

Statistik und Informationsmanagement Monatshefte

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Themen

3/2021

**Wege zur Arbeit – Ergebnisse einer Mobilitäts-
befragung unter städtischen Beschäftigten**

**Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt
in der Corona-Krise angespannt –
Wohnungsmarktbericht 2021 vorgestellt**

Die Zahl der Leistungsempfänger von Sozialhilfe
nach dem SGB XII steigt in Stuttgart weiter an

Der Stuttgarter Mietspiegel 2021/2022 –
Eine Handvoll Neuerungen im Gepäck

Veröffentlichungen zu den Themen



Aktuelle Grafik:

Die Zahl der Leistungsempfänger von Sozialhilfe nach dem
SGB XII steigt in Stuttgart weiter an 63

Kurzbericht:

Der Stuttgarter Mietspiegel 2021/2022 –
Eine Handvoll Neuerungen im Gepäck 64

Hauptbeiträge:

**Wege zur Arbeit – Ergebnisse einer Mobilitätsbefragung
unter städtischen Beschäftigten 68**

**Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt in der Corona-Krise
angespannt – Wohnungsmarktbericht 2021 vorgestellt 72**

Veröffentlichungen zu den Themen Rückseite

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2021

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/statistik

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Monatsheft: 4 €

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Heft bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern gelegentlich die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichberechtigung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Die Zahl der Leistungsempfänger von Sozialhilfe nach dem SGB XII¹ steigt in Stuttgart weiter an

Carmen Söldner

Trotz erstmals zurückgegangener Einwohnerzahlen, steigt die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem dritten und vierten Kapitel des SGB XII in Stuttgart im Jahr 2020 weiter an. Damit erhöht sich die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um rund ein Prozent auf insgesamt 8174 Personen. Demnach sind 1,6 Prozent der Einwohner Stuttgarts auf diese Hilfszahlungen angewiesen, knapp 52 Prozent von ihnen sind Frauen.

Besonders betroffen ist die Altersgruppe der Einwohner über 65 Jahre. In Relation zur jeweiligen Bevölkerungsgruppe, liegt die Empfängerquote zwischen 18 und 64 Jahren bei lediglich 0,7 Prozent, während sie bei den über 65-Jährigen auf knapp 4,9 Prozent steigt (vgl. Abbildung 1). An dieser Stelle anzumerken ist, dass die Empfänger von Arbeitslosengeld II für erwerbsfähige Leistungsberechtigte (SGB II) hier nicht berücksichtigt werden. Dennoch zeigt der sprunghafte Anstieg der Empfängerquote über 65

deutlich, dass Personen ab der Regelaltergrenze² zum Renteneintritt ihren Lebensunterhalt oftmals nicht aus eigenen finanziellen Mitteln bestreiten können und dass die Grundsicherung im Alter eine wichtige Rolle zur Bekämpfung von Altersarmut spielt. Trotz der gestiegenen Anzahl von Leistungsbeziehern liegt die Empfängerquote der über 65-Jährigen in Stuttgart im Großstadtvergleich dennoch rund zwei Prozentpunkte unter dem Durchschnitt (Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020).

Zwischen Frauen und Männern unterscheiden sich die Anteile der Leistungsbezieher in Stuttgart in beiden Altersgruppen nur wenig. Im Jahr 2020 beziehen 0,6 Prozent aller Frauen zwischen 18 und 64 Jahren Leistungen zum Lebensunterhalt, während es bei den Männern 0,7 Prozent sind. In der Gruppe der über 65-Jährigen handelt es sich um 4,8 Prozent der Frauen und 5,0 Prozent der Männer. Insgesamt beziehen dennoch mehr Frauen als Männer diese Leistungen, in der Altersgruppe der über 65-Jährigen

sind es knapp 56 Prozent. Diese Tatsache hängt zum einen mit einer höheren Lebenserwartung von Frauen, zum anderen mit deren vergleichsweise geringeren Rentenansprüchen zusammen. Tendenziell gleicht sich jedoch die Anzahl der weiblichen und männlichen Leistungsbezieher immer weiter an. Im Jahr 2011 lag der Anteil der Leistungsbezieherinnen über 65 Jahren noch bei 59 Prozent.

Kleinräumig betrachtet unterscheidet sich die Empfängerquote der Leistungsbezieher über 65 Jahren anteilig an deren Altersgruppe in den einzelnen Stadtbezirken Stuttgarts deutlich voneinander. Tendenziell stärker von Altersarmut betroffen sind Menschen in den nordöstlichen Stadtbezirken. Am gravierendsten ist die Situation in Stuttgart-Mitte, wo mehr als neun Prozent aller Personen über 65 Jahren Leistungen zur Grundsicherung beziehen müssen. Lediglich in den Bezirken Vaihingen und Degerloch liegt die Empfängerquote bei unter drei Prozent (vgl. Karte 1).

Karte 1: Anteil der Leistungsbezieher/-innen der über 65-Jährigen in den Stuttgarter Stadtbezirken im Jahr 2020 in Prozent

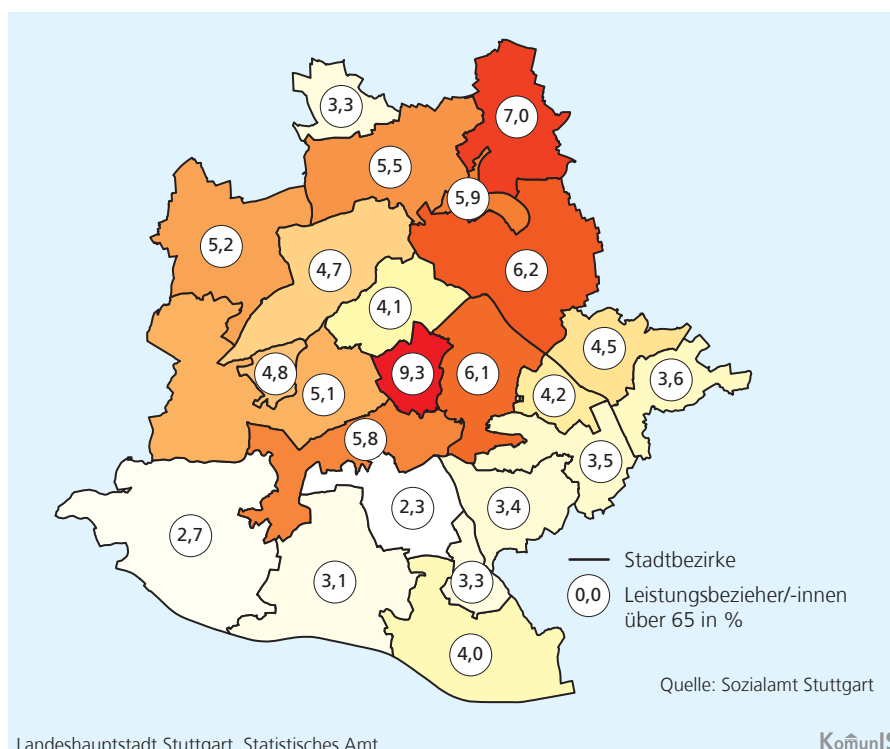
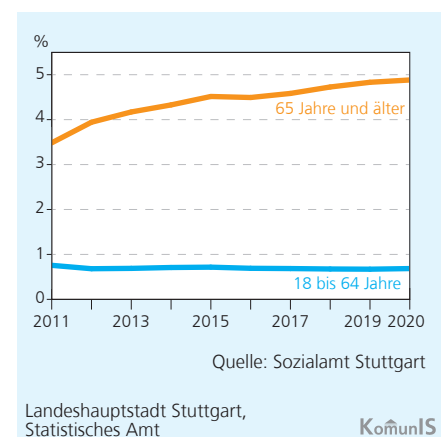


Abbildung 1: Empfängerquoten von Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung von 2011 bis 2020



1 Sozialhilfe nach dem 3. und 4. Kapitel des 12. Sozialgesetzbuches: Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

2 Seit 2012 wird bis 2029 die Altersgrenze bis zum Renteneintritt schrittweise angehoben. Im Jahr 2020 beträgt sie 65 Jahre und neun Monate.

Der Stuttgarter Mietspiegel 2021/2022 –

Eine Handvoll Neuerungen im Gepäck

Dr. Till Heinsohn

Seit Januar 2021 gilt der neue Stuttgarter Mietspiegel. Dieser wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2020 durch das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen neu aufgestellt. Der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Stuttgart e.V. wurden beteiligt. Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die Mieten, die in der Landeshauptstadt für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden.¹ Damit trägt er dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand in Stuttgart transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das örtliche Mietpreisniveau, aber auch die zeit- und kostenintensive Beschaffung und Bewertung von Vergleichsmieten, werden so vermieden. Gerichten wird die Entscheidung im Streitfall erleichtert. Bei all seinen Funktionen ist der Mietspiegel jedoch kein Instrument zur Begrenzung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierfür bedarf es anderer politischer Instrumente.

Mietspiegel sind einem stetigen Wandel unterworfen. Dies betrifft die vom Bundesgesetzgeber festgelegten rechtlichen Grundlagen ebenso wie Entwicklungen auf dem Miet- und Wohnungsmarkt. Hinzu kommen gestiegene Ansprüche an die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze, nach denen ein qualifizierter Mietspiegel zu erstellen ist. Nicht zuletzt dient der Mietspiegel den Nutzerinnen und Nutzern. Demnach muss Anwendungsfreundlichkeit nicht nur ganz oben stehen, sondern von Mal zu Mal auch neu gedacht werden. Entsprechend stellt dieser Kurzbericht die Neuerungen des aktuellen Miet-

spiegels dar. Der aktuelle Mietspiegel findet sich im Internet unter <https://www.stuttgart.de/mietspiegel/>

Anpassung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre

Mietspiegel liefern kein Abbild aller gezahlten Mieten in einer Stadt. Sie bieten lediglich eine Übersicht über die Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB). Folglich stellen Mietspiegel nur das aktuelle Marktgeschehen dar. Bereits seit langem bestehende und unveränderte Mietverhältnisse gehen nicht in die Mietspiegelberechnung ein. Dies führt in regelmäßigen Abständen zu erheblicher Kritik. Der Bundesgesetzgeber hat zuletzt auf diese Kritik mit einer Gesetzesanpassung reagiert. Zum 01.01.2020 wurde der Betrachtungs-

zeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert. Durch diese Ausweitung werden mehr Mietverhältnisse in die ortsübliche Vergleichsmiete als bislang einbezogen. In Wohnungsmietmärkten mit kontinuierlich steigenden Angebotsmieten verspricht sich der Gesetzgeber dadurch eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs.²

Zweifelsohne zählt der Stuttgarter Wohnungsmietmarkt hier dazu. Hinsichtlich des Mietspiegelniveaus in Stuttgart lässt sich in den vergangenen 20 Jahren ein stetiger Anstieg verzeichnen (Abbildung 1). Die aktuelle Steigerung (2018 bis 2020) ist mit 7,7 Prozent so hoch wie zuletzt zwischen den Jahren 2012 und 2014. Ohne Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre wäre die Steigerung noch um 1,2 Prozent-

Abbildung 1: Veränderungsraten des Mietspiegels in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervall) seit 1998

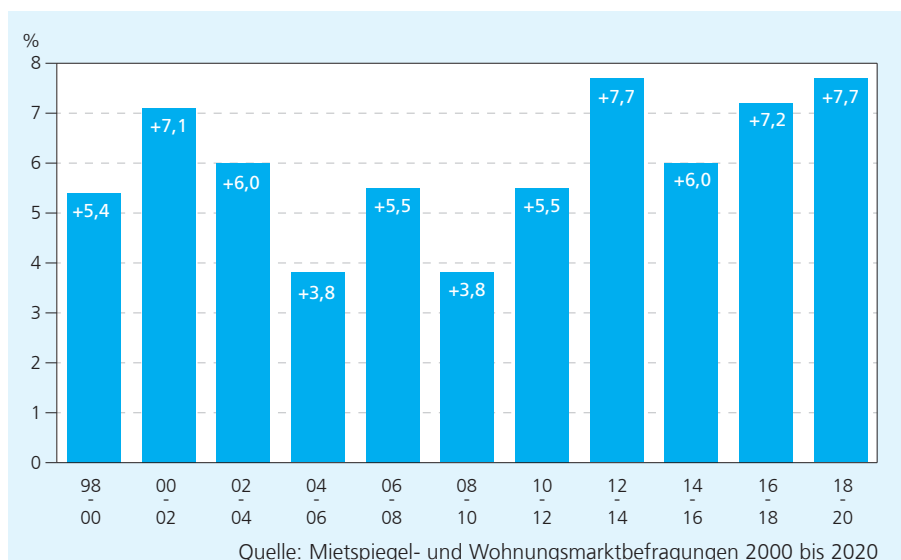
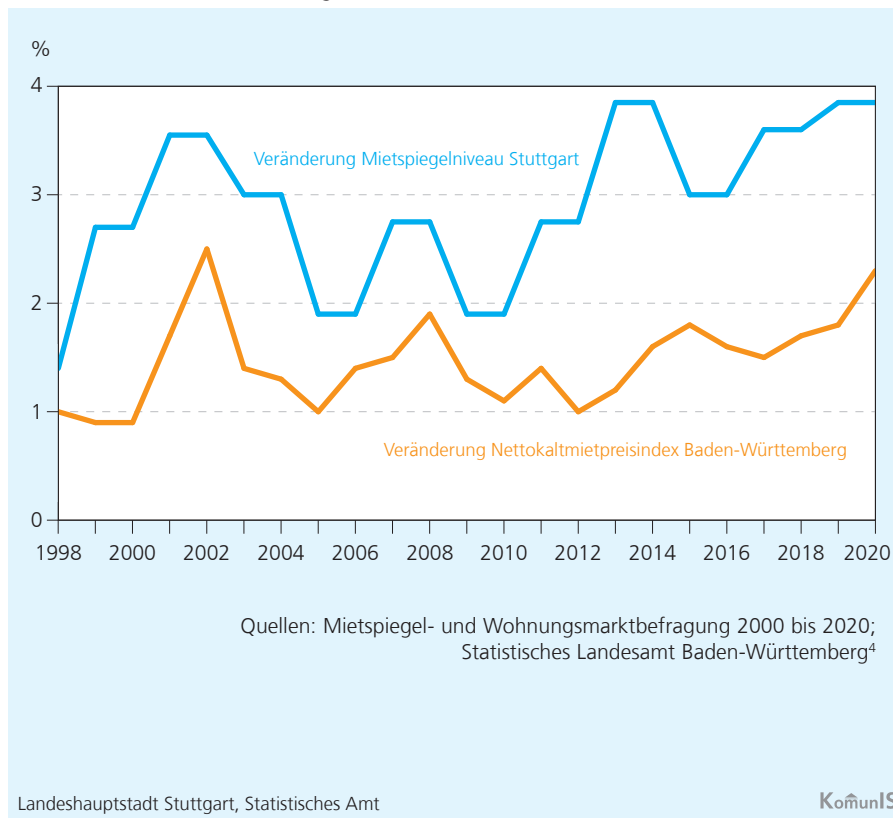


Abbildung 2: Jährliche Veränderung der Mietpreise in Stuttgart und Baden-Württemberg seit 1998



punkte höher ausgefallen. Das mittlere Mietpreisniveau von „mietpiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart läge dann nicht bei 10,34 Euro, sondern bei 10,45 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.³ Die vom Bundesgesetzgeber erhoffte Dämpfung tritt in Stuttgart damit zu Tage.

Das in Stuttgart vorherrschende Mietpreisniveau stellt (nicht nur) innerhalb Baden-Württembergs einen Spitzenwert dar. Die Gegenüberstellung der jährlichen Veränderungsrate des Mietspiegelniveaus in Stuttgart und des Nettomietpreisindex für Baden-Württemberg in Abbildung 2 zeigt, dass die Steigerungsraten des Stuttgarter Mietspiegels zuletzt kontinuierlich zwischen 1,5 und 2 Prozentpunkten über der ebenfalls ansteigenden Mietenentwicklung in Baden-Württemberg liegen. Dabei ist zu beachten, dass die Steigerungsraten des Stuttgarter Mietspiegels ausschließlich auf Mieten beruhen, die in den letzten sechs Jahren (vor 2021: vier Jahren) neu vereinbart oder geändert wurden. Der Nettokaltmietpreisindex für

Baden-Württemberg resultiert aus einer Stichprobe aller bestehenden Mietverhältnisse. Neuvertragsmieten – also jene Mieten, die ein besonderes Steigerungspotential aufweisen – fallen beim Nettomietpreisindex für Baden-Württemberg deutlich weniger ins Gewicht. Nichtsdestotrotz zeigt sich, dass das sehr hohe Mietspiegelniveau in Stuttgart zusätzlich eine besondere Dynamik aufweist. Die Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf der Landesebene setzt sich damit fort.

Von der Bepunktung zur Ausweisung von Preiseffekten

Laut § 558d Absatz 1 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein. Obwohl vermehrt Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten hat sich bislang keine einheitliche Rechtsprechung bezüglich der Frage, wann anerkannte wissenschaftliche Grundsätze eingehalten sind, entwickelt. Neben den unstrittig zu beachtenden methodischen Anforderungen an die

Datenerhebung, die Datenaufbereitung und die Datenanalyse gelten für Mietspiegelersteller insbesondere die Anforderungen nach Neutralität und Objektivität, Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit sowie nach Eindeutigkeit und Präzision.

Neutralität und Objektivität sind die Voraussetzungen für die unabhängige Erstellung eines Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen. Sie werden durch die Erstellung des Mietspiegels in der Statistikstelle der Stadt Stuttgart sichergestellt. Der Anforderung nach Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit wird durch die Erstellung einer ausführlichen Dokumentation in Form eines Methodenberichts Rechnung getragen. Wenn gleich technisch sehr detailliert, ermöglicht dieser Bericht das Nachvollziehen und Überprüfen der in den Mietspiegel eingehenden Mietpreiseffekte.

Nicht zuletzt zeichnet sich Wissenschaftlichkeit durch Eindeutigkeit und Präzision aus. Dies scheint gerade im Kontext von Mietspiegeln, die sowohl zum Ziel haben, das Mietpreisgefüge in einer Stadt transparent zu machen, als auch Gerichten die Entscheidung im Streitfall zu erleichtern, von besonderer Relevanz. Entsprechend verabschieden wir uns mit dem aktuellen Mietspiegel von der zuvor Anwendung findenden Bepunktung. Die in den zurückliegenden Mietspiegeln verwendete Bepunktung – der ebenfalls Regressionskoeffizienten zugrunde liegen – wirkt wie ein zusätzlicher Filter, der den eindeutigen und präzisen Mietpreiseffekt eines bestimmten Merkmals verschwimmen lässt. An Stelle dessen weisen wir nun eine Grundwerttabelle aus. Im ersten Schritt wird also anhand des Baujahres des Gebäudes und der Wohnfläche (in Quadratmetern) mittels dieser Tabelle ein Grundwert bestimmt. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den Effektstärken in Euro-Cent-Beträgen ergänzt. Die Effektstärken ergeben sich aus den Regressionskoeffizienten. Diese basieren auf der multiplen Auswertung der repräsentativen Daten des Mietmarktes in Stuttgart.

Abbildung 3: Screenshot des digitalen Mietspiegelrechners der Landeshauptstadt Stuttgart

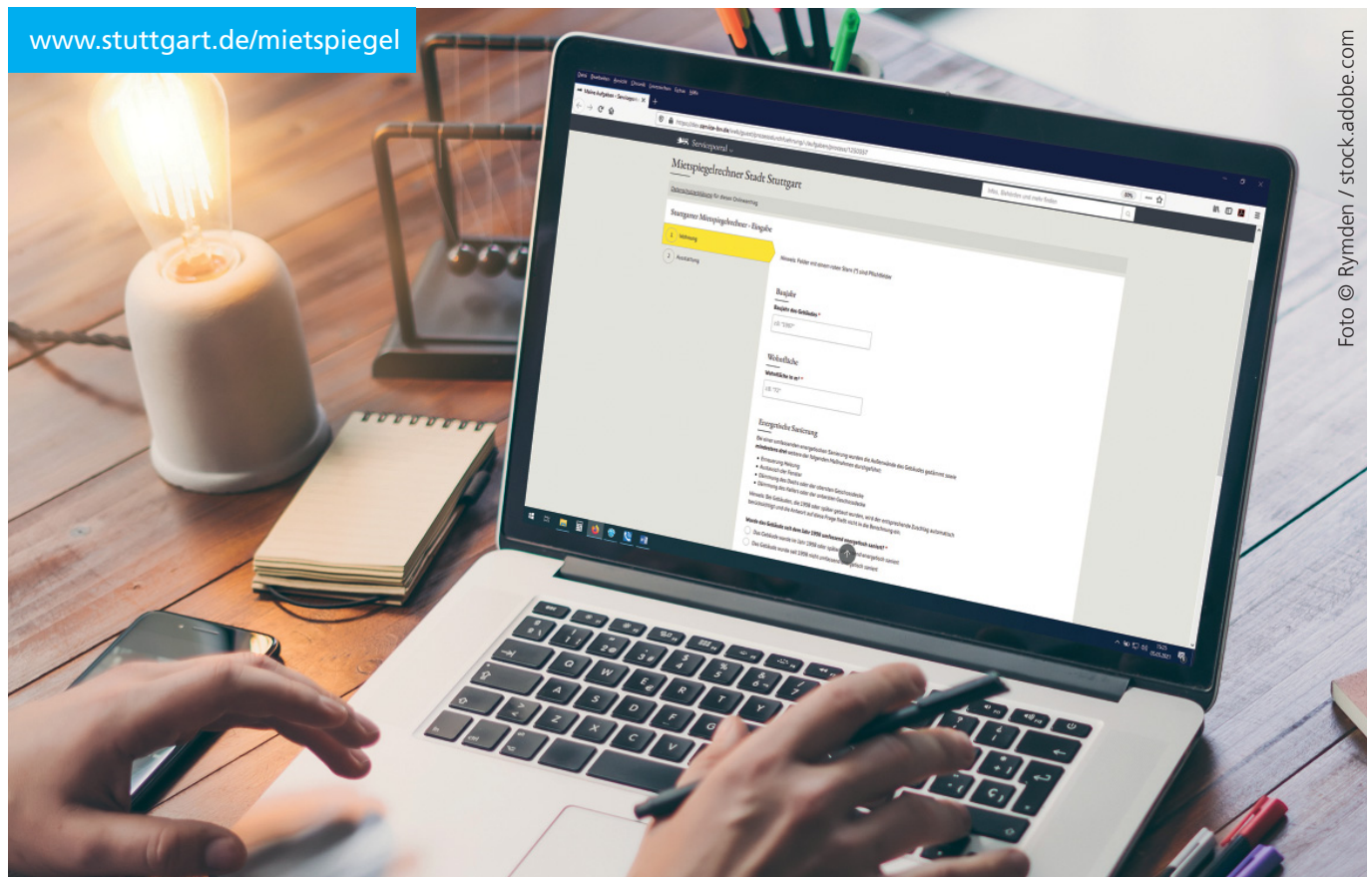


Foto © Rymden / stock.adobe.com

Kostenloser Download, Lagekarte und digitaler Mietspiegelrechner

Erstmals erfolgt die Lagezuordnung einer Wohnung im aktuellen Mietspiegel nun mit Hilfe einer Karte (vgl. Karte 1). Diese hier in Miniaturformat dargestellte Karte beinhaltet anstelle der vormals fünf nun insgesamt elf Wohnlagen. Die bestehenden Mietpreisunterschiede zwischen den Lagen können damit noch differenzierter abgebildet werden. Die Wohnlagenzuordnung basiert im aktuellen Mietspiegel auf dem beim Stuttgarter Gutachterausschuss geführten generalisierten Wohnlagenatlas sowie auf der Abgrenzung der Wohnlagen im Rahmenplan Halbhöhenlage. Mit der Etablierung einer Lagekarte tragen wir den Bedürfnissen vieler Anwenderinnen und Anwender Rechnung, die sich eine solche Karte schon seit geraumer Zeit wünschen.

Auch hinsichtlich seiner Anwenderfreundlichkeit wartet der aktuelle Mietspiegel mit Neuerungen auf. Zu-

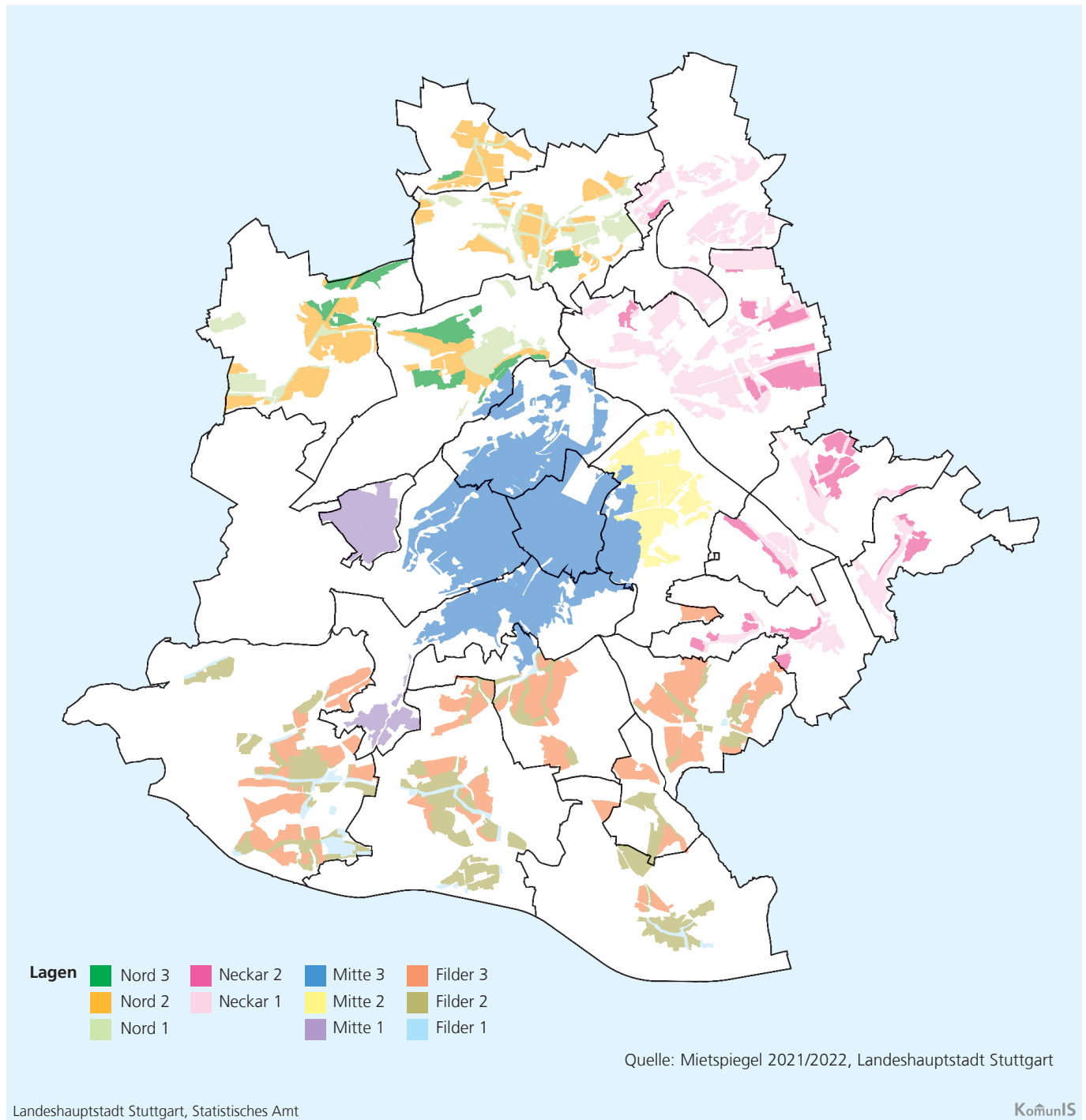
nächst beinhaltet dies den kostenlosen Download des Mietspiegels als PDF-Version über die Website der Landeshauptstadt Stuttgart. Zuvor mit einer Schutzgebühr von 7,00 € versehen, wird diese mit Wirkung vom 01.01.2021 nur noch für die gedruckte Mietspiegelbroschüre erhoben. Die gedruckte Version ist beim Statistischen Amt (Eberhardstr. 37, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711 216-98587, E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de) und außerdem an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke, im Amt für Stadtplanung und Wohnen (Hospitalstraße 8) und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes erhältlich.

Zuletzt geht Mitte des Jahres 2021 ein digitaler Mietspiegelrechner online (vgl. Abbildung 3). Auch wenn dieser die Mietspiegelbroschüre für eine verbindliche Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht ersetzt, so unterstützt er die Anwenderinnen und Anwender doch bei

Bedarf und liefert Hilfestellung und eine zusätzliche Kontrolle bei der Berechnung. Mit der von vielen ersehnten Umsetzung des Mietspiegelrechners werden wir den Ansprüchen an eine sich mehr und mehr digitalisierende Verwaltung gerecht und erfüllen unseren eigenen Anspruch an ein zeitgemäßes Produkt. Die Umsetzung fand im Rahmen der Digitalisierungsstrategie der Stadt Stuttgart (DigitalMoveS) in Zusammenarbeit mit der Abteilung eGovernment statt.

Der Mietspiegelrechner findet sich ab Mitte des Jahres unter www.stuttgart.de/mietspiegel

Karte 1: Karte der Mietspiegellagen



- 1 Es ist vorgegeben, dass nur Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mietspiegelrelevant“ berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen.
- 2 Vgl. hierzu: https://www.bmfv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Verlaengerung_Betrachtung_Vergleichsmiete.html (aufgerufen am 29.01.2020).
- 3 Dabei handelt es sich um die Nettokaltmiete, ohne Heizkosten, Nebenkosten, (Küchen-)Möblierung oder Stellplatzmiete.
- 4 Daten online abrufbar unter: <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-LR.jsp?i=h&path=/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/> (aufgerufen am 12.04.2020; Aprilwerte).

Anke Schöb

Wege zur Arbeit

Ergebnisse einer Mobilitätsbefragung unter städtischen Beschäftigten

Das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart führte im Februar 2019 eine Mitarbeiterbefragung zum verkehrsbezogenen Mobilitätsverhalten durch. Ab dem 4.2.2019 wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die Befragung informiert und erhielten einen Zugang zum Online-Fragebogen beziehungsweise einen Papierfragebogen. Der erste Rücklauf online startete unmittelbar nach Veröffentlichung des Links zum Online-Fragebogen. Papierfragebogen wurden bis zum 28.2.2019 angenommen.

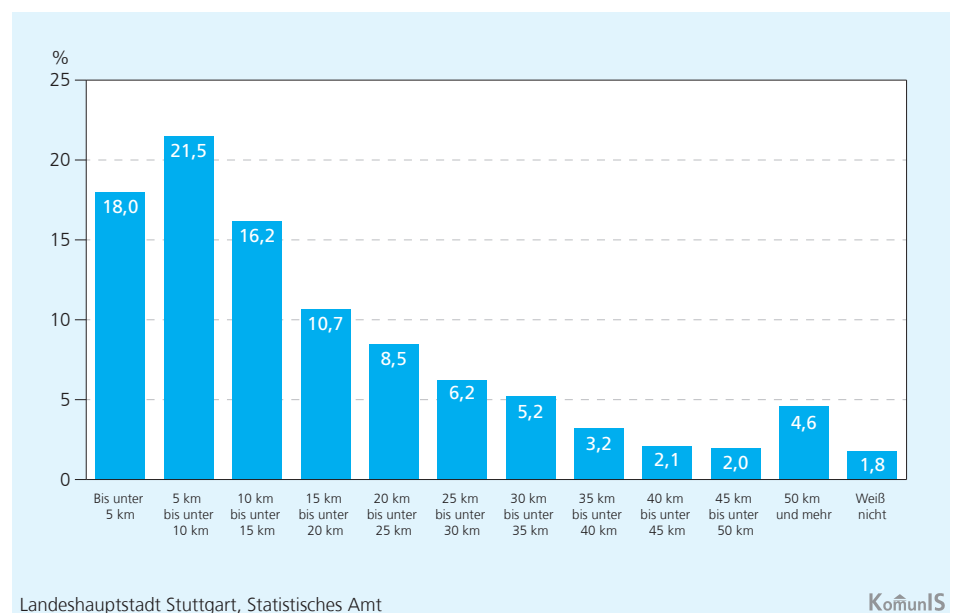
45 % der Beschäftigten haben sich an der Befragung beteiligt

Bis zum Ende der Befragung beteiligten sich online 4503 Personen und schriftlich 1886 Personen an der Befragung. Die Gesamtteilnehmerzahl (nach der Qualitätsprüfung) liegt damit bei 6389 Teilnehmern. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 45 Prozent.

Vom Wohnort zur Arbeitsstelle

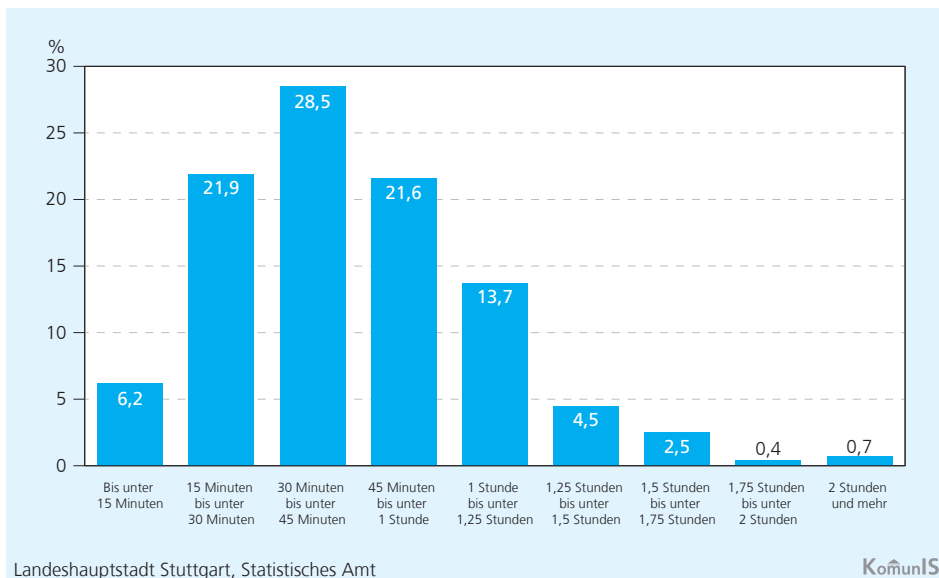
21,5 Prozent der Beschäftigten der Landeshauptstadt Stuttgart wohnen zwischen 5 und unter 10 km von ihrer Arbeitsstelle entfernt (vgl. Abbildung 1). Weitere 18 Prozent wohnen im Nahbereich bis unter 5 km.

Abbildung 1: Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsstelle (n=6288)



56,6 Prozent der Beschäftigten legen eine Fahrzeit zur Arbeitsstelle von bis unter 45 Minuten zurück (vgl. Abbildung 2). Eine Fahrzeit von einer Stunde und mehr nehmen 21,8 Prozent der Beschäftigten in Anspruch.

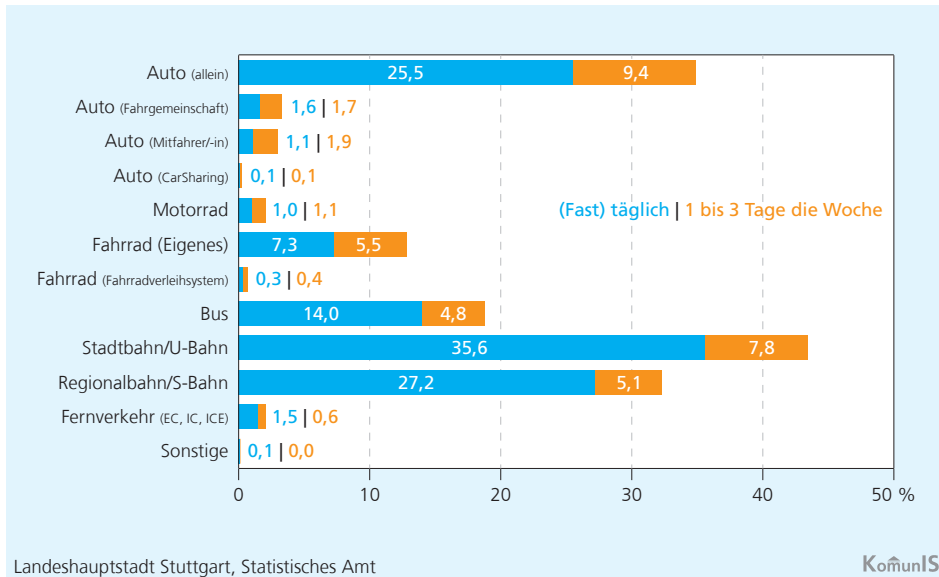
Abbildung 2: Zeitaufwand zur Arbeitsstelle (n=6281)



Stadtbahn am häufigsten genutzt

Das am häufigste genutzte Verkehrsmittel der Beschäftigten ist die Stadtbahn/U-Bahn: Hier geben 35,6 Prozent der Beschäftigten an es (fast) täglich zu nutzen (vgl. Abbildung 3, Mehrfachnennung möglich). 27,2 Prozent der Beschäftigten nutzen die Regionalbahn/S-Bahn (fast) täglich. Auf Platz 3 der täglich genutzten Verkehrsmittel liegt das Auto (Alleinfahrer); dieses nutzt jeder vierte Beschäftigte. Das eigene Fahrrad nutzen 7,3 Prozent der Beschäftigten (fast) täglich.

Abbildung 3: Regelmäßig genutzte Verkehrsmittel (n=6323)



Durchschnittliche Wegezeit zur Arbeit liegt bei 40 Minuten

In Tabelle 1 ist die Verteilung des täglich genutzten Verkehrsmittels für den Arbeitsweg nach Entfernung und Wegedauer dargestellt. Die Angaben zu Entfernung und Wegedauer (Hinweg) beziehen sich auf die Strecke von Tür zu Tür, das heißt von der Wohnung bis zum Standort des Arbeitsplatzes. Insgesamt liegt die durchschnittliche Wegezeit bei 40 Minuten. Die Beschäftigten, die als tägliches Verkehrsmittel das Auto (Alleinfahrer) nennen, legen im Durchschnitt eine Wegestrecke von 22,1 km in 39 Minuten zurück. Tägliche Nutzer von Fernverkehrszügen haben den längsten Arbeitsweg und legen durchschnittlich 51,7 km in 80 Minuten zurück.

Tabelle 1: Mobilitätskennziffern der Befragung nach täglich genutzten Verkehrsmittel

Täglich genutzte Verkehrsmittel	Anteil (%) insgesamt	Entfernung (km) Mittelwert	Entfernung (km) Median	Zeit (std:min) Mittelwert	Zeit (std:min) Median
Auto (allein)	25,5	22,1	17,5	00:39	00:35
Auto (Fahrgemeinschaft)	1,6	21,8	17,5	00:39	00:30
Auto (Mitfahrer/-in)	1,1	23,4	22,5	00:46	00:45
Auto (CarSharing)	0,1	25,6	22,5	00:42	00:40
Motorrad, Moped, Roller, Mofa	1,0	14,4	12,5	00:31	00:30
Fahrrad, Elektrofahrrad (Privates)	7,3	13,4	7,5	00:34	00:30
Fahrrad, Elektrofahrrad (Verleihstation)	0,3	23,3	17,5	00:47	00:50
Bus	14,0	17,2	12,5	00:50	00:50
Stadtbahn/U-Bahn	35,6	14,6	12,5	00:42	00:40
S-Bahn/Regionalbahn	27,2	26,1	22,5	00:55	00:55
Zug (z.B. EC/IC/ICE) (Fernverkehr)	1,5	51,7	64	01:20	01:20
Sonstige (z.B. Taxi, Fernbus)	0,1	33,1	27,5	01:05	00:52
Gesamt		17,5	12,5	00:40	00:40

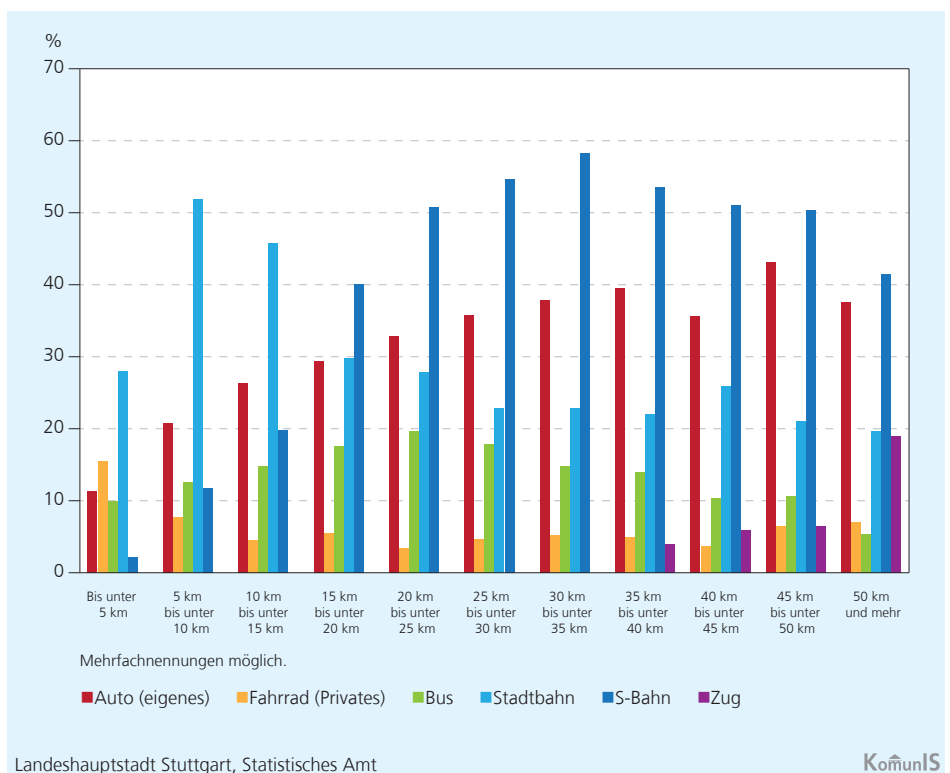
Täglich genutzte Verkehrsmittel: Wie oft nutzen Sie die folgenden Verkehrsmittel für Ihren Weg zwischen Wohnung und Ihrem Arbeitsplatz? Mehrfachnennungen möglich. **Entfernung:** Wie groß ist die Entfernung zwischen Ihrer Wohnung und Ihrem Arbeitsplatz? Skalierung der Antwortvorgaben auf Klassenmitte für Medianberechnung. **Zeit:** Wie viel Zeit benötigen Sie an einem normalen Arbeitstag für den Weg von Ihrer Wohnung zu Ihrem Arbeitsplatz?

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

Wahl des Verkehrsmittels von Entfernung abhängig

Mit zunehmender Entfernung von der Arbeitsstelle verändert sich die Bedeutung der jeweiligen Verkehrsmittel innerhalb der Entfernungsklassen (vgl. Abbildung 4, Mehrfachnennung möglich): In der Entfernungsklasse bis unter 5 km ist die Stadtbahn das häufigste Verkehrsmittel. Darauf folgt die Nutzung von Fahrrad, Elektrofahrrad und Pedelec. In allen anderen Entfernungsklassen ab 15 km ist die S-Bahn das häufigste Verkehrsmittel, während die zweithäufigste Mobilitätsoption – ab 20 km – auf das Auto entfällt.

Abbildung 4: Häufigste Verkehrsmittel je Entfernungsklasse (n=6025)



Nutzung des Verkehrsmittels spiegelt Erreichbarkeit des Arbeitsortes wider

In Tabelle 2 sind die täglich genutzten Verkehrsmittel nach dem Standort des Arbeitsortes dargestellt. Den höchsten Wert bei der Nutzung des motorisierten Verkehrs erreicht Birkach mit 88 Prozent, gefolgt von Mühlhausen mit 52 Prozent der Beschäftigten. Am wenigsten wird der motorisierte Verkehr von städtischen Beschäftigten in Botnang genutzt (19 %). Bei der Nutzung des Fahrrads auf dem Arbeitsweg zeigt sich ein wenig einheitliches Bild: Vergleichsweise häufig genutzt wird es von den Beschäftigten, die als Arbeitsort die inneren Stadtbezirke Nord und West (jeweils 9 %) und die äußeren Stadtbezirke Vaihingen, Weilimdorf, Mühlhausen und Möhringen zum Ziel haben. In Birkach und Botnang kommen so gut wie keine städtischen Beschäftigten mit dem Fahrrad zur Arbeit.

Die Stadtbahn wird vor allem in Stuttgart-Nord und Botnang genutzt. Fast jeder zweite Beschäftigte (49 bzw. 48 %) kommt hier per U-Bahn zu seinem Arbeitsplatz. Am wenigsten wird die Stadtbahn dagegen bei Beschäftigten mit Arbeitsort Obertürkheim genutzt, was insbesondere auf die fehlende Stadtbahnanbindung dieses Stadtbezirks zurückzuführen sein dürfte. Dagegen spielen Busse hier eine besonders große Rolle: 32 Prozent der in Obertürkheim Beschäftigten kommen mit dem Bus zur Arbeit. Auch in Vaihingen spiegelt sich die spezifische Erreichbarkeit des Stadtbezirks wider: Über die Hälfte (52 %) der städtischen Beschäftigten nutzt hier die Regionalbahn/S-Bahn für den Weg zur Arbeit.

Tabelle 2: Täglich genutzte Verkehrsmittel nach Arbeitsort (Stadtbezirke)

Täglich genutzte Verkehrsmittel	Motorisierter Verkehr	Fahrrad	Bus	Stadtbahn/ U-Bahn	Regionalbahn/ S-Bahn	Fernverkehr
Arbeitsort (Stadtbezirk)						
Mitte	20	8	15	42	40	3
Nord	27	9	17	49	25	2
Ost	32	5	15	38	12	0
Süd	26	6	18	42	27	1
West	22	9	17	41	34	1
Bad Cannstatt	31	8	12	24	23	0
Birkach	88	0	0	25	0	0
Botnang	19	4	11	48	26	0
Degerloch	24	6	9	28	4	0
Feuerbach	33	6	9	35	17	1
Hedelfingen	40	5	18	16	4	0
Möhringen	46	9	6	31	11	0
Mühlhausen	52	9	8	20	4	0
Münster	39	7	7	29	0	0
Obertürkheim	41	2	32	12	11	5
Plieningen	48	8	18	18	1	1
Sillenbuch	31	6	20	45	2	0
Stammheim	48	7	10	24	5	0
Untertürkheim	40	6	14	17	12	0
Vaihingen	38	9	13	23	52	4
Wangen	35	5	10	36	9	1
Weilimdorf	42	9	12	29	20	0
Zuffenhausen	40	4	13	24	43	1
Insgesamt	29	7	14	36	27	2

Kategorien Auto (allein), Auto (Fahrgemeinschaft), Auto (Mitfahrer), Auto Carsharing und Motorrad zusammengefasst zu Motorisierter Individualverkehr; Kategorien eigenes Fahrrad und Fahrrad (Fahrradverleihstation) zu Fahrrad, E-Bike, Pedelec zusammengefasst; Fußgänger wurden nicht berücksichtigt. Häufigkeit der Nutzung: Es wurden nur Nennungen (fast täglich) berücksichtigt.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tobias Held, Dr. Ansgar Schmitz-Veltin

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt in der Corona-Krise angespannt

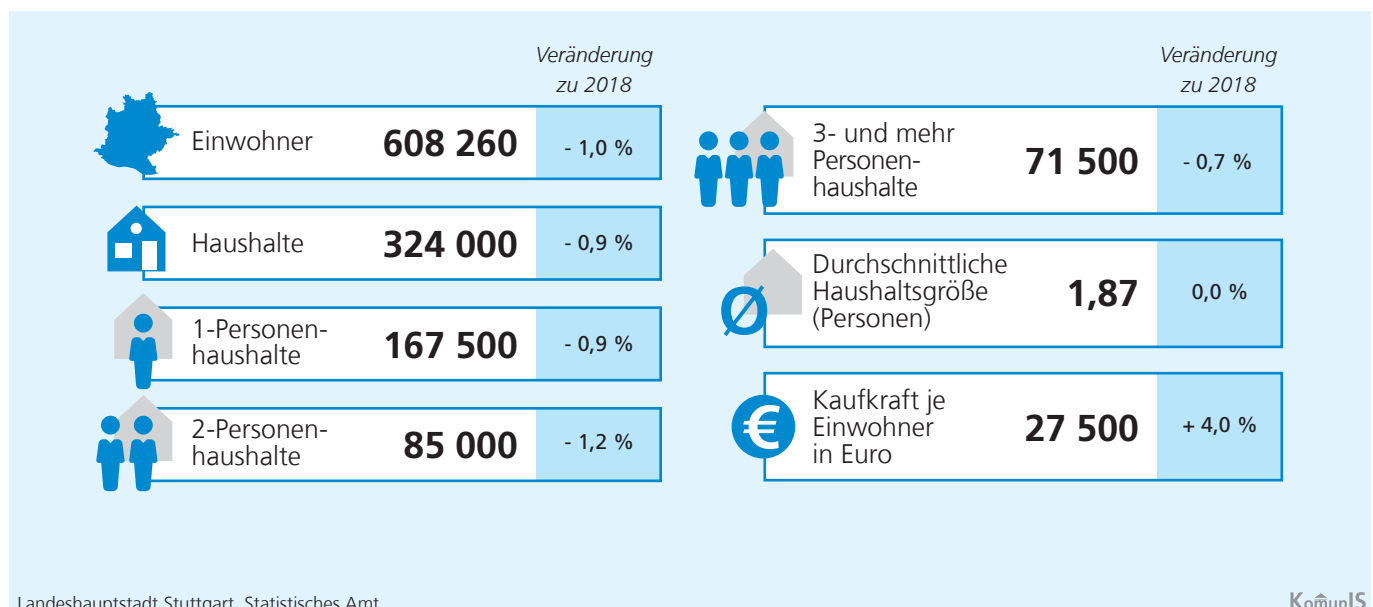
Wohnungsmarktbericht 2021 vorgestellt

Einwohnerückgang sorgt temporär für Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt zeigt sich von der Corona-Krise bislang wenig beeindruckt. Die Immobilienpreise und Mieten steigen derzeit in allen Stuttgarter Wohnlagen weiter. Zwar beeinflusst die Corona-Pandemie die Einwohnerentwicklung und die räumlichen Muster der Wanderungsbewegungen. Ein deutlicher Rückgang bei der Auslandszuwanderung und der überregionalen, innerdeutschen Wanderung sowie eine Intensivierung intraregionaler Abwanderungen bescherten der Stadt Stuttgart 2020 einen unerwartet hohen Einwohnerverlust von rund einem Prozent bzw. 6300 Einwohnern. Der Einwohnerrückgang hält auch in den ersten Monaten des Jahres 2021 an (- 3300 Einwohner im 1. Quartal) und sorgt temporär für Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Noch immer herrscht aber ein Nachfrageüberschuss an Wohnungen.

Wie sich die Situation nach Beendigung der Pandemie, die auch in wirtschaftlicher Hinsicht erhebliche Auswirkungen hat, entwickeln wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. 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 und des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 gerechnet werden. Wenngleich dieser voraussichtlich geringer ausfallen wird, als in den Jahren vor der Pandemie.

Abbildung 1: Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage in Stuttgart 2020



Übersicht: 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
Auspendler	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	565 912	573 054	578 886	585 984	592 898	602 301	609 220	611 665	614 365	614 559	608 260
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	299 469	303 210	308 944	312 707	315 666	320 641	324 370	325 997	327 294	327 208	323 860
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 Haushaltsgröße (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 Wiedervermietungsflächen; Quelle: Immobilienscout24.de

3 Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.

Nachfrage nach Wohnraum weiterhin größer als das Angebot

Wohnungsknappheit führt zu weiteren Miet- und Kaufpreissteigerungen

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 mit diesem Nachfragezuwachs nicht Schritt halten, so dass sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau angestaut hat. Eine hohe Zahl fertiggestellter Wohnungen in der Stadt ist angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau auch künftig nicht zu erwarten.

2018 und 2019 verlor die Bautätigkeit in Stuttgart an Dynamik. Mit 1486 fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden im Jahr 2019 so wenige 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.

Neubautätigkeit in Stuttgart zuletzt deutlich schwächer als in der Region und bundesweit

Bezogen auf die Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1000 Einwohner) lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart (2,3 Wohnungen) zuletzt deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (2,8 Wohnungen) und dem Bundesschnitt (3,5 Wohnungen) (vgl. Abbildung 2).

Die auch im vierten Quartal 2020 weiter gestiegenen Mieten zeigen die vorhandene Wohnungsknappheit an. Wegen der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage und Enge 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. Mit der höchsten Steigerung seit 20 Jahren fällt der Anstieg

Abbildung 2: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich

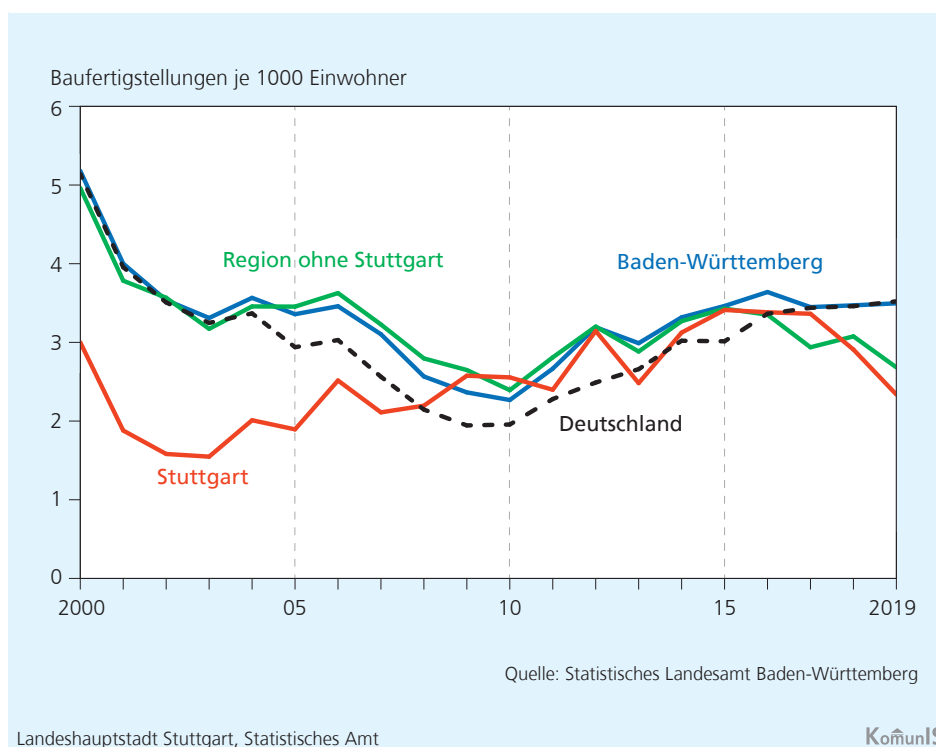


Foto: Eine der letzten größeren Neuausweisungen von Bauflächen auf der grünen Wiese ist das 8,8 ha große Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim. Hier entstehen rund 320 Wohnungen, davon mindestens 93 im geförderten Wohnungsbau. (Foto: Matthias Strauß)



Stuttgarter Mietpreise steigen viel stärker als landesweit

etwas höher aus als vor zwei Jahren (+ 7,2 %). 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 (vgl. Abbildung 3).

75

Abbildung 3: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2000

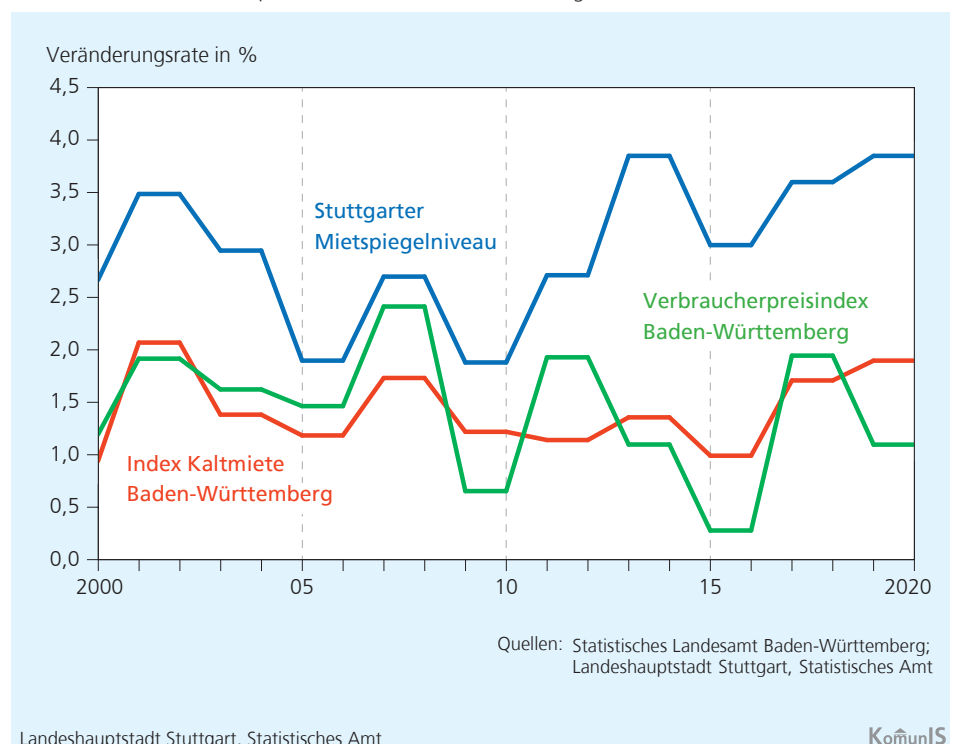
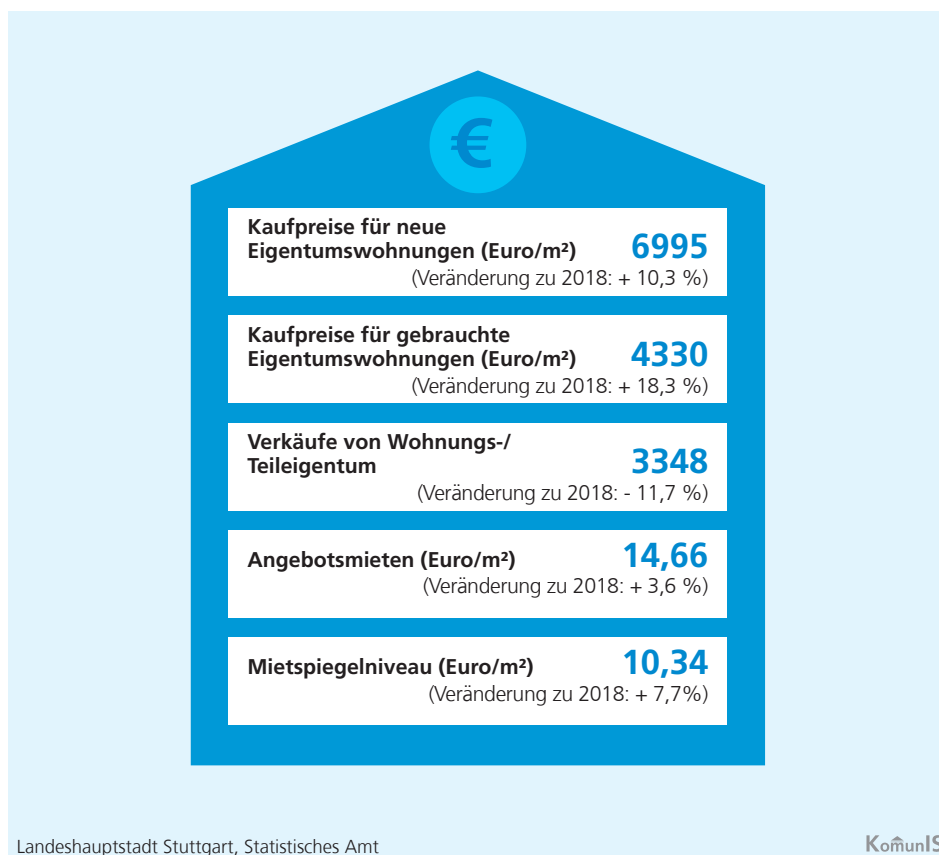


Abbildung 4: Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart 2020



Mietpreisdynamik hat sich zuletzt etwas abgeschwächt

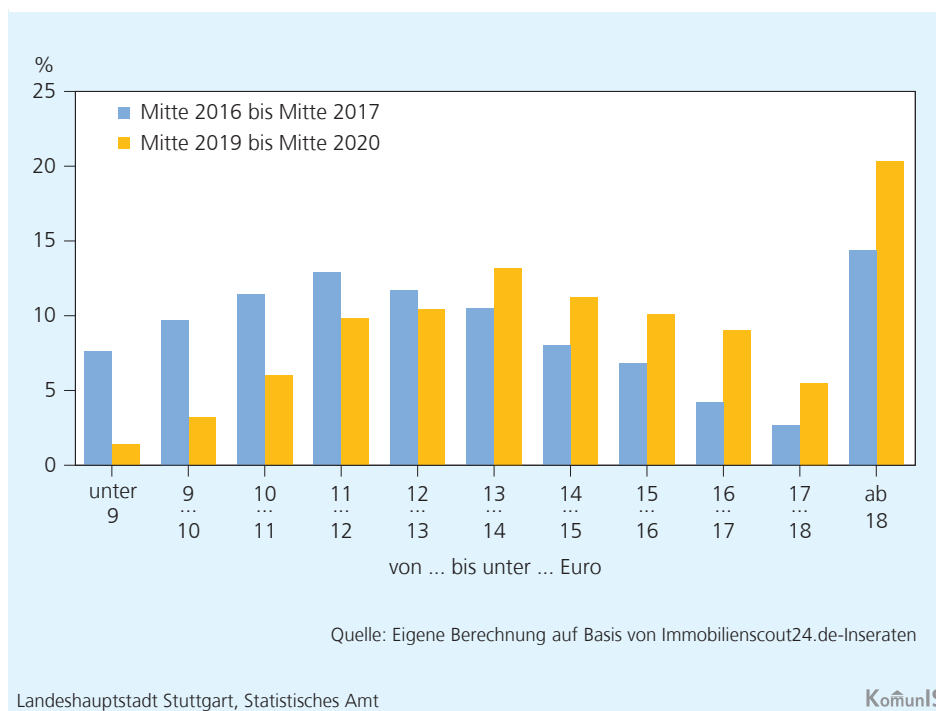
Die durchschnittliche Angebotsmiete der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen stieg im ersten Halbjahr 2020 auf 14,70 Euro je m² nettokalt (+3,2 % zum Vorjahr). Seit Beginn der Zeitreihe 2009 verzeichneten die Angebotsmieten in Stuttgart einen Preisanstieg von knapp 72 Prozent. Allerdings hat sich die Mietendynamik bei den inserierten Wohnungen, wie auch in den anderen deutschen Metropolen, zuletzt abgeschwächt. 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.

Die Verteilung der Wohnungsangebote nach Mietenspannen zeigt, dass sich das hochpreisige Mietsegment in Stuttgart zunehmend ausdehnt. Entfielen zwischen Mitte 2016 und Mitte 2017 bereits 14 Prozent der Inserate auf besonders teure Wohnungen ab 18 Euro je m², umfasst dieses Segment inzwischen rund 20 Prozent aller Mietangebote. Im günstigeren Segment fehlen hingegen Wohnungsangebote. Im Zeitraum Mitte 2019 bis Mitte 2020 wurden nur noch 5 Prozent der Wohnungen zu Mietpreisen von unter 10 Euro je m² angeboten (vgl. Abbildung 5).

Viele Mieterhaushalte von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen

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: Im Schnitt gaben die Mieterhaushalte 2020 rund 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Knapp 41 Prozent der Mieterhaushalte geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aus, um ihre Bruttokaltmiete zu bezahlen, während 59 Prozent eine Mietbelastungsquote unterhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens haben. 20 Prozent der Mieter wenden mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Miete auf, 11 Prozent sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 5: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2020



Verkäufe von Wohnimmobilien
verharren auf niedrigem Niveau

Wohnungen zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage sind wegen fehlender Anlagealternativen und den günstigen Finanzierungsbedingungen weiter sehr gefragt. Das Angebot für Wohnungskäufer bleibt jedoch deutlich hinter der Nachfrage zurück. Die Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart verharret seit 2017 auf niedrigem Niveau. Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum wurden 2020 nur 3497 Kaufverträge abgeschlossen. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf verteuerten sich 2020 auf 4330 Euro je m², ein Plus von 10 Prozent. Neu erstellte Eigentumswohnungen legten im Schnitt um 6 Prozent zu auf 6995 Euro je m² (vgl. Abbildung 7). Auch die Preise für Eigenheime stiegen 2020 kräftig weiter: Für ein gebrauchtes

77

Abbildung 6: Stuttgarter Mieterhaushalte 2020 nach Mietbelastung

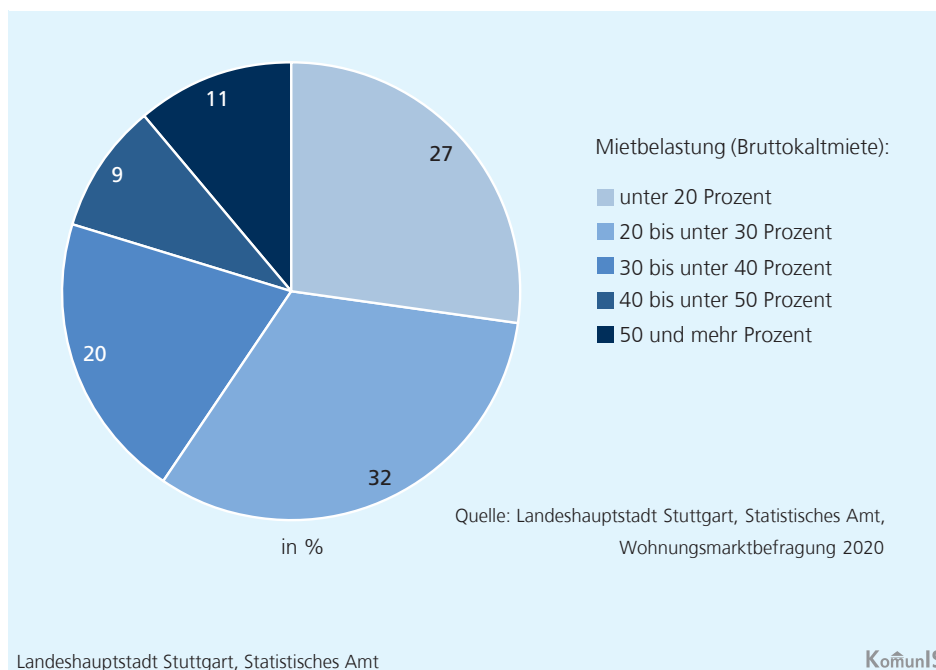
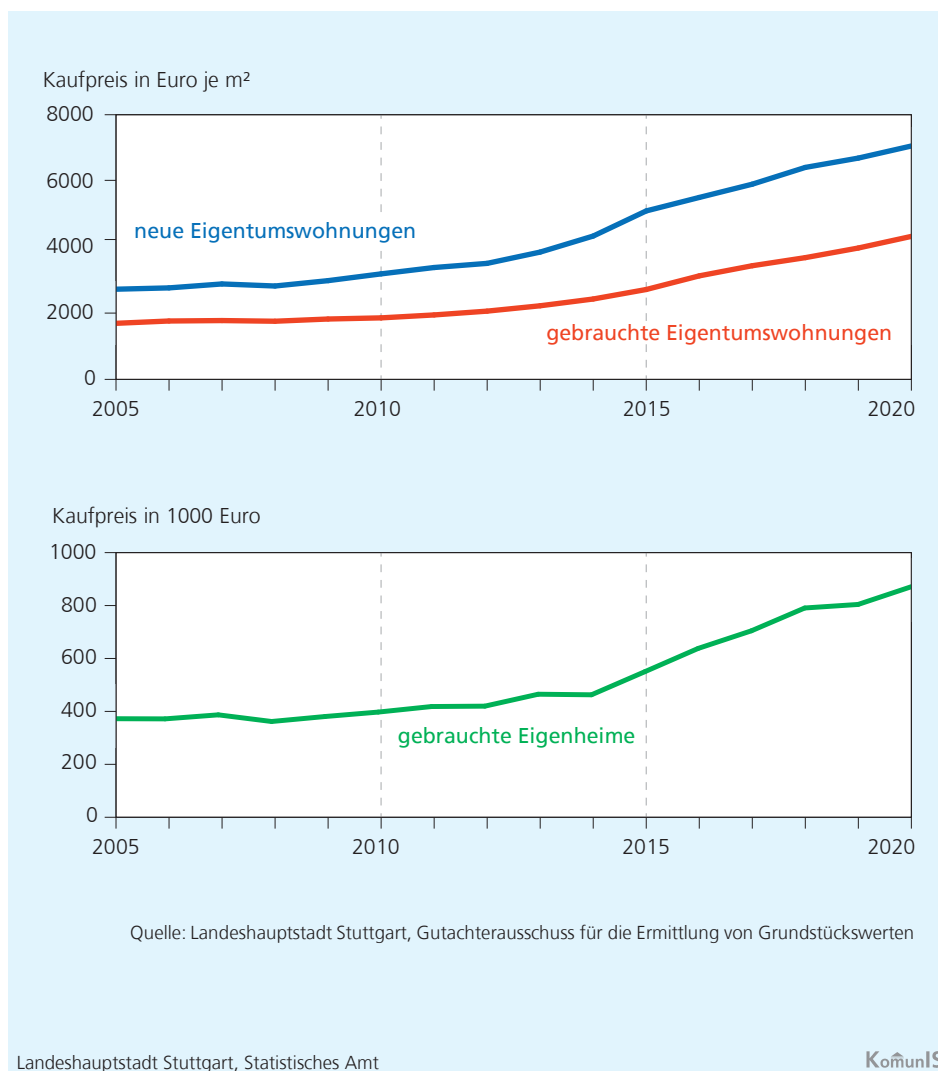


Abbildung 7: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005



Ein Einfamilienhaus kostete 2020 in Stuttgart durchschnittlich 917 000 Euro, ein Reihenhaus 611 000 Euro

Eigenheim musste durchschnittlich 859 000 Euro bezahlt werden (+8 %). Ein Einfamilienhaus kostete 2020 durchschnittlich 917 000 Euro und ein Reihenhaus durchschnittlich 611 000 Euro. Somit haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen nur geringe Chancen auf bezahlbares Wohneigentum.

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.

Nach wie vor hoher Bedarf an Sozialmietwohnungen

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 in den letzten Jahren wieder verstärkt in den Bau von Sozialmietwohnungen, den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten.

Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Zahl der Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 2000 Einheiten zurückgegangen. Ende 2020 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 16 250 Wohnungen, darunter waren 14 274 Sozialmietwohnungen, 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.

147 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau 2020 geschaffen

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. Die Ziele im geförderten Wohnungsbau werden noch nicht erreicht. Aus den zurückliegenden Programmjahren 2014 bis 2020 wurden insgesamt 1600 geförderte Wohneinheiten bezogen. 147 geförderte Wohnungen wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt. Die städtischen Belegungsrechte sind im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 19 320 Belegungsrechten konstant geblieben.

2020 waren 4634 Haushalte für eine Sozialmietwohnung in Stuttgart vorgemerkt. Davon waren 41 Notfälle und 2868 Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 830 Wohnungen neu vermittelt werden. 2020 waren es jedoch nur 654 Wohnungen.

Abbildung 8: Basisindikatoren zum geförderten Wohnungsmarkt in Stuttgart 2020

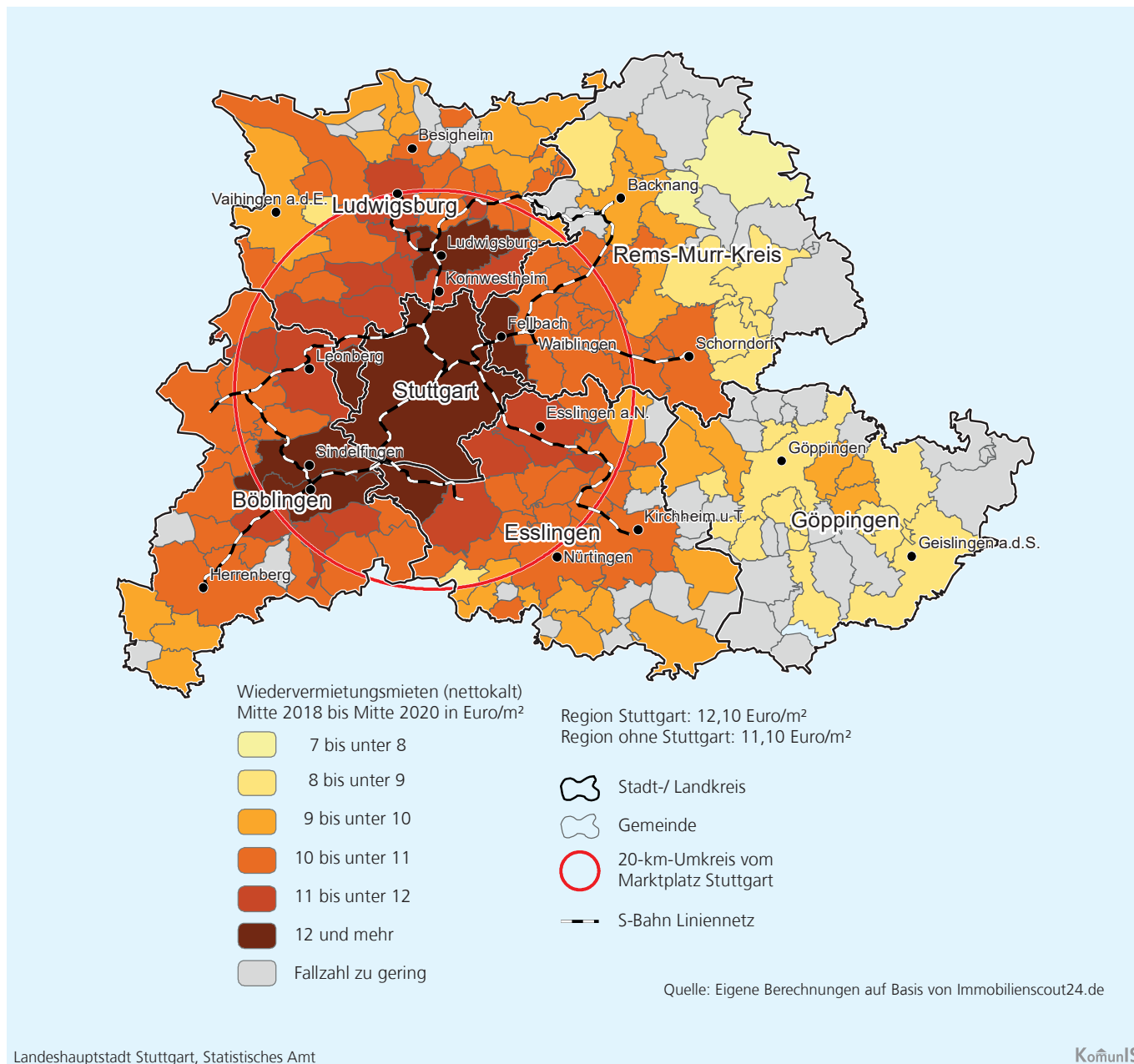


Wohnungsengpässe auch in weiten Teil der Region

Vor allem junge Familien weichen vermehrt auf günstigere Wohnstandorte im Stuttgarter Umland aus

Wie die meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadtreionen steht auch 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 Wohnstand-

Karte 1: Angebotsmieten in der Region Stuttgart



Vor allem junge Familien weichen bei der Wohnungssuche in das Umland aus

orten gestiegen, auf der anderen Seite weichen die Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus 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.

In der Folge hat sich das Wachstum zuletzt wieder stärker in das Umland verschoben. 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. Dementsprechend ist die stadtrregionale 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. Die erhöhte Nachfrage im polizentralen Umland führt dort ihrerseits zu Wohnungsknappheiten und Miet- und Immobilienpreissteigerungen (vgl. Karte 1), auch im Corona-Jahr 2020.

Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren angespannt bleiben

Ausblick

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 nachlässt und die Einwohnerzahl infolge der Pandemie spürbar gesunken ist, deuten die aktuellen Entwicklungen nicht auf eine grundlegende Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt hin. Weiterhin trifft eine hohe Nachfrage auf ein 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. 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. 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 dürfte Stuttgart in den nächsten Jahren weder sein Einwohnerpotenzial in vollem Umfang ausschöpfen, noch die Knappheit am Wohnungsmarkt komplett beseitigen können.

Autoren:
Tobias Held
 Telefon: (0711) 216-98580
 E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Dr. Ansgar Schmitz-Veltin
 Telefon: (0711) 216-98574
 E-Mail: ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de



Der im Mai 2021 erschienene **Wohnungsmarktbericht 2021** enthält die wichtigsten Daten und Analysen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation in Stuttgart und der Region. Er kann gegen eine Schutzgebühr von 11 Euro zzgl. Versandkosten bezogen werden beim

Statistisches Amt
 Eberhardstraße 37 • 70173 Stuttgart
 Tel.: 0711 216-98587
 Fax: 0711 216-98570
 per E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

sowie im Internetshop unter
www.stuttgart.de/statistik-infosystem.

Die Oberbürgermeisterwahl am 8. November 2020 und die Neuwahl am 29. November 2020 in Stuttgart



- Wahlergebnisse der Oberbürgermeisterwahl am 8. November 2020 und der Neuwahl am 29. November 2020
- Die Wahlergebnisse in ihrer räumlichen Verteilung im Stadtgebiet
- Die Bewerberergebnisse
- Wahlberechtigte
- Wahlbeteiligung
- Briefwahl

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

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

Ihre Meinung ist gefragt!



11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

Die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2019 in der Gesamtschau

Anke Schöb

Die Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfrage 2019
im Überblick

Freiwilliges Engagement in Stuttgart –
Ergebnisse der Bürgerumfrage 2019

Jochen Gieck

Kommunalpolitisches Interesse in Stuttgart –
Ergebnisse der Bürgerumfrage 2019

Öffentliche Verkehrsmittel weiter auf der Überholspur
– Ergebnisse der Bürgerumfrage 2019

Till Heinsohn

Informelle Bürgerbeteiligung in Zeiten zunehmender
Individualisierung: Erkenntnisse aus der Stuttgarter
Bürgerumfrage 2019

Divergierende Problemwahrnehmung in Abhängigkeit
vom Einkommen

Wahrnehmung und Bewertung von Reformen auf
kommunaler Ebene – Fallbeispiel: Tarifreform des
Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart

Eva Heßler

Welche Veranstaltungen wünschen sich die Stuttgarter
zukünftig für die Stadt? Eine qualitative Auswertung
von Daten aus der Bürgerumfrage 2019

Ansgar Schmitz-Veltin

Woran glaubt Stuttgart?
Dimensionen der Religiosität im Zeitvergleich

Matthias Strauß

Die Meinung der Bürger zur Zukunft der
Stadtentwicklung Stuttgarts 2019

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

Veröffentlichungen zu den Themen:

Tobias Held:

Wohnungsmarkt Region Stuttgart 2020:

Keine Trendwende trotz Corona-Krise,

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 9/2020, S. 252-263

Tobias Held und Matthias Strauß:

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

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 7/2020, S. 185-197

Till Heinsohn:

**Verändertes Mobilitätsverhalten in Zeiten der SARS-CoV-2-Pandemie –
Nutzerdaten als Ergänzung der amtlichen Statistik und Beitrag zur
Debatte über die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Beschränkung,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 5/2020, S. 104-105

Carmen Söldner:

**Arbeitsmarkt in Stuttgart: Die Zahl der Arbeitslosen und
der Kurzarbeiter steigt im ersten Quartal 2020 deutlich an,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 4/2020, S. 86-87

Lucas Jacobi:

Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 liegt vor,

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 4/2019, S. 124-126