

Statistik und Informationsmanagement Themenhefte

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Wohnungsmarkt Stuttgart 2021

2/2021





Eduard Pfeiffer



**Bau- und
WohnungsVerein
Stuttgart**

Guter und bezahlbarer Wohnraum

Bau- und WohnungsVerein Stuttgart

Über 150 Jahre nach der Gründung des Vereins sind viele Ideen und Visionen Eduard Pfeiffers Realität geworden. Für den Bau- und WohnungsVerein Stuttgart bleibt es die Hauptaufgabe, guten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie das Wohnumfeld attraktiv zu gestalten und ein dauerhaftes, selbstbestimmtes Wohnen in einer starken Gemeinschaft zu ermöglichen. Deshalb ergänzt der Bau und WohnungsVerein Stuttgart seinen Wohnungsbestand von rund 5.000 Wohneinheiten durch Orte der sozialen Begegnung. Dazu gehören Kindertagesstätten, Einrichtungen für Senioren, Mehrgenerationenhäuser und Quartiersräume.

Bau- und WohnungsVerein Stuttgart

Schwarenb ergstraße 64 | 70188 Stuttgart | Telefon: 0711 94541-100 | E-Mail: info@bwv-stuttgart.de | www.bwv-stuttgart.de

Wohnungsmarkt Stuttgart 2021

Konzeption und
Koordination: Tobias Held

Autoren: Tobias Held
Dr. Ansgar Schmitz-Veltin
Matthias Strauß
Alexander Pazerat

Verantwortlich für
den redaktionellen
Inhalt: Thomas Schwarz

Layout: Claudia Huber

Grafiken und Karten: Matthias Strauß
Claudia Huber

Fotos Titelseite: Matthias Strauß
Fotos Innenteil: Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen Unternehmen.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2021

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de, Internet: www.stuttgart.de

Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen
Hospitalstr. 8, 70174 Stuttgart
Telefon 0711 216-91369, Telefax 0711 216-91494
E-Mail: wohnbauforderung@stuttgart.de

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright bei der Herausgeberin
Stuttgart 2021

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

Die Frage, wie wir wohnen, ist in der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen noch wichtiger geworden. Die Stadt Stuttgart muss sich nach wie vor mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen. Obgleich die Einwohnerzahl im vergangenen Jahr in Verbindung mit der Pandemie erstmals seit 2009 gesunken ist, bleibt Wohnraum in der Stadt knapp. Corona hat die Mieten und Preise für Wohnimmobilien bislang nicht einbrechen lassen und Stuttgart zählt beim Wohnen nach wie vor zu den teuersten Städten des Landes. Zu wenig und zu teure Wohnungen werden von den Stuttgarterinnen und Stuttgartern seit Jahren als das Hauptproblem der Stadt wahrgenommen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, die Förderung von Wohnungsbau, die Entwicklung von neuen Quartieren durch Umwandlung von Konversionsflächen und die Nachverdichtung zählen daher zu den wichtigsten städtischen Aufgaben.

Ziel der Stadt und auch seiner Partner 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. Angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau nutzt die Stadt alle verfügbaren Instrumente, um einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes zu leisten. Dafür werden systematisch vorhandene Wohnungsbau-Potenziale gesucht und entwickelt.

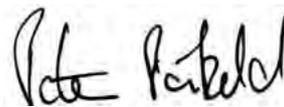
Die Herausforderungen im Wohnungsbau, genauso wie im Verkehr und im Klima- und Umweltschutz, hören nicht an den Stadtgrenzen auf. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt hat vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks und des Preisgefälles in der Region schon lange eine regionale Dimension. Eine Lösung der Wohnungsknappheit kann nur in Stadt und Region erfolgen. Es bedarf daher umso mehr des konstruktiven Zusammenwirkens der Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart, um ein ausreichendes Angebot an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen sicherzustellen.

Über die Frage des richtigen Wachstums unserer Stadt wird seit vielen Jahren in Gesellschaft, Politik und Stadtverwaltung intensiv diskutiert. Der vorliegende Bericht bietet eine fundierte Faktenbasis und eine differenzierte Analyse der aktuellen Entwicklungen auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Die Ergebnisse zeigen in bewährter Weise die intensive Angebots- und Nachfragesituation des Stuttgarter Wohnungsmarktes und schaffen eine valide Grundlage für die städtische Wohnungs- und Baupolitik. Der Bericht bringt darüber hinaus allen Leserinnen und Lesern die aktuellen Entwicklungen und Zusammenhänge der Mieten und Immobilienpreise, des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes und der Wohnungsmarktregion Stuttgart näher. Dazu wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!

Stuttgart, im März 2021



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	13
1.4 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder	14
2 Wohnungsnachfrage	17
2.1 Einwohnerentwicklung	18
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung	20
2.3 Zukünftige Einwohnerentwicklung	21
2.4 Entwicklung der Einkommen	22
3 Wohnungsangebot	27
3.1 Wohnungsbautätigkeit	28
3.2 Planungen und Potenziale für Neubau	32
3.3 Gebäude und Wohnungsbestand	35
3.4 Wohnungsleerstände	38
3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestands	38
4 Immobilienpreise und Mieten	43
4.1 Baulandpreise	44
4.2 Haus- und Wohnungspreise	44
4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen	46
4.5 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung	52
5 Geförderter Wohnungsmarkt	53
5.1 Rahmenbedingungen	54
5.2 Angebot an geförderten Wohnungen	55
5.4 Soziale Absicherung des Wohnens	62
5.5 Flüchtlingsunterbringung	64
6 Wohnungsmarktregion Stuttgart	65
6.1 Wohnungsnachfrage	66
6.2 Wohnungsangebot	68
6.3 Wohnungsmarkt	69
7 Verzeichnisse	73

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt zeigt sich von der Corona-Krise bislang unbeeindruckt. Die Immobilienpreise und Mieten steigen derzeit in allen Stuttgarter Wohnlagen weiter. Zwar hat die Pandemie die Einwohnerzahl in Stuttgart 2020 um rund 6300 Einwohnerinnen und Einwohner sinken lassen und der Einwohnerrückgang hält auch in den ersten Monaten des Jahres 2021 an. Auf dem Wohnungsmarkt aber herrscht noch immer hohe Nachfrage. Hauptursache des hohen Einwohnerverlusts ist der fehlende Zuzug aus dem Ausland. Der aktuelle Einwohnerrückgang hat temporär für Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt gesorgt.

Bereits vor der Krise hat sich die Einwohnerdynamik in Stuttgart abgeschwächt. Gleichwohl deutet die Entwicklung bis 2019 trotz leichter konjunktureller Trübungen im zweiten Halbjahr darauf hin, dass sich die Nachfrage in Stuttgart nach der Krise wieder positiv entwickeln wird. Entsprechend kann mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 gerechnet werden. Wenngleich dieser voraussichtlich geringer ausfallen wird, als in den Jahren vor der Pandemie.

Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und ihrer Region, das große und stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie das Bedürfnis nach städtischem Wohnen haben in den vergangenen Jahren wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener beigetragen. Zwischen 2010 und 2019 verzeichnete Stuttgart einen Zuwachs von über 50 000 Einwohnern. Der Wohnungsbau konnte den Nachfragezuwachs nicht decken, so dass es noch einen Nachholbedarf beim Wohnungsbau gibt. Eine hohe Zahl fertiggestellter Wohnungen in der Stadt ist angesichts der Flächenengpässe für den Wohnungsbau auch künftig nicht zu erwarten.

Die auch im vierten Quartal 2020 weiter gestiegenen Mieten zeigen die vorhandene Wohnungsknappheit an. Wegen des knappen Angebots am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart nach wie vor bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Stuttgart hat hinter München und Frankfurt den teuersten Mietwohnungsmarkt. Das Mietpreisniveau des Stuttgarter Mietspiegels ist zwischen 2018 und 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro

pro m² Wohnfläche gestiegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen stieg im ersten Halbjahr 2020 auf 14,70 Euro je m² nettokalt. Allerdings hat sich die Mietendynamik bei inserierten Wohnungen zuletzt abgeschwächt. Mit den hohen Zuwächsen der vorangegangenen Jahre hat der seit Jahren andauernde Boom seinen Höhepunkt überschritten, eine ausgeglichene Marktsituation ist jedoch noch nicht in Sicht. Diese Entwicklungen erschweren es insbesondere Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Zudem sind viele Stuttgarter Mieter von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen: Jeder fünfte Mieterhaushalt wendet mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete auf.

Auch sind Wohnungen zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage wegen fehlender Anlagealternativen und den günstigen Finanzierungsbedingungen weiter sehr gefragt. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf verteuerten sich 2020 auf 4330 Euro je m², ein Plus von 10 Prozent. Neue Eigentumswohnungen legten im Schnitt um 6 Prozent zu auf 6995 Euro je m².

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und die hohen Mietpreise im Stuttgarter Stadtgebiet führen dazu, dass immer mehr Menschen, insbesondere junge Familien auf preisgünstigere Wohnstandorte im Umland ausweichen. Diese Entwicklung könnte sich vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung des Homeoffice in Zukunft noch weiter verstärken.

Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklungen steht der Stuttgarter Wohnungsmarkt 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?

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wirtschaftliche Rahmendaten											
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt	344 338	349 650	361 930	371 275	379 845	389 604	396 516	405 383	416 667	426 014	423 052
Einpender	201 863	208 640	217 580	222 196	228 667	235 949	244 279	244 502	251 921	257 924	256 506
Auspender	66 487	69 573	73 603	75 186	78 136	81 892	86 960	91 858	95 916	97 310	95 896
Arbeitslosenquote¹ (%)	6,5	5,8	6,5	6,1	5,9	5,8	5,4	4,7	4,3	4,1	5,3
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2015=100)	93,6	95,5	97,3	98,6	99,4	100,0	100,5	102,1	104,1	105,7	105,8
Flächennutzung											
Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha)	10 675	10 683	10 687	10 696	10 698	10 701	10 705	10 720	10 726	10 729	10 731
Wohnungsangebot											
Bautätigkeit											
Baugenehmigungen											
Wohnungen insgesamt	1 401	1 727	1 584	1 983	1 933	1 909	2 134	1 460	2 102	2 082	1 582
Neu zu errichtende Wohngebäude (ohne Wohnheime)	344	302	296	262	249	214	193	205	202	257	194
Baufertigstellungen											
Wohnungen insgesamt	1 550	1 417	1 881	1 500	1 914	2 129	2 125	2 129	1 847	1 486	-
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	336	377	304	316	267	287	190	205	286	142	-
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m²)	100,6	101,8	94,0	101,5	100,4	91,9	90,0	87,6	91,2	91,4	-
Gebäude- und Wohnungsbestand											
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	73 339	73 618	73 842	74 050	74 236	74 472	74 648	74 844	75 107	75 196	-
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Wohnheimen)	301 931	302 740	304 133	305 132	306 544	308 376	310 310	312 371	313 964	314 911	-
Wohnungsnachfrage											
Einwohnerbestand											
Nichtdeutsche (%)	21,7	21,8	22,3	22,8	23,6	24,6	25,2	25,4	25,6	25,7	25,6
Personen unter 18 Jahre (%)	15,5	15,4	15,3	15,2	15,2	15,3	15,4	15,5	15,4	15,4	15,4
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	17,3	17,6	17,7	17,8	17,9	18,2	18,2	18,1	18,0	17,7	17,1
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,0	18,8	18,7	18,6	18,4	18,2	18,0	18,0	17,9	18,0	18,3
Haushalte											
1-Personenhaushalte (%)	50,3	50,9	51,6	51,6	51,5	51,4	51,5	51,7	51,7	51,7	51,7
2-Personenhaushalte (%)	26,4	26,3	26,1	26,2	26,4	26,4	26,3	26,2	26,3	26,2	26,2
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	18,0	17,8	17,6	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,4	17,5	17,5
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	9,5	11,3	10,1	14,5	8,9	2,0	2,7	- 1,8	- 11,7
mit der Region Stuttgart	- 2,5	- 3,1	- 5,9	- 5,2	- 6,5	- 7,4	- 6,1	- 6,8	- 5,0	- 7,0	- 7,4
Wohnungsversorgung											
Einwohner je Wohnung	1,87	1,89	1,90	1,92	1,93	1,95	1,96	1,96	1,96	1,95	-
Wohnfläche je Einwohner (m²)	41,1	40,8	40,6	40,3	40,1	39,8	39,5	39,6	39,7	39,9	-
Wohnungsmieten											
Angebotsmieten² (Euro/m²)	8,76	9,00	9,35	9,97	10,26	10,91	11,74	13,27	14,15	14,21	14,66
Mietspiegelniveau (Euro/m²)	7,22	7,22	7,84	7,84	8,44	8,44	8,95	8,95	9,60	9,60	10,34
Immobilienpreise											
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen³ (Euro/m²)	3 180	3 369	3 492	3 827	4 303	5 049	5 449	5 843	6 341	6 615	6 995
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen³ (Euro/m²)	1 874	1 961	2 074	2 233	2 434	2 716	3 121	3 422	3 662	3 935	4 330
Verkäufe von Wohnimmobilien	5 231	5 382	5 098	4 746	4 616	4 841	4 546	3 968	3 793	3 497	3 348
Geförderter Wohnungsmarkt											
Bestand an geförderten Wohnungen											
Bestand an geförderten Wohnungen	19 908	19 611	19 357	18 408	18 255	17 860	16 946	16 609	16 456	16 530	16 250
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	6,6	6,5	6,4	6,0	6,0	5,8	5,5	5,3	5,2	5,2	5,1
Sozialmietwohnungen	16 722	16 558	16 369	15 625	15 672	15 356	14 547	14 241	14 043	13 987	14 274
Wohnungen mit Belegungsrechten	22 057	22 917	22 768	21 917	21 975	21 551	21 089	21 028	20 838	21 122	21 756
Städtische Belegungsrechte	18 410	19 308	18 616	18 480	18 342	18 992	19 368	19 051	18 519	18 620	19 320
Geförderter Wohnungsbau											
Bewilligte Wohnungen insgesamt	194	234	76	144	51	421	234	369	477	304	278
Mietwohnungen	28	112	27	66	-	379	184	336	456	277	259
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	166	122	49	78	51	42	50	33	22	27	19
Vermittlung geförderter Wohnungen											
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	5 755	5 326	5 721	6 063	5 846	5 921	5 872	5 958	6 470	6 347	5 876
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	2 879	2 834	3 330	3 626	3 557	3 758	3 965	4 303	4 688	4 564	4 634
Wohnungsvermittlungen	1 013	948	997	937	837	805	832	841	809	1 033	654

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

2 Erst- und Wiedervermietungsmieten; Quelle: Immobilienscout24.de

3 Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.

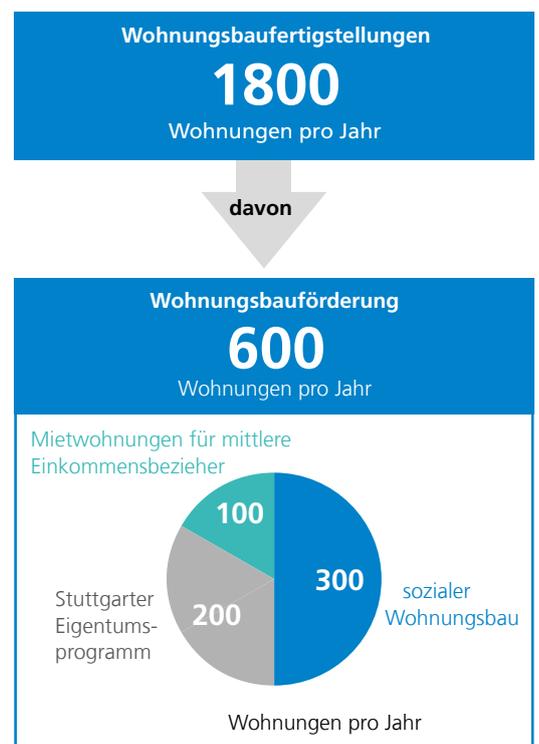


Baugemeinschaften geben Privatpersonen die Chance, mit einem gemeinschaftlichen Projekt als Bauherren kostengünstig mitten in der Stadt aktiv zu werden. Die Stadt vergibt seit 2013 eigene Baugrundstücke zum Festpreis (Verkehrswert) an Baugemeinschaften nach dem architektonischen, sozialen und ökologischen Konzept, wie beispielsweise beim Wohnprojekt an der Hechinger Straße in Möhringen. (Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)

1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen

Zu hohe Mieten und der Wohnungsmangel sind aus Sicht der Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger die größten Probleme in der Stadt (vgl. Schöb 2020). Die Wohnungsmarktentwicklung gehört daher zu den am intensivsten diskutierten Themen in Stuttgart. Im Mittelpunkt der Debatte stehen die Fragen nach der Ausweitung des Wohnungsbaus und vor allem der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Stuttgart setzt in der Stadtentwicklung konsequent auf die übergreifende Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Diese erfordert, die Flächenkreislaufwirtschaft und den Wohnungsbau anzukurbeln, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen sparsam umzugehen. 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 Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern, werden im folgenden skizziert.

Zielgrößen der Stadt Stuttgart im Wohnungsbau



1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele

Die Basis der Stuttgarter Stadtentwicklungsplanung bildet das Stadtentwicklungskonzept. Aus dem Stadtentwicklungskonzept wurde im Amt für Stadtplanung und Wohnen die Handlungsstrategie „urbanWohnen“ abgeleitet, welche die grundlegenden Weichen für das sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Wohnen in der Stadt gestellt hat. Dies umfasst Maßnahmen des Wohnraumschutzes, die Entwicklung qualifizierter Wohndichten, umfassende Vorgaben für den Wohnungsbau in neuen Stadtquartieren und die bürgerschaftliche Beteiligung bei der Schaffung von Wohnraum. Seit 2010 werden hierzu Grundsatzbeschlüsse auf privaten Grundstücken (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) und auf städtischen Grundstücken (Konzeptverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften) gefasst, nicht zuletzt um den kommunalen Gestaltungsspielraum, zum Beispiel beim geförderten Wohnungsbau, zu vergrößern.

Die Landeshauptstadt hat mit dem „Konzept Wohnen in Stuttgart“ ihre wohnungspolitischen Ziele und Strategien formuliert: Um die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland abzuschwächen und mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, soll der Wohnungsneubau verstärkt werden (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014). Ziel ist es, jährlich 1800 neue Wohnungen zu schaffen – 600 davon im geförderten Wohnungsbau, verteilt auf verschiedene Förderprogramme: 300 im sozialen Wohnungsbau, 100 als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, 200 Wohneinheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm.

Um die genannten ambitionierten Ziele im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau zu erreichen, haben Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und Interessensverbände sowie die Stadt im sogenannten „Bündnis für Wohnen“ die Umsetzung dieser Ziele konkret verein-

bart (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Hierzu hat die Stadt Stuttgart in größeren innerstädtischen Entwicklungsgebieten die Anteile der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau auf 80 Prozent erhöht, wobei hiervon 30 Prozent durch mittelbare Belegung erlangt werden.

Auch die Zahl der städtischen Belegungsrechte für Sozialmietwohnungen soll stabilisiert und mittelfristig erhöht werden. Zukünftig fallen im Mittel pro Jahr etwa 450 Sozialmietwohnungen aus den Bindungen für städtische Belegungsrechte. Im Rahmen einer freiwilligen Selbstver-



*Ersatzneubau nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell im **Gebiet Lübecker/Dessauer Straße** auf dem Hallschlag: In zwei Bauabschnitten sind insgesamt 161 neue Wohnungen, davon 53 Sozialwohnungen sowie 30 geförderte Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, entstanden. Bezug: Mai bis August 2019 (Foto: SWSG)*

pflichtung im „Bündnis für Wohnen“ wurde mit den Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften vereinbart, künftig die bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die städtischen Belegungsrechte zu erhalten. Die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften haben sich daher bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 Belegungsrechte an freien Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese teilen sich auf in 100 Einheiten, die durch die Wohnungs-

unternehmen und Baugenossenschaften zu erbringen sind und 50 zur Vermietung anstehende Einheiten der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft. Im Gegenzug erhalten sie von der Stadt verbilligte Grundstücke.

Ergänzend zum Bündnisprozess unternimmt die Stadt Stuttgart große Bemühungen, Wohnungsbau in Verbindung mit einer verbesserten Flächeneffizienz zu ermöglichen (Nachverdichtung). Instrumente dafür sind u. a. die Zeitstufenliste Wohnen (vgl. Kapitel 3.2), das Nachhaltige Baulflächenmanagement Stuttgart (NBS) sowie das Baulückenkataster. Um auch Wohnbaupotenziale zu identifizieren, welche mit diesen bewährten Instrumenten noch nicht erfasst wurden, lässt die Stadt Stuttgart derzeit eine „Potentialanalyse Wohnen“ für das gesamte besiedelte Stadtgebiet erarbeiten.

1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) werden Bauherren verpflichtet, bei Neubauprojekten einen bestimmten Anteil der Baufläche 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 Investoren sorgen. Zudem sollen mit dem SIM dauerhaft Kontingente für den Wohnungsbau gesichert und familiengerechter und zugleich preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Das SIM gilt als Kernbestandteil der Stuttgarter Wohnbaustrategie.

Konkret müssen mindestens 30 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Zugunsten von Sozialmietwohnungen sind hierzu 20 Prozent zu berücksichtigen, für Mietwohnungen mittlerer Einkommensbezieher und/oder Wohneinheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm (vgl. Ka. 5.2) 10 Prozent. Bei städtischen Grundstücken beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 50 Prozent. Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Größe von 450 Quadratmetern (das sind etwa fünf Wohneinheiten) neuer Geschossfläche, die Wohnzwecken dient, zu erstellen. Sobald das neue Planrecht eine 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. Es müssen auf jeden Fall Wohnungen gebaut werden, eine Ablöse durch Geldzahlung ist nicht vorgesehen.

Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und der Wertzuwachs angemessen ist. Wenn nach Abzug der Lasten mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung bei den Planungsbegünstigten verbleibt, wird das SIM als Regelverfahren durchgeführt. Bei geringerer Wertsteige-

rung gelten modifizierte Konditionen. Neben der Vorgabe der Förderquote sollen im Rahmen des SIM auch städtebauliche Qualitäten und optimale Lebensbedingungen in der Innenentwicklung gesichert werden. 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. Ende 2020 befanden sich rund 45 Projektverfahren in unterschiedlichen Ständen in Bearbeitung. Innerhalb der laufenden Projekte werden weitere rund 2265 Wohnungen entstehen.

1.3 Soziale Erhaltungssatzungen

Die soziale Erhaltungssatzung (sogenannte Milieuschutzsatzung) ist ein städtebauliches Instrument, das die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung schützen soll. Das Instrument bietet keinen Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand in einem bestimmten Gebiet. Die Satzungen zielen darauf ab, luxuriöse und mietkostentreibende Sanierungen sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu erschweren. Hiedurch soll die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden. Neben der seit 2013 bestehenden Milieuschutzsatzung für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels wurde 2020 der Wohnraumschutz ausgeweitet für die drei Gebiete Friedhofstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord, für das Talgebiet von Heslach und das Cannstatter Wohngebiet Seelberg (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Erhaltungssatzungsgebiete in Stuttgart

Gebiet	Aufsiedlung	Einwohner	Wohnungen
Heslach	ab ca. 1880	8643	4562
Friedhofstraße	1950er Jahre	1143	685
Seelberg	ab ca. 1890	5753	2828
Nordbahnhofviertel	1894 bis 1912	3275	1566

1.4 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder

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. Folgende 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 inner-

halb 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.

Mietpreisbremse

Die Einführung der Mietpreisbremse im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes 2015 gilt als eine der zentralen

*Nachverdichtung mit Wohnraum: 92 neue Mietwohnungen in der **Darmstädter Straße** im Wohngebiet Birkenäcker bei Bad Cannstatt (Foto: Matthias Strauß)*



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 verpflichtet, einem Mieter 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 10 Prozent übersteigen darf. Allerdings gibt es Ausnahmen: Lag die Miete des vorherigen Mieters der Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf weiterhin eine Miete bis zur Höhe der vorangegangenen 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 die Ausnahme von Neubauten hat Investitionen in diesem Marktsegment attraktiver gemacht und die Bereitschaft, dort zu investieren, erhöht.

Bestellerprinzip und Maklerprovision

Neben der Mietpreisbremse wurde zum 1. Juni 2015 durch die Bundesregierung das sogenannte Bestellerprinzip ein-

geführt. Die Novellierung des Wohnungsvermittlungsgesetzes legt fest, dass Wohnungsvermittler grundsätzlich von demjenigen bezahlt werden, der sie beauftragt. Zuvor mussten in der Regel die Mieter für die Maklerprovision aufkommen, auch wenn der Auftrag für die Wohnungsvermittlung durch den Vermieter erfolgt war. Seit dem 23.12.2020 gelten auch bei vielen Immobilienverkäufen neue Regeln für die Maklerprovision: Beauftragt der Verkäufer eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung den Makler, muss er mindestens die Hälfte der Maklercourtage tragen.

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 Mieterinnen und Mieter 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.

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 Wohnraumangel 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, wenn die Wohnnutzung durch bauliche Veränderungen verhindert wird, wenn eine gewerbliche Fremdenbeherbergung nicht nur vorübergehend stattfindet oder wenn Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, beseitigt oder abgebrochen wird. Durch die Verschärfung des Gesetzes sind Internetportalbetreiber für Anbieter von Ferien- und Monteurwohnungen zur Offenlegung der Kundendaten verpflichtet. Bis Ende 2019 wurden in Stuttgart 1161 Verfahren nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung eingeleitet. Davon sind noch 459 Verfahren anhängig, überwiegend wegen der Nutzung als Ferienwohnung oder wegen Leerstand. Für 113 000 m² Wohnraum wurden Zweckentfremdungsge-nehmigungen erteilt, im Gegenzug aber die Neuerrichtung von über 240 000 m² Ersatzwohnraum gesichert und zweckgebundene Ausgleichszahlungen von mehr als 325 000 Euro festgesetzt.

Baukindergeld

Der Bund fördert seit dem 18. September 2018 mit dem sogenannten Baukindergeld Familien und Alleinerziehende mit Kindern beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Deutschland. Die Förderung erfolgt durch einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 1200 Euro für jedes Kind unter 18 Jahren, über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Der Zuschuss soll es vielen Familien leichter machen, ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung zu finanzieren. Gefördert wird der Neubau oder Erwerb

von bestehendem Wohneigentum in Deutschland zur Selbstnutzung. Voraussetzung ist ein Haushaltseinkommen von maximal 90 000 Euro pro Jahr bei einem Kind plus 15 000 Euro für jedes weitere Kind. Bis Ende September 2020 sind über 270 600 Anträge mit rd. 5,7 Mrd. Euro Volumen eingegangen. Welche Wirkung das Baukindergeld auf den Wohnungsbau und die Eigentumsquote hatte, wird noch evaluiert. Die Bundesregierung will die Ergebnisse im Sommer 2021 veröffentlichen. Auf dieser Basis soll dann in der kommenden Legislaturperiode über eine mögliche Verlängerung entschieden werden.

Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Bundesregierung hat einen neuen Gesetzentwurf zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen, der voraussichtlich 2021 in Kraft treten wird. Dieser baut auf den Empfehlungen der Baulandkommission auf und erleichtert den Kommunen die Bereitstellung von Bauland. Mit der vorgeschlagenen 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. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31.12.2025 gelten. Zudem sind zur Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümer Ansprüche auf Genehmigung, z.B. bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, vorgesehen.



Die starke Wohnungsnachfrage in Stuttgart sorgt für hohe Konkurrenz um Wohnungen. Wohnungspolitik sowie Wohnungsbaunternehmen stehen vor der Herausforderung, dem Nachfragedruck mit sozial vielfältigen Neubauquartieren für alle Bevölkerungsgruppen zu begegnen. (Foto: Neubaugebiet Hohlgrabenäcker in Zuffenhausen, Matthias Strauß)

2 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage am Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt hoch, auch wenn sich schon vor der Corona-Pandemie eine abschwächende Dynamik bei der Einwohnerentwicklung abzeichnete und Stuttgart 2020 im Saldo gar 6300 (1,0 %) Einwohnerinnen und Einwohner verlor. Dieser Einwohnerrückgang ist insbesondere auf den fehlenden Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Weniger Studierende, die üblicherweise zum Semesterbeginn nach Stuttgart ziehen und die getrübt konjunkturelle Lage mögen dabei auch eine Rolle gespielt haben. Offen bleibt, wie sich die Einwohnerzahlen nach Abschwächung der Pandemie entwickeln werden.

Wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland hat Stuttgart in den letzten zehn Jahren insgesamt ein erhebliches Bevölkerungswachstum erfahren und dabei sowohl von Zuzügen als auch von Geburtenüberschüssen profitiert.

Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage
in Stuttgart 2020

Veränderung
zu 2018

	Einwohner	608 260	- 1,0 %
	Haushalte	324 000	- 0,9 %
	1-Personen- haushalte	167 500	- 0,9 %
	2-Personen- haushalte	85 000	- 1,2 %
	3- und mehr Personenhaushalte	71 500	- 0,7 %
	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,87	0,0 %
	Kaufkraft je Ein- wohner in Euro	27 500	+ 4,0 %

Gleichzeitig jedoch hat auch der Wanderungsverlust gegenüber dem Umland wieder an Fahrt aufgenommen. Da Wohnraum in der Stadt zu teuer ist, ziehen insbesondere Familien in die Gemeinden der Region – eine Entwicklung, die vor dem Hintergrund sich ändernder Arbeitsformen auch mittelfristig zu neuen räumlichen Mustern bei der Wohnstandortwahl führen könnte.

Das Kapitel illustriert die aktuelle Entwicklung der Wohnungsnachfrage: Welchen Einfluss haben die Zielgruppen Familien, junge Nachfragerinnen und Nachfrager und Seniorenhaushalte auf die Wohnungsnachfrage? Welcher Wohnraumbedarf entsteht durch die Wanderungsgewinne? Wie entwickelt sich die Eigentumsquote? Und wer schafft es, angesichts des knappen Angebots und hoher Mieten, noch in die Stadt?

2.1 Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl Stuttgarts stieg seit Ende der 1990er-Jahre deutlich an. Starke Einwohnerzuwächse wurden insbesondere zwischen 2011 und 2016 verzeichnet, jährlich wuchs die Zahl der Stuttgarterinnen und Stuttgarter in diesem Zeitraum um ein Prozent. Seitdem sanken die Zuwachsraten, blieben aber zunächst noch positiv. Entsprechend konnte Stuttgart zwischen 2010 und 2019 einen Zuwachs von über 50 000 Einwohnern verzeichnen und erreichte zum Jahresende 2019 mit 614 599 Einwohnern den höch-

ten Stand seit Mitte der 1970er Jahre (vgl. Abbildung 1). Zuletzt sank die Bevölkerungszahl deutlich um über ein Prozent im Jahr 2020 und lag zum Jahresende bei 608 260. Hinter der Einwohnerdynamik stehen verschiedene Ursachen:

Mit über 9000 mehr Geburten als Sterbefällen trug das natürliche Wachstum zwischen 2010 und 2020 zwar nur zu rund 19 Prozent zum Bevölkerungsanstieg bei. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen Deutschlands werden in Stuttgart jedoch mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Lag die natürliche Bilanz noch bis 2003 im negativen Bereich, steigt sie seitdem an und erreichte zwischen 2016 und 2019 sogar vierstellige Werte. Dabei liegt die Geburtenhäufigkeit stabil bei 1,33 Kindern je Frau (vgl. Frisoli und Mäding 2020).

Der Großteil des Bevölkerungswachstums des vergangenen Jahrzehnts ergibt sich aus dem Zuzug. Insgesamt betrug die Wanderungsbilanz Stuttgarts zwischen 2010 und 2018 plus 46 000 Menschen. Da jedoch seit 2019 mehr Menschen aus Stuttgart fort- als zuziehen, liegt die Bilanz seitdem im negativen Bereich: 2019 und 2020 verlor Stuttgart im Saldo über 8000 Einwohner durch Wanderungen. Anders als in den Vorjahren sind die Wanderungsbilanzen nicht nur mit der Region Stuttgart, sondern auch mit anderen Herkunfts- und Zielgebieten negativ (Abbildung 2):

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1970

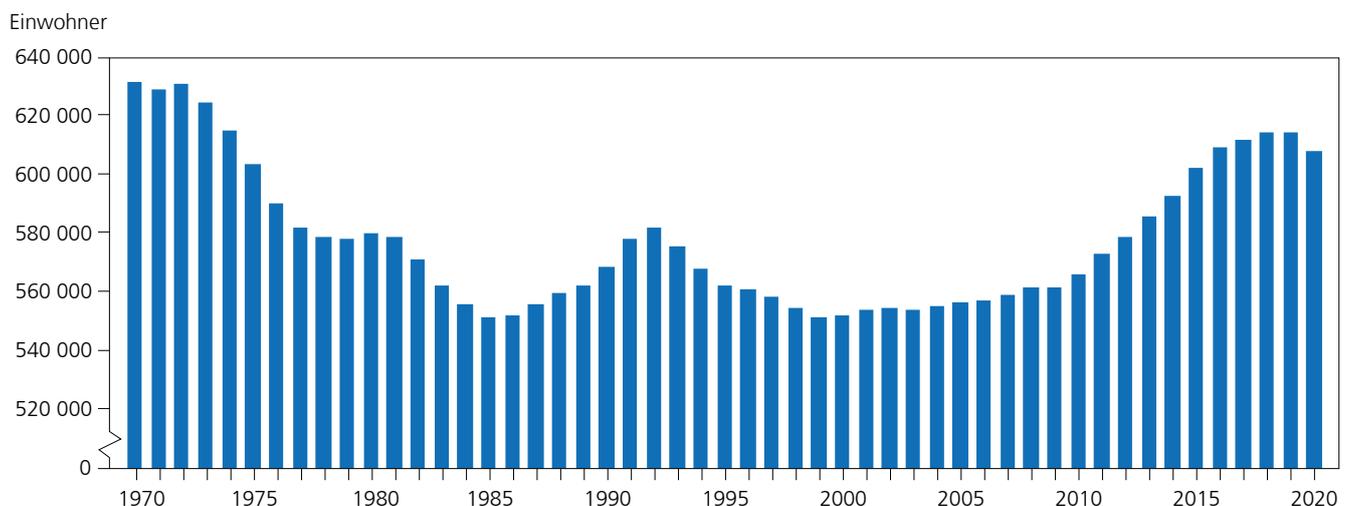
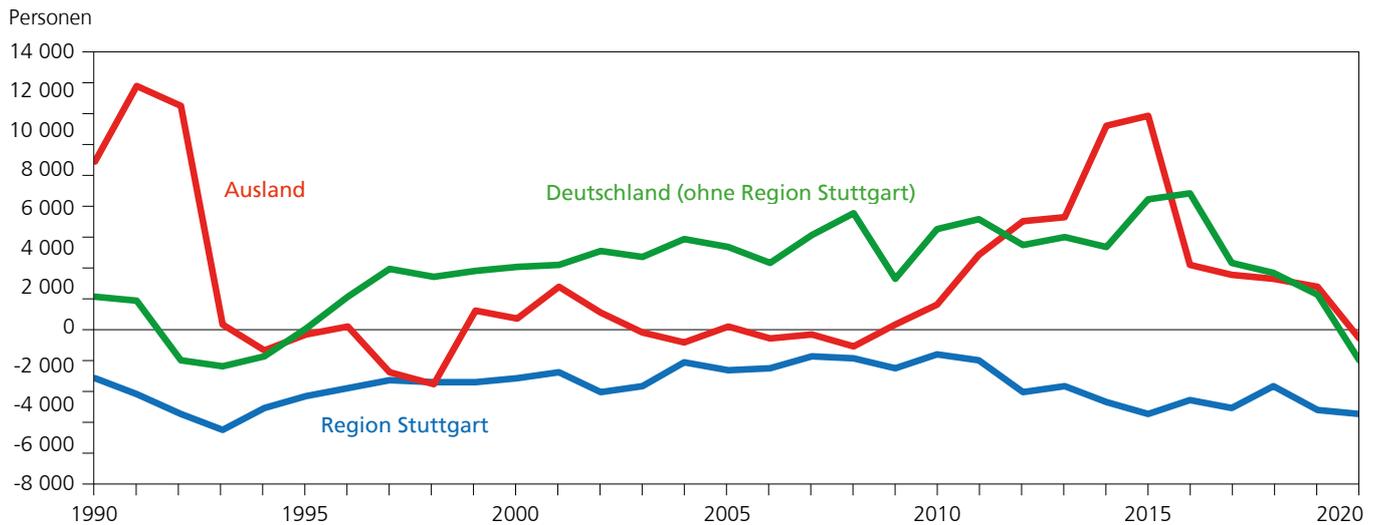


Abbildung 2: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 1990 für ausgewählte Gebiete



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

- Wanderungsgewinne mit dem Ausland prägten Stuttgart zwischen 2010 und 2019 in hohem Maße. In diesen Jahren zogen über 46 000 mehr Menschen vom Ausland nach Stuttgart als umgekehrt. Hinter dieser Dynamik standen verschiedene Ursachen. Bis 2013 ließen sich die Wanderungen aus dem Ausland vor allem auf die mit einer hohen Arbeitsnachfrage verbundene wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart, die ökonomischen wie politischen 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 (Mädling 2016). Diese erhöhte zusätzlich den Wanderungssaldo mit Deutschland, da viele Geflüchtete über Landeserstaufnahmestellen nach Stuttgart kamen. 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. 2020 schließlich gingen die Zuzüge aus dem Ausland deutlich zurück, der Auslandssaldo trug mit rund - 670 sogar negative Vorzeichen. Neben weiterhin geringen Zuwanderungen 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 (Angenendt et al. 2020).
- 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 Ende 2019 ist jedoch auch hier eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Parallel zu einer sich abschwächenden Dynamik an den Arbeitsmärkten und insbesondere in Folge der Corona-Pandemie sind die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Region Stuttgart deutlich um rund 3000 Personen zurückgegangen. Da die Fortzüge zugleich auf einem stabilen Niveau verharrten, sank der Wanderungssaldo auf rund - 1700 ab. Dieser Rückgang ist vor allem auf das Ausbleiben junger Erwachsener im Alter zwischen 18 und unter 45 Jahren 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 Bildungsausländern abgesehen – weiterhin stabil entwickeln wird, aufgrund des pandemiebedingten Ausbaus von Fernlernangeboten jedoch weniger Studierende tatsächlich in Stuttgart wohnen werden.

- Die Wanderungen innerhalb der Region Stuttgart unterliegen im Vergleich zu den Fernwanderungen deutlich stärker den Bedingungen am Wohnungsmarkt – und den sich zuletzt gravierend ändernden Rahmenbedingungen bei der Organisation und Gestaltung des Alltags. Die Wanderungssalden mit der Region (Abbildung 2) zeigen, dass Stuttgart insbesondere in den Jahren 2004 bis 2011 deutlich weniger Einwohnerinnen und Einwohner an das Umland verlor als noch in den 1990er Jahren. Diese Entwicklung ist häufig im Rahmen der Diskussion um den Attraktivitätsgewinn urbaner Wohnstandorte dahingehend interpretiert worden, dass die Suburbanisierung der 1970er bis 1990er Jahre als dominierendes Räumuster weitgehend von einer Reurbanisierung abgelöst oder zumindest ergänzt wurde (vgl. Fricke et al. 2015). Sich ändernde Familien- und Beziehungsformen, insbesondere der Anstieg von Singlehaushalten, die zunehmende Erwerbsbeteiligung von Frauen, das Aufkommen neuer, egalitärer Erwerbsformen, steigende Mobilitätspreise, ein langanhaltendes niedriges Zinsniveau und nicht zuletzt die eigenen Reurbanisierungsstrategien der Städte befördern eine zunehmende Nachfrage nach urbanem Wohnen, die auf ein nicht beliebig erweiterbares städtisches Wohnungsangebot trifft. Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse waren die Folge.

Seit 2012 zeigt sich jedoch, dass die Wanderungsverluste mit der Region wieder zunehmen. Seitdem verlor Stuttgart jedes Jahr im Saldo mehr als 3000 Einwohnerinnen und Einwohner an das Umland, zuletzt waren es jährlich mehr als 4000. Die Analyse der Alterszusammensetzung der Stadt-Umland-Wandernden zeigt, dass sich die Wanderungsverluste mit dem Umland insbesondere bei Familien deutlich erhöht haben (Mäding 2021). So stieg der Wanderungsverlust bei Familien (unter 18, sowie 30- bis unter 45-Jährige) von 1580 im Jahr 2010 auf 4180 im Jahr 2020 an.

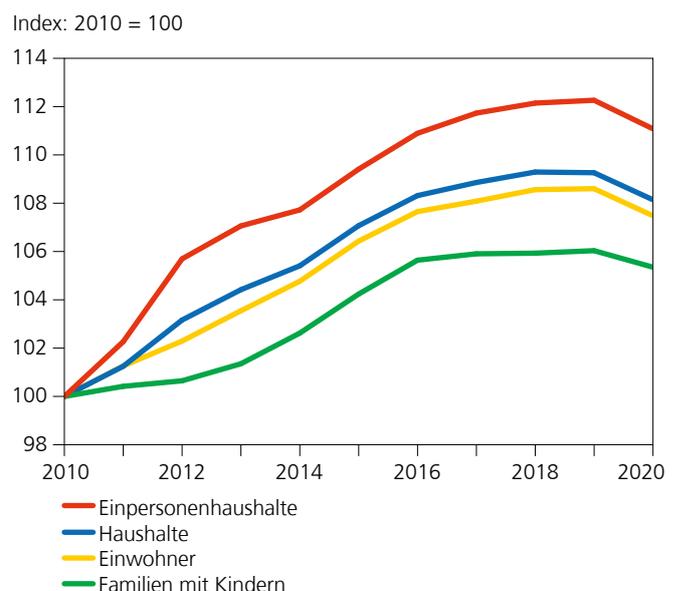
Betrachtet man die räumlichen Muster der aktuellen intraregionalen Wanderungen, so zeigt sich im Gegensatz zu den Suburbanisierungsphasen der 1970er bis

1990er Jahre eine stärkere Ausrichtung auf gut erschlossene und ausgestattete Wohnstandorte, insbesondere in den Mittelzentren (vgl. Kapitel 6.1). Dies kann damit begründet werden, dass entsprechende Wohnungen in Stuttgart selbst vor dem Hintergrund der enormen Marktanspannung kaum zu finden sind, ein gewisses Maß an Urbanität aber nach wie vor angestrebt wird. Allerdings profitieren zuletzt auch weiter von Stuttgart entfernte Gemeinden in der Region von Abwanderungen aus dem Zentrum. In Folge fehlender Wohnungsangebote in Stuttgart, aber auch entlang der regionalen Entwicklungsachsen und in den Mittelzentren, werden auch ländliche Wohnstandorte wieder stärker nachgefragt. Diese Entwicklung könnte sich vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den dadurch bedingten Änderungen hinsichtlich der alltäglichen Mobilitätsmuster (insbesondere in Folge der Homeoffice-Möglichkeiten) in Zukunft noch weiter verstärken.

2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung

Die Einwohnergewinne der letzten Jahre spiegeln sich in der steigenden Zahl der privaten Haushalte wider. Zwischen 2010 und 2019 stieg die Zahl der Haushalte um neun Pro-

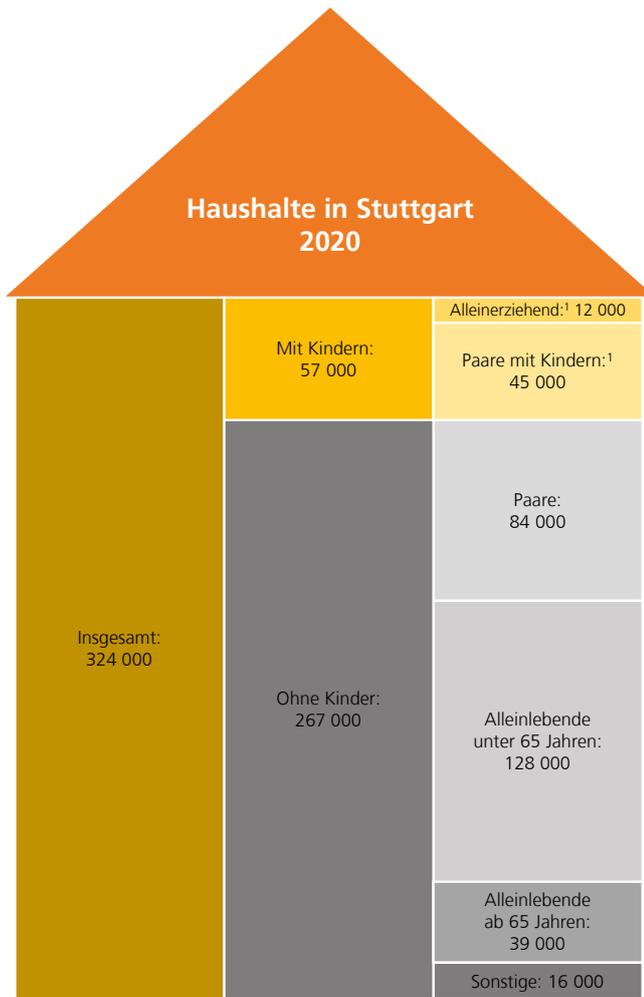
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in Stuttgart seit 2010



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 4: Haushalte in Stuttgart 2020



¹ mit Kindern unter 18 Jahre.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

zent auf rund 327 000. Im Laufe des Jahres 2020 ging die Zahl der Haushalte infolge der Einwohnerverluste auf rund 324 000 zurück.

Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur ca. ein Fünftel der Stuttgarter Haushalte aus. Einpersonenhaushalte haben bis 2012 fast jedes Jahr an Bedeutung gewonnen (vgl. Abbildung 3). Damit einher ging die Verkleinerung der durchschnittlichen Größe der Stuttgarter Haushalte. Lebten im Jahr 2000 noch durchschnittlich 1,95 Personen in einem Haushalt, ging die mitt-

lere Haushaltsgröße bis 2012 auf 1,87 Personen zurück. Seitdem stagniert diese Zahl aufgrund der Zuwanderung. Diese Entwicklung verdeutlicht den hohen Druck auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

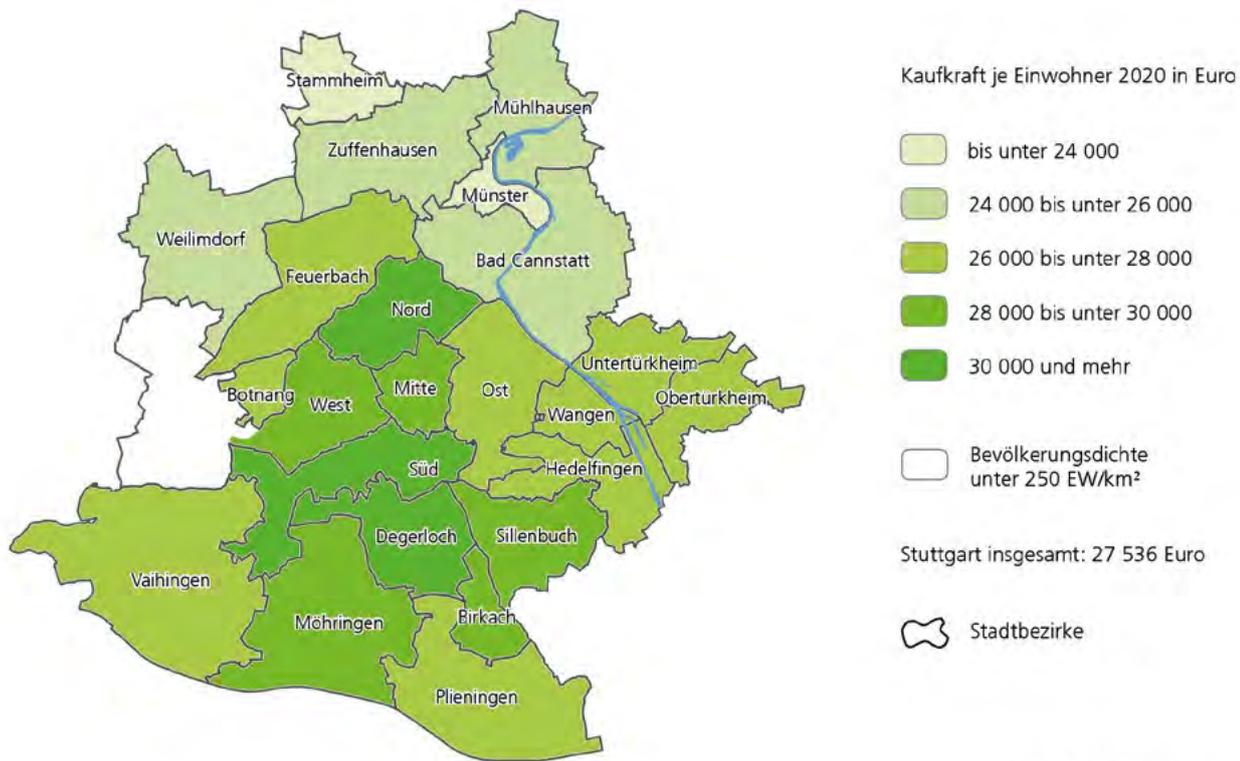
Im Zuge des starken Einwohnerzuwachses und der hohen Geburtenzahlen ist in den vergangenen Jahren die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren leicht angestiegen, auf nunmehr knapp 57 000 (vgl. Abbildung 4). In der Hälfte der Haushalte mit Kindern lebt ein Kind, in 38 Prozent zwei Kinder, in 13 Prozent der Familienhaushalte sind es drei oder mehr Kinder. In gut 20 Prozent der Familienhaushalte leben Kinder mit nur einem alleinerziehenden Elternteil (vgl. Gunderlach 2014). 12 Prozent der Haushalte bestehen aus nur einer Person im Alter von mindestens 65 Jahren.

2.3 Zukünftige Einwohnerentwicklung

Die Corona-Pandemie hat die Einwohnerentwicklung und die räumlichen Muster der Wanderungsbewegungen erheblich beeinflusst. Ein deutlicher Rückgang bei der Auslandszuwanderung und der überregionalen, innerdeutschen Wanderung sowie eine Intensivierung intraregionaler Abwanderungen bescherten der Stadt Stuttgart 2020 einen Einwohnerverlust von rund einem Prozent. Wie sich die Situation nach Beendigung der Pandemie, die auch in wirtschaftlicher Hinsicht erhebliche Auswirkungen hat (Söldner 2020), entwickeln wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Entsprechend scheinen Vorausberechnungen zur zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen aktuell nur bedingt möglich.

Gleichwohl deutet die Entwicklung bis 2019 trotz leichter konjunktureller Trübungen im zweiten Halbjahr darauf hin, dass sich die Nachfrage in Stuttgart auch weiterhin positiv entwickeln wird. Entsprechend kann mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030 gerechnet werden, wenngleich dieser voraussichtlich geringer ausfallen wird als in der letzten Vorausberechnung angenommen. Vor Ausbruch der Pandemie wies die Vorausberechnung des Statistischen Amtes unter Berücksichtigung von weiterhin 2000 neugebauten Wohnungen pro Jahr und einer nach wie vor guten wirtschaftlichen Lage bis zum Jahr 2030 ein Wachstum um 38 000 Einwohner (plus 6,1 % in 13 Jahren) aus (Haußmann et al. 2019).

Karte 1: Kaufkraft je Einwohner in den Stuttgarter Stadtbezirken 2020



Quelle: IFH-Kaufkraftkennziffern

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

2.4 Entwicklung der Einkommen

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen haben maßgeblichen Einfluss auf die Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Bezieher höherer Einkommen können höhere Ansprüche an die Fläche und die Ausstattung ihrer Wohnung stellen. Zudem begünstigen steigende Einkommen die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum oder Mietwohnungen. Als 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 ist im Bundesvergleich sehr hoch. Sie lag Anfang 2020 fast 14 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum 2018 bis 2020 stieg die einwohnerbezogene Kaufkraft moderat von 26 400 Euro auf 27 500 Euro. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 2,1 Prozent pro Jahr. Damit lag der Kaufkraftzuwachs im Betrachtungszeitraum über der Inflationsrate von 1,7 Prozent in Baden-Württemberg. Da die Kaufkraftdaten vor der Corona-Pandemie erhoben wurden, berücksichtigen sie allerdings noch nicht die Auswirkungen der Krise.

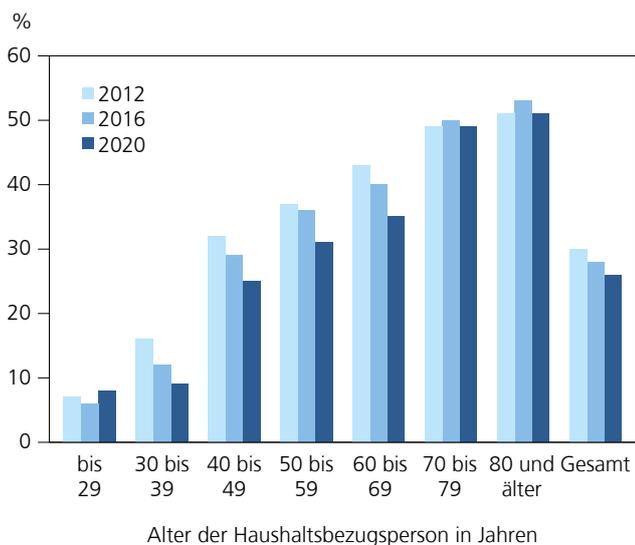
Die einwohnerbezogene Kaufkraft weist räumlich eine deutliche Ungleichverteilung im Stadtgebiet auf (vgl. Karte 1). So besteht ein Kaufkraftgefälle vom inneren Stadtgebiet und einigen südlichen Außenbezirken hin zu den nördlichen Bezirken. Spitzenreiter sind die Stadtbezirke Nord, Süd und Degerloch mit Kaufkraftniveaus von über 30 000 Euro. Demgegenüber haben die Einwohner in Stammheim und Münster nicht ganz 24 000 Euro und damit sogar etwas weniger als der Bundesdurchschnitt für den Konsum zur Verfügung.

2.5 Wohnsituation

Wohneigentum

Die Eigentümerquote, also der Anteil der im Wohneigentum lebenden Haushalte, liegt in Stuttgart bei 26 Prozent. Trotz stark steigender Kaufpreise (vgl. Kapitel 4.2) ist das selbstgenutzte Wohneigentum für die Menschen in Stuttgart angesichts fehlender Finanzanlagealternativen und dem niedrigen Zinsumfeld weiterhin attraktiv. Da die Zinsentwicklung die Preisentwicklung überkompensiert, zeichnet sich in den letzten Jahren bei Wohneigentümern ein Rückgang der Belastung aus Zins und Tilgung ab (vgl. Voigtländer und Sagner 2020). Zudem begünstigen steigende Einkommen und wachsende Vermögen, insbesondere durch Erbschaften, die Eigentumsbildung. Dennoch wächst die Quote der Wohnungseigentümer in Stuttgart nicht. Besonders bei Haushalten im Alter zwischen 30 und 39 Jahren sinkt der Anteil der Eigentümer (vgl. Abbildung 5). 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. Eine Befragung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt auch, dass eigentumsbildende Haushalte nach Jahren einer starken

Abbildung 5: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2012, 2016 und 2020 nach Alter der Haushaltsbezugsperson



Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragungen

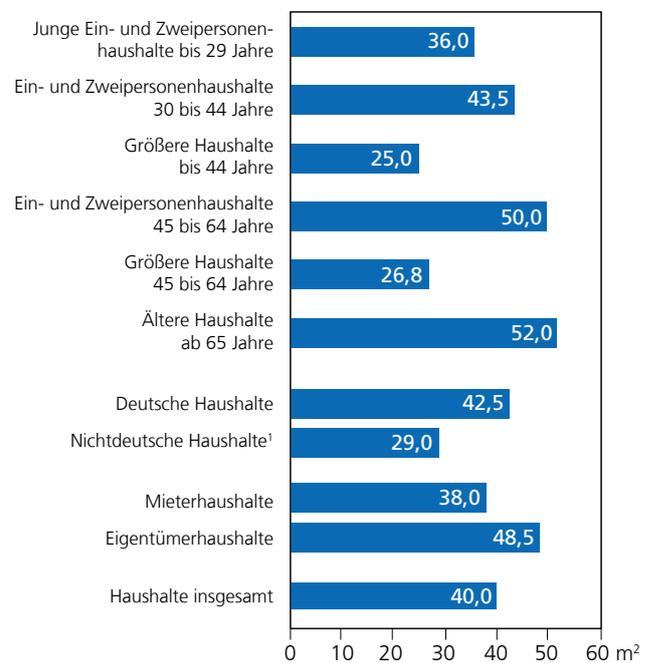
Zentrumsorientierung wieder vermehrt aus den Kernstädten in Umlandgemeinden ziehen, da die Preise in diesen Regionen günstiger sind (Amman 2019).

Kleinräumig verteilt sich das selbstgenutzte Wohneigentum ungleich im Stuttgarter Stadtgebiet: Während in vielen Stadtteilen im äußeren Stadtgebiet mehr als jede dritte Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt wird, liegt die Eigentümerquote in den zentralen Lagen in der Regel unter 15 Prozent (vgl. Karte 2).

Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnfläche ist ein wesentliches Merkmal der Wohnsituation. In den letzten Jahren ist die Wohnfläche in Stuttgart weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl. D. h. die Stuttgarter sind angesichts des Einwohnerwachstums und der Wohnungsknappheit enger zusammengerückt, um Wohnkosten zu sparen. Der spürbare Einwohnerrückgang

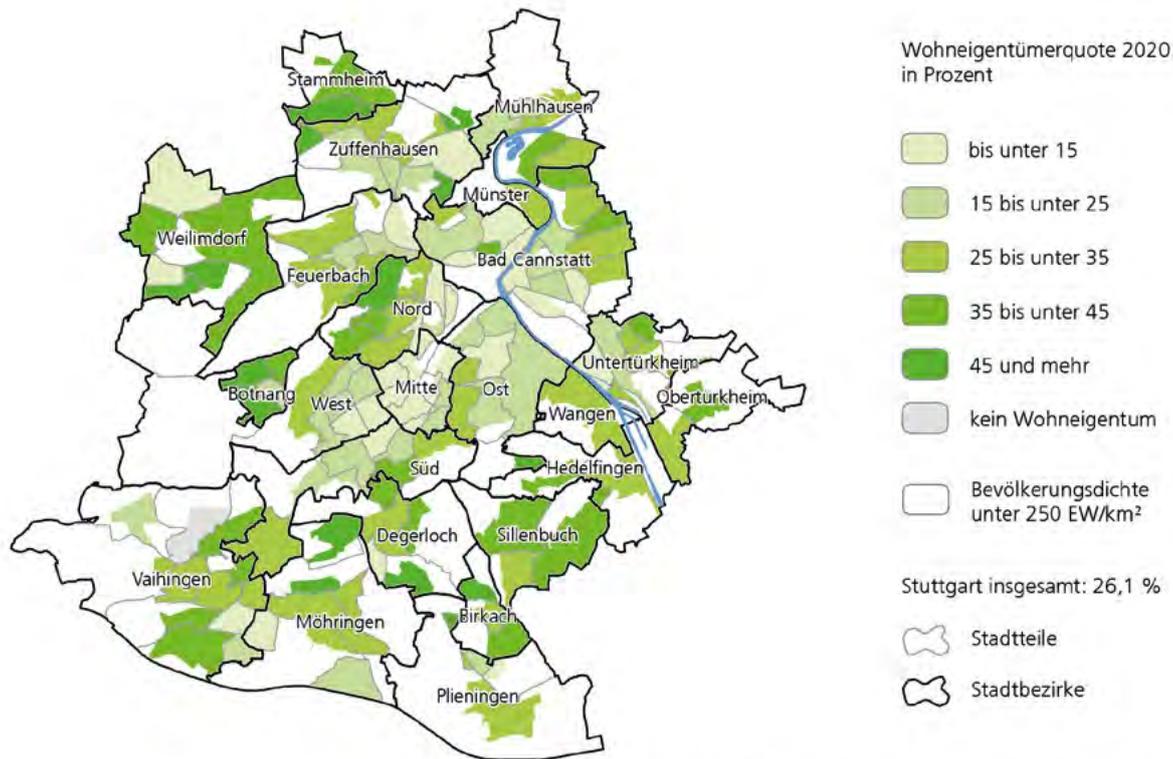
Abbildung 6: Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart nach Haushaltstypen



¹ Haushaltsbezugsperson keine deutsche Staatsbürgerschaft

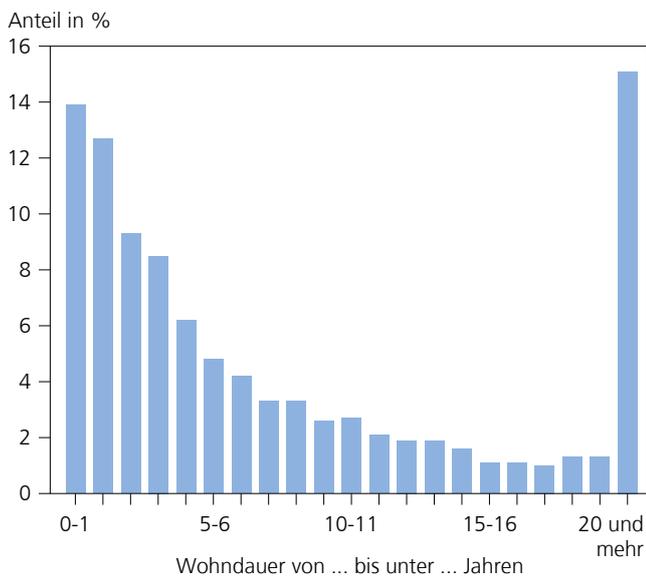
Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2020

Karte 2: Wohneigentümerquote in den Stuttgarter Stadtteilen 2020



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt, Stadtkämmerei, Statistisches Amt

Abbildung 7: Wohndauer der Mieterhaushalte in Stuttgart 2020



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2020

2020 hat nun zur Folge, dass die Belegungsdichte im Wohnungsbestand wieder auf 1,92 Einwohner je Wohnung gefallen ist. So gering wie zuletzt 2013.

Den Stuttgarterinnen und Stuttgartern stehen durchschnittlich pro Person 40 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im Mittel haben Eigentümerhaushalte in Stuttgart mit 48,5 m² pro Kopf deutlich mehr Kapazität an Wohnfläche als Mieterhaushalte (38 m²). Die mittlere Wohnungsgröße eines Eigentümerhaushalts liegt bei 95 m² Wohnfläche, während Mieterhaushalte im Schnitt eine 70 m² große Wohnung bewohnen. Auffällig ist, dass nichtdeutsche Haushalte pro Kopf über deutlich weniger Wohnfläche verfügen (29 m²) als deutsche (42,5 m²) (vgl. Abbildung 6).

Wohndauer

Die Wohnverhältnisse sind in Stuttgart durch eine hohe Beständigkeit gekennzeichnet. Im Durchschnitt leben die Stuttgarterinnen und Stuttgarter seit 11 Jahren an derselben Wohnadresse. Nach Ergebnissen der Wohnungsmarkt-

Zwischen 2005 und 2008 entstand das **Parkquartier Berg**, eine Wohnsiedlung am Rand des Parks der Villa Berg in Stuttgart-Ost mit 170 Wohnungen (Foto: Tobias Held)



befragung 2020 wohnen Eigentümerhaushalte durchschnittlich seit 20 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung. Die durchschnittliche Wohndauer eines Mieterhaushaltes in Stuttgart beträgt 9 Jahre. Etwa 28 Prozent der Mieterinnen und Mieter wohnen länger als 10 Jahre in ihrer Wohnung, 15 Prozent gar 20 Jahre und länger. Gleichzeitig dauern 27 Prozent der Mietverhältnisse weniger als 2 Jahre an (vgl. Abbildung 7).

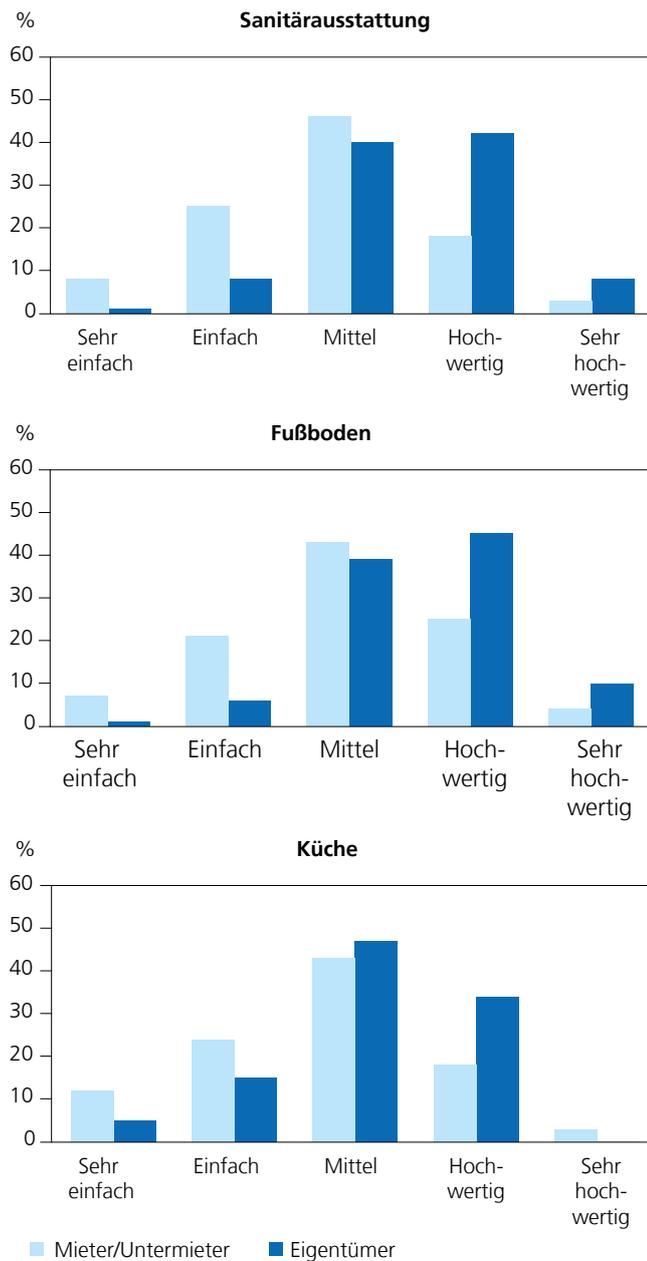
Beurteilung der Wohnausstattung und des Wohnumfeldes

Beträchtliche Unterschiede in der Wohnungsausstattung bestehen zwischen Mietwohnungen und selbst genutzten Eigentümerwohnungen. Die Hälfte der Eigentümerwohnungen haben eine hochwertige beziehungsweise sehr hochwertige Sanitärausstattung (Selbsteinschätzung). Bei den Mietwohnungen sind dies nur 21 Prozent. Ein Drittel der Mietwohnungen hat dagegen eine einfache oder sehr einfache Sanitärausstattung. Zudem befinden sich in 28 Pro-

zent der Mietwohnungen Böden von einfacher Qualität. Hochwertige Fußböden haben 29 Prozent der Mietwohnungen und über die Hälfte der Eigentümerwohnungen. Die Küchenausstattung ist sowohl bei Mietern (43 %) als auch bei Selbstnutzern (47 %) überwiegend in mittlerem Zustand und Qualität.

Etwa 17 Prozent der Stuttgarter Haushalte fühlen sich in ihrem Wohnumfeld durch Straßenverkehrslärm stark oder sehr stark belästigt. Überdurchschnittlich stark von Verkehrslärm betroffen sind die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtbezirke Stuttgart-Mitte (34 %) und Zuffenhausen (25 %), gefolgt von den Innenstadtbezirken Ost, Süd und West sowie Bad Cannstatt (jeweils 20 %). Auf der anderen Seite haben 56 Prozent der Haushalte keine oder nur eine schwache Lärmbelastung durch Verkehr in ihrem Wohnumfeld. Schienenverkehrslärm ist für rund sieben Prozent der Stuttgarterinnen und Stuttgarter eine bedeutende Lärmquelle an ihrem Wohnort.

Abbildung 8: Beurteilung der Wohnausstattung durch die Bewohner in Stuttgart 2020



Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2020

Die Landeshauptstadt punktet mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Grünflächen: Bei 83 Prozent der Haushalte befindet sich die nächstgelegene Park- und Grünanlage im Umkreis von 1000 Metern. Fast die Hälfte der Stuttgarterinnen und Stuttgarter erreicht die nächste Park- oder Grünanlage in 500 Meter Entfernung von ihrer Wohnung. Gleichzeitig gelangen 53 Prozent der Haushalte in 1000 Metern Wohnungsentfernung zu nächstgelegenen Kultur- und Freizeitangeboten (z.B. Kino, Theater, Museen, Kneipen, Gaststätten).

Stuttgart verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel. 96 Prozent der Bürgerinnen und Bürger erreichen von Ihrem Wohnort in höchstens 1000 Metern eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Drei Viertel der Haushalte müssen weniger als 500 Meter von ihrer Wohnung zum nächsten öffentlichen Verkehrsmittel zurücklegen. Defizite bei der Erreichbarkeit von Haltestellen gibt es lediglich in manchen randlich gelegenen Stadtteilen mit geringer Einwohnerdichte (vgl. hierzu Schütt 2018).

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind für den Großteil ebenfalls fußläufig erreichbar. 46 Prozent der Bürgerinnen und Bürger haben eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf in unter 500 Metern Entfernung zu ihrer Wohnung. Für 38 Prozent liegt diese zwischen 500 und 1000 Metern. Anzeichen für ernst zu nehmende lokale Versorgungsprobleme gibt es in Hedelfingen, Obertürkheim und Untertürkheim. Hier müssen über ein Drittel der Bürgerinnen und Bürger mehr als 1000 Meter zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf zurücklegen.



Verfügbare Bauflächen sind ein rares Gut in Stuttgart und das größte Hemmnis für den Wohnungsbau. Über die Frage nach dem richtigen Wachstum der Stadt wird in der Gesellschaft, Politik und Stadtverwaltung seit vielen Jahren intensiv diskutiert. Eine der letzten größeren Neuausweisungen von Bauflächen auf der grünen Wiese ist das 8,8 ha große Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim. Hier entstehen rund 320 Wohnungen, davon mindestens 93 im geförderten Wohnungsbau. (Foto: Matthias Strauß)

3 Wohnungsangebot

Entscheidende Rahmenbedingung für die Stuttgarter Bauland- und Wohnungspolitik ist der Umgang mit knapper Fläche. Die Landeshauptstadt verpflichtet sich 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 das Steigen des Mietniveaus einzudämmen. Folglich bedarf es verstärkter Anstrengungen, um neue Wohnbaupotenziale zu erschließen und mehr Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund lauten die zentralen Fragen des Kapitels: Wie entwickelt sich aktuell der Wohnungsneubau? Wie verändern sich die Struktur und Qualitäten des Wohnungsbestandes? Wie hoch sind die Potenziale für den Wohnungsbau?

Basisindikatoren zum Wohnungsbau 2019 in Stuttgart



3.1 Wohnungsbautätigkeit

In den Jahren 2018 und 2019 verlor die Bautätigkeit in Stuttgart deutlich an Schwung. Mit 1486 fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden im Jahr 2019 so wenig Wohnungen bezugsfertig wie zuletzt 2013. Im Vergleich zu 2018 ging die Bautätigkeit um 20 Prozent zurück, im Vergleich zu 2017 um 30 Prozent. Gleichzeitig wurden 2019 durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderung von Gebäuden dem Markt 562 Wohnungen entzogen; der Nettozugang lag damit bei 924 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Minus von 629 Wohnungen bzw. 40 Prozent (vgl. Held und Strauß 2020a).

Nicht nur in der Landeshauptstadt, auch im übrigen Gebiet der Region Stuttgart, sinken die einwohnerbezogenen Baufertigstellungszahlen. Dieser Trend kann seit 2017 beobachtet werden. Dagegen bleiben die Fertigstellungsraten im Land und auf Bundesebene seit 2015 auf gleichem Niveau (vgl. Abbildung 9).

Art der Bautätigkeit

1158 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden wurden im Jahr 2019 in Stuttgart bezugsfertig gemeldet, durch Um-

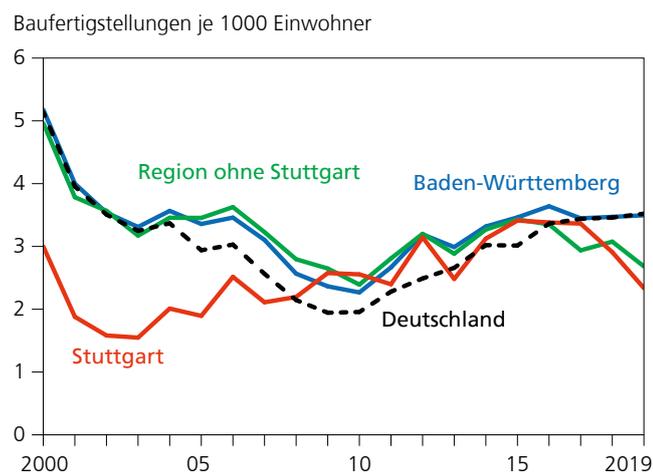
und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden weitere 328 Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Bestandsmaßnahmen an den Gesamtfertigstellungen ist zum Vorjahr sprunghaft von 11 auf 22 Prozent angestiegen (vgl. Abbildung 10).

Seit 2014 werden mehr Mehrfamilien- als Einfamilienhäuser gebaut. Von den 145 neu errichteten Wohngebäuden im Jahr 2019 waren 46 Einfamilienhäuser und 85 Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Dazu wurden 11 Zweifamilienhäuser und drei Wohnheime fertiggestellt (vgl. Abbildung 11). Bei den Mehrfamilienhäusern dominiert die Gebäudegröße zwischen 7 und 12 Wohneinheiten, von denen insgesamt 27 neue Gebäude errichtet wurden.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 1158 Neubauwohnungen errichtet, davon 68 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 763 in Mehrfamilienhäusern und 213 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Wohnheimen lag bei 114 Wohneinheiten.

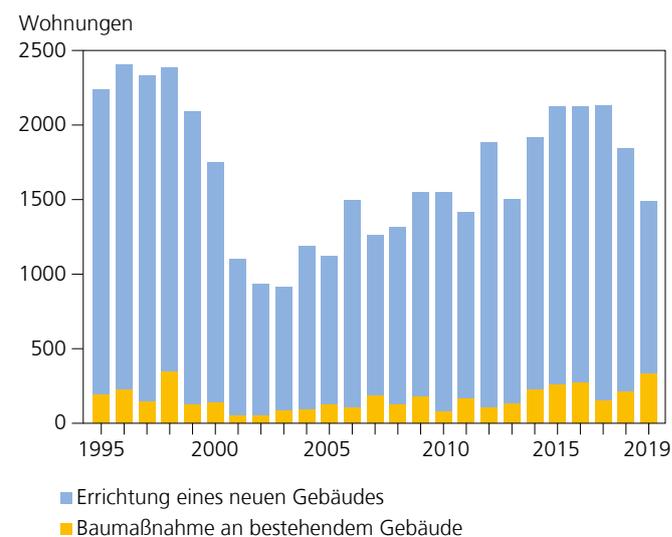
Der sinkende Anteil an neuen Einfamilienhäusern wirkt sich auch auf die Struktur der Neubauwohnungen aus. 2019 machten kleine Wohneinheiten mit bis zu drei Räumen 56 Prozent des Wohnungsneubaus aus, zehn Jahre zuvor waren

Abbildung 9: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000



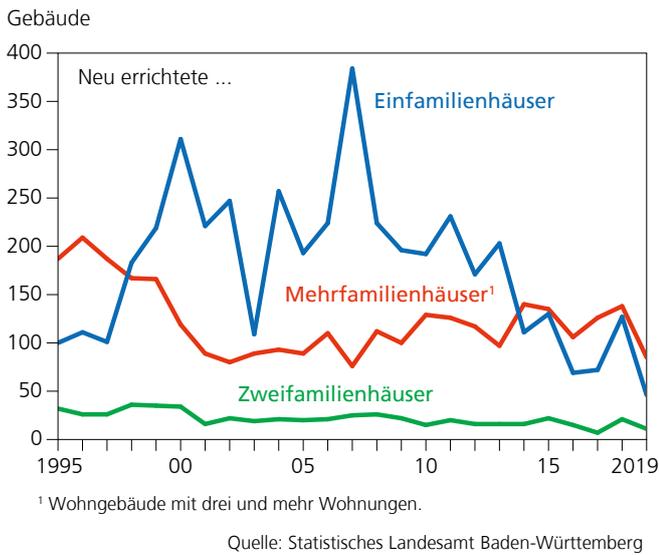
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 10: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 11: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^munIS

Olga-Areal: Schloßstr. 108-112, 26 Sozialmietwohnungen und 23 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (Foto: Siedlungswerk)

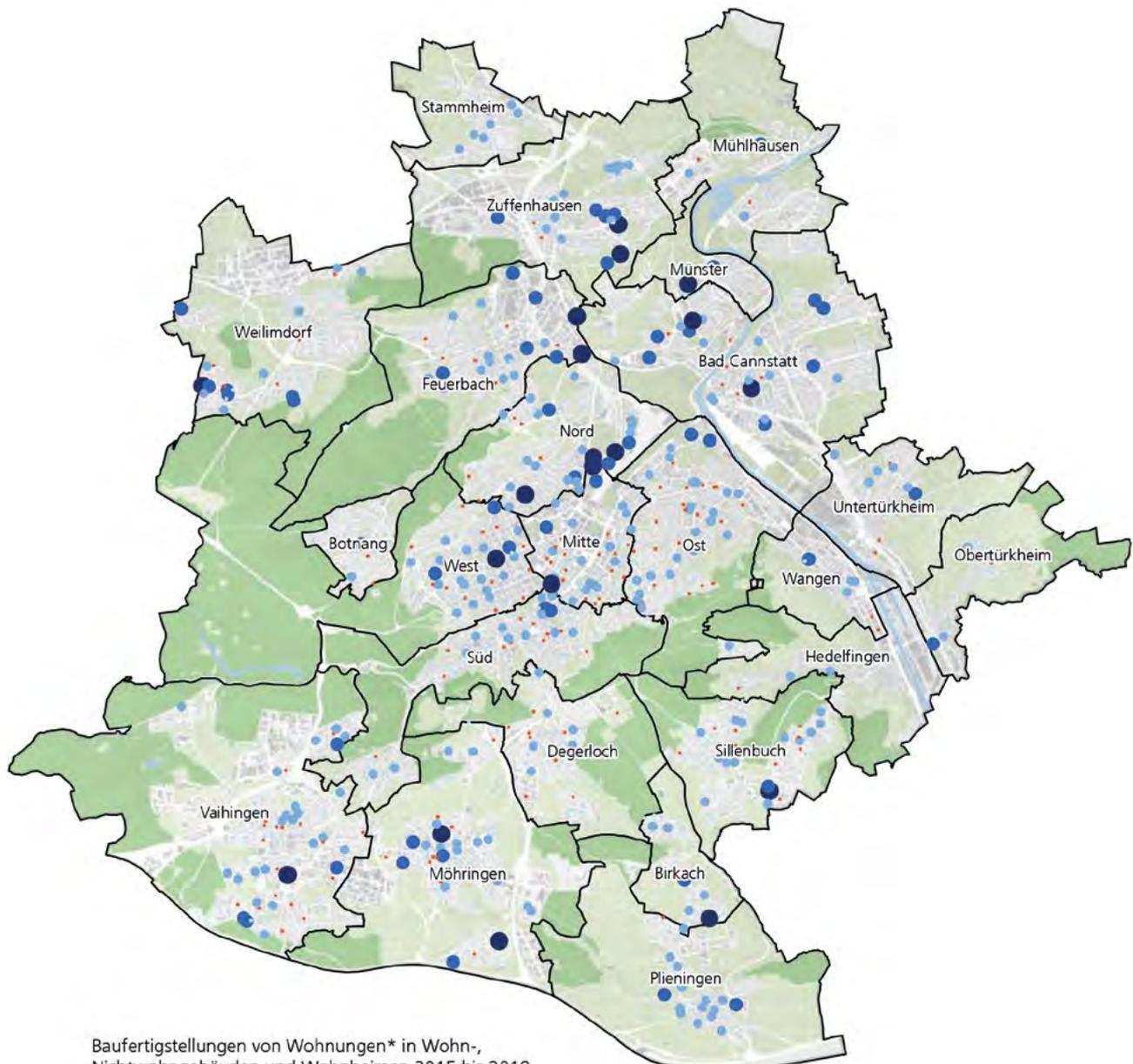


es noch 23 Prozent. Eine durchschnittliche Neubauwohnung in Stuttgart hatte 2019 in Stuttgart 88 m² Wohnfläche und 3,3 Räume. Besonders die Einfamilienhäuser sind in den letzten Jahren stetig größer geworden. Zuletzt lag die Durchschnittsgröße in diesem Segment mit 161 m² allerdings etwas niedriger als in den Vorjahren, 2009 waren es 146 m². Im Geschosswohnungsbau stiegen die Wohnungsgrößen 2019 erstmalig seit 2015 wieder an. Eine Neubauwohnung in einem Mehrfamilienhaus war 2019 im Mittel 86 m² (3,4 Räume) groß.

Olga-Areal: Abriss des Olga-Hospitals in zentraler Lage des Stuttgarter Westens (Foto: Liegenschaftsamt)



Karte 3: Baufertigstellungen in Stuttgart 2015 bis 2019



Baufertigstellungen von Wohnungen* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2015 bis 2019 im Baublock

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

Stuttgart insgesamt: 9 716

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

Räumliche Entwicklung der Bautätigkeit

Die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung, die der verdichtenden und flächensparenden Innenentwicklung den Vorzug vor der Erschließung und Bebauung bislang un bebauter Flächen einräumt, 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 gewann, ging der Anteil an den Fertigstellungen im nördlichen äußeren Stadtgebiet deutlich zurück. Allerdings ist aktuell 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 lies nach.

In den Jahren 2018 und 2019 wurden mit 484 Wohnungen die meisten Einheiten im Stadtbezirk Nord errichtet, gefolgt von Zuffenhausen mit 400 Wohnungen. Der Bezirk Feuerbach rangiert mit 270 Wohnungen auf dem dritten Rang. Die größten fertiggestellten Neubauprojekte sind das Bau-

gebiet „Roter Stich“ in Zuffenhausen, die Neubauten am Theoderichweg in Feuerbach, das Olga-Areal im Stuttgarter Westen sowie der erste Bauabschnitt des ehemaligen Auto-Staiger-Areals in Stuttgart-Nord (vgl. Karte 3).

Neubaubezieher

Die Bezieher von Neubauwohnungen der Baujahre 2015 bis 2019 sind überwiegend Stuttgarter. 74 Prozent der Haushalte stammen aus dem Stadtgebiet Stuttgarts. Jeweils 13 Prozent wohnten vor dem Umzug im selben Stadtteil bzw. im selben Stadtbezirk. Nur 26 Prozent der Neubaubezieher stammen aus Gemeinden außerhalb der Stadtgrenzen, davon sind die meisten Zugezogenen aus der Region Stuttgart (vgl. Abbildung 12). Diese Struktur ist im Zeitverlauf seit 2010 grundsätzlich stabil.

Den größten Anteil an den Erstbeziehern neuer Wohnungen haben Haushalte mit einem Alter der Bezugsperson bis 44 Jahre (73 Prozent). Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 waren 46 Prozent der Neubaubezieher Ein- oder Zwei-

*Erweiterung der **Studentenwohnheime am Allmandring** auf dem Uni-Campus in Stuttgart-Vaihingen um 7 Gebäude mit 110 Wohnungen und 387 Einzelzimmern in 2er- bis 4er-Wohngemeinschaften (ca. 12 m²) (Foto: Matthias Strauß)*



personenhaushalte unter 45 Jahren. Der Grund dafür liegt in den hohen Miet- und Kaufpreisen von Neubauwohnungen, die oft nur von Singles und kinderlosen Paaren bezahlt werden können. Bei 20 Prozent der Neubaubezieher-Haushalte ist die Bezugsperson zwischen 45 und 64 Jahren alt, ältere Haushalte über 65 Jahre machen 8 Prozent aus.

Großprojekt Roter Stich am Rande von Zuffenhausen: 204 Neubauwohneinheiten auf einem altem Kasernengrundstück der US-Army, teils im Eigentum, teils als Mietwohnungen (Foto: Matthias Strauß)



Baugenehmigungen

Wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsneubau liefern die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang. 2018 und 2019 erreichten die Genehmigungen in Stuttgart mit 2100 bzw. 2082 genehmigten Wohnungen ein hohes Niveau. Im Jahr 2020 ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen auf 1582 Wohnungen zurückgegangen (-24 %).

Üblicherweise dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Baumaßnahmen, die nicht im Jahr der Genehmigung abgeschlossen werden konnten, werden bis zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Ende 2019 umfasste der Bauüberhang in Stuttgart rund 4870 Wohnungen. Da davon auszugehen ist, dass sich die Fertigstellungszahlen zeitversetzt in Richtung der Genehmi-

gungs- und Überhangszahlen bewegen, dürfte sich die laufende Baufertigstellungsstatistik in den Jahren 2020 und 2021 wieder nach oben orientieren.

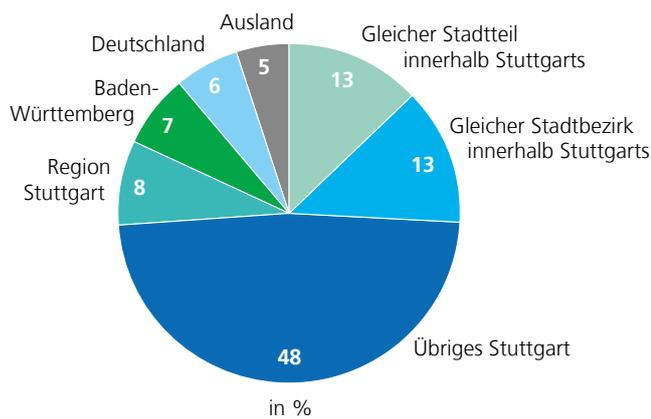
3.2 Planungen und Potenziale für Neubau

Die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine zügige und optimierte Aktivierung der Wohnbaupotenziale ist eine wesentliche kommunalpolitische Zielsetzung Stuttgarts. Damit einhergehend wurde im Rahmen des Handlungsauftrags „Wohnen in Stuttgart“ (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014) die Zielgröße im Wohnungsbau für die Landeshauptstadt auf jährlich 1800 Wohneinheiten erhöht und deren Umsetzung präzisiert.

Die Verwirklichung des Handlungsauftrags gründet auf der sogenannten Zeitstufenliste Wohnen. Sie soll der realitätsnahen Darstellung von Entwicklungsperspektiven dienen, den Ausbau von Bauflächenpotenzialen fördern und Maßnahmen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs formulieren. In der Liste wird eine zeitliche Abfolge der Realisierung von Wohnbauflächen nach Zeitstufen von 0 bis 3 (sofort bebaubar, kurz-, mittel-, langfristig bebaubar) determiniert. Damit lassen sich die städtische Zielzahl im Wohnungsbau und die zeitliche Reichweite der Potenziale einordnen. Die Zeitstufenliste Wohnen wird im Vierjahresrhythmus mit zweijährigem Sachstandsbericht fortgeschrieben. Die Ausgangsliste wurde turnusgemäß zum Stichtag 31. Dezember 2018 aktualisiert. Seither eingetretene Veränderungen wie z.B. das Wettbewerbsergebnis Rosenstein, mit der höheren Anzahl an Wohneinheiten, werden bei der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

In der Gesamtbilanz 2014 bis 2018 stellt sich ein leichter Rückgang von Flächenanzahl (-6,9 %), Bauflächengröße (-3,3 %) und potenzieller Wohneinheiten (-4,5 %) dar. Die Kenndaten zum aktuellen Stand bilden mit 238,9 Hektar und 162 verfügbaren Bauflächen ein Potenzial von etwa 20 444 Wohnungseinheiten. Der weitaus überwiegende Teil der Flächen in der Zeitstufenliste widmet sich weiterhin der Um- und Nachnutzung sowie verstärkt auch der Entwicklung von überalterten und nicht mehr marktfähigen Bestandsgebieten. Dieses entspricht gemäß Beschlusslage im Gemeinderat dem Prinzip vorrangiger Innenentwicklung und einem nachhaltigen Bauflächenmanagement. Das beschränkte Bauflächenangebot der Stadt führt zu einer höheren Verdichtung. Der durchschnittliche städtebauliche

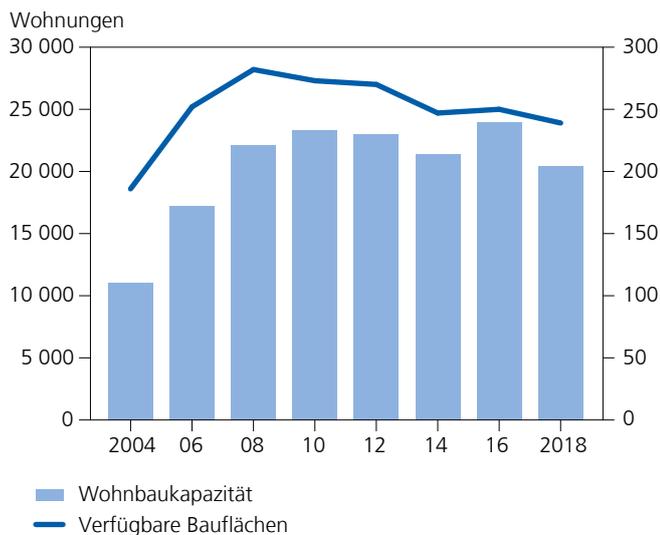
Abbildung 12: Herkunft der Neubaubezieher 2015 bis 2019



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 13: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2018



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Dichtewert der in der Zeitstufenliste 2018 erfassten Flächen, liegt bei 85,6 Wohneinheiten pro Hektar und damit über dem Orientierungswert einer städtebaulich wünschenswerten „Qualifizierten Mindestdichte“ von 75 Einheiten je Hektar.

Im Vergleich zum Jahr 2016 ist der Potenzialnachweis um rund 3550 WE zurückgegangen (vgl. Abbildung 13). Gründe liegen einerseits in den erhöhten Fertigstellungszahlen

der vergangenen Jahre. Andererseits entstehen nur noch wenige Potenziale neu (z.B. nachlassender Strukturwandel, Entwicklungshemmnisse bei einigen Flächen, planerisch begrenzt steuerbare Bestandsentwicklung).

Kurz- und mittelfristig (vgl. Tabelle 2) stehen Potenziale für den Bau von rund 11 500 Wohneinheiten zur Verfügung. Dies entspricht einem jährlichen Wohnbaupotenzial von 1900 Einheiten bis 2026 (vgl. Abbildung 14). Jedoch stehen der vollständigen Realisierung dieses Potenzials Entwicklungsprobleme bei einigen Gebieten entgegen. Bei einem aktivierbaren Potenzial von ca. 18 400 Wohneinheiten (90 % des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste) würde dieses ohne weitere jährliche Potenzialzuwächse noch ca. 10 Jahre ausreichen, um die angestrebte Zielzahl von durchschnittlich 1800 Wohneinheiten pro Jahr zu erreichen. Ohne das ab 2025 voll zur Verfügung stehende, aufgrund veränderter Nutzungsvorstellungen aber bereits schrumpfende, Potenzial von Stuttgart 21 (ca. 5600 Wohneinheiten) würde das Restpotenzial ohne jährliche Potenzialzuwächse dagegen nur knapp 7 Jahre ausreichen (bis 2026).

Tabelle 2: Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart (Auswahl)

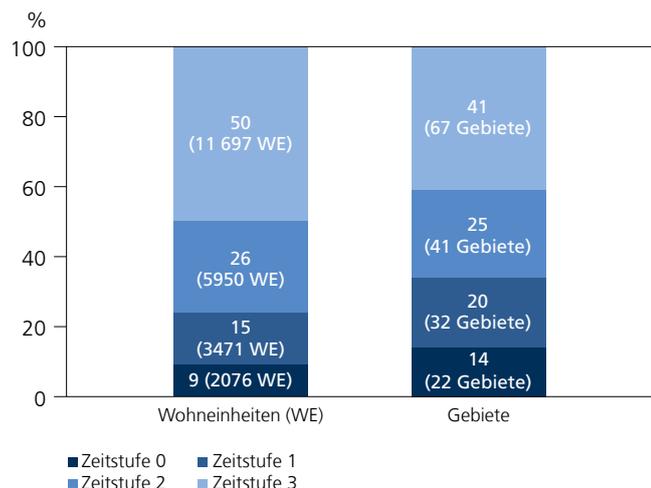
Projektname	Wohnungen
Bürgerhospital 1. Bauabschnitt (Bettenhaus)	137
Bürgerhospital 2. Bauabschnitt	157
Hofquartier Möhringen Hansa-Areal	175
Balthasar-Neumann-Straße	195
Stadtquartier Nordbahnhofstraße 3. Bauabschnitt	135
Neckarpark - Reichenbachstraße	480
Rosensteinstraße	175
Wohnquartier Julius-Brecht-Haus	128
Quartier am Wiener Platz	150
Neckarpark – Am Zollamt	515
EnBW Hackstraße	600
Quartier an der Böckingerstraße	320
Gesamt	3167

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 14: Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2018 nach Zeitstufen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Um die Ziele im Wohnungsbau über 2020 hinaus zu erreichen, sind zusätzliche strategische Überlegungen wie z.B. die weitere Verdichtung der Stadt, verstärkte Baulückenaktivierung sowie gezielte Umstrukturierungen zugunsten des Wohnungsbaus erforderlich (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2019). Zur Identifizierung zusätzlicher Wohnbaupotenziale, welche mit den bekannten Instrumenten noch nicht erfasst wurden, hat die Stadtverwaltung die Studie „Potenzialanalyse Wohnen“ in Auftrag gegeben. Diese betrifft alle Nachverdichtungspotenziale von der Ergänzung des Bestands mittels Aufstockung oder Anbau über die Neu-

ordnung von Quartiersinnenbereichen, bis hin zur flächenhaften Freilegung bislang untergenutzter Bereiche zum Zwecke einer verdichteten Neubebauung auf Basis bestehenden oder neuen Planrechts. Nachdem zunächst der Pilotbezirk Bad Cannstatt untersucht wurde, wird nun das gesamte Stadtgebiet überprüft. Diese Untersuchung soll bis zur Sommerpause vorliegen.

Für die künftige städtebauliche Entwicklung hat die Stadtverwaltung drei Szenarien erarbeitet:

- Szenario 1 „Innenentwicklung“ wurde bislang verfolgt und liegt auch den Szenarien 2 und 3 zu Grunde. Dieses Grundszenario stellt die Umsetzung der Zeitstufenliste aus dem Jahr 2018 dar und skizziert ein absehbares Wachstumsende im Rahmen der Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale. Die Zielzahlen für den Wohnungsbau werden kontinuierlich zurückgefahren. Dies ist insbesondere unter sozialen Aspekten nicht gewollt.
- Szenario 2 „Außenentwicklung“ zielt darauf ab, so viel bezahlbaren Wohnraum wie möglich zu schaffen. Das Szenario bedeutet die Neubebauung von über 130 Hektar zusätzlichen Flächen, zur Schaffung von etwa 7000 weiteren Wohneinheiten innerhalb der nächsten zehn Jahre. Die hierfür benötigten Gebiete liegen vollständig im Außenbereich und waren aus Landschafts- und Klimaschutzgründen bislang nicht zur Bebauung vorgesehen.

Das Bauen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und Naherholungsgebieten ist in Stuttgart hoch umstritten. Das größte Potenzialgebiet im Außenbereich ist das 65 Hektar große **Birkacher Feld**. Hier könnten etwa 3600 Wohnungen entstehen (Bild: Stadtmessungsamt)

Eine potenzielle Arrondierungsfläche für rund 100 Wohneinheiten: **Hoffeld-Binsenwiesen** in Stuttgart Degerloch (Bild: Stadtmessungsamt)



- Szenario 3 sieht „Arrondierungsflächen an den Ortsrändern“ für weitere 1200 Wohneinheiten innerhalb der nächsten zehn Jahre vor. Wesentliche Überlegungen bilden eine gezielte Umsetzung von Potenzialen im Innenbereich, verbunden mit geringfügigen Ergänzungen an Übergängen zu bereits bebauten Bereichen sowie dem gleichzeitigen Ausbau städtischer Bodenvorratspolitik. Der Gemeinderat will 2021 über diese Szenarien diskutieren und entscheiden.

3.3 Gebäude und Wohnungsbestand

Wohngebäude

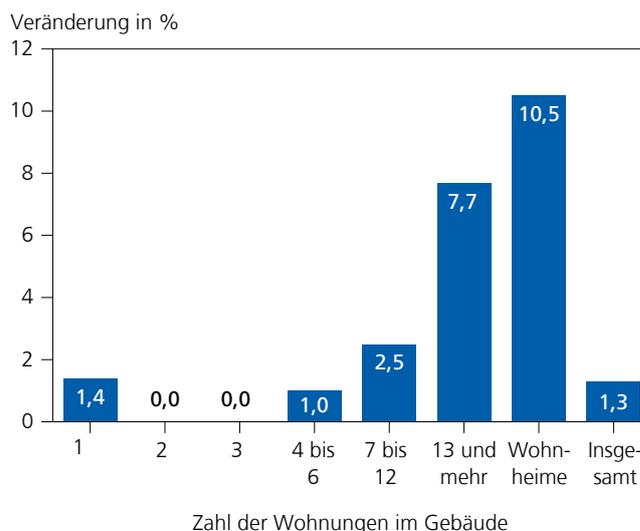
Zum Jahresende 2019 gab es in Stuttgart 75 196 Wohngebäude, wovon je etwa die Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser (50 %) sowie Mehrfamilienhäuser (49 %) entfallen. Wohnheime spielen nur eine marginale Rolle. Den mit Abstand größten Anteil an den Wohngebäuden stellen mit 35 Prozent die Einfamilienhäuser dar, Zweifamilienhäuser machen rund 15 Prozent aus. Wohngebäude, mit vier bis sechs Wohnungen, sind mit 18 Prozent die größte Gruppe unter den Mehrfamilienhäusern.

In den vergangenen fünf Jahren hat sich in Stuttgart der Bestand an Wohngebäuden um 1,3 Prozent erhöht. Kräftig gewachsen ist die Zahl der größeren Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen (+ 7,7 %), mit weitem Abstand gefolgt von Wohngebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen (+ 2,5 %) und Einfamilienhäusern (+ 1,4 %). 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 11 Prozent gestiegen (vgl. Abbildung 15).

Im Großstadtvergleich zeigen sich deutlich die stadtstrukturellen 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 Stutt-

Abbildung 15: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2014 bis 2019 nach der Gebäudegröße



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

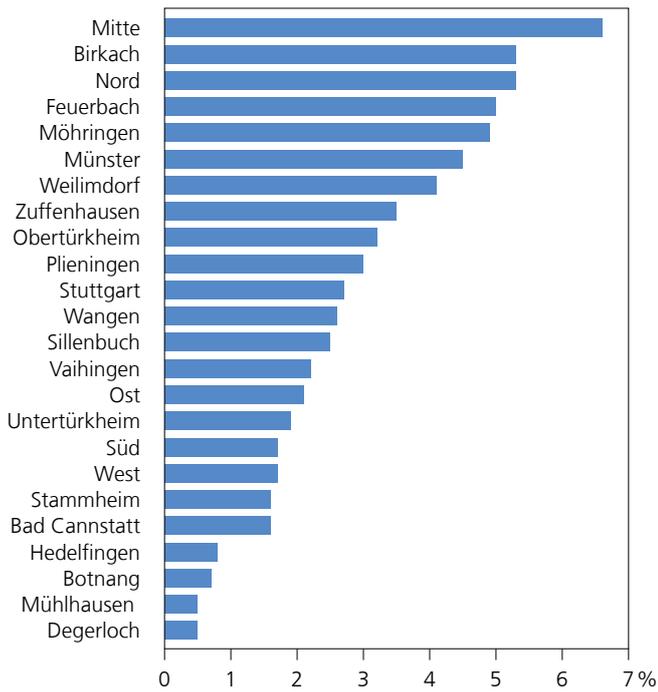
KoMunIS

gart 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 aber jedoch kaum mehr eine Rolle (vgl. Kapitel 3.1).

Wohnungen

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Wohnheimen beläuft sich Ende 2019 auf insgesamt 314 911 Wohnungen, davon befinden sich 293 300 Einheiten (93 %) in Wohngebäuden und 21 600 Einheiten in Nichtwohngebäuden bzw. Wohnheimen. Rund ein Fünftel der Wohnungen hat ein 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 fast 78 Prozent aller Wohnungen aus. 8 Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 7 Prozent in Zweifamilienhäusern. Auf Wohnheime entfallen 4 Prozent aller Wohnungen Stuttgarts. Im Stuttgarter Süden mit seinen traditionell besseren Wohnlagen und im Norden des äußeren Stadtgebietes weisen

Abbildung 16: Veränderung des Wohnungsbestandes in den Stuttgarter Stadtbezirken 2014 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

mehrere Stadtteile einen relativ hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart ist in den letzten fünf Jahren um 2,7 Prozent gestiegen. Besonders im Stadtbezirk Mitte konnte der Wohnungsbestand merklich ausgeweitet werden (+ 6,6 %) – bedingt durch die ersten Neubauten im neuen Stadtteil Europaviertel. In Birkach entstand ein neuer Wohnheimkomplex des Studierendenwerkes Tübingen-Hohenheim. Im Bezirk Nord führte der erste Bauabschnitt des ehemaligen Auto-Staiger-Areals, die Wohnprojekte an der Mönchstraße sowie das Neubaugebiet Seestraße zu einem Wohnungszuwachs von 5,3 Prozent. Die geringsten Veränderungen weisen die Bezirke Degerloch und Mühlhausen mit jeweils 0,5 Prozent auf (vgl. Abbildung 16).

Eine durchschnittliche Wohnung in Stuttgart ist 77,8 m² groß und damit 0,8 m² größer als im Jahr 2010. Deutlich sind die Unterschiede zwischen innerem und äußerem Stadtgebiet. In den größtenteils dicht bebauten Innenstadtbzirken liegt die mittlere Wohnungsgröße 1,9 m² unter dem städtischen Durchschnitt, in den äußeren Bezirken 1 m²

Geplante Neuordnung und Verdichtung des Quartiers an der Düsseldorf/Bottroper Straße im Hallschlag: Abriss von 110 Wohneinheiten und Ersatzneubau von ca. 320 Wohnungen (Foto: Tobias Held)



In der **Klingenstraße in Stuttgart-Ost** entstanden 31 Wohnungen, Bezug: Oktober 2019. Im Erdgeschoss befindet sich der Bürgertreff mit dem Stadtteilbüro Gablenberg (Foto: Jürgen Pollak, Bau- und Wohnungsverein Stuttgart)



Sanierung eines 14-stöckigen Hochhauses in der **Wetzlarer Straße** im Wohngebiet Birkenäcker in Bad Cannstatt. Geplant ist zudem, das Hochhaus um 22 Wohnungen zu erweitern, darunter 10 Sozialmietwohnungen (Foto: Matthias Strauß)



Eines der beiden „**Daimlerhochhäuser**“ aus den 1970er Jahren mit zwölf Etagen im Hallschlag – bis vor einigen Jahren durften hier nur Mitarbeiter des Daimler-Konzerns wohnen (Foto: Matthias Strauß)



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).

3.4 Wohnungsleerstände

Die Leerstandsreserven sind in Stuttgart aufgrund des sehr angespannten Wohnungsmarktes bereits seit mehreren Jahren erschöpft. Der marktaktive Leerstand in Stuttgart – Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – ist im Zeitraum 2010 bis 2019 von 1,7 auf 0,5 Prozent zurückgegangen (vgl. Tabelle 3). Dies entspricht rund 1140 leerstehenden Wohnungen (marktaktiv).

Tabelle 3: Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) seit 2010

	Leerstandsquote in %										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Stuttgart	1,7	1,6	1,3	1,2	1,0	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	
Ba.-Wü.	2,3	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,4	1,4	
Deutshl.	3,6	3,4	3,3	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9	2,8	2,8	

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^omuniS

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 Veränderungsrate des „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ fortgeschrieben. Demnach ergibt sich 2019 eine Leerstandsquote von etwa 1,1 Prozent des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht rund 2700 Wohnungen. Damit liegt der Leerstand in Stuttgart unterhalb der für das Funktionieren des Marktes notwendigen Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent, was die angespannte Lage am Wohnungsmarkt verdeutlicht. Außerdem ist davon auszugehen, dass aufgrund des Zweckentfremdungsverbots (vgl. Kapitel 1.4) nur ein geringer Teil der leerstehenden Wohnungen länger als 6 Monate leer steht.

3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestands

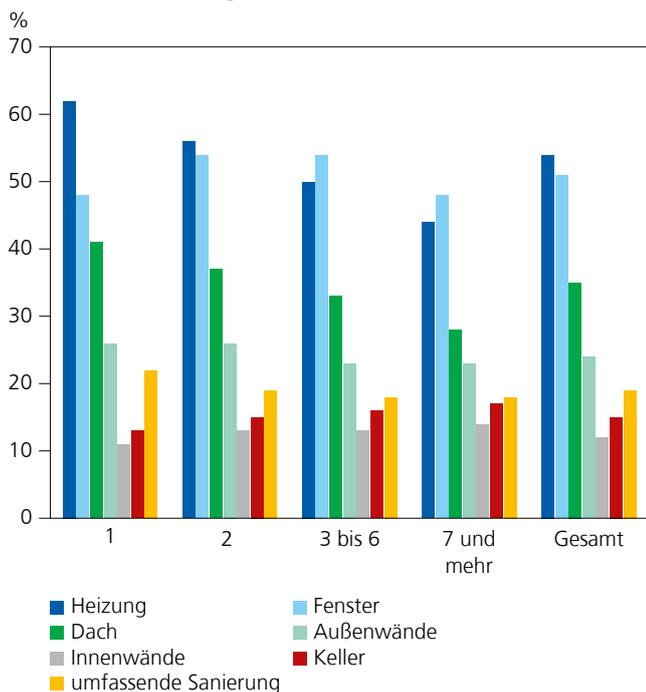
Bereits im Energiekonzept von 2010 hat die Bundesregierung ambitionierte nationale Klimaschutzziele aufgestellt. Im Klimaschutzplan 2050 konkretisierte sie ihre klimapolitischen Ziele bis 2050. Dem Gebäudebereich kommt darin eine zentrale Bedeutung zu, denn rund 35 Prozent des Energieverbrauchs und 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen entfallen hierzulande auf den aktuellen Gebäudebestand. Bis 2050 soll der Primärenergiebedarf von Gebäuden um 80 Prozent gegenüber 2008 sinken und der Gebäudebestand „nahezu klimaneutral sein“. Bis dahin soll Energie durch energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechnik eingespart beziehungsweise durch erneuerbare Energien ersetzt werden.

Die Stadt Stuttgart will bis spätestens 2050 klimaneutral sein. Mit der Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms „Weltklima in Not – Stuttgart handelt“ nimmt Stuttgart deutschlandweit eine Vorreiterrolle ein. Künftig werden sämtliche Neubauten der Stadtverwaltung und ihrer Eigenbetriebe klimaneutral, wenn möglich sogar als Plusenergiehaus, errichtet. Das städtische Förderprogramm zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden, das Energiesparprogramm, wird auf 75 Millionen Euro erweitert. Damit soll die energetische Modernisierung von Gebäuden für Bürgerinnen und Bürger und zukünftig auch Wohnungsunternehmen und -baugesellschaften gefördert werden. Ziel bei der Förderung ist die mieterfreundliche Steigerung der Sanierungsrate.

Einen Überblick über bereits getätigte energetische Sanierungsmaßnahmen im Stuttgarter Wohngebäudebestand liefert die Wohnungsmarktbefragung 2020. Diese richtete sich an Mieterinnen und Mieter sowie an Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und beinhaltete auch Fragen zur Erneuerung der Heizung, Austausch der Fenster sowie Dämmung der Gebäude. Wegen des erwartungsgemäß geringeren Kenntnisstandes der Mieter zu Sanierungsmaßnahmen ist eine gewisse Unterschätzung der Sanierungstätigkeit in reinen Mietshäusern nicht auszuschließen.

In Stuttgart werden 68 Prozent der Wohngebäude mit Gas beheizt. Öl wird bei 13 Prozent, Strom bei 9 Prozent und Fernwärme bei 7 Prozent des Wohngebäudebestands als vorwiegender Heizenergeträger verwendet. Nachhaltige

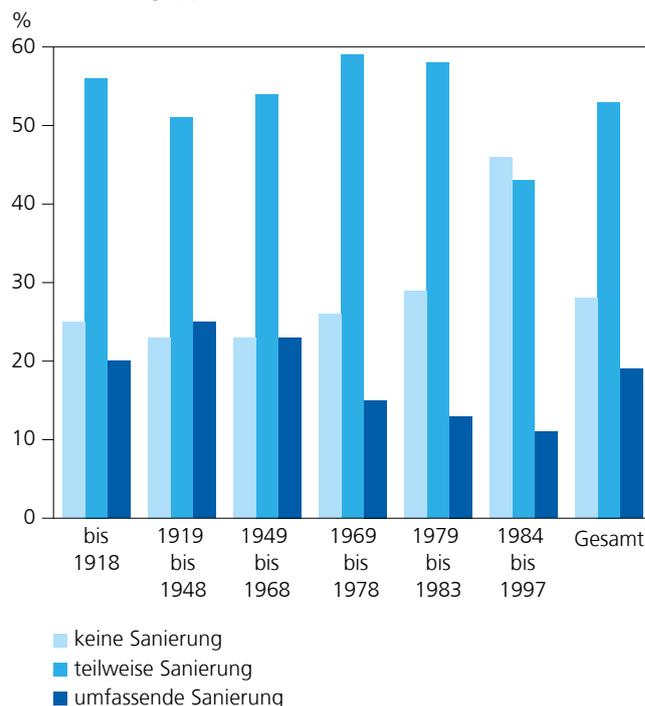
Abbildung 17: Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2020 nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude



Mehrfachantworten möglich.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Wohnungsmarktbefragung 2020

Abbildung 18: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2020 nach Baualtersgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Wohnungsmarktbefragung 2020

erneuerbare Energieträger wie Holz, Pellets, Solarenergie oder Erdwärme, finden nur bei etwa 3 Prozent der Wohngebäude als vorwiegender Energieträger Einsatz.

An vielen Stuttgarter Wohngebäuden wurden Einzelmaßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz durchgeführt. So haben bereits etwa 24 Prozent der vor 1998 errichteten Wohngebäude eine Dämmung an den Außenwänden und 12 Prozent an den Innenwänden. Beliebteste Sanierungsmaßnahmen sind die Modernisierung oder Erneuerung der Heizungsanlage (54 %) und der Austausch der Fenster (51 %), gefolgt von der Dämmung des Dachs/der obersten Geschossdecke (35 %). Energetisch umfassend saniert (vier von sechs der o.g. Sanierungsmaßnahmen) sind insgesamt etwa 19 Prozent aller vor 1998 errichteten Gebäude. Die Hälfte der Gebäude dieser Baujahre wurde zumindest teilweise energetisch ertüchtigt. Für 38 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 17).

Gebäude mit Baujahren von 1919 bis 1968 wurden etwas häufiger voll- oder zumindest teilsaniert als jüngere Wohngebäude. Der Anteil der bisher noch nicht energetisch optimierten Gebäude ist mit 46 Prozent in der Baualtersklasse 1984 bis 1997 am höchsten, da diese Häuser größtenteils noch nicht in den klassischen Sanierungszyklus fallen (vgl. Abbildung 18).

KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

Bund, Länder und Kommunen bieten vielfältige Förderprogramme für die energetische Gebäudesanierung an. Der Bund fördert mit dem KfW-Programm „Energieeffizient

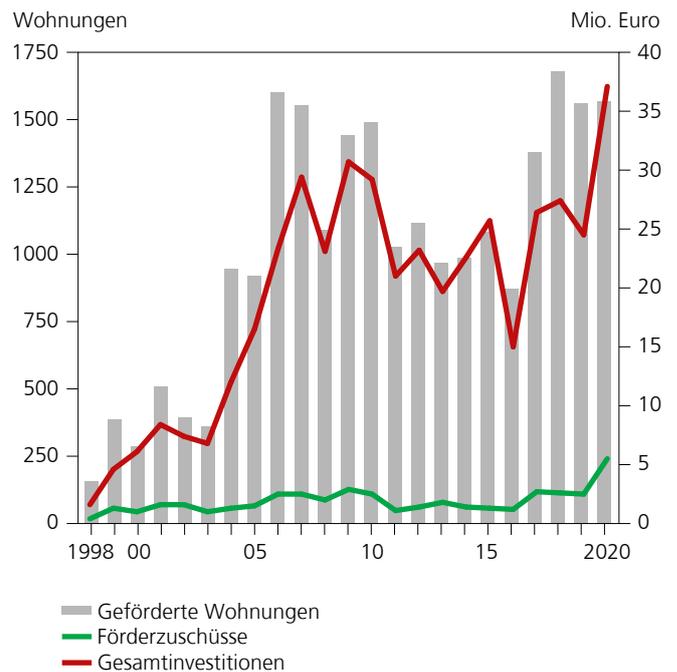
Sanieren“ energiesparende Modernisierungsvorhaben durch zinsverbilligte Darlehen mit Tilgungszuschüssen sowie Zuschussvarianten. Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen und Maßnahmenkombinationen als auch Gesamtpakete zur Erreichung von Energieeffizienz-Standards für das Gesamtgebäude. Dies beinhaltet sowohl Wärmeschutzmaßnahmen als auch Maßnahmen der Wärmeversorgung. Zwischen 2018 und 2020 lag das durchschnittliche Förder volumen in Stuttgart bei rund 45 Mio. Euro pro Jahr. Im Schnitt wurden damit jährlich energetische Sanierungsmaßnahmen an etwa 3000 Stuttgarter Wohnungen gefördert.

Gebäudeenergiegesetz und Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat am 1. November 2020 in Kraft und löste damit die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Eine Verschärfung energetischer Anforderungen an Neubauten fand nicht statt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Eingeführt wurde ein gleichwertiges Verfahren zum Nachweis der Einhaltung der energetischen Anforderungen bei der Errichtung von Wohngebäuden. Eine Neuerung ist zudem, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Zudem sind Flexibilisierungsoptionen bei der Erfüllung der energetischen Neubaustandards geschaffen worden. Diese betreffen insbesondere die Anrechnungsmöglichkeiten von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien sowie von gasförmiger Biomasse bei der energetischen Bilanzierung.

Zum Jahresbeginn 2021 ist die neue Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) gestartet. Die BEG ersetzt die bestehenden Programme zur Förderung von Energieeffizienz und Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich. Die Förderlandschaft wurde durch das BEG bereinigt. Die Bundesregierung verspricht sich vom BEG, die Attraktivität der Förderung deutlich zu steigern und die Förderung noch stärker auf ambitioniertere Energiesparmaßnahmen zu lenken. Voraus-

Abbildung 19: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

sichtlich wird es zum 1. Juli 2021 Änderungen bei der KfW geben: Die Standards KfW-Effizienzhaus 115 und 85 sollen für Wohngebäude gestrichen werden.

Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Mit dem Programm über die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung (Kommunales Energiesparprogramm), Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes Stuttgart (KLIKS), bezuschusst die Stadt Stuttgart seit 1998 energetische Sanierungen in privaten Wohngebäuden, die außerhalb von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten liegen. KLIKS wurde in den Folgejahren weiterentwickelt und 2016 in das städtische Energiekonzept zur „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ eingebunden. Das Förderprogramm bietet Gebäudeeigentümern verschiedene Alternativen: Bezuschusst werden Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (wie Dach, Fassade oder Fenster) beziehungsweise der technischen Gebäudeausrüstung (beispielsweise Zentralheizung,

Wohnhaus in Degerloch vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte **um 36 Prozent reduziert** werden
(Fotos: Mader Architekten, Partnerschaftsgesellschaft mbH Stuttgart)



Wohnhaus in Vaihingen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergieverbrauch konnte **um 73 Prozent reduziert** werden
(Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V., Kraft Architekten Stuttgart)



Wohnhaus in Hedelfingen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte **um 63 Prozent reduziert** werden
(Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.)



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. Als Beispiele sind zu nennen: Öffnung auch für juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts, Wechsel zu der Bewertungssystematik nach KfW-Effizienzhausstandard und deutliche Erhöhungen der Förderquoten bzw. Kostenobergrenzen. Ein neuer und politisch gewünschter Aspekt ist auch die mieterfreundliche Ausgestaltung des Programms, um Mietpreisentwicklungen nach einer Gebäudesanierung beeinflussen zu können. Für den Mieterhaushalt eines sanierten Wohngebäudes ergibt sich der Vorteil, dass die Kaltmiete nur begrenzt erhöht werden kann und sich gleichzeitig der zukünftige geringere Energieverbrauch positiv auf die Betriebskostenabrechnung auswirken wird. Die ganzheitliche Betrachtung der Immobilie und das Contracting-Modell sind als Fördertatbestände unverändert geblieben.

Alle Förderprogramme des Bundes und des Landes zur Energieeinsparung können mit der städtischen Förderung kumuliert werden.

Nach dem Stuttgarter Energiesparprogramm investierten Eigentümer bis Ende 2020 rund 420 Mio. Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen von insgesamt 22 800 Wohnungen. Das Fördervolumen der Stadt beträgt für den gesamten Zeitraum 1998 bis 2020 rund 43 Mio. Euro (vgl. Abbildung 19).

Nicht alle Gebäudeeigentümer nehmen für die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen Fördermittel in Anspruch. So zeigen Auswertungen der Stuttgarter Eigentümerbefragung 2016 zur Energiewende, dass etwa zwei Drittel der Eigentümer, 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, Gas bzw. auch Holz-Pellets mit Staubfilter) bezuschusst. Aufgrund der großen Akzeptanz bei den Förderberechtigten wurde die Befristung des Förderprogramms, das ursprünglich bis Ende 2020 aufgelegt worden ist, vom Gemeinderat aufgehoben. Jährlich stehen 1,5 Mio. Euro 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.



Auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt herrscht hohe Nachfrage. Das Angebot an Häusern und Wohnungen stagniert seit 2017 auf historisch niedrigem Niveau. Die Immobilienpreise und Mieten steigen derzeit in allen Stuttgarter Wohnlagen. (Foto: Neues Wohngebiet Roter Stich am Rande des Burgholzhofs im Stuttgarter Norden, Matthias Strauß)

4 Immobilienpreise und Mieten

Der Anstieg der Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart nimmt weiter seinen Lauf. Zwar ist die Einwohnerzahl in Stuttgart im vergangenen Jahr erstmals seit 2009 wieder gesunken (vgl. Kapitel 2.1), was für etwas Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt hat. Doch die auch im vierten Quartal 2020 weiter gestiegenen Mieten zeigen die nach wie vor vorhandene Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt an. Wegen der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage und Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart nach wie vor bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Aufgrund fehlender Anlagealternativen und günstiger Finanzierungsbedingungen sind Wohnungen zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage weiter sehr gefragt. Der Wohnungsbau konnte in den letzten Jahren die hohe Nachfrage nicht decken. Weil Nachfrage und Angebot weit auseinanderklaffen, hat Stuttgart hinter München und Frankfurt den teuersten Mietwohnungsmarkt. Die weiter steigenden Mieten erschweren es insbesondere Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden.

Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart 2020

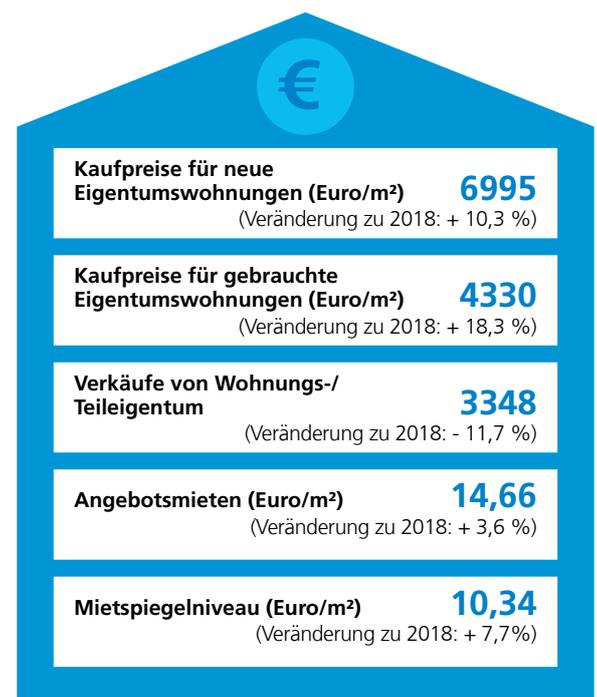
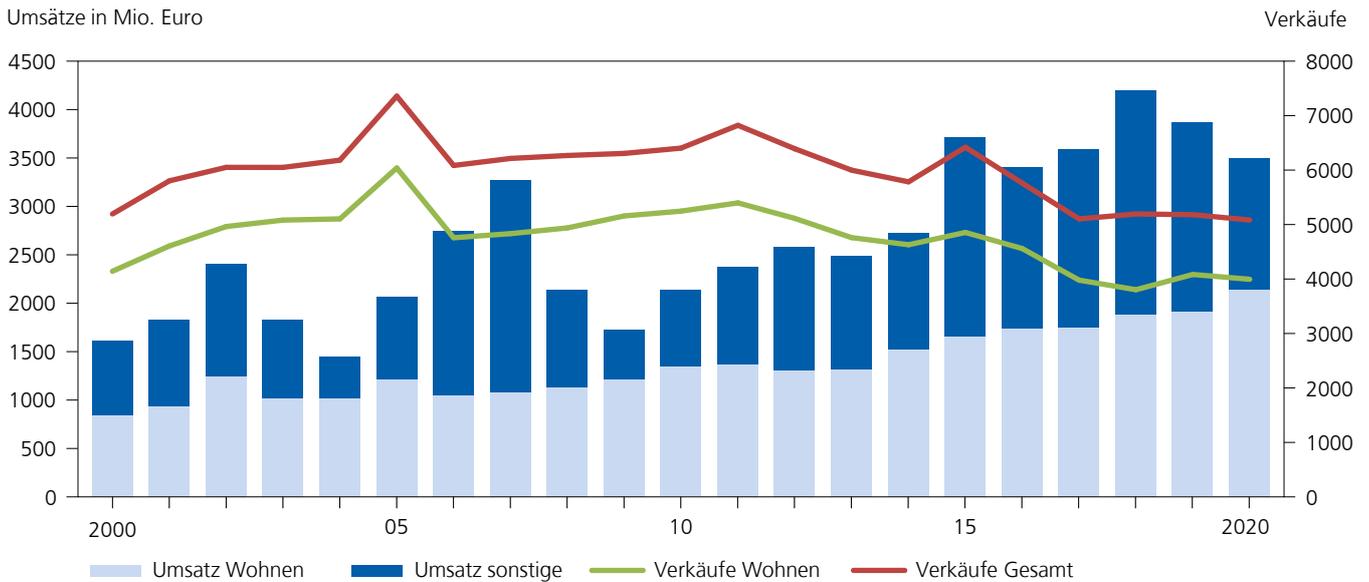


Abbildung 20: Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoönnIS

Wie stark ist die Mietbelastung der Stuttgarter Haushalte? Und wie hoch ist der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Diese Fragen bestimmen die folgenden Analysen zur Mietenentwicklung in Stuttgart. Zudem werden aktuelle Entwicklungen der Kaufpreise am Wohnungsmarkt betrachtet und Anzeichen in den Blick genommen, ob der Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt bereits überschritten ist.

4.1 Baulandpreise

Die Preise für Wohnbauplätze am Stuttgarter Grundstücksmarkt entwickelten sich 2020 seitwärts. Ein Wohnbauplatz für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau kostete 2020 im Durchschnitt 1515 Euro je m² und wies damit keine wesentliche Veränderung zum Vorjahr auf. Auch der Spitzenwert lag wieder bei etwa 3140 Euro je m². Mit 77 verkauften Baugrundstücken für den Eigenheimbau sind die Verkaufszahlen wiederholt deutlich zurückgegangen. Ebenfalls geschrumpft sind sowohl die durchschnittliche Bauplatzgröße (auf 512 m²) als auch der Flächenumsatz (auf 39 150 m²).

Anders entwickelten sich die Umsätze von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau. 52 Verkäufe bedeuten einen leichten Zuwachs und auch der Flächenumsatz

stieg auf 47 775 Quadratmeter, wobei die durchschnittliche Bauplatzgröße 893 Quadratmeter betrug. Mit 1745 Euro beziehungsweise 4915 Euro je m² erreichten weder der Durchschnitts- noch der Spitzenpreis die Werte aus dem Vorjahr.

4.2 Haus- und Wohnungspreise

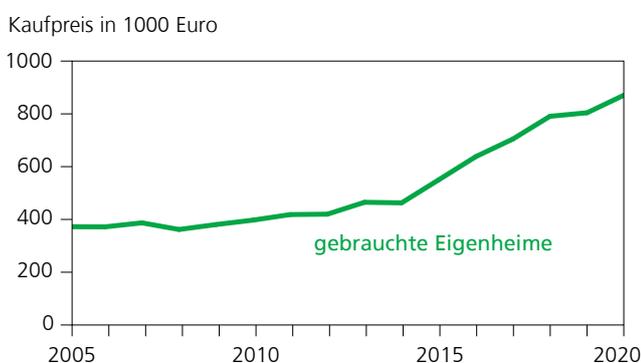
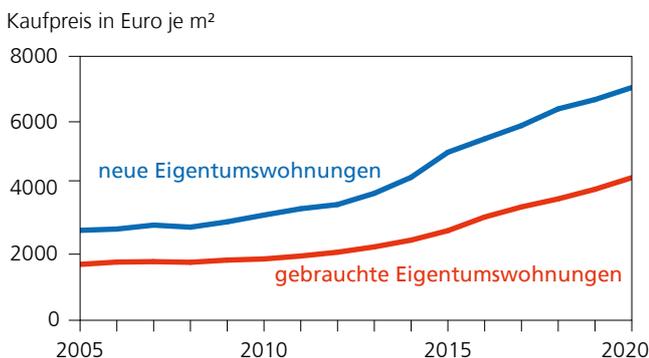
Auch auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt machten sich 2020 die Folgen der Pandemie bemerkbar. Dank eines starken Schlussquartals fallen die Umsatzeinbußen insgesamt weniger gravierend aus, als es der Rückgang durch den Lockdown im zweiten Quartal nahegelegt hatte. Insgesamt wurden 2020 vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart über alle Segmente, Wohnen wie Gewerbe, 5069 Kaufverträge erfasst. Damit verharrt die Zahl der Immobilienverkäufe seit 2017 auf historisch niedrigem Niveau (vgl. Abbildung 20). Der Geldumsatz sank dagegen im zweiten Jahr in Folge. Wurde 2018 noch ein neuer Rekordwert von fast 4,19 Milliarden Euro auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt, waren es 2020 nur mehr 3,50 Milliarden Euro. Dennoch rangiert 2020 damit etwa 8 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt. Ursache für den Umsatzrückgang ist ein geringeres Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien.

Die weitaus meisten Verkäufe entfallen auf Wohnimmobilien. Der Bereich Wohnungs- und Teileigentum zeigt mit insgesamt 3497 Kaufverträgen anschaulich die Pandemie bedingte Dynamik im Jahr 2020 auf: Von einem durchschnittlichen Niveau im ersten Quartal stürzten die Verkaufszahlen während des Lockdowns im April und Mai abrupt ab. Ebenso schnell erholten sie sich im Juni jedoch und durch die ungewöhnlich hohen Werte im November und Dezember begrenzte sich der Rückgang auf ein Minus von etwa 4 Prozent. In Verbindung mit steigenden Preisen nahm der Geldumsatz in diesem Teilbereich hingegen um fast 6 Prozent zu und lag am Jahresende 2020 bei 1,25 Milliarden Euro. Im Marktsegment bebauter Wohnbaugrundstücke erhöhte sich die Zahl der Kaufabschlüsse auf 774 (+8 %). Der Geldumsatz in diesem Bereich lag mit 703 Millionen Euro deutlich über dem Vorjahreswert von 598 Millionen Euro (+18 %).

Für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf wurden 2020 deutlich höhere Preise bezahlt. Der Durchschnittspreis stieg von 3935 im Vorjahr auf 4330 Euro je m², ein Plus von 10 Prozent. Neu erstellte Eigentumswohnungen verteuerten sich dagegen etwas weniger stark. Im Durchschnitt kostete eine Neubaueigentumswohnung 2019 noch 6615, im Jahr 2020 6995 Euro je m². Somit haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen nur geringe Chancen auf bezahlbares Wohneigentum. In diesem Teilmarkt wurde 2020 ein neuer Rekord aufgestellt: 20 240 Euro je m² für eine Eigentumswohnung auf dem Stuttgarter Killesberg sind ein neuer Spitzenwert in Stuttgart.

Auch die Preise für Eigenheime stiegen 2020 kräftig weiter: Für ein gebrauchtes Eigenheim musste durchschnittlich 780 000 Euro bezahlt werden (+8 %). Ein Einfamilienhaus kostete 2020 durchschnittlich 917 000 Euro und ein Reihenhaushaus durchschnittlich 611 000 Euro.

Abbildung 21: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Eigenheime erfahren nach zuvor eher moderaten Preissteigerungen seit 2013 ein starkes Wachstum (vgl. Abbildung 21). Zwischen 2010 und 2020 zogen die durchschnittlichen Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen um 129 Prozent an. Neubawohnungen verteuerten sich in diesem Zeitraum im Schnitt um 119 Prozent und gebrauchte Eigenheime um 117 Prozent.

Seit 12 Jahren steigen in Stuttgart die Kaufpreise für Wohnungen schneller als die Mieten und Einkommen. Im Hinblick auf die weiterhin steigenden Preise für Wohnimmobilien warnen immer mehr Marktexperten vor Preisblasen am deutschen Wohnungsmarkt. So weisen aus Sicht der Deutschen Bundesbank mehrere Standardindikatoren zur Einschätzung der Preise bei Wohnimmobilien auf nach wie vor markante Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten hin (Deutsche Bundesbank 2021).

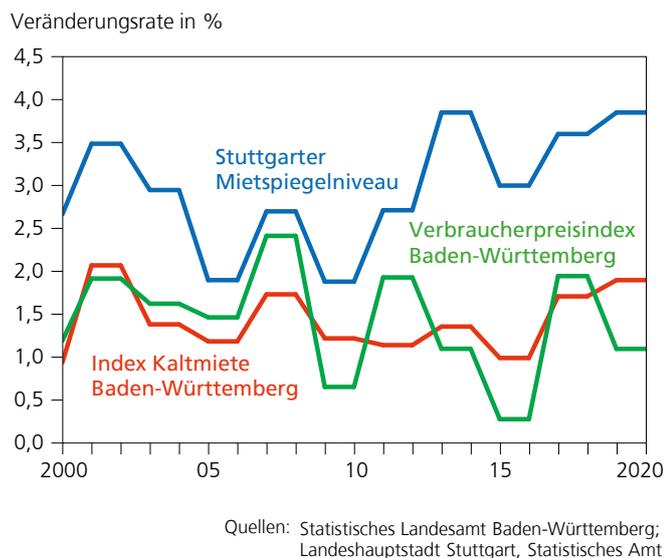
Die anhaltend hohe Nachfrage, moderate Steigerungen der Immobilienkreditvergabe und hohe Kreditvergabestandards wirken jedoch einer Blasenbildung entgegen. Wie aber schätzen lokale Marktakteure¹ die Situation in Stuttgart ein? Aktuell sehen nur 25 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktexperten eine Preisblase in Stuttgart. 72 Prozent befürchten momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase. Im Vergleich zu 2018 bleiben die Einschätzungen damit unverändert (vgl. Held und Strauß 2020b).

4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen

Mietspiegelmiete

Die aktuelle Mietentwicklung veranschaulicht eindrücklich die angespannte Situation des Stuttgarter Wohnungsmarktes. Die ortsübliche Vergleichsmiete² des Stuttgarter Mietspiegels stieg zwischen 2018 und 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro pro m² Wohnfläche. Mit der höchsten Steigerung seit 20 Jahren fällt der Anstieg etwas höher aus als vor zwei Jahren (7,2 %). Insbesondere seit 2012 ist das Wohnen in Stuttgart merklich teurer geworden. Die aktuelle Steigerungsrate liegt innerhalb des gleichen Zeitraumes deutlich über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg (+ 4,1 %). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 3,0 Prozent. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Aufgrund des zweijährigen Turnus der Mietspiegelbefragung wurden für den Vergleich die Preisentwicklungsraten für die Zweijahreszeiträume gemittelt (vgl. Abbildung 22)

Abbildung 22: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

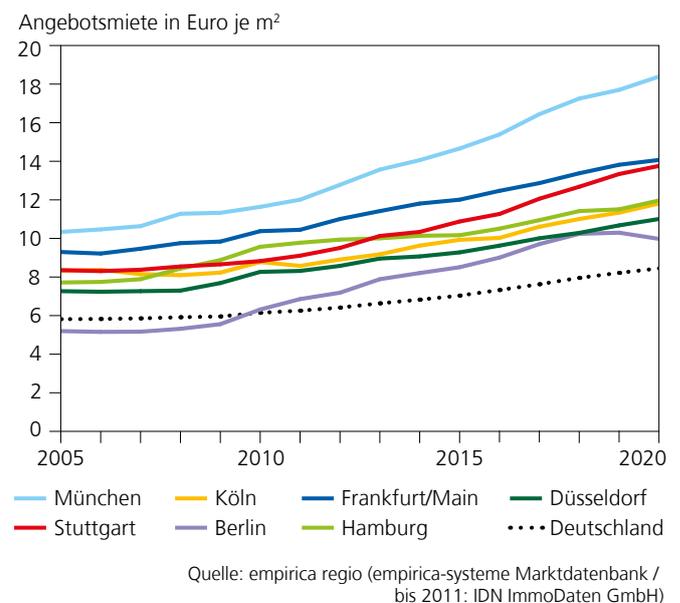
KoMunIS

Angebotsmieten

Die Ergebnisse der Mietspiegelbefragung zum Mietpreisniveau können durch Analysen von Wohnungsanzeigen bei Erst- und Wiedervermietung ergänzt werden. Die sogenannten Angebotsmieten für Wohnungen sind trotz Corona-Krise in den meisten deutschen Großstädten 2020 weiter gestiegen. Unter den sieben größten Städten sanken die Neuvertragsmieten einzig in Berlin, vor allem bedingt durch den eingeführten Berliner Mietendeckel. Tempo und Höhe des Anstiegs schwächten sich aber auch in den anderen Metropolen ab (vgl. Abbildung 23). So legten die Angebotsmieten 2020 in München um 3,9 Prozent und in Stuttgart um 3,2 Prozent zu. Im Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre betrug das jährliche Mietenplus in beiden Metropolen noch rund fünf Prozent. Aufgrund der großen Wohnungsengpässe ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den drittteuersten Mieten in Deutschland.

Die Angebotsmieten stiegen in Stuttgart im ersten Halbjahr 2020 – über alle Wohnungsinserte hinweg – im Schnitt auf 14,70 Euro je m² nettokalt (Median). Bei Erstvermietungen

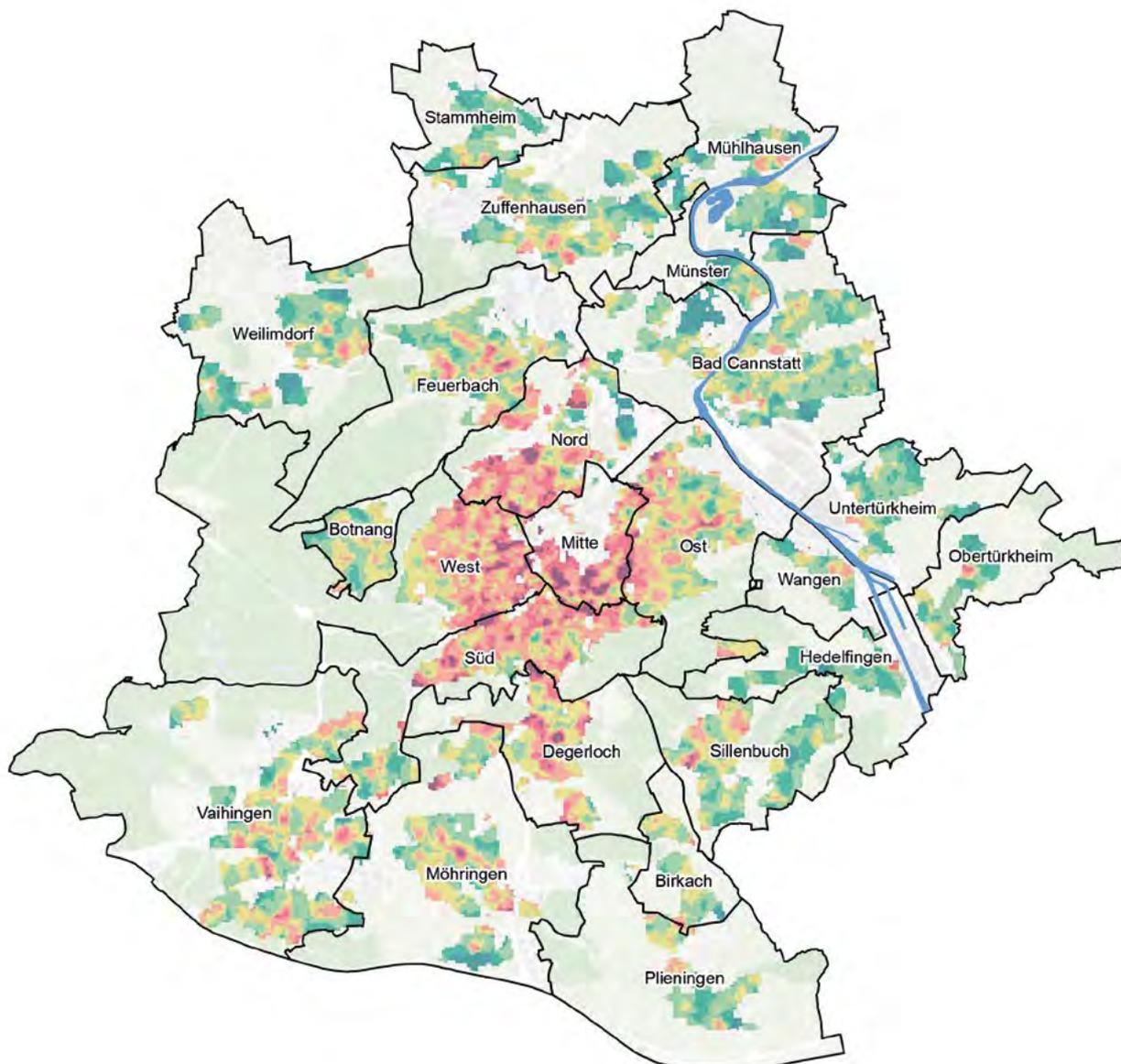
Abbildung 23: Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7-Metropolen



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Karte 4: Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2018 bis Mitte 2020



Abweichung der Angebotsmieten vom städtischen Durchschnitt Mitte 2018 bis Mitte 2020

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

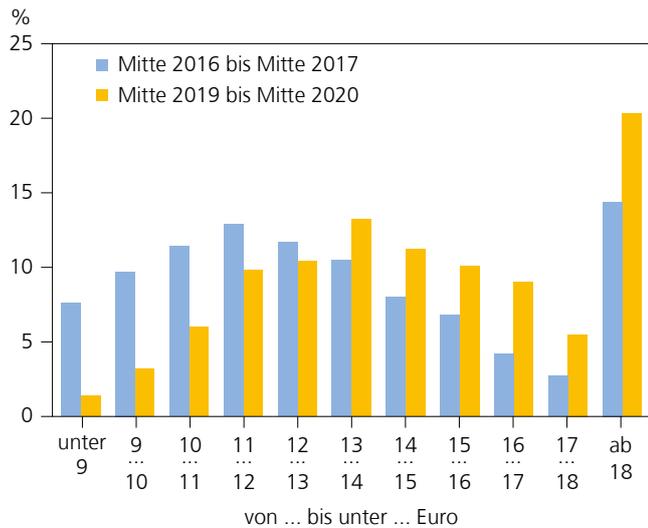
■	bis unter -25%	9,20 Euro/m ²
■	-25% bis unter -15%	10,60 Euro/m ²
■	-15% bis unter -5%	11,90 Euro/m ²
■	-5% bis unter 5%	13,30 Euro/m ²
■	5% bis unter 15%	14,60 Euro/m ²
■	15% bis unter 25%	15,90 Euro/m ²
■	25% und mehr	18,70 Euro/m ²

Stuttgart insgesamt: 13,20 Euro/m²

Stadtbezirke

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

Abbildung 24: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2020

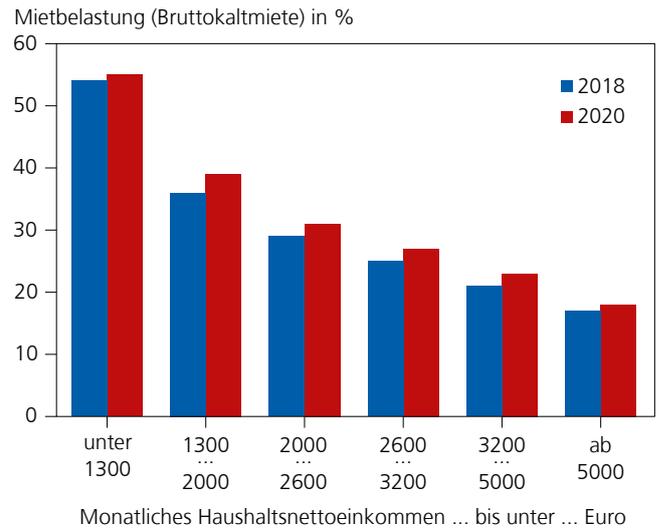


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 25: Durchschnittliche Mietbelastung von Mieterhaushalten in Stuttgart 2020 nach Einkommensgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

im Neubau wurden durchschnittlich 18,30 Euro je m² aufgerufen, bei Wiedervermietungen im Schnitt 14,50 Euro 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 inserierten Wohnungen liegt bei knapp 4,30 Euro je m². Diese deutliche Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten verdeutlicht die sehr hohe Mietpreisdynamik bei Neuvertragsmieten. Eigentümer nehmen bei Neuvermietungen deutlich höhere Mieten als in bestehenden Mietverhältnissen.

Die Zusammensetzung der Wohnungsinserate nach Mietenspannen zeigt die zunehmende Ausweitung 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 20 Prozent aller Mietangebote. Im günstigeren Segment fehlen hingegen Wohnungsangebote. Zwischen Mitte 2019 und Mitte 2020 wurden nur noch 5 Prozent der Wohnungen zu Mietpreisen von unter 10 Euro je m² angeboten (vgl. Abbildung 24).

Das kleinräumige Preisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart zeigt Karte 1. 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 Lagegunst der stark nachgefragten Wohnquartiere in unmittelbarer Innenstadtnähe und in den Halbhöhen gegenüber den Außenbezirken. Hier liegen die Angebotsmieten oft mehr als 15 Prozent über dem städtischen Durchschnitt.

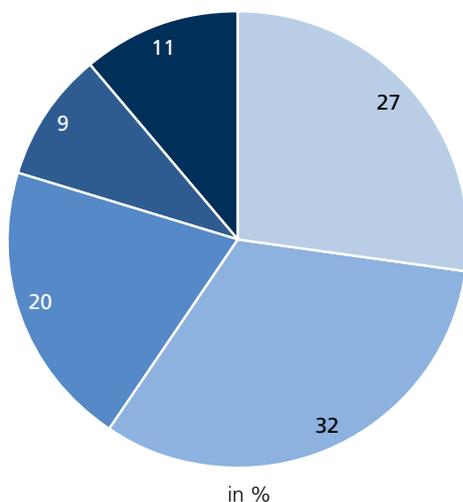
Mietbelastung

Die hohen Mietpreisteigerungen der letzten Jahre können für die betroffenen Privathaushalte zu Mietbelastungen führen, die über das gemeinhin als angemessen angesehene Maß von 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens hinausgehen. In Stuttgart gaben Mieterhaushalte 2020 im Schnitt 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Dieser Wert liegt etwa auf dem gleichen Niveau wie vor zwei Jahren und im Schnitt der deutschen Top 7-Metropolen (vgl. Statistisches Bundesamt 2019). Die Kaltmieten sind relativ

zum Nettolohn nicht teurer geworden, da die durchschnittlichen Löhne und Gehälter ebenfalls gestiegen sind (vgl. Kapitel 2.4). Betrachtet man die Bruttowarmmieten (inklusive Heiz- und Warmwasserkosten), beansprucht die Miete durchschnittlich 34 Prozent des Einkommens der Stuttgarter Haushalte.

Für einkommensschwache Mieterhaushalte ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung allerdings erheblich höher als im Schnitt: So müssen Geringverdiener mit weniger als 1300 Euro Nettoeinkommen im Mittel 55 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, während wohlhabende Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von 5000 Euro und mehr nur 18 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben (vgl. Abbildung 25). Während die Mietbelastungsquote mit zunehmendem Einkommen kontinuierlich sinkt, steigt die durchschnittliche Bruttokaltmiete (Median). Haushalte mit Nettoeinkommen von 5000 Euro und mehr bezahlen im Mittel 1130 Euro Miete, während Haushalte mit Einkommen unter 1300 Euro mit 510 Euro weniger als die Hälfte aufwenden.

Abbildung 26: Stuttgarter Mieterhaushalte nach Mietbelastung 2020



Mietbelastung (Bruttokaltmiete):

- unter 20 Prozent
- 20 bis unter 30 Prozent
- 30 bis unter 40 Prozent
- 40 bis unter 50 Prozent
- 50 und mehr Prozent

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2020

Rund 41 Prozent der Mieterhaushalte in Stuttgart gaben 2020 mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aus, um ihre Bruttokaltmiete zu bezahlen, während 59 Prozent eine unproblematische Mietbelastungsquote unterhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens haben. 20 Prozent der Stuttgarter Mieterhaushalte wenden mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Miete auf, 11 Prozent sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens (vgl. Abbildung 26).

4.4 Angespannter Wohnungsmarkt

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:

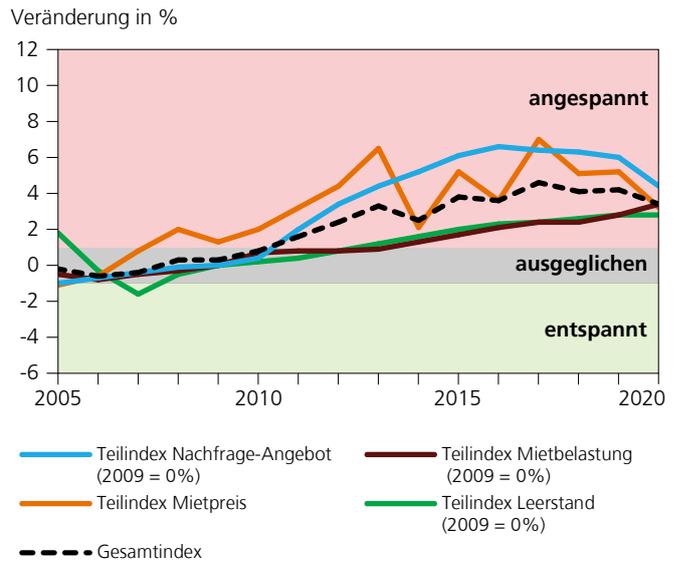
- Mietpreisanstieg:
Zur Beurteilung der aktuellen Marktlage und -entwicklung wird die jährliche Veränderungsrate der mittleren Stuttgarter Angebotsmiete herangezogen.

- 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 2 bis 3 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 1 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 „Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart“ gebildet (vgl. Abbildung 27). Zwar lässt sich mit dem Marktspannungsindex 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

Abbildung 27: Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart

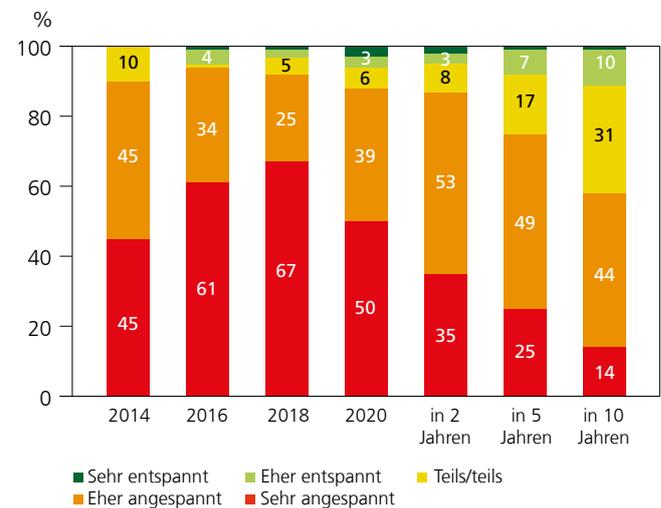


Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, eigene Berechnung

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt



Abbildung 28: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2020



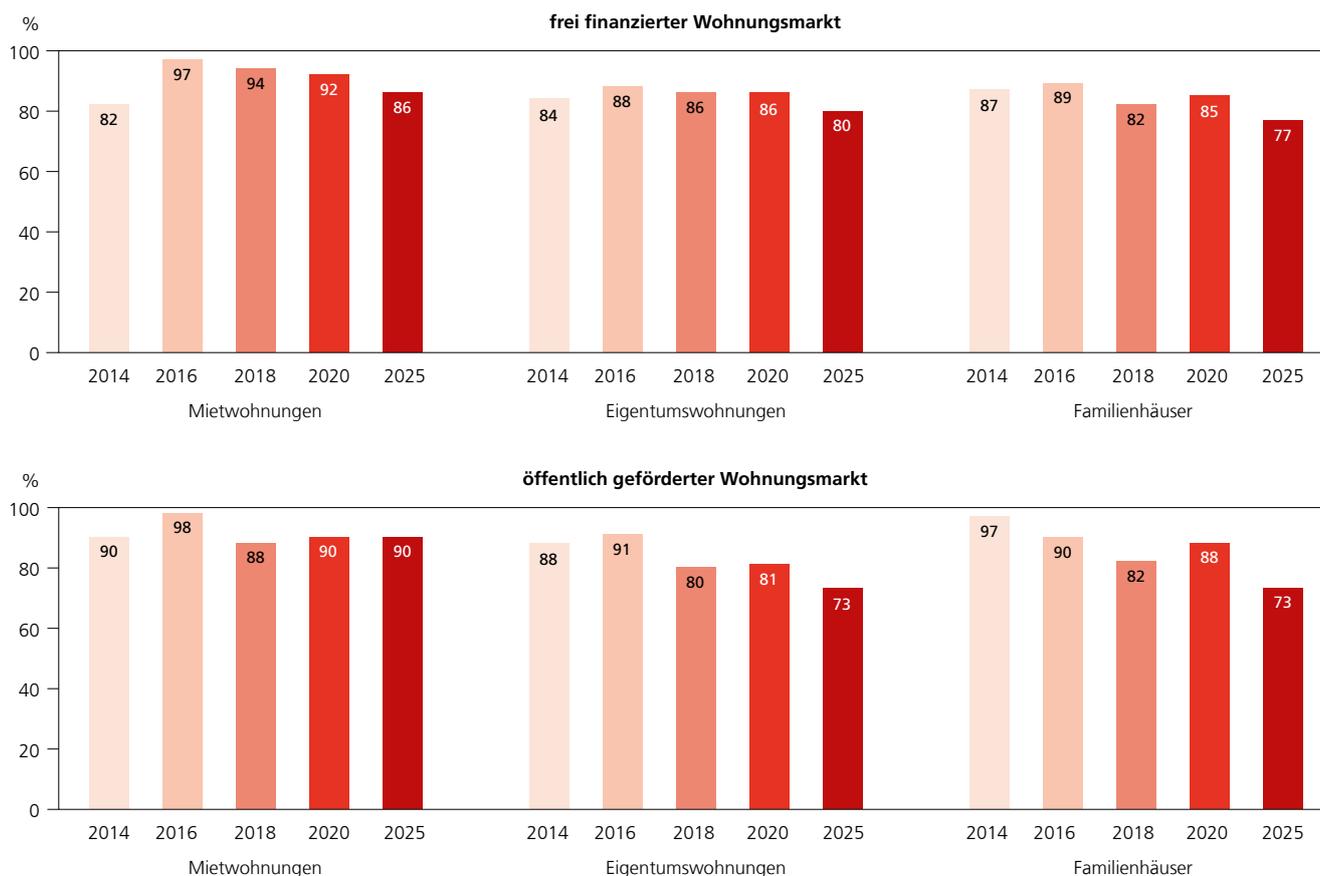
Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt



Abbildung 29: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten (angegeben ist jeweils der Anteil der Experten, der die jeweilige Lage als sehr oder eher angespannt bewertet)



Quelle: Expertenbefragungen 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 %, Mietanstieg: +4,4 %). Die sich bereits vor der Corona-Krise abschwächende Dynamik bei der Einwohnerentwicklung und der jüngste Einwohnerverlust (vgl. Kapitel 2.1) durch das Ausbleiben von Studienanfängern und der Zuwanderung aus dem Ausland hat für etwas Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt gesorgt. Mit den hohen Zuwächsen der vorangegangenen Jahre hat der seit Jahren andauernde Boom wohl seinen Höhepunkt überschritten, eine ausgeglichene Marktsituation ist jedoch noch nicht in Sicht. Denn die steigenden Mieten zeigen die weiterhin bestehende Wohnungsknappheit an.

Einschätzung der Experten

Einschätzungen von Wohnungsmarktexperten zur Marktsituation und -entwicklung in Stuttgart komplettieren die statistische Berichterstattung in wertvoller Weise. Das Statistische Amt fängt daher mit Expertenbefragungen regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure³ ein (vgl. Held und Strauß 2020b).

Knapp 90 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten halten die aktuelle Marktlage für angespannt, allein 50 Prozent bewerten die Situation als sehr angespannt. Lediglich sechs Prozent sehen gegenwärtig keinen Druck im Immobilienmarkt. Nach Ansicht der Fachleute hat die Marktanspannung 2020 etwas abgenommen. So stellten

2018 noch 67 Prozent der Befragten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest. Bei der ersten Expertenbefragung im Jahr 2014 lag dieser Wert bei 45 Prozent (vgl. Abbildung 28).

Auch in den kommenden Jahren werden dem Meinungsbild der Marktakteure zufolge Angebot und Nachfrage im Ungleichgewicht stehen. In fünf Jahren erwarten 25 Prozent der Experten eine sehr angespannte und 49 Prozent eine eher angespannte Marktlage. Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 31 Prozent eine ausgeglichene und zehn Prozent eine eher entspannte Situation voraus. Trotzdem geht die Mehrheit dann noch immer von einem eher (44 %) bzw. sehr angespannten (14 %) Wohnungsmarkt aus. Somit rechnen die Experten nach acht Jahren Boom noch nicht mit einer Wende am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Trotz Corona-Krise bleibt der Wohnungsmarkt angespannt.

Mit Blick auf die einzelnen Marktsegmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt schätzen die Befragten die heutige Anspannung bei Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäusern insgesamt hoch ein (vgl. Abbildung 29). Besonders angespannt werden der frei finanzierte, wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. In den kommenden fünf Jahren erwartet die Expertengruppe in allen Teilbereichen keine wesentlichen Entspannungstendenzen.

4.5 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung

Trotz der eingetrübten konjunkturellen Rahmenbedingungen zeigt sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in der Pandemie robust. Die Auswirkungen der Pandemie halten die Zinsen für Immobiliendarlehen weiter auf einem sehr niedrigen Niveau und die weiter kletternden Kaufpreise zeigen, dass Wohneigentum nach wie vor stark nachgefragt ist. Die Einschränkungen der Pandemie könnten den Wunsch der privaten Haushalte nach Wohneigentum noch verstärkt haben.

Wenn auch die Dynamik des Mietpreiswachstums etwas nachlässt und die Einwohnerzahl infolge der Pandemie spürbar gesunken ist, deuten die aktuellen Entwicklungen nicht auf eine absehbare Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt hin. Weiterhin trifft eine hohe Nachfrage auf ein zu knappes Angebot.

Gleichzeitig ist der Markt durch verschiedene Ausgleichsmechanismen gekennzeichnet. So zeigen die Wanderungsdaten der vergangenen Jahre, dass Wohnungsengpässe innerhalb Stuttgarts zum Teil durch Abwanderungen in das Umland kompensiert werden (vgl. Kapitel 6.1). Noch ist es jedoch zu früh, aus den Entwicklungen der vergangenen Monate abzuleiten, inwieweit die Pandemie den Fortzugstrend zugunsten des gut angebundenen Umlands (u. a. durch mehr Homeoffice-Tage) weiter verstärkt. So zeigt beispielsweise eine bundesweite Umfrage unter mehr als 1200 Unternehmen im vierten Quartal 2020, dass ungeachtet des aktuellen Homeoffice-Booms zwei Drittel der Firmen nicht vorhaben, ihren Beschäftigten nach der Corona-Krise mehr Homeoffice als vor der Krise zu ermöglichen (vgl. Stettes und Voigtländer 2021). Auf der anderen Seite könnte eine erhöhte Auslandszuwanderung wie nach der Finanzkrise dafür sorgen, dass der Wachstumsdruck in Stuttgart wieder zunimmt.

Angesichts der nach wie vor vorhandenen Anziehungskraft Stuttgarts ist davon auszugehen, dass die Landeshauptstadt in den nächsten Jahren in gleichen Maßen wächst, wie netto neue Wohnungen geschaffen werden. Wegen der geringen Wohnbauflächenpotenziale (vgl. Kapitel 3.4) dürfte Stuttgart in den nächsten Jahren weder sein Einwohnerpotenzial in vollem Umfang ausschöpfen, noch die Knappheit am Wohnungsmarkt beseitigen können.

1 Befragung von 107 Experten zum Stuttgarter Wohnungsmarkt im Sommer 2020, siehe Kapitel 4.4

2 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Rahmen des Mietspiegels ermittelt. Einzelheiten hierzu sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558 d 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 4 Jahre.

3 Die Expertenbefragung wurde im Sommer 2020 durchgeführt. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 107 Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt tätig sind, ausgewertet werden. Um ein breites Meinungs- und Erfahrungsspektrum einzubeziehen wurden sowohl Investoren (Bauträger), Wohnungsvermieter (Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften), Wohnungsvermittler (Makler), Baufinanzierer als auch eher marktbeobachtende Experten aus der Wissenschaft und von Interessenverbänden sowie Sachverständige befragt.



Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ wird die Stabilisierung und Aufwertung benachteiligter Quartiere unterstützt. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier. Im Programmgebiet Hallschlag wurden in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen modernisiert und neu gebaut sowie soziale Anlaufpunkte eingerichtet. Ein zentrales Objekt der Quartiersentwicklung ist das neue Generationenhaus Am Römerkastell 69. Es umfasst unter anderem 18 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen sowie das Stadtteil- und Familienzentrum Hallschlag.

(Foto: Matthias Strauß)

5 Geförderter Wohnungsmarkt

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ist in Stuttgart 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 2020

Veränderung zu 2018

Bestand an geförderten Wohnungen	16 250	- 1,3 %
Sozialmietwohnungen	14 274	+ 1,6 %
Wohnungen mit Belegungsrechten	21 756	+ 4,4 %
Städtische Belegungsrechte	19 320	+ 4,3 %
Bezugsfertige geförderte Wohnungen	147	- 52,7 %
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	4634	- 1,2 %
Wohnungsvermittlungen	654	- 19,2 %

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich die Landeshauptstadt die Zielzahl von jährlich mindestens 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau gesetzt. Im „Bündnis für Wohnen“ wurde 2016 die Umsetzung dieser Ziele zwischen den lokalen Wohnungsbauakteuren und der Stadt konkret vereinbart. Wohnungsunternehmen und Bau-genossenschaften haben sich zudem bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 neue Belegungsrechte an bislang freien Miet-wohnungen zur Verfügung zu stellen, außerdem verzichteten sie auf die vorzeitige Ablösung von Belegungsrechten.

Das Kapitel blickt auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands und Wohnungsbaus in Stuttgart. Wie viele Haushalte stehen aktuell auf der Warteliste für eine Sozialmietwohnung? Was unternimmt die öffentliche Hand, um eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für bedürftige Haushalte zu gewährleisten?

5.1 Rahmenbedingungen

In vielen Städten mit Wohnungsmengengapsen fällt es Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen gegenwärtig sehr schwer, adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

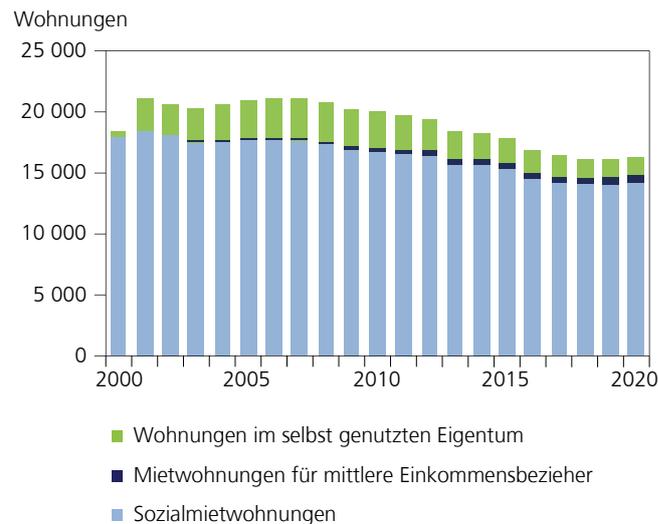
Landeswohnungsbauprogramme

Das Land Baden-Württemberg hat mit dem aktuellen Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2020/2021“ die Förderbedingungen im Vergleich zum Vorgängerprogramm leicht verbessert. Neu ist ein Baustein, der die Förderung von Mitarbeiterwohnen als Sonderbindung zulässt. Baden-Württemberg stellt in den Landeswohnungsbauprogrammen 2020/2021 jährlich 250 Mio. Euro zur Verfügung.

Städtische Wohnbauförderung – Ausblick und Mittel

Im Jahr 2019 konnten 373 Sozialmietwohnungen neu bezogen werden. Im Jahr 2020 reduzierte sich diese Zahl erwartungsgemäß erheblich auf 101 Sozialmietwohnungen. Die Prognose für die nächsten beiden Jahre ist mit voraussichtlich ca. 270 Sozialmietwohnungen im Jahr 2021 und ca. 400 Sozialmietwohnungen im Jahr 2022 deutlich erfreulicher. In den genannten Zahlen sind jeweils neue Belegungsrechte mit entsprechenden Mietpreisbindungen aus dem „Bündnis für Wohnen“ berücksichtigt. Es werden etliche Vorhaben mit Anteilen an geförderten Mietwohnungen fertiggestellt. Das größte Bauvorhaben mit Sozialmiet-

Abbildung 30: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

wohnungen soll im Jahr 2022 bezugsfertig sein. Es handelt sich um das sogenannte Bettenhaus im ehemaligen Bürgerhospital mit über 130 Sozialmietwohnungen. Die großen Entwicklungsflächen der Stadt mit hohen Anteilen an geförderten Wohnungen werden erst in den folgenden Jahren fertiggestellt. Hier zu nennen sind weitere Bauabschnitte im Bürgerhospital in Stuttgart-Nord, der NeckarPark 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“ (MME) bei der Vergabe von städtischen Grundstücken durch erhebliche Grundstücksverbilligungen. Sofern erforderlich wird eine städtische Mitfinanzierung gewährt.

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

Um Sozialmietwohnungen, die aus der Bindung herausfallen, weiterhin langfristig als günstigen Mietwohnraum anzubieten, ist es gemeinsam mit der SWSG gelungen, in den beiden vorangegangenen Jahren insgesamt 228 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 Haushaltsgröße nach.

Darüber hinaus wird durch die Landeshauptstadt Eigentumsförderung betrieben. Im Juli 2020 wurden die beiden Eigentumsförderprogramme „Preiswertes Wohneigentum“ und „Familienbauprogramm“ im neuen „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP) zusammengefasst. Hier erhalten die begünstigten Familien Baukostenzuschüsse von der Stadt.

5.2 Angebot an geförderten Wohnungen

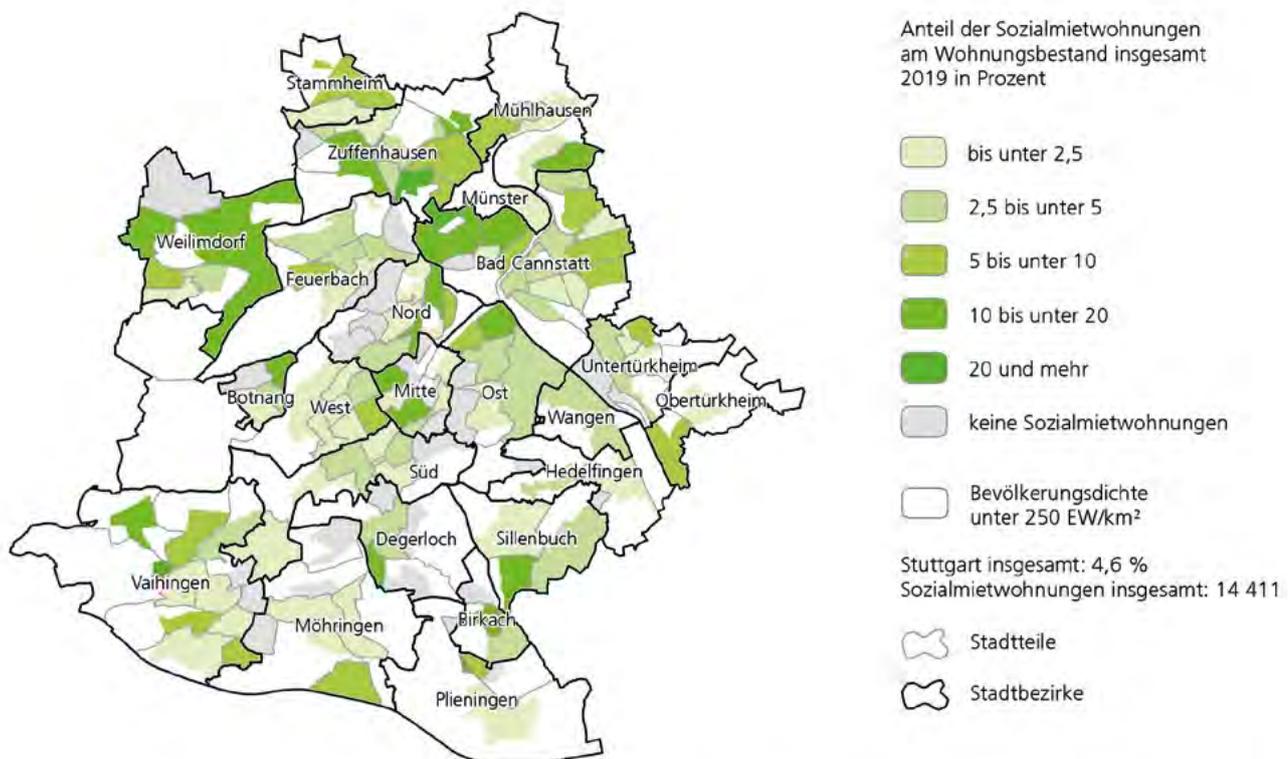
Ende 2020 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 16 250 Wohnungen, darunter waren 14 274 Sozial-

mietwohnungen, 582 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 1394 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Seit 2018 hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen um rund 198 Wohnungen verringert. Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,2 Prozent (vgl. Abbildung 30).

Sozialmietwohnungen

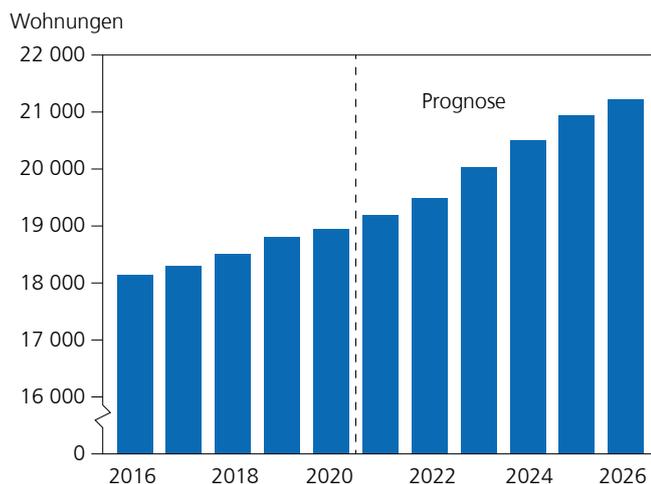
Der räumliche Schwerpunkt der Sozialmietwohnungen mit rund 8500 Wohnungen liegt im Norden des äußeren Stadtgebiets (vgl. Karte 5). Hier machen Sozialmietwohnungen sieben Prozent des Wohnungsbestands aus. Vor allem die Stadtbezirke Mühlhausen (Freiberg, Neugereut), Weilimdorf (Hausen, Giebel) und Zuffenhausen weisen mit 11 bis 13 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

Karte 5: Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2019



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

Abbildung 31: Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2016 bis 2026

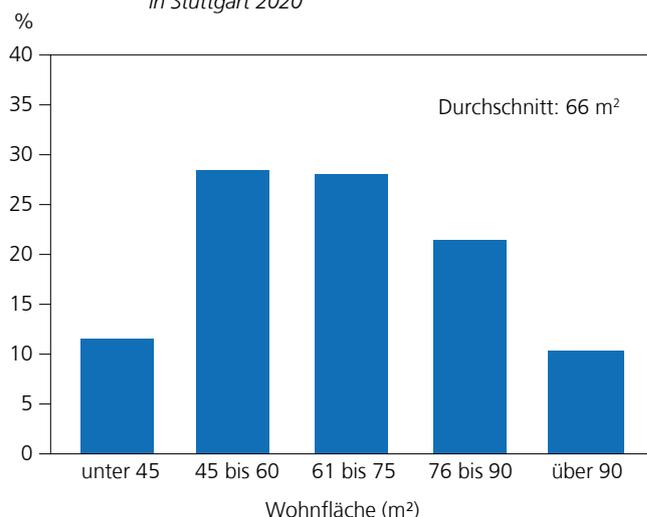


Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^omuniS

Abbildung 32: Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2020



Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^omuniS

Stadtgebiet sind geförderte Wohnungen fast ausschließlich Sozialmietwohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand liegt jedoch nur bei drei Prozent.

Wohnungsbestand der SWSG

Mit ihren rund 18 950 Mietwohnungen zählt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Alleingeschafterin 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 Baurägergeschäft. 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 die Erhaltung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart. So räumt die SWSG der Landeshauptstadt seit dem Jahr 2016 jährlich für 50 Wohnungen neue Belegungsrechte ein. Diese nicht mehr gebundenen und zur Vermietung stehenden Wohnungen sollen über einen Bindungszeitraum von bis zu 30 Jahren als Sozialmietwohnungen Haushalten aus der Vormerk- und Belegungsdatei angeboten werden. 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 2020 besaß die SWSG 18 952 eigene Mietwohnungen. Der Marktanteil der SWSG am Stuttgarter Wohnungsbestand liegt aktuell bei ca. sechs Prozent. Der Marktanteil an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt sogar rund neun Prozent. In den kommenden Jahren wird sich der Wohnungsbestand der SWSG weiter kontinuierlich erhöhen (vgl. Abbildung 31). In diesem Zeitraum werden durch Neubau circa 2300 Wohnungen entstehen, knapp die Hälfte davon als Sozialmietwohnungen.

Das Wohnungsunternehmen stellte Ende 2020 mit 7267 Einheiten rund 53 Prozent der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart zur Verfügung. Neben dem öffentlich geförderten Wohnraum verfügt die SWSG außerdem über 11 685 weitere Mietwohnungen. Davon sind 321 Wohnungen im kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung gebunden. Weitere rund 5800 Wohnungen unterliegen einem Belegungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt. In Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) darf das kommunale Wohnungsunternehmen 30 Prozent der nur durch Erbbau-



Weilimdorf – Neubau von 39 Mietwohnungen in der **Hohenfriedberger Straße**, darunter 15 Sozialmietwohnungen und 6 Wohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, Bezug September 2020 (Foto: SWSG)

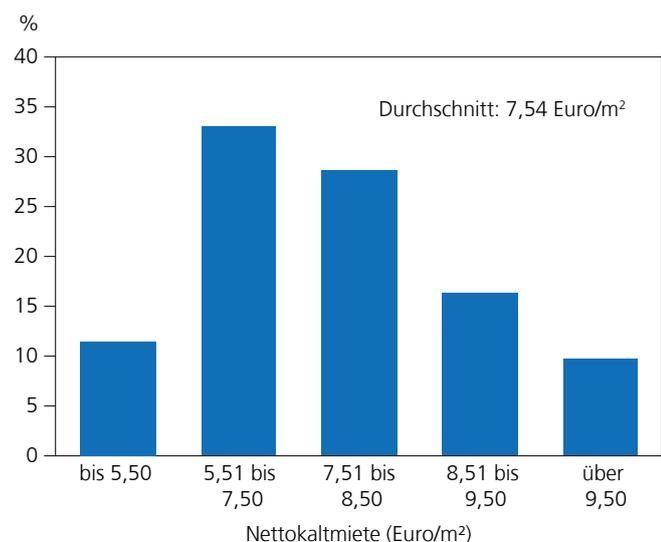
rechte, jedoch nicht aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen, als strukturverbessernde Maßnahme selbst vermieten.

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

Stuttgarter Mietwohnungen (vgl. Kapitel 2.5). Mehr als zwei Drittel aller SWSG-Wohnungen haben weniger als 75 m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 32). 83 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.

Zum Jahresende 2020 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete innerhalb des SWSG-Bestands 7,54 Euro/m² (vgl. Abbildung 33). Aufgrund von investitionsbedingten Mieterhöhungen nach Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen ist diese innerhalb der letzten drei Jahre um durchschnittlich 1,6 Prozent pro Jahr gestiegen (2018: 7,31 Euro/m²). Zum Vergleich: Die Mieten in Stuttgart stiegen für einen Quadratmeter Wohnfläche in mietspiegelrelevanten Wohnungen zwischen April 2018 und April 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro (vgl. Kapitel 4.3).

Abbildung 33: Mietengefüge des Wohnungsbestands der SWSG in Stuttgart 2020

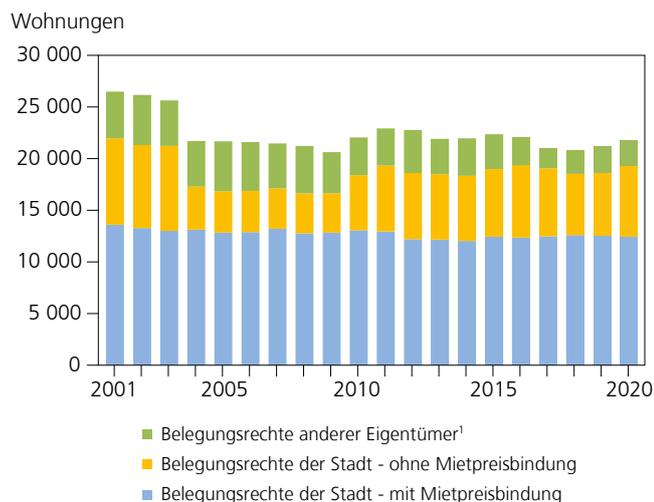


Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Städtische Belegungsrechte

Die Landeshauptstadt besitzt das Belegungsrecht an 19 320 Mietwohnungen in Stuttgart. In der Regel bezieht sich das städtische Belegungsrecht sowohl auf die Vermittlung einer Wohnung an Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkdatei (Kapitel 5.3) als auch auf die Festlegung und Bindungsdauer des Mietpreises. Für 12 420 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht mit einer Mietpreisbindung gekoppelt, bei 6900 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001



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

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Zusätzlich hatte die Landeshauptstadt 2020 noch 761 Wohnungen im eigenen Bestand. Eine Prognose über die zukünftige Entwicklung der Belegungsrechte ist sehr schwierig. Dies hängt auch von den vorgegebenen Maßgaben des Fördergebers, aktuell im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021, ab. Derzeit wird die Schaffung von Belegungsrechten durch das Förderprogramm erheblich eingeschränkt. Die Stadt generiert zusätzliche Belegungsrechte über das „Bündnis für Wohnen“.

Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“

Ziel im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ ist es, die Zahl der sozialgebundenen Mietwohnungen und die städtischen Belegungsrechte zu erhalten und mittelfristig zu erhöhen. Seit Beginn des Bündnisses im Juli 2016 bis Ende 2020 ist es den Bündnispartnern gelungen – trotz geringer Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen – für 486 Wohnungen neue Belegungsrechte zur Verfügung zu stellen. Davon wurden 197 Wohnungen mit entsprechenden Landesmitteln gefördert und haben damit eine Belegungs- und Mietpreisbindung von bis zu 30 Jahren sowie einen Mietpreisabschlag von 33 Prozent von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die restlichen 289 Wohnungen sind auf zehn Jahre gebunden bei einer Miete von maximal 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

In dem städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ 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 Investoren dafür stark verbilligte Grundstücke (bis zu 80 % des Verkehrswertes) zur Verfügung. Dafür müssen die Wohnungsanbieter die Mieten auf die Dauer von 20 Jahren auf 9 bis 10,50 Euro/m² verbilligen. Im Jahr 2020 haben 85 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher das Bindungsende erreicht. Derzeit sind 572 Wohnungen in der Bindung und bezogen. 96 Wohnungen sind im Bau. Weitere 300 Einheiten sind über Grundsatzzurteilungen des Gemeinderats, durch Kauf- oder städtebauliche Verträge gesichert.

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 dafür 2,4 Millionen Euro pro Jahr zur Verfügung gestellt. Die Stadt will mit diesem weiteren Förderprogramm Eigentümer anregen, bestehende Räume wie etwa 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 2020 ca. 130 Beratungen. Bei 17 Anträgen konnten bislang 28 Wohnungen gefördert werden. Davon sind 10 Wohnungen bereits bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass das Förderprogramm in Zukunft noch etwas besser angenommen wird. Voraussetzung für einen Zuschuss ist, dass zukünftige Mieter die Einkommensgrenzen aus dem Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ einhalten. Die Bindungsdauer beträgt 10 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 mit den städtischen Förderungen kombiniert. Bis Juli 2020 hat die Stadt im Familienbauprogramm die

Landesförderung mit Zuschüssen ergänzt und ermöglichte Familien damit oftmals erst, die notwendige Eigenkapitalquote für eine Landesförderung aufzubringen.

Seit Start des Familienbauprogramms (FBP) im Jahr 1978 wurden insgesamt 3315 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Neubau bzw. Bestand) mit städtischen Zuschüssen gefördert. 2019 und 2020 konnten im Familienbauprogramm im Schnitt lediglich 15 Familien pro Jahr gefördert werden, obwohl im Betrachtungszeitraum 636 Beratungsgespräche geführt wurden. Ein entscheidender Grund für die stark rückläufigen Zahlen sind das mangelnde Angebot auf dem Markt und die stark gestiegenen Preise, die von den förderfähigen Familien trotz der hohen Fördermittel nicht mehr bezahlt werden können.

In einem zweiten städtischen Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE) stellt die Stadt für die gleichen Zielgruppen verbilligte Grundstücke zur Verfügung, die von Investoren mit preisgünstigen Reihenhäusern und familiengerechten Eigentumswohnungen bebaut werden. Seit 1984 wurden insgesamt 2254 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen gefördert. Aufgrund mangelnder Grundstücke wurden 2019 und 2020 lediglich 46 Eigentumswohnungen angeboten.

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 erheblich erhöht. Die Stadt trägt somit dazu bei, die Eigentumsquote für junge Familien zu erhöhen.

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 Einkommensgrenze der dritten Einkommensgruppe überschritten, wird kein städtischer Zuschuss gewährt.



*Serielles Bauen am **Hausenring 44 in Stuttgart-Hausen**: Bezug von 10 Sozialmietwohnungen, 6 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 16 frei finanzierte Mietwohnungen im Oktober 2019 (Foto: SWSG)*

Seit Beginn der Eigentumsförderung investierte die Stadt über 106 Mio. Euro an Zuschüssen und Grundstückverbilligungen.

Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Im geförderten Mietwohnungsbau (Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher)



Neues Wohngebiet „Über der Straße“ mit knapp 100 Wohnungen in **Stuttgart-Heumaden**, darunter ein gemeinschaftsorientiertes und generationenübergreifendes Wohnprojekt einer Baugemeinschaft (ganz links im Bild) mit kostengünstigem Wohnraum für 23 Haushalte (Foto: Matthias Strauß)



Neubau von 11 Sozialmietwohnungen in der **Gingener Straße in Stuttgart-Wangen**, Bezug: November 2019 (Foto: SWSG)

beträgt der zeitliche Abstand zwischen der Antragstellung in den Förderprogrammen des Landes (ungefähr mit Baugenehmigungsantrag) und Fertigstellung im Regelfall zwischen zwei bis vier Jahren. Insgesamt wurden 1599 geförderte Wohneinheiten aus den zurückliegenden Programmjahren 2014 bis 2020 bezogen (vgl. Tabelle 4).

5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen

Wohnungssuchende Haushalte, welche die Mieten der am freien Wohnungsmarkt 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: Vierpersonen-

haushalt 69 850 Euro Jahresbruttoeinkommen). Im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gelten erhöhte Einkommensgrenzen. Im Jahr 2020 wurden 5876 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (vgl. Abbildung 35).

Vormerkung von Haushalten

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen führt für Haushalte, die dringend auf der Suche nach einer Sozialmietwohnung sind, eine Warteliste, die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden. Die Faktoren für eine Wohnungsvergabe setzt sich aus Punkten der Dringlichkeit der angemessenen Wohnungsversorgung und der Wartezeit zusammen. Zum 31. Dezember 2020 waren 4634 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt. Davon waren 41 Notfälle und 2868 Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. Die zahlenmäßig bedeutendste Gruppe in der Vormerkdatei sind Singles (50 % aller vorgemerkten Haushalte, vgl. Abbildung 36).

Wohnungsvermittlungen

In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 830 Wohnungen neu vermittelt werden. 2020 waren es jedoch nur 654 Wohnungen. Die durchschnittliche Warte-

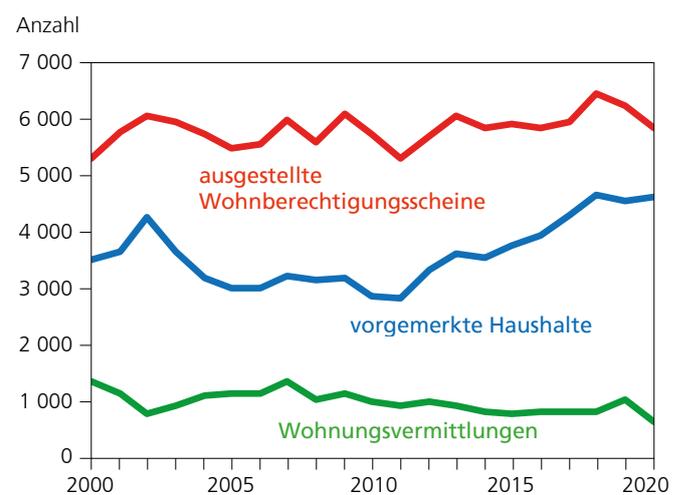
Tabelle 4: Bezogene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach Förderprogrammen seit 2014

	Bezogene Wohnungen			
	SMW	MME	SEP	Insgesamt
2014	14	0	44	58
2015	38	15	41	94
2016	108	27	50	185
2017	208	34	41	283
2018	248	47	16	311
2019	373	94	54	521
2020	101	26	20	147
2014-2020	1090	243	266	1599

SMW: Sozialmietwohnungen inkl. „Bündnis für Wohnen“
MME: Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher; ab 2020 zusätzlich Programm Schaffung von Wohnraum zur Miete für mittlere Einkommensbezieher
SEP: Stuttgarter Eigentumsprogramm; bis Juli 2020 Vorgängerprogramme: Familienbauprogramm und Preiswertes Wohneigentum

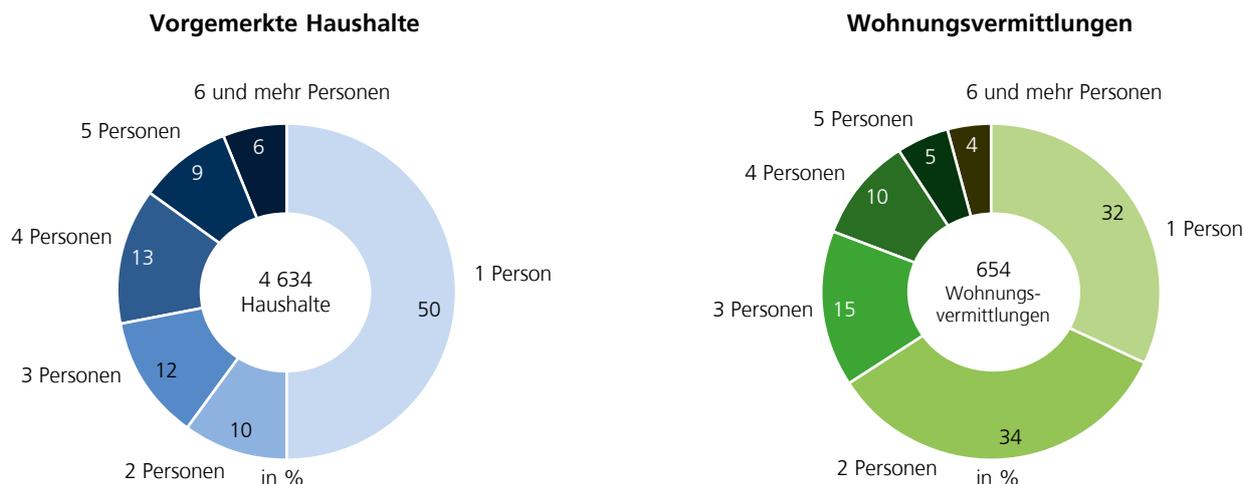
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abbildung 35: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Abbildung 36: Vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2020 nach Zielgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

zeit hängt vor allem von der Haushaltsgröße und der damit nachgefragten Wohnungsgröße ab. Zweipersonenhaushalte haben mit durchschnittlich 13 Monaten die kürzeste Wartezeit. Einpersonenhaushalte, die den größten Anteil in der Vormerkdatei ausmachen, müssen durchschnittlich 30 Monate auf eine Wohnung warten. Die längste Wartezeit haben große Haushalte mit vier und mehr Personen. Hier geht die Tendenz der Wartezeit in Richtung drei Jahre (vgl. Abbildung 36).

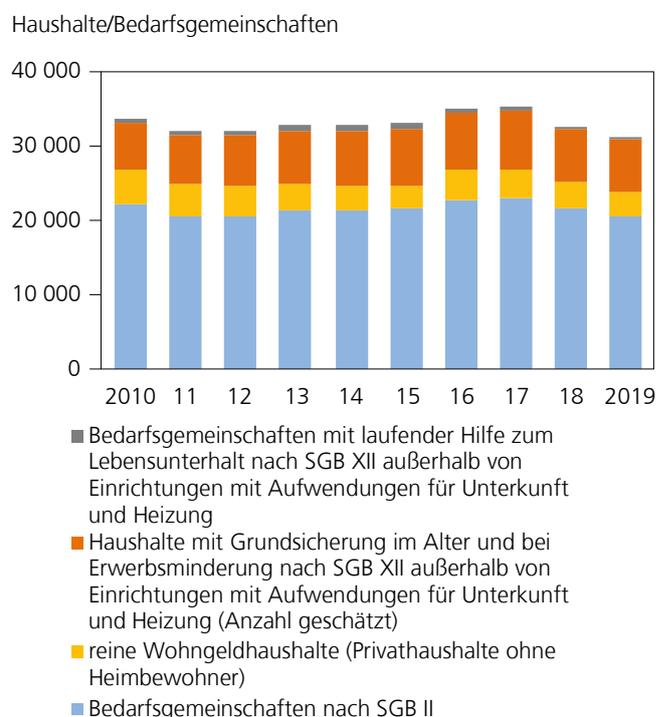
5.4 Soziale Absicherung des Wohnens

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

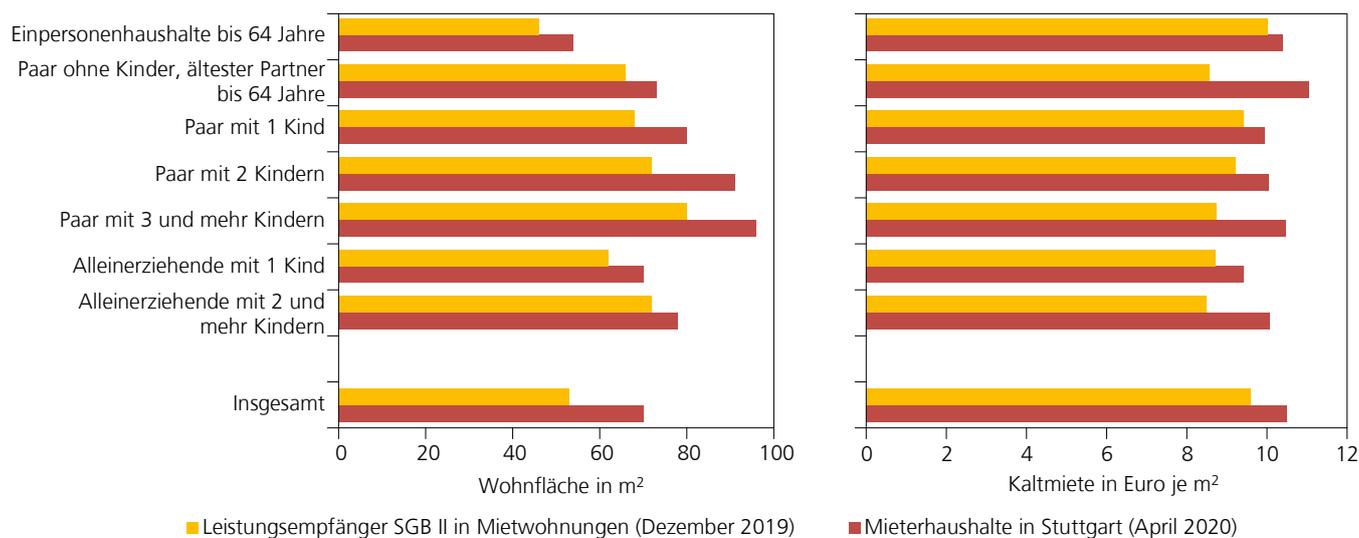
Im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende übernehmen Bund und Kommunen die Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II), also für Empfänger von Arbeitslosengeld II und deren

Abbildung 37: Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010



Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 38: Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2018



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

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoönnIS

Bedarfsgemeinschaften. Auch Empfänger von Sozialhilfe nach dem zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) erhalten staatliche Transferleistungen für ihre Unterkunftskosten. Die Wohnkosten werden hierbei grundsätzlich in voller Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind.

Ende 2019 wurden für knapp 20 660 Bedarfsgemeinschaften in Stuttgart die Kosten der Unterkunft nach SGB II erstattet. Das sind knapp zehn Prozent weniger als 2017. Für weitere rund 7500 Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen wurden die Wohnkosten nach dem SGB XII übernommen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Insgesamt erhalten rund 50 800 Personen beziehungsweise 28 100 Privathaushalte in Stuttgart Grundsicherungsleistungen (vgl. Abbildung 37). 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 18 500 Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II wohnten Ende 2019 in einer selbst zu finanzierenden Mietwohnung. Die durchschnittliche Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaften lag bei 9,61 Euro/m². Damit ist die Wohn-

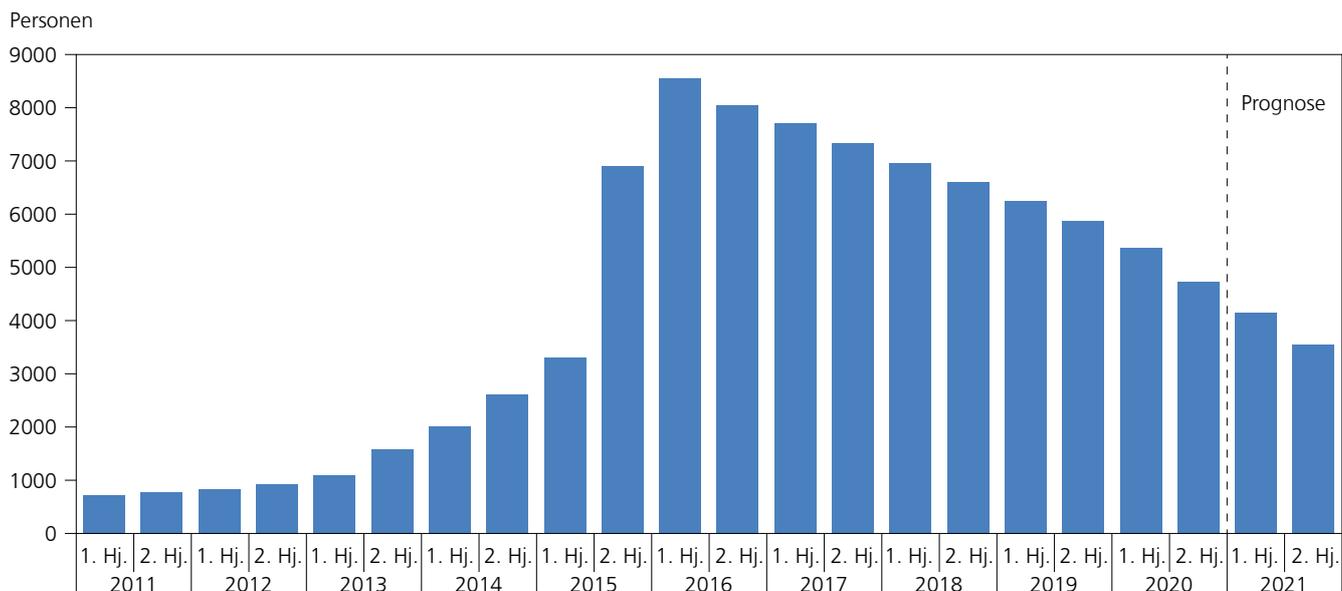
nungsmiete einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft im Schnitt 90 Cent/m² günstiger als der städtische Durchschnitt (10,51 Euro/m²).

SGB II-Bedarfsgemeinschaften bewohnen mit im Schnitt 54 m² Wohnfläche deutlich kleinere Wohnungen als ein Stuttgarter Mieterhaushalt, der im Mittel über rund 70 m² Wohnfläche verfügt. Single-Bedarfsgemeinschaften stehen durchschnittlich 8 m² Wohnfläche weniger zur Verfügung als einem durchschnittlichen Einpersonenhaushalt. Familien-Bedarfsgemeinschaften mit zwei Kindern leben in 19 m² kleineren Wohnungen als eine Stuttgarter Durchschnittsfamilie (vgl. Abbildung 38). Neben den kleineren Wohnflächen reduzieren häufig eine geringere Ausstattungsqualität oder Lagegunst 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. 2019 erhielten 3230 Haushalte in Stuttgart Wohngeld. Ihnen wurde im Mittel monatlich 191 Euro Wohngeld gewährt. Die durch-

Abbildung 39: Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

schnittliche monatliche Miete der Wohngeldhaushalte liegt bei 10,40 Euro je m² Wohnfläche. Vor allem Rentner/Pensionäre werden mit Wohngeld unterstützt. 43 Prozent der Wohngeldempfänger sind Rentner, gefolgt von Arbeitnehmern mit gut 33 Prozent. Etwa 11 Prozent der Haushalte mit Wohngeld-Bezug stellen Studierende.

5.5 Flüchtlingsunterbringung

Seit der Hochphase der Flüchtlingsunterbringung Mitte 2016 nimmt die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge in Stuttgart wieder ab (vgl. Abbildung 39). Ende 2020 waren rund 4740 Flüchtlinge untergebracht – dezentral auf die Stadtbezirke verteilt in 97 Unterkünften. 2020 gab es durchschnittlich 77 Zuzüge pro Monat in Gemeinschaftsunterkünfte, die sich unter anderem aus Zuweisungen aus den Landeserstaufnahmestellen (im Durchschnitt 53 Personen pro Monat), Familiennachzügen und Geburten zusammensetzen. Im gleichen Zeitraum zogen aus den Gemeinschaftsunterkünften durchschnittlich 172 Bewohnerinnen und Bewohner pro Monat aus (z.B. Auszug in Privatwohnraum,

freiwillige Rückkehr, Umverteilungsantrag). Der Prognose nach werden Anfang 2022 rund 3500 Schutzsuchende im Stadtgebiet leben.

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. Ende 2020 waren 576 Flüchtlingshaushalte in der Vormerkdatei für eine Sozialwohnung registriert (12 % aller vorgemerkten Haushalte, vgl. Kapitel 5.3). Eines der wichtigsten Ziele der Sozialverwaltung ist es, bleibeberechtigte Flüchtlinge, die bereits seit vielen Jahren in Gemeinschaftsunterkünften der Stadt untergebracht sind, in Mietwohnungen (Individualwohnraum) zu vermitteln (Landeshauptstadt Stuttgart 2020). Trotz weiterhin angespannter Situation auf dem Wohnungsmarkt konnten 2020 insgesamt 1705 Geflüchtete in Privatwohnraum untergebracht werden. Seit 2010 wurden insgesamt 8053 Flüchtlinge nachhaltig in Mietwohnraum vermittelt.



Die Schaffung von Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen in der Region Stuttgart, um dem Wachstumsdruck zu begegnen. Die bauliche Entwicklung der Neuen Weststadt ist das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt der Stadt Esslingen am Neckar. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhof- und Hengstenbergareals entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit über 600 Wohnungen. (Foto: Tobias Held)

6 Wohnungsmarktregion 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.

Wie die meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadtregionen 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 infolge des hohen Miet- und Kaufpreinsniveaus in der Kernstadt seit 2012 vermehrt in die Region aus. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf.

Basisindikatoren zur Region Stuttgart 2019

 **Einwohner:**
2 794 558 (Veränderung zu 2017: + 0,6 %)

 **Haushalte:**
1 347 000 (Veränderung zu 2017: + 0,6 %)

 **durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen):**
2,1 (Veränderung zu 2017: + 0,0 %)

 **Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden:**
1 338 357 (Veränderung zu 2017: + 1,1 %)

 **Genehmigte Wohnungen:**
9290 (Veränderung zu 2017: + 21,6 %)

 **Fertiggestellte Wohnungen:**
6436 (Veränderung zu 2017: - 14,1 %)

Das Kapitel liefert einen Überblick über die unterschiedliche Marktlage in Umland und Kernstadt und geht den Fragen nach den Strukturen und aktuellen Entwicklungen innerhalb der Wohnungsmarktregion nach. Allen voran: Wie wirkt sich der Trend, ins Umland zu ziehen, auf den Wohnungsmarkt in der Region aus?

6.1 Wohnungsnachfrage

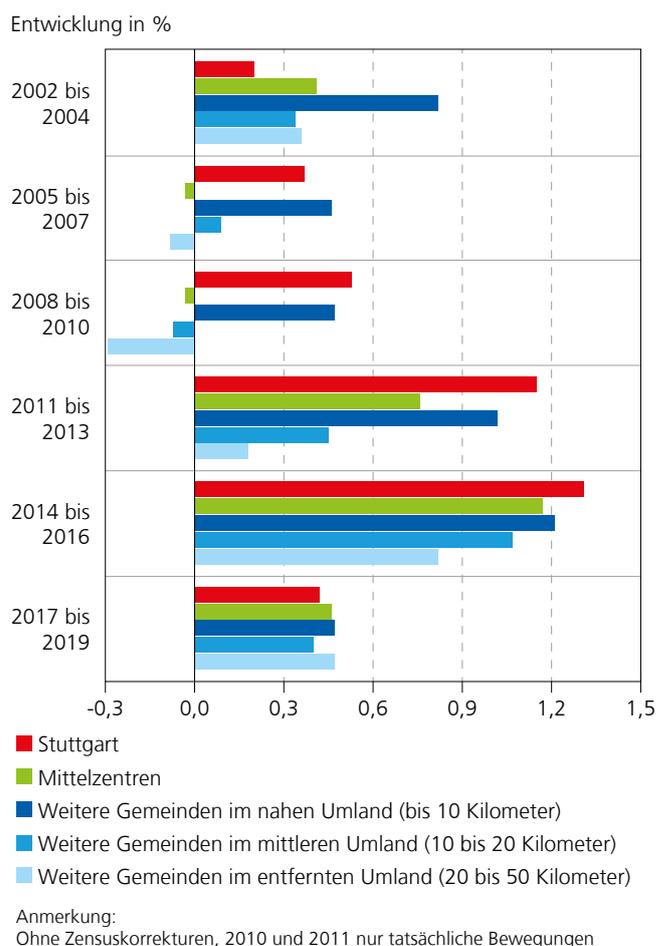
In den vergangenen knapp 30 Jahren war die Region Stuttgart fast ausnahmslos durch eine positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet. Zwischen 1990 und 2019 stieg die Bevölkerungszahl um rund 310 000 Einwohner (+12 %). Ende 2019 lebten fast 2,8 Mio. Menschen in der Region.

Der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums verlagerte sich ab Mitte der 2000er Jahre zunehmend nach Stuttgart. Im Zuge der sogenannten Reurbanisierung gewannen gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung (Schmitz-Veltin 2012). Zuletzt verschob sich das Wachstum wieder stärker in das Umland. In den Jahren 2017 und 2019 lagen die Einwohnerzuwächse, bei insgesamt abgeschwächter Dynamik, in den Mittelzentren, im nahen und sogar im entfernten Umland über dem Stuttgarter Wert (vgl. Abbildung 40).

Karte 6 zeigt, welche Gemeinden der Region zwischen 2015 und 2019 am stärksten gewachsen sind. Hierzu gehören mit Esslingen, Böblingen, Leonberg und Geislingen an der Steige eine Reihe von Mittelzentren. Konstante Einwohnerzahlen oder leichte Verluste wurden dagegen vor allem im Norden und Osten des Rems-Murr-Kreises, im Süden des Landkreises Esslingen sowie in einigen Gemeinden des Landkreises Göppingen registriert.

Trotz einer vergleichsweise positiven Einwohnerentwicklung Stuttgarts verliert die Stadt aufgrund von Wanderungen Einwohner an ihr Umland. Dies ist einerseits auf stabile Wohnstandortpräferenzen verschiedener Nachfragergruppen 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 4.3). Wegen der Wohnungsknappheit und den hohen Wohnkosten in Stuttgart weichen immer mehr Menschen auf Wohnstandorte im Umland aus. Vor allem junge Familien

Abbildung 40: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

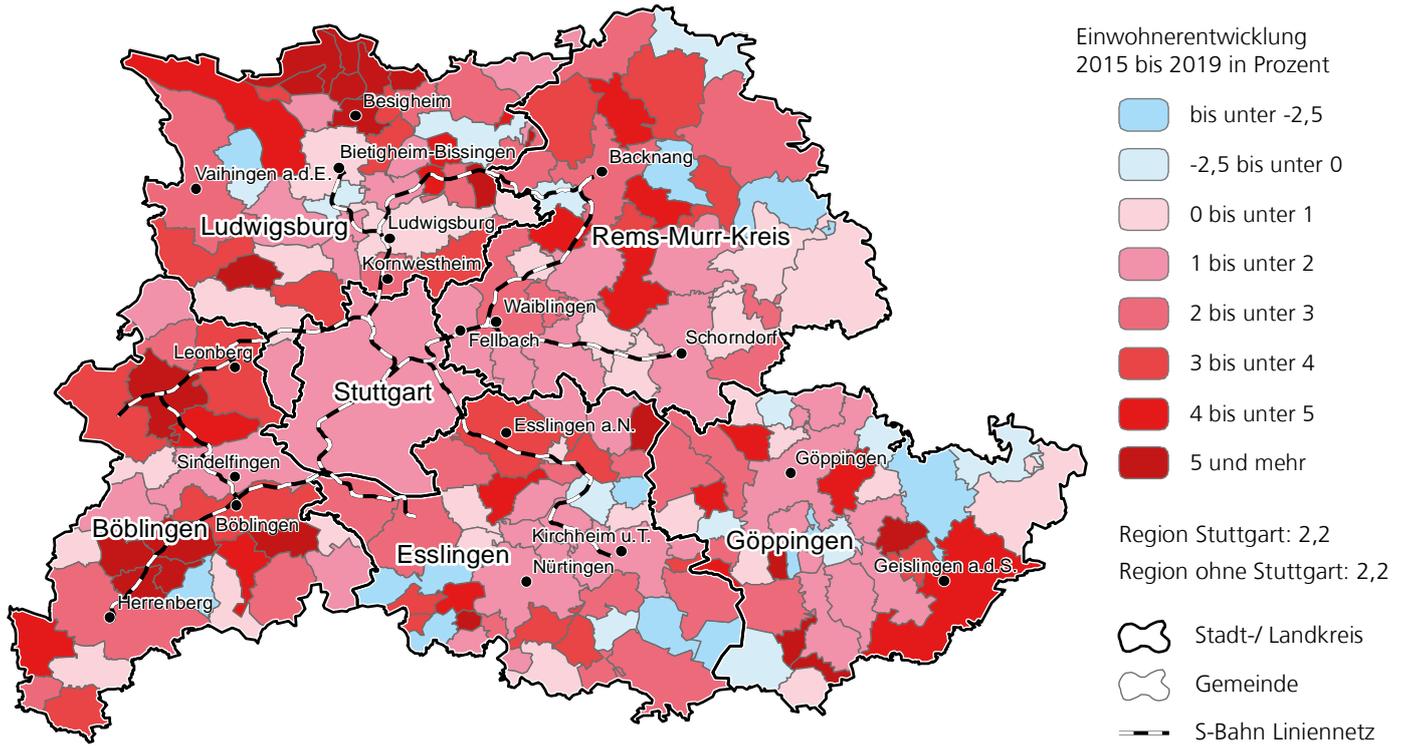
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

bevorzugen zunehmend suburbane Wohngebiete – insbesondere die Mittelzentren (vgl. Held und Mäding 2020). So ist die Wanderungsbilanz Stuttgarts mit der Region im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten seit einigen Jahren sehr negativ: In den Jahren 2015 bis 2020 verlor die Stadt im Saldo rund 20 000 Einwohner an die Region. Mit minus 4329 Einwohnern hatte Stuttgart 2019 den zweithöchsten Wanderungsverlust mit der Region seit 1993 (vgl. Frisoli und Mäding 2020, S. 157).

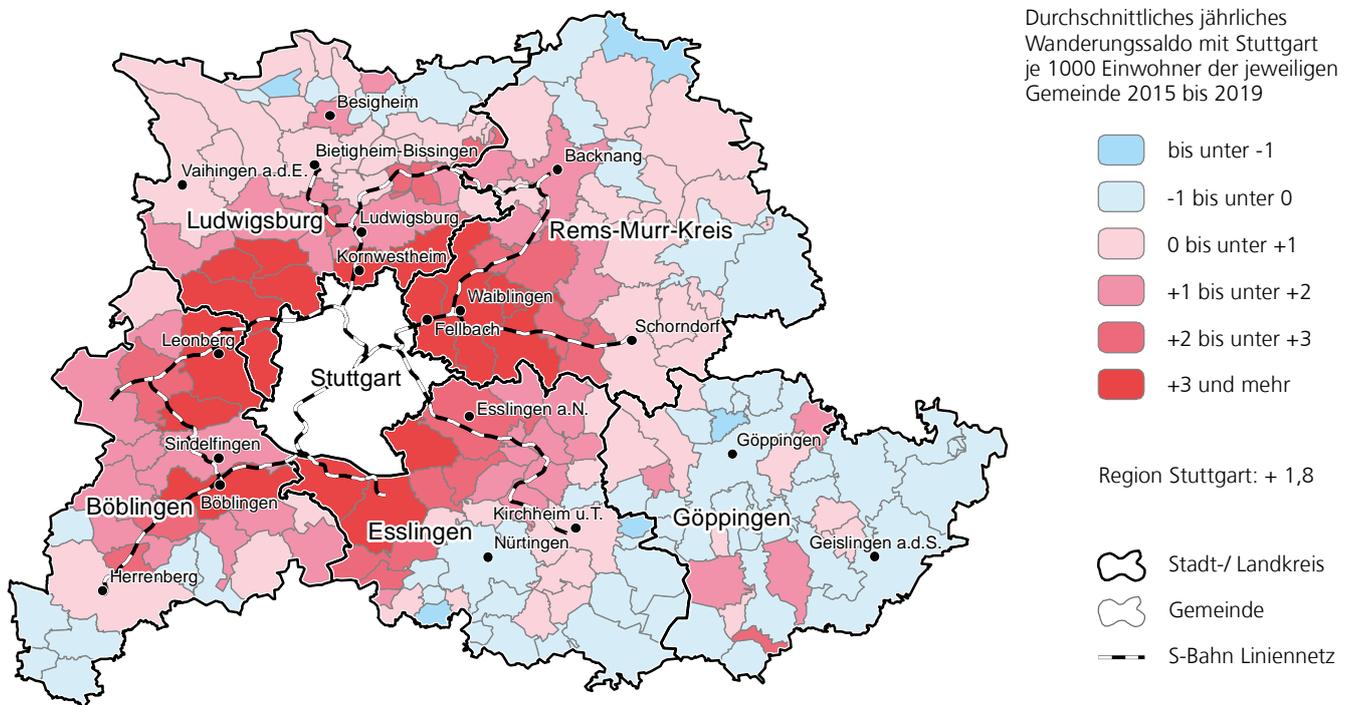
Im Gegensatz zur klassischen Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts profitieren von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Straßen im nahen und mittleren Umland der Stadt (vgl. Karte 7). Dementsprechend ist

Karte 6: Entwicklung der Einwohnerzahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2015 und 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Karte 7: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2015 und 2019



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

die stadregionale Einwohnerdynamik nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren, sondern als Konsequenz des starken Wachstums der vergangenen Jahre, welches zunehmend weniger von der Kernstadt alleine bewältigt werden kann.

Aus den weiter entfernt liegenden Gemeinden dominiert dagegen der Fortzug nach Stuttgart. Diese 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 kehren heute – zumindest zum Studium – teilweise in die Kernstadt zurück und bedingen einerseits den entsprechenden Wanderungsverlust in den ferneren Umlandgemeinden und andererseits die hohe Nachfrage in Stuttgart und an anderen Hochschulstandorten der Region.

6.2 Wohnungsangebot

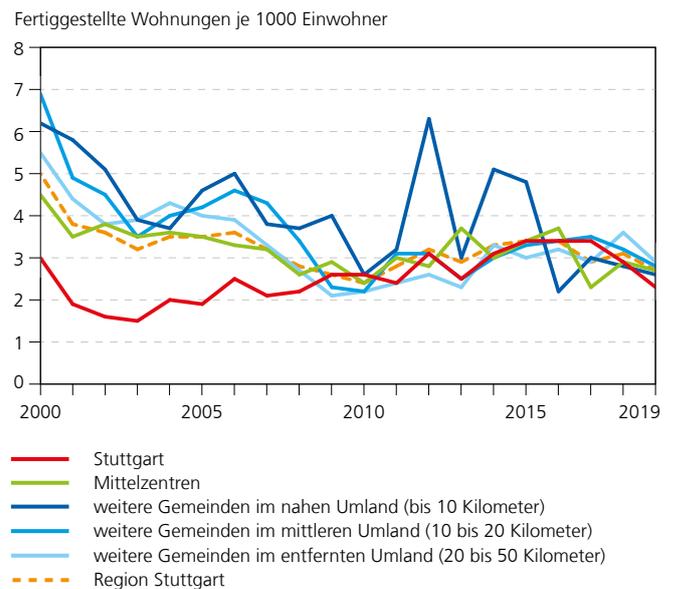
Von den insgesamt rund 1,3 Mio. Wohnungen in der Region Stuttgart entfallen fast ein Viertel auf die Landeshauptstadt. Neben Stuttgart liegen die meisten Wohnungen in den Kreisstädten Esslingen am Neckar (46 600) und Ludwigsburg (46 200 Wohnungen), gefolgt von Sindelfingen (29 900), Göppingen (28 100), Waiblingen (26 200) und Böblingen (25 000).

Mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum nimmt der Anteil von Familienhäusern und Eigentümern in der Region stetig zu. Während die Quote der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Stuttgart bei rund 16 Prozent liegt, machen Familienhäuser im näheren Umland Stuttgarts und in den Mittelzentren rund 35 Prozent aus, im mittleren Umland bereits 50 Prozent. In den übrigen Gemeinden im weiteren, ländlich geprägten Umland befinden sich gut 64 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen (vgl. Kapitel 4.4). Die seither beobachteten Einwohnerzuwächse in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte im Umland, dass sie sich um eine entsprechende Ausweitung

Abbildung 41: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

des Wohnungsangebots bemühen müssen. Nach der Wirtschaftskrise 2009 und mit der steigenden Wohnungsnachfrage legte der Wohnungsneubau in der Region Stuttgart zunächst wieder zu. 2019 gingen die Neubauzahlen jedoch wieder zurück auf 6400 fertiggestellte Wohnungen. In den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich 7600 Wohnungen in der Region gebaut, Wohnraum ist jedoch weiterhin knapp.

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 hinterherhinkt. In der Gesamtschau schafften in den letzten Jahren lediglich die Gemeinden im entfernten Umland einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage.

Bezogen auf die Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1000 Einwohner) wurden in der Stadt Stuttgart bis 2010 deutlich weniger Wohnungen gebaut als in der übrigen Region. Wegen der anziehenden Nachfrage entstanden

daraufhin wieder mehr Wohnungen und die Fertigstellungen erreichten das Niveau der gesamten Region. Zuletzt lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart mit 2,3 Wohnungen je 1000 Einwohner allerdings wieder deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (2,8 Wohnungen). Insgesamt ging die Bauintensität in allen Raumtypen zurück (vgl. Abbildung 41). Dies deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit auch in den näheren Umlandgemeinden und Mittelzentren an ihre Grenzen stößt und beispielsweise die Akzeptanz für Neubauvorhaben sinkt. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau, der vor allem in den Umlandgemeinden der Mittelzentren wenig politische Unterstützung erfährt. Noch immer wird hier häufig an der klassischen Bauform der frühen Suburbanisierungsphase festgehalten: dem (freistehenden) Einfamilienhaus (für Gutverdienende) (vgl. Unterreiner 2019).

Beim Wohnungsbau zeigt sich bislang kein Corona-Effekt. Im Jahr 2020 wurde der Bau von rund 9650 Wohnungen genehmigt. Bereits 2019 ist die Zahl der Genehmigungen für den Wohnungsbau in der Region auf fast 9300 (+10 %)

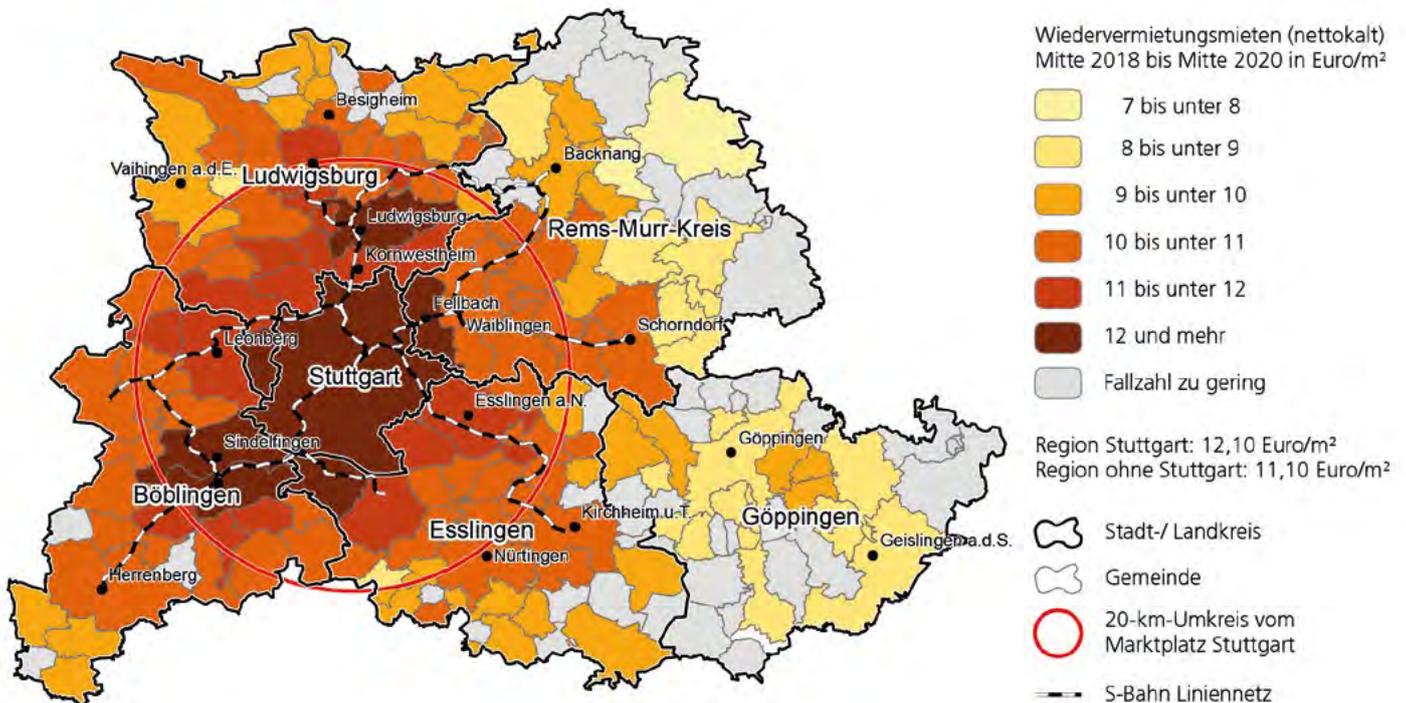
gestiegen. Somit lassen die aktuellen Wohnungsbaugenehmigungen eine Erhöhung des künftigen Wohnungsbaus erwarten.

6.3 Wohnungsmarkt

Angebotsmieten

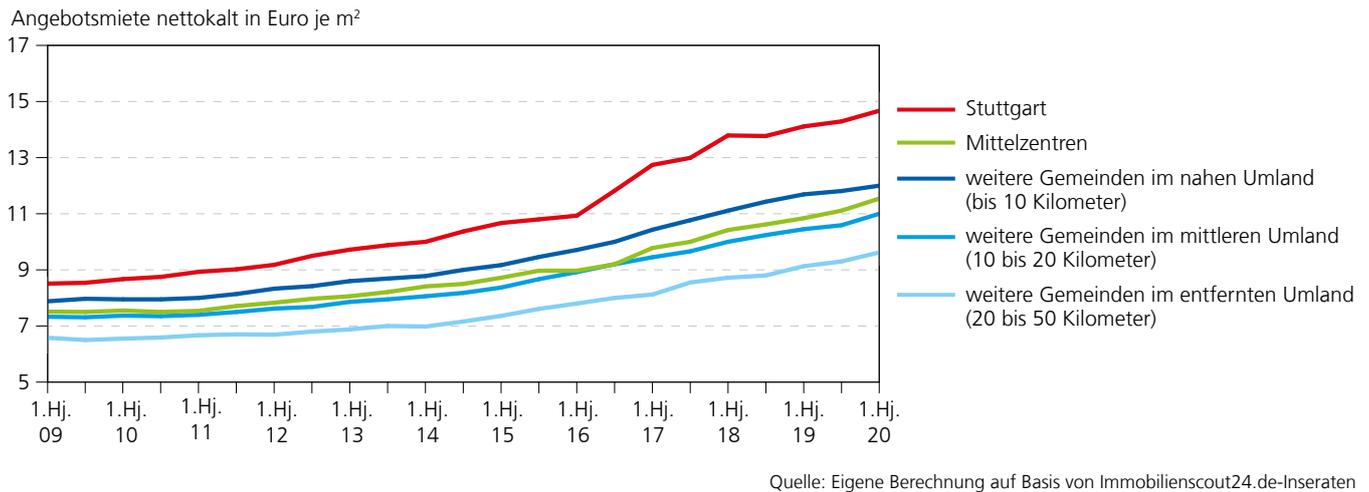
Wie entwickelt sich die Marktlage in Umland und Kernstadt in der Corona-Krise? Trotz der Corona-Krise hält der Boom am Wohnungsmarkt der Stadt Stuttgart und der Region an. Die Mieten und Preise für Wohnungen stiegen 2020 weiter. In Stuttgart sind die Angebotsmieten innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres im Schnitt um 2,7 Prozent gestiegen. Hier wurden Wohnungen bei Wiedervermietungen im Bestand für durchschnittlich 14,66 Euro/m² angeboten. Die hohen Mieten Stuttgarts prägen auch den Mietwohnungsmarkt im weiteren Umland. Die Nachfrageüberhänge führen in den Mittelzentren zu einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 11,54 Euro/m² (+3,9 %). In den übrigen Gemeinden des nahen Umlands erreichten die Angebotsmieten im

Karte 8: Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24.de

Abbildung 42: Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



ersten Halbjahr 2020 12,00 Euro/m² (+1,6 %) und im mittleren Umland 11,00 Euro/m² (+3,9 %). Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Angebotsmieten bis weit in das Umland hohe Niveaus (bspw. in Bietigheim-Bissingen, Kirchheim unter Teck und Weil der Stadt) (vgl. Karte 8). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernten Umlands. Hier werden Mietwohnungen mit im Schnitt 9,62 Euro/m² deutlich günstiger angeboten (+3,4 %). Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles von der Kernstadt ins Umland ist zu berücksichtigen, dass einige Mittelzentren in der Region über eigene Attraktivität verfügen. 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 42). Durch diese Entwicklung vergrößerte sich der Preisabstand zwischen Stuttgart und seinem Umland. Aktuell wird eine Mietwohnung in der Landeshauptstadt durchschnittlich rund 2,70 Euro/m² teurer angeboten als in den Gemeinden im nahen Umland. Seit Mitte 2018 hat die Dynamik bei der Mietentwicklung in der Kernstadt etwas nachgelassen, so dass gegenwärtig die Angebotsmieten im Umland stärker steigen als in Stuttgart und sich auch hier die Mieten an die hohe Nachfrage anpassen. In Verbindung mit den hohen Mietenniveaus verdeutlicht dies die angespannte Mieten-

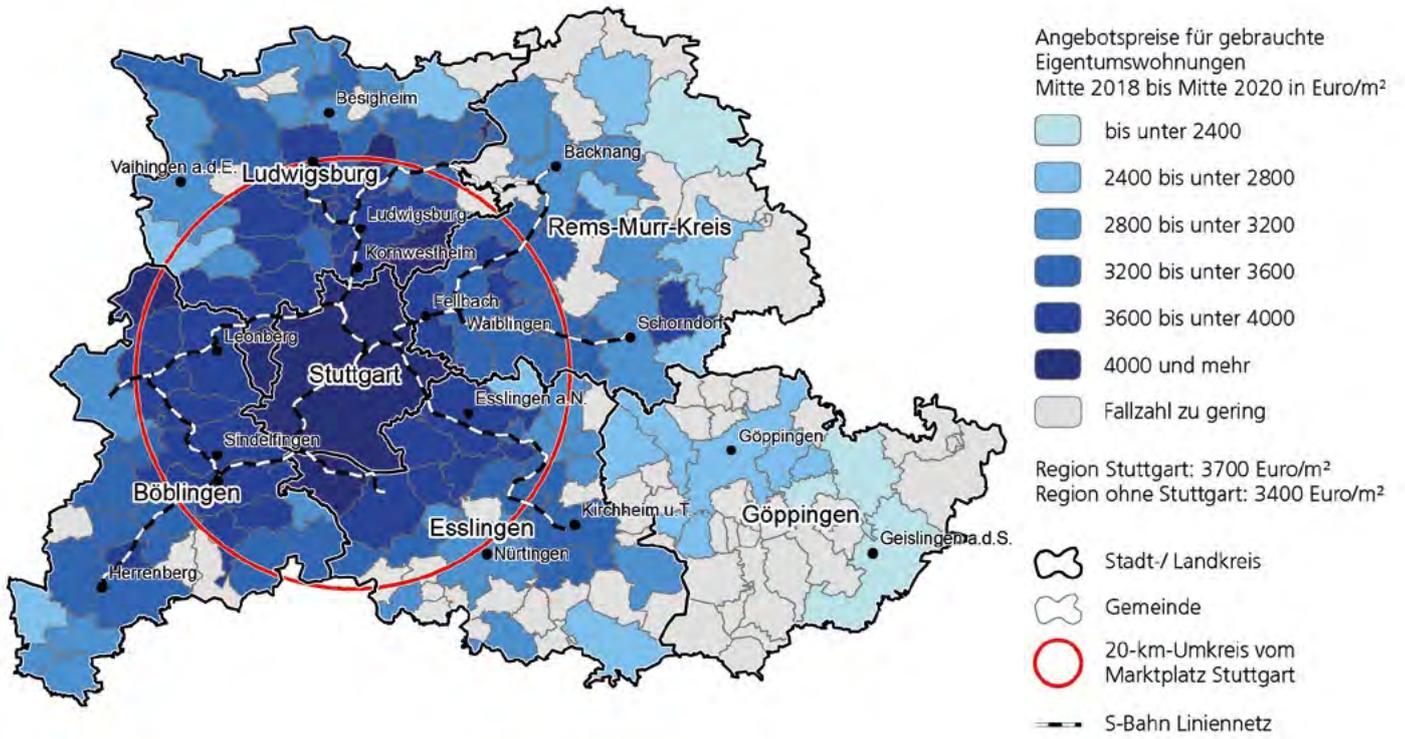
situation in den Mittelzentren und den weiteren Gemeinden im nahen und mittleren Umland.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

In der Pandemie ist das Anlegervertrauen in Wohnimmobilien ungebrochen. So bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum in der Region deutlich größer als das Angebot: Die Preise für Eigentumswohnungen setzten den in den letzten Jahren beobachteten Anstieg in vergleichbarem Maße fort. In Stuttgart lag der Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte 2020 bei 6,7 Prozent, in der gesamten Region bei 5,3 Prozent. Auch in der Corona-Krise sind die Kaufpreise in der Region stärker gestiegen als die Mieten. Dies dürfte insbesondere auf das anhaltende Niedrigzinsumfeld zurückzuführen sein, nachdem die Zinsen 2019 noch einmal gefallen waren. Maßgebend hierbei ist, dass sich die langfristigen Zinserwartungen durch die Corona-Krise nochmals stärker in Richtung dauerhafter Niedrigzinsen verändert haben (vgl. Simons und Schmandt 2020, S. 60-61).

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

Karte 9: Angebotspreise in der Region Stuttgart nach Raumtypen

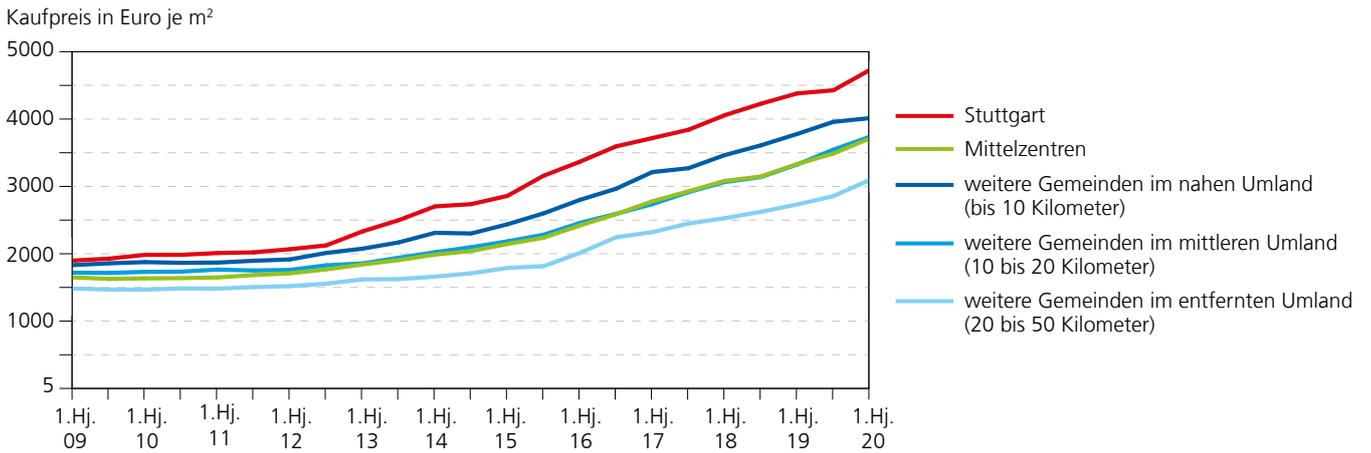


Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24.de

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 43: Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009

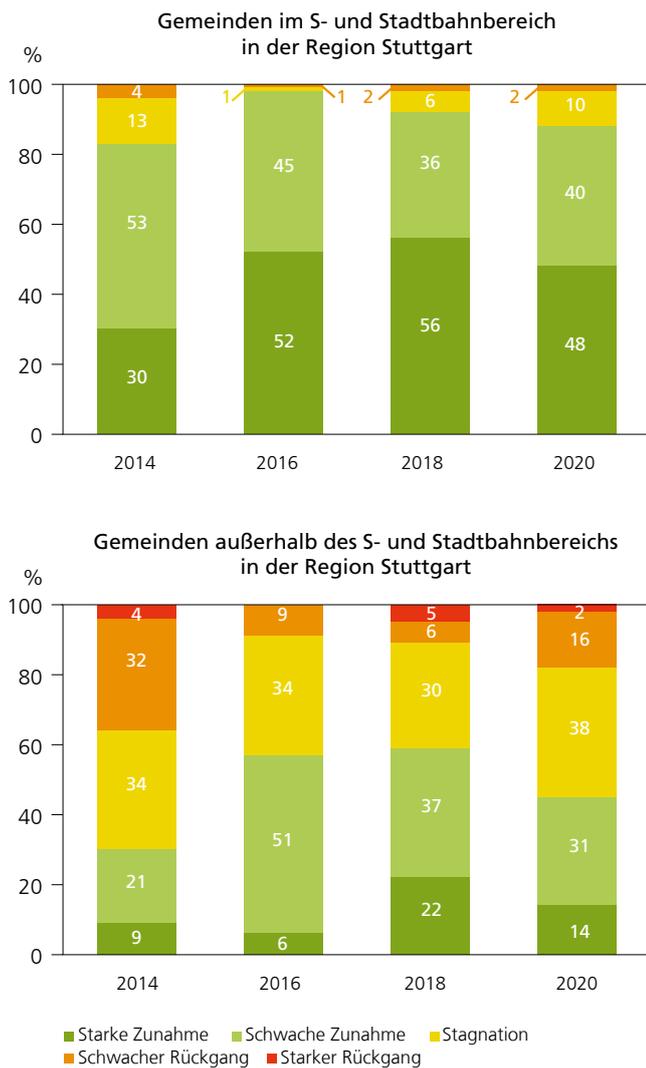


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 44: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2014 bis 2020

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

oder wollen, weichen sie für den Eigentümerwerb ins weitere Umland aus. Die Nachfrageüberhänge führen in nahezu allen Gemeinden der Region seit einigen Jahren zu einem fortwährenden Preisanstieg. Im Schnitt lagen 2020 die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart etwa 72 Prozent höher als 2015. Während die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2013 ein starkes Wachstum erfahren, zeigen sich hohe Preiszuwächse im Umland ab 2016 (vgl. Abbildung 43).

Einschätzung der Wohnungsmarkexperten zur künftigen Nachfrageentwicklung

In der Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt (vgl. Kapitel 4.4.) rechnen die Experten des Stuttgarter Wohnungsmarktes damit, dass in der Landeshauptstadt und auch in Gemeinden der Region mittelfristig die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen wird. Allerdings bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sind 88 Prozent der Experten der Meinung, dass dort in den kommenden fünf Jahren die Nachfrage zunehmen wird. 48 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage aus, ähnlich der Bewertung für die Halbhöhenlagen der Stuttgarter Innenstadt. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz, wird das Nachfragepotenzial mittlerweile wieder geringer eingeschätzt als noch in den Befragungen 2016 und 2018. Hier erwarten nur noch 31 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus, weitere 14 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs und 38 Prozent gehen von stagnierender Nachfrage aus (vgl. Abbildung 44).

Potenziale für Neubau

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. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale (insbesondere Baulücken) (Verband Region Stuttgart 2018). 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 oder in den 41 regionalen Wohnungsbauschwerpunkten.

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, die einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren des Öfteren im Wege stehen (Verband Region Stuttgart 2018).

Literaturverzeichnis

Amman, Iris (2019):

Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017.
BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019.

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.

Deutsche Bundesbank (2021):

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2019.

Monatsbericht Februar 2021, S. 61-63.

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 (2020):

Die Einwohnerentwicklung im Jahr 2019: Erstmals seit zehn Jahren wieder Wanderungsverluste.

In: Statistik und Informationsmanagement 6/2020,
S. 146-161.

Gunderlach, Robert (2014):

Familien in Stuttgart 2013. Nur jeder sechste Privathaushalt ist 2013 in Stuttgart eine Familie mit Kindern unter 18 Jahren – jede fünfte Familie ist eine alleinerziehende Familie.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 10/2014, S. 276-289.

Haußmann, Michael; Mäding, Attina;
Schmitz-Veltin, Ansgar (2019):

Einwohnerprognose 2018 bis 2030. Annahmen und Ergebnisse für Stuttgart.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 1/2019, S. 4-27.

Held, Tobias; Mäding, Attina (2020):

Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart.

Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes
Deutscher Städtestatistiker, Heft 33 (1), S. 29-36.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2020a):

Wohnungsbau in Stuttgart 2019: 1486 Wohnungen fertiggestellt und Baugenehmigungen für insgesamt 2082 Wohnungen erteilt.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 8/2020, S. 216-221.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2020b):

Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 7/2020, S. 197-209.

Held, Tobias (2017):

Energetisches Sanierungsverhalten privater Haus- und Wohnungseigentümer. Ergebnisse einer Eigentümerbefragung in Stuttgart.

In: Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 10/2017, S. 282-291.

Landeshauptstadt Stuttgart (2014):

Wohnen in Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart (2016):

Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart (2019):

Zeitstufenliste Wohnen 2018 – Fortschreibung Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Gemeinderatsdrucksache 665/2019.

Landeshauptstadt Stuttgart (2020):

40. Flüchtlingsbericht.

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.

Mäding, Attina (2021):

Von der Sub- zur Reurbanisierung und wieder zurück – Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 01/2021, S. 6-18.

Simons, Harald; Schmand, Marco (2020):

Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise.

Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, S. 60-61.

Statistisches Bundesamt (2019):

Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch.

Pressemitteilung vom 1. Oktober 2019.

Stettes, Oliver; Voigtländer, Michael (2021):

Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme.

In: IW-Kurzbericht 6/2021.

Söldner, Carmen (2020):

Die Entwicklung des Stuttgarter Arbeitsmarkts und der Wirtschaft in Zeiten der COVID-19-Pandemie.

In: Statistik und Informationsmanagement 11/2020, S. 318-325.

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.

Schöb, Anke (2020):

Die Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfrage 2019 im Überblick.

In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2020. S. 9-27.

Schütt., Fabian (2018):

Erreichbarkeitsanalyse von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in Stuttgart.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2018, S. 328-332.

Unterreiner, Frank Peter (2019):

Hauptproblem: Eigeninteresse der Umlandgemeinden.

In: Immobilienbrief Stuttgart Nr. 269 vom 05.11.2019; S. 2-7.

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.

Voigtländer, Michael; Sagner, Pekka (2020):

Der Zugang zu Wohneigentum wird weiter erschwert.

In: IW-Kurzbericht Nr. 20/2020.

Abbildungsverzeichnis	Abbildung 1:	Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1970	18
	Abbildung 2:	Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 1990 für ausgewählte Gebiete	19
	Abbildung 3:	Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in Stuttgart seit 2010	20
	Abbildung 4:	Haushalte in Stuttgart 2020	21
	Abbildung 5:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2012, 2016 und 2020 nach Alter der Haushaltsbezugsperson	23
	Abbildung 6:	Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart nach Haushaltstypen	23
	Abbildung 7:	Wohndauer der Mieterhaushalte in Stuttgart 2020	24
	Abbildung 8:	Beurteilung der Wohnausstattung in Stuttgart 2020	26
	Abbildung 9:	Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000	28
	Abbildung 10:	Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand.	28
	Abbildung 11:	Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995	29
	Abbildung 12:	Herkunft der Neubaubezieher 2015 bis 2019	33
	Abbildung 13:	Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2018 . . .	33
	Abbildung 14:	Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2018 nach Zeitstufen	34
	Abbildung 15:	Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2014 bis 2019 nach der Gebäudegröße	35
	Abbildung 16:	Veränderung des Wohnungsbestandes in den Stuttgarter Stadtbezirken 2014 bis 2019	36
	Abbildung 17:	Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2020 nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude	39
	Abbildung 18:	Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2020 nach Baualtersgruppen.	39
	Abbildung 19:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energie- sparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998	40
	Abbildung 20:	Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2000	44
	Abbildung 21:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005	45
	Abbildung 22:	Entwicklung des Mietpreinsniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2000 . . .	46

Abbildung 23:	Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7-Metropolen.	46
Abbildung 24:	Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2020 . . .	48
Abbildung 25:	Durchschnittliche Mietbelastung von Mieterhaushalten in Stuttgart 2020 nach Einkommensgruppen	48
Abbildung 26:	Stuttgarter Mieterhaushalte nach Mietbelastung 2020	49
Abbildung 27:	Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart.	50
Abbildung 28:	Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2020.	50
Abbildung 29:	Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten	51
Abbildung 30:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000	54
Abbildung 31:	Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2016 bis 2026	56
Abbildung 32:	Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2020	56
Abbildung 33:	Mietengefüge des Wohnungsbestands der SWSG in Stuttgart 2020	57
Abbildung 34:	Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001	58
Abbildung 35:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000	61
Abbildung 36:	Vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2020 nach Zielgruppen.	62
Abbildung 37:	Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010.	62
Abbildung 38:	Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2018	63
Abbildung 39:	Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011	64
Abbildung 40:	Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002	66
Abbildung 41:	Baufertigstellungen je 1000 Einwohner in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2000	68
Abbildung 42:	Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009	70
Abbildung 43:	Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentums- wohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009 . . .	71
Abbildung 44:	Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart	72

Tabellenverzeichnis	Tabelle 1:	Erhaltungssatzungsgebiete in Stuttgart	13
	Tabelle 2:	Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart	33
	Tabelle 3:	Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) seit 2010.	38
	Tabelle 4:	Bezogene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach Förderprogrammen seit 2014	61
Kartenverzeichnis	Karte 1:	Kaufkraft je Einwohner in den Stuttgarter Stadtbezirken 2020	22
	Karte 2:	Wohneigentümerquote in den Stuttgarter Stadtteilen 2020.	24
	Karte 3:	Baufertigstellungen in Stuttgart 2015 bis 2019	30
	Karte 4:	Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2018 bis Mitte 2020	47
	Karte 5:	Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2019	55
	Karte 6:	Entwicklung der Einwohnerzahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2015 und 2019	67
	Karte 7:	Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2015 und 2019.	67
	Karte 8:	Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen.	69
	Karte 9:	Angebotspreise in der Region Stuttgart nach Raumtypen	71

Stichwortverzeichnis

Angebotsmieten	46, 69	Mietpreisbremse	14, 49
Angebotspreise für Eigentumswohnungen	70	Mietspiegelmiete	46
Baufertigstellungen	28, 68	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	12, 54, 58
Baukindergeld	16	Neubaubezieher	31
Baulandpreise	44	Preisblase	45
Bautätigkeit	28, 68	Private Haushalte	20
Bedarfsgemeinschaften	62	Pro-Kopf-Wohnflächen	23
Belegungsrechte	53, 57	Reurbanisierung	20, 66
Bestellerprinzip	15	Sanierung	39
Bevölkerungswachstum	18, 66	Sozialmietwohnungen	13, 54
Bündnis für Wohnen	12, 54, 58	Städtische Wohnungsbauförderung	54
Einkommen	22	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	13
Einpersonenhaushalte	20	Umland	66
Einwohnerentwicklung	18, 67	Verlängerung der Kündigungsfrist	15
Einwohnerprognose	21	Vormerkdatei	53, 61
Energieeffizienz	38	Wanderungen	19
Energiesparprogramm für private Wohngebäude	40	Wohnausstattung	25
Energieträger	38	Wohnbaupotenzial	32
Familienhaushalte	21	Wohnbautätigkeit	68
Flüchtlingsunterbringung	64	Wohneigentum	23
Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“	58	Wohngebäude	35
Förderung des selbst genutzten Wohneigentums	58	Wohngeld	63
Gutachterausschuss	44	Wohnumfeld	25
Haus- und Wohnungspreise	44	Wohnungen	35
Kappungsgrenze	14	Wohnungsbauförderung	53
Kaufkraft	22	Wohnungsbestand der SWSG	56
Kaufpreise	45	Wohnungsbestand	35
KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“	39	Wohnungsmieten	46
Kosten der Unterkunft	62	Wohnungspolitische Ziele	11
Landeswohnungsbauprogramme	54	Wohnungsvermittlungen	61
Lärmbelastung	25	Zeitstufenliste Wohnen	32
Leerstand	38, 50	Zweckentfremdungsverbot	15
Mietbelastung	48		

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

www.stuttgart.de/statistik-infosystem

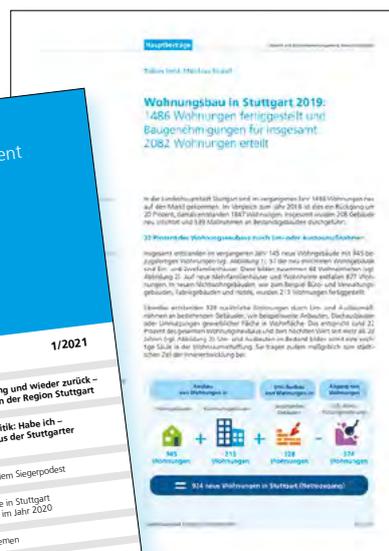
Stadtforschung in Stuttgart ...



Im Abo oder als
kostenloser
Download

... und vieles mehr im Monatsheft

Aktuelle Analysen und fachliche Berichte u. a. zu den Themen Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Leben in Stuttgart veröffentlicht das Statistische Amt regelmäßig in der Reihe Statistik und Informationsmanagement.



Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt

Eberhardstraße 37
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik



SWSG. IN STUTTGART ZU HAUSE. SEIT ÜBER 85 JAHREN.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sorgt seit über 85 Jahren dafür, dass möglichst viele Menschen ein attraktives Zuhause in Stuttgart zu fairen Preisen finden. Wir bieten rund 19.000 Mietwohnungen an und bauen Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Als Unternehmen der Landeshauptstadt arbeiten wir aktiv daran, die Lebensqualität in Stuttgart zu steigern. Durch Modernisierung und Energieeinsparung im Bestand.

Mit besonderem Engagement für Familien, Kinder und ältere Menschen. Mit speziellem Augenmerk auf Integration und sozialen Ausgleich.