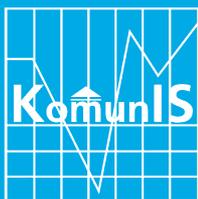


# Statistik und Informationsmanagement Monatshefte

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Stuttgart  
Statistisches Amt



## Themen

5/2006

### **Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005**

Rund 50 000 Muslime leben in Stuttgart

Die Sachgebiete „Wirtschaft und Kultur“ sowie  
„Geografische Informationen“ wurden im Statistischen Amt  
neu besetzt

Neu: „Stuttgarter Wirtschaftsdaten“ in 2. Auflage und  
neues Faltblatt „Stuttgarter Tourismus in Zahlen“

Stuttgarter Zahlenspiegel

Veröffentlichungen zu den Themen





## Rund 50 000 Muslime leben in Stuttgart

Utz Lindemann

Die Kommunalstatistik bezieht ihre Daten zur Analyse der Einwohnerstruktur aus dem Statistikabzug des Einwohnermelderegisters. Die Daten im Melderegister orientieren sich aber primär am Bedarf des Verwaltungsvollzugs. Deutlich wird dies besonders am Beispiel der Religionszugehörigkeit. Hier ist das Merkmal nur für den Personenkreis gespeichert, der rechtlich einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft angehört und somit der Kirchensteuerpflicht unterliegt. Für die Zwecke der Statistik bedeutet dies, dass in Gemeinden in Baden-Württemberg die Zugehörigkeit zu den beiden großen Volkskirchen, evangelisch (EV, 183 156 Personen) und katholisch (RK, 153 999 Personen), die Zugehörigkeit zu den „Sonstigen Religionsgesellschaften“ (SO, 10 320), die noch ungeklärte Zugehörigkeit (NK, 28 656 Personen) und keine rechtliche Zugehörigkeit zu einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft (VD, 215 101 Personen) ausgewertet werden kann. Die oft gestellte Frage, wie hoch die Zahl der in Stuttgart lebenden Muslime ist, lässt sich somit nicht direkt beantworten.

Unter den „sonstigen Religionsgesellschaften“ sind die israelitischen Religionsgemeinschaften (IB und IW), die altkatholische Kirche (AK), die Neuapostolische Kirche in Baden, Württemberg und Hohenzollern (NA), die Heilsarmee (HA) und 13 weitere Religionsgesellschaften zusammengefasst, die zusammen nur einen Anteil von 1,7 Prozent an den Einwohnern erreichen. In der Gruppe der ungeklärten Zugehörigkeit sind vor allem Kinder und Jugendliche zu finden, die in der Regel erst mit der Taufe rechtlich einer Religionsgesellschaft zugeordnet werden. So ist es nicht überraschend, wenn hier der Anteil der Kinder unter 3 Jahren etwa ein Drittel beträgt und 90 Prozent dieser Gruppe noch keine 15 Jahre alt sind. In der Gruppe der Personen ohne rechtliche Zugehörigkeit zu einer öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft, mit einem Anteil von 36,4 Prozent an den

Einwohnern inzwischen die größte Gruppe, sind auch die Muslime zu finden. Zu dieser Gruppe gehören aber auch alle Personen, die rechtlich aus der Kirche ausgetreten sind.

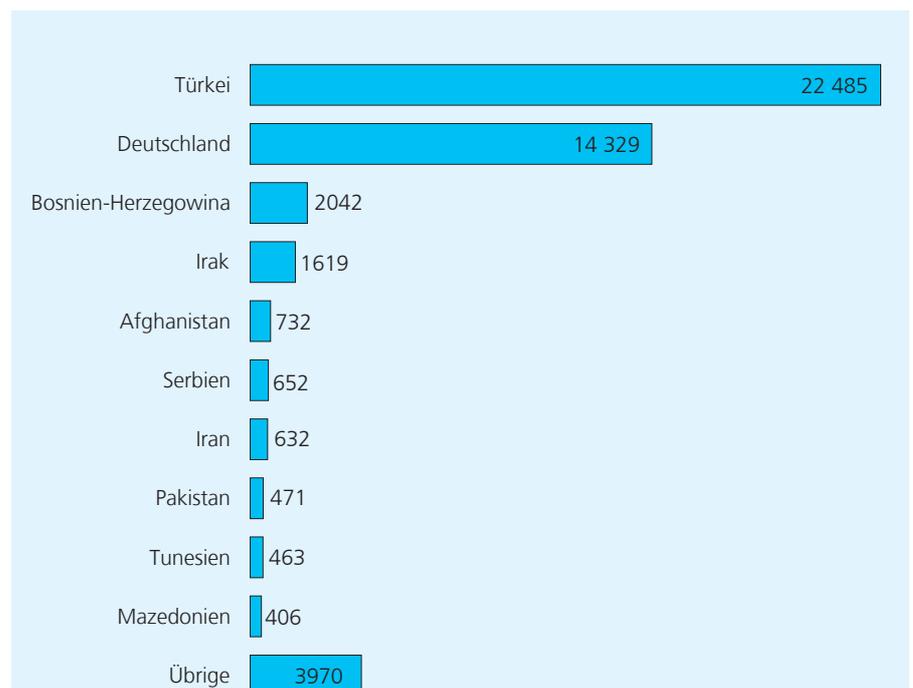
Die letzte amtliche Zahl der Muslime stammt von der Volkszählung 1987, bei der in Stuttgart 22 599 Einwohner angegeben haben, einer islamischen Religionsgemeinschaft anzugehören. Diese Zahl ist fast 20 Jahre alt und gerade für diese dynamische Gruppe nicht mehr aussagekräftig. Um zumindest eine Vorstellung von der Größenordnung der Zahl der Muslime in Stuttgart zu haben, wurde deren Zahl berechnet. Dabei wird zunächst die bekannte Zahl der Ausländer nach der Staatsangehörigkeit ermittelt und im zweiten Schritt diese Zahl mit dem Anteil der Muslime im jeweiligen Herkunftsland<sup>1</sup> gewichtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Ausländer in Stuttgart die gleiche Zusammensetzung nach der Religionszugehörigkeit wie im Herkunftsland aufweisen.

Für Stuttgart ergibt sich so eine Zahl von 47 800 Personen, die einer islamischen Religionsgemeinschaft angehören. Von diesen besitzen mindestens 14 300 Personen die deutsche Staatsangehörigkeit, legt man bei der Berechnung den geschätzten Bundesdurchschnitt von 3,1 Prozent zugrunde. Dieser Bundesdurchschnitt ist für eine Stadt wie Stuttgart, mit hohem Ausländeranteil und einer daraus resultierenden hohen Zahl von Einbürgerungen, vermutlich höher anzusetzen, sodass wohl insgesamt die Zahl der Muslime in Stuttgart eher bei 50 000 Personen liegen dürfte. Dies wären immerhin fast ein Viertel der Personen, die keiner öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft angehören.

Die anschließende Abbildung weist die Staatsangehörigkeiten mit der absolut höchsten Zahl Muslime in Stuttgart aus. Auf diese zehn Staatsangehörigkeiten entfallen 92 Prozent der Muslime in Stuttgart.

1) Vgl. Harenberg Aktuell 2006, 22. Jahrgang.

Muslime in Stuttgart nach der Staatsangehörigkeit 2006



----- Kurzinformation -----

**Die Sachgebiete „Wirtschaft und Kultur“ sowie „Geografische Informationen“ wurden im Statistischen Amt neu besetzt**

Franz Abele

Leiter des Sachgebietes „Wirtschaft und Kultur“ im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart ist Herr Dipl.oec. Ulrich Stein. Herr Stein wurde im Dezember 1971 in Stuttgart geboren. Nach dem Abitur studierte er an der Universität Hohenheim Wirtschaftswissenschaften mit der Vertiefungsrichtung Volkswirtschaftslehre. Inhaltliche Schwerpunkte des Studiums waren neben allgemeiner Betriebswirtschafts- und Volkswirtschaftslehre die Gebiete Industrieökonomie und Strukturpolitik, Makroökonomie und Prozesspolitik sowie Außenwirtschaft. Seine berufliche Laufbahn begann Herr Stein Anfang 1999 im Statistischen Landesamt, wo er insbesondere für die Aufgabenfelder regionale Bevölkerungsprognosen, die Fortentwicklung eines Modells zur regionalen Kaufkraftberechnung, die Leitung der Internetredaktion sowie für verschiedene Sonderprojekte und Vorträge vor Besuchergruppen und wissenschaftlichem Publikum zuständig war.



Herr Stein trat im Frühjahr 2004 in das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart ein. Hier war er zunächst projektbezogen als wissen-

schaftliche Fachkraft für die Wohnungsmarkt- und Mietspiegelbefragung tätig, bevor ihm die Leitung des Sachgebiets „Wirtschaft und Kultur“ übertragen wurde.



Neuer Leiter des Sachgebiets „Geografische Informationen“ im Statistischen Amt ist Herr Dipl.-Geogr. Uwe Dreizler. Herr Dreizler, geboren im Juli 1969 in Plochingen, absolvierte nach dem Abitur zunächst ein Studium des gehobenen Verwaltungsdienstes an der Fachhochschule Ludwigsburg mit einem Abschluss als Diplom-Verwaltungswirt (FH). Danach studierte Herr Dreizler Geografie an der Universität Stuttgart mit Vertiefungsfach Geoinformationssysteme. Thema der Diplomarbeit war die Erstellung eines GIS-Modells zur Beschreibung von Stadtstrukturen. Nach verschiedenen studienbezogenen Praktika begann Herr Dreizler seine berufliche Laufbahn bei einem Systemhaus für Geografische- und Netzinformationssysteme, wo er bei der Leitung von Projekten zur Einführung von Geoinformations- und Technischen Informationssystemen auch für die Gebiete digitale Erfassung von Raumdaten, Konzeption und Realisierung von Softwarelösungen zur Unterstützung von Arbeitsprozessen sowie Anwender- und Administratorenschulungen verantwortlich war. Herr Dreizler wechselte im März 2006 zum Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart in die Funktion des Leiters des Sachgebietes „Geografische Informationen“.

----- Kurzinformation -----

**Neu: „Stuttgarter Wirtschaftsdaten“ in 2. Auflage und neues Faltblatt „Stuttgarter Tourismus in Zahlen“**

Thomas Schwarz

Die 1. Auflage des Faltblatts „Stuttgarter Wirtschaftsdaten“ aus dem Jahr 2003 ist vergriffen. Rechtzeitig zur Fußball-WM wurde nun die Neuauflage fertig gestellt. Sie ist neben der Broschüre „Leben in Stuttgart“ und dem neu konzipierten Faltblatt „Stuttgarter Tourismus in Zahlen“, ein Bestandteil des Informationspakets für in- und ausländische Journalisten, die über den WM-Spielort Stuttgart berichten werden.



Im Faltblatt „Stuttgarter Wirtschaftsdaten“ sind aktuelle Informationen und Zeitvergleiche zur Beschäftigung, zum Arbeitsmarkt, zu den hier ansässigen Unternehmen, zur Wirtschaftskraft und zur ökonomischen Stellung Stuttgarts im Großstadtvergleich enthalten.

Im Faltblatt „Stuttgarter Tourismus in Zahlen“ wird Stuttgart als Magnet des Städte- und Tagestourismus präsentiert. Das Datenangebot erstreckt sich von den wichtigsten Besucherattraktionen (Museen, Musicaltheatern usw.) über große Veranstaltungen bis hin zur detaillierten Übernachtungsstatistik.

Inge Heilweck-Backes

## Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005

Deutschland befindet sich inmitten eines demografischen Wandlungsprozesses. Eine rapide Alterung der Bevölkerung geht einher mit einer generellen Abnahme der Einwohnerzahl. Die großen Städte im Kern der Ballungsräume sind von diesem Prozess besonders betroffen. Die Einwohnerprognose des Statistischen Amtes errechnet für Stuttgart bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungsverlust von etwa 30 000 Einwohnern.

*Demografischer Wandlungsprozess trifft auch den Wohnungsmarkt*

Die Folgen dieser Entwicklung treffen viele Bereiche und insbesondere den Wohnungsmarkt. Schrumpfende und prosperierende Märkte stehen sich gegenüber. Leerstand von Wohnraum auf der einen Seite, Engpässe auf der anderen, bis hin zur Gleichzeitigkeit beider Phänomene. Auch die Struktur der Nachfrage differenziert sich weiter aus. Die Landschaft des Wohnungsmarktes wird unübersichtlicher.

*Transparenz der Wohnungsmärkte zunehmend wichtiger*

Vor diesem Hintergrund sind große Auswirkungen auf den Feldern der Wohnungspolitik wie Wohnungsnachfrage, Wohneigentum oder Wohnungsbestand zu erwarten. Die Transparenz der Wohnungsmärkte gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Für die Kommune werden differenzierte Hintergrundinformationen zur Voraussetzung, um den Handlungsbedarf und die längerfristigen Perspektiven besser einschätzen zu können. Für Investoren stärkt Transparenz das Vertrauen in die Märkte. Und auch Privathaushalte, insbesondere Personen, die die Immobilie zur Altersvorsorge nutzen wollen, brauchen Informationen über die langfristige Entwicklung.

101

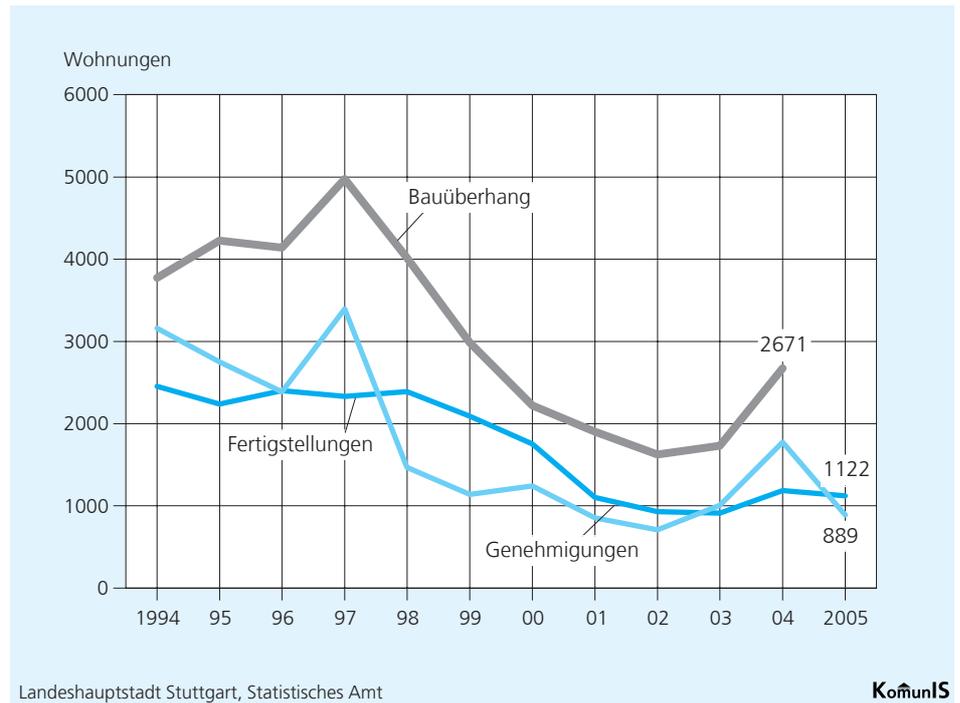
### 1. Entwicklung des Wohnungsangebotes

#### 1.1 Bautätigkeit

*Wohnungsbau in Stuttgart hat Talsohle durchschritten*

Der Wohnungsbau in Stuttgart hat 2004 die Talsohle des Vorjahres mit dem niedrigsten Fertigstellungsvolumen seit 1945 verlassen. Mit 1187 Baufertigstellungen sind gegenüber 2003 fast ein Drittel mehr Wohnungen gebaut worden. Die Zahl der genehmigten Bauvorhaben stieg in den letzten zwei Jahren um das eineinhalbfache und liegt jetzt bei 1773 genehmigten Wohnungen. Dies ist die höchste Zahl seit 1995. Entsprechend stark verlief dadurch der Anstieg des Bauüberhanges, der im gleichen Zeitraum um 64,3 Prozent zunahm und nun mit 2671 Wohnungen etwa auf dem Niveau von 1999 liegt. Die Hälfte der Bauvorhaben befindet sich bereits im Bau. Die Hauptursache dieser Entwicklung ist in dem Vorzieheffekt durch die zweijährige Debatte um die Abschaffung der Eigenheimzulage zu sehen (vgl. Abbildung 1 und Tabelle 1).

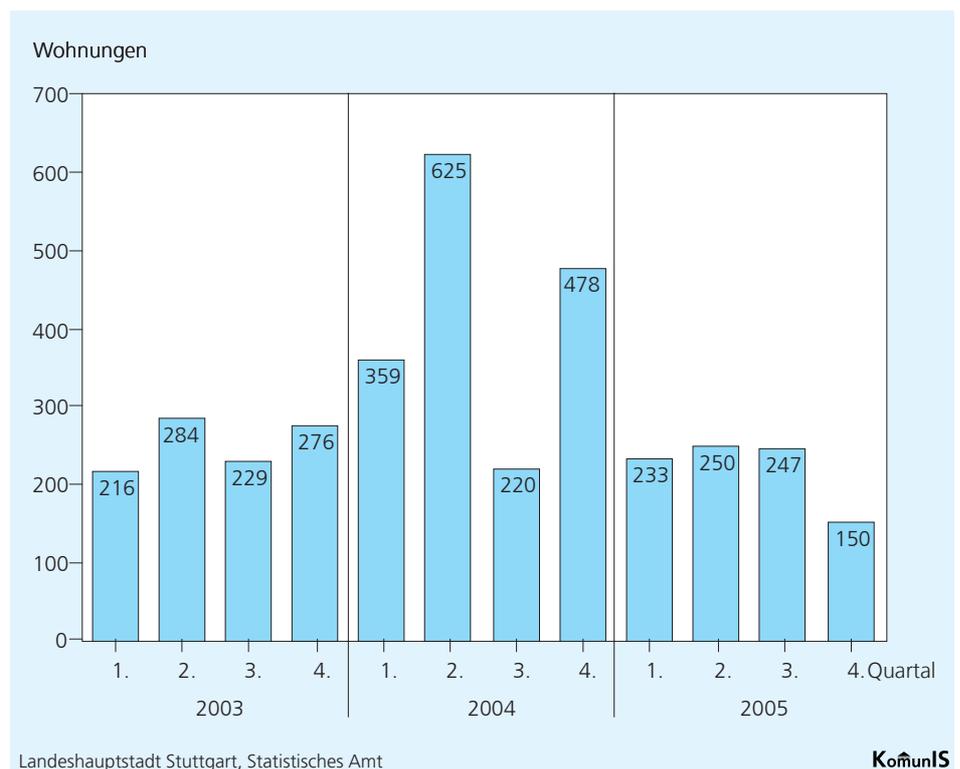
**Abbildung 1:** Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhanges in Stuttgart seit 1994



2005 wieder niedrigeres Genehmigungsvolumen

Inzwischen bestätigt das merklich geringere Genehmigungsvolumen in den einzelnen Quartalen 2005 sowie die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen insgesamt für 2005, dass die Rekordzahl an Baugenehmigungen im Vorjahr eindeutig dem Sondereinfluss der Eigenheimzulage unterlag. Die Gesamtzahl an Genehmigungen 2005 von 850 Wohnungen entfernte sich deutlich vom Zwischenhoch der beiden Vorjahre (vgl. Abbildung 2). Das Fertigstellungsvolumen von 1122 Wohnungen liegt aber noch nahezu auf dem Vorjahreswert.

**Abbildung 2:** Baugenehmigungen für Wohn-, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2003 bis 2005 nach Quartalen



2004 wurden in 371 neu errichteten Gebäuden 1082 Wohnungen fertig gestellt. Auch diese Zahl liegt mit gut einem Drittel über dem Vorjahreswert. 2005 ist die Bauleistung im Wohnungsneubau aber wieder um 11,6 Prozent (125 Wohnungen) zurückgegangen. Dagegen haben jedoch die Aus- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand ein Plus von 41 Prozent (36 Wohnungen) erbracht (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 2).

**Abbildung 3:** Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1990

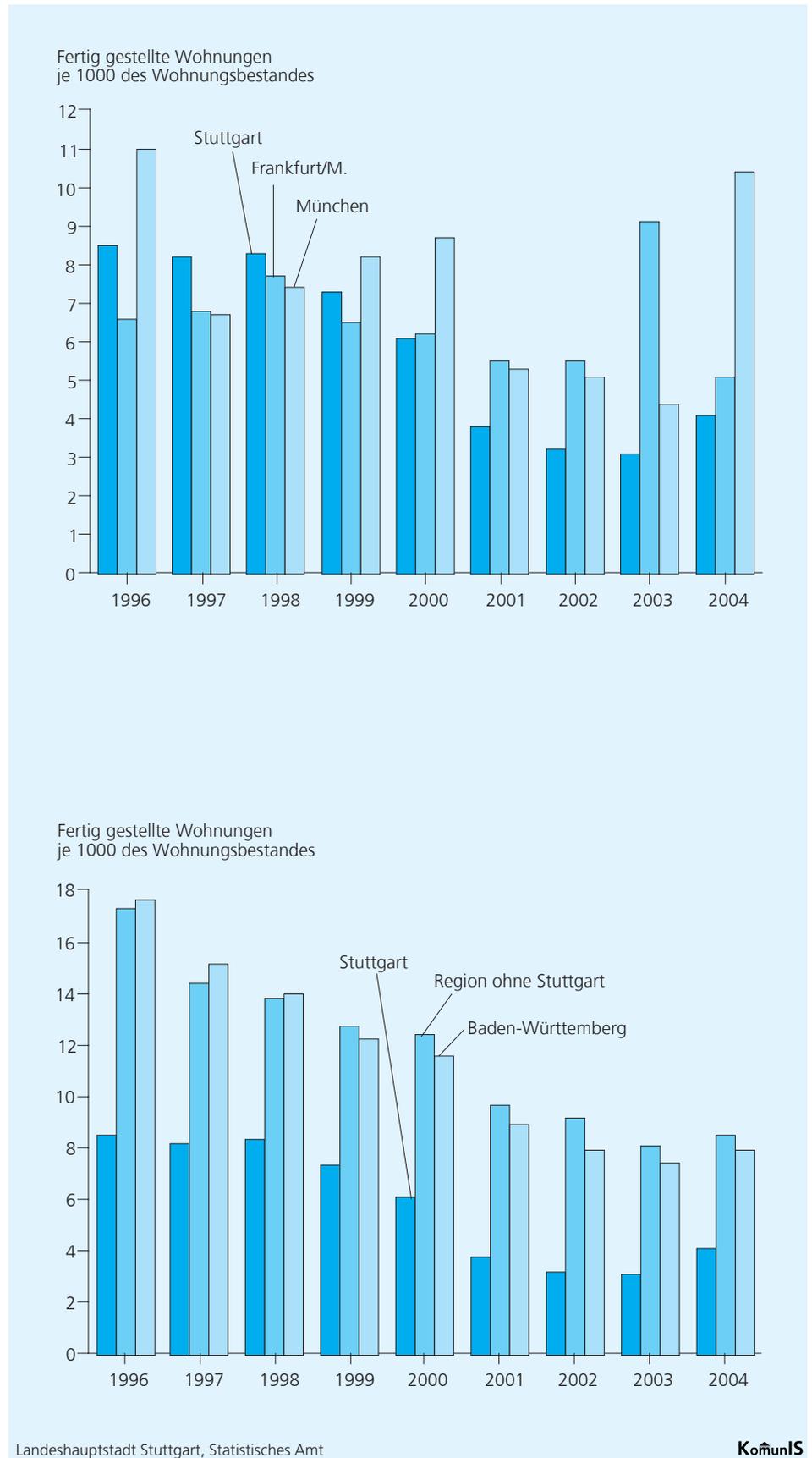


### Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich

*In Frankfurt und München deutlich mehr Fertigstellungen je 1000 Einwohner*

Der Wohnungsbau in Stuttgart hat sich Ende der neunziger Jahre entsprechend der allgemeinen Entwicklung auf Landes- und Bundesebene stark rückläufig entwickelt. Im Vergleich mit Frankfurt/M. und München, ebenfalls wachsende Wohnungsmarktregionen, wird deutlich, dass Stuttgart von dieser Entwicklung besonders stark betroffen ist. Der Indikator „fertig gestellte Wohnungen je 1000 des Wohnungsbestandes“ weist nach, dass Stuttgart noch in den letzten Jahren des Zwanzigsten Jahrhunderts vor allem im Vergleich mit Frankfurt eine höhere Bauleistung erbrachte, die aber seit 2001 überdurchschnittlich stark zurückging. Das gleiche Bild zeigt sich im regionalen Vergleich. 8,5 fertig gestellte Wohnungen kommen in der Region Stuttgart im Jahr 2004 auf 1000 im Wohnungsbestand. Genau diese Bauziffer erreichte die Stadt Stuttgart 1996. Inzwischen ist sie auf 4,1 gesunken. In Frankfurt sind es 5,1 und in München 10,4 Fertigstellungen (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4:** Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich seit 1996

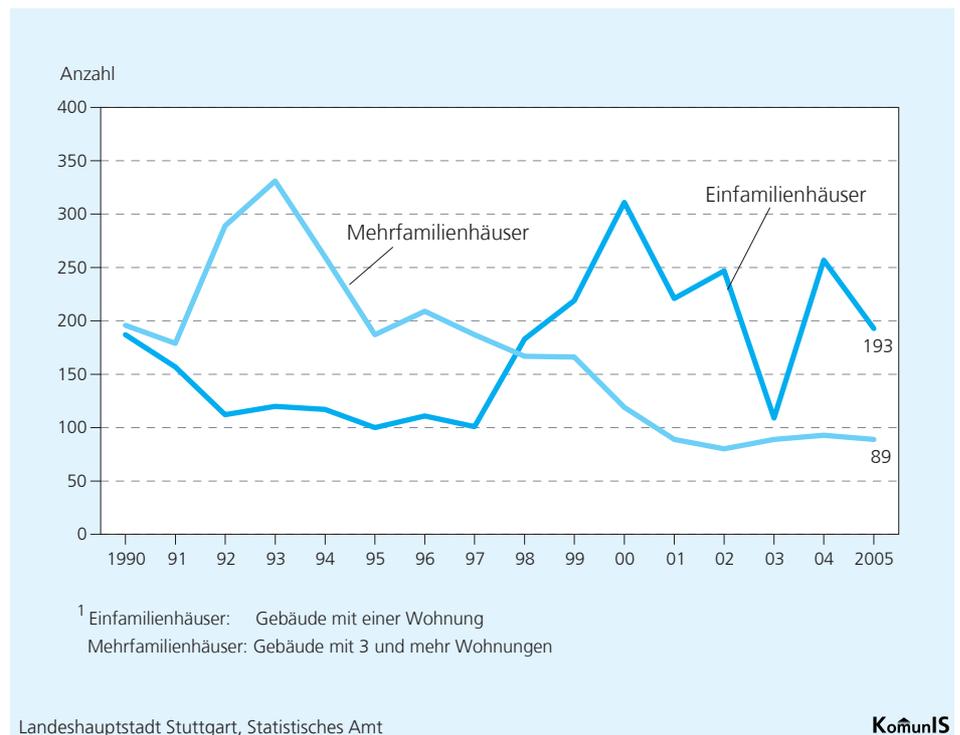


## Eigenheim- und Geschosswohnungsbau

*Stagnierender Geschosswohnungsbau: Zwei von drei neu errichteten Wohngebäuden sind Einfamilienhäuser*

Die Struktur der Neubautätigkeit hat sich Ende der neunziger Jahre grundlegend verändert. Der Eigenheimbau hat den Geschosswohnungsbau in den Hintergrund gedrängt. 2005 sind insgesamt 302 Wohngebäude neu errichtet worden. Davon kam auch 2005 mit 64 Prozent wieder der größte Teil als Einfamilienhäuser auf den Markt. 20 Gebäude sind Zweifamilienhäuser. Oft handelt es sich dabei um Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung. 9,6 Prozent der Mehrfamilienhäuser haben vier bis sechs Wohnungen (- 23,6 % gegenüber 2004), 14,6 Prozent sieben und mehr Wohnungen (- 4,3 %). Insgesamt entstanden 724 Wohnungen in 89 neu errichteten Geschosswohnungsbauten. Abbildung 5 zeigt die komplementäre Abfolge von Gebirgen und Tälern des Eigenheim- und Geschosswohnungsbaus.

**Abbildung 5:** Neu errichtete Ein- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1990



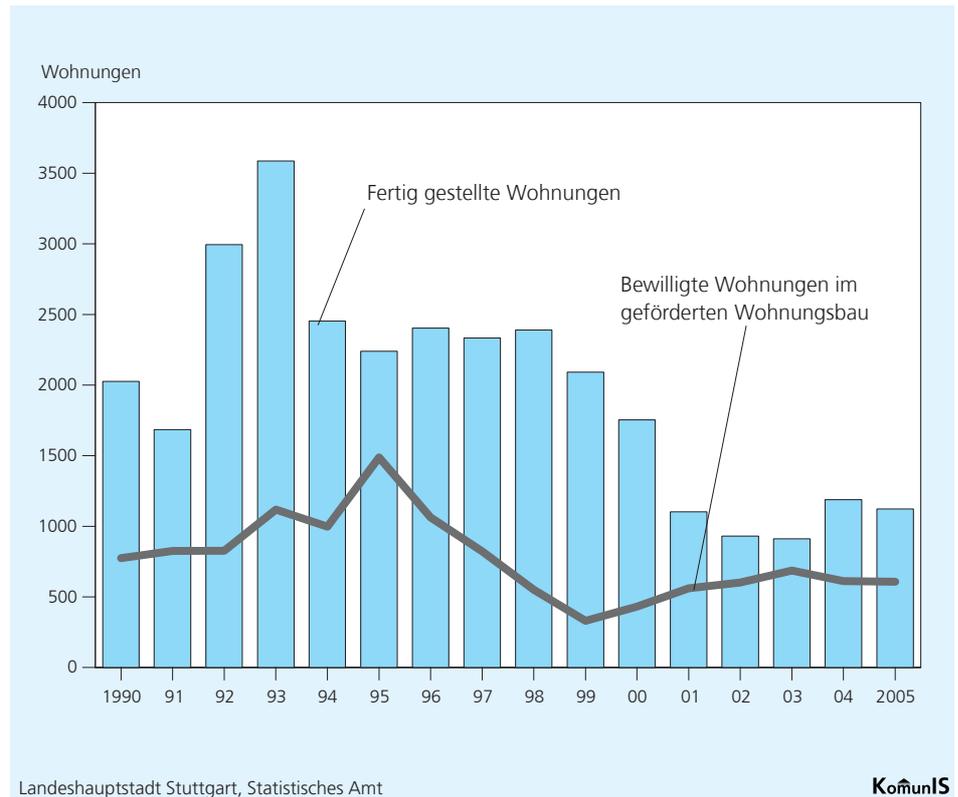
*Angebotsstruktur ist das Ergebnis städtischer Förderpolitik*

Diese Angebotsstruktur ist überwiegend nicht das Ergebnis eines nach marktwirtschaftlichen Prinzipien funktionierenden Wohnungsmarktes, sondern wesentlich die Folge städtischer Förderpolitik. Über das Familienbauprogramm und das Programm „Preiswertes Wohneigentum“ werden im jährlichen Durchschnitt für junge Familien zwischen 100 und 120 Eigenheime bewilligt. Schätzungsweise die Hälfte der 193 neu errichteten Eigenheime wurden 2005 städtisch gefördert. Auch in den Geschosswohnungsbau ist die Stadt Stuttgart durch die Förderung von Eigentumswohnungen und den Bau von Sozialmietwohnungen stark involviert. 848 Wohneinheiten wurden in den letzten beiden Jahren über das Landeswohnraumförderprogramm unter finanzieller Beteiligung der Stadt bewilligt, ca. 250 Wohneinheiten sind im Rahmen der Eigentumsförderung für so genannte Schwellenhaushalte vorgesehen.

*Soziale Wohnbauförderung als Stütze der Bautätigkeit*

Da es derzeit noch kein aufbereitetes Datenmaterial zu Baufertigstellungen von geförderten Wohnungen gibt, muss hilfswise auf die bewilligten, das heißt in die Förderprogramme aufgenommenen Wohnungen zurückgegriffen werden. Abbildung 6 zeigt eindrucksvoll die wachsende Bedeutung der Sozialen Wohnraumförderung als Stütze der Bautätigkeit in Stuttgart. Seit 1999 nimmt der Anteil der Förderungen an den fertig gestellten Wohnungen stetig zu. 2005 stehen 1122 fertig gestellten Wohnungen 606 bewilligten Wohnungen gegenüber, das sind 54 Prozent des gesamten Bauvolumens.

**Abbildung 6:** Fertig gestellte Wohnungen insgesamt und bewilligte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart seit 1990



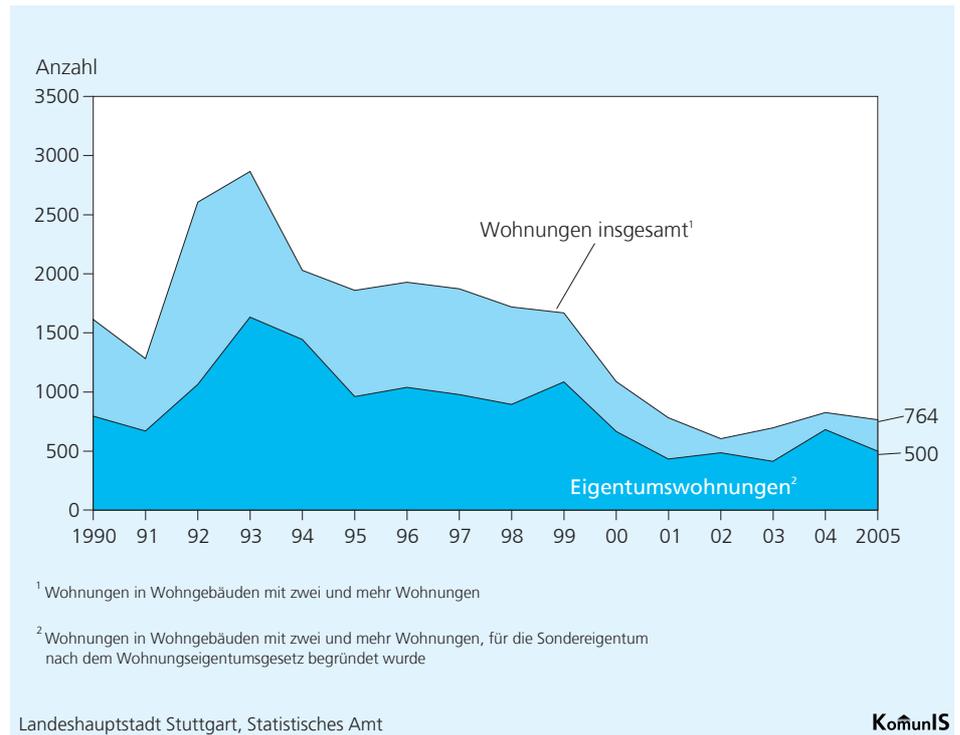
Weiterhin starker Trend zum Wohneigentum; 2004 höchste Eigentumsquote: 82 %

## Mietwohnungen und Wohneigentum

Trotz der großen Nachfrage nach Mietwohnungen steigt der Trend zum Wohnungseigentum weiterhin an. Lag die Eigentumsquote der neu errichteten Wohnungen Mitte der neunziger Jahre noch bei 50 Prozent, so kletterte sie um die Jahrtausendwende bereits über die 60 Prozentmarke. 2004 wurde mit einem Anteil von 82,8 Prozent der bislang höchste Wert erreicht, 2005 liegt sie bei 65,4 Prozent (vgl. Abbildung 7). Rechnet man die in der Regel im Eigentum erstellten Einfamilienhäuser noch dazu, so steigt die Eigentumsquote auf nahezu 90 Prozent. Im Klartext heißt das, dass neben den Sozialmietwohnungen und den Wohnungen aus dem kommunalen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ im Jahr 2004 so gut wie keine frei finanzierten Mietwohnungen gebaut wurden.

Deutlich wird, dass auch dieser Bereich des Wohnungsmarktes wesentlich über das Fördervolumen der städtischen Finanzierungsprogramme gesteuert wird. 2002 zum Beispiel hat die Stadt Stuttgart, dem extremen Mangel an Mietwohnungen entgegen wirkend, das Förderkontingent von Sozial- und sonstigen Mietwohnungen um das Doppelte erhöht, die Förderung von Wohnungseigentum aber gleichzeitig um 38 Prozent zurückgefahren. Die Eigentumsquote sank von 80,3 auf 59,4 Prozent im Folgejahr.

**Abbildung 7:** Neu errichtete Eigentumswohnungen in Wohngebäuden in Stuttgart seit 1990



*Sprunghafter Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche*

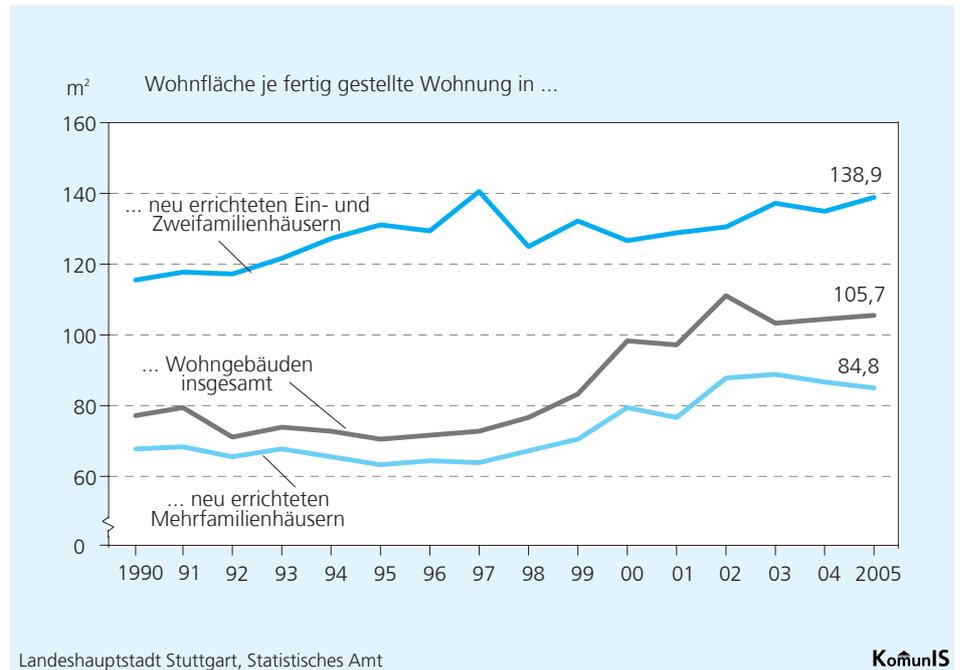
### Wohnungsgröße nach der Wohnfläche

Die Umsteuerung der städtischen Förderpolitik vom Geschosswohnungsbau zum Eigenheim und insbesondere die Förderung des Wohneigentums hat ihre Spuren auch in der Entwicklung der Wohnflächen hinterlassen. So ist die eher mäßige Zunahme der Wohnungsgröße in den achtziger und neunziger Jahren mit einer Durchschnittsfläche von 75,9 m<sup>2</sup> zwischen 1999 und 2004 sprunghaft auf 99,7 m<sup>2</sup> angestiegen und liegt nun 2005 bei 105,7 m<sup>2</sup> je fertig gestellter Wohnung. Die durchschnittliche Wohnung in einem neu errichteten Wohngebäude 2005 ist 98 m<sup>2</sup> groß.

*Durchschnittliche Neubauwohnung ist 2005 98 m<sup>2</sup> groß*

Entsprechend des generellen Größenunterschieds zwischen Eigentümer- und Mieterwohnungen liegen erwartungsgemäß auch die Wohnflächen in Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser weit auseinander. Während 2005 das neue Eigenheim oder die Wohnung in einem Zweifamilienhaus (oft nur ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) eine durchschnittliche Wohnfläche von 138,9 m<sup>2</sup> besitzt, verfügt die neue Geschosswohnung im Mittel nur über 84,8 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 8).

**Abbildung 8:** Entwicklung der Wohnfläche in neu errichteten Wohngebäuden und im Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1990



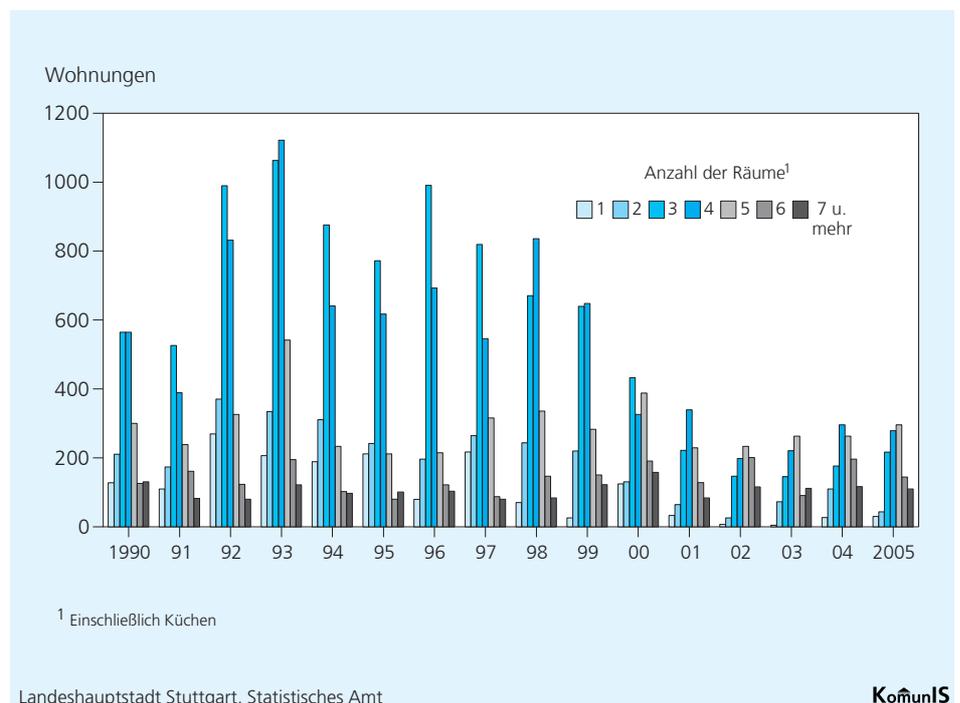
### Wohnungsgröße nach Wohnräumen

Anstieg der Wohnungsgröße auch nach der Raumzahl

108

Wohnfläche und die Anzahl der Räume einer Wohnung hängen eng miteinander zusammen, und auch in dieser Hinsicht ist natürlich die Wohnungsgröße in den letzten Jahren gestiegen. 2005 hat eine durchschnittliche Neubauwohnung 4,4 Räume, zehn Jahre zuvor waren es 3,5 Räume. Auch der Haustypus bestimmt die Wohnungsgröße. So wurden 2005 durch den Rückgang im Bereich des Eigenheimbaus auch deutlich weniger Sechs-Raum-Wohnungen (Normaltypus des Einfamilienhauses: fünf Wohnräume und Küche) gebaut. Insgesamt kamen dadurch 59 Wohnungen mit sechs und mehr Wohnräumen weniger auf den Markt (-20 %). Dafür wurde das Angebot an Drei-Raum-Wohnungen um fast ein Viertel und das der Ein-Raum-Wohnungen um 15 Prozent erweitert (vgl. Abbildung 9).

**Abbildung 9:** Wohnungsgröße der insgesamt fertig gestellten Wohnungen in Stuttgart seit 1990 nach Anzahl der Räume



## 1.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

### Wohnungsbestand

*Geringere Wachstumsraten des Wohnungsbestandes*

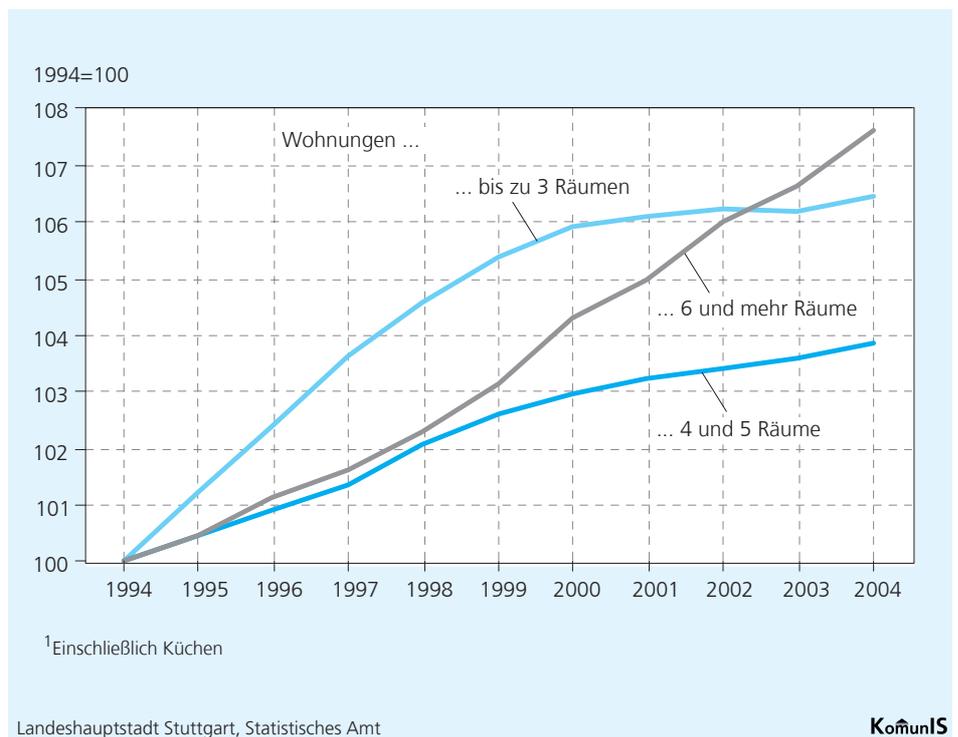
Das Ende der Baukonjunktur hat dem Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren nur noch unterdurchschnittliche Wachstumsraten gebracht. 2004 gibt es in Stuttgart 292 359 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Zwischen 1994 und 2004 hat sich der Wohnungsbestand mit 14 248 Wohnungen um 5,1 Prozent erhöht. Die jährliche Zuwachsrate ist in diesem Zeitraum aber von 0,7 Prozent auf 0,3 Prozent gesunken (vgl. Tabelle 3).

20 576 Wohnungen, 7 Prozent des Gesamtbestandes, sind öffentlich geförderte Wohnungen.

*Durchschnittliche Wohnung im Wohnungsbestand wird zunehmend größer*

Das Wohnungsgemeinde des Wohnungsbestandes nach der Raumzahl hat sich seit 1999 deutlich verändert. Der überproportionale Anstieg kleiner Wohnungen bis drei Räume stagniert auf dem hohen Niveau des Jahres 2000 (+ 1,1 Indexpunkte), während die Entwicklung großer Wohnungen ab sechs Räume weiterhin linear ansteigt (+ 4,5). Die durchschnittliche Wohnung im Wohnungsbestand wird somit kontinuierlich größer. Im statistischen Mittel ist sie 2004 74,1 m<sup>2</sup> groß, 0,5 m<sup>2</sup> mehr als vor zehn Jahren.

**Abbildung 10:** Entwicklung des Wohnungsbestandes nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume<sup>1</sup>) in Stuttgart seit 1994

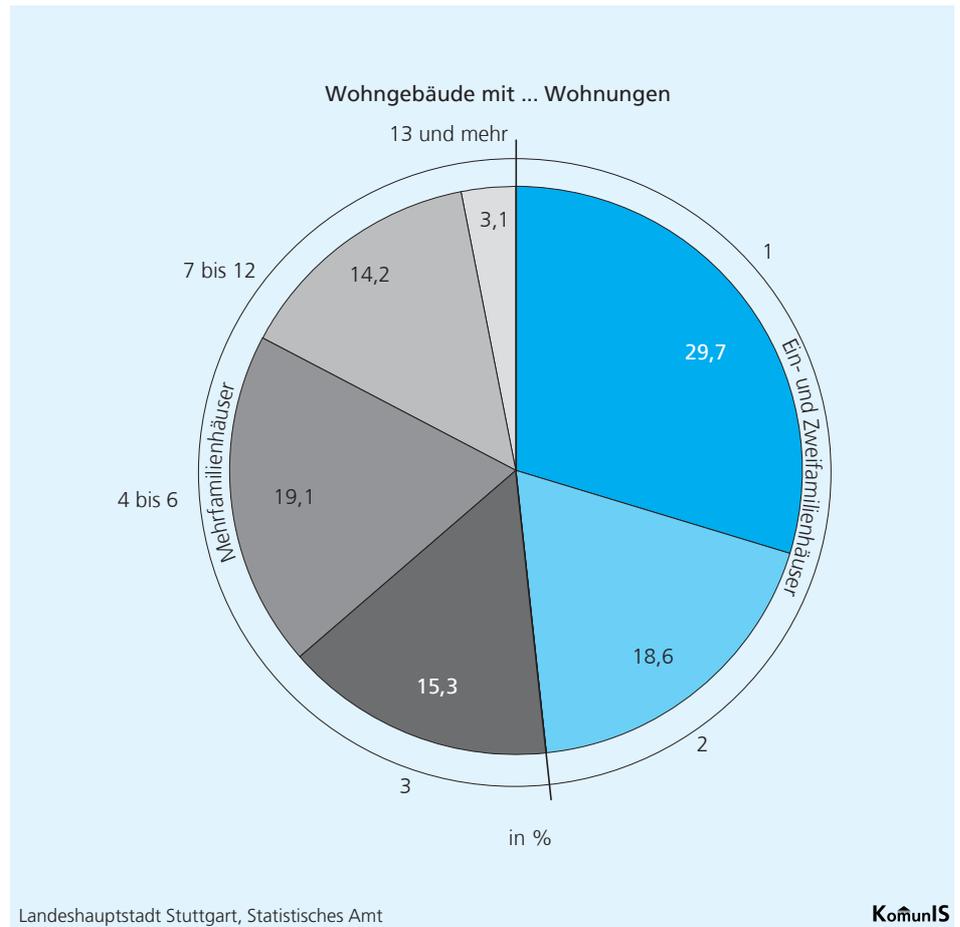


### Gebäudebestand

*Städtische Förderpolitik bewirkt stärkeres Wachstum von Ein- und Zweifamilienhäusern*

Große Wohnungen sind typisch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil dieser Wohnform von 48,3 Prozent am Wohnungsbestand wuchs in den letzten 10 Jahren um 4,7 Prozent, während sich der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen nur zu 3,4 Prozent vergrößerte. Die städtische Förderpolitik, die gezielt darauf hinwirkt, junge, aufstrebende Familien an Stuttgart zu binden, hatte an der beträchtlichen Angebotserweiterung der Einfamilienhäuser einen maßgeblichen Anteil. Insgesamt ist der Bestand an Wohngebäuden im Zeitraum 1994/2004 um 4 Prozent gewachsen.

**Abbildung 11:** Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart am 31.12.2004



110

### Gebäude- und Wohnungsbestand in den Stadtbezirken

In den äußeren Stadtbezirken des Südens von Stuttgart wuchs der Wohnungsbestand in den letzten 10 Jahren um 6,3 Prozent, im Norden um 5,9 Prozent. Mit einer Erweiterung von 3,4 Prozent des Wohnungsbestandes liegt das Innere Stadtgebiet unterhalb des Durchschnitts. Die größten Zuwachsraten um ca. 10 Prozent weisen die Stadtbezirke Plieningen und Stammheim auf.

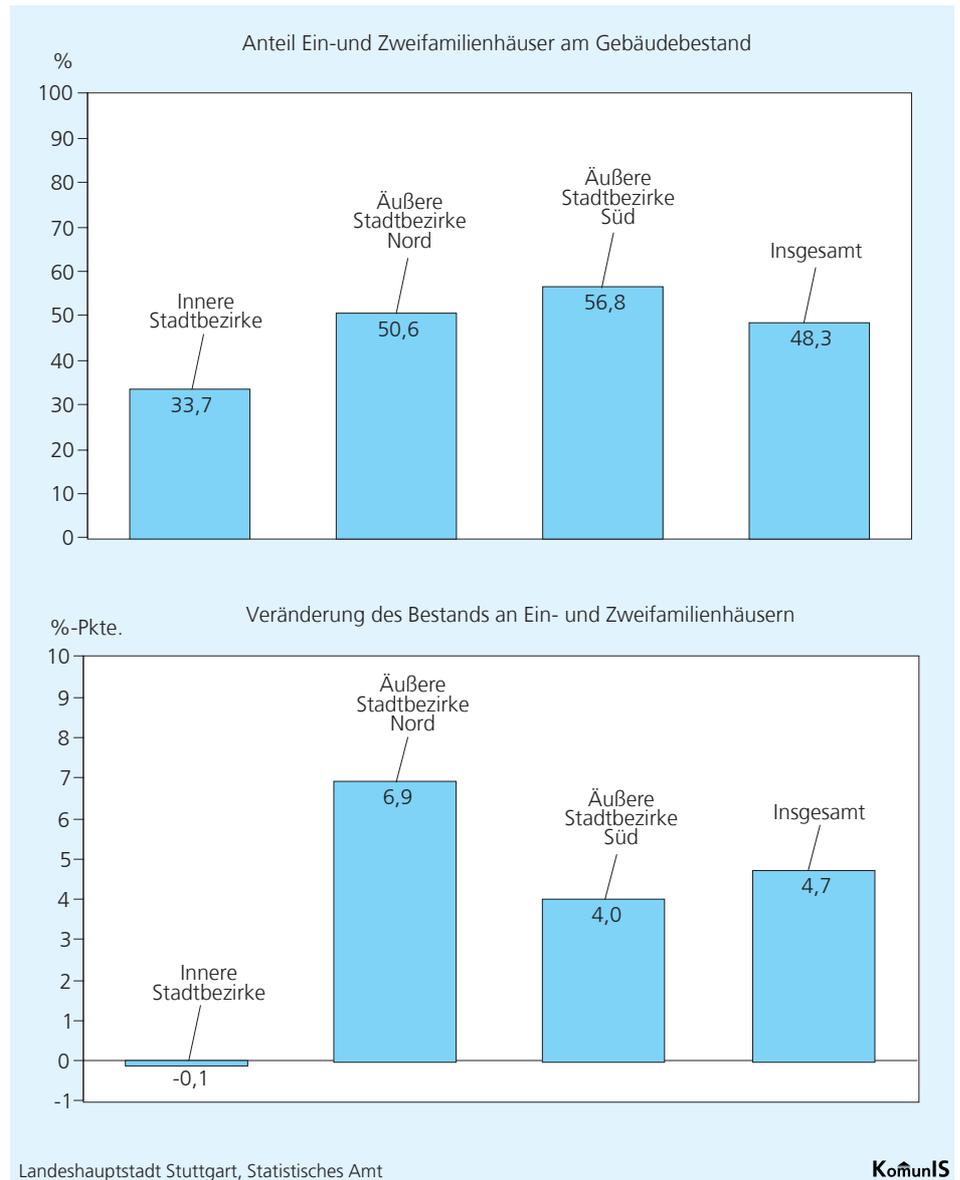
*Aufwertung der äußeren Stadtbezirke im Norden*

Der expansive Eigenheimbau hat vor allem in den nördlichen Stadtbezirken des äußeren Stadtgebietes zu einer Erweiterung des Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäuser geführt. Mit einer Zuwachsrate von 6,9 Prozent gegenüber 4 Prozent in den südlichen Bezirken hat der Norden Stuttgarts eine deutliche Aufwertung erfahren, denn abgesehen von den Halbhöhenlagen des Kesselrandes sind gute und beste Wohnlagen historisch bedingt eher im südlichen Stadtgebiet zu finden. Der Bestand an Ein-/Zweifamilienhäuser liegt im Süden bei 56,8 Prozent. Die äußeren Stadtbezirke des Norden verfügen nun über einen Anteil von 50,6 Prozent (vgl. Tabelle 5).

*Nord-Süd-Gefälle auch nach der Wohnungsgröße*

Auch nach der Wohnungsgröße gibt es im Stadtgebiet ein klares Nord-Süd-Gefälle. In den inneren und den nördlichen äußeren Stadtbezirken ist die Durchschnittswohnung zwischen 72 und 73 m<sup>2</sup> groß. Die größeren Wohnungen mit einer Durchschnittsfläche von 78,1 m<sup>2</sup> liegen in den südlichen Bezirken. Die Ergebnisse der wohnungsmarktbezogenen Themen der Bürgerumfrage bestätigen diese These.

Abbildung 12: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart 2004 ...



... und Veränderung des Bestandes 1994/2004

### 1.3 Gebäude- und Freiflächen Wohnen

18 % der Gemarkungsfläche für Wohnen

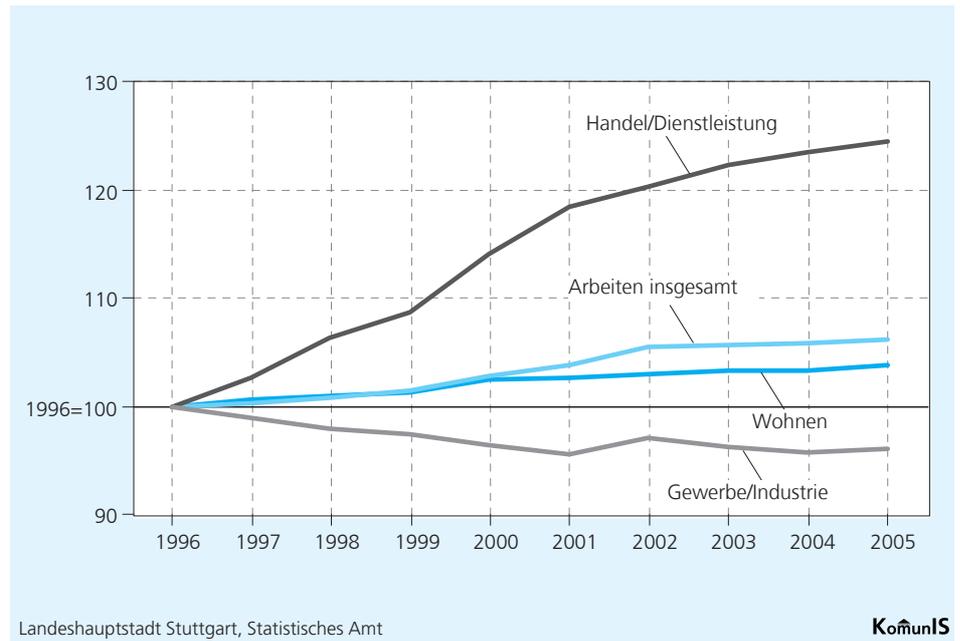
3664,7 ha oder 17,6 Prozent der Bodenfläche Stuttgarts wurde zum 31.12.2005 für Wohnzwecke genutzt. Neben den bebauten Teilen enthält die Gebäude- und Freiflächen für Wohnen aber auch in geringem Umfang der Bebauung untergeordnete, unbebaute Flächen wie Stellplätze, Spielplätze oder Hausgärten.

Maßvolle Zunahme der Gebäude- und Freiflächen für Wohnen

Die maßvolle Zunahme der Gebäude- und Freiflächen für Wohnen im Stadtgebiet von 137 ha (+ 3,9 %) seit 1996 entspricht der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung des geltenden Flächennutzungsplanes und ist ein Beleg für die Umsetzung der Maßnahme Vorrang der Innenentwicklung (Nutzung der Baupotenziale im Bestand) vor Außenentwicklung (Ausweisung von Neubauf lächen). Dennoch geht auch diese eher flächenschonende Stadtentwicklung trotz rückläufiger Einwohnerzahlen mit einem Flächenzuwachs von 2,3 m<sup>2</sup> je Einwohner seit 1996 einher.

Wie Abbildung 13 zeigt, war der relative Flächenzuwachs für Arbeitsstätten in diesem Zeitraum deutlich größer (+ 6,3 %). Der Indexwert der Gebäude- und Freiflächen für Arbeiten liegt aktuell bei 106,3 Punkten, jener für Wohnen bei 103,9.

**Abbildung 13:** Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen für Wohnen und Arbeiten in Stuttgart seit 1994



## 2. Faktoren der Wohnungsnachfrage

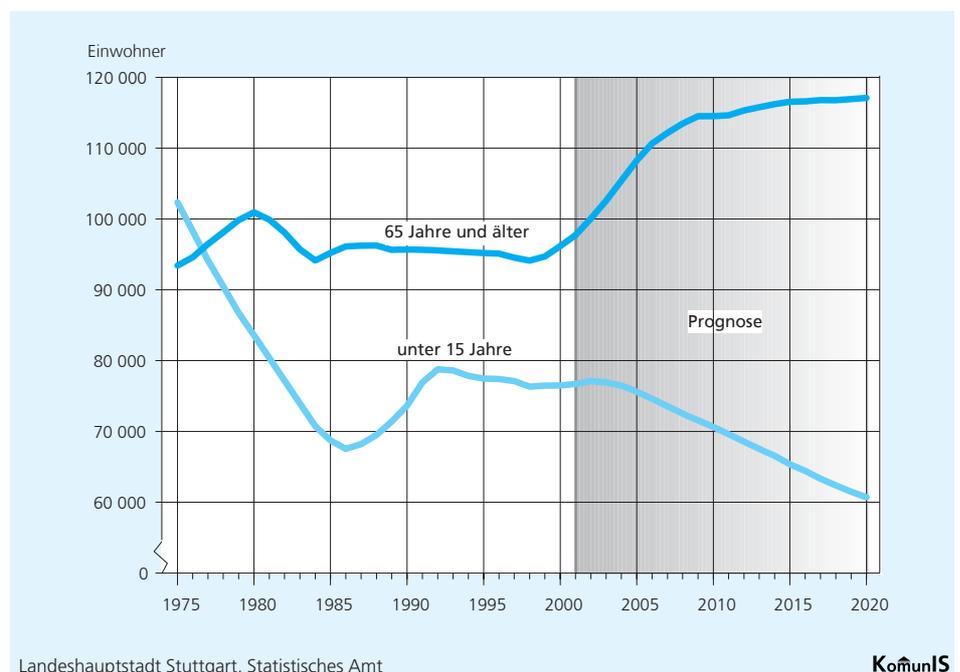
### 2.1 Demografische Entwicklung

Gravierende Veränderung der Altersstruktur erwartet

112

Die Wohnungsmarktentwicklung wird maßgeblich von der Bevölkerungs- und Haushalteentwicklung bestimmt. Der Wanderungsüberschuss Ende der achtziger bis in die Mitte der neunziger Jahre und in den ersten Jahren des einundzwanzigsten Jahrhunderts kompensiert den generellen Sterbeüberschuss und damit die tendenziell rückläufige Einwohnerentwicklung. Dies wird in Zukunft nicht mehr so sein. Nach der „Einwohnerprognose 2020“ des Statistischen Amtes ergeben sich gravierende Veränderungen in der Altersstruktur der Stuttgarter Bevölkerung. Abbildung 14 zeigt den völlig gegensätzlichen Entwicklungsverlauf von junger und alter Bevölkerung. So wird bis 2020 mit einem Rückgang der Kinder unter 15 Jahren um 21 Prozent gerechnet, während der Anteil der älteren Personen mit 65 und mehr Jahren fast um die gleiche Rate zunimmt.

**Abbildung 14:** Entwicklung und Prognose der jungen und älteren Bevölkerungsanteile in Stuttgart 1975 bis 2020



*Individuellere Lebensstile und Alterungsprozess verhindern Rückgang der Zahl der Haushalte*

In der Nachfrage nach Wohnraum treten Personen auf dem Wohnungsmarkt als Haushalte auf. Neben dem Trend zu individuelleren Lebensstilen der jüngeren Bevölkerung, ist es vor allem der zunehmende Alterungsprozess der Gesellschaft, verbunden mit der Tendenz zu kleineren Haushalten, der den Rückgang der Zahl der Haushalte bislang verhinderte. Sich wandelnde Haushaltstrukturen ziehen veränderte Nachfragestrukturen nach sich. Neue Schwerpunkte der Nachfrageentwicklung entstehen: Die Versorgung der Haushalte mit altersgerechten, barrierefreien Wohnungen, die durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand gedeckt werden sollten; die wachsende Bedeutung des Wohneigentums im Konzept der Altersvorsorge; die Zunahme qualitativer Wohn- und Umzugswünsche nach größeren, besser ausgestatteten Wohnungen im Eigentum, der weitere Anstieg der Eigentümerhaushalte infolge vermehrter Erbfälle. Auch der drastische Schrumpfungsprozess der Familien mit Kindern unter 18 Jahren (- 18 % bis 2020), wird im Wettbewerb um diese zukunftsweisende Bevölkerungsgruppe besondere wohnungsmarktpolitische Anstrengungen erforderlich machen.

*Neue Schwerpunkte in der Nachfrage nach Wohnungen*

## 2.2. Wohnflächenentwicklung

*Remanenzeffekt führt zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen*

Die Wohnungsmarktentwicklung war bisher durch ein relativ stabiles Muster der Wohnflächennachfrage im Lebenszyklus geprägt. Nach der Haushaltsgründung wächst der Wohnflächenkonsum mit der Familiengröße und dem Einkommen. Im Zeitablauf werden größere Wohnungen gemietet oder gekauft. Der gewohnte Lebensstandard wird auch nach dem Auszug der Kinder beibehalten. Bereits hier macht sich der Remanenzeffekt bemerkbar, der verstärkt bei älteren Personen ab 65 Jahren auftritt, die auch nach dem Tod des Lebenspartners in der Regel nicht in eine kleinere Wohnung umziehen. Im Ergebnis führt der Remanenzeffekt mit steigendem Alter zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen. Dies gilt vor allem für selbst nutzende Wohnungseigentümer. Wer in der eigenen Wohnung lebt, lebt auch im Alter auf einer größeren Fläche.

*Vermehrter Wohnflächenverbrauch durch gestiegene Eigentumsquote*

Typischer Weise sind selbst genutzte Wohnungen erheblich großzügiger geschnitten als Mietwohnungen. Die Differenz im früheren Bundesgebiet, so die Studie „Wohnflächennachfrage in Deutschland“ des Forschungsinstitutes empirica<sup>1</sup>, liege inzwischen bei 50 m<sup>2</sup>. In Stuttgart<sup>2</sup> beträgt dieser Unterschied 32 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil des zusätzlichen Wohnflächenverbrauchs der letzten Jahre sei im Bundesgebiet auf die gestiegene Eigentumsquote zurückzuführen.

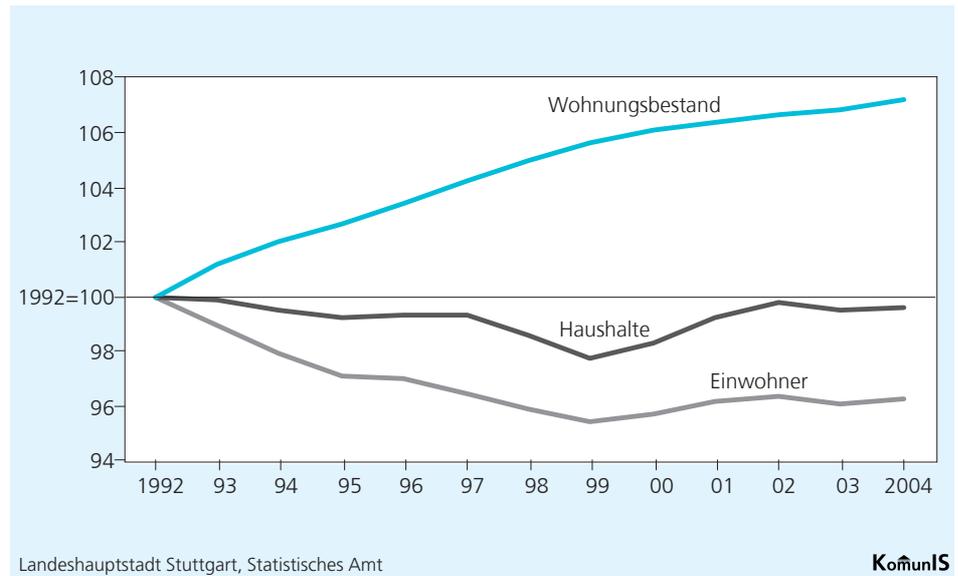
*Alterseffekt und autonomer Wohlfstandseffekt wirken auf Wohnflächenentwicklung*

Neben diesem so genannten **Struktur- oder Alterseffekt**, der die zunehmenden Flächenbedürfnisse in den unterschiedlichen Lebenszyklen widerspiegelt, wirkt aber auch ein **autonomer Wohlstands- oder Kohorteneffekt** auf die Wohnflächenentwicklung ein. So bewohnen unabhängig vom Wohnstatus, Alter und Haushaltstyp später geborene Haushalte jeweils größere Flächen als vorhergehende Geburtsjahrgänge derselben Altersklasse. Die heute über 70-jährigen Haushaltsvorstände leben schon immer in kleineren Wohnungen als jeweils gleichaltrige nachfolgende Geburtsjahrgänge. Diese Niveau- oder Kohorteneffekte spiegeln den im Zeitverlauf zunehmenden Wohlstand wider, von dem später geborene Geburtsjahrgänge mehr profitieren (vgl. empirica (1): S. 7). Inwieweit der autonome Wohlstandseffekt in die Zukunft fortgeschrieben werden kann, ist ungewiss. Zögerliches Wirtschaftswachstum, Zunahme von Hartz-IV-Haushalten, steigende Vorleistungen für Alter und Gesundheit, beeinflussen die Einkommensentwicklung und die Ausgabenbereitschaft für das „Gut“ Wohnen. Empirica geht davon aus, dass das Wohnflächenwachstum bis weit in diesem Jahrhundert anhält, wohl aber eine Abflachungstendenz zu erwarten ist.

*Immer weniger Einwohner haben immer mehr Wohnraum*

Auch in Stuttgart geht die Schere der Entwicklung von Einwohner und Wohnungsbestand seit Jahrzehnten auseinander. Immer weniger Einwohner haben immer mehr Wohnraum. Seit 1992 ist die Zahl der Einwohner um 4 Indexpunkte zurückgegangen, die des Wohnungsbestandes durch die jährliche Bauleistung aber um 7 Punkte gewachsen. Das heißt, dass jeder Einwohner in Stuttgart rein rechnerisch über 4 m<sup>2</sup> mehr an Wohnfläche verfügt als 1992 (vgl. Abbildung 15).

**Abbildung 15:** Entwicklung der Einwohner, Haushalte und des Wohnungsbestandes in Stuttgart seit 1992



*Verteilung der Pro-Kopf-Wohnfläche im Stadtgebiet zeigt sozialräumliche Segregation*

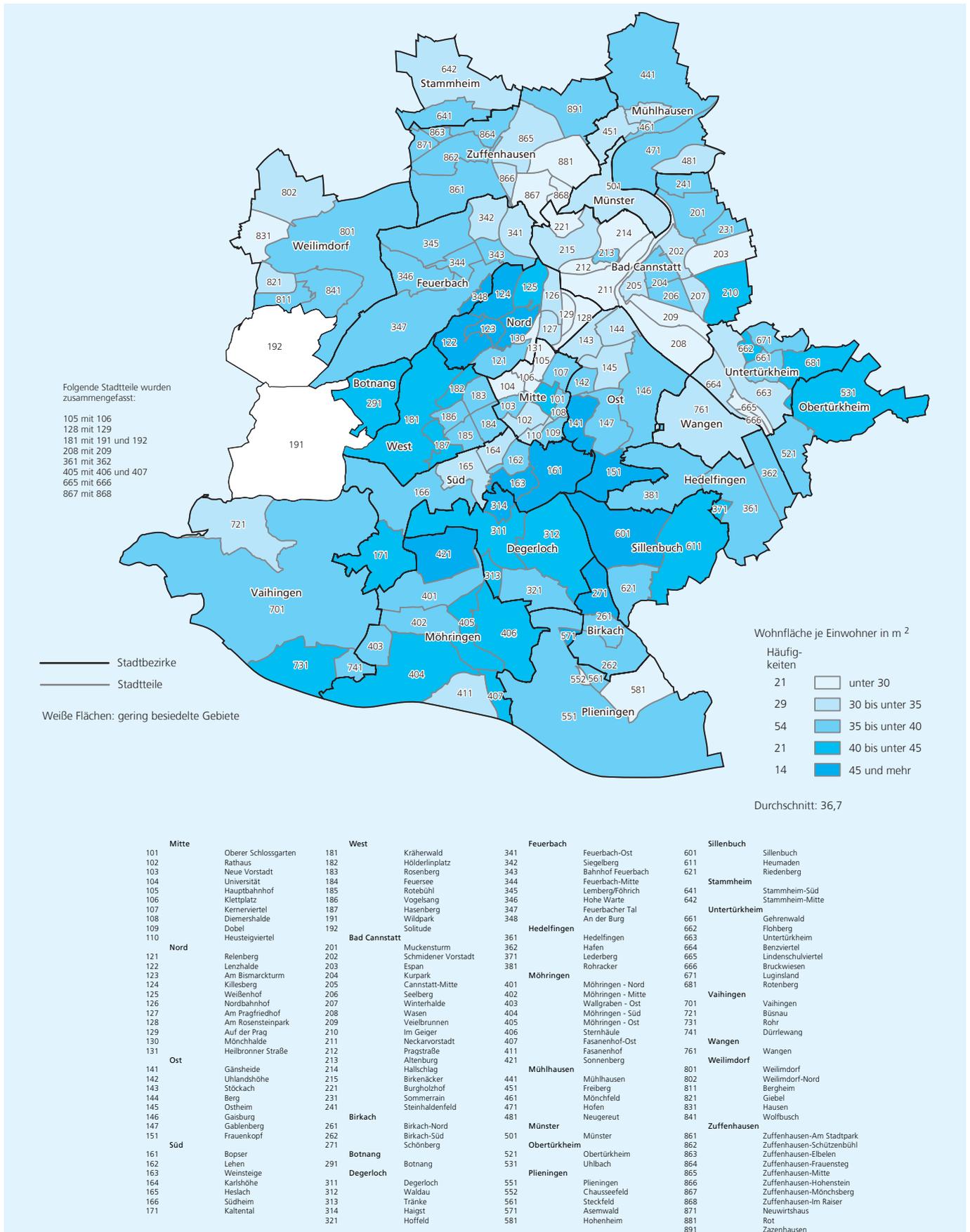
2004 liegt in Stuttgart die Wohnfläche pro Kopf bei 36,7 m<sup>2</sup>. Ein Einwohner in den nördlichen Stadtbezirken verfügt im Durchschnitt über 34,6 m<sup>2</sup>, in den Innenbezirken über 37,6 m<sup>2</sup>, während die höchste Pro-Kopf-Wohnfläche im Süden der äußeren Stadtbezirke anzutreffen ist. Hier lebt man durchschnittlich auf 38,6 m<sup>2</sup>. Dieser Indikator zeigt in Karte 1 deutlich die sozialräumliche Segregation innerhalb des Stadtgebietes. Vor allem in den Halbhöhen- und Höhenrandlagen des Stuttgarter Talkessels im Norden (Killesberg, Am Bismarckturm, Lenzhalde, Mönchhalde, An der Burg), Süden (Bopser, Weinsteige, Haigst), Osten (Gänsheide, Frauenkopf) und in den Höhenlagen der südlichen Stadtbezirke (Sonnenberg, Sillenbuch, Schönberg, Asemwald) stehen der Bevölkerung überdurchschnittliche Wohnflächen von mehr als 45 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In den Tallagen der Innenstadt, den stark gewerblich geprägten Vororten im Norden sowie entlang des Neckars liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche unter 30 m<sup>2</sup>. Auch in den Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre (Fasanenhof, Rot, Freiberg, Neugereut) bewegt sich die Wohnfläche trotz Überalterung der deutschen Bevölkerung mit 30 bis 35 m<sup>2</sup> je Einwohner erheblich unter dem Durchschnitt.

### 2.3 Innerstädtische Umzüge

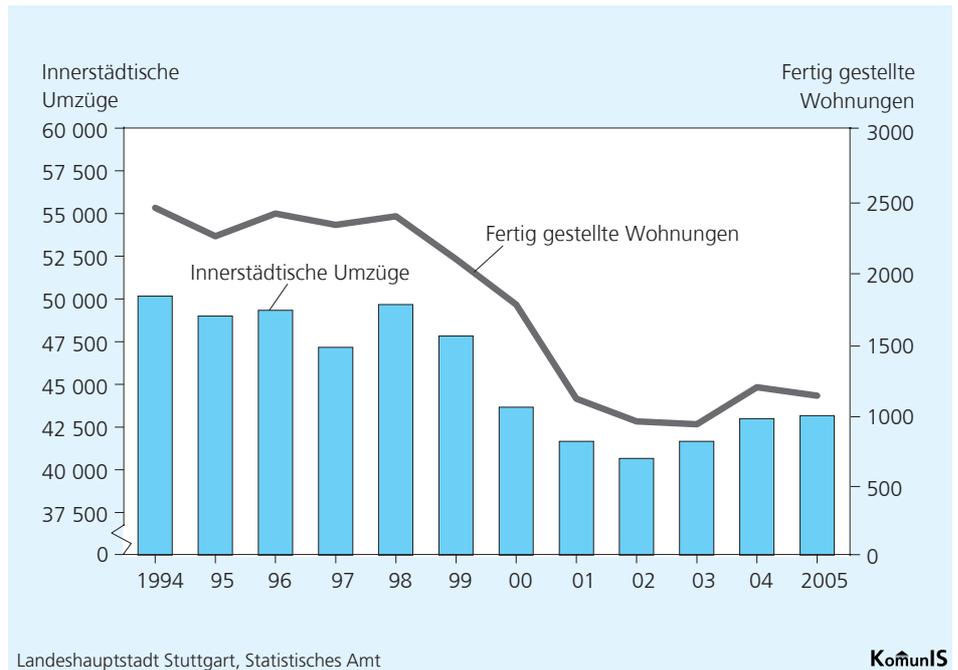
*Wohnungsangebot beeinflusst auch die innerstädtische Umzugsmobilität*

Umzüge innerhalb einer Stadt, die in der Regel nicht arbeitsplatzbedingt sein dürfen, gelten als Indikator für den Grad der Marktanspannung. Der Anteil innerstädtischer Umzüge verändert sich entsprechend den Zyklen des Wohnungsmarktes. Je breiter das Wohnungsangebot, desto bessere Möglichkeiten haben die Haushalte ihre Wohnwünsche umzusetzen. Ein angespannter Wohnungsmarkt schränkt die Möglichkeiten für innerstädtische Umzüge ein, ein entspannter Markt begünstigt sie eher. 2005 haben insgesamt 43 131 Einwohner innerhalb des Stadtgebietes ihre Wohnung gewechselt. Vor 10 Jahren waren es 7252 Personen mehr. Abbildung 16 zeigt, dass die Anzahl der Umzüge neben konjunkturellen Einflüssen auch durch die Größe des Wohnungsangebotes beeinflusst wird. Die Kurve der jährlich fertig gestellten Wohnungen verläuft parallel des Verlaufs innerstädtischer Umzüge. Der starke Abwärtstrend der Bautätigkeit Ende der neunziger Jahre und das Erreichen der Talsohle 2002 mit einem historischen Tiefstand von nur 911 fertig gestellten Wohnungen ließ offensichtlich auch der innerstädtischen Umzugsmobilität keinen großen Spielraum.

Karte 1: Wohnfläche je Einwohner in Stuttgart 2004 nach Stadtteilen



**Abbildung 16:** Entwicklung innerstädtischer Umzüge und Bautätigkeit in Stuttgart seit 1994



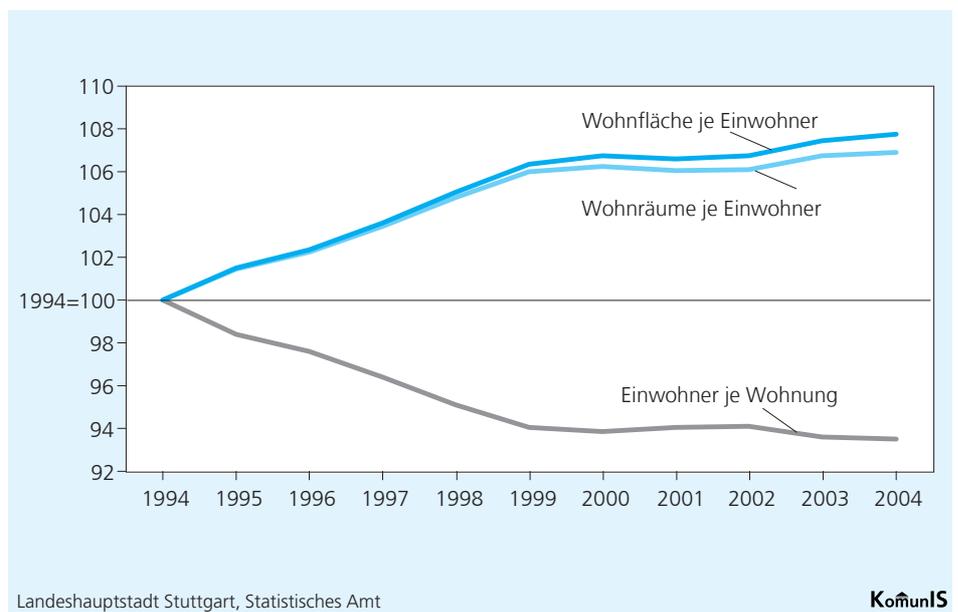
### 3. Bilanzierung der Wohnungsversorgung

*Sinkende Belegungsdichte der Wohnungen*

116

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsversorgung ist neben der Wohnfläche je Einwohner die Belegungsdichte, das ist die Personenzahl je Wohnung. Infolge des Haushalteverkleinerungsprozesses sinkt diese Ziffer stetig. 2004 wohnen im Durchschnitt 2,02 Personen in einer Wohnung, zehn Jahre zuvor waren es noch 2,16. Spiegelbildlich verhält sich die Kennziffer Anzahl Wohnräume je Einwohner, die im gleichen Zeitraum von 1,83 auf 1,96 anstieg (vgl. Abbildung 17 und Tabelle 4). Klassischer Gradmesser für die Bewertung der quantitativen Wohnungsversorgung und die wohnungspolitische Orientierung ist die Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen.

**Abbildung 17:** Indikatoren der Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1994



### 3.1 Quantitative Wohnungsversorgung (Wohnungsdefizit)

Unter der normativen Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ wird das aktuelle Wohnungsdefizit durch die Gegenüberstellung der „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ und dem „zu berücksichtigenden Wohnungsbestand“ errechnet.

„Haushalte mit Wohnungsbedarf“

Haushalte mit Wohnungsbedarf sind alle Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte. Nicht mit einbezogen wird ein Teil der Untermieterhaushalte, für die kein Wohnungsbedarf angenommen wird, wie Studentenhaushalte und nur zeitlich befristet in einem Untermietverhältnis lebende Beschäftigte. Die Zahl dieser Untermieterhaushalte wird aktuell auf ein Prozent der gesamten Haushalte geschätzt.

„Zu berücksichtigender Wohnungsbestand“

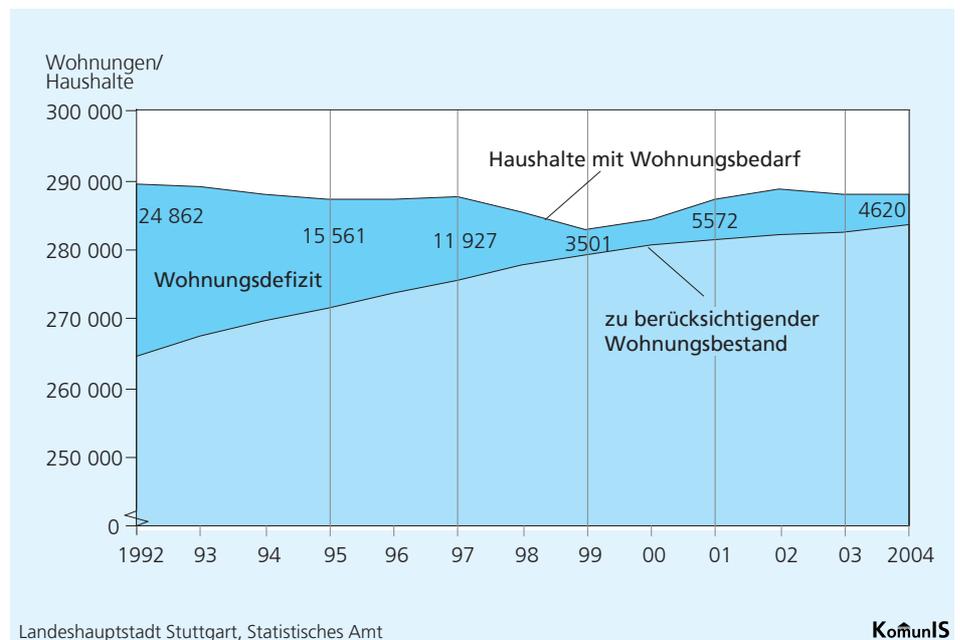
Der zu berücksichtigende Wohnungsbestand ist der Wohnungsbestand abzüglich einer Fluktuationsreserve. Dieser Wert für den Wohnungsleerstand trägt der Tatsache Rechnung, dass zwischen Auszug und Wiederbezug einer Wohnung oftmals Wochen oder sogar Monate liegen, in denen diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Üblicherweise werden dafür drei Prozent des Wohnungsbestandes veranschlagt. Das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten sagt - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung - aus, wie viel Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen. Entscheidend ist dabei die alleinige Verfügbarkeit, der Besitz einer Wohnung, nicht die rechtliche Wohnungssituation des Wohnungsinhabers als Mieter oder Eigentümer.

Wohnungsversorgungsgrad

Wohnungsdefizit 2004:  
4620 Wohnungen

Der Stuttgarter Wohnungsbestand erfuhr im Jahr 2004 einen Nettozugang von 921 Wohnungen. 1187 fertig gestellte Wohnungen standen durch Gebäudeabbrüche einem Totalabgang von 266 Wohnungen gegenüber. Nach Abzug der Fluktuationsreserve stehen nun den 288 208 Haushalten mit Wohnungsbedarf rein rechnerisch 283 588 Wohnungen zur Verfügung. Demnach beträgt 2004 das Wohnungsdefizit 4620 Wohnungen, das sind 12,1 Prozent weniger als im Vorjahr (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Das Wohnungsdefizit in Stuttgart seit 1992



Das Wohnungsdefizit ist eine rein rechnerische Größe und nicht so zu verstehen, dass die ermittelten Haushalte nicht mit Wohnraum versorgt wären, sie teilen sich vielmehr ihre Wohnungen mit einem anderen Haushalt. Die Ursachen für fehlende Wohnungen sind vielfältig und können ohne tiefer gehende Analyse nicht begründet werden. Zweifellos besteht aber ein Zusammenhang zwischen hohen Anteilen an ausländischer Bevölkerung, hoher Anzahl an Einpersonenhaushalten und einem

*Wohnungsdefizit in Stadtteilen mit hohem Anteil nichtdeutscher Bevölkerung und Einpersonenhaushalten*

lokales Defizit an Wohnungen. Unter der ausländischen Bevölkerung lassen sich in manchen Stadtteilen von Bad Cannstatt, Untertürkheim, Stuttgart-Mitte und -Süd mit Sicherheit noch Wohnungsversorgungsengpässe per definitionem feststellen, das heißt, dass mehrere Haushalte sich eine Wohnung teilen (müssen). Anders gestaltet sich die Versorgungssituation bei einem Großteil der Einpersonenhaushalte. Hier ist in der Regel das Zusammenleben mehrerer Einzelhaushalte in einer Wohnung der Ausdruck einer gewünschten Wohn- und Lebensform. Dies sind z. B. junge Erwachsene, die bei ihren Eltern wohnen, obwohl sie bereits selbstständig wirtschaften, studentische Wohngemeinschaften in den universitätsnahen Bereichen der Innenstadt, in Vaihingen und Plieningen, aber auch junge Singlehaushalte am Übergang von Ausbildung zum Beruf, die neben den zentrumsnahen Innenstadtbezirken auch die unteren Hanglagen bevorzugen. Dem rechnerischen Wohnungsdefizit entspricht in diesen Fällen kein tatsächlicher Wohnungsmangel.

*Wohnungsüberschuss in guten Wohnlagen und in Zentren der äußeren Stadtteile*

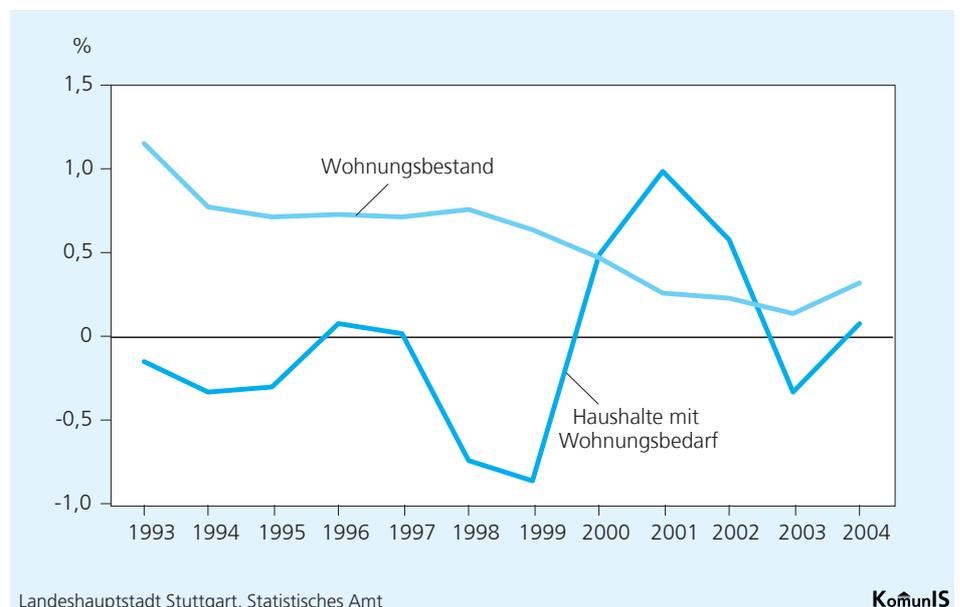
Ein Wohnungsüberschuss wurde zum einen für gute Wohnlagen der äußeren Stadtteile errechnet und macht sich andererseits in Zentren der äußeren Stadtteile wie Weilimdorf, Mühlhausen, Sillenbuch, Degerloch und Vaihingen bemerkbar. Die hier lebenden, teilweise überalterten Haushalte scheuen möglicherweise die Anstrengung und Probleme, die mit dem Vermieten von Wohneinheiten im gleichen Hause einhergehen könnten und scheinen andererseits aber auch in der Lage zu sein, auf Mieteinnahmen verzichten zu können.

*Wohnungsdefizit macht keine qualitative Aussage*

Die rein quantitative Betrachtung des Wohnungsdefizits oder -überschusses lässt den zunehmend wichtiger werdenden qualitativen Zustand des Wohnungsbestandes außer acht. „Letztlich bleibt unklar, ob zu viel oder zu wenig gebaut wird“, schreibt die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) in der „Info 2005 zur Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen“<sup>3</sup>. Sie empfiehlt zur groben Einschätzung hilfsweise auf die relative Veränderung des jährlichen Wachstums von Haushaltszahlen und Wohnungsbestand zurück zugreifen, an der sich immerhin die Entwicklungstrends beider Komponenten ablesen lassen (vgl. Wfa, S.23).

In Stuttgart geht es nicht um zuviel Wohnungen, sondern um den Bau von zu wenig oder viel zu wenig Wohnungen. Abbildung 19 macht deutlich, dass der Wohnungsbau auf den Anstieg der Haushaltszahlen zwischen 1996 und 1997 mit einer ein- bis zweijährigen Verzögerung reagierte. Dem erneuten Anstieg der Haushalte mit Wohnungsbedarf ab 1999 hatte er nichts entgegenzusetzen. Das Wohnungsdefizit stieg in der Folgezeit und schwächte sich erst durch die Zunahme der Bauleistung im Jahr 2004 verbunden mit einem erneut starken Rückgang der Haushalte ab 2001 ab.

**Abbildung 19:** Relative Entwicklung von Haushalten und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1992



### 3.2 Qualitative Nachfrage nach Wohnungen

*Nachfrage in Teilen des Wohnungsmarktes auch nach Abbau des Wohnungsdefizits*

Auch wenn man in Stuttgart die nächsten Jahre noch mit einem Wohnungsdefizit leben muss, so ist doch absehbar, dass der quantitative Bedarf - jedem Haushalt eine Wohnung - bis Mitte des nächsten Jahrzehnts durch die dann abnehmende Haushaltezahlen gedeckt sein wird. Aber auch dann ist es die Nachfrage in Teilmärkten, die, insbesondere bei Einfamilienhäusern, weiterhin den Bestand überragen und Neubautätigkeit (trotz eventuell vorhandener oder sogar wachsender Leerstände) auslösen wird. Dieses Phänomen tritt nicht nur in Ostdeutschland auf, wo zur Zeit mehr Einfamilienhäuser pro 1000 Einwohner gebaut werden als in Westdeutschland, sondern hat sich bereits in zahlreichen (Groß-)städten des Westens in ein ernstzunehmendes Wohnungsmarktproblem gewandelt.

*Wissenschaftliche Studie zu neuen Nachfragetrends und Umorientierung der Wohnungspolitik*

Die Studie „Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demografischen Entwicklung“<sup>4</sup> des Forschungsinstitutes empirica, in Auftrag gegeben vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), analysiert die immer größer werdende Bedeutung des strukturellen Bedarfs. Sie zeigt Nachfragetrends auf und macht Vorschläge für eine Umorientierung der Wohnungspolitik. Ein Schwerpunkt der Studie liegt dabei auf den Einflussfaktoren von Steuerrecht (Abschreibungserleichterungen, Verlustverrechnung aus Vermietung mit anderen Einkunftsarten, steuerbefreite Wertsteigerungen etc.) und Planungsrecht auf die Investitionsentscheidungen der Wohnungsmärkte.

*Stadtplanung bevorzugt seit der Gründerzeit Geschosswohnungsbau in großen Gebäuden*

Insbesondere in der Handhabung des Planungsrechts sehen die Verfasser der Studie mögliche negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. „In Fachdiskussion und politischer Öffentlichkeit besteht weitgehend Konsens darüber, dass Siedlungsentwicklung durch eine politisch bestimmte Planung gesteuert werden soll. Steuerung und planerische Rationierung von Bauland sind das Ergebnis normativer Vorstellungen über „gute“ Stadtentwicklung. Ausländische Beobachter bestätigen immer wieder die geordnete und attraktive Entwicklung deutscher Städte. Stadtplanung in Deutschland bevorzugt seit der Gründerzeit als grundsätzliche Konzeption den Geschosswohnungsbau in großen Gebäuden. Das Eigenheim wurde durch politische Rahmenbedingungen in der Stadt zum Luxusgut für Minderheiten. Die in der Bundesrepublik im internationalen Vergleich sehr niedrige Quote von Einfamilienhäusern oder anderen Hausformen mit wenigen Wohnungen je Gebäude ist das Ergebnis politischer Entscheidungen. Sie trägt zur geringen Familienfreundlichkeit deutscher Städte bei“ (vgl. empirica (2), Seite 7-9).

*Entsprechen die dominanten Bauformen den Präferenzen der Nachfrager?*

Zu fragen sei, so die weiteren Ausführungen der Studie, ob die Planung von zu viel Geschosswohnungen und zu wenig Eigenheimen nicht gegen die Präferenzen vieler Nachfrager und gegen die Interessen von Familien gehe. Die von empirica durchgeführten Kohortenanalysen weisen über alle Haushaltsgrößenklassen einen einheitlichen Trend der Einfamilienhausquoten im Lebenszyklus verschiedener Geburtsjahrgänge nach.

*Verlagerungsnachfrage führt zu Abwanderungsprozessen*

Die Nachfrage nach diesen Wohnformen einerseits und die Verteuerung von Bauland durch Verknappung andererseits verursachen eine Verlagerungsnachfrage. Vor allem bei Haushalten mit Kindern setzen Abwanderungsprozesse aus der Stadtregion ins Umland ein. Im Stadtgebiet reduzieren steigende Preise die Nachfrage nach und damit auch das Angebot von individuellem Wohnungsbau. Der von empirica durchgeführte Vergleich der Wohnungsmärkte Köln und Dortmund bestätigt die Relation zwischen Nachfrage- und Angebotsseite. Die erheblichen Unterschiede in der Knappheit an Wohnungen in beiden Stadtregionen gehen wesentlich auf Abweichungen in der Entwicklung der Nachfrage zurück.

## Wohnungsmärkte Köln und Dortmund

*Vergleich der Wohnungsmärkte Köln und Dortmund bestätigt Relation zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnungen*

In Dortmund wird aller Voraussicht nach die Zahl der Haushalte in den kommenden Jahren leicht sinken, während sie in Köln noch kräftig zunehmen wird. Gleichzeitig haben sich die Angebotsbedingungen in den beiden Städten auseinander entwickelt. Dortmund ist es gelungen durch eine expansive Baulandpolitik und eine Flächenpolitik, die systematisch zur Stärke der wirtschaftlichen Entwicklung eingesetzt wird, die Baulandpreise niedrig zu halten. Die angespannte wirtschaftliche Lage fördert die Bereitschaft zu einer expansiven Baulandpolitik. Innerhalb der Stadt sind Einfamilienhäuser zu Preisen um 200 000 Euro zu erwerben. Bei einer Einwohnerzahl von 600 000 wurden 2001 rund 1000 neu gebaute Eigenheime abgesetzt. In Köln liegen bereits die Grundstückspreise mittlerer Lage um rund 50 Prozent höher. Bei einer Einwohnerzahl von rund einer Million kam es lediglich zu einem Absatzvolumen von rund 600 Einfamilienhäusern.

Während sich in Köln schon jetzt mitten in einer Schwächephase der Nachfrage ein neuer Wohnungsmangel ankündigt, war die Investitionsbereitschaft auch im frei finanzierten Mietwohnungsbau in Dortmund hoch. Die Investoren haben schnell reagiert. Die Funktionsweise des Marktes in Dortmund, so die Studie von empirica, ist weitaus besser als in Köln (vgl. empirica (2), Seite 67,68).

**Übersicht 1:** Baulandpreise in Köln, Dortmund und Stuttgart 2001 nach der Wohnlage

Stadt	mäßige Lage	mittlere Lage	gute Lage
	Euro/m <sup>2</sup>		
Dortmund	155	210	360
Köln	195	315	640
Stuttgart	459	511	715

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

120

## Wohnungsmarkt Stuttgart - Zwischenfazit

*Niedriger Überbauungsgrad ist Ergebnis nachhaltiger Stadtentwicklung*

Auch in Stuttgart sind seit Jahren (große) Bauflächen extrem knapp. Der seit 1996 geltende Flächennutzungsplan 2010 sieht „die Grenze des Siedlungswachstums im Wesentlichen erreicht“. Die Ziele einer nachhaltigen, flächenschonenden Stadtentwicklung, Vorrang der Innenentwicklung und ein hohes Maß an baulicher Nutzung wurden im letzten Jahrzehnt konsequent umgesetzt. Stuttgart verfügt mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche von 50 Prozent der Bodenflächen über den niedrigsten Überbauungsgrad und mit 5654 Einwohnern je Hektar bebauter Fläche über die höchste Siedlungsdichte unter den deutschen Großstädten. In München und Berlin ist die Gemarkungsfläche zu 70 Prozent bebaut.

*Knappes Bauland führt zu hohen Baulandpreisen und Abwanderungsprozessen und reduziert den Wettbewerb*

Das Knapphalten von Baurechten führte aber auch zu einem hohen Bodenpreisniveau, das seit Jahren „Stuttgarter Einwohner wie eine Wanderdüne in die Region treibt“<sup>5</sup>. Die (Zer-)siedlungsprozesse finden nun im suburbanen Raum statt und werden gleichzeitig noch durch diverse Mobilitätssubventionen unterstützt. Weiterhin reduzieren enge preisunelastische Baulandmärkte den Bauträgerwettbewerb, den Wettbewerb um Baukosten und Bauformen. Einfache, kostengünstige Bauformen und Bauverfahren bleiben auf der Strecke. Das untere Qualitätsspektrum möglicher Neubauwohnungen wurde so weitgehend „abgeschnitten“. Von dieser Entwicklung sind vor allem jüngere, künftige Wohneigentümer betroffen. Der Wegfall von Subventionen verstärkt diese Entwicklung. „Man werde künftig verstärkt das mittlere und obere Preissegment bedienen“, so z.B. ein Sprecher der Landesentwicklungsgesellschaft nach der Entscheidung über die Streichung der Eigenheimzulage.

Städtische Subventionspolitik kompensiert mangelnde Funktionsfähigkeit des Marktes

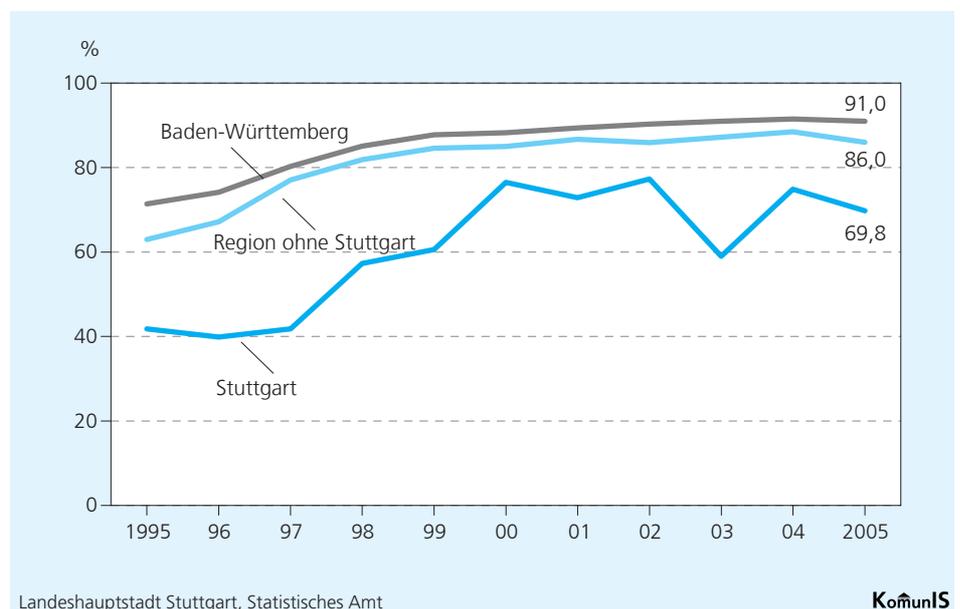
Gegen diese ungewollten Nebenwirkungen der Planungspolitik steuert die Kommunalpolitik seit Ende der neunziger Jahre massiv mit der Ausweitung und Neuauf-  
 lage von Familienbau- und Wohneigentumsprogrammen. Über Bau- und Zinszu-  
 schüsse, die Bereitstellung verbilligter Grundstücke sowie den Bau von  
 Mietwohnungen auch für mittlere Einkommensbezieher wird versucht dem Ziel einer  
 familiengerechteren Wohnungspolitik näher zu kommen und dem prognostizierten  
 Einwohnerschwund schon jetzt entgegenzuwirken. So sind in den letzten fünf Jah-  
 ren im Jahresdurchschnitt 100 bis 120 geförderte Eigenheime gebaut worden. Schät-  
 zungsweise jedes zweite Einfamilienhaus wurde 2004 gefördert. Auch die Konkur-  
 renzfähigkeit der Stadt Stuttgart mit dem Umland hat sich in diesem Bausegment  
 merklich verbessert. Abbildung 20 zeigt die für Stuttgart überdurchschnittlichen Stei-  
 gerungsraten in den letzten Jahren.

Der Markt, so könnte man meinen, reagiert positiv auf diesen Nachfragetrend. Aber  
 es ist nicht der „Markt“ der hier agiert, sondern die Subventionspolitik der Stadt  
 Stuttgart, die offensichtlich die mangelnde Funktionsfähigkeit des Marktes kom-  
 pensiert. Sind es wirklich die fehlenden Investoren, denen es in wirtschaftlich schwie-  
 rigen Zeiten angeblich nur an Mut fehlt, oder liegt das Grunddilemma nicht doch,  
 wie das Beispiel Köln/Dortmund zeigt, in der Flächenknappheit und den hohen  
 Anforderungen an die bauliche Nutzung? Warum sollte die starke Nachfrage nach  
 Wohnraum in Stuttgart - das hohe Wohnungsdefizit und die Umfragedaten bele-  
 gen seit Jahren diesen Trend - in einer der wirtschaftsstärksten Großstädte Deutsch-  
 lands nicht auf das Interesse der Bauwirtschaft stoßen? „Die Planung wird unter dem  
 Druck der schrumpfenden und alternden Bevölkerung nachfragegerechter werden“,  
 ist eine Hypothese der empirica-Studie.

Klausursitzung des Gemeinderats zum Thema „Wohnen in Stuttgart“

Der Gemeinderat der Stadt Stuttgart hat in einer Klausursitzung „Wohnen in Stutt-  
 gart“ im Februar 2006 damit begonnen, sich mit diesen Fragestellungen intensiv  
 auseinander zusetzen. Die Grundlage dazu wurde im Jahr vorher mit der Erarbei-  
 tung des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart durch das Büro Pesch & Partner  
 gelegt<sup>6</sup>. Danach wird der künftige Schwerpunkt im urbanen, flächensparenden inno-  
 vativen Wohnungsbau gesehen, nicht zuletzt um für den Trend - Rückkehr in die  
 Stadt, Innenstadtwohnen - gerüstet zu sein. Die zunehmende Vielfalt der Lebens-  
 stile erfordert zukunftsfähige Wohnformen wie etwa das Generationen übergrei-  
 fende Wohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Service- und Betreu-  
 ungswohnen oder die Förderung des städtischen Hauses auf der Parzelle (Stadthaus,  
 Reihnhaus, gestapelte Maisonette).

Abbildung 20: Entwicklung der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart, der Region Stuttgart und Baden-Württemberg seit 1995



### 3.3 Wohnungsversorgung aus Sicht der Stuttgarter Bevölkerung

Meinungsdaten stellen für die Wohnungsmarktbeobachtung unverzichtbare Informationen zur Erkennung von Problemlagen und zeitnaher Beurteilung von Nachfragetrends dar. Seit 1995 werden im zweijährigen Turnus in der Stuttgarter Bürgerumfrage Standardfragen zu wohnungsmarktrelevanten Themen gestellt. Ab 2004 wird - ebenfalls im zweijährigen Wechsel - die Mietspiegelbefragung im Rahmen einer Wohnungsmarktbefragung abgewickelt, die neben wohnungsbezogenen Daten auch Umzugswünsche und Umzugsmotive erfragt.

#### Bürgerumfrage 2005

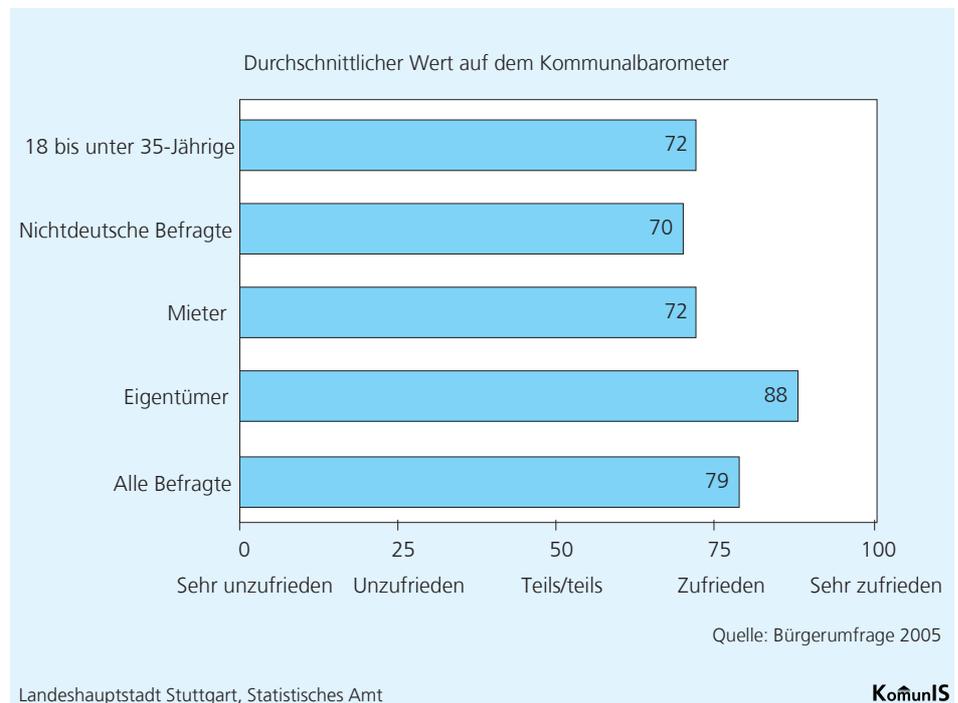
Die Fragen der Bürgerumfrage beziehen sich auf die momentane Zufriedenheit mit der Wohnung, Wohngegend, dem Wohnungsangebot sowie auf die Zukunftserwartungen in dieser Hinsicht. Im Schwerpunkt - Größte Probleme in Stuttgart - wird nach „zu hohen Mieten“ und „mangelhaftem Wohnungsangebot“ gefragt<sup>7</sup>.

Das Akzeptanzniveau der eigenen Wohnung und des Wohnumfeldes wächst von Umfrage zu Umfrage. 84 Prozent der Bevölkerung sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden, 77 Prozent mit der Wohngegend. Das Kommunalbarometer zeigt seit 2001 eine steigende Punktezahl. Der Zufriedenheitswert 2005 aller Befragten mit ihrer Wohnung von 79 Punkten wird allerdings von jüngeren Personen unter 35 Jahren (- 7 Pkte), nichtdeutschen Personen (- 9 Punkte) und in Miete wohnenden Personen (- 7 Pkte) deutlich unterschritten. Eigentümer sind mit + 8 Punkten natürlich sehr viel zufriedener (vgl. Abbildung 21).

*Weiterhin wachsende Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und Wohngegend*

Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnung in Stuttgart 2005

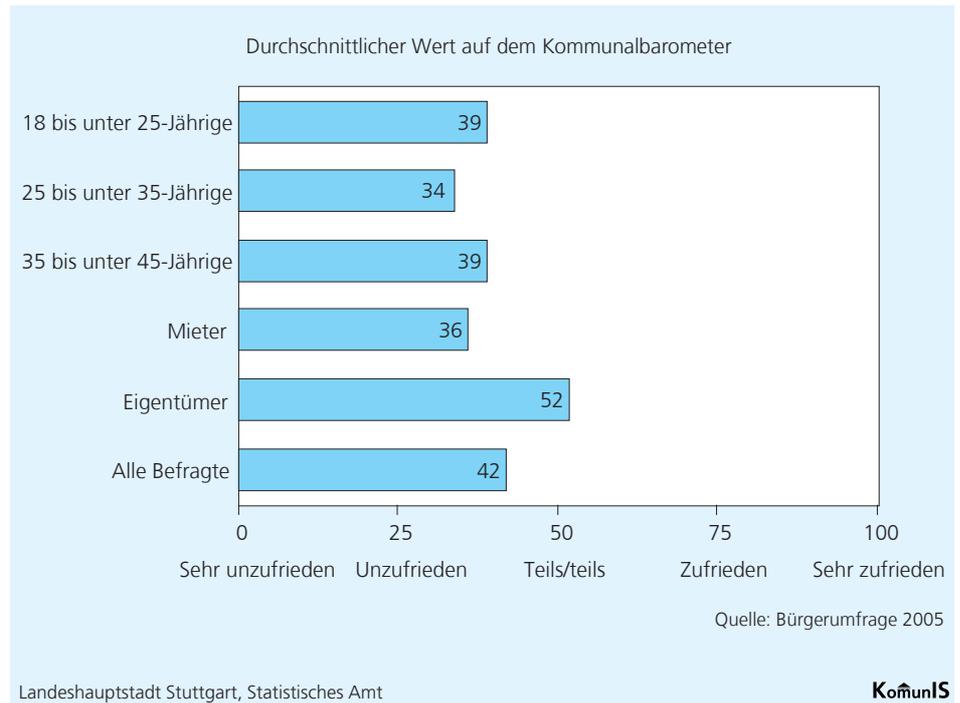
122



*Nach wie vor hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt*

Nicht zufrieden sind seit Jahren die Bürgerinnen und Bürger mit dem Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt in Stuttgart. 2001 zeigte die „Zufriedenheit“ auf dem Kommunalbarometer 46 Punkte. Das weitere Absinken des Zufriedenheitsniveaus auf 37 Punkte zwei Jahre später, spiegelt unmittelbar den Höchststand des Wohnungsdefizits von 6586 Wohnungen im Jahr 2002 wider. Mit dem Anstieg auf 42 Punkte kann eine leichte Aufhellung der Stimmung für 2005 festgestellt werden. Dies trifft aber nicht auf die jüngeren Personen zwischen 25 und 35 Jahren zu, für die der angespannte Wohnungsmarkt ein besonders großes Problem darstellt. Mit 34 Punkten auf dem Kommunalbarometer sind sie die am wenigsten zufriedene Gruppe (vgl. Abbildung 22).

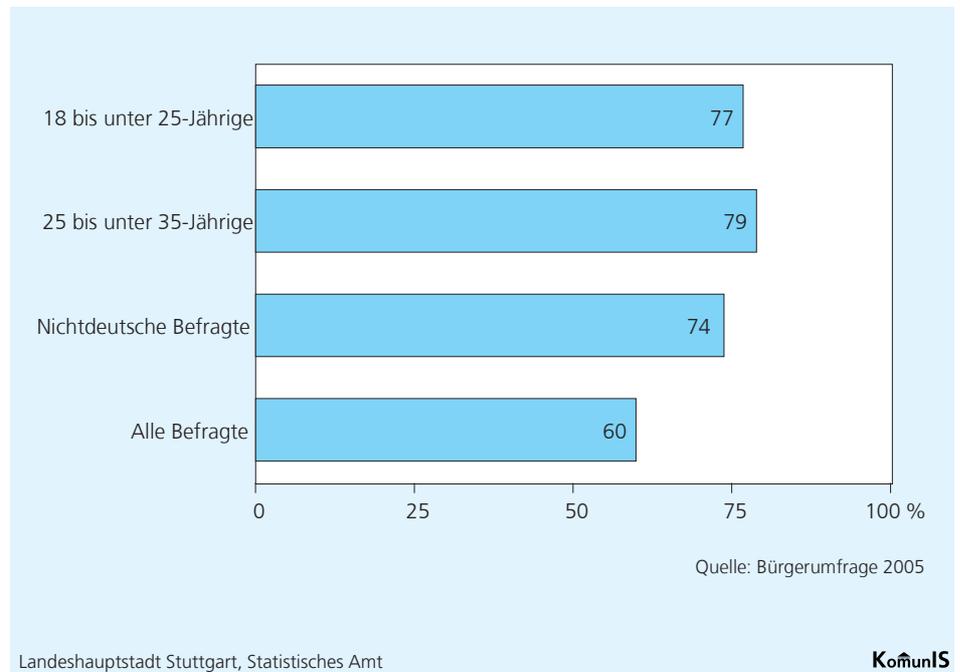
**Abbildung 22:** Zufriedenheit mit dem Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt in Stuttgart 2005



„Zu hohe Mieten“ seit Jahren eines der größten Probleme in Stuttgart

Ein Dauerbrenner unter den größten Stuttgarter Problemen sind die zu hohen Mieten, die 2005 60 Prozent aller Befragten beklagten und damit dieses Thema wie schon 2003 auf Rang 2 platzierten. Bis zu 79 Prozent der jungen Menschen unter 35 Jahren sehen im Mietniveau ein großes Problem (vgl. Abbildung 23).

**Abbildung 23:** Größte Probleme in Stuttgart 2005 ... „zu hohe Mieten“



Die Zukunftserwartung der nächsten vier Jahre hinsichtlich Wohnungsmarkt und Wohnungsangebot ist nach wie vor pessimistisch geprägt, hat sich aber seit 2003 mit 41 Punkten wieder auf das Niveau von 2001 eingependelt.

### Wohnungsmarktbefragung 2004

39 % der Stuttgarter Haushalte äußerten einen Umzugswunsch

In der 2004 zum ersten Mal durchgeführten Wohnungsmarktbefragung wurden die Stuttgarter Haushalte nach einem eventuellen Umzugswunsch, dem Umzugsziel und ihren Umzugsmotiven befragt. Danach möchten 39 % aller Haushalte gerne umziehen.

Ein Fünftel der Haushalte mit Umzugsabsichten sind Familien mit Kindern, ein Viertel Junge Single unter 35 Jahren. 52 Prozent der Familien möchten nur innerhalb von Stuttgart umziehen, ein Viertel künftig im Umland leben.

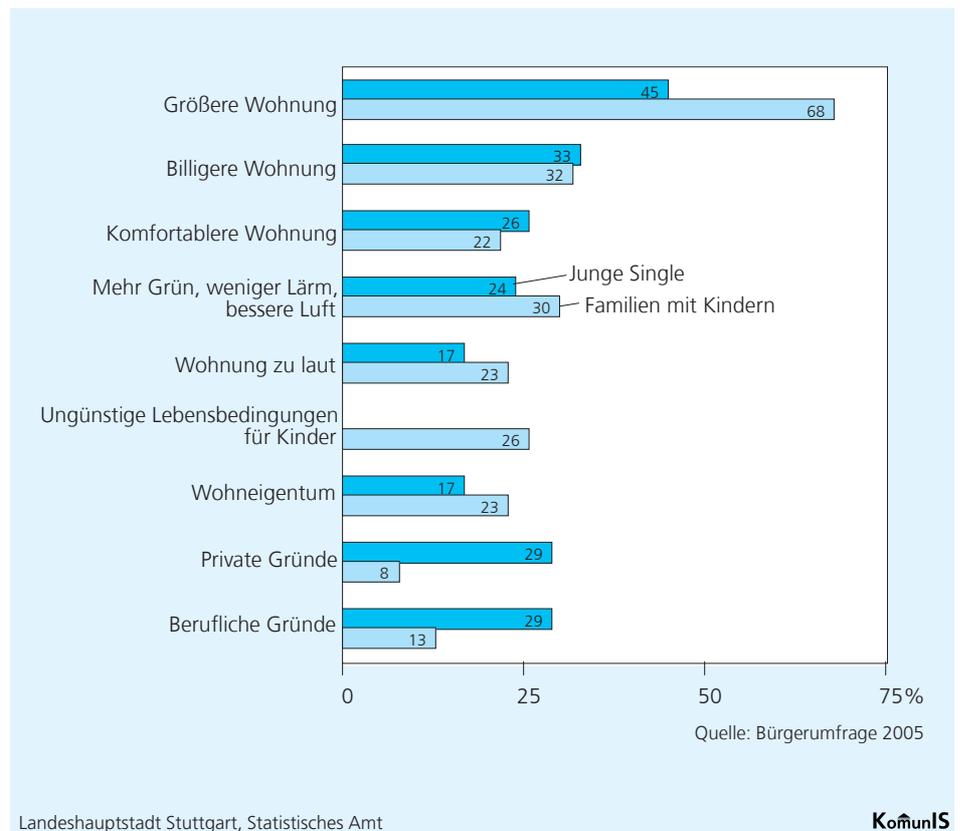
Die Hälfte der umzugswilligen Familien möchte weiterhin in Stuttgart wohnen

Auch auf die jungen Ein-Personen-Haushalte übt Stuttgart eine große Attraktivität aus. Erstaunlicherweise wollen auch unter ihnen nahezu die Hälfte in Stuttgart wohnen bleiben. Etwas weniger häufig als die Familien möchten sie ins Umland ziehen und erwartungsgemäß auch zu einem größeren Teil weiter weg.

Wichtigstes Umzugsmotiv: größere Wohnung

In der Priorität der Umzugsmotive ähneln sich beide Zielgruppen. Für Familien wie Single steht an oberster Stelle die größere Wohnung, gefolgt von dem Wunsch nach einer billigeren Wohnung. Für Familien mit Kindern ist das Wohnumfeld - Grün, weniger Lärm, bessere Luft der dritt wichtigste Umzugsgrund. Bei den Jungen Single fallen diese Motive hinter den Wohnkomfort zurück. Das Motiv Wohneigentum liegt bei Familien im Mittelfeld. Für Single hat es nur eine nachrangige Bedeutung (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24: Umzugsmotive junger Single und Familien mit Kindern in Stuttgart 2004



## 4. Schlussfolgerungen

*Bei konstanter Einwohnerzahl bis 2020 jährlich 1500 Wohnungen nötig*

Deutschland schrumpft, und die demografische Herausforderung wird auch Süddeutschland erreichen! Angekommen ist dieses Thema in Stuttgart, als im vergangenen Jahr das Statistische Amt der Stadt in seiner Einwohnerprognose einen Bevölkerungsverlust von etwa 30 000 Einwohnern bis zum Jahr 2020 errechnet hat. Die ergänzende Wohnungsbedarfsprognose schätzt einen Bedarf von insgesamt 28 000 neuen Wohnungen oder ein jährliches Bauvolumen von 1500 Wohnungen voraus, wenn die jetzt vorhandene Einwohnerzahl gehalten werden soll. Seither wird um die rechte Strategie, die zur Lösung dieses zukünftigen Problems führen könnte, gerungen. Einstweiliger Höhepunkt des wohnungspolitischen Diskurses war die Klausursitzung des Gemeinderates „Wohnen in Stuttgart“ im Februar 2006.

*Stark rückläufige Bautätigkeit seit Ende der neunziger Jahre*

Die Bautätigkeit in der Stadt Stuttgart ist seit Ende der neunziger Jahre stark rückläufig und hatte im Jahr 2003 mit einem Bauvolumen von 911 Wohnungen einen historischen Tiefpunkt erreicht. Die höhere Zahl 2004 von 1187 fertig gestellten Wohnungen geht auf den Sondereinfluss um die wegfallende Eigenheimzulage zurück und kann nicht als Trendwende angesehen werden. Eine vorsichtige Schätzung ermittelt für 2005 etwa 1300 Neuzugänge an Wohnungen.

*Geförderter Wohnungsbau kompensiert Rückgang der frei finanzierten Wohnungen*

Ein anderer weitreichender Veränderungstrend hat sich in dieser Zeit heraus kristallisiert. Mit den sinkenden Fertigstellungszahlen ist auch der frei finanzierte Wohnungsbau drastisch zurückgegangen, und die Soziale Wohnraumförderung ist zusehends zur Stütze der Bautätigkeit geworden. Bis zu zwei Drittel aller fertig gestellten Wohnungen wurden in den letzten fünf Jahren öffentlich gefördert. Ob unter den Bedingungen eines nicht funktionstüchtigen Marktes die angestrebte hohe Bauleistung von 1500 Wohnungen im Jahr erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht äußerst fraglich.

*Nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnungen*

Dabei besteht in Stuttgart nachweisbar eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, die sich über mehrere Indikatoren belegen lässt: Der jährlich errechnete Wohnungsversorgungsgrad weist Jahr für Jahr ein sich hartnäckig haltendes Wohnungsdefizit zwischen 4500 und 5500 Wohnungen aus. 2005 wird es wieder nach einem Anstieg bei ca. 5500 Wohnungen liegen. Wesentliche Ursache ist die stetig steigende Wohnfläche je Einwohner und sinkende Personenzahl je Wohnung, Folgen eines Alters- wie auch Wohlstandseffektes der Gesellschaft.

*Hohes Akzeptanzniveau von Wohnung und Wohnumfeld, aber starke Unzufriedenheit mit Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt*

Die Meinungsdaten zu den wohnungsmarktrelevanten Fragen aus den Bürgerumfragen und der Wohnungsmarktbefragung unterstreichen die harten Fakten mit dem pessimistischen Stimmungsbild über die Situation des Stuttgarter Wohnungsmarktes: Das hohe Akzeptanzniveau der eigenen Wohnung und des Wohnumfeldes - 84 Prozent der Bevölkerung sind mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden - belegen den großen Wohnwert der Stadt. Daneben herrscht aber seit Jahren eine deutlich artikulierte Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt. 41 Prozent der Bevölkerung sind damit unzufrieden oder sehr unzufrieden, 57 Prozent sind es bei den 25- bis unter 35-Jährigen. Auch das hohe Mietpreisniveau ist für drei Viertel der jüngeren Bevölkerung ein großes Problem. Seit Jahren führt dieses Thema die Hitliste der „größten Probleme“ in Stuttgart an. 60 Prozent der Bevölkerung platzierten auch 2005 wieder die „zu hohen Mieten“ auf Rang 2.

*Förderung von Wohneigentum und Bau von Familienheimen wirkt Abwanderung entgegen*

Die Suche nach einer größeren, auch einer billigeren Wohnung im Umland von Stuttgart ist die Folge. Der Wanderungssaldo mit der Region Stuttgart ist seit Jahrzehnten negativ und das, obwohl gut die Hälfte aller Haushalte mit einem Umzugswunsch auch nach dem Umzug wieder in Stuttgart wohnen möchten, wie die Umzugsmotivanalyse der 2004 durchgeführten Wohnungsmarktbefragung ergab. Um jungen Familien, zumindest den so genannten Schwellenhaushalten, das Wohnenbleiben in der Stadt zu erleichtern, wurden seit Ende der neunziger Jahre verbesserte Programme zur Förderung von Wohneigentum und den Bau von Familienheimen aufgelegt. Jedes zweite neu errichtete Einfamilienhaus wurde 2004 städtisch gefördert.

Auch auf den steigenden Bedarf an Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen wurde 2003 mit einem neuen Förderprogramm reagiert.

*Was sind die Ursachen für die niedrige Bauleistung in Stuttgart?*

Warum also, angesichts des beeindruckenden Bedarfs an Wohnraum, sollte das Prinzip der freien Marktwirtschaft - Nachfrage nach Gütern erzeugt Angebote von Gütern - hier nicht gelten? Unter der viel beklagten konjunkturellen Situation leiden andere Großstädte auch, die dennoch, wie München und Frankfurt/M., eine vergleichbar höhere Bauleistung haben. Die Bauleistung, der vermeintlich investitionsängstlichen privaten Bauherren, liegt seit Jahrzehnten konstant bei etwa 12 Prozent des Gesamtbauvolumens, und die zurückhaltende Investitionsbereitschaft bei der Umsetzung bereits genehmigter Bauvorhaben kann auch nicht bestätigt werden. Die Hälfte der Maßnahmen des starken Bauüberhanges 2004 befindet sich im Bau.

*Chronischer Baulandmangel löste politische Diskussion aus*

Eine (mögliche) Antwort auf diese Frage ließ sich in den letzten Wochen fast täglich in der Lokalpresse nachlesen. „Ohne Grundstücke keine Wohnungen“ titelte die Stuttgarter Zeitung. Und in der Tat, die chronische Flächenknappheit oder ist es nicht eher eine Flächenverknappung, hat eine kontroverse Diskussion um das Thema Bauland, entfacht. Im politischen Richtungsstreit ging es um die zusätzliche Ausweisung von Neubaugebieten wie das Birkacher Feld, die Bopseräcker in Degerloch, der Bergheimer Weg in Weilimdorf sowie große Ackerflächen in Giebel.

*Wohnungsbau nur im Rahmen der Innenentwicklung*

Gemeinderat und Verwaltung haben sich in ihrer Klausurtagung zum Thema Wohnen darüber verständigt, den als notwendig erachteten Wohnungsbau von 1500 Wohneinheiten jährlich wesentlich im Rahmen der Innenentwicklung durchzuführen. Die Umnutzung und Umstrukturierung von Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen, Aktivierung von Baulücken, bauliche Ergänzungsflächen in den Entwicklungsschwerpunkten der Großsiedlungen der fünfziger bis achtziger Jahre sowie Stadtumbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen bilden zusammen mit den Flächen aus der neuen Zeitstufenliste Wohnen 2006<sup>8</sup> die Wohnbaupotentiale der nächsten Jahre.

126

*Neue Zeitstufenliste Wohnen enthält mehr Wohnbaupotentiale*

Nach intensiven Suchläufen enthält die neue Baulandliste nun mit 164 potentiellen Wohnbaustandorten u.a. das frei werdende Messegelände auf dem Killesberg, der Güterbahnhof Bad Cannstatt, die kurz- und mittelfristig frei werdenden Areale des Feuerbacher Krankenhauses, Olga- und Bürgerhospitals, deutlich mehr Bauflächen und Wohnungskapazitäten als in den früheren Zeitstufenlisten 2002 und 2004. Dennoch stehen aktuell noch nicht einmal der Stadt Stuttgart selbst genug konkrete Bauflächen zur Verfügung, um ihre eigenen Neubauziele für 2006 zu erfüllen. Vier Millionen Euro für 200 Sozialmietwohnungen sind im Haushaltsplan eingestellt. Mangels Grundstücken konnten aber lediglich für 71 Wohnungen Landesfördermittel beantragt werden (vgl. Amtsblatt der Stadt Stuttgart vom 26.2.2006). Die Suche nach Flächen geht weiter. Bis Sommer 2006 sollen weitere 9 Standorte mit ca. 700 Wohneinheiten geprüft werden.

*Dennoch: nicht einmal genug Flächen für Sozialmietwohnungsbau*

*Das Knapphalten von Flächen muss auch volkswirtschaftliche Kosten und Verteilungswirkungen berücksichtigen*

Dreh- und Angelpunkt eines unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten funktionierenden Wohnungsmarktes ist eine ausgewogene kommunale Baulandpolitik. Aus Verantwortung für die Umwelt ist es vernünftig, dass „das Birkacher Feld, Feld bleibt“ und sehr genau abgewogen wird, ob und gegebenenfalls wie viel Wiesen und Äcker noch bebaut werden sollen. Aber: „Bei der Diskussion um restriktive Lösungen dürfen die volkswirtschaftlichen Kosten und die Verteilungswirkungen nicht vernachlässigt werden. Denn ein großer Teil der Bevölkerung - namentlich die Wohneigentümer - würde selbst nicht negativ betroffen, sondern sogar durch steigende Vermögenswerte profitieren. Negativ betroffen wären vor allem die jüngeren, künftigen Wohneigentümer. Dies könne zu einer Auseinandersetzung „Jung gegen Alt“ führen“, so eine Studie des Empirica-Institutes (vgl. empirica (1), S.1,17-18).

*Widerstand gegen Bauvorhaben*

Tatsächlich ist diese Stimmung in Stuttgart fühlbar. Mit Artikeln wie „Ohne Widerstand wird kein Haus mehr gebaut“, „Weniger Deutsche brauchen nicht mehr Wohnungen“, kommentierte die Lokalpresse die Bürgerstimmen während der jüngsten Wohnungsbaudebatte. „Selbst kleinere Vorhaben lösen so sicher die Gründung einer Bürgerinitiative aus, als sei das eine, natürliche Folge des anderen“, schreibt die Stuttgarter Zeitung<sup>9</sup>.

*Folgen der Flächenknappheit besonders für mittlere Bevölkerungsschicht spürbar*

Das Leitbild der Nachhaltigen Entwicklung umfasst aber die Gesamtentwicklung menschlichen Lebens, also neben der ökologischen auch die soziale, gesellschaftliche Dimension. „Wenn eine Rationierung der Siedlungsflächen „sozial gerecht“ ablaufen soll, dann ist zunächst eine systematische Rationierungsfolgenabschätzung zu erstellen“, schreibt empirica (vgl. empirica (1), S.17). Die Folgen der Flächenknappheit bekommt in Stuttgart in den letzten Jahren in besonderem Maße die Mittelschichtbevölkerung zu spüren. Für die unteren Einkommensgruppen und Schwellenhaushalten wird, und das zurecht, über die Wohnraumförderung gesorgt. Am Wohnungsmarkt gut versorgen können sich auch die wirklich wohlhabenden Haushalte. Doch viele der dazwischen liegenden jüngeren Haushalte mit oder ohne Kinder sind dem angespannten Wohnungsmarkt gegenüber nicht konkurrenzfähig. Eine überdurchschnittlich starke Abwanderung, dieser nicht befriedigten Bedarfsgruppe, bzw. eine dadurch bedingte Verhinderung zuzugswilliger Haushalte kommt einer sozialen Selektion gleich.

*Lösung: Schaffung politischer und administrativer Grundlagen für einen regionalisierten Wohnungsmarkt!*

„Stuttgart verfügt über einen regional geprägten Wohnungsmarkt“. Diese Feststellung von Herrn Professor Dr. Franz Pesch<sup>10</sup>, anlässlich der Klausursitzung „Wohnen in Stuttgart“, ist ein wichtiger Aspekt und könnte die Lösung für den problembeladenen Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt sein. In einer hochverdichteten Region kann sich Wohnungspolitik nicht mehr allein an zufälligen Gemeindegrenzen fest machen. Es wäre sinnvoll, eine Selbstverpflichtung der Stadtregion herbeizuführen, langfristige Flächennutzungspläne und Flächenbilanzen insbesondere auch nach Wertigkeit der Naturflächen zu veröffentlichen und regional zu diskutieren. Die Abwägungen bei Umwidmungen wären transparent zu machen. Solange jedoch die politische und administrative Grundlage für dieses Handlungskonzept fehlt, bleibt der „regionalisierte Wohnungsmarkt“ nur eine euphemistische Umschreibung für den angespannten Wohnungsmarkt in der Kernstadt.

- 
- 1 „empirica (1)“: empirica-Institut. Wohnflächennachfrage in Deutschland. Auftraggeber: LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin. 19 S.
  - 2 Stein, Ulrich: Analyse des Wohnungsmarkts in Stuttgart 2004 - Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2005, S. 286. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
  - 3 Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Info 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte. Hrsg.:Wohnungsbauförderanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa).
  - 4 „empirica (2)“: Hrsg: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demografischen Entwicklung. Forschungen Heft 117, 72 S. Auftragnehmer: empirica - Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH.
  - 5 Zitat eines Kommunalpolitikers.
  - 6 Stadtentwicklungskonzept Stuttgart - Entwurf 2004. Bearbeitung: Pesch & Partner, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. 188 S.
  - 7 Gieck, Jochen und Schöb, Anke: Erste Ergebnisse der Bürgerumfrage 2005. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2005. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.
  - 8 Gemeinderatsdrucksache Nummer 1459/2006. Die Zeitstufenliste ist die Grundlage für die planerische Umsetzung, die Bodenordnung und die Infrastrukturvorsorge der für den Wohnungsbau nach dem Flächennutzungsplan 2010 vorgesehenen Standorte. In ihr sind alle Wohnbaupotentiale erfasst und nach vier Realisierungszeiträumen (sofort, kurz-, mittel-, langfristig bebaubar) gestaffelt.
  - 9 Stuttgarter Zeitung vom 10.2.2006, III Blick vom Fernsehturm.
  - 10 Professor Dr. Franz Pesch, Verfasser des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart - Entwurf 2004.

Tabelle 1: Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987

Jahr	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl			100 m <sup>2</sup>		1000 €	Anzahl	
1987	996	1 910	6 657	1 372	3 050	471 534	557	439
1988	875	1 329	5 275	1 093	3 183	512 587	496	379
1989	1 051	1 466	6 098	1 276	5 100	601 176	600	451
1990	953	2 026	7 738	1 548	4 968	740 924	584	369
1991	964	1 683	6 377	1 294	4 353	672 299	527	437
1992	1 031	2 994	10 303	2 107	4 079	742 811	577	454
1993	1 379	3 586	13 370	2 636	7 929	1 383 852	724	655
1994	1 093	2 452	8 589	1 775	5 437	1 024 958	532	561
1995	841	2 238	7 825	1 572	2 948	642 746	400	441
1996	958	2 402	8 798	1 725	2 280	579 231	434	524
1997	943	2 333	8 181	1 703	4 152	849 174	413	530
1998	954	2 389	9 133	1 805	1 557	558 739	490	464
1999	981	2 091	8 237	1 707	2 152	490 164	532	449
2000	1 036	1 752	7 230	1 612	1 847	459 600	562	474
2001	807	1 103	4 747	1 066	1 956	444 832	397	410
2002	821	930	4 548	1 015	4 189	703 365	424	397
2003	707	911	4 164	925	3 215	639 248	287	420
2004	950	1 187	5 302	1 240	3 242	638 213	448	502
2005	847	1 122	5 057	1 157	1 857	389 421	366	481

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Tabelle 2: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987

Jahr	Errichtung neuer Gebäude							
	Wohngebäude und Wohnheime				Nichtwohngebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten	insgesamt	Wohnungen	Nutzfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl		100 m <sup>2</sup>	1000 €	Anzahl		100 m <sup>2</sup>	1 000 €
1987	418	1 596	1 124	118 440	139	67	2 276	232 790
1988	373	1 074	883	111 427	123	71	2 256	283 427
1989	451	1 219	1 031	115 020	149	141	4 456	381 389
1990	438	1 802	1 358	158 315	146	105	4 042	433 038
1991	391	1 440	1 114	132 077	136	88	3 808	412 303
1992	449	2 719	1 869	232 552	128	106	3 266	391 147
1993	529	3 113	2 250	312 988	195	163	6 879	818 901
1994	424	2 178	1 540	224 102	108	84	4 504	670 707
1995	322	1 997	1 369	196 941	78	52	2 404	355 141
1996	349	2 071	1 444	191 203	85	104	1 739	254 588
1997	324	2 103	1 472	208 880	89	87	3 531	476 827
1998	390	1 982	1 471	194 206	100	64	1 101	165 144
1999	421	1 889	1 505	191 234	111	78	1 638	207 117
2000	477	1 591	1 388	189 547	85	27	1 361	159 940
2001	327	1 021	917	121 398	70	29	1 549	216 284
2002	350	853	872	106 179	74	24	3 628	465 882
2003	217	806	788	102 301	70	21	2 915	393 607
2004	371	1 082	1 082	135 104	77	17	2 730	369 516
2005	305	957	938	118 469	61	41	1 513	187 239

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Tabelle 3: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1994

Jahr	Wohngebäude insgesamt	Wohnungen <sup>1</sup> insgesamt	Wohnräume insgesamt	Wohnfläche insgesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>
1994	68 783	278 111	1 098 343	20 457
1995	69 021	280 100	1 105 091	20 592
1996	69 274	282 137	1 112 453	20 739
1997	69 522	284 161	1 119 343	20 887
1998	69 835	286 310	1 127 497	21 049
1999	70 183	288 150	1 134 882	21 204
2000	70 591	289 547	1 140 965	21 342
2001	70 862	290 337	1 144 532	21 428
2002	71 144	291 009	1 147 959	21 508
2003	71 268	291 430	1 150 343	21 570
2004	71 548	292 359	1 154 597	21 675

<sup>1</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 4: Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart seit 1986

129

Jahr	Wohn- gebäude <sup>1</sup>	Wohnungen <sup>2</sup>	Einwohner je Wohnung	Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung	Wohnräume je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>
1986	66 185	263 217	2,21	3,97	73,46	1,79	33,17
1987	66 488	.	2,22	3,99	73,87	1,79	33,13
1988	66 771	265 769	2,22	3,98	73,77	1,79	33,11
1989	67 094	266 866	2,22	3,98	73,88	1,79	33,21
1990	67 424	268 629	2,23	3,99	74,08	1,78	33,02
1991	67 718	270 037	2,25	3,98	74,00	1,76	32,67
1992	68 066	272 786	2,25	4,00	74,32	1,76	32,72
1993	68 448	275 955	2,20	4,00	74,42	1,80	33,43
1994	68 783	278 111	2,16	3,98	74,13	1,83	34,06
1995	69 021	280 100	2,13	3,97	74,04	1,86	34,58
1996	69 274	282 137	2,11	3,97	74,04	1,87	34,87
1997	69 522	284 161	2,08	3,97	74,03	1,89	35,30
1998	69 835	286 310	2,05	3,97	74,08	1,92	35,79
1999	70 183	288 150	2,03	3,96	74,06	1,94	36,23
2000	70 591	289 547	2,03	3,96	74,07	1,94	36,36
2001	70 862	290 337	2,03	3,95	74,01	1,94	36,32
2002	71 144	291 009	2,03	3,95	74,08	1,94	36,37
2003	71 268	291 430	2,02	3,95	74,12	1,95	36,61
2004	71 548	292 359	2,02	3,95	74,14	1,96	36,71

<sup>1</sup> Ab 1987 ohne Wohnheime.

<sup>2</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

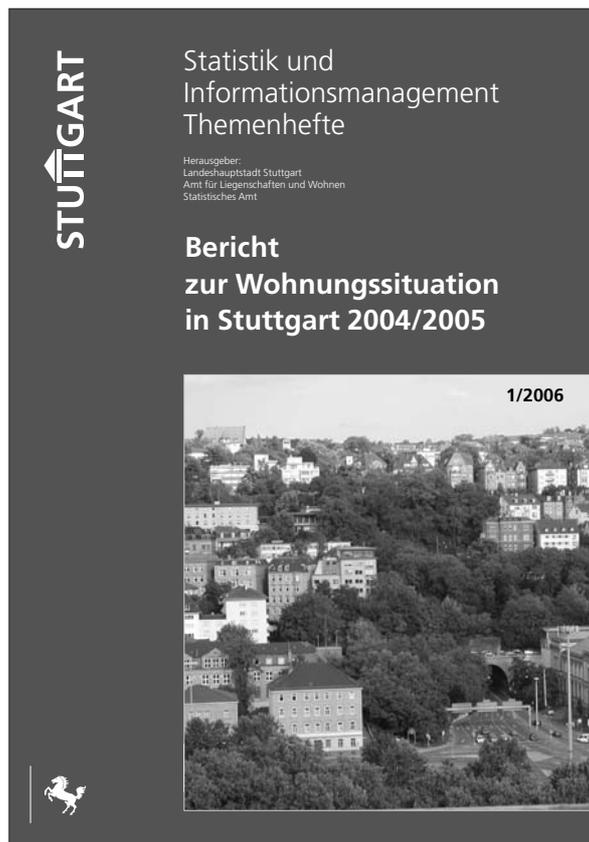
KömunIS

Tabelle 5: Ein-, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohngebäude insgesamt	Davon				
		Ein-/ Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>	
		Insgesamt	Anteil an Insgesamt	Veränderung 1994-2004	Insgesamt	Veränderung 1994-2004
		Anzahl	%	%	Anzahl	%
Mitte	1 346	214	15,9	- 1,4	1 132	0,7
Nord	2 926	1 474	50,4	- 0,1	1 452	4,4
Ost	5 158	1 721	33,4	- 0,7	3 437	0,5
Süd	4 774	1 738	36,4	0,9	3 036	2,8
West	4 187	1 048	25,0	- 0,2	3 139	1,3
Inneres Stadtgebiet	18 391	6 195	33,7	- 0,1	12 196	1,7
Stammheim	1 990	1 225	61,6	9,2	765	5,5
Mühlhausen	2 350	1 116	47,5	9,6	1 234	4,1
Zuffenhausen	4 480	2 108	47,1	4,9	2 372	1,6
Münster	847	325	38,4	0,9	522	1,6
Weilimdorf	4 234	2 720	64,2	12,0	1 514	6,1
Bad Cannstatt	6 786	2 835	41,8	4,8	3 951	5,4
Feuerbach	4 038	1 992	49,3	7,6	2 046	3,4
Untertürkheim	2 408	1 211	50,3	5,7	1 197	1,8
Botnang	1 844	1 130	61,3	7,9	714	2,7
Äußeres Stadtgebiet Nord	28 977	14 662	50,6	6,9	14 315	3,7
Wangen	1 251	526	42,0	4,6	725	1,4
Obertürkheim	1 278	604	47,3	4,0	674	3,7
Hedelfingen	1 564	862	55,1	1,1	702	2,6
Degerloch	2 809	1 556	55,4	1,4	1 253	3,2
Sillenbuch	3 692	2 183	59,1	1,7	1 509	4,4
Vaihingen	6 628	3 825	57,7	6,0	2 803	6,1
Möhringen	4 173	2 359	56,5	4,2	1 814	4,1
Birkach	982	617	62,8	2,5	365	5,2
Plieningen	1 803	1 200	66,6	10,5	603	11,0
Äußeres Stadtgebiet Süd	24 180	13 732	56,8	4,0	10 448	4,4
Stuttgart	71 548	34 589	48,3	4,7	36 959	3,4

<sup>1</sup> Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen.

# Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005



## Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005

Statistisches Amt: Inge Heilweck-Backes

**1. Wohnungsbestand, Wohnbautätigkeit und  
Wohnungsversorgung 2004**

Amt für Liegenschaften und Wohnen: Erhard Brändle

**2. Sozialwohnungsbestand und Wohnbau-  
förderung 2004**

Stadtmessungsamt: Martin Weller

Statistisches Amt: Ulrich Stein

**3. Grundstücksmarkt und Mieten 2004**

Statistisches Amt: Inge Heilweck-Backes

**4. Prognose des Wohnungsbedarfs in  
Stuttgart bis 2020**

Statistisches Amt: Ulrich Stein

**5. Ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsmarkt-  
befragung 2004**

2006, 164 Seiten, zahlreiche Tabellen,  
Grafiken

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

### Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt

Eberhardstraße 39  
70173 Stuttgart

Telefon (0711) 2 16 - 34 40  
Telefax (0711) 2 16 - 39 00

E-Mail: [poststelle.12@stuttgart.de](mailto:poststelle.12@stuttgart.de)  
[kominis@stuttgart.de](mailto:kominis@stuttgart.de)

Internet: [www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de)

### **Veröffentlichungen zu den Themen:**

**Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Themenheft 1/2006

Inge Heilweck-Backes, Jochen Gieck:  
**Prognose des Wohnungsbedarfs in Stuttgart bis 2020,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 5/2005, S. 132-137

**Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2003,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 11/2004, S. 304-317

Ulrich Stein:  
**Analyse des Wohnungsmarkts in Stuttgart 2004**  
**-Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004-,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 8/2005, S. 284-294

**Wohnflächen- und Wohnraumunterversorgung in Stuttgart 2004**  
**-Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004-,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 8/2005, S. 295-299