

Wohnungsmarkt Stuttgart 2023

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart



Neubau 2022, Stuttgart-Freiberg



53, davon 50%
öffentlich gefördert

Neues Heim – Ein Leben lang



Seit 1948 widmet sich Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG der Aufgabe, sicheres, gutes und preiswertes Wohnen zu ermöglichen und insbesondere genossenschaftliches Wohnen mit und für Mitglieder wertorientiert und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Neben nachhaltiger Bestandsmodernisierung und der Umsetzung von innovativen Neubauprojekten setzt das Neue Heim stark auf die bauliche und soziale Entwicklung von Quartieren.

Quartier
Am Rotweg



Quartier
Am Wiener Platz



Hier geht's
zum Jubiläumsfilm

**Neues Heim -
Die Baugenossenschaft eG**
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Telefon (0711) 848 980-0
Telefax (0711) 848 980-99

www.bgneuesheim.de

Wohnungsmarkt Stuttgart 2023

Konzeption und Koordination:	Tobias Held
Autoren:	Tobias Held Lutz Deutz Attina Mäding Matthias Strauß Alexander Pazerat Lars Riach Florian Geiselhardt
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:	Dr. Matthias Fatke
Layout:	Claudia Huber
Grafiken und Karten:	Lutz Deutz Matthias Strauß Claudia Huber
Fotos Titelseite: Fotos Innenteil:	Lutz Deutz Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen Unternehmen.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 3/2023

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Telefon 07 11 2 16-98587, Telefax 07 11 2 16-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de, Internet: www.stuttgart.de

Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen
Hospitalstr. 8, 70174 Stuttgart
Telefon 07 11 2 16-91369, Telefax 07 11 2 16-91494
E-Mail: wohnbauforderung@stuttgart.de

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright bei der Herausgeberin
Stuttgart 2023

Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu übersetzen, zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronische Systeme einzuspeichern.



Vorwort

Selten zuvor war die Gemengelage am Stuttgarter Wohnungsmarkt so vielschichtig wie derzeit: Die Nachwirkungen der Corona-Krise, der Krieg gegen die Ukraine, Materialknappheit und Fachkräftemangel am Bau, stark gestiegene Baukosten, die hohe Inflation und der Anstieg der Finanzierungszinsen stellen den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass Investitionen in den Wohnungsbau deutlich teurer und unattraktiver geworden sind. Gleichzeitig ist die Wohnungssituation in Stuttgart nach wie vor angespannt und der Wohnungsbedarf wächst durch die Fluchtmigration weiter. Umso wichtiger wird die stadtpolitische Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und dabei einen qualitativ hochwertigen Städtebau zu berücksichtigen. Um den Klimawandel zu bremsen, kommt es zudem stärker als bisher darauf an, den Gebäudebestand klimagerecht und energieeffizient weiterzuentwickeln.

Gemeinsames Ziel der Stadt und seiner Partner im „Bündnis für Wohnen“ ist es weiterhin, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart sowohl zu erhalten als auch neu zu schaffen, den gerade Familien mit Kindern und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen dringend benötigen. Damit möglichst viele Wohnungen im Stadtgebiet entstehen, treibt die Stadt die Planungen für neue Wohnungen und Wohnquartiere weiter voran und beabsichtigt, künftig vermehrt als Käuferin von Grundstücken aufzutreten und sich auf diese Weise strategische Flächen für den Wohnungsbau zu sichern. Die Landeshauptstadt stärkt zudem den Bau von preiswerten Wohnungen mit einer Erhöhung des Eigenkapitals der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) um 200 Millionen Euro.

Die Frage des Wohnens in unserer Stadt beschäftigt die Stuttgarter Bürger*innen wie kaum eine andere und wird in Gesellschaft, Politik und Stadtverwaltung intensiv diskutiert. Der vorliegende Bericht bietet auf Grundlage einer fundierten Datenbasis eine differenzierte Analyse des aktuellen Geschehens auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Die Ergebnisse spiegeln auch dieses Mal die komplexe Angebots- und Nachfragesituation des Stuttgarter Wohnungsmarktes wider und schaffen eine valide Grundlage für die Ausrichtung der städtischen Wohnungs- und Baupolitik. Darüber hinaus bringt der Bericht den Leser*innen die aktuellen Entwicklungen der Mieten und Immobilienpreise, des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes und in der Wohnungsmarktregion Stuttgart näher. Bei der Lektüre wünschen wir Ihnen aufschlussreiche Erkenntnisse!

Stuttgart, im April 2023



Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Peter Pätzold
Bürgermeister

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt	9
Wohnungsmarktdaten auf einen Blick	10
1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen	11
1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele	12
1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	13
1.3 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung)	14
1.4 Stärkung des preiswerten Wohnungsbaus	15
1.5 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder	15
2 Wohnungsnachfrage	19
2.1 Wohnsituation	20
2.2 Bevölkerungsentwicklung	23
2.3 Haushaltsstrukturen und -entwicklung	26
2.4 Wanderungsmotive	27
2.5 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	31
2.6 Wohnungsbedarf	32
2.7 Entwicklung der Einkommen	33
3 Wohnungsangebot	35
3.1 Wohnungsbautätigkeit	36
3.2 Planungen und Potenziale für Neubau	41
3.3 Gebäude und Wohnungsbestand	45
3.4 Wohnungsleerstände	47
3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestands	48
4 Immobilienpreise und Mieten	55
4.1 Immobilienpreise	56
4.2 Wohnungsmieten und Mietbelastungen	58
4.3 Angespannter Wohnungsmarkt	63
4.4 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung	65
5 Geförderter Wohnungsmarkt	69
5.1 Rahmenbedingungen	70
5.2 Angebote an geförderten Wohnungen	71
5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen	76
5.4 Soziale Sicherung des Wohnens	77
5.5 Unterbringung von Geflüchteten	79
6 Wohnungsmarkt Region Stuttgart	81
6.1 Wohnungsnachfrage	82
6.2 Wohnungsangebot	84
6.3 Wohnungsmarkt	86
Verzeichnisse	91



Wohnungsneubau im Stadtquartier „Rosenstein“ auf dem ehemaligen „Auto-Staiger Areal“ zwischen Friedhofstraße und Nordbahnhofstraße (Foto: Tobias Held)

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt

Die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen den Stuttgarter Wohnungsmarkt vor verschiedene Herausforderungen. Nach einer kurzen Phase der Marktentspannung in den Jahren 2020 und 2021 mit einem pandemiebedingten Rückgang der Bevölkerungszahl um rund 11 000 Menschen nimmt die Bevölkerungszahl – und damit die Wohnungsnachfrage – aktuell wieder zu: Im Jahr 2022 wuchs die Landeshauptstadt unerwartet stark und schnell um fast 6300 Personen (+1 %). Das erhöht gleichzeitig den Druck auf den Wohnungsmarkt. Auch in den nächsten Jahren dürfte die Zuwanderung nicht nur aus der Ukraine, sondern auch aus anderen Teilen der Welt die Nachfrage nach Wohnungen weiter steigern.

Zugleich stiegen im vergangenen Jahr die Baukosten und Zinsen sprunghaft an. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes legten die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg im ersten Quartal 2023 um fast 13 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022 zu. Schon seit Anfang 2021 waren die Baupreise stark gestiegen. Die durchschnittlichen Bauzinsen für zehnjährige Finanzierungen haben sich seit dem Jahresbeginn 2022 mehr als verdreifacht. In der Folge sind Neubauvorhaben häufig nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar, weil sich die Neubaukosten nicht über die am Markt erzielbaren Mieten refinanzieren lassen. Zudem können sich nur noch wenige Menschen den klassischen Einfamilienhausbau leisten. Außerdem belasten Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten den Wohnungsbau. Die veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass Neubauvorhaben zum Teil zurückgestellt werden. So ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Stuttgart im vergangenen Jahr 2022 um 37 Prozent auf 1163 genehmigte Wohnungen gesunken. Dies deutet auf einen deutlichen Rückgang der Neubauaktivitäten hin, bis sich die Situation kostenseitig wieder verbessert. Angesichts des aktuell schwierigen Umfelds ist somit keine Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt durch Neubau in Sicht. Auch mit Blick auf die begrenzten Flächenpotenziale für den Wohnungsbau wird Wohnraum in Stuttgart mittel- bis langfristig knapp bleiben.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt die Situation angespannt. Wegen des knappen Angebots am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart nach wie vor bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Das Miet-

preisniveau des Stuttgarter Mietspiegels ist zwischen 2020 und 2022 um 6,8 Prozent auf 11,04 Euro pro m² Wohnfläche gestiegen (Nettokaltmiete). Die durchschnittliche Angebotsmiete der online am Markt angebotenen Wohnungen lag im ersten Halbjahr 2022 bei 14,70 Euro je m² nettokalt. Zwar hatte sich die Mietendynamik bei inserierten Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 spürbar abgeschwächt, aktuell erhöht die Zuwanderung den Aufwärtssdruck auf die Mieten aber wieder. Aufgrund der großen Wohnungsengpässe ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den drittteuersten Angebotsmieten in Deutschland. Wegen der sehr hohen Mietpreise haben es besonders Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schwer, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Insgesamt sind viele Stuttgarter Mieter*innen von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen: Fast jeder fünfte Haushalt, der in einer Mietwohnung lebt, wendet mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete auf und ist somit einer Überbelastung ausgesetzt.

Nachdem die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in der Landeshauptstadt über Jahre hinweg unverhältnismäßig stärker als die Mieten gestiegen waren, sanken die Preise für Wohneigentum in der zweiten Jahreshälfte 2022 leicht. Im Gesamtjahresvergleich verteuerten sich die Durchschnittspreise trotzdem moderat. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf kosteten im Jahr 2022 durchschnittlich 4925 Euro je m² Wohnfläche (+1,8%); neu erstellte Eigentumswohnungen rund 8200 Euro je m² (+4,8 %). Wegen des hohen Preisniveaus, der stark gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen und der hohen Inflation sind Wohnimmobilien für viele Kaufinteressierte immer weniger erschwinglich geworden.

Die aktuelle Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt steht im Zentrum der politischen und öffentlichen Aufmerksamkeit. Der vorliegende Bericht liefert eine Grundlage für wohnungspolitische und planerische Entscheidungen und nimmt insbesondere zu folgenden Fragen Stellung: Wie gestaltet sich die Wohnungsversorgung in der Stadt? Wie hoch ist die Mietbelastung der Haushalte und der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Was unternimmt die Stadt, um eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für bedürftige Haushalte zu gewährleisten? Und wie wird sich die Nachfrage künftig entwickeln?

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

	2010	2011	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wirtschaftliche Rahmendaten											
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt	344 338	349 650	379 845	389 604	396 516	405 383	416 667	426 014	423 052	427 401	435 483
Einpender	201 863	208 640	228 667	235 949	244 279	244 502	251 921	257 924	256 506	261 677	268 716
Auspender	66 487	69 573	78 136	81 892	86 960	91 858	95 916	97 310	95 896	98 685	101 523
Arbeitslosenquote¹ (%)	6,5	5,8	5,9	5,8	5,4	4,7	4,3	4,1	5,3	5,1	4,5
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2015=100)	93,6	95,5	99,4	100,0	100,5	102,1	104,1	105,7	106,4	109,6	117,8
Flächennutzung											
Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha)	10 675	10 683	10 698	10 701	10 705	10 720	10 726	10 729	10 731	10 733	10 734
Wohnungsangebot											
Bautätigkeit											
Baugenehmigungen											
Wohnungen insgesamt	1 401	1 727	1 933	1 909	2 134	1 460	2 102	2 082	1 577	1 835	
Neu zu errichtende Wohngebäude (ohne Wohnheime)	344	302	249	214	193	205	202	258	194	217	
Baufertigstellungen											
Wohnungen insgesamt	1 550	1 417	1 914	2 129	2 125	2 129	1 847	1 486	1 546	1 517	
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	336	377	267	287	190	205	286	142	174	201	
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m²)	100,6	101,8	100,4	91,9	90,0	87,6	91,2	91,4	84,3	84,8	
Gebäude- und Wohnungsbestand											
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	73 339	73 618	74 236	74 472	74 648	74 844	75 107	75 196	75 348	75 516	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Wohnheime)	301 931	302 740	306 544	308 376	310 310	312 371	313 964	314 911	316 303	317 686	
Wohnungsnachfrage											
Einwohnerbestand											
Nichtdeutsche (%)	21,7	21,8	23,6	24,6	25,2	25,4	25,6	25,7	25,6	26,0	27,6
Personen unter 18 Jahre (%)	15,5	15,4	15,2	15,3	15,4	15,5	15,4	15,4	15,5	15,6	15,8
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	17,3	17,6	17,9	18,2	18,2	18,1	18,0	17,7	17,1	16,8	16,8
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,0	18,8	18,4	18,2	18,0	18,0	17,9	18,0	18,2	18,3	18,2
Haushalte											
1-Personenhaushalte (%)	50,3	50,9	51,5	51,4	51,5	51,7	51,7	51,7	51,7	51,7	51,7
2-Personenhaushalte (%)	26,4	26,3	26,4	26,4	26,3	26,2	26,3	26,2	26,2	26,2	26,0
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	18,0	17,8	17,5	17,5	17,5	17,5	17,4	17,5	17,5	17,6	17,9
Durchschnittliche Haushaltgröße (Personen)	1,90	1,89	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87
Wanderungssaldo je 1000 Einwohner											
Stuttgart insgesamt	7,2	11,7	10,1	14,5	8,9	2,0	2,7	- 1,8	- 11,7	- 9,0	
mit der Region Stuttgart	- 2,5	- 3,1	- 6,5	- 7,4	- 6,1	- 6,8	- 5,0	- 7,0	- 7,4	- 8,6	
Wohnungsversorgung											
Einwohner je Wohnung	1,87	1,89	1,93	1,95	1,96	1,96	1,96	1,95	1,92	1,90	
Wohnfläche je Einwohner (m²)	41,1	40,8	40,1	39,8	39,5	39,6	39,7	39,9	40,5	41,0	
Wohnungsmieten											
Angebotsmieten² (Euro/m²)	8,76	9,00	10,26	10,91	11,74	13,27	14,15	14,21	14,71	14,63	14,68
Mietspiegelniveau (Euro/m²)	7,22	7,22	8,44	8,44	8,95	8,95	9,60	9,60	10,34	10,34	11,04
Immobilienpreise											
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen³ (Euro/m²)	3 180	3 369	4 303	5 049	5 449	5 843	6 341	6 618	6 977	7 860	8 200
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen³ (Euro/m²)	1 874	1 961	2 434	2 716	3 121	3 422	3 662	3 948	4 293	4 840	4 925
Verkäufe von Wohnimmobilien	5 231	5 382	4 616	4 841	4 546	3 968	3 793	4 072	3 984	4 116	3 731
Geförderter Wohnungsmarkt											
Bestand an geförderten Wohnungen											
Bestand an geförderten Wohnungen	19 908	19 611	18 255	17 860	16 946	16 609	16 456	16 530	16 250	16 500	
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	6,6	6,5	6,0	5,8	5,5	5,3	5,2	5,2	5,1	5,2	
Sozialmietwohnungen	16 722	16 558	15 672	15 356	14 547	14 241	14 043	13 987	14 274	14 434	
Wohnungen mit Belegungsrechten	22 057	22 917	21 975	21 551	21 089	21 028	20 838	21 122	21 756		
Städtische Belegungsrechte	18 410	19 308	18 342	18 992	19 368	19 051	18 519	18 620	19 320	19 640	
Geförderter Wohnungsbau											
Bewilligte Wohnungen insgesamt	194	234	51	421	234	369	477	304	278	530	
Mietwohnungen	28	112	-	379	184	336	456	277	259	475	
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	166	122	51	42	50	33	22	27	19	55	
Vermittlung geförderter Wohnungen											
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	5 755	5 326	5 846	5 921	5 872	5 958	6 470	6 347	5 876		
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	2 879	2 834	3 557	3 758	3 965	4 303	4 688	4 564	4 634	4 578	
Wohnungsvermittlungen	1 013	948	837	805	832	841	809	1 033	654	902	

1 bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Erst- und Wiedervermietungspreise; Quelle: Immobilienscout24.de

3 Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.



Die Stadt verfolgt durch den strategisch geleiteten Erwerb von Flächen eine generationenübergreifend wirksame aktive Bodenpolitik. Dies hat der Gemeinderat in einem Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bodenpolitik beschlossen. Dazu soll die Verwaltung eine langfristige Bodenbevorratung mit dem Ziel einer ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltigen Flächennutzung betreiben.

(Foto: Auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Gelände in Bad Cannstatt entsteht das neue Stadtquartier NeckerPark. Das Motto: „Urban, lebenswert und nachhaltig“. Auf einer Fläche von 25 Hektar gibt es Platz für insgesamt 995 Wohneinheiten und eine große Zahl von Arbeitsplätzen, Matthias Strauß)

1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen

Eine hohe Wohnungsnachfrage bei knapper Wohnbaufläche ist seit Jahren eine große Herausforderung der Stuttgarter Stadtentwicklung. Die Stadt muss sich nach wie vor mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen. Hohe Mieten und das knappe Angebot auf dem Wohnungsmarkt stellen viele Bürgerinnen und Bürger vor Herausforderungen und werden seit Jahren als zentrale Probleme der Stadt wahrgenommen. Die Wohnungsmarktentwicklung gehört daher zu den am intensivsten diskutierten Themen in Stuttgart. Angesichts stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten, Lieferengpässen und Personalknappheit im Baugewerbe, wachsender Anforderungen an den Wohnungsbau und knapper Bauflächen steht die städtische Wohnungs- und Baupoli-

Zielgröße der Stadt Stuttgart im Wohnungsbau



Wohnungsbaufertigstellungen

1800

Wohnungen pro Jahr

tik dabei vor der Frage, wie ein ausreichendes und bezahlbares Wohnungsangebot sichergestellt werden kann. Was unternimmt die Stadt, um eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten und den Wohnraummangel zu lindern? Die wesentlichen wohnungspolitischen Ziele und Instrumente der Stadt sowie die von der Landes- und Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern, werden im Folgenden skizziert.

1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele

- *Die Stadt Stuttgart will durch mehr Wohnungsbau zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen, um insbesondere Familien mit geringerem und mittlerem Einkommen in der Stadt zu halten.*
- *Jedes Jahr sollen laut dem Zielbeschluss zum Wohnungsbau 1800 neue Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht werden.*

Die Landeshauptstadt beabsichtigt künftig vermehrt als Käuferin von Grundstücken aufzutreten, um strategisch Flächen für den Wohnungsbau zu sichern. Die Basis der Stuttgarter Stadtentwicklungsplanung bildet die „Stadtentwicklungsperspektive“ als Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzepts. Die Stadt will mit der Stadtentwicklungsperspektive in den kommenden Jahren ein integriertes Gesamtkonzept entwickeln, mit dem sie die vielfältigen und komplexen Auswirkungen des Wachstums und der urbanen Transformation aktiv steuern kann. Seit 2022 wird dazu in einem Planungsprozess ein (Handlungs-) Rahmen für die räumliche Entwicklung Stuttgarts erarbeitet. Ziel sind verbindliche Vorstellungen, die alle Bereiche des städtischen Lebens umfassen. Eines der Kernthemen ist dabei das Wohnen.

In der Landeshauptstadt gilt der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Dies bedeutet, dass keine größeren Flächen im Außenbereich für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen werden und erfordert einen möglichst effizienten Umgang mit den innerstädtischen Flächenpotenzialen. Um neue Wohnungsbaupotenziale im Stadtgebiet auszuma-chen und zu entwickeln, nutzt die Stadt alle zur Verfügung stehenden Instrumente, die Wohnungsbau in Verbindung mit einer verbesserten Flächeneffizienz ermöglichen. Instrumente dafür sind u. a. die Zeitstufenliste Wohnen

(vgl. Kapitel 3.2), das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) sowie das Baulückenkataster. Um auch Wohnbaupotenziale zu identifizieren, welche mit diesen bewährten Instrumenten noch nicht erfasst wurden, hat die Stadt Stuttgart die „Potenzialanalyse Wohnen“ (PAW) für das gesamte Stadtgebiet erstellen lassen. Mit der PAW konnten im Stadtgebiet alle Nachverdichtungspotenziale erfasst werden: von der Ergänzung des Bestands mittels Aufstockung oder Anbau über die Neuordnung von Quartiersinnenbereichen, bis hin zur flächenhaften Freilegung bislang untergenutzter Bereiche zum Zwecke einer verdichteten Neubebauung auf Basis bestehenden oder neuen Planrechts. Ziel der Stadt ist es, die erfassten Potenziale zu heben und weiteren Wohnungsbau im Innenbereich zu ermöglichen.

Eine zielgerichtete Wohnbauentwicklung stellt die grundlegenden Weichen und steckt einen langfristigen Rahmen für ein sozial ausgewogenes und differenziertes Wohnungsangebot ab. Bauflächen sind in Stuttgart knapp und Wohnungsbau benötigt lange Vorlaufzeiten für die Aktivierung und Entwicklung der ermittelten Flächenpotenziale. 2021 hat die Landeshauptstadt daher die Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030 erstellt (vgl. Kapitel 2.6). Damit lassen sich anhand des rechnerischen Bedarfs klare Ziele für die künftige Wohnbauentwicklung ableiten.

Mit Blick auf die vorhandenen Baupotenziale hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, zwischen 2023 und 2033 den Baubeginn von 20 000 Wohnungen zu ermöglichen. Das entspricht durchschnittlich 1800 Wohnungen pro Jahr. Dazu sollen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessert und die Chancen der Nachverdichtung genutzt werden. Die neu geschaffenen Wohnungen sollen über alle Wohnungssegmente verteilt werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung neuer Sozialmietwohnungen und der Verlängerung auslaufender Belegungsrechte bei Bestandswohnungen: Von den 20 000 Wohnungen sollen 6000 geförderte Wohnungen sein (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2023a).

Um die ambitionierten Ziele im Wohnungsbau zu erreichen, stehen Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und Interessensverbände sowie die Stadt im Austausch, um das sogenannte „Bündnis für Wohnen“ fortzuführen und die Umsetzung der Wohnungsbauziele konkret zu vereinbaren. Gemeinsames Ziel der Stadt und

der Partner*innen im „Bündnis für Wohnen“ ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu erhalten und neu zu schaffen, um auch Familien mit Kindern und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen Wohnraum anzubieten.

Vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit hat sich die Stadt mit der Grundsatzvorlage zur Neuausrichtung der Bodenpolitik klare bodenpolitische Ziele gesetzt. Neben einem strategisch geleiteten Flächenerwerb ist insbesondere auf städtischen Arealen künftig geförderter und preisgedämpfter Geschosswohnungsbau sowie die Abdeckung weiterer gesellschaftlicher und sozialer Bedarfe im Rahmen der Konzeptvergabe maßgeblich. Dabei werden städtische Grundstücke im Regelfall nur noch im Erbbau-recht vergeben (Landeshauptstadt Stuttgart 2022).

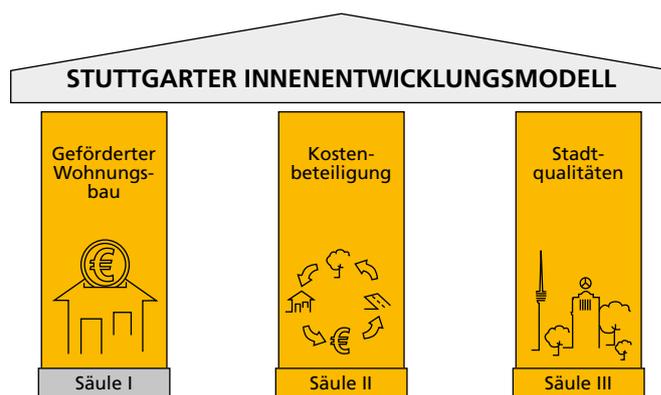
1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

- Die Landeshauptstadt schreibt bei Neubauvorhaben Quoten für den geförderten Wohnungsbau vor.
- Bei Neubauvorhaben auf privaten Grundstücken in Stuttgart müssen 30 Prozent der Wohnfläche für geförderte Wohnungen genutzt werden. Auf städtischen Grundstücken sind entsprechend dem städtischen Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bodenpolitik (GRDrs 146/2021) eine Förderquote von mindestens 70 Prozent an gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) werden Bauherren verpflichtet bei Neubauprojekten einen bestimmten Anteil der Bruttogrundfläche für Wohnungen und geförderten Wohnraum zu reservieren, zum Beispiel für den Neubau von Sozialmietwohnungen. Das SIM wurde 2014 nach einer dreijährigen Pilotphase als Instrument zur Sicherung von gefördertem Wohnraum und von Qualitätszielen in der Stadtentwicklung vom Gemeinderat beschlossen. Im Mai 2019 wurde entschieden, das Modell fortzuschreiben. Das SIM soll zu einer sozial ausgewogenen und qualifizierten städtebaulichen Entwicklung beitragen sowie für Transparenz und Gleichbehandlung bei den Investierenden sorgen. Zudem sollen mit dem SIM dauerhaft Kontingente für den geförderten Wohnungsbau gesichert und familiengerechter, zugleich preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Neben der Schaffung geförderter Wohnungen sichert das SIM

ebenfalls einen Wohnanteil von mindestens 20 Prozent bei allen Bauvorhaben in Mischgebieten. Das SIM gilt als Kernbestandteil der Stuttgarter Wohnbaustrategie. Bei Wohnbauvorhaben sind die drei Säulen des SIM anzuwenden: geförderter Wohnungsbau, Kostenbeteiligung und Re-finanzierung sowie die Sicherung von Stadtqualitäten (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Die Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoönnuS

Konkret müssen mindestens 30 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Bruttogrundfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Zugunsten von Sozialmietwohnungen sind hierzu 20 Prozent zu berücksichtigen, für Mietwohnungen mittlerer Einkommensbezieher*innen und/oder das Stuttgarter Eigentumsprogramm (vgl. Ka. 5.2) zehn Prozent. Bei städtischen Grundstücken und Grundstücksteilen, die im Rahmen der Projektrealisierung an private veräußert werden oder in Erbbaurecht vergeben werden sollen, beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus sogar mindestens 70 Prozent. Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 Quadratmetern (entspricht ca. fünf Wohneinheiten) neuer Bruttogrundfläche, die Wohnzwecken dient, zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine neue Geschossfläche für Wohnen von 900 Quadratmetern (etwa zehn Wohneinheiten) ausweist, muss die erste Sozialmietwohnung gebaut werden. Die Bauträger müssen zudem innerhalb von drei Jahren bauen. Wenn besondere Gründe vorliegen, sind Ersatzmaßnahmen im Umkreis von 1000 Metern möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote von 30 auf 45 Prozent.

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und den Planungsbegünstigten nach Abzug aller Lasten mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung verbleibt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten modifizierte Konditionen. Neben der Vorgabe der Förderquote werden im Rahmen des SIM auch städtebauliche Qualitäten und optimale Lebensbedingungen in der Innenentwicklung gesichert. Daher werden für städtebauliche Verfahren, wie Wettbewerbe und Bauleitpläne, Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt oder Grünordnung vorgegeben und die Bauherren an den Kosten der Planung beteiligt.

Seit 2011 wurden 23 SIM-Verfahren abgeschlossen, wodurch das Entstehen von 580 geförderten Wohnungen vertraglich gesichert werden konnte. Im Jahr 2022 befanden sich rund 34 Projektverfahren in unterschiedlichen

Ständen in Bearbeitung. Innerhalb dieser Projekte werden circa 5430 Wohnungen entstehen, wovon rund 1410 geförderte Wohnungen sind. Auf städtischen Flächen werden aus vier laufenden Projektverfahren künftig rund 910 geförderte Wohneinheiten geschaffen.

1.3 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung)

- *Um Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung zu verhindern hat die Stadt Stuttgart in vier Gebieten soziale Erhaltungssatzungen erlassen.*

*21 Sozialmietwohnungen und 17 Mietwohnungen für Mieter*innen aus dem kommunalen Förderprogramm für mittlere Einkommensbezieher auf dem ehemaligen Areal des Armaturenherstellers Hansa in Stuttgart-Möhringen, Fertigstellung: 2021 (Foto: SWSG)*



Tabelle 1: Erhaltungssatzungsgebiete in Stuttgart

Gebiet	Aufsiedlung	Einwohner	Wohnungen
Heslach	ab ca. 1880	8318	4591
Friedhofsstraße	1950er-Jahre	680	421
Seelberg	ab ca. 1890	2820	1444
Nordbahnhofsviertel	1894 bis 1912	3162	1566

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Die soziale Erhaltungssatzung (sogenannte Milieuschutzsatzung) ist ein städtebauliches Instrument, das Gebiete bezeichnet, in denen die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung als besonders schützenswert erachtet wird. Das Instrument zielt darauf ab, aus der Verdrängung der Bevölkerung resultierende negative städtebauliche Folgen zu vermeiden, indem luxuriöse und mietkostentreibende Modernisierungen sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigungspflicht unterliegen. Durch den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung wird der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die soziale Erhaltungssatzung schützt dabei keine einzelnen Mieter*innen, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand in einem bestimmten Gebiet. Die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung wird dadurch verhindert, dass Modernisierungsmaßnahmen auf eine Standardmodernisierung begrenzt werden. Der Standard wird anhand des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung im Untersuchungsgebiet unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gemessen. Neben der seit 2013 bestehenden Milieuschutzsatzung für ein Teilgebiet des Nordbahnhofsviertels wurde 2020 sowie 2021 der Wohnraumschutz für die drei Gebiete Friedhofsstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord, für das Talgebiet von Heslach und das Cannstatter Wohngebiet Seelberg ausgeweitet (vgl. Tabelle 1). Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2022 wurde die Durchführung einer Voruntersuchung zur Umsetzbarkeit einer Milieuschutzsatzung im Leonhardsviertel in Stuttgart-Mitte beschlossen. Die Voruntersuchung dient als Entscheidungsgrundlage, ob eine Milieuschutzsatzung im Leonhardsviertel erforderlich ist.

1.4 Stärkung des preiswerten Wohnungsbaus

- Die Stadt Stuttgart wird das Eigenkapital ihres Wohnungsunternehmens um 200 Millionen Euro bis 2025 erhöhen, um den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen weiter zu gewährleisten.

Die Landeshauptstadt will den Bau von preiswerten Wohnungen erheblich stärken. Dazu wird sie das Eigenkapital der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) (s. Kapitel 5.2) um insgesamt 200 Millionen Euro erhöhen. Die Eigenkapitalerhöhung verteilt sich auf drei Tranchen bis 2025 und soll Investitionen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro bis 2027 ermöglichen: 746 Millionen Euro im Neubau, 311 Millionen Euro in Modernisierungen und 146 Millionen Euro in der Instandhaltung. Mit der Erhöhung der Finanzkraft soll das städtische Wohnungsunternehmen auch nach dem starken Anstieg der Kosten für Baufinanzierung und Gebäudeerstellung in die Lage versetzt werden, an ihren Neubauzielen festzuhalten. In den kommenden fünf Jahren sollen 1900 neue SWSG-Wohnungen entstehen.

1.5 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder

- Die Mietpreispbremse deckelt die Mietpreise bei Neuvermietungen, die Kappungsgrenze regelt die Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen.
- Gegen längerfristigen Leerstand und nicht genehmigte Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung wird in Stuttgart mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung vorgegangen.
- Mit der größten Wohngeldreform in der Geschichte Deutschlands sollen seit Jahresbeginn deutlich mehr Haushalte vom Wohngeld profitieren.

Die Mieten und Kaufpreise sind in vielen Städten und Gemeinden in den deutschen Ballungsgebieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Immer mehr Haushalte haben unter diesen Bedingungen Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies hat Bund und Länder zu einigen wohnungspolitischen Maßnahmen veranlasst, die dazu beitragen sollen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Fol-

gende überregionale politische Maßnahmen und Konzepte sind für die Wohnungsmarktentwicklung in Stuttgart von besonderer Bedeutung:

Kappungsgrenze

Bei der Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis sind zwei voneinander unabhängige Obergrenzen einzuhalten: die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze. Die Kappungsgrenze besagt, dass die Bestandsmiete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent erhöht werden darf (§ 558 Abs. 3 BGB). Mieterhöhungen wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten bleiben hiervon unberührt. In Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann die Kappungsgrenze aufgrund einer Verordnung der Landesregierung für die Dauer von höchstens fünf Jahren auf 15 Prozent abgesenkt werden. Die Landesregierung hat die bestehende Kappungsgrenzenverordnung im Juni 2020 um fünf weitere Jahre bis zum 30. Juni 2025 verlängert und gleichzeitig auch die Gebietskulisse der Verordnung erweitert. Die neue Verordnung gilt in Stuttgart und weiteren 88 Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg.

Mietpreisbremse

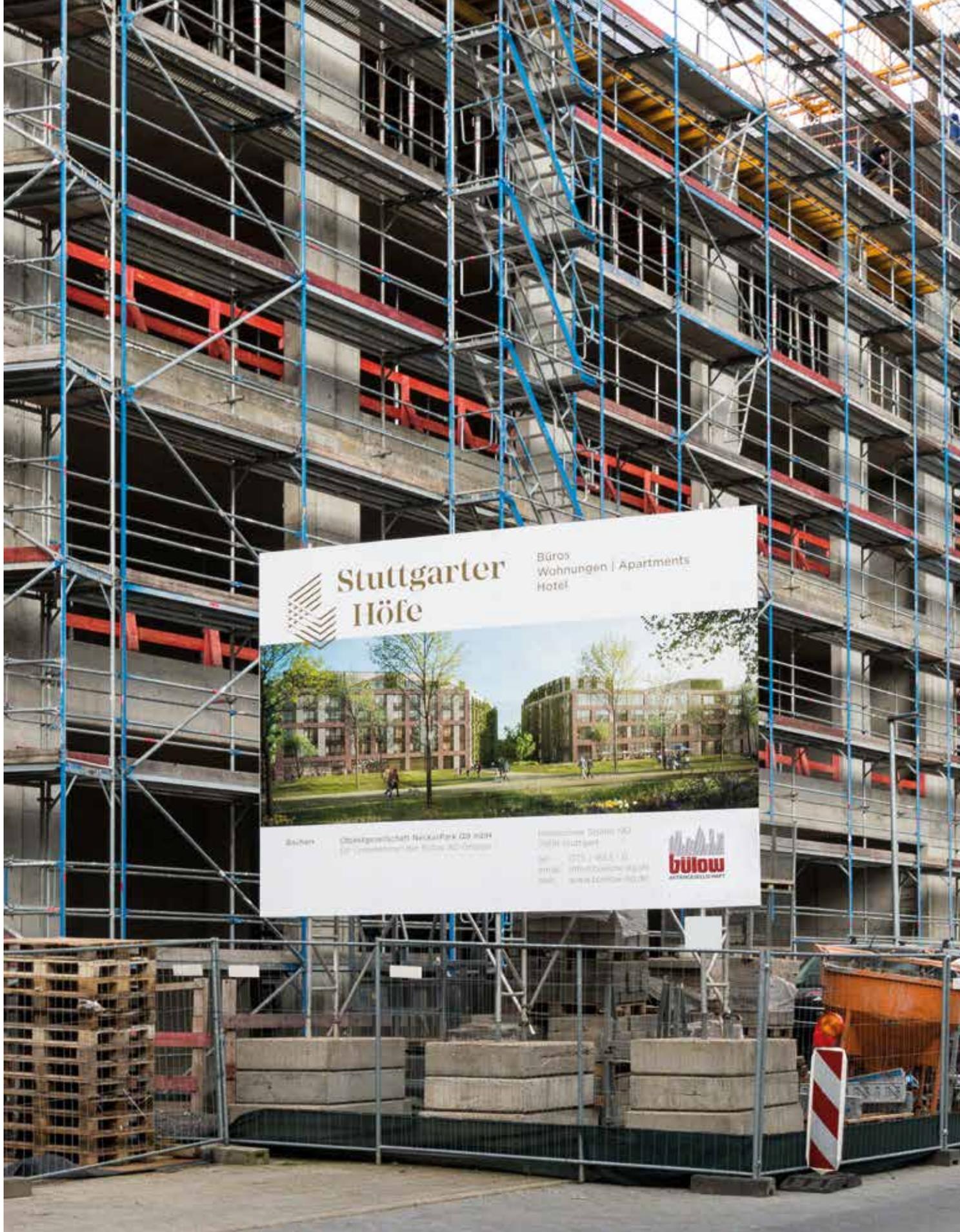
Die Einführung der Mietpreisbremse im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes 2015 gilt als eine der zentralen wohnungspolitischen Maßnahmen der letzten Jahre. In § 556d BGB wird den Ländern seit dem 1. Juni 2015 die Möglichkeit gegeben, Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu identifizieren, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Ziel der Mietrechtsreform war es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in den Ballungsgebieten zu sichern. Das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz soll die Wirkung der Mietpreisbremse verstärken. Demnach sind Vermieter*innen verpflichtet, ihren Mietparteien vor Abschluss eines Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Wohnung vereinbarte vorherige Miethöhe zu geben.

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbremse ist gültig bis 30. Juni 2025. Stuttgart gehört zu den 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB höchstens um zehn Prozent übersteigen darf. Allerdings gibt es Ausnahmen: Lag die Miete des vorherigen Mietverhältnisses der Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf weiterhin eine Miete bis zur Höhe der vorgegangenen Miete vereinbart werden. Ausgenommen von der Begrenzung sind auch umfassende Modernisierungen und Neubauten.

Ungeachtet der Gültigkeit der Mietpreisbremse wird seit der Einführung darüber gestritten, ob das Instrument die beabsichtigte Wirkung entfaltet. Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass zahlreiche Wohnungen über dem zulässigen Höchstwert vermietet werden, die Mietpreisbremse aber zu einer moderaten Verlangsamung des Mietanstieges geführt hat. Entgegen mancher Vermutungen hat sie darüber hinaus den Wohnungsneubau angeregt. Denn laut dem DIW-Gutachten hat die Ausnahme von Neubauten Investitionen in diesem Marktsegment attraktiver gemacht und die Bereitschaft, dort zu investieren, erhöht (vgl. ebd.).

Verlängerung der Kündigungssperrfrist

Eine weitere durch die Landesregierung im Jahr 2015 angestoßene wohnungspolitische Maßnahme ist die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Wohnungsverkauf. In § 577a BGB wird festgelegt, dass Mieter*innen erst drei Jahre nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wegen Eigenbedarf gekündigt werden darf. Durch die Landesverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen (KSpVO BW) wurde diese Frist auf fünf Jahre verlängert. Die Verordnung gilt wie die Kappungsgrenzenverordnung bis zum 30.06.2025 für die 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten.



Der NeckarPark ist eine der bedeutendsten Entwicklungsflächen in Stuttgart. Hier wird unter anderem das Projekt „Stuttgarter Höfe“ umgesetzt, ein neues Stadtquartier, das die Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet und über 162 Wohnungen beziehungsweise Wohn-Apartments verfügt. (Foto: Matthias Strauß)

Zweckentfremdungsverbot

Mit der Satzung gegen Zweckentfremdung hat das Land Baden-Württemberg Kommunen eine Möglichkeit gegeben, Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnungen mit Bußgeldern zu ahnden. Voraussetzung dafür ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und der Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln, wie etwa Wohnbautätigkeit und Wohnraumförderung, behoben werden kann.

In Stuttgart gilt die Richtlinie seit dem Jahr 2016 und wurde um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt insbesondere dann vor, wenn...

- ... dieser für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- ... die Wohnnutzung durch bauliche Veränderungen verhindert wird,
- ... eine gewerbliche Fremdenbeherbergung nicht nur vorübergehend stattfindet,
- ... Wohnraum länger als sechs Monate leer steht,
- ... Wohnraum beseitigt oder abgebrochen wird.

Durch die Verschärfung des Gesetzes sind Betreiber*innen von Internetportalen für Ferienwohnungen und Monteursunterkünften zur Offenlegung der Kundendaten verpflichtet. Bis Ende 2022 wurden in Stuttgart 1614 Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsrecht eingeleitet, überwiegend wegen der Nutzung als Ferienwohnung oder wegen Leerstand. Davon sind noch rund 500 Verfahren offen.

Wohngeldreform

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten – sowohl für eine Mietwohnung als auch für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Wohngeld unterstützt Haushalte mit niedrigem Einkommen oberhalb der Grundsicherung. Mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 soll den stark gestiegenen Energiekosten Rechnung getragen werden. Der Kreis der Anspruchsberechtigten wird deutlich ausgeweitet: Der Bund rechnet aufgrund der Anhebung der Einkommensgrenzen mit einer Verdreifachung des Empfängerkreises. Zum anderen wird dauerhaft eine Heizkosten- und Klimakomponente eingeführt. Im Zuge der Reform soll sich die Höhe des Wohngeldes für die bisher Beziehenden im Durchschnitt verdoppeln.

Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen

Das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz baut auf den Empfehlungen der sogenannten Baulandkommission auf und soll den Kommunen die Bereitstellung von Bauland erleichtern. Mit der Regelung werden die Landesregierungen zudem ermächtigt, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig ist. Das gilt zunächst befristet bis Ende 2025. Um Klein-eigentümer*innen zu schützen, greift das Genehmigungserfordernis in der Regel nur in Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen. In Baden-Württemberg ist eine Regelung, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt, jedoch vorerst nicht geplant. Voraussetzung für die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne Eigentumswohnungen, die getrennt verkauft werden sollen, ist die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Solche Bescheinigungen müssen aber nicht gleich den Verkauf einer Wohnimmobilie oder ihre Umwandlung in Eigentumswohnungen bedeuten. In Stuttgart nimmt die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen seit einigen Jahren wieder zu. Im vergangenen Jahr wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen für rund 1150 bestehende Wohnungen erteilt.



Der Wohnstandort Stuttgart verfügt weiterhin über eine hohe Anziehungskraft. Mittelfristig ist von einer weiter zunehmenden Wohnungsnachfrage auszugehen. Wohnungspolitik und Wohnungsbauunternehmen stehen daher vor der Herausforderung, dem Nachfragedruck mit sozial vielfältigen Neubauquartieren für alle Bevölkerungsgruppen zu begegnen.

(Foto: Neubau von 40 barrierefrei erreichbaren, genossenschaftlichen Mietwohnungen in Stuttgart-Rot. Die Gebäude werden durch eine innovative lokale Heiztechnik (Eisspeicher) mit Wärme und Warmwasser versorgt. Bezug im Mai 2022, Baugenossenschaft Neues Heim)

2 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen gründet darauf, wie viele Menschen in Stuttgart wohnen möchten. Nach vielen Jahren des Wachstums sank die Stuttgarter Bevölkerungszahl pandemiebedingt in den Jahren 2020 und 2021 um rund 11 000 Menschen. Als eine Folge des Krieges in der Ukraine nimmt die Bevölkerungszahl – und damit die Wohnungsnachfrage – aktuell wieder zu: Im Jahr 2022 wuchs die Landeshauptstadt um fast 6300 Personen (+1 %). Dieser außergewöhnliche Bevölkerungszuwachs ist maßgeblich auf die geflüchteten Menschen aus der Ukraine zurückzuführen. Zugleich liegt die Abwanderung aus Stuttgart in das Umland wegen der hohen Wohnkosten und der Wohnungsknappheit bereits seit 2015 auf einem relativ hohen Niveau – eine Entwicklung, die vor dem Hintergrund sich ändernder Arbeitsformen noch weiter an Bedeutung gewinnen könnte. Insbesondere junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden. Damit stellt sich die Frage nach dem benötigten Wohnraum in Stuttgart drängender denn je.

Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage
in Stuttgart 2022

Veränderung
zu 2020

	Einwohner	610 009	+ 0,3 %
	Haushalte	323 400	- 0,2 %
	1-Personen- haushalte	167 300	- 0,1 %
	2-Personen- haushalte	84 200	- 0,9 %
	3- und mehr Personenhaushalte	71 900	+ 0,6 %
	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,87	0,0 %
	Kaufkraft je Ein- wohner in Euro	28 060	+ 6,2 %

Das Kapitel illustriert die aktuelle Entwicklung der Wohnungsnachfrage: Welchen Einfluss haben die Zielgruppen „Familien“, „junge Nachfrager*innen“ und „Senior*innen“ auf die Wohnungsnachfrage? Welcher Wohnraumbedarf entsteht durch die Wanderungsgewinne? Wie entwickelt sich die Eigentumsquote? Was sind die Gründe, warum Menschen aus Stuttgart fortziehen beziehungsweise nach Stuttgart zuziehen? Und wen zieht es, angesichts des knappen Angebots und hoher Mieten, noch in die Stadt?

Im Folgenden werden zunächst die Wohnsituation der Stuttgarter Haushalte und die aktuellen Trends in der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte herausgestellt. Anschließend liefert das Kapitel einen Überblick über die Umzugsmotive und eine aktuelle Einordnung der Ergebnisse der Wohnungsbedarfsanalyse 2030. Das Kapitel schließt mit einem Blick auf die Entwicklung der Einkommen und der Wohnsituation der Stuttgarter Haushalte.

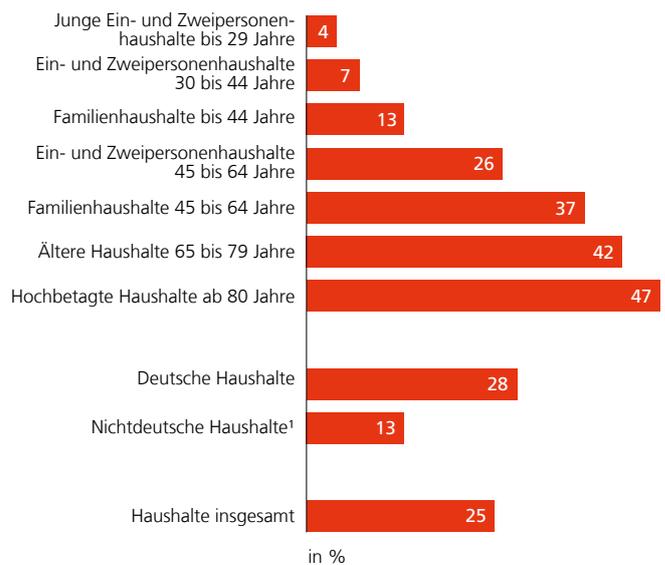
2.1 Wohnsituation

- *Der Wunsch nach Wohneigentum ist groß. Die finanziellen Hürden sind gerade für junge Haushalte jedoch oft nicht zu überwinden. Nur 13 Prozent der Familienhaushalte bis 44 Jahre und 11 Prozent der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 44 Jahre leben in Stuttgart in den eigenen vier Wänden.*
- *Den Stuttgarter*innen steht im Schnitt eine Wohnfläche von 40 m² pro Person zur Verfügung.*
- *Wegen des angespannten Wohnungsmarktes nimmt die Wohndauer der Stuttgarter*innen zu.*

Wohneigentum

In Stuttgart leben 25,1 Prozent der Haushalte im Eigentum. Zuletzt ging die Wohneigentumsquote leicht zurück (-1 Prozentpunkt gegenüber 2020). Angesichts steigender Zinsen für Immobiliendarlehen, Baukosten und Inflation können immer weniger Menschen den Kauf einer Immobilie finanzieren. Der Anteil des erschwinglichen Wohnungsangebots hat sich 2022 insbesondere in den sieben größten deutschen Städten deutlich reduziert (vgl. Sagner und Voigtländer 2023).

Abbildung 2: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2022 nach Nachfragegruppen



¹ Haushaltsbezugsperson keine deutsche Staatsbürgerschaft.

Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoönniS

Vor allem junge Haushalte verfügen angesichts der hohen Preise häufig nicht über die finanziellen Mittel, um die Erwerbsnebenkosten und das Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum aufzubringen. Der Wunsch nach Wohneigentum ist nach wie vor weit verbreitet. Dies zeigt sich auch daran, dass viele Stuttgarter Haushalte für den Erwerb von Wohneigentum in das Umland ausweichen, da die Preise dort günstiger sind (vgl. Kapitel 2.4).

Folglich wohnen kleinere und jüngere Haushalte überwiegend zur Miete, während größere und ältere Haushalte häufiger im Wohneigentum leben. 22 Prozent der Einpersonenhaushalte in Stuttgart sind Eigentümer*innen, während Zweipersonenhaushalte und Haushalte ab drei Personen zu 28 beziehungsweise 26 Prozent im Eigentum wohnen. Die höchsten Eigentumsquoten haben ältere (42 %) und hochbetagte Haushalte (47 %). Bei den jüngeren Familien mit ältester Person im Alter bis 44 Jahre leben nur etwa 13 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Von den Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren wohnen lediglich sieben Prozent im Eigentum (vgl. Abbildung 2).

Kleinräumig verteilt sich das selbstgenutzte Wohneigentum ungleich im Stuttgarter Stadtgebiet: Während in vielen Stadtteilen im äußeren Stadtgebiet mehr als jede dritte Wohnung von den Eigentümer*innen selbst genutzt wird, liegt Quote in den zentralen Lagen in der Regel unter 15 Prozent (vgl. Karte 1).

Pro-Kopf-Wohnfläche

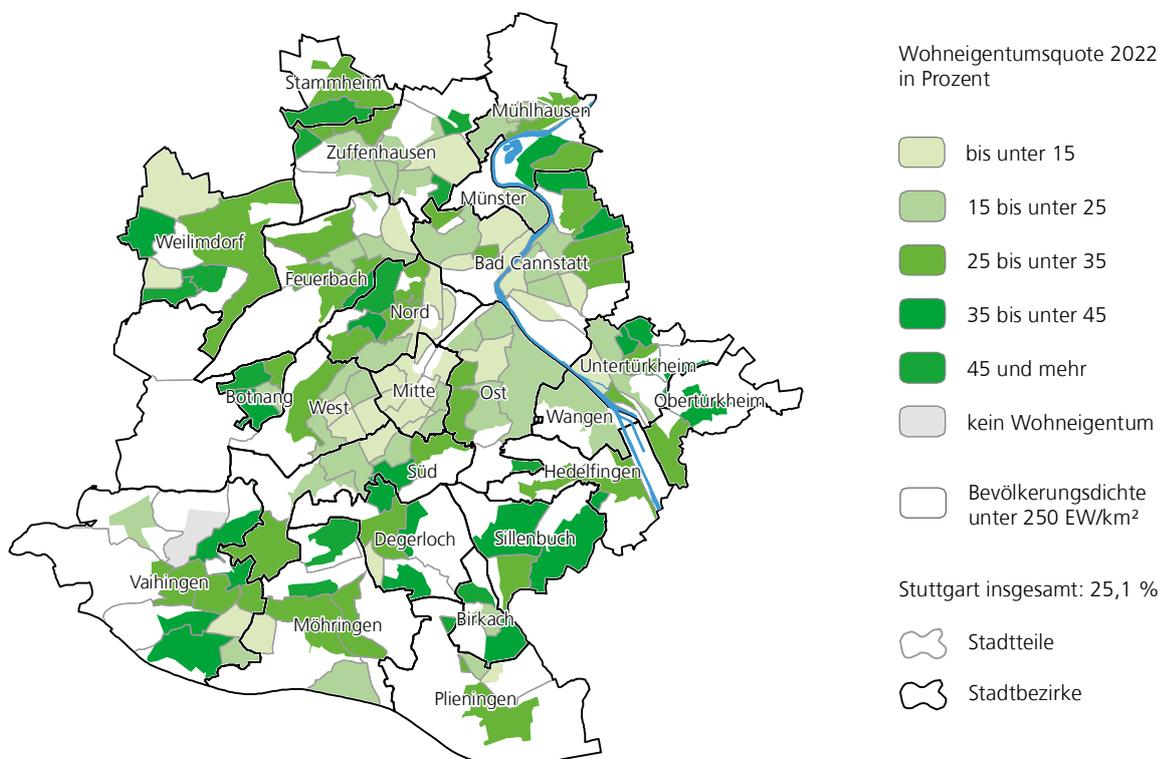
Die Wohnfläche ist ein wesentliches Merkmal der Wohnsituation. Den Stuttgarter*innen stehen durchschnittlich 40 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung. Eigentümer*innen in Stuttgart haben mit 50 m² pro Kopf deutlich mehr Wohnfläche als Mieter*innen (37,5 m²). Wohnungen von Eigentums Haushalten sind im Schnitt 96 m² groß, Miet Haushalte bewohnen durchschnittlich 70 m² Wohnfläche. Am meisten Platz haben ältere und hochbetagte Menschen. Sie leben wegen emotionaler Bindungen häufig so lange wie möglich in ihren in der Familienphase bezogenen Wohnungen und Häusern. Auffällig ist zudem, dass nichtdeutsche Haushalte pro Kopf über deutlich weniger Wohnfläche verfügen (28,7 m²) als deutsche (43,5 m²) (vgl. Abbildung 3).

Mit einem Umzug verbessern die meisten Haushalte ihre Wohnsituation. Abbildung 4 zeigt, dass fast alle Nachfragegruppen nach einem Umzug innerhalb des Stuttgarter Stadtgebiets mehr Wohnfläche konsumieren, als der jeweilige städtische Durchschnitt. Viele Haushalte passen ihre Wohnverhältnisse an ihre aktuelle Lebenssituation an. Einzig Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 45 und 64 Jahren verkleinern sich mit einem Umzug tendenziell. Dies ist häufig auf den Auszug erwachsener Kinder oder die Trennung von Paaren zurückzuführen.

Wohndauer

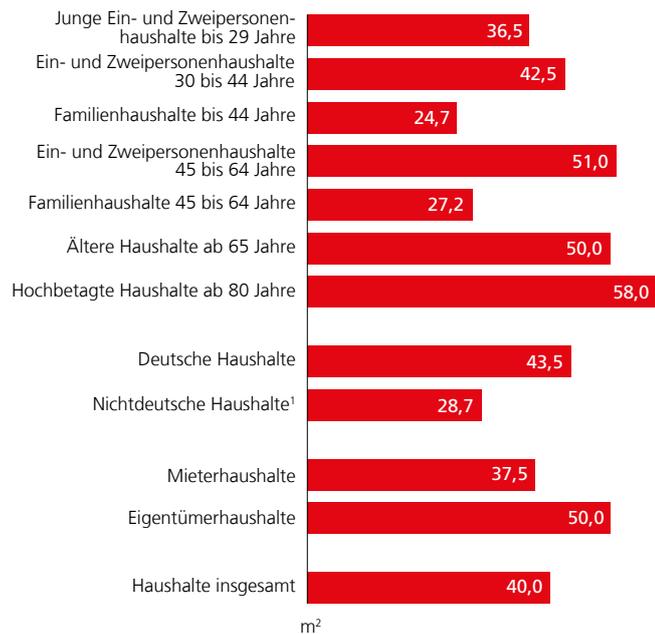
Die Wohnverhältnisse sind in Stuttgart durch eine hohe Beständigkeit gekennzeichnet. Nach Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung 2022 leben die Stuttgarter*innen im Schnitt seit zwölf Jahren in ihrer jetzigen Wohnung. Infolge des angespannten Wohnungsmarktes nimmt die Wohndauer zu. Denn bei lange laufenden Mietverträgen fallen die Mietsteigerungen in der Regel niedriger aus als bei Neuvermietungen (vgl. Gordo et al. 2019).

Karte 1: Wohneigentumsquote in den Stuttgarter Stadtteilen 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt, Stadtkämmerei, Statistisches Amt

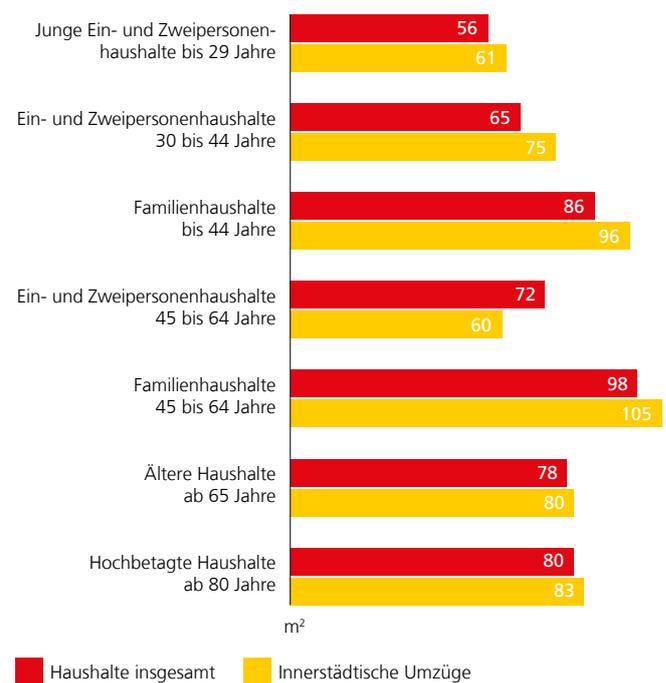
Abbildung 3: Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart nach Nachfragegruppen 2022



¹ Haushaltsbezugsperson keine deutsche Staatsbürgerschaft.

Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche in Stuttgart von innerstädtisch Umziehenden nach Nachfragegruppen 2022



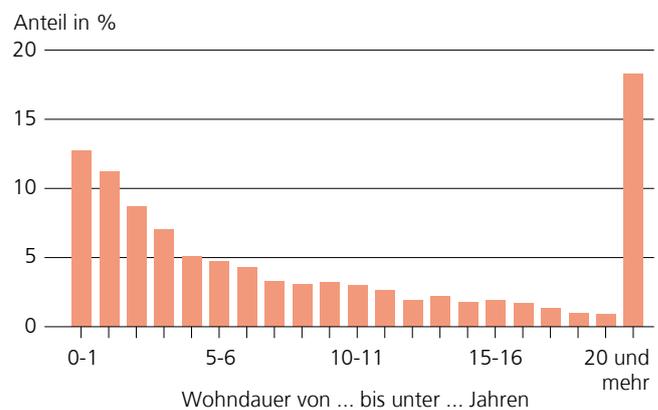
Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022, Wanderungsmotivbefragung 2021

Eigentümer*innen wohnen durchschnittlich seit fast 20 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung, Mieter*innen seit rund 10,5 Jahren. Gut ein Drittel der Mieter*innen wohnt länger als 10 Jahre in ihrer Wohnung, 18 Prozent gar 20 Jahre und länger. Gleichzeitig dauert rund ein Viertel der Mietverhältnisse weniger als 2 Jahre an (vgl. Abbildung 5).

Beurteilung der Wohnausstattung und der Wohngegend

Generell bestehen Unterschiede in der Ausstattung zwischen Mietwohnungen und selbst genutzten Eigentumswohnungen. Beispielsweise haben 24 Prozent der Eigentumswohnungen eine in den letzten fünf Jahren umfassend erneuerte Sanitärausstattung. Bei Mietwohnungen sind dies 17 Prozent. Die Fußbodenbeläge im Wohnbereich wurden jeweils bei etwa einem Fünftel der Wohnungen im Eigentum und zur Miete umfassend erneuert. Die Küchenausstattung ist sowohl bei Mieter*innen (43 %) als auch bei Selbstnutzer*innen (47 %) überwiegend in mittlerem Zustand und Qualität.

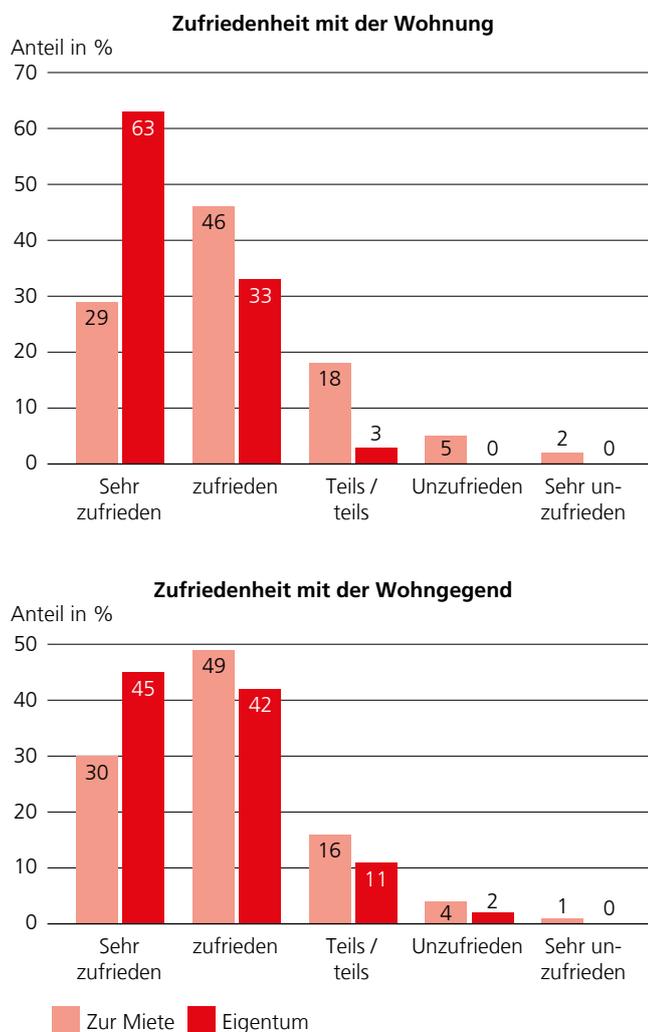
Abbildung 5: Wohndauer der Mieterhaushalte in Stuttgart 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

Die empfundene Lärmbelastung hat sich in den letzten Jahren nicht verbessert. 18 Prozent der Stuttgarter Haushalte fühlen sich in ihrem Wohnumfeld durch Straßenverkehrslärm stark oder sehr stark belästigt. Überdurchschnittlich stark von Verkehrslärm betroffen sind die Bewohner*innen der inneren Stadtbezirke Stuttgart-Mitte (27 %), West (24 %), Süd und Ost (jeweils 23 %). Auch in Wangen und Zuffenhausen ist Straßenverkehrslärm im Wohnumfeld jedem vierten Haushalt eine starke oder sehr starke Belastung. Demgegenüber empfinden 55 Prozent der Stuttgarter Haushalte keine oder nur eine schwache Belastung durch Verkehrslärm in ihrem Wohnumfeld. Schienenverkehrslärm ist nur für rund sieben Prozent der Stuttgarter*innen eine bedeutende Lärmquelle an ihrem Wohnort.

Abbildung 6: Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohngegend in Stuttgart 2021



Insgesamt sind die meisten Stuttgarter*innen mit ihrer Wohnsituation aber zufrieden. Dies zeigen Ergebnisse der Stuttgart-Umfrage: 82 Prozent der Befragten sind in ihrer Wohngegend zufrieden oder sehr zufrieden. Mit ihrer Wohnung sind 83 Prozent der Stuttgarter*innen zufrieden (vgl. Schöb 2021). Es zeigt sich, dass Eigentümer*innenhaushalte deutlich häufiger sehr zufrieden mit ihrer Wohnung und Wohngegend sind als Miethaushalte (vgl. Abbildung 6).

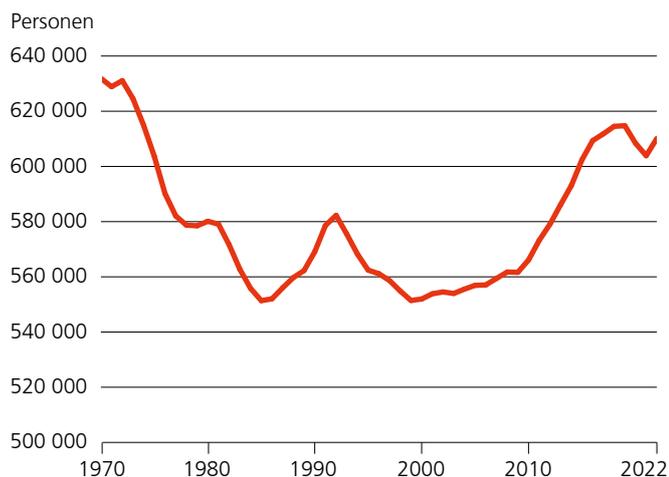
2.2 Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerungszahl in Stuttgart sank in den Jahren 2020 und 2021 pandemiebedingt – wegen ausbleibender Zuzüge aus dem In- und Ausland sowie der zunehmenden Abwanderung in das Stuttgarter Umland – um rund 11 000 Personen.
- Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerungszahl vor allem durch die Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine um über 6000 an. Die Abwanderung ins Umland blieb weiterhin auf einem hohen Niveau.
- Gegenüber 2010 haben sich die Wanderungsverluste Stuttgarts mit dem Umland insbesondere bei Familien deutlich erhöht.

Wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland hat Stuttgart in den Jahren zwischen 2010 und 2019 ein erhebliches Bevölkerungswachstum erfahren. In diesem Zeitraum konnte Stuttgart einen Zuwachs von über 50 000 Personen verzeichnen (vgl. Abbildung 7). Diese Entwicklung flachte in den Jahre 2017 bis 2019 ab und fand durch die Corona-Pandemie ihr jähes Ende (vgl. Frisoli und Mäding 2022). Dadurch sah sich Stuttgart, ebenso wie die meisten Großstädte, mit einer neuen Herausforderung konfrontiert: dem Rückgang der Bevölkerungszahl. In den Jahren 2020 und 2021 sank die Bevölkerungszahl stärker als in anderen Großstädten (vgl. Mäding 2022) um insgesamt 11 000. Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerungszahl hauptsächlich durch geflüchtete Menschen aus der Ukraine wieder um über 6000 an und lag zum Jahresende 2022 bei 610 000 Personen.

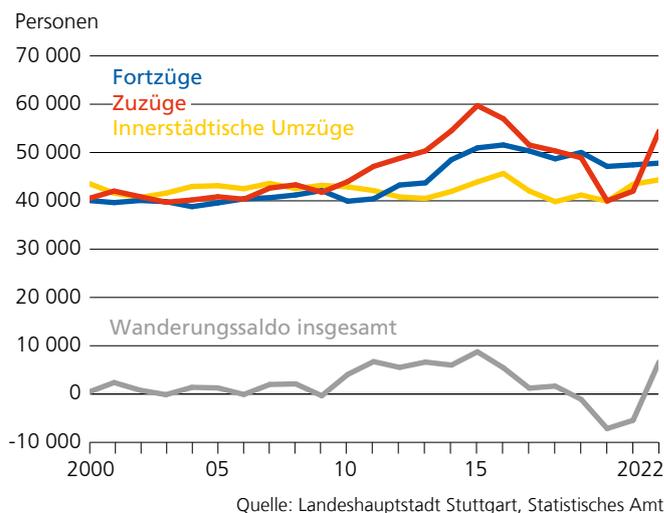
Hinter der Bevölkerungsdynamik der letzten Dekade stehen verschiedene Ursachen, die sich einerseits aus Zu- und Fortzüge (Wanderungssaldo) und andererseits auf Geburten und Sterbefälle (natürlicher Saldo) zurückführen lassen:

Abbildung 7: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Stuttgart seit 1970



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 8: Zuzüge, Fortzüge und innerstädtische Umzüge in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Wanderungsgewinne mit dem Ausland prägten Stuttgart zwischen 2010 und 2019 in hohem Maße. In diesen Jahren überstieg die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland die Fortzüge ins Ausland um mehr als 46 000. Bis 2013 ließen sich die Wanderungen aus dem Ausland vor allem auf die mit einer hohen Arbeitsnachfrage verbundene wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart, die ökonomisch bedingten Krisen in Südeuropa sowie den Wegfall der Beschränkungen der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2011 zurückführen.

Um 2015 hatte die Zuwanderung von geflüchteten Menschen insbesondere aus den Krisengebieten in Syrien und Afghanistan enorm an Bedeutung gewonnen (vgl. Mäding 2016). Diese erhöhte insbesondere 2015 und 2016 zusätzlich den Wanderungssaldo mit Baden-Württemberg, da viele Geflüchtete über Landeserstaufnahmestellen nach Stuttgart kamen. In den Jahren ab 2016 bis 2019 lag die Zuwanderung aus dem Ausland auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Im Saldo wurden nun Wanderungsgewinne von rund 2000 Menschen pro Jahr registriert.

In 2020 gingen die Zuzüge aus dem Ausland schließlich deutlich zurück. Der Auslandssaldo trug mit rund -670 sogar negative Vorzeichen. Neben weiterhin geringer Zuwanderung im Bereich der Fluchtmigration und einem Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik seit 2019 ist dies in erster Linie auf die Corona-Pandemie zurückzuführen.

Diese führte aufgrund der Situation in den Herkunftsländern und geschlossener Grenzen zu einem weltweiten Einbruch der Migration (vgl. Angenendt et al. 2020). Im zweiten Jahr der Pandemie kam es hier teilweise zu einer Erholung und Stuttgart konnte 2021 sogar wieder einen Wanderungsgewinn von knapp 2000 Menschen aus dem Ausland verbuchen. Durch Geflüchtete aus der Ukraine stiegen die Zuzüge aus dem Ausland im Jahr 2022 dann wieder auf einen Wert von über 11 000 an und lagen somit höher als in den Jahren 2014 und 2015 (vgl. Abbildung 8).

Neben der Zuwanderung aus dem Ausland profitierte Stuttgart bis 2019 – von wohnungsmarktbezogenen Wanderungen innerhalb der Region Stuttgart abgesehen – auch von innerdeutschen Wanderungen, zuletzt allerdings vorwiegend nur noch aus Baden-Württemberg. Zwischen 2010 und 2019 lag der Überschuss aus innerdeutschen, überregionalen Zu- und Fortzügen in Summe bei rund 43 000 Personen. Seit 2017 gibt es jedoch auch hier eine rückläufige Entwicklung. Parallel zu einer sich abschwächenden Dynamik am Arbeitsmarkt und insbesondere in Folge der Corona-Pandemie gingen die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Region Stuttgart im Jahr 2020 nochmals deutlich um circa 3000 Personen zurück. Da die Fortzüge zugleich auf einem stabilen Niveau verharrten, sank der Wanderungssaldo auf rund -1750 ab. Dieser Rückgang ist vor allem auf ausbleibende Zuzüge junger Erwachsener im Alter zwischen 18 und unter 45 Jahren

Abbildung 9: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 2000

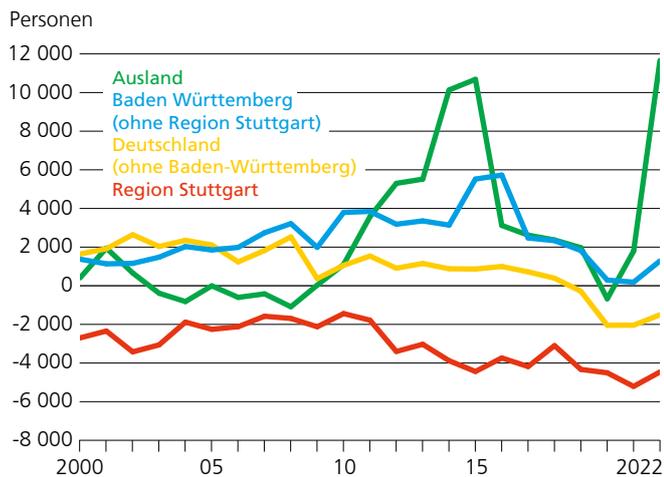
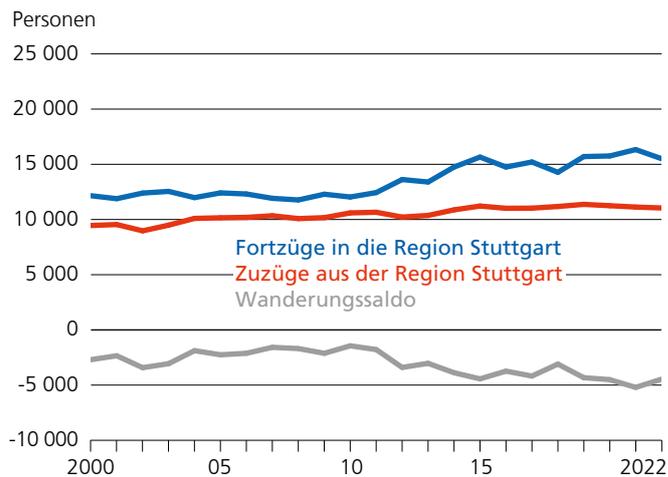


Abbildung 10: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Stuttgart mit der Region seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoFünIS

sowie auf sinkende Zuzugszahlen von jungen Familien zurückzuführen. Damit wird die sich seit 2010 in den Wanderungszahlen widerspiegelnde Bedeutungszunahme Stuttgarts als Arbeits-, Ausbildungs- und Studienort jäh unterbrochen. Insbesondere im Bereich der Hochschulen ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Zahl der Studierenden – von Bildungsausländer*innen abgesehen – weiterhin stabil entwickeln wird. Allerdings wurden während der Pandemie die Angebote, von zuhause aus Lehrveranstaltungen zu besuchen, ausgebaut. So ist es Studierenden vermehrt möglich, in Stuttgart zu studieren, ohne zwangsläufig in die Stadt ziehen zu müssen.

Im Jahr 2021 stiegen zwar die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Region Stuttgart wieder etwas an, doch nahm erstmalig seit 2015 auch die Anzahl der Fortzüge deutlich zu, so dass der Saldo immer noch bei -1850 lag. Im Jahr 2022 erholte sich der Saldo deutlich, lag jedoch immer noch im Minus bei -200.

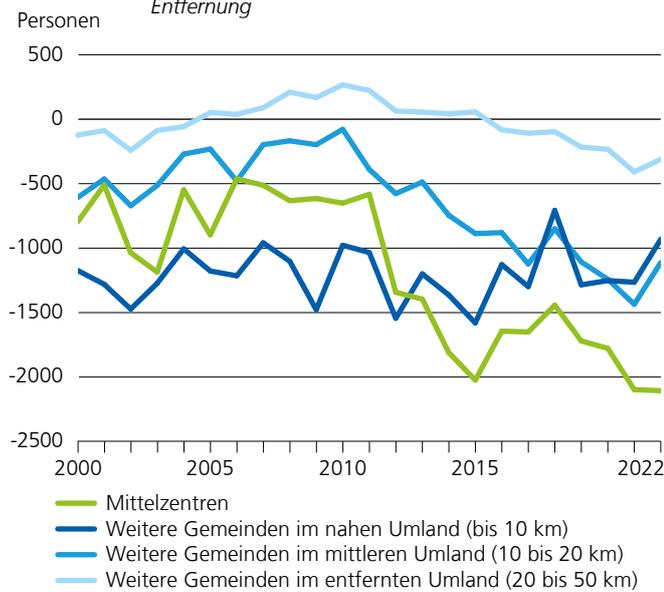
Ein Viertel bis ein Drittel aller Zu- und Fortzüge nach/von Stuttgart betrifft die Region. Diese Wanderungen innerhalb der Region Stuttgart unterliegen im Vergleich zu den Fernwanderungen deutlich stärker den Bedingungen am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Die Stadt Stuttgart verliert seit jeher Bevölkerung an ihr Umland. Mit dem Attraktivitätsgewinn urbaner Wohnstandorte (vgl. Fricke et al. 2015) gingen die Wanderungsverluste in den 2000er zurück. Abbildung 9

zeigt, dass ab 2012 die Wanderungsverluste mit dem Umland wieder deutlich höher sind als zuvor. Seitdem hat Stuttgart jedes Jahr im Saldo durchschnittlich 4000 Einwohner*innen an die Region Stuttgart verloren. Im Jahr 2021 lag der Wanderungsverlust sogar bei rund 5200 Personen. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass die Fortzüge zugenommen haben, während die Zahl der Zuzüge stabil geblieben ist (vgl. Abbildung 10). So sind im Jahr 2022 über 15 000 Personen von Stuttgart in die Region fortgezogen.

Die Alterszusammensetzung der Stadt-Umland-Wandernden zeigt, dass sich die Wanderungsverluste mit dem Umland insbesondere bei Familien deutlich erhöht haben (vgl. Mäding 2021). So stieg der Wanderungsverlust an die Region Stuttgart bei Familien (Altersgruppen der unter 18-, sowie 30- bis unter 45-Jährigen) von 1500 im Jahr 2010 auf 4700 im Jahr 2021 an. Im Jahr 2022 lag dieser Wert immer noch bei 4100.

Betrachtet man die räumlichen Muster der aktuellen intra-regionalen Wanderungen, so zeigt sich im Gegensatz zu den Suburbanisierungsphasen der 1970er bis 1990er Jahre eine stärkere Ausrichtung auf gut erschlossene und ausgestattete Wohnstandorte, insbesondere in den Mittelzentren (vgl. Abbildung 11). Dies liegt daran, dass entsprechende Wohnungen in Stuttgart vor dem Hintergrund der enormen Marktanspannung kaum zu finden sind, ein gewisses Maß an Urbanität aber nach wie vor angestrebt wird.

Abbildung 11: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen in der Region Stuttgart nach Entfernung



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Allerdings profitieren zuletzt auch weiter von Stuttgart entfernte Gemeinden außerhalb des engeren Suburbanisierungsbereichs von Abwanderungen aus dem Zentrum. Entlang der regionalen Entwicklungsachsen und in den Mittelzentren werden auch weniger gut erschlossene, ländliche Wohnstandorte wieder stärker nachgefragt. Zweifels- ohne bedingt das fehlende Wohnungsangebot in Stuttgart diese Entwicklung, die durch die Corona-Pandemie nochmals verstärkt wurde. Die Möglichkeiten zum Homeoffice verändern die alltäglichen Mobilitätsmuster. Menschen müssen nicht mehr oder nur noch seltener zum Bürostandort pendeln und sind daher bereit, eine größere Distanz zum Arbeitsort in Kauf zu nehmen.

Zur Bevölkerungsentwicklung tragen neben Zu- und Fortzügen natürlich auch die Zahl der Geburten und Sterbefälle bei. Zwischen Ende 2010 und 2021 trug der natürliche Saldo mit über 9600 mehr Geburten als Sterbefällen rund 25 Prozent zum Bevölkerungsanstieg bei. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen Deutschlands wurden in Stuttgart in diesem Zeitraum mehr Kinder geboren als Menschen verstarben. Lag die natürliche Bilanz noch bis 2003 im negativen Bereich, stieg sie danach deutlich an und erreichte zwischen 2016 und 2019 sogar vierstellige Werte. Zuletzt schrumpfte das Geburtenplus wieder auf Werte zwischen

800 und 900. Im Jahr 2022 verstarben in Stuttgart erstmals seit Mitte der 2000er Jahre wieder mehr Menschen als geboren wurden, so dass der natürliche Saldo auf über -300 sank. Dies ist sowohl auf einen altersbedingten Anstieg der Sterbefälle als auch auf einen Rückgang der Geburten zurückzuführen. Die Gründe für den Geburtenrückgang liegen in einer alternden Eltern- generation. Aber auch die Kinderzahl pro Frau (TFR) ist zuletzt leicht gesunken.

2.3 Haushaltsstrukturen und -entwicklung

- Im Jahr 2022 gab es 323 000 Haushalte in Stuttgart. Somit kommen durchschnittlich 1,87 Personen auf einen Haushalt. Seit 2012 stagniert die durchschnittliche Haushaltsgröße.
- Kleinere Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Insgesamt 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte und 26 Prozent Zweipersonenhaushalte.
- Auf wie viele Haushalte sich die Stuttgarter*innen verteilen, ist für die Wohnungsnachfrage ebenfalls von Bedeutung.

Die Bevölkerungsgewinne der jüngeren Vergangenheit bis zum Jahr 2019 gehen einher mit einer steigenden Zahl von Haushalten. Zwischen Ende 2010 und Ende 2019 stieg die Zahl der Haushalte um neun Prozent auf rund 327 000 an. Im Laufe der Jahre 2020 und 2021 ging die Zahl der Haushalte in Folge der Einwohnerverluste auf rund 321 000 zurück und nahm erst 2022 wieder zu.

Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Rund 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur etwas mehr als ein Fünftel der Stuttgarter Haushalte aus. Einpersonenhaushalte haben bis 2012 fast jedes Jahr an Bedeutung gewonnen (vgl. Abbildung 12). Damit verbunden war die Verkleinerung der durchschnittlichen Größe der Stuttgarter Haushalte. Lebten im Jahr 2000 noch durchschnittlich 1,95 Personen in einem Haushalt, ging die mittlere Haushaltsgröße bis 2012 auf 1,87 Personen zurück. Seitdem stagniert diese Zahl.

Abbildung 12: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen in Stuttgart seit 2010

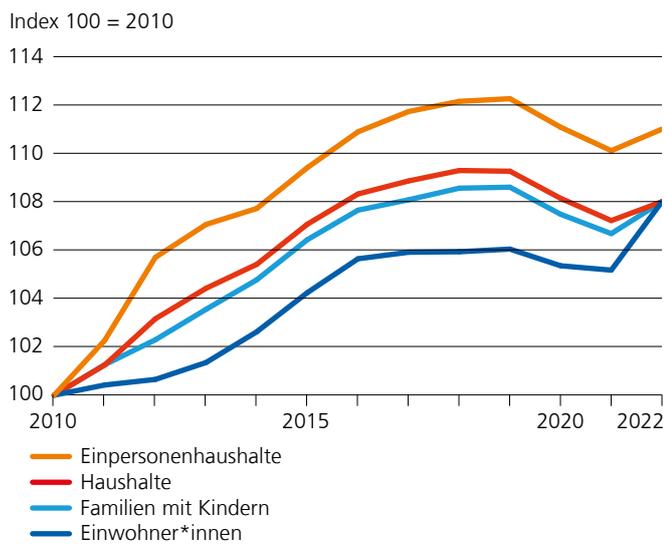
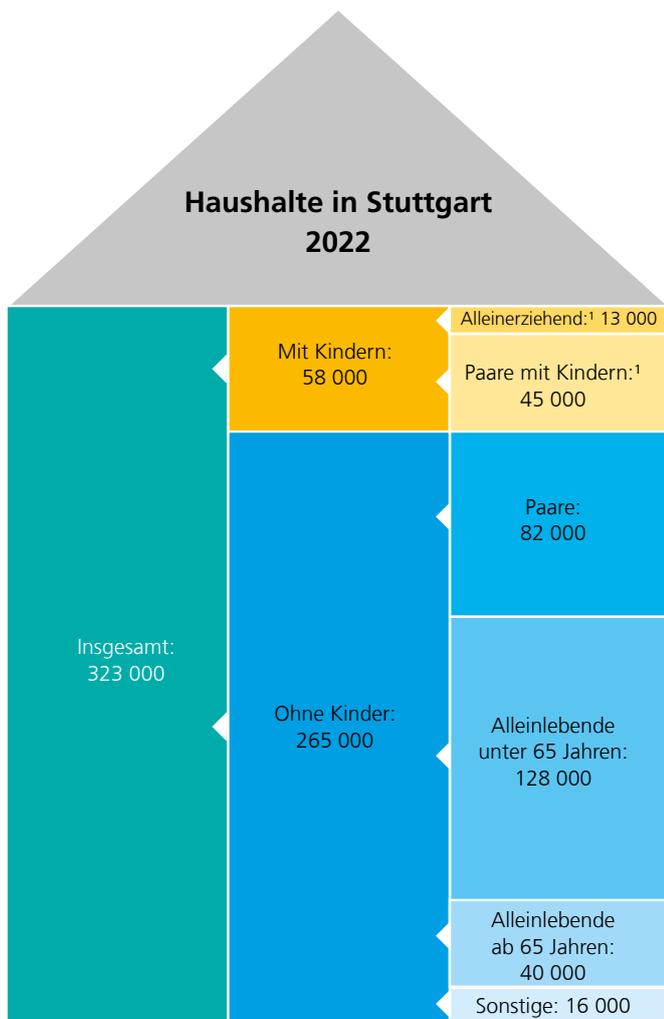


Abbildung 13: Haushalte in Stuttgart 2020



¹ Mit Kindern unter 18 Jahre.

Zuwanderung von vielen ukrainischen Müttern mit ihren Kindern im Jahr 2022, ist die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren angestiegen und liegt nunmehr bei knapp 58 000 (vgl. Abbildung 13). Doch auch Familienhaushalte sind nicht immer vielköpfig: In der Hälfte der Haushalte mit Kindern lebt ein Kind, in 38 Prozent zwei Kinder, nur in zwölf Prozent der Familienhaushalte sind es drei oder mehr Kinder. In circa 22 Prozent der Familienhaushalte leben Kinder mit nur einem alleinerziehenden Elternteil. Insgesamt zwölf Prozent der Haushalte bestehen aus nur einer Person im Alter von mindestens 65 Jahren.

2.4 Wanderungsmotive

- *Vor allem junge Familien ziehen von Stuttgart ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden. Zudem verliert Stuttgart in der Bilanz tendenziell Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen.*
- *Nach Stuttgart ziehen Haushalte größtenteils aufgrund von bildungs- und berufsbedingten Beweggründen.*
- *Mehr als die Hälfte aller ins Umland verzogenen Haushalte kann sich vorstellen, nach Stuttgart zurückzukehren. Eine zentrale Voraussetzung für eine Rückkehr ist für die Mehrheit der Rückzugswilligen ein passendes Wohnungsangebot*
- *Unter den innerstädtisch Umziehenden finden sich kaum einkommensschwache Haushalte.*

Welche Haushalte verlegen wie ihren Standort? Was sind die Motive für den Auszug aus der bisherigen und die Wahl der neuen Wohnung? Um diesen Fragen nachzugehen, hat das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahr 2021 eine Befragung zu den Wanderungsmotiven zu-, weg- und umziehender Haushalte durchgeführt. Mit dieser Untersuchung konnten detaillierte Informationen über die soziale, familiäre und ökonomische Struktur der ab- und zuwandernden Haushalte gewonnen sowie die maßgeblichen Ursachen und Motive eines Umzuges ermittelt werden. Insbesondere die Abwanderung von Haushalten in das nahegelegene Umland von Stuttgart ist von zentralem Interesse, um die Wanderungsbewegungen in die Wohnungsmarktregion Stuttgart besser einordnen und daraus zielfüh-

rende wohnungspolitische Strategien entwickeln zu können (vgl. Held et. al 2022). Die detaillierten Ergebnisse sind in der Studie ausführlich beschrieben; deren zentralen Befunde, die nach wie vor Bestand haben, werden nachfolgend zusammengefasst.

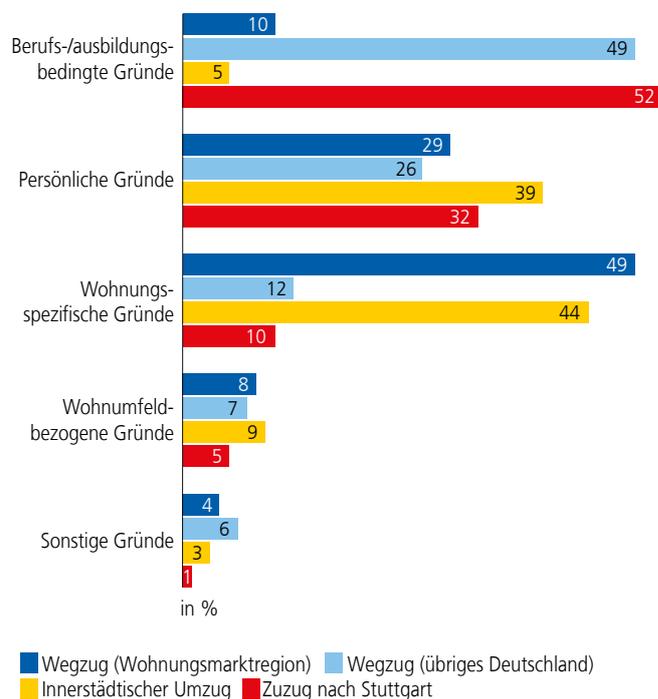
Das Wanderungsgeschehen wird vor allem durch junge Erwachsene geprägt, diese Gruppe ist auf dem Wohnungsmarkt besonders mobil. Mit der Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung steht für viele junge Menschen ein Wechsel des Wohnstandortes an. Ebenso wird einige Jahre später bei der Aufnahme der Berufstätigkeit oder der Familiengründung ein Umzug wichtig. Mit zunehmenden Alter nimmt dagegen die räumliche Mobilität ab, ältere Menschen verlegen nur noch selten ihren Wohnstandort.

Unter den Zuziehenden und denjenigen, die von Stuttgart an Wohnstandorte außerhalb der Wohnungsmarktregion Stuttgart wegziehen, befinden sich vorwiegend junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und unter 30 Jahren. Dagegen entstammen Haushalte, die von Stuttgart in die Wohnungsmarktregion Stuttgart gezogen oder innerhalb Stuttgarts umgezogen sind, überproportional häufig aus der Altersgruppe zwischen 30 bis 44 Jahren. Dies sind häufig junge Familien: In einem Drittel aller Haushalte, die in das Stuttgarter Umland ziehen, leben minderjährige Kinder beziehungsweise Jugendliche. Es handelt sich in der Regel um Erwerbshaushalte mit einer guten bis sehr guten Einkommenssituation. In etwas abgeschwächter Form sind diese Strukturmerkmale auch bei den innerstädtischen Umzügen zu erkennen; beispielsweise wohnen Kinder beziehungsweise Jugendliche in jedem vierten dieser Haushalte.

Die Beweggründe für einen Wohnungswechsel sind oftmals vielschichtig (vgl. Abbildung 14). In der Regel nennen die Befragten mehrere Motive, insbesondere, wenn sich der neue Wohnstandort in räumlicher Nähe zur alten Wohnung befindet. So sind bei den innerstädtischen Umzügen und den Wegzügen in das Stuttgarter Umland wohnungsmarktspezifische Motive maßgeblich. Innerstädtische Umzüge erfolgen häufig, wenn die Wohnung zu klein ist (44 %), die Ausstattung der Wohnung (32 %) oder der bauliche Zustand der Wohnung (22 %) bemängelt wird (Mehrfachnennungen möglich). Darüber hinaus nennen 28 Prozent das Zusammenziehen und 21 Prozent den generellen Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld. Folglich passen die Haushalte mit einem Umzug innerhalb der Stadtgrenze

häufig ihre Wohnungen an die bestehenden Lebensverhältnisse an. Bei den Personen, die in die Wohnungsmarktregion Stuttgart gezogen sind, stehen ausschließlich wohnungsmarktbezogene Gründe im Vordergrund: Wohnung zu klein (46 %), Wunsch nach Wohnen im Grünen (36 %), nach Eigentum (31 %) und einem Garten (31 %). Ferner sind für 28 Prozent die Wohnkosten zu hoch. Bei größeren Entfernungen spielen dagegen häufiger Einzelmotive wie die Aufnahme einer neuen Arbeit, der Ausbildungsbeginn oder privat-familiäre Gründe eine Rolle.

Abbildung 14: Gruppierte Auszugsgründe (Mehrfachantworten möglich)



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoInuIS

Rund die Hälfte sowohl der in die Wohnungsmarktregion fortgezogenen Haushalte als auch der innerhalb Stuttgarts umgezogenen Haushalte haben sich unter anderem in der Nähe der alten Wohnung auf die Suche begeben. Dies lässt vermuten, dass die Haushalte häufig eine große Verbundenheit mit dem ehemaligen Wohnquartier haben. Bemerkenswert ist, dass 69 Prozent der in die Wohnungsmarktregion abgewanderten Haushalte auch in Stuttgart eine Wohnung gesucht haben. Ein Großteil dieser Haushalte



Im Stadtbezirk Möhringen ist auf dem ehemaligen Unternehmensareal des Armaturenherstellers Hansa das neue „Hofquartier Möhringen“ mit 174 Wohnungen entstanden. Neben 136 Eigentumswohnungen wurden 38 geförderte Mietwohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell gebaut. Auch eine Kita ist in dem neuen Quartier angesiedelt (Fotos: Matthias Strauß).

hätte bei einem passenden Wohnungsangebot die Stadt möglicherweise nicht verlassen. Zu diesem Aspekt wurde den Fortgezogenen die Frage gestellt: „Warum haben Sie sich bei der Wahl Ihrer neuen Wohnung nicht für einen Standort in Stuttgart entschieden?“ Das Ergebnis fällt eindeutig aus: Zu hohe Wohnkosten sind für 71 Prozent der Befragten ein Grund, Stuttgart zu verlassen. 47 Prozent weichen wegen der erfolglosen Suche nach einer passenden Wohnung in Stuttgart in das Umland aus. Für 40 Prozent der befragten Personen sind sogar beide Aspekte relevant. Insgesamt haben zwei Drittel aller ins Umland fortziehenden Befragten die Landeshauptstadt ausschließlich aus wohnungsmarktbezogenen Gründen verlassen.

Die Ergebnisse der Befragung bestätigen somit eindrücklich: Vor allem junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden. Zudem führt das Wanderungsgeschehen dazu, dass Stuttgart in der Bilanz tendenziell Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen verliert.

Der Wunsch nach selbst genutztem Eigentum ist bei denjenigen Haushalten, die von Stuttgart ins Umland ziehen, stark ausgeprägt: Fast jeder zweite Haushalt interessiert sich für den Erwerb von Wohneigentum. Dagegen suchen diejenigen, die nach Stuttgart zuziehen und im Stadtgebiet umziehen, vorwiegend eine Mietwohnung.

Für die Wahl ihrer neuen Wohnung sind für die Haushalte, die in das Stuttgarter Umland fortziehen, vor allem wohnungsspezifische Motive relevant: Überproportional häufig werden die Wohnkosten, die Wohnungsgröße, Schnitt und Ausstattung der Wohnung sowie der bauliche Zustand der Wohnung als Entscheidungskriterien genannt. Auch die Lage im Grünen ist überdurchschnittlich oft von Bedeutung. Im Gegensatz dazu legen innerhalb Stuttgarts umziehende Haushalte häufiger Wert auf die Entfernung zur Arbeits- und Ausbildungsstelle, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Lage im städtischen Umfeld. Im Vergleich zu den Weggezogenen sind insbesondere die Wohnkosten und die Lage im Grünen von geringerer Bedeutung für die Wohnungswahl. Zudem fällt auf, dass für die innerstädtisch Umziehenden und gleichermaßen auch für die Wegziehenden in die Wohnungsmarktregion die Zimmeranzahl beziehungsweise die Wohnungsgröße das wichtigste Auswahlkriterium ist.

Die Befragungsergebnisse zeigen somit, dass bei Wegzügen in das Stuttgarter Umland häufig andere Kriterien für die Wohnungsauswahl entscheidend sind als bei den Zuzügen und innerstädtischen Umzügen. Das Angebot an verfügbaren Wohnungen in Stuttgart ist in fast allen Segmenten knapp. Wohnungssuchende in der Stadt müssen daher häufiger Kompromisse eingehen, um sich mit Wohnraum zu versorgen – beispielsweise beim Preis und baulichem Zustand der Wohnung. Die vielfältigen Wohnbedürfnisse und -ansprüche der Stuttgarter Bevölkerung können bekanntlich im Stadtgebiet nur bedingt gedeckt werden. Demgegenüber gelingt es bei Wegzügen in die Wohnungsmarktregion häufiger, die Wünsche bei der Wohnstandortentscheidung hinsichtlich Preisniveau und Wohnungsausstattung zu erfüllen.

Wichtig zur Einordnung der Zahlen von Fortziehenden: über die Hälfte der weggezogenen Haushalte kann sich vorstellen, künftig wieder nach Stuttgart zurückzuziehen. Eine zentrale Voraussetzung für einen Rückzug nach Stuttgart ist für 62 Prozent ein passendes Wohnungsangebot und für 49 Prozent die Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung. Diese beiden wohnungsmarktbezogenen Gründe werden überdurchschnittlich häufig von Personen genannt, die in die Wohnungsmarktregion abgewandert sind. Zusammen mit der Erkenntnis, dass viele ins Umland abgewanderte Haushalte bei einem passenden Wohnungsangebot in Stuttgart geblieben wären, lässt sich daraus eine anhaltend hohe Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohnstandort ableiten.

Die Analyseergebnisse lassen auf weitere Problemlagen bei der Wohnraumversorgung in Stuttgart schließen. Normalerweise wird ein Wohnungswechsel mit dem Ziel verbunden, die individuellen Wohnverhältnisse zu verbessern. Unter den Zugezogenen befindet sich jedoch ein beachtlicher Anteil, der die jetzige Wohnsituation schlechter bewertet als die vorherige. Diese Haushalte können ihre Wohnwünsche und -vorstellungen also nicht vollständig realisieren und wählen zunächst häufig eine Zwischenlösung (beispielsweise eine Wohngemeinschaft), um sich auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu versorgen. Darüber hinaus fällt auf, dass sich unter den innerstädtisch Umziehenden kaum einkommensschwache Haushalte befinden. Dies deutet darauf hin, dass es vorwiegend finanzstärkeren Umzugswilligen gelingt, ihre Wohnverhältnisse an ihre Bedürfnisse anzupassen.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt muss letztlich eine breite Palette an passenden Wohnungsangeboten in allen Wohnungsmarktsegmenten bereithalten, um den Bedarf der wohnungssuchenden Haushalte in Stuttgart zu befriedigen. Als Zielgruppen sind vor allem Familien, junge Paare und Singles hervorzuheben, die bei ausbleibenden Wohnungsangeboten in besonders großen Raten die Stadt verlassen.

2.5 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

- Die geschätzte Bevölkerungsentwicklung lässt eine deutliche Bevölkerungszunahme in Stuttgart bis 2025 erwarten.
- Die jährlichen Bevölkerungszuwächse fallen im Laufe des Prognosezeitraums bis 2030 immer geringer aus.

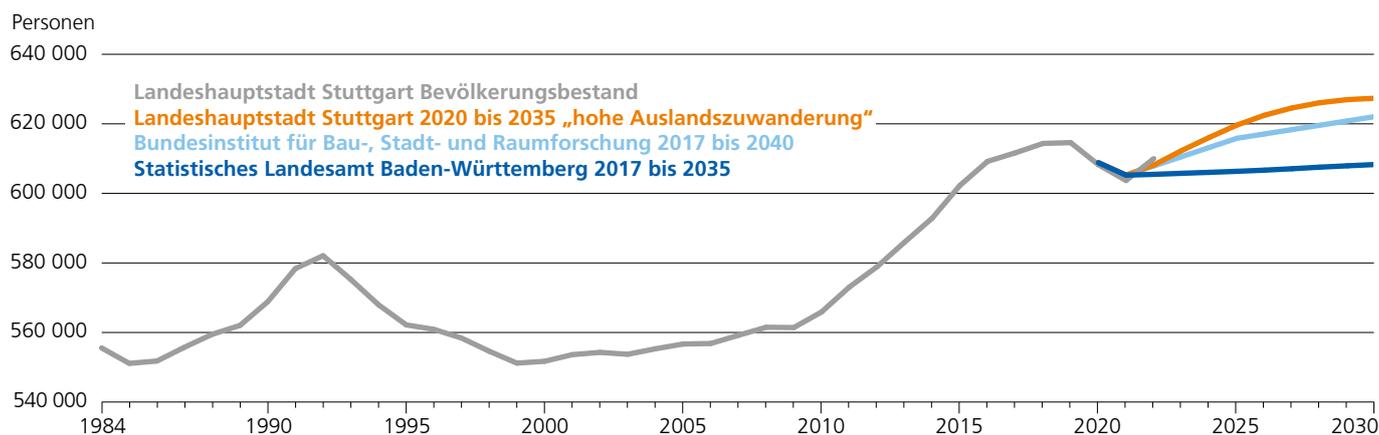
Für die Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf in Stuttgart ist die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung und Haushalten eine entscheidende Komponente. Um mit einem Korridor möglichst unterschiedliche Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung abzubilden, werden im Folgenden mehrere Prognosen herangezogen: die neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (vgl. Glück 2022), die neueste Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (vgl.

Maretzke et al. 2021a) sowie zwei vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart berechnete Bevölkerungsvorausschätzungen. Die mit dem Krieg in der Ukraine einhergehenden Fluchtbewegungen sind allerdings in keinem der Szenarien berücksichtigt. Gleichwohl kommen die Annahmen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart in der Variante „hohe Auslandszuwanderung“ dem Geschehen am nächsten.

In der Variante „hohe Auslandszuwanderung“ wird in den Jahren 2023 bis 2025 ein hoher positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland, vergleichbar mit den Jahren nach der Finanzmarktkrise 2011 bis 2013, angenommen. Dieser schwächt sich zwischen den Jahren 2026 und 2030 dann auf das Niveau der Variante „moderates Wachstum“ ab. Das alternative Szenario soll explizit die obere Grenze des Entwicklungskorridors bei einer maximal zu erwartenden Auslandszuwanderung abbilden, falls Deutschland und Stuttgart schneller und wirtschaftlich gestärkt aus der Krise hervorgehen und damit Pull-Faktoren für Zuwanderung aus dem europäischen Ausland geschaffen werden, ähnlich wie es nach der Finanzmarktkrise der Fall war (vgl. Abbildung 15).

Ursprünglich wurde eine weitere Variante „moderates Wachstum“ gerechnet, die von einem Zuzugsvolumen und einer Wegzugsstruktur wie in den Jahren 2017 bis 2019,

Abbildung 15: Drei Varianten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

also vor der Corona-Pandemie, ausgeht. Allerdings sind infolge des Kriegs gegen die Ukraine im Saldo bereits rund 7800 Menschen nach Stuttgart geflüchtet (vgl. Kapitel 2.2). Daher trifft die Variante „hohe Auslandszuwanderung“ inzwischen am ehesten zu – vorausgesetzt ein Großteil der Geflüchteten bleibt mittel- bis langfristig in Stuttgart. In Anbetracht der schwer abzuschätzenden Auslandszuwanderung hat es sich somit als sinnvoll erwiesen, verschiedene Szenarien zu betrachten. Auch wenn die weiteren Entwicklungen nicht absehbar sind, dürfte ein größerer Teil der ukrainischen Flüchtlinge eine zumindest mittelfristige Bleibeperspektive haben. Legt man die Verteilung der damals vor den Jugoslawienkriegen geflüchteten Menschen zugrunde, ist damit zu rechnen, dass langfristig in Stuttgart etwa 7,7 Prozent – also überproportional viele – der nach Baden-Württemberg zugewanderten Ukrainer*innen bleiben werden (vgl. Mäding et al. 2022). Ergebnisse einer repräsentativen Befragung zeigen, dass mehr als jede dritte geflüchtete Person aus der Ukraine entweder für immer oder zumindest für mehrere Jahre in Deutschland bleiben möchte (vgl. Brücker et. al 2022). Im Vergleich zu früheren Zuwanderungswellen dürfte die Integration der ukrainischen Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt wegen ihres guten Ausbildungsniveaus und ihrer Berufserfahrung besser gelingen (vgl. Simons und Schmandt 2022).

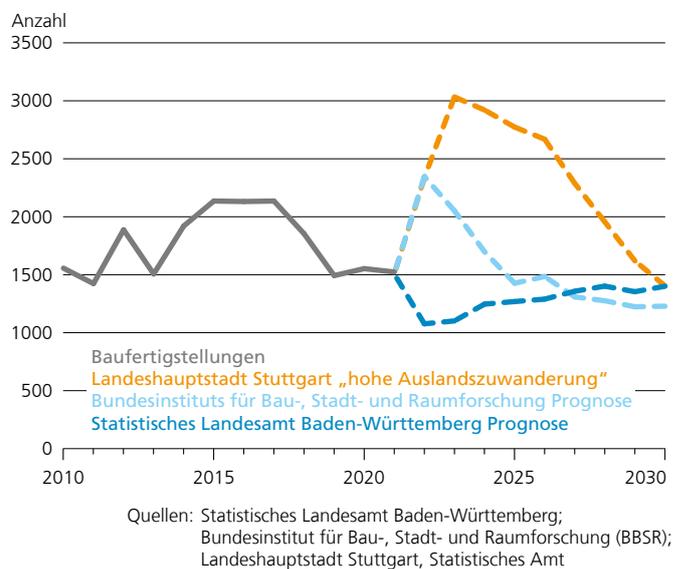
Bis 2030 wird in allen Szenarien das Zuzugspotenzial jüngerer Menschen zurückgehen, da die Zahl junger Erwachsener demografisch bedingt bundesweit sinken wird. Dies ist auf den Geburtenrückgang seit Mitte der 1960er-Jahre zurückzuführen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels dürfte für das Bevölkerungswachstum der deutschen Großstädte vor allem die Frage entscheidend sein, wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland in den kommenden Jahren entwickelt (vgl. hierzu Statistisches Bundesamt 2021).

Unabhängig von der Zahl der Einwohner*innen wird sich der demografische Wandel in den kommenden Jahren durch die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen bemerkbar machen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass es parallel auch eine Zunahme von Kindern und Jugendlichen geben wird, so dass vermehrt Familien bezahlbaren Wohnraum nachfragen. Die Zahl der potenziell Erwerbstätigen wird dank der Zuwanderung stabil bleiben.

2.6 Wohnungsbedarf

- Je nach Variante der angenommenen Bevölkerungsentwicklung beläuft sich der berechnete Neubaubedarf für die Landeshauptstadt bis 2030 im Mittel auf 1340 bis 2240 Wohnungen pro Jahr.
- Für die Jahre bis 2025 muss zunächst mit einem erhöhten zusätzlichen Wohnungsbedarf gerechnet werden. In der folgenden Fünf-Jahres-Periode schwächt sich der Bedarf deutlich ab.

Abbildung 16: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Wie viele zusätzliche Wohnungen werden in der Stadt benötigt? Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbaus zu erhalten, wird der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 abgeschätzt. Die Berechnung des Neubaubedarfs setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Neben einem demografisch bedingten Neubaubedarf und einem Ersatzbedarf, der zur Erneuerung des Bestands notwendig ist, wird auch ein in den letzten Jahrzehnten angestauter Nachholbedarf berücksichtigt (vgl. Held et al. 2022). Die Baufertigstellungen in Stuttgart sind seit 2018 auf das Niveau der Jahre um 2010 zurückgegangen. In den letzten drei Jahren wurden jeweils rund 1500 Wohnungen im

Tabelle 2: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030

Bevölkerungsprognose	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.	2021 bis 2030 p.a.
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	1100	1500	1300
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	1800	1300	1600
Landeshauptstadt Stuttgart „hohe Auslandszuwanderung“	2500	2000	2200

Werte gerundet.
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^munⁱS

Stadtgebiet fertiggestellt (vgl. Kapitel 3.1). Abbildung 16 zeigt den bisherigen Verlauf der Bautätigkeit und die prognostizierten Bedarfswerte.

Als Gesamtsumme bis zum Jahr 2030 ergibt sich, je nach Variante der Bevölkerungsentwicklung, ein Bedarf von 12 900 Wohnungen in der konservativsten und von 22 400 Wohnungen in der progressivsten Schätzung. Bei Mittelung dieser Werte über den Betrachtungszeitraum von zehn Jahren ergeben sich, je nach angenommener Variante, Durchschnitte von 1290 bis 2240 Wohnungen pro Jahr (vgl. Tabelle 2).

Jedoch liegt aufgrund der sich abflachenden Dynamik der Bevölkerungsentwicklung der Bedarfskorridor zu Beginn der Dekade mit 1100 bis 3020 Wohnungen im Jahr 2023 deutlich höher. Zum Ende des Prognosezeitraums sinkt der Bedarfskorridor auf 1220 bis 1400 Wohnungen im Jahr 2030 (vgl. Abbildung 16). Auch hierbei ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Bautätigkeit immer nur zeitversetzt zum punktuellen Entstehen des Bedarfs erfolgen wird.

2.7 Entwicklung der Einkommen

- Die Kaufkraft der Stuttgarter Haushalte liegt weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt.
- Insgesamt 20 Prozent aller Stuttgarter Haushalte sind einkommensschwach, 57 Prozent verfügen über eine durchschnittliche Finanzausstattung und 23 Prozent gelten als reich.

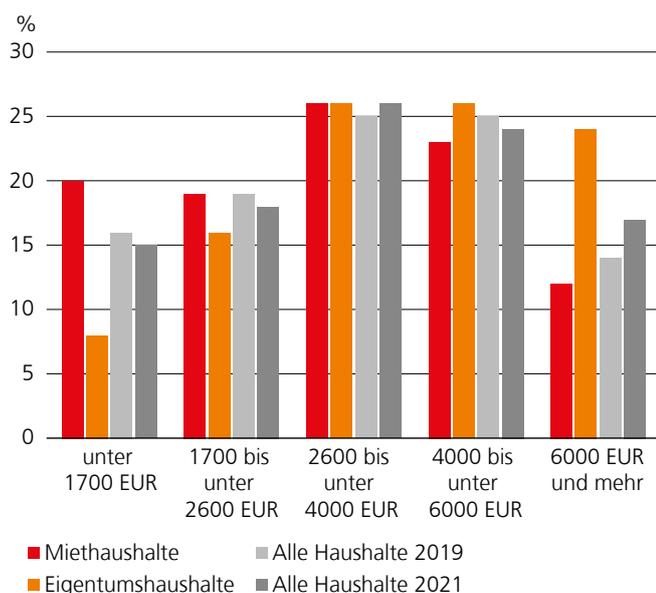
Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen haben maßgeblichen Einfluss auf die Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Haushalte mit einem größeren Finanzbudget können höhere Ansprüche an die Fläche und die Ausstattung ihrer Wohnung stellen beziehungsweise realisieren. Zudem begünstigen steigende Einkommen die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum oder Mietwohnungen.

Als ein erster Indikator für die Einkommensentwicklung kann die Kaufkraft herangezogen werden. Sie misst das den privaten Haushalten für Konsumzwecke zur Verfügung stehende Einkommen. Die jährliche Kaufkraft der Stuttgarter*innen ist im Bundesvergleich auf einem sehr hohen Niveau. Sie lag Anfang 2022 etwas mehr als elf Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum 2020 bis 2022 stieg die Kaufkraft je Einwohner*in moderat von 27 500 Euro auf 28 060 Euro. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von zwei Prozent. Damit lag der Kaufkraftzuwachs im Betrachtungszeitraum unter der Inflationsrate von 9,5 Prozent in Baden-Württemberg, die jedoch vor allem seit dem zweiten Quartal 2022 stark gestiegen ist. Viele private Haushalte haben demzufolge auch in Stuttgart einen realen Kaufkraftverlust hinnehmen müssen. Die Folgewirkungen der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine sowie die spürbar gestiegenen Lebenshaltungskosten dürften für diese Entwicklung maßgeblich verantwortlich sein.

Die Kaufkraft weist räumlich eine deutliche Ungleichverteilung im Stadtgebiet auf. So besteht ein Kaufkraftgefälle vom inneren Stadtgebiet und einigen südlichen Außenbezirken hin zu den nördlichen Bezirken. Spitzenreiter sind die Stadtbezirke Nord, Süd und Degerloch mit Kaufkraftniveaus von über 32 000 Euro. Demgegenüber haben die Einwohner*innen in Stammheim und Münster nicht ganz 24 000 Euro und damit sogar etwas weniger als der Bundesdurchschnitt für den Konsum zur Verfügung.

Aus den vorhandenen Bürgerumfragen lassen sich weitere Erkenntnisse zu den Einkommensverhältnissen der Stuttgarter Privathaushalte ableiten. Die Ergebnisse der Befragungen 2019 und 2021 bestätigen die positive Einkommensentwicklung. So haben sich die Anteile von Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 2600 Euro verringert und die höheren Einkommensklassen sind etwas stärker besetzt (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen



Quelle: Bürgerumfrage 2021 und 2019

Erwartungsgemäß zeigen sich zwischen den Wohnformen deutliche Unterschiede. Haushalte, die ihre Wohnung beziehungsweise ihr Haus käuflich erworben haben, verfügen häufiger über eine überdurchschnittlichere Finanzlage als Haushalte, die zur Miete wohnen. So gaben über die Hälfte aller Eigentumshaushalte an, dass ihr Haushaltsnettoeinkommen über 4000 Euro liegt; in diesen Einkommensregionen befindet sich hingegen nur ein Drittel aller Miethaushalte.

Die verschiedenen Haushaltskonstellationen reichen vom Einpersonenhaushalt bis zu großen Mehrgenerationenhaushalten. Daher ist das Haushaltsnettoeinkommen nur bedingt geeignet, die finanzielle Leistungsfähigkeit der unterschiedlichen Haushaltstypen zu bestimmen. Für eine bessere Vergleichbarkeit der Einkommensverhältnisse bietet sich die Berechnung des sogenannten Äquivalenzeinkommens an. Je nach Haushaltsgröße und Alter der einzelnen Haushaltsmitglieder werden spezifische Bedarfsgewichte angesetzt und mit dem Haushaltsnettoeinkommen in Beziehung gesetzt. Diese Vorgehensweise erlaubt eine Einordnung, ob Haushalte eine unter-, über- oder durchschnittliche Finanzausstattung besitzen. Nach dieser Kategorisierung sind circa 20 Prozent aller Stuttgarter Haushalte als einkommensschwach einzustufen; ihr berechnetes Äquivalenzeinkommen erreicht keine 60 Prozent des Stuttgarter Zentralwertes (Median). Über die Hälfte aller Haushalte (57 %) verfügt über eine durchschnittliche Finanzausstattung; das Äquivalenzeinkommen liegt in diesem Fall zwischen 60 und 150 Prozent des Medians. Höhere Einkommensverhältnisse erreichen 23 Prozent der Haushalte. Hierbei kommt jeder 14. Haushalt auf ein Äquivalenzeinkommen, das mindestens das Doppelte des Stuttgarter Medianwertes ausmacht, diese Haushalte gelten nach der Statistik der Europäischen Union über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) als reich. Dies verdeutlicht, dass es in Stuttgart relativ viele gutverdienende Haushalte gibt, die sich auch Wohnungen im hochpreisigen Segment leisten können. Zugleich haben viele Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen Schwierigkeiten, eine ihren Bedürfnissen angemessene Wohnung in der Landeshauptstadt zu finden.



Mit der Konzentration auf die Innenentwicklung sind neue Bauflächen ein knappes Gut in Stuttgart. Hinzu kommt nun, dass sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau mit den seit 2022 erheblich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten deutlich verschlechtert haben. Dies könnte dazu führen, dass in den kommenden Jahren spürbar weniger neue Wohnungen gebaut werden.

(Im Hochhaus und seinem flankierendem L-Gebäude in der Balthasar-Naumann-Str./Mönchfeldstr. in Stuttgart-Freiberg entstanden 53 genossenschaftliche Mietwohnungen. Davon sind 28 Wohnungen frei finanziert, 19 Sozialmietwohnungen und 6 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, Bezug Februar 2022, Foto: Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG)

3 Wohnungsangebot

Entscheidende Rahmenbedingung für die Stuttgarter Bauland- und Wohnungsmarktpolitik ist der Umgang mit knapper Fläche. Die Landeshauptstadt verpflichtet sich daher dem Ziel der Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). In Stuttgart werden an vielen Stellen Baulücken, Brachflächen sowie ungenutzte Areale zur Schaffung neuer Wohnbauflächen genutzt. Allerdings reicht der Umfang dieser Maßnahmen der Innenentwicklung nicht aus, um den Wohnraumbedarf vollständig zu decken und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Folglich bedarf es verstärkter Anstrengungen, um neue Wohnbaupotenziale zu erschließen, vorhandene Potenziale zu aktivieren und mehr Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

Basisindikatoren zum Wohnungsbau 2021 in Stuttgart



Vor diesem Hintergrund lauten die zentralen Fragen des Kapitels: Wie entwickelt sich aktuell der Wohnungsneubau? Welche Entwicklung lassen die Baugenehmigungen für die nähere Zukunft erwarten? Wie hoch sind die Potenziale für weiteren Wohnungsbau? Und wie stellen sich Struktur und Qualitäten des derzeitigen Wohnungsbestandes dar?

Im Folgenden werden zunächst die aktuelle Bautätigkeit und Potenziale für den Wohnungsbau herausgestellt. Anschließend liefert das Kapitel einen Überblick über die Strukturen des Wohnungsbestands und den Wohnungsleerstand. Das Kapitel schließt mit einer Analyse zum Sanierungsstand des Gebäudebestands in Stuttgart.

3.1 Wohnungsbautätigkeit

- Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen stagniert seit 2019 bei rund 1500 Wohnungen, während Baugenehmigungen und -überhang ansteigen.
- Derzeit entstehen im Umland pro Kopf mehr Wohnungen als in der Landeshauptstadt.
- 2021 wurde der Bau von 1835 Wohnungen genehmigt.
- Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen werden im Bauüberhang geführt. Dieser umfasst ein Potenzial von fast 5200 Wohnungen.

Wie hat sich der Wohnungsneubau zuletzt entwickelt? Zahlen zu den Fertigstellungen im Wohnungsbau im Jahr 2022 werden vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg voraussichtlich erst Mitte des Jahres, also nach Fertigstellung dieses Berichts, veröffentlicht. Daher beziehen sich die nachfolgenden Darstellungen auf die Wohnungsbaustatistik bis zum Jahr 2021.

Während zwischen 2015 und 2017 in Stuttgart noch brutto über 2000 fertiggestellte Wohnungen gezählt werden konnten, verlor die Bautätigkeit anschließend deutlich an Schwung. In den Jahren 2019 und 2021 wurden jährlich nur noch circa 1500 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt (vgl. Held und Deutz 2022a). Das städtische Ziel von jährlich 1800 Einheiten konnte somit nicht erreicht werden. Einerseits entsprechen die aktuellen Fertigstel-

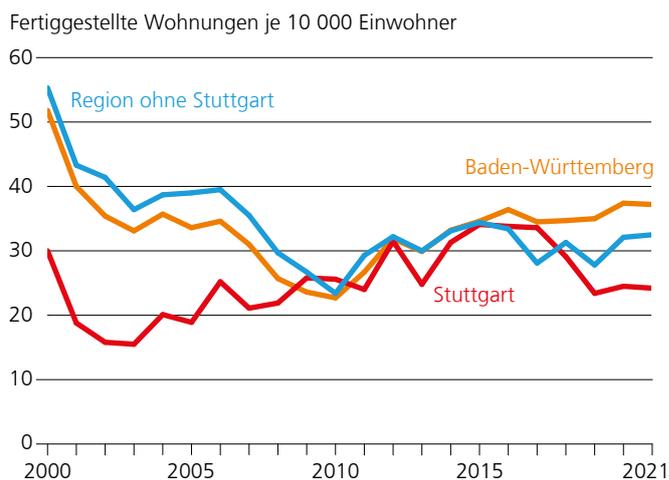
lungszahlen dem Mittelwert seit den 2000er-Jahren. Andererseits liegen sie aber unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1800 Wohnungen.

Im Jahr 2021 kamen netto – also nach Abzug von Abbruch oder Umnutzung – 1357 neue Wohnungen auf den Markt. Der Stuttgarter Wohnungsbestand wuchs demnach um 0,4 Prozent. Um den aktuellen und künftigen Wohnungsbedarf zu decken, reicht das aktuelle Niveau an fertiggestellten neuen Wohnungen nicht aus (vgl. Kapitel 2.6). Ein ausgewogener Wohnungsmarkt ist damit nicht in Sicht.

Wie schneidet die Stuttgarter Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Regionen ab? Im Jahr 2021 lagen die Baufertigstellungen mit 24 Wohnungen je 10 000 Personen deutlich niedriger als in der übrigen Region Stuttgart (32 Wohnungen je 10 000 Personen) und dem Durchschnitt von Bund und Land (35 bzw. 37 Wohnungen je 10 000 Personen). Derzeit wächst das Wohnungsangebot im Stuttgarter Umland somit stärker als in der Landeshauptstadt (vgl. Abbildung 18). Die Voraussetzungen in Stadt und Region sind allerdings andere und die Werte deshalb nur bedingt vergleichbar.

Bautätigkeit im Großstadtvergleich

Abbildung 18: Baufertigstellungen je 10.000 Personen im regionalen Vergleich seit 2000



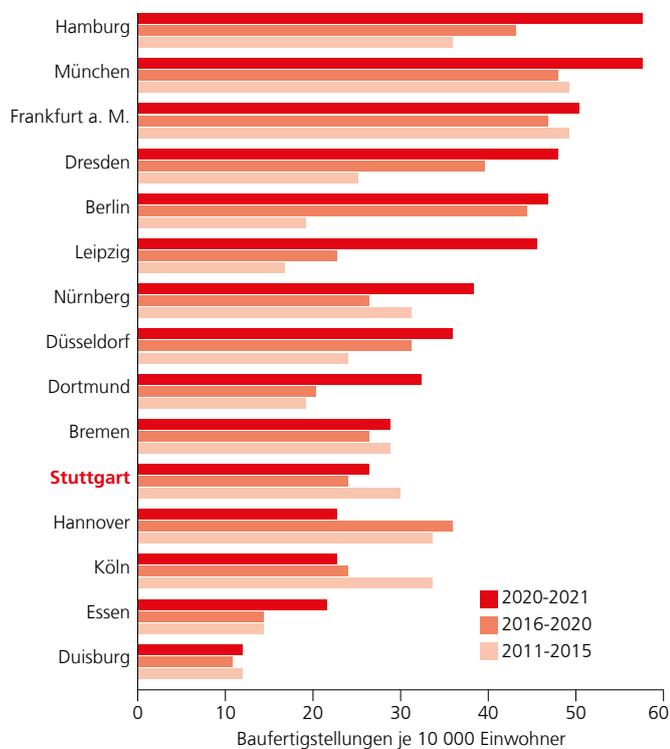
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 19 liefert daher einen Großstadtvergleich des Wohnungsbaus in den 15 bevölkerungsstärksten Städten. Der Vergleich zeigt, dass insbesondere Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf in den Jahren 2016 bis 2020 bevölkerungsbezogen deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt haben als Stuttgart. Mit Blick auf die Baufertigungszahlen in den Jahren 2020 und 2021 belegt Stuttgart mit 22 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Personen einen Platz im unteren Drittel des Städtevergleichs. Die Spitzenreiter Hamburg und München erreichen in diesem Zeitraum einen bevölkerungsgewichteten Wert von 48 Wohnungen und haben damit mehr als doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt wie Stuttgart. Unberücksichtigt bleiben hierbei Faktoren wie die Verfügbarkeit von größeren bebaubaren Flächen und die Topographie des Stadtgebietes, welche in Stuttgart stark limitierende Faktoren für den Wohnungsneubau darstellen (vgl. Kapitel 3.2).

Art der Bautätigkeit

In neu errichteten Gebäuden wurden im Jahr 2021 insgesamt 1324 Wohnungen in Stuttgart bezugsfertig gemeldet.

Abbildung 19: Baufertigstellungen je 10 000 Einwohner im Großstadtvergleich

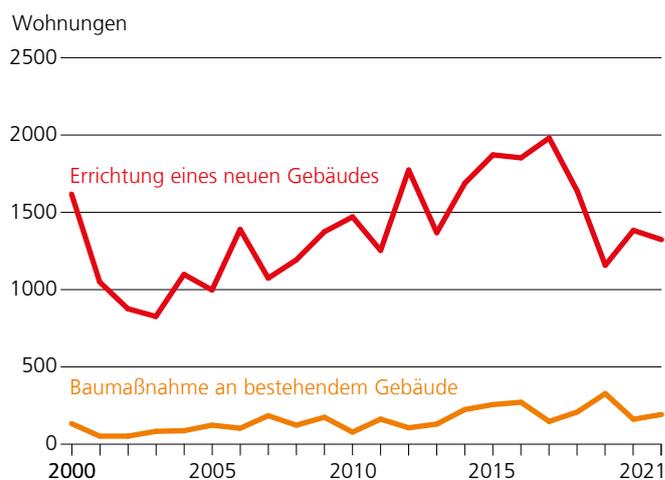


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 20: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an existierenden Gebäuden entstanden weitere 193 Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Bestandsmaßnahmen entspricht rund 13 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus (vgl. Abbildung 20).

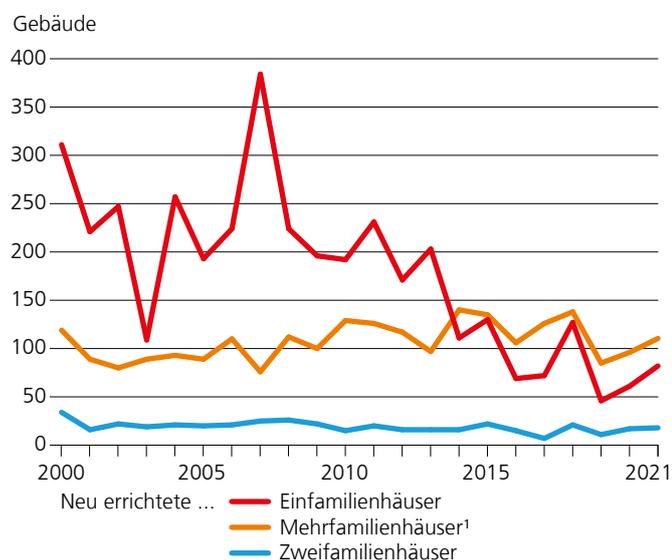
Von den 203 neu errichteten Wohngebäuden im Jahr 2021 waren 82 Einfamilienhäuser und 101 Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Dazu wurden 18 Zweifamilienhäuser und zwei Wohnheime fertiggestellt (vgl. Abbildung 21). Bei den Mehrfamilienhäusern dominieren Gebäude mit sieben und mehr Wohneinheiten, von denen insgesamt 55 neu errichtet wurden.

Insgesamt entstanden 2021 im Geschosswohnungsbau 1169 Wohnungen, in Ein- und Zweifamilienhäusern 118 Wohneinheiten und in den beiden Wohnheimen 34 Einheiten. Neue Nichtwohngebäude, wie zum Beispiel Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabrikgebäude und Hotels, stellen mit lediglich drei Wohnungen einen unbedeutenden Anteil dar.

Seit 2015 lässt sich ein Trend zum Bau kleinerer Wohnungen beobachten, der sich auch 2021 fortsetzte. Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) haben im Durchschnitt nur noch 78 m² Wohnfläche. Zum Vergleich: Im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre waren Stuttgarter Neubauwohnungen 85 m² groß. Zudem fielen

neue Mehrfamilienhäuser 2021 mit durchschnittlich zwölf Wohnungen etwas größer als zuletzt. In den Jahren 2015 bis 2020 hatten neue Mehrfamilienhäuser hingegen durchschnittlich elf Wohnungen.

Abbildung 21: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 2000



¹ Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

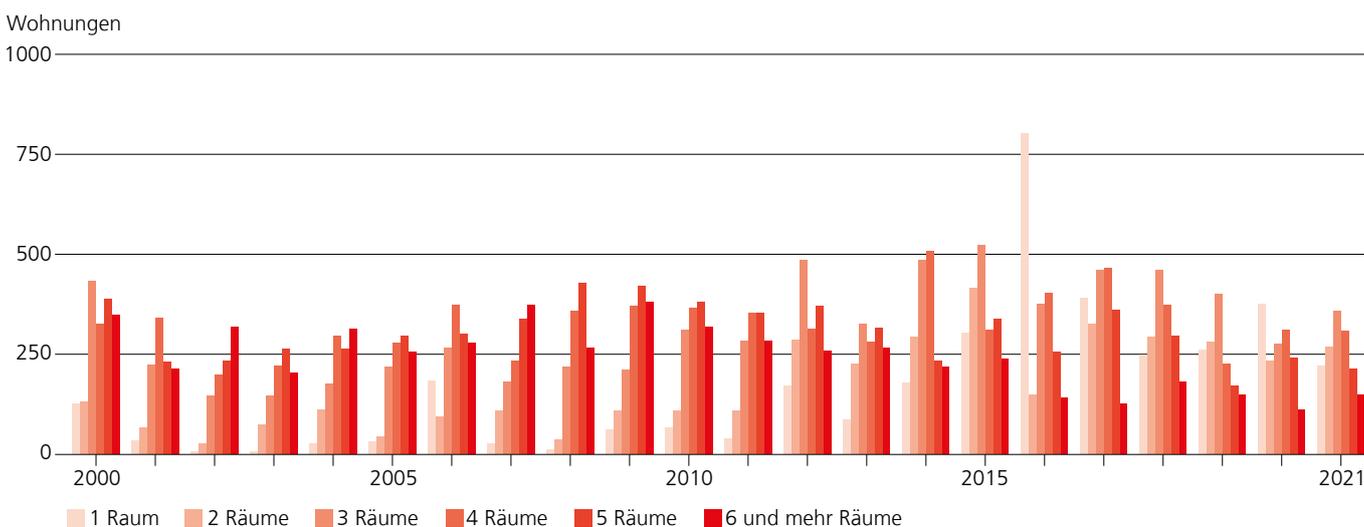
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Die durchschnittliche Zimmerzahl im Neubau hat sich in den letzten 20 Jahren deutlich verändert. Während zwischen 2001 und 2010 nahezu jede zweite Wohneinheit fünf oder mehr Räume aufwies, hatte zwischen 2011 und 2020 nur noch etwas mehr als ein Viertel aller neu errichteten Wohnungen diese Größe. Beträchtlich zugenommen haben hingegen kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Während in den 2000er-Jahren nur jede zehnte fertiggestellte Wohnung diese Raumzahl aufwies, stieg ihr Anteil in den 2010er-Jahren auf rund 30 Prozent. Im Gegensatz dazu blieb der Anteil der Drei- bis Vier-Raumwohnungen stabil bei circa 40 Prozent. Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche), also geeignet für vielköpfige Familien, machten in den vergangenen fünf Jahren nur noch 22 Prozent des Wohnungsneubaus aus. Diese Entwicklungen hängen wesentlich mit den umgesetzten Gebäudetypen zusammen, denn bis 2013 dominierte der Einfamilienhausbau. Erst danach wurden vermehrt Mehrfamilienhäuser errichtet. Auch beeinflussen der Anstieg der Ein-Personen-Haushalte (vgl. Kapitel 2.3) und die effektivere Ausnutzung des knappen Baulands durch kleinere Wohneinheiten im Bereich des Mikrowohnens die Wohnungsgrößenstruktur. In den Jahren 2016, 2017 und 2020 wurden überproportional viele Wohnheime bezugsfertig. In diesen Jahren war der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen besonders hoch (vgl. Abbildung 22).

Abbildung 22: Baufertigstellungen in Stuttgart nach Anzahl der Räume seit 2000



Anmerkung: Räume einschließlich Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht in der Regel einer Zwei-Zimmer-Wohnung (inkl. Küche und Bad).

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Räumliche Entwicklung der Bautätigkeit

Die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das Ziel, die verdichtende und flächensparende Innenentwicklung der Erschließung und Bebauung bislang unbebauter Flächen vorzuziehen. Dies hat zu einer deutlichen Verschiebung der räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes seit Anfang dieses Jahrtausends geführt. Während das innere Stadtgebiet in den letzten Jahren stetig an Bedeutung gewonnen hatte, war der Anteil an den Fertigstellungen im nördlichen, äußeren Stadtgebiet deutlich zurückgegangen. Allerdings war zuletzt wieder eine Trendumkehr zu beobachten. So wurden in den letzten Jahren wieder mehr Wohnungen in den nördlichen Außenbezirken gebaut. Die Bautätigkeit in den südlichen Außenbezirken ließ hingegen nach.

Zwischen 2017 und 2021 entstanden die meisten Wohneinheiten in den Stadtbezirken Nord (1160 Wohnungen), Vaihingen (741 Wohnungen), Bad Cannstatt (791 Wohnungen) und Möhringen (735 Wohnungen). In den inneren

Stadtbezirken wurden in diesem Zeitraum insgesamt 2858 Wohnungen gebaut – dies entspricht rund einem Drittel aller neuen Wohnungen. Dabei prägen die Realisierung von größeren Entwicklungsflächen die räumliche Entwicklung der Bautätigkeit.

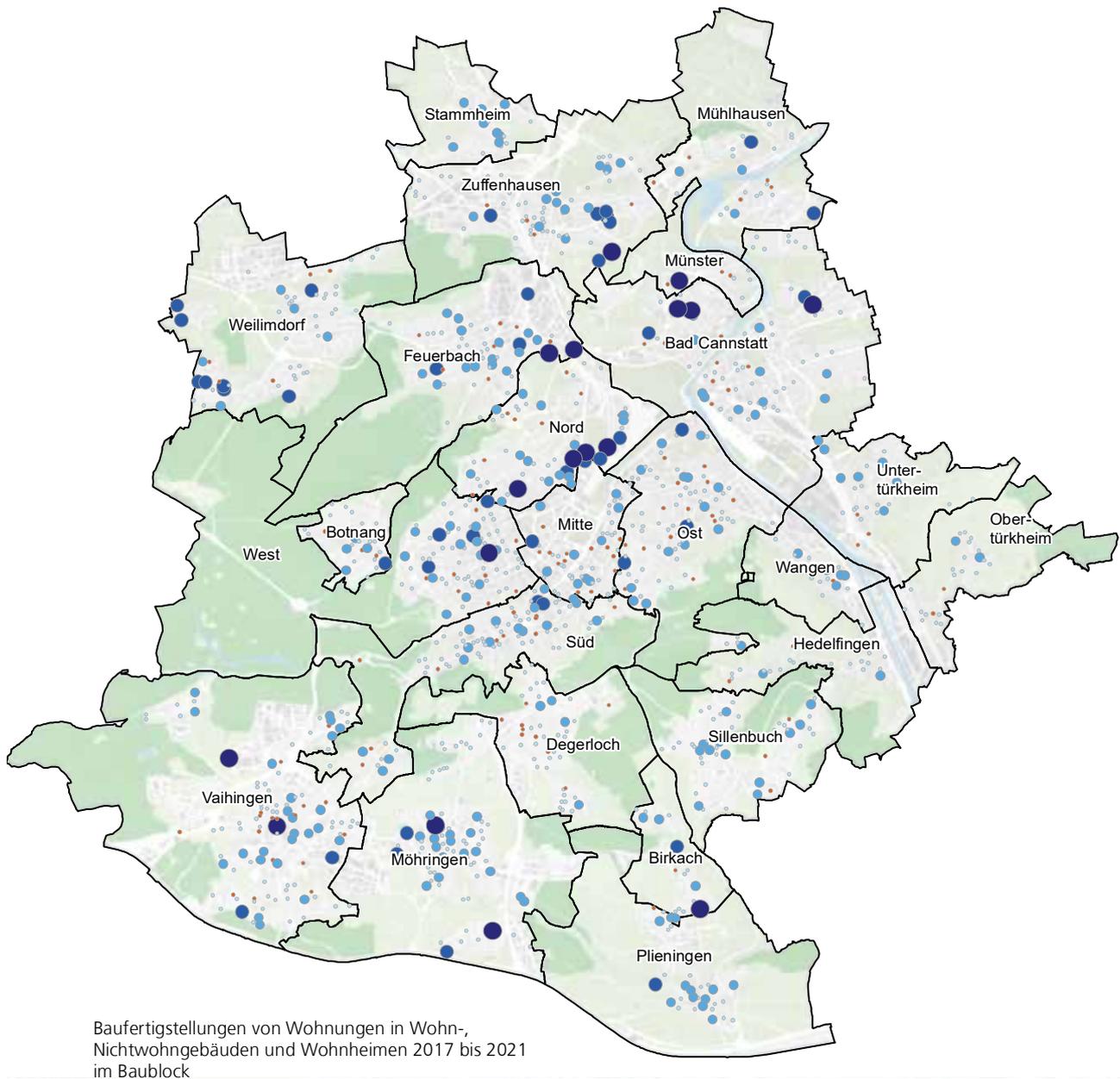
Im Stadtbezirk Nord zählen die Neubauten auf dem ehemaligen „Auto-Staiger Areal“ zu den größten Wohnungsbauprojekten in den Jahren 2020 und 2021. Im Stadtbezirk Bad Cannstatt wurden neue Wohngebäude, insbesondere im Hallschlag (Lübecker-/Dessauer Straße und Düsseldorfer-/Essener Straße) von der SWSG errichtet. Darüber hinaus entstanden im Stadtbezirk Vaihingen neue Wohnheime für Studierende in der Seerosenstraße in Vaihingen-Mitte und am Allmandring im Stadtteil Pfaffenwald.

Angesichts der geringen Zahl an verfügbaren Baugrundstücken entstehen neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart vor allem in Baulücken und im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Quartiere. Wie Karte 2 zeigt, ist dies vorwiegend in den äußeren Stadtbezirken der Fall.

Am Stuttgarter Pragsattel an der Maybachstraße entsteht ein neues Wohnquartier mit 250 Wohneinheiten inklusive 24 sozialpreisgebundenen Mietwohnungen sowie einem Gebäude mit Büro- und Geschäftsfläche und einer Kindertagesstätte (im Vordergrund) (Foto: Lutz Deutz)



Karte 2: Baufertigstellungen in Stuttgart 2017 bis 2021



- Unter 0*
- 1 bis 5
- 6 bis 30
- 31 bis 100
- 101 und mehr

Stuttgart insgesamt: 8 525

Stadtbezirke

* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Baugenehmigungen und Bauüberhang

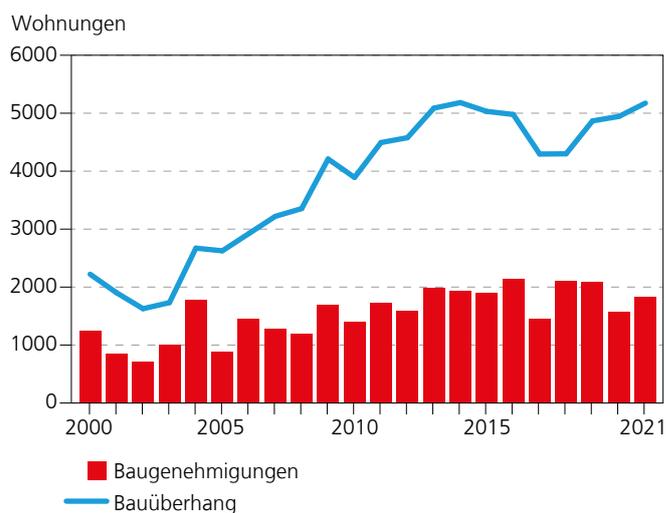
Wichtige Hinweise, wie sich die Angebotsseite des Wohnungsmarktes künftig entwickeln wird, liefern bereits heute die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang, da der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungs- und Überhangszahlen folgt. So ist in Stuttgart die Realisierungsquote von Bauvorhaben überdurchschnittlich hoch: Im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 kommen auf 100 genehmigte Wohnungen 95 fertiggestellte Wohneinheiten – der Höchstwert unter den sieben größten deutschen Städten (vgl. Held und Deutz 2022b). Somit wurden die in den letzten Jahren genehmigte Wohnungsbauvorhaben in Stuttgart nahezu vollständig umgesetzt. Welche Entwicklung lassen die Genehmigungszahlen und die Wohnungen im Bauüberhang für die nähere Zukunft erwarten?

Aktuell belasten Inflation, Zinswende, Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten den Wohnungsbau. Die gestiegenen Zinsen und Baupreise führen dazu, dass sich Bauvorhaben zum Teil nicht mehr wirtschaftlich realisieren lassen und aufgeschoben werden. So ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Stuttgart im vergangenen Jahr 2022 auf 1163 Wohnungen gesunken. Das sind 37 Prozent weniger als im Vorjahr.

In der Regel dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Die vom Stuttgarter Baurechtsamt genehmigten Baumaßnahmen werden bis zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Der Bauüberhang bildet somit ein Potenzial an Wohnungen, die in absehbarer Zeit das vorhandene Wohnungsangebot ergänzen können. Ende 2021 umfasste der Bauüberhang in Stuttgart 5174 Wohnungen – ein Höchstwert seit 2014 (vgl. Abbildung 23). Damit erreicht der Bauüberhang beinahe das dreieinhalbfache Niveau der jährlichen Wohnungsbauleistung. Im Großstadtvergleich verfügt Stuttgart jedoch über einen eher niedrigen Bauüberhang (vgl. Held und Deutz 2022b). Seit 2018 ist der Bauüberhang in Stuttgart um 20 Prozent gewachsen. Zwar deutet diese Baureserve darauf hin, dass die bereits vor der Zinswende begonnenen Bauprojekte den Wohnungsbau aktuell noch stützen. Wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist jedoch unsicher, ob die genehmigten, aber noch nicht begonnen Bauvorhaben auch in absehbarer Zeit realisiert werden. So könnten einige bereits genehmigte Bauvorhaben temporär zurück-

gestellt werden. Um den hohen Wohnungsbedarf in Stuttgart zu decken, ist aber eine deutliche Erhöhung der Neubauproduktionen nötig (vgl. Kapitel 2.6). Die 5174 genehmigten Wohnungen im Überhang entsprechen nur 1,6 Prozent des Stuttgarter Wohnungsbestands. Das heißt, der Abbau des Bauüberhangs allein reicht nicht aus, um in naher Zukunft für eine spürbare Entlastung am Wohnungsmarkt zu sorgen.

Abbildung 23: Genehmigte Wohnungen und Wohnungen im Bauüberhang in Stuttgart seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

3.2 Planungen und Potenziale für Neubau

- Aus der Zeitstufenliste Wohnen 2022 ergibt sich ein Wohnungsbaupotenzial von insgesamt etwa 14 269 Wohneinheiten bis 2033, wovon 3387 planerisch gesichert sind und 10 882 lediglich potenzielle Wohnungen darstellen.
- Geht man von einem Aktivierungsgrad von 50 Prozent für die potenziellen Wohneinheiten aus, ergibt sich ein realistisches Gesamtpotenzial von etwa 8828 aktivierbaren Wohneinheiten bis 2033.

Eine wesentliche kommunalpolitische Zielsetzung Stuttgarts ist die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine zügige Aktivierung der vorhandenen Wohnbaupotenziale durch Bebauungspläne und Baugenehmigungen (vgl. Kapi-

tel 1.1). Denn der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf in Stuttgart ist hoch (vgl. Kapitel 2.6).

Dem Wohnungsbedarf stehen die Wohnungsbaupotenziale gegenüber, welche in Stuttgart in der Zeitstufenliste Wohnen (ZSL W) geführt werden. Die ZSL W gibt eine Einschätzung der Verwaltung wieder, wann geplante Wohnungsbauprojekte in Stuttgart entwickelt werden können. Berücksichtigt werden hierbei die Verfügbarkeit der Flächen, der bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorlauf, erforderliche bodenordnerische Maßnahmen, die derzeitige Nutzung sowie die Entwicklungsabsichten der Eigentümer*innen. Die Aktualisierung der ZSL W erfolgt turnusmäßig im Zweijahresrhythmus. Den aktuellen Stand bildet die ZSL W 2022 mit Stichtag zum 31.12.2022 (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2023b).

Die Zeitstufenliste Wohnen bietet einen Überblick über die aktuell absehbaren Entwicklungen im Wohnungsbau und soll als Entscheidungshilfe für die Aktivierung von Bauflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs dienen. Die darin gelisteten Bauflächen basieren auf den im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) erfassten Flächen mit einem theoretischen Realisierungshorizont von zehn Jahren. Die im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen (vgl. Kapitel 1.1) ermittelten Flächen wurden zwischenzeitlich ins NBS integriert, um einerseits einen einzigen Flächenpool zu haben und andererseits die weitere Betreuung und Entwicklung dieser Flächen zu gewährleisten. Die Integration in das NBS ist insbesondere auch deshalb erforderlich gewesen, um den PAW-Flächen eine zeitliche Einordnung zu geben und diese einer Prüfung des dort geltenden Planungsrechts zu unterziehen. Somit ist der Potenzialflächenpool insbesondere in RS 2, 3 und E sowohl in Flächen als auch in WE einmalig deutlich angestiegen.

Die ZSL W beinhaltet Flächenpotenziale in unterschiedlichen Entwicklungszuständen und gliedert sich in sieben Stufen:

- fertiggestellt
- im Bau
- Realisierungsstufe 0: sofort bebaubar
- Realisierungsstufe 1: kurzfristig bebaubar
- Realisierungsstufe 2: mittelfristig bebaubar
- Realisierungsstufe 3: langfristige bebaubar
- Realisierungsstufe E: sehr langfristige bebaubar

Sie unterscheidet hinsichtlich der Wohneinheiten von Vorhaben in „planerisch gesicherte Wohneinheiten“ und „potenzielle Wohneinheiten“. Das Planungsstadium beeinflusst maßgeblich die zeitliche Einstufung der Flächenpotenziale: „Planerisch gesicherte Wohneinheiten“ bedeutet, es gibt ein vorangeschrittenes oder abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren. Bei diesen Flächen wird von einem Aktivierungsgrad von 100 Prozent ausgegangen. Die planerisch gesicherten Flächen sind in der Regel den Realisierungsstufen „im Bau“ oder „Realisierungsstufe 0 bis 1“ zugeordnet. Als „potenzielle Wohneinheiten“ werden diejenigen Wohnungen bezeichnet, die aus einem Wettbewerb oder einer stadtplanerischen Absicht abgeleitet beziehungsweise rechnerisch ermittelt wurden. Bei diesen Flächen bestehen jedoch verschiedene Unwägbarkeiten: Zum einen ist noch unklar, ob die Eigentümer*innen überhaupt eine Entwicklung ihrer Flächen anstreben. Zum anderen befindet sich eine Fläche möglicherweise in einem so frühen Entwicklungsstadium, dass noch nicht absehbar ist, ob und in welcher Größenordnung die Fläche für den Wohnungsbau geeignet ist. Sofern sich die Projekte durch Bebauungsplanverfahren und Ausführungspläne konkretisieren, kann sich die Zahl der potenziellen Wohneinheiten noch ändern. Bei den potenziellen Wohneinheiten (in der Regel „Realisierungsstufe 2 bis 3“) wird im Hinblick auf mögliche Entwicklungshemmnisse angenommen, dass nur die Hälfte dieser Potenziale tatsächlich aktiviert werden kann (Aktivierungsgrad = 50 %).

Über welche Wohnungsbaupotenziale verfügt die Stadt also? Ende 2022 befinden sich 2370 Wohneinheiten im Bau, welche dem Wohnungsmarkt nach Baufertigstellung zugeführt werden (vgl. Tabelle 3).

In der Realisierungsstufe 0 (erwarteter Baubeginn bis Ende 2023) sind Flächen erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts – in der Regel ein rechtskräftiger Bebauungsplan – sofort, das heißt innerhalb des ersten Jahres bebaubar sind. Hier ist das Potenzial der Wohneinheiten planerisch gesichert. In Realisierungsstufe 1 (erwarteter Baubeginn 2024 bis Ende 2025) sind diejenigen Flächen erfasst, die kurzfristig bebaut werden können. Hier ist das Potenzial der Wohneinheiten im Regelfall ebenfalls planerisch gesichert.

Table 3: Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart

Projekt	Wohnungen	Baubeginn
Vogelsang / ehem. Straßenbahndepot	154	im Bau
(61-10) Nordbahnhofstr. / Rosensteinstr. (Mediaforum)	262	im Bau
Bürgerhospital		
1. Bauabschnitt (Bettenhaus)	147	im Bau
2. Bauabschnitt	256	2024 bis Ende 2025
3. Bauabschnitt Türlenstr. (AWS Fuhrpark)	150	2028 bis Ende 2033
4. Bauabschnitt	109	2028 bis Ende 2033
Langenäcker-Wiesert		
1. Bauabschnitt	40	fertiggestellt
2. Bauabschnitt	40	2024 bis Ende 2025
3. Bauabschnitt	220	2024 bis Ende 2025
Balthasar-Neumann-Str.	170	im Bau
Mittenfeldstraße Giebel	332	im Bau
"Stadtquartier Nordbahnhofstr. (ehem. Opel Staiger)"	340	im Bau
Neckarpark - DRK/DIBAG	480	im Bau
Rote Wand	118	bis Ende 2023
Quartier am Wiener Platz (ehem. Firma Schoch)		
1. Bauabschnitt	140	bis Ende 2023
2. Bauabschnitt	60	2024 bis Ende 2025
Ehem. Bettfedernfabrik	120	2024 bis Ende 2025
EnBW Hackstr. – "Der neue Stöckach"	700	2026 bis Ende 2027
Wetzlarer Straße	100	2024 bis Ende 2025
Gesamt	3938	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen

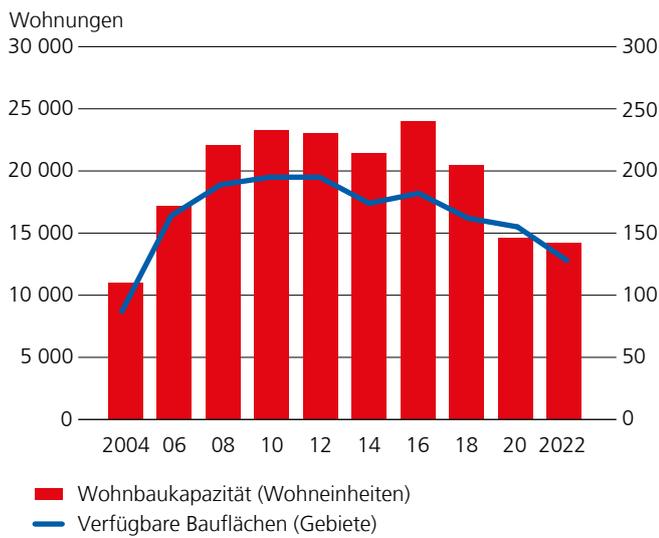
In Realisierungsstufe 2 (erwarteter Baubeginn 2026 bis Ende 2027) sind Flächen erfasst, die aufgrund bereits bekannter Herausforderungen bei der Bauleitplanung beziehungsweise Bodenordnung oder aus Prioritätsgründen erst mittelfristig realisierbar erscheinen. Hier ist aufgrund der meist noch nicht abgeschlossenen Planungen das Potenzial der Wohneinheiten nur in Einzelfällen planerisch gesichert, der Rest ist potenziell vorhanden.

In Realisierungsstufe 3 (erwarteter Baubeginn 2028 bis Ende 2033) sind Flächen eingestuft, die wegen notwendiger externer Vorleistungen, bereits bekannter Hürden bei der Bauleitplanung beziehungsweise Bodenordnung oder wegen der Vorrangigkeit anderer Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Aufgrund des meist noch sehr frühen Planungsstadiums beziehungsweise der Unsicherheit, ob die Eigentümer*innen überhaupt eine Entwicklung ihrer Flächen anstreben, ist hier das Wohnbaupotenzial ebenfalls nur in wenigen Einzelfällen planerisch gesichert. Das bedeutet, der Großteil der Wohneinheiten ist lediglich potenziell vorhanden.

In Realisierungsstufe E (erwarteter Baubeginn ab 2034 oder aktuell kein Baubeginn absehbar) sind Flächen erfasst, die überwiegend vorerst ein theoretisches Entwicklungspotenzial aufgrund planerischer Vorüberlegungen haben. Ebenfalls in diese Stufe einzuordnen sind Projekte, bei denen sich aufgrund von Projektverzögerungen kein verlässlicher Baubeginn angeben lässt oder wegen fehlender Entwicklungsabsichten der Flächeneigentümer*innen überhaupt kein Baubeginn absehbar ist.

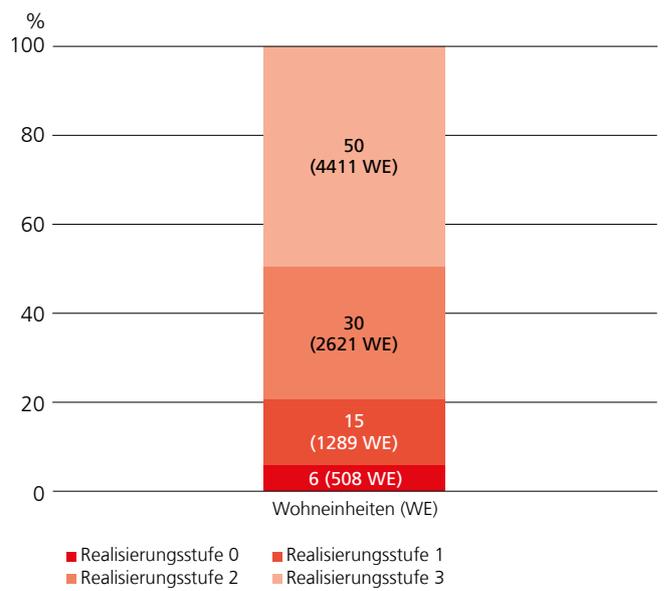
Die Kenndaten der aktuellen Zeitstufenliste Wohnen bilden mit circa 125 verfügbaren Bauflächen ein Wohnungsbau-potenzial von insgesamt etwa 14 269 Wohneinheiten. Gegenüber der Zeitstufenliste 2020 ergibt sich ein Rückgang des ermittelten Gesamtpotenzials um rund 430 Wohn-einheiten (vgl. Abbildung 24). In der ZSL W 2022 sind 3387 Wohneinheiten planerisch gesichert, während 10 882 ledig-lich potenzielle Wohnungen darstellen. Nimmt man einen Aktivierungsgrad von 50 Prozent für die potenziellen Wohn-einheiten an, ergibt sich ein realistisches Gesamtpotenzial von etwa 8828 aktivierbaren Wohneinheiten (vgl. Abbil-dung 25). Außerhalb des Zeitraums 2023 bis 2033 gibt es weitere Flächen im NBS, die aus heutiger Sicht grundsätz-lich ein Wohnungsbau-potenzial aufweisen. Mit einem Bau-beginn ist jedoch frühestens ab 2034 zu rechnen. Diese

Abbildung 24: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abbildung 25: Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2022 nach Zeitstufen



Neubau von insgesamt 107 Wohneinheiten im Theoderichweg im Stadtbezirk Nord: 74 Eigentumswohnungen, 27 Sozialmietwohnungen und 6 frei finanzierte Mietwohnungen (Foto: Lutz Deutz)



„Entwicklungsflächen“ (E-Flächen), welche beispielsweise die durch das Großprojekt Stuttgart 21 freiwerdenden Bereiche umfassen, weisen insgesamt rund 257 verfügbare Bauflächen und ein Potenzial von weiteren circa 14 206 potenziellen Wohneinheiten auf.

Um die Ziele im Wohnungsbau langfristig zu erreichen, gilt es die Wohnbauentwicklung als Daueraufgabe zu verstehen, da die Aktivierung und Entwicklung von Potenzialflächen lange Vorlaufzeiten benötigen. Auch bei einer beschleunigten Umsetzung von Wohnungsbauprojekten liegt der Entwicklungszeitraum bis zum tatsächlichen Bezug der neuen Wohnungen in der Regel bei acht bis zehn Jahren. Dieser setzt sich aus der Durchführung von Bürgerbeteiligungsveranstaltungen zur Akzeptanzschaffung im Vorgriff zum städtebaulichen Wettbewerb, der Planrechtschaffung und anschließender Erschließung sowie der Baugenehmigung und anschließenden Bauzeit zusammen.

Wohnungsbau und insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind also Daueraufgaben, welche sich nicht kurzfristig lösen lassen. Besonders wichtig ist deshalb die strategisch angelegte städtische Bodenbevorratung (vgl. Kapitel 1.1), die langfristig größere Spielräume und ein flexibleres Handeln der Stadt ermöglicht. Um ausreichend und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, kommt dabei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWSG) und auch den Partner*innen des Bündnisses für Wohnen eine zentrale Bedeutung zu.

3.3 Gebäude und Wohnungsbestand

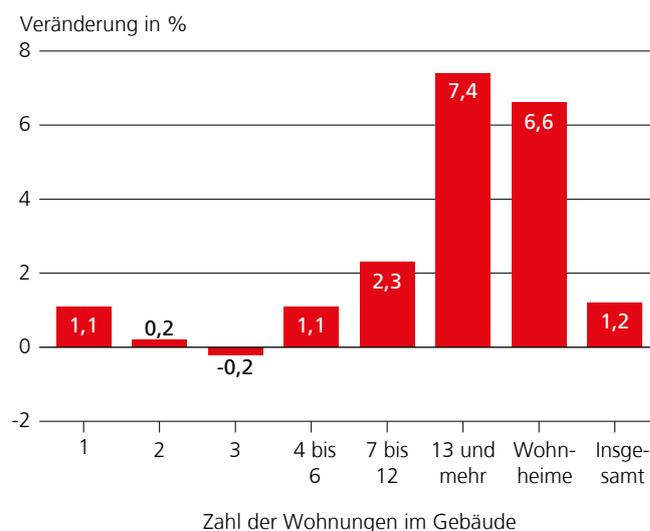
- Neben den Entwicklungen im Wohnungsbau bestimmt sich das Angebot nach dem Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen.
- Ende 2021 gab es 317 694 Wohnungen in Stuttgart.
- Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart hat sich zwischen 2016 und 2021 um knapp 7500 Einheiten erhöht. Dies entspricht einem Durchschnitt von 1500 Wohneinheiten pro Jahr.

Wohngebäude

Wie ist die Struktur des Wohnungsbestandes? Der Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart beläuft sich Ende 2021 auf

75 517 Wohngebäude, wovon je etwa die Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf Mehrfamilienhäuser entfallen. Wohnheime spielen nur eine marginale Rolle (unter 1 %). Den mit Abstand größten Anteil an den Wohngebäuden stellen mit 35 Prozent die Einfamilienhäuser dar, Zweifamilienhäuser machen rund 15 Prozent aus. Wohngebäude mit vier bis sechs Wohnungen bilden mit einem Anteil von 18 Prozent die größte Gruppe unter den Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 26: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2016 bis 2021 nach der Gebäudegröße



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoInuIS

Zwischen 2019 und 2021 hat sich der Bestand an Wohngebäuden um 0,4 Prozent erhöht. In der längerfristigen Betrachtung zwischen 2016 und 2021 wuchs der Gebäudebestand um 1,2 Prozent (vgl. Abbildung 26). Kräftig gewachsen ist in dieser Zeit die Zahl der größeren Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen (+ 7,4 %), mit weitem Abstand gefolgt von Wohngebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen (+ 2,3 %) und Einfamilienhäusern (+ 1,1 %). Nahezu gleich geblieben ist die Zahl der Wohngebäude mit zwei und drei Wohnungen. Insbesondere durch den Bau zahlreicher Flüchtlingsunterkünfte in den Jahren 2016 und 2017 ist die Zahl der Wohnheime in Stuttgart um 6,6 Prozent gestiegen.

Im Großstadtvergleich zeigen sich deutlich die strukturellen Besonderheiten Stuttgarts. Aufgrund der sehr dichten

Bebauung im Talkessel und entlang des Neckars hat Stuttgart unter den zehn größten deutschen Städten den niedrigsten Anteil an Einfamilienhäusern. Gleichzeitig ist der Mehrfamilienhausanteil zusammen mit Düsseldorf am Höchsten.

Eine Besonderheit in Stuttgart ist auch der hohe Anteil an Zweifamilienhäusern. Hier liegt Stuttgart im Großstadtvergleich ebenfalls vorne. Zweifamilienhäuser wurden in Stuttgart hauptsächlich zwischen den Weltkriegen und in den Nachkriegsjahren errichtet. Sie sind typisch für die Kesselrandlagen, den Norden des Bezirks Botnang sowie die Stadtbezirke Ober- und Untertürkheim. In den vergangenen Jahren spielte der Bau von Zweifamilienhäusern indes kaum mehr eine Rolle (vgl. Kapitel 3.2).

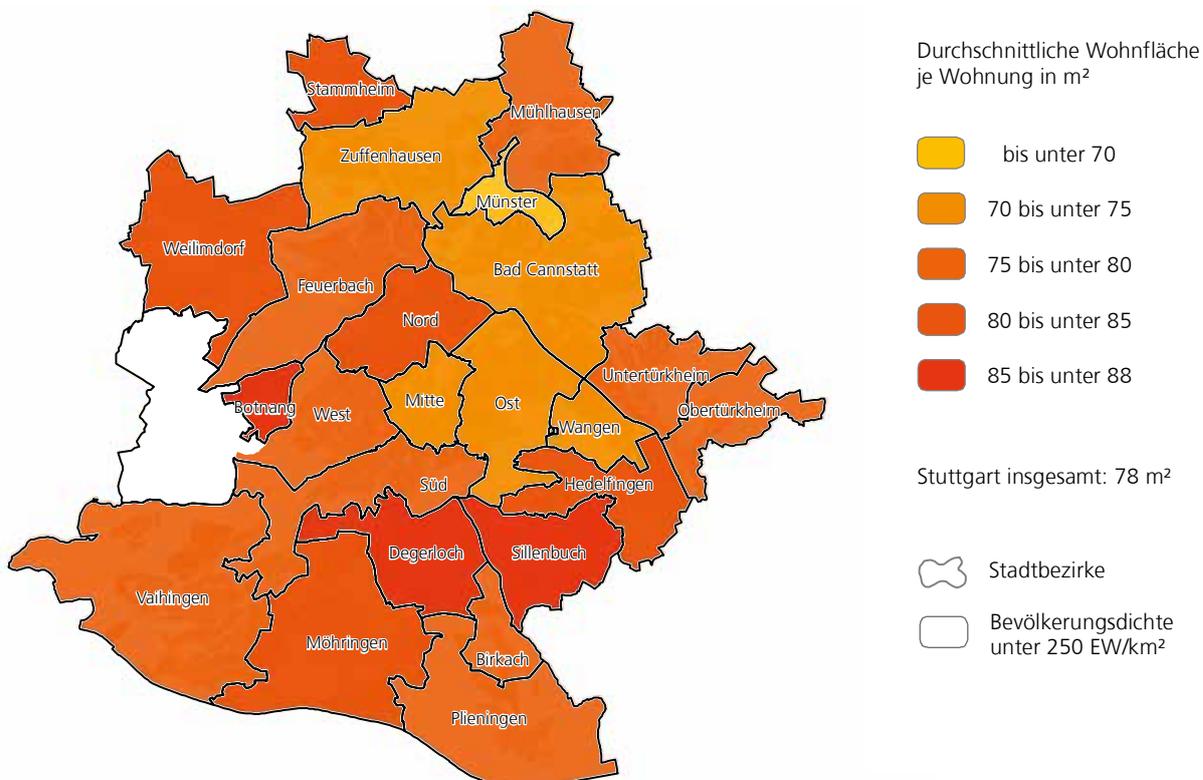
Wohnungen

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Wohnheimen beläuft sich Ende 2021 auf insgesamt 317 694 Wohnungen. Davon befinden sich circa 295 600 Einheiten (93 %) in Wohngebäuden, 11 700 in

Nichtwohngebäuden und 10 400 Einheiten in Wohnheimen. Rund ein Fünftel der Wohnungen haben einen oder zwei Räume, ein weiteres Fünftel sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Fast 60 Prozent sind Wohnungen mittlerer Größe mit drei oder vier Räumen. Der Wohnungsbestand wird von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen dominiert. Sie machen circa 80 Prozent aller Wohnungen aus. Insgesamt acht Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, sieben Prozent in Zweifamilienhäusern. Obwohl die Hälfte aller Wohngebäude aus Ein- oder Zweifamilienhäusern besteht, decken sie lediglich 15 Prozent des Wohnungsbestandes in Stuttgart ab. In den südlichen Stadtbezirken mit traditionell besseren Wohnlagen und im Norden des äußeren Stadtgebietes weisen mehrere Stadtteile einen relativ hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

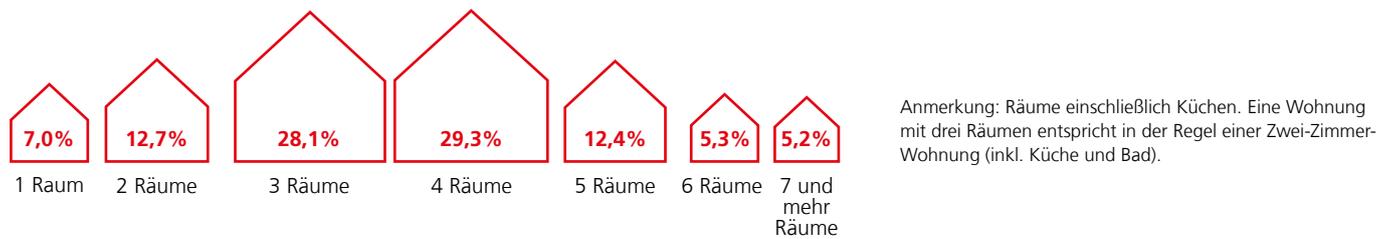
Eine durchschnittliche Wohnung in Stuttgart ist 78 m² groß. Deutlich sind die Unterschiede zwischen innerem und äußerem Stadtgebiet (vgl. Karte 3). In den größtenteils dicht bebauten Innenstadtbzirken liegt die mittlere Wohnungsgröße 2 m² unter dem städtischen Durchschnitt, in

Karte 3: Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stuttgarter Stadtbezirken 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 27: Bestand an Wohnungen in Stuttgart nach Zahl der Wohnräume 2021



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

den äußeren Bezirken einen Quadratmeter darüber. Besonders groß sind die Wohnungen in den Bezirken Degerloch (88 m²) und Botnang (87 m²), am kleinsten in Münster (70 m²) und Wangen (71 m²).

Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart ist in den fünf Jahren zwischen 2016 und 2021 um 2,4 Prozent gestiegen. Dies entspricht knapp 7 500 Wohneinheiten. Wohnungen mit drei und vier Räumen (zuzüglich Bad, Flur, aber bereits inklusive Küche), dominieren den Wohnungsbestand. Über die Hälfte aller Wohnungen entfällt auf diese Wohnungsgrößen, die Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen entsprechen (vgl. Abbildung 27). Knapp 20 Prozent des Bestands sind kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. Große Geschosswohnungen sind vor allem für Familien eine Alternative zum Einfamilienhaus. Für eine vierköpfige Familie bildet eine Wohnung mit fünf Räumen (inkl. Küche) in der Regel die Untergrenze ihres Bedarfs. Größere Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen allerdings weniger als ein Viertel des Wohnungsbestands in Stuttgart aus. Zwar sind nur 22 Prozent der Stuttgarter Haushalte Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Personen. Jedoch werden auch größere Wohnungen von kleineren Haushalten bewohnt, beispielsweise in Wohngemeinschaften, von einkommensstarken Paaren ohne Kinder oder von älteren Haushalten, deren erwachsene Kinder ausgezogen sind. Durch den anhaltenden Trend zum Homeoffice haben Wohnungen mit mehreren Räumen an Bedeutung gewonnen, da die Nachfrage nach Wohnungen mit separaten Arbeitszimmern gestiegen ist (vgl. Held et al. 2022).

3.4 Wohnungsleerstände

- Laut aktuellen Schätzungen gibt es in Stuttgart rund 3000 leerstehende Wohnungen.

- Ende 2022 lag die Leerstandsquote demnach bei nur etwa 1,2 Prozent des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern.

Referenzwerte für den Wohnungsleerstand in Deutschland lieferte zuletzt der Zensus 2011 (vgl. BBSR 2020). (Neue Werte verspricht die Erhebung 2022, deren Daten jedoch noch nicht vorliegen.) Als einzige Datenquelle repräsentiert die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus' eine Vollerhebung. Aktuell und repräsentativ erhobene Leerstandsdaten fehlen. Daher werden zur Messung von Leerständen für Jahre ohne Zensusdaten Informationen aus der Wohnungsbewirtschaftung herangezogen und auf eine Schätzung zurückgegriffen. Auch wenn sich der vorherrschende Leerstand nicht auf die einzelne Wohnung exakt beziffern und daher lediglich schätzen lässt, stimmen die Einschätzungen darin überein, dass in Stuttgart diese Reserven bereits seit mehreren Jahren weitgehend erschöpft sind. Deshalb kann der Abbau von Wohnungsleerständen allein den Wohnungsmarkt in Stuttgart nicht entlasten.

Nach dem „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ ist der marktaktive Leerstand in Stuttgart – also Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – im Zeitraum 2010 bis 2019 von 1,7 auf 0,5 Prozent zurückgegangen (vgl. Tabelle 4). Nach einem leichten Anstieg in den Corona-Jahren 2020 und 2021 um 0,1 Prozentpunkte, dürfte der Leerstand 2022 wieder auf 0,5 Prozent gefallen sein. Dies entspricht rund 1200 leerstehenden Wohnungen (marktaktiv).

Zur aktuellen Schätzung der Leerstandsquote aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inkl. Ruinen und nicht kurzfristig aktivierbarer Leerstand) wird die im Rahmen des Zensus 2011 erhobene Leerstandsquote mit der Verände-

rungsrate des „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ fortgeschrieben. Demnach ergibt sich 2022 eine Leerstandsquote von etwa 1,2 Prozent des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht rund 3000 Wohnungen. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt einen gewissen Leerstand, um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder um Umzüge problemlos zu ermöglichen. Allgemein wird eine Leerstandsreserve von rund zwei bis drei Prozent für das Funktionieren des Marktes als notwendig erachtet. Ein niedrigerer Leerstand deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin und beeinträchtigt die Umzugsmobilität der Haushalte (vgl. BBSR 2017). Stuttgart ist folglich weit entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Außerdem ist davon auszugehen, dass aufgrund des Zweckentfremdungsverbots (vgl. Kapitel 1.5) nur ein geringer Teil der leerstehenden Wohnungen länger als 6 Monate leer steht.

Table 4: Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) seit 2010

Gebiets-einheit	Leerstandsquote in %									
	2010	...	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
Stuttgart	1,7		0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5
Baden-Württemberg	2,3		1,7	1,6	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3	1,2
Deutschland	3,6		3,0	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8	2,9

* Prognose
Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^munIS

3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestands

- *Stuttgart will bis 2035 klimaneutral sein. Ein wesentlicher Baustein zu diesem Ziel ist die Sanierung von Bestandsgebäuden.*
- *Um die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes zu erhöhen, hegen 22 Prozent der Eigentümer*innen die Absicht, konkrete Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren zu tätigen.*

- *Mit dem kommunalen Energiesparprogramm wird die energetische Modernisierung von Gebäuden sowohl für Bürger*innen als auch für Wohnungsunternehmen gefördert.*

Die Bundesregierung strebt bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Denn rund 35 Prozent des Energieverbrauchs und 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen entfallen hierzulande auf den aktuellen Gebäudebestand. Dies verdeutlicht das hohe Energieeinsparpotenzial im Gebäudesektor. Die Energie- und Klimaziele im Gebäudesektor sollen unter anderem mit der zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Reform der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreicht werden. Durch energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechnik soll Energie eingespart beziehungsweise durch erneuerbare Energien ersetzt werden.

Die Stadt Stuttgart hat sich noch ambitioniertere Klimaschutzziele gesetzt: Stuttgart will bis 2035 klimaneutral sein. Auf dem Weg zu diesem Ziel soll der CO₂-Ausstoß bis 2030 um 80 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 reduziert werden. Der städtische Klima-Fahrplan zeigt auf, wie dieses Ziel umgesetzt werden kann. Die Klimaneutralität kann erreicht werden, wenn bis zum Jahr 2035 ein Bündel an 13 Maßnahmenpaketen umgesetzt wird. Ein wesentlicher Baustein darin ist die Sanierung von Bestandsgebäuden. Essenziell für den Erfolg wird hierbei eine gute Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, privaten Eigentümer*innen und Mieter*innen sein. Die Stadtverwaltung strebt daher an, im „Bündnis für Wohnen“ Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft zu treffen, mit denen die Klimaneutralität des Gebäudebestandes erreicht werden kann. So soll mit den Partner*innen des Bündnisses eine Energiepartnerschaft vereinbart werden. Der bis Ende 2023 vorliegende Wärmeleitplan soll gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, den Stadtwerken und der Stadtverwaltung bestmöglich umgesetzt werden. Ein weiteres Ziel lautet, die energetische Sanierungsquote der privaten Bestandsgebäude signifikant zu steigern.

Dazu wurde das Fördervolumen im städtischen Förderprogramm zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden, dem Energiesparprogramm, deutlich erhöht. In den Jahren 2021 und 2022 wurden Fördermittel in Höhe von 30 Millionen Euro bereitgestellt. Die zur Verfügung stehenden Mittel wurden fast vollständig ausgeschöpft.

Wohnhaus in Stuttgart-Mühlhausen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte **um 58 Prozent reduziert** werden (Fotos: Baugenossenschaft Bad Cannstatt eG)



Wohnhaus in Stuttgart-Plieningen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte **um 82 Prozent reduziert** werden (Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.)



Wohnhaus in Stuttgart-Möhringen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte **um 47 Prozent reduziert** werden (Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. und Kraft Architekten, Stuttgart)



Mit dem kommunalen Energiesparprogramm wird die energetische Modernisierung von Gebäuden sowohl für Bürger*innen als auch für Wohnungsunternehmen gefördert. Ziel bei der Förderung ist die mieterfreundliche Steigerung der Sanierungsrate.

Einen Überblick über bereits getätigte energetische Sanierungsmaßnahmen im Stuttgarter Wohngebäudebestand liefert die Energiewendebefragung 2022, die in Zusammenarbeit vom Amt für Umweltschutz und dem Statistischem Amt der Landeshauptstadt durchgeführt wurde. Die repräsentative Umfrage richtete sich an private und institutionelle Eigentümer*innen von Wohnimmobilien und beinhaltete mehrere Fragen zur Erneuerung der Heizung, zum Austausch der Fenster sowie zur Dämmung der Gebäude. Ergänzend wurde nach geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefragt.

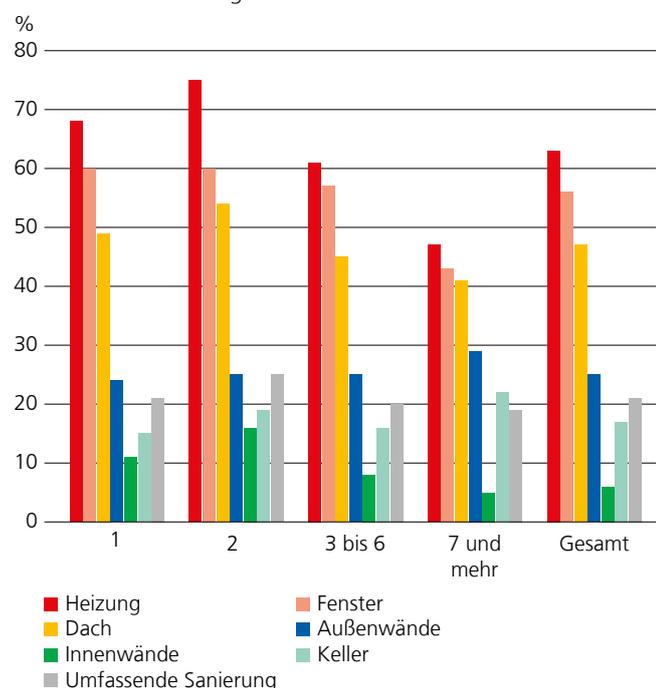
Wie beheizen die Stuttgarter Haushalte ihre Wohnungen? In Stuttgart werden acht Prozent aller Wohngebäude mit

Fernwärme beheizt und vier Prozent haben eine Wärmeversorgung im Verbund mit anderen Gebäuden (z.B. Blockheizkraftwerk). Mit 62 Prozent verfügt die Mehrheit über eine gebäudebezogene Zentralheizung und annähernd 20 Prozent des Gebäudebestands besitzen eine wohnungseigene Etagenheizung. Dezentrale Lösungen mit Einzelöfen in den Wohnungen bilden die Ausnahme (6 %).

In Stuttgart ist Gas der am weitesten verbreitete Energieträger, der zum Heizen genutzt wird. Fast 80 Prozent der Wohngebäude, die nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, verwenden Gas. Zweithäufigster Energieträger ist Öl (12 %). Strom (4 %) und erneuerbare Primärenergieträger (5 %) werden in Stuttgart eher selten zum Heizen verwendet.

Zumindest im Wohnungsneubau geht die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl zunehmend zurück. Seit 2018 überwiegt in Neubauprojekten der Einbau von Heizungsarten mit erneuerbaren Primärenergieträgern

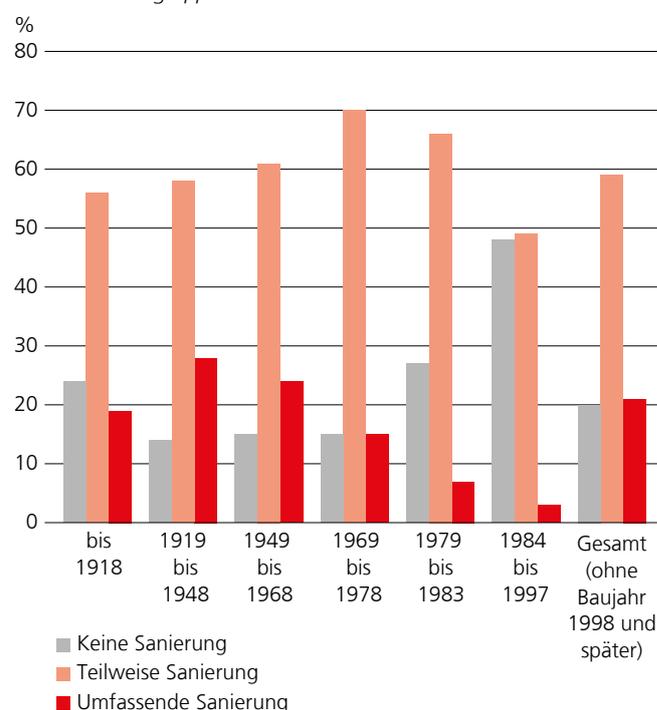
Abbildung 28: Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2022 nach Zahl der Wohnungen im Gebäude



Mehrfachantworten möglich.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Befragung zur Energiewende 2022

Abbildung 29: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2022 nach Baualtersgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Befragung zur Energiewende 2022

wie Umwelt- (vorwiegend Wärme-) Pumpen beziehungsweise mit Geothermie oder Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (in der Regel Holz). So werden fast sechs von zehn der im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäude mit Erneuerbaren Energien beheizt (vgl. Held und Deutz 2022a).

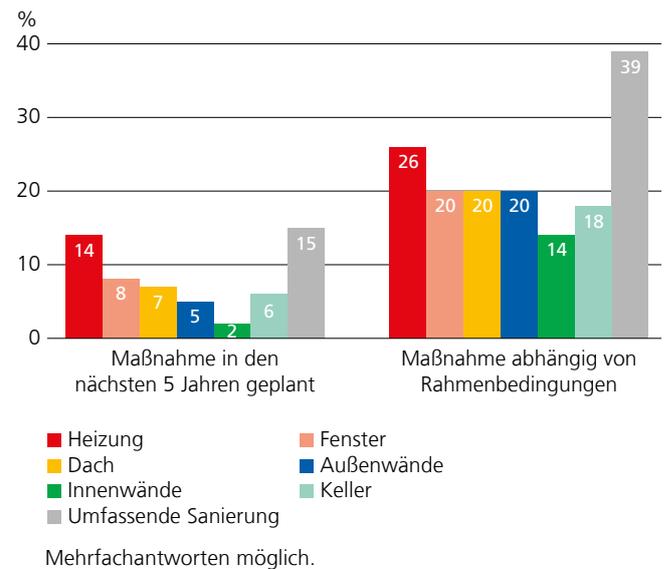
An vielen Stuttgarter Wohngebäuden wurden Einzelmaßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz durchgeführt. So haben in den letzten 25 Jahren ein Viertel aller vor 1998 errichteten Stuttgarter Wohngebäude eine Dämmung an den Außenwänden erhalten und in sechs Prozent der Fälle wurden die Innenwände gedämmt. Häufigste Sanierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Heizungsanlage (63 %) und der Austausch der Fenster (56 %). Auch die Dämmung des Dachs beziehungsweise der obersten Geschossdecke erfolgte in einem beachtlichen Umfang (47 %). Zudem wurde in jedem sechsten Gebäude der Keller beziehungsweise die unterste Geschossdecke nachträglich gedämmt.

Energetisch umfassend saniert (vier von sechs der oben genannten Sanierungsmaßnahmen) sind insgesamt etwa 21 Prozent aller vor 1998 errichteten Wohngebäude. Sechs von zehn Gebäuden dieser Baujahre wurde zumindest teilweise energetisch ertüchtigt. Für 20 Prozent der Wohngebäude steht aber noch eine komplette energetische Sanierung an. In Bezug auf die Gebäudegrößen lässt sich feststellen, dass größere Mehrfamilienhäuser ab sieben Wohnungen weniger häufig energetisch saniert wurden als kleinere (vgl. Abbildung 28).

Gebäude mit Baujahren von 1919 bis 1978 wurden etwas häufiger voll oder zumindest teilsaniert als jüngere Wohngebäude. Der Anteil der bisher noch nicht energetisch optimierten Gebäude ist mit 48 Prozent in der Baualtersklasse 1984 bis 1997 am höchsten, da diese Häuser größtenteils noch nicht in den klassischen Sanierungszyklus fallen (vgl. Abbildung 29).

Bei umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen lassen sich verschiedene Strategien erkennen: Einerseits werden an Wohngebäuden mehrere energetische Maßnahmen in kurzer Zeit zusammen ausgeführt. Häufiger verbreitet ist jedoch die schrittweise Umsetzung einzelner Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum. Dies hängt wesentlich mit der Nutzungs- und Lebensdauer der verschiedenen Gebäudeteile sowie ihrem Energieein-

Abbildung 30: Geplante Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden in Stuttgart 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Befragung zur Energiewende 2022

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

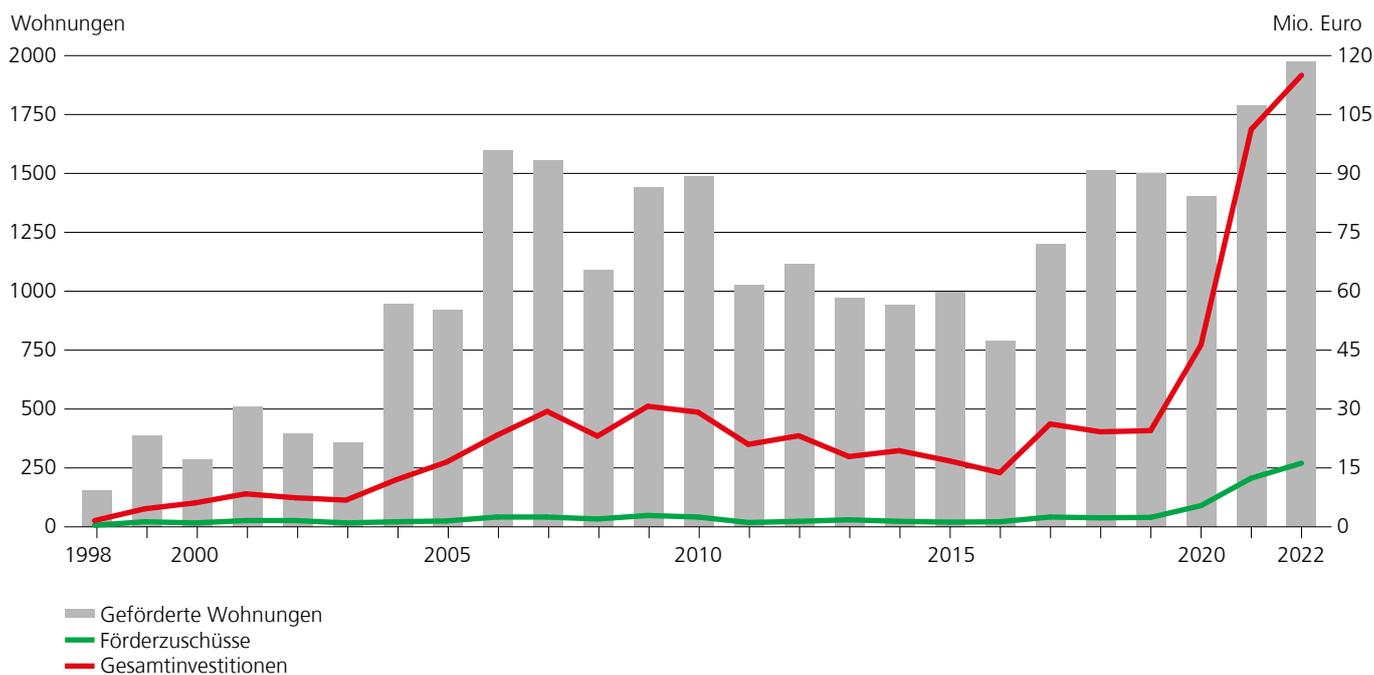
sparpotenzial zusammen. So ist beispielsweise bei teilweise sanierten Wohngebäuden, die nach 1998 errichtet wurden, die Erneuerung der Heizungsanlage die häufigste Sanierungsmaßnahme.

Welche Sanierungsmaßnahmen planen die Stuttgarter Immobilienbesitzer*innen? Um die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes zu erhöhen, hegen 22 Prozent der Eigentümer*innen die Absicht, konkrete Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren zu tätigen. Der Fokus liegt dabei auf Einzelmaßnahmen. Die mittelfristige Anschaffung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung planen 15 Prozent. Nur eine Minderheit beabsichtigt eine umfassende Sanierung. Wenn Eigentümer*innen die Rahmenbedingungen wie die Förder- und Finanzierungsbedingungen für geeignet erachten, erwägen sogar drei von zehn energetische Sanierungsmaßnahmen und 39 Prozent die Anschaffung einer Photovoltaikanlage (vgl. Abbildung 30). Vor dem Hintergrund lohnt abschließend ein Blick auf die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen zur Gebäudesanierung.

Gebäudeenergiegesetz und Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude

Das Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG, trat am 1. November 2020 in Kraft und löste damit die Energieeinsparverord-

Abbildung 31: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

nung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Das Gebäudeenergiegesetz legt den einheitlichen Rahmen für die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten, Bestandsgebäude und den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteversorgung fest. Mit dem GEG wurde ein neues gleichwertiges Verfahren zum Nachweis der Einhaltung der energetischen Anforderungen bei der Errichtung von Wohngebäuden eingeführt. Beim Neubau besteht die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien. Eine Verschärfung energetischer Anforderungen an Neubauten fand zum 1. Januar 2023 statt. Die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau wurde von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent gesenkt.

Bundeshilfe für effiziente Gebäude

Der Bund fördert mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude, kurz BEG, energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Haus. Die BEG fasst seit 2021 frühere Förderprogramme des Bundes zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den

Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik. Im vergangenen Jahr lag das Fördervolumen der BEG in Stuttgart bei rund 165 Millionen Euro. Damit wurden energetische Sanierungsmaßnahmen an etwa 2760 Stuttgarter Wohnungen gefördert. Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme mehrerer Förderprodukte der BEG sind allerdings Doppelzählungen bei den geförderten Wohneinheiten möglich.

Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Mit dem Programm über die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung (Kommunales Energiesparprogramm), als Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes Stuttgart (KLIKS), bezuschusst die Stadt Stuttgart seit 1998 energetische Sanierungen von privaten Wohngebäuden, die außerhalb von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten liegen. Das KLIKS wurde in den Folgejahren weiterentwickelt und 2016 in das städtische Energiekonzept zur „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ eingebunden.

Das Förderprogramm bietet Gebäudeeigentümer*innen verschiedene Alternativen: Bezuschusst werden Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (wie Dach, Fassade oder Fenster) beziehungsweise der technischen Gebäudeausrüstung (beispielsweise Zentralheizung, Solarthermie oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage) sowie umfassende, aufeinander abgestimmte Maßnahmen („Paketlösung“). Gefördert werden ausschließlich energetische Sanierungen, die über den gesetzlich vorgeschriebenen Standards liegen. Mit der Richtlinienänderung im Herbst 2020 hat der Gemeinderat dem Förderprogramm nochmals neue Impulse gegeben: Öffnung auch für juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts, Wechsel zu der Bewertungssystematik nach KfW-Effizienzhausstandard und deutliche Erhöhungen der Förderquoten beziehungsweise Kostenobergrenzen. Ein neuer und politisch gewünschter Aspekt ist auch die mieterfreundliche Ausgestaltung des Programms, um Mietpreisentwicklungen nach einer Gebäudesanierung beeinflussen zu können. Für den Miethaushalt eines sanierten Wohngebäudes ergibt sich der Vorteil, dass die Kaltmiete nur begrenzt erhöht werden kann und sich gleichzeitig der zukünftig geringere Energieverbrauch positiv auf die Betriebskostenabrechnung auswirken wird. Seit der Öffnung für juristische Personen steigt die Nachfrage durch die Stuttgarter Baugenossenschaften und Wohnungsunternehmen. Die ganzheitliche Betrachtung der Immobilie und das Contracting-Modell, bei dem ein externer Dienstleister die Investitionskosten und das Betriebsrisiko für eine Wärmeerzeugungsanlage übernimmt, während die Nutzer*innen im Gegenzug eine Miete zahlen, sind als Fördertatbestände unverändert geblieben. Alle Förderprogramme des Bundes und des Landes zur Energieeinsparung können mit der städtischen Förderung kombiniert werden.

Im Rahmen des Stuttgarter Energiesparprogramms investierten Eigentümer*innen bis Ende 2022 rund 650 Millionen Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen von insgesamt fast 26 400 Wohnungen. Das Fördervolumen der Stadt betrug für den gesamten Zeitraum 1998 bis 2022 rund 72 Millionen Euro. Allein in den Jahren 2021 und 2022 belief sich die bewilligte Fördersumme auf 28,6 Millionen Euro für rund 3770 geförderte Wohnungen (vgl. Abbildung 31).

Nicht alle Gebäudeeigentümer*innen nehmen für die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen Fördermittel in Anspruch. So zeigen Auswertungen der Stuttgarter Befragung zur Energiewende 2016, dass etwa zwei Drittel der Eigentümer*innen, die seit 2002 energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, diese allein über Eigenkapital finanzierten (vgl. Held 2017). Es ist daher davon auszugehen, dass die Sanierungstätigkeit im Gebäudebestand deutlich über den in den Förderstatistiken der Stadt und der KfW erfassten Sanierungsfällen liegt.

Ergänzend zum kommunalen Energiesparprogramm wurde ausgehend vom „Bündnis für Mobilität und Luftreinhaltung“ am 1. Januar 2018 das Heizungsaustauschprogramm aufgelegt. Über dieses Förderprogramm wird der Austausch von Kohleöfen oder Öl-Kesselanlagen durch umweltfreundliche Energieträger (Umwelt- und Fernwärme bzw. auch Holz-Pellets mit Staubfilter) bezuschusst. Zuletzt standen über zwei Millionen Euro Fördergelder im Jahr zur Verfügung. Neben Wohngebäuden sind auch Nichtwohngebäude förderfähig. Über diese Förderschiene will die Landeshauptstadt Treibhausgasemissionen weiter reduzieren und in Sachen Energiewende mit gutem Beispiel vorangehen. Eine Umstellung von Kohleöfen oder Öl-Kesselanlagen auf Gas ist seit Oktober 2022 nicht mehr förderfähig.



Nach Jahren hoher Miet- und Kaufpreisteigerungen hat der Boom am Stuttgarter Wohnungsmarkt seinen Höhepunkt überschritten. Ein Ende der Angebotsknappheit ist jedoch nicht in Sicht, da das Wohnungsangebot zuletzt nur in geringem Umfang ausgeweitet werden konnte. Weil Nachfrage und Angebot weiterhin auseinanderklaffen, gehört der Stuttgarter Mietwohnungsmarkt zu den teuersten in Deutschland.

(Foto: Neues Wohngebiet Langenäcker-Wiesert im Stadtbezirk Stammheim, Lutz Deutz)

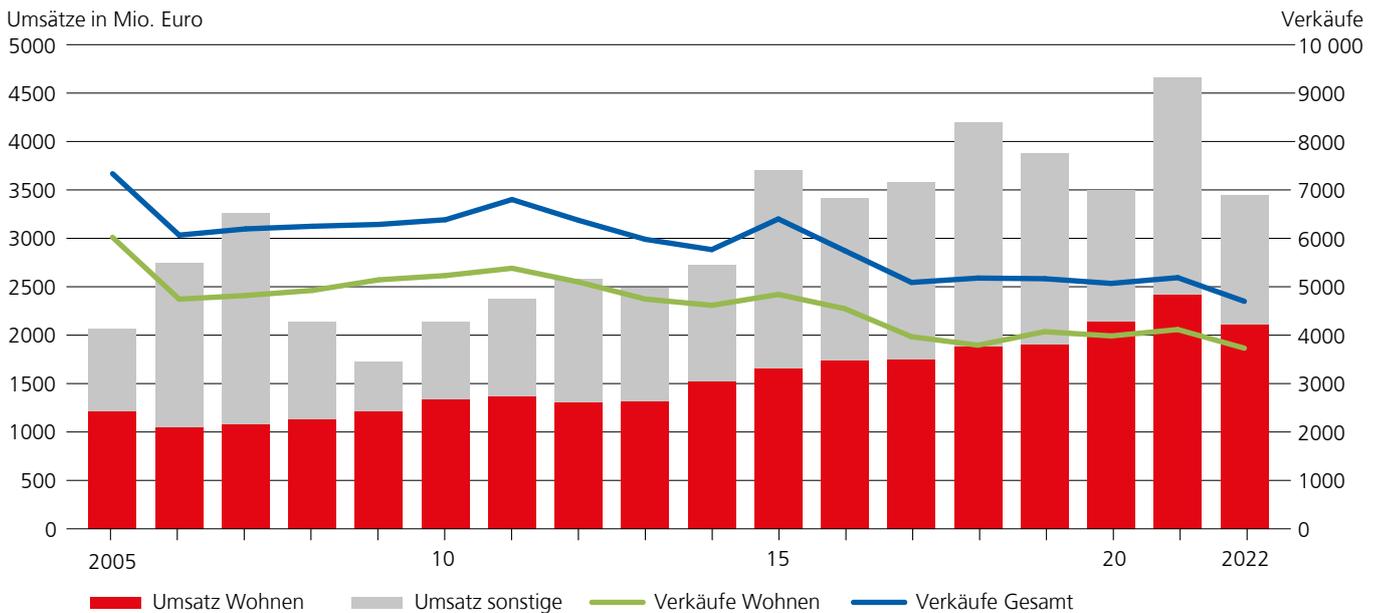
4 Immobilienpreise und Mieten

Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart 2022

Nachdem die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Stuttgart seit 2012 stetig gestiegen waren, haben sich die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch am hiesigen Wohnungsmarkt niedergeschlagen. In der Jahresmitte 2022 setzte nach Zahlen des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart eine klare Trendumkehr mit leicht sinkenden Preisen für Wohneigentum ein. Viele Kaufinteressierte und Bauwillige zögern wegen gestiegener Darlehenszinsen, teurer Baukosten und hoher Inflation derzeit, Wohneigentum zu erwerben. Bei den Mieten inserierter Wohnungen hat der Bevölkerungsrückgang in den Corona-Jahren zunächst für eine nachlassende Mietpreisdynamik gesorgt. Einerseits könnte hier die positive Entwicklung der Wohnungsnachfrage aufgrund der Zuwanderung aus der Ukraine wieder zu höheren Mietensteigerungen führen. Andererseits dürften die stark steigenden Lebenshaltungskosten und vergleichsweise langsamer steigenden Einkommen die Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, dämpfen.



Abbildung 32: Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2005



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Angesichts der bereits sehr hohen Mietpreise in Stuttgart haben es insbesondere Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schwer, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden.

Wie hoch ist die Mietbelastung der privaten Haushalte? Wo sind bezahlbare Mietwohnungen noch verfügbar? Diese Fragen bestimmen die folgenden Analysen zur Mietentwicklung in Stuttgart. Zuvor liefert das Kapitel einen Überblick über aktuelle Preisentwicklung von Wohnbauland und -immobilien in der Landeshauptstadt. Abgerundet wird das Kapitel mit einem Blick auf den Index zur Wohnungsmarktsanspannung, einer Einschätzung der lokalen Fachleute und einem Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten.

4.1 Immobilienpreise

- Bauland für Eigenheime kostete am Stuttgarter Grundstücksmarkt im Jahr 2022 durchschnittlich 1780 Euro je m².
- Der Durchschnittspreis für Geschosswohnungsbaugrundstücke lag zuletzt bei 2066 Euro je m².

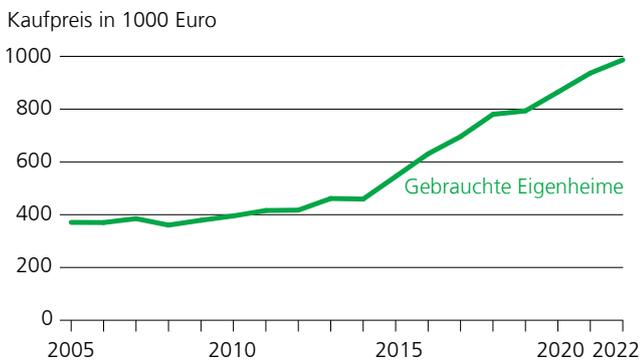
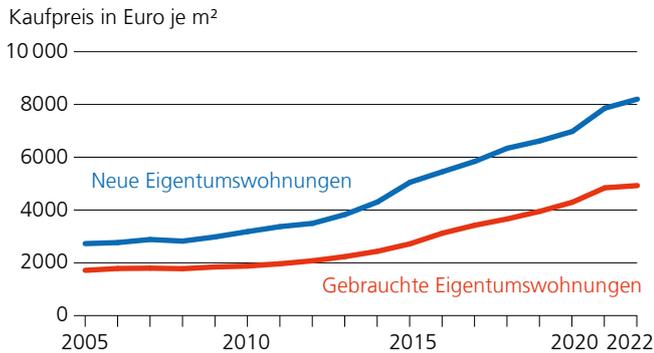
- Die Preise für Wohneigentum in Stuttgart sind im Jahresverlauf 2022 leicht gesunken.
- Eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf kostete 2022 im Schnitt 4925 Euro je m², neue Eigentumswohnungen rund 8200 Euro je m².

Auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt machten sich im Laufe des Jahres 2022 die hohe Inflation und die gestiegenen Zinsen bemerkbar. Insgesamt registrierte der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart über alle Segmente, das heißt Wohnen wie Gewerbe, rund 4700 Verkaufsfälle für 2022. Die Zahl der Immobilienverkäufe sank damit gegenüber dem Vorjahr auf einen historischen Tiefstand. Der bisherige Tiefstand lag mit rund 5100 Verkäufen in den Jahren 2017 und 2020 noch deutlich höher (vgl. Abbildung 32). Der Geldumsatz ist mit 3,45 Milliarden Euro im Vergleich zum umsatzstarken Vorjahr um knapp 26 Prozent gesunken. Bei der Verkaufstätigkeit zeigte sich in Stuttgart, wie auch in den anderen deutschen Metropolen, wegen der gestiegenen Kapitalmarktzinsen ein untypisches Gefälle zwischen dem ersten und zweiten Halbjahr. So wurden in der zweiten Jahreshälfte 15 Prozent weniger Verkäufe registriert als in der ersten Jahreshälfte.



Eine der derzeit größten Baustellen in Stuttgart-Ost: Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit 94 Mietwohnungen auf dem ehemaligen Diakonie-Areal (Foto: Lutz Deutz).

Abbildung 33: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Baulandpreise

Ein Bauplatz für den individuellen ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau kostete am Stuttgarter Grundstücksmarkt 2022 durchschnittlich 1780 Euro je m². Damit liegt der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Baugrund auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Basis der Zahlen ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Stuttgart (vgl. ebd. 2023). Die Verkaufszahlen sind wiederholt deutlich zurückgegangen: Im vergangenen Jahr wurden nur 64 Baugrundstücke für den Eigenheimbau verkauft, 2021 waren es 77 Verkäufe. Auch die durchschnittliche Bauplatzgröße (634 m²) und der Flächenumsatz (39 934 m²) lagen unter den Werten des letzten Jahres.

Für den Geschosswohnungsbau registrierte der Gutachterausschuss im vergangenen Jahr 52 Verkäufe, das ist geringfügig weniger als im Vorjahr. Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter Baugrund im Geschosswohnungsbau lag mit 2066 Euro auf dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (690 m²) und der Flächenumsatz (35 888 m²) sind hingegen gesunken.

Haus- und Wohnungspreise

Bei den bebauten Grundstücken in Stuttgart zeigten sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 Verkaufs- und Umsatzsatzrückgänge über alle Gebäudearten hinweg: Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäuser sind betroffen, ebenso Geschäfts- und Bürogebäude. Die weitaus meisten Verkäufe entfallen auf Wohnimmobilien. Im vergangenen Jahr wurden 2721 Verkäufe von Eigentumswohnungen im Bestand erfasst, knapp sechs Prozent weniger als 2021.

Nachdem die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2013 jedes Jahr ein starkes Wachstum erfahren hatten (vgl. Abbildung 33), ergab sich in der zweiten Jahreshälfte 2022 ein Trendwechsel mit einem leichten Preisrückgang. Die Durchschnittspreise je m² Wohnfläche sind im Gesamtjahresvergleich trotzdem moderat gestiegen. Der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf stieg von rund 4840 Euro im Vorjahr auf circa 4925 Euro (+1,8 %). Neu erstellte Eigentumswohnungen kosteten 2021 im Durchschnitt rund 7860 Euro je m².

Im Jahr 2022 stieg dieser Betrag auf rund 8200 Euro (+4,8 %), wobei auch hier im ersten Halbjahr in der Regel höhere Durchschnittswerte erzielt wurden als im zweiten Halbjahr.

Vergleicht man den Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten, so liegt Stuttgart im unteren Mittelfeld: Sowohl im Neubau als auch im Bestand werden in Köln niedrigere Durchschnittspreise als in Stuttgart gezahlt, in Frankfurt am Main, Hamburg und München dagegen höhere. In Berlin liegen die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen auf dem gleichen Niveau, Neubauwohnungen sind in Stuttgart im Durchschnitt teurer als in der Hauptstadt.

Für ein Einfamilienhaus wurden in Stuttgart im ersten Halbjahr 2022 durchschnittlich circa 1,11 Millionen Euro und im zweiten Halbjahr rund 1,09 Millionen Euro bezahlt. Reihenhäuser wurden im ersten Halbjahr 2022 für durchschnittlich rund 717 000 Euro und im zweiten Halbjahr für circa 684 000 Euro verkauft.

Angesichts des nach wie vor hohen Preisniveaus und den in 2022 stark gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen auf jahresdurchschnittlich 2,6 Prozent waren Wohnimmobilien für viele Kaufinteressierte immer weniger erschwinglich. Dadurch ließ die Nachfrage nach. So haben Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen nur wenige Chancen auf den Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum in Stuttgart.

Die Kaufpreise für Wohnungen in Stuttgart waren im gesamten letzten Jahrzehnt jedes Jahr stärker als die Mieten und Einkommen gestiegen und hatten bislang nicht gekannte Höhen erreicht. In Anbetracht der in der ersten Jahreshälfte noch kräftigen Preissteigerungen blieb aus Sicht der Deutschen Bundesbank die Überbewertung von Wohnimmobilien in Deutschland im Jahresmittel etwa auf diesem hohen Niveau: „Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten zwischen 25 und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist“ (Deutsche Bundesbank 2023).

Wie aber schätzen lokale Marktakteure die Situation in Stuttgart ein? Aktuell befürchten nur 29 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktextpert*innen eine Preisblase in der

Landeshauptstadt. Dagegen sehen 61 Prozent momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase. Diese Einschätzung liegt nahezu auf dem Niveau der Vorjahre (vgl. Arnold und Held 2023).

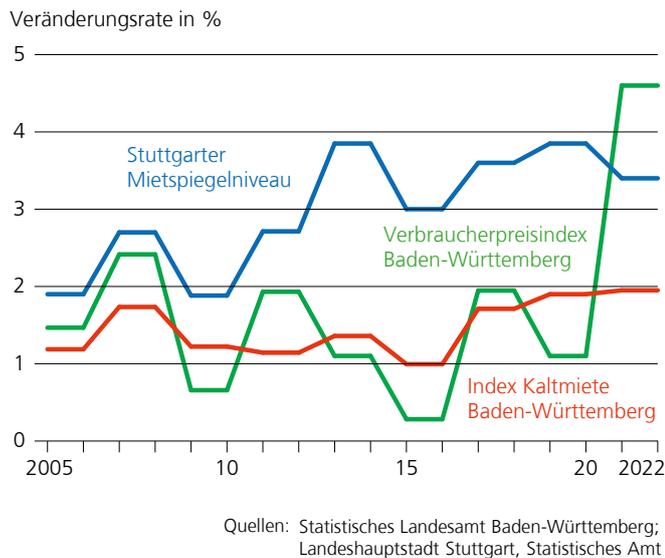
4.2 Wohnungsmieten und Mietbelastungen

- *Die ortsübliche Vergleichsmiete in Stuttgart ist zwischen 2020 und 2022 um 6,8 Prozent gestiegen.*
- *Die Angebotsmieten online inserierter Wohnungen in Stuttgart haben in den Jahren 2021 und 2022 nur noch moderat zugelegt. Im Jahr 2022 lag der Anstieg bei 1,5 Prozent.*
- *Die nachlassende Mietpreisdynamik deutet darauf hin, dass der Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2020 und 2021 für etwas Entlastung am Mietwohnungsmarkt gesorgt hat. Demnach dürften die Mieten durch die Zuwanderung aber wieder stärker steigen.*
- *Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Stuttgarter Haushalte liegt bei 30 Prozent.*
- *Aufgrund ihrer hohen Wohnkosten gelten annähernd 20 Prozent aller Miethaushalte in Stuttgart als finanziell überlastet.*

Mietspiegelmiete

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt die Situation angespannt: Die ortsübliche Vergleichsmiete des Stuttgarter Mietspiegels ist zwischen 2020 und 2022 um 6,8 Prozent auf 11,04 Euro pro m² Wohnfläche gestiegen (Nettokaltmiete). Die Preissteigerung liegt damit leicht unter den Mietpreissteigerungen der letzten Jahre. Insbesondere seit 2012 ist das Wohnen in Stuttgart merklich teurer geworden. Im Vergleich fällt die aktuelle Steigerungsrate einerseits dennoch deutlich höher aus als die Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+3,9 %). Andererseits sind die Verbraucherpreise insgesamt in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um ganze 9,2 Prozent gestiegen. Damit lässt sich weiterhin eine Entkopplung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Einschränkend ist dabei zu beachten, dass die Steigerungsraten des Stuttgarter Mietspiegels ausschließlich auf Mieten beruhen, die in den letzten sechs

Abbildung 34: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Jahren neu vereinbart oder geändert wurden (vgl. Hillerich-Sigg 2022). Aufgrund des zweijährigen Turnus der Mietspiegelbefragung wurden für den Vergleich die Preisentwicklungsraten für die Zweijahreszeiträume gemittelt (vgl. Abbildung 34).

Von den Auskunft gebenden Mieter*innen der Stuttgarter Mietspiegelbefragung 2022 nehmen fast zwei Drittel ihre Mietpreise als angemessen oder sogar niedrig wahr; ein Drittel als unangemessen hoch (vgl. Heinsohn 2022).

Angebotsmieten

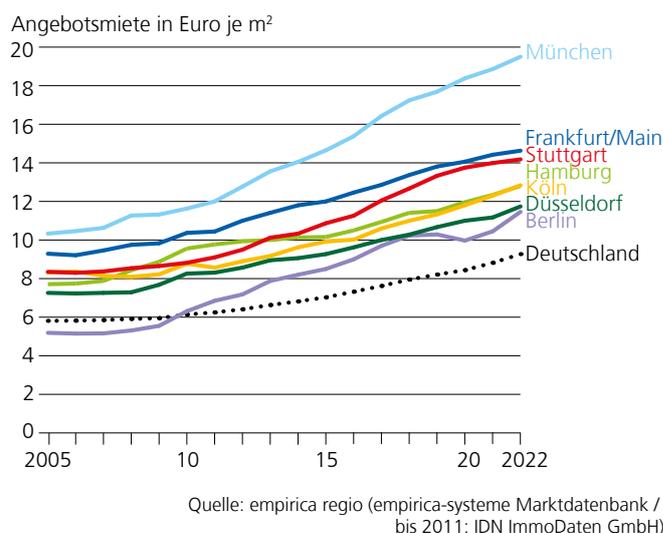
Die Ergebnisse der Mietspiegelbefragung zum Mietpreisniveau können durch Analysen von online inserierten Wohnungsanzeigen bei Erst- und Wiedervermietung ergänzt werden. Die sogenannten Angebotsmieten sind in Stuttgart in den Jahren 2021 und 2022 nur moderat gestiegen (vgl. Abbildung 35). Laut Zahlen von empirica-regio fiel unter den sieben größten Städten der Mietpreisanstieg 2022 nur in Berlin höher aus als im bundesweiten Mittel von 5,1 Prozent. In Stuttgart legten die Angebotsmieten lediglich um 1,5 Prozent zu. In den Jahren zwischen 2015

und 2020 betrug das jährliche Mietenplus in Stuttgart noch durchschnittlich rund 5 Prozent. Aufgrund der nach wie vor großen Wohnungsengpässe ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den drittteuersten Angebotsmieten in Deutschland.

Die zuletzt nachlassende Mietpreisdynamik in Stuttgart verdeutlicht, dass die sinkenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen 2020 und 2021 für etwas Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt haben. Durch den gleichzeitigen Wohnungsneubau ist das Wohnungsangebot gewachsen, so dass sich Angebot und Nachfrage tendenziell annäherten. Der erneute Anstieg der Wohnungsnachfrage durch Zuwanderung infolge des Russland-Ukraine-Krieges führt seit Mitte 2022 wieder zu stärkeren Zuwächsen bei den inserierten Mieten. Hinzu kommt, dass sich Haushalte aufgrund der gestiegenen Zinsen den geplanten Wohneigentumserwerb nicht mehr leisten können und weiter zur Miete wohnen. Damit fällt die Nachfrage nach Mietwohnungen höher aus; in der Regel dürften diese Haushalte aber zunächst in ihrer jetzigen Mietwohnung bleiben und erst in Zukunft umziehen. Der Effekt für den Neuvermietungsmarkt dürfte daher noch überschaubar sein und sich erst mit der Zeit aufbauen (vgl. Simons und Salla 2023).

Neben der Entwicklung der Angebotsmieten interessiert natürlich, wie hoch sie in Stuttgart inzwischen ausfallen. Im

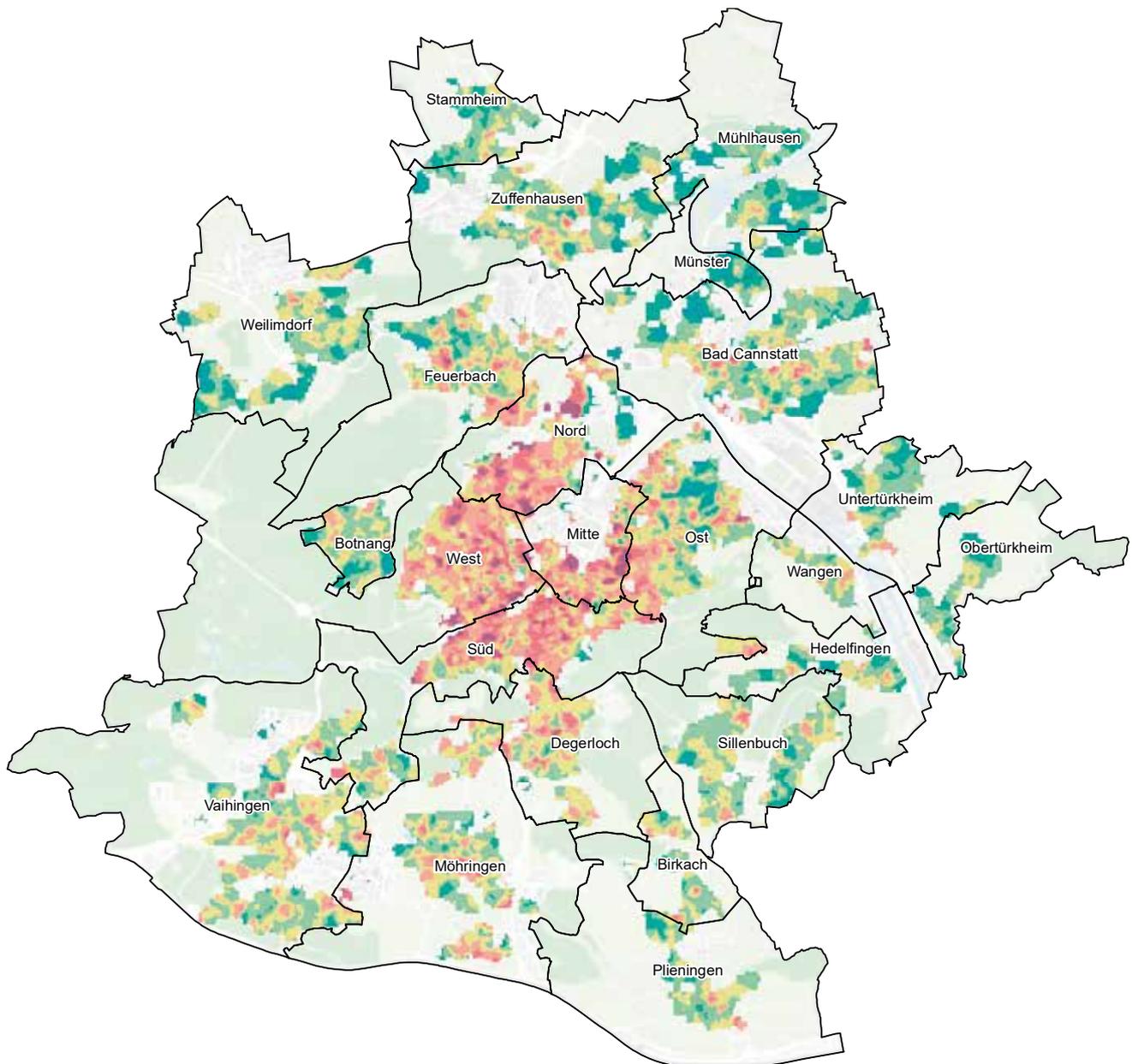
Abbildung 35: Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7-Metropolen



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Karte 4: Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2020 bis Mitte 2022



Abweichung der Angebotsmieten vom städtischen Durchschnitt Mitte 2020 bis Mitte 2022

Entspricht einem Mietniveau bei einer 60-80 m²-Wohnung mittlerer Ausstattung von ca. ...

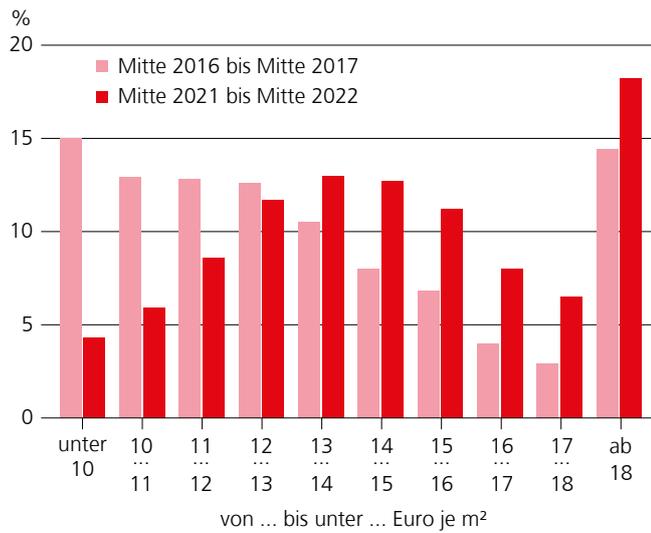
■	bis unter -25%	9,20 Euro/m ²
■	-25% bis unter -15%	10,70 Euro/m ²
■	-15% bis unter -5%	12,10 Euro/m ²
■	-5% bis unter 5%	13,40 Euro/m ²
■	5% bis unter 15%	14,80 Euro/m ²
■	15% bis unter 25%	16,10 Euro/m ²
■	25% und mehr	18,50 Euro/m ²

Stuttgart insgesamt: 13,40 Euro/m²

Stadtbezirke

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

Abbildung 36: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2022



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

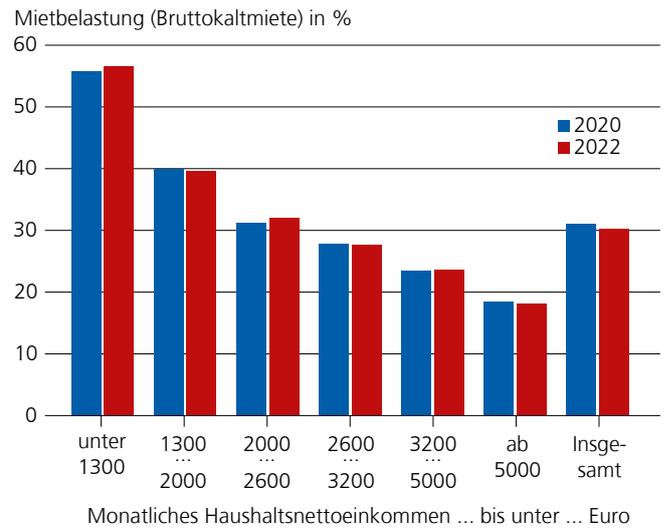
KoInuIS

ersten Halbjahr 2022 lagen sie – über alle Wohnungsinsere rate hinweg – im Schnitt bei 14,70 Euro je m² nettokalt (Median). Bei Erstvermietungen im Neubau wurden durchschnittlich 18,30 EUR je m² aufgerufen, bei Wiedervermietungen im Schnitt 14,50 EUR pro m². Seit Beginn der Zeitreihe 2009 verzeichneten die Angebotsmieten in Stuttgart einen Preisanstieg von knapp 72 Prozent.

Die Lücke zwischen mittlerer Bestandsmiete des Mietspiegels und den Mieten der online inserierten Wohnungen liegt bei knapp 3,60 Euro je m². Diese Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten verdeutlicht die sehr hohe Mietpreisdynamik bei Neuvertragsmieten. Eigentümer*innen streben bei Neuvermietungen offenbar höhere Mieten als in bestehenden Mietverhältnissen an. Außerdem sind Wohnungen, die auf Immobilienportalen inseriert werden, im Schnitt teurer als Wohnungen, die unter der Hand wechseln (vgl. Held 2019).

Die Zusammensetzung der Wohnungsinsere rate nach Mietenspannen zeigt den hohen Anteil des hochpreisigen Mietsegments in Stuttgart. Stellten im Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2017 bereits 14 Prozent der Inserate besonders teure Wohnungen ab 18 Euro je m², umfasst dieses Segment mittlerweile rund 18 Prozent aller Mietangebote. Im

Abbildung 37: Durchschnittliche Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) von Miethaushalten in Stuttgart 2022 nach Einkommensgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoInuIS

günstigeren Segment fehlen hingegen Wohnungsangebote. Zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 wurden nur noch vier Prozent der Wohnungen zu Mietpreisen von unter 10 Euro je m² angeboten (vgl. Abbildung 36).

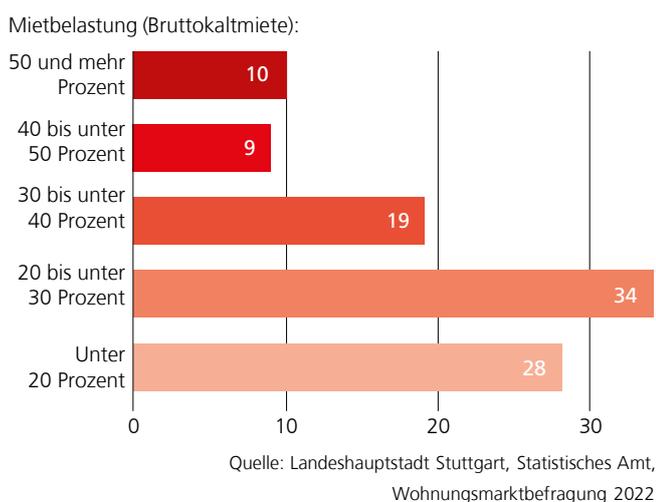
Das kleinräumige Preisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart zeigt Karte 4. Dargestellt ist das um Flächen-, Ausstattungsqualität und Baualterstruktureffekte bereinigte Mietniveau für vergleichbar große und alte Wohnungen mit gleicher Ausstattungsqualität. Dieses relative Mietniveau, gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt, spiegelt unter anderem die Attraktivität der Lagen wider. Deutlich erkennbar ist die hohe Lagequalität der stark nachgefragten Wohnquartiere in unmittelbarer Innenstadtnähe und in den Halbhöhen im Vergleich zu den Außenbezirken. Hier liegen die Angebotsmieten oft mehr als 15 Prozent über dem städtischen Durchschnitt.

Mietbelastung

Die hohen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre können für die betroffenen Privathaushalte zu Mietbelastungen führen, die über das hinausgehen, was gemeinhin als noch angemessen angesehen wird. Das ist üblicherweise der Fall, wenn die Mietkosten 30 Prozent des Haushaltsnettoein-

kommens ausmachen. In Stuttgart gaben Miethaushalte im Jahr 2022 im Schnitt 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Im Vergleich zum Jahr 2020 ist die Mietbelastung in Stuttgart annähernd gleich geblieben. Im räumlichen Vergleich liegt der Wert etwas über dem Niveau in Baden-Württemberg (28 Prozent) und näherungsweise auf dem durchschnittlichen Niveau deutscher Großstädte von circa 29 Prozent (vgl. Statistisches Bundesamt 2023a, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2022). Wenn die wohnungsbezogenen Heiz- und Warmwasserkosten hinzugerechnet werden, müssen die Stuttgarter Haushalte durchschnittlich ein Drittel ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete verwenden. Obwohl die Privathaushalte in Stuttgart eine vergleichsweise gute finanzielle Ausgangslage besitzen (vgl. Kapitel 2.4), müssen also viele Miethaushalte einen erheblichen Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen.

Abbildung 38: Stuttgarter Miethaushalte nach Mietbelastung
(Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2022



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Stärker belastet sind insbesondere Miethaushalte mit geringem Einkommen. So müssen Geringverdienende mit weniger als 1300 Euro Nettoeinkommen im Monat im Mittel 55 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden, während wohlhabendere Haushalte mit Einkommen von monatlich 5000 Euro und mehr nur durchschnittlich 18 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben (vgl. Abbildung 37). Die meisten Haushalte leben

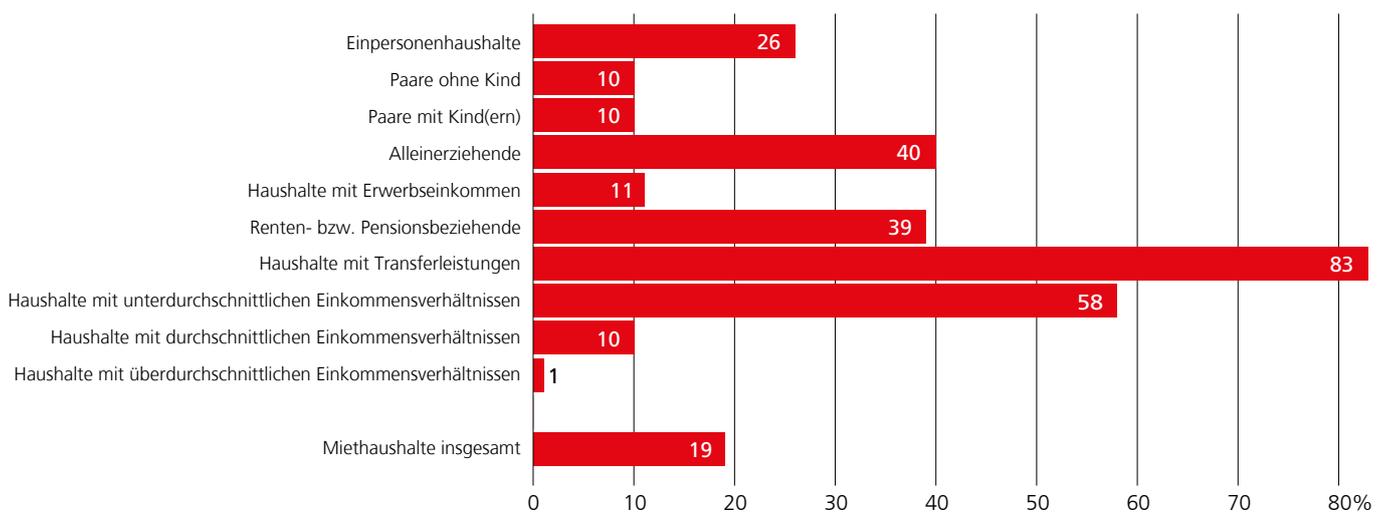
in Wohnungen, die sich nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen ausrichten: Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 5000 Euro und mehr wohnen in Mietwohnungen, die im Mittel 1240 Euro (Median) kosten, während Haushalte, deren Einkommen im Monat unter 1300 Euro liegt, im Schnitt 585 Euro für Miete (bruttowarm) ausgeben. Trotz geringerer Wohnkosten müssen die einkommensschwächeren Haushalte also eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung tragen.

Neben den finanziellen Verhältnissen hat auch die Wohndauer einen Einfluss auf die Mietbelastungsquote: Haushalte, die ihre Wohnung innerhalb der letzten zwei Jahre seit der Befragung angemietet haben, müssen bereits knapp 32 Prozent ihres Einkommens für die Miete (bruttokalt) aufwenden.

Nach EU-Definition sind Haushalte von einer finanziellen Überbelastung betroffen, wenn sie mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben müssen. In Stuttgart ist demnach fast jeder fünfte Haushalt, der in einer Mietwohnung lebt, einer Überbelastung ausgesetzt (vgl. Abbildung 38). Dieses Niveau wurde bereits im Jahr 2020 festgestellt. Demgegenüber haben 28 Prozent eine, gemäß EU-Definition, unproblematische Mietbelastungsquote unterhalb von 20 Prozent des Haushaltseinkommens.

Abbildung 39 zeigt den Anteil der durch Wohnkosten überbelasteten Miethaushalte. Eine erhöhte Überlastungsquote lässt sich vor allem bei Einpersonenhaushalten, Alleinerziehenden und Haushalten ohne Erwerbseinkommen feststellen. Erwartungsgemäß müssen einkommensschwache Haushalte einen Großteil ihrer Lebenshaltungskosten für die Miete bereithalten. Fast vier von zehn Rentnerhaushalten besitzen ebenfalls eine hohe Mietbelastungsquote, da durch den Wegfall des Erwerbseinkommens das Haushaltseinkommen sinkt. Aufgrund des demografischen Wandels wird diese Bevölkerungsgruppe künftig zunehmen, sodass sich der Anteil an überbelasteten Haushalten erhöhen dürfte. Verhältnismäßig selten sind Paare (mit und ohne Kindern) sowie Erwerbshaushalte von einer Überbelastung durch Wohnkosten betroffen. Unter ihnen muss nur jeder zehnte Haushalt mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete veranschlagen. Dieses Bild hat sich im Vergleich zu 2020 nicht verändert (vgl. Deutz 2021).

Abbildung 39: Anteil von Stuttgarter Miethaushalten mit Überbelastung durch Wohnkosten (Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete ausgeben) 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

4.3 Angespannter Wohnungsmarkt

- *Der Bevölkerungsrückgang in den Corona-Jahren 2020 und 2021 hat für etwas Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt gesorgt.*
- *Durch die Zuwanderung aus der Ukraine hat sich der Trend im Jahr 2022 wieder in Richtung zunehmender Marktanspannung gedreht.*

Wann ist ein Wohnungsmarkt angespannt? Für die Abgrenzung angespannter Wohnungsmärkte nennt der Gesetzestext zur Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 BGB) Voraussetzungen und Indikatoren. Demnach liegen Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vor, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

In Stuttgart bedingen die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die Flächenengpässe für den Wohnungsbau einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Zusammenschau der in diesem Bericht analysierten Indikatoren verdeutlicht, dass die Marktsituation weiter angespannt ist. Aber wie angespannt ist der Stuttgarter Wohnungsmarkt aktuell? Seit wann gibt es Angebotsengpässe und wie hat sich die Marktanspannung seither entwickelt?

Index zur Wohnungsanspannung in Stuttgart

Um die Marktanspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu beobachten, werden zunächst vier Kriterien zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte abgeleitet:

- **Mietpreisanstieg:**
Zur Beurteilung der aktuellen Marktlage und -entwicklung wird die jährliche Veränderungsrate der mittleren Stuttgarter Angebotsmiete herangezogen.
- **Mietbelastung:**
Die Mietbelastung in Stuttgart berechnet sich ebenfalls mittels der Angebotsmieten. Um die Mietbelastungsquote zu erhalten, wird die Jahresmiete für eine durchschnittliche Mietwohnung ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen (einwohnerbezogene Kaufkraft) gesetzt.

- Verhältnis von Nachfrage und Angebot:**
 Da die Zahl der Haushalte, die gerne in Stuttgart wohnen würden, unbekannt ist, wird für die rechnerische Wohnungsversorgung der Hilfsindikator „Zahl der Haushalte gegenüber Zahl der Wohnungen“ hinzugezogen. Die Relation zeigt, wie sich das Verhältnis der in Stuttgart lebenden Haushalte zum Wohnungsangebot verändert, und damit, ob die Ausweitung des Angebotes (Neubau) mit den Nachfragezuwächsen Schritt hält.
- Leerstand:**
 Für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist eine gewisse Fluktuationsreserve an leerstehenden Wohnungen notwendig. Allgemein wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von zwei bis drei Prozent ausgegangen. Als Indikator wird auf die Leerstandsquote für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückgegriffen und der Rückgang der Leerstandsreserven beobachtet.

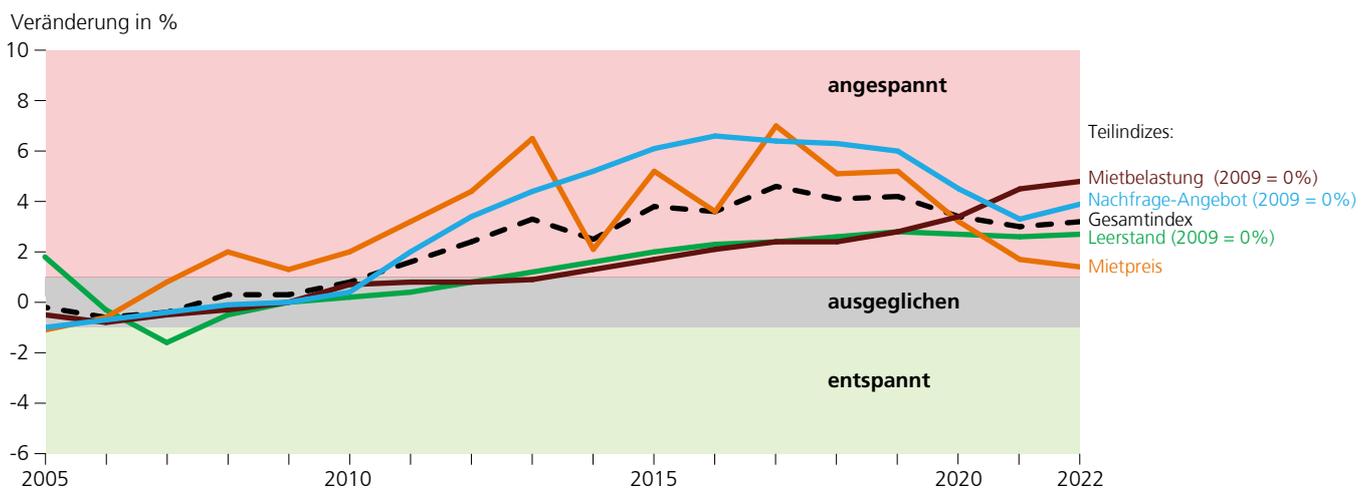
Im Ergebnis der Zeitreihenbetrachtung der Indikatoren seit 2005 wird das Jahr 2009 als Basisjahr mit einem in etwa ausgeglichenen Wohnungsmarkt identifiziert. So stiegen 2009 die Angebotsmieten in Stuttgart wie auch bundesweit nur um rund ein Prozent. Auch die Mietbelastung war im Vergleich zum Bundesniveau eher moderat (+5%-Punkte) und die Leerstandsquote lag mit 3,8 Prozent noch oberhalb

der Fluktuationsreserve. Zwischen 2005 und 2009 zeigte sich zudem ein Gleichlauf von Haushaltswachstum und Ausweitung des Wohnungsangebotes.

Aus allen vier Indikatoren wird der ungewichtete und additive „Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart“ gebildet (vgl. Abbildung 40). Zwar lässt sich mit dem Marktanspannungsindex nicht direkt der Grad der Anspannung messen, jedoch die Entwicklung im Vergleich zum ausgeglichenen Referenzniveau beobachten. Die Anspannung steigt, wenn die Vergleichswerte aus dem Jahr 2009 spürbar überschritten werden. Es wird deutlich, dass es zwischen 2005 und 2010 eine Phase mit einem ausgewogenen Wohnungsmarkt gegeben hat, die Marktsituation jedoch zu keinem Zeitpunkt von Entspannung gekennzeichnet war. Ab 2012 zeigen sich Anzeichen für einen deutlich angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt (Leerstandsquote: 3,0 %, Mietenanstieg: +4,4 %). Die sich bereits vor der Corona-Krise abschwächende Dynamik bei der Einwohnerentwicklung und der Bevölkerungsrückgang in den Jahren 2020 und 2021 hat für etwas Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt gesorgt.

Durch die Zuwanderung aus der Ukraine hat sich der Trend im Jahr 2022 erneut umgekehrt und der Marktanspannungsindex steigt wieder (vgl. Abbildung 40). Zwar fiel der Anstieg der Angebotsmieten zuletzt gering aus, der nied-

Abbildung 40: Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, eigene Berechnung

rige Leerstand sowie die Teilindizes „Mietbelastung“ und „Nachfrage-Angebots-Relation“ zeigen die weiterhin bestehende Wohnungsknappheit an. Eine ausgeglichene Marktsituation ist demnach nicht in Sicht.

Einschätzung der Expert*innen

Einschätzungen von Wohnungsmarktextpert*innen zur Marktsituation und -entwicklung in Stuttgart komplettieren die statistische Berichterstattung in wertvoller Weise. Das Statistische Amt fängt daher mit einer Expertenbefragung regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarkttakteure ein (vgl. Arnold und Held 2023).

Insgesamt 85 Prozent der befragten Expert*innen halten die Marktlage in der Mitte des Jahres 2022 für angespannt, allein 37 Prozent bewerten die Situation als sehr angespannt. Lediglich fünf Prozent sehen gegenwärtig keinen Druck im Immobilienmarkt.

Nach Ansicht der Fachleute hat die Marktanspannung 2022 etwas abgenommen. So stellten 2018 noch 67 Prozent der Befragten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest. Bei der ersten Befragung von Expert*innen im Jahr 2014 lag dieser Wert bei 45 Prozent (vgl. Abbildung 41 links).

Auch in den kommenden Jahren wird nach mehrheitlicher Meinung der Marktkenner*innen ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt vorherrschen. Tendenziell soll die Marktanspannung aber spürbar sinken. So erwarten zwar noch 69 Prozent der Expert*innen, dass der Wohnungsmarkt in etwa fünf Jahren angespannt sein wird; jedoch nur 20 Prozent, dass er sehr angespannt sein wird. Im Vergleich zu 2018 fällt der Ausblick auf die mittelfristige Marktsituation inzwischen pessimistischer aus (vgl. Abbildung 41 rechts). Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 27 Prozent eine ausgeglichene und 18 Prozent eine entspannte Situation voraus. Trotzdem geht die Mehrheit dann noch immer von einem eher (39 %) beziehungsweise sehr angespannten (17 %) Wohnungsmarkt aus. Somit rechnen die Expert*innen mehrheitlich nicht mit einer Entspannung in den nächsten fünf bis zehn Jahren.

Mit Blick auf die einzelnen Marktsegmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt schätzen die Befragten die gegenwärtige Anspannung bei Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäusern insgesamt hoch ein (vgl. Abbildung 42 links). Besonders angespannt werden der frei finanzierte, wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. Hier ist den Expert*innen zufolge auch in fünf Jahren keine Entspannung zu erwarten (vgl. Abbildung 42 rechts). Entspannungstendenzen sehen sie hingegen bei Eigentumswohnungen und Familienhäusern auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Denn in Anbetracht der gestiegenen Kreditzinsen und hohen Baukosten können sich weniger Menschen Wohneigentum leisten.

4.4 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung

- *Angesichts aktuell sinkender Neubauaktivitäten und zu erwartender weiterer Zuwanderung aus dem Ausland ist keine Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt in Sicht.*
- *Die Landeshauptstadt verfügt nach wie vor über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.*

Nach einer kurzen Phase der Marktentspannung in den Corona-Jahren 2020 und 2021 stieg die Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt mit dem Beginn des Krieges gegen die Ukraine durch die Zuwanderung von Geflüchteten wieder unerwartet stark und schnell. Annähernd zeitgleich stiegen die Baukosten und Zinsen sprunghaft an. In der Folge ist eine Umsetzung von Neubauvorhaben häufig nicht mehr wirtschaftlich, weil die am Markt erzielbaren Mieten nicht ausreichen, um die Neubaukosten zu refinanzieren. So ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in Stuttgart im vergangenen Jahr 2022 stark gesunken (vgl. Kapitel 3.1). Dies deutet auf einen deutlichen Rückgang der Neubauaktivitäten hin, spätestens im kommenden Jahr 2024. Außerdem dürfte die Zuwanderung aus der Ukraine und anderen Teilen der Welt die Nachfrage nach Wohnungen weiter erhöhen (vgl. Kapitel 2.5 und 5.5). Damit deuten die aktuellen Entwicklungen darauf hin, dass absehbar keine Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt zu erwarten ist. Auch mit Blick auf die vorhandenen Wohnbaupotenziale (vgl. Kapitel 3.2) wird Wohnraum in Stuttgart mittel- bis langfristig knapp bleiben.

Abbildung 41: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2022

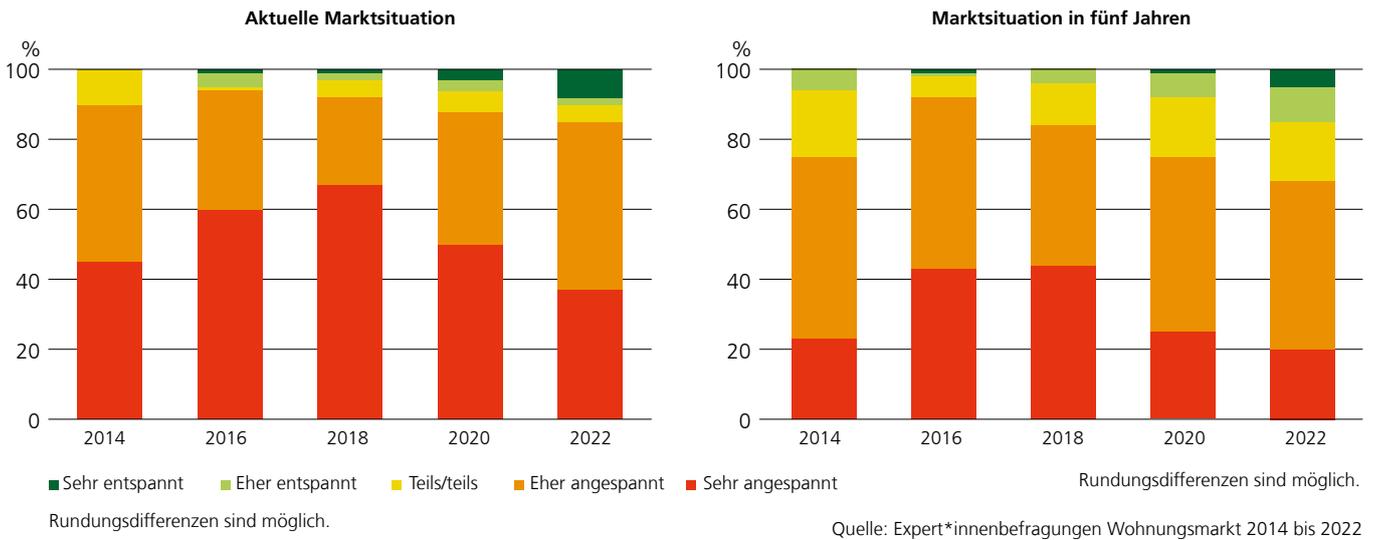
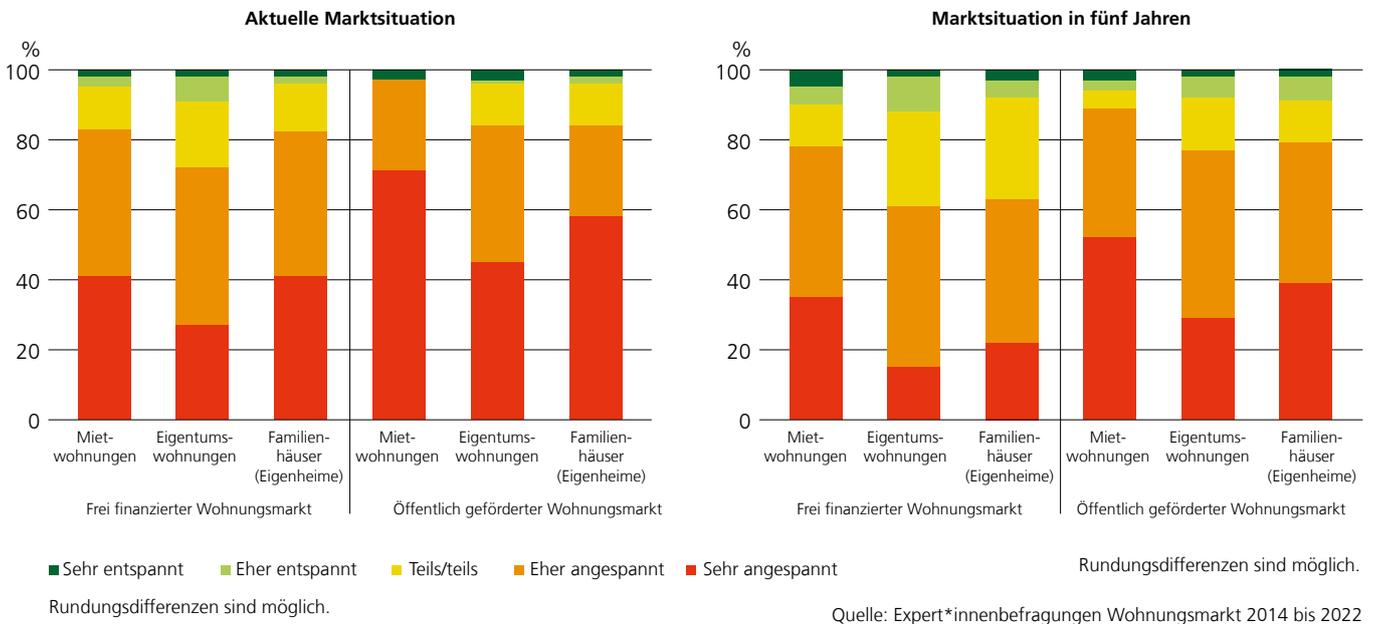


Abbildung 42: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2022 nach Segmenten



Zugleich ist der Markt durch verschiedene Ausgleichsmechanismen gekennzeichnet. So zeigen die Wanderungsdaten der vergangenen Jahre, dass Wohnungsengpässe innerhalb Stuttgarts zum Teil durch ein relativ hohes Niveau von Abwanderungen in das Umland kompensiert werden (vgl. Kapitel 6.1). Die Mehrheit der ins Umland Fortziehenden verlässt die Landeshauptstadt aus wohnungsmarktbezogenen Gründen (vgl. Kapitel 2.4). Die Befragung der wegziehenden Stuttgarter*innen verdeutlicht aber auch, dass die Landeshauptstadt weiterhin über eine hohe

Attraktivität als Wohnstandort und ein relevantes Bevölkerungspotenzial verfügt. Über die Hälfte der Abgewanderten kann sich vorstellen, in die Stadt zurückzukehren. Entscheidend sind hier jedoch das Wohnungsangebot und die Wohnkosten, die die Stadt-Umland-Wanderung zuletzt noch verstärkten. Sollte sich die Situation für Wohnungssuchende in Stuttgart spürbar entspannen, ist daher davon auszugehen, dass auch die Zuwanderung aus dem Umland in die Stadt wieder zunehmen wird.

Nachdem die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart über Jahre unverhältnismäßig schneller als die Mieten gestiegen sind, hat sich der Trend im zweiten Halbjahr 2022 gedreht. Dadurch ging die Überbewertung von Wohnimmobilien zurück. Kaufpreise und Mieten dürften sich weiter in Richtung eines angemesseneren Verhältnisses

zueinander bewegen. Angesichts immer noch hoher Nachfrage und geringen Angebots ist jedoch nicht von einem Preisverfall bei Wohnimmobilien auszugehen. Auf dem Mietwohnungsmarkt wird die Zuwanderung den Aufwärtsdruck auf die Mieten vermutlich weiter erhöhen.

1 Befragung von 93 Expert*innen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt im Sommer 2022, siehe Kapitel 4.4.

2 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Rahmen des Mietspiegels ermittelt. Einzelheiten hierzu sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558d BGB) geregelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden nur marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts berücksichtigt, in denen die Miethöhen innerhalb der letzten sechs Jahre angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden ist. Vor 2020 betrug der Bezugszeitraum vier Jahre.

3 Die Befragung von Expert*innen wurde im Sommer 2022 durchgeführt. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 93 Expert*innen, die auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind, ausgewertet werden. Um ein breites Meinungs- und Erfahrungsspektrum einzu beziehen wurden sowohl Expert*innen aus den Bereichen Bauinvestition, Wohnungsvermietung (Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften), Wohnungsvermittlung (Makler), Baufinanzierung als auch eher marktbeobachtende Expert*innen aus der Wissenschaft und von Interessenverbänden sowie Sachverständige befragt.



Nach wie vor haben viele Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen in Stuttgart Schwierigkeiten, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mit der sozialen Wohnraumförderung unterstützt die Stadt Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Gefördert werden Sozialmietwohnungen, betreute Mietwohnungen für Senior*innen oder Wohnungen für Mieter*innen mit mittlerem Einkommen. (Foto: 57 Sozialmietwohnungen und 20 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen in der Düsseldorfer und Essener Straße im Hallschlag, Friedemann Riecker für die SWSG)

5 Geförderter Wohnungsmarkt

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen in Stuttgart ist hoch. Angesichts des Wohnraummangels und der hohen Mieten ist es für einkommensschwache Haushalte in Stuttgart besonders schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Häufig sind diese Haushalte auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, haben Probleme, sich ausreichend und angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Landeshauptstadt investiert daher seit Jahrzehnten in den Bau von Sozialmietwohnungen, den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten.

Basisindikatoren zum geförderten
Wohnungsmarkt in Stuttgart 2022

Veränderung
zu 2020

Bestand an geförderten Wohnungen	16 343	- 2,3 %
davon Sozialmietwohnungen	14 484	+ 1,5 %
Wohnungen mit städt. Belegungsrechten	19 331	+ 4,2 %
Bezugsfertige geförderte Wohnungen	251	+ 70,7 %
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	4358	- 6,0 %
Wohnungsvermittlungen	784	+ 19,9 %

Das Kapitel blickt auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands und Wohnungsbaus in Stuttgart und geht insbesondere folgenden Fragen nach: Wie viele Haushalte stehen auf der Warteliste für eine Sozialmietwohnung? Wie wird sich die Zahl der städtischen Belegungsrechte für Mietwohnungen entwickeln? Welchen Beitrag leistet das städtische Wohnungsunternehmen zur Wohnraumversorgung? Anschließend werden die Leistungen der öffentlichen Hand zur sozialen Absicherung des Wohnens durch die Mindestsicherungssysteme und das Wohngeld in Stuttgart beleuchtet. Das Kapitel schließt mit den Bemühungen der Stadt, um geflüchtete Menschen mit Wohnraum zu versorgen.

5.1 Rahmenbedingungen

- *Das Land Baden-Württemberg stellt für die Wohnraumförderung im Rahmen des Förderungsprogramms „Wohnungsbau BW 2022“ 377 Mio. Euro zur Verfügung.*
- *Im Jahr 2022 konnten in Stuttgart 210 neue Sozialmietwohnungen bezogen werden.*

Wohnraumförderungsprogramm des Landes

Das Land Baden-Württemberg hat mit dem aktuellen Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ die Förderbedingungen im Vergleich zum Vorgängerprogramm verbessert. Neu ist unter anderem die Förderlinie „Soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – unter Begründung von Miet- und Belegungsbindung“. Hinzu kommen die Erweiterung der Förderlinie Mitarbeiterwohnungen um die Variante „Werksmietwohnungen“ sowie eine dynamische Ausgestaltung der berücksichtigungsfähigen Baukosten und der Beträge der Förderdarlehen. Baden-Württemberg stellt für die Wohnraumförderung im Rahmen des Förderungsprogramms Wohnungsbau BW Mittel in Höhe von 427 Millionen Euro in 2022 und 463 Millionen im laufenden Jahr zur Verfügung. Angesichts der gestiegenen Baukosten ist zudem die Einführung einer Realisierungsprämie geplant, damit aus geplanten Projekten tatsächlich Wohnungen werden.

Städtische Wohnbauförderung – Ausblick und Mittel

Bezahlbarer Wohnraum wird in Stuttgart insbesondere geschaffen, wenn städtische Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden oder das kommunale Bauland-

modell SIM (vgl. Kapitel 1.2) auf privaten Flächen greift. Mit dem SIM sichert die Stadt 30 Prozent der (für Wohnen) neu geschaffenen Bruttogrundfläche für die Wohnbauförderung auf Flächen im privaten Eigentum. Durch den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Neuausrichtung der Bodenpolitik beträgt die Förderquote auf (größeren) städtischen Flächen künftig mindestens 70 Prozent. Zudem kommt bei städtischen Flächen erstmalig das Instrument „preisgedämpfter Mietwohnungsbau“ zum Tragen: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist dort dauerhaft um zehn Prozent zu reduzieren (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2022). Ein weiterer Baustein, um bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen.

Die Zeitstufenliste Wohnen 2022 (vgl. Kapitel 3.2) listet die Wohnbaupotenziale in Stuttgart auf. Neben den freifinanzierten Neubauwohnungen ist damit auch ablesbar, wie viele Wohnungen kurz-, mittel- und langfristig im geförderten Wohnungsbau entstehen können.

Mit Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften laufen Verhandlungen zu einer Neuauflage des „Bündnis für Wohnen“ (vgl. Kapitel 1.1). Für bezahlbaren Wohnraum ist neben dem Neubau allerdings noch entscheidender, die bezahlbaren Mietwohnungen im Wohnungsbestand möglichst in der Bindung zu halten und zeitgleich Mietpreis- und Belegungsbindungen mit den Partner*innen des Bündnisses neu zu begründen.

Im Jahr 2021 konnten 224 Sozialmietwohnungen neu bezogen werden. Im Jahr 2022 waren es 210 Sozialmietwohnungen. In den nächsten beiden Jahren wird die Zahl an neu errichteten Sozialmietwohnungen eine ähnliche Größenordnung erreichen: In diesem Jahr wird im ehemaligen Bürgerhospital das so genannte Bettenhaus bezugsfertig. Im Jahr 2024 wird unter anderem die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen und ein weiterer Bauabschnitt im Bereich der Nordbahnhof-/Friedhofstraße in Stuttgart-Nord erwartet. Größere Entwicklungsflächen der Stadt mit hohen Anteilen an geförderten Wohnungen werden erst in den folgenden Jahren fertiggestellt. Hierzu zählen die weiteren Bauabschnitte im Bürgerhospital in Stuttgart-Nord, der Neckar-Park in Stuttgart-Bad Cannstatt, das Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach und die Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen (Rot).

Die Landeshauptstadt fördert Sozialmietwohnungen und mit dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen“ (MME). Die Stadt stellt Investor*innen hierzu einige städtische Grundstücke verbilligt zur Verfügung. Sofern erforderlich wird eine städtische Mitfinanzierung gewährt.

Seit 2019 fördert die Landeshauptstadt mit einem Förderprogramm Mietwohnungen für die Bezieher*innen mittlerer Einkommen. Im Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ gewährt die Stadt bei Wohnraumschaffung Zuschüsse.

Um Sozialmietwohnungen, die aus der Bindung herausgefallen sind, weiterhin langfristig als günstigen Mietwohnraum anzubieten, ist es gemeinsam mit der SWSG gelungen, in den beiden vorangegangenen Jahren insgesamt 52 Wohnungen mit einer langfristigen Anschlussförderung zu versehen. Die geförderten Haushalte halten die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm ein und weisen in Bezug auf die Wohnungsgröße eine angemessene Haushaltgröße aus.

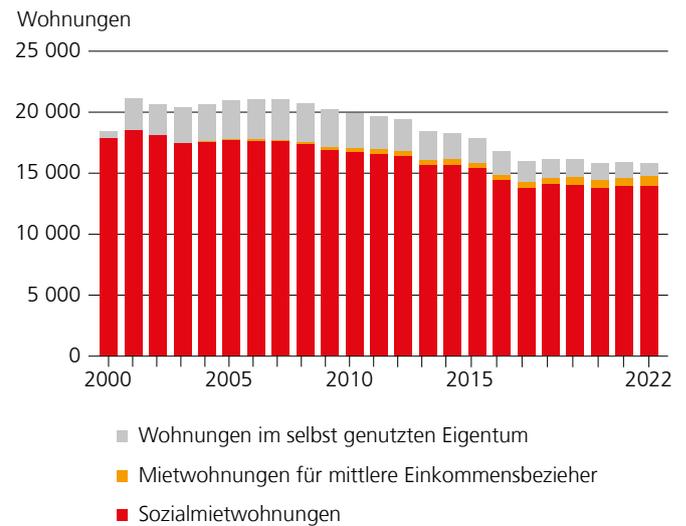
Beim neu eingeführten „preisgedämpften Mietwohnungsbau“ auf städtischen Flächen wird die dauerhafte Mietpreisbegrenzungen durch einen reduzierten Grundstückspreis ausgeglichen. Darüber hinaus wird durch die Landeshauptstadt Eigentumsförderung betrieben. Im „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP) erhalten begünstigte Familien Baukostenzuschüsse von der Stadt.

5.2 Angebote an geförderten Wohnungen

- *Der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart umfasst rund 16 340 Wohnungen.*
- *Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat 19 580 eigene Mietwohnungen im Bestand. Sie stellt knapp die Hälfte der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart.*

Ende 2022 umfasst der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 16 343 Wohnungen, darunter sind 14 484 Sozialmietwohnungen, 748 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen und 1 111 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich der Gesamtbestand geförderter Woh-

Abbildung 43: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

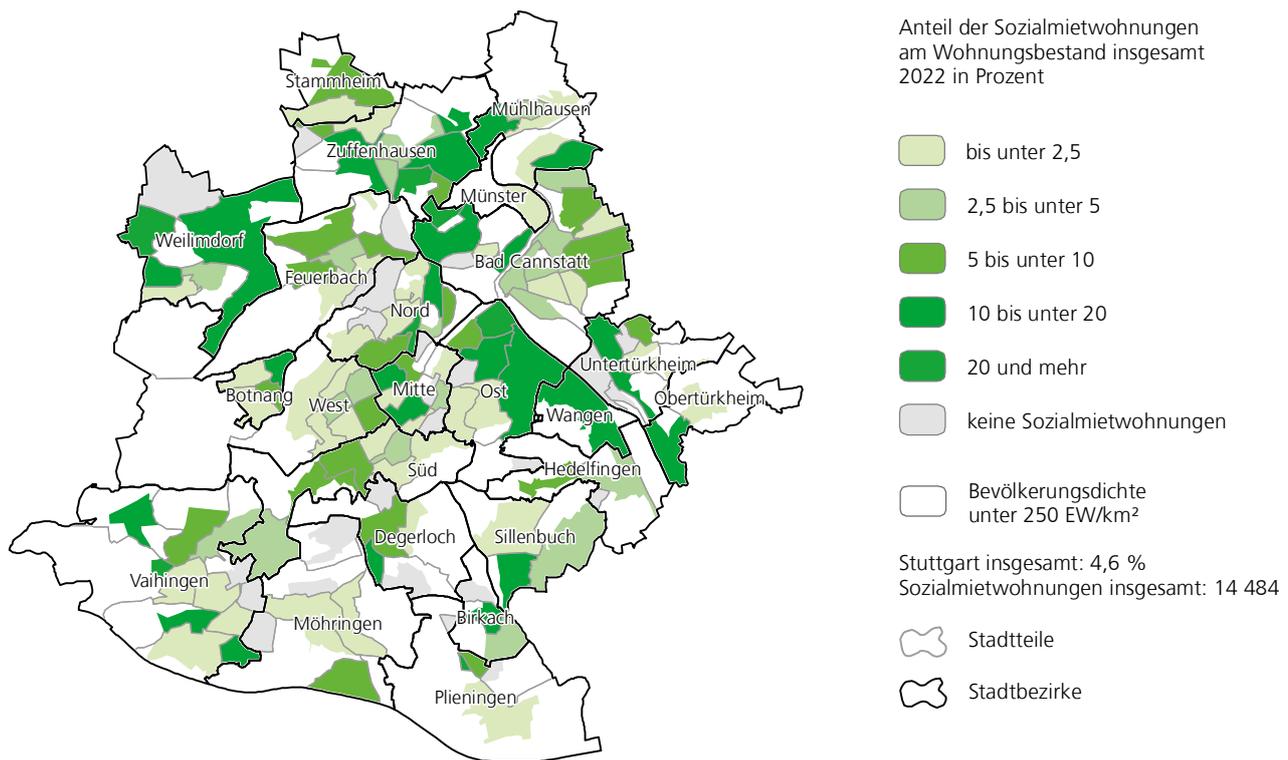
KoMunIS

nungen um knapp 3560 Einheiten verringert, da in der ersten Hälfte der 2010er Jahre bei vielen Sozialmietwohnungen die Mietpreisbindung auslief. Seit 2020 bleibt der Bestand an geförderten Wohnungen nahezu stabil. Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,2 Prozent (vgl. Abbildung 43). Insgesamt verfügt Stuttgart im Großstadtvergleich über einen durchschnittlichen Anteil an geförderten Wohnungen (vgl. Adami und Wecke 2021).

Sozialmietwohnungen

Der räumliche Schwerpunkt der Sozialmietwohnungen, 8500 an der Zahl, liegt im Norden des äußeren Stadtgebiets (vgl. Karte 5). Hier machen Sozialmietwohnungen sieben Prozent des Wohnungsbestands aus. Vor allem die Stadtbezirke Mühlhausen (Freiberg, Neugereut), Weilimdorf (Hausen, Giebel) und Zuffenhausen weisen mit 13 bis 11 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteile an Sozialmietwohnungen auf. In den südlichen äußeren Stadtbezirken gibt es 3500 geförderte Wohnungen. Das sind vier Prozent des Wohnungsbestandes. Hier sind es die Stadtbezirke Birkach, Vaihingen und Sillenbuch mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Sozialmietwohnungen. Im inneren Stadtgebiet sind geförderte Wohnungen fast ausschließlich Sozialmietwohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand insgesamt liegt jedoch nur bei drei Prozent.

Karte 5: Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Statistisches Amt

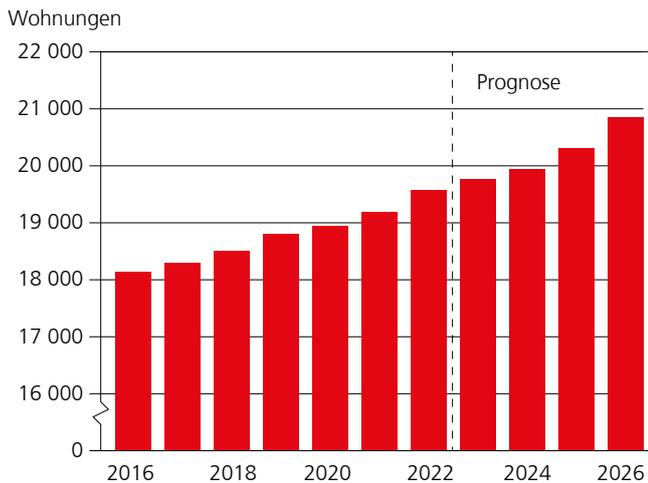
Wohnungsbestand der SWSG

Mit ihren rund 19 580 Mietwohnungen zählt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart, in deren Auftrag das Unternehmen eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherstellt. Schwerpunkte der Tätigkeit liegen in der Bewirtschaftung des SWSG eigenen Wohnungsbestands, in der nachhaltigen Bestandsentwicklung sowie im Bauträgersgeschäft. Zugleich unterstützt die SWSG die Wohnungsbaupolitik der Stadt und erfüllt wichtige städtebauliche Entwicklungs- und Infrastrukturmaßnahmen. Sie bringt sich ferner aktiv in das Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ ein. Im Fokus steht hierbei der Erhalt von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart. So räumte die SWSG der Landeshauptstadt – neben der großen Anzahl an neu gebauten Sozialmietwohnungen – seit dem Jahr 2016 neue Belegungsrechte an 275 Wohnungen ein. Diese nicht mehr gebundenen und zur Vermietung stehenden Wohnungen werden über einen

Bindungszeitraum von bis zu 30 Jahren als Sozialmietwohnungen Haushalten aus der Vormerk- und Belegungsdatei (vgl. Kapitel 5.3) angeboten. Weiterhin schöpft die SWSG die Möglichkeiten des Landeswohnraumförderprogramms zur Verlängerung von auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen aus und setzt, nach Prüfung der Voraussetzungen, eine Anschlussförderung um.

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsbestand der SWSG durch deren Neubautätigkeit kontinuierlich gewachsen. Zum Ende des Jahres 2022 besaß die SWSG 19 580 eigene Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von circa sechs Prozent an allen Stuttgarter Wohnungen. Der Marktanteil der SWSG an allen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt sogar rund neun Prozent. In den kommenden Jahren wird sich der Wohnungsbestand der SWSG durch ihr Investitionsprogramm stetig weiter erhöhen (vgl. Abbildung 44). In diesem Zeitraum werden durch die Realisierung von projektierten Neubauvorhaben circa 1600 Wohnungen entstehen, knapp die Hälfte davon als Sozialmietwohnungen.

Abbildung 44: Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2016 bis 2026



Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Das Wohnungsunternehmen stellt Ende 2022 mit 7519 Einheiten rund 52 Prozent der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart. Neben dem öffentlich geförderten Wohnraum verfügt die SWSG außerdem über 12 061 weitere Mietwohnungen. Davon sind 355 Wohnungen im kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung gebunden. Rund 5850 weitere Wohnungen unterliegen einem Belegungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt. In Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Gebiete des investiven Förderprogramms „Soziale Stadt“ von Bund und Land) darf das kommunale Wohnungsunternehmen als strukturverbessernde Maßnahme 30 Prozent der Wohnungen, die nur durch Erbbaurechte, aber nicht aufgrund von Fördermitteln gebunden sind, selbst vermieten.

Der SWSG-Bestand weist mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 66 m² überwiegend kleinere Wohnungen auf. Dies entspricht etwa der mittleren Wohnfläche

Bauträger SWSG: Ersatzneubau in der ehemaligen Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen, darunter 43 Sozialmietwohnungen
(Foto: Friedemann Riecker für die SWSG)



aller Stuttgarter Mietwohnungen (vgl. Kapitel 2.1). Mehr als zwei Drittel aller SWSG-Wohnungen haben weniger als 75 m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 45). 83 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.

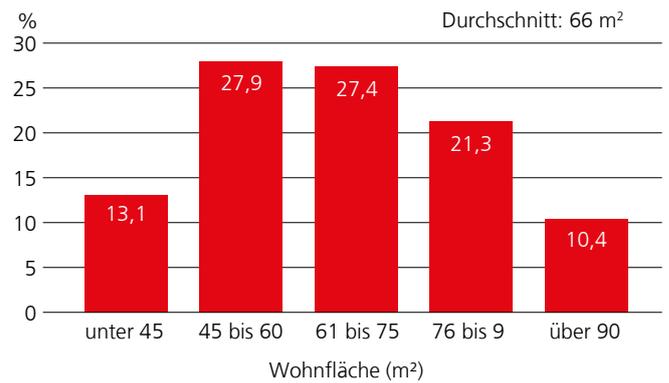
Zum Jahresende 2022 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete innerhalb des SWSG-Bestands 7,89 Euro/m² (vgl. Abbildung 46). Aufgrund von investitionsbedingten Mieterhöhungen nach Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen ist diese innerhalb der letzten beiden Jahre um durchschnittlich 4,6 Prozent gestiegen (2020: 7,54 Euro/m²). Zum Vergleich: Die ortsübliche Vergleichsmiete in Stuttgart stieg im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 6,8 Prozent auf 11,04 Euro/m² (vgl. Kapitel 4.2).

Städtische Belegungsrechte

Die Landeshauptstadt besitzt das Belegungsrecht an 19 331 Mietwohnungen in Stuttgart. In der Regel bezieht sich das städtische Belegungsrecht sowohl auf die Vermittlung einer Wohnung an Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkmale (Kapitel 5.3) als auch auf die Festlegung und Bindungsdauer des Mietpreises. Für 12 394 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht mit einer Mietpreisbindung gekoppelt; bei 6937 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (vgl. Abbildung 47). Entgegen der Entwicklung bei den Sozialmietwohnungen haben sich die städtischen Belegungsrechte seit 2010 um rund 600 Wohnungen erhöht, weil Bindungen aus Erbbaurechten unabhängig vom Förderende weiterlaufen und aus dem Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ neue Belegungsrechte dazu gekommen sind. Zusätzlich hatte die Landeshauptstadt 2022 noch 780 Wohnungen im eigenen Bestand.

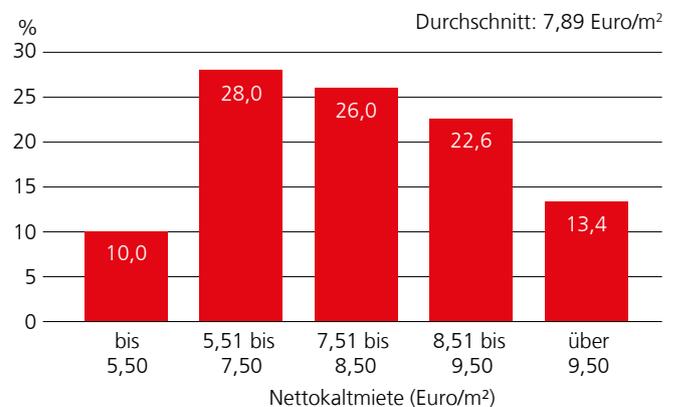
Eine Prognose über die zukünftige Entwicklung der Belegungsrechte ist sehr schwierig. Dies hängt auch von den Vorgaben des Fördergebers, aktuell im Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2022“, ab. Derzeit wird die Schaffung von Belegungsrechten durch das Förderprogramm erheblich eingeschränkt. Die Stadt generierte zusätzliche Belegungsrechte über das „Bündnis für Wohnen“ oder über Verlängerungen von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch eine städtische Finanzierung.

Abbildung 45: Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2022



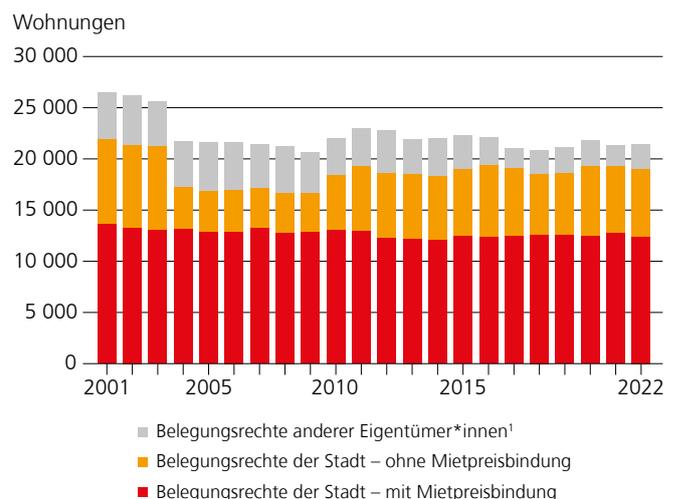
Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Abbildung 46: Mietengefüge des Wohnungsbestands der SWSG in Stuttgart 2022



Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Abbildung 47: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001



¹ Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer*innen (Private Vermieter*innen, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen).

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Belegungsrechte aus dem Bündnis für Wohnen

Das „Bündnis für Wohnen“ ist zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen (Bündnis 1.0). Gemeinsames Ziel mit den Wohnungsbauunternehmen ist es, eine neue Bündnisvereinbarung abzuschließen (Bündnis 2.0). Entsprechende Arbeitsgruppen tagten im Jahr 2022 mehrfach.

Seit dem Abschluss des Bündnisses am 5. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2022 sind 587 Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen mit den Partner*innen des Bündnisses neu begründet worden. Ziel des Bündnisses war es jedoch, 825 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu zu begründen. Somit wurden bislang erst 71 Prozent der geplanten Neubegründungen erreicht. Von den 587 neu begründeten Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden 226 mit entsprechenden Landesmitteln gefördert. Die restlichen 361 Wohnungen sind auf zehn Jahre bei einer Miete von maximal 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels gebunden.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen in dem städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen“ werden seit 2003 Mietwohnungen für Haushalte gefördert, die die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen überschreiten, sich aber Marktmieten am freien Wohnungsmarkt nicht leisten können. Die Stadt stellt den Investor*innen dafür stark verbilligte Grundstücke (bis zu 80 % des Verkehrswertes) zur Verfügung. Dafür müssen die Wohnungsanbieter*innen die Mieten für die Dauer von 20 Jahren auf 9 bis 10,50 Euro/m² verbilligen. Aktuell wird das städtische Förderprogramm überarbeitet und an die derzeitigen Entwicklungen im Wohnungsmarkt angepasst. Im Jahr 2022 haben 748 Wohnungen eine Mietpreisbindung für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Dabei sind die bezogenen Wohnungen aus dem Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ berücksichtigt.

Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“

Am 21. Februar 2019 hat der Gemeinderat die neuen Förderrichtlinien für die „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ beschlossen und entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Die Stadt will mit diesem weiteren Förderprogramm Eigentümer*innen anregen, bestehende

Räume, wie etwa leerstehende Ladengeschäfte oder Dachgeschosse, zu Wohnungen umzugestalten. Wer neuen Wohnraum schafft, erhält von der Stadt 20 Prozent der Investitionssumme als Zuschuss. Zum Förderprogramm gab es bis Ende 2022 circa 200 Beratungen. Bei 64 Anträgen konnten bislang 90 Wohnungen gefördert werden. Davon sind 24 Wohnungen bereits bezogen. Voraussetzung für einen Zuschuss ist, dass zukünftige Mieter*innen die Einkommensgrenzen aus dem Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ einhalten. Die Bindungsdauer beträgt zehn Jahre.

Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus fördern Land und Stadt selbstgenutztes Wohneigentum für Familien und Paare mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Die zinsverbilligten Darlehen des Landesprogramms „Wohnungsbau BW“ werden dabei mit den städtischen Förderungen kombiniert. Seit Beginn der Eigentumsförderung hat die Stadt über 106 Millionen Euro an Zuschüssen und Grundstückverbilligungen investiert.

Die Stadt hatte seit 1978 mit dem „Familienbauprogramm“ (FBP) und seit 1984 mit dem Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) insgesamt 5569 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, sowohl im Neubau als auch im Bestand, mit städtischen Zuschüssen gefördert.

Seit dem 29. Juli 2020 wurden die vorgenannten Eigentumsförderprogramme zu einem neuen Förderprogramm, dem „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP) vereint. Die berechtigten Haushalte erhalten Baukostenzuschüsse der Stadt. Durch die Erhöhung des Eigenkapitalanteils soll es Familien ermöglicht werden, ein Eigenheim zu finanzieren. Im Vergleich zum Familienbauprogramm wurden die Baukostenzuschüsse deutlich erhöht. Die Stadt trägt somit dazu bei, die Eigentumsquote von jungen Familien zu steigern.

Die Zuschusshöhe ist davon abhängig, ob ein Neubau oder eine Bestandsimmobilie erworben wird, über welches Einkommen der Haushalt verfügt und wie viele Kinder im Haushalt leben. Im Programm gibt es drei Einkommensgruppen. Die höchste Förderung erhält die Einkommensgruppe mit dem geringsten Haushaltseinkommen. Die beiden ersten Gruppen erhalten zudem zinsverbilligte Darlehen

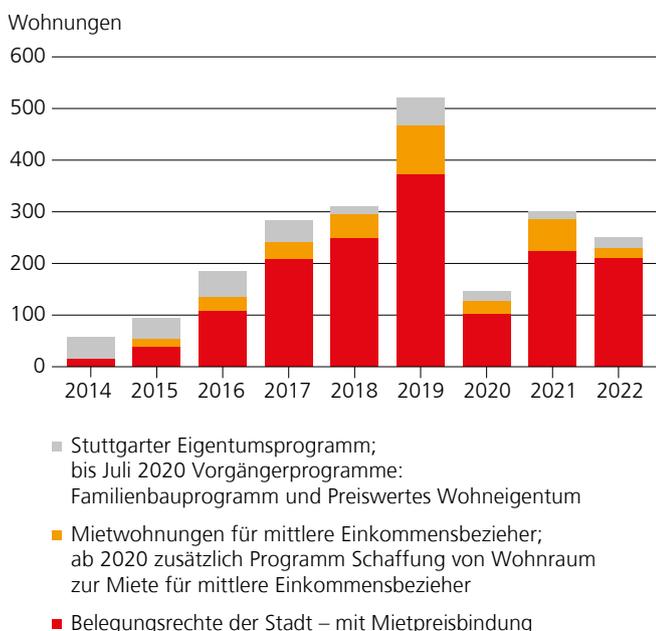
aus dem Landesprogramm „Wohnungsbau BW“. Die darüber hinausgehende dritte Einkommensgruppe liegt über den Einkommensgrenzen des Landesprogramms und wird ausschließlich von der Stadt gefördert. Wird die Obergrenze der dritten Einkommensgruppe überschritten, entfällt der städtische Zuschuss.

Aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten konnten in den beiden vergangenen Jahren nur circa 30 Einheiten pro Jahr gefördert werden. Die Beratungen zeigen allerdings, dass der Wunsch junger Familien nach Eigentum ungebrochen hoch ist.

Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Im geförderten Mietwohnungsbau (Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen) konnten insgesamt 2152 geförderte Wohneinheiten aus den zurückliegenden Programmjahren 2014 bis 2022 bezogen werden; davon 1524 geförderte Sozialmietwohnungen, 325 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher*innen und 304 Wohnungen gefördert im Stuttgarter Eigentumsprogramm (vgl. Abbildung 48).

Abbildung 48: Bezogene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach Förderprogrammen seit 2014

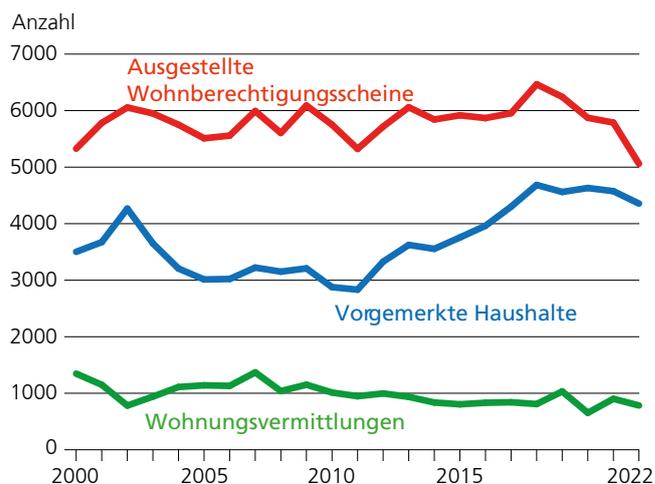


Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 49: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen

- Aktuell befinden sich 4358 Haushalte in Stuttgart auf der Warteliste für eine Sozialmietwohnung.
- Durchschnittlich konnten in den vergangenen fünf Jahren rund 835 Sozialmietwohnungen pro Jahr neu vermittelt werden; im vergangenen Jahr waren es 784.

Wohnungssuchende Haushalte, welche die Mieten der am freien Markt angebotenen Wohnungen nicht bezahlen können oder dort aufgrund von Akzeptanzproblemen keine Chance haben, eine angemessene Wohnung zu bekommen, werden von der Landeshauptstadt Stuttgart bei der Wohnungsversorgung unterstützt. Auf Antrag wird ihnen vom Amt für Stadtplanung und Wohnen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt. Diese Bescheinigung berechtigt zum Bezug einer geförderten Mietwohnung. Voraussetzung ist, dass das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die im jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt (zum Beispiel in einem Vierpersonenhaushalt 70 700 Euro Jahresbruttoeinkommen). Im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gelten erhöhte Einkommensgrenzen.

Im Jahr 2022 wurden 5063 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (vgl. Abbildung 49).

Vormerkung von Haushalten

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen führt für Haushalte, die dringend auf der Suche nach einer Sozialwohnung sind, eine Warteliste: die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden. Die für eine Wohnungsvergabe relevanten Faktoren setzen sich aus Punkten der Dringlichkeit, der angemessenen Wohnungsversorgung und der Wartezeit zusammen. Zum 31.12.2022 waren 4358 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt. Darunter waren 36 Notfälle und 2890 Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. Die zahlenmäßig größte Gruppe in der Vormerkdatei sind Singles (57 % aller vorgemerkten Haushalte, vgl. Abbildung 50).

Wohnungsvermittlungen

In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 835 Wohnungen neu vermittelt werden. Im Jahr 2022 waren es 784 Wohnungen. Die durchschnittliche Wartezeit hängt vor allem von der Haushaltsgröße und der damit nachgefragten Wohnungsgröße ab. Zweipersonenhaus-

halte haben mit durchschnittlich zehn Monaten die kürzeste Wartezeit. Einpersonenhaushalte, die den größten Anteil in der Vormerkdatei ausmachen, müssen durchschnittlich 27 Monate auf eine Wohnung warten. Die längste Wartezeit haben große Haushalte mit vier und mehr Personen. Hier geht die Tendenz der Wartezeit in Richtung vier Jahre.

5.4 Soziale Sicherung des Wohnens

- Zur sozialen Sicherung des Wohnens wurden in Stuttgart Ende 2021 rund 28 200 Privathaushalte im Rahmen der Grundsicherung und mehr als 3500 Haushalte durch Wohngeld bei den Wohnkosten unterstützt.
- Die Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 stärkt die Wirkung und Reichweite des Wohngeldes und soll die gestiegenen Energiekosten abfedern.

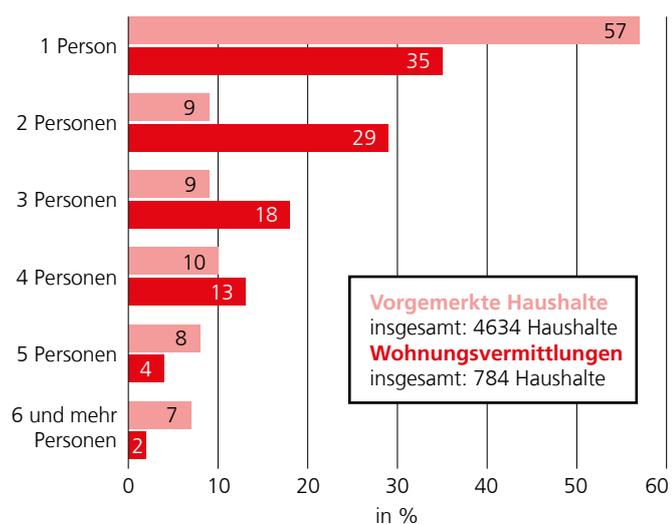
Haushalte, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind oder ein niedriges Einkommen haben, werden von der öffentlichen Hand bei der Finanzierung angemessenen und familiengerechten Wohnraums vor allem durch das Wohngeld und die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) unterstützt.

Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II und SGB XII

Im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende übernehmen Bund und Kommunen die Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II), also für Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II und deren Bedarfsgemeinschaften. Auch Empfänger*innen von Sozialhilfe nach dem zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) erhalten staatliche Transferleistungen für ihre Unterkunfts-kosten. Die Wohnkosten werden hierbei grundsätzlich in voller Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind.

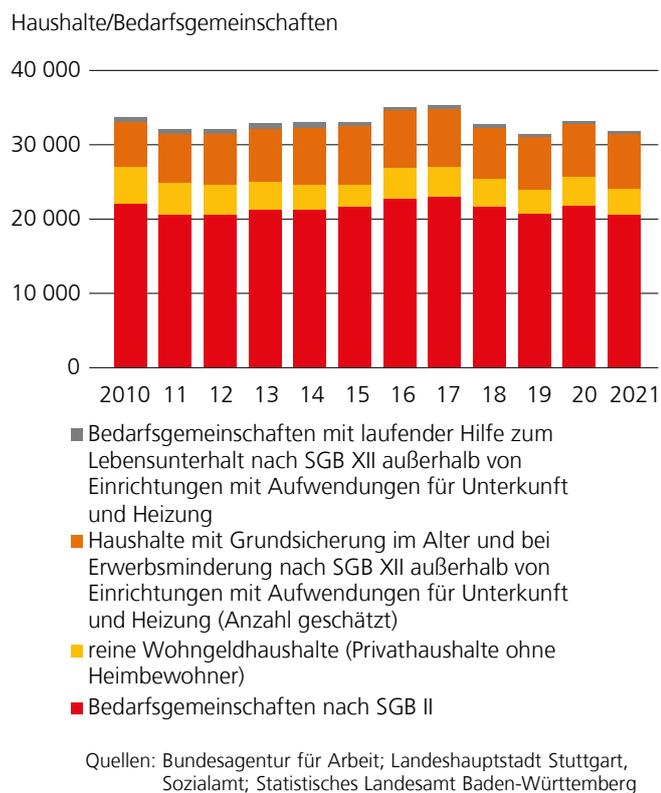
Ende 2021 wurden für ca. 20 500 Bedarfsgemeinschaften in Stuttgart die Kosten der Unterkunft nach SGB II erstattet. Im Vergleich zu 2019 hat sich diese Anzahl nur unwesentlich verändert (knapp 1 % weniger). Für weitere rund 7650 Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen wurden die Wohnkosten nach dem SGB XII übernommen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Insgesamt erhalten fast 28 200 Privat-

Abbildung 50: Vorgemerkte Haushalte für eine Sozialmietwohnung und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2022 nach Zielgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abbildung 51: Empfänger*innen staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010

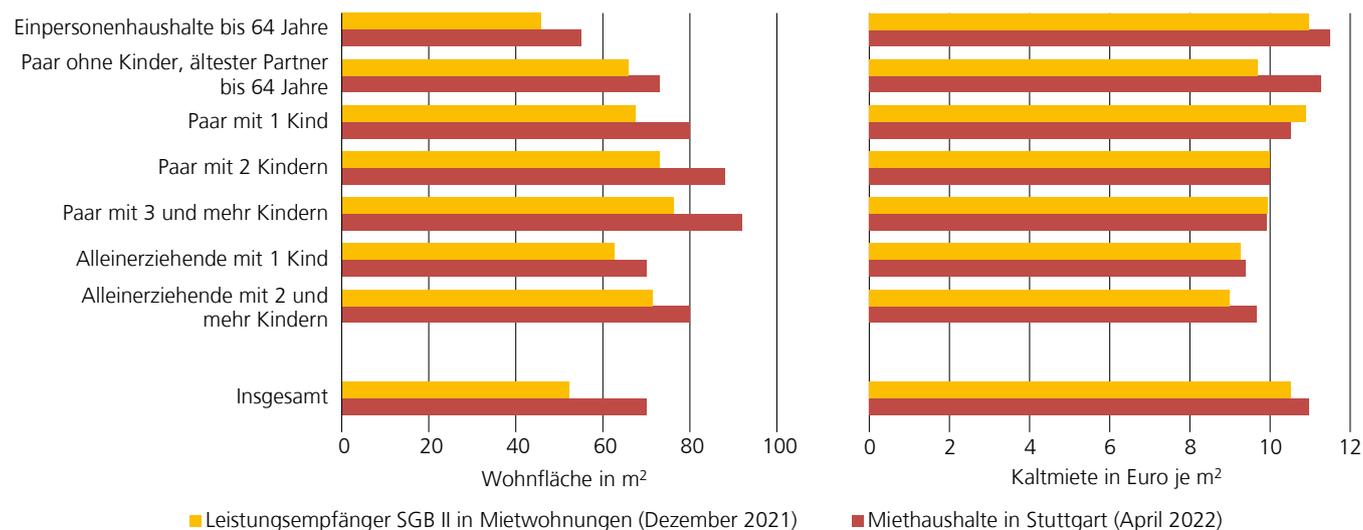


haushalte in Stuttgart Grundsicherungsleistungen. Das sind knapp zwei Prozent weniger als 2010 (vgl. Abbildung 51) und fast neun Prozent aller Privathaushalte in Stuttgart. Bei einer Aufsummierung der Haushalte mit staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens ist zu berücksichtigen, dass in manchen Haushalten Empfänger unterschiedlicher Transferleistungen zusammenleben.

Rund 18 700 Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II wohnten Ende 2021 in einer selbst zu finanzierenden Mietwohnung. Die durchschnittliche Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaften lag bei 10,50 Euro/m². Damit ist die Wohnungsmiete einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft im Schnitt 50 Cent/m² günstiger als der städtische Durchschnitt (11,00 Euro/m²) im April 2022.

SGB II-Bedarfsgemeinschaften bewohnen mit im Schnitt 52 m² Wohnfläche deutlich kleinere Wohnungen als ein Stuttgarter Mieterhaushalt, der im Mittel über rund 72 m² Wohnfläche verfügt. Single-Bedarfsgemeinschaften stehen durchschnittlich 9 m² Wohnfläche weniger zur Verfügung als einem durchschnittlichen Einpersonenhaushalt. Familien-Bedarfsgemeinschaften mit zwei Kindern leben in 15 m² kleineren Wohnungen als eine Stuttgarter Durchschnitts-

Abbildung 52: Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Miethaushalten insgesamt in Stuttgart 2022



Bundesagentur für Arbeit; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2020

familie (vgl. Abbildung 52). Neben den kleineren Wohnflächen reduzieren häufig eine geringere Ausstattungs- oder Lagequalität die Miethöhen der Wohnungen von SGB II-Leistungsempfängern.

Wohngeld

Haushalte mit niedrigem Einkommen oder geringer Rente, die oberhalb der Schwelle der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII liegen, werden mit einem Zuschuss zu den Wohnkosten, dem Wohngeld, unterstützt. Im Jahr 2021 erhielten 3565 Haushalte in Stuttgart Wohngeld. Ihr monatlicher Wohngeldanspruch belief sich im Mittel auf 236 Euro. Vor allem Renten- beziehungsweise Pensionsbeziehende bekommen Wohngeld. Fast jeder zweite reine Wohngeldhaushalt in Baden-Württemberg ist dieser Gruppe zuzurechnen.

Mit dem sogenannten „Wohngeld Plus“ hat der Bund eine umfassende Wohngeldreform auf den Weg gebracht, die den stark gestiegenen Energiekosten Rechnung tragen soll (vgl. Kapitel 1.5). Seit dem 1. Januar 2023 erhalten erheblich mehr Haushalte als bisher Wohngeld. Der Bund rechnet

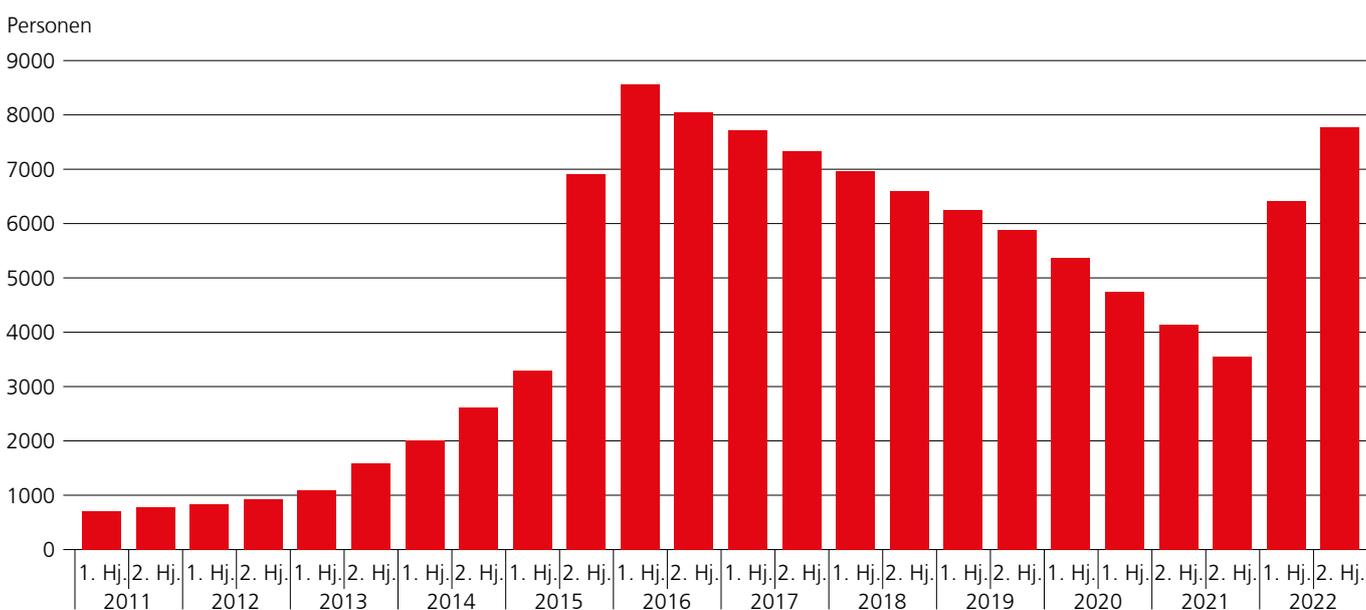
damit, dass sich die Zahl der berechtigten Haushalte mehr als verdreifacht.

5.5 Unterbringung von Geflüchteten

- Im Februar 2023 lebten ca. 8600 Geflüchtete in Stuttgarter Flüchtlingsunterkünften.
- Zur Unterbringung der Geflüchteten stehen gegenwärtig 197 Unterkünfte im Stadtgebiet zur Verfügung.

Nachdem die Zahl der unterzubringenden Geflüchteten in Stuttgart zwischen 2016 und 2021 stetig zurückging, ist sie seit Beginn des Krieges in der Ukraine wieder sprunghaft gestiegen (vgl. Abbildung 53). Ende Februar 2023 lebten rund 8600 Geflüchtete in Stuttgart, fast doppelt so viele wie ein Jahr zuvor. Sie sind in insgesamt 197 Unterkünften im gesamten Stadtgebiet untergebracht. Rund 40 Prozent der untergebrachten Personen kommen aus der Ukraine, gefolgt von Geflüchteten aus Syrien (13 %), Afghanistan (10 %), dem Irak (7 %) und Nigeria (5 %). Dazu kommen rund 4000 Ukrainer*innen, die privat wohnen, aber Leistungen erhalten und von der Stadt Stuttgart betreut werden müssen.

Abbildung 53: Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

Im Jahresverlauf 2022 sind durchschnittlich 669 Personen pro Monat in Gemeinschaftsunterkünften zugezogen. Die Zuzüge ergaben sich unter anderem aus Zuweisungen aus den Landeserstaufnahmestellen (im Durchschnitt 136 Personen pro Monat), Familiennachzügen und Geburten. Im gleichen Zeitraum zogen aus den Gemeinschaftsunterkünften durchschnittlich 325 Bewohner*innen pro Monat aus (z.B. Auszug in Privatwohnraum, freiwillige Rückkehr, Umverteilungsantrag). Eine Entspannung bei der Unterbringung von Geflüchteten ist laut den Expert*innen der Stadt nicht abzu-sehen. So geht das Stuttgarter Sozialamt davon aus, dass 2024 fast 12 000 Geflüchtete in Stuttgart leben werden.

Wie schon vor acht Jahren müssen auch seit Beginn der Flüchtlingswelle aus der Ukraine die Unterbringungs-kapazitäten in Stuttgart wieder erhöht werden, da viele der im Zuge der letzten Flüchtlingskrise errichteten temporären Containerbauten abgebaut wurden. Die vorhandenen Kapazitäten sind praktisch vollständig belegt. Entsprechend stehen in der Landeshauptstadt derzeit rund 8600 Plätze in Unterkünften zur Verfügung, drei Viertel davon in regulären Unterkünften, der Rest in Notunterkünften.

Auch wenn der Kriegsverlauf in der Ukraine ungewiss ist, dürfte ein größerer Teil der Geflüchteten eine zumindest mittelfristige Bleibeabsicht haben. Befragungsergebnisse zeigen, dass mehr als jede dritte geflüchtete Person aus der Ukraine entweder für immer oder zumindest für mehrere Jahre in Deutschland bleiben möchte (vgl. Brücker et. al 2022).

Es ist davon auszugehen, dass die geflüchteten Menschen, die derzeit in Gemeinschaftsunterkünften leben, in den nächsten Jahren auf dem regulären Wohnungsmarkt aktiv werden und vor allem die Nachfrage nach Wohnraum im niedrigen Preissegment erhöhen werden.

In der städtischen Vormerkdatei für eine Sozialwohnung waren Ende 2022 allerdings nur 308 Geflüchtete registriert (7 % aller vorgemerkten Haushalte, vgl. Kapitel 5.3). Eines der wichtigsten Ziele der Sozialverwaltung ist es, bleibebe-rechtigte Flüchtlinge, die bereits seit vielen Jahren in Gemeinschaftsunterkünften der Stadt untergebracht sind, in Mietwohnungen (Individualwohnraum) zu vermitteln.



In der Region Stuttgart ist Wohnraum knapp. Dazu trägt auch eine relativ hohe Abwanderung von der Stadt Stuttgart in das Umland bei. In der Folge hat die Wohnungsknappheit vor allem im nahen Stuttgarter Umland und in den Mittelzentren der Region zugenommen, so dass die Mieten und Immobilienpreise auch hier bereits ein hohes Niveau erreicht haben. (Foto: Neubaugebiet „Heiße Klinge“: auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei in Schwaikheim im Rems-Murr-Kreis entstehen über 200 Wohnungen und Häuser im verdichteten Bauen, Matthias Strauß)

6 Wohnungsmarkt Region Stuttgart

Die Wohnstandortwahl der Haushalte ist nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern wird durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume, berufliche und finanzielle Aspekte sowie individuelle Wohnwünsche bestimmt. Entsprechend endet auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze.

Die Region Stuttgart besteht aus den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr sowie der Landeshauptstadt Stuttgart. In der Region befinden sich 18 Mittelzentren, die über leistungsfähige Verkehrssysteme gut erreichbar sind. Ludwigsburg und Esslingen sind mit je über 90 000 Einwohner*innen sogar fast Großstädte. Wie die meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadtreionen steht die Region Stuttgart unter Wachstumsdruck. Kennzeichnend für den regionalen Wohnungsmarkt sind zwei gegenläufige Tendenzen: Auf der einen Seite ist seit Anfang der 2000er-Jahre der Wunsch nach zentralen und gut erschlossenen Wohnstandorten gestiegen, auf der anderen Seite weichen die Stuttgarter Einwohner*innen wegen des hohen Miet- und Kaufpreinsniveaus seit 2012 vermehrt in die Region aus. Vor allem junge Familien kommen ihren Wohnbedürfnissen zuneh-

Basisindikatoren zur Region Stuttgart 2021

 **Einwohner:**
2 783 899 (Veränderung zu 2019: - 0,4 %)

 **Haushalte:**
1 342 000 (Veränderung zu 2019: - 0,4 %)

 **durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen):**
2,1 (Veränderung zu 2019: 0,0 %)

 **Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden:**
1 354 208 (Veränderung zu 2019: + 1,2 %)

 **Genehmigte Wohnungen:**
9276 (Veränderung zu 2019: - 0,2 %)

 **Fertiggestellte Wohnungen:**
7481 (Veränderung zu 2019: + 16,2 %)

mend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland nach und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Zentralität in Kauf.

Das Kapitel liefert zunächst einen Überblick über die unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt und den Teilräumen der Region. Die Leitfrage dabei lautet: Wie wirkt sich der Trend, ins Umland zu ziehen, auf den Wohnungsmarkt in der Region aus? Anschließend werden die Struktur des Wohnungsangebots und die Entwicklung der Bautätigkeit innerhalb der Region herausgestellt. Schließlich wird der Frage nachgegangen, wie sich die Marktlage in Stadt und Umland entwickelt.

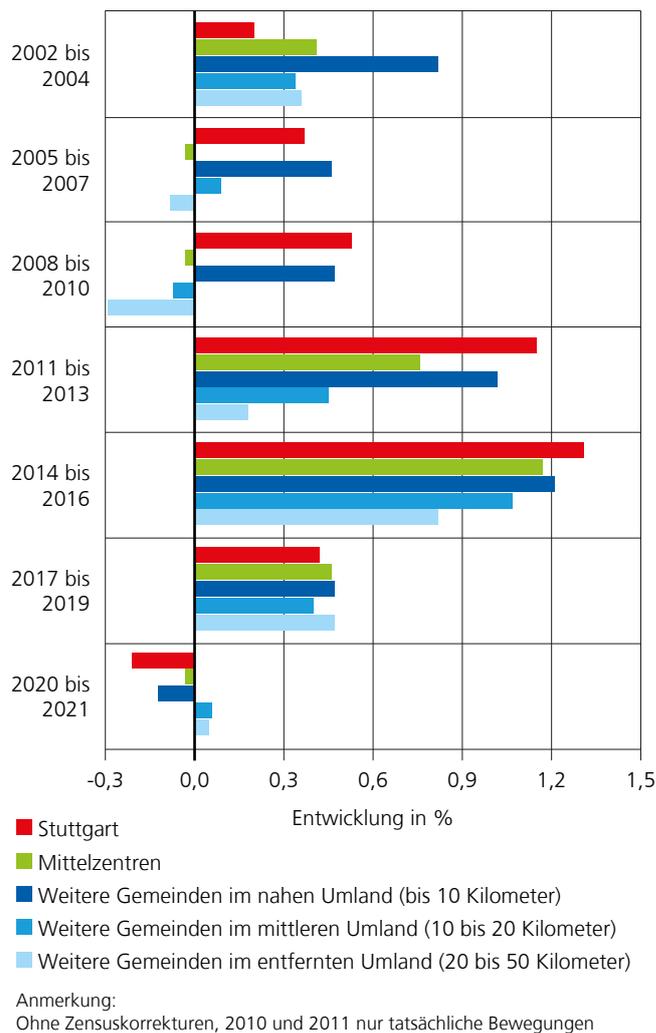
6.1 Wohnungsnachfrage

- *Im vergangenen Jahr 2022 ist die Bevölkerungszahl der Region Stuttgart außergewöhnlich stark gewachsen. Hauptgrund ist die Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.*
- *Die Abwanderung von Stuttgart in das Umland liegt seit 2015 auf einem vergleichsweise hohen Niveau.*

In den vergangenen knapp 30 Jahren erfuhr die Region Stuttgart fast ausnahmslos eine positive Bevölkerungsentwicklung. Zwischen 1990 und 2019 stieg die Bevölkerungszahl um rund 310 000 Personen (+12 %). In den Jahren 2020 und 2021 sank die Bevölkerung vor allem aufgrund geringerer Auslandszuwanderung während der Corona-Pandemie leicht. In den ersten neun Monaten des Jahres 2022 nahm die Bevölkerungszahl der Region vor allem wegen der starken Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine wiederum deutlich zu (+1,1 %). Entsprechend stark und unerwartet stieg die Nachfrage nach Wohnungen an. Im Herbst 2022 lebten knapp 2,8 Millionen Menschen in der Region.

Der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums verlagerte sich ab Mitte der 2000er-Jahre zunehmend nach Stuttgart. Im Zuge von Reurbanisierung gewannen gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung (vgl. Schmitz-Veltin 2012). Zuletzt verschoben sich das Wachstum und die Bevölkerungsbewegungen wieder stärker in das Umland (vgl. Mäding 2021). In den Jahren 2017 und 2019 lagen die Bevölkerungszuwächse, bei insgesamt

Abbildung 54: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

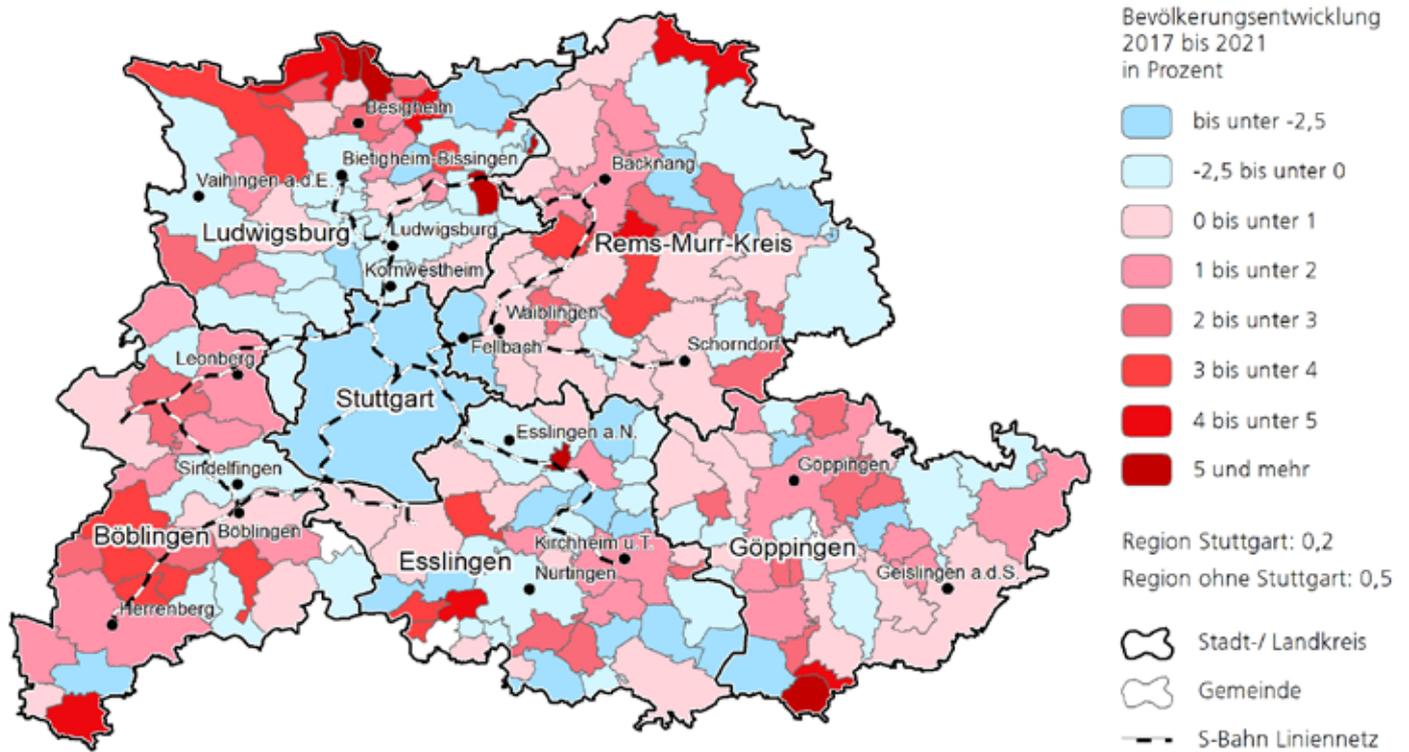
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoInUIS

abgeschwächter Dynamik, in den Mittelzentren, im nahen und sogar im entfernten Umland über dem Stuttgarter Wert (vgl. Abbildung 54). In den Pandemie Jahren 2020 und 2021 konnten nur die Städte und Gemeinden im mittleren und entfernten Umland leichte Bevölkerungsgewinne erzielen, Stuttgart und die Mittelzentren sowie die Kommunen im näheren Umland verloren dagegen Bevölkerung.

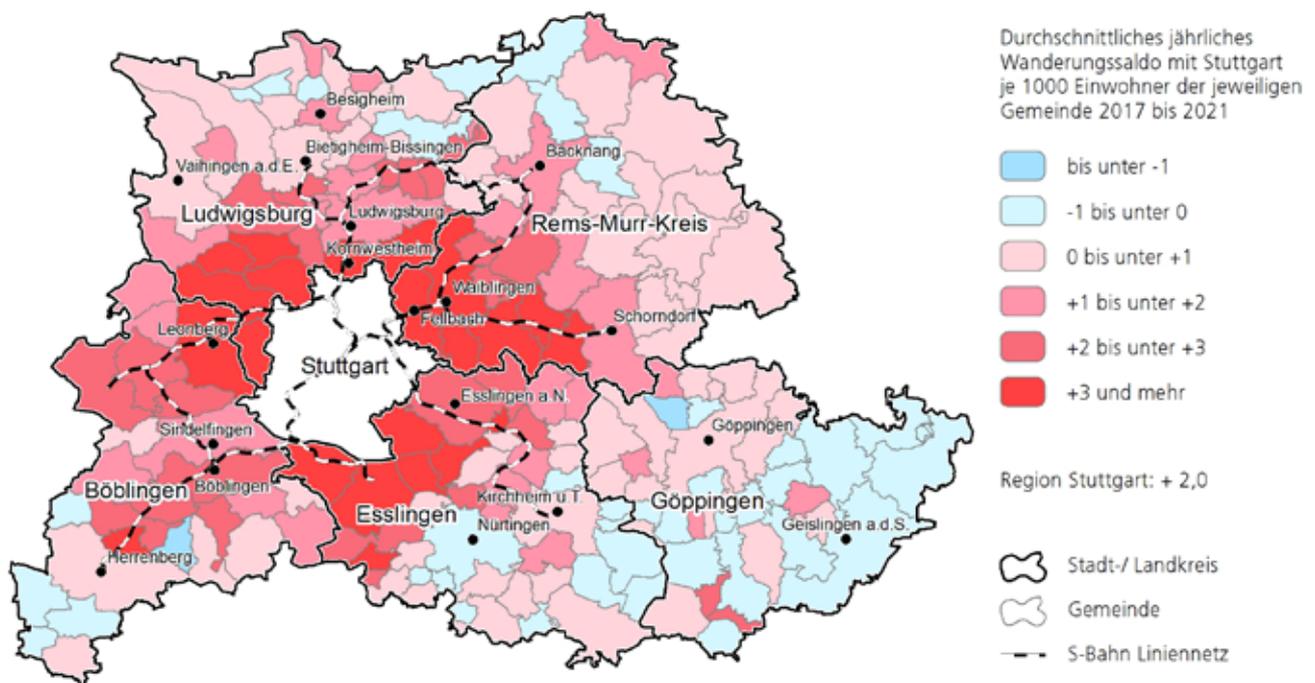
Karte 6 zeigt, welche Kommunen der Region zwischen 2017 und 2021 am stärksten gewachsen sind und welche Einwohner*innen verloren haben. Rund ein Drittel der Städte und Gemeinden der Region verzeichneten in diesem

Karte 6: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Kommunen der Region Stuttgart zwischen 2017 und 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Karte 7: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner*innen der jeweiligen Kommune zwischen 2017 und 2021



Quelle: Landeshauptstadt stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Zeitraum Bevölkerungsverluste, hauptsächlich die Landeshauptstadt und ihr nahes Umland, aber auch einige Kommunen im Norden und Südosten der Region. Gemeinden mit positiver Bevölkerungsentwicklung finden sich vor allem im Nord- und Südwesten der Region sowie in weiten Teilen des Landkreises Göppingen. Die Bevölkerungszahlen für das Jahr 2022 wird das Statistische Landesamt Baden-Württemberg voraussichtlich erst Mitte des Jahres 2023 veröffentlichen. Es ist aber davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Wohnungsnachfrage durch ukrainische Flüchtlinge relativ gleichmäßig über die Region verteilt, da diese von der Landeserstaufnahmeeinrichtung in Karlsruhe bevölkerungsproportional in die Stadt- und Landkreise im Land verteilt werden.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet in seiner aktuellen regionalisierten Vorausberechnung (vgl. Glück 2022) bis zum Jahr 2040 mit Bevölkerungsgewinnen nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern in der gesamten Region. Die Vorausberechnung geht davon aus, dass im Jahr 2040 rund 100 000 Menschen mehr in der Region Stuttgart wohnen werden als heute. Die stärksten Bevölkerungszuwächse prognostiziert das Statistische Landesamt dabei in den Landkreisen Ludwigsburg und Böblingen, in denen viele Gemeinden mit entsprechend hoher Arbeitsplatzattraktivität und kleineren Hochschulstandorten liegen (vgl. ebd. 2022).

Schon in den Jahren vor der Pandemie mit vergleichsweise positiver Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt Stuttgart aufgrund von Wanderungsbewegungen Einwohner*innen an ihr Umland verloren. Dies ist einerseits auf stabile Wohnstandortentscheidungen verschiedener Nachfragegruppen zurückzuführen, die ihre Präferenzen zugunsten suburbaner Wohnstandorte beibehalten haben, andererseits aber auch als Reaktion auf die starke Zunahme der Wohnungspreise in der Landeshauptstadt (vgl. Kapitel 4.2). Wegen der Wohnungsknappheit und der hohen Wohnkosten in Stuttgart weichen immer mehr Haushalte auf Wohnstandorte im Umland aus (vgl. Kapitel 2.4). Vor allem junge Familien bevorzugen zunehmend suburbane Wohngebiete – insbesondere die Mittelzentren (vgl. Mäding 2021). So ist die Wanderungsbilanz Stuttgarts mit der Region im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten seit einigen Jahren deutlich negativ: In den Jahren 2017 bis 2021 verlor die Landeshauptstadt in der Bilanz von Zu- und Fortzügen rund 21 300 Personen an die Region. Mit -5200 Personen hatte

Stuttgart im Jahr 2021 sogar den zweithöchsten Wanderungsverlust mit der Region seit 1993 zu verzeichnen.

Im Gegensatz zur klassischen Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts profitieren von den aktuellen Tendenzen vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen im nahen und mittleren Umland der Landeshauptstadt (vgl. Karte 7). Dementsprechend ist die stadregionale Bevölkerungsdynamik nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren, sondern als Konsequenz des starken Wachstums der vergangenen Jahre, welches zunehmend weniger von der Stadt Stuttgart alleine bewältigt werden kann.

Aus den weiter entfernt liegenden Kommunen dominiert dagegen der Fortzug nach Stuttgart. Diese Städte und Gemeinden profitierten in den 1990er-Jahren stark von dem Zuzug aus dem Zentrum, da sich hier der Wunsch nach einem Eigenheim noch vergleichsweise einfach verwirklichen ließ und die damit verbundenen hohen Fahrtkosten und -zeiten in Kauf genommen wurden. Die Kinder der einstigen Suburbanisierer*innen kehren heute – zumindest zum Studium – teilweise in das Oberzentrum der Region zurück. Das bedingt einerseits den entsprechenden Wanderungsverlust in den ferneren Umlandgemeinden und andererseits die hohe Nachfrage in Stuttgart und an anderen Hochschulstandorten der Region.

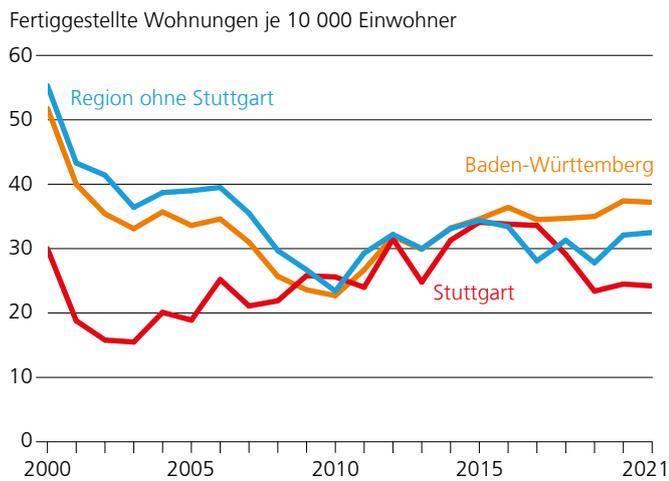
6.2 Wohnungsangebot

- *Derzeit entstehen im Land Baden-Württemberg pro Kopf mehr Wohnungen als in der Region Stuttgart.*
- *In den vergangenen Jahren hat das verdichtete Bauen in Land und Region an Bedeutung gewonnen.*

Wohnungsangebot

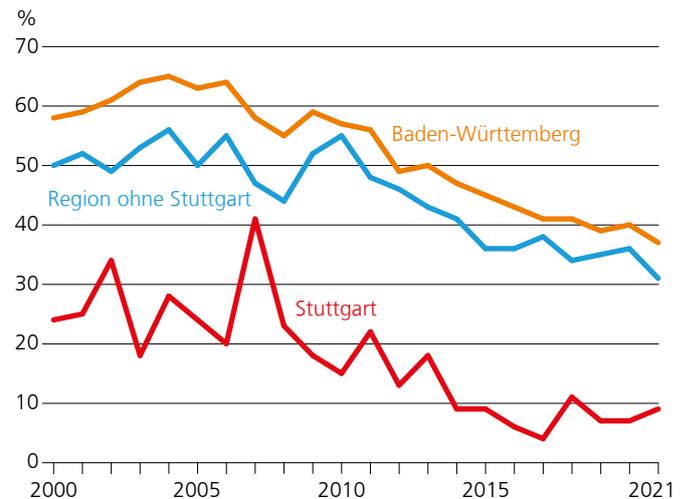
Von den insgesamt rund 1,35 Millionen Wohnungen in der Region Stuttgart entfallen annähernd 24 Prozent auf die Landeshauptstadt (317 700 Wohnungen). Neben Stuttgart befinden sich die meisten Wohnungen in den Kreisstädten Esslingen am Neckar (47 400) und Ludwigsburg (46 600), gefolgt von Sindelfingen (30 100), Göppingen (28 200), Waiblingen (26 600) und Böblingen (25 200).

Abbildung 55: Baufertigstellungen je 10 000 Personen in der Region Stuttgart seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 56: Anteil an Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubauwohnungen im Vergleich seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

In der Großstadt Stuttgart wurden die Hälfte aller Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser errichtet, 35 Prozent sind Ein- und 15 Prozent Zweifamilienhäuser. Die fünf Landkreise der Region Stuttgart liegen dagegen im Landesdurchschnitt: Sechs von zehn Wohngebäuden in den Landkreisen sind Einfamilienhäuser und circa 20 Prozent Zweifamilienhäuser. Der Mehrfamilienhausanteil erreicht hier nur einen vergleichsweise geringen Anteil von knapp 20 Prozent.

Mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum nimmt der Anteil von kleineren Familienhäusern und Eigentümer*innen in der Region stetig zu. Dies zeigt sich insbesondere in den ländlich geprägten Kommunen des entfernteren Umlands von Stuttgart.

Wohnbautätigkeit

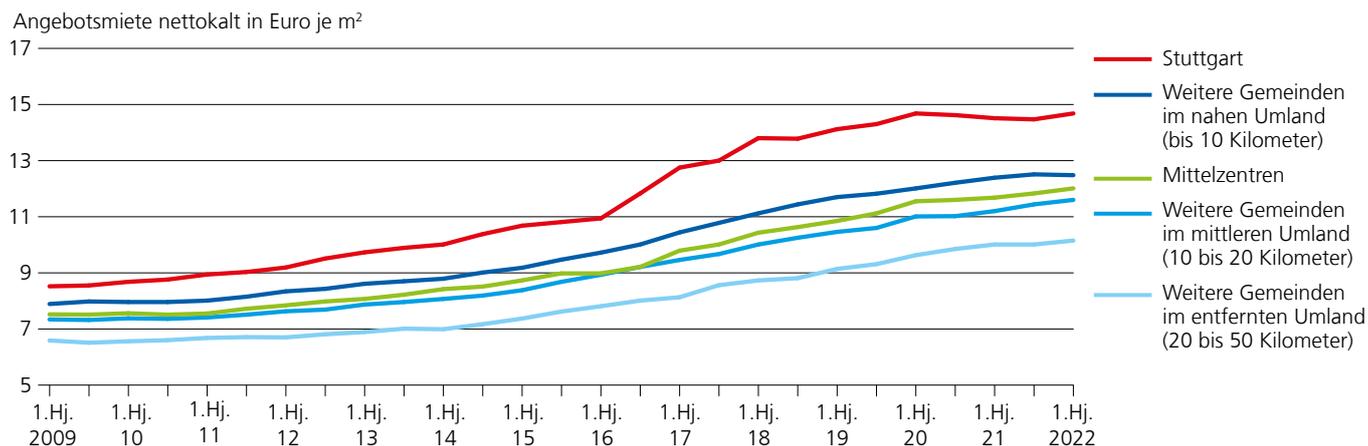
Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen (vgl. Kap. 4.4). Die seither deutlich gestiegene Bevölkerungszahl in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte und Gemeinden im Umland, dass sie sich um eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots bemühen müssen.

Die langjährige positive Bevölkerungsentwicklung in der Region ging einher mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots. In den letzten zehn Jahren wurden im Mittel

rund 8500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, die Fertigstellungszahlen lagen dabei zwischen 7500 (2019) und fast 9400 Wohneinheiten (2015). Dies bedeutete eine jährliche Ausweitung des Wohnungsangebots um 0,4 bis 0,6 Prozent des Wohnungsbestandes. Seit 2016 liegt die Wohnbautätigkeit in der Region personenbezogen etwas unter dem Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 55). Im regionalen Vergleich entwickeln sich seit 2018 die Fertigstellungszahlen der Landeshauptstadt Stuttgart unterdurchschnittlich. So lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart im Jahr 2021 mit 24 Wohnungen je 10 000 Personen deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (32 Wohnungen).

Bei einer angenommenen mittleren Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt ist die Zahl der Haushalte in der Region Stuttgart zwischen 2014 und 2019 um rund 47 900 gewachsen. Im selben Zeitraum vergrößerte sich der Wohnungsbestand der Region nur um rund 39 300 Wohnungen. Dies macht deutlich, dass der Wohnungsbau der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage über einen längeren Zeitraum hinterherhinkte. In den letzten Jahren schafften es lediglich die Gemeinden im entfernten Umland einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herzustellen. Durch die leichten Bevölkerungsverluste in den Jahren 2020 und 2021 bei gleichzeitig stabilem Wohnungsbau zeigten sich zwischenzeitlich leichte Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt. Durch die erneute Trendumkehr im Jahr 2022 wird die Bevölkerungsdynamik wieder deutlich über der Woh-

Abbildung 57: Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

nungsbauaktivität liegen. Zusätzlich erschweren die hohen Baukosten und Finanzierungszinsen derzeit die Ausweitung des Wohnungsangebots in der Region.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den Landkreisen der Region immer noch der meistgebaute Haustyp. Zwischen 2017 und 2021 waren fast vier von fünf der neu errichteten Wohngebäuden Ein- oder Zweifamilienhäuser. In der Stadt Stuttgart lag ihr Anteil dagegen im Mittel bei 45 Prozent.

Seit 2011 lässt sich beobachten, dass der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubauwohnungen in der Region Stuttgart und im Land sinkt (vgl. Abbildung 56). Der Bau von kompakteren und flächenschonenderen Siedlungsstrukturen gewinnt somit auch in den Landkreisen der Region immer mehr an Bedeutung. In Stuttgart liegt der Anteil von Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit einigen Jahren unter zehn Prozent. Zuletzt wurden durch die Bebauung des großen Neubaugebiets Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim wieder etwas mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut.

6.3 Wohnungsmarkt

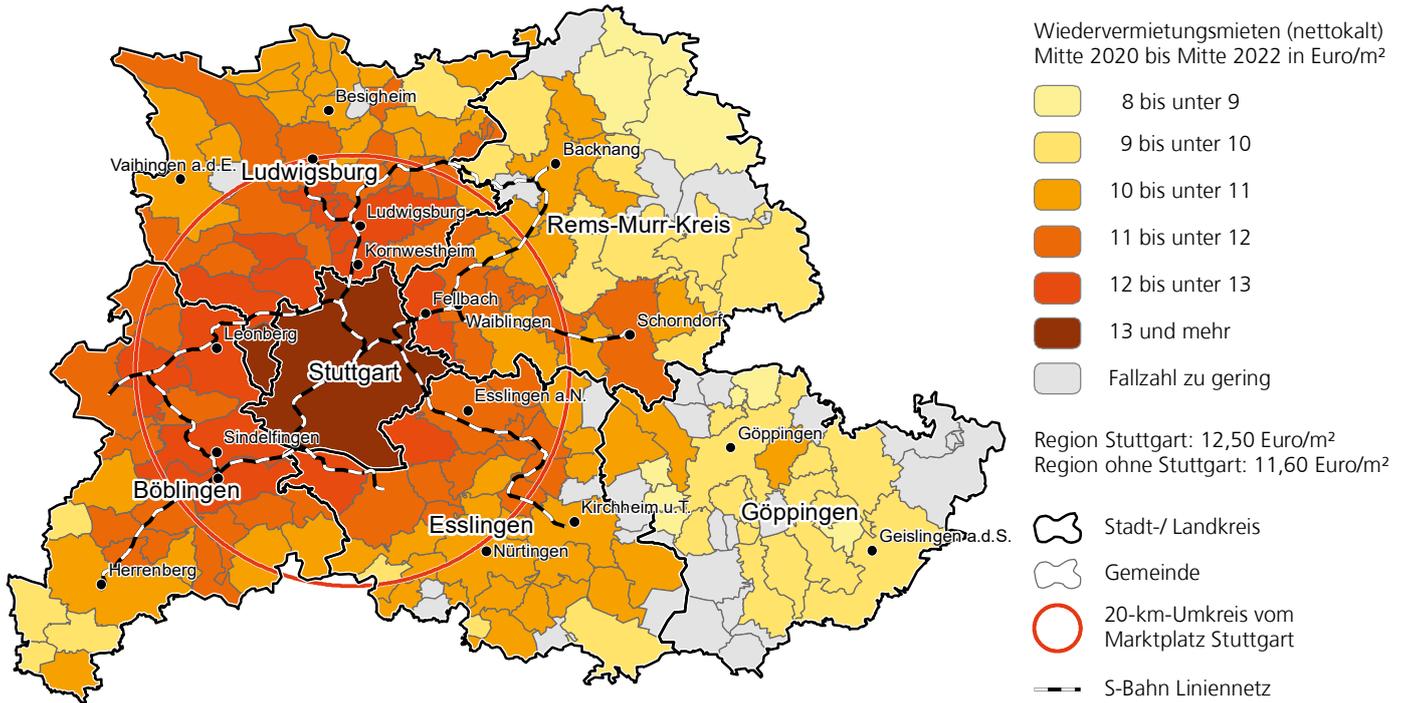
- Die Wohnungsknappheit in der Region führt von Stuttgart entlang des S-Bahn-Netzes bis weit in das Umland zu hohen Miet- und Kaufpreisniveaus.

- *Expert*innen rechnen mittelfristig sowohl in der Landeshauptstadt als auch in der übrigen Region Stuttgart mit weiter steigender Wohnungsnachfrage.*

Angebotsmieten

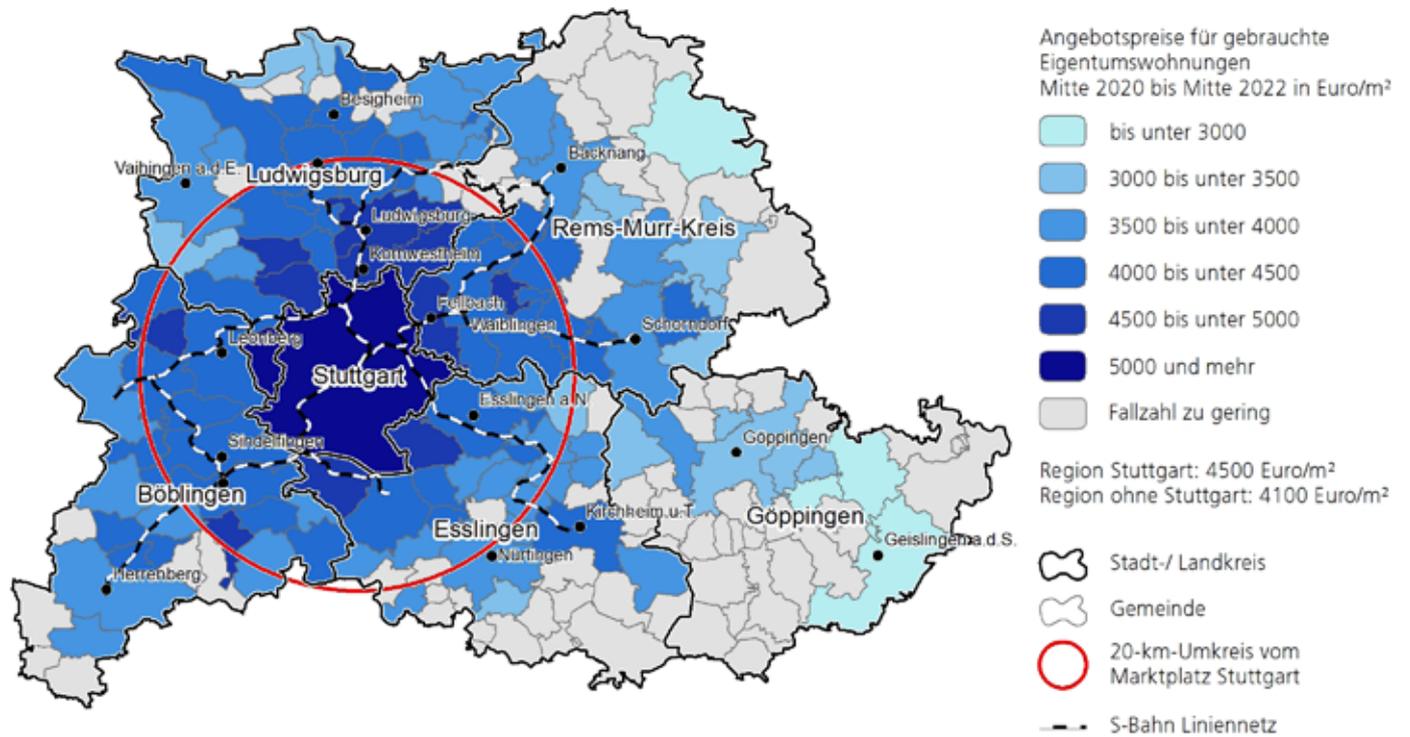
Wie entwickelt sich die Marktlage in Umland und Landeshauptstadt? Die Mieten für Wohnungen in der Region Stuttgart verzeichneten in der ersten Jahreshälfte 2022 ein leichtes Plus. In Stuttgart stiegen die Angebotsmieten online inserierter Wohnungen innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2022 im Schnitt um 1,4 Prozent. Bei Wiedervermietungen im Bestand wurden durchschnittlich 14,70 Euro/m² aufgerufen. Die hohen Mieten Stuttgarts und die Nachfrageüberhänge prägen auch den Mietwohnungsmarkt im weiteren Umland. So werden Mietwohnungen in den Mittelzentren durchschnittlich für 12,00 Euro/m² (+1,5 %) online angeboten. In den übrigen Gemeinden des nahen Stuttgarter Umlands lagen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022 durchschnittlich sogar bei 12,50 Euro/m² und im mittleren Umland immerhin noch bei 11,60 Euro/m². Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Angebotsmieten bis weit in das Umland hohe Niveaus von über 11,00 Euro/m². Dies zeigt sich etwa in Bietigheim-Bissingen, Schorndorf, Nufringen und Wendlingen am Neckar (vgl. Karte 8). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernten Umlands. Hier werden Mietwohnungen mit im Schnitt 10,10 Euro/m²

Karte 8: Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen



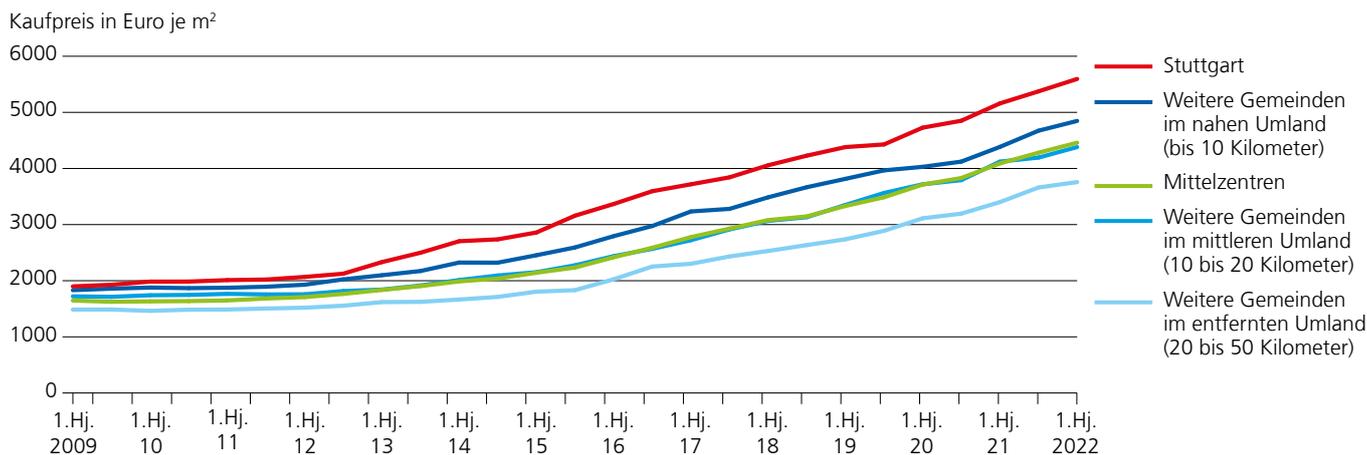
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24.de

Karte 9: Angebotspreise in der Region Stuttgart nach Raumtypen



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24.de

Abbildung 58: Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

deutlich günstiger angeboten (+1,4 %). Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles von der Kernstadt ins Umland ist zu berücksichtigen, dass einige Mittelzentren in der Region als Wohn- und Arbeitsort attraktiv sind. So fallen die Kreisstadt Ludwigsburg und ihr Umland mit einem eigenen Stadt-Land-Gefälle auf.

In der Stadt Stuttgart setzten hohe Mietensteigerungen bereits im Jahr 2012 ein. Im Umland lassen sich diese erst seit 2015 beobachten (vgl. Abbildung 57). Durch diese Entwicklung vergrößerte sich der Preisabstand zwischen Stuttgart und dem Umland. Aktuell wird eine Mietwohnung in der Landeshauptstadt durchschnittlich rund 2,70 Euro/m² teurer angeboten als in den Kommunen im nahen Umland. Bereits seit Mitte 2018 hat die Dynamik bei der Mietentwicklung in der Landeshauptstadt etwas nachgelassen. In den Pandemie Jahren 2020 und 2021 ging die Mietpreisdynamik auch in in den Mittelzentren und den Gemeinden der übrigen Region ebenfalls zurück.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

Der über zehn Jahre andauernde Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen setzte sich noch bis in die erste Jahreshälfte 2022 fort. Die Nachfrageüberhänge führten in nahezu allen Städten und Gemeinden der Region zu einem fortwährenden Preisanstieg. Während die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart bereits seit 2013 ein starkes Wachstum erfuhren, zeigten sich hohe Preiszuwächse im

Umland erst ab dem Jahr 2016 (vgl. Abbildung 58). In Stuttgart lag der Anstieg der Angebotspreise für online inserierte Eigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte 2022 bei 4,1 Prozent, in der gesamten Region bei 4,6 Prozent. Diese Entwicklung wurde jedoch in der zweiten Hälfte des Jahres gestoppt. Sowohl in der Landeshauptstadt Stuttgart (vgl. Kapitel 4.2) als auch in den Städten und ländlichen Regionen Deutschlands verzeichnete das Statistische Bundesamt (Vgl. ebd. 2023) im vierten Quartal 2022 größtenteils Preisrückgänge für Eigentumswohnungen und Häuser. Grund für das jähe Ende des Booms dürfte eine gesunkene Nachfrage wegen der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

Karte 9 verdeutlicht das Preisgefälle zwischen dem Metropolkern, den vielen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Kommunen im näheren und mittleren Umland und den Gemeinden im entfernten Stuttgarter Umland. Da viele Haushalte die hohen Preise in Stuttgart und im näheren Umland nicht zahlen können oder wollen, weichen sie für den Eigentumserwerb ins weitere Umland aus (vgl. Kapitel 2.4).

Einschätzung der Expert*innen zur künftigen Nachfrageentwicklung

In der Expert*innenbefragung (vgl. Kapitel 4.4.) rechnen die Fachleute des Stuttgarter Wohnungsmarktes mittelfristig mit steigender Wohnraumnachfrage nicht nur in der Lan-

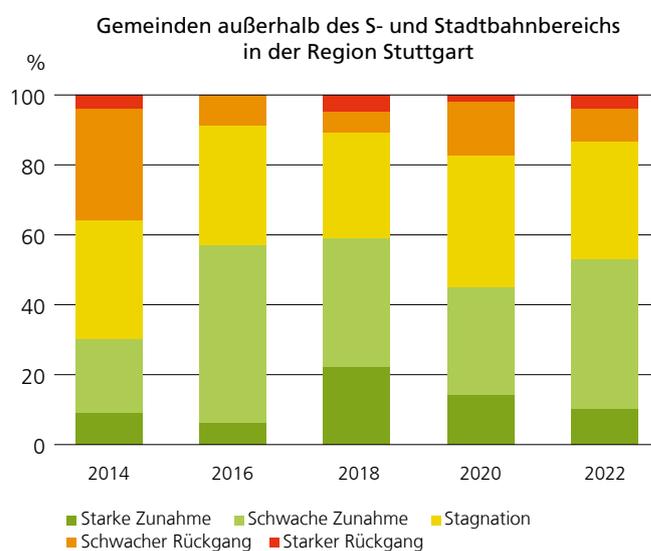
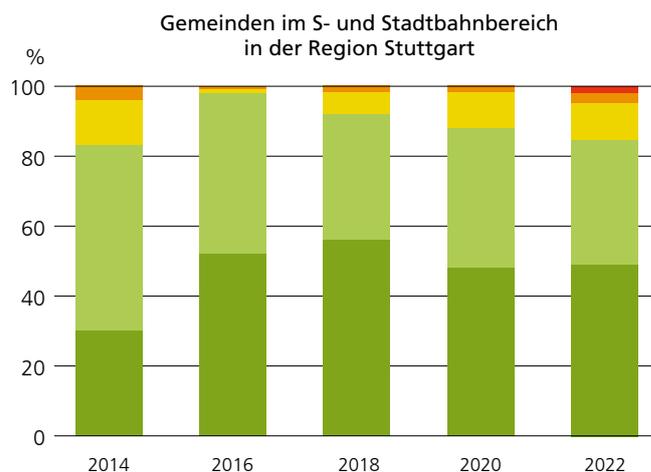
deshauptstadt, sondern auch in den Gemeinden der Region. Hierbei sind jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV auszumachen: Insgesamt 83 Prozent der Befragten sind der Auffassung, dass die Nachfrage in den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) in den kommenden fünf Jahren zunehmen wird. Dabei gehen 49 Prozent von einer stark zunehmenden Nachfrage aus. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz sieht das Bild etwas anders aus (vgl. Abbildung 59): Dort erwarten 43 Prozent der Expert*innen ein schwaches Nachfrageplus, nur weitere zehn Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs. Die restlichen 47 Prozent rechnen mit einer stagnierenden oder rückläufigen Nachfrage.

Potenziale für Neubau

Auch im regionalen Wohnungsmarkt fehlen Wohnungen. In den kommenden Jahren wird es stärker darauf ankommen, den entstandenen Wohnraummangel gemeinsam in Stadt und Region zu lösen. Welche Potenziale für den Wohnungsbau stehen also in der Region zur Verfügung?

Dem Verband Region Stuttgart zufolge wurde mit dem aktuellen Regionalplan eine ausreichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke für die nächsten Jahre betrieben. Demnach stehen in der Region Stuttgart rund 2000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung. Rein rechnerisch bietet der Regionalplan somit seit 2015 Flächenreserven für etwa 190 000 Einwohner*innen. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale – vorrangig in Form von Baulücken (Verband Region Stuttgart 2018). Berücksichtigt man, dass die Region Stuttgart zwischen 2015 und 2021 bereits um über 48 000 Einwohner*innen gewachsen ist, müsste das Wohnbaupotenzial auch für den vom Statistischen Landesamt vorausgerechneten Bevölkerungszuwachs von rund 100 000 Menschen bis zum Jahr 2040 ausreichen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnbaupotenziale auch realisiert werden. Der Regionalplan sieht in allen Gemeinden einen Flächenzuwachs vor. Allerdings sollen neue Wohnungen bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien („Entwicklungsachsen“) entstehen insbesondere in den darin festgelegten 41 regionalen Wohnungsbauschwerpunkten. Diese großen Wohnbauflächen sind verkehrsgünstig gelegen und eignen sich für eine kompakte, flächensparende Wohnbebauung.

Abbildung 59: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: Expert*innenbefragungen Wohnungsmarkt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Der Verband Region Stuttgart konstatiert allerdings seit einigen Jahren ein „Umsetzungsproblem“ vor Ort. Neben der schleppenden Aktivierung von Bauland (Bebauungsplanung, Erschließung und Erteilung von Baurecht) komme dabei als weiterer Faktor ein Engpass bei den Planungskapazitäten hinzu, der einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren des Öfteren im Wege steht (Verband Region Stuttgart 2018).

Literaturverzeichnis

Adami, André; Wecke, Antonia (2021):

Geförderter Mietwohnungsbestand sinkt trotz Neubau.

Bulwiengesellschaft Pressemitteilung vom 31.03.2021.

Angenendt, Steffen; Biehler, Nadine;

Bossong, Raphael; Koch, Anne (2020):

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das internationale Wanderungsgeschehen.

In: Lippert, Barbara; Mair, Stefan; Perthes, Volker (Hrsg.): Internationale Politik unter Pandemie-Bedingungen. Tendenzen und Perspektiven für 2021. SWP-Studie 26, Berlin.

Arnold, Tobias; Held, Tobias (2023):

Etwas Entspannung, aber dafür trübes Investitionsklima am Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expert*innenbefragung 2022.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2023.

Brücker, H.; Ette, A.; Grabka, M. M.; Kosyakova, Y.; Niehues, W.; Rother, N.; ... Tanis, K. (2022).

Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland: Flucht, Ankunft und Leben.

(BAMF-Kurzanalyse, 4-2022). Nürnberg: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) Forschungszentrum Migration, Integration und Asyl (FZ).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020):

Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen.
Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017):

Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können.
BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017.

Deutsche Bundesbank (2023):

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2022.

Monatsbericht Februar 2023. S. 59-63.

Deutz, Lutz (2021):

Ein Fünftel aller Stuttgarter Mieterhaushalte von Überbelastung durch Wohnkosten betroffen.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9-10/2021, S. 243.

DIW, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (2019):

Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse).

Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV). Berlin.

Fricke, Axel; Schmitz-Veltin, Ansgar; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (2015):

Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung.

In: Fricke, Axel; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Arbeitsberichte der ARL 14. Hannover.

Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2022):

Bevölkerungsentwicklung im zweiten Pandemiejahr – erneuter Rückgang der Stuttgart Einwohnerzahl.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2022, S.147-156.

Glück, Elisabeth (2022):

Einschränkungen und Chancen einer regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Rahmenbedingungen und Methodik der Berechnung Basis 2020.

In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Heft 6+7/2022.

Gordo, Laura Romeu; Grabka, Markus M.; Alcántara, Alberto Lozano; Engstler, Heribert; Vogel, Claudia (2019):
Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet.
In: DIW Wochenbericht 27 / 2019, S. 467-476.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2023):
Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt.
4. Quartal 2022.

Held, Tobias (2019):
Viele Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2019. S. 226-227.

Held, Tobias (2017):
Energetisches Sanierungsverhalten privater Haus- und Wohnungseigentümer. Ergebnisse einer Eigentümerbefragung in Stuttgart.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2017, S. 282-291.

Held, Tobias; Deutz, Lutz (2022a):
Die Wohnungsbaubilanz 2021: Zahl neuer Wohnungen stagniert, Bauüberhang auf Rekordniveau
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2022. S. 129-137.

Held, Tobias; Deutz, Lutz (2022b):
Welches Potenzial zur Entspannung des Stuttgarter Wohnungsmarktes steckt im Bauüberhang?
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11-12/2022. S. 225-227.

Held, Tobias; Deutz, Lutz; Riach, Lars; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2022):
Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030.
In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.

Heinsohn, Till (2022):
Wer empfindet die Miete als angemessen?
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11-12/2022. S.223.

Hillerich-Sigg, Annette (2022):
Stuttgarter Mietspiegel fortgeschrieben – ab 1. Januar 2023 für zwei Jahre gültig.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2022. S. 186-187.

Landeshauptstadt Stuttgart (2023a):
Zielbeschluss für den Wohnungsneubau in Stuttgart.
Gemeinderatsdrucksache 203/2023.

Landeshauptstadt Stuttgart (2023b):
Zeitstufenliste Wohnen 2022 – Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart im Zeitraum 2023 bis 2033.
Gemeinderatsdrucksache 73/2023.

Landeshauptstadt Stuttgart (2022):
Neuausrichtung Bodenpolitik Grundsatzbeschluss.
Gemeinderatsdrucksache 146/2021.
Gemeinderatsdrucksache 73/2023.

Landeshauptstadt Stuttgart (2016):
Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Mäding, Attina (2022):
Stuttgarts Bevölkerung ging während der Pandemie stärker als in anderen deutschen Großstädten zurück.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2021, S. 203.

Mäding, Attina (2021):
Von der Sub- zur Reurbanisierung und wieder zurück – Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2021, S. 6-18.

Mäding, Attina (2016):
Internationale Migration unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung von Flüchtlingen in Stuttgart 2015/2016.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2016, S. 280-293.

Mädling, Attina; Schütt, Fabian; Fatke, Matthias (2022):
Wie entwickelte sich die Zahl der Geflüchteten in Stuttgart? Erfahrungen aus der Vergangenheit und aktuelle Abschätzungen.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 8/2022. S.169-171.

*Maretzke, Steffen; Hoymann, Jana;
Schlömer, Claus (2021):*

Raumordnungsprognose 2040.

Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik.

BBSR-Analysen KOMPAKT, Heft 3/2021.

Sagner, Pekka; Voigtländer Michael (2023):

Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit.

Schöb, Anke (2021):

Bewertung der Lebensqualität sinkt, wahrgenommene Probleme bleiben gleich: Erste Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfrage 2021.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 8/2021, S. 216-238.

Schmitz-Veltin, Ansgar (2012):

Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung?

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 4/2012, S. 129-149.

Simons, Harald; Salla, Arnaud (2023):

Frühjahrgutachten Wohnimmobilien 2023.

In Feld, Lars P., Carstensen, Sven; Gerling, Michael; Wandzik, Carolin; Simons, Harald (Hrsg.): Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen. Im Auftrag des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss eV Berlin, S. 199-226.

Simons, Harald; Schmandt, Marco (2022):
Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt.

Berlin.

Statistisches Bundesamt (2023a):

Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf.

Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023.

Statistisches Bundesamt (2023b):

Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2022:

-3,6 % zum Vorjahresquartal. Wohnimmobilienpreise zum ersten Mal seit dem 4. Quartal 2010 rückläufig.

Pressemitteilung Nr. 116 vom 24. März 2023.

Statistisches Bundesamt (2021):

Deutsche Großstädte im Jahr 2020

nicht mehr gewachsen.

Pressemitteilung Nr. 485 vom 14. Oktober 2021.

Verband Region Stuttgart (2018):

Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung – Zwischenbericht zu den bisherigen Aktivitäten des Verbands im Rahmen des „Aktionsprogramm Wohnen“ und künftige Schwerpunktsetzungen.

Sitzungsvorlage Nr. 285/2018, Planungsausschuss am 11.07.2018.

Abbildungsverzeichnis	Abbildung 1: Die Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells	13
	Abbildung 2: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2022 nach Nachfragegruppen	20
	Abbildung 3: Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart nach Nachfragegruppen 2022.	22
	Abbildung 4: Durchschnittliche Wohnfläche in Stuttgart von innerstädtisch Umziehenden nach Nachfragegruppen 2022	22
	Abbildung 5: Wohndauer der Miethaushalte in Stuttgart 2022.	22
	Abbildung 6: Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohngegend in Stuttgart 2021	23
	Abbildung 7: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Stuttgart seit 1970.	24
	Abbildung 8: Zuzüge, Fortzüge und innerstädtische Umzüge in Stuttgart seit 2000	24
	Abbildung 9: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 2000.	25
	Abbildung 10: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Stuttgart mit der Region seit 2000.	25
	Abbildung 11: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen in der Region Stuttgart nach Entfernung.	26
	Abbildung 12: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Stuttgart seit 2010	27
	Abbildung 13: Haushalte in Stuttgart 2020	27
	Abbildung 14: Gruppierte Auszugsgründe (Mehrfachantworten möglich)	28
	Abbildung 15: Drei Varianten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart	31
	Abbildung 16: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030	32
	Abbildung 17: Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen	34
	Abbildung 18: Baufertigstellungen je 10.000 Personen im regionalen Vergleich seit 2000	36
	Abbildung 19: Baufertigstellungen je 10 000 Einwohner im Großstadtvergleich	37
	Abbildung 20: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand.	37
	Abbildung 21: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 2000	38
	Abbildung 22: Baufertigstellungen in Stuttgart nach Anzahl der Räume seit 2000.	38
	Abbildung 23: Genehmigte Wohnungen und Wohnungen im Bauüberhang in Stuttgart seit 2000	41
	Abbildung 24: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2022	44

Abbildung 25:	Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2022 nach Zeitstufen	44
Abbildung 26:	Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2016 bis 2021 nach der Gebäudegröße	45
Abbildung 27:	Bestand an Wohnungen in Stuttgart nach Zahl der Wohnräume 2021	47
Abbildung 28:	Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2022 nach Zahl der Wohnungen im Gebäude . . .	50
Abbildung 29:	Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2022 nach Baualtersgruppen.	50
Abbildung 30:	Geplante Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden in Stuttgart 2022.	51
Abbildung 31:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998.	52
Abbildung 32:	Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2005.	56
Abbildung 33:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005	57
Abbildung 34:	Entwicklung des Mietpreinsniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2000 . . .	59
Abbildung 35:	Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7-Metropolen.	59
Abbildung 36:	Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2022 . .	61
Abbildung 37:	Durchschnittliche Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) von Miethaushalten in Stuttgart 2022 nach Einkommensgruppen.	61
Abbildung 38:	Stuttgarter Miethaushalte nach Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2022	62
Abbildung 39:	Anteil von Stuttgarter Miethaushalten mit Überbelastung durch Wohnkosten (Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres Haushalts- nettoeinkommens für Miete ausgeben) 2022	63
Abbildung 40:	Index zur Wohnungsmarktanspannung in Stuttgart.	64
Abbildung 41:	Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2022.	66
Abbildung 42:	Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2022 nach Segmenten	66
Abbildung 43:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000	71
Abbildung 44:	Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2016 bis 2026	73
Abbildung 45:	Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2022	74

Abbildung 46:	Mietengefüge des Wohnungsbestands der SWSG in Stuttgart 2022	74
Abbildung 47:	Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001	74
Abbildung 48:	Bezogene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach Förderprogrammen seit 2014	76
Abbildung 49:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000	76
Abbildung 50:	Vorgemerkte Haushalte für eine Sozialmietwohnung und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2022 nach Zielgruppen	77
Abbildung 51:	Empfänger*in staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010.	78
Abbildung 52:	Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Miethaushalten insgesamt in Stuttgart 2022	78
Abbildung 53:	Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011	79
Abbildung 54:	Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002	82
Abbildung 55:	Baufertigstellungen je 10 000 Personen in der Region Stuttgart seit 2000.	85
Abbildung 56:	Anteil an Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubauwohnungen im Vergleich seit 2000	85
Abbildung 57:	Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009	86
Abbildung 58:	Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentums- wohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009	88
Abbildung 59:	Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart	89

Tabellenverzeichnis	Tabelle 1:	Erhaltungssatzungsgebiete in Stuttgart	15
	Tabelle 2:	Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030	33
	Tabelle 3:	Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart	43
	Tabelle 4:	Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) seit 2010	48
Kartenverzeichnis	Karte 1:	Wohneigentumsquote in den Stuttgarter Stadtteilen 2022	21
	Karte 2:	Baufertigstellungen in Stuttgart 2017 bis 2021	40
	Karte 3:	Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stuttgarter Stadtbezirken 2021	46
	Karte 4:	Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2018 bis Mitte 2020	60
	Karte 5:	Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2022	72
	Karte 6:	Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Kommunen der Region Stuttgart zwischen 2017 und 2021	83
	Karte 7:	Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner*innen der jeweiligen Kommune zwischen 2017 und 2021	83
	Karte 8:	Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen	87
	Karte 9:	Angebotspreise in der Region Stuttgart nach Raumtypen	87

Stichwortverzeichnis

Angebotsmieten	55, 58ff, 64, 86f	Mietspiegelmiete	58
Angebotspreise für Eigentumswohnungen	88	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher . . .	71ff
Baufertigstellungen	32, 36ff, 85	Neubaubedarf	31ff
Baulandpreise	57	Preisblase	58
Bautätigkeit	32ff, 82	Private Haushalte	33
Bedarfsgemeinschaften	77f	Pro-Kopf-Wohnflächen	21f
Belegungsrechte	12, 69ff	Reurbanisierung	82
Bevölkerungsentwicklung	23, 26, 31ff, 82ff	Sanierung	48ff
Bevölkerungsprognose	31, 33	Sozialmietwohnungen	12, 69ff
Bevölkerungswachstum	23, 32, 82	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	13
Bündnis für Wohnen	12, 48, 53, 70ff	Umland	19f, 23, 27ff, 36, 66, 82ff
Einkommen	12, 18, 33f, 55ff, 62, 69, 75ff	Verlängerung der Kündigungsfrist	16
Einpersonenhaushalte	20, 26, 34, 62, 77f	Vormerkdatei	74, 77, 80
Energieeffizienz	48, 51f	Wanderungen	24f
Energiesparprogramm für private Wohngebäude	52f	Wanderungsmotive	27f
Energieträger	50, 53	Wohnausstattung	22
Familienhaushalte	20, 27	Wohnbaupotenzial	12, 35, 41ff, 65, 70, 89
Flüchtlingsunterkünfte	45, 79	Wohnbautätigkeit	18, 85
Förderprogramm		Wohneigentum	18ff, 30, 33, 55ff, 65, 69, 75
„Schaffung von Wohnraum zur Miete“	71, 75	Wohngebäude	35ff, 45ff, 85ff
Förderung des selbst genutzten Wohneigentums	75	Wohngeld	18, 70, 77ff
Gutachterausschuss	55ff	Wohnumfeld	23
Haus- und Wohnungspreise	57, 84	Wohnungsbauförderung	69
Kappungsgrenze	15f	Wohnungsbestand der SWSG	15, 45, 71ff
Kaufkraft	33, 63	Wohnungsbestand	45ff, 70f, 85
Kaufpreise	15, 55ff, 67, 88	Wohnungsmieten	58
Kosten der Unterkunft	77	Wohnungspolitische Ziele	11
Lärmbelastung	23	Wohnungsvermittlungen	77
Leerstand	18, 47f, 63	Zeitstufenliste Wohnen	12, 41ff, 70
Mietbelastung	56, 58, 61ff	Zweckentfremdungsverbot	18, 48
Mietpreisbremse	15f, 63		

Weitergehende und aktuelle Daten sind abrufbar im Kommunalen Informationssystem KOMUNIS der Landeshauptstadt Stuttgart unter

www.stuttgart.de/statistik-infosystem

S-Rosenstein
S-Plieningen
Schwaikheim
Fellbach Neuhausen
Leinfelden-Echterdingen



Wohn
Fühlen

lebendige
Wohnräume
75
JAHRE

Siedlungswerk



Stuttgart-Plieningen | Eigentumswohnungen | im Bau



Schwaikheim | Eigentumswohnungen | im Bau

Siedlungswerk GmbH | Heusteigstraße 27/29 | 70180 Stuttgart
Telefon 0711 2381-224 | bgss@siedlungswerk.de

www.siedlungswerk.de

Alle Illustrationen unverbindlich



Mehr als ein Zuhause.

Heimatgeber – so lauten Anspruch und Zielsetzung der SWSG, eines der großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland mit über 19.500 Mietwohnungen. Wir handeln verantwortungsvoll, zukunftsorientiert und zielgerichtet: Über 50.000 Mieter*innen bieten wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in funktionierenden Nachbarschaften. Mit leistungsstarken Bauprogrammen, energieeffizienten Maßnahmen und nachhaltigen Investitionen in den Bestand verwirklichen wir die SWSG-Klimamission 2035. Für Ihr lebenswertes Zuhause – heute und in Zukunft.

**#heimatgeber #verantwortungsträger #zukunftsgestalter
#klimaverbesserer #instuttgartzuhause**

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Augsburger Straße 696 | 70329 Stuttgart | Tel 0711 93 20-222 | Fax 0711 93 20-120 | www.swsg.de