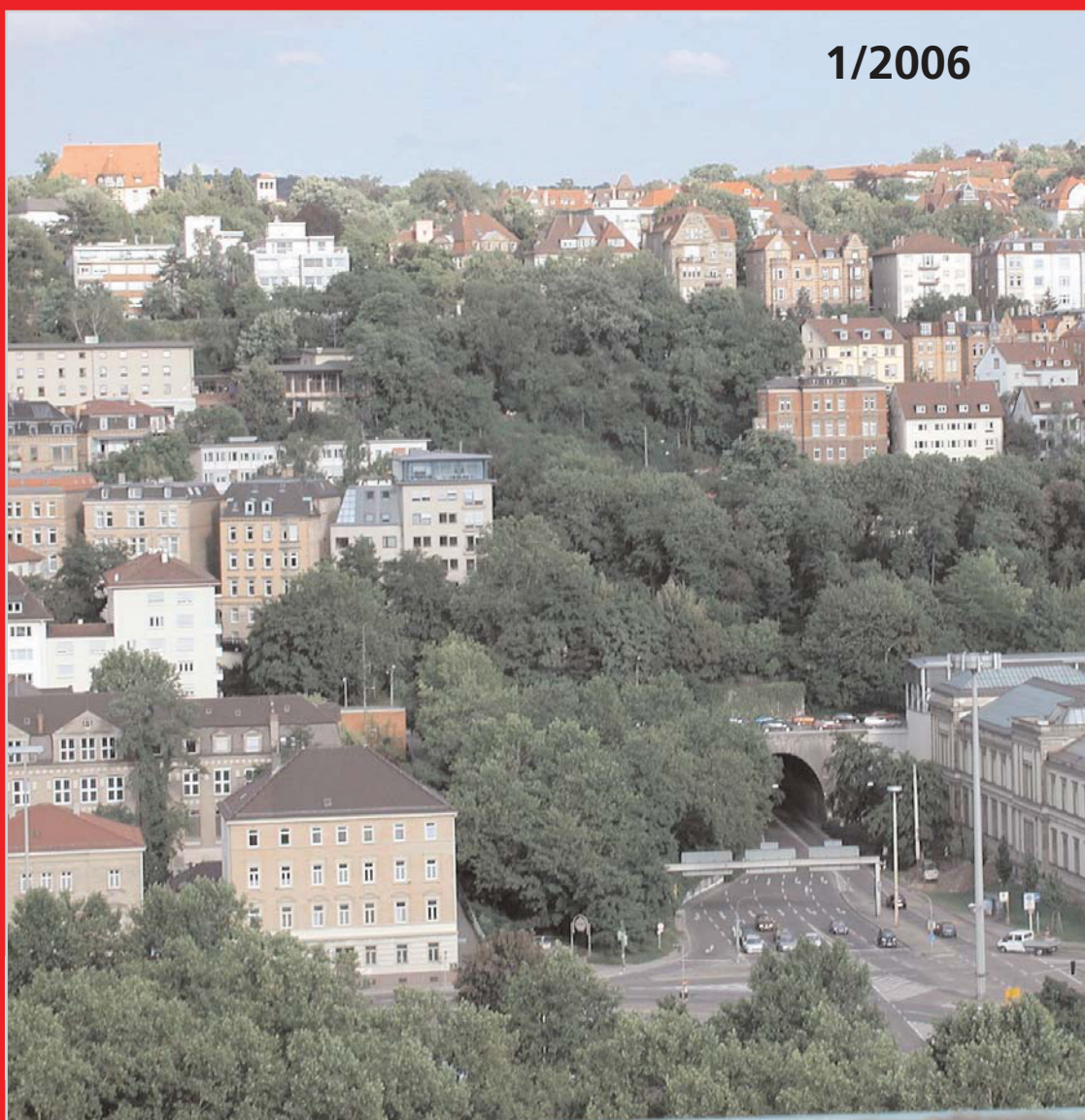


Statistik und Informationsmanagement Themenhefte

Herausgeber:
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Liegenschaften und Wohnen
Statistisches Amt

Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005

1/2006



Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2004/2005

Bearbeiter: Erhard Brändle, Amt für Liegenschaften und Wohnen
Inge Heilweck-Backes, Statistisches Amt
Ulrich Stein, Statistisches Amt
Martin Weller, Stadtmessungsamt

Koordination: Inge Heilweck-Backes

Layout: Steffi Augsten

Textverarbeitung: Ute Murr

Datenverarbeitung
und -bereitstellung: Matthias Strauß

Tabellen: Matthias Strauß

Ingrid Elsner-Hauser
Achim Hauser
Siegfried Karrer
Brigitte Riegger
Joachim Siebel

Grafiken: Annetta Anstätt
Matthias Strauß

Karten: Steffi Augsten

Wir bedanken uns bei den Bauträgern sowie beim Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. für die Überlassung des verwendeten Bildmaterials.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2006

Herausgeber:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart
Telefon (07 11) 2 16-34 40, Telefax (07 11) 2 16-39 00
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de

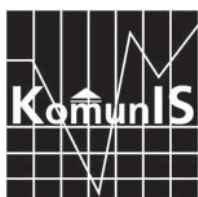
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright beim Herausgeber
Stuttgart 2006

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.



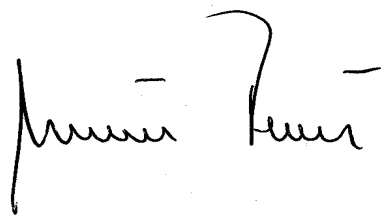
Vorwort

Demografische Veränderungen wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsbedarf aus. Nach der städtischen Einwohnerprognose wird Stuttgart bis zum Jahr 2020 um 30 000 Einwohner schrumpfen. Es wird etwa ein Viertel weniger Kinder unter fünfzehn Jahre geben, dafür aber um fast die gleiche Rate mehr ältere Personen über fünfundsiebzehn Jahre. Der Alterungs- und Schrumpfungsprozess der Gesellschaft wird künftig noch stärker die Segmentierung des Wohnungsmarktes beschleunigen. Zugleich nimmt der Trend zu mehr Wohnraum je Einwohner und weniger Einwohner je Wohnung weiter zu. Vor diesem Hintergrund sind gravierende Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik zu erwarten. Eine Trendwende ist nur zu schaffen, wenn, wie der Gemeinderat beschlossen hat, jährlich 1500 neue Wohnungen gebaut werden. Diese Bauleistung würde es ermöglichen, die heutige Einwohnerzahl der Landeshauptstadt bis 2020 zu halten.

Aber auch die aktuellen Probleme des noch immer angespannten Stuttgarter Wohnungsmarktes bedürfen einer Lösung. Neben der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung hat vor allem die knappe Ressource Bauland in den letzten Jahren zu einem starken Einbruch der Bautätigkeit, insbesondere des frei finanzierten Wohnungsbaus, geführt. Auf der anderen Seite besteht aber eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen, die vor allem ein Großteil der jüngeren Haushalte ins Umland ziehen lässt.

In dieser Situation gewinnt die Beobachtung und Analyse der Veränderungen des Wohnungsmarktes und der Wirkungen politischer und administrativer Steuerung eine zentrale Bedeutung für eine offensive Stadtentwicklungspolitik. Investoren, in zunehmendem Maße auch Privathaushalte, sind auf die Transparenz des Wohnungsmarktes angewiesen. Hier eine Orientierungshilfe an die Hand zu geben ist das Ziel dieses Berichtes.

Der vorliegende Bericht ist ein Gemeinschaftsprojekt des Amtes für Liegenschaften und Wohnen und des Statistischen Amtes der Stadt Stuttgart. Er enthält die aktuellen Daten zur Bautätigkeit, Wohnbauförderung und zum Wohnungsbestand. Zusammen mit den bisher vorliegenden Einzelergebnissen der Wohnungsbedarfsprognose, der Wohnungsmarktbefragung und des Grundstücksmarktes wird damit eine thematisch breit angelegte Analyse zur Entwicklung des Stuttgarter Wohnungsmarktes geboten.



Michael Föll
Erster Bürgermeister

Zusammenfassung	9
1. Wohnungsbestand, Wohnbautätigkeit und Wohnungsversorgung 2004	11
Statistisches Amt: Inge Heilweck-Backes	
1.1 Entwicklung des Wohnungsangebotes	11
1.1.1 Bautätigkeit	11
Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich	
Eigenheim- und Geschosswohnungsbau	
Mietwohnungen und Wohneigentum	
Wohnungsgröße nach der Wohnfläche	
Wohnungsgröße nach Wohnräumen	
1.1.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	19
Wohnungsbestand	
Gebäudebestand	
Gebäude- und Wohnungsbestand in den Stadtbezirken	
1.1.3 Gebäude- und Freiflächen Wohnen	21
1.2 Faktoren der Wohnungsnachfrage	22
1.2.1 Demografische Entwicklung	22
1.2.2 Wohnflächenentwicklung	23
1.2.3 Innerstädtische Umzüge	24
1.3 Bilanzierung der Wohnungsversorgung	26
1.3.1 Quantitative Wohnungsversorgung (Wohnungsdefizit)	27
1.3.2 Qualitative Nachfrage nach Wohnungen	29
Wohnungsmärkte Köln und Dortmund	
Wohnungsmarkt Stuttgart - Zwischenfazit	
1.3.3 Wohnungsversorgung aus Sicht der Stuttgarter Bevölkerung	32
Bürgerumfrage 2005	
Wohnungsmarktbefragung 2004	
1.4 Schlussfolgerungen	35
1.5 Tabellenanhang	38
2. Sozialwohnungsbestand und Wohnbauförderung 2004	77
Amt für Liegenschaften und Wohnen: Erhard Brändle	
Entwicklung der Wohnbauförderung	77
Wohnungsmarktdaten auf einen Blick	82
2.1 Bestand an Sozialwohnungen	84
2.2 Haushalte und vorgemerkte Wohnungssuchende	90

**Statistik und
Informationsmanagement
Themenheft 1/2006**

2.3 Vermittlung von Wohnungen	95
2.4 Wohnbauförderung	100
Landeswohnraumförderungsprogramme	
Städtische Förderprogramme	
Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensbezieher	
Sozialer Mietwohnungsbau	
Seniorenwohnungen	
Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen	
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	
Preiswertes Wohneigentum	
Kommunales Energiesparprogramm	
2.5 Sicherung und Nutzung des städtischen Wohnungsbestandes	122
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	
Umzugsprämien	
Verfahren in Mietpreisangelegenheiten	
Fehlbelegungsabgabe	
2.6 Wohngeld	126
 3. Grundstückmarkt und Mieten 2004	 131
Stadtmessungsamt: Martin Weller; Statistisches Amt: Ulrich Stein	
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick	131
3.2 Überblick: Mietspiegel 2005/2006	135
3.3 Der Mietmarkt in Stuttgart	138
3.4 Bildung von Wohneigentum in Stuttgart	141
 4. Prognose des Wohnungsbedarfs in Stuttgart bis 2020	 143
Statistisches Amt: Inge Heilweck-Backes	
 5. Ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004	 149
Statistisches Amt: Ulrich Stein	
5.1 Analyse des Wohnungsmarkts in Stuttgart 2004	149
5.2 Umzugsmotivanalyse	160

Kapitel 1

Tabelle 1:	Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987	38
Tabelle 2:	Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken	39
Tabelle 3:	Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987	40
Tabelle 4:	Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken	41
Tabelle 5:	Baufertigstellungen von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987	42
Tabelle 6:	Baufertigstellungen von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken	43
Tabelle 7:	Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime (Gebäudegröße)	44
Tabelle 8:	Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime und nach Stadtbezirken (Gebäudegröße)	45
Tabelle 9:	Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnräume	46
Tabelle 10:	Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnräume und nach Stadtbezirken	47
Tabelle 11:	Baufertigstellungen neu errichteter Gebäude in Stuttgart 2004 nach Bauherren und Gebäudearten	48
Tabelle 12:	Baugenehmigungen insgesamt für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987	49
Tabelle 13:	Baugenehmigungen insgesamt für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken	50
Tabelle 14:	Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987	51
Tabelle 15:	Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken	52
Tabelle 16:	Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987	53
Tabelle 17:	Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken	54
Tabelle 18:	Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime (Gebäudegröße)	55
Tabelle 19:	Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime nach Stadtbezirken (Gebäudegröße)	56

Tabelle 20: Genehmigungen insgesamt für Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnräume	57
Tabelle 21: Genehmigungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnräume und Stadtbezirken	58
Tabelle 22: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Gebäude in Stuttgart 2004 nach Bauherren und Gebäudearten	59
Tabelle 23: Bauüberhang in Stuttgart seit 1987	60
Tabelle 24: Abgang von Gebäuden und Wohnungen in Stuttgart seit 1980 nach Wohn- und Nutzfläche	61
Tabelle 25: Abgang von Gebäuden und Wohnungen in Stuttgart 2004 nach Wohn- und Nutzfläche und nach Stadtbezirken	62
Tabelle 26: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1994	63
Tabelle 27: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken	64
Tabelle 28: Bestand an Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen in Stuttgart seit 1987	65
Tabelle 29: Bestand an Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken	66
Tabelle 30: Ein-/ Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken	67
Tabelle 31: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnräume	68
Tabelle 32: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart am 31.12.2004 nach Anzahl der Wohnräume und Stadtbezirken	69
Tabelle 33: Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart seit 1986	70
Tabelle 34: Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken	71
Tabelle 35: Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich seit 1996	72
Tabelle 36: Gebäude- und Freiflächen für Wohnen und Arbeiten in Stuttgart seit 1996	72
Tabelle 37: Entwicklung der Wohnungsversorgung (Wohnungsdefizit) in Stuttgart seit 1992	73
Tabelle 38: Ergebnisse der Bürgerumfrage zum Wohnungsmarkt in Stuttgart seit 2001	74
Tabelle 38a: Zufriedenheit mit Wohnung, Wohngegend und Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt	74
Tabelle 38b: Entwicklung von Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten 4 Jahre	74
Tabelle 38c: Größte Probleme in Stuttgart	74
Tabelle 39: Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung in Stuttgart 2004	75
Tabelle 39a: Umzugsabsichten und Umzugsziele von Jungen Single-Haushalten und Familien mit Kindern	75
Tabelle 39b: Umzugsmotive von Jungen Single-Haushalten und Familien mit Kindern (Mehrfachantworten)	75

Kapitel 2

Tabelle 2.1.1:	Wohnungsbestand in Stuttgart seit 2002 nach Mietwohnungen und Wohneigentum	84
Tabelle 2.1.2:	Wohnungsbestand in Stuttgart 2004 nach Art der Förderung	86
Tabelle 2.1.3:	Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1993 nach Förderwegen	87
Tabelle 2.1.4:	Wohnungsbelegungsrechte der Stadt Stuttgart seit 1991	89
Tabelle 2.2.1:	Privathaushalte in Stuttgart seit 2000 nach Zahl der Personen und Staatsangehörigkeit der Bezugsperson	90
Tabelle 2.2.2:	Privathaushalte mit Kindern unter 18 Jahren in Stuttgart seit 2000 nach Zahl der Kinder	91
Tabelle 2.2.3:	Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen	92
Tabelle 2.2.4:	Anteil der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2003 nach Einstufung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien	93
Tabelle 2.2.5:	Durchschnittliches Monatsnettoeinkommen der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße	94
Tabelle 2.2.6:	Anteil der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Art des Einkommens	94
Tabelle 2.3.1:	Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen in Stuttgart seit 2003	95
Tabelle 2.3.2:	Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen	95
Tabelle 2.3.3:	Beantragte und ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Stuttgart seit 2000	96
Tabelle 2.3.4:	Durchschnittliche Wartezeiten für die Wohnungsvermittlung in Stuttgart seit 2003 nach Wohnungsgröße (Zahl der Wohnräume)	98
Tabelle 2.3.5:	Aufgabenverteilung im Stuttgarter Wohnungsnotfallhilfesystem	98
Tabelle 2.3.6:	Aufgaben und Leistungen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen in Stuttgart seit 2000	99
Tabelle 2.3.7:	Aufgaben und Leistungen des Sozialamtes in Stuttgart seit 2000	99
Tabelle 2.4.1:	Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau in Baden-Württemberg seit 2001 nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen	100
Tabelle 2.4.2:	Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart seit 2001 nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen	100
Tabelle 2.4.3:	Städtische Förderprogramme in Stuttgart 2002 bis 2004	101
Tabelle 2.4.4:	Vorhaben des Förderprogramms "Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensbezieher" in Stuttgart seit 2003	101
Tabelle 2.4.5:	Bewilligte Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 2002	104
Tabelle 2.4.6:	Fördermittel für Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 2002	104

Tabelle 2.4.7:	Bewilligungen im geförderten Mietwohnungsbau in Stuttgart seit 1980 nach Förderprogrammen	105
Tabelle 2.4.8:	Bestand an Seniorenwohnungen in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken	110
Tabelle 2.4.9:	Bewilligungen von Sozialmietwohnungen (ausschließlich besondere Bedarfsgruppen) in Stuttgart seit 1990	112
Tabelle 2.4.10:	Förderung von Eigentumsmaßnahmen in Stuttgart seit 1988	114
Tabelle 2.4.11:	Vorhaben des Förderprogramms "Preiswertes Wohneigentum" in Stuttgart seit 1987	115
Tabelle 2.4.12:	Kommunales Energiesparprogramm in Stuttgart seit 1998	120
Tabelle 2.5.1:	Vom Baurechtsamt erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Stuttgart seit 1990	122
Tabelle 2.5.2:	Umzugsprämien für den Wechsel in eine kleinere Sozialwohnung in Stuttgart seit 1990	122
Tabelle 2.5.3:	Verfahren in Mietpreisangelegenheiten in Stuttgart seit 2000	123
Tabelle 2.5.4:	Einkommensgrenzen und Ausgleichszahlungen seit 2002 für die Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart	123
Tabelle 2.5.5:	Fehlbelegungsabgabepflichtige Haushalte und Fehlbelegerquote in Stuttgart seit 1989	124
Tabelle 2.5.6:	Bescheide und Widersprüche zur Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart seit 1990	124
Tabelle 2.5.7:	Aufkommen durch Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart seit 1990	125
Tabelle 2.6.1:	Allgemeines Wohngeld (ohne besonderen Mietzuschuss) in Stuttgart seit 1992	126
Tabelle 2.6.2:	Haushalte von Wohngeldempfängern in Stuttgart seit 1996	126
Tabelle 2.6.3:	Empfänger von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2000 nach sozialer Stellung	127
Tabelle 2.6.4:	Haushalte mit Bezug von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße	128
Tabelle 2.6.5:	Wohngeldbescheide, Ablehnungen und Widersprüche (Allgemeines Wohngeld) in Stuttgart seit 1994	129

Zusammenfassung

Wohnungsbau hat 2004 die Talsohle verlassen

Die Rekordzahl an Baugenehmigungen 2004 von 1773 Wohnungen und die erstmals seit Ende der neunziger Jahre wieder ansteigenden Fertigstellungszahlen auf 1187 Wohneinheiten, sind vor allem auf den Sondereinfluss um die Debatte der wegfallenden Eigenheimzulage zurückzuführen. Die Gesamtzahl an Genehmigungen 2005 von 850 Wohnungen entfernt sich aber schon wieder von dem Zwischenhoch in der Bautätigkeit. Im Vergleich zu Frankfurt/M. und München ist die Entwicklung des Bauvolumens in Stuttgart nach wie vor unterdurchschnittlich.

Wohnbauförderung als Stütze der Bautätigkeit

Mit den sinkenden Fertigstellungszahlen ist auch der frei finanzierte Wohnungsbau drastisch zurückgegangen, und die Soziale Wohnraumförderung hat sich zusehends zur Stütze der Bautätigkeit entwickelt. Die Hälfte bis zwei Drittel aller fertig gestellten Wohnungen waren in den letzten vier Jahren geförderte Wohnungen.

Der Bestand an im ersten Förderweg geförderten und langfristig gebundenen Wohnungen geht aber seit Jahren zurück und hat sich innerhalb von 15 Jahren auf 14 000 Wohnungen halbiert.

Weiterhin starker Trend zum Eigenheimbau und zum Wohneigentum

Der Eigenheimbau hat den Geschosswohnungsbau weit hinter sich gelassen. 70 Prozent der neu errichteten

Wohngebäude waren 2004 Einfamilienhäuser. Entsprechend hoch ist die Eigentumsquote. Mit einem Anteil von 82 Prozent aller Wohnungen wurde der bislang höchste Wert erreicht. Der hohe Anteil an Eigenheimen wirkt sich auch auf die Wohnungsgröße aus. Die durchschnittliche Neubauwohnung 2004 ist 100 m² groß.

Stärkere Zunahme der Ein-/Zweifamilienhäuser im Gebäudebestand

Vor allem die äußeren Stadtbezirke des Nordens haben von dem expansiven Eigenheimbau der letzten Jahre profitiert und dadurch eine deutliche Aufwertung erfahren.

Große Nachfrage nach Wohnungen führt zu Problemen am Wohnungsmarkt

Der für 2004 errechnete Wohnungsverorgungsgrad weist gegenüber dem Vorjahr ein leicht gesunkenes Defizit von 4260 Wohnungen aus. Dies ist kein Zeichen für eine Entspannung des Stuttgarter Wohnungsmarktes, denn 2005 ist wieder mit einem Anstieg des Fehlbestandes auf ca. 5500 Wohnungen zu rechnen.

Stuttgart hat einen hohen Wohnwert. Nach der 2004 durchgeführten Wohnungsmarktbefragung möchte die Hälfte aller Haushalte mit einem Umzugswunsch auch nach dem Umzug wieder in Stuttgart wohnen. Die Hauptmotive sind dabei die Suche nach einer größeren und auch billigeren Wohnung.

Die große Unzufriedenheit vor allem der jüngeren Stuttgarter Bevölkerung mit dem Wohnungsangebot/Wohn-

ungsmarkt, zeigt sich seit Jahren in den Bürgerumfragen. Auch das hohe Mietpreisniveau wird konstant als eines der beiden größten Probleme in Stuttgart angesehen.

Hohes Boden- und Mietpreisniveau zeigt 2004 überwiegend stabile Tendenz

Die Preisentwicklung bei bebauten Wohngrundstücken und Wohnungseigentum zwischen plus und minus 2 Prozent wurde stark durch die Wohnlage und Ausstattung der Objekte bestimmt. Bei Neubaueigentumswohnungen ist ein Trend zu hochwertigen Objekten erkennbar.

Die aktuelle Steigerungsrate des Mietpreisniveaus um 5,9 Prozent liegt unter dem langjährigen Mittel der Stuttgarter Mietspiegel seit 1990.

Kommunale Wohnungspolitik wirkt Abwanderung entgegen

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus wird vor allem durch die Förderungsprogramme für Wohneigentum jungen Familien das Wohnen in Stuttgart ermöglicht. Mit einer jährlichen Förderung von 600 neuen Wohnungen liegt Stuttgart im oberen Drittel der deutschen Großstädte.

Demografischer Wandel und Alterungsprozess beeinflussen Wohnungsmarkt

Die Einwohnerprognose des Statistischen Amtes geht von einem Bevölkerungsverlust von 30 000 Einwohnern bis 2020 aus. Der Remanenzeffekt der älteren Bevölkerung sowie die stagnie-

rende Zahl der Haushalte durch eine weitere Ausdifferenzierung der Lebensstile verhindern voraussichtlich ein Überangebot an Wohnungen.

Im Gegenteil: Um die jetzige Einwohnerzahl zu halten, schätzt die Wohnungsbedarfsprognose ein jährliches Bauvolumen von 1500 Wohnungen voraus.

Gemeinderat beschließt Bau von jährlich 1500 Wohneinheiten als Zielgröße

Der künftig erweiterte Wohnungsbau soll wesentlich im Rahmen der Innenentwicklung auf Umstrukturierungsflächen, Baulücken und baulichen Ergänzungsflächen durchgeführt werden. Die zusätzlichen Wohnbaupotenziale wurden in der neuen Zeitstufenliste 2006 festgeschrieben.

Die ständige Flächenknappheit hat besonders in den letzten Jahren deutlich die Bauwirtschaft und den Stuttgarter Wohnungsmarkt beeinflusst. Aktuell stehen sogar der Stadt Stuttgart selbst nicht genug konkrete Bauflächen zur Verfügung, um ihre eigenen Wohnbauziele von 200 Sozialmietwohnungen für 2006 zu erreichen.

1. Wohnungsbestand, Wohnbautätigkeit und Wohnungsversorgung 2004

Inge Heilweck-Backes

Demografischer Wandlungsprozess trifft auch den Wohnungsmarkt

Transparenz der Wohnungsmärkte zunehmend wichtiger

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

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

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

11

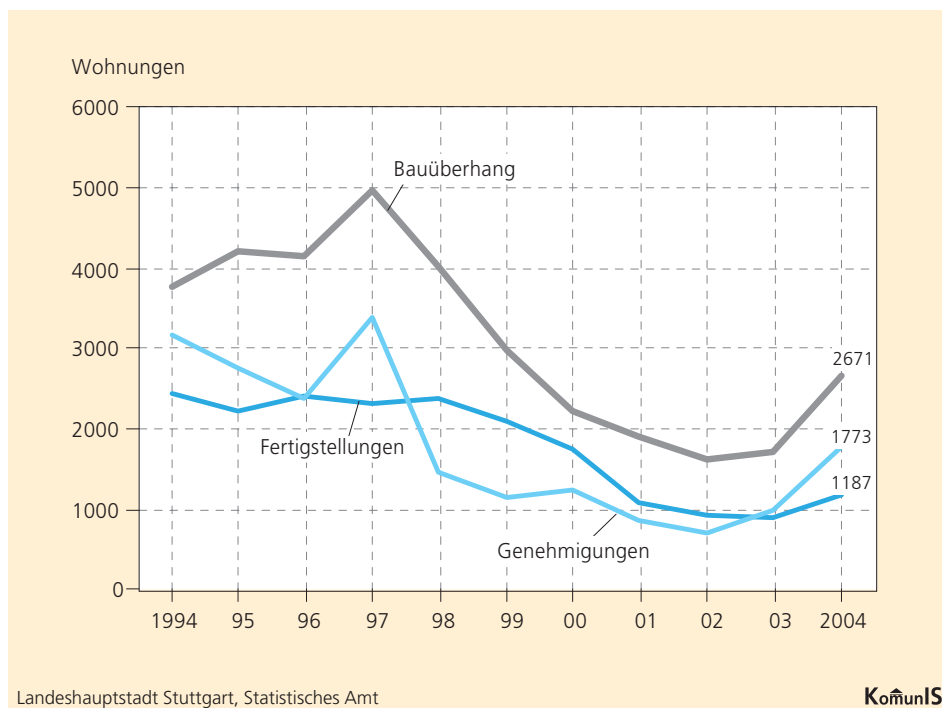
1.1 Entwicklung des Wohnungsangebotes

1.1.1 Bautätigkeit

Wohnungsbau in Stuttgart hat Talsohle durchschritten

Der Wohnungsbau in Stuttgart hat 2004 die Talsohle des Vorjahres mit dem niedrigsten Fertigstellungsvolumen seit 1945 verlassen. Mit 1187 Baufertigstellungen sind gegenüber 2003 fast ein Drittel mehr Wohnungen gebaut worden. Die Zahl der genehmigten Bauvorhaben stieg in den letzten zwei Jahren um das eineinhalbfache und liegt jetzt bei 1773 genehmigten Wohnungen. Dies ist die höchste Zahl seit 1995. Entsprechend stark verlief dadurch der Anstieg des Bauüberhanges, der im gleichen Zeitraum um 64,3 Prozent zunahm und nun mit 2671 Wohnungen etwa auf dem Niveau von 1999 liegt. Die Hälfte der Bauvorhaben befindet sich bereits im Bau. Die Hauptursache dieser Entwicklung ist in dem Vorzieheffekt durch die zweijährige Debatte um die Abschaffung der Eigenheimzulage zu sehen (vgl. Abbildung 1 und Tabellen 1,12,23).

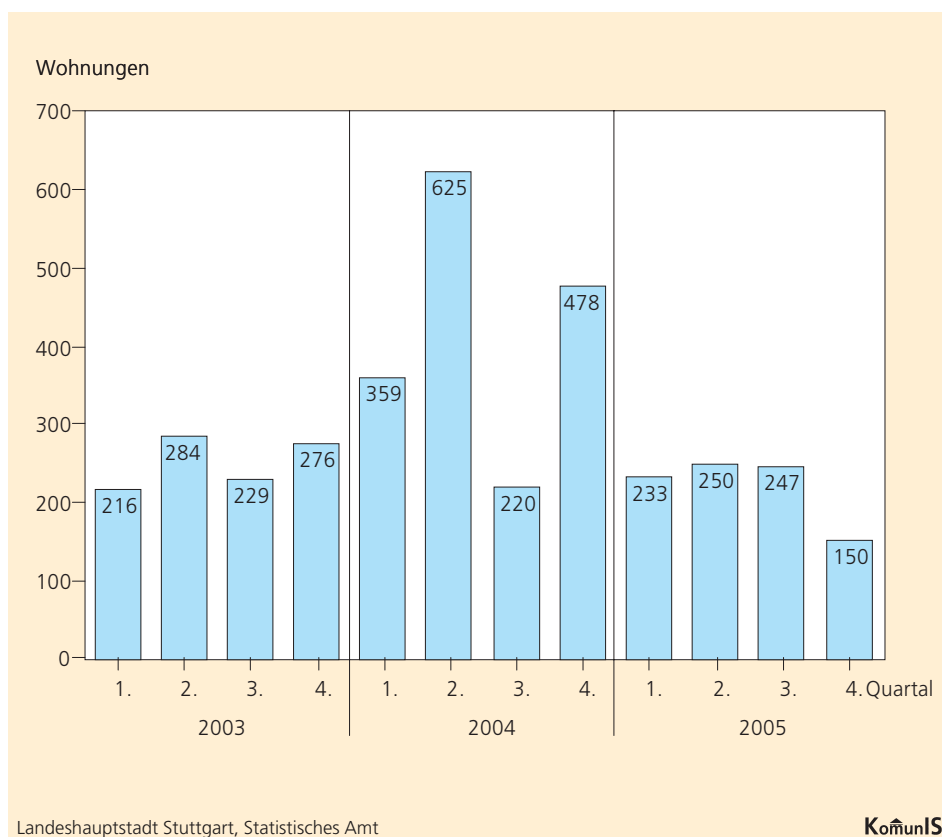
Abbildung 1: Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhanges in Stuttgart seit 1994



2005 wieder niedrigeres Genehmigungsvolumen

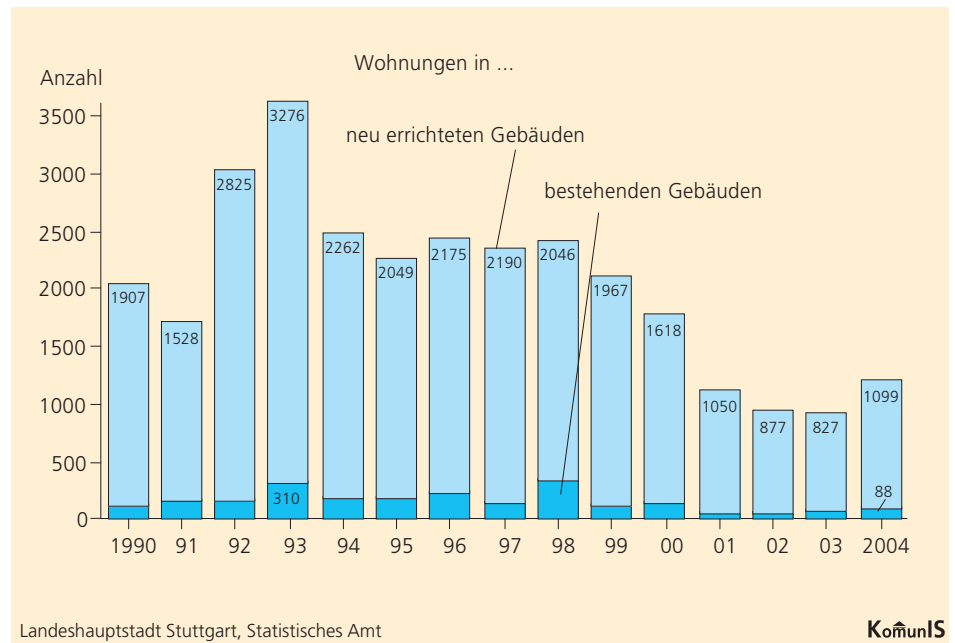
Inzwischen bestätigt das merklich geringere Genehmigungsvolumen in den einzelnen Quartalen 2005, dass die Rekordzahl an Baugenehmigungen im Vorjahr eindeutig dem Sondereinfluss der Eigenheimzulage unterlag. Die Gesamtzahl an Genehmigungen 2005 von 850 Wohnungen entfernte sich deutlich vom Zwischenhoch der beiden Vorjahre (vgl. Abbildung 2).

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



2004 wurden in 371 neu errichteten Gebäuden 1082 Wohnungen fertig gestellt. Auch diese Zahl liegt mit gut einem Drittel über dem Vorjahreswert. Die Zunahme durch Aus- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand von 88 neuen Wohnungen bewegt sich auf dem Vorjahresniveau (vgl. Abbildung 3 und Tabellen 3,5).

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

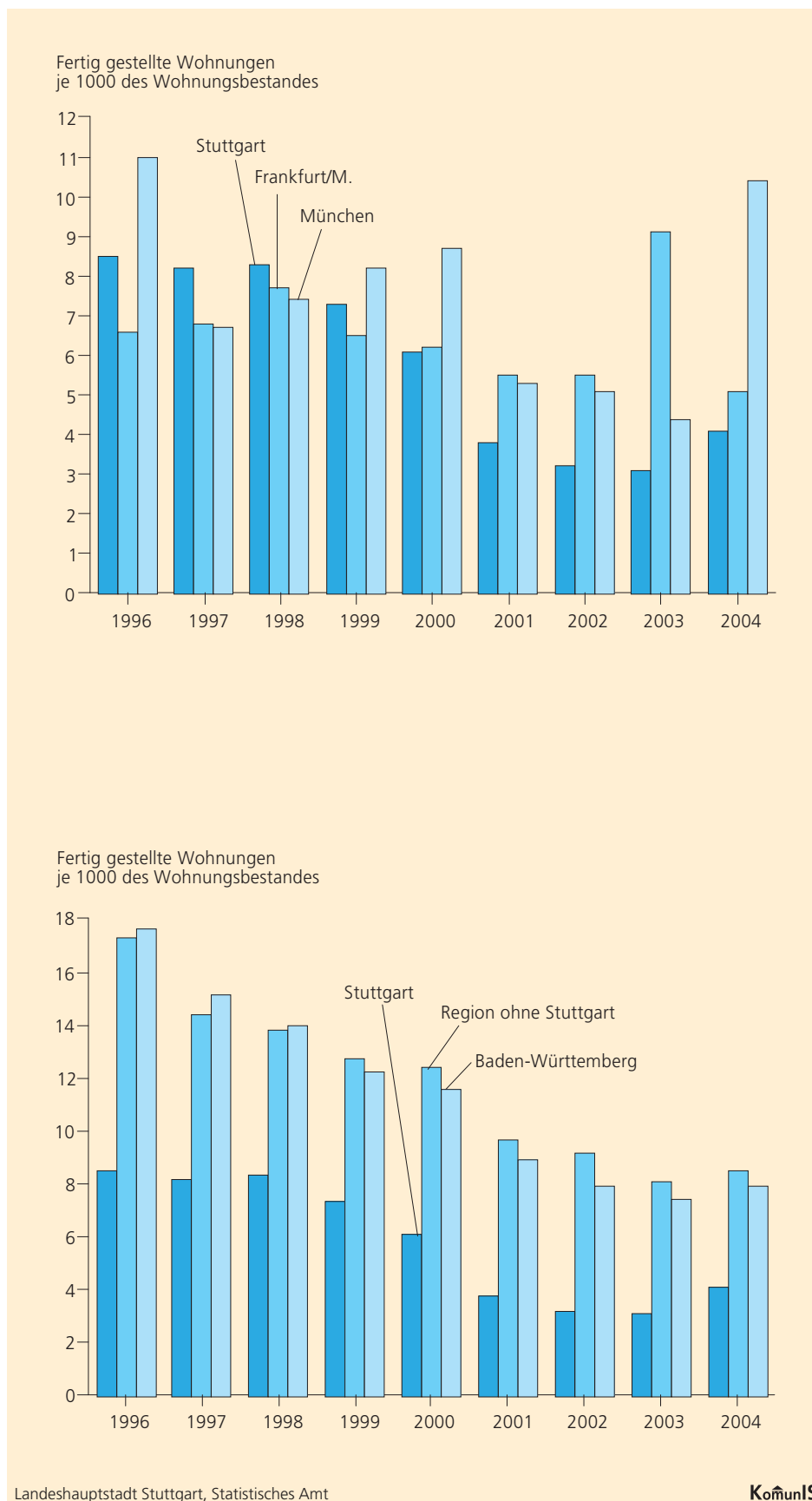


Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich

In Frankfurt und München deutlich mehr Fertigstellungen je 1000 Einwohner

Der Wohnungsbau in Stuttgart hat sich Ende der neunziger Jahre entsprechend der allgemeinen Entwicklung auf Landes- und Bundesebene stark rückläufig entwickelt. Im Vergleich mit Frankfurt/M. und München, ebenfalls wachsende Wohnungsmarkregionen, wird deutlich, dass Stuttgart von dieser Entwicklung besonders stark betroffen ist. Der Indikator „fertig gestellte Wohnungen je 1000 des Wohnungsbestandes“ weist nach, dass Stuttgart noch in den letzten Jahren des Zwanzigsten Jahrhunderts vor allem im Vergleich mit Frankfurt eine höhere Bauleistung erbrachte, die aber seit 2001 überdurchschnittlich stark zurückging. Das gleiche Bild zeigt sich im regionalen Vergleich. 8,5 fertig gestellte Wohnungen kommen in der Region Stuttgart im Jahr 2004 auf 1000 im Wohnungsbestand. Genau diese Bauziffer erreichte die Stadt Stuttgart 1996. Inzwischen ist sie auf 4,1 gesunken. In Frankfurt sind es 5,1 und in München 10,4 Fertigstellungen (vgl. Abbildung 4 und Tabelle 35).

Abbildung 4: Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich seit 1996

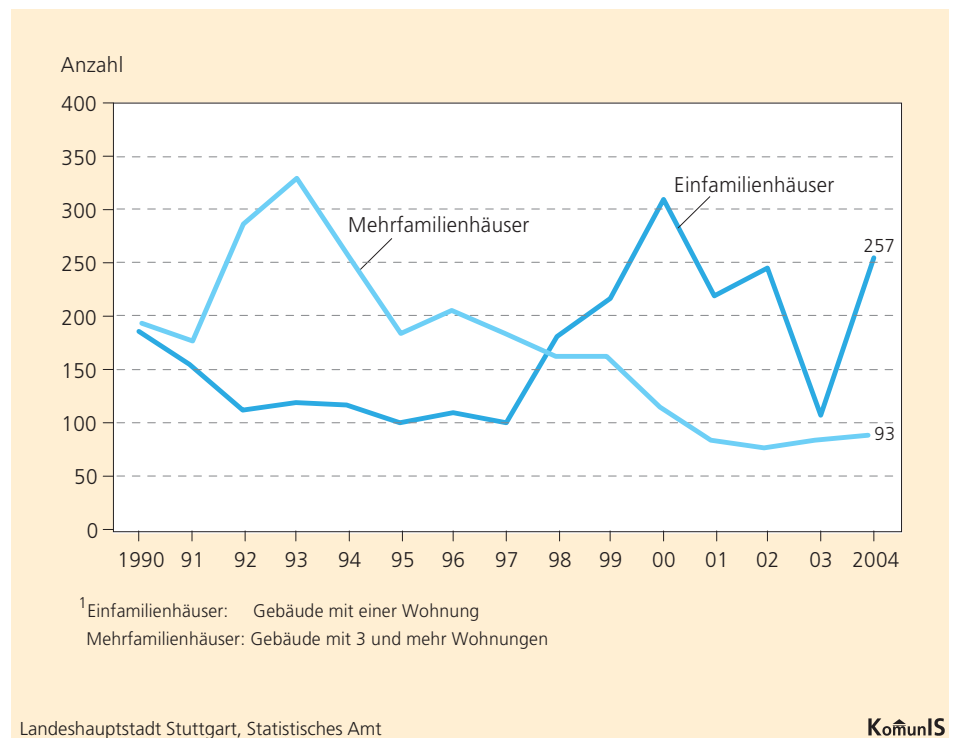


Eigenheim- und Geschosswohnungsbau

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

Die Struktur der Neubautätigkeit hat sich Ende der neunziger Jahre grundlegend verändert. Der Eigenheimbau hat den Geschosswohnungsbau in den Hintergrund gedrängt. Insgesamt sind 371 Wohngebäude neu errichtet worden. Davon kamen auch 2004 mit 69,3 Prozent wieder der größte Teil als Einfamilienhäuser auf den Markt. 21 Gebäude sind Zweifamilienhäuser. Oft handelt es sich dabei um Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung. 10,2 Prozent der Mehrfamilienhäuser haben vier bis sechs Wohnungen (- 6 %-Pkte zu 2003), 12,4 Prozent sieben und mehr Wohnungen (- 8,1 %-Pkte). Insgesamt entstanden 783 Wohnungen in 93 neu errichteten Geschosswohnungsbauten. Abbildung 5 zeigt die komplementäre Abfolge von Gebirgen und Tälern des Eigenheim- und Geschosswohnungsbaus.

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



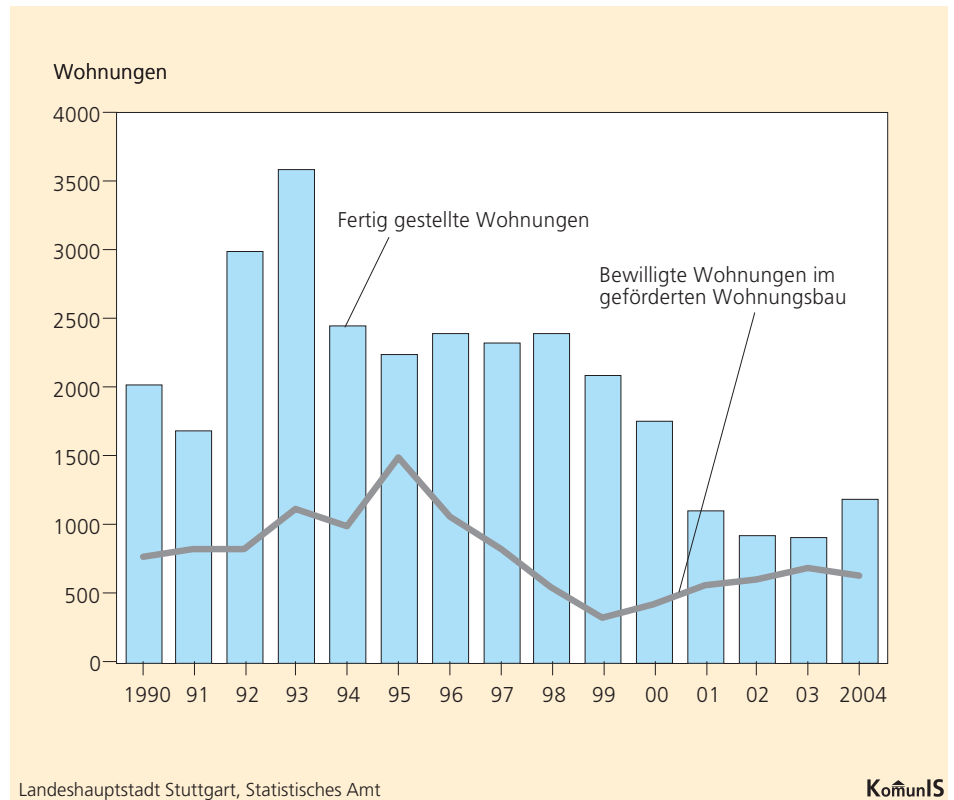
*Angebotsstruktur ist das Ergebnis
städtischer Förderpolitik*

Diese Angebotsstruktur ist überwiegend nicht das Ergebnis eines nach marktwirtschaftlichen Prinzipien funktionierenden Wohnungsmarktes, sondern wesentlich die Folge städtischer Förderpolitik. Über das Familienbauprogramm und das Programm „Preiswertes Wohneigentum“ werden im jährlichen Durchschnitt für junge Familien zwischen 100 und 120 Eigenheime bewilligt. Schätzungsweise die Hälfte der 257 neu errichteten Eigenheime wurden 2004 somit städtisch gefördert. Auch in den Geschosswohnungsbau ist die Stadt Stuttgart durch die Förderung von Eigentumswohnungen und den Bau von Sozialmietwohnungen stark involviert. 848 Wohneinheiten wurden in den letzten beiden Jahren über das Landeswohnraumförderprogramm unter finanzieller Beteiligung der Stadt bewilligt, ca. 250 Wohneinheiten sind im Rahmen der Eigentumsförderung für so genannte Schwellenhaushalte vorgesehen.

*Soziale Wohnbauförderung als Stütze
der Bautätigkeit*

Da es derzeit noch kein aufbereitetes Datenmaterial zu Baufertigstellungen von geförderten Wohnungen gibt, muss hilfswise auf die bewilligten, das heißt in die Förderprogramme aufgenommenen Wohnungen zurückgegriffen werden. Abbildung 6 zeigt eindrucksvoll die wachsende Bedeutung der Sozialen Wohnraumförderung als Stütze der Bautätigkeit in Stuttgart. Seit 1999 nimmt der Anteil der Förderungen an den fertig gestellten Wohnungen stetig zu. 2004 stehen 1187 fertig gestellten Wohnungen 654 bewilligten Wohnungen gegenüber, das sind 55 Prozent des gesamten Bauvolumens.

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



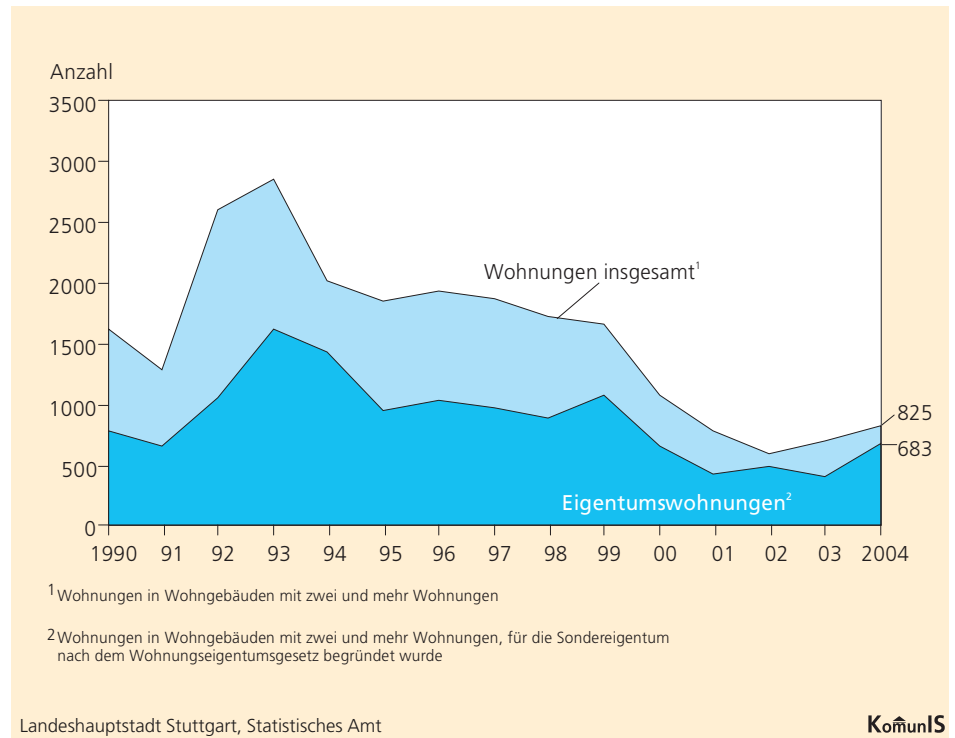
Weiterhin starker Trend zum Wohneigentum; Eigentumsquote bei neuen Wohnungen 82 %

Mietwohnungen und Wohneigentum

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

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

Abbildung 7: Neu errichtete Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 1990



Wohnungsgröße nach der Wohnfläche

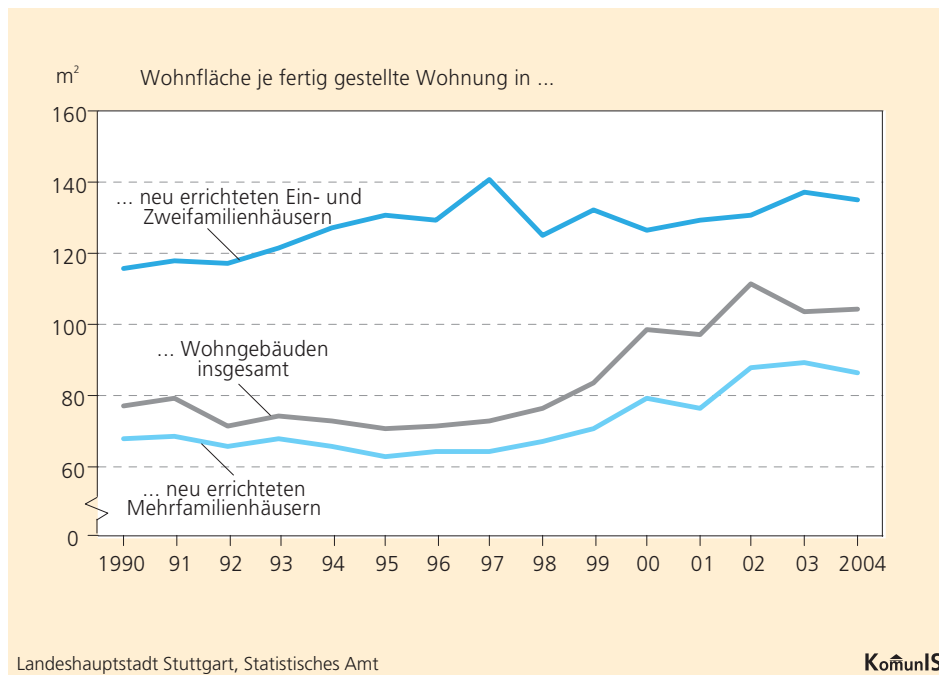
Sprunghafter Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche

Die Umsteuerung der städtischen Förderpolitik vom Geschosswohnungsbau zum Eigenheim und insbesondere die Förderung des Wohneigentums hat ihre Spuren auch in der Entwicklung der Wohnflächen hinterlassen. So ist die eher mäßige Zunahme der Wohnungsgröße in den achtziger und neunziger Jahren mit einer Durchschnittsfläche von 75,9 m² zwischen 1999 und 2004 sprunghaft auf 99,7 m² angestiegen und liegt nun im aktuellen Jahr inzwischen bei 104,4 m² je fertig gestellter Wohnung. Die durchschnittliche Wohnung in einem neu errichteten Wohngebäude 2004 ist 100 m² groß.

Durchschnittliche Neubauwohnung 100 m² groß

Entsprechend des generellen Größenunterschieds zwischen Eigentümer- und Mieterwohnungen liegen erwartungsgemäß auch die Wohnflächen in Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser weit auseinander. Während 2004 das neue Eigenheim oder die Wohnung in einem Zweifamilienhaus (oft nur ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) eine durchschnittliche Wohnfläche von 135,4 m² besitzt, verfügt die neue Geschosswohnung im Mittel nur über 86,6 m² (vgl. Abbildung 8).

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

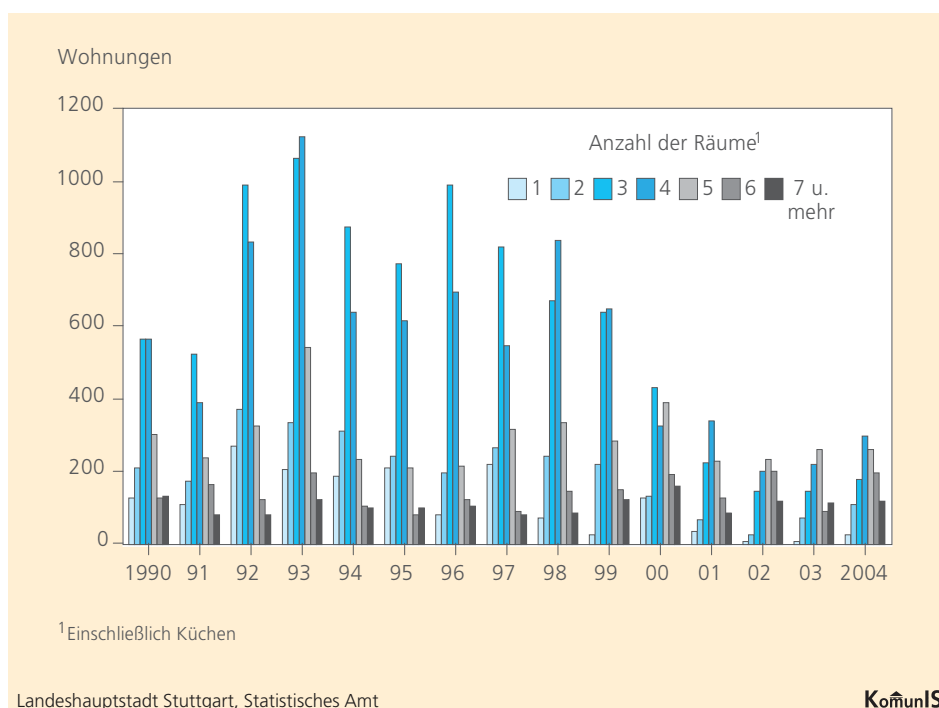


Wohnungsgröße nach Wohnräumen

Anstieg der Wohnungsgröße auch nach der Raumzahl

Wohnfläche und die Anzahl der Räume einer Wohnung hängen eng miteinander zusammen, und auch in dieser Hinsicht ist natürlich die Wohnungsgröße in den letzten Jahren gestiegen. 2004 hat eine durchschnittliche Neubauwohnung 4,4 Räume, zehn Jahre zuvor waren es 3,5 Räume. Absolut gesehen ist die Zahl der Wohnungen mit sechs Räumen (+ 106 Wohneinheiten) am stärksten gestiegen. Eine Sechsräum-Wohnung stellt mit fünf Wohnräumen und Küche den Normaltypus des Einfamilienhauses dar, das 2004 überdurchschnittlich häufig gebaut worden ist. Verstärkt wurde auch in mittlere Wohnungsgrößen mit drei und vier Räumen investiert (+ 106 Wohnungen). Das Angebot an Zwei-Raum-Wohnungen und Ein-Zimmer-Apartments wurde mit 137 Wohneinheiten erweitert (vgl. Abbildung 9 und Tabelle 9).

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



¹Einschließlich Küchen

1.1.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

Wohnungsbestand

Geringere Wachstumsraten des Wohnungsbestandes

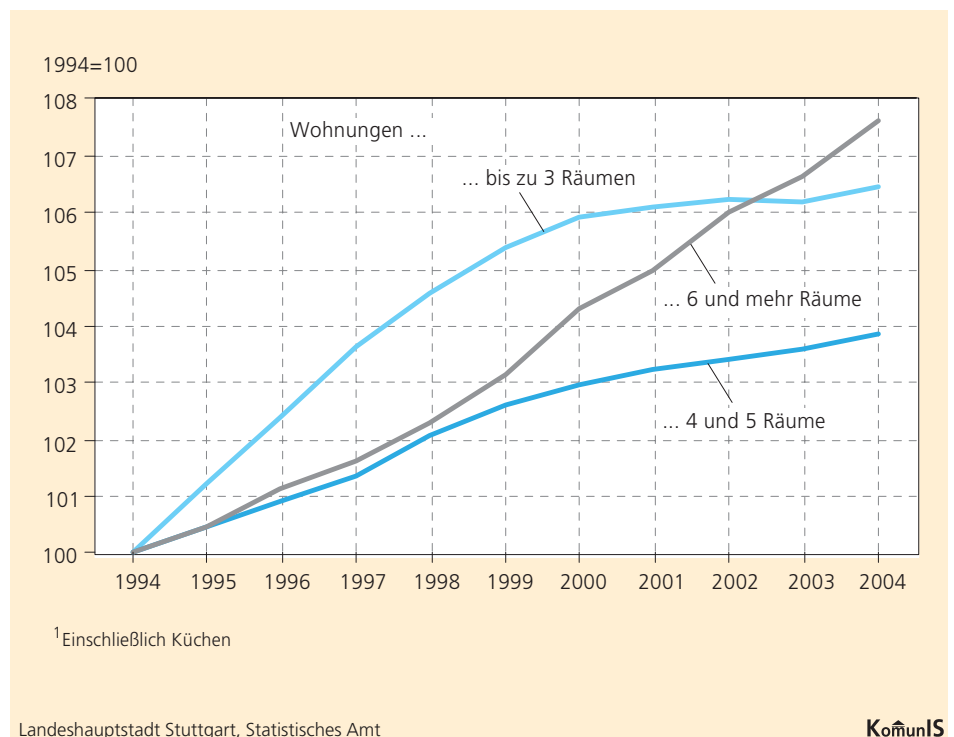
Das Ende der Baukonjunktur hat dem Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren nur noch unterdurchschnittliche Wachstumsraten gebracht. 2004 gibt es in Stuttgart 292 359 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Zwischen 1994 und 2004 hat sich der Wohnungsbestand mit 14 248 Wohnungen um 5,1 Prozent erhöht. Die jährliche Zuwachsrates ist in diesem Zeitraum aber von 0,7 Prozent auf 0,3 Prozent gesunken (vgl. Tabelle 26).

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

Durchschnittliche Wohnung im Wohnungsbestand wird zunehmend größer

Das Wohnungsgemeinde des Wohnungsbestandes nach der Raumzahl hat sich seit 1999 deutlich verändert. Der überproportionale Anstieg kleiner Wohnungen bis drei Räume stagniert auf dem hohen Niveau des Jahres 2000 (+ 1,1 Indexpunkte), während die Entwicklung großer Wohnungen ab sechs Räume weiterhin linear ansteigt (+ 4,5). Die durchschnittliche Wohnung im Wohnungsbestand wird somit kontinuierlich größer. Im statistischen Mittel ist sie 2004 74,1 m² groß, 0,5 m² mehr als vor zehn Jahren.

Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume¹) in Stuttgart seit 1994

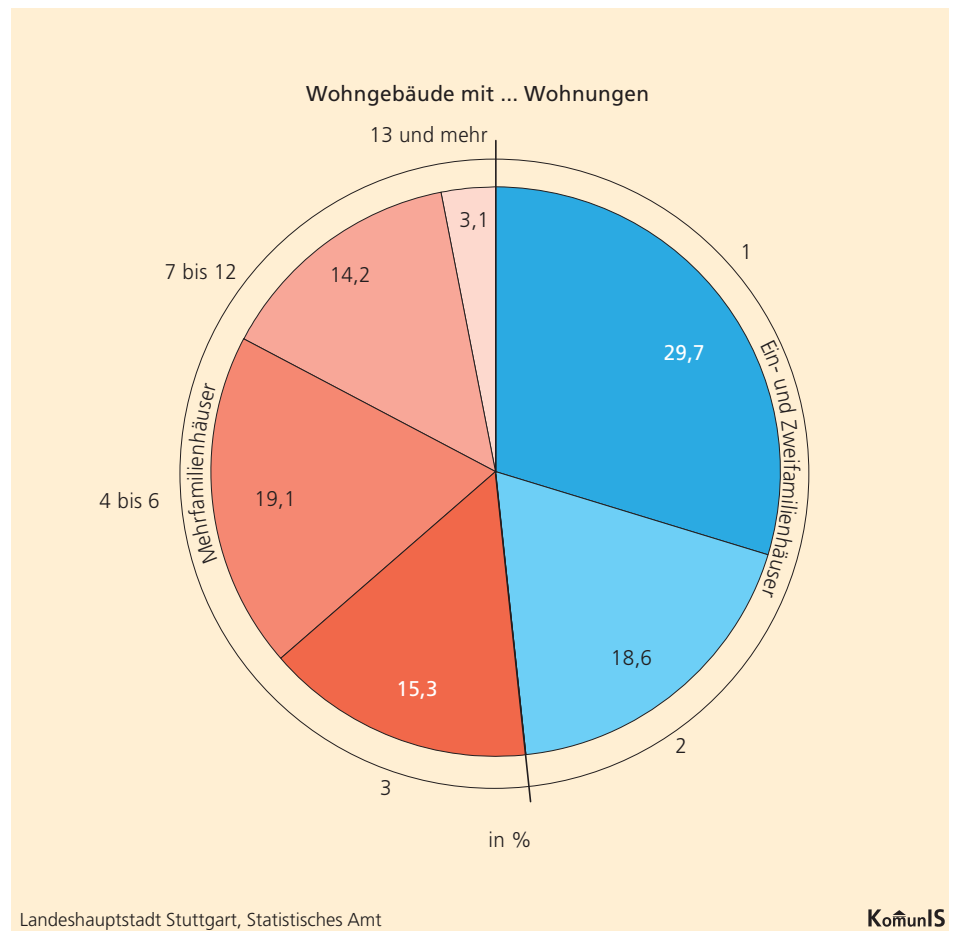


Gebäudebestand

Städtische Förderpolitik bewirkt stärkeres Wachstum von Ein- und Zweifamilienhäusern

Große Wohnungen sind typisch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil dieser Wohnform von 48,3 Prozent am Wohnungsbestand wuchs in den letzten 10 Jahren um 4,7 Prozent, während sich der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen nur zu 3,4 Prozent vergrößerte (vgl. Tabelle 30). Die städtische Förderpolitik, die gezielt darauf hinwirkt, junge, aufstrebende Familien an Stuttgart zu binden, hatte an der beträchtlichen Angebotserweiterung der Einfamilienhäuser einen maßgeblichen Anteil. Insgesamt ist der Bestand an Wohngebäuden im Zeitraum 1994/2004 um 4 Prozent gewachsen.

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



Gebäude- und Wohnungsbestand in den Stadtbezirken

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

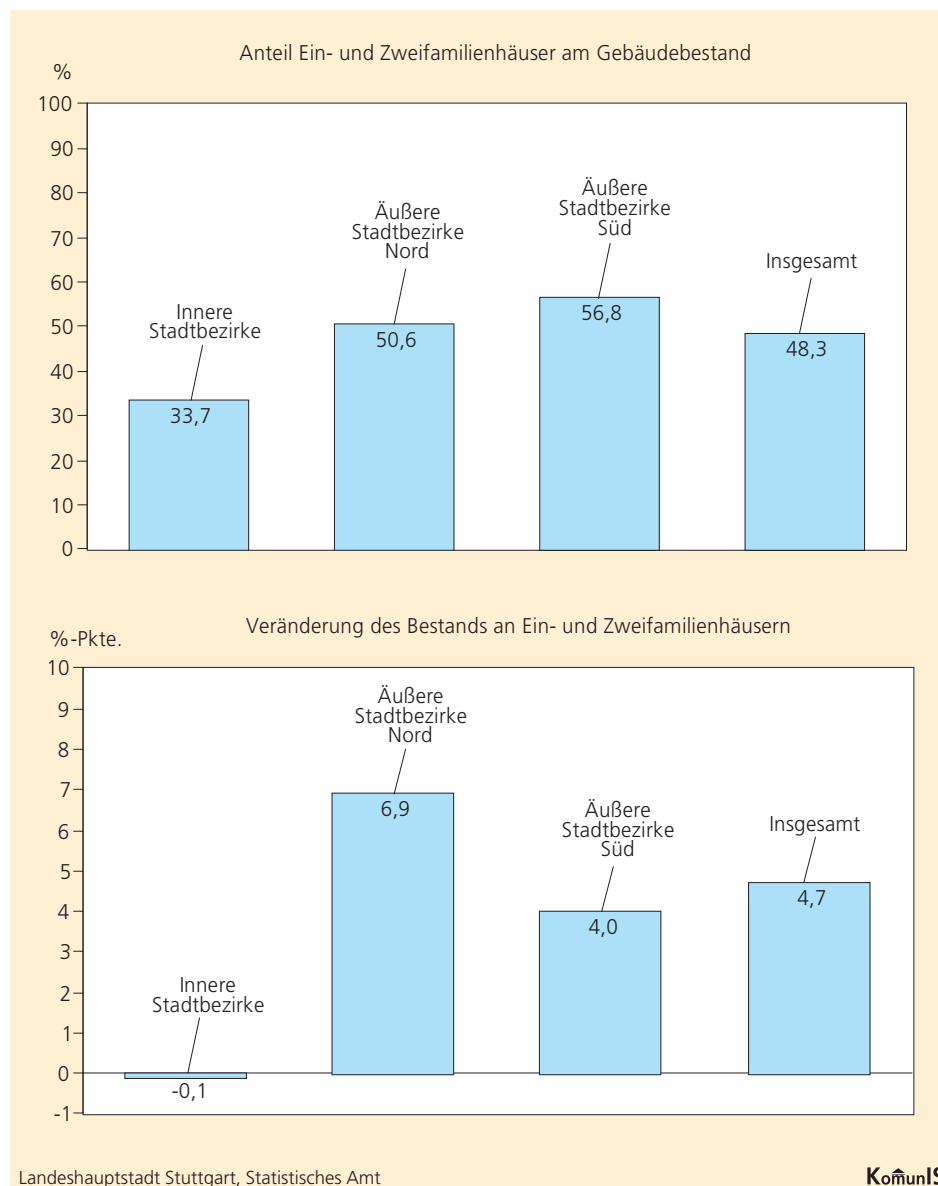
Aufwertung der äußeren Stadtbezirke im Norden

Der expansive Eigenheimbau hat vor allem in den nördlichen Stadtbezirken des äußeren Stadtgebietes zu einer Erweiterung des Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäuser geführt. Mit einer Zuwachsrate von 6,9 Prozent gegenüber 4 Prozent in den südlichen Bezirken hat der Norden Stuttgarts eine deutliche Aufwertung erfahren, denn abgesehen von den Halbhöhenlagen des Kesselrandes sind gute und beste Wohnlagen historisch bedingt eher im südlichen Stadtgebiet zu finden. Der Bestand an Ein-/Zweifamilienhäuser liegt im Süden bei 56,8 Prozent. Die äußeren Stadtbezirke des Norden verfügen nun über einen Anteil von 50,6 Prozent (vgl. Tabelle 30).

Nord-Süd-Gefälle auch nach der Wohnungsgröße

Auch nach der Wohnungsgröße gibt es im Stadtgebiet ein klares Nord-Süd-Gefälle. In den inneren und den nördlichen äußeren Stadtbezirken ist die Durchschnittswohnung zwischen 72 und 73 m² groß. Die größeren Wohnungen mit einer Durchschnittsfläche von 78,1 m² liegen in den südlichen Bezirken. Die Ergebnisse der wohnungsmarktbezogenen Themen der Bürgerumfrage bestätigen diese These.

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



... und Veränderung des Bestandes
1994/2004

1.1.3 Gebäude- und Freiflächen Wohnen

18 % der Gemarkungsfläche für
Wohnen

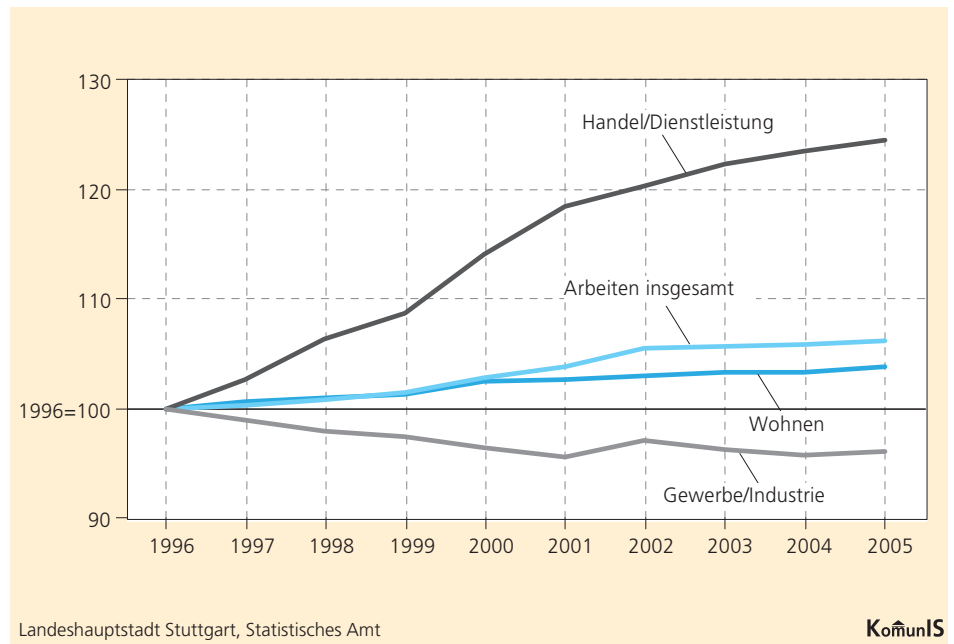
3664,7 ha oder 17,6 Prozent der Bodenfläche Stuttgarts wurde zum 31.12.2005 für Wohnzwecke genutzt. Neben den bebauten Teilen enthält die Gebäude- und Freiflächen für Wohnen aber auch in geringem Umfang der Bebauung untergeordnete, unbebaute Flächen wie Stellplätze, Spielplätze oder Hausgärten.

Maßvolle Zunahme der Gebäude- und
Freiflächen für Wohnen

Die maßvolle Zunahme der Gebäude- und Freiflächen für Wohnen im Stadtgebiet von 137 ha (+ 3,9 %) seit 1996 entspricht der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung des geltenden Flächennutzungsplanes und ist ein Beleg für die Umsetzung der Maßnahme Vorrang der Innenentwicklung (Nutzung der Baupotenziale im Bestand) vor Außenentwicklung (Ausweisung von Neubauflächen). Dennoch geht auch diese eher flächenschonende Stadtentwicklung trotz rückläufiger Einwohnerzahlen mit einem Flächenzuwachs von 2,3 m² je Einwohner seit 1996 einher (vgl. Tabelle 36).

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

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

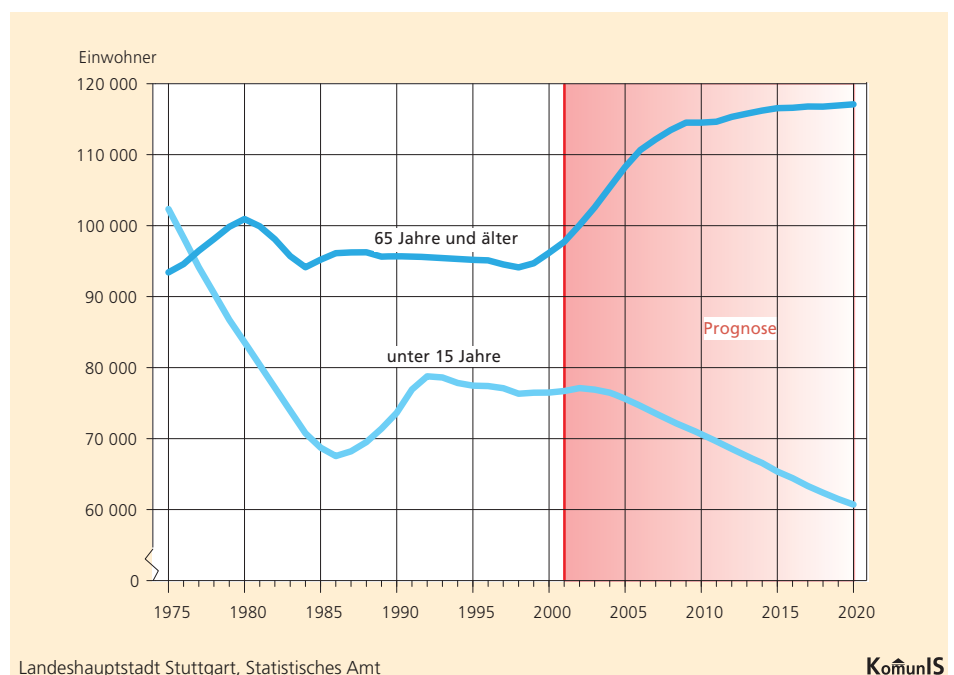


1.2 Faktoren der Wohnungsnachfrage

1.2.1 Demografische Entwicklung

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

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



Individuellere Lebensstile und Alterungsprozess verhindern Rückgang der Zahl der Haushalte

Neue Schwerpunkte in der Nachfrage nach Wohnungen

Remanenzeffekt führt zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen

Vermehrter Wohnflächenverbrauch durch gestiegene Eigentumsquote

Alterseffekt und autonomer Wohlfstandseffekt wirken auf Wohnflächenentwicklung

Immer weniger Einwohner haben immer mehr Wohnraum

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

1.2.2. Wohnflächenentwicklung

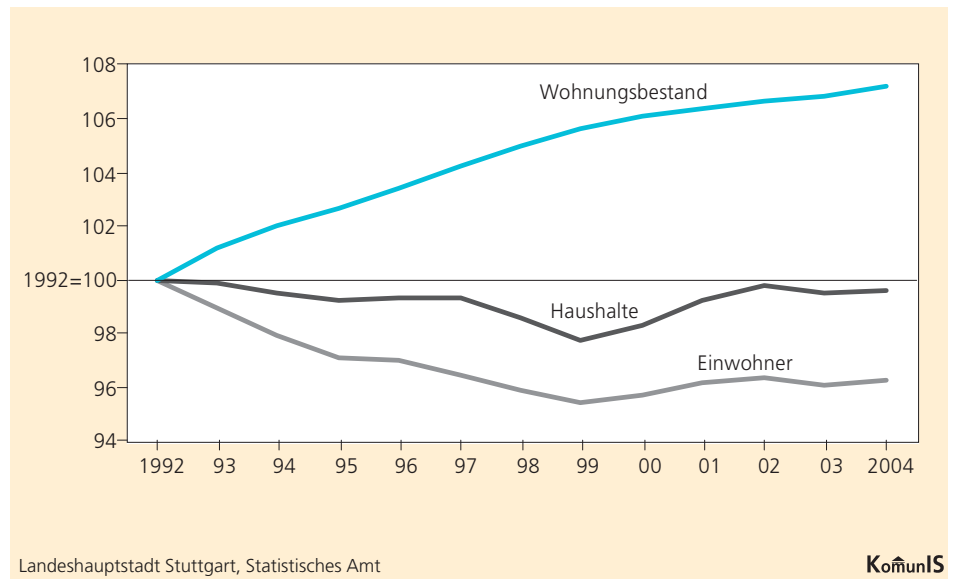
Die Wohnungsmarktentwicklung war bisher durch ein relativ stabiles Muster der Wohnflächennachfrage im Lebenszyklus geprägt. Nach der Haushaltsgründung wächst der Wohnflächenkonsum mit der Familiengröße und dem Einkommen. Im Zeitablauf werden größere Wohnungen gemietet oder gekauft. Der gewohnte Lebensstandard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

Typischer Weise sind selbst genutzte Wohnungen erheblich großzügiger geschnitten als Mietwohnungen. Die Differenz im früheren Bundesgebiet, so die Studie „Wohnflächennachfrage in Deutschland“ des Forschungsinstitutes empirica¹, liege inzwischen bei 50 m². In Stuttgart² beträgt dieser Unterschied 32 m². Ein großer Teil des zusätzlichen Wohnflächenverbrauchs der letzten Jahre sei im Bundesgebiet auf die gestiegene Eigentumsquote zurückzuführen.

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

Auch in Stuttgart geht die Schere der Entwicklung von Einwohner und Wohnungsbestand seit Jahrzehnten auseinander. Immer weniger Einwohner haben immer mehr Wohnraum. Seit 1992 ist die Zahl der Einwohner um 4 Indexpunkte zurückgegangen, die des Wohnungsbestandes durch die jährliche Bauleistung aber um 7 Punkte gewachsen. Das heißt, dass jeder Einwohner in Stuttgart rein rechnerisch über 4 m² mehr an Wohnfläche verfügt als 1992 (vgl. Abbildung 15).

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



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

2004 liegt in Stuttgart die Wohnfläche pro Kopf bei 36,7 m². Ein Einwohner in den nördlichen Stadtbezirken verfügt im Durchschnitt über 34,6 m², in den Innenbezirken über 37,6 m², während die höchste Pro-Kopf-Wohnfläche im Süden der äußeren Stadtbezirke anzutreffen ist. Hier lebt man durchschnittlich auf 38,6 m². Dieser Indikator zeigt in Karte 1 deutlich die sozialräumliche Segregation innerhalb des Stadtgebietes. Vor allem in den Halbhöhen- und Höhenrandlagen des Stuttgarter Talkessels im Norden (Killesberg, Am Bismarckturm, Lenzhalde, Mönchhalde, An der Burg), Süden (Bopser, Weinsteige, Haigst), Osten (Gänsheide, Frauenkopf) und in den Höhenlagen der südlichen Stadtbezirke (Sonnenberg, Sillenbuch, Schönberg, Asemwald) stehen der Bevölkerung überdurchschnittliche Wohnflächen von mehr als 45 m² zur Verfügung. In den Tallagen der Innenstadt, den stark gewerblich geprägten Vororten im Norden sowie entlang des Neckars liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche unter 30 m². Auch in den Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre (Fasanenhof, Rot, Freiberg, Neugereut) bewegt sich die Wohnfläche trotz Überalterung der deutschen Bevölkerung mit 30 bis 35 m² je Einwohner erheblich unter dem Durchschnitt.

1.2.3 Innerstädtische Umzüge

Wohnungsangebot beeinflusst auch die innerstädtische Umzugsmobilität

Umzüge innerhalb einer Stadt, die in der Regel nicht arbeitsplatzbedingt sein dürfen, gelten als Indikator für den Grad der Marktanspannung. Der Anteil innerstädtischer Umzüge verändert sich entsprechend den Zyklen des Wohnungsmarktes. Je breiter das Wohnungsangebot, desto bessere Möglichkeiten haben die Haushalte ihre Wohnwünsche umzusetzen. Ein angespannter Wohnungsmarkt schränkt die Möglichkeiten für innerstädtische Umzüge ein, ein entspannter Markt begünstigt sie eher. 2004 haben insgesamt 42 961 Einwohner innerhalb des Stadtgebietes ihre Wohnung gewechselt. Vor 10 Jahren waren es 7252 Personen mehr. Abbildung 16 zeigt, dass die Anzahl der Umzüge neben konjunkturellen Einflüssen auch durch die Größe des Wohnungsangebotes beeinflusst wird. Die Kurve der jährlich fertig gestellten Wohnungen verläuft parallel des Verlaufs innerstädtischer Umzüge. Der starke Abwärtstrend der Bautätigkeit Ende der neunziger Jahre und das Erreichen der Talsohle 2002 mit einem historischen Tiefstand von nur 911 fertig gestellten Wohnungen ließ offensichtlich auch der innerstädtischen Umzugsmobilität keinen großen Spielraum.

Karte 1: Wohnfläche je Einwohner in Stuttgart 2004 nach Stadtteilen

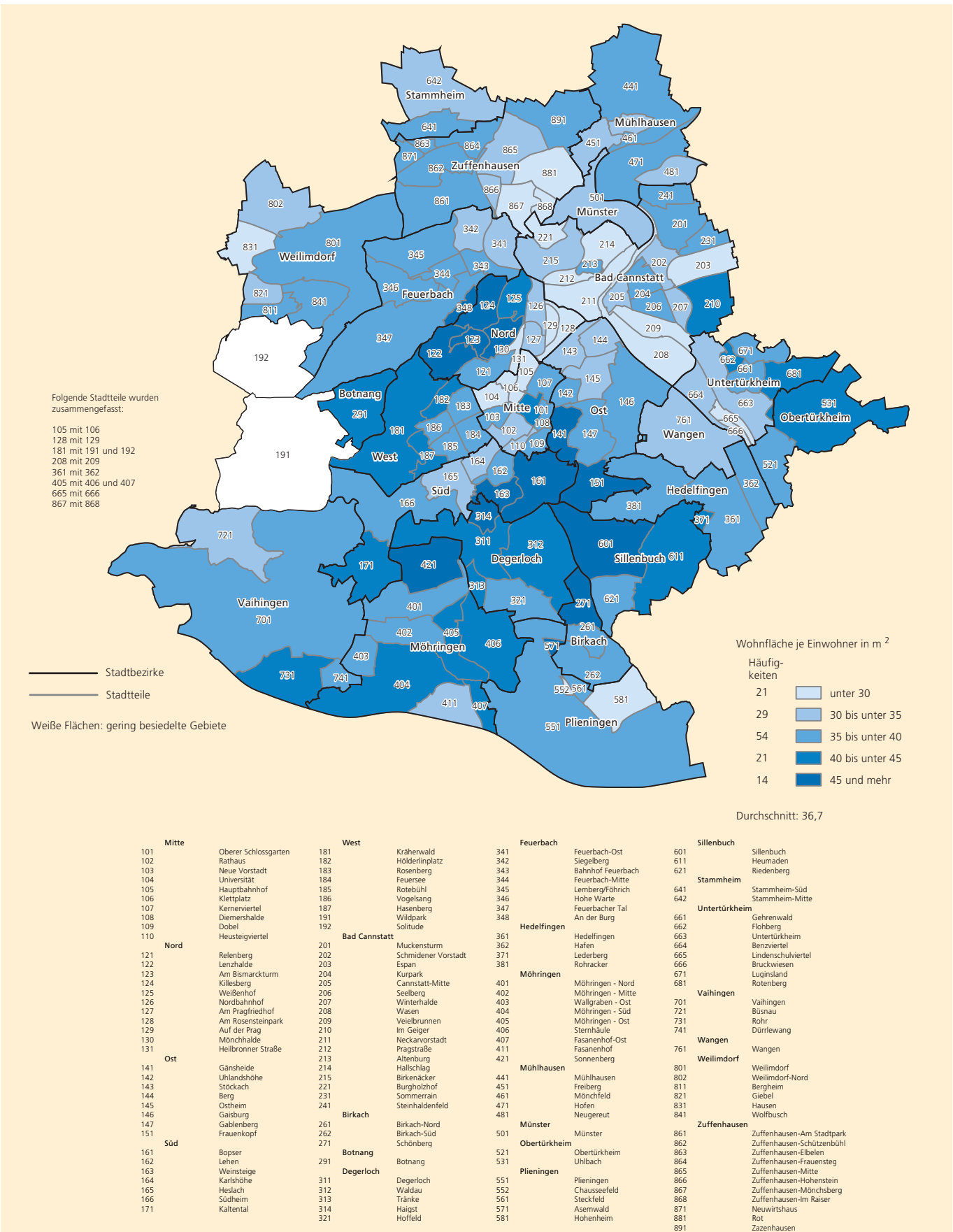
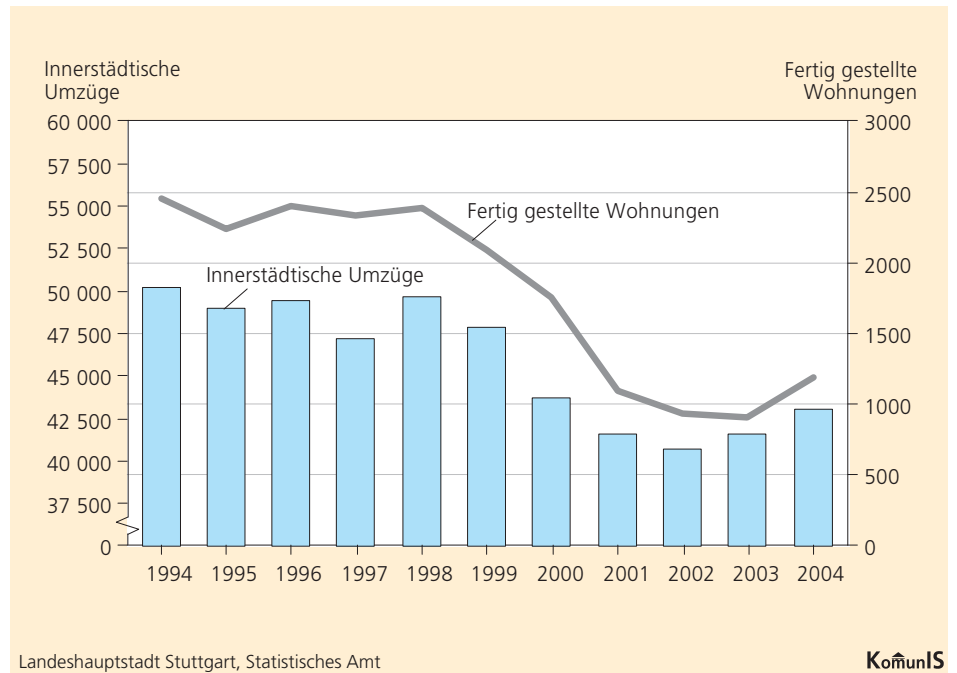


Abbildung 16: Entwicklung innerstädtischer Umzüge und Bautätigkeit in Stuttgart seit 1994

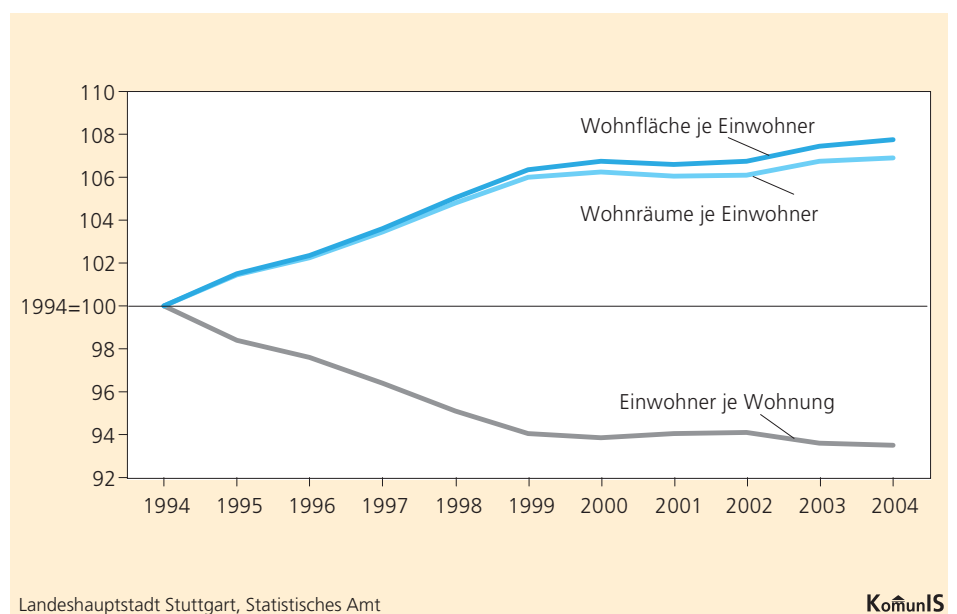


1.3. Bilanzierung der Wohnungsversorgung

Sinkende Belegungsdichte der Wohnungen

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsversorgung ist neben der Wohnfläche je Einwohner die Belegungsdichte, das ist die Personenzahl je Wohnung. Infolge des Haushalteverkleinerungsprozesses sinkt diese Ziffer stetig. 2004 wohnen im Durchschnitt 2,02 Personen in einer Wohnung, zehn Jahre zuvor waren es noch 2,16. Spiegelbildlich verhält sich die Kennziffer Anzahl Wohnräume je Einwohner, die im gleichen Zeitraum von 1,83 auf 1,96 anstieg (vgl. Abbildung 17 und Tabelle 33). Klassischer Gradmesser für die Bewertung der quantitativen Wohnungsversorgung und die wohnungspolitische Orientierung ist die Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen.

Abbildung 17: Indikatoren der Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1994



1.3.1 Quantitative Wohnungsversorgung (Wohnungsdefizit)

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

„Haushalte mit Wohnungsbedarf“

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

„Zu berücksichtigender Wohnungsbestand“

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

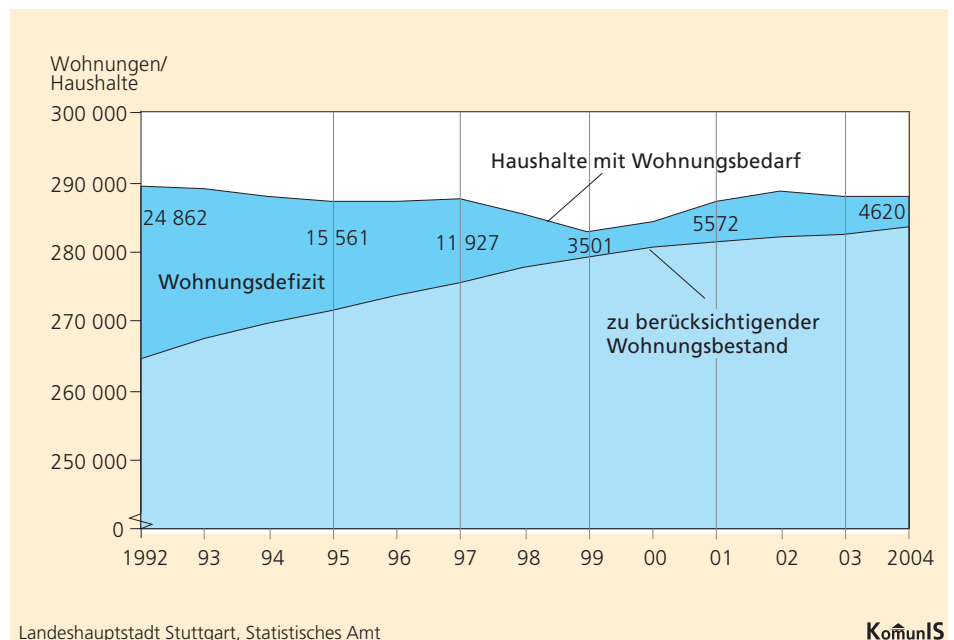
Wohnungsversorgungsgrad

Wohnungsdefizit 2004:
4620 Wohnungen

Der Stuttgarter Wohnungsbestand erfuhr im Jahr 2004 einen Nettozugang von 921 Wohnungen. 1187 fertig gestellte Wohnungen standen durch Gebäudeabbrüche einem Totalabgang von 266 Wohnungen gegenüber. Nach Abzug der Fluktuationsreserve stehen nun den 288 208 Haushalten mit Wohnungsbedarf rein rechnerisch 283 588 Wohnungen zur Verfügung. Demnach beträgt 2004 das Wohnungsdefizit 4620 Wohnungen, das sind 12,1 Prozent weniger als im Vorjahr (vgl. Abbildung 18 und Tabelle 37).

27

Abbildung 18: Das Wohnungsdefizit in Stuttgart seit 1992



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

Wohnungsdefizit in Stadtteilen mit hohem Anteil nichtdeutscher Bevölkerung und Einpersonenhaushalten

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

Wohnungsüberschuss in guten Wohnlagen und in Zentren der äußeren Stadtteile

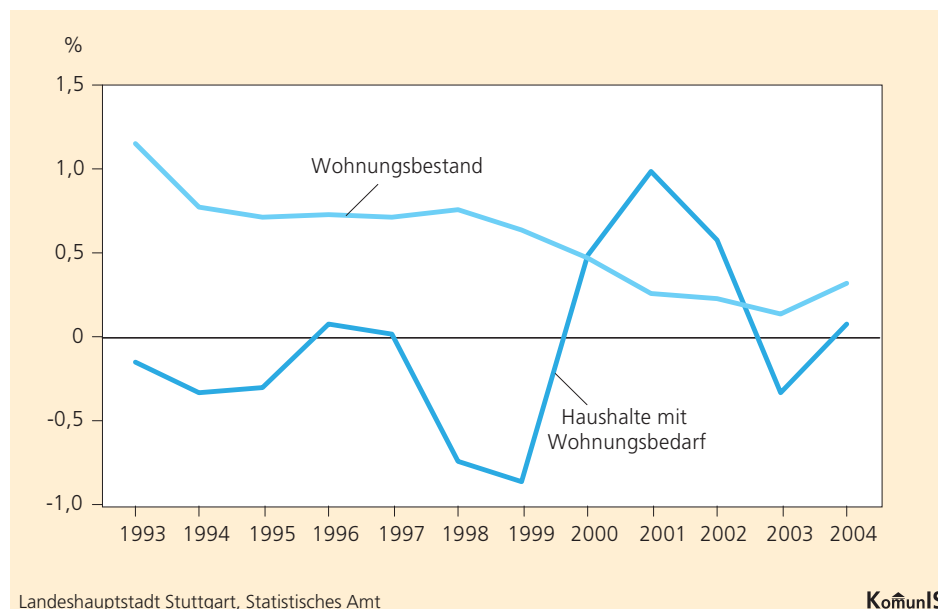
Ein Wohnungsüberschuss wurde zum einen für gute Wohnlagen der äußeren Stadtteile errechnet und macht sich andererseits in Zentren der äußeren Stadtteile wie Weilimdorf, Mühlhausen, Sillenbuch, Degerloch und Vaihingen bemerkbar. Die hier lebenden, teilweise überalterten Haushalte scheuen möglicherweise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

Wohnungsdefizit macht keine qualitative Aussage

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

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

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



1.3.2 Qualitative Nachfrage nach Wohnungen

Nachfrage in Teilen des Wohnungsmarktes auch nach Abbau des Wohnungsdefizits

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

Wissenschaftliche Studie zu neuen Nachfragetrends und Umorientierung der Wohnungspolitik

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

Stadtplanung bevorzugt seit der Gründerzeit Geschosswohnungsbau in großen Gebäuden

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

Entsprechen die dominanten Bauformen den Präferenzen der Nachfrager?

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

Verlagerungsnachfrage führt zu Abwanderungsprozessen

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

Wohnungsmärkte Köln und Dortmund

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

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

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

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

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

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KommunIS

Wohnungsmarkt Stuttgart - Zwischenfazit

Niedriger Überbauungsgrad ist Ergebnis nachhaltiger Stadtentwicklung

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

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

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

Städtische Subventionspolitik kompensiert mangelnde Funktionsfähigkeit des Marktes

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

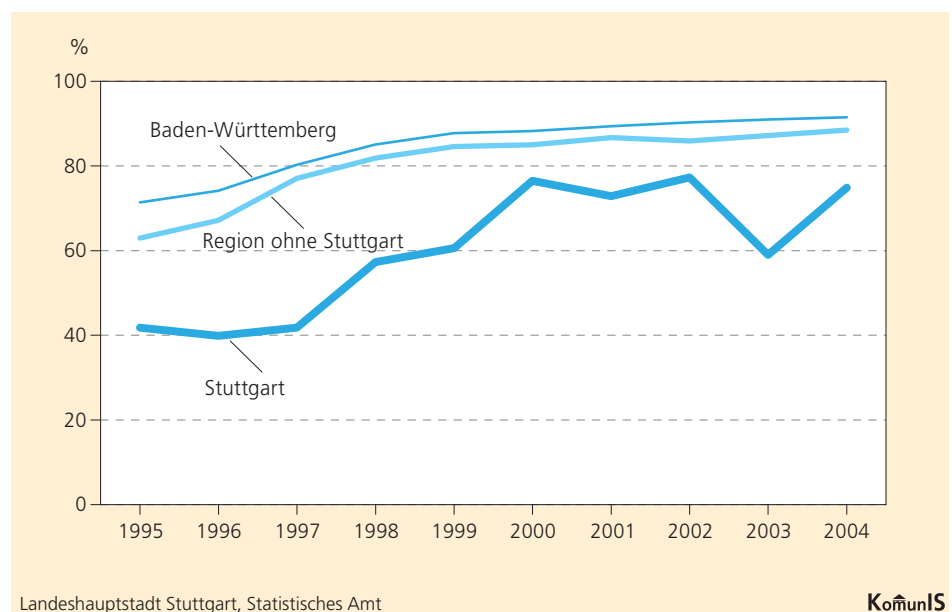
Der Markt, so könnte man meinen, reagiert positiv auf diesen Nachfragetrend. Aber es ist nicht der „Markt“ der hier agiert, sondern die Subventionspolitik der Stadt Stuttgart, die offensichtlich die mangelnde Funktionsfähigkeit des Marktes kompensiert. Sind es wirklich die fehlenden Investoren, denen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

Klausursitzung des Gemeinderats zum Thema „Wohnen in Stuttgart“

Der Gemeinderat der Stadt Stuttgart hat in einer Klausursitzung „Wohnen in Stuttgart“ im Februar 2006 damit begonnen, sich mit diesen Fragestellungen intensiv auseinander zusetzen. Die Grundlage dazu wurde im Jahr vorher mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart durch das Büro Pesch & Partner gelegt⁶. Danach wird der künftige Schwerpunkt im urbanen, flächensparenden innovativen Wohnungsbau gesehen, nicht zuletzt um für den Trend - Rückkehr in die Stadt, Innenstadtwohnen - gerüstet zu sein. Die zunehmende Vielfalt der Lebensstile erfordert zukunftsfähige Wohnformen wie etwa das Generationen übergreifende Wohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Service- und Betreuungswohnen oder die Förderung des städtischen Hauses auf der Parzelle (Stadthaus, Reihnhaus, gestapelte Maisonette).

31

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



1.3.3 Wohnungsversorgung aus Sicht der Stuttgarter Bevölkerung

Meinungsdaten stellen für die Wohnungsmarktbeobachtung unverzichtbare Informationen zur Erkennung von Problemlagen und zeitnaher Beurteilung von Nachfragetrends dar. Seit 1995 werden im zweijährigen Turnus in der Stuttgarter Bürgerumfrage Standardfragen zu wohnungsmarktrelevanten Themen gestellt. Ab 2004 wird - ebenfalls im zweijährigen Wechsel - die Mietspiegelbefragung im Rahmen einer Wohnungsmarktbefragung abgewickelt, die neben wohnungsbezogenen Daten auch Umzugswünsche und Umzugsmotive erfragt (vgl. Kapitel 5.2).

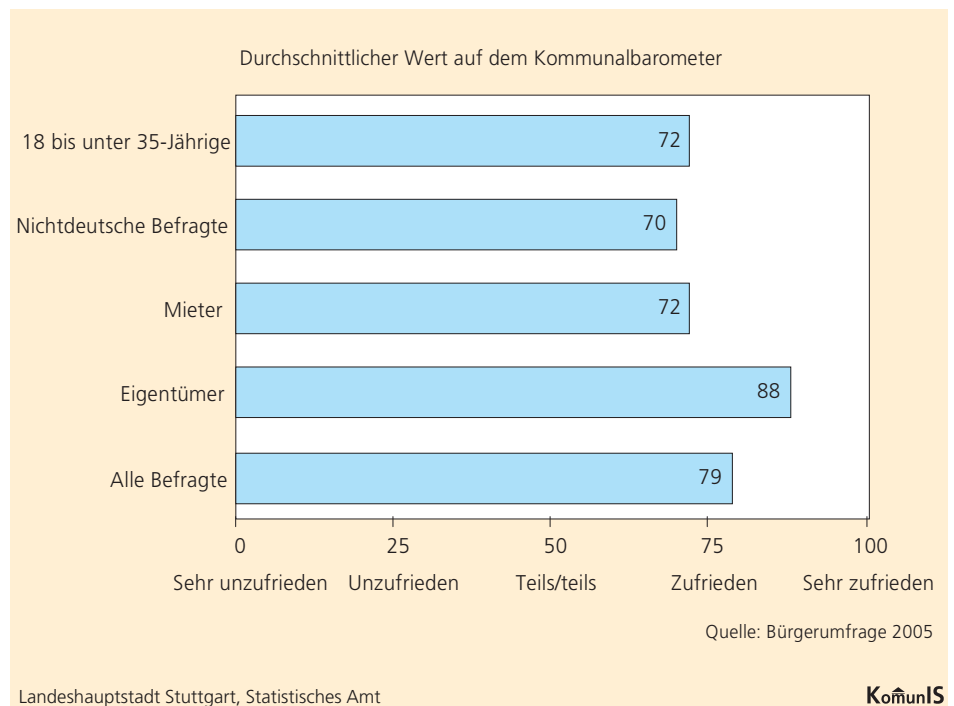
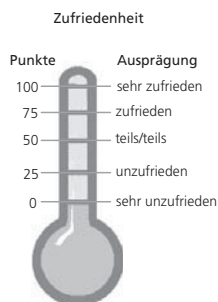
Bürgerumfrage 2005

Die Fragen der Bürgerumfrage beziehen sich auf die momentane Zufriedenheit mit der Wohnung, Wohngegend, dem Wohnungsangebot sowie auf die Zukunftserwartungen in dieser Hinsicht. Im Schwerpunkt - Größte Probleme in Stuttgart - wird nach „zu hohen Mieten“ und „mangelhaftem Wohnungsangebot“ gefragt⁷.

Das Akzeptanzniveau der eigenen Wohnung und des Wohnumfeldes wächst von Umfrage zu Umfrage. 84 Prozent der Bevölkerung sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden, 77 Prozent mit der Wohngegend. Das Kommunalbarometer zeigt seit 2001 eine steigende Punktezahl. Der Zufriedenheitswert 2005 aller Befragten mit ihrer Wohnung von 79 Punkten wird allerdings von jüngeren Personen unter 35 Jahren (- 7 Pkte), nichtdeutschen Personen (- 9 Punkte) und in Miete wohnenden Personen (- 7 Pkte) deutlich unterschritten. Eigentümer sind mit + 8 Punkten natürlich sehr viel zufriedener (vgl. Abbildung 21 und Tabelle 38a).

Weiterhin wachsende Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und Wohngegend

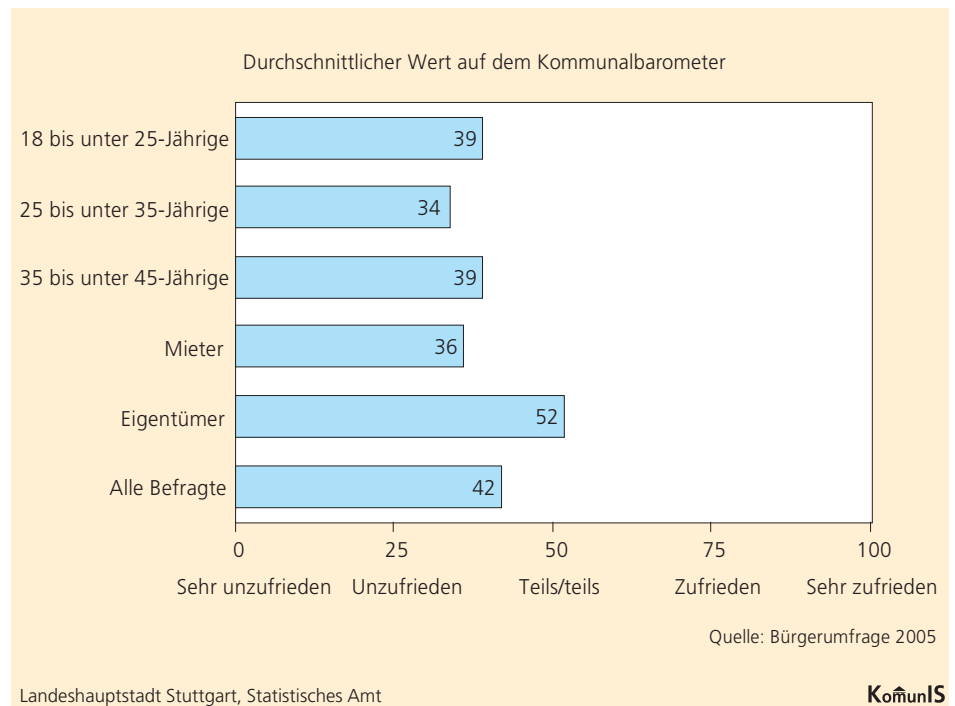
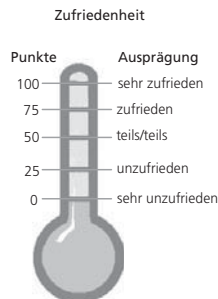
Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnung in Stuttgart 2005



Nach wie vor hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt

Nicht zufrieden sind seit Jahren die Bürgerinnen und Bürger mit dem Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt in Stuttgart. 2001 zeigte die „Zufriedenheit“ auf dem Kommunalbarometer 46 Punkte. Das weitere Absinken des Zufriedenheitsniveaus auf 37 Punkte zwei Jahre später, spiegelt unmittelbar den Höchststand des Wohnungsdefizits von 6586 Wohnungen im Jahr 2002 wider. Mit dem Anstieg auf 42 Punkte kann eine leichte Aufhellung der Stimmung für 2005 festgestellt werden. Dies trifft aber nicht auf die jüngeren Personen zwischen 25 und 35 Jahren zu, für die der angespannte Wohnungsmarkt ein besonders großes Problem darstellt. Mit 34 Punkten auf dem Kommunalbarometer sind sie die am wenigsten zufriedene Gruppe (vgl. Abbildung 22 und Tabelle 38a).

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

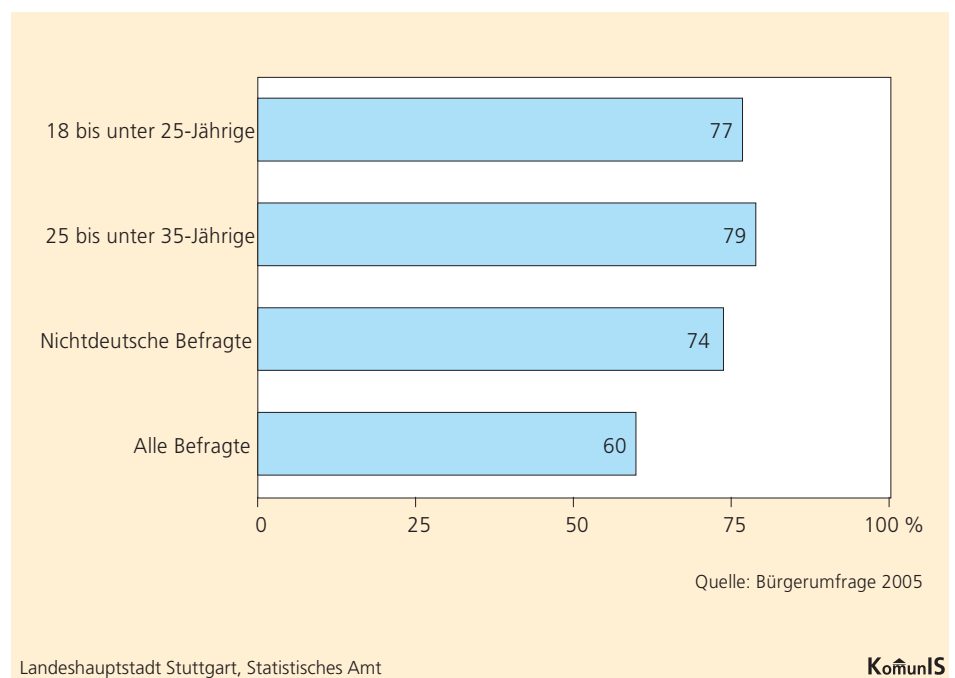


„Zu hohe Mieten“ seit Jahren eines der größten Probleme in Stuttgart

Ein Dauerbrenner unter den größten Stuttgarter Problemen sind die zu hohen Mieten, die 2005 60 Prozent aller Befragten beklagten und damit dieses Thema wie schon 2003 auf Rang 2 platzierten. Bis zu 79 Prozent der jungen Menschen unter 35 Jahren sehen im Mietniveau ein großes Problem (vgl. Abbildung 23 und Tabelle 38c).

33

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



Die Zukunftserwartung der nächsten vier Jahre hinsichtlich Wohnungsmarkt und Wohnungsangebot ist nach wie vor pessimistisch geprägt, hat sich aber seit 2003 mit 41 Punkten wieder auf das Niveau von 2001 eingependelt (vgl. Tabelle 38b).

Wohnungsmarktbefragung 2004

Die Umzugsmotivanalyse über alle Befragte wird ausführlich im Kapitel 5.2 dargestellt. Hier geht es um die Motivlage der beiden wohnungsmarktrelevanten Zielgruppen, Familien mit Kindern und Junge Single unter 35 Jahren.

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

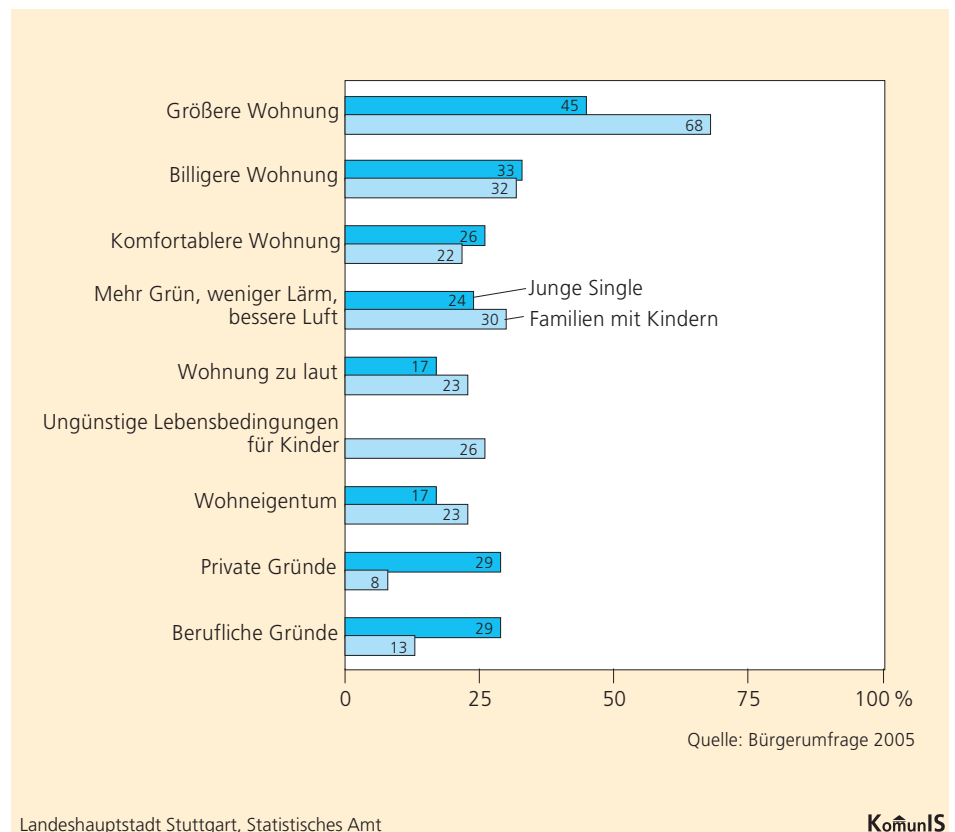
Auch auf die jungen Ein-Personen-Haushalte übt Stuttgart eine große Attraktivität aus. Erstaunlicherweise wollen auch unter ihnen nahezu die Hälfte in Stuttgart wohnen bleiben. Etwas weniger häufig als die Familien möchten sie ins Umland ziehen und erwartungsgemäß aber auch zu einem größeren Teil weiter weg (vgl. Tabelle 39a).

In der Priorität der Umzugsmotive ähneln sich beide Zielgruppen. Für Familien wie Single steht an oberster Stelle die größere Wohnung, gefolgt von dem Wunsch nach einer billigeren Wohnung. Für Familien mit Kindern ist das Wohnumfeld - Grün, weniger Lärm, bessere Luft der dritt wichtigste Umzugsgrund. Bei den Jungen Single fallen diese Motive hinter den Wohnkomfort zurück. Das Motiv Wohneigentum liegt bei Familien im Mittelfeld. Für Single hat es nur eine nachrangige Bedeutung (vgl. Abbildung 24 und Tabelle 39b).

Die Hälfte der umzugswilligen Familien und Single möchte weiterhin in Stuttgart wohnen

Wichtigstes Umzugsmotiv: größere Wohnung

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



1.4 Schlussfolgerungen

*Bei konstanter Einwohnerzahl bis 2020
jährlich 1500 Wohnungen nötig*

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

*Stark rückläufige Bautätigkeit seit Ende
der neunziger Jahre*

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

*Geförderter Wohnungsbau kompensiert
Rückgang der frei finanzierten
Wohnungen*

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

*Nach wie vor hohe Nachfrage nach
Wohnungen*

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

*Hohes Akzeptanzniveau von Wohnung
und Wohnumfeld, aber starke Unzu-
friedenheit mit Wohnungsangebot/
Wohnungsmarkt*

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

*Förderung von Wohneigentum und Bau
von Familienheimen wirkt Abwan-
derung entgegen*

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

Was sind die Ursachen für die niedrige Bauleistung in Stuttgart?

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

Chronischer Baulandmangel löste politische Diskussion aus

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

Wohnungsbau nur im Rahmen der Innenentwicklung

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

Gemeinderat und Verwaltung haben sich in ihrer Klausurtagung zum Thema Wohnen darüber verständigt, den als notwendig erachteten Wohnungsbau von 1500 Wohneinheiten jährlich wesentlich im Rahmen der Innenentwicklung durchzuführen. Die Umnutzung und Umstrukturierung von Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen, Aktivierung von Baulücken, bauliche Ergänzungsflächen in den Entwicklungsschwerpunkten der Großsiedlungen der fünfziger bis achtziger Jahre sowie Stadtumbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen bilden zusammen mit den Flächen aus der neuen Zeitstufenliste Wohnen 2006⁸ die Wohnbaupotentiale der nächsten Jahre.

Neue Zeitstufenliste Wohnen enthält mehr Wohnbaupotentiale

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

Dennoch: nicht einmal genug Flächen für Sozialmietwohnungsbau

Das Knapphalten von Flächen muss auch volkswirtschaftliche Kosten und Verteilungswirkungen berücksichtigen

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

Widerstand gegen Bauvorhaben

Tatsächlich ist diese Stimmung in Stuttgart fühlbar. Mit Artikeln wie „Ohne Widerstand wird kein Haus mehr gebaut“, „Weniger Deutsche brauchen nicht mehr Wohnungen“, kommentierte die Lokalpresse die Bürgerstimmen während der jüngsten Wohnungsbaudebatte. „Selbst kleinere Vorhaben lösen so sicher die Gründung einer Bürgerinitiative aus, als sei das eine, natürliche Folge des anderen“, schreibt die Stuttgarter Zeitung⁹.

Folgen der Flächenknappheit besonders für mittlere Bevölkerungsschicht spürbar

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

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

„Stuttgart verfügt über einen regional geprägten Wohnungsmarkt“. Diese Feststellung von Herrn Professor Dr. Franz Pesch¹⁰, anlässlich der Klausursitzung „Wohnen in Stuttgart“, ist ein wichtiger Aspekt und könnte die Lösung für den problembeladenen Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt sein. In einer hochverdichteten Region kann sich Wohnungspolitik nicht mehr allein an zufälligen Gemeindegrenzen fest machen. Es wäre sinnvoll, eine Selbstverpflichtung der Stadtregion herbeizuführen, langfristige Flächennutzungspläne und Flächenbilanzen insbesondere auch nach Wertigkeit der Naturflächen zu veröffentlichen und regional zu diskutieren. Die Abwägungen bei Umwidmungen wären transparent zu machen. Solange jedoch die politische und administrative Grundlage für dieses Handlungskonzept fehlt, bleibt der „regionalisierte Wohnungsmarkt“ nur eine euphemistische Umschreibung für den angespannten Wohnungsmarkt in der Kernstadt.

1 „empirica (1)“: empirica-Institut. Wohnflächennachfrage in Deutschland. Auftraggeber: LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin. 19 S.

2 Stein, Ulrich: Analyse des Wohnungsmarkts in Stuttgart 2004 - Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2005, S. 286. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.

3 Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Info 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte. Hrsg.: Wohnungsbauförderanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa).

4 „empirica (2)“: Hrsg: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demografischen Entwicklung. Forschungen Heft 117, 72 S. Auftragnehmer: empirica - Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforchung GmbH.

5 Zitat eines Kommunalpolitikers.

6 Stadtentwicklungskonzept Stuttgart - Entwurf 2004. Bearbeitung: Pesch & Partner, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. 188 S.

7 Gieck, Jochen und Schöb, Anke: Erste Ergebnisse der Bürgerumfrage 2005. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2005. Hrsg.: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt.

8 Gemeinderatsdrucksache Nummer 1459/2006. Die Zeitstufenliste ist die Grundlage für die planerische Umsetzung, die Bodenordnung und die Infrastrukturvorsorge der für den Wohnungsbau nach dem Flächennutzungsplan 2010 vorgesehenen Standorte. In ihr sind alle Wohnbaupotentiale erfasst und nach vier Realisierungszeiträumen (sofort, kurz-, mittel-, langfristig bebaubar) gestaffelt.

9 Stuttgarter Zeitung vom 10.2.2006, III Blick vom Fernsehturm.

10 Professor Dr. Franz Pesch, Verfasser des Stadtentwicklungskonzeptes Stuttgart - Entwurf 2004.

1.5 Tabellenanhang

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

Jahr	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
Anzahl			100 m²		1000 €	Anzahl		
1987	996	1 910	6 657	1 372	3 050	471 534	557	439
1988	875	1 329	5 275	1 093	3 183	512 587	496	379
1989	1 051	1 466	6 098	1 276	5 100	601 176	600	451
1990	953	2 026	7 738	1 548	4 968	740 924	584	369
1991	964	1 683	6 377	1 294	4 353	672 299	527	437
1992	1 031	2 994	10 303	2 107	4 079	742 811	577	454
1993	1 379	3 586	13 370	2 636	7 929	1 383 852	724	655
1994	1 093	2 452	8 589	1 775	5 437	1 024 958	532	561
1995	841	2 238	7 825	1 572	2 948	642 746	400	441
1996	958	2 402	8 798	1 725	2 280	579 231	434	524
1997	943	2 333	8 181	1 703	4 152	849 174	413	530
1998	954	2 389	9 133	1 805	1 557	558 739	490	464
1999	981	2 091	8 237	1 707	2 152	490 164	532	449
2000	1 036	1 752	7 230	1 612	1 847	459 600	562	474
2001	807	1 103	4 747	1 066	1 956	444 832	397	410
2002	821	930	4 548	1 015	4 189	703 365	424	397
2003	707	911	4 164	925	3 215	639 248	287	420
2004	950	1 187	5 302	1 240	3 242	638 213	448	502

Tabelle 2: Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veran- schlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl			m²		1000 €	Anzahl	
Mitte	57	23	87	2 100	24 525	118 694	7	50
Nord	39	23	99	2 705	8 382	22 832	9	30
Ost	38	69	253	5 466	2 069	11 227	8	30
Süd	64	64	251	6 107	534	9 413	12	52
West	48	42	189	5 026	634	9 520	7	41
Inneres Stadtgebiet	246	221	879	21 404	36 144	171 686	43	203
Bad Cannstatt	67	50	250	5 945	43 880	105 150	27	40
Birkach	18	11	73	1 834	1 509	2 619	10	8
Botnang	60	74	430	9 405	2 895	11 516	53	7
Degerloch	20	21	117	2 870	4 733	10 635	11	9
Feuerbach	82	239	822	19 772	29 586	56 137	44	38
Hedelfingen	20	9	31	861	10 075	4 754	3	17
Möhringen	63	42	217	5 589	5 665	17 382	28	35
Mühlhausen	19	74	293	7 016	5 666	9 075	16	3
Münster	8	6	24	429	1 124	2 834	2	6
Obertürkheim	28	36	144	3 067	2 498	6 960	12	16
Plieningen	13	13	61	1 360	2 525	4 185	11	2
Sillenbuch	25	59	291	6 823	1 782	9 516	16	9
Stammheim	10	22	101	2 214	394	2 369	6	4
Untertürkheim	44	51	270	5 650	33 086	32 283	29	15
Vaihingen	149	227	1 137	25 488	134 539	156 085	114	35
Wangen	16	4	10	455	2 323	22 194	4	12
Weilimdorf	36	23	108	2 667	649	6 669	9	27
Zuffenhausen	26	5	44	1 194	5 156	6 164	10	16
Äußeres Stadtgebiet	704	966	4 423	102 639	288 085	466 527	405	299
Stuttgart	950	1 187	5 302	124 043	324 229	638 213	448	502

Tabelle 3: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987

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

Tabelle 4: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Errichtung neuer Gebäude							
	Wohngebäude und Wohnheime				Nichtwohngebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten	insgesamt	Wohnungen	Nutzfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl		m²	1000 €	Anzahl		m²	1000 €
Mitte	2	7	933	1 421	5	14	20 794	81 389
Nord	4	11	1 460	2 021	5	-	7 850	13 969
Ost	6	53	4 332	6 503	2	-	2 215	2 362
Süd	11	47	3 800	5 175	1	-	1 140	570
West	6	16	2 184	3 640	1	-	1 382	920
Inneres Stadtgebiet	29	134	12 709	18 760	14	14	33 381	99 210
Bad Cannstatt	13	43	4 785	5 526	14	-	40 976	90 698
Birkach	10	10	1 536	1 914	-	-	-	-
Botnang	52	76	9 350	10 452	1	-	829	375
Degerloch	8	20	2 655	3 703	3	-	4 283	6 412
Feuerbach	36	241	19 119	24 498	8	-	21 438	25 513
Hedelfingen	2	3	266	484	1	-	10 000	2 500
Möhringen	27	52	5 433	7 450	1	-	1 560	2 454
Mühlhausen	14	72	6 787	6 669	2	1	3 385	1 991
Münster	2	3	191	277	-	-	-	-
Obertürkheim	11	33	2 781	2 938	1	-	2 195	950
Plieningen	8	13	1 354	1 713	3	-	2 117	2 372
Sillenbuch	15	61	6 583	8 578	1	-	214	306
Stammheim	6	21	2 056	2 033	-	-	-	-
Untertürkheim	27	48	5 268	7 298	2	-	17 629	7 770
Vaihingen	95	227	24 376	29 023	19	-	128 920	124 115
Wangen	2	3	396	479	2	-	818	404
Weilimdorf	6	13	1 349	1 746	3	2	670	1 044
Zuffenhausen	8	9	1 233	1 563	2	-	4 549	3 402
Äußeres Stadtgebiet	342	948	95 518	116 344	63	3	239 583	270 306
Stuttgart	371	1 082	108 227	135 104	77	17	272 964	369 516

Tabelle 5: Baufertigstellungen von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987

Jahr	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden						Umbau- und Ausbauquote
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	
			Wohnräume	Wohnfläche			
	Anzahl			m²		1000 €	
1987	439	247	815	19 391	46 018	120 304	12,9
1988	379	184	682	16 541	38 248	117 631	13,8
1989	451	106	571	14 478	35 761	104 767	7,2
1990	369	119	545	11 865	58 715	148 037	5,9
1991	437	155	523	12 771	23 114	127 919	9,2
1992	454	169	612	15 630	31 847	119 112	5,7
1993	655	310	1 163	27 452	37 998	251 963	8,6
1994	561	190	746	17 817	42 530	130 149	7,8
1995	441	189	728	17 118	10 847	90 663	8,5
1996	524	227	859	20 657	10 238	133 441	9,5
1997	530	143	658	17 763	27 181	163 468	6,1
1998	464	343	1 171	28 811	6 460	199 388	14,4
1999	449	124	614	15 490	14 446	91 814	5,9
2000	474	134	568	20 265	11 978	110 113	7,7
2001	410	53	352	12 174	12 400	107 150	4,8
2002	397	53	420	12 178	31 022	131 304	5,7
2003	420	84	452	11 949	10 273	143 340	9,2
2004	502	88	422	14 778	21 536	133 593	7,4

Tabelle 6: Baufertigstellungen von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden						Umbau- und Ausbauquote
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	
			Wohnräume	Wohnfläche			
Anzahl			m²		1000 €	%	
Mitte	50	2	10	385	3 660	35 884	8,7
Nord	30	12	43	1 245	357	6 842	52,2
Ost	30	16	49	1 134	-7 19	2 362	23,2
Süd	52	17	73	2 307	-16 12	3 668	26,6
West	41	26	103	2 842	-15 33	4 960	61,9
Inneres Stadtgebiet	203	73	278	7 913	153	53 716	33,0
Bad Cannstatt	40	7	23	1 160	926	8 926	14,0
Birkach	8	1	10	298	1 429	705	9,1
Botnang	7	-2	- 6	55	33	689	- 2,7
Degerloch	9	1	11	215	- 11	520	4,8
Feuerbach	38	-2	6	653	2 257	6 126	- 0,8
Hedelfingen	17	6	20	595	- 85	1 770	66,7
Möhringen	35	- 10	- 34	156	1 459	7 478	- 23,8
Mühlhausen	3	1	6	109	- 91	415	1,4
Münster	6	3	13	238	1 029	2 557	50,0
Obertürkheim	16	3	14	286	-1 13	3 072	8,3
Plieningen	2	-	-	6	-	100	-
Sillenbuch	9	-2	7	240	- 35	632	- 3,4
Stammheim	4	1	-	158	-1 59	336	4,5
Untertürkheim	15	3	17	382	13 147	17 215	5,9
Vaihingen	35	-	29	1 112	281	2 947	-
Wangen	12	1	- 4	59	1 384	21 311	25,0
Weilimdorf	27	8	40	1 182	-2 73	3 879	34,8
Zuffenhausen	16	-4	- 8	- 39	205	1 199	- 80,0
Äußeres Stadtgebiet	299	15	144	6 865	21 383	79 877	1,6
Stuttgart	502	88	422	14 778	21 536	133 593	7,4

Tabelle 7: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime (Gebäudegröße)

Jahr	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen						Wohnheime
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr	
1987	418	178	89	26	48	62	15	-
1988	370	226	35	21	43	38	7	3
1989	443	280	51	20	47	35	10	8
1990	437	187	54	48	71	58	19	1
1991	390	157	54	38	82	45	14	1
1992	443	112	42	26	101	119	43	6
1993	504	120	53	39	110	137	45	25
1994	418	117	41	29	94	117	20	6
1995	319	100	32	16	53	82	36	3
1996	346	111	26	16	51	115	27	3
1997	314	101	26	26	51	87	23	10
1998	386	183	36	10	30	99	28	4
1999	420	219	35	19	42	70	35	1
2000	464	311	34	15	37	41	26	13
2001	326	221	16	13	27	37	12	1
2002	349	247	22	11	34	29	6	1
2003	217	109	19	10	35	37	7	-
2004	371	257	21	9	38	40	6	-

Tabelle 8: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime und nach Stadtbezirken (Gebäudegröße)

Stadtbezirk	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen						Wohnheime
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr	
Mitte	2	-	1	-	1	-	-	-
Nord	4	3	-	-	-	1	-	-
Ost	6	-	-	-	1	5	-	-
Süd	11	4	-	1	2	4	-	-
West	6	2	1	1	2	-	-	-
Inneres Stadtgebiet	29	9	2	2	6	10	-	-
Bad Cannstatt	13	9	1	-	-	3	-	-
Birkach	10	10	-	-	-	-	-	-
Botnang	52	49	-	-	-	3	-	-
Degerloch	8	6	1	-	-	1	-	-
Feuerbach	36	11	5	2	9	8	1	-
Hedelfingen	2	1	1	-	-	-	-	-
Möhringen	27	20	1	1	4	1	-	-
Mühlhausen	14	9	1	-	1	1	2	-
Münster	2	1	1	-	-	-	-	-
Obertürkheim	11	7	2	-	-	1	1	-
Plieningen	8	7	-	-	1	-	-	-
Sillenbuch	15	7	-	2	2	3	1	-
Stammheim	6	3	-	-	3	-	-	-
Untertürkheim	27	25	-	1	-	-	1	-
Vaihingen	95	72	2	1	11	9	-	-
Wangen	2	1	1	-	-	-	-	-
Weilimdorf	6	3	2	-	1	-	-	-
Zuffenhausen	8	7	1	-	-	-	-	-
Äußeres Stadtgebiet	342	248	19	7	32	30	6	-
Stuttgart	371	257	21	9	38	40	6	-

Tabelle 9: Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnräume

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
1987	1 910	287	196	460	485	298	132	52
1988	1 329	64	90	420	309	226	166	54
1989	1 466	57	94	372	405	251	204	83
1990	2 026	128	211	565	565	300	126	131
1991	1 683	110	174	526	389	239	162	83
1992	2 994	270	371	990	832	326	124	81
1993	3 586	207	335	1 063	1 122	542	195	122
1994	2 452	189	311	876	641	234	103	98
1995	2 238	212	242	772	618	212	81	101
1996	2 402	80	197	991	693	215	122	104
1997	2 333	218	265	819	546	316	88	81
1998	2 389	71	244	671	836	336	147	84
1999	2 091	26	220	640	648	283	151	123
2000	1 752	125	131	433	326	388	191	158
2001	1 103	33	65	222	340	230	129	84
2002	930	7	26	147	199	234	201	116
2003	911	5	73	146	221	263	91	112
2004	1 187	27	110	177	296	263	197	117

Tabelle 10: Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnräume und nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Mitte	23	5	- 4	9	8	4	- 2	3
Nord	23	1	2	3	7	7	1	2
Ost	69	7	-	17	35	8	-	2
Süd	64	-	7	25	13	9	8	2
West	42	4	3	2	6	19	5	3
Inneres Stadtgebiet	221	17	8	56	69	47	12	12
Bad Cannstatt	50	-	2	4	12	13	11	8
Birkach	11	-	- 2	4	-	- 3	8	4
Botnang	74	-	-	4	8	10	28	24
Degerloch	21	- 1	-	1	4	8	6	3
Feuerbach	239	2	89	36	52	36	17	7
Hedelfingen	9	3	- 1	-	6	-	1	-
Möhringen	42	1	- 2	7	16	1	6	13
Mühlhausen	74	-	1	21	38	10	2	2
Münster	6	-	2	-	2	1	1	-
Obertürkheim	36	1	3	11	10	5	3	3
Plieningen	13	1	2	1	1	2	3	3
Sillenbuch	59	-	1	11	13	16	11	7
Stammheim	22	-	1	3	8	4	5	1
Untertürkheim	51	-	-	-	11	11	29	-
Vaihingen	227	1	-	17	42	106	40	21
Wangen	4	1	4	- 1	- 2	1	-	1
Weilimdorf	23	1	1	3	9	- 2	7	4
Zuffenhausen	5	-	1	- 1	- 3	- 3	7	4
Äußeres Stadtgebiet	966	10	102	121	227	216	185	105
Stuttgart	1 187	27	110	177	296	263	197	117

Tabelle 11: Baufertigstellungen neu errichteter Gebäude in Stuttgart 2004 nach Bauherren und Gebäudearten

Bauherr	Gebäude	Darin				Dafür veranschlagte Kosten
		Rauminhalt	Wohnungen	Wohnfläche ¹	Nutzfläche	
	Anzahl	m³	Anzahl	m²		1 000
	Wohngebäude, Wohnheime und Nichtwohngebäude					
Öffentliche Bauherren ²	27	214 790	20	1 051	32 230	99 975
Wohnungsunternehmen ³	259	815 326	871	83 008	134 862	173 977
Sonstige Unternehmen	38	956 680	24	2 182	122 122	191 284
Private Haushalte	124	149 458	184	23 050	13 479	39 384
Bauherren insgesamt	448	2 136 254	1 099	109 291	302 693	504 620
	Wohngebäude und Wohnheime					
Öffentliche Bauherren ²	3	5 913	20	1 051	-	1 605
Wohnungsunternehmen ³	239	422 537	871	83 008	21 516	99 709
Sonstige Unternehmen	10	7 092	10	1 400	506	1 540
Private Haushalte	119	120 148	181	22 794	7 707	32 250
Bauherren insgesamt	371	555 690	1 082	108 253	29 729	135 104
	Nichtwohngebäude					
Öffentliche Bauherren ²	24	208 877	-	-	32 230	98 370
Wohnungsunternehmen ³	20	392 789	-	-	113 346	74 268
Sonstige Unternehmen	28	949 588	14	782	121 616	189 744
Private Haushalte	5	29 310	3	256	5 772	7 134
Bauherren insgesamt	77	1 580 564	17	1 038	272 964	369 516
	davon					
	Bürogebäude					
Öffentliche Bauherren ²	1	17 464	-	-	2 168	8 222
Wohnungsunternehmen ³	6	147 548	-	-	48 398	19 553
Sonstige Unternehmen	4	80 115	14	782	12 363	22 826
Private Haushalte	3	21 250	-	-	3 318	4 952
Bauherren insgesamt	14	266 377	14	782	66 247	55 553
	gewerbliche Betriebsgebäude					
Öffentliche Bauherren ²	2	3 962	-	-	825	1 095
Wohnungsunternehmen ³	11	135 312	-	-	44 793	29 355
Sonstige Unternehmen	19	488 275	-	-	65 516	51 136
Private Haushalte	2	8 060	3	256	2 454	2 182
Bauherren insgesamt	34	635 609	3	256	113 588	83 768
	sonstige Nichtwohngebäude					
Öffentliche Bauherren ²	21	187 451	-	-	29 237	89 053
Wohnungsunternehmen ³	3	109 929	-	-	20 155	25 360
Sonstige Unternehmen	5	381 198	-	-	43 737	115 782
Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
Bauherren insgesamt	29	678 578	-	-	93 129	230 195

¹ Wohnfläche in Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten² Einschließlich Organisationen ohne Erwerbscharakter³ Einschließlich Immobilienfonds

Tabelle 12: Baugenehmigungen insgesamt für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987

Jahr	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veran- schlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl			100 m²		1000 €	Anzahl	
1987	966	1 443	5 792	1 179	5 373	659 162	565	401
1988	1 101	1 737	6 935	1 443	4 396	762 330	586	515
1989	1 023	2 074	7 896	1 563	4 533	629 647	617	406
1990	1 174	2 908	10 293	2 139	6 474	966 130	713	461
1991	1 100	2 894	10 531	2 148	3 644	702 202	604	496
1992	972	2 124	7 989	1 597	6 878	1 267 230	518	454
1993	957	2 172	7 625	1 531	3 918	823 539	414	543
1994	1 198	3 160	10 813	2 178	3 161	794 579	535	663
1995	1 128	2 751	9 898	1 956	1 984	579 649	490	638
1996	1 000	2 386	8 845	1 825	2 947	689 384	446	554
1997	1 163	3 396	13 083	2 588	2 220	628 428	657	506
1998	881	1 465	6 106	1 338	1 566	386 675	426	455
1999	934	1 141	5 024	1 178	2 131	430 906	483	451
2000	913	1 242	5 508	1 240	3 539	681 511	504	409
2001	732	854	4 071	883	3 121	549 706	362	370
2002	560	709	3 450	792	2 002	380 726	256	304
2003	877	1 007	4 395	1 080	2 958	683 661	353	524
2004	1 015	1 773	6 969	1 703	1 915	394 816	493	522

Tabelle 13: Baugenehmigungen insgesamt für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veran- schlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl			m²		1000 €	Anzahl	
Mitte	57	34	133	2 989	4 924	26 094	2	55
Nord	36	297	798	21 546	9 732	33 395	11	25
Ost	31	13	62	1 763	85	7 044	2	29
Süd	141	197	833	21 914	5 053	28 204	88	53
West	58	91	306	7 505	17 759	23 945	13	45
Inneres Stadtgebiet	323	632	2 132	55 717	37 553	118 682	116	207
Bad Cannstatt	115	260	1 096	22 434	36 319	77 978	56	59
Birkach	13	36	156	3 316	3 261	5 636	7	6
Botnang	13	6	28	1 113	449	2 277	6	7
Degerloch	31	19	125	3 412	4 756	10 877	18	13
Feuerbach	61	56	294	7 770	16 642	34 902	19	42
Hedelfingen	23	11	60	1 524	10 782	5 550	10	13
Möhringen	57	96	387	9 309	34 312	32 377	24	33
Mühlhausen	34	55	213	5 383	8 849	9 750	25	9
Münster	6	6	22	541	761	1 553	3	3
Obertürkheim	18	37	153	3 351	1 583	6 699	11	7
Plieningen	20	52	192	3 560	3 508	5 016	11	9
Sillenbuch	29	42	176	4 224	940	5 996	17	12
Stammheim	39	64	312	6 935	2 386	8 202	35	4
Untertürkheim	33	60	281	5 248	20 020	20 847	11	22
Vaihingen	129	225	821	25 522	6 686	35 111	99	30
Wangen	8	4	24	644	30	1 149	1	7
Weilimdorf	29	85	372	7 429	1 780	8 462	11	18
Zuffenhausen	34	27	125	2 818	887	3 752	13	21
Äußeres Stadtgebiet	692	1 141	4 837	114 533	153 951	276 134	377	315
Stuttgart	1 015	1 773	6 969	170 250	191 504	394 816	493	522

Tabelle 14: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987

Jahr	Errichtung neuer Gebäude							
	Wohngebäude und Wohnheime				Nichtwohngebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten	insgesamt	Wohnungen	Nutzfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl		100 m ²	1000 €	Anzahl		100 m ²	1000 €
1987	398	1 140	937	118 993	167	112	4 727	434 859
1988	441	1 546	1 240	135 758	145	77	3 575	459 566
1989	488	1 838	1 381	157 274	129	92	3 600	357 827
1990	535	2 541	1 859	224 563	178	176	5 417	536 785
1991	482	2 636	1 919	249 715	122	87	2 969	315 752
1992	346	1 849	1 337	195 160	172	118	6 211	956 097
1993	329	1 847	1 271	195 699	85	99	3 209	500 812
1994	433	2 770	1 868	265 504	102	83	2 320	353 415
1995	398	2 204	1 548	208 385	92	82	1 597	199 385
1996	343	2 117	1 558	204 979	103	109	2 465	291 912
1997	549	3 092	2 320	295 360	108	96	1 571	191 095
1998	351	1 366	1 151	155 157	75	25	978	142 036
1999	397	1 032	982	128 591	86	19	1 680	192 560
2000	402	1 174	1 076	144 441	102	19	3 120	408 785
2001	293	809	791	101 293	69	17	2 666	350 841
2002	211	658	687	88 700	45	19	1 622	219 812
2003	293	854	855	106 002	60	2	2 542	387 381
2004	433	1 607	1 477	191 469	60	8	1 425	115 586

Tabelle 15: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Errichtung neuer Gebäude							
	Wohngebäude und Wohnheime				Nichtwohngebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten	insgesamt	Wohnungen	Nutzfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl		m²	1000 €	Anzahl		m²	1000 €
Mitte	1	7	873	1 305	1	1	3 919	4 800
Nord	9	270	17 768	24 239	2	-	576	630
Ost	2	9	941	3 200	-	-	-	-
Süd	86	168	18 804	22 687	2	-	3 033	1 188
West	4	46	3 647	4 885	9	-	18 077	14 190
Inneres Stadtgebiet	102	500	42 033	56 316	14	-	25 605	20 808
Bad Cannstatt	44	236	20 184	24 834	12	5	27 568	44 484
Birkach	7	36	3 304	4 921	-	-	-	-
Botnang	5	7	1 008	1 307	1	1	173	461
Degerloch	12	18	2 857	3 921	6	-	3 806	3 372
Feuerbach	16	65	7 246	9 638	3	-	12 802	15 581
Hedelfingen	8	9	1 038	1 212	2	-	10 303	2 900
Möhringen	20	100	8 775	13 541	4	1	31 334	14 557
Mühlhausen	20	52	5 056	5 907	5	-	7 056	1 196
Münster	2	4	403	623	1	-	658	595
Obertürkheim	9	33	2 805	2 920	2	-	1 201	1 497
Plieningen	9	52	3 360	3 844	2	-	1 265	599
Sillenbuch	17	38	3 778	4 597	-	-	-	-
Stammheim	35	64	6 900	7 943	-	-	-	-
Untertürkheim	8	56	4 890	8 222	3	-	19 013	8 170
Vaihingen	96	224	24 687	31 730	3	-	1 287	1 126
Wangen	1	3	378	430	-	-	-	-
Weilimdorf	11	85	6 947	6 846	-	-	-	-
Zuffenhausen	11	25	2 061	2 717	2	1	407	240
Äußeres Stadtgebiet	331	1 107	105 677	135 153	46	8	116 873	94 778
Stuttgart	433	1 607	147 710	191 469	60	8	142 478	115 586

Tabelle 16: Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987

Jahr	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden					
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten
			Wohnräume	Wohnfläche		
		Anzahl		m²		1000 €
1987	401	191	696	16 539	39 938	105 327
1988	515	114	583	13 999	50 852	166 986
1989	406	144	594	13 179	54 908	114 520
1990	461	191	665	16 817	50 224	204 737
1991	496	171	607	17 053	18 323	136 728
1992	454	157	641	16 889	26 476	115 948
1993	543	226	916	19 747	24 780	127 014
1994	663	307	1 004	25 044	24 857	175 655
1995	638	465	1 587	36 137	- 1 090	171 860
1996	554	160	799	18 787	10 053	192 470
1997	506	208	899	21 447	10 823	141 988
1998	455	76	522	17 081	27 075	89 458
1999	451	90	421	17 589	19 702	109 731
2000	409	49	475	14 072	9 891	128 259
2001	370	28	199	7 720	25 915	97 566
2002	304	32	269	8 635	14 697	72 214
2003	524	151	565	21 651	16 944	190 278
2004	522	158	714	22 047	1 187	87 761

Tabelle 17: Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden					
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten
			Wohnräume	Wohnfläche		
	Anzahl			m²		1000 €
Mitte	55	27	106	2 116	1 005	19 989
Nord	25	27	113	3 778	-3 563	8 526
Ost	29	4	22	822	- 77	3 844
Süd	53	29	110	3 110	-2 048	4 329
West	45	45	132	3 858	- 902	4 870
Inneres Stadtgebiet	207	132	483	13 684	-5 585	41 558
Bad Cannstatt	59	19	82	2 070	2 333	8 660
Birkach	6	-	-	12	1 462	715
Botnang	7	- 2	- 8	20	60	509
Degerloch	13	1	4	555	580	3 584
Feuerbach	42	- 9	2	524	1 619	9 683
Hedelfingen	13	2	11	486	242	1 438
Möhringen	33	- 5	- 12	443	41	4 279
Mühlhausen	9	3	15	327	720	2 647
Münster	3	2	2	138	- 76	335
Obertürkheim	7	4	23	546	- 196	2 282
Plieningen	9	-	7	200	141	573
Sillenbuch	12	4	19	446	77	1 399
Stammheim	4	-	-	35	45	259
Untertürkheim	22	4	15	358	- 177	4 455
Vaihingen	30	1	20	835	101	2 255
Wangen	7	1	8	266	2	719
Weilimdorf	18	-	18	482	89	1 616
Zuffenhausen	21	1	25	620	- 291	795
Äußeres Stadtgebiet	315	26	231	8 363	6 772	46 203
Stuttgart	522	158	714	22 047	1 187	87 761

Tabelle 18: Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime (Gebäudegröße)

Jahr	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen						Wohnheime
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr	
1987	389	222	54	20	47	38	8	9
1988	439	235	50	24	67	46	17	2
1989	488	235	52	49	76	56	20	-
1990	534	204	60	43	102	84	41	1
1991	482	132	46	34	104	131	35	-
1992	319	108	32	21	63	68	27	27
1993	317	54	38	27	85	90	23	12
1994	428	111	37	32	66	140	42	5
1995	395	146	26	16	60	128	19	3
1996	334	117	32	27	56	66	36	9
1997	546	232	40	22	44	151	57	3
1998	348	208	31	14	33	39	23	3
1999	396	272	34	10	40	26	14	1
2000	391	276	15	18	34	40	8	11
2001	293	202	15	9	25	36	6	-
2002	211	119	17	10	39	21	5	-
2003	293	189	33	10	27	29	5	-
2004	430	293	18	12	34	48	25	3

Tabelle 19: Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnungen und Wohnheime und nach Stadtbezirken (Gebäudegröße)

Stadtbezirk	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen						Wohnheime
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr	
Mitte	1	-	-	-	-	1	-	-
Nord	9	1	1	2	1	-	4	-
Ost	2	1	-	-	-	1	-	-
Süd	86	72	2	-	4	8	-	-
West	4	1	-	-	-	1	2	-
Inneres Stadtgebiet	102	75	3	2	5	11	6	-
Bad Cannstatt	44	24	-	-	2	12	6	-
Birkach	7	4	-	1	1	-	1	-
Botnang	5	3	2	-	-	-	-	-
Degerloch	12	10	-	-	2	-	-	-
Feuerbach	16	4	3	1	6	2	-	-
Hedelfingen	8	7	1	-	-	-	-	-
Möhringen	20	8	2	1	2	5	2	-
Mühlhausen	20	13	-	-	7	-	-	-
Münster	2	1	-	1	-	-	-	-
Obertürkheim	9	5	1	-	1	1	1	-
Plieningen	9	5	-	-	-	3	1	-
Sillenbuch	17	11	2	1	2	1	-	-
Stammheim	35	30	-	-	3	2	-	-
Untertürkheim	8	1	-	-	1	-	3	3
Vaihingen	96	79	2	2	1	11	1	-
Wangen	1	-	-	1	-	-	-	-
Weilimdorf	11	3	2	2	1	-	3	-
Zuffenhausen	11	10	-	-	-	-	1	-
Äußeres Stadtgebiet	331	218	15	10	29	37	19	3
Stuttgart	433	293	18	12	34	48	25	3

Tabelle 20: Genehmigungen insgesamt für Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnräume

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
1987	1 443	63	110	476	295	237	181	81
1988	1 737	89	104	440	558	311	155	80
1989	2 074	128	212	686	446	301	172	129
1990	2 908	295	375	762	860	322	200	94
1991	2 894	215	231	1 009	838	334	152	115
1992	2 124	94	193	633	689	339	110	66
1993	2 172	170	273	767	544	232	102	84
1994	3 160	279	383	1 136	881	273	83	125
1995	2 751	152	288	1 041	760	282	115	113
1996	2 386	124	224	831	691	278	140	98
1997	3 396	68	232	1 117	1 201	482	177	119
1998	1 467	29	133	359	413	274	140	119
1999	1 141	41	112	205	213	304	137	129
2000	1 242	47	46	251	318	286	189	105
2001	854	33	47	98	177	209	196	94
2002	709	-	25	87	186	197	130	84
2003	1 007	55	121	151	214	191	135	140
2004	1 773	115	222	387	423	358	160	108

Tabelle 21: Genehmigungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2004 nach Anzahl der Wohnräume und Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Mitte	34	5	-	5	12	7	2	3
Nord	297	27	121	108	23	7	4	7
Ost	13	3	- 2	1	2	5	3	1
Süd	197	1	9	27	87	65	1	7
West	91	12	8	35	18	13	1	4
Inneres Stadtgebiet	632	48	136	176	142	97	11	22
Bad Cannstatt	260	7	12	- 53	79	79	21	9
Birkach	36	-	- 1	- 9	14	7	-	5
Botnang	6	-	- 2	-	-	1	2	1
Degerloch	19	-	- 3	- 1	- 4	- 1	9	11
Feuerbach	56	-	- 2	- 8	21	28	3	10
Hedelfingen	11	2	- 1	- 2	3	1	7	1
Möhringen	96	-	- 1	50	20	10	5	10
Mühlhausen	55	1	8	- 12	23	2	5	4
Münster	6	-	- 2	-	2	2	-	-
Obertürkheim	37	-	- 1	- 13	9	8	6	-
Plieningen	52	-	- 9	17	22	- 3	1	6
Sillenbuch	42	2	7	2	9	18	1	3
Stammheim	64	1	2	- 10	9	14	26	2
Untertürkheim	60	-	- 1	13	7	23	17	- 1
Vaihingen	225	55	19	- 26	34	47	31	13
Wangen	4	-	- 1	- 1	- 1	2	2	1
Weilimdorf	85	1	2	13	40	17	7	5
Zuffenhausen	27	- 2	14	3	- 6	6	6	6
Äußeres Stadtgebiet	1 141	67	86	211	281	261	149	86
Stuttgart	1 773	115	222	387	423	358	160	108

Tabelle 22: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Gebäude in Stuttgart 2004 nach Bauherren und Gebäudearten

Bauherr	Gebäude	Darin				Dafür veranschlagte Baukosten
		Rauminhalt	Wohnungen	Wohnfläche ¹	Nutzfläche	
	Anzahl	m³	Anzahl	m²		1.000 €
	Wohngebäude, Wohnheime und Nichtwohngebäude					
Öffentliche Bauherren ²	18	174 183	22	931	30 238	51 512
Wohnungsunternehmen ³	311	669 246	1 320	115 233	52 136	156 922
Sonstige Unternehmen	39	553 103	66	6 335	95 519	55 354
Private Haushalte	125	175 036	207	25 704	12 424	43 267
Bauherren insgesamt	493	1 571 568	1 615	148 203	190 317	307 055
	Wohngebäude und Wohnheime					
Öffentliche Bauherren ²	1	4 719	15	575	202	1 000
Wohnungsunternehmen ³	302	588 237	1 320	115 233	37 089	139 984
Sonstige Unternehmen	8	29 578	65	6 198	922	9 278
Private Haushalte	122	159 738	207	25 704	9 626	41 207
Bauherren insgesamt	433	782 272	1 607	147 710	47 839	191 469
	Nichtwohngebäude					
Öffentliche Bauherren ²	17	169 464	7	356	30 036	50 512
Wohnungsunternehmen ³	9	81 009	-	-	15 047	16 938
Sonstige Unternehmen	31	523 525	1	137	94 597	46 076
Private Haushalte	3	15 298	-	-	2 798	2 060
Bauherren insgesamt	60	789 296	8	493	142 478	115 586
	davon Bürogebäude					
Öffentliche Bauherren ²	2	105 494	-	-	14 145	20 185
Wohnungsunternehmen ³	-	-	-	-	-	-
Sonstige Unternehmen	4	28 682	-	-	5 215	6 531
Private Haushalte	1	11 084	-	-	1 245	1 600
Bauherren insgesamt	7	145 260	-	-	20 605	28 316
	gewerbliche Betriebsgebäude					
Öffentliche Bauherren ²	3	5 513	1	85	1 200	1 067
Wohnungsunternehmen ³	7	11 319	-	-	3 099	1 543
Sonstige Unternehmen	18	412 738	1	137	73 604	31 780
Private Haushalte	2	4 214	-	-	1 553	460
Bauherren insgesamt	30	433 784	2	222	79 456	34 850
	sonstige Nichtwohngebäude					
Öffentliche Bauherren ²⁾	12	58 457	6	271	14 691	29 260
Wohnungsunternehmen ³⁾	2	69 690	-	-	11 948	15 395
Sonstige Unternehmen	9	82 105	-	-	15 778	7 765
Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
Bauherren insgesamt	23	210 252	6	271	42 417	52 420

¹ Wohnfläche in Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten² Einschließlich Organisationen ohne Erwerbscharakter³ Einschließlich Immobilienfonds

Tabelle 23: Bauüberhang in Stuttgart seit 1987

Jahr	Baumaß- nahmen insgesamt	Darin				Veran- schlagte Kosten	Erloschene Baugenehmigungen	
		Wohnungen insgesamt	darin		Nutzfläche		insgesamt	darin Wohnungen
			Wohnräume	Wohnfläche				
		Anzahl		100 m²		1000 €	Anzahl	
1987	1 655	2 655	10 161	2 098	10 917	1 481 012	66	210
1988	1 823	2 916	11 395	2 363	12 060	1 714 944	64	145
1989	1 747	3 498	13 041	2 610	11 437	1 727 287	56	74
1990	1 910	4 267	15 185	3 114	12 540	1 882 414	50	89
1991	1 994	5 441	19 155	3 929	12 044	1 994 426	56	61
1992	1 899	4 515	16 651	3 380	14 613	2 489 565	36	47
1993	1 426	3 065	10 780	2 244	10 484	1 914 803	51	44
1994	1 504	3 772	13 002	2 642	8 017	1 648 939	33	56
1995	1 742	4 226	14 864	2 981	7 004	1 559 554	48	52
1996	1 722	4 141	14 639	3 027	7 425	1 614 421	62	74
1997	1 835	4 976	18 680	3 746	5 166	1 315 993	106	298
1998	1 707	4 016	.	.	.	.	.	37
1999	1 604	2 984	.	.	.	.	57	74
2000	1 392	2 221	9 290	2 072	5 692	1 175 890	99	271
2001	1 263	1 901	8 374	1 830	7 035	1 280 736	57	71
2002	977	1 626	7 113	1 581	5 763	1 211 578	54	75
2003	1 169	1 731	7 388	1 744	5 840	1 310 085	36	75
2004	1 393	2 671	10 619	2 570	5 943	1 314 596	46	28

Tabelle 24: Abgang von Gebäuden und Wohnungen in Stuttgart seit 1980 nach Wohn- und Nutzfläche

Jahr	Abgang von Gebäuden und Gebäudeteilen				Darunter Abgang ganzer Gebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche ¹	Nutzfläche	Wohn- gebäude ²	darin Wohnungen	Nichtwohn- gebäude insgesamt	darin Nutzfläche
	Anzahl		m ²		Anzahl			m ²
1980	175	236	16 679	84 302	92	221	82	81 589
1981	166	252	17 058	80 177	85	232	81	77 619
1982	145	178	12 714	85 597	79	167	66	84 138
1983	203	193	14 815	178 271	84	159	117	176 527
1984	210	382	23 842	101 448	107	286	101	96 414
1985	201	214	15 275	95 208	74	173	118	77 291
1986	183	259	18 146	70 383	96	228	75	52 707
1987	172	227	16 514	88 857	85	201	86	86 042
1988	172	326	23 670	124 942	100	290	69	117 009
1989	196	395	23 768	89 374	124	367	70	81 355
1990	216	264	20 460	121 100	107	233	109	115 834
1991	209	320	26 339	102 408	106	272	102	95 331
1992	209	266	22 618	98 655	106	227	101	91 022
1993	253	309	24 322	144 613	131	276	117	129 865
1994	206	283	22 567	136 612	93	226	101	107 096
1995	171	243	22 152	53 066	91	197	73	44 872
1996	253	345	27 547	193 650	110	289	137	188 583
1997	169	224	18 453	85 177	81	185	82	77 616
1998	187	242	15 846	91 598	86	216	92	84 302
1999	146	217	15 386	203 738	76	197	60	191 110
2000	150	172	14 583	71 317	65	146	81	64 522
2001	106	317	20 909	77 921	61	305	44	72 125
2002	158	386	25 033	137 900	77	364	73	125 373
2003	190	510	33 733	114 037	101	492	85	106 125
2004	177	266	19 796	74 301	88	219	78	63 560

¹ Wohnfläche in Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten.² Einschließlich Wohnheime.

Tabelle 25: Abgang von Gebäuden und Wohnungen in Stuttgart 2004 nach Wohn- und Nutzfläche und nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Abgang von Gebäuden und Gebäudeteilen				Darunter Abgang ganzer Gebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche ¹	Nutzfläche	Wohn- gebäude ²	darin Wohnungen	Nichtwohn- gebäude insgesamt	darin Nutzfläche
	Anzahl		m ²		Anzahl			m ²
Mitte	3	7	554	1 460	2	6	-	-
Nord	21	8	892	8 955	3	5	17	8 556
Ost	8	39	1 913	6 516	6	39	2	5 233
Süd	8	24	1 726	5 816	4	23	4	5 209
West	15	22	1 546	4 941	5	20	10	4 667
Inneres Stadtgebiet	55	100	6 631	27 688	20	93	33	23 665
Bad Cannstatt	20	49	3 155	18 624	9	22	6	17 635
Birkach	1	-	-	460	-	-	1	460
Botnang	-	-	-	-	-	-	-	-
Degerloch	2	3	311	245	1	3	1	147
Feuerbach	13	27	2 050	1 164	10	24	2	525
Hedelfingen	4	4	424	514	3	4	1	304
Möhringen	11	11	942	1 786	8	11	3	1 435
Mühlhausen	3	-	-	1 699	-	-	3	1 699
Münster	2	2	160	2 100	1	1	1	2 100
Obertürkheim	3	6	470	2 187	2	6	-	-
Plieningen	2	3	220	237	1	3	1	177
Sillenbuch	9	13	1 291	806	8	13	-	-
Stammheim	3	4	201	180	2	4	1	139
Untertürkheim	6	1	80	6 960	1	1	5	6 915
Vaihingen	23	26	2 679	3 346	15	23	7	2 252
Wangen	9	4	305	4 982	2	4	7	4 982
Weilimdorf	5	4	289	332	3	4	2	256
Zuffenhausen	6	9	588	991	2	3	4	869
Äußeres Stadtgebiet	122	166	13 165	46 613	68	126	45	39 895
Stuttgart	177	266	19 796	74 301	88	219	78	63 560

¹ Wohnfläche in Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten.² Einschließlich Wohnheime.

Tabelle 26: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1994

Jahr	Wohngebäude insgesamt	Wohnungen ¹ insgesamt	Wohnräume insgesamt	Wohnfläche insgesamt
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	1000 m ²
1994	68 783	278 111	1 098 343	20 457
1995	69 021	280 100	1 105 091	20 592
1996	69 274	282 137	1 112 453	20 739
1997	69 522	284 161	1 119 343	20 887
1998	69 835	286 310	1 127 497	21 049
1999	70 183	288 150	1 134 882	21 204
2000	70 591	289 547	1 140 965	21 342
2001	70 862	290 337	1 144 532	21 428
2002	71 144	291 009	1 147 959	21 508
2003	71 268	291 430	1 150 343	21 570
2004	71 548	292 359	1 154 597	21 675
Veränderung 1994/2004				
Anzahl	2 765	14 248	56 254	1 217
%	4,0	5,1	5,1	6,0

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Tabelle 27: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohngebäude		Wohnungen ¹		Darin		
	Insgesamt	Veränderung 1994-2004	Insgesamt	Veränderung 1994-2004	Wohnräume	Wohnfläche	
						insgesamt	Veränderung 1994-2004
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	1000 m ²	%
Mitte	1 346	0,4	11 801	2,7	41 622	809	2,1
Nord	2 926	2,1	12 526	7,3	51 161	1 007	6,9
Ost	5 158	0,1	24 687	0,9	95 313	1 724	1,4
Süd	4 774	2,1	23 343	5,3	89 661	1 677	4,9
West	4 187	0,9	27 421	2,7	103 634	1 993	2,7
Inneres Stadtgebiet	18 391	1,1	99 778	3,4	381 391	7 210	3,4
Stammheim	1 990	7,7	5 610	9,7	23 233	431	10,4
Mühlhausen	2 350	6,7	12 009	3,7	47 292	896	4,9
Zuffenhausen	4 480	3,2	16 806	2,8	66 414	1 151	4,1
Münster	847	1,3	3 281	1,6	12 781	223	2,0
Weilimdorf	4 234	9,8	14 337	8,6	59 399	1 104	10,7
Bad Cannstatt	6 786	5,2	31 180	7,7	120 656	2 219	9,3
Feuerbach	4 038	5,5	14 646	5,9	57 322	1 076	7,9
Untertürkheim	2 408	3,7	7 971	3,6	31 680	564	5,1
Botnang	1 844	5,9	6 736	5,4	28 263	551	6,1
Äußeres Stadtgebiet Nord	28 977	5,6	112 576	5,9	447 040	8 215	7,4
Wangen	1 251	2,7	4 487	3,5	17 104	296	3,8
Obertürkheim	1 278	3,8	4 194	4,9	16 769	309	5,8
Hedelfingen	1 564	1,8	4 749	3,5	18 996	351	4,2
Degerloch	2 809	2,2	8 885	4,6	37 417	724	5,3
Sillenbuch	3 692	2,8	12 106	5,5	50 359	1 001	6,1
Vaihingen	6 628	6,0	20 894	8,2	85 479	1 622	9,6
Möhringen	4 173	4,2	15 248	6,4	61 977	1 201	6,6
Birkach	982	3,5	3 192	4,4	12 756	255	5,7
Plieningen	1 803	10,7	6 250	9,9	25 309	489	10,9
Äußeres Stadtgebiet Süd	24 180	4,4	80 005	6,3	326 166	6 249	7,1
Stuttgart	71 548	4,0	292 359	5,1	1 154 597	21 675	6,0

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Tabelle 28: Bestand an Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen in Stuttgart seit 1987

Jahr	Wohn- gebäude	Davon mit . . . Wohnungen					
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr
1987	66 488	18 944	13 133	10 900	12 785	8 868	1 858
1988	66 771	19 129	13 135	10 905	12 821	8 911	1 870
1989	67 094	19 357	13 163	10 891	12 858	8 947	1 878
1990	67 424	19 494	13 188	10 905	12 927	9 013	1 897
1991	67 718	19 609	13 207	10 919	13 005	9 065	1 913
1992	68 066	19 673	13 207	10 929	13 102	9 201	1 954
1993	68 448	19 719	13 222	10 941	13 210	9 350	2 006
1994	68 783	19 800	13 229	10 937	13 308	9 483	2 026
1995	69 021	19 856	13 227	10 937	13 357	9 584	2 060
1996	69 274	19 913	13 220	10 944	13 408	9 698	2 091
1997	69 522	19 968	13 247	10 943	13 454	9 789	2 121
1998	69 835	20 095	13 269	10 935	13 480	9 897	2 159
1999	70 183	20 283	13 283	10 933	13 520	9 969	2 195
2000	70 591	20 574	13 297	10 932	13 544	10 019	2 225
2001	70 862	20 762	13 313	10 938	13 569	10 049	2 231
2002	71 144	20 977	13 323	10 939	13 603	10 065	2 237
2003	71 268	21 049	13 326	10 932	13 651	10 085	2 225
2004	71 548	21 265	13 324	10 926	13 673	10 130	2 230

Tabelle 29: Bestand an Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohn- gebäude	Davon mit . . . Wohnungen					
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr
Mitte	1 346	129	85	76	411	472	173
Nord	2 926	945	529	374	480	492	106
Ost	5 158	949	772	812	1 241	1 234	150
Süd	4 774	1 122	616	647	1 177	1 004	208
West	4 187	579	469	479	985	1 313	362
Inneres Stadtgebiet	18 391	3 724	2 471	2 388	4 294	4 515	999
Bad Cannstatt	6 786	1 888	947	893	1 364	1 489	205
Birkach	982	394	223	101	147	97	20
Botnang	1 844	676	454	292	234	94	94
Degerloch	2 809	914	642	529	442	237	45
Feuerbach	4 038	1 129	863	786	797	366	97
Hedelfingen	1 564	463	399	298	280	110	14
Möhringen	4 173	1 464	895	645	680	396	93
Mühlhausen	2 350	672	444	332	443	327	132
Münster	847	139	186	225	188	95	14
Obertürkheim	1 278	324	280	297	278	83	16
Plieningen	1 803	812	388	189	248	130	36
Sillenbuch	3 692	1 451	732	518	558	335	98
Stammheim	1 990	848	377	323	287	141	14
Untertürkheim	2 408	640	571	440	555	173	29
Vaihingen	6 628	2 287	1 538	1 136	1 067	509	91
Wangen	1 251	278	248	264	322	126	13
Weilimdorf	4 234	1 880	840	452	526	406	130
Zuffenhausen	4 480	1 282	826	818	963	501	90
Äußeres Stadtgebiet	53 157	17 541	10 853	8 538	9 379	5 615	1 231
Stuttgart	71 548	21 265	13 324	10 926	13 673	10 130	2 230

Tabelle 30: Ein-/ Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser¹ in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

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

¹ Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen.

Tabelle 31: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden¹ in Stuttgart seit 1987 nach Anzahl der Wohnräume

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon mit . . . Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
1987	264 740	11 039	18 086	58 287	105 917	44 229	16 122	11 060
1988	265 769	11 091	18 161	58 638	106 104	44 412	16 273	11 090
1989	266 866	11 100	18 209	58 882	106 419	44 635	16 461	11 160
1990	268 629	11 217	18 401	59 373	106 902	44 896	16 566	11 274
1991	270 037	11 323	18 551	59 818	107 186	45 106	16 712	11 341
1992	272 786	11 589	18 900	60 756	107 939	45 375	16 818	11 409
1993	275 955	11 789	19 215	61 742	108 944	45 771	16 978	11 516
1994	278 111	11 961	19 505	62 559	109 467	45 960	17 053	11 606
1995	280 100	12 159	19 735	63 271	110 011	46 127	17 122	11 675
1996	282 137	12 229	19 918	64 141	110 588	46 277	17 216	11 768
1997	284 161	12 447	20 178	64 837	111 065	46 511	17 294	11 829
1998	286 310	12 517	20 400	65 408	111 841	46 830	17 426	11 888
1999	288 150	12 489	20 604	66 001	112 393	47 101	17 563	11 999
2000	289 547	12 554	20 697	66 331	112 617	47 458	17 744	12 146
2001	290 337	12 583	20 711	66 468	112 870	47 616	17 867	12 222
2002	291 009	12 589	20 724	66 583	112 945	47 791	18 061	12 316
2003	291 430	12 594	20 758	66 495	113 026	48 002	18 145	12 410
2004	292 359	12 618	20 844	66 620	113 208	48 229	18 328	12 512

¹ Ohne Wohnheime.

Tabelle 32: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden¹ in Stuttgart am 31.12.2004 nach Anzahl der Wohnräume und nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungen insgesamt	Davon mit . . . Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Mitte	11 801	1 310	1 532	2 762	3 486	1 720	717	274
Nord	12 526	598	729	3 009	4 334	2 137	878	841
Ost	24 687	814	1 452	6 780	10 467	3 237	1 068	869
Süd	23 343	908	1 978	6 061	8 994	3 309	1 230	863
West	27 421	1 622	2 241	6 505	10 991	3 849	1 387	826
Inneres Stadtgebiet	99 778	5 252	7 932	25 117	38 272	14 252	5 280	3 673
Bad Cannstatt	31 180	1 293	2 057	7 200	13 336	4 820	1 640	834
Birkach	3 192	314	296	546	920	604	258	254
Botnang	6 736	186	388	1 344	2 552	1 259	584	423
Degerloch	8 885	311	571	1 740	3 151	1 765	691	656
Feuerbach	14 646	799	1 210	3 205	5 426	2 416	903	687
Hedelfingen	4 749	141	379	1 062	1 783	885	288	211
Möhringen	15 248	678	1 040	3 088	5 668	2 741	1 174	859
Mühlhausen	12 009	451	842	2 422	5 005	2 344	620	325
Münster	3 281	79	166	766	1 580	490	127	73
Obertürkheim	4 194	182	251	942	1 641	726	246	206
Plieningen	6 250	305	604	1 177	2 086	1 141	565	372
Sillenbuch	12 106	396	866	2 592	4 126	2 248	998	880
Stammheim	5 610	137	327	1 092	2 233	1 053	521	247
Untertürkheim	7 971	228	513	1 866	3 235	1 355	485	289
Vaihingen	20 896	949	1 460	4 192	7 447	3 889	1 685	1 272
Wangen	4 487	181	327	1 087	1 944	643	190	115
Weilimdorf	14 337	346	604	3 100	5 635	2 898	1 121	633
Zuffenhausen	16 806	390	1 011	4 082	7 168	2 700	952	503
Äußeres Stadtgebiet	192 583	7 366	12 912	41 503	74 938	33 977	13 048	8 839
Stuttgart	292 359	12 618	20 844	66 620	113 208	48 229	18 328	12 512

¹ Ohne Wohnheime.

Tabelle 33: Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart seit 1986

Jahr	Wohn- gebäude ¹	Wohnungen ²	Einwohner je Wohnung	Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung	Wohnräume je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner
	Anzahl	Anzahl			m ²	Anzahl	m ²
1986	66 185	263 217	2,21	.	.	1,79	33,17
1987	66 488	264 740	2,22	3,99	73,87	1,79	33,13
1988	66 771	265 769	2,22	3,98	73,77	1,79	33,11
1989	67 094	266 866	2,22	3,98	73,88	1,79	33,21
1990	67 424	268 629	2,23	3,99	74,08	1,78	33,02
1991	67 718	270 037	2,25	3,98	74,00	1,76	32,67
1992	68 066	272 786	2,25	4,00	74,32	1,76	32,72
1993	68 448	275 955	2,20	4,00	74,42	1,80	33,43
1994	68 783	278 111	2,16	3,98	74,13	1,83	34,06
1995	69 021	280 100	2,13	3,97	74,04	1,86	34,58
1996	69 274	282 137	2,11	3,97	74,04	1,87	34,87
1997	69 522	284 161	2,08	3,97	74,03	1,89	35,30
1998	69 835	286 310	2,05	3,97	74,08	1,92	35,79
1999	70 183	288 150	2,03	3,96	74,06	1,94	36,23
2000	70 591	289 547	2,03	3,96	74,07	1,94	36,36
2001	70 862	290 337	2,03	3,95	74,01	1,94	36,32
2002	71 144	291 009	2,03	3,95	74,08	1,94	36,37
2003	71 268	291 430	2,02	3,95	74,12	1,95	36,61
2004	71 548	292 359	2,02	3,95	74,14	1,96	36,71

¹ Ab 1987 ohne Wohnheime.² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Tabelle 34: Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohn- gebäude ¹	Wohnungen ²	Wohnraumversorgung			Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung
			Einwohner je Wohnung	Wohnräume je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner		
	Anzahl	Anzahl	m²				
Mitte	1 346	11 801	1,91	1,85	35,90	3,53	68,55
Nord	2 926	12 526	2,09	1,95	38,43	4,08	80,40
Ost	5 158	24 687	1,93	2,01	36,27	3,86	69,84
Süd	4 774	23 343	1,88	2,05	38,26	3,84	71,86
West	4 187	27 421	1,87	2,02	38,82	3,78	72,68
Inneres Stadtgebiet	18 391	99 778	1,92	1,99	37,66	3,82	72,26
Stammheim	1 990	5 610	2,20	1,88	34,99	4,14	76,89
Mühlhausen	2 350	12 009	2,19	1,80	34,10	3,94	74,60
Zuffenhausen	4 480	16 806	2,13	1,86	32,18	3,95	68,50
Münster	847	3 281	1,96	1,99	34,62	3,90	67,91
Weilimdorf	4 234	14 337	2,16	1,92	35,64	4,14	77,03
Bad Cannstatt	6 786	31 180	2,17	1,79	32,87	3,87	71,17
Feuerbach	4 038	14 646	1,91	2,05	38,42	3,91	73,45
Untertürkheim	2 408	7 971	2,04	1,95	34,76	3,97	70,80
Botnang	1 844	6 736	2,02	2,08	40,48	4,20	81,73
Äußeres Stadtgebiet Nord	28 977	112 576	2,11	1,89	34,64	3,97	72,98
Wangen	1 251	4 487	1,99	1,92	33,18	3,81	66,02
Obertürkheim	1 278	4 194	1,97	2,03	37,43	4,00	73,64
Hedelfingen	1 564	4 749	1,98	2,02	37,26	4,00	73,87
Degerloch	2 809	8 885	1,95	2,16	41,73	4,21	81,49
Sillenbuch	3 692	12 106	2,01	2,07	41,08	4,16	82,68
Vaihingen	6 628	20 894	2,11	1,94	36,85	4,09	77,64
Möhringen	4 173	15 248	1,96	2,07	40,13	4,06	78,77
Birkach	982	3 192	2,08	1,92	38,48	4,00	79,92
Plieningen	1 803	6 250	2,06	1,96	37,99	4,05	78,31
Äußeres Stadtgebiet Süd	24 180	80 005	2,02	2,02	38,63	4,08	78,10
Stuttgart	71 548	292 359	2,02	1,96	36,71	3,95	74,14

¹ Ohne Wohnheime.² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Tabelle 35: Wohnbautätigkeit im Großstadt- und Regionalvergleich seit 1996

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen je 1000 Wohnungen des Wohnungsbestandes				
	Stuttgart	Region ohne Stuttgart	Baden-Württemberg	Frankfurt/Main	München
1996	8,5	17,3	17,6	6,6	11,0
1997	8,2	14,4	15,1	6,8	6,7
1998	8,3	13,8	14,0	7,7	7,4
1999	7,3	12,7	12,2	6,5	8,2
2000	6,1	12,4	11,6	6,2	8,7
2001	3,8	9,7	8,9	5,5	5,3
2002	3,2	9,2	7,9	5,5	5,1
2003	3,1	8,1	7,4	9,1	4,4
2004	4,1	8,5	7,9	5,1	10,4

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

Tabelle 36: Gebäude- und Freiflächen für Wohnen und Arbeiten in Stuttgart seit 1996

Jahr	Insgesamt	Darunter			
		Wohnen ¹	Arbeiten insgesamt	Davon	
				Handel und Wirtschaft	Gewerbe und Industrie
	ha				
1996	5 925,7	3 527,6	1 308,6	470,1	838,5
1997	5 940,7	3 550,2	1 313,0	482,7	830,3
1998	5 979,1	3 563,1	1 320,6	500,1	820,5
1999	5 998,2	3 578,3	1 328,7	511,5	817,2
2000	6 024,4	3 617,1	1 345,0	536,5	808,5
2001	6 032,3	3 623,7	1 358,3	557,1	801,2
2002	6 064,4	3 633,1	1 380,2	566,1	814,1
2003	6 084,5	3 643,6	1 383,3	575,6	807,7
2004	6 097,8	3 648,1	1 385,0	581,1	802,9
2005	6 019,6	3 664,7	1 390,9	585,1	805,7

Veränderung 1996/2004

ha	172,1	121,5	77,4	112,0	- 34,6
%	2,9	3,4	5,9	23,8	- 4,1

¹ Einschließlich Hausgärten

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

Tabelle 37: Entwicklung der Wohnungsversorgung (Wohnungsdefizit) in Stuttgart seit 1992

Jahr	Haushalte mit Wohnungsbedarf ¹	Wohnungsbestand	zu berücksichtigender Wohnungsbestand ²	Wohnungsdefizit
1992	289 464	272 786	264 602	24 862
1993	289 072	275 955	267 676	21 396
1994	288 114	278 111	269 768	18 346
1995	287 258	280 100	271 697	15 561
1996	287 477	282 137	273 673	13 804
1997	287 563	284 161	275 636	11 927
1998	285 469	286 310	277 721	7 748
1999	283 006	288 150	279 505	3 501
2000	284 383	289 547	280 861	3 522
2001	287 199	290 337	281 627	5 572
2002	288 865	291 009	282 279	6 586
2003	287 942	291 430	282 687	5 255
2004	288 208	292 359	283 588	4 620

¹ Ohne Untermieterhaushalte (2 900 Haushalte pro Jahr).

² Wohnungsbestand abzügl. Fluktuationsreserve (3 %).

Ergebnisse der Bürgerumfrage zum Wohnungsmarkt in Stuttgart seit 2001

Tabelle 38a: Zufriedenheit mit Wohnung, Wohngegend und Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt

Zufrieden mit ...	Kommunalbarometer		
	2005	2003	2001
	Punkte		
Wohnung	79	79	77
Wohngegend	76	76	74
Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt			
alle Befragten	42	37	45
18- bis unter 25-Jährige	39	28	42
25- bis unter 35-Jährige	34	28	37

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

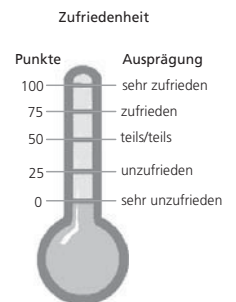


Tabelle 38b: Entwicklung von Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten 4 Jahre

Bereich	Kommunalbarometer		
	2005	2003	2001
	Punkte		
Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt	41	35	42

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

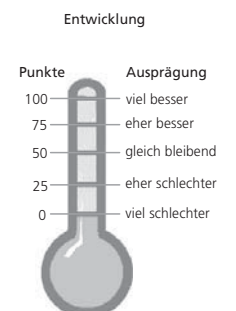


Tabelle 38c: Größte Probleme in Stuttgart

Größtes Problem	Kommunalbarometer			
	2005		2003	
	%	Rang	%	Rang
Zu hohe Mieten	60	2	64	2
Mangelhaftes Wohnungsangebot	38	10	46	6

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung in Stuttgart 2004

Tabelle 39a: Umzugsabsichten und Umzugsziele von jungen Single-Haushalten und Familien mit Kindern

Zielgruppe	Haushalte mit Umzugsabsichten	Umzugsziel		
		innerhalb Stuttgarts	ins Umland	weiter weg
	%			
Junge Single ¹	24	43	23	24
Familien mit Kindern	21	52	26	13

¹ Einpersonenhaushalte unter 35 Jahren

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Tabelle 39b: Umzugsmotive von jungen Single-Haushalten und Familien mit Kindern (Mehrfachantworten)

Umzugsmotiv	Junge Single ¹	Familien mit Kindern
	%	
Größere Wohnung	45	58
Billigere Wohnung	33	32
Komfortablere Wohnung	26	22
Mehr Grün, weniger Lärm, bessere Luft	24	30
Wohnung zu laut	17	23
Ungünstige Lebensbedingungen für Kinder	-	25
Wohneigentum	17	23
Private Gründe	29	8
Berufliche Gründe	29	13

¹ Einpersonenhaushalte unter 35 Jahren

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

2. Sozialwohnungsbestand und Wohnbauförderung 2004

Erhard Brändle

Entwicklung der Wohnbauförderung

Bauen und Wohnen ist in Stuttgart aufgrund der beengten Kessel- und Hanglagen traditionell schwierig. Der beständige Nachfrageüberhang und der Grundstücksmangel haben zu Spitzenpreisen im Land geführt. Auch im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten liegen die Preise in Stuttgart im oberen Drittel. Durch die Qualitätsansprüche des Gemeinderates, der Stadtplaner, Architekten, Käufer und Mieter einerseits und dem chronischen Grundstücksmangel andererseits wird dieses Dilemma noch verstärkt. Während in den 90er-Jahren im Durchschnitt jährlich 2400 Wohnungen, davon 1500 frei finanziert und 900 gefördert, fertig gestellt wurden, haben sich die Fertigstellungen von 2001 bis 2005 auf durchschnittlich 1100 Wohnungen, davon 600 frei finanziert und 500 gefördert, pro Jahr reduziert.

Damit Stuttgart seine Einwohnerzahl längerfristig halten kann, müssten jährlich wieder mindestens 1500 Wohnungen fertig gestellt werden. Der Gemeinderat hat dieses Ziel in seiner Klausurtagung am 10.2.2006 bestätigt. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass sich aufgrund des städtischen Grundstücksmangels der geförderte Wohnungsbau auf jährlich 400 Fertigstellungen reduzieren wird. Um die jährlichen 1500 Fertigstellungen zu erreichen, müssten im frei finanzierten Wohnungsbau anstelle jährlich 600 Wohnungen 1100 Wohnungen fertig gestellt werden. Mit anderen Worten: Der frei finanzierte Wohnungsbau müsste sich annähernd verdoppeln. Die Stadt kann dies insbesondere durch eine kurzfristige und konstante Erhöhung des Angebots an bebaubaren Grundstücken beeinflussen. Eine Flächenbilanz, die statistisch genügend

Bauland nachweist, ist hierzu aber nicht ausreichend, da erfahrungsgemäß ein Teil der Baugrundstücke dem Markt nicht zur Verfügung steht und ein weiterer Teil für die Investoren ungeeignet oder (noch) zu teuer ist. Die Aktivierung des frei finanzierten Wohnungsbaus über das Grundstücksangebot funktioniert deshalb nur unter der Voraussetzung, dass auf dem Markt genügend geeignete Grundstücke angeboten werden. Statistisch gesehen ist dafür ein „Überangebot“ erforderlich.

Neben der quantitativen Wohnungsver-sorgung gewinnt die demografische Bevölkerungsentwicklung eine immer größere Bedeutung. In nur noch weniger als einem Fünftel der Stuttgarter Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren. Diese 55 000 Familien mit ihren 90 000 Kindern sind die demografische Zukunft der Stadt. Herr Oberbürgermeister Dr. Schuster hat deshalb bereits vor zwei Jahren sein Aktionsprogramm „Kinderfreundliches Stuttgart“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei soll Stuttgart durch weitere Anstrengungen auf allen Politikfeldern zur kinderfreundlichsten Stadt entwickelt werden. Voraussetzung für alle anderen Anstrengungen ist, dass möglichst alle Familien in Stuttgart eine für sie bezahlbare und akzeptable Wohnung entweder zur Miete oder besser im Eigentum finden. Die nachfolgend beschriebenen Förderprogramme leisten dafür einen nicht zu unterschätzenden Beitrag. Neben der Vermeidung oder Reduzierung der Abwanderungen von Familien ins Umland sollte die Stadt den Zuzug von Familien mit Kindern unterstützen. Deshalb hat die Stadt ihre Eigentumsförderprogramme auch für Nicht-Stuttgarter geöffnet. Während im Familienbau-

programm derzeit voraussichtlich ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen, mangelt es im „Preiswerten Wohneigentum“ (PWE) an geeigneten städtischen Grundstücken, um genügend und für Familien bezahlbare Angebote machen zu können. Die Erfahrungen zeigen, dass die Mehrzahl der Familien mit Kindern das klassische Reihenhauser Eigentumswohnen vorziehen. Die Entscheidung von Familien, in Stuttgart zu bleiben oder nach Stuttgart zu ziehen, wird durch attraktive und ausreichende Angebote, die den Wünschen der Käufer entsprechen müssen, beeinflusst. Die Diskussion über neue Wohnformen ist von nachrangiger Bedeutung. Mit anderen Worten: Wir sollten das in ausreichender Menge anbieten, was die Käufer wollen, um zu vermeiden, dass sie außerhalb der Stadt fündig werden und für immer die Stadt verlassen oder sich gegen einen Zuzug entscheiden.

Entwicklung der gebundenen Sozialmietwohnungen

Der Bestand der im ersten Förderweg öffentlich geförderten und langfristig gebundenen Wohnungen hat sich innerhalb von 15 Jahren auf nur noch 14 000 Wohnungen halbiert. Dieser Verlust konnte mit 3500 neuen preisgebundenen Wohnungen in neuen Förderprogrammen bei weitem nicht ausgeglichen werden. Zum 31.12.2005 bestehen nur noch 13 500 gebundene Sozialmietwohnungen. Voraussichtlich werden in den nächsten Jahren durch planmäßige Tilgungen der Förderdarlehen aber auch durch vorzeitige Rückzahlungen jährlich 500 Wohnungen aus der Bindung herausfallen. Andererseits kann die Stadt aufgrund des Grundstücksmangels und begrenzter Fördermittel jähr-

lich allenfalls 200 neue Sozialmietwohnungen fördern. Dies vorausgesetzt wird die Stadt im Jahre 2016 nur noch 14 000 gebundene Sozialmietwohnungen haben. Falls gar keine neuen Sozialmietwohnungen mehr gebaut würden, würde sich der Bestand im Jahr 2016 auf 12 000 Wohnungen reduzieren. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass aufgrund der Lage auf dem Arbeitsmarkt, teilweise sinkender Realeinkommen sowie aufgrund des Arbeitslosengeldes II der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen nicht sinkt, sondern steigt.

Aufgrund der städtischen Förderung hat die Stadt an 75 Prozent der gebundenen Wohnungen das Belegungsrecht. Hinzu kommen die Belegungsrechte an nicht mehr gebundenen Wohnungen der SWSG und der städtische Wohnungsbestand. Da der SWSG in den letzten Jahren aus Gründen der Strukturverbesserung Eigenbelegungsrechte an nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand eingeräumt wurden, haben sich die städtischen Belegungsrechte zusätzlich zum oben genannten Rückgang der gebundenen Wohnungen weiter reduziert. Zum 31.12.2005 hat die Stadt noch Belegungsrechte an 17 300 Wohnungen, dies entspricht nur noch 5,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten liegt Stuttgart damit im unteren Drittel.

Wohnungssuchende und Vermittlung von Sozialmietwohnungen

Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein, die mindestens drei Jahre in Stuttgart wohnen oder in Stuttgart einen Arbeitsplatz haben, werden in die städtische Vormerkdatei der Wohnungssuchenden aufgenommen. Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht (17 300 Wohnungen) werden ausschließlich an diesen Personenkreis vergeben. Dazu müssen die Wohnungsunternehmen der Stadt alle frei werdenden Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht melden. Sie erhalten dann von der Stadt fünf Belegungsvorschläge (bei Kleinwohnungen zehn) aus der

städtischen Vormerkdatei. Die Wohnungsunternehmen dürfen sich davon einen Mieter auswählen und mit diesem einen Mietvertrag abschließen. In 2004 wurden vom Amt für Liegenschaften und Wohnen 1111 Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht an Haushalte aus der städtischen Vormerkdatei vermittelt. In 2005 wurden 1141 Wohnungen vermittelt. Zum 31.12.2005 waren in der städtischen Vormerkdatei 3015 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt. Davon waren 1561 Dringlichkeitsfälle und 1454 sonstige Vormerkungen. Die Wartezeiten von der Vormerkung bis zur Wohnungsvermittlung betragen zwischen 6 und 19 Monaten.

Wohnbauförderung

Entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats sollen in Stuttgart in vier Programmen jährlich 600 neue Wohnungen gefördert werden. Damit liegt Stuttgart im oberen Drittel aller deutschen Großstädte. Die Förderprogramme und -ziele sind aus nachfolgendem Schaubild ersichtlich.

Im Einzelnen:

- Sozialer Mietwohnungsbau

Sozialmietwohnungen werden über das jährliche Landeswohnraumförderungsprogramm, das je zur Hälfte von Bund und Land finanziert wird, mit zinsverbilligten Darlehen gefördert. Ergänzend dazu werden diese Wohnungen von der Stadt durch verbilligte Grundstücke, verbilligte Darlehen und erforderlichenfalls auch durch Zuschüsse gefördert. In der einkommensorientierten Förderung (4. Förderweg) werden die Wohnungen auf eine Basismiete von 7,50 €/qm/Monat subventioniert (Objektförderung). Außerdem erhalten die Mieter einen einkommensabhängigen Mietzuschuss (Subjektförderung) von bis zu 2,40 €/qm/Monat, sodass die Nettomiete im günstigsten Fall bei 5,10 €/qm/Monat liegt. Daneben gibt es noch Programme für „Betreute Mietwohnungen für Senioren und schwerbehinderte Menschen“ und „Mietwohnraum für sonstige Haus-

halte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“. Bund und Land fördern nur noch auf die Dauer von 10 Jahren. Dies ist für die längerfristigen Bedürfnisse der Stadt zu kurz. Deshalb subventioniert die Stadt in der Regel die Mieten auch für das 11. bis 20. Jahr und verlängert die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 20 Jahre. Auch im Hinblick auf die Abgabe verbilligter städtischer Grundstücke sind langfristige Bindungen unerlässlich.

- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Eine Familie mit zwei Kindern darf nur bis zu 40 000 € Brutto im Jahr verdienen, um eine öffentlich geförderte Sozialmietwohnung zu bekommen. In der neuen einkommensorientierten Förderung liegt die Einkommensgrenze bei 55 000 €. Andererseits können Familien, die diese Einkommensgrenzen überschreiten, oft frei finanzierte Mietwohnungen, die bis zu 10 €/qm/Monat kosten, nicht bezahlen. Um diese Lücke zu schließen, hat der Gemeinderat 2003 das neue Programm: Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher beschlossen. In dem Programm stellt die Stadt Bauträgern um bis zu 45 Prozent verbilligte Grundstücke zur Verfügung. Dafür müssen sich die Bauträger verpflichten, Mieten von 7,50 €/qm/Monat nicht zu überschreiten. Außerdem werden die Mietsteigerungen alle 3 Jahre auf maximal 0,25 €/qm/Monat beschränkt. Die Mietpreisbindungen gelten auf die Dauer von 15 Jahren. Die Bauträger dürfen die Mieter selbst auswählen. Die Mieter müssen lediglich beim Einzug durch eine Bescheinigung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen nachweisen, dass ihr Jahreseinkommen die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 90 Prozent überschreitet. Das bedeutet, dass eine Familie mit zwei Kindern ein Jahresbruttoeinkommen von bis zu 75 000 € haben darf, um eine so geförderte Wohnung beziehen zu dürfen.

- „Preiswertes Wohneigentum“ (PWE)

Auf verbilligten städtischen Grundstücken werden durch erfahrene Bauträger preisgünstige Reihenhäuser und familiengerechte Eigentumswohnungen erstellt und an Familien mit Kindern verkauft. Seit 1987 wurden 1300 Reihenhäuser und 530 Eigentumswohnungen erstellt. Als Finanzierungshilfe können die Erwerber außerdem oft noch zinsverbilligte Darlehen aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm erhalten. Aufgrund der hohen Grundstückpreise in Stuttgart können die Käufer die zinsverbilligten Darlehen des Landes oft nur aufgrund der städtischen Förderung in Anspruch nehmen, da sie ansonsten das notwendige Eigenkapital nicht aufbringen, oder die Belastung nicht tragen könnten. Kaufberechtigt sind Familien, Alleinerziehende und Paare mit mindestens einem Kind, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 90 Prozent überschreiten. Das bedeutet, dass eine Familie mit zwei Kindern ein

Jahresbruttoeinkommen von bis zu 75 000 € haben darf, um ein so gefördertes Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung kaufen zu dürfen. Die städtische Grundstücksverbilligung ist einkommensabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 45 und 15 Prozent auf den Verkehrswert. Dies entspricht einem städtischen Zuschuss von 9000 bis 39 000 €.

- Familienbauprogramm

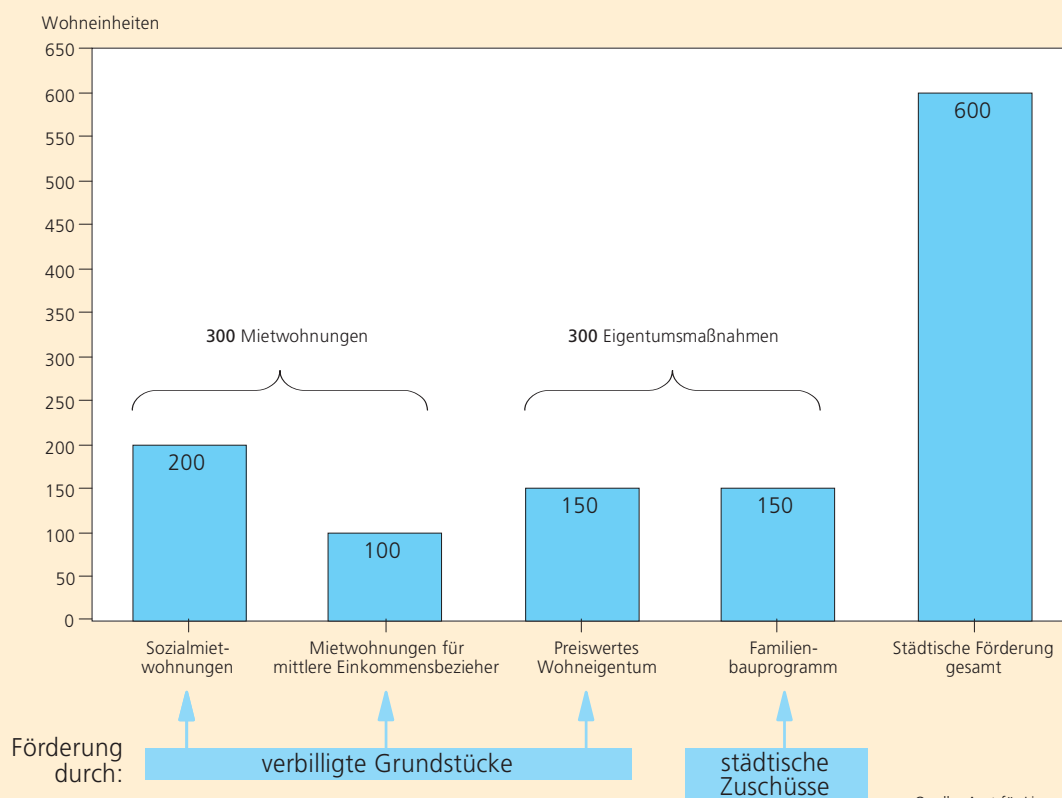
Käufer von Wohneigentum in Stuttgart erhalten von der Stadt als Finanzierungshilfe und zur Reduzierung des Preisgefälles zum Umland Zuschüsse. Anspruchsberechtigt ist der gleiche Personenkreis wie im „Preiswertes Wohneigentum“. Die Zuschüsse sind einkommensabhängig gestaffelt und betragen nach den am 23.2.2006 vom Gemeinderat neu beschlossenen Richtlinien für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 8000 und 20 000 €. Außerdem können die Käufer oft noch zinsverbilligte Darlehen aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm erhalten. Aufgrund der hohen Grund-

stückpreise in Stuttgart können die Käufer die zinsverbilligten Darlehen des Landes oft nur aufgrund der städtischen Förderung in Anspruch nehmen, da sie ansonsten das notwendige Eigenkapital nicht aufbringen oder die Belastung nicht tragen könnten.

Zur Finanzierung dieser Förderprogramme stellt die Stadt einschließlich der Grundstücksverbilligungen jährlich über 18 Mio. € zur Verfügung.

Für die Umsetzung dieser Förderprogramme sind jährlich städtische Grundstücke für 450 Wohnungen erforderlich. Nur durch die Aktivierung der letzten Grundstücksreserven ist es in den letzten Jahren immer wieder gerade noch gelungen, die Förderprogramme umzusetzen. In 2006 und den folgenden Jahren sind bis jetzt nur städtische Grundstücke für jährlich 250 Wohnungen vorhanden. Um die Förderprogramme wie geplant weiterführen zu können, müssten deshalb möglichst kurzfristig zusätzliche Baurechte insbesondere auf städtischen Grundstücken für jährlich 200 Wohnungen geschaffen werden.

Wohnbauförderprogramme und -ziele in Stuttgart



Quelle: Amt für Liegenschaften und Wohnen

Kommunales Energiesparprogramm

Neben den oben genannten Neubauprogrammen fördert die Stadt seit 1998 Energie einsparende Maßnahmen privater Eigentümer durch Zuschüsse. Gebäudeeigentümer können zwischen zwei Alternativen wählen:

- Umfassende Maßnahmen mit Energiediagnose

Die städtischen Zuschüsse sind abhängig von der Höhe der Energieeinsparung und betragen nach den am 23.2.2006 vom Gemeinderat beschlossenen neuen Richtlinien zwischen 8 und 22 Prozent der förderfähigen Kosten. Nach den neuen Richtlinien wird der durchschnittliche Zuschuss voraussichtlich 4000 €/Wohnung betragen.

- Einzelmaßnahmen an Dach, Fassade und Fenstern

Die Förderung erfolgt aufgrund von Angeboten und Rechnungen der Handwerker. Eine Energiediagnose ist nicht erforderlich. Nach den neuen Richtlinien gewährt die Stadt einen Zuschuss von 8 €/qm modernisierter Bauteilfläche.

Inzwischen hat die Stadt über 3800 Wohnungen mit Zuschüssen von 9,7 Mio. € gefördert. Dadurch wurden Gesamtinvestitionen von über 61 Mio. € ausgelöst, die größtenteils die Auftragslage des örtlichen Handwerks stärken. Mit den im Haushaltsjahr 2006 zur Verfügung stehenden 1,5 Mio. € Zuschüssen sollen 1000 Wohnungen gefördert werden.

Mietpreisüberwachung

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen verfolgt Ordnungswidrigkeiten bei überhöhten Mietpreisforderungen des Vermieters für die Überlassung von Wohnungen. Es handelt sich um eine gesetzliche Aufgabe der Stadt gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Die hier eingehenden Anzeigen erfolgen durch den Mieter, Mieterverein, Sozialamt und das Job-Center. Eine Mietpreisüberhöhung liegt vor, wenn die

Vermietung von Wohnräumen zu unangemessenen hohen Entgelten erfolgt. Unangemessen sind solche Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen um mehr als 20 Prozent über den ortsüblichen Entgelten des Mietspiegels liegen. Dies gilt ausnahmsweise nicht, wenn die Entgelte zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich sind und nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen. Vermieter, die Mieten fordern, die mehr als 50 Prozent über den ortsüblichen Entgelten des Mietspiegels liegen, verstoßen nicht nur gegen das Wirtschaftsstrafgesetz, sondern möglicherweise auch gegen § 291 des Strafgesetzbuches (Mietwucher). Diese Verfahren werden deshalb von der Stadt an die Staatsanwaltschaft abgegeben.

Die Anzeigen können wie folgt erledigt werden:

- Einstellung, weil keine ordnungswidrige Handlung vorlag.
- Einstellung aufgrund zivilrechtlicher Einigung zwischen Vermieter und Mieter und Erstattung des Mehrerlöses an den Mieter.
- Erlass eines Bußgeldbescheides mit der Anordnung, den Mehrerlös abzuführen. Gegen den Bußgeldbescheid kann der Betroffene Einspruch einlegen. Wenn dem Einspruch nicht abgeholfen werden kann, wird das Verfahren an die Staatsanwaltschaft abgegeben.
- Abgabe an die Staatsanwaltschaft wegen Mietwucher.

Fehlbelegungsabgabe

Seit 1990 müssen Mieter öffentlich geförderter Sozialmietwohnungen, wenn Sie die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 40 Prozent überschreiten, neben der Miete eine Fehlbelegungsabgabe an die Stadt bezahlen. Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe ist von der Überschreitung der Einkommensgrenzen abhängig und beträgt zwischen 0,25 und 2,25 € pro qm und Monat. In den

letzten Jahren wurde die Kritik an der Fehlbelegungsabgabe immer lauter, da sie den Wegzug der die Hausgemeinschaften stabilisierenden Mieter beschleunige und so zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen in den Siedlungen mit sozialem Wohnungsbau führe. Der Gemeinderat hat sich deshalb wiederholt für die Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe ausgesprochen und dies beim Land beantragt. Inzwischen hat das Land eingeräumt, dass die Problematik einer sozialen Entmischung in den betroffenen Beständen in den letzten Jahren an Gewicht zugenommen habe. Die Landesregierung strebt deshalb an, die Fehlbelegungsabgabe auf Ende 2006 abzuschaffen. Zum 31.12.2005 mussten in Stuttgart 2600 Haushalte eine Fehlbelegungsabgabe bezahlen. Dies entspricht einer Quote von 18,5 Prozent der öffentlich geförderten Wohnungen. Die Stadt hat in 2005 nach Abzug der Verwaltungskosten 1,6 Mio. € eingenommen. Diese Mittel sind zweckgebunden und werden wieder zur Schaffung neuer Sozialmietwohnungen verwendet.

Abkürzungsverzeichnis der Bauträger (alphabetisch)

Aalener Immo	Aalener Immo Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Aalen
Activ Bau	Activ Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Stuttgart
Ambulante Hilfe	Ambulante Hilfe e.V., Stuttgart
BGZ	Baugenossenschaft Zuffenhausen eG, Stuttgart
GWG	GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, Stuttgart
Integralbau/Geiger	Integralbau GmbH und Geiger & Partner Immobilien GmbH, Sindelfingen/Stuttgart
Kottkamp & Schneider	Kottkamp & Schneider, Dipl. Ing. Freie Architekten VFA, Stuttgart
LEG	Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg für Städtebau und Wohnungswesen mbH, Stuttgart
NESTWERK	NESTWERK Gemeinnützige Stiftung dbR gegen Obdachlosigkeit und Wohnungsnot, Stuttgart
Pflugfelder und Reisser, GbR	Pflugfelder Baubetreuungsgesellschaft mbH und Wohnbau Reisser GmbH, GbR, Ludwigsburg
pro...bauen und leben	pro...gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG, Stuttgart
R + H Rudolf	Architekturbüro R + H Rudolf, Architekten, Stuttgart
Siedlungswerk	Siedlungswerk – Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH, Stuttgart
SWSG	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart
Wüstenrot	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

Daten zum 31. Dezember		2002	2003	2004
Haushalte	HH	301 872	300 457	301 108
Wohnungsbestand	WE	291 009	291 430	292 359
• davon geförderte Mietwohnungen	WE	18 111	17 415	17 544
Anteil am Gesamtwohnungsbestand	%	6,2	6,0	6,0
• Belegungsrechte der Stadt	WE	21 328	21 222	17 306
Anteil am Gesamtwohnungsbestand	%	7,3	7,3	5,9
• Rechnerisches Wohnungsdefizit	WE	6 586	5 255	4 620
Wohnungseigentumsquote ¹	%	28,2	28,2	28,2
Wohnfläche je Einwohner	m ²	36,4	36,6	36,7
Wohnungsbau				
• Baugenehmigungen	WE	709	1 007	1 773
• Fertigstellungen	WE	930	911	1 187
Wohnungsvergabe				
• Erteilte Wohnberechtigungsscheine	Anz.	6 059	5 954	5 754
• Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	HH	4 269	3 652	3 208
Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen	WE	782	941	1 111
Weitere Unterbringungen				
• Vom Sozialamt vermittelte und angemietete Privatwohnungen	WE	66	50	59
• Hotelbewohner (im Jahresdurchschnitt)	Pers.	257	290	320

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

Daten zum 31. Dezember		2002	2003	2004
Wohnbauförderung (Bewilligungen)				
Mietwohnungen				
● Sozialmietwohnungen	WE	186	239	271
● Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	WE	0	85	78
Mietwohnungen insgesamt	WE	186	324	349
Eigentum				
● Städt. Familienbauprogramm	WE	199	146	116
● „Preiswertes Wohneigentum“	WE	68	86	125
Eigentumsmaßnahmen insgesamt	WE	267	232	241
Neubau insgesamt	WE	453	556	590
Maßnahmen Mietwohnungsbestand	WE	125	196	142
Wohnbauförderung insgesamt	WE	578	752	732
Fehlbelegungsabgabe				
Veranlagte Haushalte	HH	2 822	2 606	2 626
Fehlbelegerquote	%	17,7	16,9	18,6
Einnahmen				
insgesamt	Mio. €	2,5	2,5	2,4
Nettoeinnahmen der Stadt	Mio. €	1,8	1,8	1,7
Abgeschlossenheitsbescheinigungen				
(Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen)	WE	1 566	1 634	1 902

¹ Mikrozensus 2002 (Erhebung alle 4 Jahre)

WE = Wohneinheiten

HH = Haushalte

Pers. = Personenzahl

2.1 Bestand an Sozialwohnungen

Tabelle 2.1.1: Wohnungsbestand¹⁾ in Stuttgart seit 2002 nach Mietwohnungen und Wohneigentum

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon					
		Mietwohnungen insgesamt	davon				Wohneigentum
			Stadt Stuttgart	SWSG	ehemals gemein- nützige Woh- nungsunterneh- men	sonstige Vermieter ²⁾	
Anzahl							
2002	291 009	209 000 (geschätzt)	832	19 237	39 750 (geschätzt)	149 000 (geschätzt)	82 000 (geschätzt)
2003	291 430	209 250 (geschätzt)	856	18 824	40 000 (geschätzt)	149 750 (geschätzt)	82 250 (geschätzt)
2004	292 359	210 000 (geschätzt)	846	18 571	40 000 (geschätzt)	150 250 (geschätzt)	82 500 (geschätzt)

¹⁾ Die Anteile des Wohnungsbestandes nach Miet- und Eigentumswohnungen werden mit Hilfe der Quoten des jeweils gültigen Mikrozensus geschätzt. Durch die Rundung ergeben sich Abweichungen zur Summe des Gesamtwohnungsbestandes.

²⁾ Freie Wohnungsunternehmen, Kirchen und private Vermieter.

Jahr	Wohnungen insgesamt	Davon					
		Mietwohnungen insgesamt	davon				Wohneigentum
			Stadt Stuttgart	SWSG	ehemals gemein- nützige Woh- nungsunterneh- men	sonstige Vermieter ²⁾	
	Anzahl	%					
2002	291 009	71,8 (geschätzt)	0,3	6,6	13,7 (geschätzt)	51,2 (geschätzt)	28,2 (geschätzt)
2003	291 430	71,8 (geschätzt)	0,3	6,5	13,7 (geschätzt)	51,3 (geschätzt)	28,2 (geschätzt)
2004	292 359	71,8 (geschätzt)	0,3	6,4	13,7 (geschätzt)	51,4 (geschätzt)	28,2 (geschätzt)

¹⁾ Die Anteile des Wohnungsbestandes nach Miet- und Eigentumswohnungen werden mit Hilfe der Quoten des jeweils gültigen Mikrozensus geschätzt. Durch die Rundung ergeben sich Abweichungen zur Summe des Gesamtwohnungsbestandes.

²⁾ Freie Wohnungsunternehmen, Kirchen und private Vermieter.

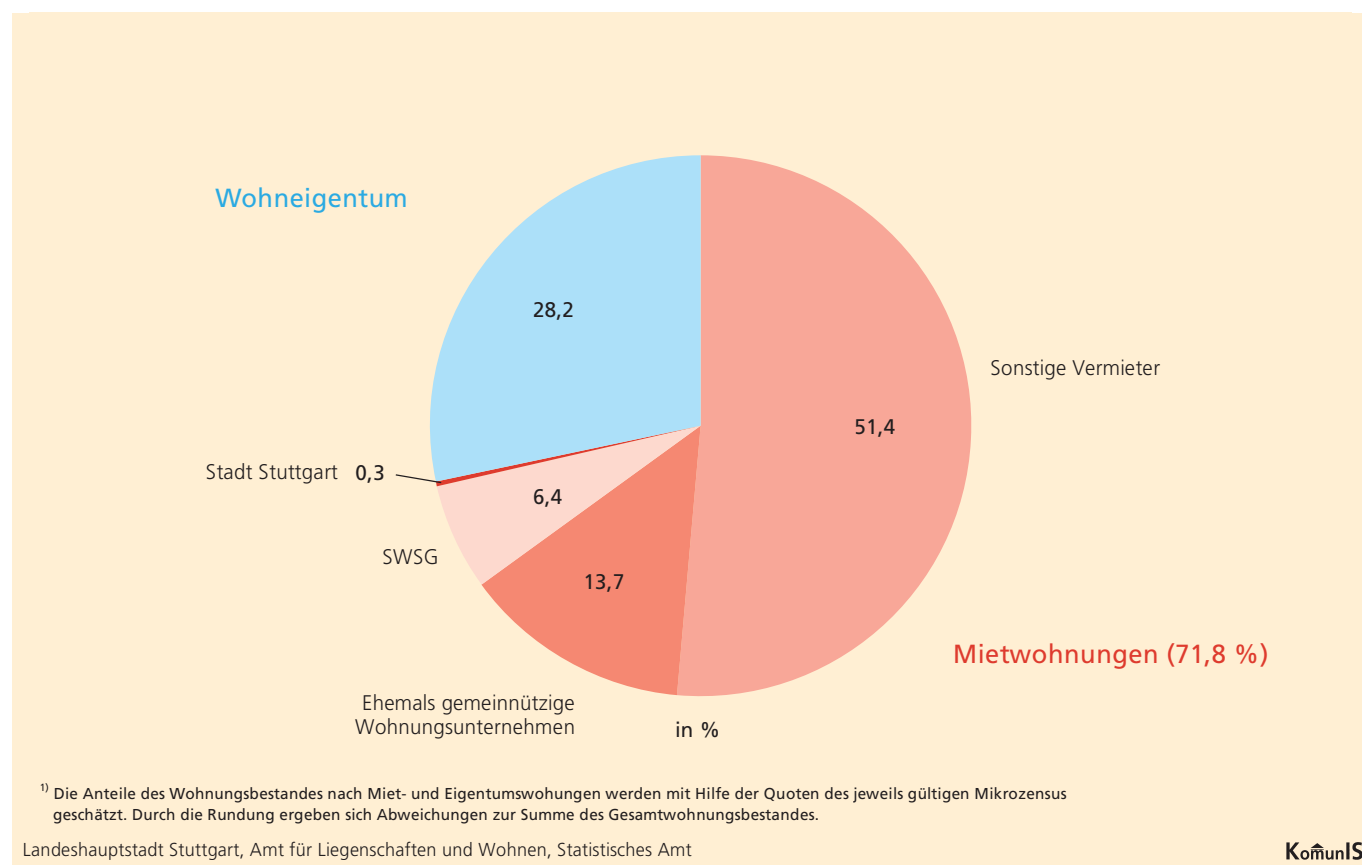
Abbildung 2.1.1: Wohnungsbestand¹⁾ in Stuttgart 2004 nach Mietwohnungen und Wohneigentum

Tabelle 2.1.2: Wohnungsbestand¹⁾ in Stuttgart 2004 nach Art der Förderung

Vermieter	Wohnungen insgesamt	Davon				Belegungsrechte der Stadt ³⁾
		nicht geförderte Wohnungen	geförderte Wohnungen insgesamt	davon		
				öffentlich gefördert	sonstige Förderung	
Anzahl						
Wohnungen insgesamt	292 359	271 783	20 576	14 530	6 046	17 306
Mietwohnungen (geschätzt)	210 000	192 456	17 544	13 999	3 545	17 306
davon						
Stadt Stuttgart	846	846	-	-	-	846
SWSG	18 571	11 121	7 450	5 620	1 830	10 786
ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen	40 000 (geschätzt)	31 490 (geschätzt)	8 510	7 517	993	5 026
sonstige Vermieter ²⁾	150 250 (geschätzt)	148 666 (geschätzt)	1 584	862	722	648
Wohnungseigentum	82 500 (geschätzt)	79 468 (geschätzt)	3 032	531	2 501	-

¹⁾ Die Anteile des Wohnungsbestandes nach Miet- und Eigentumswohnungen werden mit Hilfe der Quoten des jeweils gültigen Mikrozensus geschätzt. Durch die Rundung ergeben sich Abweichungen zur Summe des Gesamtwohnungsbestandes.

²⁾ Private Vermieter, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen.

³⁾ Geförderte Wohnungen zuzüglich städtische Wohnungen und 30% der nicht mehr gebundenen Wohnungen der SWSG.

Vermieter	Wohnungen insgesamt	Davon				Belegungsrechte der Stadt ³⁾
		nicht geförderte Wohnungen	geförderte Wohnungen insgesamt	davon		
				öffentlich gefördert	sonstige Förderung	
	Anzahl	%				
Wohnungen insgesamt	292 359	93,0	7,0	70,6	29,4	5,9
Mietwohnungen (geschätzt)	210 000	91,6	8,4	79,8	20,2	8,2
davon						
Stadt Stuttgart	846	100,0	-	-	-	100,0
SWSG	18 571	59,9	40,1	75,4	24,6	58,1
ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen	40 000 (geschätzt)	78,7 (geschätzt)	21,3	88,3	11,7	12,6
sonstige Vermieter ²⁾	150 250 (geschätzt)	98,9 (geschätzt)	1,1	54,4	45,6	0,4
Wohnungseigentum	82 500 (geschätzt)	96,3 (geschätzt)	3,7	17,5	82,5	-

¹⁾ Die Anteile des Wohnungsbestandes nach Miet- und Eigentumswohnungen werden mit Hilfe der Quoten des jeweils gültigen Mikrozensus geschätzt. Durch die Rundung ergeben sich Abweichungen zur Summe des Gesamtwohnungsbestandes.

²⁾ Private Vermieter, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen.

³⁾ Geförderte Wohnungen zuzüglich städtische Wohnungen und 30% der nicht mehr gebundenen Wohnungen der SWSG.

Abbildung 2.1.2: Wohnungsbestand in Stuttgart 2004 nach Mietwohnungen und Belegungsrechten

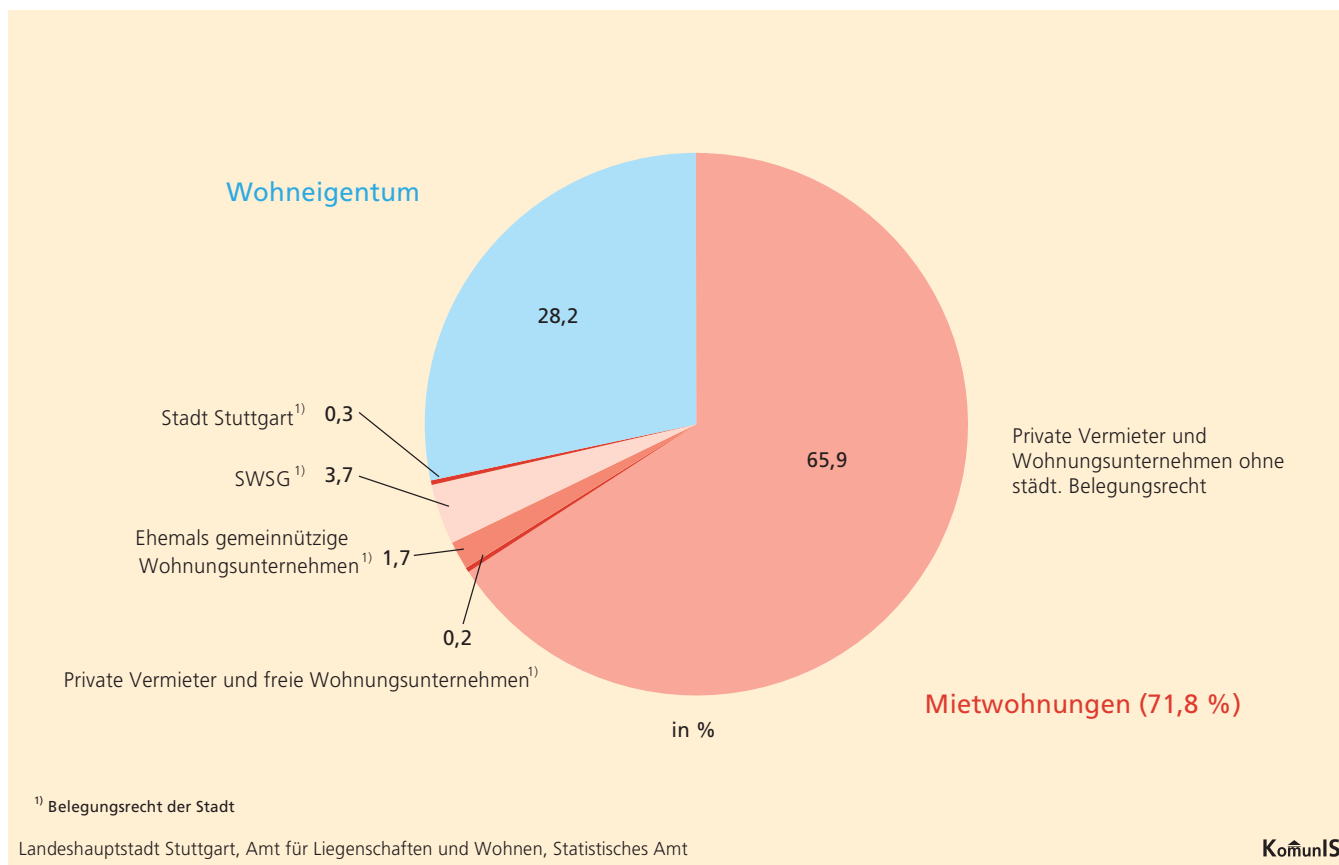


Tabelle 2.1.3: Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1993 nach Förderwegen

Jahr	Sozialmietwohnungen insgesamt	Davon			
		1. Förderweg	3. Förderweg	4. Förderweg	Sonstige Förderungen ¹⁾
	Anzahl				
1993	20 881	20 826	55	-	-
1994	18 300	17 869	431	-	-
1995	17 666	17 060	606	-	-
1996	15 533	14 791	697	45	-
1997	15 920	14 972	895	53	-
1998	17 288	15 994	1 126	168	-
1999	17 697	15 970	1 171	556	-
2000	17 871	16 066	1 171	634	-
2001	18 143	15 107	1 171	727	1 138
2002	18 111	14 629	1 171	889	1 422
2003	17 415	14 000	1 024	1 107	1 284
2004	17 544	13 999	884	1 298	1 363

¹⁾ Seit 2001 werden die über Sonderprogramme geförderten Mietwohnungen separat ausgewiesen und unter der Rubrik sonstige Förderungen zusammengefasst.

Abbildung 2.1.3: Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1993 nach Förderwegen

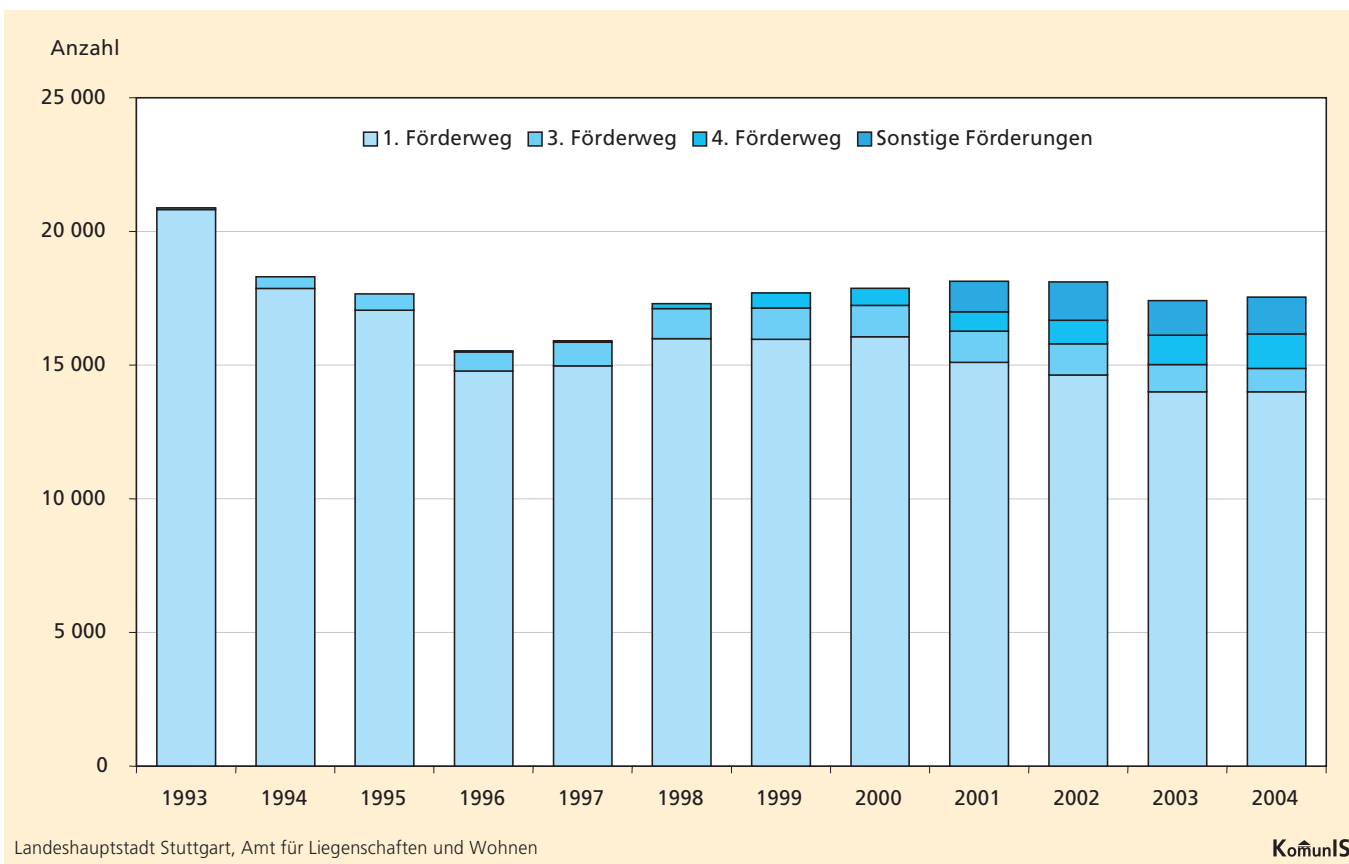


Tabelle 2.1.4: Wohnungsbelegungsrechte der Stadt Stuttgart seit 1991

Jahr	Wohnungen insgesamt	Belegungsrechte der Stadt ¹⁾	
		Wohnungen	Anteil am Wohnungsbestand
	Anzahl		%
1991	270 037	24 400	9,0
1992	272 786	25 088	9,2
1993	275 955	25 283	9,2
1994	278 111	26 366	9,5
1995	280 100	26 813	9,6
1996	282 137	27 407	9,7
1997	284 161	24 440	8,6
1998	286 310	24 946	8,7
1999	288 150	24 075	8,4
2000	289 547	22 788	7,9
2001	290 337	21 977	7,6
2002	291 009	21 328	7,3
2003	291 430	21 222	7,3
2004	292 359	17 306 ²⁾	5,9

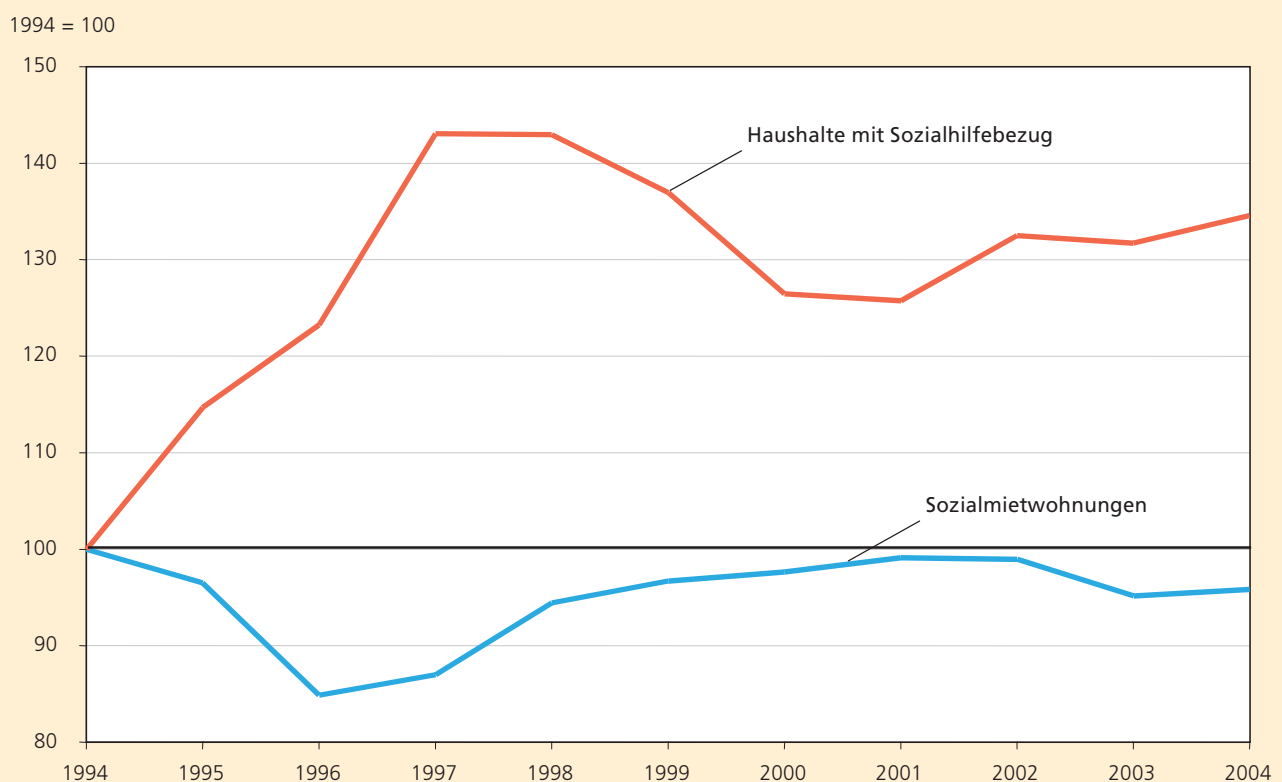
¹⁾ Geförderte Wohnungen zuzüglich städtische Wohnungen und 70% der nicht mehr gebundenen Wohnungen der SWSG.

²⁾ Unter Berücksichtigung der Eigenbelegungsrechte der SWSG.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Amt

Ko^omuniS

89

Abbildung 2.1.4: Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen und der Haushalte mit Sozialhilfebezug in Stuttgart seit 1994

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Ko^omuniS

2.2 Haushalte und vorgemerkte Wohnungssuchende

Tabelle 2.2.1: Privathaushalte in Stuttgart seit 2000 nach Zahl der Personen und Staatsangehörigkeit der Bezugsperson

Jahr	Haushalte insgesamt ¹⁾	Davon mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
	Anzahl					
Haushalte insgesamt						
2000	296 765	144 509	77 424	36 770	26 397	11 665
2001	299 636	147 179	77 703	36 650	26 466	11 638
2002	301 872	149 545	77 733	36 544	26 426	11 624
2003	300 457	148 611	77 542	36 429	26 326	11 549
2004	301 108	149 077	77 808	36 409	26 326	11 488
Bezugsperson deutsch						
2000	237 239	121 531	63 434	27 044	18 360	6 870
2001	238 728	123 218	63 407	26 821	18 382	6 900
2002	240 245	124 911	63 287	26 663	18 422	6 962
2003	239 219	124 212	62 964	26 543	18 503	6 997
2004	239 978	124 718	63 074	26 618	18 538	7 030
Bezugsperson nicht deutsch						
2000	59 526	22 978	13 990	9 726	8 037	4 795
2001	60 908	23 961	14 296	9 829	8 084	4 738
2002	61 627	24 634	14 446	9 881	8 004	4 662
2003	61 238	24 399	14 578	9 886	7 823	4 552
2004	61 130	24 359	14 734	9 791	7 788	4 458

¹⁾ Ergebnisse der Haushaltegenerierung.

Jahr	Haushalte insgesamt ¹⁾	Davon mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
	Anzahl	%				
Haushalte insgesamt						
2000	296 765	48,7	26,1	12,4	8,9	3,9
2001	299 636	49,1	25,9	12,2	8,8	3,9
2002	301 872	49,5	25,8	12,1	8,8	3,9
2003	300 457	49,5	25,8	12,1	8,8	3,8
2004	301 108	49,5	25,8	12,1	8,7	3,8
Bezugsperson deutsch						
2000	237 239	51,2	26,7	11,4	7,7	2,9
2001	238 728	51,6	26,6	11,2	7,7	2,9
2002	240 245	52,0	26,3	11,1	7,7	2,9
2003	239 219	51,9	26,3	11,1	7,7	2,9
2004	239 978	52,0	26,3	11,1	7,7	2,9
Bezugsperson nicht deutsch						
2000	59 526	38,6	23,5	16,3	13,5	8,1
2001	60 908	39,3	23,5	16,1	13,3	7,8
2002	61 627	40,0	23,4	16,0	13,0	7,6
2003	61 238	39,8	23,8	16,1	12,8	7,4
2004	61 130	39,8	24,1	16,0	12,7	7,3

¹⁾ Ergebnisse der Haushaltegenerierung.

Abbildung 2.2.1: Privathaushalte und Wohnungsstruktur in Stuttgart 2004

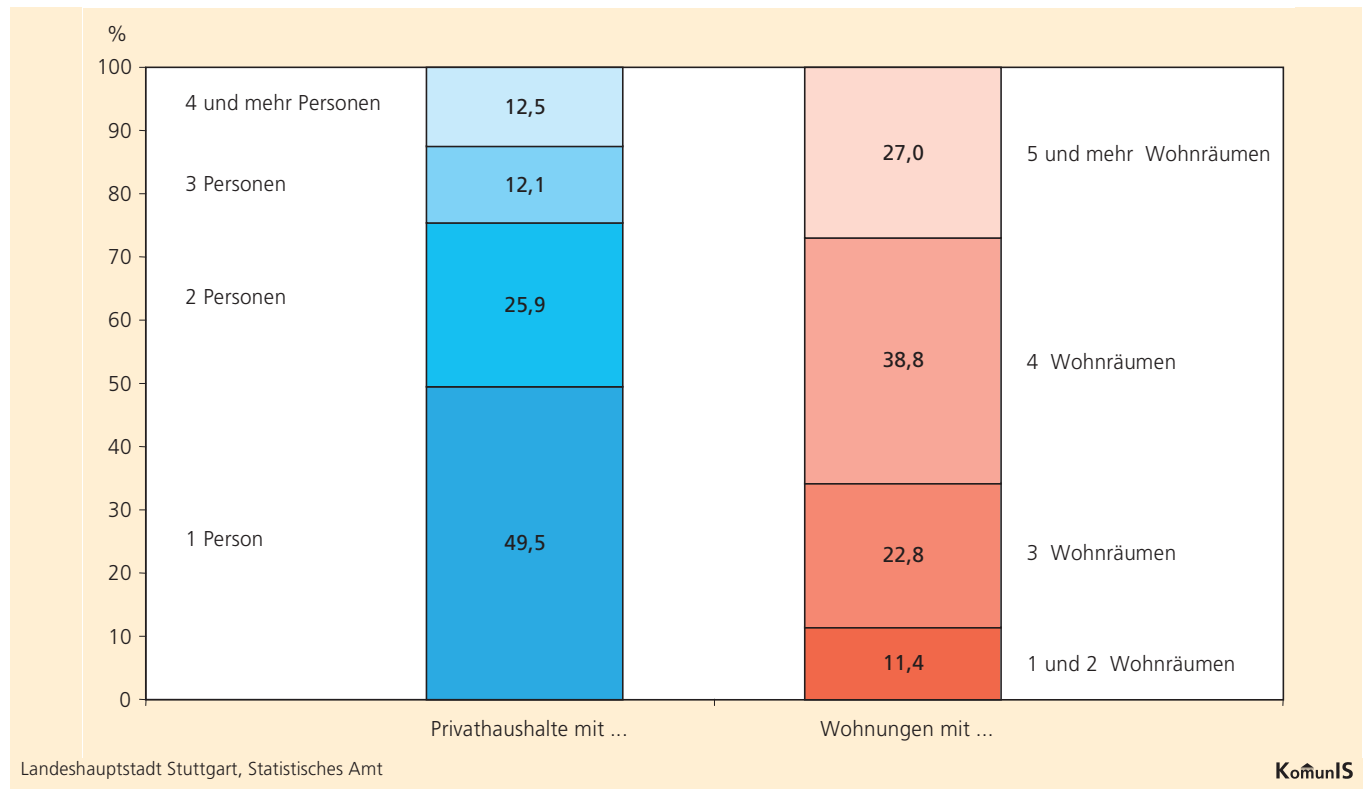


Tabelle 2.2.2: Privathaushalte mit Kindern unter 18 Jahren in Stuttgart seit 2000 nach Zahl der Kinder

Jahr	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre insgesamt	Davon mit ... Kindern				Darunter
		1	2	3	4 und mehr	Alleinerziehende
		Anzahl				
2000	54 405	27 332	20 181	5 388	1 504	11 262
2001	54 795	27 728	20 209	5 344	1 514	11 685
2002	54 924	27 824	20 310	5 310	1 480	11 945
2003	55 020	28 010	20 333	5 234	1 443	12 215
2004	55 120	28 181	20 347	5 186	1 406	12 448

Jahr	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahre insgesamt	Davon mit ... Kindern				Darunter
		1	2	3	4 und mehr	Alleinerziehende
		%				
2000	54 405	50,2	37,1	9,9	2,8	20,7
2001	54 795	50,6	36,9	9,8	2,8	21,3
2002	54 924	50,7	37,0	9,7	2,7	21,7
2003	55 020	50,9	37,0	9,5	2,6	22,2
2004	55 120	51,1	36,9	9,4	2,6	22,6

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^omuniS

Tabelle 2.2.3: Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen

Jahr	Haushalte insgesamt	Darunter						
		Ältere Menschen ¹⁾	Kinderreiche Familien ²⁾	Schwer-behinderte	darunter	Allein-erziehende	Schwangere Frauen	Aussiedler
					Rollstuhlfahrer			
	Anzahl							
2000	3 504	491	509	476	56	379	128	34
2001	3 676	462	585	510	47	432	153	51
2002	4 269	571	561	628	66	501	139	64
2003	3 652	492	478	546	47	433	105	54
2004	3 208	435	396	488	44	374	83	49

¹⁾ Personen 60 Jahre und älter.²⁾ Familien mit 3 und mehr Kinder.

Jahr	Haushalte insgesamt	Darunter						
		Ältere Menschen ¹⁾	Kinderreiche Familien ²⁾	Schwer-behinderte	darunter	Allein-erziehende	Schwangere Frauen	Aussiedler
					Rollstuhlfahrer			
	Anzahl	%						
2000	3 504	14,0	14,5	13,6	11,8	10,8	3,7	1,0
2001	3 676	12,6	15,9	13,9	9,2	11,8	4,2	1,4
2002	4 269	13,4	13,1	14,7	10,5	11,7	3,3	1,5
2003	3 652	13,5	13,1	15,0	8,6	11,9	2,9	1,5
2004	3 208	13,6	12,3	15,2	9,0	11,7	2,6	1,5

¹⁾ Personen 60 Jahre und älter.²⁾ Familien mit 3 und mehr Kinder.

Abbildung 2.2.2: Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart 2004 nach Zielgruppen

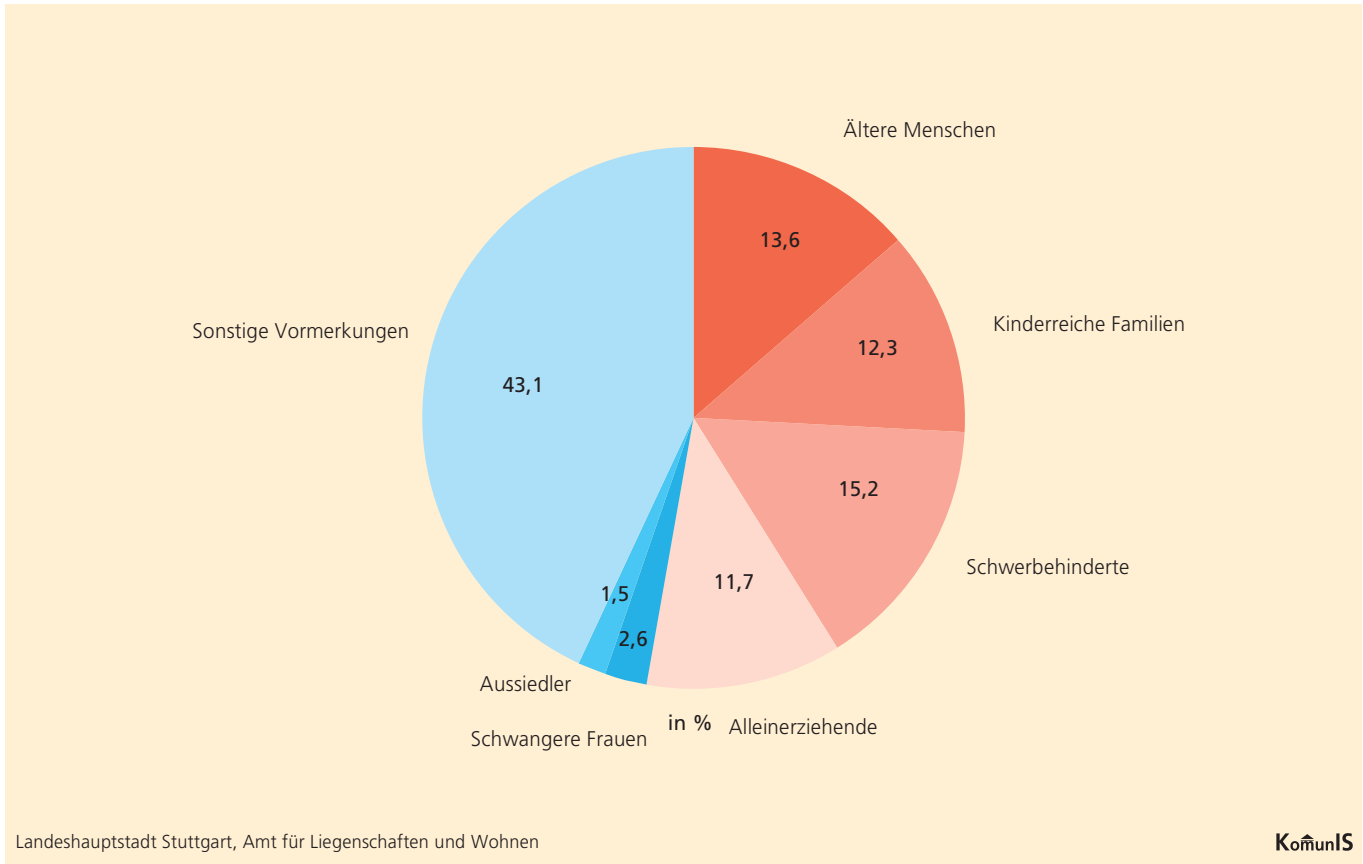


Tabelle 2.2.4: Anteil der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2003 nach Einstufung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien¹⁾

Jahr	Vorgemerkte Haushalte insgesamt	Davon			
		Notfälle	Dringlichkeitsfälle	Allgemeine Vormerkungen	Modernisierung/ Sanierung/Tausch
		Anzahl			
2003	3 652	111	1 654	1 768	119
2004	3 208	107	1 558	1 445	98

¹⁾ Siehe städtische Vormerk- und Belegungsrichtlinien in der Fassung vom 11.04.2003.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Tabelle 2.2.5: Durchschnittliches Monatsnettoeinkommen der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße

Jahr	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5 und mehr
	Euro				
Deutsche Haushalte					
2000	691	1 191	1 471	1 835	2 024
2001	655	1 112	1 443	1 928	2 404
2002	658	1 160	1 427	1 858	2 186
2003	628	1 033	1 313	1 767	2 307
2004	565	1 049	1 268	1 672	1 933
Nichtdeutsche Haushalte					
2000	716	966	1 454	1 854	2 043
2001	681	930	1 445	1 890	2 210
2002	655	1 040	1 464	1 941	2 185
2003	589	959	1 358	1 817	2 155
2004	570	941	1 230	1 746	2 142

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KommunIS

Tabelle 2.2.6: Anteil der Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Art des Einkommens

Jahr	Arbeitseinkommen und/oder Rente	Sozialhilfe	Arbeitslosengeld /-hilfe	Sonstige Einkünfte
	%			
Haushalte insgesamt				
2000	46,1	37,8	13,2	2,9
2001	57,4	27,2	12,1	3,3
2002	60,3	25,2	13,9	0,6
2003	47,1	30,2	17,9	4,8
2004	40,3	36,5	20,3	2,9
davon				
Deutsche Haushalte				
2000	40,4	25,1	10,7	1,9
2001	24,8	14,7	6,2	3,1
2002	23,5	13,8	7,3	0,4
2003	21,5	16,9	9,9	2,8
2004	19,9	21,2	12,5	2,0
Nichtdeutsche Haushalte				
2000	5,7	12,7	2,5	1,0
2001	32,6	12,5	5,9	0,2
2002	36,8	11,4	6,6	0,2
2003	25,6	13,3	8,0	2,0
2004	20,4	15,3	7,8	0,9

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KommunIS

2.3 Vermittlung von Wohnungen

Tabelle 2.3.1: Wohnungsvermittlungen durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen in Stuttgart seit 2003

Jahr	Vermittelte Wohneinheiten insgesamt	Vermieter			
		SWSG und Stadt Stuttgart		sonstige Bauträger ¹⁾	
		insgesamt	darunter an	insgesamt	darunter an
			Nicht-EU-Staatsbürger		Nicht-EU-Staatsbürger
Anzahl					
2003	941	551	94	390	51
2004	1 111	681	198	430	139

¹⁾ Wohnungsunternehmen, Kirchen und private Vermieter.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Tabelle 2.3.2: Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen

Jahr	Haushalte insgesamt	Darunter						
		Ältere Menschen ¹⁾	Kinderreiche Familien ²⁾	Schwer-behinderte	darunter	Allein-erziehende	Schwangere Frauen	Aussiedler
					Rollstuhlfahrer			
Anzahl								
2000	1 348	189	87	142	16	195	93	84
2001	1 150	183	81	132	12	136	37	63
2002	782	144	66	94	13	93	44	60
2003	941	178	108	123	11	137	44	80
2004	1 111	182	98	115	14	169	58	63

¹⁾ Personen 60 Jahre und älter.

²⁾ Familien mit 3 und mehr Kinder.

Jahr	Haushalte insgesamt	Darunter						
		Ältere Menschen ¹⁾	Kinderreiche Familien ²⁾	Schwer-behinderte	darunter	Allein-erziehende	Schwangere Frauen	Aussiedler
					Rollstuhlfahrer			
	Anzahl	%						
2000	1 348	14,0	6,5	10,5	11,3	14,5	6,9	6,2
2001	1 150	15,9	7,0	11,5	9,1	11,8	3,2	5,5
2002	782	18,4	8,4	12,0	13,8	11,9	5,6	7,7
2003	941	18,9	11,5	13,1	8,9	14,6	4,7	8,5
2004	1 111	16,4	8,8	10,4	12,2	15,2	5,2	5,7

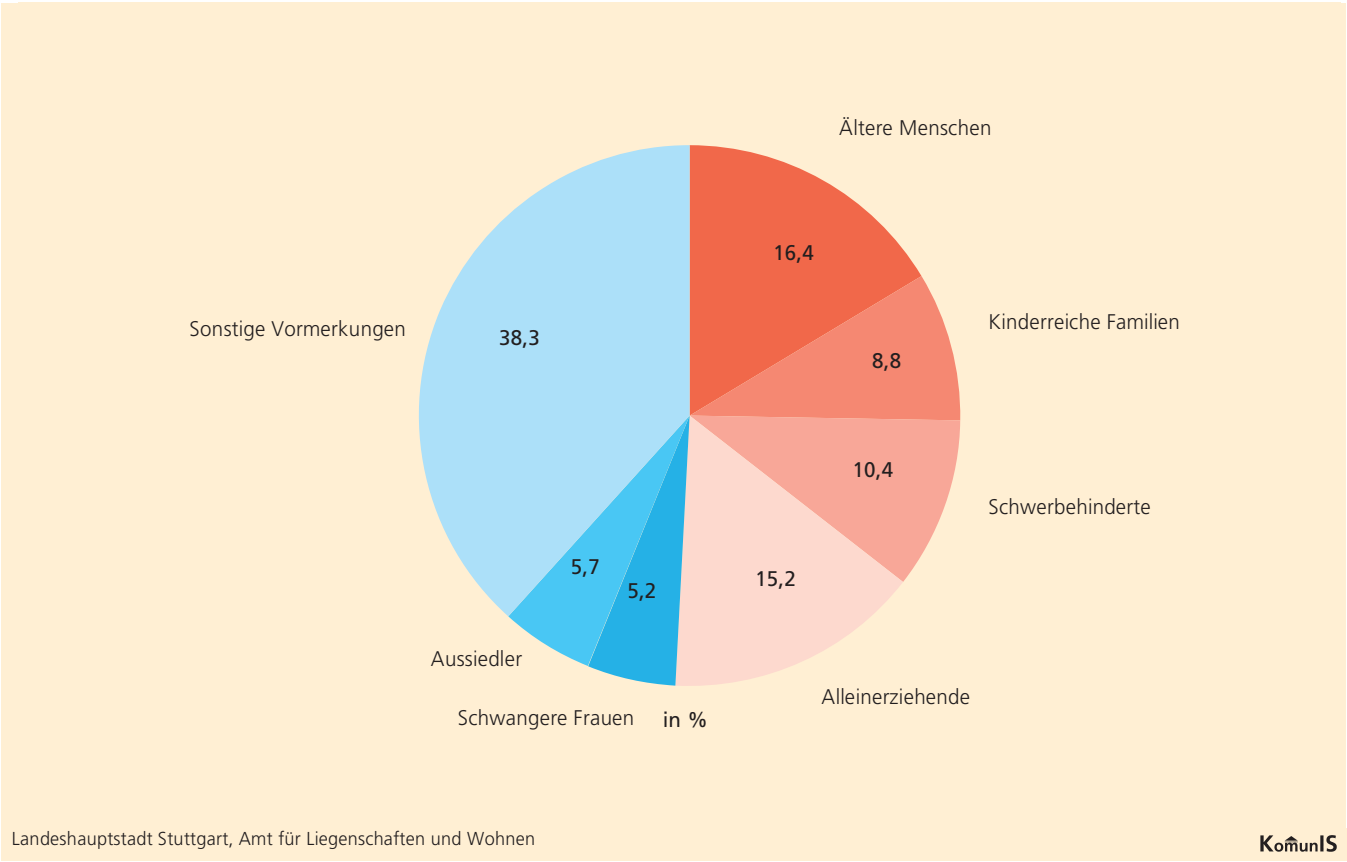
¹⁾ Personen 60 Jahre und älter.

²⁾ Familien mit 3 und mehr Kinder.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Abbildung 2.3.1: Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2004 nach Zielgruppen



96

Tabelle 2.3.3: Beantragte und ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Stuttgart seit 2000

Jahr	Beantragte Wohnberechtigungsscheine	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	Vorgemerkte Haushalte	Vermittelte Haushalte
	Anzahl			
2000	7 088	5 330	3 504	1 348
2001	7 417	5 786	3 676	1 150
2002	7 749	6 059	4 269	782
2003	7 599	5 954	3 652	941
2004	7 161	5 754	3 208	1 111

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Abbildung 2.3.2: Entwicklung der vorgemerkten Haushalte, Wohnungsvermittlungen und insgesamt fertiggestellten Wohnungen in Stuttgart seit 1987

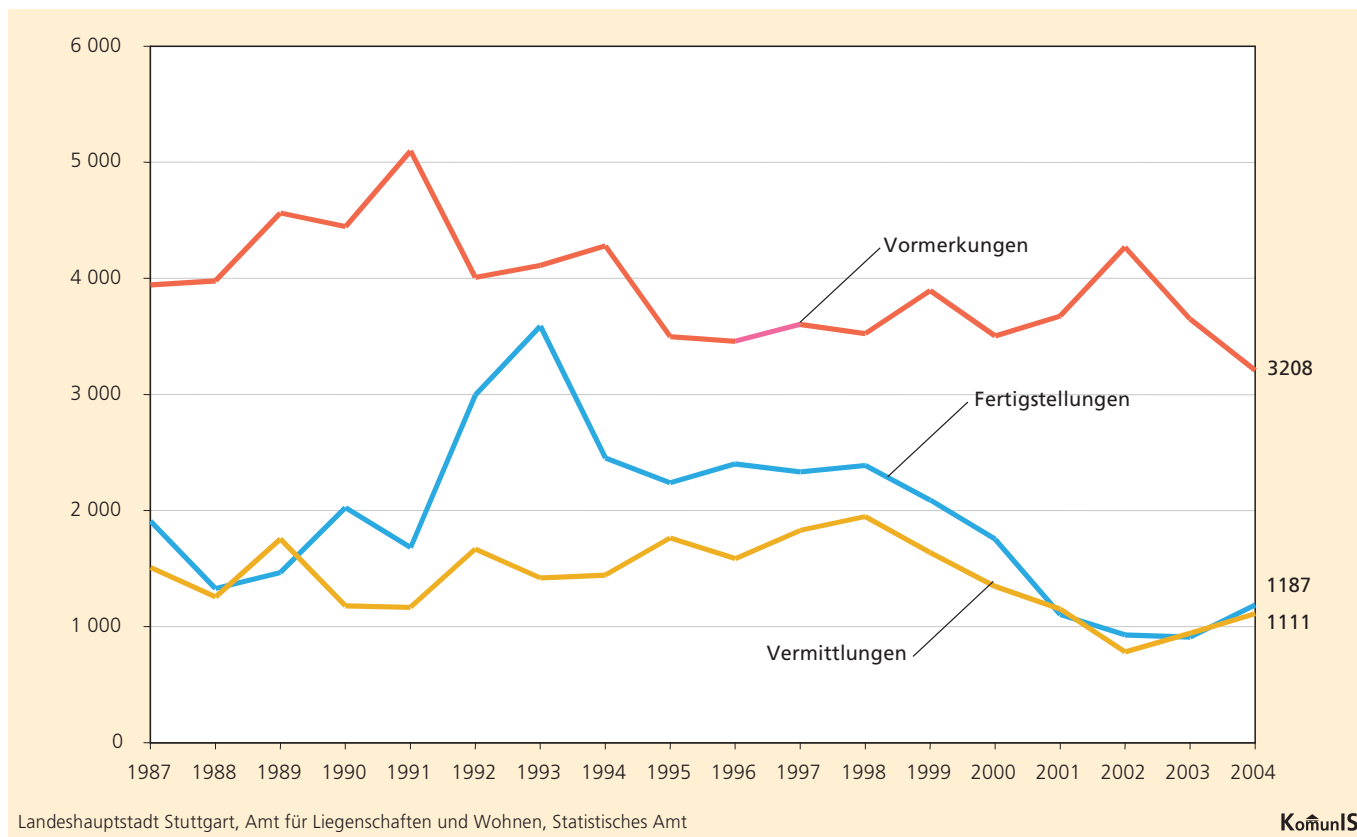


Abbildung 2.3.3: Entwicklung der vorgemerkten Wohnungssuchenden und Wohnungssuchenden mit Berechtigungsschein in Stuttgart seit 1994

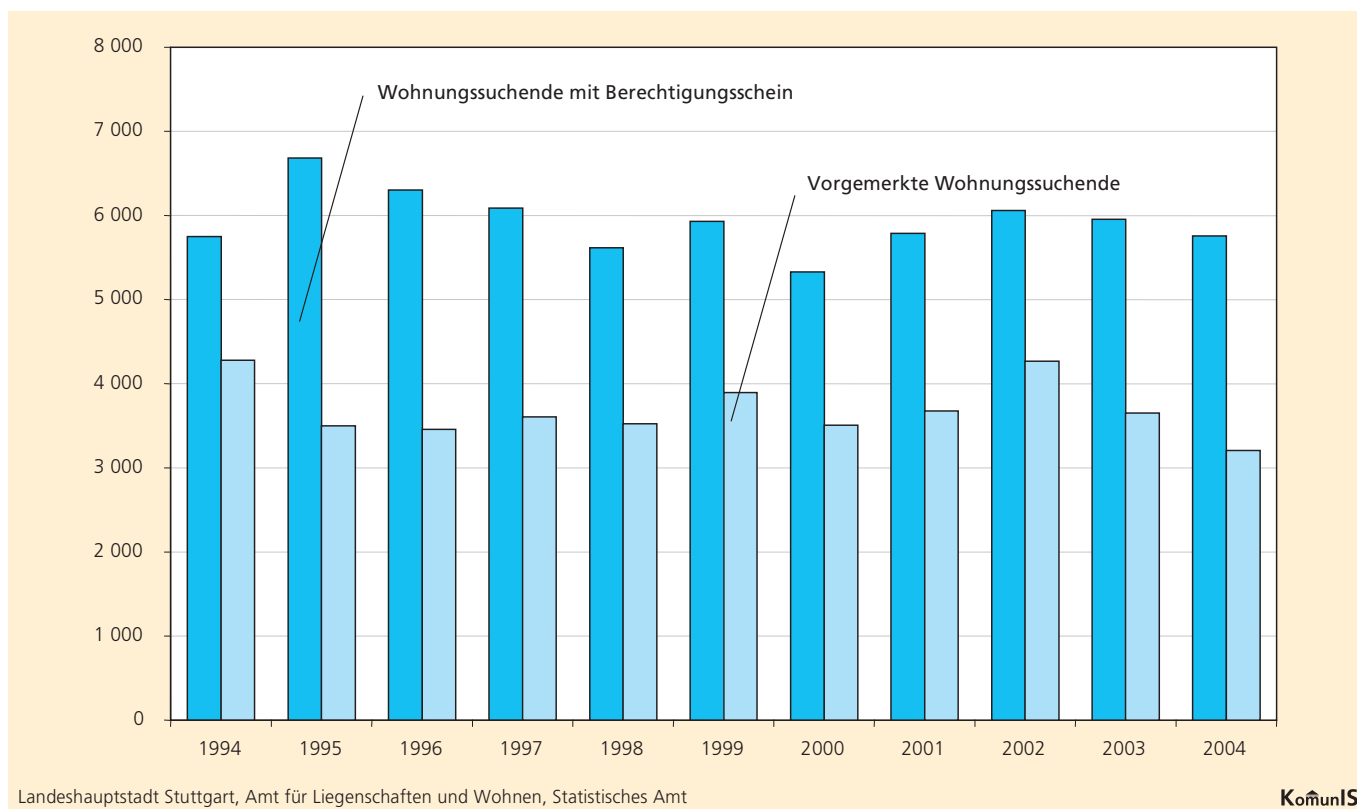


Tabelle 2.3.4: Durchschnittliche Wartezeiten für die Wohnungsvermittlung in Stuttgart seit 2003 nach Wohnungsgröße (Zahl der Wohnräume)

Jahr	Wohnräume					
	1 und 2 (bis 50 m²)	2 (ab 50 m²)	3 (bis 70 m²)	3 (ab 70 m²)	4	5 und mehr
	Anzahl Monate					
EU-Staatsangehörige						
2003	16	8	10	10	13	13
2004	15	7	9	11	15	10
Nicht EU-Staatsangehörige						
2003	17	15	16	18	24	43
2004	22	11	14	18	20	21

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMunIS

Tabelle 2.3.5: Aufgabenverteilung im Stuttgarter Wohnungsnotfallhilfesystem

Leistung	Sozialamt	Jugendamt	Amt für Liegenschaften und Wohnen
	Personenkreis		
Beratung im Vorfeld von Räumungsklagen	X	Wenn minderjährige Kinder betroffen sind	
Übernahme von Mietschulden zur Vermeidung von Zwangsräumungen	X		
Anmietung von Wohnungen mit Garantieverträgen für besondere Bedarfsgruppen	X		
Kontaktstelle für auswärtige wohnungslose Personen	X		
Vermittlung von Notübernachtungen und Hotels	X		
Wohnungsversorgung nach Zwangsräumung	Alleinstehende und kinderlose Paare		- Familien - Alleinerziehende - ältere Alleinstehende - ältere Paare in Sozialmietwohnungen oder in Fürsorgeunter- künften

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMunIS

Tabelle 2.3.6: Aufgaben und Leistungen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen in Stuttgart seit 2000

Aufgaben und Leistungen		2000	2001	2002	2003	2004
Vermittelte Wohnungen bei drohender Zwangs-räumung	Anzahl	21	18	28	22	19
Räumungsklagen	Anzahl	67	93	87	82	96
darunter						
Räumungstermine	Anzahl	46	54	42	41	48
Vermittelte Mietwohnungen	Anzahl	10	4	4	2	4
Vermittelte Fürsorgeunterkünfte	Anzahl	36	50	38	39	44
Fürsorgeunterkünfte der SWSG insgesamt	Anzahl	340	390	438	466	445
darunter in Zweckbauten	Anzahl	124	123	150	203	203
Zuschüsse und Darlehen zur Modernisierung und Sanierung von Fürsorgeunterkünften der SWSG	Euro	168 062	-	250 000	-	-
Erstattung von Einnahmearausfällen für Fürsorgeunterkünfte an die SWSG	Euro	295 229	266 904	340 474	592 039	540 513
Aufwand je Fürsorgeunterkunft	Euro	868	686	805	1 270	1 214

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen KoMunIS

Tabelle 2.3.7: Aufgaben und Leistungen des Sozialamtes in Stuttgart seit 2000

Aufgaben und Leistungen		2000	2001	2002	2003	2004
Räumungsklagen	Anzahl	899	940	802	782	790
darunter						
Räumungstermine	Anzahl	456	472	473	421	461
Gerettete Mietverhältnisse						
Haushalte	Anzahl	468	482	427	450	472
Kosten	Mio. Euro	2,00	1,90	1,90	2,01	2,30
Hotelbewohner (Jahresdurchschnitt)	Anzahl	134	145	257	290	320
Vom Sozialamt vermittelte und angemietete Privatwohnungen ¹⁾	Anzahl	79	59	66	50	59
darunter						
mit Garantievertrag	Anzahl	22	6	8	3	6
bisherige Hotelbewohner-Haushalte	Anzahl	28	14	21	18	27
Leistungen aus Garantieverträgen	Euro	33 145	21 356	2 738	1 965	9 500
erzielte Einsparungen	Mio. Euro	0,43	0,55	0,70	0,54	0,60

¹⁾ I.d.R. befristete Mietverhältnisse.

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt KoMunIS

2.4 Wohnbauförderung

Tabelle 2.4.1: Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau in Baden-Württemberg seit 2001 nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen

Jahr	Bewilligte Wohnungen insgesamt	Davon		Fördermittel insgesamt	Davon	
		Mietwohnungen	Eigentums- maßnahmen		Bund	Land
	Anzahl			Mio. Euro		
2001	3 910	680	3 230	59,1	22,0	37,1
2002	3 400	1 050	2 350	69,1	30,6	38,5
2003 ¹⁾	3 906	1 148	2 758	65,8	32,8	33,0
2004	1 794	679	1 115	38,5	12,5	26,0

¹⁾ Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2003 wurde am 08.09.2003 vorzeitig geschlossen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Tabelle 2.4.2: Bewilligungen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart seit 2001 nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen

Jahr	Bewilligte Wohnungen insgesamt	Davon				
		Mietwohnungen	davon			Eigentums- maßnahmen
			Neubau mit städtischer Mitfinanzierung	Neubau ohne städtische Mitfinanzierung	neubaugleiche Umbaumaßnahmen	
	Anzahl					
2001	560	285	89	-	196	275
2002	602	311	186	-	125	291
2003 ¹⁾	600	435	239	26	170	165
2004	654	413	271	-	142	241

¹⁾ Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2003 wurde am 08.09.2003 vorzeitig geschlossen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Tabelle 2.4.3: Städtische Förderprogramme in Stuttgart 2002 bis 2004

Förderprogramm	2002		2003		2004	
	Wohnungen	Förderung	Wohnungen	Förderung	Wohnungen	Förderung
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
1. Neubau						
1.1 Mietwohnungen						
1.1.1 Sozialmietwohnungen ¹⁾	186		239		271	
- Darlehen/Zuschüsse		2,80		5,86		4,98
- Subjektförderung		2,50		2,70		5,13
- Grundstücksverbilligung		3,72		4,78		5,42
1.1.2 Mittlere Einkommensbezieher	-		85		78	
- Grundstücksverbilligung		-		1,29		0,91
Mietwohnungen insgesamt²⁾	186	9,02	324	14,63	349	16,44
1.2 Eigentum						
1.2.1 Familienbauprogramm (Zuschüsse für Familienheime (FH) + Eigentumswohnungen (ETW))	199	3,30	146	2,01	116	1,73
1.2.2 "Preiswertes Wohneigentum" (Grundstücksverbilligung für FH+ETW)	68	1,10	86	1,29	125	1,88
Eigentum insgesamt	267	4,40	232	3,30	241	3,61
Neubau insgesamt	453	13,42	556	17,93	590	20,05
2. Bestand						
2.1 Energiesparprogramm	396	1,60	360	1,00	945	1,30
2.2 Nachsubventionierung von "MB-10"-Darlehen ³⁾	295		-		206	
Gesamtaufwand 5,83 Mio. Euro						
davon ausbezahlt im Jahr		2,10		1,29		1,29
Bestand insgesamt	691	3,70	360	2,29	1 151	2,59
Förderung insgesamt	1 144	17,12	916	20,22	1 741	22,64

¹⁾ Mitfinanzierung der in den Landeswohnungsbauprogrammen geförderten Wohnungen.

²⁾ ohne neubaugleiche Umbaumaßnahmen der SWSG und Mietwohnungen ohne städtische Mitfinanzierung.

³⁾ Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung von 10 auf 20 Jahre.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMunIS

101

Tabelle 2.4.4: Vorhaben des Förderprogramms "Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensbezieher" in Stuttgart seit 2003

Jahr	Vorhaben	Bauträger	Wohneinheiten insgesamt
			Anzahl
2003	Vaihingen (Lauchäcker), Meluner Straße Flst. 3242/2	Siedlungswerk	25
	Burgholzhof; Grdst. Nr. 44, 44 A, 46, 55, 57, 58	GWG/BGZ	60
	Insgesamt		85
2004	Weilimdorf, Mittenfeldstraße ¹⁾	SWSG	25
	Burgholzhof, James-F. Byrnes-Str ¹⁾	SWSG	5
	Fasanengarten, Zentralgrundstück, Flst. 4109/1, 4110/1	SWSG	36
	S-Süd, Buchenstraße 10	NESTWERK	12
	Insgesamt		78

¹⁾ Freifinanziert.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMunIS

Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“



102 Foto 1: Spatenstich mit Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Schuster am 27.01.2004



Foto 2: 60 Wohnungen auf dem Burgholzhof in der Anwar-el-Sadat-Straße (GWG/BGZ)

Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“



Foto 3: Gebäude Anwar-el-Sadat-Straße 2 (Detailaufnahme zu Foto 2)

Tabelle 2.4.5: Bewilligte Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 2002

Jahr	Vom Land bewilligte Wohnungen insgesamt	Davon			Mitfinanzierte Wohnungen der Stadt Stuttgart insgesamt	Davon		
		Miet-wohnungen ¹⁾	Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen	Betreute Senioren-wohnungen		Miet-wohnungen	Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen	Betreute Senioren-wohnungen
		Anzahl						
2002	311	267	22	22	186	142	22	22
2003	435	372	63	-	239	176	63	-
2004	413	319	62	32	271	177	62	32

¹⁾ Einschließlich Wohnungen nur mit Landesförderung.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Tabelle 2.4.6: Fördermittel für Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 2002

Jahr	Förderung des Landes insgesamt	Davon für			Mitfinanzierung der Stadt Stuttgart insgesamt	Davon für		
		Mietwohnungen	Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen	Betreute Seniorenwohnungen		Mietwohnungen	Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen	Betreute Seniorenwohnungen
	Mio. Euro (Barwert)							
2002	7,20	5,53	0,73	0,94	5,30	3,45 ¹⁾	0,66	1,19
2003	8,61	6,64	1,97	-	8,56	6,59 ¹⁾	1,97	-
2004	6,61	4,33	1,78	0,50	10,11	7,61 ¹⁾	1,54	0,96

¹⁾ Einschließlich Subjektförderung.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Tabelle 2.4.7: Bewilligungen im geförderten Mietwohnungsbau in Stuttgart seit 1980 nach Förderprogrammen

Jahr	Wohn- einheiten insgesamt	Davon						
		Landesförderung und städtisches Mitfinanziererprogramm			Kommunales Mietwohnungsprogramm		Landesförderung ohne städtische Beteiligung	
		Wohn- einheiten	Stadt	Land	Wohn- einheiten	Stadt ¹⁾	Wohn- einheiten	Land
	Anzahl	Anzahl	Mio. Euro (Barwert)		Anzahl	Mio. Euro (Barwert)	Anzahl	Mio. Euro (Barwert)
1980	668	468	6,3	19,4	200	10,2	-	-
1981	663	363	10,7	20,0	300	18,5	-	-
1982	617	602	10,8	25,6	15	1,1	-	-
1983	969	735	8,4	27,5	73	3,5	161	27,5
1984	886	806	6,7	30,5	-	-	80	30,5
1985	422	379	2,9	14,6	43	1,9	-	-
1986	304	260	3,6	10,7	44	2,1	-	-
1987	438	128	3,1	5,2	310	10,0	-	-
1988	373	108	2,2	3,8	265	10,3	-	-
1989	780	646	21,8	13,3	134	5,4	-	-
1990	647	599	19,6	15,0	58	6,8	-	-
1991	745	641	25,3	18,0	105	9,7	-	-
1992	747	354	17,8	18,9	-	-	293	15,6
1993	1 046	590	23,2	35,6	-	-	456	14,4
1994	972	558	15,9	36,7	-	-	414	15,6
1995	1 388	607	16,6	30,0	-	-	781	23,0
1996	985	715	15,2	33,0	-	-	270	6,9
1997	502	221	8,1	8,6	-	-	281	9,7
1998	198	114	3,3	5,0	-	-	84	2,8
1999	145	72	1,6	3,7	-	-	73	2,3
2000	189	97	2,3	2,6	-	-	92	1,5
2001	285	89	2,7 ²⁾	3,1	-	-	196	2,8
2002	311	186	5,3 ²⁾	5,6	-	-	125	1,6
2003	435	239	8,6 ²⁾	5,5	-	-	196	3,1
2004	413	271	10,1 ²⁾	4,8	-	-	142	1,8

¹⁾ Ausschließlich städtische Zuschüsse.²⁾ Einschließlich Subjektförderung.

Sozialer Mietwohnungsbau (Familienwohnungen)



Foto 4: 23 Wohnungen in der Erisdorfer Straße 90, Stuttgart-Birkach (SWSG)

Sozialer Mietwohnungsbau (Familienwohnungen)



Foto 5: 14 Sozialmietwohnungen für Familien,
6 Wohnungen im Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“,
4 frei finanzierte Wohnungen im Haus Mobile, Mahatma-Gandhi-Straße 19-21 in Stuttgart-Burgholzhof (pro ... bauen und leben)

Sozialer Mietwohnungsbau (Familienwohnungen und besondere Bedarfsgruppen)



108

Foto 6: 33 Sozialmietwohnungen für Familien,
33 Mietwohnungen für besondere Bedarfsgruppen und
44 frei finanzierte Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen auf dem so genannten „Baur-Areal“ (ehemals Fabrikgelände)
zwischen Poststraße und Am Mühlkanal in Stuttgart-Berg (NESTWERK)

In einem 2. Bauabschnitt im „Baur-Areal“ entstehen bis Frühjahr 2007 weitere 110 Mietwohnungen für Familien.

Abbildung 2.4.1: Bewilligte Sozialmietwohnungen insgesamt in Stuttgart seit 1980

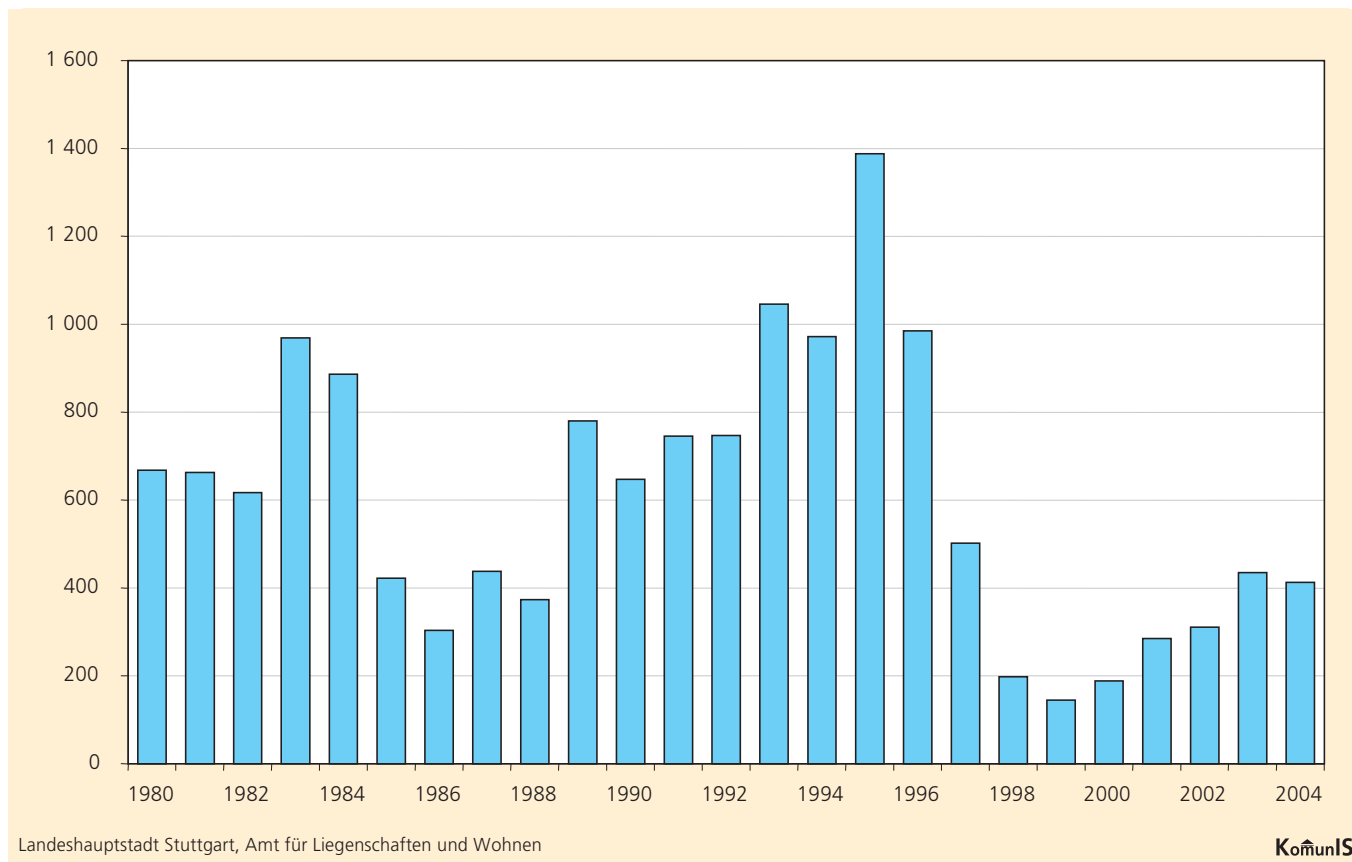


Tabelle 2.4.8: Bestand an Seniorenwohnungen in Stuttgart am 31.12.2004 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Senioren- wohnungen insgesamt	Davon				Geförderte Seniorenwohnungen ³⁾			
		betreute Wohnungen ¹⁾	davon		nicht betreute Wohnungen ²⁾	Wohnungen insgesamt	davon		Anteil an den Senioren- wohnungen insgesamt
			nicht heim- verbunden	heim- verbunden			betreute Wohnungen ¹⁾	nicht betreute Wohnungen ²⁾	
	Anzahl								%
Mitte	156	108	108	-	48	106	58	48	67,9
Nord	98	98	98	-	-	89	89	-	90,8
Ost	171	109	90	19	62	150	102	48	87,7
Süd	224	202	202	-	22	79	57	22	35,3
West	595	544	451	93	51	415	386	29	69,7
Inneres Stadtgebiet	1 244	1 061	949	112	183	839	692	147	67,4
Bad Cannstatt	174	132	11	121	42	85	43	42	48,9
Birkach	148	113	-	113	35	98	63	35	66,2
Botnang	134	33	33	-	101	122	21	101	91,0
Degerloch	174	174	59	115	-	174	174	-	100,0
Feuerbach	132	22	-	22	110	132	22	110	100,0
Hedelfingen	43	25	-	25	18	43	25	18	100,0
Möhringen	169	94	42	52	75	127	52	75	75,1
Mühlhausen	187	20	-	20	167	187	20	167	100,0
Münster	55	55	-	55	-	-	-	-	-
Obertürkheim	91	91	-	91	-	64	64	-	70,3
Plieningen	78	30	30	-	48	78	30	48	100,0
Sillenbuch	966	823	163	660	143	174	31	143	18,0
Stammheim	78	78	40	38	-	78	78	-	100,0
Untertürkheim	60	-	-	-	60	60	-	60	100,0
Vaihingen	230	183	183	-	47	109	62	47	47,4
Wangen	41	41	-	41	-	21	21	-	51,2
Weilimdorf	185	109	73	36	76	149	73	76	80,5
Zuffenhausen	67	67	-	67	-	66	66	-	98,5
Äußeres Stadtgebiet	3 012	2 090	634	1 456	922	1 767	845	922	58,7
Stuttgart	4 256	3 151	1 583	1 568	1 105	2 606	1 537	1 069	61,2

¹⁾ Wohnungen mit obligatorischem Betreuungskonzept.²⁾ Wohnungen ohne obligatorischem Betreuungskonzept.³⁾ Mit Wohnungsbaumitteln (Bund, Land und Stadt) gefördert.

Sozialer Mietwohnungsbau (Betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren)

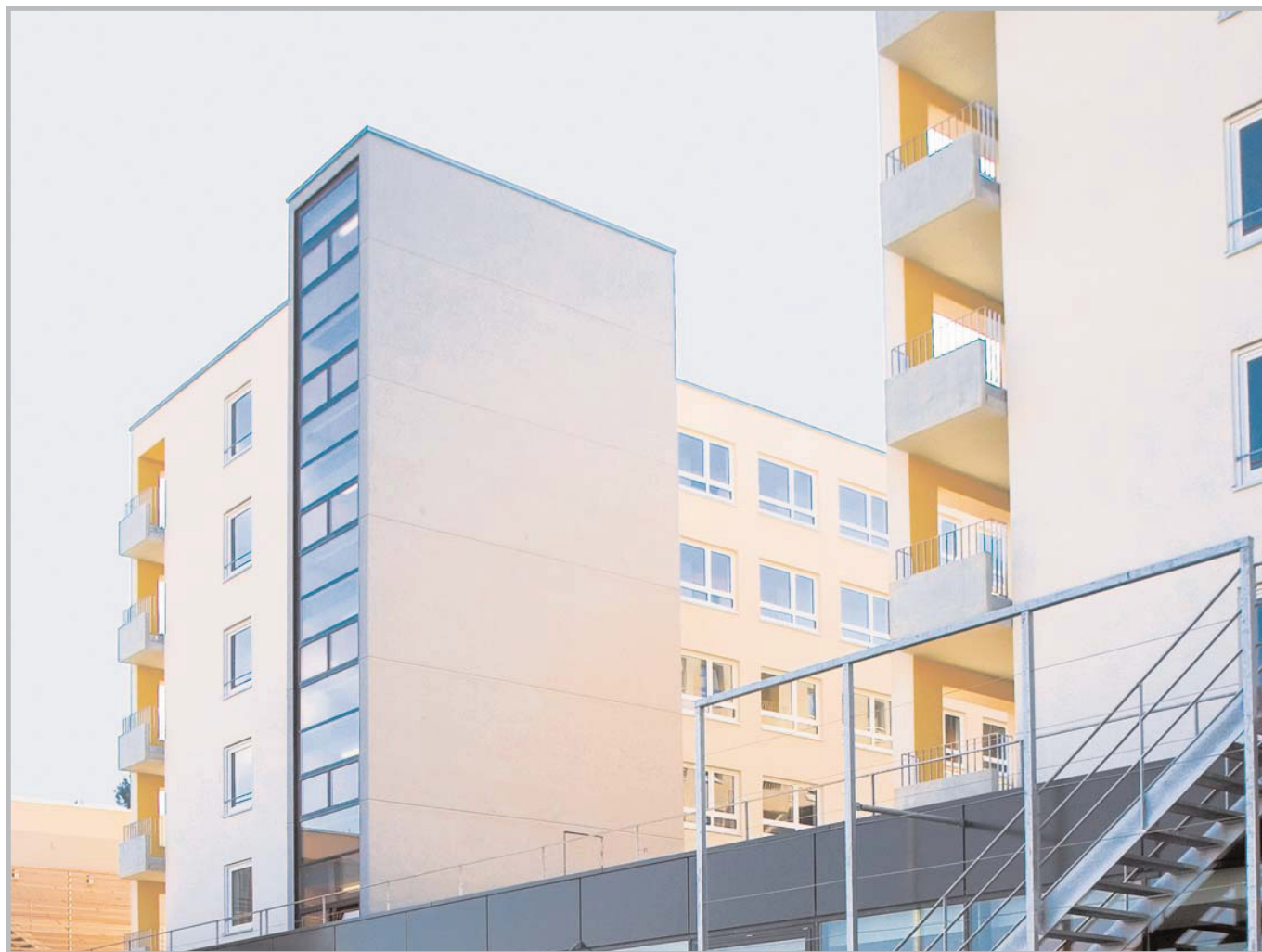


Foto 7: Generationenzentrum „Kornhasen“ mit
21 geförderten Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren,
20 frei finanzierte Eigentumswohnungen,
1 Pflegeheim mit 56 Pflegeplätzen,
eine Kindertageseinrichtung und
einem Stadtteilraum für Bewohner/innen und Bürger/innen des Stadtteils in Jägerhalde 9, Stuttgart-Wangen (Siedlungswerk)

Tabelle 2.4.9: Bewilligungen von Sozialmietwohnungen (ausschließlich besondere Bedarfsgruppen) in Stuttgart seit 1990

Förderjahr	Bauträger	Förderobjekt	Wohn-	Städtische	Davon		
			einheiten	Förderung	Darlehen	Zuschüsse	Grundstücks-
				insgesamt			
			Anzahl	Euro			
Summen 1990 - 1999	Diverse Bauträger	Diverse Förderobjekte	156	9 623 270	2 211 590	1 071 670	6 340 010
2000	NESTWERK	Spreuergasse 50 S-Bad Cannstatt	9	195 310	195 310	-	-
	NESTWERK	Sophienstr. 1 B S-Mitte	24	674 910	674 910	-	-
	Ambulante Hilfe	Belchenstr. 15 u. 17 S-Kaltental	7	604 860	68 000	178 950	357 910
2001	NESTWERK	Neckartalstr. 67 S-Bad Cannstatt	8	147 500	147 500	-	-
2002	NESTWERK	Hölderlinstr. 50 S-West	22	666 000	666 000	-	-
2003	NESTWERK	Hackstr. 13-15 S-Ost	39	1 007 600	879 100	-	128 500
	NESTWERK	Hackstr. 15 A S-Ost	10	307 300	120 000	187 300	-
	Ambulante Hilfe	Schwieberdinger Str. 79 S-Zuffenhausen	15	932 600	137 000	28 700	766 900
2004	NESTWERK	Heinrich-Baumann-Str. 17 S-Ost	29	870 000	435 000	435 000	-
	NESTWERK	Am Mühlkanal 20-22 S-Ost	14	350 000	350 000	-	-
	NESTWERK	Am Mühlkanal 19, 21 und 23 S-Ost	19	321 722	225 000	96 722	-

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KofuNIS

Sozialer Mietwohnungsbau (Besondere Bedarfsgruppen)



Foto 8: 15 Mietwohnungen (Ein- und Zweipersonenhaushalte) für besondere Bedarfsgruppen in der Schwieberdinger Straße 79, Stuttgart-Zuffenhausen (Ambulante Hilfe)

113



Foto 9: 29 Mietwohnungen für besondere Bedarfsgruppen in der Heinrich-Baumann-Straße 17 in Stuttgart-Ost (NESTWERK)

Tabelle 2.4.10: Förderung von Eigentumsmaßnahmen in Stuttgart seit 1988

Jahr	Land		Stadt Stuttgart			
	Landeswohnungsbauprogramm ¹⁾		Familienbauprogramm		"Preiswertes Wohneigentum"	
	Wohnungen	Förderung	Wohnungen	Förderung	Wohnungen	Grundstücks- subventionen
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
1988	89	3,50	32	0,60	57	2,20
1989	141	5,20	20	0,30	108	4,70
1990	127	4,70	35	1,00	82	3,60
1991	80	2,20	18	0,50	24	1,20
1992	79	5,40	37	1,10	-	-
1993	72	4,60	24	0,70	56	2,90
1994	25	1,80	12	0,40	-	-
1995	100	6,50	16	1,00	68	2,20
1996	78	7,10	49	1,20	-	-
1997	320	37,00	87	2,00	257	8,40
1998	363	44,00	119	3,60	187	6,10
1999	184	11,80	128	2,90	51	1,70
2000	241	25,40	211	4,30	150	3,30
2001	275	32,20	199	4,10	179	2,60
2002	291	26,90	199	3,30	68	1,10
2003 ²⁾	165	21,30	146	2,00	86	1,30
2004	121	7,90	116	1,73	125	1,88

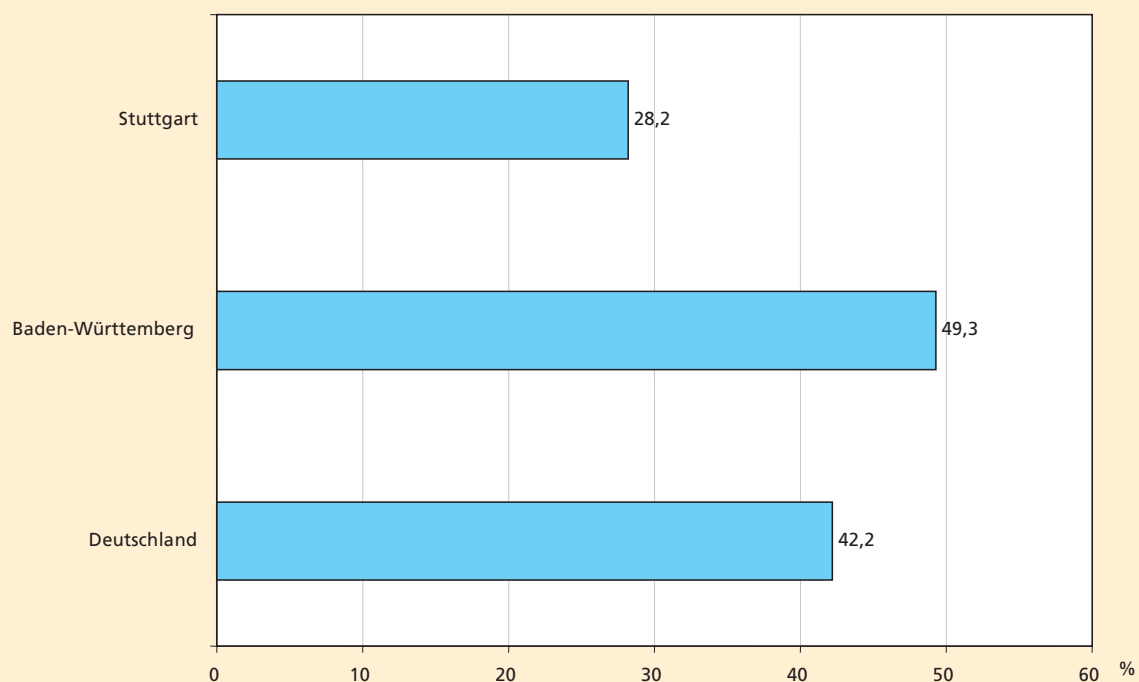
¹⁾ Einschließlich Sonderprogramm "Preiswertes Wohneigentum" oder Familienbauprogramm.

²⁾ Das Landeswohnraumförderungsprogramm wurde vorzeitig am 8.9.2003 geschlossen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ko^omuniS

Abbildung 2.4.2: Wohnungseigentumsquote 2002



Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Mikrozensus 2002 (Erhebung alle 4 Jahre)

Ko^omuniS

Tabelle 2.4.11: Vorhaben des Förderprogramms "Preiswertes Wohneigentum" in Stuttgart seit 1987

Jahr	Vorhaben	Bau­träger (Abkürzungen)	Objekte in­gesamt	Davon		Durchschnitt- licher Kaufpreis je FH/ETW
				Familien- heime (FH)	Eigentums- wohnungen (ETW)	
			Anzahl			Euro
1987 bis 1999			1 223	965	258	
2000	Zuffenhausen, Tapachstraße	Aalener Immo	50	50	-	153 000
	Vaihingen, Lauchäcker 1. BA	SWSG, Siedlungswerk GWG	100	48	52	169 000
	Insgesamt		150	98	52	
2001	Zuffenhausen, Im Raiser	Wüstenrot	40	30	10	174 000
		LEG	26	26	-	175 000
		Siedlungswerk	28	28	-	183 000
		SWSG	49	37	12	180 000
		Burgholzhof, Passiv- Eigentumswohnungen	SWSG/Architekten Rudolf	36	-	36
	Insgesamt		179	121	58	
2002	Vaihingen, Lauchäcker 2. BA	SWSG	48	-	48	162 000
		SWG	20	-	20	162 000
		Insgesamt	68	-	68	
2003	Vaihingen, Lauchäcker	Siedlungswerk	31	14	17	162 000
		SWSG	14	14	-	184 000
	Botnang, Gölz-Areal	GWG	18	-	18	161 000
	BGZ, Sieben Morgen	BGZ	11	11	-	193 000
	Bad Cannstatt, Burgholzhof	pro...bauen + leben	6	-	6	161 000
		Kottkamp + Schneider	6	-	6	161 000
	Insgesamt		86	39	47	
2004	S-Süd, Südheimer Platz	Integralbau/Geiger	7	7		199 000
	Steinhaldenfeld, Falchstraße	SWSG	10		10	162 000
	Vaihingen, Paradiesstraße	Pflugfelder und Reisser GbR	37	23	14	190 000
	S-Süd, Böblinger Straße	Activ Bau	7	7		190 000
	Vaihingen (Lauchäcker)	SWSG	26	26		200 000
	Schmetterling					
	Bad Cannstatt, Burgholzhof	SWSG (Architekt Reichle)	14		14	180 000
	Stammheim, Sieben Morgen	BGZ	12	6	6	174 000
	Weilimdorf, Wolfbusch	R+H Rudolf	12	12		210 000
	(Passivhäuser)					
Insgesamt		125	81	44		

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoFünIS

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KommunIS

Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“



Foto 10: 11 Reihenhäuser in „Sieben Morgen“, Geisinger Weg 14, Stuttgart Stammheim (BGZ)

Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“



Foto 11: 12 Eigentumswohnungen „Im Raiser“, Max-Gutenkunst-Weg 1-3 in Stuttgart-Zuffenhausen (SWSG)



Foto 12: 47 Eigentumswohnungen in „Lauchäcker“, Meluner Straße 19-23 und Hanne-Schorp-Pflumm-Weg 4-6 in Stuttgart-Vaihingen (Siedlungswerk)

Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“



Foto 13: 14 Reihenhäuser in „Lauchäcker“, Ida-Kerkovius-Weg 9-21 und Hanne-Schorp-Pflumm-Weg 32-44 in Stuttgart-Vaihingen (Siedlungswerk)



Foto 14: 28 Reihenhäuser „Im Raiser“, Gotthilf-Schenkel-Weg 3-57 in Stuttgart-Zuffenhausen (Siedlungswerk)

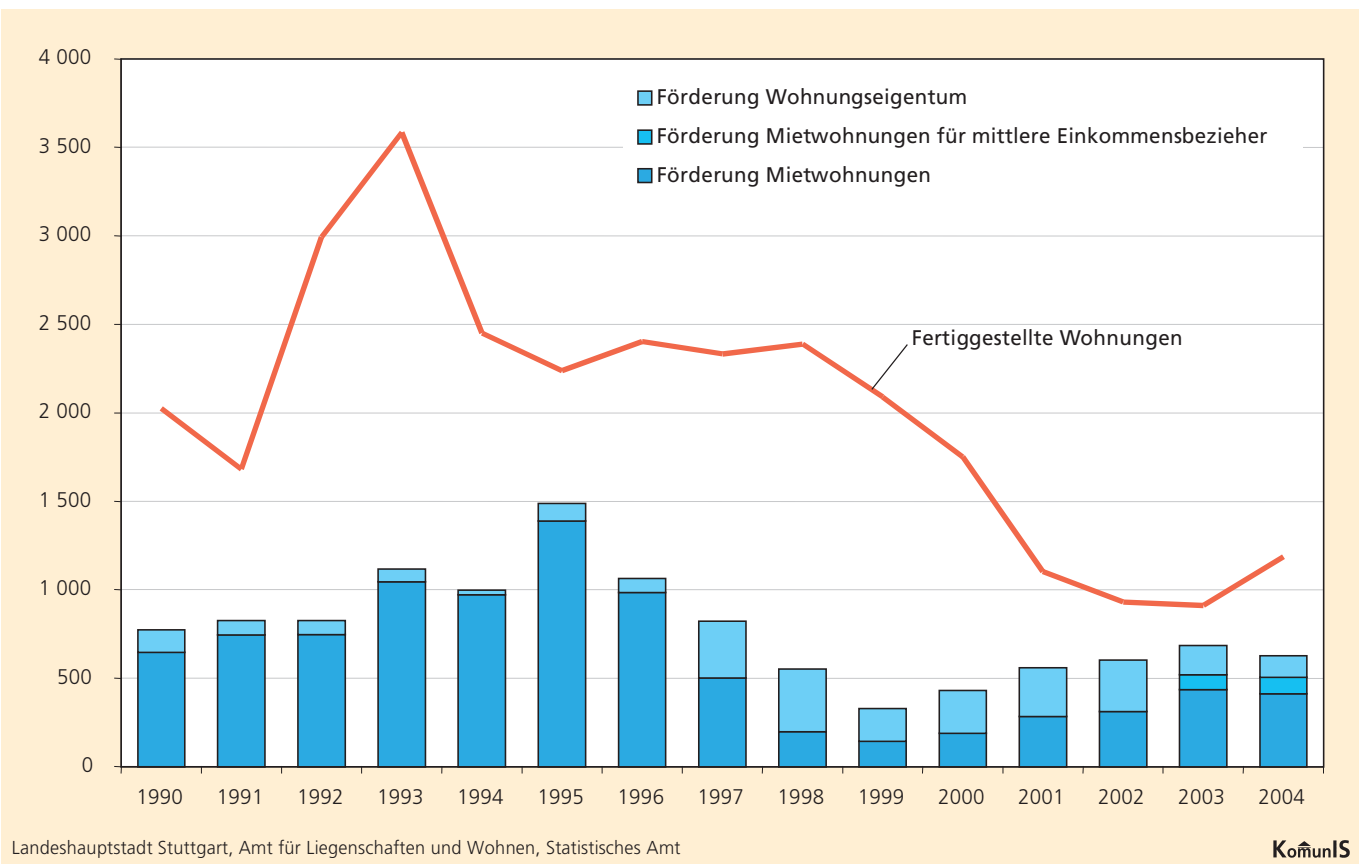
Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“



Foto 15: 7 Reihenhäuser in der Böblinger Straße 205, Stuttgart-Süd (Aktiv Bau)



Foto 16: 36 Eigentumswohnungen („Passivhäuser“) in Mahatma-Gandhi-Straße 39, Stuttgart-Burgholzhof (WSG; R+H Rudolf)

Abbildung 2.4.3: Bewilligte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau insgesamt und fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart seit 1990**Tabelle 2.4.12:** Kommunales Energiesparprogramm in Stuttgart seit 1998

Jahr	Eingegangene Anträge	Geförderte Wohnungen	Bewilligte Zuschüsse	Gesamtinvestitionen
	Anzahl		Mio. Euro	
1998-2001	624	1 341	4,3	20,7
2002	105	396	1,6	7,4
2003 ¹⁾	179	360	1,0	6,8
2004	208	945	1,3	12,0

¹⁾ Änderung der Richtlinien zum 26.06.2003.

Kommunales Energiesparprogramm



Foto 17: Wohngebäude Illerstraße 20 in Stuttgart-Münster
vor der Modernisierung



Foto 18: Wohngebäude Illerstraße 20 in Stuttgart-Münster
nach der Modernisierung

Der Energieverbrauch lag vor der Sanierung beim 3,76-fachen über Neubaustandard
und nach der Sanierung beim 1,49-fachen über Neubaustandard

Städtische Zuschüsse	8 484 €
Gesamtinvestitionen	89 000 €

2.5 Sicherung und Nutzung des städtischen Wohnungsbestandes

Tabelle 2.5.1: Vom Baurechtsamt erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Stuttgart seit 1990

Jahr	Wohnungen
	Anzahl
1990	620
1991	674
1992	4 842
1993	3 310
1994	1 991
1995	1 735
1996	1 482
1997	2 961
1998	2 116
1999	1 571
2000	1 515
2001	1 928
2002	1 566
2003	1 634
2004	1 902

Landeshauptstadt Stuttgart, Baurechtsamt

KoMuNIS

Tabelle 2.5.2: Umzugsprämien für den Wechsel in eine kleinere Sozialwohnung in Stuttgart seit 1990

Jahr	Umgzugsprämie	
	Wohneinheiten	1 000 Euro
1990	71	245
1991	66	230
1992	120	378
1993	87	271
1994	118	409
1995	113	343
1996	77	215
1997	32	77
1998	42	112
1999	36	92
2000	18	51
2001	28	82
2002	13	31
2003	12	37
2004	13	39

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMuNIS

Tabelle 2.5.3: Verfahren in Mietpreisangelegenheiten in Stuttgart seit 2000

Jahr	Einge- gangene Anzeigen	Erledigte Fälle insgesamt	Davon					
			Einstellungen	zivilrechtliche Einigung		Bußgeldverfahren		
				Insgesamt	Mehrerlöse	Insgesamt	darunter an Staats- anwaltschaft	Mehrerlöse
Anzahl			Euro		Anzahl		Euro	
2000	56	99	68	15	38 858	16	13	136 310
2001	64	59	43	7	8 802	9	6	97 556
2002	59	80	64	7	42 274	9	8	53 195
2003	58	57	52	5	10 924	-	-	-
2004	54	58	50	8	37 890	1	-	1 677

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KommunIS

Tabelle 2.5.4: Einkommensgrenzen und Ausgleichszahlungen seit 2002 für die Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart

Haushalte mit	Einkommensgrenze jährlich	Monatliche Ausgleichszahlung von ... (bei Überschreitung der Einkommensgrenze um ...)			
		0,25 Euro/m ² (mehr als 40 - 60%)	0,75 Euro/m ² (mehr als 60 - 80%)	1,50 Euro/m ² (mehr als 80 - 100%)	2,25 Euro/m ² (mehr als 100%)
		Euro			
1 Person	12 000	16 800	19 200	21 600	24 000
2 Personen	18 000	25 200	28 800	32 400	36 000
3 Personen ¹⁾	22 600	31 640	36 160	40 680	45 200
4 Personen ¹⁾	27 200	38 080	43 520	48 960	54 400
5 Personen ¹⁾	31 800	44 520	50 880	57 240	63 600

¹⁾ Einschließlich Mehrbetrag von Euro 500,- pro Kind nach § 32 EstG.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KommunIS

Tabelle 2.5.5: Fehlbelegungsabgabepflichtige Haushalte und Fehlbelegerquote in Stuttgart seit 1989

Jahr	Angeschriebene Haushalte	Veranlagte Haushalte	Fehlbelegerquote
	Anzahl		%
1989	26 154	-	-
1990	12 300	8 922	-
1991	522	2 483	-
1992	5 656	8 113	29,4
1993	14 640	5 311	24,3
1994	8 767	4 988	24,0
1995	3 121	4 312	26,2
1996	6 057	3 793	25,2
1997	8 798	3 300	23,6
1998	2 565	3 828	23,9
1999	6 198	4 246	26,5
2000	10 139	4 579	28,5
2001	1 397	3 532	22,6
2002	5 875	2 822	17,7
2003	10 178	2 606	16,9
2004	1 838	2 626	18,6

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMunIS

Tabelle 2.5.6: Bescheide und Widersprüche zur Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart seit 1990

Jahr	Negativbescheide		Be- schränkungs- bescheide	Absetzungs- bescheide	Änderungs- bescheide	Widersprüche		Ablehnende Widerspruchs- bescheide	Verfahren vor dem Verwaltungs- gericht
	ohne Überprüfungs- vorbehalt	mit Überprüfungs- vorbehalt				eingegangen	erledigt		
	Anzahl								
1990	13 671	845	100	1 892	1 720	2 000	1 700	-	-
1991	5 651	781	771	1 769	701	480	590	-	-
1992	1 020	180	231	1 120	487	646	370	204 ¹⁾	50 ¹⁾
1993	1 704	426	191	1 308	2 900	254	471	11	10
1994	7 377	553	1 086	1 624	1 231	358	405	42	10
1995	4 511	1 305	253	1 416	774	209	201	73	22
1996	1 051	212	244	913	940	101	91	36	13
1997	5 220	361	402	320	795	157	119	3	2
1998	3 179	466	118	643	963	263	291	33	5
1999	2 700	334	17	838	259	116	141	18	5
2000	3 185	370	65	926	327	56	195	21	3
2001	4 038	333	60	1 795	1 742	97	152	11	2
2002	1 600	333	41	809	226	57	102	7	2
2003	4 568	480	62	792	228	46	50	3	5
2004	3 780	1 421	36	1 249	267	126	125	-	2

¹⁾ Einschließlich Werte für 1990 und 1991.

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KoMunIS

Tabelle 2.5.7: Aufkommen durch Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart seit 1990

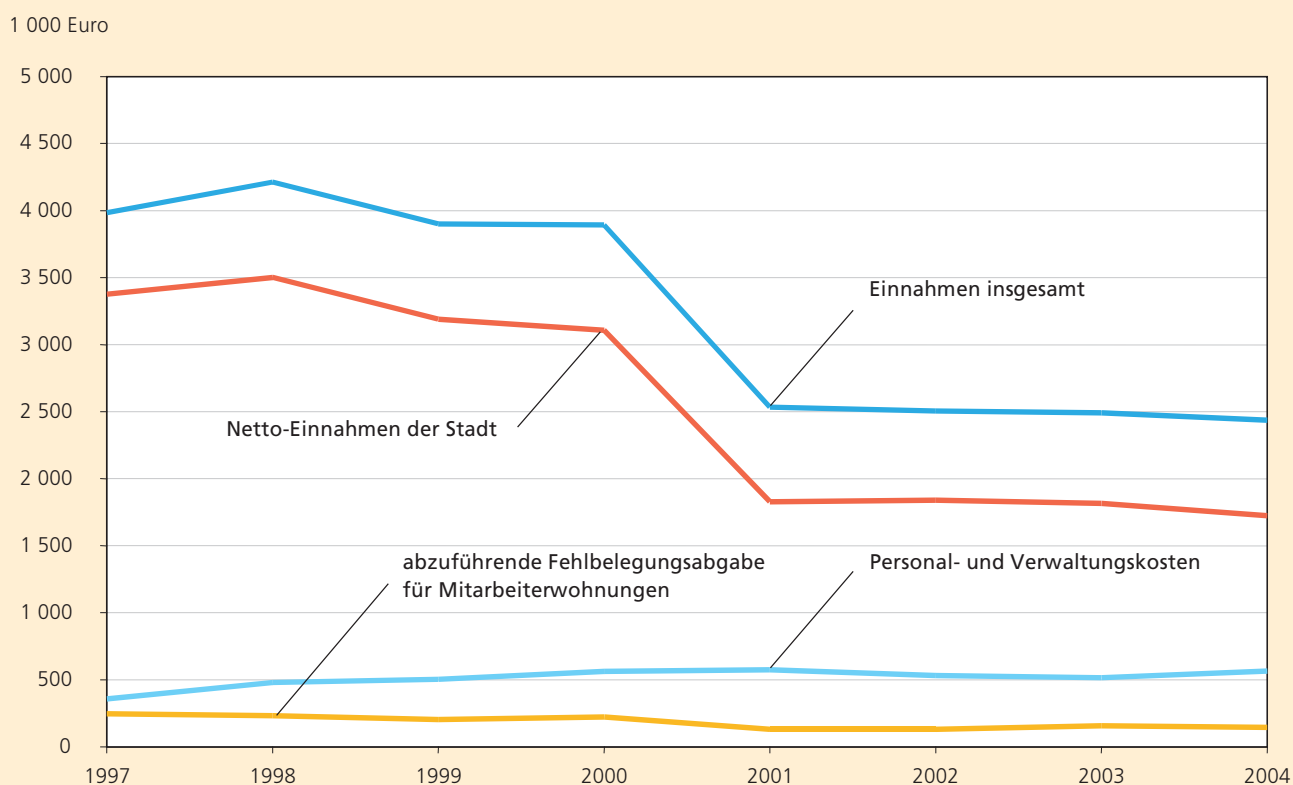
Jahr	Einnahmen insgesamt	Ausgaben insgesamt	Davon						Netto- Einnahmen der Stadt
			abzuführen- de Fehlbe- legungs- abgaben für Mitarbeiter- wohnungen	davon an				Personal- und Verwaltungs- kosten	
				Land	Post	Bahn	Bund		
Euro									
1990	4 549 855	601 667	245 105	48 906	162 362	33 837	-	356 562	3 948 188
1991	7 911 052	751 872	520 387	116 026	351 409	52 952	-	231 485	7 159 180
1992	6 806 366	673 668	326 229	113 000	152 325	60 904	-	347 439	6 132 698
1993	6 329 699	780 677	329 284	106 775	155 125	67 384	-	451 393	5 549 022
1994	5 797 803	667 801	268 146	94 607	132 117	41 422	-	399 655	5 130 002
1995	4 898 892	600 497	238 729	84 124	110 558	43 053	994	361 768	4 298 395
1996	4 122 248	517 010	186 737	72 211	84 226	30 079	221	330 273	3 605 238
1997	3 983 246	606 653	247 939	92 887	101 311	53 440	301	358 714	3 376 593
1998	4 213 666	710 499	231 195	78 406	106 828	45 660	301	479 304	3 503 167
1999	3 901 719	709 151	203 815	82 370	77 580	43 564	301	505 336	3 192 568
2000	3 895 603	788 254	224 060	87 530	85 859	48 787	1 884	564 194	3 107 349
2001	2 536 598	708 097	132 770	50 185	54 516	27 167	902	575 327	1 828 501
2002	2 504 141	664 097	132 512	53 383	56 317	21 910	902	531 585	1 840 044
2003	2 491 954	675 647	158 515	70 622	57 809	29 796	288	517 132	1 816 307
2004	2 437 813	712 396	146 082	69 790	52 159	24 133	-	566 314	1 725 417

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KömunIS

125

Abbildung 2.5.1: Fehlbelegungsabgabe in Stuttgart seit 1997



Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

KömunIS

2.6 Wohngeld

Tabelle 2.6.1: Allgemeines Wohngeld (ohne besonderen Mietzuschuss) in Stuttgart seit 1992

Jahr	Anträge auf Wohngeld ¹⁾	Zahlungen von Wohngeld	Darunter an Sozialhilfeempfänger	
			Zahlungen von Wohngeld	Anteil an den Wohngeldzahlungen insgesamt ²⁾
	Anzahl	Mio. Euro	Mio. Euro	%
1992	15 172	5,5	0,46	8,1
1993	15 759	5,3	0,56	10,3
1994	16 896	4,9	0,61	12,3
1995	19 572	6,1	1,43	23,3
1996	19 311	7,1	1,85	26,1
1997	19 576	6,6	1,74	26,4
1998	19 866	6,4	1,57	26,4
1999	17 930	6,4	1,35	21,1
2000	15 670	5,7	0,99	17,4
2001	18 637	8,5	1,55	18,3
2002	20 792	9,9	1,40	14,1
2003	26 410	13,4	2,87	21,4
2004	28 486	15,9	2,84	17,8

Seit Inkrafttreten des Wohngeldgesetzes 1965 wurde in Stuttgart Allgemeines Wohngeld in Höhe von 242 Mio. Euro ausbezahlt.

¹⁾ Tatsächlicher Antragseingang zuzüglich Überhang der noch nicht abgeschlossenen Wohngeldanträge der Vorjahre.

²⁾ In der Regel mit dem Sozialamt der Stadt Stuttgart verrechnet.

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

Ko^omuniS

Tabelle 2.6.2: Haushalte von Wohngeldempfängern in Stuttgart seit 1996

Jahr ¹⁾	Haushalte insgesamt	Davon	
		allgemeines Wohngeld	besonderer Mietzuschuss
	Anzahl		
1996	16 200	4 938	11 262
1997	17 100	6 421	10 679
1998	15 100	4 100	11 000
1999	16 800	4 500	12 300
2000	17 300	4 700	12 600
2001	13 600	4 800	8 800
2002	16 482	7 682 ²⁾	8 800
2003	17 250	9 670 ²⁾	7 580
2004	18 808	11 197 ²⁾	7 611

¹⁾ Jahresdurchschnitt.

²⁾ Quelle: Amtliche Wohngeldstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

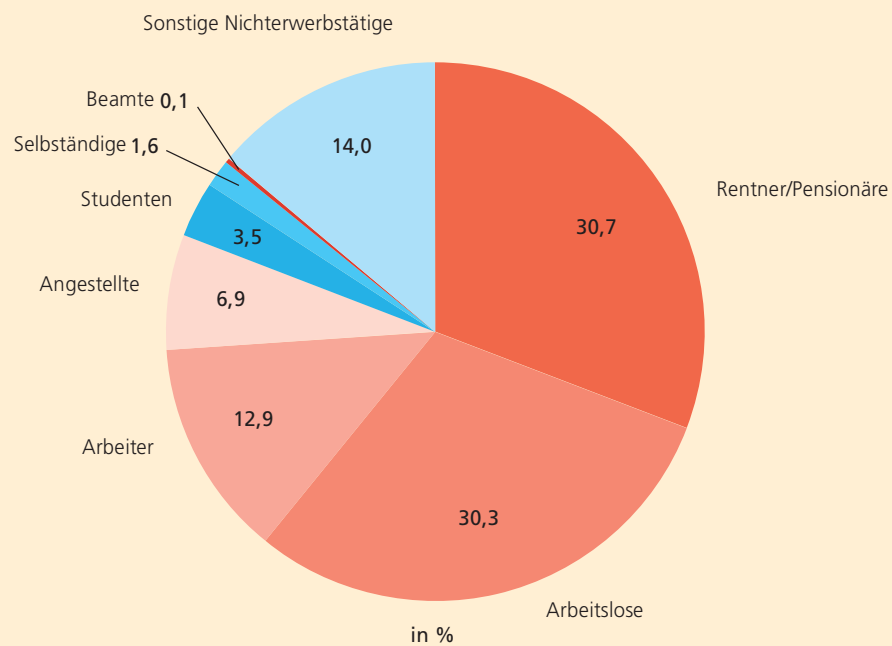
Ko^omuniS

Tabelle 2.6.3: Empfänger von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2000 nach sozialer Stellung

Jahr	Arbeiter	Angestellte	Beamte	Selbständige	Studenten	Rentner/ Pensionäre	Arbeitslose	Sonstige Nichterwerbs- tätige
%								
2000	16,2	5,9	0,3	1,4	5,0	39,4	23,7	8,1
2001	16,7	7,5	0,4	1,3	3,6	39,0	21,3	10,2
2002	16,6	8,6	0,3	1,5	4,4	31,1	25,7	11,8
2003	13,6	7,2	0,2	1,4	4,2	32,4	27,0	14,0
2004	12,9	6,9	0,1	1,6	3,5	30,7	30,3	14,0

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

KommunIS

Abbildung 2.6.1: Empfänger von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2004 nach sozialer Stellung

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

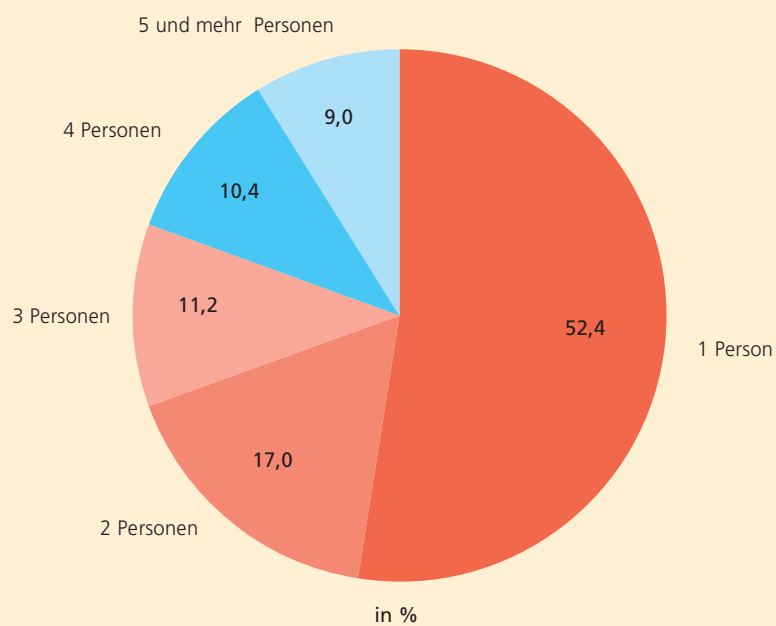
KommunIS

Tabelle 2.6.4: Haushalte mit Bezug von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße

Jahr	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5 und mehr
	%				
2000	53,7	14,9	8,5	11,3	11,6
2001	55,8	15,2	8,1	10,2	10,7
2002	51,5	15,3	10,8	11,5	10,9
2003	53,1	16,4	10,3	10,4	9,8
2004	52,4	17,0	11,2	10,4	9,0

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

KömunIS

Abbildung 2.6.2: Haushalte mit Bezug von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2004 nach Haushaltsgröße

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

KömunIS

Abbildung 2.6.3: Anteil der Zahlungsbeträge von allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2000

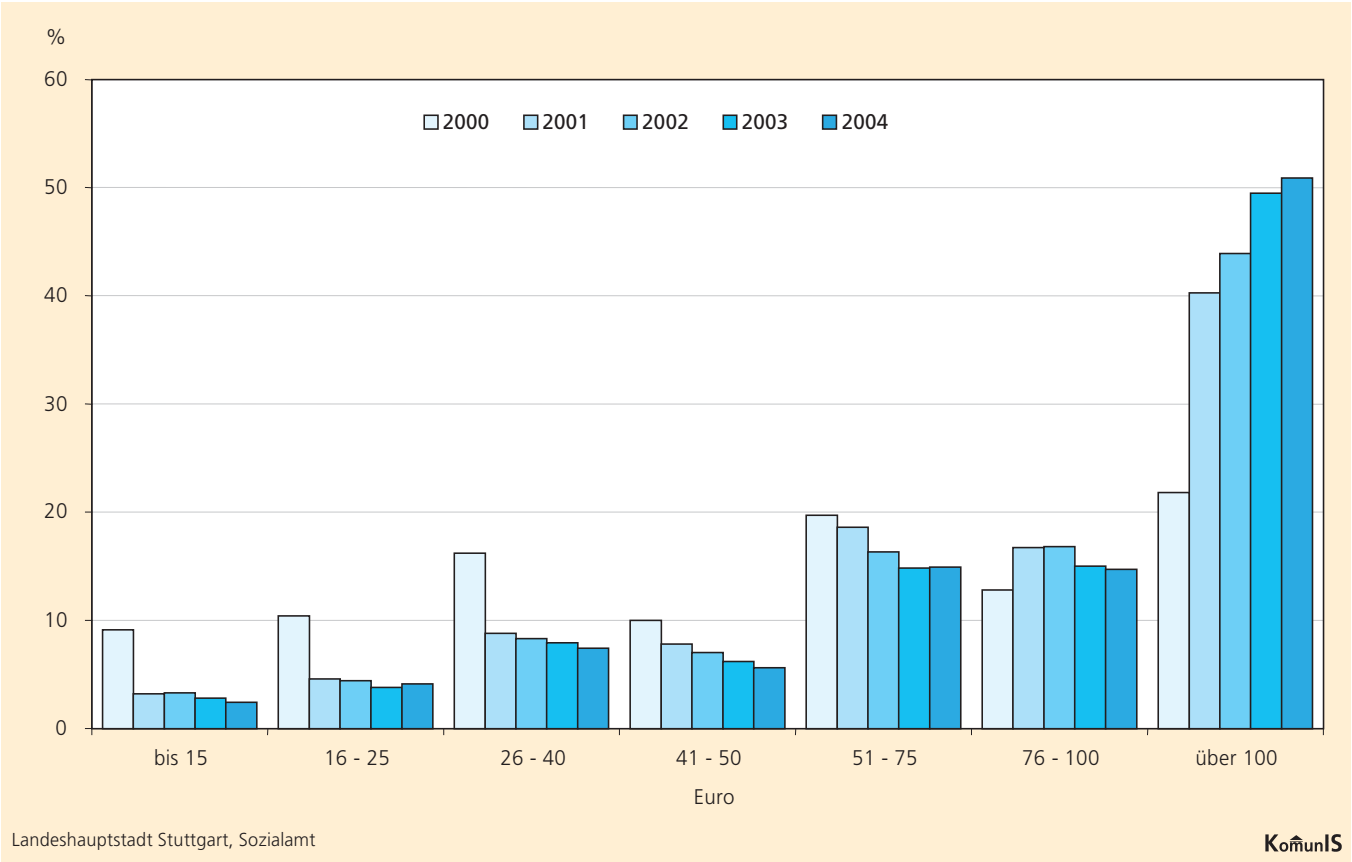


Tabelle 2.6.5: Wohngeldbescheide, Ablehnungen und Widersprüche (Allgemeines Wohngeld) in Stuttgart seit 1994

Jahr	Wohngeldbescheide Anzahl	Davon Ablehnungen		Widersprüche Anzahl
		Anzahl	Anteil an Wohngeldbescheiden (%)	
1994	14 149	4 885	34,5	260
1995	18 414	6 698	36,4	393
1996	18 613	6 740	36,2	494
1997	16 188	6 182	38,2	514
1998	17 201	6 719	39,1	500
1999	18 455	7 445	40,3	540
2000	15 675	6 273	40,0	535
2001	19 820	7 258	39,6	767
2002	18 422	6 079	33,0	760
2003	21 408	7 552	35,3	658
2004	29 015	9 065	31,2	666

Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

Ko^omuniS

3. Grundstücksmarkt und Mieten 2004

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Martin Weller

Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit rund 590 000 Einwohnern und einer Fläche von 207 km² das Zentrum der Region Stuttgart mit ca. 2,6 Millionen Einwohnern. Der Zuständigkeitsbereich und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beziehen sich damit auf den Kern eines wesentlich größeren Wirtschaftsraums.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart beträgt rd. 345 000, wovon ca. 200 000 Pendler sind. Die Arbeitslosenquote lag 2004 im Mittel in Stuttgart bei 8,1 Prozent und in der Region bei 6,3 Prozent.

Städtebauliche Entwicklung

Die Vorbereitung auf die Fußballweltmeisterschaft 2006 zeigt deutliche städtebauliche Veränderungen im Stadionbereich und in der Innenstadt. Neben den Modernisierungsarbeiten am und im Gottlieb-Daimler-Stadion wird das neue Mercedes-Benz-Museum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadion bis 2006 fertiggestellt sein. In der City wurde das Kunstmuseum am Kleinen Schloßplatz eröffnet und die Umgestaltung und Modernisierung der Königstraße wird weiter vorangetrieben.

Nach der Fertigstellung des Straßentunnels am Pragsattel zur WM 2006 wird der 6-spurige Ausbau der Heilbronner Straße stadtauswärts fortgesetzt. Hier soll ein Gewerbeboulevard mit Baumalleen und breiten Geh- und Radwegen entstehen. Bereits heute haben sich hier namhafte Autofirmen mit großzügigen Repräsentations- und Ausstellungsräumen im Anschluss an den sich entwickelnden

Bürostandort „City Prag“ mit dem dortigen Hochhausstandort angesiedelt.

Stuttgart 21 geht nach Jahren der Planung und Diskussion mit Bürgern und Experten jetzt in die entscheidende Phase. Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 28. Januar 2005 hat das Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungsbehörde eine wichtige Grundlage für die weitere Entwicklung und Realisierung von S21 geschaffen. Mit dem Baubeginn der neuen Messe beim Flughafen Stuttgart wurde die weitere Entwicklung des Filderraums sowie eine neue städtebauliche Entwicklung am bisherigen Messestandort Killesberg angestoßen.

Im Bereich Wohnungsbau wurden wie in den letzten Jahren auch, bedingt durch das städtebauliche Ziel des Vorwangs der Innenentwicklung, keine größeren Neubaubauflächen erschlossen; jedoch wurden die bestehenden Projekte wie z.B. „Lauchäcker“ in Vaihingen, „Im Raiser“ in Zuffenhausen und „Keltenweg“ in Bad Cannstatt zügig weiterentwickelt und verdichtet. Das Gebiet Hohlgrabenäcker in Zuffenhausen/Zazenhausen steht zur Entwicklung an. Durch Sanierungsverfahren und die neuen Städtebaulichen Instrumente wie „Stadtumbaumaßnahmen“ und „Soziale Stadt“ werden städtebauliche Mängel mit Auswirkungen auf das Immobilienwertgefüge ständig behoben.

Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt 2004 zeigt in Stuttgart mit insgesamt 6151 Verkäufen eine überwiegend stabile Tendenz. Mit dieser Verkaufszahl wurde im dritten Jahr in Folge die Marke von 6000 Verträgen überschritten.

Der Geldumsatz ist jedoch gegenüber dem Vorjahr weiter um 22 Prozent oder rund 400 Mio. € zurückgegangen. Dieser erneute starke Umsatzrückgang betrifft überwiegend den gewerblichen Bereich in zentralen Lagen. Er ist durch das Ausbleiben weniger Großobjekte zu erklären. Konjunkturschwächen sind hier jedoch nicht zu erkennen.

Die Preisentwicklung in den Marktsegmenten unbebaute Grundstücke, bebaute Wohngrundstücken und Wohnungseigentum bewegte sich im Jahr 2004 innerhalb von +/- 2 Prozent. Nach wie vor sind hier Objekte in guten und bevorzugten Wohnlagen sehr gefragt. Dies bedeutet, dass bei Objekten in anderen Wohnlagen sowie für Objekte mit nicht zeitgemäßer Ausstattung die Preisentwicklung eher leicht rückläufig ist.

Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum, der mit 4299 Verkäufen und einem Umsatz von 675 Mio. € fast genau dem Vorjahresumsatz entsprach, lässt sich bei Neubauwohnungen ein Trend zu hochwertigen Objekten erkennen. Für neues Wohnungseigentum lag im Berichtszeitraum der Durchschnittswert bei rd. 3000 €/m² Wohnfläche, der Spitzenwert bei rund 5000 €/m² Wohnfläche.

Die Bodenrichtwerte im Bereich individueller Wohnungsbau entsprechen weitgehend denen des Vorjahres. Lediglich in einigen Stadtbezirken waren sie der leicht nachgebenden Preisentwicklung anzupassen. Die Spitzenwerte in den Stuttgarter Halbhöhenlage liegen weiterhin bei 1100 €/m².

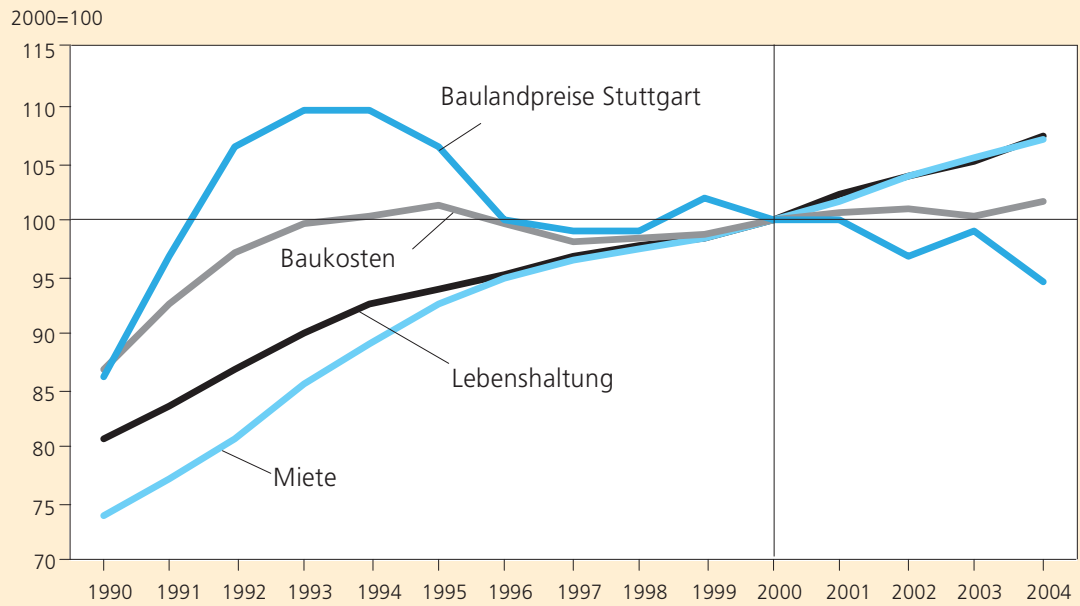
Die Bodenrichtwerte für Innenstadt, Nebenzentren, citynahe Bürogebiete

sowie allgemeine Bürogebiete wurden entsprechend der sich stärker zeigenden Differenzierung nach Lage und Nutzungsmöglichkeit angepasst. Wo bei in ungünstigen Geschäftslagen die

Richtwerte teilweise deutlich gesenkt und in guten Lagen teilweise angehoben wurden. Dabei wurden die im Innenstadtbereich stabilen Mieten und relativ geringen Leerstände sowie die

insbesondere in den Vororten sich abzeichnende Strukturveränderung im Einzelhandel berücksichtigt.

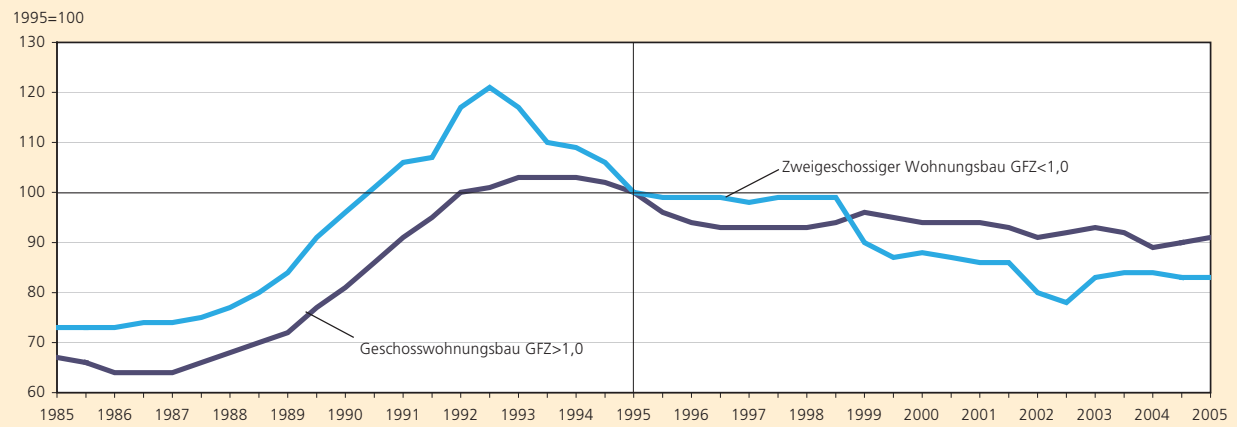
Lebenshaltung, Mieten, Baukosten und Baulandpreise in Stuttgart 1990 bis 2004



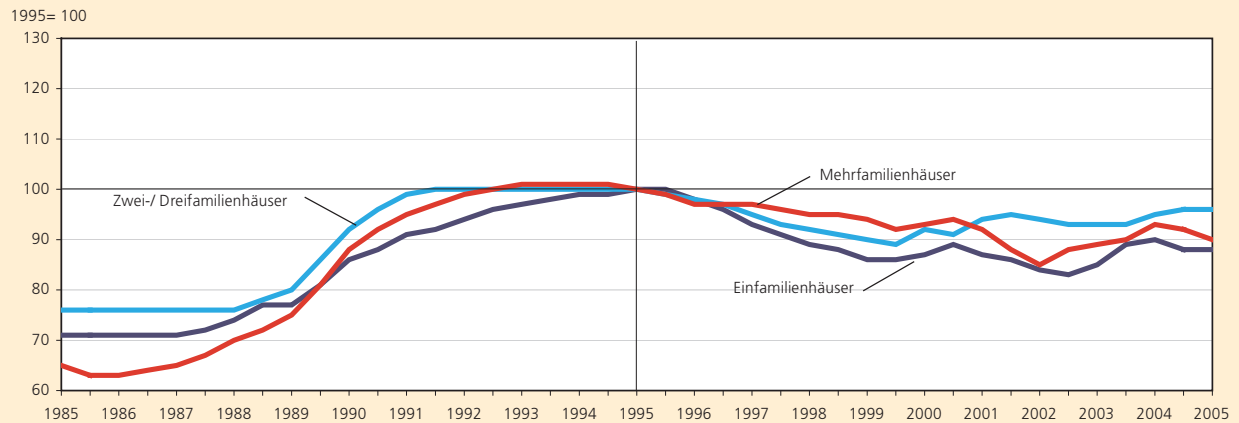
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke, Wohngebäude und Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 1985

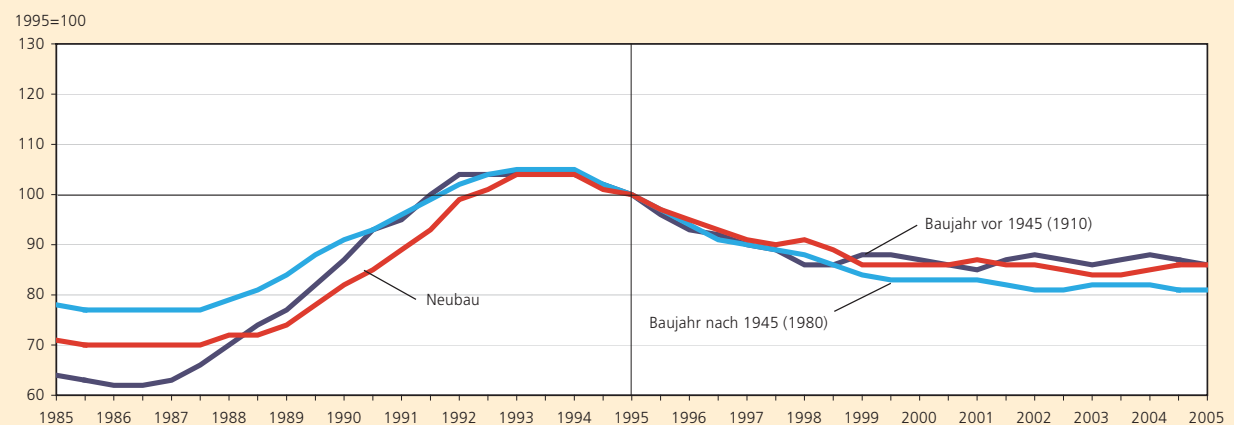
Preisentwicklung Wohnbaugrundstücke



Preisentwicklung bebaute Grundstücke



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke, Wohngebäude und Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 1985

Jahr	Monat	Grundstücksteilmarkt							
		Bauland		Bebaute Grundstücke			Eigentumswohnungen		
		Zweige- schossiger Wohnungsbau	Geschoss- wohnungsbau	Einfamilien- häuser	Zwei- und Drei- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser	Baujahre		
							vor 1945 (1910)	nach 1945 (1980)	Neubau
1985	Januar	67	73	71	76	65	64	78	71
	Juli	66	73	71	76	63	63	77	70
1986	Januar	64	73	71	76	63	62	77	70
	Juli	64	74	71	76	64	62	77	70
1987	Januar	64	74	71	76	65	63	77	70
	Juli	66	75	72	76	67	66	77	70
1988	Januar	68	77	74	76	70	70	79	72
	Juli	70	80	77	78	72	74	81	72
1989	Januar	72	84	77	80	75	77	84	74
	Juli	77	91	81	86	81	82	88	78
1990	Januar	81	96	86	92	88	87	91	82
	Juli	86	101	88	96	92	93	93	85
1991	Januar	91	106	91	99	95	95	96	89
	Juli	95	107	92	100	97	100	99	93
1992	Januar	100	117	94	100	99	104	102	99
	Juli	101	121	96	100	100	104	104	101
1993	Januar	103	117	97	100	101	104	105	104
	Juli	103	110	98	100	101	104	105	104
1994	Januar	103	109	99	100	101	104	105	104
	Juli	102	106	99	100	101	102	102	101
1995	Januar	100	100	100	100	100	100	100	100
	Juli	96	99	100	99	99	96	97	97
1996	Januar	94	99	98	98	97	93	94	95
	Juli	93	99	96	97	97	92	91	93
1997	Januar	93	98	93	95	97	90	90	91
	Juli	93	99	91	93	96	89	89	90
1998	Januar	93	99	89	92	95	86	88	91
	Juli	94	99	88	91	95	86	86	89
1999	Januar	96	90	86	90	94	88	84	86
	Juli	95	87	86	89	92	88	83	86
2000	Januar	94	88	87	92	93	87	83	86
	Juli	94	87	89	91	94	86	83	86
2001	Januar	94	86	87	94	92	85	83	87
	Juli	93	86	86	95	88	87	82	86
2002	Januar	91	80	84	94	85	88	81	86
	Juli	92	78	83	93	88	87	81	85
2003	Januar	93	83	85	93	89	86	82	84
	Juli	92	84	89	93	90	87	82	84
2004	Januar	89	84	90	95	93	88	82	85
	Juli	90	83	88	96	92	87	81	86
2005	Januar	91	83	88	96	90	86	81	86

3.2 Überblick: Mietspiegel 2005/2006

Ulrich Stein

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist seit der letzten Aufstellung des Mietspiegels 2002 um 5,9 Prozent gestiegen. Die aktuelle Steigerungsrate liegt damit unter dem langfristigen Mittel der Stuttgarter Mietspiegel seit 1990 (7,3 %) (vgl. Abbildung 1). Der neue Mietspiegel ist für die Jahre 2005 und 2006 gültig und wurde vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen und unter Beteiligung des Stuttgarter Haus- und Grundbesitzervereins e.V. und des Mietervereins Stuttgart und Umgebung e.V. erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer freiwilligen schriftlichen Erhebung repräsentativ ausgewählter Haushalte.

Die Hälfte der Haushalte zahlt mehr als 6,70 Euro/m², die Hälfte weniger

Die Gesamtspanne innerhalb des Mietspiegels beträgt 5,50 Euro. Preislich am weitesten auseinander liegt der Quadratmeterpreis für eine 1960 oder früher gebaute Wohnung mit einfacher Ausstattung sowie einer Wohnfläche über 90 m² (Spannenuntergrenze: 4,35 Euro/m²) und einer nach 1991 gebauten Wohnung zwischen 40 und 60 m² Wohnfläche (Spannenobergrenze: 9,85 Euro/m²). Für mehr als 80 Prozent der Stuttgarter Mieterhaushalte liegt der Quadratmetermietpreis ihrer Wohnung allerdings im engen Rahmen zwischen 6 und 7,50 Euro (vgl. Abbildung 2). Etwa die Hälfte der Stuttgarter Mieterhaushalte zahlt aktuell im frei finanzierten Wohnungsmarkt bis 6,70 Euro pro Quadratmeter Grundmiete, die andere Hälfte mehr.

Ältere Wohnungen mit höheren Mietpreissteigerungen

Im Mietspiegel 2005/2006 werden insgesamt 90 Wohnungstypen nach Baualter, Wohnlage, Ausstattung und Fläche unterschieden. Dabei zeigen sich zwei generelle Trends: Zum einen fallen die (relativen) Mietpreissteigerungen gegenüber dem vorigen Mietspiegel in älteren Wohnungen höher

Abbildung 1: Veränderungsraten des Mietspiegelniveaus in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervallen) seit 1990

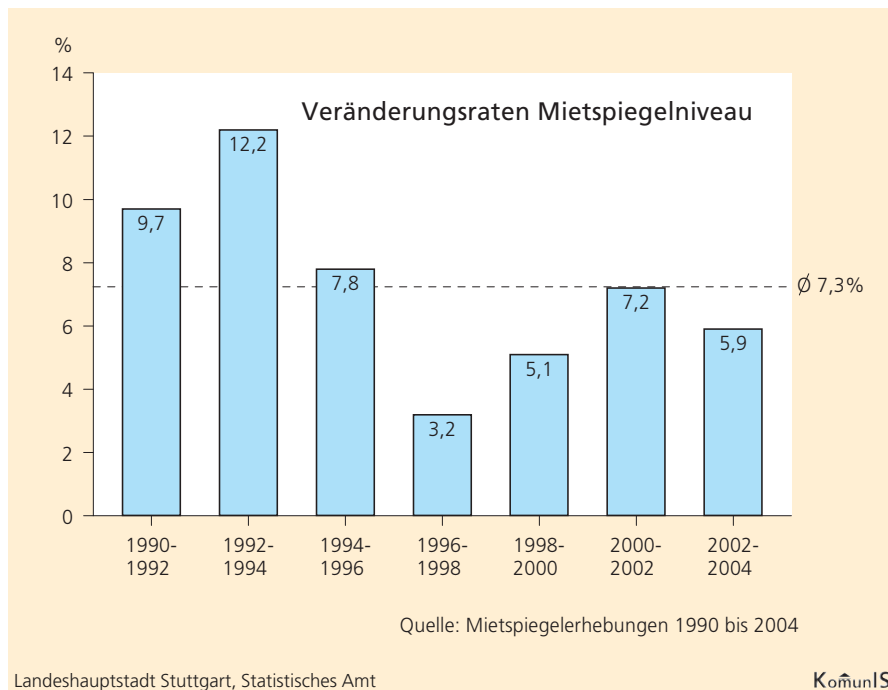
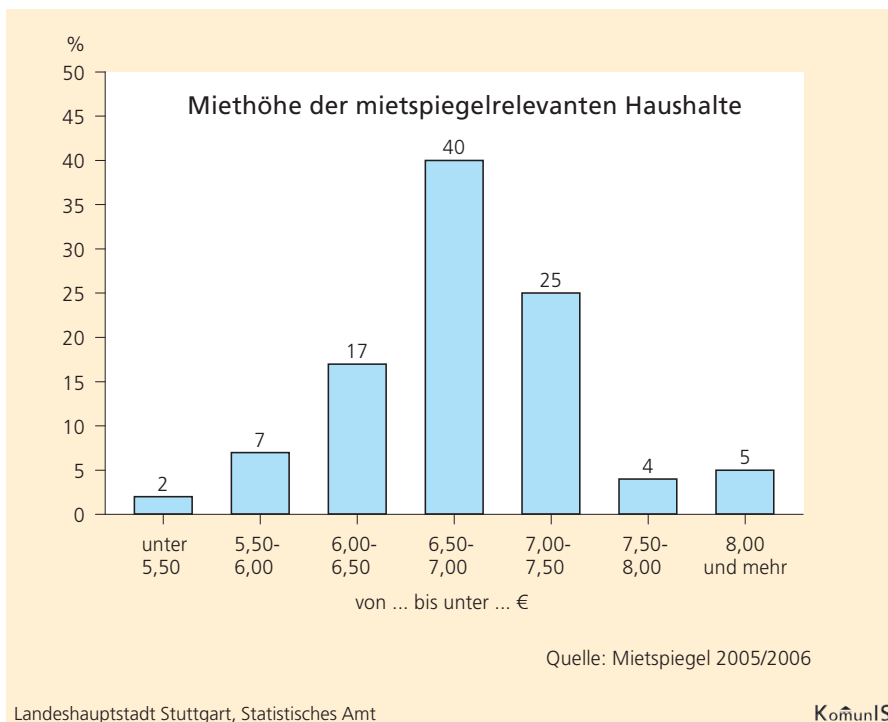


Abbildung 2: Anteile der „mietspiegelrelevanten“ Haushalte¹ im frei finanzierten Wohnungsmarkt Stuttgarts nach der Höhe der Miete in Euro/m² (Stand April 2004)



aus als in Wohnungen neueren Bau- datums. So erhöht sich die Grund- miete für Wohnungen, die 1991 oder später gebaut wurden, um durch-

schnittlich 3,5 Prozent. Für 1960 oder früher gebaute Wohnungen betrug der Mietanstieg dagegen 6,2 Prozent.

Wohnungen mit höherer Wohnqualität sind gefragt

Zum anderen lässt sich beobachten, dass in größeren und komfortabler ausgestatteten Wohnungen die Quadratmetermieten stärker steigen als in kleineren Wohnungen mit einfacher oder mittlerer Ausstattung. Beispielsweise übertrifft bei den vor 1960 gebauten Wohnungen die Preissteigerung der gut ausgestatteten Wohnungen über 90 Quadratmeter mit 7,4 Prozent die der einfach und mittel ausgestatteten Wohnungen unter 60 Quadratmeter um 1,3 Prozentpunkte.

45 Prozent der Stuttgarter Mieterhaushalte äußern Umzugswunsch

Dass der Wunsch, durch einen Umzug eine höhere Wohnqualität zu realisieren, momentan sehr verbreitet ist und damit die Verknappung in den entsprechenden Wohnungssegmenten erklärbar wird, unterstreicht die Auswertung der Umzugswünsche und -motive, die im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung in die Mietspiegelerhebung integriert war, mit abgefragt wurden.

Generell hegen etwa 45 Prozent aller Stuttgarter Mieterhaushalte Umzugspläne. Davon geben wiederum stark die Hälfte an, wieder in eine Wohnung in Stuttgart ziehen zu wollen. Ein Umzugswunsch resultiert oft jedoch nicht aus einem an der bisherigen Wohnung empfundenen Mangel heraus. In knapp 30 Prozent aller Fälle entsteht er im Zuge eines Eintritts in eine neue Lebensphase (z.B. Zusammenzug mit dem Partner, Familiengründung) oder ist beruflich bedingt. Auch gibt stark ein Fünftel aller Mieterhaushalte in Stuttgart an, eine Wohnung kaufen zu wollen.

Wohnungssuchende sind stärker qualitäts- als preisorientiert

Welche Motive haben die befragten Stuttgarter Mieter für ihre Umzugspläne? Etwas mehr als die Hälfte (51 %) der Mieterhaushalte geben an, dass sie eine größere oder komfortablere Wohnung wünschen; dieser Wunsch wird aber nicht von vornher-

ein mit einer finanziellen Einschränkung verbunden, was die stärkere preisliche Anspannung in den Segmenten der größeren, gut ausgestatteten Wohnungen mit erklären dürfte. Geäußert wird dieses Umzugsmotiv hauptsächlich von (im Mietmarkt überproportional häufig vertretenen) jüngeren Haushalten, insbesondere wenn sie ein hohes Haushaltseinkommen und Kinder haben. Weitere 27 Prozent der Haushalte möchten nach dem Umzug weniger Miete bezahlen als bisher, entweder weil sie eine kleinere oder eine billigere Wohnung suchen. Diese Umzugsmotive äußern signifikant häufig ältere Haushalte, die gegenwärtig eine hohe Gesamtmiete zahlen. 21 Prozent haben eine weniger klare Motivlage, da sie eine größere oder von der Ausstattung bessere und gleichzeitig günstigere Wohnung suchen.

Zu hohe Mieten aus Mietersicht augenblicklich größtes Problem in Stuttgart - die eigene Miete halten aber 60 Prozent für angemessen oder niedrig

Wie die Bürgerumfrage 2003 des Statistischen Amtes aufgezeigt hat, sehen 80 Prozent der Miethaushalte „zu hohe Mieten“ und 58 Prozent ein „mangelndes Wohnangebot“ als problematisch an. Damit belegen aus ihrer Sicht diese Problemfelder die

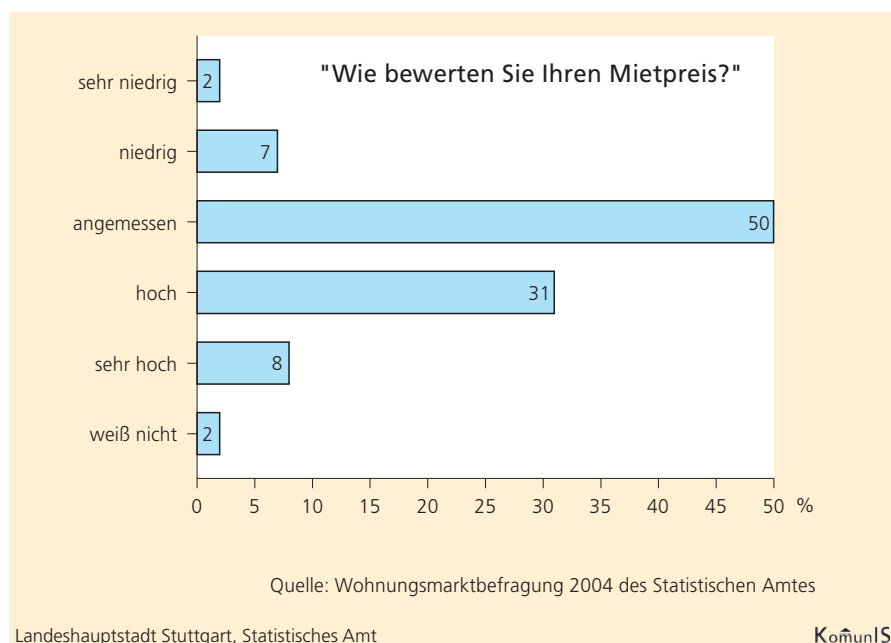
Ränge 1 und 4 in der Liste der größten Probleme Stuttgarts. Auf individueller Ebene, also gefragt nach der Einschätzung der Höhe der eigenen Mietzahlungen, gaben in der Erhebung zum Mietspiegel im April 2004 jedoch etwa 60 Prozent der Mieterhaushalte an, dass sie die Miethöhe ihrer Wohnung für angemessen oder niedrig halten (vgl. Abbildung 3). Offenbar wird also das Mietniveau Stuttgarts allgemein als (zu) hoch, das individuelle Mietpreis-Leistungsverhältnis aber in den überwiegenden Fällen als angemessen empfunden.

Bestellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2005/2006 kann als Broschüre, die neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung zu Tabellenfeldern und zu Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen auf den Mietpreis enthält, gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro zzgl. 1,50 Euro Versandkosten bezogen werden (Bestellmöglichkeit: z.B. im Internetshop unter www.stuttgart.de/statistik-shop).

1 Mietspiegelrelevant sind (unter anderem) nur die Mietverträge im frei finanzierten Wohnungsmarkt, die innerhalb der letzten 4 Jahre vor dem Erhebungszeitpunkt abgeschlossen oder an die Marktlage angepasst wurden.

Abbildung 3: Bewertung des Mietpreises durch die Mieterhaushalte in Stuttgart 2004



Ortsübliche monatliche Vergleichsmieten in €/m² für Wohnungen

Lage	Größe	Baujahr bis 1960		
		einfache Ausstattung	mittlere Ausstattung	gute Ausstattung
einfache	40* bis 60 m ²	5,10 bis 6,10	5,80 bis 6,80	6,35 bis 7,35
	61 bis 90 m ²	5,00 bis 5,80	5,60 bis 6,60	6,10 bis 7,10
	über 90 m ²	4,35 bis 4,95	5,10 bis 6,00	5,65 bis 6,45
mittlere	40* bis 60 m ²	5,25 bis 6,35	6,35 bis 7,15	6,75 bis 7,55
	61 bis 90 m ²	5,05 bis 5,85	5,65 bis 6,65	6,50 bis 7,30
	über 90 m ²	4,60 bis 5,40	5,10 bis 6,00	6,10 bis 6,80
gute	40* bis 60 m ²	5,30 bis 6,40	6,40 bis 7,30	6,90 bis 7,70
	61 bis 90 m ²	5,10 bis 5,90	6,00 bis 6,80	6,65 bis 7,45
	über 90 m ²	4,65 bis 5,55	5,40 bis 6,20	6,25 bis 7,05
beste	40* bis 60 m ²	5,95 bis 6,85	6,60 bis 7,50	7,30 bis 8,10
	61 bis 90 m ²	5,60 bis 6,30	6,30 bis 7,10	7,05 bis 7,75
	über 90 m ²	5,15 bis 5,95	6,00 bis 6,70	6,75 bis 7,45

Lage	Größe	Baujahr 1961 bis 1968		Baujahr 1969 bis 1975
		mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung
einfache	40* bis 60 m ²	6,30 bis 7,30	7,05 bis 7,85	7,10 bis 8,00
	61 bis 90 m ²	5,95 bis 6,95	6,65 bis 7,45	6,70 bis 7,50
	über 90 m ²	5,45 bis 6,35	6,05 bis 6,95	6,10 bis 7,10
mittlere	40* bis 60 m ²	6,40 bis 7,30	7,05 bis 7,95	7,10 bis 8,00
	61 bis 90 m ²	6,15 bis 6,95	6,65 bis 7,45	6,70 bis 7,50
	über 90 m ²	5,50 bis 6,40	6,30 bis 7,10	6,65 bis 7,45
gute	40* bis 60 m ²	6,45 bis 7,35	7,15 bis 7,95	7,25 bis 8,35
	61 bis 90 m ²	6,15 bis 6,95	6,90 bis 7,60	7,05 bis 7,85
	über 90 m ²	6,05 bis 6,75	6,50 bis 7,20	6,85 bis 7,75
beste	40* bis 60 m ²	7,00 bis 7,80	7,45 bis 8,25	7,50 bis 8,50
	61 bis 90 m ²	6,65 bis 7,45	7,15 bis 7,85	7,20 bis 8,10
	über 90 m ²	6,25 bis 6,95	6,80 bis 7,50	7,10 bis 8,00

Lage	Größe	Baujahr 1976 bis 1990	Baujahr 1991 bis April 2004
		gute Ausstattung	gute Ausstattung
mittlere	40* bis 60 m ²	7,10 bis 8,10	8,05 bis 9,25
	61 bis 90 m ²	6,90 bis 8,00	7,55 bis 8,65
	über 90 m ²	6,70 bis 7,80	7,40 bis 8,50
gute	40* bis 60 m ²	7,25 bis 8,35	8,25 bis 9,55
	61 bis 90 m ²	7,10 bis 8,20	7,85 bis 8,95
	über 90 m ²	6,90 bis 8,00	7,65 bis 8,75
beste	40* bis 60 m ²	7,55 bis 8,65	8,55 bis 9,85
	61 bis 90 m ²	7,35 bis 8,55	8,10 bis 9,20
	über 90 m ²	7,25 bis 8,35	7,95 bis 9,05

* Die Mieten für abgeschlossene Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche können über dem jeweiligen Tabellenwert liegen. Der Zuschlag beträgt 2,5 % bei 39 m² Wohnfläche und erhöht sich um jeweils 2,5 Prozentpunkte pro Quadratmeter geringerer Wohnfläche (5 % bei 38 m², 7,5 % bei 37 m² usw.). Der maximale Zuschlag beträgt 40 %.

3.3 Der Mietmarkt in Stuttgart

Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung

Ulrich Stein

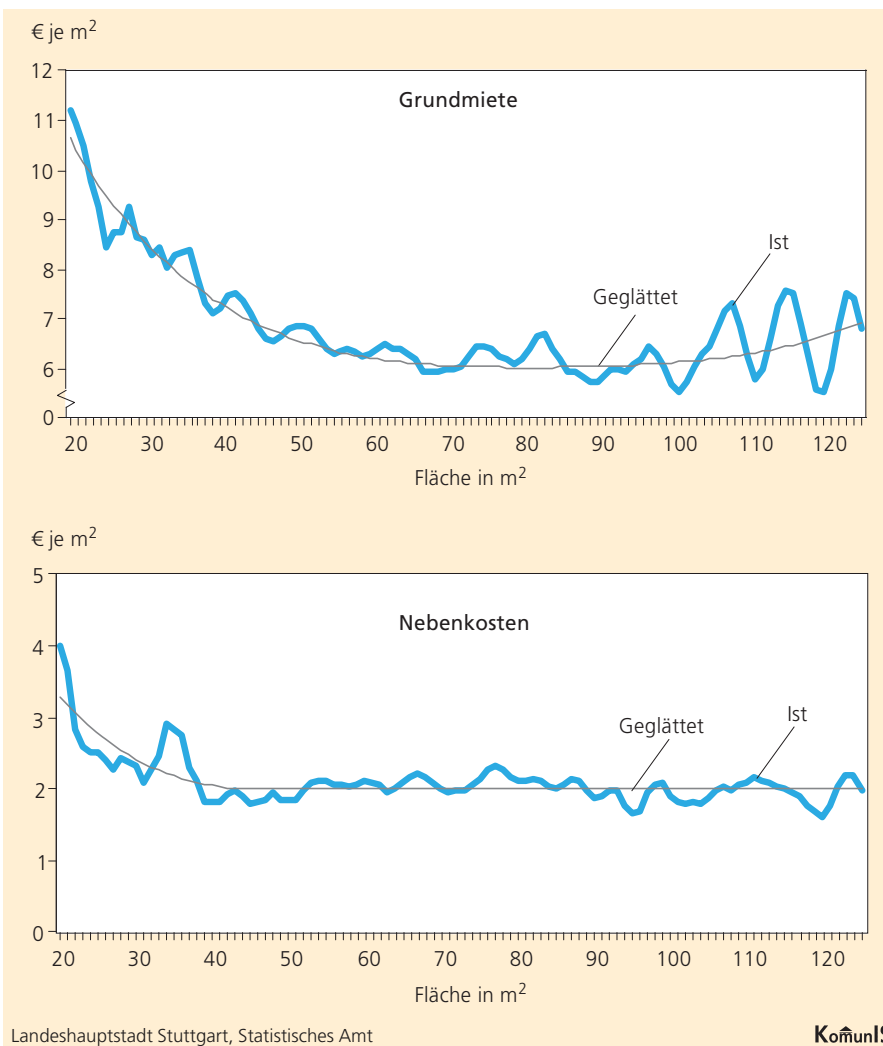
Das Mietniveau in Stuttgart wird in dem im zweijährigen Abstand aufgestellten Mietspiegel festgehalten. Allerdings werden dabei nur „marktnahe“ Mietwohnungen berücksichtigt. In einer erweiterten Sichtweise auf alle Mietverhältnisse werden im Folgenden das Mietniveau, die Nebenkostenhöhe, die innerstädtische Verteilung der Miethöhen und die Länge der Mietanpassungsintervalle geschildert.

Im Mietspiegel werden die Grundmieten (Nettokaltermieten) für Wohnungen differenziert nach ihrer Größe, Lage, Ausstattung und dem Baualter ausgewiesen. Die Aufstellungen im Mietspiegel basieren jedoch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben lediglich auf Mieten der Wohnungen des „freien“ Wohnungsmarktes (also nicht etwa sozial geförderte Wohnungen). Die Fallauswahl wird weiterhin so eingeschränkt, dass nur verhältnismäßig „marktnahe“ Wohnungen berücksichtigt werden. Also werden sowohl von Verwandten verbilligt gemietete Wohnungen als auch Wohnungen, für die länger als vier Jahre keine Mieterhöhung erfolgt ist, bzw. die in dieser Zeit nicht neu vermietet wurden, von der Auswertung ausgeschlossen. Im Folgenden werden dagegen alle Mietverhältnisse berücksichtigt - also im Unterschied zum Mietspiegel auch „marktf fernere“ Wohnungen, wodurch ein Gesamtbild aller Mietverhältnisse entsteht.

Miethöhe

Der bei weitem wichtigste Einflussfaktor auf die Gesamthöhe der Miete stellt die Wohnungsfläche dar. Abbildung 1 gibt je nach Wohnungsfläche die durchschnittlich gezahlten Quadratmetergrundmieten und -nebenkosten für Wohnungen durchschnittlicher Qualität (hinsichtlich Lage, Ausstattung, Baujahr) wider.

Abbildung 1: Abhängigkeit der Grundmiete und Nebenkosten von der Wohnungsfläche in Stuttgart 2004 (mediane Werte)



Relativ hohe Quadratmetermieten zahlen insbesondere Haushalte in kleinen Wohnungen. Am niedrigsten sind die Quadratmetermieten bei Wohnflächen zwischen 70 und 90 Quadratmetern und steigen danach wieder an; dies ist allerdings ausstattungsbedingt bzw. von der Art des Gebäudes (Ein-/Zweifamilienhaus) abhängig (aufgrund der niedrigen Besetzungszahlen großer Wohnungen im Mietmarkt sind statistisch fundiertere Aussagen nicht möglich). Auch bei den Nebenkosten ist bei kleineren Wohnungen pro Quadratmeter ein höheres Niveau festzustellen. Eine Degression der Nebenkosten je Quadratmeter findet etwa bis zur Wohnfläche

von 40 Quadratmetern statt, danach verharren die Durchschnittskosten etwa auf dem erreichten Niveau.

Die Ergebnisse aus der Abbildung 1 sind in Abbildung 2 zur Gesamthöhe der Miet- und Nebenkostenzahlungen nach der Wohnungsfläche zusammengefasst. Wiederum handelt es sich um durchschnittlich zu erwartende Zahlungen. Die meisten der in der Realität beobachtbaren Werte liegen in einem relativ engen Gürtel um die abgebildeten Kurven herum: Im Abstand von plusminus 12 Prozent um die Kurven befinden sich 50 Prozent aller Mieten/Nebenkosten, im Intervall von plusminus 20 Prozent 75 Prozent.

Die Verteilungen der Gesamtmiethöhen und Quadratmetermieten enthält Tabelle 1. Etwa die Hälfte aller Mieterhaushalte zahlt Grundmieten (Nettokaltmieten) zwischen 300 und 500 Euro. Im Durchschnitt werden 450 Euro bezahlt (Median 400). Aufgrund der Dominanz der Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 70 und 90 Quadratmeter im Mietwohnungssegment sind Quadratmetermieten zwischen 5 und 8 Euro in 60 Prozent der Fälle anzutreffen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 6,80 Euro kalt.

Tabelle 1: Verteilung der Grundmietzahlungen in Stuttgart 2004

Gesamtgrundmiete	Anteil in Prozent
unter 300	17
300 bis unter 400	29
400 bis unter 500	24
500 bis unter 600	13
600 bis unter 700	8
700 bis unter 800	5
800 und mehr	5

Quadratmetermiete	Anteil in Prozent
unter 4	3
4 bis unter 5	8
5 bis unter 6	19
6 bis unter 7	21
7 bis unter 8	20
8 bis unter 9	13
9 und darüber	16

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

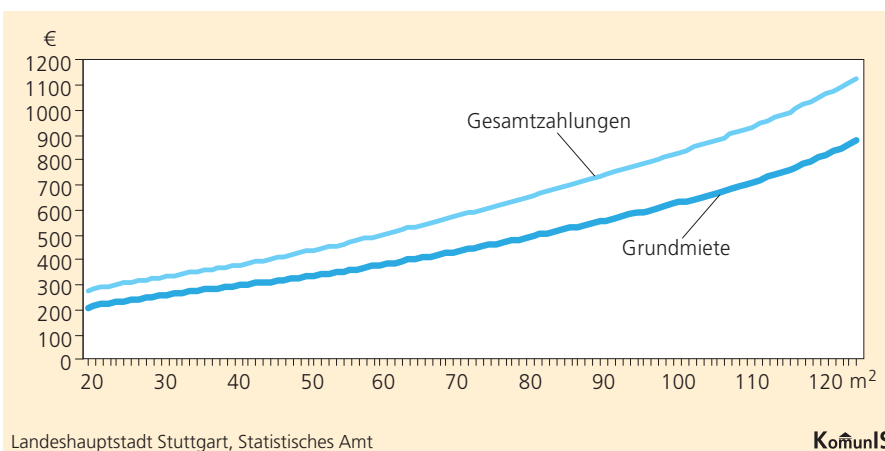
Kleinräumiges Mietpreisniveau

Um die kleinräumige Verteilung der Miethöhen in Stuttgart zu messen, wurde als Indikator die relative Miethöhe definiert, die für die einzelnen Wohnungen die Abweichung der tatsächlichen Miethöhe zum gemäß der Wohnfläche erwartbarem (= dem durchschnittlichen) Wert misst. Beispiel: Für eine Wohnung von 90 Quadratmeter am Ort X werde eine Grundmiete von 500 Euro gezahlt.

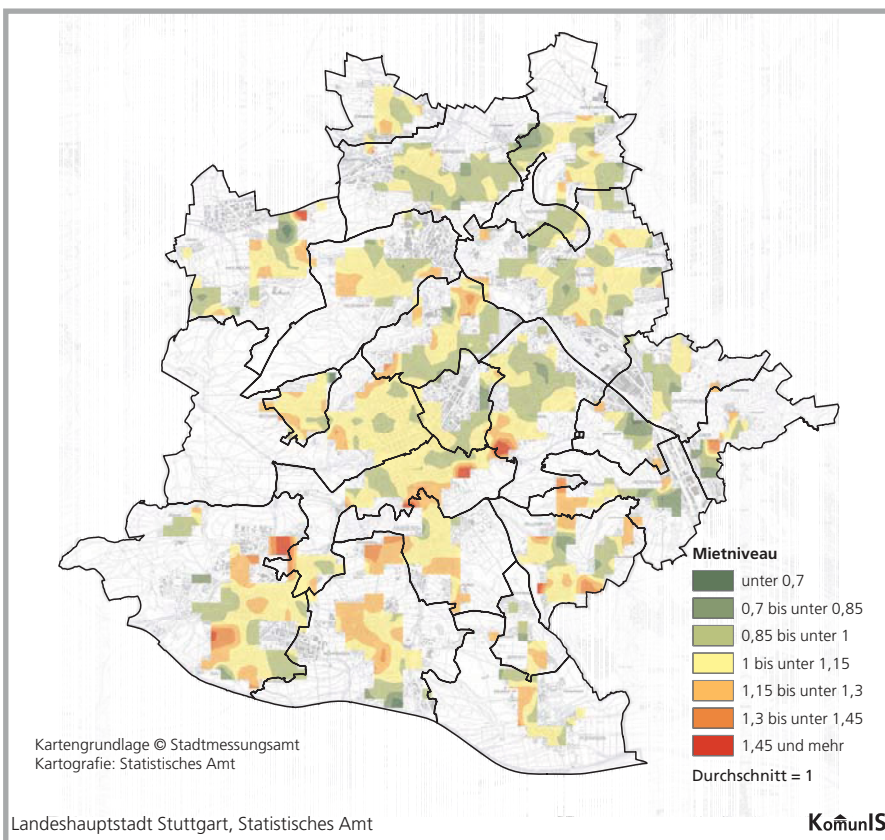
Dies entspräche dann einem relativen Mietniveau von 90 Prozent (denn für diese Wohnung wäre im Schnitt (vgl. auch Abbildung 2) mit 554 Euro zu rechnen. Diese relativen Miethöhen wurden nun für alle Mieterhaushalte, die in der Wohnungsmarktbefragung befragt wurden, errechnet und kleinräumig leicht geglättet. So ergibt sich die Darstellung der Karte 1. Die Karte veranschaulicht das mehrheitlich in der jeweiligen Wohngegend herrschende Mietniveau. Es ist damit

gleichzeitig eine Darstellung aller durch kleinräumige Unterschiede in der Lage, dem Baualter und der Ausstattung der Wohnungen bedingten Mietpreisunterschiede. Letztlich wird damit auch die unterschiedliche, sich in den Preisen spiegelnde Wohnqualität/Qualität der Bausubstanz in Stuttgart dargestellt. Relativ hohe Mieten werden in den Hanglagen um den Stadtkessel herum und in den südlichen Stadtteilen gezahlt.

Abbildung 2: Mittlere Gesamtmietzahlungen in Stuttgart 2004 nach der Wohnfläche



Karte 1: Regionales Mietniveau in Stuttgart 2004



Einschätzungen der Miethöhe durch die Mieter

Die Mieter wurden nach der Einschätzung der Höhe ihrer individuellen Mietzahlungen gefragt. Insgesamt halten demnach knapp 40 Prozent der Mieterhaushalte ihre Mietzahlungen für hoch oder sehr hoch. Etwa die Hälfte hält die Zahlungen für angemessen und knapp 10 Prozent für niedrig oder sehr niedrig (vgl. Tabelle 2). Ein Vergleich der Antworten der Haushalte mit (am Schnitt gemessenen) niedrigen Mietzahlungen mit denen mit hohen Mietzahlungen lässt auf einen hohen Informationsstand über preisliche Unterschiede im Mietmarkt schließen: Fast Dreiviertel aller Haushalte mit unterdurchschnittlicher Miete halten ihre Mietzahlungen für angemessen oder niedrig, während dies nur für 45 Prozent der Haushalte mit überdurchschnittlichen Mietzahlungen gilt.

Die Mietpreissteigerungen in Stuttgart können rückwirkend näherungsweise durch einen Vergleich der in den jeweiligen Mietspiegeln veröffentlichten Werte abgeschätzt werden. Dazu wurde die gegenwärtige Struktur des Mietmarktes (also die Flächen- und Qualitätsstruktur) an die Mietspiegel vergangener Jahre angelegt. Demnach befindet sich die Steigerungsraten des Mietspiegelniveaus in Stuttgart seit Mitte der 90er-Jahre unterhalb des langjährigen-Schnitts (vgl. Abbildung 3). So betrug das Mietniveauwachstum seit 1995 durchschnittlich 2,7 Prozent pro Jahr, der langjährige Durchschnitt seit 1976 dagegen 4,1 Prozent. Zwar bildet der Mietspiegel wie oben erläutert nur einen Ausschnitt des Mietmarktes ab. Trotzdem stellen die Steigerungsraten des Mietspiegelniveaus eine gute Näherung an die allgemeine Mietpreisentwicklung in Stuttgart dar.

Mietanpassungsintervalle

Der Blick auf das Mietvertragsabschlussdatum oder Datum der letzten Mietanpassung zeigt, dass nur etwa die Hälfte aller Mietverträge innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Erhebungsmonat angepasst oder neu abgeschlossen wurde. In einem Viertel der Fälle wurde der Mietpreis in den letzten 4 Jahren

nicht verändert. Aufgrund der relativ langen zeitlichen Abstände zwischen den Mietpreisanpassungen reagieren die Mietmarktpreise relativ träge auf die allgemeine Preis- und Wirtschaftsentwicklung und Verknappungs- oder Überschußtendenzen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten.

Würden alle Verträge regelmäßig (etwa im von den Mietspiegelveröffentlichungen gesetzten Zweijahresrhythmus) angepasst werden, wäre bei länger bestehenden Verträgen zu erwarten, dass zu einem Stichtag in 50 Prozent der Fälle eine Mieterhöhung länger als 12 Mona-

te zurückläge. Tatsächlich sind es jedoch 26 Monate (berücksichtigt man die Neuabschlüsse von Mietverträgen mit, sind es immerhin noch 20 Monate). Am seltensten müssen dabei Mieterhaushalte mit einer Mieterhöhung rechnen, wenn sie die Wohnung von einer Privatperson oder Eigentümergemeinschaft angemietet hat (in 50 % der Fälle liegt die letzte Mieterhöhung 32 Monate zurück). In kürzeren Abständen passen Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften die Mieten an (Median: 20 Monate). Die Eigentümerstruktur der Mietwohnungen in Stuttgart enthält die Tabelle 3.

Tabelle 2: Einschätzung der Höhe der Mietzahlungen in Stuttgart 2004 (Anteile in Prozent)

Einschätzung	Mit unterdurchschnittlich niedriger Grundmiete	Mit überdurchschnittlich hoher Grundmiete	Insgesamt
Sehr niedrig	4	1	2
Niedrig	11	3	7
Angemessen	59	40	49
Hoch	20	41	31
Sehr hoch	3	13	8
Weiß nicht	3	2	2

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt **KoMuNIS**

Abbildung 3: Jährliche Veränderungen des Mietspiegelniveaus in Stuttgart seit 1976

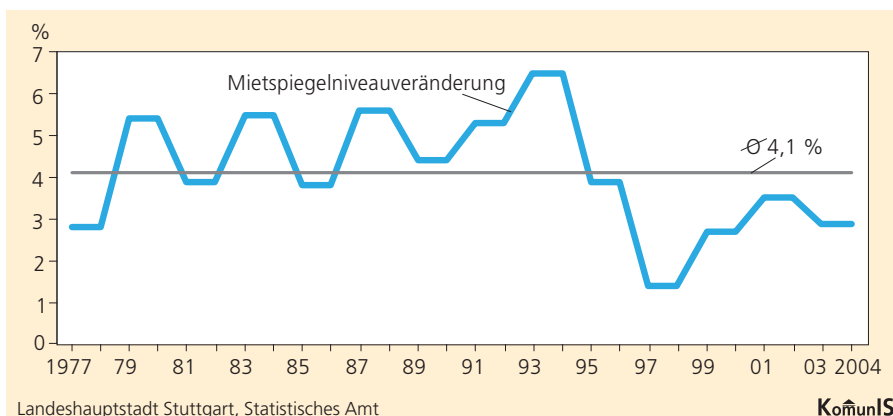


Tabelle 3: Eigentümerstruktur von Mietwohnungen in Stuttgart 2004

Eigentümer	Anteil der Wohnungen
Privatperson, Eigentümergemeinschaft	67
Wohnungsunternehmen	6
Wohnbaugenossenschaften	19
Sonstiger Eigentümer	8

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt **KoMuNIS**

3.4 Bildung von Wohneigentum in Stuttgart

Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung

Ulrich Stein

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004 geben Einblicke in den Prozess der Bildung von Wohneigentum, das Alter bei Wunschentstehung und Realisierung. Zusätzlich ist es durch die Auswertung der Wohnungsmarktbefragung möglich, die mit dem Kauf einer Wohnung verfolgten Ziele abzuschätzen.

In Stuttgart wohnen gemäß der Wohnungsmarktbefragung etwa 26 Prozent aller Haushalte in ihrer Eigentumswohnung. Diese Eigentumsquote liegt damit etwas unter dem gemäß dem Mikrozensus erwarteten Niveau von 28 Prozent. Die Eigentumsquote steigt mit dem Alter des „Haushaltsvorstandes“ an, von 5 Prozent (Haushaltsvorstand ist 29 Jahre und jünger) auf über 40 Prozent (Haushaltsvorstand ist 60 Jahre oder älter). In keiner Altersgruppe jedoch sind die Eigentümerhaushalte in Stuttgart in der Mehrheit (vgl. Tabelle 1).

Charakteristisch für Eigentümerhaushalte ist, dass sie in jedem Lebensabschnitt größer als Mieterhaushalte sind. So ist die Entscheidung für oder gegen eine Eigentumswohnung letztlich auch stark von der Entscheidung für oder gegen die Gründung einer (größeren) Familie abhängig.

Knapp ein Zehntel aller Stuttgarter Haushalte sind gegenwärtig auf der Suche nach einer Eigentumswohnung. In Absolutzahlen sind dies ca. 20 000 Haushalte. Die Daten der Tabelle 2 verdeutlichen, dass der Wunsch nach Eigentum zur Mitte des dritten Lebensjahrzehnts des Haushaltsvorstandes am stärksten ausgeprägt ist. In jeder Altersgruppe wird dabei etwa von der Hälfte der eine Eigentumswohnung suchenden Haushalte ein Kauf der Wohnung in Stuttgart angestrebt.

In der Abbildung 1 ist die Altersstruktur der eine Eigentumswohnung Suchenden derjenigen gegenübergestellt, die (in der Vergangenheit) eine

Tabelle 1: Haushaltsgröße, Wohnstatus und Eigentümerquote nach Alter des Haushaltsvorstands

Altersklasse (Jahre)	Durchschnittliche Anzahl Personen im Haushalt		Eigentümerquote %
	Eigentümer	Mieter	
bis 29	1,8	1,4	5
30 bis 39	2,8	1,9	12
40 bis 49	2,8	2,3	26
50 bis 59	2,7	2,0	32
60 bis 69	2,0	1,7	44
70 bis 79	1,7	1,5	43
80 und älter	1,5	1,4	42

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Tabelle 2: Wunsch nach einer Eigentumswohnung und Realisierung

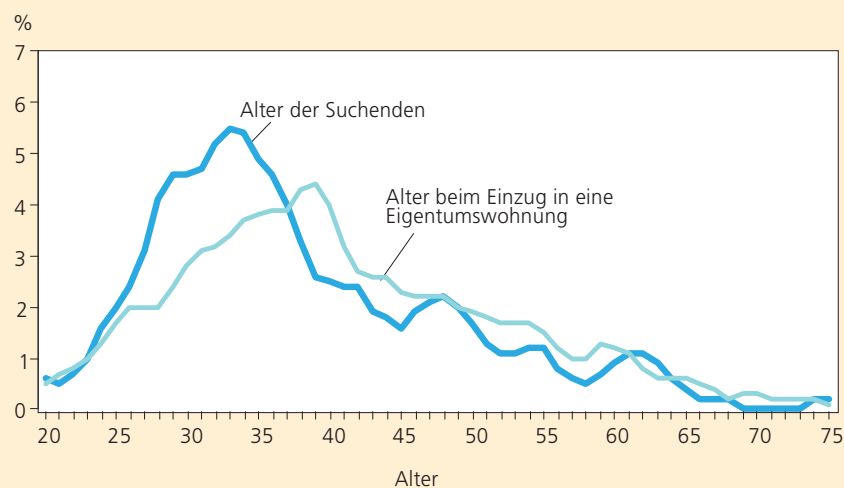
Altersklasse (Jahre)	Anteil der eine Eigentumswohnung Suchenden	Anteil der eine Eigentumswohnung in Stuttgart Suchenden
	%	
bis 29	9	4
30 bis 39	15	7
40 bis 49	10	7
50 bis 59	6	3
60 bis 69	4	3
70 und älter	1	0
Insgesamt	10	5

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Abbildung 1: Eigentumswohnungen - gesucht, gefunden. Gegenwärtiges Alter der suchenden Haushaltsvorstände und Realisierungsalter im Schnitt der vergangenen Jahre in Stuttgart



Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Eigentumswohnung bereits bezogen haben. Während sich das Alter der gegenwärtig Suchenden direkt aus den Fragen zu den Umzugsabsichten und -gründen entnehmen ließ, musste für die Berechnung des Realisierungszeitpunktes des Einzugs in die Eigentumswohnung ein rechnerischer Umweg gegangen werden. Dazu wurde zunächst bei den Haushalten, die bereits im Eigentum wohnen, vom gegenwärtigen Alter des Haushaltsvorstandes die Wohndauer in der gegenwärtigen Wohnung abgezogen. So ergab sich das Alter beim Einzug in die Wohnung. Die Kurve zur Realisierung des Eigentumswunsches gibt also den langjährigen Durchschnitt wider (die Ungenauigkeiten der Darstellung durch Umzüge von Haushalten aus Eigentumswohnungen in Eigentumswohnungen wurden dabei in Kauf genommen). Beide Kurven wurden so berechnet, dass die Fläche unter Ihnen jeweils 100 Prozent der suchenden/findenden Haushalte entspricht. Dadurch ist es möglich die zeitliche Lücke zwischen Wunschentstehung/Planungsbeginn und tatsächlicher Realisierung leichter abzulesen. Der zeitliche Abstand zwischen den zwei Extremwerten der Kurven von etwa fünf Jahren entspricht dabei der häufigsten Dauer eines Suchprozesses in Stuttgart.

Überdurchschnittlich oft wird der Umzugswunsch in eine Eigentumswohnung von finanziell relativ gut gestellten Mieterhaushalten geäußert. Ihr Nettohaushaltseinkommen liegt im Median bei 2500 Euro (zum Vergleich: Ein Mieterhaushalt auf Wohnungssuche, der wieder in eine Mietwohnung ziehen will, hat im Median 1600 Euro zur Verfügung). Mit 2,2 Personen im Haushalt ist ein eigentumswohnungssuchender Haushalt größer als ein Haushalt, der eine Mietwohnung sucht (1,8). Auch die bereits realisierte Wohnfläche ist bei einem solchen Haushalt mit 75 qm im Schnitt - und damit auch in einer Pro-Kopf-Betrachtung - größer als die 62 qm, die ein sonstiger umzugswilliger Mieterhaushalt gegenwärtig im Schnitt bewohnt.

Die zusätzlich zum Eigentumswunsch geäußerten Umzugsmotive geben einen Hinweis auf die mit dem Umzug in eine Eigentumswohnung verbundenen Veränderungswünsche. Im Einzelnen werden die Häufigkeiten der Wunschaussagen in Tabelle 3 wiedergegeben. Die Wünsche nach einer komfortableren oder größeren Wohnung und einer Lageverbesserung (mehr Grün oder ein eigener Garten) dominieren. Zwischen den in Stuttgart und außerhalb Suchenden zeigen sich deutliche Unterschiede. Vor allem die Unzufriedenheit mit der Wohnungslage führt letztlich zur Abwanderung aus der Stadt: Zu wenig Grün, Wohnungen ohne Gärten und die Parkplatznot wird beklagt. Eine mangelnde Kinderfreundlichkeit Stuttgarts wird insgesamt zwar relativ selten als Umzugsmotiv geäußert, allerdings von außerhalb Stuttgarts Suchenden überproportional häufig genannt.

Insgesamt sind bei einer etwa gleichen durchschnittlichen Haushaltsgröße (2,2 Personen) die außerhalb Stuttgarts suchenden Haushaltsvorstände mit einem Durchschnittsalter von 37 Jahren deutlich jünger als die innerhalb Stuttgarts Suchenden (40). Auch leben sie gegenwärtig auf einer etwas kleineren Wohnfläche (72 statt 79 Quadratmeter) und erzielen im Median 300 Euro weniger Haushaltsnettoeinkommen (2300 statt 2600 Euro). Es ist deshalb anzunehmen, dass insbesondere jüngere, kinderreiche, im Vergleich nicht besonders einkommensstarke Haushalte auf der Suche nach ihrer Eigentumswohnung relativ häufig die Stadt verlassen.

Tabelle 3: Zusätzlich zum Wunsch nach einer Eigentumswohnung geäußerte Umzugsmotive in Stuttgart 2004

Umzugsmotiv	Suchende in Stuttgart	Suchende außerhalb Stuttgarts	Suchende insgesamt
	%		
Suche eine größere Wohnung	42	49	45
Wunsch nach eigenem Garten	30	45	37
Suche eine komfortablere Wohnung	26	26	26
Wunsch nach mehr Grün, weniger Lärm, besserer Luft	19	45	31
Wohnumfeld der jetzigen Wohnung gefällt mir nicht	18	30	24
Jetzige Wohnung ist zu laut	16	23	19
Private Gründe	16	23	19
Suche billigere Wohnung	14	16	15
Parkplatznot	14	31	22
Nachbarschaft der jetzigen Wohnung gefällt mir nicht	13	22	17
Die Nebenkosten sind zu hoch	13	11	12
Ungünstige Lebensbedingungen für Kinder	8	20	14
Berufliche Gründe (Arbeitsplatz-/Arbeitsortwechsel)	6	12	9
Suche eine kleinere Wohnung	6		3
Weg zum Arbeitsplatz/Arbeitsort	5	15	9
Kündigung der jetzigen Wohnung	4	2	4
Sicherheit	3	7	5
Verkehrsprobleme mit PKW	3	5	4
Versorgungssituation (z.B. Einkaufen, Ärzte usw.)	2	4	3
Probleme mit öffentlichen Verkehrsmitteln	1	3	2

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuInS

4. Prognose des Wohnungsbedarfs in Stuttgart bis 2020

Inge Heilweck-Backes

Rückläufige Bautätigkeit auch in Kernstädten strukturstarker Regionen

Die Situation auf den Wohnungsmärkten hat sich in Deutschland binnen weniger Jahre deutlich verändert. Ein Nebeneinander schrumpfender und prosperierender Regionalmärkte, bedrohliche Leerstände einerseits und angespannte regionale Wohnungsmärkte und -segmente andererseits bis hin zur Gleichzeitigkeit beider Phänomene, kennzeichnen die Situation. Der anhaltende bundesweite Trend rückläufiger Bautätigkeit hat auch die Kernstädte der strukturstarken Regionen nicht verschont. So meldete Stuttgart 2003 mit 1,6 fertig gestellten Wohnungen je 1000 Einwohner den bislang tiefsten Wert seiner Bautätigkeit.

Verringerung des Wohnungsdefizits einerseits, angespannter Mietwohnungsmarkt andererseits

Entspannung oder Dramatik auf dem Wohnungsmarkt? Trotz Arbeitslosigkeit und Wirtschaftsstagnation ist die Zahl der Stuttgarter Wohnungssuchenden in der städtischen Vormerkdatei seit 2002 um fast ein Fünftel zurückgegangen, und das jährlich ermittelte statistische Wohnungsdefizit hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 20 Prozent verringert. Zunehmend gibt es aber einen erheblichen Versorgungsengpass bei Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen. Mit einem neuen Förderprogramm reagierte die Stadt Stuttgart 2003 auf den angespannten Mietwohnungsmarkt.

Wohnungsbedarfsprognose ist wichtiges Planungsinstrument

Eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik benötigt fundierte Aussagen zum Wohnungsmarkt und seiner weiteren Entwicklung. Das Statistische Amt der Stadt Stuttgart leistet mit der **Wohnungsbedarfsprognose 2020** einen wichtigen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion um die weitere quantitative Entwicklung des Wohnungsbestandes. Die Wohnungsprognose basiert im Wesentlichen auf der Prognose der Bevölkerung und Haushalte in Stuttgart bis 2020.

Demografische Entwicklung

Demografische Veränderungen haben Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

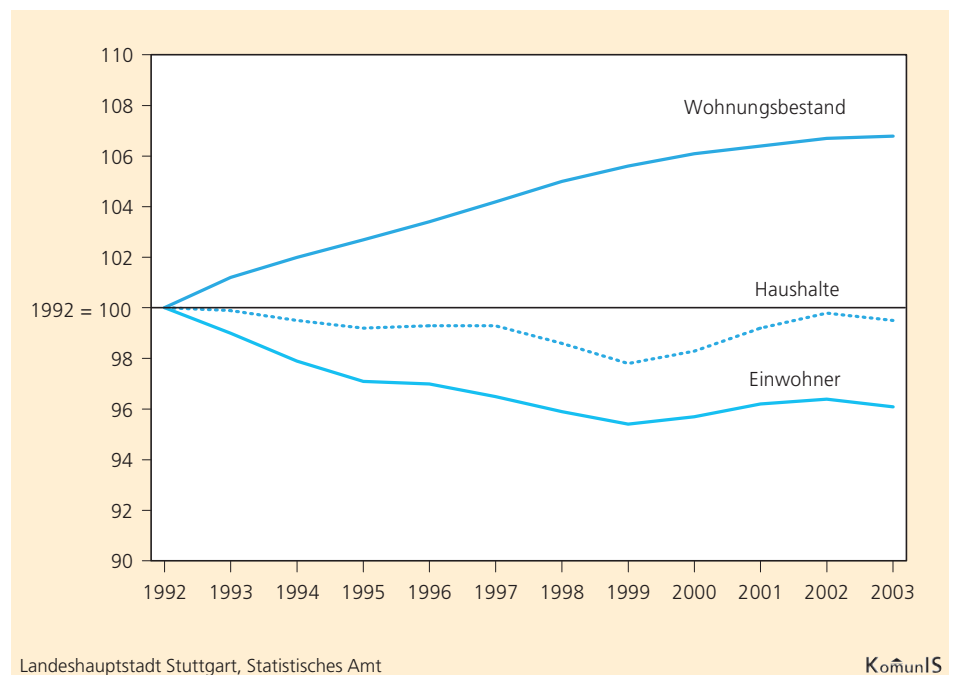
Demografische Veränderungen wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsbedarf aus. Insbesondere die Umbrüche, die mit dem Begriff des demografischen Wandels umschrieben werden, sind von hoher Wohnungsmarktrelevanz. Abnehmende Geburtenzahlen, Alterung der Gesellschaft, Veränderungen der Haushaltsstrukturen und Wanderungsbewegungen beeinflussen qualitativ und quantitativ die Nachfrage nach Wohnungen.

Der Wanderungsüberschuss Ende der achtziger und zu Beginn der neunziger Jahre sowie in den ersten drei Jahren des einundzwanzigsten Jahrhunderts milderte den generellen Sterbeüberschuss und stoppte die tendenziell rückläufige Einwohnerentwicklung Stuttgarts. Dieser Trend wird sich nach den Ergebnissen der Einwohnerprognose 2020 jedoch nicht fortsetzen. Ausgehend von 2001 ist bis 2010 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um 7600 Personen (- 1,3 %) und bis 2020 um 29 500 Personen (- 5,0 %) zu rechnen. Auch der Altersaufbau der Bevölkerung wird sich deutlich verändern. 2020 wird jeder fünfte Einwohner älter als 65 Jahre sein (+ 20 %). Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren wird um 15 Prozent auf 10,8 Prozent zurückgehen.

Trotz stagnierender Einwohner- und Haushaltezahlen Erweiterung des Wohnungsbestandes

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohner, der Haushalte und des Wohnungsbestandes in Stuttgart seit 1992

Die beobachteten und zukünftig zu erwarteten Bevölkerungszahlen und -strukturen geben aber nicht unmittelbar Auskunft über die zu erwartende Wohnungsnachfrage. Sie beeinflussen aber die Zahl und Struktur der privaten Haushalte, den eigentlichen Trägern der Nachfrage nach Wohnraum. Trotz negativer Einwohnerentwicklung sorgte der Haushaltsverkleinerungsprozess lange Zeit für eine gleichbleibend hohe Haushaltszahl. Seit 1997 stagniert jedoch die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, so dass bis einschließlich 2000 auch die absolute Zahl der Haushalte zurück ging. Um den Wohnstandort Stuttgart zu sichern, wurde auch in diesen Jahren der Wohnungsbestand durch eine starke Bautätigkeit erheblich erweitert. Abbildung 1 weist eindrucksvoll auf die Tatsache hin, dass sich immer weniger Einwohner und Haushalte auf immer mehr Wohnungen verteilen.



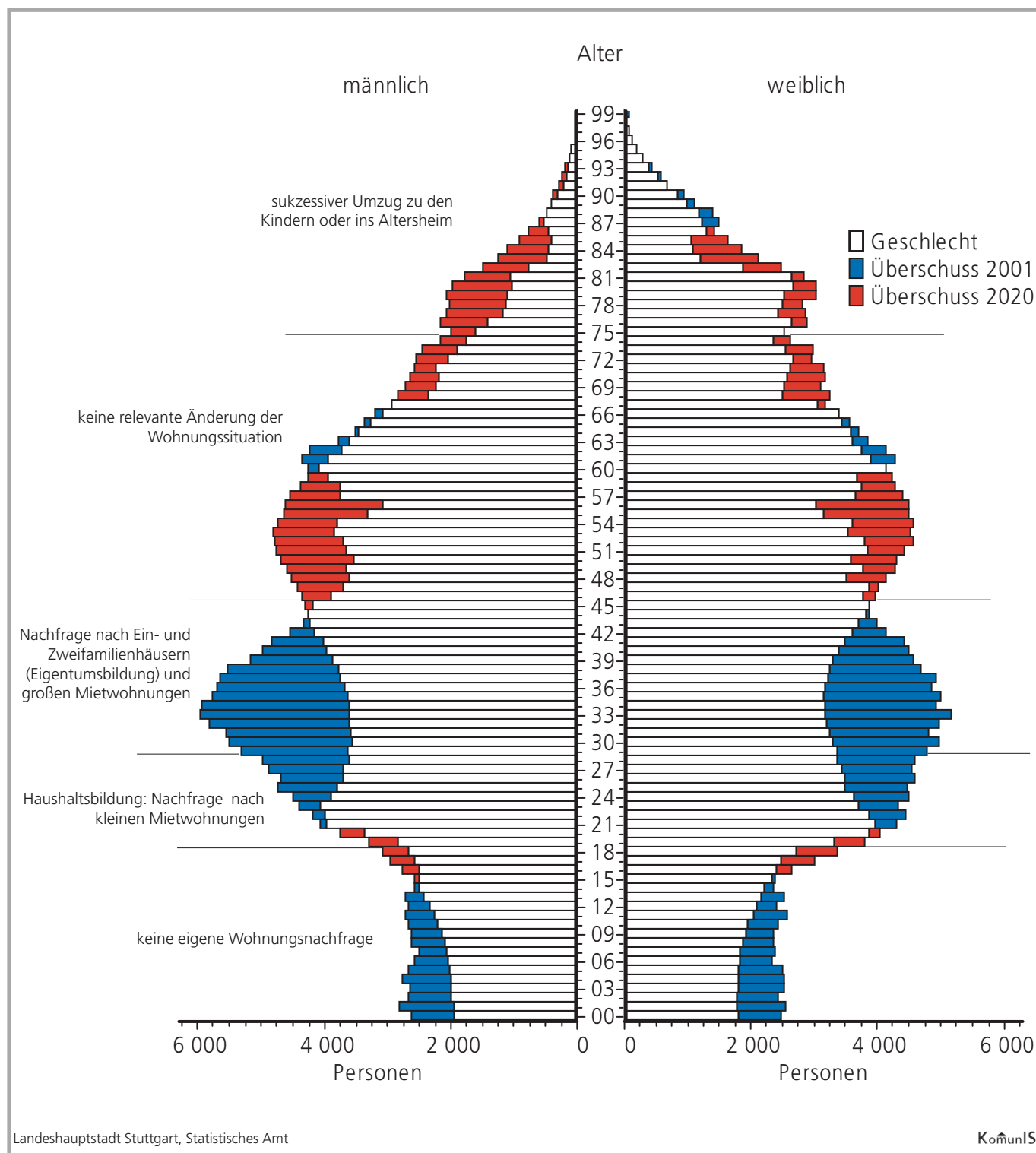
Daneben hat der demografische Wandel durch die dramatische Veränderung der Altersstruktur einen starken Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Eine der wichtigsten Auswirkungen der demografischen Entwicklung wird die passive Wohnflächenvergrößerung insbesondere bei älteren Haushalten sein. Es ist anzunehmen, dass auch künftig die Haushalte durch ihre unterschiedlichen Lebenszyklen hindurch an ihren in frühen Jahren bezogenen Wohnungen festhalten werden.

Aus demografischer Sicht lässt sich die Wohnungsmarktsituation für die Stuttgarter Bevölkerung im Basisjahr folgendermaßen beschreiben:¹

- Die haushaltsbildenden Jahrgänge der 18- bis 28-Jährigen, die ihre Nachfrage auf kleine Wohnungen ausrichten, sind um 20 Prozent schwächer als noch vor 10 Jahren.
- Die geburtenstarke Jahrgänge sind in der Spitze etwa 35 Jahre alt. Hiervon geht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern und großen Wohnungen aus. Gleichzeitig macht diese sich im typischen „Bauherrenalter“ befindende Bevölkerungsgruppe kleinere Mietwohnungen frei.
- An der Spitze der Alterspyramide werden derzeit durch Haushaltsauflösungen überwiegend Mietwohnungen frei, da diese Altersgruppe eine vergleichsweise niedrige Eigentümerquote aufweist. Erst wenn die heute 60- bis 70-Jährigen in die Phase der Hochbetagten hineinwächst, wird das Angebot an Ein- und Zweifamilienhauswohnungen erheblich zunehmen.

Wohnungsmarktzyklen haben demografische Ursachen

Abbildung 2: Phasen des Wohnungsnachfrageverhaltens der Stuttgarter Bevölkerung 2001



Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt künftig eher in der Bestandserneuerung

Im Gegensatz zur negativen Einwohnerentwicklung wird aber die prognostizierte Zahl der Privathaushalte² bis 2020 kaum schrumpfen. Diese Entwicklung wird vor allem durch den Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte getragen. Die stärkere Zunahme der kleineren Haushalte (bis 2015: 2,0 - 2,2 %), die in der Regel mobiler und in ihrer Wahlfreiheit weniger eingeschränkt sind als größere (Familien-) Haushalte, stellt erhöhte Anforderungen an die Flexibilität des Wohnungsmarktes. Die zunehmende Zahl älterer Haushalte wird zu einer Bedeutungsverschiebung zwischen Wohnungsbestand und Neubau führen. Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus wird künftig stärker in der Bestandsentwicklung liegen.

Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2020

In den prognostizierten Wohnungsbedarf bis 2020 gehen folgende Komponenten ein:

- Aktuelles Wohnungsdefizit 2001

Das Wohnungsdefizit oder auch der Wohnungsüberschuss errechnet sich durch die Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf und dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand. Dieses Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten sagt - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung - aus, wie viele Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen. Dabei wird von der Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ ausgegangen. Beim Begriff „eigene Wohnung“ geht es um die alleinige Verfügbarkeit, den Besitz einer Wohnung, nicht um die rechtliche Wohnungssituation des Wohnungsinhabers als Mieter oder Eigentümer. Das Wohnungsdefizit ist nicht so zu verstehen, dass die ermittelten Haushalte nicht mit Wohnraum versorgt wären. Sie teilen vielmehr ihre Wohnung mit einem anderen Haushalt. Beispielsweise junge Erwachsene, die bei ihren Eltern wohnen, obwohl sie bereits selbstständig wirtschaften und damit definitorisch einen eigenen Haushalt darstellen.

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

Der zu berücksichtigende Wohnungsbestand errechnet sich aus dem Wohnungsbestand abzüglich einer Fluktuationsreserve. Dieser Wert für den Wohnungsleerstand trägt der Tatsache Rechnung, dass zwischen Auszug und Wiederbezug einer Wohnung oftmals Wochen oder sogar Monate liegen, in denen diese Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Üblicherweise werden dafür drei Prozent des Wohnungsbestandes veranschlagt.

- Wohnungsneubedarf bis 2020

Der Wohnungsneubedarf resultiert aus der jährlichen Veränderung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2020 und wird auf der Grundlage der Prognose der Haushalte in Stuttgart 2002 bis 2020 errechnet.

- Wohnungsersatzbedarf bis 2020

Diese Komponente berücksichtigt den im Prognosezeitraum zu erwartenden Wegfall von Wohnungen durch Gebäudeabrisse und der Umwidmung von Wohnungen. Mit eingerechnet wird ein 50-%iger Zuschlag wegen einer möglichen Untererfassung durch die 1996 gelockerte Meldepflicht für abgehende Wohnungen sowie durch Wohnungszusammenlegungen oder nicht wieder belegte Wohnungen.

*Wohnungsversorgungsgrad:
Gegenüberstellung der Haushalte mit
Wohnungsbedarf und des zu berücksichtigenden Wohnungsbestandes*

2020 gibt es in Stuttgart 1,6 %
Haushalte weniger

Die Wohnungsbedarfsprognose basiert auf der für die Wohnungsnachfrage entscheidenden Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf, die in Tabelle 1 für die Prognosejahre 2002 bis 2020 dargestellt sind. Bis 2006 ist noch mit steigenden Haushaltezahlen zu rechnen, danach sind bis 2014 stagnierende Haushaltezahlen zu erwarten. Erst in den letzten Jahren des Prognosezeitraums geht die Zahl der Haushalte zurück auf 282 244, das sind 1,6 Prozent Haushalte weniger als im Basisjahr der Prognose 2001.

Tabelle 1: Private Haushalte und Haushalte mit Wohnungsbedarf in Stuttgart 2001 bis 2020

Jahr (jeweils zum 31.12.)	Privathaushalte	Haushalte mit Wohnungsbedarf
2001	299 636	286 740
2002	300 275	287 372
2003	301 010	288 100
2004	301 131	288 220
2005	301 325	288 412
2006	301 150	288 239
2007	300 621	287 715
2008	300 471	287 566
2009	300 528	287 623
2010	300 573	287 667
2011	300 862	287 953
2012	301 029	288 119
2013	300 748	287 841
2014	300 237	287 335
2015	299 640	286 744
2016	298 870	285 981
2017	298 031	285 151
2018	297 181	284 309
2019	296 182	283 320
2020	295 095	282 244

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Jährlicher Wohnungsbedarf bis 2020
von 700 Wohnungen

Aus einer stagnierenden bzw. negativen Bevölkerungsentwicklung automatisch einen Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt abzuleiten, wäre unrealistisch. Vielmehr ergibt sich, wie Tabelle 2 zeigt, neben dem Abbau des vorhandenen Wohnungsdefizits von 5 113 Wohnungen aus dem Jahr 2001 und einem zusätzlichen Neu- und Ersatzbedarf von 8 194 Wohnungen für 2002 bis 2020 ein jährlicher Wohnungsbedarf von 700 Wohnungen.

Tabelle 2: Zukünftiger Wohnungsbedarf in Stuttgart 2002 bis 2020

Wohnungsdefizit 2001	5 113 Wohnungen
Wohnungsneu-/ersatzbedarf	8 194 Wohnungen
Künftiger Wohnungsbedarf insgesamt	13 307 Wohnungen
Jährlicher Wohnungsbedarf (2002 bis 2020)	700 Wohnungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Zur Vermeidung von Wanderungsverlusten bis 2020 zusätzlicher Bedarf von 790 Wohnungen jährlich

Tabelle 3: Zusätzlicher Wohnungsbedarf in Stuttgart 2002 bis 2020 zur Gegensteuerung wohnungsmarktbedingter Abwanderung ins Umland

In einer Modellrechnung (Tabelle 3) hat das Statistische Amt einen weiteren Wohnungsbedarf von 15 000 Wohnungen oder 790 Wohnungen pro Jahr bis 2020 ermittelt, der notwendig wäre, um die aus Wohnungsmarktgründen ins Umland ziehenden Personen in Stuttgart zu halten. Berechnet wurde dieser Bedarf aus den langjährigen Wanderungsverlusten in die Region Stuttgart in Höhe von durchschnittlich 3000 Personen pro Jahr und dem Ergebnis der Wanderungsmotivbefragung 1997/1998, wonach die Hälfte aller Wegzüge eine wohnungsmarktbedingte Ursache hat.

Wanderungsverlust 2002 bis 2020	57 000 Personen
Davon wohnungsmarktbedingt (50 %)	28 500 Personen
Dies entspricht	15 000 Haushalte
Jährlicher Wohnungsbedarf (2002 bis 2020)	790 Wohnungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

Trotz stagnierender Bevölkerungszahlen auch weiterhin Neubautätigkeit in Stuttgart erforderlich

Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose zeigen, dass trotz stagnierender Bevölkerung noch eine beachtliche Neubautätigkeit in Stuttgart notwendig sein wird. Wie das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in der Stellungnahme zu seiner Wohnungsprognose 2015 erläutert, herrscht demgegenüber in der öffentlichen Diskussion der Eindruck vor, eine schrumpfende Bevölkerung führe zu starken Rückgängen der Nachfrage und die seit Mitte der 90er-Jahre zurückgehende Bautätigkeit sei bereits Ausdruck der demografischen Umbrüche. Diese Einschätzung könnte dazu führen, dass potentielle Investoren zu starke Nachfragerückgänge befürchten, während die Nachfrage tatsächlich weit stabiler bleibt als die öffentliche Diskussion signalisiert³. Die ersten Ergebnisse der Auswertung der Wohnungsmarktbefragung 2004 des Statistischen Amtes, wonach in Stuttgart aktuell ein großer Nachfragedruck nach größeren und gut ausgestatteten Wohnungen besteht, bestätigen diese Sichtweise.

- 1 Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V., Hannover, (Hrsg.): Regionale Prognosen. Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bis 2010.
- 2 Zu den Personen in Privathaushalten zählen die wohnberechtigten Personen, vermindert um die Zahl der Personen ohne eigene Haushaltsführung.
- 3 Anhörung im Deutschen Bundestag: „Wohnungsbau und Bedarf - Wohnungspolitik vor neuen Herausforderungen“. Stellungnahme Matthias Waltersbacher, Projektleiter Wohnungsprognose, BBR.

5. Ausgewählte Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004

Ulrich Stein

5.1 Analyse des Wohnungsmarktes in Stuttgart 2004

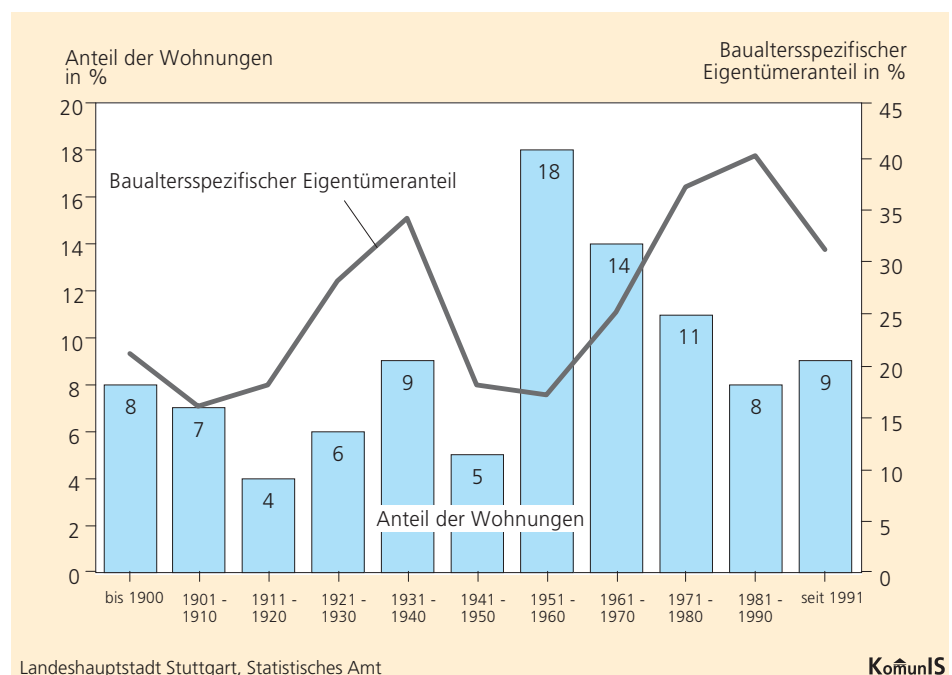
Im Folgenden werden Ergebnisse der im April 2004 durchgeführten Wohnungsmarktbefragung vorgestellt. In diesem Überblicksaufsatz werden die allgemeine Wohnsituation und Wohnqualität der Stuttgarter Haushalte geschildert. So steht hier die Wohnungsstruktur nach dem Bebauungsdatum, der Fläche, Raumanzahl und Qualität (hinsichtlich der Lage und Ausstattung) und die Zufriedenheit der Haushalte mit ihrer Wohnsituation im Mittelpunkt. Damit liegen erstmals seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 wieder Daten zur Gebäude- und Wohnungsstruktur für Stuttgart vor. In weiteren Aufsätzen an dieser Stelle werden dann speziellere Themen (Umgangsmotivik, Eigentumsbildung, Wohnflächen- und -raumknappheit und der Mietmarkt) behandelt.

Baultersstruktur der Wohnungen

Die Hälfte der Haushalte wohnen in 50 Jahre oder älteren Wohnungen

Anhand der Altersstruktur der Wohnungen lässt sich die jüngere Stadtgeschichte deutlich ablesen: die geringe Bautätigkeit in den Weltkriegen, die durch Kriegszerstörungen und Vertriebenenzuzüge bedingte Wohnungsnot mit einer intensiven Bautätigkeit in der Folge und die durch Bevölkerungsverluste der Stadt in der Suburbanisierungsphase und Flächenknappheit ausgelöste nachlassende Bautätigkeit in den letzten Jahrzehnten. Entsprechend sind heute auch die in der „Wirtschaftswunderzeit“ gebauten Wohnungen zahlenmäßig am stärksten vertreten. Etwa 50 Prozent der Haushalte wohnen in Wohnungen, die älter als 50 Jahre sind (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Anteil der Wohnungen und Eigentümerquoten nach Baultersgruppen in Stuttgart 2004



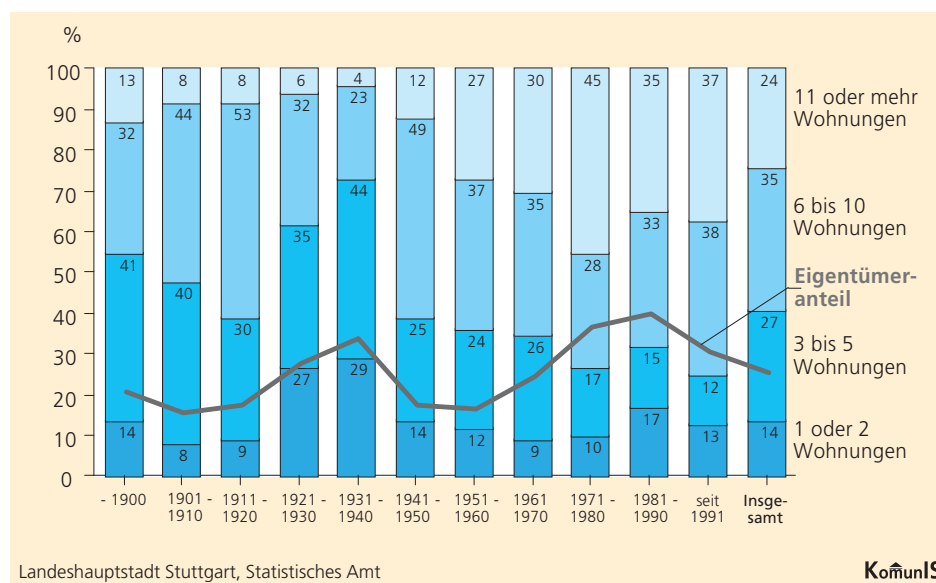
Auch lassen sich die Bauperioden, in denen verstärkt Eigentumswohnungsbau beziehungsweise Mietwohnungsbau betrieben wurde, anhand der Abbildung 1 ablesen. Insbesondere in Zeiten starker Bevölkerungszunahmen (z.B. nach dem Zweiten Weltkrieg) errichtete Wohnungen bilden heute überproportional häufig Teile des Mietmarkts, während sich kurz vor dem Zweiten Weltkrieg und in jüngerer Zeit gebaute Wohnungen verstärkt in Eigentümerhand befinden. Im Schnitt werden etwa 26 Prozent der Wohnungen Stuttgarts von Eigentümerhaushalten bewohnt.

Wohnungsanteile nach Gebäudegrößen

Eigentümerquote in kleineren Gebäuden höher

Wie in einer Großstadt zu erwarten dominieren in Stuttgart Wohnungen in größeren Wohngebäuden. Knapp 60 Prozent der Haushalte wohnen in Gebäuden, in denen sich mehr als 6 Wohnungen befinden. Dabei ist die Wahrscheinlichkeit, in einem Gebäude einen Eigentümerhaushalt anzutreffen, umso höher, je weniger Wohnungen ein Gebäude umfasst. So werden ca. 60 Prozent aller Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen von Eigentümerhaushalten bewohnt. Hoch sind entsprechend die Eigentümerquoten in Gebäuden aus den 1920er- und 1930er-Jahren, die verstärkt in relativ locker bebauten Gebieten liegen. Nach dem Zweiten Weltkrieg nahm aufgrund des Bevölkerungsdrucks bis in die 1970er-Jahre hinein der Bau von Mietwohnungen - vorwiegend in großen Gebäuden - zu (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Gebäudegrößenstruktur und Eigentümeranteile nach Baualtersgruppen in Stuttgart 2004



Wohnfläche und Räume

50 % der Haushalte wohnen in über 70 Quadratmeter großen Wohnungen

Im Gegensatz zur Gebäudegrößenstruktur ist die Flächenstruktur der Wohnungen nicht vom Baualter abhängig. Denn im Zuge von größeren Modernisierungsmaßnahmen können Zusammenlegungen oder Aufteilungen von Wohnungen vorgenommen werden. Eine Anpassung an den aktuellen Bedarf und daraus folgend eine ähnliche Flächenstruktur in allen Baualtersklassen ist deshalb generell zu erwarten. Der Median der Wohnfläche liegt bei 70 Quadratmeter, das heißt, dass die Hälfte der Haushalte in kleineren und die andere Hälfte entsprechend in größeren Wohnungen wohnt (vgl. Abbildung 3). Ein Viertel der Haushalte hat mehr als 90 Quadratmeter zur Verfügung ein Viertel weniger als 54. Tabelle 1 enthält die jeweils im Mittel realisierten Wohnflächen nach der Haushaltsgröße.

Im Mittel wohnt ein Eigentümerhaushalt mit knapp 100 Quadratmeter in einer deutlich größeren Wohnung als ein Mieterhaushalt (knapp 70), hat also durchschnittlich fast 50 Prozent mehr an Wohnfläche zur Verfügung. Allerdings ist ein wesentliches

Charakteristikum von Eigentümerhaushalten, dass sie mit durchschnittlich 2,2 Personen auch größer sind als Mieterhaushalte (1,8). In einer auf die Zahl der Haushaltsmitglieder bezogenen Betrachtung lassen sich die Wohnungsgrößenunterschiede zutreffender beurteilen: Letztlich bewohnen in jeder Haushaltsgrößenklasse die Mitglieder eines Eigentümerhaushalts eine Wohnung, die pro Kopf etwa 40 Prozent mehr Wohnfläche bietet als die Wohnung eines gleich großen Mieterhaushalts.

Abbildung 3: Wohnflächenstruktur und flächenspezifische Eigentümeranteile in Stuttgart

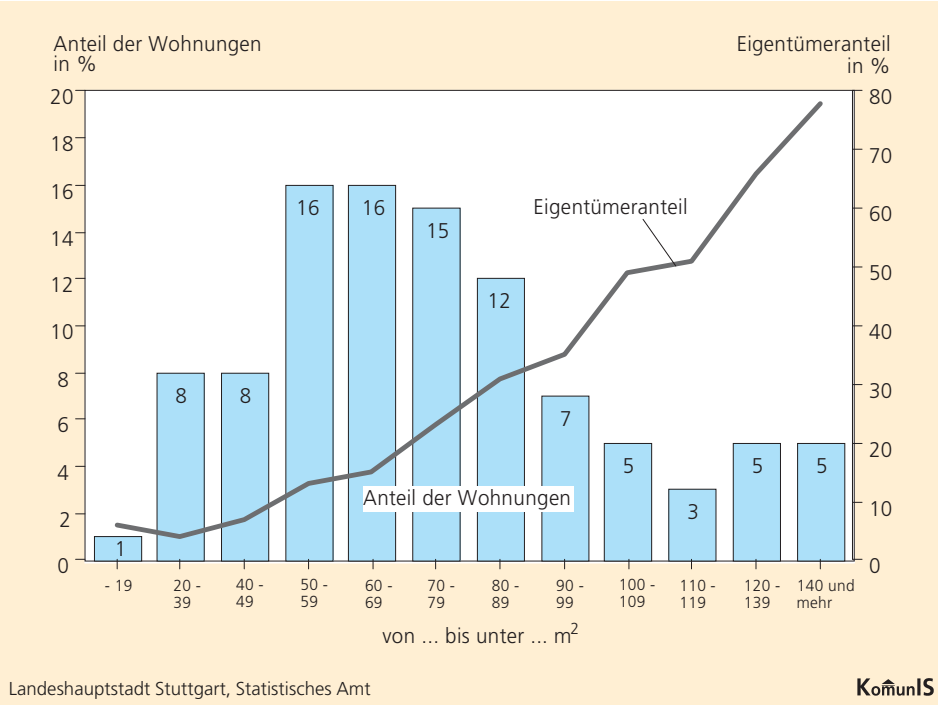


Tabelle 1: Haushaltsgrößenspezifische mittlere Wohnflächen in Stuttgart 2004

Zahl der Personen im Haushalt	Alle Haushalte		Mieterhaushalte		Eigentümerhaushalt	
	Fläche (qm)	pro Person	Fläche (qm)	pro Person	Fläche (qm)	pro Person
1	60	60	56	56	78	78
2	83	42	76	38	100	50
3	90	30	80	27	109	36
4	102	26	88	22	124	31
5 und mehr	108	20	91	17	139	26
Insgesamt	75	39	67	37	99	44

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

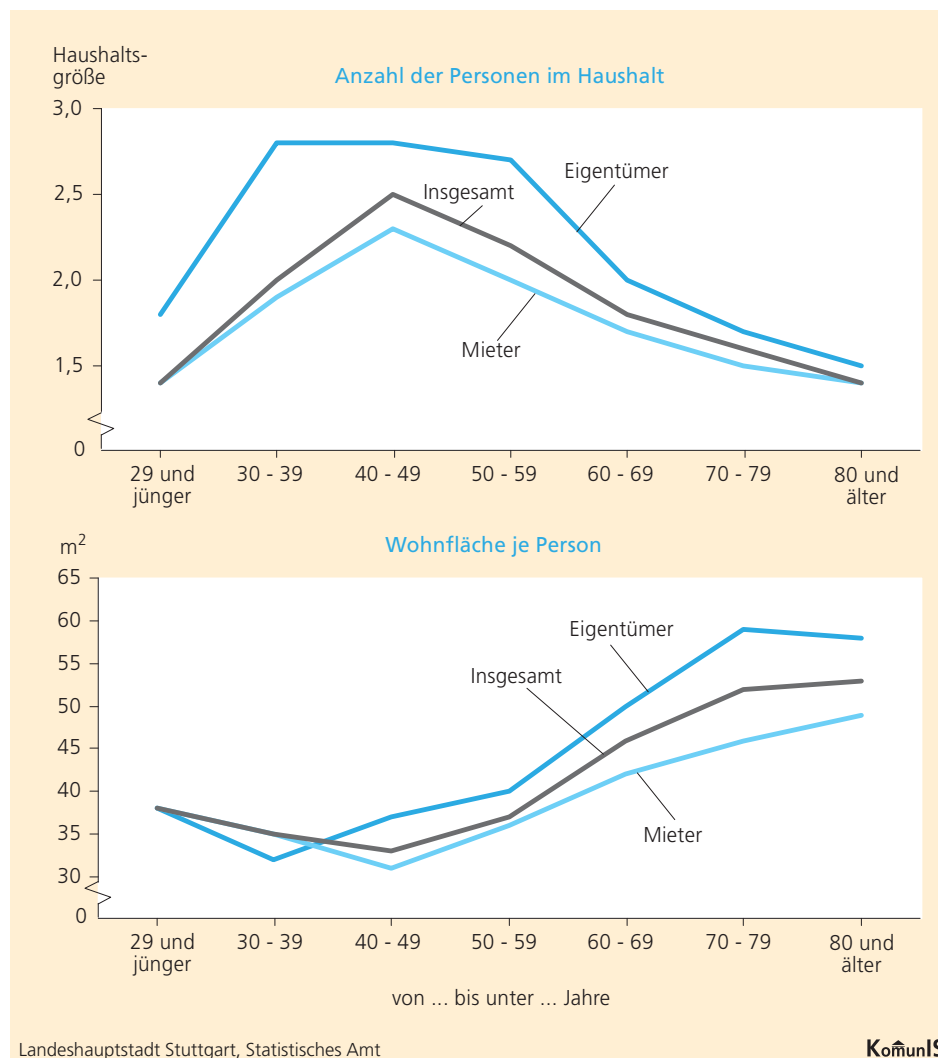
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Eigentümerhaushalte sind kinderreicher

Die zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten abweichenden Haushaltsgrößen verdeutlicht das obere Schaubild in Abbildung 4. Hier ist die Haushaltsgröße nach dem Lebensalter des Haushaltsvorstandes abgetragen (als Haushaltsvorstand gilt in der Befragung jeweils das den Fragebogen ausfüllende Haushaltsmitglied). In jeder Lebensphase seiner Bewohner ist demnach ein durchschnittlicher Eigentümerhaushalt größer als ein Mieterhaushalt. Durch die Haushaltsgrößenunterschiede bedingt reduzieren sich in einer Pro-Kopf-Betrachtung die Unterschiede in der Wohnfläche (s. das untere Schaubild der Abb. 4). In der Altersklasse der 30- bis 39-jährigen Haus-

haltsvorstände (also in der Phase der Familiengründung und des Familienwachstums) unterschreitet die Wohnfläche pro Kopf eines durchschnittlichen Eigentümerhaushalts sogar die eines Mieterhaushalts. Auf Grund dessen auf eine nachteilige Versorgungslage von Eigentümerhaushalten zu schließen wäre voreilig. Denn Eigentümerhaushalte weisen durchschnittlich höhere Kinderzahlen auf als Mieterhaushalte. Und da jedes zusätzliche Hausmitglied - insbesondere Kinder - aufgrund gemeinsam nutzbarer Räume nicht denselben Flächenbedarf wie die bereits vorhandenen Haushaltsmitglieder „benötigt“, kann aus dieser Darstellung heraus nicht direkt auf die Wohnflächenversorgung zurückgeschlossen werden (s. dazu den Aufsatz in diesem Heft zur Wohnungsgrößenversorgung). Was die Darstellung gut verdeutlicht, ist die mit zunehmendem Alter der Haushaltsvorstände sich erhöhende Wohnfläche pro Kopf. Während dieser Anstieg im jüngeren und (privat und beruflich) mobileren Alter der Haushaltsvorstände eher durch Umzüge in eine größere Wohnung zustande kommt, liegen die Ursachen im höheren Alter eher in Haushaltsverkleinerungen (Auszug der Kinder, Scheidungen oder Sterben des Partners/der Partnerin).

Abbildung 4: Durchschnittliche Haushaltsgrößen und durchschnittliche Wohnflächen pro Person nach Altersgruppen der Haushaltsvorstände in Stuttgart



Räume

Pro Kopf hat ein Singlehaushalt fast 3 Räume, ein Fünfpersonenhaushalt 1 Raum pro Haushaltsmitglied

Wichtiger als die Wohnfläche - so legt zumindest der Blick auf die Wohnungsgesuche in Tageszeitungen nahe - scheint die Raumanzahl einer Wohnung für die Suchenden zu sein. So ist die Raumanzahl für den Entfaltungsspielraum in der Wohnung offenbar entscheidender als die reine Wohnfläche - wobei natürlich Fläche und Raumanzahl letztlich eng miteinander zusammenhängen.

Die Wohnungsstruktur in Stuttgart ist von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geprägt (in der Befragung wurden auch Küchenräume mit mehr als 6 Quadratmeter aber nicht ein Badezimmer oder der Flur als Raum gezählt). 56 Prozent aller Haushalte wohnen in diesen Wohnungstypen (vgl. Abb. 5). Bei Wohnungen mit relativ vielen Räumen ist der Eigentümeranteil höher (vgl. Tabelle 2). Durchschnittlich umfasst eine Wohnung in Stuttgart 3,6 Räume. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen bedeutet dies, dass jede Person in Stuttgart im Schnitt über annähernd zwei Räume verfügt.

Tabelle 2: Mittlere Anzahl der Personen, mittlere Wohnfläche und Eigentümeranteile nach Räumen in der Wohnung in Stuttgart 2004

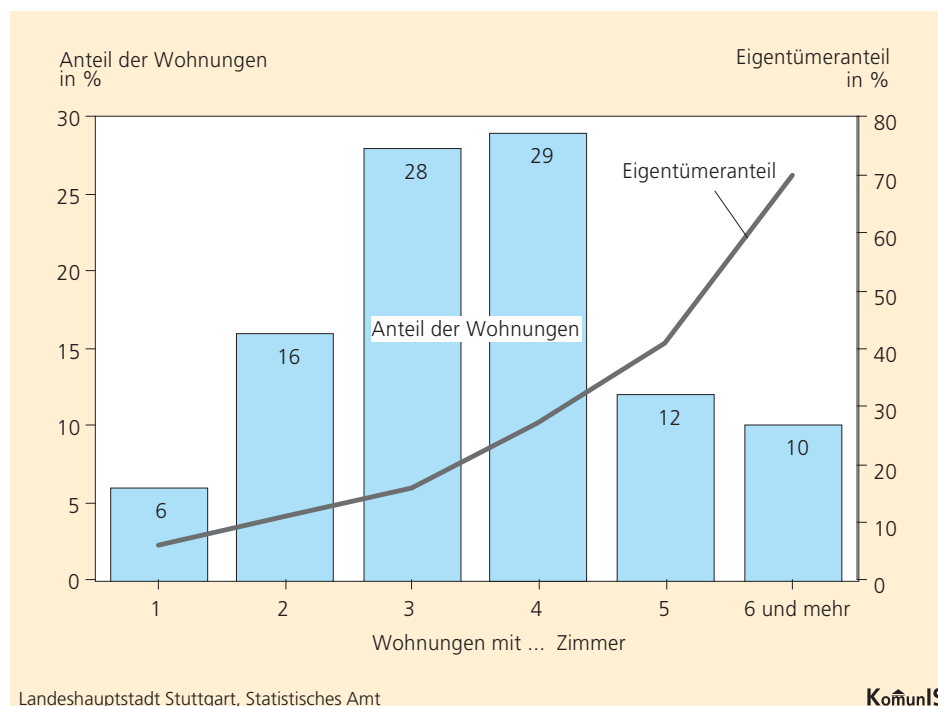
Wohnungstyp	Anzahl der Personen	Fläche (qm)	Eigentümeranteil (%)
1 Zimmer-Wohnung	1,1	29	6
2 Zimmer-Wohnung	1,2	50	11
3 Zimmer-Wohnung	1,7	63	16
4 Zimmer-Wohnung	2,1	79	27
5 Zimmer-Wohnung	2,5	101	41
6 und mehr Zimmer-Wohnung	3,1	138	70

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Abbildung 5: Anteile der Wohnungen nach Räumen und Eigentümeranteile in Stuttgart 2004



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Mit einer steigenden Haushaltsgröße sinkt - wie auch schon bei der Wohnfläche pro Person beobachtbar - die Raumanzahl pro Kopf. Während ein Einpersonenhaushalt im Schnitt 2,9 Räume bewohnt, haben Haushalte mit fünf oder mehr Personen im Mittel noch einen Raum pro Person zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). Wiederum besteht ein deutlicher Unterschied zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten. Wenig überraschend ist nach dem bisher geschilderten, dass die im Schnitt größeren Eigentümerhaushalte auch in größeren Wohnungen leben als Mieterhaushalte - 65 Prozent der Eigentümerhaushalte bewohnen mindestens 4 Räume, bei den Mieterhaushalten beträgt dieser Anteil 42 Prozent. Wie Tabelle 3 zeigt, weisen Eigentümerhaushalte auch in einer nach der Haushaltsgröße differenzierten Betrachtung

jeweils eine höhere Raumzahl pro Person auf als Mieterhaushalte. Der Abstand schwankt zwischen 0,3 Räumen pro Person bei 5-und-mehr-Personenhaushalten und 0,9 Räumen bei Einpersonenhaushalten.

Tabelle 3: Räume pro Person nach der Haushaltsgröße in Stuttgart 2004

Haushaltsgröße	Haushalte insgesamt	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
Ein-Personen-Haushalt	2,9	2,8	3,7
Zwei-Personen-Haushalt	2,0	1,8	2,3
Drei-Personen-Haushalt	1,4	1,3	1,7
Vier-Personen-Haushalt	1,2	1,1	1,4
Fünf- und Mehr-Personen-Haushalt	1,0	0,8	1,2

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt **KoMuNIS**

Lage der Wohnungen

In 65 % der Fälle befinden sich die Wohnungen in Stuttgart in guter oder bester Lage

In die Einschätzung der „Lage“ einer Wohnung fließen viele verschiedene Parameter wie etwa die Bebauungsdichte oder die Verkehrsbelastung des Gebiets ein. Während relativ unstrittig sein dürfte, welche Lageparameter vor- oder nachteilig auf die Lage insgesamt einwirken dürften, hat die konkrete Gewichtung dieser Parameter einen subjektiveren Charakter. Eine für die Mietspiegelaufstellung bewährte, also eine etwa einer „Durchschnittsempfindung“ entsprechende Gewichtung, gibt Tabelle 4 wieder. Die individuelle Gewichtung der Parameter kann durchaus davon abweichen (ein die Zentralität einer Wohnung vermutlich stärker schätzender Student würde wahrscheinlich eine hohe Bebauungsdichte im Wohnumfeld anders beurteilen als ein aus älteren Mitgliedern bestehender Haushalt, der eher die Ruhe eines Viertels schätzt).

Tabelle 4: Gewichtung der Lageparameter

Lageparameter	Gewicht (%)
Bebauung des Gebiets und Aussicht (Bebauungsdichte und Gebäudehöhen)	45
Belastung durch Emissionen Industrie/Verkehr	30
Infrastruktur (Fahrzeit in Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten usw.)	25

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt **KoMuNIS**

Gemäß der Gewichtung der Lageparameter und Lagequalifizierung der Mietspiegelaufstellung befindet sich die überwiegende Zahl der Wohnungen in Stuttgart in guter oder bester Lage (65 %, vgl. Tabelle 5). Diese Wohngegenden sind somit ruhig, aufgelockert bebaut, durchgrünt und infrastrukturell gut angebunden. Bei den Eigentumswohnungen beträgt dieser Anteil sogar 77 Prozent. Die sehr kompakt bebauten, durch Verkehr oder Industrie belasteten einfachen Lagen sind mit einem Wohnungsanteil von 10 Prozent in Stuttgart eher selten anzutreffen. In den mittleren Lagen (meist innerstädtisch und ohne besondere Vor- oder Nachteile) befindet sich etwa ein Viertel aller Wohnungen. Die Abbildung 6 veranschaulicht in einer etwas anderen, fließenderen Klasseneinteilung die nach dem Mietspiegelverfahren berechnete Lagequalität in Stuttgart. Deutlich sichtbar ist der Gürtel hoher Lagequalität am Kesselrand. Auch steigt die Qualität der Lage der Wohnungen tendenziell von Nord nach Süd im Stadtgebiet an.

Tabelle 5: Anteil der Wohnungen nach Lage der Wohnungen (berechnet nach den Konventionen im Mietspiegel) in Stuttgart 2004

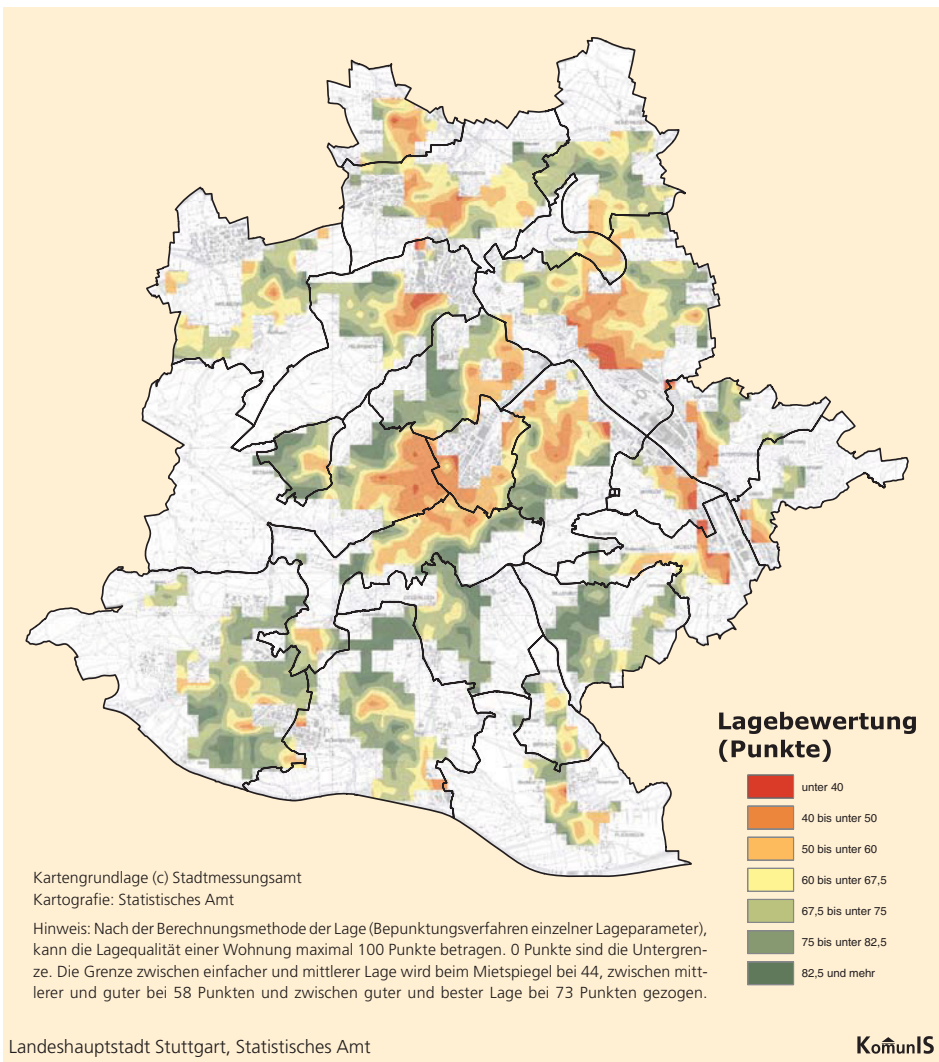
Lage	Haushalte insgesamt	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
	%		
Einfache	10	11	5
Mittlere	25	27	18
Gute	31	32	31
Beste	34	30	46

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Abbildung 6: Regionale Lagequalität in Stuttgart 2004



Ausstattung der Wohnungen

Deutliche Ausstattungsunterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten im Detail

Richtet man den Blick vom Wohnumfeld auf die Wohnungsausstattung, so sind Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten vor allem in den Details erkennbar. Fast in allen Wohnungen sind Bad und Küche vorhanden (94 bzw. 91 %). Allerdings bestehen deutliche Ausstattungsunterschiede (vgl. Tabelle 6). So sind in den Bädern der Mieterhaushalte Böden und Wände seltener gefliest. Weniger oft sind weitere Sanitärräume vorhanden, was allerdings in vielen Fällen auch auf die abweichenden Haushaltsgrößen zwischen Mieterhaushalten und Eigentümerhaushalten zurückzuführen sein dürfte. Und während in Eigentümerhaushalten Einbauküchen mit 80 Prozent vertreten sind, haben etwa die Hälfte der Mieterhaushalte aus Einzelkomponenten kombinierte Küchen.

Tabelle 6: Ausstattung der Wohnungen in Stuttgart 2004

Ausstattungsmerkmal	Anteil der Haushalte	Eigentümer-haushalte	Mieter-haushalte
	%		
Bad			
Bad vorhanden	94	94	94
Badewanne	72	82	69
Dusche	44	57	40
WC im Badezimmer	55	55	56
Badezimmerwände gefliest	59	74	53
Badezimmerfußboden gefliest	71	82	67
Weitere Sanitärräume vorhanden	47	65	41
Separates WC	44	62	38
Küche			
Küche vorhanden	91	91	91
Kochnische	4	1	5
Einbauküche	60	80	53
Fliesen im Arbeitsbereich	69	73	67
Küchenboden gefliest	49	65	43
Bodenbelag im Wohnbereich			
PVC	19	5	24
Teppich	41	35	44
Parkett	35	50	29
Fliesen	5	10	3
Bodenbelag im Schlafbereich			
PVC	20	9	24
Teppich	50	52	50
Parkett	28	37	24
Fliesen	2	3	2
Sonderausstattungen			
Holzvertäfelung	13	22	10
Einbauschränke	18	26	16
Einbaugeräte	32	56	24
Hochwertige Elektroinstallationen	9	18	5
Moderne Sanitärausstattung	13	29	7
Offener Kamin	6	14	4
Isolierfenster	38	57	31
Lärmschutzfenster	17	19	17
Sanitäre Leitungen unter Putz	58	80	50
Elektrische Leitungen unter Putz	67	84	61
Außenwandwärmedämmung	19	31	15
Heizungsart			
Einzelöfen	14	5	16
Fernwärmeversorgung	8	7	8
Elektrospeicherheizung	6	6	6
Etagenheizung	15	16	14
Zentralheizung	57	63	55
Fußbodenheizung	1	2	1
Hauptenergiequelle			
Erneuerbare Energie	0	0	0
Kohle	0	0	0
Heizöl	18	18	18
Elektrizität	9	8	10
Gas	60	64	59
Fernwärme	12	10	13

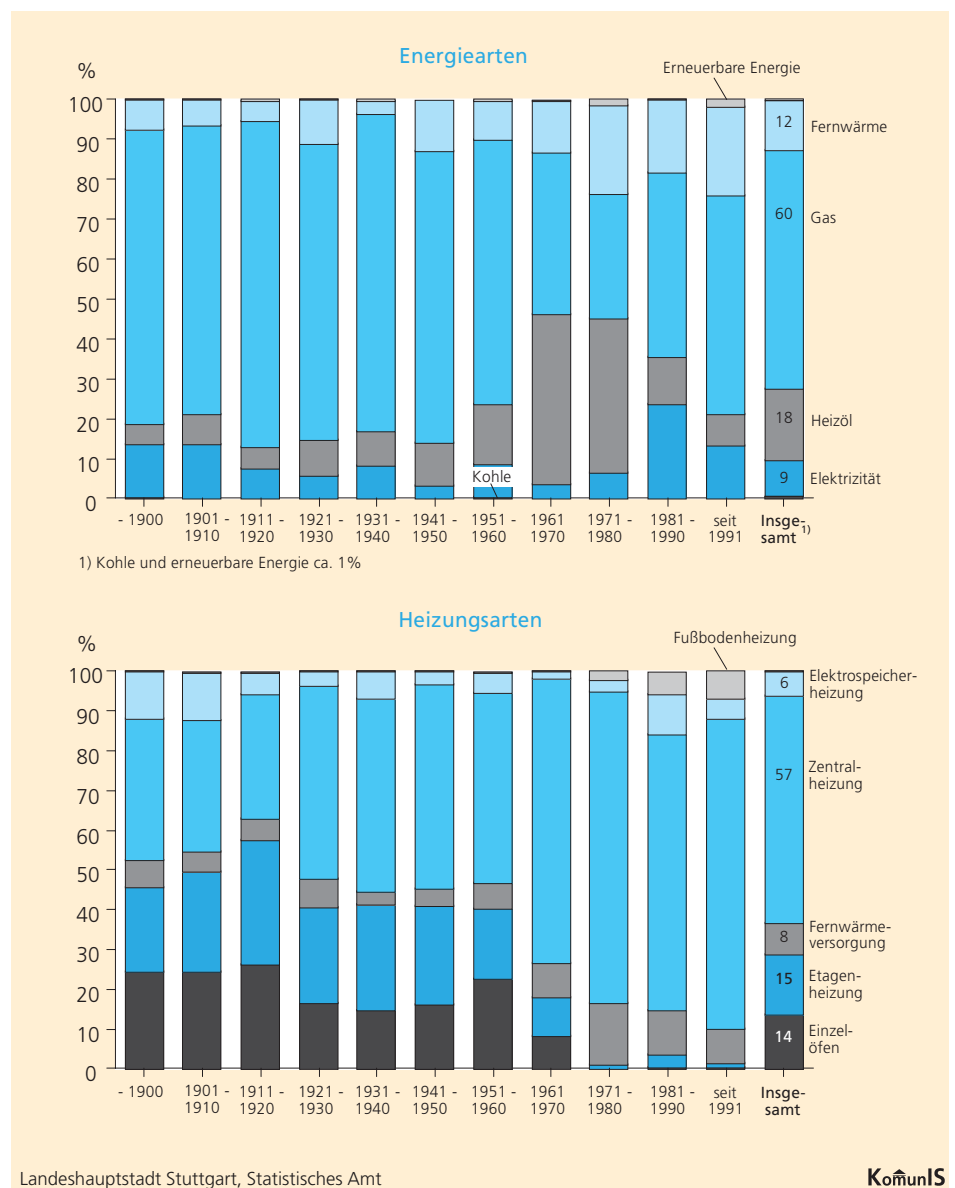
Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Heizung und Energieträger

Eingesetzte Heizungssysteme stark vom Baualter abhängig

Weniger stark ausgeprägt sind die Ausstattungsunterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten in Fragen der eingesetzten Heizungsart. Denn hier ist die Abhängigkeit vom technischen Stand zur Zeit des Baus der Wohnung von Bedeutung, da eine Umrüstung relativ aufwendig ist. Die besonders in Altbauwohnungen noch vergleichbar häufig anzutreffenden Einzelöfen sind allerdings in Eigentümerwohnungen mit einem Anteil von 5 Prozent deutlich weniger stark vertreten als in Mietwohnungen (16 %). Als Energieträger sind hauptsächlich Öl (in 20 % der Haushalte) und Gas (60 %) verbreitet. Keine Rolle im Energiemix spielen Kohle und erneuerbare Energien (vgl. auch Abb. 7). Die Warmwasserversorgung wird in Wohnungen neueren Baudatums fast nur noch über die Zentralheizung realisiert. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnungen älteren Baualters erfolgt aber noch in mehr als der Hälfte aller Haushalte die Warmwasserbereitstellung über einen Boiler.

Abbildung 7: Anteile der in den Wohnungen zur Heizung eingesetzte Energieträger und Heizungssysteme nach Baualtersgruppen der Wohnungen in Stuttgart 2004



Eigentümerhaushalte bevorzugen Parkett und Fliesen. In Mietwohnungen sind relativ häufig PVC-Böden anzutreffen

Bodenbeläge

Im Gegensatz zur Heizung sind Bodenbeläge relativ einfach austauschbar. Deshalb ist hier stärker von Bedeutung, ob ein Eigentümerhaushalt oder Mieterhaushalt die Wohnung bewohnt und Investitionsentscheidungen trifft. Ein PVC-Bodenbelag ist in Eigentumswohnungen eine Seltenheit, während er in fast einem Viertel der Mieterhaushalte anzutreffen ist. Dagegen sind Parkett und geflieste Böden in Eigentümerhaushalten (zu 60 % im Wohnbereich) weit verbreitet. Auch bei den zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen zeigt sich die insgesamt höhere von Eigentümer gegenüber Mieterhaushalten realisierte Wohnausstattungsqualität.

Wohnzufriedenheit

Insgesamt hohe Wohnzufriedenheit

Die Befragung der Haushalte nach der subjektiven Einschätzung ihrer Wohnsituation hat ergeben, dass die meisten Mieter und Eigentümer mit ihrer Wohnsituation in Stuttgart zufrieden sind. Die Eigentümerhaushalte beurteilen - aufgrund der bisher geschilderten Indikatoren zur Wohn- und Gebäudequalität wenig überraschend ihre Wohnsituation durchschnittlich besser als Mieterhaushalte (s. auch Tabelle 7):

- 32 Prozent der Befragten halten ihr Gebäude für architektonisch anspruchsvoll oder ansprechend, darunter 51 der Eigentümer aber nur 24 Prozent der Mieter. Mit insgesamt 69 Prozent aller Antworten sind aus Sicht ihrer Bewohner Wohnungen mit einfacher oder anspruchsloser Gestaltung in der deutlichen Mehrheit in Stuttgart.
- Fast alle Eigentümer schätzen das Äußere Ihres Wohngebäudes als gepflegt oder normal erhalten ein (79 %). Bei den Mietern sind es 75 Prozent der Haushalte. 5 Prozent aller Haushalte halten das Wohnungsäußere für „heruntergekommen“.
- Ganz ähnlich fallen die Beurteilungen von Treppenhaus/Fahrradbereich aus: stark 90 Prozent der Eigentümer- und stark 70 Prozent der Mieterhaushalte schätzen den Zustand als zufrieden stellend oder gepflegt ein.
- Eine ungepflegte Wohnumgebung beklagen 7 Prozent aller Haushalte. Mit einem Anteil von 9 Prozent fühlen sich Mieterhaushalte davon deutlich stärker betroffen als Eigentümer (2 %).
- Während eine Belastung durch Industrie für die meisten Haushalte kein Problem darstellt, wird die Belastung durch Verkehr deutlich stärker gespürt: Mittel oder stark belastet fühlen sich insgesamt 30 Prozent aller Haushalte. In diesem Punkt weichen die Antworten von Mietern und Eigentümern nicht sehr stark voneinander ab.

Tabelle 7: Beurteilung der Wohnsituation (Anteile in Prozent) in Stuttgart 2004

Wohnsituation	Haushalte insgesamt	Mieter- haushalte	Eigentümer- haushalte
	%		
Bauweise, Gebäudegestaltung			
Anspruchsvolle Architektur, harmonische / abwechslungsreiche Fassade	8	5	14
Ansprechende Gestaltung mit einigen charakteristischen Merkmalen	24	19	37
Einfache Gestaltung mit wenig prägenden Merkmalen	42	44	37
Anspruchslose, schlichte Gestaltung	27	32	12
Eingangsbereich, Balkon, Dach			
Gepflegte, renovierte, gut erhaltene Fassade	37	30	55
Normaler Erhaltungszustand mit einzelnen Schönheitsfehlern	42	43	39
Mäßiger Erhaltungszustand; Fassade, Fenster erneuerungsbedürftig	16	20	5
Heruntergekommenen Zustand; Putz/Anstrich oder Fenster erneuerungsbedürftig, Schmutz	5	7	1
Treppenhaus, Fahrstuhlbereich			
Gepflegter, gut erhaltener Zustand, sauber, hell	39	31	62
Zufriedenstellender Zustand	37	40	30
Mäßiger Zustand, einzelne Mängel an Treppe, Putz, Fenstern	18	22	8
Ungepflegtes Erscheinungsbild, Putz erneuerungsbedürftig, Schmutz	6	8	1
Grundriss, Zuschnitt			
Gut nutzbarer Grundriss, großzügige Raumaufteilung	53	35	29
Grundriss ohne besondere Vor- und Nachteile	43	53	57
Enge Raumaufteilung, gefangene Räume (Durchgangszimmer), evtl. Bad ohne Fenster	3	11	14
Wohnumgebung			
Gepflegt	57	50	79
Ohne besondere Vor- und Nachteile	35	41	19
Ungepflegt	7	9	2
Verkehrslärm			
Keine Belastung	29	27	34
Geringe Belastung	40	39	42
Mittlere Belastung	22	24	18
Starke Belastung	9	10	6
Belastung durch Industrie und Gewerbe			
Keine Belastung	78	77	80
Geringe Belastung	15	15	16
Mittlere Belastung	6	7	4
Starke Belastung	2	2	2

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

5.2 Umzugsmotivanalyse

In der Wohnungsmarktbefragung 2004 wurden die Haushalte nach einem eventuellen Umzugswunsch, dem Umzugsziel und ihren Umzugsmotiven gefragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Auswertung geschildert, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf die Abhängigkeit der Antworten vom Alter der Befragten gelegt wurde.

Die spezifische Funktion einer Großstadt als Ausbildungszentrum und der hohe Freizeitwert machen Stuttgart für junge Erwachsene, wie aus der Bevölkerungsstatistik bekannt ist, sehr attraktiv. Da dadurch im Verhältnis die sehr mobilen Altersjahrgänge, nämlich die im jüngeren Erwachsenenalter, stark vertreten sind, ist eine hohe Umzugsaktivität in Stuttgart im Vergleich etwa zum Umland zu beobachten.

Den relativ stark ausgeprägten Umzugswunsch junger Erwachsener spiegeln auch die Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2004 wider: Demnach hat mehr als jeder zweite Haushalt mit einem zwischen 18- und 29-jährigen Haushaltsvorstand den Wunsch, die Wohnung zu wechseln. In späteren Lebensphasen nimmt dann der Umzugswunsch kontinuierlich ab (vgl. Tabelle 1).

Umzugswünsche

Insgesamt hegen knapp 40 Prozent aller Haushalte in Stuttgart einen Umzugswunsch. Von den Eigentümern sind es 13 Prozent, von den Mieterhaushalten 48 Prozent. Diese starke Abweichung hängt zunächst damit zusammen, dass Eigentümerhaushalte im Schnitt deutlich ältere Haushaltsvorstände haben. Dies ist auch zu erwarten, da die Eigentumsbildung der Haushalte gewöhnlich erst in späteren Lebensphasen stattfindet (vgl. Tabelle 1). Ein differenzierter Blick auf

die Altersklassen in Tabelle 1 zeigt jedoch, dass unabhängig vom Alter die Mieterhaushalte stets weitaus häufiger Umzugsabsichten äußern als Eigentümerhaushalte.

Umzugsziele und Umzugsmotive

Befragt wurden die Haushalte auch danach, ob sie einen Umzug innerhalb der Stadt, ins Umland oder noch weiter weg planen. Es stellte sich heraus, dass stark die Hälfte der Haushalte mit einem Umzugswunsch auch nach einem Umzug wieder in Stuttgart wohnen wollen. Ins Umland der Stadt möchten 28 Prozent aller Haushalte und noch weiter weg 21 Prozent ziehen.

Von knapp 40 Prozent der Haushalte wird die Umzugsabsicht mit einer augenblicklich zu kleinen Wohnung begründet. Das Motiv, nach dem Umzug günstiger als bisher zu wohnen, wird von 31 Prozent der Haushalte geäußert. Bemerkenswert hierbei ist, dass dieses Motiv nicht verstärkt in Verbindung mit dem Wunsch geäußert wird, die Stadt zu verlassen - sogar im Gegenteil: 55 Prozent dieser Haushalte möchten zwar günstiger aber weiterhin in Stuttgart leben. Umzüge aus der Stadt hinaus sind viel-

mehr denn zu erwarten, wenn eine Unzufriedenheit mit der Umgebung der Wohnung (zu wenig Grün, kein Garten, Parkplatznot usw.) besteht oder private/berufliche Veränderungen gegen ein Verbleiben in der Stadt sprechen (vgl. Tabelle 2).

Altersabhängigkeit der Motivlagen

Den Plan, die Stadt zu verlassen, haben vor allem jüngere Haushalte. Der wesentliche Grund hierfür ist eine Anhäufung von den Umzug auslösenden Motiven im jungen Alter, weshalb auch weitere Umzugsentfernungen in Kauf genommen werden. Während beispielsweise ein Haushalt mit einem Vorstand zwischen 30 und 39 Jahren 3,8 Motive für seinen Umzug nennt, äußert ein 60-Jähriger und Älterer nur noch 1,9. In der Abbildung 1 sind die Motive zu Kategorien zusammengefasst und die Häufigkeit der Äußerungen nach dem Alter des Haushaltsvorstandes abgetragen. Alle im Wohnumfeld angesiedelten Umzugsmotive (also z.B. mehr Grün, ein Garten ums Haus, kinderfreundlichere Umgebung) wurden zur Kategorie „Lageverbesserung“, die Suche nach einer billigeren oder kleineren Wohnung wurde zur Kategorie „Kostenreduzierung“ zusammengefasst. Die im pri-

Tabelle 1: Umzugsabsichten nach dem Alter des Haushaltsvorstands

Altersklasse	Anteile der Haushalte mit Umzugswunsch (%)		
	alle Haushalte	Mieterhaushalte	Eigentümerhaushalte
29 Jahre und jünger	57	59	23
30 bis 39 Jahre	54	58	25
40 bis 49 Jahre	43	53	17
50 bis 59 Jahre	37	46	17
60 bis 69 Jahre	22	33	9
70 bis 79 Jahre	15	22	5
80 Jahre und älter	8	10	5
Insgesamt	39	48	13

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Tabelle 2: Häufigkeit der Umzugsmotive, die von Haushalten mit Umzugsabsicht genannt werden (in Prozent der Haushalte; Mehrfachantworten waren möglich)

Umzugsmotiv	Anteile der Haushalte mit Umzugswunsch in %			
	alle Haushalte	Eigentümer- haushalte	Mieter- haushalte	Haushalte, die nach dem Umzug wieder in Stuttgart wohnen möchten
Suche eine größere Wohnung	39	24	40	59
Suche billigere Wohnung	31	6	34	55
Wunsch nach mehr Grün, weniger Lärm, besserer Luft	26	25	26	40
Suche eine komfortablere Wohnung	26	12	27	61
Private Gründe	24	40	23	42
Wohnumfeld der jetzigen Wohnung gefällt mir nicht	23	23	23	45
Jetzige Wohnung ist zu laut	20	17	20	50
Wunsch nach eigenem Garten	19	18	19	46
Suche Wohneigentum	18	7	19	52
Die Nebenkosten sind zu hoch	17	8	18	52
Nachbarschaft der jetzigen Wohnung gefällt mir nicht	16	17	16	51
Parkplatznot	16	8	16	41
Berufliche Gründe (Arbeitsplatz-/Arbeitsortwechsel)	15	8	16	21
Sonstiges	11	21	10	51
Ungünstige Lebensbedingungen für Kinder	10	6	11	39
Weg zum Arbeitsplatz/Arbeitsort	7	6	7	35
Suche eine kleinere Wohnung	5	9	5	68
Versorgungssituation (z.B. Einkaufen, Ärzte, usw.)	5	5	5	50
Sicherheit	5	5	5	33
Verkehrsprobleme mit PKW	5	8	5	27
Kündigung der jetzigen Wohnung	3		3	58
Probleme mit öffentlichen Verkehrsmitteln	2		3	32

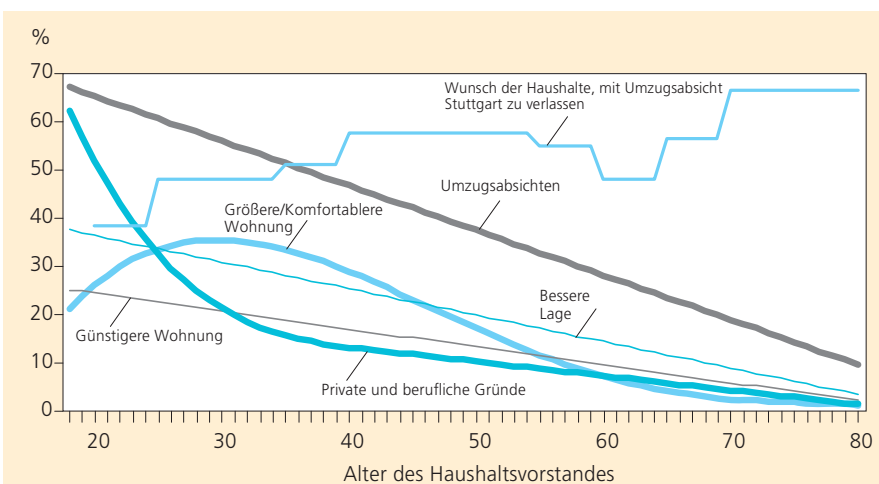
Weiß hinterlegt:

Motive, die häufig in Kombination mit einem Wegzugswunsch aus Stuttgart geäußert wurden.

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2004

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KommunIS

Abbildung 1: Bedeutung der Umzugsmotive nach Lebensabschnitt des Haushalts in Stuttgart (Darstellung aus Gründen der leichten Lesbarkeit leicht stilisiert)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

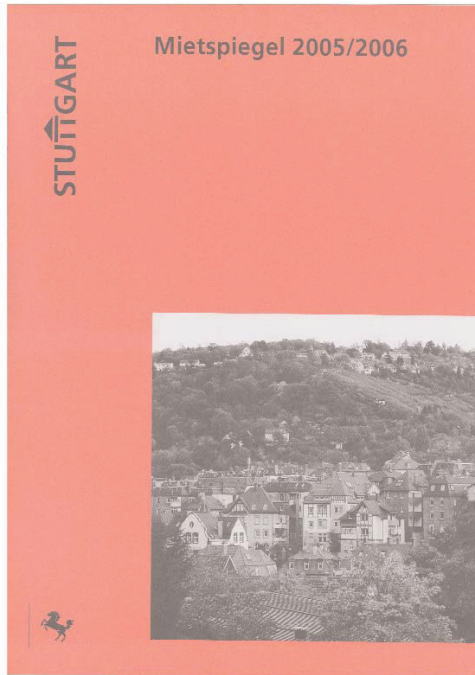
KommunIS

vaten/beruflichen Bereich liegenden Gründe für einen Umzug und die mit der Erhöhung der Wohnfläche oder der gewünschten Steigerung des Komforts der Wohnung zusammenhängenden Motive wurden zu zwei weiteren Motivkomplexen kombiniert.

Hierbei zeigt sich, dass im beruflichen oder privaten Umfeld angesiedelte Motivlagen vor allem bei Haushaltsvorständen im jungen Alter stark umzugsauslösend sind. Mit der Familiengründung und -erweiterung und mit der sich (im Schnitt) zunehmend verbessernden ökonomischen Lage eines Haushaltes wird dann für Endzwanziger bis Mittvierziger wichtiger, die Wohnfläche oder den Komfort der Wohnung zu steigern. Im höheren Alter dominieren bei einer insgesamt geringen Umzugsneigung die Motive der Lageverbesserung und Kostenreduzierung. Aufgrund des Zusammenfallens von beruflichen bzw. privaten Veränderungen, zunehmender finanzieller Besserstellung und dem Eintritt in die Familienphase ist ein „multifaktoriell“ ausgelöster Umzug in jüngeren Jahren des Haushaltsvorstandes wahrscheinlicher. Dadurch wird ebenfalls die Wahrscheinlichkeit höher, dass beim Umzug die Stadtgrenze überschritten wird.

Im höheren Alter wird ein Umzugswunsch vorwiegend mit einem einzigen Motiv begründet, wobei ein Verlassen der Stadt beim Umzug weniger gewünscht wird (Ausnahme dabei ist allerdings der Zeitpunkt des Austritts aus dem Berufsleben, wo relativ häufig auch wieder Umzüge über weitere Entfernungen hinweg geplant werden). Dass trotzdem die Wanderungsbilanz bei älteren Jahrgängen negativ ist, ist eher auf die relativ wenigen Zuzüge bei älteren Altersjahrgängen zurück zu führen als auf eine mangelnde Bindung der bereits ansässigen älteren Menschen an die Stadt.

Der Stuttgarter Mietspiegel 2005/2006



Tabellarischer Nachweis der Miethöhen;
mit ausführlichem Erläuterungsteil
und Vergleichsmieten

5,- € (zuzüglich Versandkosten)

**Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt**



Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart
Telefon (0711) 216 - 3440 Telefax (0711) 216 - 3900
www.stuttgart.de, E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
komunis@stuttgart.de



**Bau- und
WohnungsVerein
Stuttgart**

**Nutzen Sie unser Angebot für Ihre
Lebensqualität !**



Seit 1866 ein zuverlässiger Partner, wenn es
um Mietwohnungen in Stuttgart geht !
Zur Zeit ca. 5.000 Mietwohnungen im Bestand.

Landhausstraße 152 70188 Stuttgart
Tel. 0711 26 84 31 60 Fax 0711 26 84 31 80
info@bwv-stuttgart.de www.bwv-stuttgart.de

Wohnen in einer starken Gemeinschaft



*Typisch
Genossenschaften*

Seit über 85 Jahren sind wir stets ein kompetenter
Partner für Wohnungsvermietung und Verwaltung
von Wohneigentum.

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder hat für uns
höchste Priorität.

Unsere geschäftliche Entwicklung ist daher ein Garant
für sicheres und gutes Wohnen – ein Leben lang.



Baugenossenschaft Münster a. N. eG

Vermietungsgenossenschaft - WEG-Verwaltung
Freibergstr. 62, 70376 Stuttgart

Tel. (0711) 595 05 06-0 Fax: (0711) 595 05 06-9
www.bg-muenster.de, E-Mail: info@bg-muenster.de

Wir schaffen Lebensräume!



Seit über 70 Jahren sind wir in Stuttgart die gute Adresse für Mieter und Erwerber von Wohneigentum.



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Augsburger Straße 696 · 70329 Stuttgart · Telefon 0711 9320-0 · Fax 0711 9320-120
www.swsg.de · e-mail: info@swsg.de

Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart

Ihr Partner im Wohnungs- und Städtebau



Hausgruppen des Siedlungswerks in Stuttgart-Zuffenhausen »Im Raiser«

Das Siedlungswerk hat seit seiner Gründung im Jahr 1949 in der Landeshauptstadt Stuttgart 3 766 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit unterschiedlichsten Konzeptionen entwickelt und gebaut. Landesweit haben wir als eines der großen Wohnungs- und Städtebauunternehmen in Baden-Württemberg 25 600 Wohn- und

Gewerbeeinheiten gebaut. Insgesamt verwalten wir als Siedlungswerk-Unternehmensgruppe über 22 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon kapp 6 700 eigene und fremde Mietwohnungen. Wir konzentrieren unser Tun auf die Brennpunkte der Wohnungsnachfrage und besonders auf Familien und Senioren.

Siedlungswerk

Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon (07 11) 23 81-0
www.siedlungswerk.de