

Wohnungsmarkt Stuttgart 2025

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart



Quartier am Rotweg



220 Wohnungen

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft



Neues Heim – Wir vermieten Wohnen.

Quartier
am Rotweg

Quartier
am Rotweg



www.bgneuesheim.de



Wohnungsmarkt Stuttgart 2025

Konzeption und
Koordination:

Tobias Held

Autoren:

Tobias Held
Attina Mäding
Alexander Pazerat
Janosh Primke

Verantwortlich für
den redaktionellen
Inhalt:

Dr. Matthias Fatke

Layout:

Claudia Horbach

Grafiken und Karten:

Janosh Primke
Samuel Kopecek
Claudia Horbach

Fotos Titelseite:

Friedemann Ricker für die SWSG

Fotos Innenteil:

Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen
Unternehmen.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2025

Herausgeberin:

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

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

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright bei der Herausgeberin

Stuttgart 2025

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

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt steht weiterhin unter erheblichem Druck, sowohl auf der Nachfrageseite als auch angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für Neubau, Kauf und Modernisierung. Besonders die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten erschweren das Bauen spürbar und haben dazu geführt, dass derzeit weniger neue Wohnungen entstehen. Dabei bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen in Stuttgart hoch, insbesondere für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen.

Gerade in dieser Situation ist es wichtiger denn je, dass Stadt und Wohnungswirtschaft gemeinsam Verantwortung übernehmen. Mit den Vertreterinnen und Vertretern der Stuttgarter Wohnungswirtschaft wurden neue Grundlagen der Zusammenarbeit geschaffen, um den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen voranzubringen. Die Landeshauptstadt hat zudem das Eigenkapital der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) in den Jahren 2023 bis 2025 um insgesamt 200 Millionen Euro aufgestockt. Ergänzend wurde die städtische Wohnbauförderung um ein zusätzliches „300-Euro/qm-Programm“ ergänzt, um den Wohnungsbau in diesen schwierigen Zeiten zusätzlich zu fördern.

Zudem hat die Verwaltung das Ziel die Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren zu optimieren und zu beschleunigen.

Das zentrale Ziel der Stadtverwaltung ist es, den Bestand an geförderten Wohnungen und Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht langfristig zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen. Stuttgart muss weiterhin für alle Bürgerinnen und Bürgern beim Wohnen bezahlbar sein.

Auch im Hinblick auf den Klimaschutz hat sich die Landeshauptstadt ein ambitioniertes Ziel gesetzt: Bis 2035 will Stuttgart klimaneutral sein. Der Gebäudesektor spielt dabei eine zentrale Rolle. Die energetische Sanierung des Wohnungsbestands, der Ausbau erneuerbarer Energien und die Förderung nachhaltiger Bauweisen sind zentrale Bausteine, um die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gemeinsam zu bewältigen.

Der vorliegende Bericht bietet eine fundierte Analyse der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. Er zeigt, wie sich Angebot und Nachfrage verändern, welche Trends sich bei Mieten und Immobilienpreisen abzeichnen, wie sich der geförderte Wohnungsmarkt entwickelt und welche Rolle die Region als Wohnstandort spielt. Wir hoffen, Ihnen mit diesem Bericht eine wertvolle Grundlage für fachliche Diskussionen und wohnungspolitische Entscheidungen zu bieten – und wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Stuttgart, im Juli 2025



Dr. Clemens Maier
Bürgermeister



Peter Pätzold
Bürgermeister

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt	8
Wohnungsmarktdaten auf einen Blick	10
1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen	11
1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele	12
1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	13
1.3 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung)	14
1.4 Stärkung des preiswerten Wohnungsbaus	14
1.5 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder	15
2 Wohnungsnachfrage	19
2.1 Wohnsituation	20
2.2 Bevölkerungsentwicklung	23
2.3 Haushaltsstrukturen und -entwicklung	27
2.4 Wanderungsmotive	28
2.5 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	29
2.6 Wohnungsbedarf	31
2.7 Entwicklung der Einkommen	33
3 Wohnungsangebot	35
3.1 Wohnungsbautätigkeit	36
3.2 Planungen und Potenziale für Neubau	42
3.3 Gebäude und Wohnungsbestand	45
3.4 Wohnungsleerstände	48
3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestands	50
4 Immobilienpreise und Mieten	57
4.1 Immobilienpreise	58
4.2 Wohnungsmieten und Mietbelastungen	60
4.3 Angespannter Wohnungsmarkt	65
4.4 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung	68
5 Geförderter Wohnungsmarkt	69
5.1 Rahmenbedingungen	70
5.2 Angebote an geförderten Wohnungen	71
5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen	77
5.4 Soziale Sicherung des Wohnens	78
5.5 Unterbringung von Geflüchteten	79
6 Wohnungsmarkt Region Stuttgart	83
6.1 Wohnungsnachfrage	84
6.2 Wohnungsangebot	88
6.3 Wohnungsmarkt	92
7 Endnoten und Verzeichnisse	97

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt



Als Teil des neuen Rosensteinviertels wurden im Projekt „ROSENSTEIN MITTE“ im Stadtbezirk Nord rund 150 neue Wohnungen realisiert (Foto: Matthias Strauß).

Auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt fehlen seit Jahren ausreichend Wohnungen, um die hohe Nachfrage zu decken. Auch in den Jahren 2023 und 2024, in denen die Bevölkerungszahl stagnierte beziehungsweise leicht zurückging (–0,1 % im Jahr 2024), kam es zu keiner spürbaren Entlastung. Nach dem starken Bevölkerungszuwachs im Jahr 2022, vor allem infolge der Fluchtmigration aus der Ukraine, schwächten sich die Wanderungsgewinne aus dem Ausland zuletzt deutlich ab. Dennoch stieg die Zahl der Haushalte in den vergangenen beiden Jahren um rund 0,8 Prozent, insbesondere durch den anhaltenden Zuwachs bei Einpersonenhaushalten. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt somit weiter zu.

Wie sich die Stuttgarter Bevölkerung bis zum Jahr 2040 entwickeln könnte, zeigt die neue Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Amts. Unter den dort getroffenen Annahmen wächst die Bevölkerung in Stuttgart bis 2040 in der mittleren Variante um 1,6 Prozent, in der oberen Zugangsvariante sogar um 4,1 Prozent. Die untere Variante hingegen geht von einem Rückgang um 1,3 Prozent aus. Daraus ergibt sich für den Zeitraum 2025 bis 2035 ein durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von rund 1100 Wohnungen in der konservativsten und von etwa 2000 Wohnungen in der progressivsten Variante.

Gleichzeitig befindet sich der Wohnungsbau durch die gestiegenen Baukosten und Zinsen weiterhin in einer schwierigen Lage. Im Jahr 2024 wurden im Stuttgarter Stadtgebiet nur noch 1321 Wohnungen fertiggestellt – rund 30 Prozent weniger als im Vorjahr. Nach Abzug von Wohnungsabgängen durch Abbruch oder Umnutzung ergibt sich ein Nettozuwachs von 1085 Wohnungen. Der Stuttgarter Wohnungsbestand wuchs damit lediglich um 0,3 Prozent.

Auch in den kommenden Jahren ist mit einer gedämpften Entwicklung im Wohnungsbau zu rechnen, da die Zahl der Baugenehmigungen seit 2022 sinkt. Im Jahr 2024 wurden nur 961 Wohnungen genehmigt, nach 1092 Wohnungen im Vorjahr. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt ist damit weiterhin außer Reichweite. Auch mit Blick auf die begrenzten Flächenpotenziale für den Wohnungsbau ist davon auszugehen, dass Wohnraum in Stuttgart mittel- bis langfristig knapp bleiben wird.

Sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart zogen zuletzt wieder an. Der anhaltende Mangel an verfügbarem Wohnraum trifft weiterhin auf eine robuste Nachfrage. Nachdem sich infolge der Zinswende ab Mitte 2022 die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen deutlich verringert hatten, drehte sich dieser Trend in der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder. Im Wiederverkauf lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2024 bei 4130 Euro je m² Wohnfläche – rund 16 Prozent unter dem Niveau von 2022. Im Neubausegment blieben die Preise hingegen weitgehend stabil, was vor allem auf die weiterhin hohen Baukosten zurückzuführen ist. Neu erstellte Eigentumswohnungen kosteten 2024 im Schnitt 8360 Euro je m² und damit nur 2 Prozent mehr als 2022.

Die etwas gesunkenen Wohnimmobilienpreise, die leicht verbesserten Finanzierungskonditionen und die gestiegene Kaufkraft haben den Erwerb von Wohneigentum 2024 wieder etwas attraktiver gemacht. Angesichts des nach wie vor hohen Preisniveaus und weiterhin hoher Zinsen bleibt der Erwerb von Wohneigentum für viele Kaufinteressierte mit geringem oder mittlerem Einkommen in Stuttgart jedoch kaum erschwinglich.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich die Situation weiterhin angespannt. Laut dem Stuttgarter Mietspiegel lag die ortsübliche Vergleichsmiete im April 2024 bei durchschnittlich 11,15 Euro pro m² Wohnfläche (Nettokaltmiete). Deutlich höher fiel die durchschnittliche Angebotsmiete aus: Wohnungen, die im ersten Halbjahr 2024 online inseriert wurden, kosteten im Schnitt 15,51 je m². Die Differenz zur mittleren Bestandsmiete des Mietspiegels von 4,36 Euro je m² verdeutlicht die sehr hohe Mietpreisdynamik bei Neuvertragsmieten. Im Großstadtvergleich liegt Stuttgart bei den Angebotsmieten auf Platz 4 – hinter München, Frankfurt am Main und Berlin.

Knapp jeder fünfte Miethaushalt in Stuttgart muss mehr als 40 Prozent seines verfügbaren Nettoeinkommens für die Miete aufwenden und gilt damit als überbelastet. Dieser Anteil hat sich in den vergangenen vier Jahren zumindest nicht weiter erhöht.

Kaum ein Thema bewegt die Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger so sehr wie die Frage des Wohnens in der Stadt. Der vorliegende Bericht bietet eine Grundlage für wohnungspolitische und planerische Entscheidungen und nimmt insbesondere zu folgenden Fragen Stellung: Wie ist die Wohnungsversorgung in der Stadt aktuell aufgestellt? Wie hoch ist die Mietbelastung und wie groß ist der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Welche Maßnahmen ergreift die Stadt, um einkommensschwache Haushalte angemessen mit Wohnraum zu versorgen?

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wirtschaftliche Rahmendaten											
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt ¹	344 319	389 604	396 516	405 383	416 667	426 004	423 052	427 389	435 469	442 254	442 289
Einpendler	208 656	235 949	244 279	244 502	251 921	256 931	256 506	261 315	268 316	275 214	
Auspendler	66 487	81 892	86 960	91 858	95 916	96 039	95 896	96 256	99 219	100 780	
Arbeitslosenquote ² (%)	6,5	5,8	5,4	4,7	4,3	4,1	5,3	5,1	4,5	5,1	5,9
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2020 =100)	88,0	94,0	94,5	96,0	97,9	99,4	100,0	103,0	109,5	116,4	119,0
Flächennutzung											
Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha)	10 675	10 701	10 705	10 720	10 726	10 729	10 731	10 733	10 734	10 744	
Wohnungsangebot											
Bautätigkeit											
Baugenehmigungen											
Wohnungen insgesamt	1 401	1 909	2 134	1 460	2 100	2 082	1 577	1 835	1 162	1 092	961
Neu zu errichtende Wohngebäude (ohne Wohnheime)	344	214	193	205	202	257	191	215	148	149	84
Baufertigstellungen											
Wohnungen insgesamt	1 550	2 129	2 125	2 129	1 847	1 486	1 546	1 517	1 014	1 891	1 321
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	336	287	190	205	286	142	174	201	156	205	157
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m²)	100,6	91,9	90,0	87,6	91,3	91,4	84,3	84,8	94,7	71,7	76,4
Gebäude- und Wohnungsbestand											
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	73 339	74 472	74 648	74 844	75 107	75 196	75 348	75 516	75 651	75 857	75 947
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Wohnheimen)	301 931	308 376	310 310	312 371	313 964	314 911	316 303	317 686	318 548	320 196	321 273
Wohnungsnachfrage											
Bevölkerungsbestand	565 912	602 301	609 220	611 665	614 365	614 559	608 260	603 713	610 009	610 069	609 334
Nichtdeutsche (%)	21,7	24,6	25,2	25,4	25,6	25,7	25,6	26,0	27,6	28,4	28,4
Personen unter 18 Jahre (%)	15,5	15,3	15,4	15,5	15,4	15,4	15,5	15,6	15,8	15,7	15,6
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	17,3	18,2	18,2	18,1	18,0	17,7	17,1	16,8	16,8	16,7	16,7
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,0	18,2	18,0	18,0	17,9	18,0	18,2	18,3	18,2	18,3	18,4
Haushalte	299 469	320 641	324 370	325 997	327 294	327 208	323 860	321 081	323 418	323 826	326 001
1-Personenhaushalte (%)	50,3	51,4	51,5	51,7	51,7	51,7	51,7	51,7	51,7	52,0	52,5
2-Personenhaushalte (%)	26,4	26,4	26,3	26,2	26,3	26,2	26,2	26,2	26,0	25,9	25,6
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	18,0	17,5	17,5	17,5	17,4	17,5	17,5	17,6	17,9	17,8	17,5
Durchschnittliche Haushaltgröße (Personen)	1,90	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,86
Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner											
Stuttgart insgesamt	7,2	14,5	8,9	2,0	2,7	- 1,8	- 11,7	- 9,0	10,9	1,2	- 0,8
mit der Region Stuttgart	- 2,5	- 7,4	- 6,1	- 6,8	- 5,0	- 7,0	- 7,4	- 8,6	- 7,3	- 6,2	- 5,3
Wohnungsversorgung											
Einwohner je Wohnung	1,87	1,95	1,96	1,96	1,96	1,95	1,92	1,90	1,91	1,91	1,90
Wohnfläche je Einwohner (m²)	41,1	39,8	39,5	39,6	39,7	39,9	40,5	41,0	40,7	40,9	
Wohnungsmieten											
Angebotsmieten ³ (Euro/m²)	8,82	11,38	12,02	13,13	13,92	14,09	14,44	14,22	14,58	15,00	15,51
Mietspiegelniveau (Euro/m²)	7,22	8,44	8,95	8,95	9,60	9,60	10,34	10,34	11,04	11,04	11,15
Immobilienpreise											
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen ⁴ (Euro/m²)	3 180	5 049	5 449	5 843	6 341	6 618	6 977	7 860	8 200	8 240	8 360
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen ⁴ (Euro/m²)	1 874	2 716	3 121	3 422	3 662	3 948	4 293	4 840	4 925	4 340	4 133
Verkäufe von Wohnimmobilien	5 231	4 841	4 543	3 968	3 793	4 072	4 024	4 115	3 729	3 295	3 969
Geförderter Wohnungsmarkt											
Bestand an geförderten Wohnungen											
Bestand an geförderten Wohnungen	19 908	17 860	16 946	16 609	16 456	16 530	16 250	16 448	16 343	16 198	16 199
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	6,6	5,8	5,5	5,3	5,2	5,2	5,1	5,2	5,1	5,1	5,1
Sozialmietwohnungen	16 722	15 356	14 547	14 241	14 043	13 987	14 274	14 434	14 484	14 498	14 587
Wohnungen mit Belegungsrechten	22 057	21 551	21 089	21 028	20 838	21 122	21 756	21 305	21 389	21 397	21 639
Städtische Belegungsrechte	18 410	18 992	19 368	19 051	18 519	18 620	19 320	19 640	19 331	19 444	19 066
Geförderter Wohnungsbau											
Bezogene Wohnungen insgesamt	168	94	185	283	311	522	147	302	251	349	342
Mietwohnungen	73	53	135	242	295	467	127	285	231	334	327
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	95	41	50	41	16	55	20	17	20	15	15
Vermittlung geförderter Wohnungen											
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	5 755	5 921	5 872	5 958	6 470	6 347	5 876	5 792	5 063	5 535	6 642
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	2 879	3 758	3 965	4 303	4 688	4 564	4 634	4 578	4 358	4 564	5 435
Wohnungsvermittlungen	1 013	805	832	841	809	1 033	654	902	784	628	717

¹ Aufgrund einer rückwirkenden Revision der Beschäftigungsstatistik im Jahr 2024 weichen diese Daten von zuvor veröffentlichten Daten früherer Stichtage ab; Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

² bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt; Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

³ Erst- und Wiedervermietungsflächen; Quelle: Immobilienscout24.de.

⁴ Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.



Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich ein ambitioniertes Ziel gesetzt: Bis 2033 soll der Bau von 20.000 neuen Wohnungen ermöglicht werden. Um auch unter den aktuell erschwerten Rahmenbedingungen den Bau bezahlbaren Wohnraums voranzubringen, haben sich die Stadt und die Stuttgarter Wohnungswirtschaft im Rahmen des Bündnisses für Wohnen auf neue Grundlagen der Zusammenarbeit verständigt.

(Bild: „Neues Wohnen“ am Molchweg in Stuttgart-Bergheim: Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG verdichtet und modernisiert eine Wohnanlage aus den 1960er-Jahren. Es entstehen 176 Wohnungen – 112 Neubauten und 64 modernisierte Bestandswohnungen. Foto: Fabrice Weichert)

1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen

Die hohe Wohnungsnachfrage bei knappen Flächen für den Wohnungsbau gehört seit Jahren zu den zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklung in Stuttgart. Die Stadt muss sich weiterhin mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen: Viele Bürgerinnen und Bürger sehen sich mit hohen Mieten und einem begrenzten Wohnungsangebot konfrontiert. Die Stuttgart-Umfragen zeigen, dass diese wohnungsmarktbezogenen Themen seit Langem von der Bevölkerung als zentrale Probleme der Stadt wahrgenommen werden.

Die Wohnungs- und Baupolitik steht dabei weiterhin vor schwierigen Rahmenbedingungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten schrecken viele potenzielle Investoren und Bauwillige im Wohnungsbau-Sektor ab. Hinzu kommen wirtschaftliche Unsicherheiten und der anhaltende

Zielgröße der Stadt Stuttgart im Wohnungsbau



Wohnungsbaufertigstellungen

1800

Wohnungen pro Jahr

Fachkräftemangel im Baugewerbe, welche die Wohnungs- und Immobilienmärkte bundesweit belasten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die zentrale Frage: Wie kann in Stuttgart ein ausreichendes und bezahlbares Wohnungsangebot langfristig gesichert werden?

Im Folgenden werden die wesentlichen wohnungspolitischen Ziele und Instrumente der Stadt Stuttgart sowie zentrale Maßnahmen von Landes- und Bundesregierung skizziert, die zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums beitragen sollen.

1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele

- *Die Stadt Stuttgart verfolgt das Ziel, durch verstärkten Wohnungsbau zur Entspannung des Wohnungsmarkts beizutragen – insbesondere um Familien mit geringerem und mittlerem Einkommen in der Stadt zu halten.*
- *Laut dem Zielbeschluss zum Wohnungsbau sollen jährlich 1800 neue Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht werden.*

Um strategisch Flächen für den Wohnungsbau zu sichern, will die Landeshauptstadt künftig vermehrt selbst als Grundstückskäuferin auftreten. Grundlage der Stuttgarter Stadtentwicklungsplanung ist die „Perspektive Stuttgart“, eine Weiterentwicklung des bisherigen Stadtentwicklungskonzepts. Ziel ist ein integriertes Gesamtkonzept, mit dem die Stadt den vielfältigen Herausforderungen des Wachstums und der urbanen Transformation aktiv begegnet. Seit 2022 wird hierzu ein strategischer Rahmen für die räumliche Entwicklung Stuttgarts erarbeitet. Ziel sind verbindliche Vorstellungen, die alle Bereiche des städtischen Lebens umfassen. Eines der Kernthemen ist dabei das Wohnen.

Stuttgart verfolgt den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“: Größere neue Bauflächen für Wohnen und Gewerbe sollen ausschließlich im Innenbereich ausgewiesen werden. Dafür braucht es einen effizienten Umgang mit den vorhandenen Flächenpotenzialen. Die Stadt nutzt alle zur Verfügung stehenden Instrumente, um neue Wohnungsbau-potenziale im Stadtgebiet auszumachen und zu entwickeln. Instrumente dafür sind unter anderem die Zeitstufenliste Wohnen (vgl. Kapitel 3.2), das Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) sowie das Baulückenkataster. Ergänzend hat die Stadt Stuttgart eine „Potenzialanalyse

Wohnen“ (PAW) für das gesamte Stadtgebiet erstellen lassen, um weitere nicht erfasste Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren: von der Ergänzung des Bestands mittels Aufstockung oder Anbau über die Neuordnung von Quartiersinnenbereichen bis hin zur Aktivierung bislang untergenutzter Bereiche durch neues oder angepasstes Planrecht. Ziel der Stadt ist es, diese Potenziale systematisch zu nutzen und weiteren Wohnungsbau im Innenbereich zu ermöglichen.

Eine vorausschauende Wohnbauentwicklung soll langfristig ein sozial ausgewogenes und vielfältiges Wohnungsangebot sichern. Da Bauflächen in Stuttgart knapp und Entwicklungszeiten lang sind, hat die Stadt 2021 eine Wohnungsbedarfsanalyse erstellt, die für diesen Bericht auf Basis neuer Bevölkerungsvorausberechnungen aktualisiert wurde (vgl. Kapitel 2.6). Damit lassen sich anhand des rechnerischen Bedarfs klare Ziele für die künftige Wohnbauentwicklung ableiten.

Mit Blick auf die ermittelten Baupotenziale hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, zwischen 2023 und 2033 den Baubeginn von 20 000 Wohnungen zu ermöglichen. Das entspricht durchschnittlich 1800 Wohnungen pro Jahr. Dazu sollen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessert und die Chancen der Nachverdichtung genutzt werden. Die Wohnungen sollen über alle Segmente hinweg entstehen. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Sozialmietwohnungsbau und der Verlängerung auslaufender Belegungsrechte: Von den anvisierten 20 000 Wohnungen sollen 6000 geförderte Wohnungen sein (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2023a).

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden im Juli 2024 die Grundlagen der weiteren Zusammenarbeit im „Bündnis für Wohnen“ fortgeschrieben (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024a). Es bündelt die Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften und Verbänden. Vereinbart wurde unter anderem die Vergabe städtischer Grundstücke gegen Zusagen für geförderten Wohnungsbau und Belegungsrechte.

Ziel des Bündnisses ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu erhalten und neu zu schaffen – vor allem für Familien mit Kindern, Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen und besondere Bedarfsgruppen.

Mit der Grundsatzvorlage zur Neuausrichtung der Bodenpolitik hat die Stadt zudem klare bodenpolitische Ziele beschlossen: Neben einem strategischen Flächenankauf sollen städtische Grundstücke künftig vor allem für geförderten und preisgedämpften Geschosswohnungsbau sowie für andere gesellschaftlich relevante Nutzungen im Rahmen der Konzeptvergabe genutzt werden. In der Regel erfolgt die Grundstücksvergabe nur noch im Erbbaurecht (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2022).

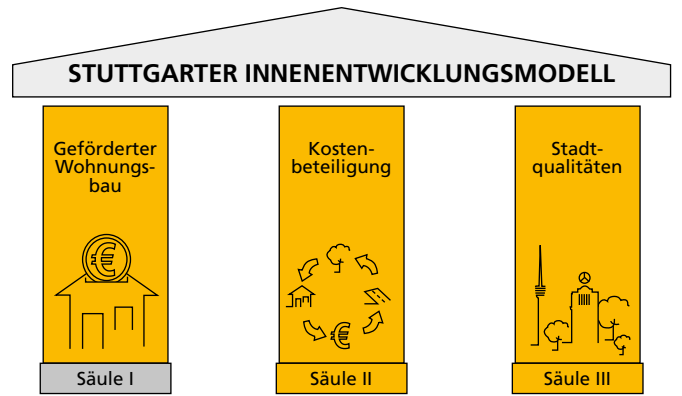
Zudem optimiert die Stadt ihre Prozesse: Prioritäre Bebauungspläne sollen innerhalb von drei Jahren aufgestellt und Baugenehmigungen binnen 65 Tagen erteilt werden (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2025).

1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

- Die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet Bauherinnen und Bauherren bei Neubauvorhaben zur Bereitstellung von gefördertem Wohnraum.
- Bei Neubauvorhaben auf privaten Grundstücken müssen mindestens 30 Prozent der neuen Wohnfläche für geförderte Wohnungen genutzt werden. Zusätzlich sind 10 Prozent der neuen Wohnungen preisgedämpft – also unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete – anzubieten.
- Auf städtischen Grundstücken gilt gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bodenpolitik eine deutlich höhere Förderquote von mindestens 70 Prozent an gefördertem Wohnungsbau.

Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) verfolgt die Landeshauptstadt das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung zu fördern. Das SIM ist seit 2014 nach einer dreijährigen Pilotphase als verbindliches Instrument für die Innenentwicklung im Einsatz. Neben der Schaffung geförderter Wohnungen sichert das SIM ebenfalls einen Wohnanteil von mindestens 20 Prozent bei allen Bauvorhaben in Mischgebieten. Das SIM gilt als Kernbestandteil der Stuttgarter Wohnbaustrategie. Bei Wohnbauvorhaben sind die drei Säulen des SIM anzuwenden: geförderter Wohnungsbau, Kostenbeteiligung und Refinanzierung sowie die Sicherung von Stadtqualitäten (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Die Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells



www.stuttgart.de/statistik

Kern des SIM ist die verpflichtende Bereitstellung von gefördertem Wohnraum bei Neubauvorhaben (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024b):

- Bei privaten Bauvorhaben müssen mindestens 30 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Wohnfläche (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024b) dem geförderten Wohnungsbau (Sozialmietwohnungen, vgl. Kapitel 5.2) vorbehalten sein.
- Zusätzlich ist seit 2024 bei 10 Prozent der neuen Wohnungen eine preisgedämpfte Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Stuttgarter Mietspiegels (vgl. Kapitel 4.2) vorzusehen. Alternativ können auch 10 Prozent der neuen Wohnungen preiswerte Eigentumswohnungen sein.
- Insgesamt ergibt sich somit eine soziale Wohnraumquote von 40 Prozent der neuen Wohnfläche. Für städtische Grundstücke und Grundstücksteile, die im Rahmen der Projektrealisierung an Private veräußert werden oder in Erbbaurecht vergeben werden, gilt eine deutlich höhere Quote. Hier beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 70 Prozent.

Die erste geförderte Wohnung ist ab einer Wohnbaufläche von 450 m² Bruttogrundfläche (ca. fünf Wohneinheiten) zu errichten. Ab 900 m² Bruttogrundfläche (etwa zehn Wohneinheiten) muss die erste Sozialmietwohnung gebaut werden. Die Umsetzung muss innerhalb von drei Jahren erfolgen. Wenn besondere Gründe vorliegen, sind Ersatzmaßnahmen

im Umkreis von 1000 Metern möglich. In diesem Fall erhöht sich allerdings die Förderquote von 30 auf 45 Prozent.

Das SIM gilt stadtweit, wenn neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und den Planungsbegünstigten – nach Abzug aller Lasten – mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung verbleibt. Bei geringerer Wertsteigerung gelten angepasste Konditionen. Neben den Förderquoten umfasst das SIM auch Anforderungen zur Sicherung städtebaulicher Qualität und Schaffung optimaler Lebensbedingungen im Rahmen der Innenentwicklung. Bei städtebaulichen Verfahren – wie Wettbewerbe und Bauleitpläne – werden daher verbindliche Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards formuliert. Diese betreffen unter anderem Energieeffizienz, Nutzungsvielfalt und Grünraumgestaltung. Zudem werden die Bauverantwortlichen an den Planungskosten beteiligt.

1.3 Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung)

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

Die soziale Erhaltungssatzung (sogenannte Milieuschutzsatzung) ist ein städtebauliches Instrument, das in Gebieten mit besonders schützenswerter Bevölkerungsstruktur zum Einsatz kommt. Das Instrument zielt darauf ab, städtebauliche Fehlentwicklungen infolge sozialer Verdrängung zu vermeiden, indem luxuriöse und mietkostentreibende Modernisierungen sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigungspflicht unterliegen. Mit dem Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung werden der Rückbau, bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig. Die soziale Erhaltungssatzung schützt dabei nicht einzelne Mieterinnen und Mieter, sondern zielt auf den Erhalt der Bewohnerschaft und der vorhandenen Wohnstruktur im Quartier ab. Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel nur bis zu einem Standardniveau zulässig – dieses orientiert sich an der durchschnittlichen Ausstattung im jeweiligen Untersuchungsgebiet unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen.

Bereits seit 2013 gilt eine Erhaltungssatzung für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels. Ende 2020 beziehungsweise Anfang 2021 wurde sie auf drei weitere Gebiete ausgeweitet: die Friedhofstraße in Stuttgart-Nord, das Talgebiet von Heslach und das Cannstatter Wohngebiet Seelberg (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Erhaltungssatzungsgebiete in Stuttgart

Gebiet	Aufsiedlung	Einwohner	Wohnungen
Heslach	ab ca. 1880	8142	4604
Friedhofstraße	1950er-Jahre	730	421
Seelberg	ab ca. 1890	2852	1445
Nordbahnhofsviertel	1894 bis 1912	3077	1566

www.stuttgart.de/statistik

1.4 Stärkung des preiswerten Wohnungsbaus

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

Um den Bau preiswerter Wohnungen deutlich zu stärken, hat die Landeshauptstadt das Eigenkapital der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG, vgl. Kapitel 5.2) in den Jahren 2023 bis 2025 um insgesamt 200 Millionen Euro aufgestockt. Die Eigenkapitalerhöhung soll bis 2027 Investitionen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro ermöglichen – davon 746 Millionen Euro im Neubau, 311 Millionen Euro in Modernisierungen und 146 Millionen Euro in Instandhaltungsmaßnahmen. Ziel ist es, die Investitionsfähigkeit des städtischen Wohnungsunternehmens trotz der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zu sichern und den ambitionierten Neubaukurs fortzusetzen. Allein in den Jahren 2025 bis 2027 sollen weitere 1400 neue SWSG-Wohnungen entstehen.

Um in kurzer Zeit möglichst viele Wohnungen kostengünstig zu erstellen, nutzt die SWSG den seriellen Wohnungsbau: Gemeinsam mit der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat die SWSG einen sogenannten Stadtbaustein entwickelt – ein skalierbares Konzept baugleicher würfelförmiger Gebäude in nachhaltiger Holzhybridbauweise. Dieses modulare System soll als Element zur Nachverdichtung an unterschiedlichen Standorten zum Einsatz kommen und bezahlbaren und bedürfnisgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen. Bereits in diesem Jahr sollen die ersten von mehr als 200 Wohneinheiten an sieben Standorten in Stuttgart fertiggestellt werden (vgl. SWSG 2025).

Darüber hinaus stellt die Landeshauptstadt im Doppelhaushalt 2024/2025 zusätzlich neun Millionen Euro bereit, um den Neubau von Sozialmietwohnungen mit 300 Euro pro m² Wohnfläche zu fördern. Damit kann der Bau von rund 400 neuen Sozialmietwohnungen mitfinanziert werden. Ergänzend unterstützt die Stadt auch die Verlängerung von Belegungs- und Mietpreisbindungen bei Bestandswohnungen durch weitere Mittel.

1.5 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder

- *Die Mietpreisbremse deckelt die Mietpreise bei Neuvermietungen, die Kappungsgrenze regelt die Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen.*
- *Gegen längerfristigen Leerstand und nicht genehmigte Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung wird in Stuttgart mit der Zweckentfremdungsverbotssatzung vorgegangen.*
- *Das Wohngeld wurde zum Jahresbeginn angepasst – der Mietzuschuss ist um durchschnittlich rund 15 Prozent gestiegen..*

Die Mieten sind in vielen Städten und Gemeinden der deutschen Ballungsräume in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Viele Haushalte haben unter diesen Bedingungen Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder eine Reihe wohnungspolitischer Maßnahmen ergriffen, um die Mietenentwicklung zu dämpfen und bezahlbares Wohnen zu sichern. Einige dieser überregionalen politischen Maßnahmen und Regelungen sind auch für die Wohnungsmarktentwicklung in Stuttgart von besonderer Bedeutung:

Kappungsgrenze

Bei der Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis sind zwei voneinander unabhängige Obergrenzen einzuhalten: die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze. Die Kappungsgrenze legt fest, dass die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent erhöht werden darf (§ 558 Abs. 3 BGB). Ausgenommen davon sind Mieterhöhungen wegen baulicher Änderungen oder gestiegener Betriebskosten. In Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung

der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, kann die Kappungsgrenze aufgrund einer Verordnung der Landesregierung für die Dauer von höchstens fünf Jahren auf 15 Prozent abgesenkt werden. In Baden-Württemberg wurde dies für Stuttgart und weitere 88 Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt umgesetzt. Die derzeit gültige Kappungsgrenzenverordnung gilt bis zum 31. Dezember 2025. Eine Verlängerung wird von der Landesregierung derzeit geprüft.

Mietpreisbremse

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz von 2015 wurde die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt (§ 556d BGB). Sie erlaubt es den Ländern, Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen, in denen bei Wiedervermietung die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent überschreiten darf. Ziel ist es, den Mietenanstieg in den Ballungsräumen zu begrenzen und Wohnraum für alle Einkommensgruppen bezahlbar zu halten. Ergänzt wurde die Regelung durch das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019. Es verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter ihren Mietparteien bereits vor Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert über die Höhe der Vormiete Auskunft zu geben – eine Maßnahme, die die Transparenz erhöhen und die Wirksamkeit der Mietpreisbremse verbessern soll.

In Baden-Württemberg gilt die entsprechende Landesverordnung ebenfalls bis zum 31. Dezember 2025. Stuttgart zählt zu den 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen diese Regelung Anwendung findet. Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind jedoch Neubauten (Erstvermietung nach dem 1. Oktober 2014) sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Zudem darf in bestimmten Fällen auch eine über der Grenze liegende Vormiete erneut vereinbart werden, wenn diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses erhoben wurde.

Ob die Mietpreisbremse wirkt, wird seit ihrer Einführung kontrovers diskutiert. Eine Evaluation des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass zahlreiche Wohnungen dennoch über dem zulässigen Höchstwert vermietet werden, die Mietpreisbremse aber zu einer moderaten Verlangsamung des Mietenanstiegs

beigetragen habe. Entgegen mancher Vermutungen zeigt die Studie auch, dass die Mietpreisbremse den Wohnungsneubau nicht hemmt, sondern durch ihre Ausnahmeregelungen sogar Investitionen in diesem Segment gefördert habe.

Verlängerung der Kündigungssperrfrist

Eine weitere wohnungspolitische Maßnahme, die von der Landesregierung im Jahr 2015 auf den Weg gebracht wurde, ist die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach dem Verkauf von Mietwohnungen. Nach § 577a BGB darf Mieterinnen und Mietern bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wegen Eigenbedarfs grundsätzlich erst nach Ablauf einer dreijährigen Sperrfrist gekündigt werden. Für Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt kann diese Frist per Landesverordnung verlängert werden. In Baden-Württemberg wurde die Sperrfrist durch die Kündigungssperrfristverordnung (KSpVO BW) auf fünf Jahre ausgeweitet. Diese Regelung gilt – wie auch die Verordnungen zur Kappungsgrenze und Mietpreisbremse – derzeit bis zum 31. Dezember 2025. Eine Verlängerung wird geprüft.

Ziel dieser Maßnahme ist es, Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnungsmärkten besser vor Verdrängung zu schützen und spekulativen Umwandlungen entgegenzuwirken.

Zweckentfremdungsverbot

Mit der Satzung zum Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum hat das Land Baden-Württemberg Kommunen eine Möglichkeit gegeben, um gegen längerfristigen Leerstand und zweckwidrige Nutzung von Wohnraum – etwa als Ferienwohnung – mit Bußgeldern vorzugehen. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und andere zumutbare Mittel – wie Wohnungsneubau und Wohnraumförderung – nicht ausreichen, um den Mangel zu beheben.

In Stuttgart gilt die Satzung seit dem Jahr 2016. Sie wurde zuletzt um fünf Jahre verlängert und ist bis zum 31. Dezember 2025 in Kraft. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt insbesondere dann vor, wenn...

... dieser für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt oder überlassen wird,

... die Wohnnutzung durch bauliche Veränderungen verhindert wird,

... eine gewerbliche Fremdenbeherbergung nicht nur vorübergehend stattfindet,

... Wohnraum länger als sechs Monate leer steht,

... Wohnraum beseitigt oder abgebrochen wird.

Durch eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen sind Betreiberinnen und Betreiber von Internetportalen für Ferien- und Monteursunterkünfte inzwischen verpflichtet, Kundendaten offen zu legen. Bis April 2025 wurden in Stuttgart insgesamt 2448 Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsrecht eingeleitet, überwiegend wegen ungenehmigter Nutzung als Ferienwohnung oder wegen längerem Leerstand. Rund 725 dieser Verfahren waren zu diesem Zeitpunkt noch offen.

Wohngeldreform

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zu den Wohnkosten – sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Wohngeld unterstützt Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Leistungen der Grundversicherung beziehen, aber dennoch auf Unterstützung angewiesen sind. Mit dem „Wohngeld Plus“ hatte der Bund zum 1. Januar 2023 eine umfassende Wohngeldreform auf den Weg gebracht, die den stark gestiegenen Energiekosten Rechnung tragen sollte. Aufgrund der seither weiter gestiegenen Mieten und Lebenshaltungskosten wurde das Wohngeld Plus zum 1. Januar 2025 erneut angepasst. Die jüngste Reform führt laut Bundesbauministerium zu einer

Erhöhung des Wohngelds um durchschnittlich 15 Prozent beziehungsweise 30 Euro pro Haushalt. Ein wesentlicher Bestandteil des Wohngelds ist die regional gestaffelte Berücksichtigung der Wohnkosten: In Regionen mit hohen Mieten – wie Stuttgart – können Haushalte dadurch höhere Zuschüsse erhalten.

Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen

Das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz basiert auf den Empfehlungen der sogenannten Baulandkommission. Es soll den Kommunen die Ausweisung und Bereitstellung von Bauland erleichtern. Darüber hinaus ermächtigt es die Landesregierungen, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig ist. Die Umwandlungsverordnung trat im Jahr 2013 in Kraft und gilt nach erneuter Verlängerung bis zum 18. November 2028.

Zum Schutz von Kleineigentümerinnen und -eigentümern greift die Genehmigungspflicht nur bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen.

In Baden-Württemberg gilt damit für Grundstücke in Gebieten, für die eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sogenannte Milieuschutzsatzung, vgl. Kapitel 1.3) erlassen wurde, ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind.

Voraussetzung für die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne, separat veräußerbare Eigentumswohnungen ist die sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Sie bestätigt, dass jede Einheit baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgetrennt ist. Solche Bescheinigungen müssen aber nicht gleich den Verkauf einer Wohnimmobilie oder ihre Umwandlung in Eigentumswohnungen bedeuten. In Stuttgart bleibt die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen seit einigen Jahren relativ stabil. Im vergangenen Jahr wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen für rund 1 140 bestehende Wohnungen ausgestellt.



Der Wohnstandort Stuttgart zeichnet sich weiterhin durch eine hohe Anziehungskraft aus. Mittelfristig ist mit einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Wohnungspolitik und Wohnungsbauunternehmen stehen daher vor der Herausforderung, dem anhaltenden Nachfragedruck mit sozial vielfältigen Neubauquartieren für alle Bevölkerungsgruppen zu begegnen. Dabei kommt es nicht nur auf die Quantität neuer Wohnungen an, sondern auch auf deren städtebauliche Qualität und langfristige soziale Integration.








(Bild: Neues Plus-Energie-Quartier am Prießnitzweg in Bad Cannstatt: 330 Personalmietwohnungen für das Klinikum – errichtet aus vorproduzierten Holzmodulen. Foto: Andrea Brenner und Laura Schmitt)

2 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen hängt maßgeblich davon ab, wie viele Menschen in Stuttgart wohnen möchten. Nachdem die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 vor allem infolge der Fluchtmigration aus der Ukraine stark gestiegen war, stagnierte sie in 2023 und ging 2024 leicht zurück (-0,1%). Auch die Wanderungsgewinne aus dem Ausland gingen weiter zurück. Dennoch stieg die Zahl der Haushalte in den vergangenen beiden Jahren um rund 0,8 Prozent – aufgrund eines deutlichen Zuwachses an Einpersonenhaushalten. Damit hat auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter zugenommen. Zugleich bleibt die Bilanz aus Zu- und Fortzügen mit der Region Stuttgart deutlich negativ. Vor allem junge Familien verlagern nach wie vor ihren Wohnort ins Umland, da sie in Stuttgart keinen passenden Wohnraum finden.

Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage
in Stuttgart 2024

Veränderung
zu 2022

	Einwohner	609 334	- 0,1 %
	Haushalte	326 000	+ 0,8 %
	1-Personen- haushalte	171 279	+2,4 %
	2-Personen- haushalte	83 658	- 0,6 %
	3- und mehr Personenhaushalte	71 100	- 1,1 %
	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,86	- 0,5 %
	Kaufkraft je Ein- wohner in Euro	30 900	+ 10,1 %

Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, kommt es künftig darauf an, nicht nur mehr, sondern vor allem bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Insbesondere kompakte, bezahlbare Wohnungen für Einpersonenhaushalte sowie familiengerechter Wohnraum mit guter Anbindung und sozialer Infrastruktur werden zunehmend wichtiger. Auch die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum wächst aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und eines zunehmenden Bewusstseins für Barrierefreiheit.

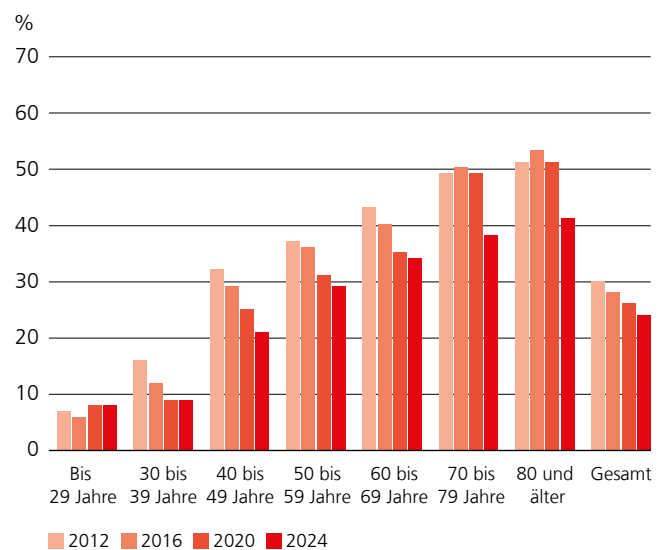
Das Kapitel beleuchtet zentrale Einflussfaktoren der Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Im Fokus stehen dabei die unterschiedlichen Bedarfe von Familien, jungen Haushalten und Seniorenhaushalten. Es wird der Frage nachgegangen, welcher Wohnraumbedarf durch die Wanderungsbewegungen entsteht, wie sich die Eigentumsquote verändert und welche Motive Menschen dazu bewegen, aus Stuttgart fort- oder nach Stuttgart zuzuziehen. Welche Bevölkerungsgruppen zieht es angesichts hoher Mieten und eines knappen Wohnungsangebots noch in die Stadt?

Zu Beginn wird ein Überblick über die Wohnsituation der Stuttgarter Haushalte sowie über die aktuellen Entwicklungen in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur gegeben. Anschließend liefert das Kapitel einen Überblick über die Umzugsmotive und eine aktualisierte Abschätzung zum künftigen Wohnungsbedarf bis 2035. Das Kapitel schließt mit einem Blick auf die Einkommenssituation und die daraus resultierenden Herausforderungen für die Wohnraumsituation in der Stadt.

2.1 Wohnsituation

- *Der Wunsch nach Wohneigentum ist groß – doch gerade für junge Haushalte sind die finanziellen Hürden häufig kaum zu überwinden. Derzeit lebt nur etwa ein Viertel der Stuttgarter Haushalte im selbstgenutzten Eigentum.*
- *Den Stuttgarterinnen und Stuttgartern steht im Durchschnitt 46,5 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung.*
- *Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes nimmt die durchschnittliche Wohndauer in Stuttgart weiter zu.*

Abbildung 2: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2024 nach Altersklassen



www.stuttgart.de/statistik

Wohneigentum

In Stuttgart leben derzeit 24,3 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden. Die Wohneigentumsquote ist damit weiterhin niedrig und in den vergangenen Jahren rückläufig – im Jahr 2020 lag sie noch bei 26,1 Prozent. Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich verschlechtert. Zwar haben die zuletzt gesunkenen Immobilienpreise (vgl. Kapitel 4.1), etwas günstigere Finanzierungsbedingungen und eine gestiegene Kaufkraft (vgl. Kapitel 2.7) den Erwerb 2024 wieder etwas erschwinglicher gemacht, doch bleibt der Zugang zu Wohneigentum insbesondere für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen schwierig.

Für die Einkommensmitte ist die Wohneigentumsbildung in den größten deutschen Städten seit der Zinswende kaum noch realisierbar – und war auch zuvor häufig nur mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich (vgl. Sagner und Voigtländer 2024). Besonders junge Haushalte verfügen angesichts der hohen Immobilienpreise oft nicht über das nötige Eigenkapital und die Mittel zur Deckung der Erwerbsnebenkosten. Der Wunsch nach Wohneigentum ist dennoch nach wie vor weit verbreitet. Dies zeigt sich auch daran, dass viele Stuttgarter Haushalte für den Immobilienwerb zunehmend in das Umland ausweichen, wo die Preise noch vergleichsweise niedriger sind (vgl. Kapitel 2.4).

Folglich wohnen jüngere Haushalte überwiegend zur Miete, während ältere Haushalte häufiger im Wohneigentum leben. So liegt die Wohneigentumsquote bei den 30- bis unter 40-Jährigen lediglich bei 9 Prozent, während rund ein Drittel der Haushalte der 60- bis 69-jährigen Haushalte im Eigentum wohnt. Die höchsten Eigentumsquoten haben hochbetagte Haushalte ab 80 Jahren – hier liegt sie bei 41 Prozent (vgl. Abbildung 2).

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist im Stadtgebiet ungleich verteilt: In vielen Stadtteilen am Stadtrand wird mehr als jede dritte Wohnung von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt, während die Quote in den zentralen Lagen meist unter 15 Prozent liegt (vgl. Karte 1).

Pro-Kopf-Wohnfläche

Die Wohnfläche ist ein wesentliches Merkmal der Wohnsituation. Den Stuttgarterinnen und Stuttgartern stehen durchschnittlich 46,5 m² Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

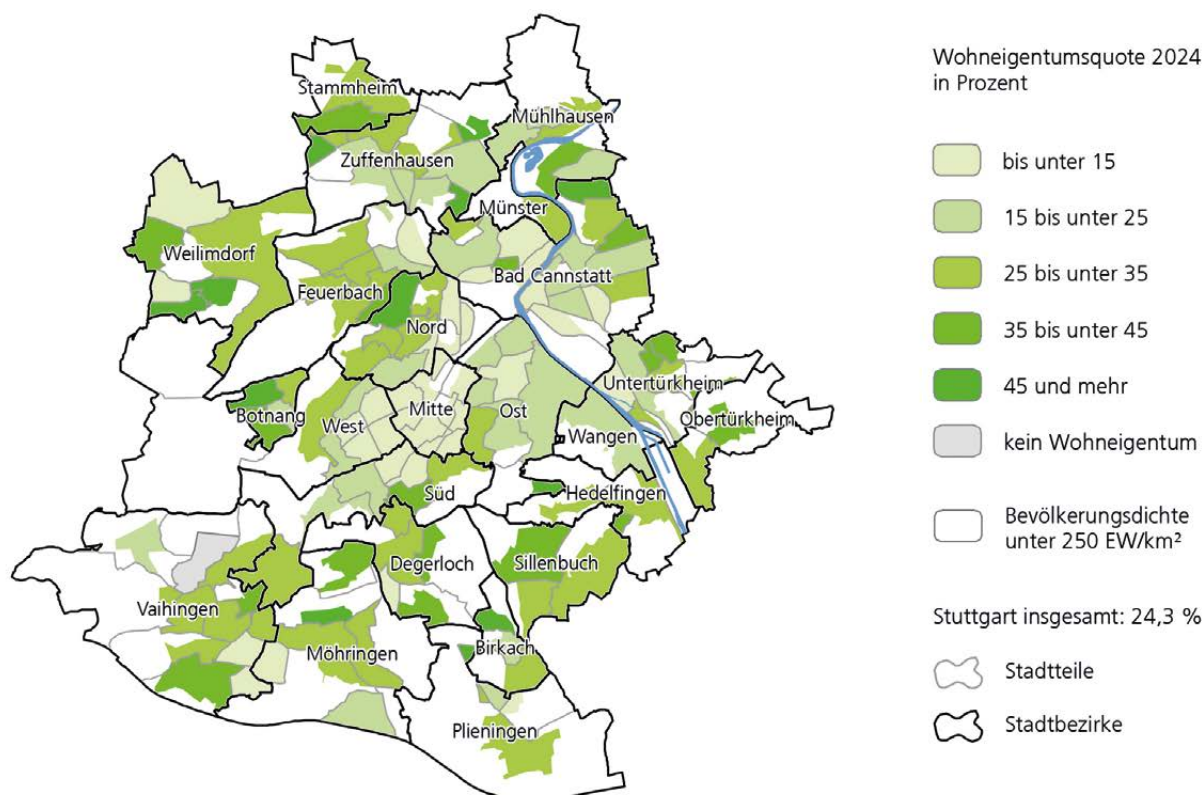
Eigentümerinnen und Eigentümer in Stuttgart haben mit 60 m² pro Kopf deutlich mehr Wohnfläche als Mietende (43 m²). Wohnungen von Eigentumshaushalten sind im Schnitt 99 m² groß, Miethaushalte bewohnen durchschnittlich 65 m² Wohnfläche.

Am meisten Platz haben ältere und hochbetagte Menschen. Sie leben wegen emotionaler Bindungen häufig so lange wie möglich in ihren in der Familienphase bezogenen Wohnungen und Häusern. Hinzu kommt, dass ein Umzug – selbst bei einer Wohnraumverkleinerung – oftmals mit höheren Kosten verbunden ist (vgl. Abbildung 3).

Wohndauer

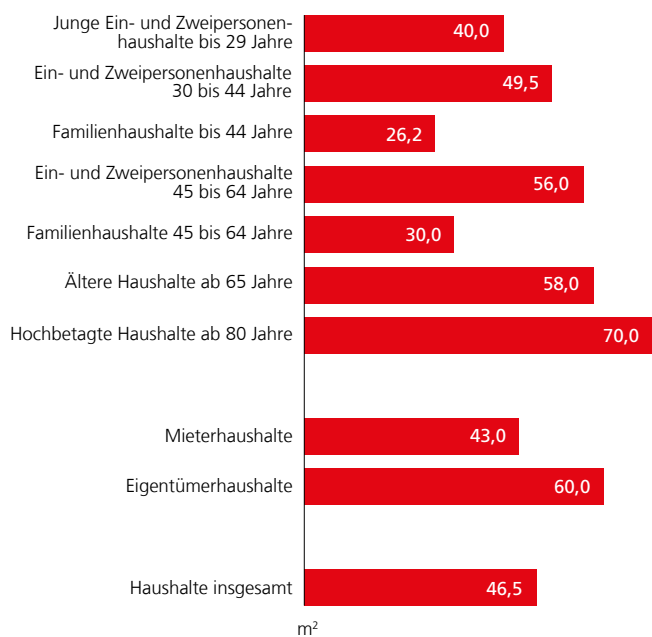
Die Wohnverhältnisse in Stuttgart sind von einer hohen Beständigkeit geprägt. Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung 2024 leben die Stuttgarterinnen und Stuttgarter im Schnitt seit 13 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts nimmt die

Karte 1: Wohneigentumsquote in den Stuttgarter Stadtteilen 2024



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt, Stadtkämmerei, Statistisches Amt

Abbildung 3: Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart nach Nachfragegruppen 2024



Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

durchschnittliche Wohndauer weiter zu – auch deshalb, weil langjährige Mietverhältnisse in der Regel mit geringeren Mietsteigerungen verbunden sind als Neuvermietungen (vgl. Gordo et al. 2019).

Eigentums Haushalte wohnen durchschnittlich seit fast 20 Jahren in ihrer aktuellen Wohnung, Mieterinnen und Mieter seit rund elf Jahren. Gut ein Drittel der Miethaushalte lebt seit mehr als zehn Jahren in der aktuellen Wohnung, 16 Prozent sogar seit 20 Jahren und länger. Gleichzeitig ist die Wohnmobilität weiterhin hoch: Rund 23 Prozent der Mietverhältnisse bestehen seit weniger als zwei Jahren (vgl. Abbildung 4).

Diese Zahlen zeigen einerseits eine wachsende Verfestigung bestehender Mietverhältnisse, insbesondere bei langjährig Wohnenden, andererseits aber auch eine hohe Fluktuation am unteren Ende des Wohnungsmarkts – ein Hinweis auf zunehmende Schwierigkeiten, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

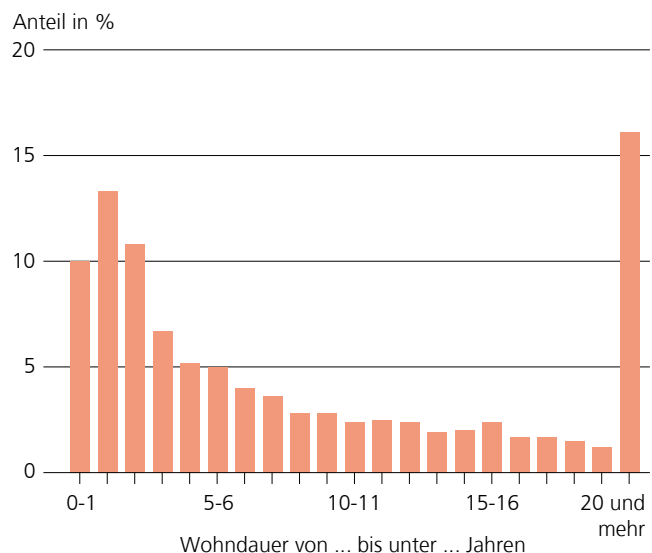
Barrierefreies Wohnen

Barrierefreies und altersgerechtes Wohnen gewinnt im Zuge der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft zunehmend an Bedeutung. In der Wohnungsmarktbefragung 2024 wurde dieses Thema berücksichtigt. Laut den Befragungsergebnissen benötigen rund 6 Prozent aller Stuttgarter Haushalte eine barrierefreie Wohnung, da mindestens ein Haushaltsmitglied körperlich eingeschränkt oder pflegebedürftig ist.

Dem steht ein vergleichsweise geringes Angebot gegenüber:

- 10 Prozent aller Wohnungen erfüllen zwei grundlegende Kriterien: Sie sind vom Gehweg aus stufenlos zugänglich (z. B. über Aufzug oder Rampe) und verfügen über Türen, die breiter als 80 cm sind.
- 5 Prozent der Wohnungen bieten zusätzlich eine bodengleiche Dusche oder eine Badewanne mit Türeinstieg.
- Nur 2 Prozent aller Wohnungen entsprechen umfassenden Anforderungen an die Barrierefreiheit (vgl. Tabelle 2).

Abbildung 4: Wohndauer der Miethaushalte in Stuttgart 2024



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

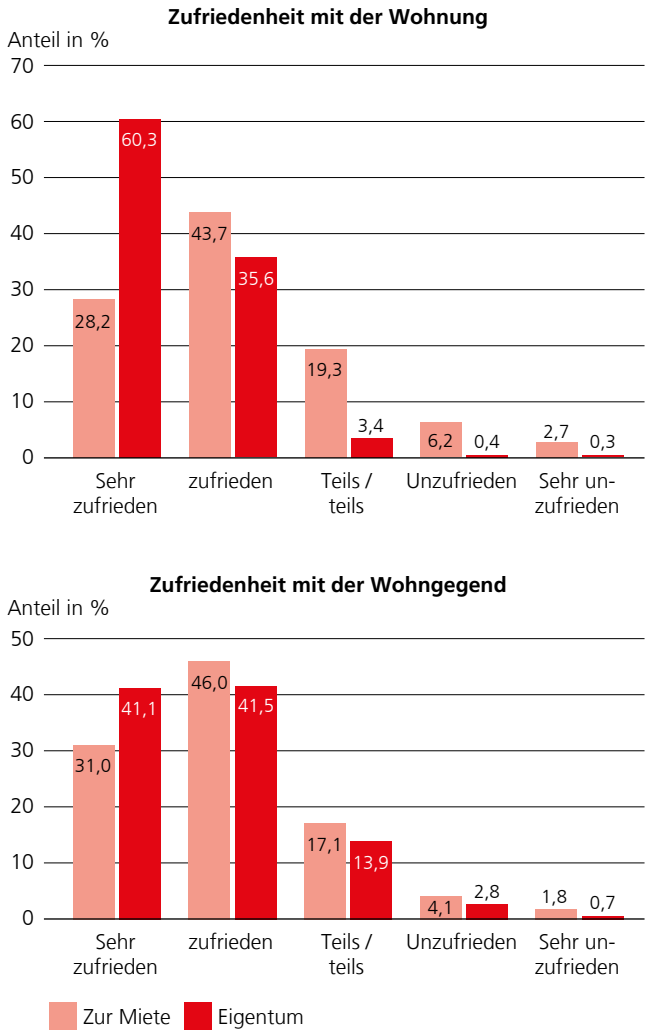
Tabelle 2: Anteil an barrierearmen Wohnungen in Stuttgart

Kriterien für barrierefreie Wohnungen	Grad der Barrierefreiheit		
Wohnungen vom Gehweg aus ohne Treppenstufen erreichbar	a)	b)	c)
Türen breiter als 80 cm	Basismerkmale 10 %	Erweiterte Merkmale 5 %	Alle Merkmale 2 %
Bodengleiche Dusche (ohne Schwellen) oder Badewanne mit Türeinstieg			
Abstände zwischen den Wänden (z. B. auch im Flur) 1,20 m oder mehr			
Ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Sanitärbereich			
Ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Küchenbereich			
Wohnung auf einer Etage			

Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 5: Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohngegend in Stuttgart 2023



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Stuttgart-Umfrage 2023

www.stuttgart.de/statistik

Die Zahlen machen deutlich, dass der Bestand an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen begrenzt ist. Zudem wird der Bedarf aller Voraussicht nach künftig zunehmen. Die Stadt Stuttgart und die Stuttgarter Wohnungswirtschaft sehen diesen Bedarf und setzen sich dafür ein, dass dieser Wohnraum im Neubau und bei Sanierungen einen angemessenen Anteil hat (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024a). Für Umbaumaßnahmen in Wohnungen und Wohnhäusern kann auf das städtische Förderprogramm „Barrierefreies und altersgerechtes Wohnen“ zurückgegriffen werden.

Beurteilung der Wohnsituation

Insgesamt sind die meisten Stuttgarterinnen und Stuttgarter mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das zeigen die Ergebnisse der Stuttgart-Umfrage: 79 Prozent der Befragten sind mit ihrer Wohngegend zufrieden oder sehr zufrieden, 82 Prozent mit ihrer Wohnung. Auffällig ist, dass Eigentumshaushalte ihre Wohnsituation deutlich häufiger als sehr zufriedenstellend bewerten als Miethaushalte (vgl. Abbildung 5). Die Zufriedenheitswerte mit der Wohnung (2021: 80 %) und der Wohngegend (2021: 78 %) liegen seit Jahren stabil auf einem hohen Niveau (vgl. Schöb 2023).

2.2 Bevölkerungsentwicklung

- Nachdem die Bevölkerungszahl 2022 vor allem durch die Fluchtmigration aus der Ukraine stark gestiegen war, stagnierte sie in 2023.
- Im Jahr 2024 war ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 anhält (-2650 Personen). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Wanderungsgewinne aus dem Ausland weiter zurückgingen.
- Im Vergleich zu 2010 haben sich die Wanderungsverluste Stuttgarts – insbesondere bei Familien – deutlich verstärkt.

Wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland, wuchs die Bevölkerung Stuttgarts in den Jahren zwischen 2010 und 2019. In diesem Zeitraum verzeichnete Stuttgart einen Zuwachs von über 50 000 Personen (vgl. Abbildung 6). Diese Entwicklung flachte in den Jahren 2017 bis 2019 ab

Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerungszahl in Stuttgart seit 1970

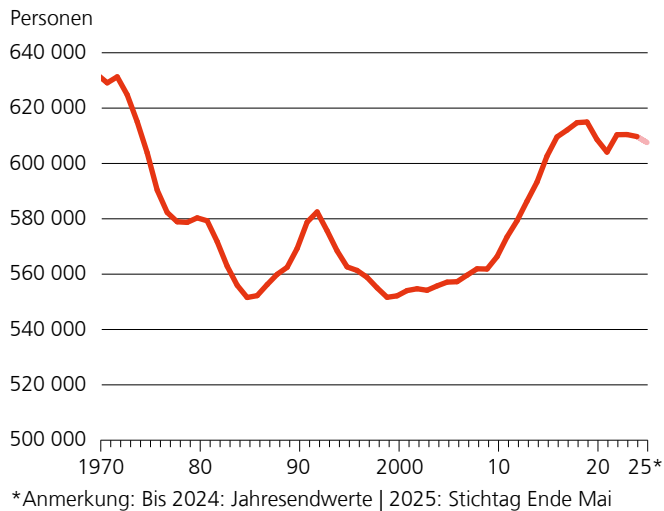
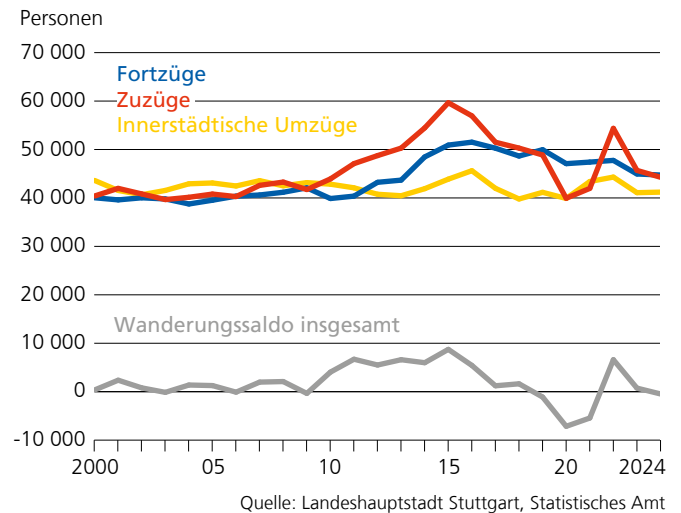


Abbildung 7: Zuzüge, Fortzüge und innerstädtische Umzüge in Stuttgart seit 2000



www.stuttgart.de/statistik

und fand durch die Corona-Pandemie ihr jähes Ende (vgl. Frisoli und Mäding 2022). Dadurch sah sich Stuttgart, wie die meisten Großstädte, mit der Herausforderung sinkender Einwohnerzahlen konfrontiert. In den Jahren 2020 und 2021 sank die Bevölkerungszahl stärker als in anderen Großstädten (vgl. Mäding 2022) um insgesamt 11 000. Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerungszahl hauptsächlich durch geflüchtete Menschen aus der Ukraine wieder um über 6000 an. Nach einer Stagnation 2023 und einem leichten Rückgang 2024 um 0,1 Prozent lag die Einwohnerzahl zum Jahresende 2024 bei rund 610 000 Personen. Auch in den ersten sechs Monaten des Jahres setzte sich der Bevölkerungsrückgang mit einem Minus von rund 2650 Personen fort.

Hinter der Bevölkerungsdynamik der letzten Dekade stehen verschiedene Ursachen, die sich im Wesentlichen auf Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) sowie in geringerem Ausmaß auf Geburten und Sterbefälle (natürlicher Saldo) zurückführen lassen:

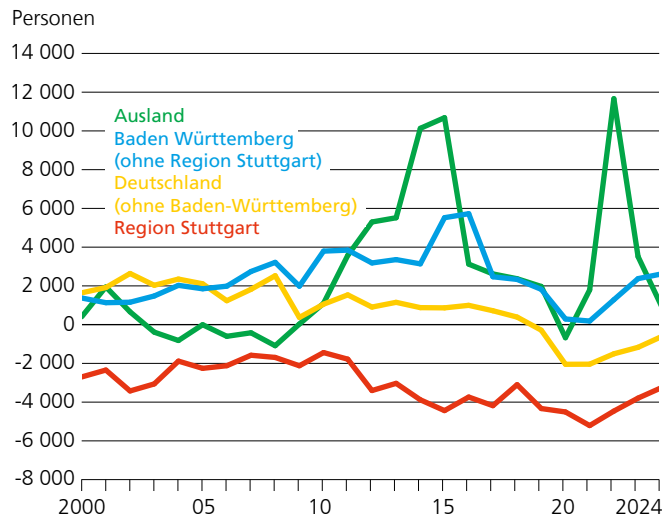
Zwischen 2010 und 2019 prägten Stuttgart Wanderungsgewinne mit dem Ausland maßgeblich. In diesem Zeitraum überstieg die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland die Fortzüge ins Ausland um mehr als 46 000 Personen. Bis etwa 2013 lassen sich diese Wanderungen vor allem auf die wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart mit entsprechender Arbeitskräftenachfrage, wirtschaftliche Krisen in Südeuropa

sowie den Wegfall der Beschränkungen der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2011 zurückführen.

Um das Jahr 2015 gewann die Zuwanderung geflüchteter Menschen – insbesondere aus den Krisengebieten in Syrien und Afghanistan – enorm an Bedeutung (vgl. Mäding 2016). Dies führte vor allem in den Jahren 2015 und 2016 zu zusätzlichen Wanderungsgewinnen aus Baden-Württemberg, da viele Geflüchtete über die Landeserstaufnahmestellen nach Stuttgart kamen. In den Jahren 2016 bis 2019 ging die Zuwanderung aus dem Ausland deutlich zurück. Der jährliche Wanderungssaldo mit dem Ausland belief sich in diesen Jahren auf rund 2000 Personen.

Im Jahr 2020 sank die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland nochmals deutlich. Der Auslandssaldo war erstmals negativ und lag bei rund -670 Personen. Neben der weiter rückläufigen Fluchtmigration und einer abnehmenden wirtschaftlichen Dynamik ab 2019 war dies in erster Linie auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Geschlossene Grenzen und erschwerte Bedingungen in den Herkunftsländern führten weltweit zu einem Einbruch der Migration (vgl. Angenendt et al. 2020). Im zweiten Jahr der Pandemie kam es zu einer teilweisen Erholung: 2021 verzeichnete Stuttgart wieder einen Wanderungsgewinn von knapp 2000 Personen aus dem Ausland. Im Jahr 2022 stieg die Zuwanderung aus dem Ausland infolge des russischen

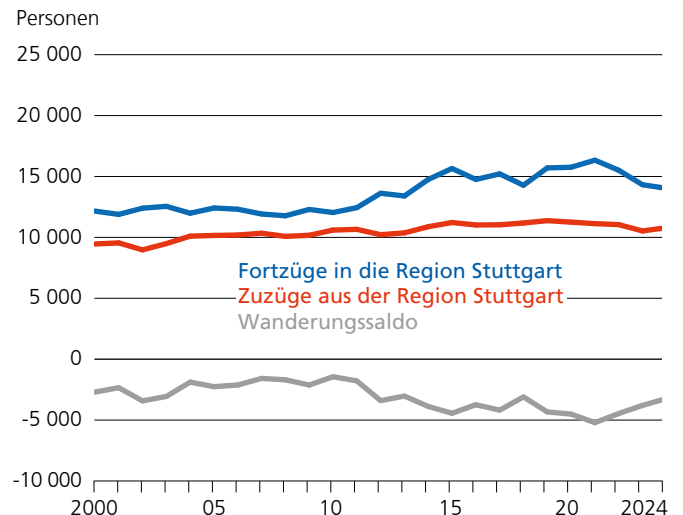
Abbildung 8: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 2000



Angriffskriegs gegen die Ukraine deutlich an. Über 11 000 Menschen kamen nach Stuttgart – mehr als in den Jahren 2014 und 2015 (vgl. Abbildung 8). In den vergangenen beiden Jahren 2023 und 2024 sank der Auslandssaldo jedoch wieder deutlich. Mit einem Plus von lediglich 877 Personen im Jahr 2024 wurde der zweitniedrigste Wert seit 2010 erreicht.

Neben der Zuwanderung aus dem Ausland profitierte Stuttgart bis 2019 auch von innerdeutschen Wanderungen – abgesehen von den wohnungsmarktbezogenen Bewegungen innerhalb der Region Stuttgart. Zuletzt war dieser Gewinn jedoch fast ausschließlich auf Wanderungen innerhalb Baden-Württembergs zurückzuführen. Zwischen 2010 und 2019 lag der kumulierte Wanderungsüberschuss aus innerdeutschen und überregionalen Zu- und Fortzügen in Summe bei rund 43 000 Personen. Seit 2017 zeichnet sich jedoch ein rückläufiger Trend ab. Mit der nachlassenden Dynamik am Arbeitsmarkt und insbesondere infolge der Corona-Pandemie gingen die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Region Stuttgart im Jahr 2020 nochmals deutlich – um etwa 3000 – zurück. Da die Fortzüge zunächst auf einem stabilen Niveau verharrten, sank der Wanderungssaldo auf rund -1750 Personen. Dieser Rückgang ist insbesondere auf ausbleibende Zuwanderung junger Erwachsener im Alter zwischen 18 und unter 45 Jahren sowie sinkende Zuzugszahlen junger Familien zurückzuführen.

Abbildung 9: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Stuttgarts mit der Region seit 2000

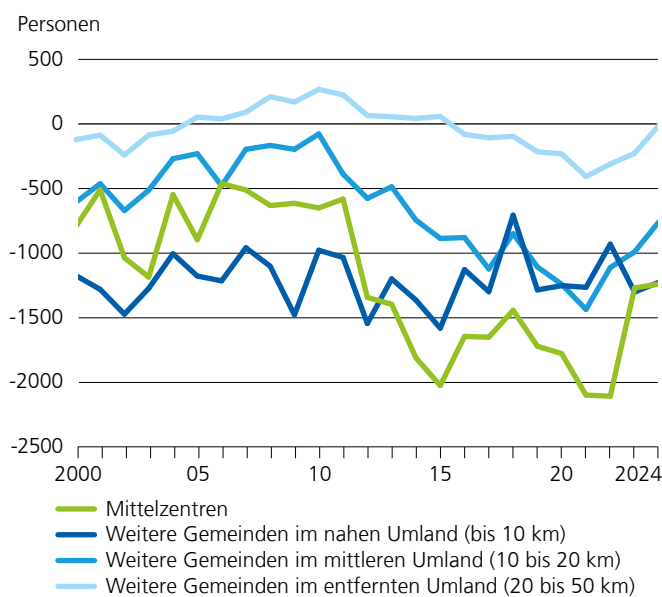


Damit wurde die seit 2010 erkennbare Bedeutungszunahme Stuttgarts als attraktiver Arbeits-, Ausbildungs- und Studienort jäh unterbrochen. Vor allem im Hochschulbereich ist jedoch anzunehmen, dass sich die Zahl der Studierenden auch künftig stabil entwickeln wird.

Im Jahr 2021 stiegen die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Region Stuttgart wieder leicht an. Gleichzeitig erhöhte sich – erstmalig seit 2015 – auch die Zahl der Fortzüge spürbar. Der Saldo blieb daher mit -1850 weiterhin negativ. In den Folgejahren erholte sich der innerdeutsche Wanderungssaldo jedoch merklich – vor allem durch rückläufige Fortzugszahlen – und lag 2024 bei einem Plus von über 2000 Personen.

Ein erheblicher Anteil der Wanderungsbewegungen entfällt auf die Region Stuttgart selbst: Ein Viertel bis ein Drittel aller Zu- und Fortzüge nach beziehungsweise von Stuttgart betrifft das regionale Umland. Diese Wanderungen innerhalb der Region Stuttgart unterliegen stärker den Bedingungen des städtischen Wohnungsmarktes als die überregionalen Bewegungen. Die Stadt Stuttgart verliert seit jeher Bevölkerung an ihr Umland. Mit dem Attraktivitätsgewinn urbaner Wohnstandorte – insbesondere in den 2000er Jahren – gingen diese Verluste zeitweise zurück (vgl. Fricke et al. 2015). Seit etwa 2012 nahmen die Wanderungsverluste mit dem Umland jedoch wieder deutlich zu. Bis einschließlich 2022

Abbildung 10: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen in der Region Stuttgart nach Entfernung



www.stuttgart.de/statistik

verlor Stuttgart jedes Jahr im Saldo durchschnittlich rund 4000 Personen an die Kommunen der Region Stuttgart. Im Jahr 2021 erreichte der regionale Wanderungsverlust sogar mit rund 5200 Personen einen Höchststand. Ursache war ein Anstieg der Fortzüge bei gleichzeitig stabiler Zahl an Zuzügen (vgl. Abbildung 9). In den letzten Jahren erhöhte sich die Zahl der Zuzüge aus dem Umland leicht, während die Fortzüge etwas zurückgingen. Der Wanderungssaldo blieb im Jahr 2024 mit rund -3.200 Personen jedoch weiterhin deutlich negativ.

Die Alterszusammensetzung der Stadt-Umland-Wandernden zeigt, dass die Wanderungsverluste mit dem Umland insbesondere bei Familien deutlich zugenommen haben (vgl. Mäding 2021). Der Wanderungsverlust in den relevanten Altersgruppen – also bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie bei Erwachsenen zwischen 30 und unter 45 Jahren – stieg von 1500 Personen im Jahr 2010 auf etwa 4700 Personen im Jahr 2021. Im Jahr 2024 lag der Verlust in diesen Gruppen immer noch bei 3000 Personen.

Betrachtet man die räumlichen Muster der aktuellen intra-regionalen Wanderungen, zeigt sich im Vergleich zu den Suburbanisierungsphasen der 1970er bis 1990er Jahre ein verändertes Bild: Heute richten sich die Abwanderungen

verstärkt auf gut erschlossene und gut ausgestattete Wohnstandorte, insbesondere auf die Mittelzentren der Region (vgl. Abbildung 10). Grund dafür ist die hohe Anspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, die es erschwert, geeigneten Wohnraum innerhalb der Stadt zu finden. Zugleich streben viele Haushalte weiterhin ein urbanes Lebensumfeld an, das auch in ausgewählten Mittelzentren geboten wird. In den letzten beiden Jahren hat die Abwanderung in diese Mittelzentren allerdings wieder etwas abgenommen. Dies könnte daran liegen, dass auch dort zentral gelegene und attraktive Wohnstandorte knapp sind.

So profitieren auch dezentralere Gemeinden inzwischen teilweise von Abwanderungen aus dem Zentrum. Entlang der regionalen Entwicklungsachsen und in den Mittelzentren werden zunehmend auch weniger gut erschlossene, ländlich geprägte Wohnstandorte nachgefragt. Zweifelsohne bedingt das fehlende Wohnungsangebot in Stuttgart diese Entwicklung. Zudem haben die erweiterten Möglichkeiten zum Homeoffice die alltäglichen Mobilitätsmuster spürbar verändert. Da viele Menschen nicht mehr täglich oder nur noch gelegentlich ins Büro pendeln müssen, sind sie eher bereit, eine größere Entfernung zum Arbeitsort in Kauf zu nehmen.

Zur Bevölkerungsentwicklung trägt neben der Wanderungsbilanz auch der natürliche Saldo – also die Differenz von Geburten und Sterbefällen – bei. Zwischen Ende 2010 und 2021 wurden in Stuttgart über 9600 Kinder mehr geboren, als Menschen verstarben. Der natürliche Saldo trug damit rund 25 Prozent zum damaligen Bevölkerungswachstum bei. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen Deutschlands war die natürliche Bevölkerungsbilanz in Stuttgart in diesem Zeitraum positiv. Bis 2003 lag sie noch im negativen Bereich, stieg danach aber stetig an und erreichte zwischen 2016 und 2019 sogar vierstellige Werte. Danach nahm das Geburtenplus wieder auf Werte zwischen 800 und 900 Personen jährlich ab. Seit 2022 versterben in Stuttgart wieder mehr Menschen als geboren werden. Der natürliche Saldo sank 2023 auf nahezu -700. Diese Entwicklung ist auf einen altersbedingt steigenden Anteil an Sterbefällen sowie auf sinkende Geburtenzahlen zurückzuführen. Der Rückgang bei den Geburten lässt sich einerseits mit einer alternden Elterngeneration erklären, andererseits ist auch die zusammengefasste Geburtenziffer (Total Fertility Rate, TFR) seit 2022 deutlich gesunken. Im Jahr 2023 erreichte sie den niedrigsten Stand seit 1985.

2.3 Haushaltsstrukturen und -entwicklung

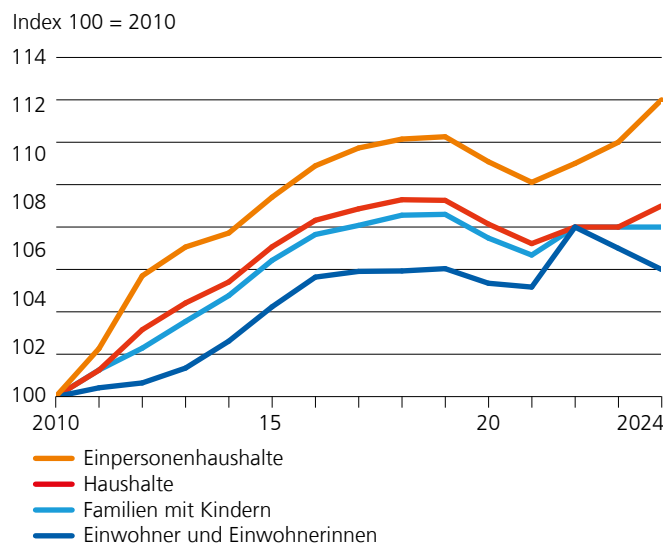
- Im Jahr 2024 gab es in Stuttgart 326 000 Haushalte. Damit leben durchschnittlich 1,86 Personen in einem Haushalt. Nachdem die durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen 2012 und 2023 stagnierte, sank sie im Jahr 2024 erstmals wieder leicht.
- Kleinere Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart: 53 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, 26 Prozent entfallen auf Zweipersonenhaushalte.

Die Verteilung der Bevölkerung auf Haushalte ist für die Wohnungsnachfrage von besonderer Bedeutung. So gingen die Bevölkerungsgewinne bis zum Jahr 2019 mit einem kontinuierlichen Anstieg der Haushaltszahl einher: Zwischen Ende 2010 und Ende 2019 wuchs die Zahl der Haushalte um 9 Prozent auf rund 327 000. Infolge der pandemiebedingten Bevölkerungsverluste fiel sie in den Jahren 2020 und 2021 vorübergehend auf rund 321 000 zurück, bevor sie seit 2022 wieder zunahm.

Trotz einer nahezu unveränderten Bevölkerungszahl ist die Zahl der Haushalte in den Jahren 2023 und 2024 um insgesamt 0,8 Prozent auf rund 326 000 gestiegen. Besonders deutlich war der Zuwachs bei den Einpersonenhaushalten (+2,4 %), während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum rückläufig war (vgl. Abbildung 11). Damit verstärkte sich ein bereits langfristig zu beobachtendes Muster: Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. Rund 53 Prozent der Haushalte bestehen aus nur einer Person, etwa 26 Prozent aus zwei Personen. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur etwas mehr als ein Fünftel aller Haushalte aus. Einpersonenhaushalte haben bis 2012 fast jedes Jahr an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung spiegelt sich in der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider: Im Jahr 2000 lebten im Schnitt noch 1,95 Personen in einem Haushalt, 2012 waren es nur noch 1,87 Personen. Nach einer längeren Phase der Stagnation sank die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2024 erstmals wieder auf 1,86.

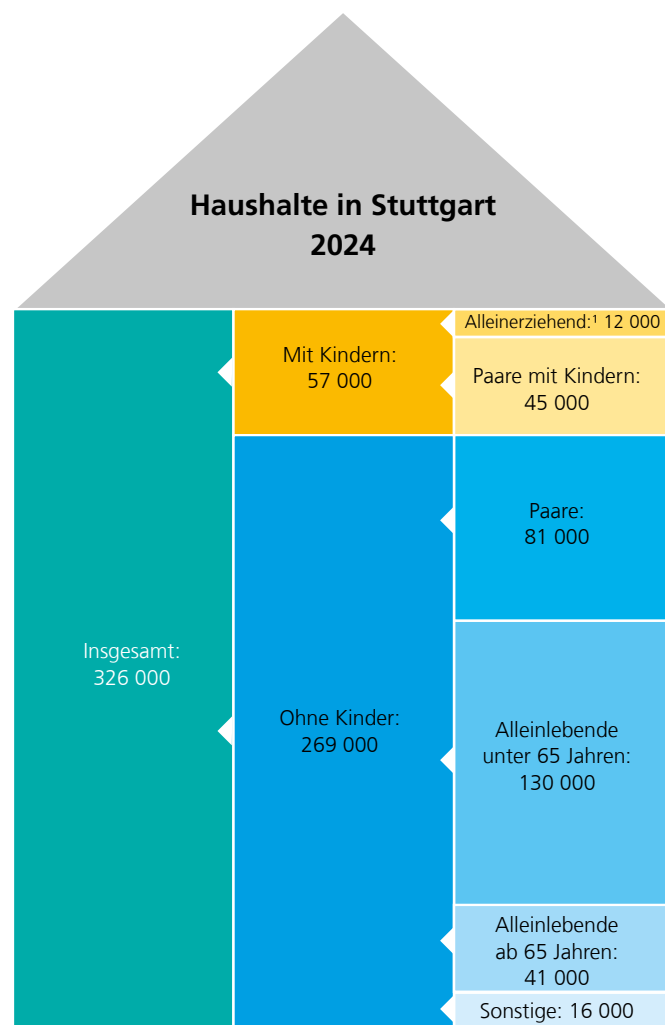
Im Zuge des starken Bevölkerungszuwachses und der hohen Geburtenzahlen der Jahre 2015 bis 2019 sowie der Zuwanderung vieler ukrainischer Mütter mit ihren Kindern

Abbildung 11: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Stuttgart seit 2010



www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 12: Haushalte in Stuttgart



¹ Mit Kindern unter 18 Jahre.

www.stuttgart.de/statistik

im Jahr 2022 stieg die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren zeitweise auf knapp 58 000 an. In den beiden vergangenen Jahren ging dieser Wert leicht auf etwas über 57 000 zurück (vgl. Abbildung 12). Allerdings handelt es sich bei Familienhaushalten nicht zwangsläufig um große Haushalte: In der Hälfte dieser Haushalte lebt nur ein Kind unter 18 Jahren, in 38 Prozent zwei Kinder, und nur in 12 Prozent drei oder mehr Kinder. Etwa 22 Prozent der Familienhaushalte bestehen aus einem alleinerziehenden Elternteil mit Kind(ern). Darüber hinaus machen Einpersonenhaushalte im höheren Alter einen relevanten Anteil aus: 13 Prozent der Haushalte bestehen aus einer alleinlebenden Person im Alter von mindestens 65 Jahren.

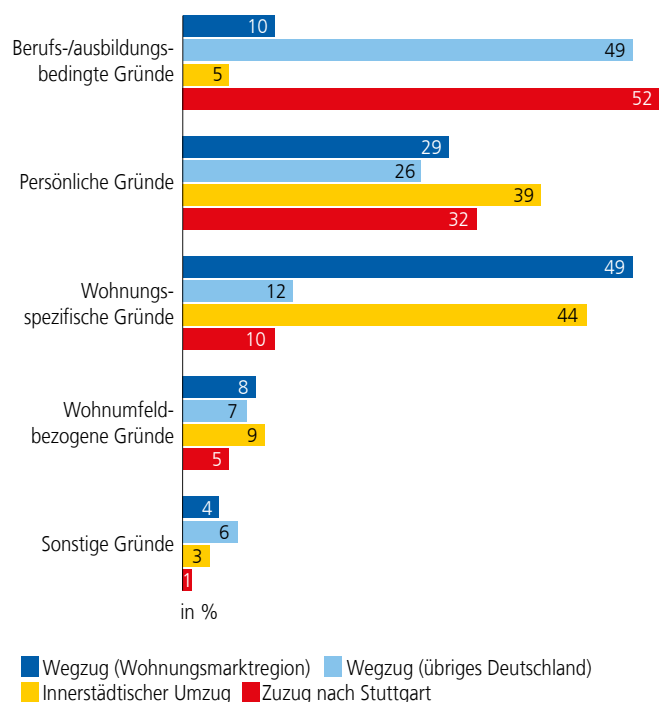
2.4 Wandermotive

- *Vor allem junge Familien ziehen ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen angemessenen Wohnraum finden. In der Folge verliert die Stadt überdurchschnittlich einkommensstarke Haushalte.*
- *Haushalte, die nach Stuttgart ziehen, nennen als Hauptmotive vor allem Bildungs- und Berufsgründe.*
- *Über die Hälfte der Haushalte, die ins Umland gezogen sind, kann sich eine Rückkehr nach Stuttgart vorstellen – vorausgesetzt es gibt ein passendes Wohnungsangebot.*
- *Unter den innerstädtisch Umziehenden sind einkommensschwache Haushalte nur selten vertreten.*

Die Wandermotivbefragung des Statistischen Amtes aus dem Jahr 2021 (vgl. Held et. al 2022) liefert wertvolle Einblicke in das Umzugsverhalten von Haushalten in Stuttgart und der Region. Die Ergebnisse bleiben auch heute relevant: Sie erlauben wertvolle Rückschlüsse für die Wohnungsmarktentwicklung in der Region und zeigen, dass der Wohnungsmarkt ein zentraler Treiber für Zu- und Wegzüge ist. Auch die aktuellen Entwicklungen in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur in Stuttgart liefern keine Hinweise darauf, dass sich die grundlegenden Umzugsmotive seither wesentlich verändert hätten. Ziel der Untersuchung war es, die sozialen, familiären und wirtschaftlichen Hintergründe sowie die wichtigsten Umzugsmotive zu ermitteln – insbesondere im Hinblick auf die Abwanderung ins Umland.

Das Wanderungsgeschehen wird maßgeblich von jungen Erwachsenen geprägt. Bildungs- und berufsbedingte Umzüge stehen bei dieser Altersgruppe im Vordergrund – sei es durch den Start eines Studiums, den Berufseinstieg oder eine Familiengründung. Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugsmobilität dagegen deutlich ab.

Abbildung 13: Gruppierte Hauptauszugsgründe (Mehrfachantworten möglich)



Quelle: Wandermotivbefragung 2021

www.stuttgart.de/statistik

Die Wandermotivbefragung zeigt: Unter den Zuziehenden und die über die Wohnungsmarktregion hinaus Wegziehenden dominieren junge Erwachsene zwischen 18 und 29 Jahren. Haushalte, die innerhalb Stuttgarts oder ins nahe Umland ziehen, gehören dagegen häufig zur Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen – meist junge Familien und Erwerbshaushalte mit guter bis sehr guter Einkommenssituation. In etwa einem Drittel der Umland-Haushalte und einem Viertel der innerstädtisch Umziehenden leben minderjährige Kinder.

Die Gründe für einen Umzug sind vielfältig (vgl. Abbildung 13). Oftmals werden mehrere Motive genannt, besonders bei Umzügen über kurze Distanzen. Bei innerstädtischen

Wechseln dominieren wohnungsbezogene Gründe wie eine zu kleine Wohnung (44 %), unzureichende Ausstattung (32 %) oder ein schlechter baulicher Zustand (22 %). Hinzu kommen persönliche Motive wie das Zusammenziehen (28 %) oder der Wunsch nach einem städtischen Umfeld (21 %).

Auch bei Fortzügen von Stuttgart ins Umland stehen wohnungsmarktrelevante Gründe im Vordergrund: eine zu kleine Wohnung (46 %), der Wunsch nach Wohnen im Grünen (36 %) oder nach Eigentum und Garten (je 31 %). Für 28 Prozent waren zu hohe Wohnkosten ein zentrales Motiv. Mit zunehmender Entfernung gewinnen Einzelmotive wie Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung oder familiäre Gründe an Bedeutung.

Rund die Hälfte der Fortziehenden suchte zunächst in der Nähe der bisherigen Wohnung – ein Hinweis auf die hohe Bindung an das Quartier. Insgesamt 69 Prozent der in die Region Abgewanderten gaben an, zuvor auch in Stuttgart nach einer Wohnung gesucht zu haben. Hauptgründe für den Wegzug: zu hohe Kosten (71 %) und keine passende Wohnung (47 %). Zwei Drittel der Befragten verließen die Stadt somit aus rein wohnungsmarktbezogenen Gründen. Besonders junge Familien weichen ins Umland aus, weil sie in Stuttgart keinen geeigneten Wohnraum finden. Die Stadt verliert dabei häufig einkommensstarke Haushalte. Während fast jede zweite Person, die fortzieht, Wohneigentum anstrebt, suchen innerstädtisch Umziehende oder Zuziehende mehrheitlich Mietwohnungen.

Für Wegziehende zählen vor allem Kosten, Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohnung sowie die Lage im Grünen. Innerstädtisch Umziehende legen dagegen mehr Wert auf Nähe zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, ÖPNV-Anbindung und das urbane Umfeld. Beide Gruppen nennen die Zimmeranzahl als wichtigstes Kriterium für die Wahl der neuen Wohnung.

Insgesamt wird deutlich: Wer in Stuttgart bleiben will, muss häufig Kompromisse eingehen – etwa beim Preis oder beim Zustand der Wohnung. Die vielfältigen Wohnwünsche können im Stadtgebiet nur begrenzt erfüllt werden. Im Umland gelingt es häufiger, passende Angebote zu finden.

Trotzdem bleibt Stuttgart attraktiv: Über die Hälfte der Fortgezogenen kann sich eine Rückkehr vorstellen – vorausgesetzt, es gibt passende Wohnungen (62 %) oder eine günstigere

Marktentwicklung (49 %). Viele wären geblieben, wenn sie ein passendes Angebot gefunden hätten.

Die Analyse zeigt zudem weitere Problemlagen bei der Wohnraumversorgung in Stuttgart: Ein relevanter Teil der Zugezogenen bewertet die neue Wohnsituation schlechter als die vorherige. Viele wählen Übergangslösungen wie Wohngemeinschaften (WGs). Unter den innerstädtisch Umziehenden sind einkommensschwache Haushalte kaum vertreten – es gelingt eher finanzstarken Haushalten, ihre Wohnsituation an die Bedürfnisse anzupassen.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt braucht letztlich ein breites Angebot an bezahlbarem Wohnraum in allen Segmenten – besonders für Familien, junge Paare und Singles, die bei fehlenden Angeboten häufig die Stadt verlassen.

2.5 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

- *Die neue Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Amts der Stadt Stuttgart bietet drei Varianten, die sich durch unterschiedliche Annahmen zur zukünftigen Zuwanderung unterscheiden.*
- *Je nach Szenario – niedrige, moderate oder hohe Zuwanderung – ergibt sich bis zum Jahr 2040 eine mögliche Bevölkerungsentwicklung zwischen -1,3 Prozent und +4,1 Prozent.*

Für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und den künftigen Neubaubedarf in Stuttgart ist die zukünftige Dynamik von Bevölkerung und Haushalten eine entscheidende Komponente. Wie sich die Stuttgarter Bevölkerung bis zum Jahr 2040 entwickeln könnte, zeigt die neue Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Amts (vgl. Mäding 2024).

Da solche Vorausberechnungen zwangsläufig mit Unsicherheit behaftet sind, ist es sinnvoll, bei der Planung auf unterschiedliche Szenarien künftiger Entwicklungen zurückgreifen zu können. Im Rahmen der aktuellen Vorausberechnung wurden drei Varianten berechnet, um zu zeigen, wie unterschiedlich die Bevölkerungsentwicklung Stuttgarts je nach getroffener Annahme verlaufen könnte. Diese Varianten unterscheiden sich ausschließlich durch die Annahmen der Zuwanderung in die Landeshauptstadt aus dem In- und Ausland.

Je nachdem wie sich die Zuwanderung in den nächsten Jahren tatsächlich entwickelt, kann also mit einem Szenario mit hoher, mittlerer oder niedriger Zuwanderung geplant werden. In der mittleren Variante „Moderater Zuzug“ wird ein mittlerer Wanderungssaldo mit dem Ausland angenommen – vergleichbar mit Jahren 2017 bis 2019, also vor der Corona-Pandemie. Die obere Variante „Höherer Auslandszuzug“ soll explizit das obere Ende des wahrscheinlichen Entwicklungskorridors abbilden, das bei einer anhaltend hohen Auslandszuwanderung realistisch erscheint. Demgegenüber zeigt die Variante „Niedriger Zuzug“ die mögliche Bevölkerungsentwicklung unter der Annahme eines deutlich negativen Wanderungssaldos – vor allem gegenüber anderen Bundesländern, wie er in den Basisjahren 2022 und 2023 zu beobachten war.

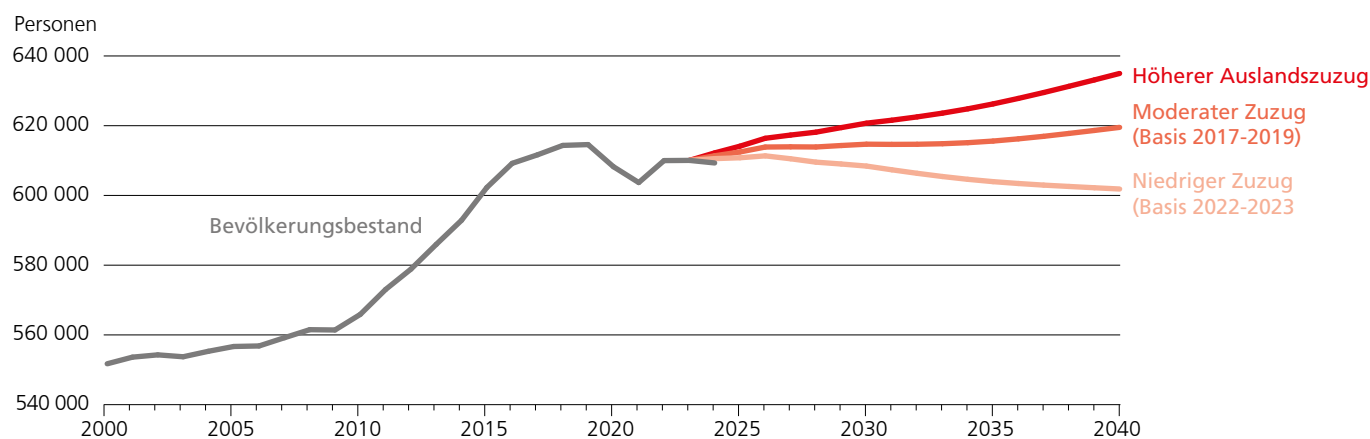
Unter den getroffenen Annahmen wächst die Bevölkerung in Stuttgart sowohl in der mittleren als auch in der oberen Zuzugsvariante bis zum Jahr 2040. Der stärkste Anstieg liegt dabei in den ersten Jahren aufgrund des angenommenen weiterhin erhöhten Zuzugs aus der Ukraine. Die beiden Varianten unterscheiden sich allerdings deutlich in der Höhe des Wachstums: In der mittleren Variante steigt die Bevölkerungszahl bis 2040 um 1,6 Prozent, während die obere Variante – bei dauerhaft hoher Auslandszuwanderung –

einen Zuwachs von 4,1 Prozent vorausberechnet. Die untere Variante hingegen geht von einem Rückgang der Einwohnerzahl um 1,3 Prozent bis 2040 aus (vgl. Abbildung 14).

In den nächsten Jahren wird in allen Szenarien das innerdeutsche Zuzugspotenzial junger Menschen zurückgehen, da die Zahl junger Erwachsener demografisch bedingt bundesweit sinken wird. Ursache hierfür ist der Geburtenrückgang seit Mitte der 1960er-Jahre. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird daher maßgeblich die Entwicklung der Zuwanderung aus dem Ausland darüber entscheiden, ob und in welchem Umfang die Bevölkerungszahlen in deutschen Großstädten weiter steigen werden (vgl. hierzu Statistisches Bundesamt 2021).

Unabhängig von der absoluten Bevölkerungszahl wird sich der demografische Wandel in den kommenden Jahren deutlich bemerkbar machen – insbesondere durch einen wachsenden Anteil älterer Menschen. Parallel dazu ist auch mit einem Anstieg der Zahl von Kindern und Jugendlichen zu rechnen. Damit dürfte die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien weiter zunehmen. Die Zahl der potenziell Erwerbstätigen wird voraussichtlich stabil bleiben – vor allem aufgrund von Zuwanderung.

Abbildung 14: Drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung in Stuttgart



Quellen: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

www.stuttgart.de/statistik

2.6 Wohnungsbedarf

- Je nach Variante der angenommenen Bevölkerungsentwicklung beläuft sich der berechnete Neubaubedarf für die Landeshauptstadt bis 2035 im Mittel auf 1100 bis 2000 Wohnungen pro Jahr.
- Für die Jahre bis 2030 muss zunächst mit einem etwas erhöhten zusätzlichen Wohnungsbedarf gerechnet werden. In der folgenden Fünf-Jahres-Periode schwächt sich der Bedarf ab.

Wie viele zusätzliche Wohnungen werden in der Stadt benötigt? Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbaus zu erhalten, wurde der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2035 abgeschätzt. Grundlage ist die Wohnungsbedarfsanalyse des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart (vgl. Held et al. 2022). Diese wurde unter Einbeziehung der drei Varianten der neuen Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Stuttgart bis 2040 (vgl. Kapitel 2.5) aktualisiert. Die Berechnung des Neubaubedarfs setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Neben einem demografisch bedingten Neubaubedarf und einem Ersatzbedarf zur Erneuerung des Bestands, wird auch ein Nachholbedarf berücksichtigt, der sich aus den in den vergangenen Jahrzehnten angestauten Wohnungsdefiziten ergibt (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Komponenten des Wohnungsbedarfs in Stuttgart bis 2035



Gesamtbedarf bis 2035

Je nach Entwicklung der Bevölkerungszahlen ergibt sich für den Zeitraum 2025 bis 2035 ein Gesamtbedarf von 11 600 Wohnungen in der konservativsten und von 22 100 Wohnungen in der progressivsten Variante. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf von 1100 bis 2000 Wohnungen pro Jahr (vgl. Tabelle 3).

In den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums fällt der Bedarf allerdings höher aus: Bis zum Jahr 2030 liegt er bei 1200 bis 2100 Wohnungen pro Jahr, da zunächst mit einem dynamischeren Wachstum von Bevölkerung und Haushalten gerechnet wird. In der anschließenden Fünf-jahresperiode schwächt sich der Bedarf leicht ab.

In der Wohnungsbedarfsanalyse 2030 des Statistischen Amtes wurde in der oberen Variante ein etwas höherer jährlicher Neubaubedarf von 2200 Wohneinheiten für den Zeitraum 2021 bis 2030 vorausberechnet als in der neuen Variante „Höherer Auslandszuzug“ für die Jahre 2025 bis 2035, in der von 2000 Wohneinheiten pro Jahr ausgegangen wird. Der Unterschied ist vor allem auf die unterschiedlichen Annahmen zur Auslandszuwanderung zurückzuführen: In der oberen Variante der Wohnungsbedarfsanalyse 2030 wurde vor dem Hintergrund der damaligen starken Zuwanderung Geflüchteter aus der Ukraine für die Jahre 2023 bis 2025

Tabelle 3: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2035 nach Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung

Bevölkerungsvorausberechnung	2025 bis 2030 p.a.	2031 bis 2035 p.a.	2025 bis 2035 p.a.
Niedriger Zuwachs (Basis 2022-2023)	1200	900	1100
Moderater Zuwachs (Basis 2017-2019)	1700	1400	1500
Höherer Auslandszuzug	2100	1900	2000

Werte gerundet.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

ein besonders hoher positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland angenommen.

Tatsächlich ist die Bevölkerungszahl in Stuttgart seit 2022 nicht weitergewachsen (vgl. Kapitel 2.2). Das zeigt, dass Vorausberechnungen immer mit Unsicherheiten behaftet sind und unvorhersehbare Ereignisse oder abrupte Trendwechsel nur eingeschränkt abbilden können. Die Wohnraumnachfrage in Stuttgart hängt eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der Veränderung der Arbeitswelt zusammen – beides Faktoren, die selbst schwer vorhersehbar sind. Umso wichtiger ist es, im Rahmen der Vorausberechnung unterschiedliche Szenarien aufzuzeigen.

Die neue Variante „Höherer Auslandszuzug“ geht von einer dauerhaft hohen Zuwanderung aus dem Ausland aus und bildet bewusst die obere Grenze einer maximal zu erwartenden Auslandszuwanderung. Im Gegensatz dazu unterstellt die Variante „Moderater Zuzug“ einen mittleren Wanderungssaldo mit dem Ausland. Sie führt zu einem ähnlichen Wohnungsbedarf wie die mittlere Variante der Wohnungsbedarfsanalyse 2030.

Neben dem demographisch bedingten Neubaubedarf wirken auch der Ersatz- und der Nachholbedarf bedarfserhöhend. Beide Komponenten haben sich im Vergleich zur Wohnungsbedarfsanalyse 2030 kaum verändert.

Aus den Wohnungsabgängen der vergangenen zehn Jahre in Stuttgart lässt sich ein durchschnittlicher Ersatzbedarf von rund 500 Wohnungen pro Jahr ableiten.

Mit dem Nachholbedarf wird berücksichtigt, dass in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut wurden, um den Nachfragezuwachs zu decken. Denn die seit 2023 stagnierende bis leicht rückläufige Bevölkerungszahl hat bislang keine spürbare Entlastung des Stuttgarter Wohnungsmarkts bewirkt (vgl. Kapitel 4.3). Der aktuelle Nachholbedarf wird auf Grundlage zweier Indikatoren abgeschätzt: dem Leerstand und der Vormerkdatei der Wohnungssuchenden.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt eine gewisse Leerstandsreserve, um kurzfristige Nachfragesteigerungen aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder um Umzüge zu erleichtern. Allgemein wird in der einschlägigen Literatur eine Leerstandsreserve von zwei Prozent bis höchstens drei Prozent als notwendig erachtet (vgl.

BBSR 2017). Nach den Ergebnissen des Zensus lag der marktaktive Leerstand in Stuttgart Mitte 2022 bei lediglich 1,7 Prozent (vgl. Kapitel 3.4). Um eine ausreichende Fluktuationsreserve von 2,5 Prozent aufzubauen, wären rund 3200 zusätzliche Wohnungen erforderlich.

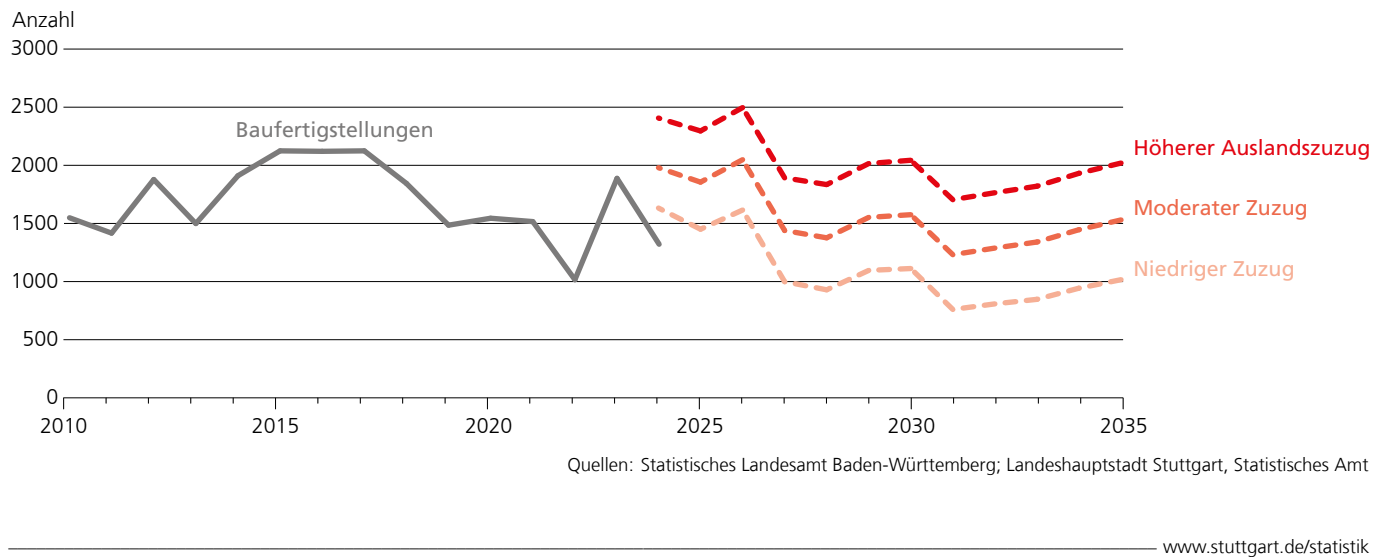
Einen weiteren Indikator für den Nachholbedarf liefert die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden des Amts für Stadtplanung und Wohnen (vgl. Kapitel 5.3). Um die durchschnittliche Wartezeit auf eine Sozialmietwohnung von derzeit 2,5 Jahren auf ein Jahr zu verkürzen – ein Niveau, wie es zuletzt um 2010 bei einem annähernd ausgeglichenen Wohnungsmarkt bestand (vgl. Kapitel 4.3) – wären rund 3600 zusätzliche Wohnungen notwendig.

Zusammengenommen ergibt sich daraus ein Nachholbedarf von insgesamt 6800 Wohnungen im Betrachtungszeitraum 2025 bis 2035 – etwa das gleiche Niveau wie in der Wohnungsbedarfsanalyse 2030. Es sei darauf hingewiesen, dass das Ausmaß des aufgestauten Nachholbedarfs nicht genau zu quantifizieren ist, sondern lediglich eine grobe Schätzung darstellt. Denn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte hängt auch vom vorhandenen Angebot ab: Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sind zum Beispiel viele junge Menschen nicht zum Studium nach Stuttgart gezogen, verlassen Kinder später das Elternhaus, wohnen junge Menschen häufiger in Wohngemeinschaften oder wandern junge Familien ins Umland ab (vgl. Braun 2019).

Andere Berechnungsansätze leiten den Nachholbedarf aus der Differenz zwischen der jüngeren Bevölkerungs- beziehungsweise Haushaltsentwicklung und dem Wohnungsneubau ab (vgl. Prognos 2017, BBSR 2025). Der dabei herangezogene Zeitraum ist jedoch meist willkürlich gewählt. Unklar bleibt insbesondere, ab welchem Zeitpunkt die Differenz sinnvollerweise berechnet werden sollte und wie hoch der Leerstand zu diesem Zeitpunkt war. So zeigt beispielsweise ein Blick auf die Entwicklung zwischen 2015 und 2024 in Stuttgart: In diesem Zeitraum nahm der Wohnungsbestand um rund 12 900 Einheiten zu – deutlich stärker als die Zahl der Haushalte, die lediglich um 5400 anstieg.

Abbildung 16 zeigt den bisherigen Verlauf der Bautätigkeit im Vergleich zu den vorausgerechneten Bedarfswerten. Seit 2018 ist die Zahl der Baufertigstellungen in Stuttgart auf das Niveau der Jahre um 2010 zurückgegangen. In den Jahren zwischen 2020 und 2024 wurden im Schnitt rund

Abbildung 16: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2035 nach Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung



1450 Wohnungen pro Jahr im Stadtgebiet fertiggestellt (vgl. Kapitel 3.1). Im Jahr 2024 sank die Bautätigkeit erheblich unter das Vorjahresniveau auf 1321 Wohnungen. Damit kann die Bautätigkeit lediglich den rechnerischen Wohnungsbedarf der unteren Variante mit niedrigem Zuzug decken (durchschnittlicher Jahresbedarf bis 2035). Auch mittelfristig ist keine Trendwende in Sicht: Die weiter sinkenden Baugenehmigungen lassen in den nächsten Jahren keinen Anstieg der Neubautätigkeit erwarten (vgl. Kapitel 3.1).

Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau weiterhin zeitlich versetzt zum tatsächlichen Bedarf erfolgen wird – insbesondere in Phasen mit starkem Bevölkerungswachstum. Zudem berücksichtigt der berechnete Neubaubedarf bewusst nicht, wie viele Wohnungen tatsächlich auf Basis der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale (vgl. Kapitel 3.2) geschaffen werden können. Denn auch eine Verknappung des Wohnraums kann selbst Auswirkungen auf die demografische Entwicklung haben: Mit zunehmendem Wohnungsmangel und steigenden Wohnkosten sinkt die Attraktivität der Stadt, was dazu führt, dass weniger Menschen zuziehen und mehr ihre Wohnbedürfnisse im Umland decken. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots die Zuzüge nach Stuttgart wieder erhöhen kann – vorausgesetzt es entstehen netto neue, attraktive Wohnungen. Die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung verdeutlichen, dass Stuttgart grundsätzlich eine hohe Lebensqualität und Attraktivität als Wohnstandort bietet (vgl. Kapitel 2.4). Sollte sich der Nach-

frageüberhang am Wohnungsmarkt deutlich reduzieren, ist zu erwarten, dass die Ausweichbewegungen ins Umland nachlassen und ein Teil der Fortgezogenen wieder in die Landeshauptstadt zurückkehrt.

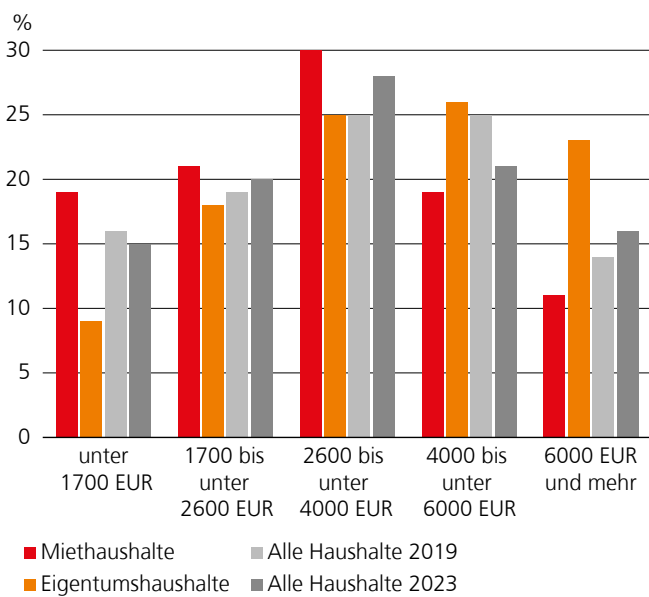
2.7 Entwicklung der Einkommen

- *Die Kaufkraft der Stuttgarter Haushalte liegt weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt.*
- *Rund ein Viertel der Haushalte gelten als einkommensschwach, die Hälfte verfügt über eine durchschnittliche Finanzausstattung und 25 Prozent zählen zur einkommensstarken Bevölkerung.*

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen beeinflussen die Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Haushalte mit einem größeren finanziellen Spielraum können tendenziell mehr Wohnfläche, eine bessere Ausstattung oder eine attraktivere Lage realisieren. Steigende Einkommen erhöhen zudem die Erschwinglichkeit von Wohneigentum oder höherpreisigen Mietwohnungen.

Ein Indikator für die Einkommensentwicklung ist die Kaufkraft, also das den privaten Haushalten für Konsumzwecke zur Verfügung stehende Einkommen. Anfang 2024 lag die durchschnittliche Kaufkraft in Stuttgart etwa neun Prozent über dem Bundesdurchschnitt – ein sehr hohes Niveau.

Abbildung 17: Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen



Quelle: Landeshauptstadt der Stadt Stuttgart, Statistisches Amt, Stuttgart-Umfrage 2019 und 2023

www.stuttgart.de/statistik

Im Zeitraum 2022 bis 2024 stieg die einwohnerbezogene Kaufkraft deutlich von 28 060 Euro auf 30 915 Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von rund zehn Prozent. Der Kaufkraftzuwachs blieb jedoch hinter der Inflationsrate in Baden-Württemberg zurück, die im selben Zeitraum bei 12,5 Prozent lag. Viele private Haushalte mussten somit reale Kaufkraftverluste hinnehmen. Verantwortlich hierfür waren vor allem die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine sowie die spürbar gestiegenen Lebenshaltungskosten in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 und im Jahr 2023. Im Jahr 2024 hat sich die Inflationsdynamik dagegen deutlich abgeschwächt.

Innerhalb Stuttgarts zeigt sich eine räumlich ungleiche Verteilung der Kaufkraft. So besteht ein deutliches Kaufkraftgefälle vom inneren Stadtgebiet und einigen südlichen Außenbezirken hin zu den nördlichen Bezirken. Die höchsten Kaufkraftniveaus (über 35 000 Euro pro Kopf) weisen die Stadtbezirke Nord, Süd und Degerloch auf. Am unteren Ende liegen Stammheim und Münster mit durchschnittlich unter 27 000 Euro, also unter dem Bundesdurchschnitt.

Aus der Stuttgart-Umfrage lassen sich weitere Erkenntnisse zu den Einkommensverhältnissen der privaten Haushalte gewinnen. Die Befragungen 2019 und 2023 bestätigen die positive Einkommensentwicklung: Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 1700 Euro ist rückläufig, während die höhere Einkommensklasse ab 6000 Euro etwas stärker besetzt ist (vgl. Abbildung 17).

Wie erwartet zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Wohnformen. Haushalte, die im Besitz ihrer Wohnung oder ihres Hauses sind, verfügen deutlich häufiger über eine überdurchschnittliche Finanzlage als Miethaushalte. So gab fast die Hälfte aller Eigentumshaushalte an, über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von über 4000 Euro zur verfügen, während sich in diesen Einkommensregionen hingegen nur 30 Prozent aller Miethaushalte befindet.

Da die Haushaltskonstellationen in Stuttgart vielfältig sind (von Einpersonenhaushalten bis zu großen Mehrgenerationenhaushalten), ist das reine Haushaltsnettoeinkommen nur eingeschränkt aussagekräftig. Zur besseren Vergleichbarkeit der finanziellen Situation wird daher das sogenannten Äquivalenzeinkommen herangezogen. Dabei wird das Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße und des Alters der Haushaltsmitglieder gewichtet. Dies ermöglicht eine Einteilung in drei Kategorien: Etwa ein Viertel aller Haushalte in Stuttgart gilt als einkommensschwach. Ihr Äquivalenzeinkommen liegt unter 60 Prozent des Medianwertes für die Stadt. Knapp die Hälfte der Haushalte verfügt über eine durchschnittliche Finanzausstattung mit einem Einkommen zwischen 60 und 150 Prozent des Medianwertes. Rund ein weiteres Viertel kann als einkommensstark eingestuft werden. Besonders auffällig ist, dass jeder siebte Haushalt in Stuttgart ein Äquivalenzeinkommen erreicht, das mindestens doppelt so hoch ist wie der Median. Nach der europaweit verwendeten Definition der Statistikbehörde EU-SILC gelten diese Haushalte als reich.

Die Daten machen deutlich, dass Stuttgart überdurchschnittlich viele gutverdienende Haushalte zählt, die sich auch hochpreisigen Wohnraum leisten können. Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass viele Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Schwierigkeiten haben, eine ihren Bedürfnissen entsprechende und bezahlbare Wohnung auf dem angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt zu finden.



Die Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem Wohnungsmarkt haben sich deutlich verschlechtert. Verantwortlich dafür sind die stark gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten und die gestiegenen Kapitalmarktkosten infolge der Zinswende, aber auch das knappe Angebot an neuen Bauflächen sowie der Fachkräftemangel im Bauwesen. Verlässliche Planungen sowohl für Wohnungsneubau als auch für energetische Modernisierungen sind unter diesen Rahmenbedingungen stark erschwert.

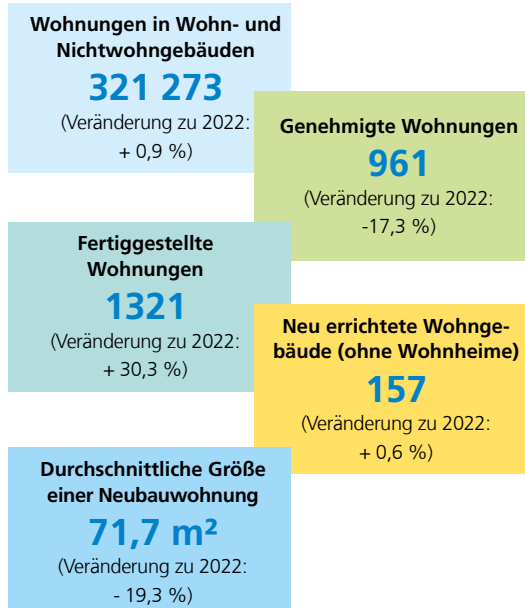
(Bild: Neubauprojekt „Am Eschbach“: In der Adalbert-Stifter-Straße in Stuttgart-Freiberg entstanden 128 Mietwohnungen, davon 15 Sozialmietwohnungen und 12 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Foto: Matthias Strauß)

3 Wohnungsangebot

Die schwierige Situation im Wohnungsbau ist derzeit ein viel diskutiertes Thema. Im vergangenen Jahr 2024 ist die Zahl der bundesweiten Baugenehmigungen für Wohnungen bereits im dritten Jahr in Folge deutlich zurückgegangen. Zugleich berichten viele Bauunternehmen über eine sinkende Auslastung und Auftragsmangel.

Vor diesem Hintergrund behandelt das Kapitel die zentralen Fragen: Wie entwickelt sich der Wohnungsneubau in Stuttgart aktuell? Welche Perspektiven lassen sich aus den jüngsten Baugenehmigungen ableiten? Wie groß sind die Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau? Und wie sind die Struktur und Qualitäten des Wohnungsbestands?

Basisindikatoren zum Wohnungsbau 2024 in Stuttgart



Im Folgenden werden zunächst die aktuelle Bautätigkeit sowie die vorhandenen Potenziale für den Wohnungsbau herausgestellt. Anschließend liefert das Kapitel einen Überblick über die Struktur des Wohnungsbestands und den Umfang des Wohnungsleerstands. Das Kapitel schließt mit einer Analyse zum Sanierungsstand des Stuttgarter Gebäudebestands.

3.1 Wohnungsbautätigkeit

- Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Stuttgart schwankte in den letzten Jahren deutlich: 2022 wurden 1014 neue Wohnungen fertiggestellt, 2023 stieg die Zahl auf 1891 bevor sie 2024 wieder auf 1321 zurückging.
- Im vergangenen Jahr 2024 wurde der Bau von 961 Wohnungen genehmigt.
- Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen werden im Bauüberhang geführt. Dieses Potenzial hat sich 2024 um 14 Prozent auf rund 3700 Wohnungen weiter verringert.

Wie hat sich der Wohnungsneubau zuletzt entwickelt? Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen in Stuttgart unterliegt deutlichen Schwankungen: Nach 1014 Fertigstellungen im Jahr 2022 stieg die Zahl 2023 auf 1891 Wohnungen. Im Jahr 2024 folgte jedoch ein deutlicher Rückgang auf nur noch 1321 fertiggestellte Wohnungen – ein Minus von rund 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die starke Bautätigkeit im Jahr 2023 war vor allem durch Projekte getragen, die vor dem Zinsanstieg initiiert wurden. Im Jahr 2024 hingegen machten sich die bereits in den Vorjahren deutlich gesunkenen Baugenehmigungen zunehmend bemerkbar.

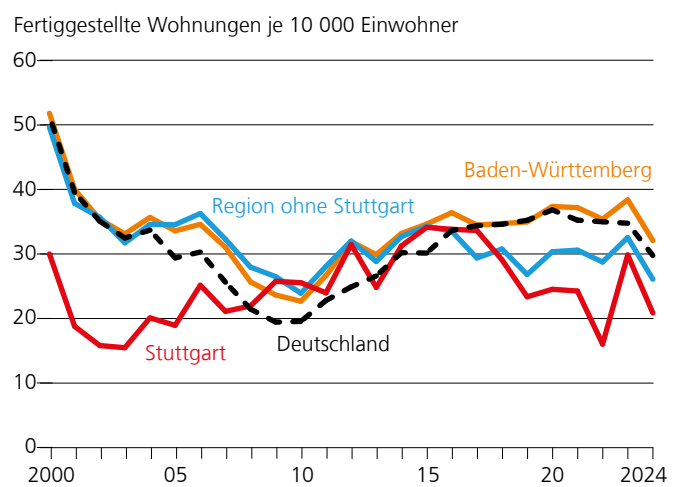
Nach Abzug von Wohnungsabgängen durch Abbruch oder Umnutzung ergibt sich aus den 1321 im Jahr 2024 neu entstandenen Wohnungen ein Nettozuwachs von 1077 Wohnungen. Der Stuttgarter Wohnungsbestand wuchs damit lediglich um 0,3 Prozent.

Während in den Jahren zwischen 2015 und 2017 in Stuttgart noch jährlich brutto über 2000 Wohnungen fertiggestellt wurden, hat die Bautätigkeit seither spürbar an Dynamik verloren. In den vergangenen fünf Jahren lag die durch-

schnittliche jährliche Fertigstellungszahl bei nur noch 1450 Wohnungen. Damit konnte das städtische Ziel von jährlich 1800 neuen Wohnungen (vgl. Kapitel 1.1) nicht erreicht werden. Angesichts des aktuellen und vorausgerechneten Wohnungsbedarfs reicht das derzeitige Niveau an fertiggestellten neuen Wohnungen nicht aus (vgl. Kapitel 2.6). Zudem lassen die seit dem Jahr 2022 stark gesunkenen Baugenehmigungszahlen keine Trendumkehr erwarten. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt ist damit weiterhin nicht in Sicht.

Wie entwickelt sich die Stuttgarter Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Regionen? In Deutschland wurden im Jahr 2024 insgesamt 251 000 Wohnungen gebaut. Dies waren rund 14 Prozent weniger als im Vorjahr und ist der erste deutliche Rückgang seit Längerem, nachdem die Zahl fertiggestellter Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023 jeweils um 294 000 gelegen hatte (vgl. Statistisches Bundesamt 2025a). In Baden-Württemberg sank die Zahl neu gebauter Wohnungen im Jahr 2024 um 20 Prozent; in der übrigen Region Stuttgart (ohne die Landeshauptstadt) indes um 17 Prozent auf 6060 Wohneinheiten. Im Vergleich zur Region liegt die Bautätigkeit in Stuttgart seit 2018 auf einem niedrigeren Niveau. Mit zuletzt 21 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Personen fällt der Unterschied zur übrigen Region (28 Wohnungen) und dem Durchschnitt von Bund und Land (30 bzw. 32 Wohnungen) wieder deut-

Abbildung 18: Baufertigstellungen je 10 000 Personen im regionalen Vergleich seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

licher aus als in den Vorjahren (vgl. Abbildung 18). Somit wuchs im vergangenen Jahr das Wohnungsangebot im Stuttgarter Umland stärker als in der Landeshauptstadt.

Bautätigkeit im Großstadtvergleich

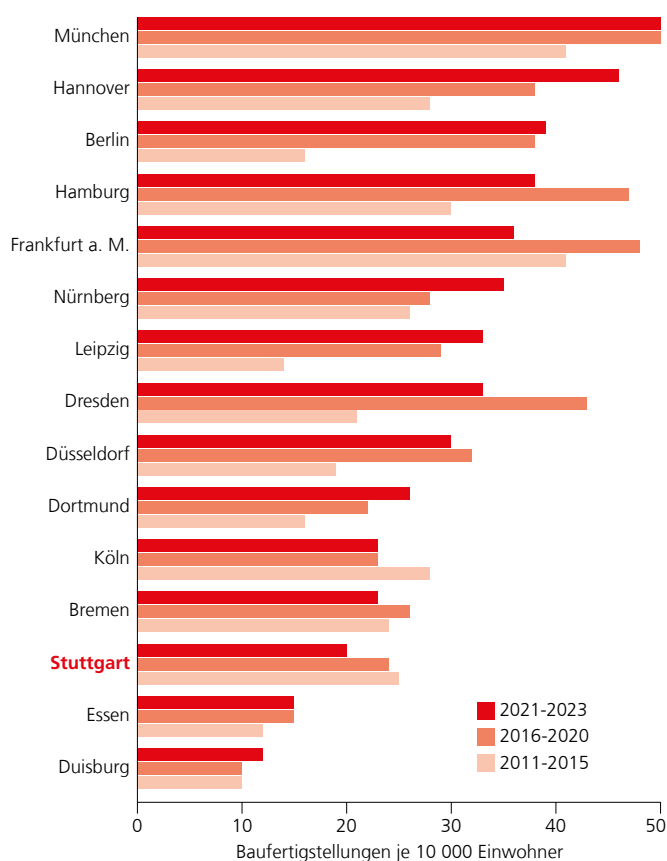
Abbildung 19 vergleicht die Wohnungsbautätigkeit in den 15 bevölkerungsstärksten deutschen Städten. Der Vergleich zeigt, dass insbesondere Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf in den Jahren 2016 bis 2020 bevölkerungsbezogen deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt haben als Stuttgart. Auch in den Jahren 2021 bis 2023 liegt Stuttgart im Städtevergleich weiter zurück: Mit 20 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Personen belegt die Landeshauptstadt einen der hinteren Plätze. Deutlich höhere Fertigstellungszahlen erreichen im gleichen Zeitraum München (50) und Hannover (46) – sie weisen damit mehr als doppelt so viele fertiggestellte Wohnungen pro Kopf auf wie Stuttgart. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass strukturelle Rahmenbedingungen wie die begrenzte Verfügbarkeit größerer bebaubarer Flächen und die topographische Lage den Wohnungsneubau in Stuttgart stark einschränken (vgl. Kapitel 3.2).

Art der Bautätigkeit

Insgesamt wurden im Jahr 2024 in Stuttgart 559 Baumaßnahmen abgeschlossen, davon 199 Neubauten und 360 Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. In neu errichteten Gebäuden entstanden 1090 Wohnungen. Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an existierenden Gebäuden kamen weitere 231 Wohnungen hinzu. Der Anteil der Wohnungen in Bestandsmaßnahmen entspricht somit zuletzt rund 17 Prozent des gesamten Wohnungsneubaus (vgl. Abbildung 20).

Die fertiggestellten Wohnungen befinden sich in verschiedenen Gebäudetypen. Insgesamt entstanden im vergangenen Jahr 157 neue Wohngebäude mit 1023 bezugsfertigen Wohnungen. Davon sind 85 Ein- und Zweifamilienhäuser, 72 Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen (vgl. Abbildung 21). Im Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 910 Wohnungen fertiggestellt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 113 Wohnungen. Weitere 67 Wohnungen entstanden in neu errichteten Nichtwohngebäuden, etwa in Büro- und Verwaltungsgebäuden, Fabrikgebäuden oder Hotels.

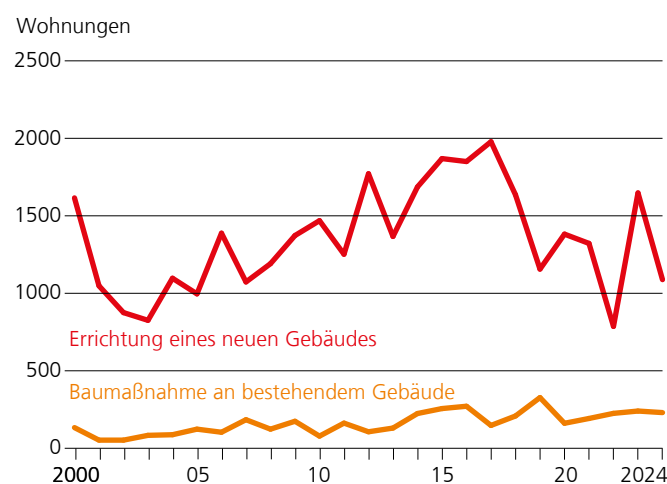
Abbildung 19: Baufertigstellungen je 10 000 Personen im Großstadtvergleich



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

www.stuttgart.de/statistik

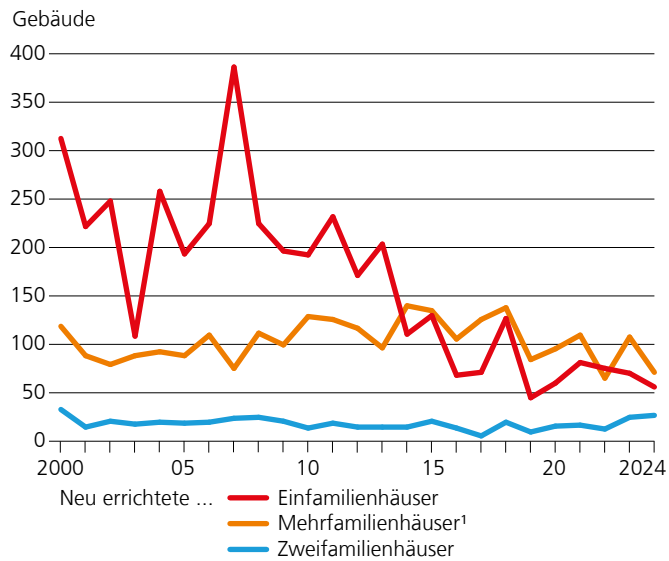
Abbildung 20: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

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



¹ Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Seit 2015 ist ein deutlicher Trend zum Bau kleinerer Wohnungen erkennbar, der sich in den Jahren 2023 und 2024 besonders deutlich zeigte. Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) wiesen in diesen beiden Jahren eine durchschnittliche Wohnfläche von nur noch 66 m² auf. Zum Vergleich: Neubauwohnungen, die in den vorangegangenen zehn Jahren gebaut wurden, waren im Mittel 84 m² groß. Auch die Struktur der Neubauten hat sich verändert. In den Jahren 2023 und 2024 umfasste ein neues Mehrfamilienhaus im Durchschnitt 13 Wohneinheiten, während es zwischen 2015 und 2020 im Mittel elf Wohnungen waren.

Die durchschnittliche Zimmerzahl im Neubau hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten ebenfalls stark gewandelt. Zwischen 2001 und 2010 verfügte nahezu jede zweite Neubauwohnung über fünf oder mehr Räume. Im Zeitraum 2011 bis 2020 traf das nur noch auf etwas mehr als ein Viertel der Wohnungen zu. Gleichzeitig nahm der Anteil kleinerer Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen deutlich zu: Lag er in den 2000er-Jahren noch bei rund 10 Prozent, stieg er in den 2010er-Jahren auf etwa 30 Prozent und erreichte in den Jahren 2023 und 2024 rund 45 Prozent. Im Gegensatz dazu blieb der Anteil von Drei- bis

Vier-Raumwohnungen in den vergangenen Jahren stabil bei circa 40 Prozent. Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche) – und damit tendenziell geeignet für vielköpfige Familien – machten zuletzt nur noch 16 Prozent des Wohnungsneubaus aus. Diese Entwicklung ist eng mit der Veränderung der Bauformen verbunden: Bis 2013 dominierte der Einfamilienhausbau, seither gewinnen Mehrfamilienhäuser zunehmend an Bedeutung. Weitere Einflussfaktoren sind der Anstieg der Ein-Personen-Haushalte (vgl. Kapitel 2.3) sowie die effektivere Ausnutzung des knappen Baulands durch kleinere Wohneinheiten im Sinne des Mikrowohnens. In den Jahren 2016, 2017 und 2020 wurden überproportional viele Wohnheime fertiggestellt. In diesen Jahren war der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen besonders hoch (vgl. Abbildung 22).

Räumliche Entwicklung der Bautätigkeit

Die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das Ziel, die verdichtende und flächensparende Innenentwicklung der Erschließung und Bebauung bislang unbebauter Flächen vorzuziehen. Diese Strategie hat seit Beginn der 2000er-Jahre zu einer deutlichen Verschiebung der räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit hin zum inneren Stadtgebiet geführt. Zuletzt wurden jedoch anteilig wieder vermehrt Wohnungen in den äußeren Stadtbezirken gebaut.

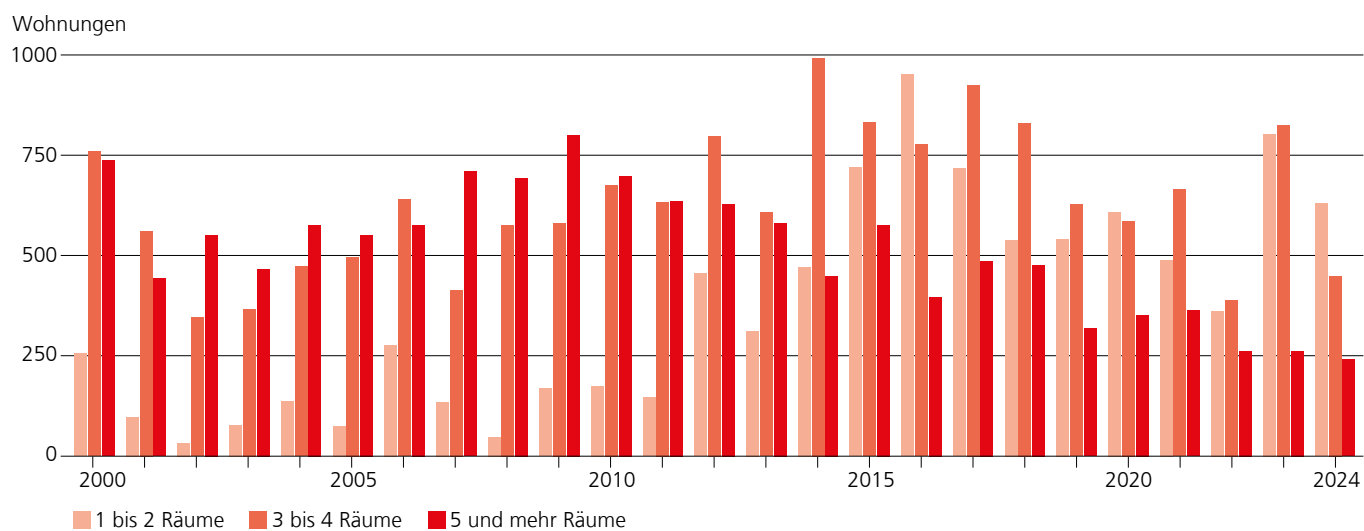
Zwischen 2020 und 2024 entstanden die meisten Wohneinheiten in den Stadtbezirken Bad Cannstatt (824 Wohnungen), Nord (739 Wohnungen), Vaihingen (685 Wohnungen) und Feuerbach (652 Wohnungen). In den inneren Stadtbezirken wurden in diesem Zeitraum insgesamt 2103 Wohnungen gebaut – dies entspricht rund 29 Prozent aller neuen Wohnungen. Die räumliche Dynamik wird dabei maßgeblich durch größere Entwicklungsprojekte geprägt.

Im Stadtbezirk Nord gehörten die Neubauten auf dem ehemaligen „Auto-Staiger Areal“ zu den größten Wohnungsbauprojekten der vergangenen fünf Jahre (rund 250 Wohnungen). Im Stadtbezirk Bad Cannstatt wurden neue Wohngebäude insbesondere im Hallschlag (Lübecker-/Dessauer Straße und Düsseldorfer-/Essener Straße) von der SWSG errichtet (rund 290 Wohneinheiten). In Vaihingen entstanden neue Studierendenwohnheime in der Seerosenstraße (Vaihingen-Mitte) und am Allmandring (Pfaffenwald). Im Stadtbezirk Feuerbach



Fertigstellung von 35 geförderten Wohnungen im Jahr 2024 durch die Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG und die VdK Baugenossenschaft Baden-Württemberg eG im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim (Foto: VdK Baugenossenschaft eG).

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



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

konnten im Jahr 2023 rund 250 neue Wohnungen im neuen Wohnquartier „City Prag – Wohnen am Theaterviertel“ fertiggestellt werden. Zudem wurden im Stadtbezirk Bad Cannstatt 330 Wohnungen im Prießnitzweg realisiert und in Stuttgart-Freiberg über 200 Wohnungen entlang der Balthasar-Neumann-Straße fertiggestellt.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Baugrundstücken entstehen neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Stuttgart überwiegend durch Nachverdichtung und die Bebauung von Baulücken. Wie Karte 2 zeigt, konzentriert sich die Entwicklung kleiner Wohngebäude vor allem auf die äußeren Stadtbezirke.

Im Norden des Stadtbezirks Mühlhausen plant die Stadt mit dem Neubaugebiet Schafhaus eine der größten Siedlungserweiterungen im Außenbereich. Auf rund 17 Hektar Fläche sollen dort etwa 700 Wohneinheiten entstehen. Es handelt sich dabei um das derzeit einzige größere Neubaugebiet, auf dem auch eine nennenswerte Anzahl an Ein- und Zwei-

familienhäusern realisiert werden könnte. Ein beschlussfähiger Bebauungsplan liegt allerdings noch nicht vor; mit einem Baubeginn ist daher frühestens ab dem Jahr 2035 zu rechnen.

Baugenehmigungen und Bauüberhang

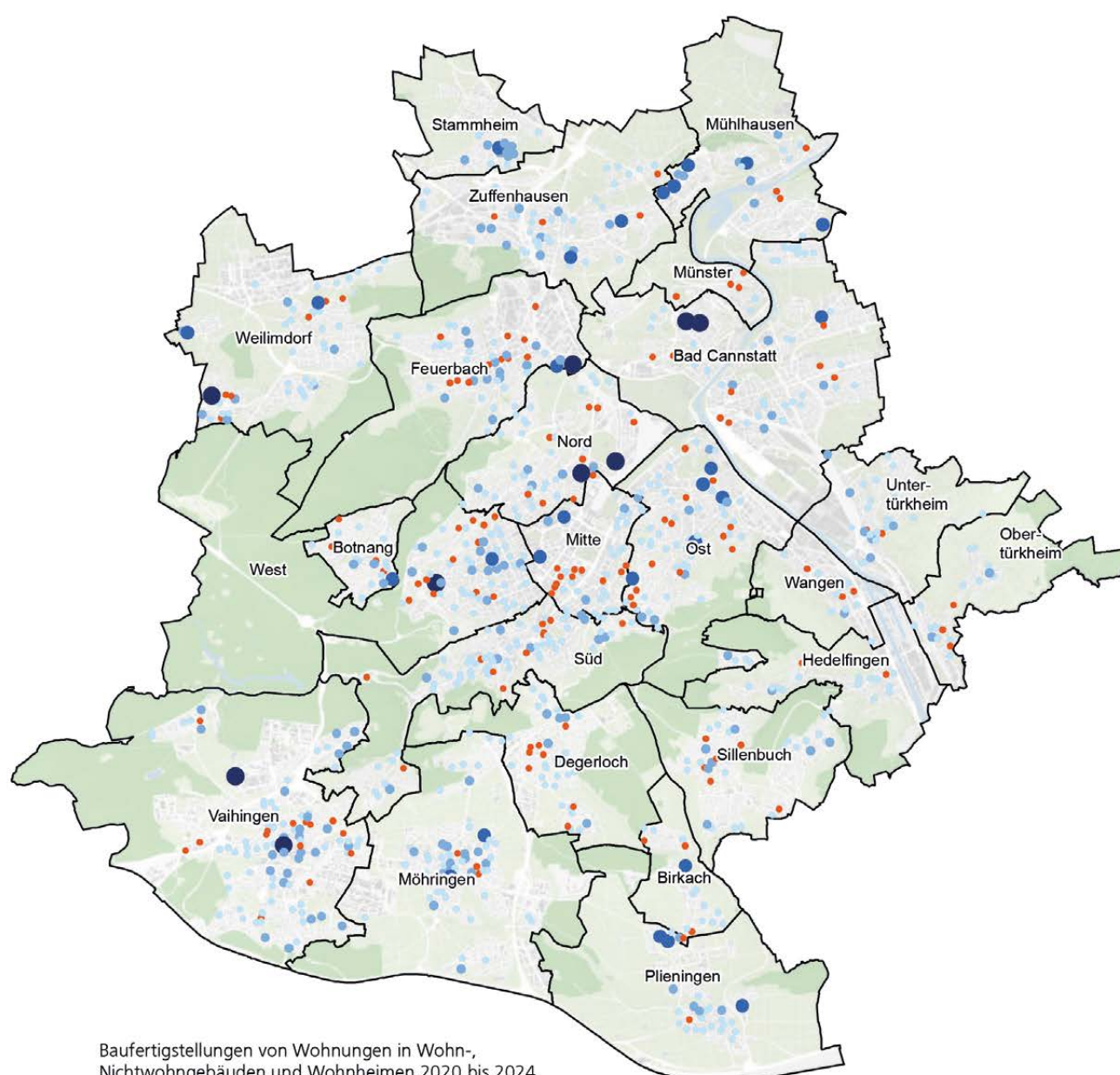
Die Entwicklung des Wohnungsmarktes lässt sich bereits heute anhand der Wohnungsbaugenehmigungen und des Bauüberhangs ablesen, da der Wohnungsbau diesen Zahlen schrittweise folgt. Der Bauüberhang bezeichnet die Anzahl genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter oder begonnener Bauprojekte. Von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung vergehen in der Regel bis zu drei Jahre oder länger.

In den kommenden Jahren ist weiterhin eine gedämpfte Entwicklung im Wohnungsbau zu erwarten, da die Zahl der Baugenehmigungen seit 2022 sinkt. 2024 wurden in Stuttgart nur 961 Wohnungen genehmigt, nach 1092 Wohnungen



Das Ensemble „Am Vogelsang“ aus vier Punkthäusern und einer Ellipse in Stuttgart-West wurde 2023 fertiggestellt. Insgesamt sind 79 Eigentumswohnungen, 37 öffentlich geförderte Wohnungen und 34 frei finanzierte Mietwohnungen errichtet worden sowie sechs Gewerbeeinheiten auf dem ehemaligen Gelände der Stuttgarter Straßenbahnen AG entstanden (Foto: Andrea Brenner und Laura Schmitt).

Karte 2: Baufertigstellungen in Stuttgart 2020 bis 2024



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

Stuttgart insgesamt: 7 289

Stadtbezirke

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

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

www.stuttgart.de/statistik



Symbolischer „Schlag auf den Buzzer“: Baubeginn des IBA'27-Projekts „Quartier am Rotweg“ in Stuttgart-Rot im Oktober 2024. Ein genossenschaftliches Wohnprojekt der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG mit rund 220 Mietwohnungen, einer inklusiven Kindertagesstätte, Pflege-Wohngemeinschaften, Gemeinschaftsräumen, Gastronomie sowie großzügigen Freiräumen (Foto: Lena Lux für Baugenossenschaft Neues Heim).

im Jahr 2023. Gleichzeitig wurden mehr Wohnungen fertiggestellt, wodurch der Bauüberhang auf 3668 Wohnungen (-14 %) weiter sank (vgl. Abbildung 23). Bei einer jährlichen Bauleistung von 1800 Wohnungen reicht dieser Bestand für etwa zwei Jahre.

Zwar ist unklar, wie viele der Projekte im Bauüberhang zurückgestellt oder nicht umgesetzt werden – in den Jahren 2023 und 2024 erlosch jedoch lediglich bei jeweils 2 Prozent die Baugenehmigung. Es ist daher davon auszugehen, dass der Großteil der genehmigten Bauprojekte realisiert wird. Ein spürbarer Anstieg der Baugenehmigungen ist allerdings erst bei verbesserten Rahmenbedingungen zu erwarten.

3.2 Planungen und Potenziale für Neubau

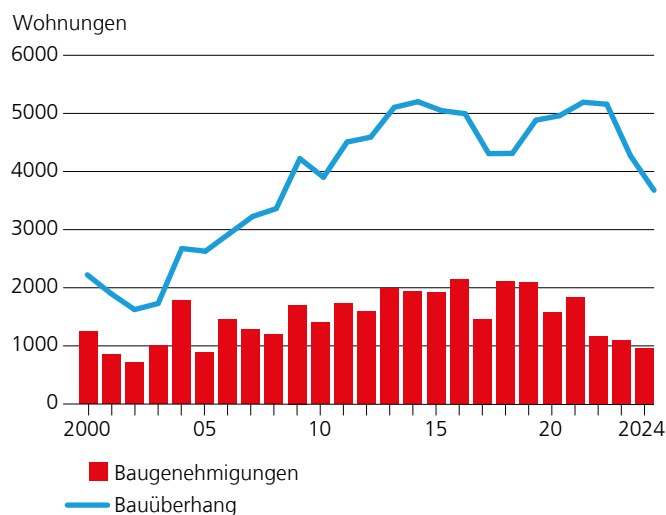
- Aus der Zeitstufenliste Wohnen 2022 ergibt sich ein theoretisches Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 14 269 Wohneinheiten bis 2033. Davon gelten 3387 Wohnungen als planerisch gesichert, während 10 882 lediglich potenziell sind.

- Geht man von einem Aktivierungsgrad von 50 Prozent für die potenziellen Wohneinheiten aus, ergibt sich ein realistisches Gesamtpotenzial von etwa 8828 aktivierbaren Wohneinheiten bis 2033.

Ein zentrales Ziel der Stuttgarter Wohnungspolitik ist die zügige Aktivierung der vorhandenen Wohnbauflächen durch Bebauungspläne und Baugenehmigungen (vgl. Kapitel 1.1). Denn angesichts des aktuellen und künftigen Wohnungsbedarfs (vgl. Kapitel 2.6) ist diese Aktivierung essenziell, um den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Dem Wohnungsbedarf stehen die Wohnungsbaupotenziale gegenüber, welche in Stuttgart in der Zeitstufenliste Wohnen (ZSL W) geführt werden. Die ZSL W bildet die städtische Einschätzung ab, wann welche Wohnungsbauprojekte in Stuttgart entwickelt werden können. Berücksichtigt werden hierbei die Verfügbarkeit der Flächen, der bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorlauf, erforderliche bodenordnerische Maßnahmen, die derzeitige Nutzung sowie die Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer. Die ZSL W wird alle zwei Jahre fortgeschrieben. Die aktuelle ZSL W zum Stand Ende 2024 wird voraussichtlich erst

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



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Mitte des Jahres, also nach Fertigstellung dieses Berichts, veröffentlicht. Daher beziehen sich die nachfolgenden Darstellungen auf die ZSL W 2022 mit Stichtag zum 31.12.2022 (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2023b).

Die Zeitstufenliste Wohnen bietet einen Überblick über potenzielle Bauflächen mit einem Realisierungshorizont von zehn Jahren und dient als Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen. Die Erhebung basiert auf den im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) erfassten Flächen. Die im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen (vgl. Kapitel 1.1) ermittelten Flächen wurden mittlerweile vollständig ins NBS überführt. Dadurch lassen sich Potenziale nicht nur inhaltlich, sondern auch zeitlich besser einordnen und planungsrechtlich prüfen.

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

- Fertiggestellt
- Im Bau
- Realisierungsstufe 0: sofort bebaubar
- Realisierungsstufe 1: kurzfristig bebaubar
- Realisierungsstufe 2: mittelfristig bebaubar
- Realisierungsstufe 3: langfristig bebaubar
- Realisierungsstufe E: sehr langfristig bebaubar

Zudem differenziert die ZSL W zwischen „planerisch gesicherten“ und „potenziellen“ Wohneinheiten. Das Planungsstadium beeinflusst maßgeblich die zeitliche Einstufung der Flächenpotenziale: „Planerisch gesichert“ sind Projekte mit fortgeschrittenem oder abgeschlossenem Bebauungsplanverfahren. Diese finden sich meist in den Stufen „im Bau“ oder „0-1“. Aufgrund des hohen Entwicklungsstands wird hier ein Aktivierungsgrad von 100 Prozent angesetzt. „Potenziell“ sind Projekte mit unsicheren Voraussetzungen – etwa ein sehr früher Projektstand oder unklare Entwicklungsabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer. Solche Potenziale leiten sich häufig aus einem Wettbewerb oder einer stadtplanerischen Absicht ab. Da sowohl die Realisierung als auch das konkrete Ausmaß der Bebauung offen sind, wird hier ein Aktivierungsgrad von 50 Prozent angenommen. Diese Wohneinheiten finden sich in der Regel in den Realisierungsstufen 2 bis 3.

Über welche Wohnungsbaupotenziale verfügt die Stadt also? Ende 2022 befanden sich 2370 Wohneinheiten im Bau und wurden dem Wohnungsmarkt nach Baufertigstellung zugeführt.

In den Realisierungsstufen 0 (erwarteter Baubeginn bis Ende 2023) und 1 (erwarteter Baubeginn 2024 bis Ende 2025) werden planerisch gesicherte Flächen erfasst, die kurzfristig bebaut werden können.

In Realisierungsstufe 2 (erwarteter Baubeginn 2026 bis Ende 2027) sind Flächen mit bereits bekannten Herausforderungen bei der Bauleitplanung beziehungsweise Bodenordnung oder Unsicherheiten hinsichtlich der Eigentümerabsichten erfasst. Hier ist aufgrund der meist noch nicht abgeschlossenen Planungen das Potenzial der Wohneinheiten nur in Einzelfällen planerisch gesichert, der Rest ist potenziell vorhanden.

In der Realisierungsstufe 3 (erwarteter Baubeginn 2028 bis Ende 2033) sind Flächen mit deutlichen Unsicherheiten hinsichtlich Planungen und Eigentümerabsichten eingestuft. Hier ist das Wohnbaupotenzial ebenfalls nur in wenigen Einzelfällen planerisch gesichert.

In Realisierungsstufe E (erwarteter Baubeginn ab 2034 oder aktuell kein Baubeginn absehbar) sind Flächen mit

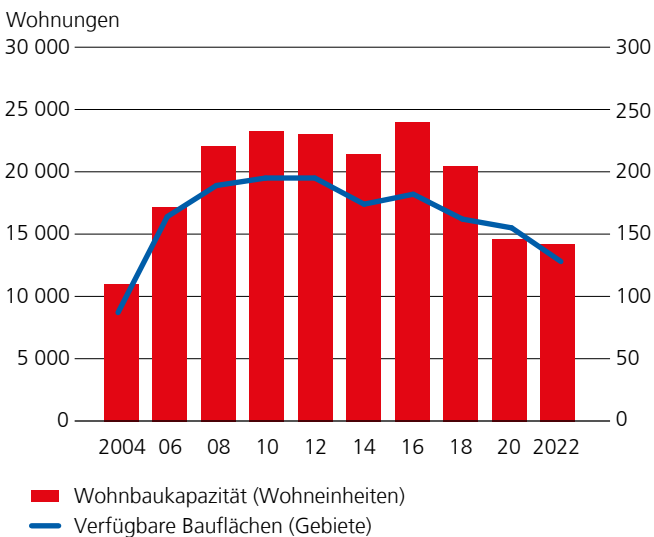
Tabelle 4: Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart

Projekt	Wohnungen	Baubeginn
Böckinger Straße	400	im Bau
Bürgerhospital		
1. Bauabschnitt (Bettenhaus)	136	fertiggestellt
2. Bauabschnitt	265	2025 bis Ende 2026
3. + 4. Bauabschnitt	259	2029 bis Ende 2034
Molchweg	112	im Bau
Neckarpark - DRK/DIBAG	480	im Bau
Quartier am Rotweg	220	im Bau
Quartier am Wiener Platz (ehem. Firma Schoch)		
1. Bauabschnitt	140	fertiggestellt
2. Bauabschnitt	30	2025 bis Ende 2026
Gesamt	2042	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 24: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

langfristigem oder derzeit unklarem Entwicklungshorizont zusammengefasst, zum Beispiel Bereiche aus dem Großprojekt Stuttgart 21.

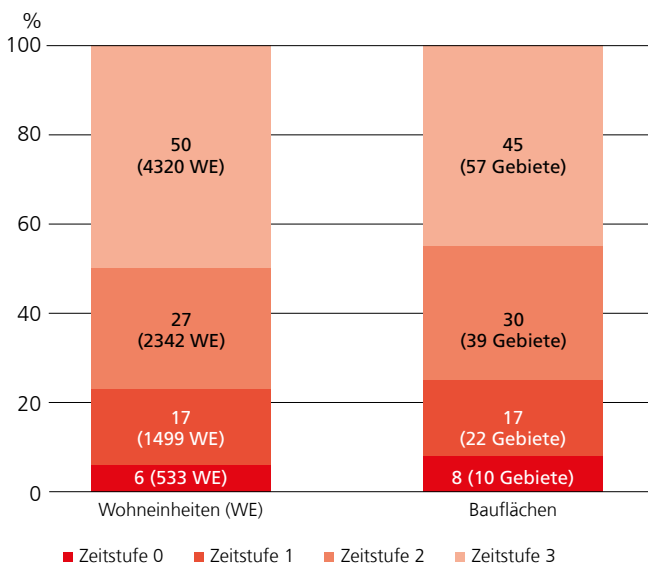
Die Kenndaten der Zeitstufenliste Wohnen 2022 umfassen rund 125 Bauflächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von insgesamt etwa 14 269 Wohneinheiten bis 2033. Im Vergleich zur Zeitstufenliste 2020 entspricht dies einem Rückgang des ermittelten Gesamtpotenzials um rund 430 Wohneinheiten (vgl. Abbildung 24).

Von den 14 269 Wohneinheiten gelten 3387 als planerisch gesichert, während 10 882 lediglich potenzielle Wohnungen darstellen. Unter der Annahme eines Aktivierungsgrads von 50 Prozent für die potenziellen Flächen ergibt sich ein realistisches Gesamtpotenzial von etwa 8828 aktivierbaren Wohneinheiten im Zeitraum bis 2033 (vgl. Abbildung 25). Zusätzlich führt das NBS weitere Flächen außerhalb dieses Zeithorizonts, die grundsätzlich ein Wohnungsbaupotenzial aufweisen. Diese sogenannten „Entwicklungsflächen“ (E-Flächen) umfassen unter anderem die durch das Großprojekt Stuttgart 21 frei werdenden Bereiche. Insgesamt handelt es sich dabei um rund 257 Bauflächen mit einem weiteren Potenzial von circa 14 206 Wohneinheiten.

Um die Ziele im Wohnungsbau langfristig zu erreichen, muss die Wohnbauentwicklung als Daueraufgabe verstanden werden. Denn die Aktivierung und bauliche Umsetzung von Potenzialflächen erfordert meist einen zeitlichen Vorlauf von acht bis zehn Jahren – selbst bei beschleunigten Verfahren. Dieser Zeitraum umfasst frühzeitige Bürgerbeteiligungsveranstaltungen, städtebauliche Wettbewerbe, Planrechtschaffung, Erschließung, Baugenehmigung sowie die anschließende Bauausführung.

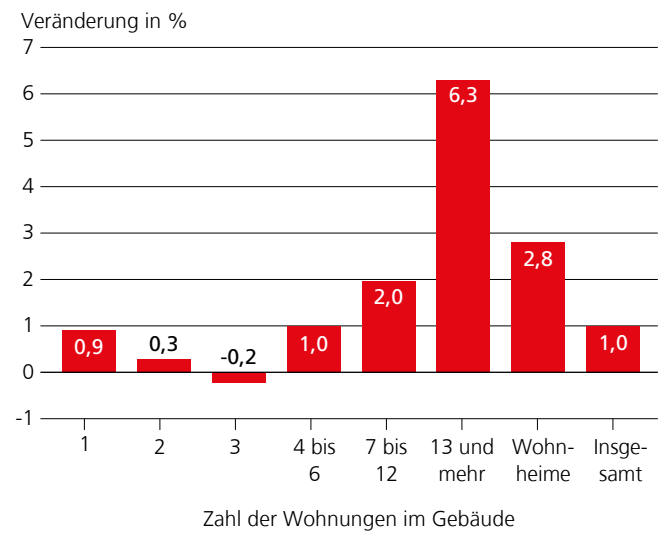
Wohnungsbau, insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, lässt sich daher nicht kurzfristig umsetzen. Umso wichtiger ist eine vorausschauende städtische Bodenbevorratung (vgl. Kapitel 1.1), die frühzeitig Entwicklungsmöglichkeiten sichert und langfristig Handlungsspielräume schafft. Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kommt der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWSG) sowie den Partnerinnen und Partnern des Bündnisses für Wohnen eine zentrale Bedeutung zu.

Abbildung 25: Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2022 nach Zeitstufen



www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 26: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2018 bis 2023 nach der Gebäudegröße



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Die tatsächliche Realisierung der Wohnbaupotenziale hängt maßgeblich davon ab, ob es gelingt, Eigentümerinnen und Eigentümer zur Entwicklung ihrer Flächen zu motivieren und zugleich gesellschaftliche Akzeptanz für neue Wohnprojekte zu schaffen. Die hohe Quote potenzieller – also noch nicht gesicherter – Wohneinheiten macht deutlich, welche planerischen Unsicherheiten mit der Wohnbauentwicklung verbunden sind. Sie unterstreicht zudem die zentrale Bedeutung einer proaktiven Flächenaktivierungspolitik, um die vorhandenen Potenziale tatsächlich nutzbar zu machen.

3.3 Gebäude und Wohnungsbestand

- Neben der Bautätigkeit bestimmt vor allem der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen das Angebot auf dem Wohnungsmarkt.
- Ende 2023 gab es 320 196 Wohnungen in Stuttgart.
- Seit dem Jahr 2018 hat sich die Zahl der Wohnungen um rund 6200 Einheiten erhöht. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von rund 1250 Wohnungen pro Jahr.

Wohngebäude

Wie setzt sich der Wohnungsbestand strukturell zusammen? Ende 2023 zählte die Landeshauptstadt 75 857 Wohngebäude. Etwa die Hälfte davon entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die andere Hälfte auf Mehrfamilienhäuser. Wohnheime spielen mit einem Anteil von unter 1 Prozent nur eine marginale Rolle. Die größte Gruppe innerhalb des Wohngebäudebestands bilden Einfamilienhäuser mit einem Anteil von 35 Prozent, Zweifamilienhäuser machen rund 15 Prozent aus. Bei den Mehrfamilienhäusern dominieren Gebäude mit vier bis sechs Wohnungen, die 18 Prozent des Gesamtbestands ausmachen.

Zwischen 2018 und 2023 wuchs der Wohngebäudebestand um 2 Prozent. Besonders stark stieg die Zahl der größeren Wohngebäude mit 13 oder mehr Wohnungen (+6,3 %), gefolgt von Gebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen (+2,0 %). Der Bestand an Einfamilienhäusern wuchs leicht um 0,9 Prozent. Die Anzahl der Wohngebäude mit zwei oder drei Wohnungen blieb dagegen nahezu unverändert. Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten weist Stuttgart einige strukturelle Besonderheiten auf. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten – insbesondere der dichten Bebauung im Talkessel und entlang des Neckars – hat

Stuttgart unter den zehn größten Städten den geringsten Anteil an Einfamilienhäusern. Gleichzeitig ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern – gemeinsam mit Düsseldorf – besonders hoch. Eine weitere Besonderheit ist der vergleichsweise hohe Anteil an Zweifamilienhäusern. Diese wurden vor allem in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen und in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg gebaut. Sie prägen bis heute viele Stadtbereiche, insbesondere die Kesselrandlagen, den Norden Botnangs sowie Ober- und Untertürkheim. In den letzten Jahren spielte der Neubau von Zweifamilienhäusern jedoch kaum noch eine Rolle (vgl. Kapitel 3.1).

Wohnungen

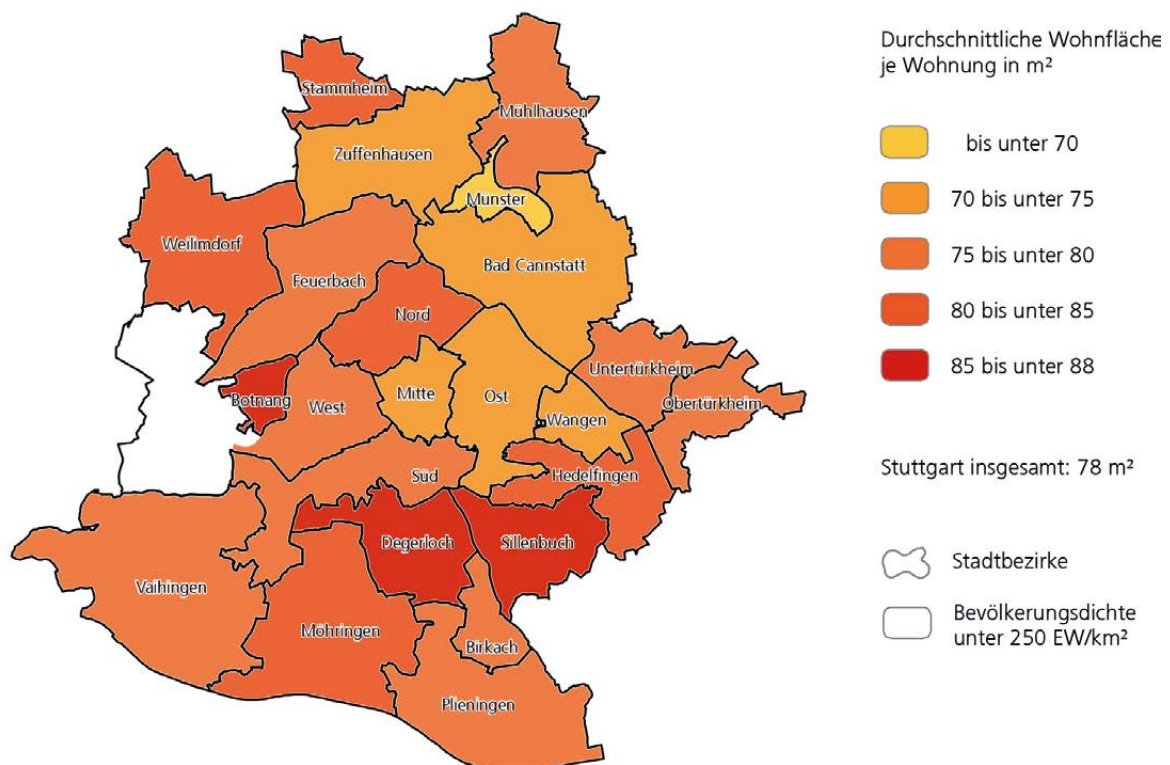
Ende 2023 gab es in Stuttgart insgesamt 320 196 Wohnungen. Davon entfielen etwa 298 500 Einheiten (93 %) auf Wohngebäude, 11 600 Wohnungen auf Nichtwohngebäude und rund 10 100 Einheiten auf Wohnheime.

Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart ist zwischen 2018 und 2023 um rund 2 Prozent gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 6200 Wohneinheiten.

Knapp ein Fünftel der Wohnungen verfügt über ein oder zwei Räume, ein weiteres Fünftel sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Fast 60 Prozent des Bestands bestehen aus Wohnungen mittlerer Größe mit drei oder vier Räumen. Der Wohnungsbestand wird klar von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen dominiert – sie machen circa 80 Prozent aller Wohnungen aus. Einfamilienhäuser stellen rund 8 Prozent, Zweifamilienhäuser rund 7 Prozent des Bestandes. Obwohl die Hälfte aller Wohngebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser sind, entfallen auf sie lediglich 15 Prozent des gesamten Wohnungsbestands.

In den südlichen Stadtbezirken mit traditionell besseren Wohnlagen sowie im Norden des äußeren Stadtgebietes finden sich Stadtteile mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern.

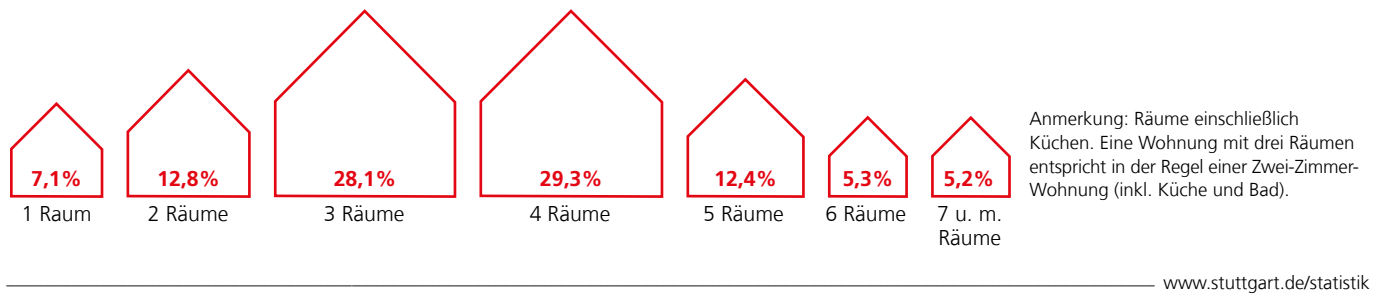
Karte 3: Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stuttgarter Stadtbezirken 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 27: Bestand an Wohnungen in Stuttgart nach Zahl der Wohnräume 2023



Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Stuttgart beträgt 78 m². Deutliche Unterschiede zeigen sich zwischen innerem und äußerem Stadtgebiet (vgl. Karte 3). In den dichter bebauten Innenstadtbezirken liegt die mittlere Wohnungsgröße rund 2 m² unter dem städtischen Durchschnitt, in den äußeren Bezirken dagegen etwa 1 m² darüber. Besonders große Wohnungen finden sich in Degerloch (88 m²) und Botnang (87 m²), während die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Münster (70 m²) und Wangen (71 m²) am niedrigsten sind.

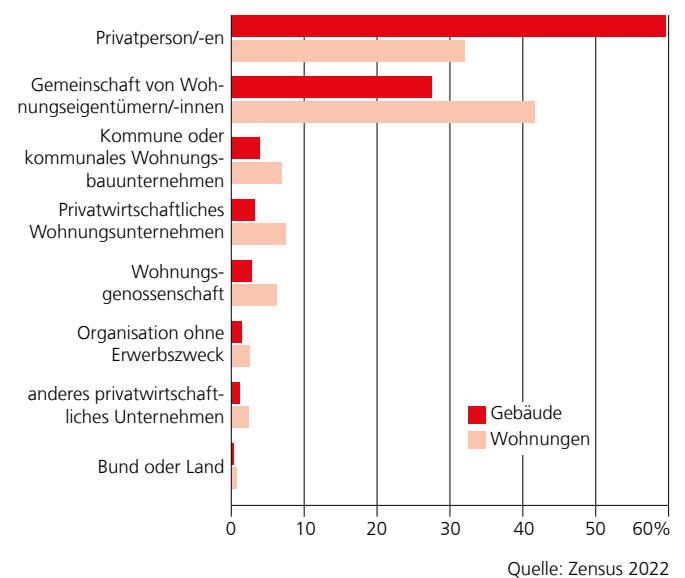
Wohnungen mit drei oder vier Räumen (zuzüglich Bad, Flur, aber bereits inklusive Küche) stellen mit über 50 Prozent den größten Anteil am Wohnungsbestand. Knapp 20 Prozent der Wohnungen sind kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen (vgl. Abbildung 27). Größere Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen machen weniger als ein Viertel des Bestands aus. Für eine vierköpfige Familie gilt eine Wohnung mit fünf Räumen in der Regel als Mindestgröße.

Obwohl nur etwa 22 Prozent der Stuttgarter Haushalte Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Personen sind, werden große Wohnungen häufig auch von kleineren Haushalten bewohnt – etwa von Wohngemeinschaften, einkommensstarken Paaren ohne Kinder oder älteren Menschen, deren Kinder bereits ausgezogen sind. Zudem hat der Trend zum Homeoffice die Nachfrage nach Wohnungen mit mehreren Räumen verstärkt, da der Bedarf an separaten Arbeitszimmern gestiegen ist (vgl. Held et al. 2022).

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse bei Wohnungen und Gebäuden mit Wohnraum in Stuttgart zeigen ein differenziertes Bild. Laut der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 ist der Stuttgarter Wohnungsbestand mehrheitlich im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und Privatpersonen – zusammen halten sie rund 74 Prozent der Wohnungen. Eigentümergemeinschaften, deren Mitglieder Sondereigentum an ihren Wohnungen beziehungsweise einen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum besitzen, halten fast 42 Prozent aller Wohnungen. Privatpersonen besitzen weitere 32 Prozent des Wohnungsbestands (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 28: Eigentumsform des Wohnungsbestands in Stuttgart 2022



Ein umgekehrtes Bild ergibt sich auf Gebäudeebene: Fast 60 Prozent der Wohngebäude gehören Privatpersonen, während WEGs rund 28 Prozent der Gebäude besitzen. Dies lässt darauf schließen, dass private Eigentümer vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser halten, während größere Gebäude häufiger in Form von Wohnungseigentümergeinschaften organisiert sind. Alle anderen Eigentumsformen spielen eine deutlich kleinere Rolle: Genossenschaften verfügen über 6,2 Prozent des Wohnungsbestandes. Im kommunalen Besitz sind 6,9 Prozent der Wohnungen und damit fast so viele wie im Besitz aller privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (7,5 %).

3.4 Wohnungsleerstände

- *Nach den Ergebnissen des jüngsten Zensus 2022 gibt es in Stuttgart rund 11 150 leerstehende Wohnungen.*
- *Demnach lag die Leerstandsquote bei etwa 3,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands.*
- *Rund 1,7 Prozent des Bestands (etwa 5500 Wohnungen) steht leer, könnte aber innerhalb von drei Monaten wieder bezogen werden (marktaktiver Leerstand).*

Mietwohnungen sind in Stuttgart ein knappes Gut. Dennoch gibt es Wohnungen, die derzeit leerstehen – und damit theoretisch vielen Menschen ein neues Zuhause bieten könnten. Wie hoch ist also der tatsächliche Wohnungsleerstand in Stuttgart? Und wie hoch das Aktivierungspotenzial, welches diese leerstehenden Wohnungen für den Wohnungsmarkt bieten?

Antworten auf diese Fragen liefert der Zensus 2022. Als einzige Vollerhebung zum Wohnungsbestand und -leerstand auf Gemeindeebene bietet die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus detaillierte Erkenntnisse zur Situation in Stuttgart (vgl. Strauß und Held 2024).

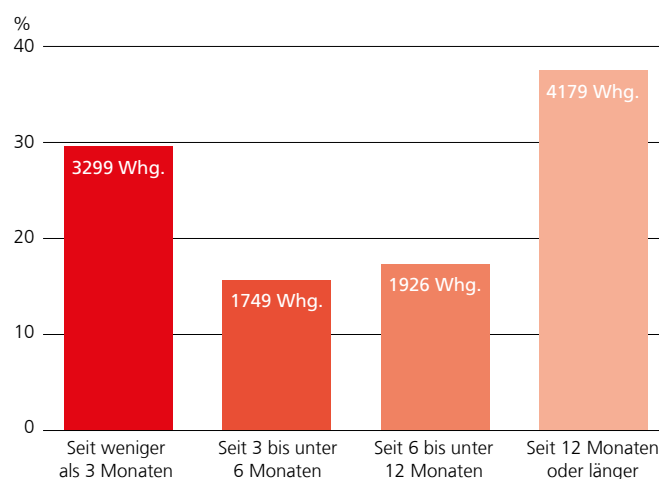
Zum Stichtag des Zensus am 15. Mai 2022 standen in Stuttgart rund 11 150 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,5 Prozent – ein Wert, der nahezu dem Niveau des letzten Zensus von 2011 entspricht.

Ein Teil des Leerstands ist auf das übliche Umzugsgeschehen und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen – die sogenannte Fluktuationsreserve. Demnach steht nach einem Auszug eine Wohnung vorübergehend leer, wenn sich das neue und alte Mietverhältnis eines Haushalts überschneiden, die Suche nach einem Nachmieter andauert oder der Leerstand für eine Sanierungsmaßnahme genutzt wird. Meist wird eine Leerstandsreserve von 2 bis 3 Prozent für das Funktionieren des Marktes als notwendig erachtet (Rink und Wolff 2015, S. 317).

Was sind die Gründe für die Wohnungsleerstände? Erstmals wurde im Zensus 2022 auch nach Verfügbarkeit, Dauer und Gründen für den Leerstand gefragt. Knapp 6100 der leerstehenden Wohnungen (54 %) standen schon seit mehr als sechs Monaten leer (vgl. Abbildung 29). Diese Wohnungen fielen grundsätzlich in den Anwendungsbereich des städtischen Zweckentfremdungsverbots (vgl. Kapitel 1.5). Davon waren etwa 4200 Wohnungen (38 %) seit mindestens zwölf Monaten nicht mehr bewohnt (struktureller Leerstand).

Rund 3300 Wohnungen (30 %) waren zum Stichtag weniger als drei Monate leerstehend. Diese Wohnungen gelten größtenteils als kurzfristig aktivierbar, etwa nach Mieterwechseln oder Renovierungsarbeiten. Knapp drei Viertel

Abbildung 29: Leerstehende Wohnungen in Stuttgart am 15.5.2022 nach Dauer des Leerstands



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

dieser Wohnungen waren laut Eigentümerangabe innerhalb von drei Monaten bezugsfertig.

Fast die Hälfte der leerstehenden Wohnungen (5500) könnte nach Angabe der Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb von drei Monaten wieder bezogen werden. Diese Gruppe umfasst Wohnungen, bei denen beispielsweise Baumaßnahmen kurz vor dem Abschluss stehen. So standen rund 2250 dieser kurzfristig verfügbaren Wohnungen bereits länger als sechs Monate leer. Dazu kommt kurzfristiger Leerstand, der bei Mieterwechsel entsteht. Diese kurzfristig reaktivierbaren Wohnungen (marktaktiver Leerstand) machen in Stuttgart 1,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus.

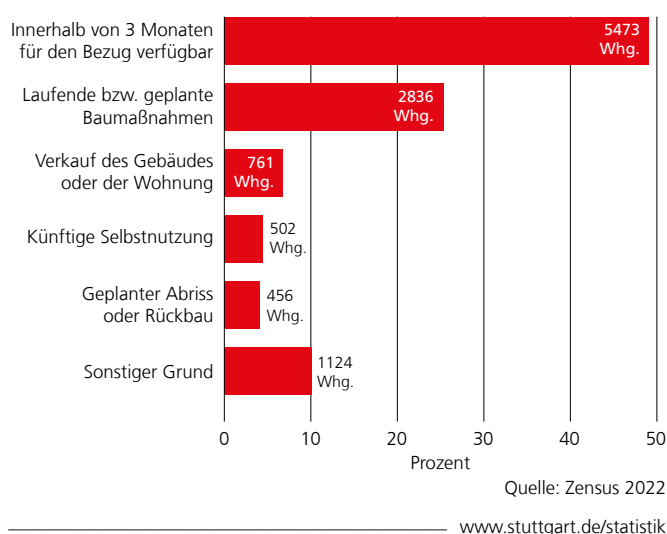
Ein länger andauernder Leerstand wurde bei einem Viertel der Wohnungen (2800 Wohnungen) mit noch laufenden oder geplanten Baumaßnahmen begründet. Längerer renovierungsbedingter Leerstand kann dabei auch aufgrund begrenzter Handwerkerkapazitäten entstehen. Ein Abriss oder Rückbau war nur bei 4 Prozent der leerstehenden Wohnungen (460) vorgesehen. Weitere 12 Prozent der leerstehenden Wohnungen sollten verkauft oder von den Eigentümern künftig selbst genutzt werden. Bei jeder zehnten Wohnung (ca. 1100) wurden „sonstige Gründe“

für den Leerstand genannt (vgl. Abbildung 30). Darunter dürften Erbschaftsangelegenheiten, mangelndes Interesse an der Vermietung oder eingeschränkte bauliche oder preisliche Attraktivität fallen, die eine Vermietung verhindern. Aus städtischer Sicht stellen gerade diese Wohnungen ein Aktivierungspotenzial zur Verbesserung des Wohnungsangebots dar.

Geht man von einer marktbedingt notwendigen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent aus, ergibt sich aus der Leerstandsquote von 3,5 Prozent ein theoretisches Aktivierungspotenzial von 1600 (bei 3 % Fluktuationsreserve) bis 4700 Wohnungen (bei 2 % Fluktuationsreserve). Angesichts des Wohnungsbedarfs von bis zu 22 100 Wohnungen bis zum Jahr 2035 (vgl. Kapitel 2.6) und der aktuell rückläufigen Bautätigkeit kann der Abbau von Leerständen allein jedoch keinen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts leisten.

Hinzu kommt, dass rund die Hälfte der leerstehenden Wohnungen nicht innerhalb der nächsten drei Monate für einen Bezug verfügbar ist. Der tatsächliche marktaktive Wohnungsleerstand liegt somit bei nur 1,7 Prozent des Wohnungsbestands – ein Wert, der auf eine hohe Auslastung und die angespannte Lage am Wohnungsmarkt hinweist. Diese Knappheit beeinträchtigt auch die Umzugsmobilität der Haushalte.

Abbildung 30: Leerstehende Wohnungen in Stuttgart am 15.5.2022 nach Grund des Leerstands



Das Wissen über etwaigen Leerstand ist für die Ausrichtung der städtischen Wohnungspolitik von großem Wert. Da der Zeitraum zwischen den Zensus-Erhebungen mit zehn Jahren recht lang ist, hat der Stuttgarter Gemeinderat das Statistische Amt beauftragt, ein städtisches Leerstandsmonitoring aufzubauen. Ziel ist es, den Wohnungsleerstand in Stuttgart künftig flächendeckend und regelmäßig zu erfassen. Mit ersten Ergebnissen einer eigenen Erhebung und gebietsweisen Auswertung ist voraussichtlich im Frühjahr 2026 zu rechnen.

3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestands

- *Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Ziel, bis 2035 klimaneutral sein. Ein zentraler Baustein auf dem Weg dorthin ist die energetische Sanierung des Gebäudebestands.*
- *Um die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes zu verbessern, planen 16 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der nächsten fünf Jahre konkrete Modernisierungsmaßnahmen.*
- *Mit dem kommunalen Energiesparprogramm unterstützt die Stadt gezielt die energetische Gebäudesanierung.*

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Denn rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der energiebedingten CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudesektor. Das zeigt deutlich, welches Energieeinsparpotenzial hier besteht. Um die Energie- und Klimaziele zu erreichen, wurde zum 1. Januar 2023 die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) reformiert. Durch energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechnik soll der Energieverbrauch reduziert und fossile Energien durch erneuerbare ersetzt werden. Ein weiterer Impuls für den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme ist seit dem 1. Januar 2024 in Kraft: Neu eingebaute Heizungen müssen seither verpflichtend mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zum Heizen nutzen.

Die Stadt Stuttgart hat sich noch ehrgeizigere Klimaschutzziele gesetzt: Stuttgart will bis 2035 klimaneutral sein. Auf dem Weg dorthin sollen die CO₂-Emissionen schon bis 2030 um 80 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 reduziert werden. Die städtischen Liegenschaften sollen sogar bereits 2030 klimaneutral wirtschaften. Der städtische Klima-Fahrplan 2035 zeigt auf, wie die Energiewende durch die Umsetzung von 13 Maßnahmenpaketen umgesetzt werden kann. Ein zentraler Hebel dabei ist die energetische Sanierung des Gebäudebestands.

Der Erfolg auf dem Weg zur Klimaneutralität hängt entscheidend von einer guten Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Privateigentümern, sowie Mieterinnen und Mietern ab. Deshalb hat die Stadt

gemeinsam mit der Stuttgarter Wohnungswirtschaft ein Grundlagenpapier zur Zusammenarbeit (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024a) erarbeitet. Darin wurde unter anderem eine Energiepartnerschaft vereinbart, die sowohl die energetische Gebäudesanierung und als auch eine klimaneutralen Energieversorgung in den Fokus rückt. Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich darin, in die energetische Sanierung ihrer Bestände zu investieren – vorausgesetzt, die Stadt flankiert diese Maßnahmen weiterhin mit finanziellen Zuschüssen, ergänzend zur Bundesförderung. Dies betrifft das städtische Energiesparprogramm sowie weitere städtische Fördergelder. Ein weiterer Meilenstein ist die kommunale Wärmeplanung, die am 14. Dezember 2023 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Sie bildet die strategische Grundlage für das weitere Vorgehen im Wärmebereich und soll gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, den Stadtwerken und der Stadtverwaltung umgesetzt werden. Ein zentrales Ziel ist dabei, die energetische Sanierungsquote der privaten Bestandsgebäude signifikant zu steigern.

Zur Unterstützung dieser Maßnahmen wurde das städtische Förderprogramm zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden, das sogenannte Energiesparprogramm, mit entsprechenden Haushaltsmitteln ausgestattet. In den Jahren 2023 und 2024 wurden Fördermittel in Höhe von 39,5 Millionen Euro bereitgestellt. Für den überwiegenden Teil der zur Verfügung stehenden Mittel wurden Förderanträge gestellt.

Mit dem kommunalen Energiesparprogramm fördert die Stadt Stuttgart die energetische Modernisierung von Gebäuden – sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Wohnungsunternehmen. Ziel ist es, die Sanierungsrate deutlich zu erhöhen und gleichzeitig mieterfreundlich zu gestalten.

Doch wie wird in Stuttgart geheizt? Nach den vorliegenden Ergebnissen des Zensus 2022 werden die Wohnungen in Stuttgart überwiegend (55 %) über gebäudebezogene Zentralheizungen beheizt. Rund 22 Prozent der Wohnungen verfügen über eine wohnungseigene Etagenheizung. Weitere 14 Prozent sind an das Fernwärmenetz angeschlossen und 3 Prozent haben eine Wärmeversorgung im Verbund mit anderen Gebäuden (z. B. Blockheizkraftwerk). Dezentrale Lösungen wie Einzelöfen sind mit einem Anteil von 7 Prozent ebenfalls eher die Ausnahme (vgl. Abbildung 31).

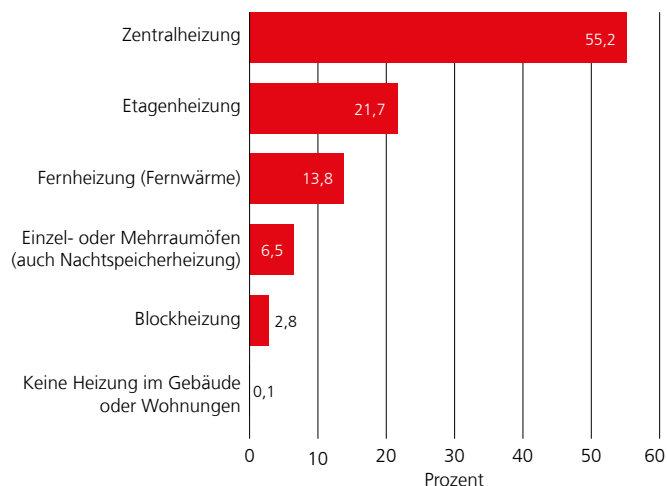
Bei den eingesetzten Energieträgern dominiert weiterhin Gas: Insgesamt werden 80 Prozent der Wohnungen mit fossilen Brennstoffen beheizt: 71 Prozent mit Gas, 9 Prozent mit Öl. Erneuerbare Energiequellen spielen im heutigen Wohnungsbestand bislang nur eine untergeordnete Rolle: Jeweils rund 2 Prozent der Wohnungen werden mit Holz oder Holzpellets beziehungsweise mit Solar- oder Geothermie, Umwelt- oder Abluftwärme (in der Regel mit Wärmepumpen) beheizt. Auch Stromheizungen sind mit 3 Prozent nur wenig verbreitet (vgl. Abbildung 32).

Zumindest im Wohnungsneubau geht die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zunehmend zurück. Seit 2018 dominieren in Stuttgarter Neubauprojekten Heizungssysteme mit erneuerbaren Primärenergieträgern wie Umweltwärme (vorwiegend Wärmepumpen), Geothermie oder Brennstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (meist Holz). Gas als wichtigster Heizenergieträger im Neubau wurde somit abgelöst (vgl. Held 2024).

Informationen zum energetischen Sanierungsstand der Stuttgarter Wohngebäude liefert die Wohnungsmarktbefragung 2024. Demnach wurden an vielen Wohngebäuden in Stuttgart bereits einzelne Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt. So hat in den vergangenen 27 Jahren etwa jedes sechste Wohngebäude, das vor 2007 errichtet wurde, eine Dämmung an der Gebäudehülle – entweder an den Außen- oder Innenwänden erhalten. Zu den häufigsten Sanierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung der Heizungsanlage (bei 46 % der Gebäude) sowie der Austausch von Fenstern (32 %). Auch die Dämmung des Dachs wurde bei rund 27 Prozent der Gebäude nachträglich vorgenommen. Eine Dämmung des Kellers oder der untersten Geschossdecke erfolgte hingegen nur bei 11 Prozent der vor 2007 errichteten Wohngebäude.

Als energetisch umfassend saniert werden im Folgenden Wohngebäude bezeichnet, bei denen mindestens drei von vier der oben genannten Sanierungsmaßnahmen – Dämmung der Fassade, Austausch der Fenster, Dachdämmung und Kellerdämmung – durchgeführt wurden (ohne Berücksichtigung der Heizung). Dies trifft auf etwa 13 Prozent aller vor 2007 errichteten Wohngebäude in Stuttgart zu. Mit Blick auf die Gebäudegrößen zeigt sich: Größere Mehrfamilienhäusern mit sieben oder mehr Wohnungen wurden insbesondere bei den Maßnahmen Heizungsmodernisierung

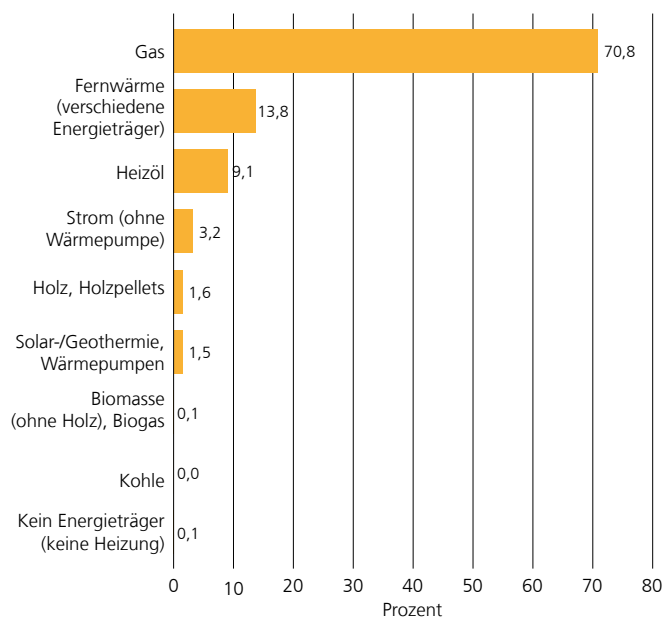
Abbildung 31: Wohnungen in Stuttgart nach Heizungsart 2022



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 32: Wohnungen in Stuttgart nach Energieträger der Heizung 2022



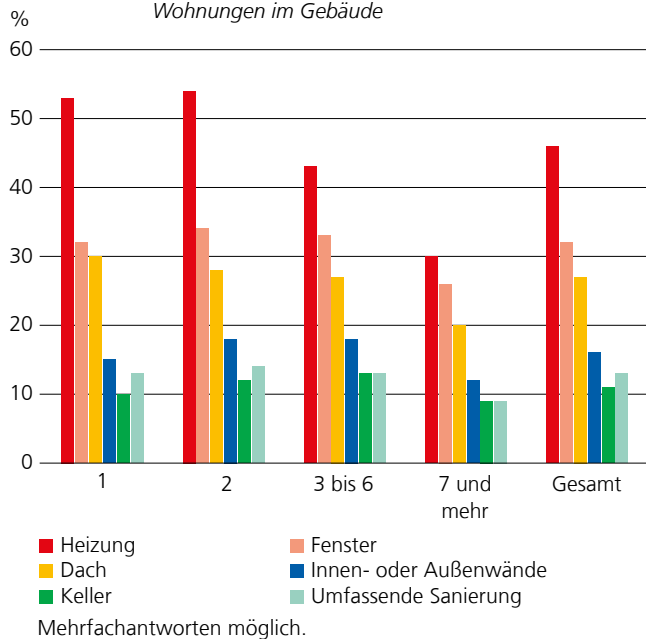
Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

und Fenstertausch seltener saniert als kleinere Wohngebäude (vgl. Abbildung 33).

Bezogen auf das Baualter wurden Gebäude aus den Jahren 1919 bis 1978 etwas häufiger voll oder zumindest teilweise energetisch saniert als jüngere Baujahre. Besonders hoch

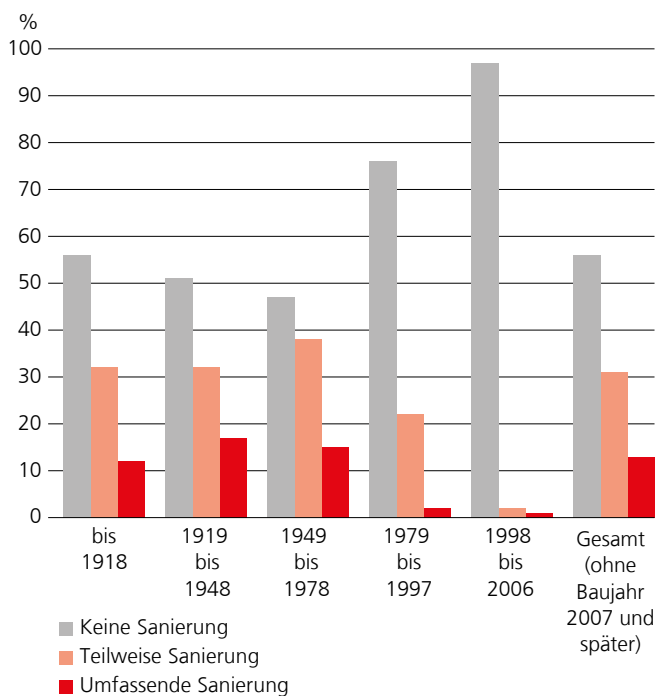
Abbildung 33: Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 2007 in Stuttgart 2024 nach Zahl der Wohnungen im Gebäude



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 34: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 2007 in Stuttgart 2024 nach Baualtersgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt
Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

ist der Anteil bisher noch nicht energetisch optimierten Gebäude in der Baualtersklasse 1984 bis 1997: Hier sind 48 Prozent der Gebäude bislang ohne nennenswerte energetische Maßnahmen geblieben. Ursache dafür ist, dass diese Häuser größtenteils noch nicht in den klassischen Sanierungszyklus fallen (vgl. Abbildung 34).

Bei umfassenden energetischen Sanierungen lassen sich verschiedene Strategien erkennen: Einerseits werden mehrere Maßnahmen innerhalb eines kurzen Zeitraums gebündelt umgesetzt. Weit häufiger ist jedoch eine schrittweise Sanierung, bei der Maßnahmen über einen längeren Zeitraum verteilt erfolgen. Dies hängt wesentlich mit der Nutzungs- und Lebensdauer der verschiedenen Gebäudeteile sowie ihrem Energieeinsparpotenzial zusammen. So zeigt sich beispielsweise bei teilweise sanierten Wohngebäuden, die nach 1998 errichtet wurden, dass die Erneuerung der Heizungsanlage die am häufigsten umgesetzte Maßnahme ist.

Wie effizient sind die Wohngebäude in Stuttgart im Hinblick auf ihren Energiebedarf? Aussagen zum energetischen Zustand und den anfallenden Energiekosten eines Wohnhauses liefert der Energieausweis. Dieser ermöglicht einen überschlägigen Vergleich der Energieeffizienz verschiedener Gebäude. Dazu wird je nach berechnetem Energiebedarf oder gemessenem Energieverbrauch eine Effizienzklasse von A+ (sehr effizient) bis H (sehr ineffizient) vergeben. Abbildung 35 zeigt die Verteilung der Stuttgarter Wohngebäude mit Energieausweis auf die einzelnen Energieeffizienzklassen. Etwa 22 Prozent der Gebäude weisen einen jährlichen Energiebedarf von unter 75 kWh/m² und erreichen damit die Effizienzklassen A+ bis B für sehr effiziente Immobilien. Am anderen Ende des Spektrums steht knapp ein Drittel der Gebäude mit den Effizienzklassen G oder H (Endenergiebedarf über 200 kWh/m² pro Jahr).

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude definiert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sogenannte „Worst Performing Buildings“ (WPB) – also Wohngebäude, die sich in einem besonders schlechten energetischen Zustand befinden. Nach den Kriterien der Bundesförderung zählen hierzu unter anderem alle Wohngebäude mit einem Energiebedarfsausweis der Effizienzklasse H. In Stuttgart

gehören 12 Prozent der Wohngebäude zu dieser schlechtesten Effizienzklasse. Nach dem von der deutschen Energieagentur (dena) formulierten Prinzip „Worst First“ sollten gerade diese Gebäude mit höchster Priorität energetisch saniert werden (vgl. dena 2022). Denn hier ist das Einsparpotenzial beim Energieverbrauch besonders hoch – ebenso wie die mögliche Minderung der Treibhausgasemissionen.

Abbildung 35: Wohngebäudebestand nach Energieeffizienzklassen (Bedarfskennwerte) in Stuttgart 2024

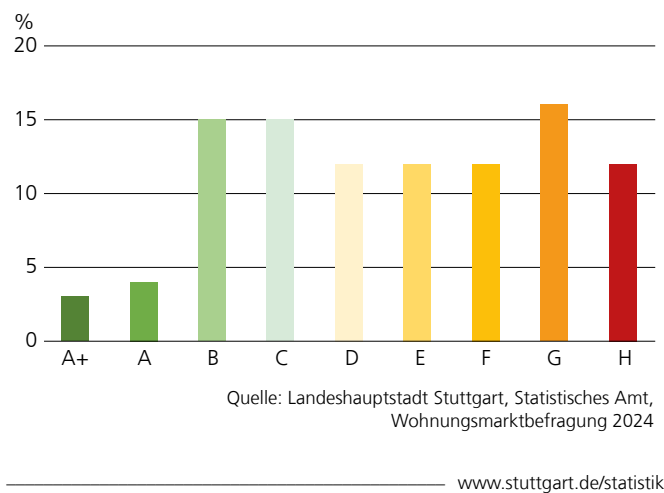
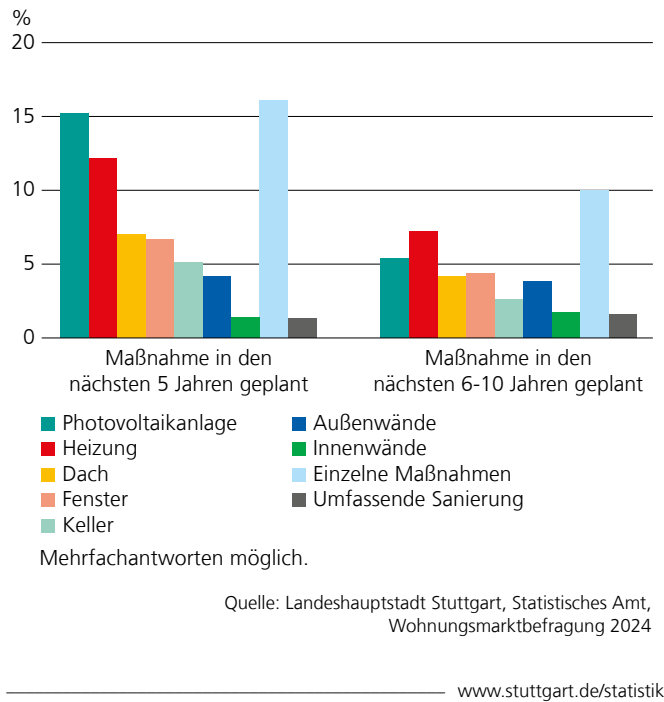


Abbildung 36: Geplante Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden in Stuttgart 2024



Ein großer Teil der Wohngebäude befindet sich demzufolge in einem energetisch unzureichenden Zustand und verbraucht zu viel Energie. Diese Ergebnisse zeigen, dass die energetische Sanierung der Wohnhäuser in Stuttgart insgesamt nur langsam voranschreitet. Sie weisen aber auch darauf hin, dass nach wie vor große Potenziale für Energieeinsparungen im Gebäudebestand vorhanden sind.

Welche Sanierungsmaßnahmen planen die Stuttgarter Immobilienbesitzenden? Um die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes zu erhöhen, hegen 16 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer die Absicht, konkrete Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren zu tätigen. Der Fokus liegt dabei auf Einzelmaßnahmen. Die mittelfristige Anschaffung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung planen 15 Prozent, circa 12 Prozent sehen einen Austausch der Heizung vor. Nur eine Minderheit beabsichtigt eine umfassende Sanierung. In den nächsten 6 bis 10 Jahren erwägen 10 Prozent die Durchführung von einzelnen Maßnahmen (vgl. Abbildung 36).

Gebäudeenergiegesetz und Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude

Das Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG, trat am 1. November 2020 in Kraft und löste damit die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab. Das GEG legt den einheitlichen Rahmen für die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten, Bestandsgebäude und den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteversorgung fest. Mit dem GEG wurde ein neues gleichwertiges Verfahren zum Nachweis der Einhaltung der energetischen Anforderungen bei der Errichtung von Wohngebäuden eingeführt. Beim Neubau besteht die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien. Eine Verschärfung energetischer Anforderungen an Neubauten fand zum 1. Januar 2023 statt. Die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau wurde von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent gesenkt.

Bundesförderung für effiziente Gebäude

Der Bund fördert mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude, kurz BEG, energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Haus. Die BEG fasst seit 2021

frühere Förderprogramme des Bundes zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik. Im vergangenen Jahr lag das Fördervolumen der BEG in Stuttgart bei rund 96 Millionen Euro. Damit wurden energetische Sanierungsmaßnahmen an etwa 3170 Stuttgarter Wohnungen gefördert. Bei gleichzeitiger Inanspruchnahme mehrerer Förderprodukte der BEG sind allerdings Doppelzählungen bei den geförderten Wohneinheiten möglich.

Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Mit dem Programm zur Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung – dem kommunalen Energiesparprogramm – bezuschusst die Stadt Stuttgart seit 1998 energetische Sanierungen an privaten Wohngebäuden, die außerhalb städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsgebiete liegen. Das Programm ist Teil des städtischen Klimaschutzkonzeptes (KLIKS), das 2016 in das Energiekonzept „Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart“ eingebunden wurde.

Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (wie Dach, Fassade oder Fenster) oder der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Heizung, Solarthermie oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen), als auch umfassende, aufeinander abgestimmte Maßnahmenpakete, sofern diese über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus-

gehen. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die mieterfreundliche Ausgestaltung: Um Verdrängung nach einer Gebäudesanierung zu vermeiden, darf die Kaltmiete nur begrenzt erhöht werden. Gleichzeitig profitieren die Mieterinnen und Mieter von reduzierten Heizkosten aufgrund des geringeren Energieverbrauchs. Seit einer Richtlinienänderung, die juristische Personen einbindet, ist der Anteil an umfassenden Sanierungen deutlich gestiegen. Lag der Anteil zuvor bei etwa 10 Prozent, umfasste im Jahr 2024 bereits deutlich über ein Viertel der Anträge eine Komplettsanierung. Das städtische Programm kann dabei mit Bundes- und Landesförderprogrammen zur Energieeinsparung kombiniert werden.

Bis Ende 2024 wurden über das Stuttgarter Energiesparprogramm energetische Sanierungsmaßnahmen an knapp 29 900 Wohnungen gefördert. Die Eigentümerinnen und Eigentümer investierten insgesamt rund 830 Millionen Euro, davon stammen rund 103 Millionen Euro aus städtischen Fördermitteln. In den Jahren 2023 und 2024 allein wurden 35 Millionen Euro für rund 3900 Wohnungen bewilligt beziehungsweise gebunden (vgl. Abbildung 37).

Nicht alle Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer nehmen für die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen Fördermittel in Anspruch. So zeigen Auswertungen der Stuttgarter Befragung zur Energiewende 2022, dass etwa 62 Prozent, die zwischen 2020 und 2022 sanierten, diese Kosten allein über Eigenkapital trugen (vgl. Held et al. 2024). Es ist daher davon auszugehen, dass die Sanierungstätigkeit im Gebäudebestand deutlich über den in den Förderstatistiken der Stadt und des Bundes erfassten Sanierungsfällen liegt.



Wohnhaus in Stuttgart-Weil im Dorf vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte um 82 Prozent reduziert werden (Foto: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.).

Abbildung 37: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998



www.stuttgart.de/statistik

Neben den Fördermitteln unterstützt die Stadt Stuttgart Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer mit kostenlosen Energieberatungen durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e. V.

Seit 2018 ergänzt das kommunale Heizungs austauschprogramm das Energiesparprogramm. Es wurde im Rahmen des „Bündnisses für Mobilität und Luftreinhaltung“ initiiert. Gefördert wird der Austausch veralteter Heizsysteme – ins-

besondere Kohleöfen und Öl-Kesselanlagen – durch umweltfreundliche Alternativen wie Fernwärme, Umweltwärme oder Holzpelletanlagen (mit Staubfilter). Auch Nichtwohngebäude sind förderfähig. Seit Oktober 2022 ist der Austausch gegen eine Gasheizung nicht mehr förderfähig, um eine nachhaltige Energieversorgung zu unterstützen und die kommunalen Klimaziele konsequent umzusetzen.



Wohnhaus in Stuttgart-Wolfbusch vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte um 95 Prozent reduziert werden (Foto: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.).



Sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart zogen zuletzt wieder an. Der anhaltende Mangel an verfügbarem Wohnraum trifft auf eine nach wie vor robuste Nachfrage. Vor diesem Hintergrund zählt der Stuttgarter Wohnungsmarkt weiterhin zu den teuersten in Deutschland.

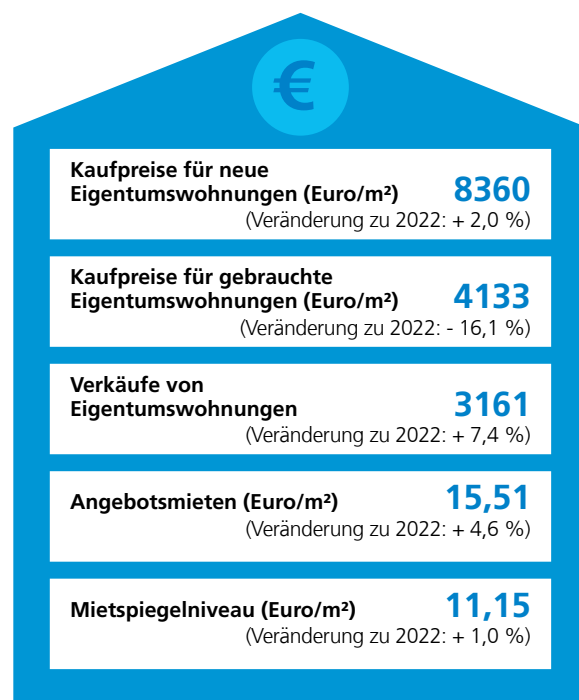
(Bild: Neuer Seniorenwohnpark Mönchfeld auf dem Gelände der Kirchengemeinde St. Johannes Maria Vianney im Stadtbezirk Mühlhausen – 64 altersgerechte Wohneinheiten inklusive ambulanter Pflegeangebote. Foto: Matthias Strauß)

4 Immobilienpreise und Mieten

Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart 2024

Mit dem sprunghaften Anstieg der Zinsen Mitte 2022 kam es erstmals seit mehreren Jahrzehnten zu Preisrückgängen bei Bestandsimmobilien. Nach Angaben des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart kehrte sich dieser Trend in der zweiten Jahreshälfte 2024 jedoch wieder um. Im Neubausegment blieben die Preise hingegen weitgehend stabil – vor allem aufgrund der weiterhin hohen Baukosten. Viele Kaufinteressierte und Bauwillige zögern angesichts der gestiegenen Darlehenszinsen und der nach wie vor hohen Baukosten, Wohneigentum zu erwerben.

Auf dem Mietmarkt hingegen hat die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen erneut zu deutlich steigenden Angebotsmieten geführt. Die Wohnungsbaukrise, das unzureichende Wohnungsangebot und die aktuell erhöhte Nachfrage üben weiterhin erheblichen Druck auf den Stuttgarter Mietwohnungsmarkt aus. Selbst wirtschaftliche Unsicherheiten wirken bislang kaum dämpfend auf die Nachfrage. Angesichts des bereits hohen Mietniveaus haben ins-



besondere Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum im Stadtgebiet zu finden.

Wie hoch ist die Mietbelastung der privaten Haushalte? Wo gibt es noch bezahlbare Mietwohnungen? Diese Fragen stehen im Mittelpunkt der folgenden Analysen zur Mietenentwicklung in Stuttgart. Zuvor bietet das Kapitel einen Überblick über die aktuelle Preisentwicklung von Wohnbauland und Wohnimmobilien in der Landeshauptstadt. Abgerundet werden die Ausführungen durch einen Blick auf den Index zur Wohnungsmarkranspannung, die Einschätzung der lokalen Fachleute sowie einen Ausblick auf die voraussichtliche Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten.

4.1 Immobilienpreise

- *Bauland für Eigenheime kostete am Stuttgarter Grundstücksmarkt im Jahr 2024 durchschnittlich 1560 Euro je m².*
- *Der Durchschnittspreis für Geschosswohnungsbaugrundstücke lag zuletzt bei 1810 Euro je m².*
- *Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand zogen in der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder etwas an.*

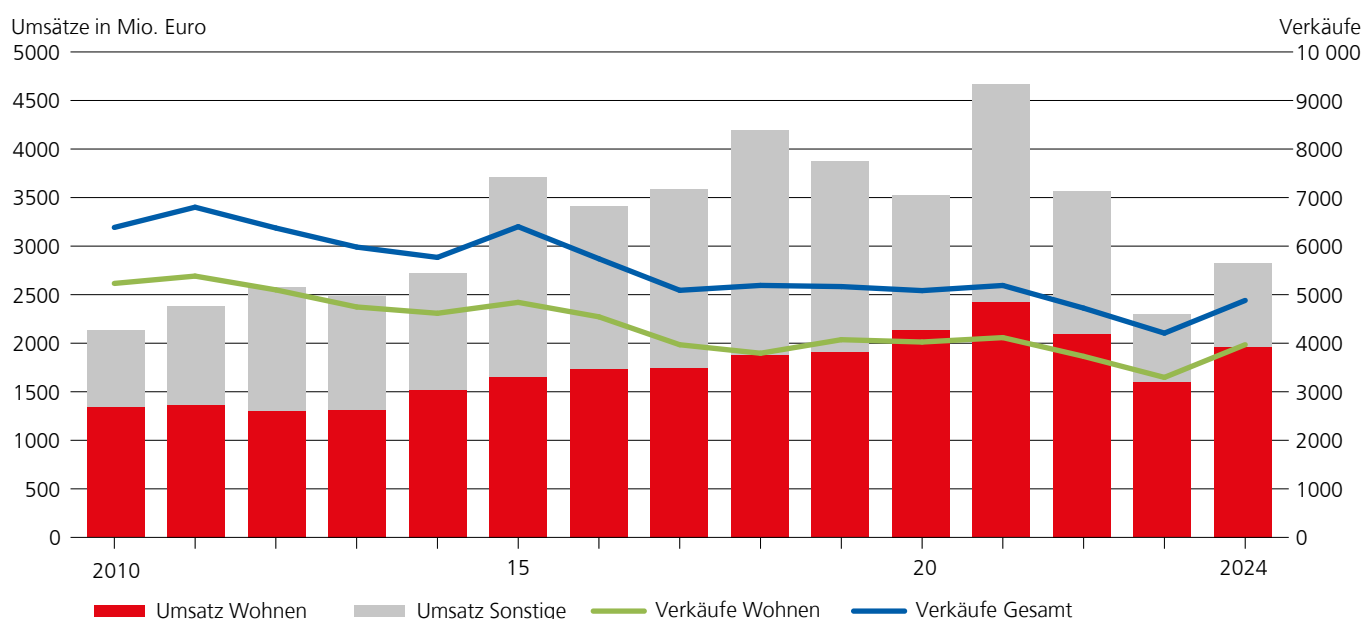
- *Eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf kostete 2024 im Schnitt 4130 Euro je m², neue Eigentumswohnungen rund 8360 Euro je m².*

Die Talfahrt, die den Stuttgarter Immobilienmarkt in den Jahren 2022 und 2023 geprägt hat, scheint 2024 ein Ende gefunden zu haben. Im vergangenen Jahr registrierte der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart über alle Segmente, das heißt Wohnen wie Gewerbe, 4870 verkaufte Immobilien und Grundstücke, 16 Prozent mehr als 2023 (vgl. Abbildung 38). Auch der Geldumsatz ist um 22 Prozent auf 2,82 Milliarden Euro gestiegen. Bei den vorliegenden Verkaufspreisen waren teilweise noch Rückgänge zu beobachten, in der zweiten Jahreshälfte ließ sich aber eine Seitwärtsbewegung erkennen. Die Marktentwicklung verlief allerdings nicht in allen Teilmärkten gleich. Bebaute Grundstücke zeigten insgesamt eine Transaktionszunahme, für unbebaute Grundstücke hingegen sind die Transaktions- und Umsatzzahlen weiterhin rückläufig.

Baulandpreise

Ein Bauplatz für den individuellen ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau kostete am Stuttgarter Grundstücksmarkt 2024 durchschnittlich 1560 Euro je m². Die Preise für

Abbildung 38: Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2010



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

www.stuttgart.de/statistik



Nach rund zehn Jahren Bauzeit entstehen im letzten Bauabschnitt auf dem früheren Auto-Staiger-Areal im Stadtbezirk Nord weitere 82 Wohnungen. Insgesamt umfasst das neue Stadtquartier „Rosenstein“ dann über 470 Wohnungen (Foto: Matthias Strauß).

Wohnbauland sind im Jahresvergleich leicht gefallen, die Entwicklung schwächte sich in der zweiten Jahreshälfte 2024 jedoch ab. Basis der Zahlen ist die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Stuttgart (vgl. ebd. 2024). Die Verkaufszahlen bleiben weiterhin auf einem niedrigem Niveau: Im vergangenen Jahr wurden 70 Baugrundstücke für den Eigenheimbau verkauft, während es 2023 nur 60 waren. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (600 m²) und der Flächenumsatz (41 730 m²) sind etwas höher als im Jahr 2023.

Für den Geschosswohnungsbau registrierte der Gutachterausschuss im vergangenen Jahr lediglich elf Bauplatzverkäufe, im Vorjahr waren es 13 Verkäufe. Die anhaltend geringe Zahl zeigt, dass Investierende aktuell sehr zurückhaltend sind. Damit fehlen wichtige Impulse für neue Bauvorhaben – und mittelfristig die Grundlage für eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots.

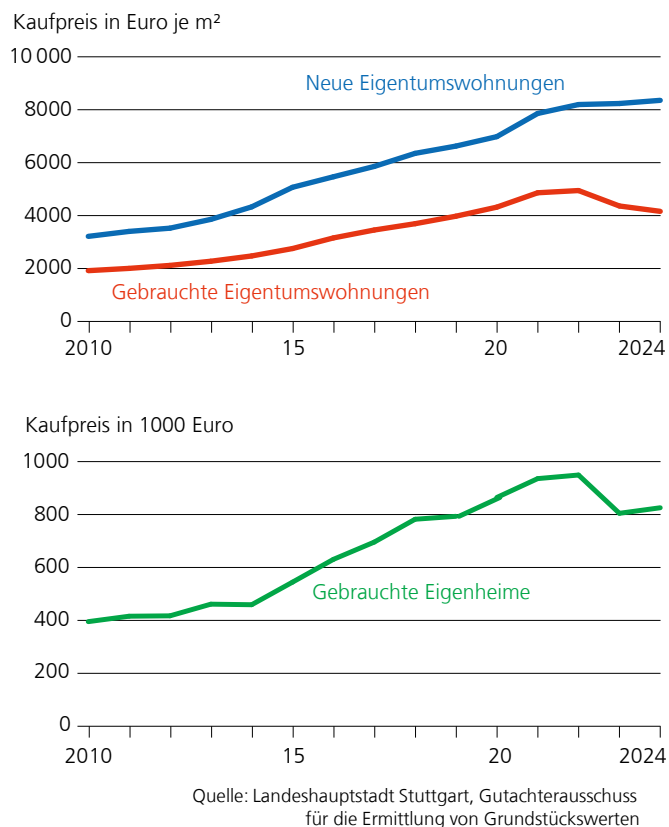
Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter Baugrund im Geschosswohnungsbau lag bei 1810 Euro. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (520 m²) und der Flächenumsatz (5723 m²) sind weiter gesunken.

Haus- und Wohnungspreise

Am Stuttgarter Markt für Wohnimmobilien zeigte sich 2024 eine erneute Trendumkehr: Nach einem drastischen Rückgang der Verkaufszahlen in den Jahren 2022 und 2023, verursacht vor allem durch die hohe Inflation und die Zinserhöhungen 2022, steigt die Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart nun wieder.

Bei den bebauten Grundstücken haben die Transaktions- und Umsatzzahlen für Ein-, Drei- und Mehrfamilienhäusern 2024 zugenommen. Für Zweifamilienhäuser blieben die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 3969 Verkäufe von Wohnimmobilien erfasst (vgl. Abbildung 38). Der Großteil der Verkäufe entfällt auf Eigentumswohnungen. So wurden im vergangenen Jahr 3039 Eigentumswohnungen im Bestand verkauft, knapp 20 Prozent mehr als 2023. Die Eigentumsüberschreibungen von Neubauwohnungen (Erstverkauf) sind im Jahresvergleich um rund 35 Prozent gestiegen, bleiben jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau: Insgesamt wurden 124 Wohnungen verkauft. Bei den Eigentumswohnungen im Bestand stiegen die Verkaufszahlen um etwa 21 Prozent auf 3039 Wohnungen.

Abbildung 39: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2010



www.stuttgart.de/statistik

Nachdem die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2013 jedes Jahr ein starkes Wachstum erfahren hatten (vgl. Abbildung 39), ergaben sich ab der zweiten Jahreshälfte 2022 deutliche Preisrückgänge für gebrauchte Eigentumswohnungen. Bei Neubauwohnungen stagnieren die Kaufpreise seitdem. Im ersten Halbjahr 2024 fielen die Preise für ältere Eigentumswohnungen noch. Im zweiten Halbjahr zogen die Preise wieder an. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf ist im Gesamtjahresvergleich trotzdem um fast 5 Prozent gesunken und liegt bei rund 4130 Euro je m² Wohnfläche. Damit schwächte sich der Preisrückgang im Vergleich zum Vorjahr (- 12 %) deutlich ab. Bei Neubaueigentumswohnungen ist zuletzt eine Stagnation beziehungsweise eine leichte Steigerung der Preise auszumachen. Eine neu erstellte Eigentumswohnung kostete 2024 im Durchschnitt 8360 Euro je m².

Vergleicht man die Quadratmeterpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten, so liegt Stuttgart preislich auf einem ähnlichen

Niveau wie Düsseldorf und Köln. In München, Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin sind die Durchschnittspreise dagegen höher. Neubauwohnungen sind im Schnitt nur in München und Hamburg teurer als in Stuttgart.

Für ein gebrauchtes Eigenheimgrundstück wurden in Stuttgart 2024 durchschnittlich 826 000 Euro bezahlt. Die Preise für gebrauchte Eigenheime sind damit im vergangenen Jahr leicht gestiegen, liegen aber noch deutlich unter dem Höchststand des Jahres 2022 von durchschnittlich 949 000 Euro.

Die etwas gesunkenen Wohnimmobilienpreise, die leicht verbesserten Finanzierungskosten und die gestiegene Kaufkraft machten den Erwerb von Wohneigentum in Stuttgart 2024 wieder etwas attraktiver. Die privaten Haushalte profitierten zunehmend von steigenden Einkommen, während die Inflation sank (vgl. Deutsche Bundesbank 2025, S. 119). Zugleich wirkten die geringe Angebotsausweitung (vgl. Kap. 3.1) sowie die weiter steigenden Baupreise stärkeren Preisrückgängen in Stuttgart entgegen. Angesichts des nach wie vor hohen Preisniveaus und hohen Zinsen ist der Erwerb von Wohneigentum in Stuttgart für viele Kaufinteressierte jedoch weiterhin nicht erschwinglich. Insbesondere Haushalte mit geringem und mittleren Einkommen haben nur geringe Chancen auf den Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum in Stuttgart.

Die Kaufpreise für Wohnungen in Stuttgart waren während des langjährigen Aufschwungs am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt bis etwa 2021 jedes Jahr stärker als die Mieten und Einkommen gestiegen und hatten bislang nicht gekannte Höhen erreicht. Da die Kaufpreise zuletzt wieder sanken und die Angebotsmieten gleichzeitig weiter stiegen, schrumpft die Gefahr einer Preisblase bei Wohnimmobilien in Stuttgart derzeit. Dadurch wird das immer noch hohe Bewertungsniveau von Wohnungen und Häusern zunehmend gerechtfertigt und potenzielle Preisrückschläge werden kleiner.

Auch aus Sicht der Deutschen Bundesbank bauten sich, in Anbetracht der in deutschen Städten gesunkenen Wohnimmobilienpreise, die Überbewertungen bei Wohnimmobilien in Deutschland im vergangenen Jahr größtenteils ab (Deutsche Bundesbank 2025, S. 122).

Wie schätzen die lokalen Marktakteure¹ die Situation in Stuttgart ein? Zuletzt befürchteten nur noch 20 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktexpertinnen und -experten

eine Preisblase in der Landeshauptstadt. Im Jahr 2022 waren es noch 29 Prozent (vgl. Held und Primke 2024).

4.2 Wohnungsmieten und Mietbelastungen

- Die ortsübliche Vergleichsmiete in Stuttgart lag im April 2024 bei durchschnittlich 11,15 je m² nettokalt.
- Die Angebotsmieten online inserierter Wohnungen legten im Jahr 2024 um durchschnittlich fünf Prozent zu.
- Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Stuttgarter Haushalte liegt bei 29 Prozent. Rund 20 Prozent der Miethaushalte gelten jedoch aufgrund ihrer hohen Wohnkosten als finanziell überlastet.

Mietspiegelmiete

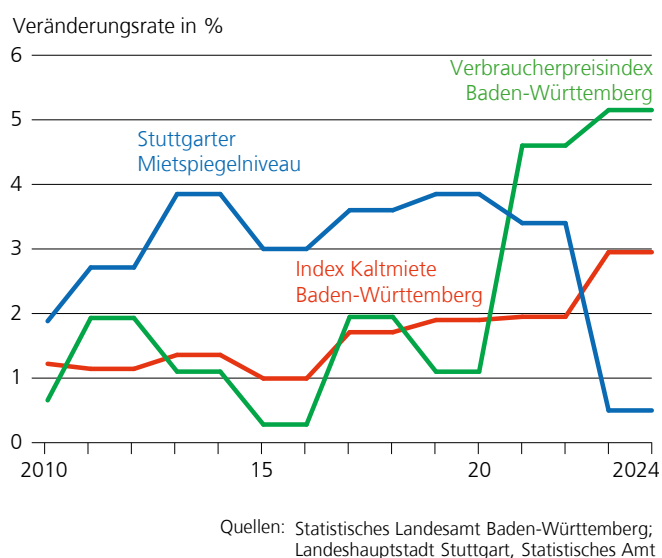
Auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt die Lage angespannt: Laut dem Stuttgarter Mietspiegel lag die ortsübliche Vergleichsmiete² im April 2024 bei durchschnittlich 11,15 Euro pro m² Wohnfläche (Nettokaltmiete). Im Vergleich zur Mietspiegelerhebung 2022 ist dies ein Anstieg um lediglich 1 Prozent bei den mitspiegelrelevanten Wohnungen. Wie Abbildung 40 zeigt, weicht dieser moderate Zuwachs deutlich von der bisherigen Mietpreisentwicklung in Stuttgart

sowie der aktuellen Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg ab. Angesichts der neuen gesetzlichen Auskunftspflicht haben dieses Mal offensichtlich Personengruppen an der Befragung teilgenommen, die sich bei früheren Mietspiegelerhebungen in geringerem Ausmaß beteiligt hatten. Viele dieser Haushalte leben nachweislich in vergleichsweise günstigen Mietverhältnissen. Dies erklärt den moderateren Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Hillerich-Sigg 2024). Auch in anderen Städten wie in Mannheim (+1,3 %), Reutlingen (+2,9 %) und Leinfelden-Echterdingen (+1,7 %) fielen die Mietpreissteigerungen in den Mietspiegeln nach Einführung der Auskunftspflicht auffallend moderat aus. Der preisdämpfende Effekt dieser Neuregelung dürfte jedoch nicht von Dauer sein – in den Folgejahren könnte die durchschnittliche Mietspiegelmiete also wieder deutlicher steigen. Da die Mietspiegel im Zweijahresrhythmus erhoben werden, wurden die Preisentwicklungen in Abbildung 40 über entsprechende Zweijahreszeiträume gemittelt dargestellt.

Angebotsmieten

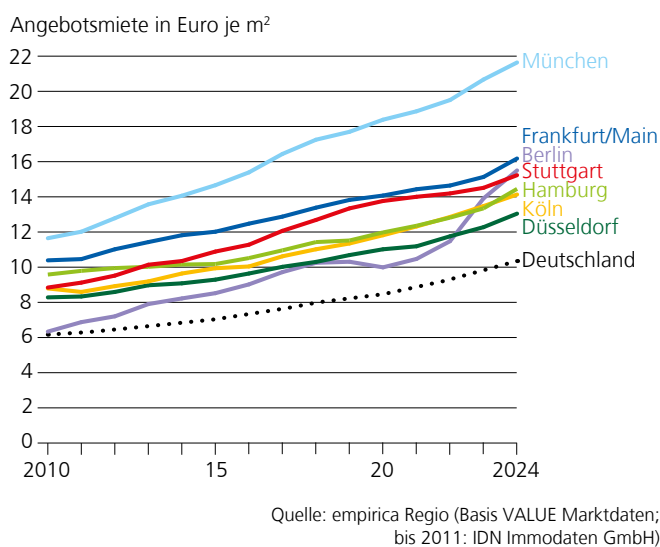
Die Ergebnisse der Mietspiegelbefragung zum Mietpreisniveau lassen sich sinnvoll durch Analysen von online inserierten Wohnungsanzeigen bei Erst- und Wiedervermietungen ergänzen. Nachdem die sogenannten Angebotsmieten in der

Abbildung 40: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreises in Baden-Württemberg seit 2010



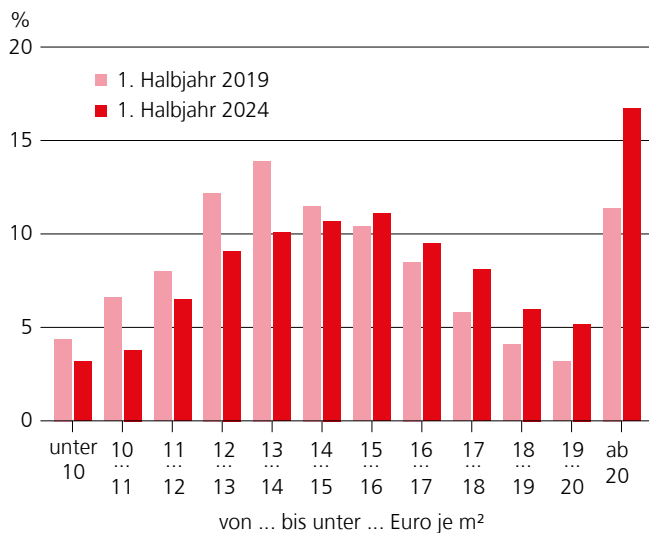
www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 41: Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7 Metropolen



www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 42: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2019 und 2024



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

www.stuttgart.de/statistik

Landeshauptstadt zwischen 2021 und 2023 nur moderat gestiegen waren, zogen sie zuletzt wieder deutlich stärker an. Im vergangenen Jahr stiegen die Angebotsmieten um 5 Prozent – so stark wie zuletzt im Jahr 2018 (vgl. Abbildung 41). Laut Zahlen von empirica-regio haben die Angebotsmieten 2024 in allen der sieben größten Städten Deutschlands kräftig zugelegt. Im Großstadtvergleich belegt Stuttgart inzwischen Platz vier der teuersten Angebotsmieten – hinter München, Frankfurt am Main und Berlin. Besonders Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2022 hohe Wachstumsraten bei anhaltend starker Nachfrage. In der Folge hat Berlin das Mietpreisniveau Stuttgarts überholt.

Die wieder anziehende Mietpreisdynamik in Stuttgart macht deutlich, dass die gestiegenen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen seit 2022 wieder zu stärkeren Zuwächsen bei den inserierten Mieten führen. Gleichzeitig hat das höhere Zinsniveau die Finanzierungskosten merklich erhöht und damit den Erwerb von Wohneigentum erschwert. Die Folge ist eine erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen.

Neben der Entwicklung der Angebotsmieten ist von Interesse, auf welchem Niveau diese in Stuttgart inzwischen liegen. Im ersten Halbjahr 2024 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete – über alle Wohnungsinserate hinweg – im Schnitt 15,51 Euro je m² (Median). Bei Erstvermietungen im Neubau wurden durchschnittlich 18,17 Euro je m² aufgerufen,

bei Wiedervermietungen 15,44 Euro pro m². Seit Beginn der Zeitreihe 2009 sind die Angebotsmieten in Stuttgart damit um 81 Prozent gestiegen.

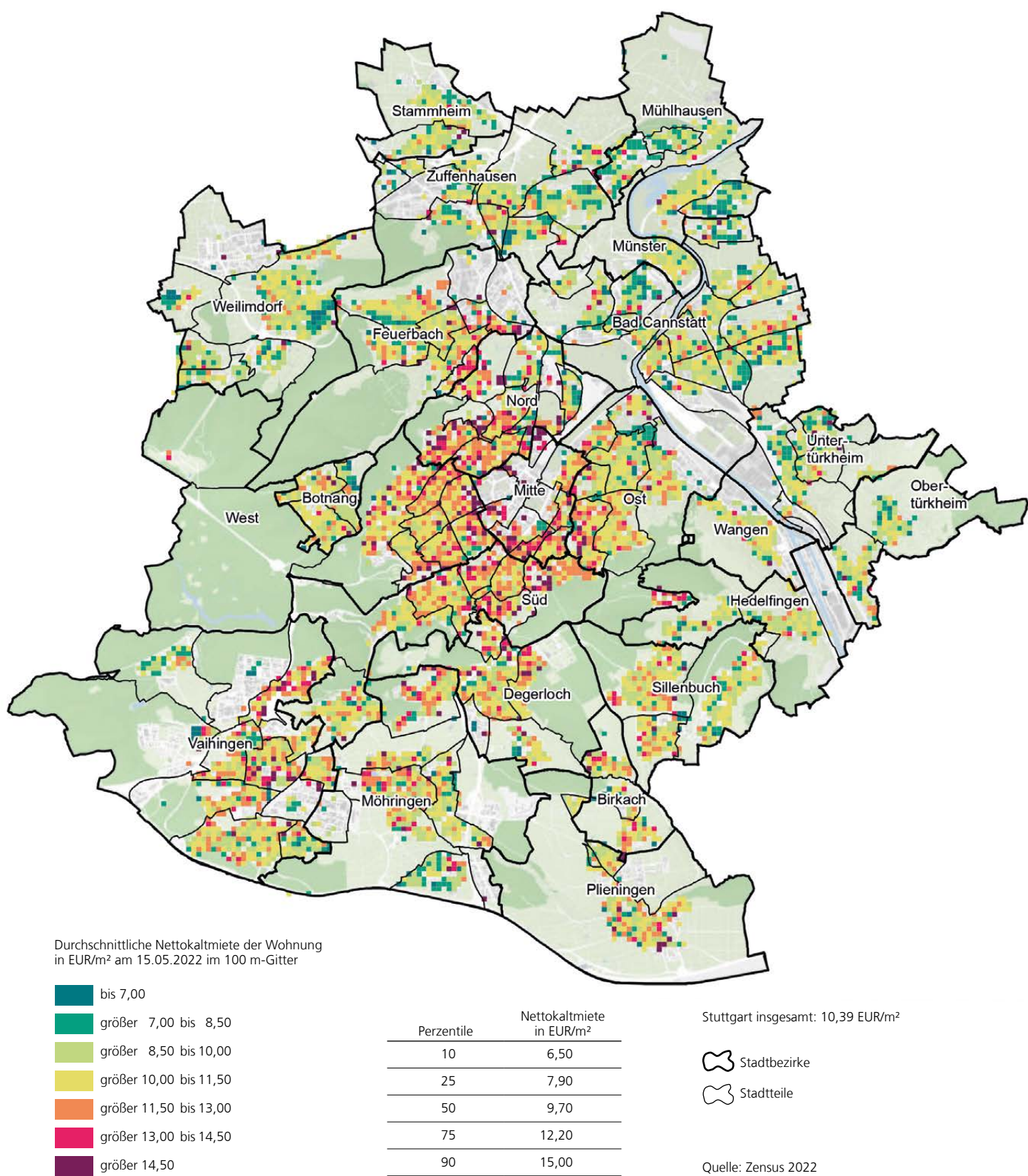
Die Differenz zwischen mittlerer Bestandsmiete des Mietspiegels und den online angebotenen Mietwohnungen liegt bei knapp 4,36 Euro je m². Diese Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten verdeutlicht die sehr hohe Mietpreisdynamik bei Neuvertragsmieten. Eigentümerinnen und Eigentümer streben bei Neuvermietungen offenbar höhere Mieten an als in bestehenden Mietverhältnissen. Zudem zeigt die Stuttgarter Mietspiegel und Wohnungsmarktbefragung: Wohnungen, die in Immobilienportalen inseriert werden, sind im Schnitt fast zwei Euro pro m² teurer, als Mietwohnungen, die unter der Hand vergeben werden (vgl. Held und Arnold 2023).

Ein Blick auf die Verteilung der Wohnungsinserate nach Mietenspannen verdeutlicht den wachsenden Anteil des hochpreisigen Mietsegments in Stuttgart. Stellten im ersten Halbjahr 2019 bereits 11 Prozent der Inserate besonders teure Wohnungen ab 20 Euro je m², sind es inzwischen fast 17 Prozent. Im günstigeren Preissegment hingegen wird das Angebot immer knapper: Nur noch 3 Prozent der inserierten Wohnungen wurden im 1. Halbjahr 2024 zu Mietpreisen von unter 10 Euro je m² angeboten (vgl. Abbildung 42). Diese Entwicklung zeigt: Das anhaltend zu geringe Wohnungsangebot in Kombination mit der gleichzeitig hohen Nachfrage setzt den Mietwohnungsmarkt in Stuttgart spürbar unter Druck.

Wie stark unterscheiden sich die Mietniveaus in den verschiedenen Wohnquartieren? Einen Überblick über die kleinräumige Verteilung der Mietpreise in Stuttgart gibt Karte 4. Grundlage ist die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022, die detaillierte Informationen zu den Nettokaltmieten pro m² liefert. Die Karte zeigt die durchschnittlichen Nettokaltmieten zum Stichtag 15.05.2022 auf 100-Meter-Gitterbasis in Stuttgart.

Dabei wird ersichtlich: In stark nachgefragten Lagen nahe der Innenstadt sowie in den Halbhöhenlagen liegen die Mieten besonders hoch – hier werden kalt oft mehr als 13 Euro pro m² gezahlt. Deutlich günstiger ist das Mietniveau dagegen in vielen Quartieren der nördlichen Stadtbezirke und entlang des Neckars. Dort liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten teils unter 8,50 Euro pro m². Zu beachten

Karte 4: Durchschnittliche Nettokaltmieten von Mietwohnungen in Stuttgart 2022



ist, dass die dargestellten Durchschnittsmieten keine Differenzierung nach Wohnungsgröße, Ausstattung oder Baualter enthalten. Höhere Quadratmeterpreise können daher auch Ausdruck eines insgesamt höheren Wohnstandards sein.

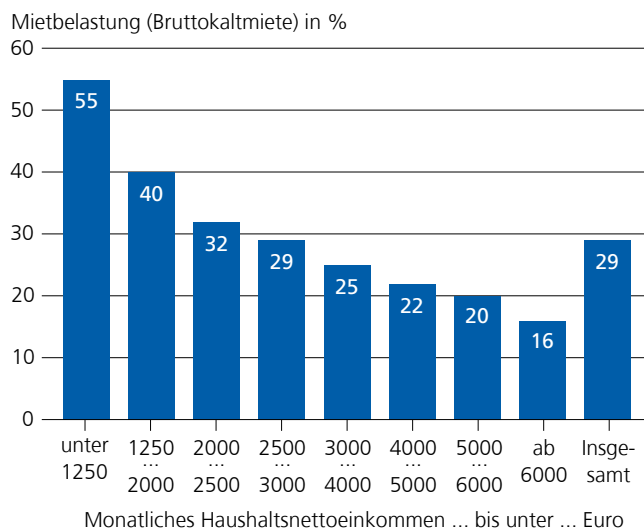
Mietbelastung

Im Allgemeinen wird eine Mietbelastung von 30 Prozent, also der Anteil der Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen, als angemessen betrachtet. Jedoch können hohe Mietpreise für betroffenen Privathaushalte zu Belastungen führen, welche über diese Schwelle hinausgehen. In Stuttgart gaben Miethaushalte im Jahr 2024 im Schnitt 29 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Im Vergleich zum Jahr 2022 (30 %) blieb die Mietbelastung in Stuttgart nahezu unverändert. In Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage zeigt sich jedoch, dass private Haushalte auf steigende Mietpreise häufig mit Reduzierung ihres Wohnflächenkonsums reagieren, um ihre Wohnkostenbelastung stabil zu halten (vgl. Henger 2025).

Im räumlichen Vergleich liegt die Mietbelastungsquote in Stuttgart etwas über dem Niveau in Baden-Württemberg (ca. 28 Prozent) und entspricht dem Niveau anderer deutscher Großstädte (ca. 29 Prozent; vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2023; Statistisches Bundesamt 2023). Wenn die wohnungsbezogenen Heiz- und Warmwasserkosten hinzugerechnet werden, müssen die Stuttgarter Haushalte durchschnittlich 30 Prozent ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete verwenden. Demnach müssen viele zur Miete wohnende Privathaushalte in Stuttgart, trotz einer vergleichsweise guten finanziellen Ausgangslage (vgl. Kapitel 2.7), einen erheblichen Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen.

Stärker belastet sind insbesondere Miethaushalte mit geringem Einkommen. So müssen Geringverdienende mit weniger als 1250 Euro Nettoeinkommen im Monat im Mittel 55 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden, während wohlhabendere Haushalte mit Einkommen von monatlich 6000 Euro und mehr nur durchschnittlich 16 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben (vgl. Abbildung 43). Die meisten Haushalte leben in Wohnungen, die sich nach ihren wirtschaftlichen Verhältnissen ausrichten: Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 6000 Euro und mehr wohnen in Mietwohnungen, die im Mittel 1282 Euro (Median) kosten, während Haushalte,

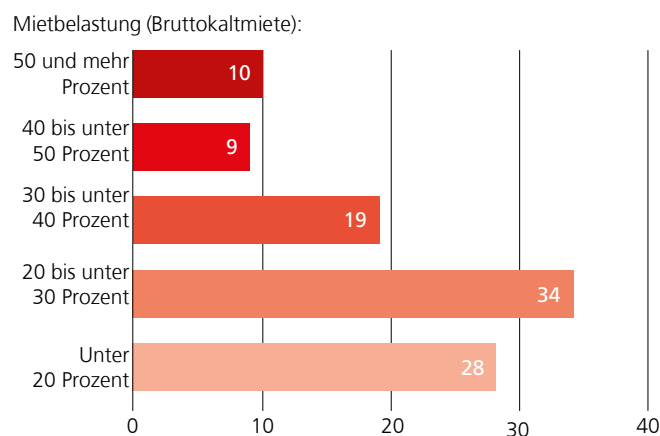
Abbildung 43: Durchschnittliche Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) von Miethaushalten in Stuttgart 2024 nach Einkommensgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragungen 2024

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 44: Stuttgarter Miethaushalte nach Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2024



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

deren Einkommen im Monat unter 1250 Euro liegt, im Schnitt 517 Euro für Miete (bruttowarm) ausgeben. Trotz geringerer Wohnkosten müssen die einkommensschwächeren Haushalte also eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung tragen.

Nach EU-Definition sind Haushalte von einer finanziellen Überbelastung betroffen, wenn sie mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben

müssen. In Stuttgart ist demnach fast jeder fünfte Haushalt, der in einer Mietwohnung lebt, einer Überbelastung ausgesetzt (vgl. Abbildung 44). Dieses Niveau wurde schon in den letzten vier Jahren festgestellt und hat sich demnach nicht nennenswert verändert. Auch 2024 haben 28 Prozent eine, gemäß EU-Definition, unproblematische Mietbelastungsquote unterhalb von 20 Prozent des Haushaltseinkommens.

4.3 Angespannter Wohnungsmarkt

- *Trotz stagnierender Bevölkerungszahl besteht nach wie vor ein erheblicher Nachfrageüberschuss nach Wohnraum in der Stadt.*
- *Die Wohnungsknappheit in Stuttgart bleibt wie in den Vorjahren auf einem hohen Niveau.*
- *Eine grundlegende Verbesserung der Rahmenbedingungen für den schwächelnden Wohnungsbau ist derzeit nicht absehbar. Daher ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren deutlich weniger Wohnungen als benötigt gebaut werden.*

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

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

In Stuttgart bedingen die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die Flächenengpässe für den Wohnungsbau einen angespannten Wohnungsmarkt. Die Zusammenschau der

in diesem Bericht analysierten Indikatoren zeigt deutlich, dass die Marktlage weiter angespannt ist. Doch wie angespannt ist die Situation aktuell tatsächlich? Seit wann bestehen die Angebotsengpässe – und wie hat sich die Marktanspannung seither entwickelt?

Index zur Wohnungsanspannung in Stuttgart

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

Mietpreisanstieg:

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

Mietbelastung:

Die Mietbelastung in Stuttgart berechnet sich ebenfalls mittels der Angebotsmieten. Um die Mietbelastungsquote zu erhalten, wird die Jahresmiete für eine durchschnittliche Mietwohnung ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen (einwohnerbezogene Kaufkraft) gesetzt.

Verhältnis von Nachfrage und Angebot:

Da die Zahl der Haushalte, die gerne in Stuttgart wohnen würden, unbekannt ist, wird für die rechnerische Wohnungsversorgung der Hilfsindikator „Zahl der Haushalte gegenüber Zahl der Wohnungen“ hinzugezogen. Die Relation zeigt, wie sich das Verhältnis der in Stuttgart lebenden Haushalte zum Wohnungsangebot verändert, und damit, ob die Ausweitung des Angebotes (Neubau) mit den Nachfragezuwachsen Schritt hält.

Leerstand:

Für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist eine gewisse Fluktuationsreserve an leerstehenden Wohnungen notwendig. Allgemein wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von 2 bis 3 Prozent ausgegangen. Als Indikator wird auf die Leerstandsquote für marktaktive Geschosswohnungen nach dem CBRE-empirica Leerstandsindex zurückgegriffen.

Die Auswertung der Zeitreihenindikatoren seit 2005 identifiziert das Jahr 2009 als Basisjahr mit einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt. So stiegen die Angebotsmieten in Stuttgart – wie auch im Bundesdurchschnitt – im

Jahr 2009 nur um etwa 1 Prozent. Auch die Mietbelastung lag gegenüber dem Bundesdurchschnitt in einem moderaten Bereich (+ 5 %-Punkte). Der marktaktive Leerstand – also der Anteil kurz- oder mittelfristig vermietbarer Geschosswohnungen, lag Ende 2009 bei 1,8 Prozent – ein ebenfalls moderates Niveau. Zwischen 2005 und 2009 war zudem ein Gleichlauf zwischen dem Wachstum der Haushaltszahl und dem Ausbau des Wohnungsangebotes zu beobachten.

Aus allen vier Indikatoren wird der ungewichtete und additive „Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart“ gebildet (vgl. Abbildung 45). Zwar lässt sich mit dem Marktanspannungsindex nicht direkt der Grad der Anspannung messen, jedoch die Entwicklung im Vergleich zum ausgeglichenen Referenzniveau beobachten. Die Anspannung steigt, wenn die Vergleichswerte aus dem Jahr 2009 spürbar überschritten werden. Es wird deutlich, dass es zwischen 2005 und 2010 eine Phase mit einem ausgewogenen Wohnungsmarkt gegeben hat, die Marktsituation jedoch zu keinem Zeitpunkt von Entspannung gekennzeichnet war. Ab 2012 zeigen sich Anzeichen für einen deutlich angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt (Mietenanstieg über 4 %).

Nach einer kurzen Phase sinkender Marktanspannung in den Corona-Jahren 2020 und 2021 stieg die Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt mit dem Beginn des Krieges gegen die Ukraine durch die Zuwanderung von Geflüchteten wieder unerwartet stark und schnell. In den Jahren 2023 und 2024 blieb die Einwohnerzahl zuletzt

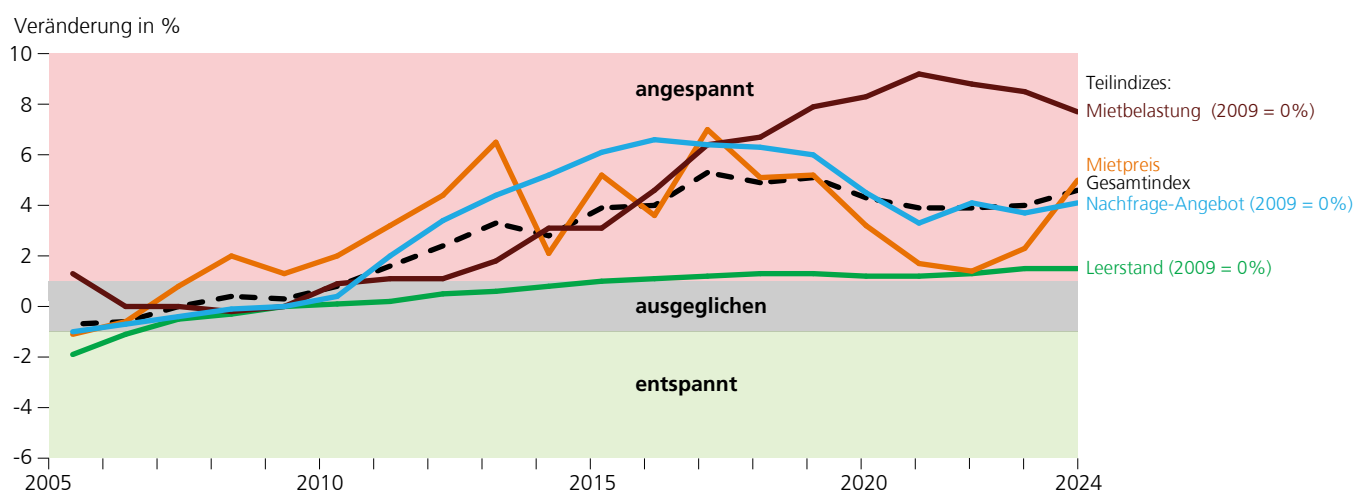
nahezu unverändert (vgl. Kapitel 2.2). Allein durch diese Entwicklung hat sich der Wohnungsmarkt in Stuttgart jedoch nicht grundlegend entspannt. Im Gegenteil: Die zuletzt wieder stärker gestiegenen Angebotsmieten sowie die Teilindizes „Mietbelastung“ und „Nachfrage-Angebots-Relation“ belegen, dass der Mietmarkt weiterhin stark angespannt ist.

Einschätzung der Expertinnen und Experten

Die Einschätzungen von Wohnungsmarktexpertinnen und -experten zur Marktsituation und -entwicklung in Stuttgart komplementiert die statistische Berichterstattung in wertvoller Weise. Das Statistische Amt holt daher regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarkttakteure³ durch Expertenbefragungen ein (vgl. Held und Primke 2024).

Mitte 2024 bezeichneten 84 Prozent der Befragten die Wohnungsmarktsituation in Stuttgart als angespannt oder sehr angespannt (vgl. Abbildung 46 links), was dem Niveau der Befragung 2022 entspricht (85 %). Für 38 Prozent der Befragten ist die Lage sogar sehr angespannt. Im Vergleich zum Höchstwert von 67 Prozent „sehr angespannt“ im Jahr 2018 hat die Marktanspannung jedoch etwas nachgelassen. Der Anteil der Fachleute, die keinen Druck auf dem Immobilienmarkt sehen, ist jedoch von 10 Prozent im Jahr 2022 auf aktuell 5 Prozent gesunken.

Abbildung 45: Index zur Wohnungsmarktspannung in Stuttgart



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, eigene Berechnung

www.stuttgart.de/statistik

Auch in den kommenden Jahren erwarten die meisten Expertinnen und Experten ein vorherrschendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. Dabei hat sich der Blick in die Zukunft eingetrübt: Erstmals seit 2018 rechnet wieder eine wachsende Zahl der Befragten auch mittelfristig mit einer sehr angespannten Marktlage. Der Anteil derjenigen, die in fünf Jahren einen angespannten Wohnungsmarkt prognostizieren, ist von 69 Prozent im Jahr 2022 auf 77 Prozent im Jahr 2024 gestiegen. Sogar 41 Prozent gehen von einer sehr angespannten Situation aus – doppelt so viele wie noch

2022 (vgl. Abbildung 46 rechts). Zugleich hat sich der Anteil der Befragten, die in fünf Jahren mit einer entspannten oder sehr entspannten Marktlage rechnen, von 15 auf 7 Prozent mehr als halbiert.

Mit Blick auf die einzelnen Marktsegmente im frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bewerten die Befragten die aktuelle Anspannung in allen drei untersuchten Bereichen – Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser – insgesamt als hoch (vgl. Abbildung 47 links). Besonders stark angespannt wird der Mietwohnungs-

Abbildung 46: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2024

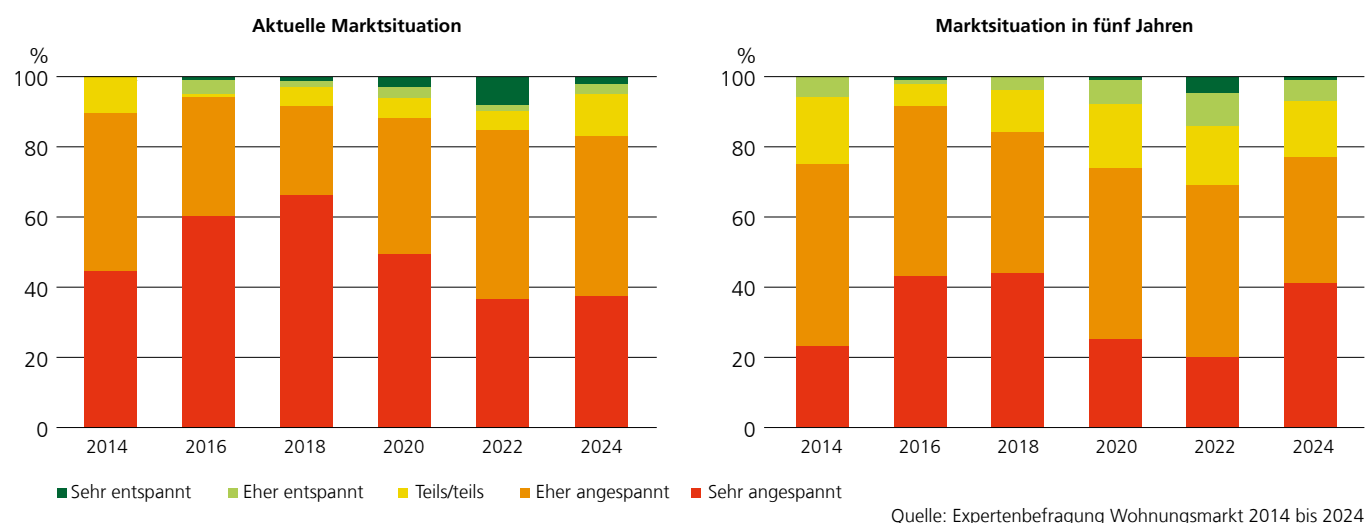
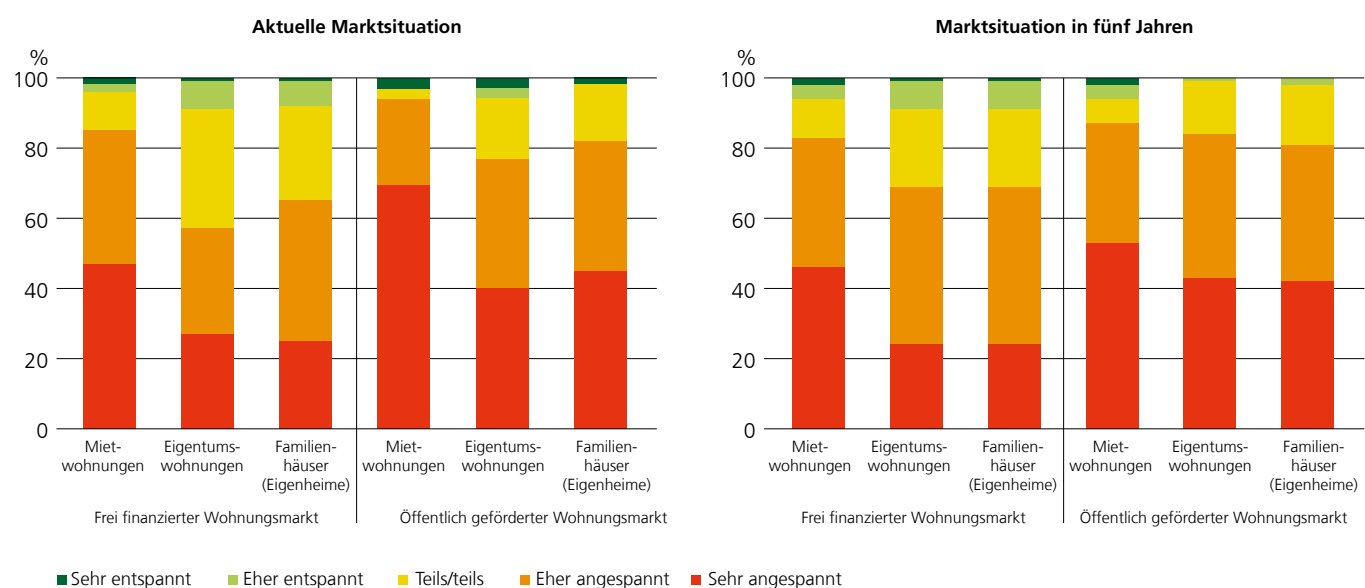


Abbildung 47: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2024 nach Segmenten



markt eingeschätzt, sowohl im frei finanzierten als auch im öffentlich geförderten Segment. Eine spürbare Entspannung ist hier aus Sicht der Befragten auch mittelfristig kaum zu erwarten (vgl. Abbildung 47 rechts). Für den Markt von Eigentumswohnungen und Familienhäusern rechnen die Expertinnen und Experten ebenfalls mit einem anhaltend hohen Anspannungsgrad – unabhängig davon, ob es sich um frei finanzierten oder öffentlich geförderten Wohnraum handelt.

4.4 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung

- *Die Landeshauptstadt bleibt trotz angespannter Marktlage ein attraktiver Wohnstandort.*
- *Angesichts der aktuell rückläufigen Neubauaktivitäten und weiterhin hohen Wohnungsnachfrage ist auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt mittelfristig nicht mit einer spürbaren Entlastung zu rechnen.*
- *In der Gesamtschau ist daher auch in den kommenden Jahren von einer anhaltenden Miet- und Preisdynamik auszugehen.*

Im Jahr 2022 verzeichnete Stuttgart einen deutlichen Bevölkerungszuwachs von fast 6300 Personen, vor allem infolge der Zuwanderung geflüchteter Menschen aus der Ukraine. Gleichzeitig stiegen Baukosten und Zinsen sprunghaft an, was das Investitionsklima erheblich belastete. In der Folge geriet der Wohnungsbau in eine ernsthafte Krise: Die Zahl der Baugenehmigungen ist seither – in Stuttgart wie bundesweit – rückläufig. In den kommenden Jahren dürfte daher deutlich weniger Wohnraum entstehen als benötigt.

In den Jahren 2023 und 2024 stagnierte die Einwohnerzahl. Eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarkts brachte dies jedoch nicht mit sich, zumal sich die Zahl der privaten Haushalte weiter erhöhte (vgl. Kapitel 2.2). Vielmehr dürfte die Nachfrage durch anhaltende Zuwanderung weiter steigen

und der Wohnungsbedarf in Stuttgart auch in den kommenden Jahren auf einem hohen Niveau verbleiben (vgl. Kapitel 2.5). Vor diesem Hintergrund ist mittelfristig nicht mit einer Entspannung des Wohnungsmarkts zu rechnen. Auch angesichts der begrenzten Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet (vgl. Kapitel 3.2) wird Wohnraum in Stuttgart auf absehbare Zeit knapp bleiben.

Allerdings wirken am Stuttgarter Wohnungsmarkt auch ausgleichende Mechanismen. So zeigen die Wanderungsdaten der vergangenen Jahre, dass bestehende Wohnungsengpässe teilweise durch ein vergleichsweise hohes Maß an Abwanderung ins Umland kompensiert werden (vgl. Kapitel 6.1). Die Mehrheit der Fortziehenden verlässt die Landeshauptstadt aus wohnungsmarktbezogenen Gründen (vgl. Kapitel 2.4). Gleichzeitig bestätigt die Befragung weggezogener Stuttgarterinnen und Stuttgarter die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort: Über die Hälfte der Abgewanderten kann sich eine Rückkehr grundsätzlich vorstellen. Voraussetzung dafür ist jedoch ein verbessertes Wohnungsangebot zu bezahlbaren Preisen – ein Faktor, der die Stadt-Umland-Wanderung in den letzten Jahren zusätzlich verstärkt hat. Sollte sich die Lage für Wohnungssuchende spürbar entspannen, ist daher davon auszugehen, dass auch die Zuwanderung aus dem Umland nach Stuttgart wieder zunehmen wird.

Nachdem die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart über Jahre unverhältnismäßig schneller als die Mieten gestiegen waren, kehrte sich dieser Trend in der zweiten Jahreshälfte 2022 um: Die Kaufpreise gingen zurück, wodurch sich die zuvor bestehende Überbewertung von Wohnimmobilien spürbar verringerte. Inzwischen ziehen sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise wieder an. Angesichts des anhaltenden Wohnungsmangels, der ungebrochen hohen Nachfrage und einer absehbar niedrigen Neubautätigkeit ist in den kommenden Jahren zwar mit weiter steigenden Preisen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu rechnen – allerdings ohne eine Rückkehr zur Dynamik der früheren Boomjahre.



Viele Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen in Stuttgart haben Schwierigkeiten, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Stadt unterstützt mit der sozialen Wohnraumförderung Haushalte, die sich am freien Markt nicht eigenständig angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei werden sowohl die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen als auch die Bildung selbst genutzten Wohneigentums gefördert.

(Bild: Ersatzneubau in der ehemaligen „Keltersiedlung“ in Stuttgart-Zuffenhausen: 180 neue Wohnungen, darunter 51 Sozialmietwohnungen und eine Pflege-WG. Foto: Friedemann Riecker für die SWSG)

5 Geförderter Wohnungsmarkt

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen in Stuttgart ist sehr groß. Aufgrund des Wohnraummangels und der hohen Mietpreise fällt es einkommensschwachen Haushalten in Stuttgart besonders schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Viele dieser Haushalte sind auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, vor allem Familien mit Kindern, haben Schwierigkeiten, sich ausreichend und angemessen mit Wohnraum auf dem freien Markt zu versorgen. Deshalb investiert die Landeshauptstadt seit Jahrzehnten in den Bau von Sozialmietwohnungen, fördert den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht und unterstützt die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten.

Basisindikatoren zum geförderten Wohnungsmarkt in Stuttgart 2024

Veränderung zu 2022

Bestand an geförderten Wohnungen	16 199	- 0,9 %
davon Sozialmietwohnungen	14 587	+ 0,7 %
Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten	19 066	- 1,4 %
Bezugsfertige geförderte Wohnungen	342	+ 36,3 %
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	5435	+ 24,7 %
Wohnungsvermittlungen	717	- 8,5 %

Das Kapitel betrachtet die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands und Wohnungsbaus in Stuttgart. Es geht dabei insbesondere auf folgende Fragen ein: Wie viele Haushalte warten auf eine Sozialmietwohnung? Wie entwickelt sich die Zahl der städtischen Belegungsrechte für Mietwohnungen? Welchen Beitrag leistet die SWSG als städtisches Wohnungsunternehmen zur sozialen Wohnraumversorgung? Im Anschluss werden die Leistungen der öffentlichen Hand zur sozialen Absicherung des Wohnens durch die Mindestsicherungssysteme und das Wohngeld in Stuttgart erläutert. Das Kapitel schließt mit den Bemühungen der Stadt, geflüchtete Menschen mit Wohnraum zu versorgen.

5.1 Rahmenbedingungen

- *Das Land Baden-Württemberg stellte für die soziale Wohnraumförderung im Jahr 2024 insgesamt 641 Mio. Euro zur Verfügung. Dennoch waren die Fördermittel bereits Mitte des Jahres ausgeschöpft, so dass das Programm nach wie vor unterfinanziert ist.*
- *In 2025 sollen nach Angaben des Landes insgesamt 760 Millionen zur Verfügung stehen. Im Jahr 2024 konnten in Stuttgart 284 neue Sozialmietwohnungen bezogen werden.*

Wohnraumförderungsprogramm des Landes

Bei der Förderung von Sozialmietwohnungen unterstützt der Staat die Schaffung sozial gebundenen Mietwohnraums. Der Bund stellt für 2025 bundesweit 3,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Im Rahmen der Föderalismusreform wurden die Zuständigkeiten für die Gesetzgebung auf die Länder übertragen. Für Baden-Württemberg stehen 456 Mio. Euro Bundesmittel zur Verfügung. Diese werden durch Komplementärmittel des Landes aufgestockt, so dass die Fördersumme für geförderte Eigentums- und Mietwohnungen auf über 750 Mio. Euro pro Jahr steigen.

Um eine Förderung für geförderte Sozialmietwohnungen zu erhalten, verpflichten sich die Wohnungsunternehmen, die ortsübliche Vergleichsmiete für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren bis maximal 40 Jahren zwischen 20 und 40 Prozent zu unterschreiten und die Wohnung ausschließlich an Menschen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Die genaue Höhe der Förderung hängt von der Dauer der

sozialen Miet- und Belegungsbindungen ab und davon, wie stark die Miete zu reduzieren ist. Neben Mietwohnungen fördert das Land selbst genutztes Wohneigentum für Familien mit mindestens einem Kind.

Städtische Wohnbauförderung – Ausblick und Mittel

Bezahlbarer Wohnraum wird in Stuttgart insbesondere geschaffen, wenn städtische Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden oder das kommunale Baulandmodell SIM (vgl. Kapitel 1.2) auf privaten Flächen greift. Mit dem SIM sichert die Stadt 40 Prozent preisgebundenen Wohnraum für jede neu geschaffene Wohnfläche bei der Schaffung von neuem Planrecht. Durch den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zur Neuausrichtung der Bodenpolitik beträgt die Förderquote auf (größeren) städtischen Flächen derzeit mindestens 70 Prozent. Zudem kommt bei städtischen Flächen erstmalig das Instrument „preisgedämpfter Mietwohnungsbau“ zum Tragen: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist dort dauerhaft um 10 Prozent zu reduzieren (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2022). Ein weiterer Baustein, um bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen.

In Zeiten unsicherer Förderkulissen, hoher Baukosten und Zinsschwankungen werden die städtischen Förderprogramme und die Anwendung von Grundsatzbeschlüssen immer einem aktuellen Praxistext unterzogen. Gegebenenfalls erfolgen begründete Abweichungen, um das übergeordnete Ziel, Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum, zu ermöglichen.

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

Im Zuge der Grundlagenvereinbarung zwischen Stuttgarter Wohnungswirtschaft und der Stadt wurde das Ziel vereinbart, die Anzahl der geförderten Wohnungen sowie die städtischen Belegungsrechte zumindest stabil zu halten. Für bezahlbaren Wohnraum ist neben dem Neubau noch entscheidender, die bezahlbaren Mietwohnungen im Wohnungsbestand möglichst in der Bindung zu halten und zeitgleich Mietpreis- und Belegungsbindungen mit den Partnerinnen und Partnern des Bündnisses für Wohnen neu zu begründen.

Im Jahr 2023 konnten 304 Sozialmietwohnungen neu bezogen werden, im Jahr 2024 waren es 284 Sozialmietwohnungen. In den nächsten beiden Jahren wird die Zahl an neu errichteten Sozialmietwohnungen voraussichtlich merklich geringer ausfallen. In diesem Jahr wird unter anderem die Fertigstellung des Quartiers am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach erwartet.

Größere Entwicklungsflächen mit hohen Anteilen an geförderten Wohnungen werden erst in den folgenden Jahren fertiggestellt. Hierzu zählen die weiteren Bauabschnitte im Bürgerhospital in Stuttgart-Nord, der NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt, die Böckinger Straße sowie der Rotweg jeweils in Stuttgart-Zuffenhausen (Rot), das SSB-Zentrum sowie Aurelis-Quartier jeweils in Stuttgart-Obertürkheim.

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

Unter gewissen Voraussetzungen gewährt die Stadt für Förderanträge auf Sozialmietwohnungen im Neubau eine ergänzende städtische Mitfinanzierung in Höhe von 300 Euro je m² Wohnfläche. Die Besonderheit ist, dass der städtische Zuschuss zu Beginn des Bauvorhabens vollständig ausgezahlt wird und damit dazu beiträgt, dass das Wohnungsunternehmen weniger Fremdkapital aufnehmen muss. Dies erleichtert den Bau von dringend benötigten Sozialmietwohnungen erheblich. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss gilt zunächst für Förderanträge in 2024 und 2025.

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

Um Sozialmietwohnungen, die aus der Bindung herausfallen, weiterhin langfristig als günstigen Mietwohnraum anzubieten, ist es gemeinsam mit der SWSG gelungen, in den beiden vorangegangenen Jahren insgesamt 75 Wohnungen mit einer langfristigen Anschlussförderung der L-Bank zu versehen.

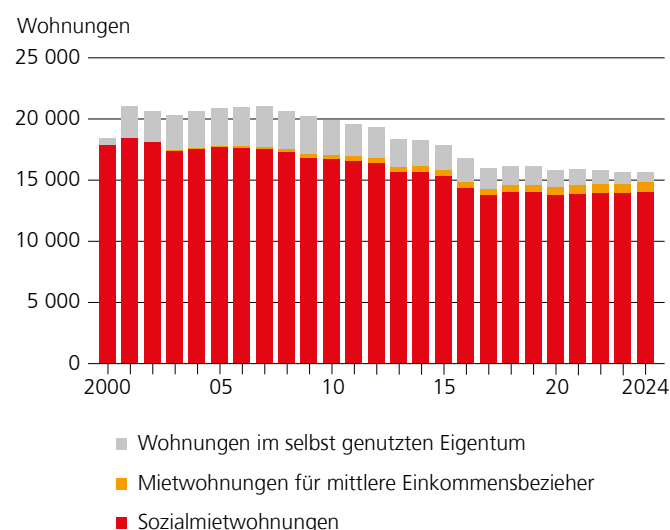
Die geförderten Haushalte halten die Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm ein und weisen in Bezug auf die Wohnungsgröße eine angemessene Haushaltsgroße auf. Zusätzlich wurden in den letzten beiden Jahren bei 558 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsunternehmen die Miet- und Belegungsbindungen mit städtischen Fördergeldern verlängert.

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

5.2 Angebote an geförderten Wohnungen

- *Der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart umfasst rund 16 199 Wohnungen.*
- *Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat 20 093 eigene Mietwohnungen im Bestand. Sie stellt über die Hälfte der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart.*

Abbildung 48: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

Ende 2024 umfasst der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 16 199 Wohnungen, darunter sind 14 587 Sozialmietwohnungen, 39 Wohnungen aus dem Programm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“, sowie 775 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 798 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Seit 2020 bleibt der Bestand an geförderten Wohnungen nahezu stabil, nachdem zuvor seit den 90er-Jahren ein stetiger Rückgang zu verzeichnen war (vgl. Abbildung 48). Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,1 Prozent. Insgesamt verfügt Stuttgart im Großstadtvergleich über einen durchschnittlichen Anteil an geförderten Wohnungen (vgl. Adami und Wecke 2021).

Sozialmietwohnungen

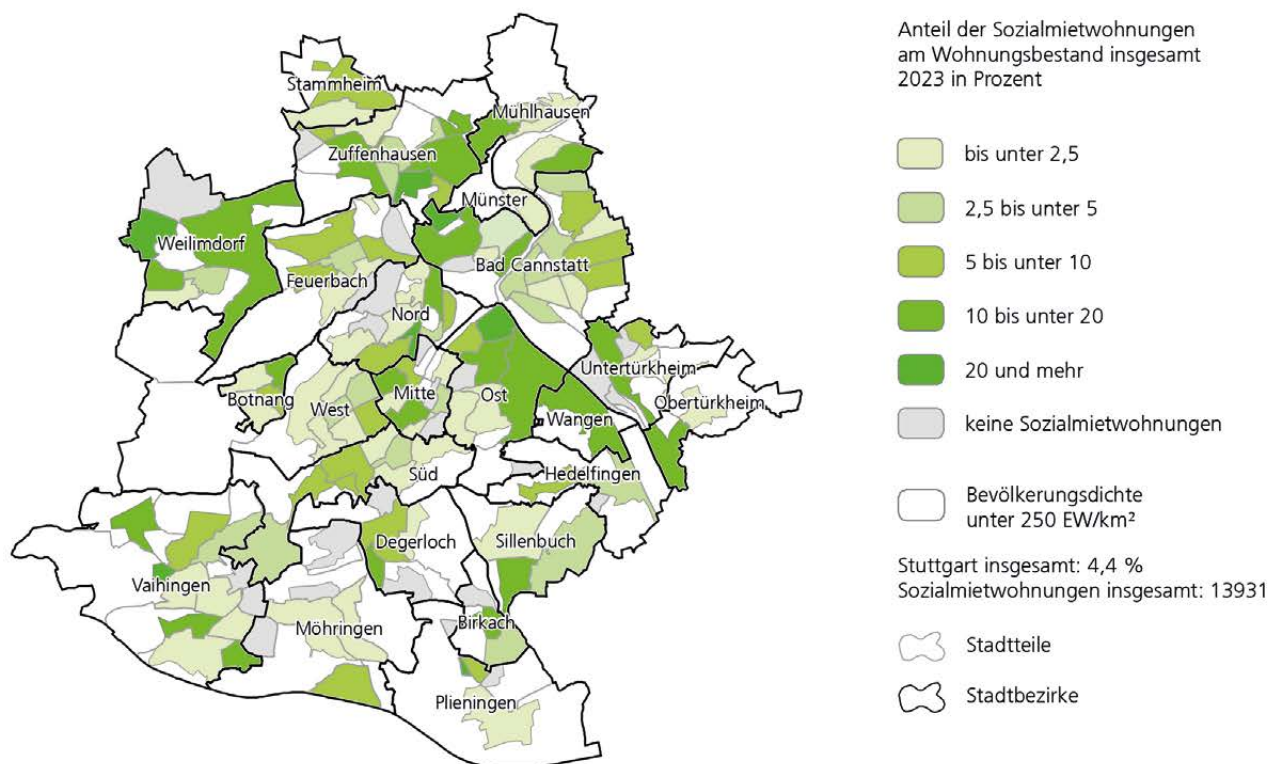
Der räumliche Schwerpunkt der Sozialmietwohnungen, 8500 an der Zahl, liegt im Norden des äußeren Stadtgebiets (vgl. Karte 5). Hier machen Sozialmietwohnungen 7 Prozent

des Wohnungsbestands aus. Vor allem die Stadtbezirke Mühlhausen (Freiberg, Neugereut), Weilimdorf (Hausen, Giebel) und Zuffenhausen weisen mit 11 bis 13 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteile an Sozialmietwohnungen auf. In den südlichen äußeren Stadtbezirken gibt es 3500 geförderte Wohnungen. Das sind 4 Prozent des Wohnungsbestandes. Hier sind es die Stadtbezirke Birkach, Vaihingen und Sillenbuch mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Sozialmietwohnungen. Im inneren Stadtgebiet sind geförderte Wohnungen fast ausschließlich Sozialmietwohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand insgesamt liegt jedoch nur bei 3 Prozent.

Wohnungsbestand der SWSG

Mit ihren 20 093 Mietwohnungen zählt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landes-

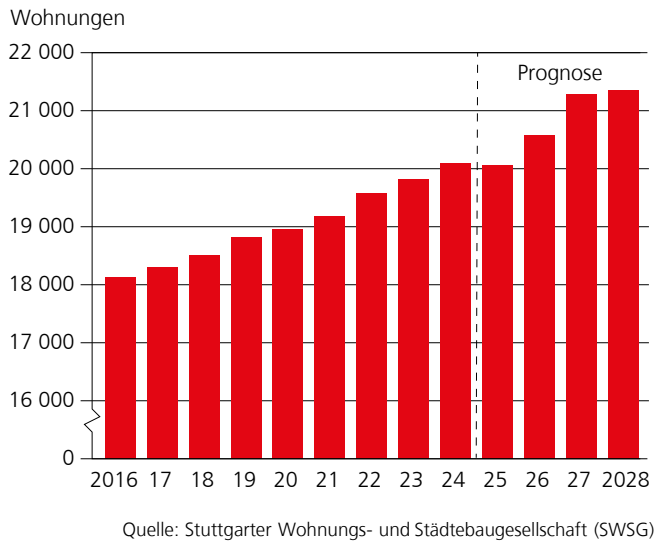
Karte 5: Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2023



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

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 49: Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart
2016 bis 2028



www.stuttgart.de/statistik

hauptstadt Stuttgart, in deren Auftrag das Unternehmen eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherstellt. Schwerpunkte der Tätigkeit liegen in der Bewirtschaftung des SWSG eigenen Wohnungsbestands, in der nachhaltigen Bestandsentwicklung sowie im Bauträgergeschäft. Zugleich unterstützt die SWSG die Wohnungsbaupolitik der Stadt und erfüllt wichtige städtebauliche Entwicklungs- und Infrastrukturmaßnahmen. Im Fokus steht hierbei der Erhalt von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart. In den letzten beiden Jahren konnten 183 auslaufende Sozialmietwohnungen mit Hilfe städtischer Mittel langfristig in der Bindung gehalten werden. Diese ansonsten nicht mehr gebundenen Wohnungen wurden über einen Bindungszeitraum von 30 Jahren langfristig als Sozialmietwohnungen Haushalten aus der Vormerk- und Belegungsdatei (vgl. Kapitel 5.3) angeboten. Weiterhin schöpft die SWSG die Möglichkeiten des Landeswohnraumförderprogramms zur Verlängerung von auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen aus und setzt, nach Prüfung der Voraussetzungen, eine Anschlussförderung um. Durch dieses Instrument der Landesförderung konnten in den beiden vergangenen Jahren insgesamt weitere 75 SWSG-Wohnungen langfristig als Sozialmietwohnungen erhalten werden. Im Betrachtungsraum von zwei Jahren konnten zudem 40 Wohnungen aus dem städtischem Programm

„Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ um weitere 30 Jahre gebunden werden, nachdem die Bindung ursprünglich Ende 2023 endete.

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsbestand der SWSG durch deren Neubautätigkeit kontinuierlich gewachsen. Zum Ende des Jahres 2024 besaß die SWSG 20 093 eigene Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von rund sechs Prozent an allen Stuttgarter Wohnungen. Der Marktanteil der SWSG an allen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt sogar rund 9 Prozent. In den kommenden Jahren wird sich der Wohnungsbestand der SWSG durch ihr Investitionsprogramm stetig weiter erhöhen (vgl. Abbildung 49). In diesem Zeitraum werden durch die Realisierung von projektierten Neubauvorhaben circa 1250 Wohnungen entstehen, knapp die Hälfte davon als Sozialmietwohnungen.

Das Wohnungsunternehmen stellt Ende 2024 mit 7753 Einheiten rund 53 Prozent der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart. Neben dem öffentlich geförderten Wohnraum verfügt die SWSG außerdem über 12 340 weitere Mietwohnungen. Davon sind 357 Wohnungen im kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung gebunden. Rund 5974 weitere Wohnungen unterliegen einem Belegungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt.

Der SWSG-Bestand weist mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 66 m² überwiegend kleinere Wohnungen auf. Dies entspricht etwa der mittleren Wohnfläche aller Stuttgarter Mietwohnungen (vgl. Kapitel 2.1). Mehr als zwei Drittel aller SWSG-Wohnungen haben weniger als 75 m² Wohnfläche (vgl. Abbildung 50). 83 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.

Zum Jahresende 2024 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete innerhalb des SWSG-Bestands 8,16 Euro/m² (vgl. Abbildung 51). Aufgrund von investitionsbedingten Mieterhöhungen nach Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen ist diese innerhalb der letzten beiden Jahre um durchschnittlich 3,3 Prozent gestiegen (2022: 7,89 Euro/m²). Zum Vergleich: Die ortsübliche Vergleichsmiete in Stuttgart beträgt durchschnittlich 11,15 Euro/m² (vgl. Kapitel 4.2).

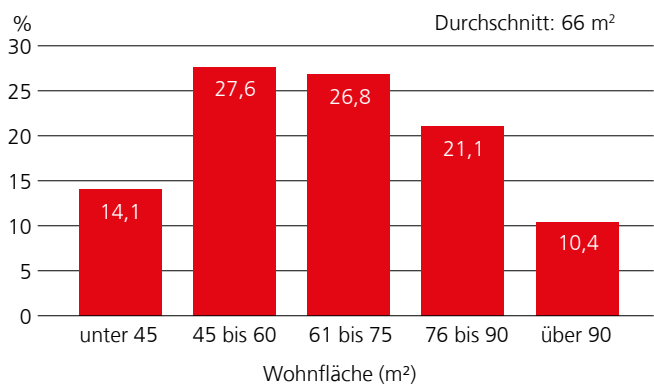


Eines der größten Wohnbauprojekte in Stuttgart: Im Stadtteil Zuffenhausen-Rot entsteht an der Böckinger Straße bis 2027 ein nachhaltiges Quartier, dass neben 396 Wohnungen (davon 294 öffentlich gefördert), eine sechsprüppige Kita und ein Stadtteilhaus als Begegnungsstätte umfasst. Ein grünes Nahwärmenetz sorgt für eine CO₂-freie Energieversorgung. Das Projekt ist Teil der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) (Foto: Sebastian Bullinger).



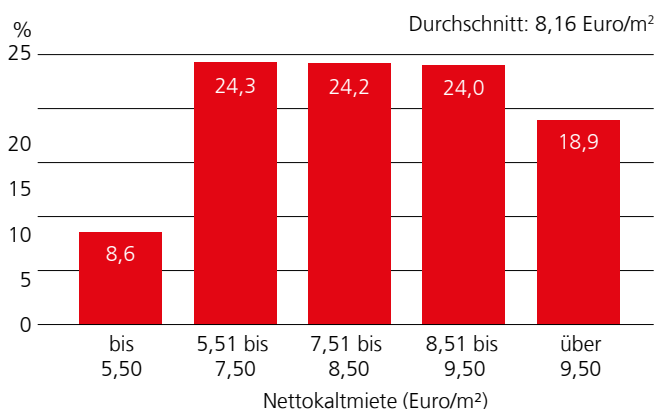
Kernsanierung von 86 Mitarbeiterwohnungen der Diak Altenhilfe im Ebinger Weg in Stuttgart-Möhringen (Foto: Diakonische Altenhilfe GmbH).

Abbildung 50: Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2024



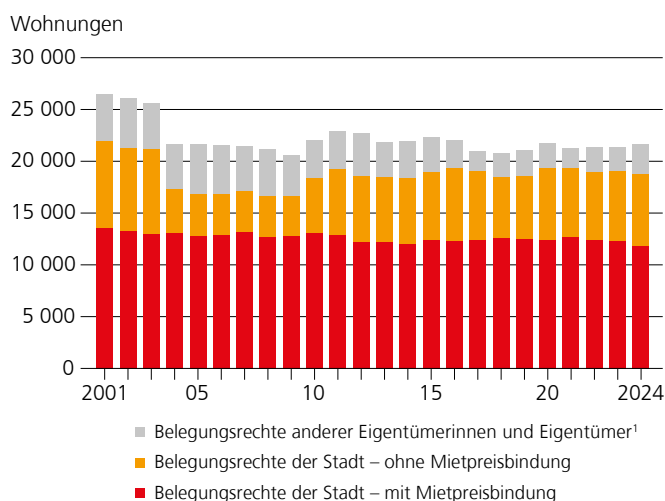
Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Abbildung 51: Mietengefüge des Wohnungsbestands der SWSG in Stuttgart 2024



Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG)

Abbildung 52: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001



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

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

Städtische Belegungsrechte

Die Landeshauptstadt besitzt das Belegungsrecht an 19 066 Mietwohnungen in Stuttgart. In der Regel bezieht sich das städtische Belegungsrecht sowohl auf die Vermittlung einer Wohnung an Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkdatei (Kapitel 5.3) als auch auf die Festlegung und Bindungsdauer des Mietpreises. Für 11 849 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht mit einer Mietpreisbindung gekoppelt; bei 7217 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (vgl. Abbildung 52). Darunter sind 979 Wohnungen im eigenen städtischen Bestand. Die Belegungsrechte sind seit dem letzten Wohnungsmarktbericht um 265 Einheiten zurückgegangen.

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

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieherinnen und -bezieher

In dem städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ werden seit 2003 Mietwohnungen für Haushalte gefördert, die die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen überschreiten, sich aber Marktmieten am freien Wohnungsmarkt nicht leisten können. Die Stadt stellt den Investorinnen und Investoren dafür stark verbilligte Grundstücke (bis zu 80 % des Verkehrswertes) zur Verfügung. Die Richtlinien des städtischen Förderprogramms wurden zum 26.07.2023 überarbeitet und an die derzeitigen Entwicklungen im Wohnungsmarkt angepasst. Unter anderem die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge. Zusätzlich wurde die geförderte Anfangsmiete erhöht. Während des 20-jährigen Bindungszeitraums muss die Kaltmiete mindestens um 20 Prozent unter der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die geförderte Anfangsmiete darf derzeit jedoch 12 Euro/m² nicht übersteigen. Im Jahre 2024 hatten 775 Wohnungen eine Mietpreisbindung für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Förderprogramm

„Schaffung von Wohnraum zur Miete“

Am 21.02.2019 hat der Gemeinderat die neuen Förderrichtlinien für die „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ beschlossen und entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Die Stadt will mit diesem weiteren Förderprogramm Eigentümerinnen und Eigentümer anregen, bestehende Räume, wie etwa leerstehende Ladengeschäfte oder Dachgeschosse, zu Wohnungen umzugestalten. Wer neuen Wohnraum schafft, erhält von der Stadt 20 Prozent der Investitionssumme als Zuschuss. Zum Förderprogramm gab es bis Ende 2024 über 200 Beratungen. Von bislang circa 60 bewilligten neuen Wohnungen sind 39 Wohnungen bereits bezogen. Voraussetzung für einen Zuschuss ist, dass zukünftige Mieterinnen und Mieter die Einkommensgrenzen aus dem Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ einhalten. Die Bindungsdauer beträgt zehn Jahre.

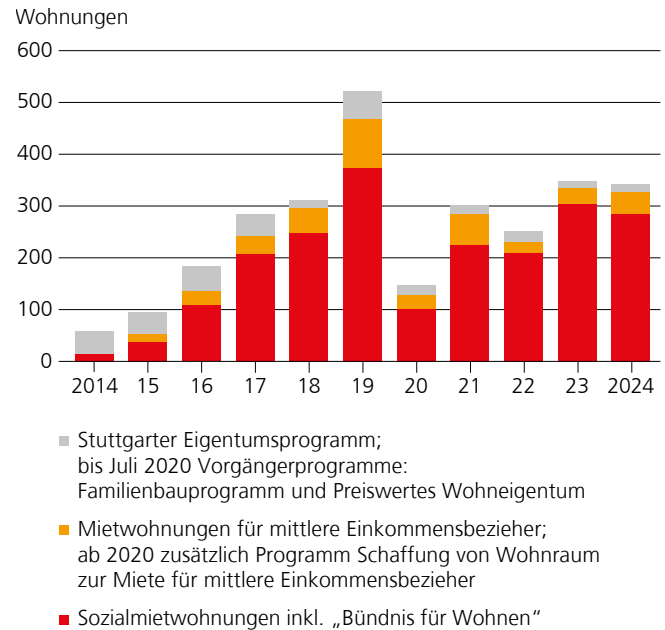
Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus fördern Land und Stadt selbstgenutztes Wohneigentum für Familien und Paare mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Die zinsverbilligten Darlehen des Landesprogramms „Wohnungsbau BW“ werden dabei mit den städtischen Förderungen kombiniert. Seit Beginn der Eigentumsförderung hat die Stadt über 107 Millionen Euro an Zuschüssen und Grundstückverbilligungen investiert.

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

Seit dem 29.07.2020 wurden die vorgenannten Eigentumsförderprogramme zu einem neuen Förderprogramm, dem „Stuttgarter Eigentumsprogramm“ (SEP) vereint. Die berechtigten Haushalte erhalten Baukostenzuschüsse der Stadt. Durch die Erhöhung des Eigenkapitalanteils soll es Familien ermöglicht werden, ein Eigenheim zu finanzieren. Im Vergleich zum Familienbauprogramm wurden die Baukostenzuschüsse deutlich erhöht. Die Stadt trägt somit dazu bei, die Eigentumsquote von jungen Familien zu erhöhen.

Abbildung 53: Bezogene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach Förderprogrammen seit 2014



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

Die Zuschusshöhe ist davon abhängig, ob ein Neubau oder eine Bestandsimmobilie erworben wird, über welches Einkommen der Haushalt verfügt und wie viele Kinder im Haushalt leben. Im Programm gibt es drei Einkommensgruppen. Die höchste Förderung erhält die Einkommensgruppe mit dem geringsten Haushaltseinkommen. Die beiden ersten Gruppen erhalten zudem zinsverbilligte Darlehen aus dem Landesprogramm „Wohnungsbau BW“. Die darüber hinausgehende dritte Einkommensgruppe liegt über den Einkommensgrenzen des Landesprogramms und wird ausschließlich von der Stadt gefördert. Wird die Obergrenze der dritten Einkommensgruppe überschritten, entfällt der städtische Zuschuss.

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

Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Im geförderten Mietwohnungsbau (Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) konnten insgesamt 2844 geförderte Wohneinheiten aus den zurückliegenden Programmjahren 2014 bis 2024 bezogen werden; davon 2112 geförderte Sozialmietwohnungen, 398 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 334 Wohnungen gefördert im Stuttgarter Eigentumsprogramm (vgl. Abbildung 53).

5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen

- Aktuell befinden sich 5435 Haushalte in Stuttgart auf der Warteliste für eine Sozialmietwohnung.
- Durchschnittlich konnten in den vergangenen fünf Jahren rund 737 Sozialmietwohnungen pro Jahr neu vermittelt werden; im vergangenen Jahr waren es 717.

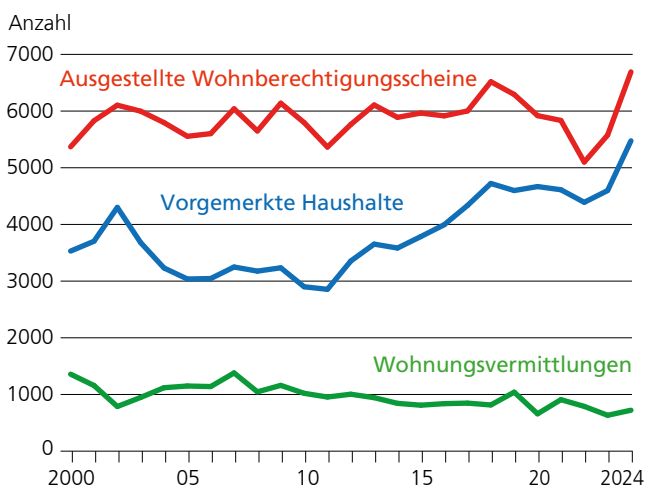
Wohnungssuchende Haushalte, welche die freien Wohnungsmarktmieten nicht bezahlen können oder dort aufgrund von Akzeptanzproblemen keine Chance haben, eine angemessene Wohnung zu bekommen, werden von der Landeshauptstadt Stuttgart bei der Wohnungsversorgung unterstützt. Auf Antrag wird ihnen vom Amt für Stadtplanung und

Wohnen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt. Diese Bescheinigung berechtigt zum Bezug einer geförderten Mietwohnung. Voraussetzung ist, dass das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die im jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramm festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt (zum Beispiel in einem Vierpersonenhaushalt 75 800 Euro). Im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gelten erhöhte Einkommensgrenzen. Im Jahr 2024 wurden 6642 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt (vgl. Abbildung 54).

Vormerkung von Haushalten

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen führt für Haushalte, die dringend auf der Suche nach einer Sozialwohnung sind, eine Warteliste: die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden. Die für eine Wohnungsvergabe relevanten Faktoren setzen sich aus Punkten der Dringlichkeit, der angemessenen Wohnungsversorgung und der Wartezeit zusammen. Zum 31.12.2024 waren 5435 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt. Darunter waren 4023 Not- oder Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. Die zahlenmäßig größte Gruppe in der Vormerkdatei sind Singles (51 % aller vorgemerkten Haushalte, vgl. Abbildung 55).

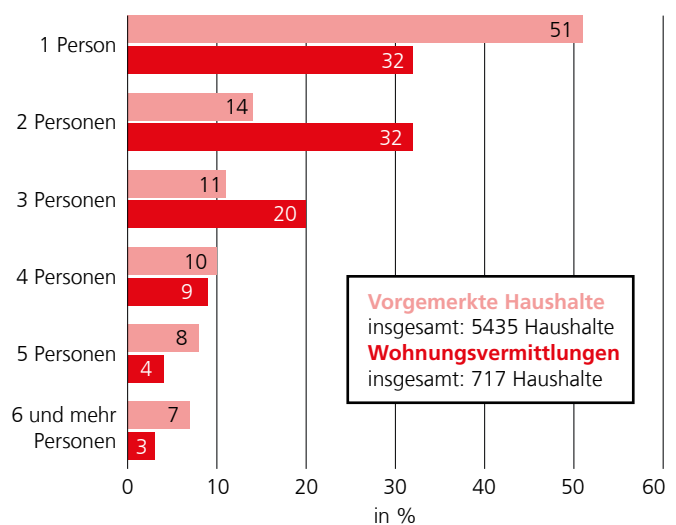
Abbildung 54: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 55: Vorgemerkte Haushalte für eine Sozialmietwohnung und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2024 nach Zielgruppen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/statistik

Wohnungsvermittlungen

In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 737 Wohnungen neu vermittelt werden. Im Jahr 2024 waren es 717 Wohnungen. Die durchschnittliche Wartezeit hängt vor allem von der Haushaltsgröße und der damit nachgefragten Wohnungsgröße ab. Zweipersonenhaushalte haben mit durchschnittlich neun Monaten die kürzeste Wartezeit. Einpersonenhaushalte, die den größten Anteil in der Vormerkdatei ausmachen, müssen durchschnittlich 21 Monate auf eine Wohnung warten. Auch aufgrund der sehr begrenzten Anzahl an großen geförderten Wohnungen haben große Haushalte mit fünf und mehr Personen die längste Wartezeit. Hier beträgt die Wartezeit durchschnittlich vier bis fünf Jahre. Der Anteil dieser Haushalte beträgt circa 14 Prozent der vorgemerkten Haushalte.

5.4 Soziale Sicherung des Wohnens

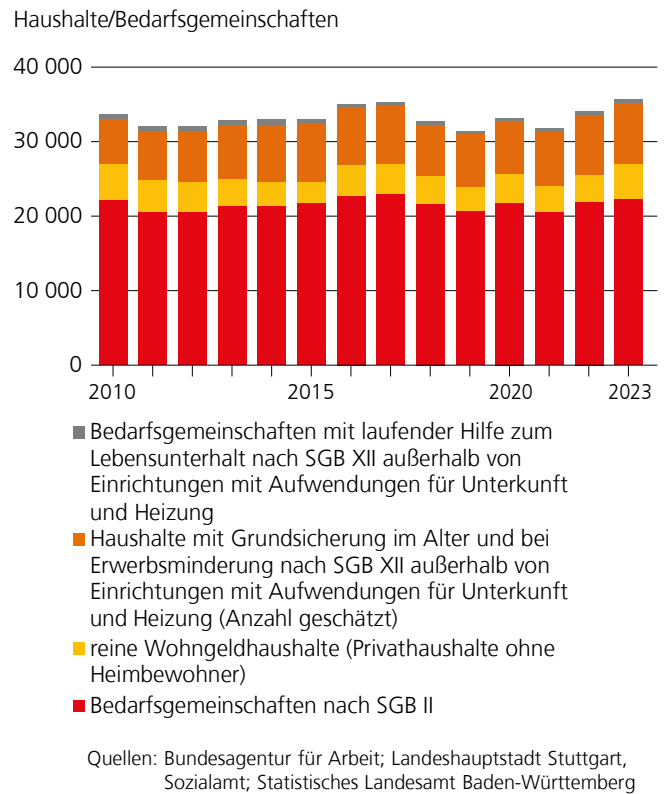
- Ende 2023 erhielten in Stuttgart rund 30 900 Privathaushalte Unterstützung durch Grundsicherung, während mehr als 4700 Haushalte mit Wohngeld bei ihren Wohnkosten unterstützt wurden.
- Zum 1. Januar 2025 wurde das Wohngeld um durchschnittlich 15 Prozent erhöht.

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

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

Im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende übernehmen Bund und Kommunen die Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II). Dies betrifft Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II und deren Bedarfsgemeinschaften. Auch Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe nach dem zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) erhalten staatliche Transferleistungen zur Deckung ihrer Unterkunftskosten. Die Wohnkosten werden hierbei grundsätzlich in voller Höhe übernommen, soweit sie als angemessen gelten.

Abbildung 56: Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010



www.stuttgart.de/statistik

Ende 2023 wurden für etwa 22 250 Bedarfsgemeinschaften in Stuttgart die Kosten der Unterkunft übernommen. Die Zahl ist im Vergleich zu 2021 um fast 4 Prozent gestiegen. Für etwa 8080 Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen wurden die Wohnkosten nach dem SGB XII übernommen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Insgesamt erhielten knapp 30 900 Privathaushalte in Stuttgart Grundsicherungsleistungen. Das sind fast 10 Prozent mehr als 2021 (vgl. Abbildung 56) und 9,5 Prozent aller Privathaushalte in der Stadt. Bei der Betrachtung der Haushalte mit staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens ist zu beachten, dass in manchen Haushalten Empfängerinnen und Empfänger unterschiedlicher Transferleistungen zusammenleben.

Ende 2023 wohnten rund 20 200 Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II in einer selbst finanzierten Mietwohnung. Die durchschnittliche Kaltmiete dieser Haushalte lag bei 522 Euro – und damit rund 216 Euro unter dem städtischen Durchschnitt von 738 Euro im April 2024.

SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen im Schnitt deutlich kleiner: Ihre durchschnittliche Wohnfläche beträgt 52 m², während ein durchschnittlicher Miethaushalt in Stuttgart über etwa 67 m² verfügt. Single-Bedarfsgemeinschaften stehen im Schnitt fast 11 m² Wohnfläche weniger zur Verfügung als Einpersonenhaushalten insgesamt. Familien-Bedarfsgemeinschaften mit zwei Kindern leben in Wohnungen, die durchschnittlich rund 19 m² kleiner sind als bei einer vergleichbaren Stuttgarter Durchschnittsfamilie (vgl. Abbildung 57). Neben der geringeren Wohnfläche wirken sich häufig auch eine einfachere Ausstattung oder geringere Lagequalität dämpfend auf die Miethöhen der Wohnungen von SGB II-Leistungsempfängern aus.

Wohngeld

Haushalte mit niedrigem Einkommen oder geringer Rente, die über der Schwelle der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII liegen, erhalten einen Zuschuss zu ihren Wohnkosten in Form von Wohngeld. Im Jahr 2023 erhielten 4775 Haushalte in Stuttgart Wohngeld. Ihr monatlicher Wohngeldanspruch belief sich im Mittel auf 363 Euro. Vor allem Renten- beziehungsweise Pensionsbeziehende bekommen Wohngeld. Jeder zweite reine Wohngeldhaushalt in Baden-Württemberg ist dieser Gruppe zuzurechnen.

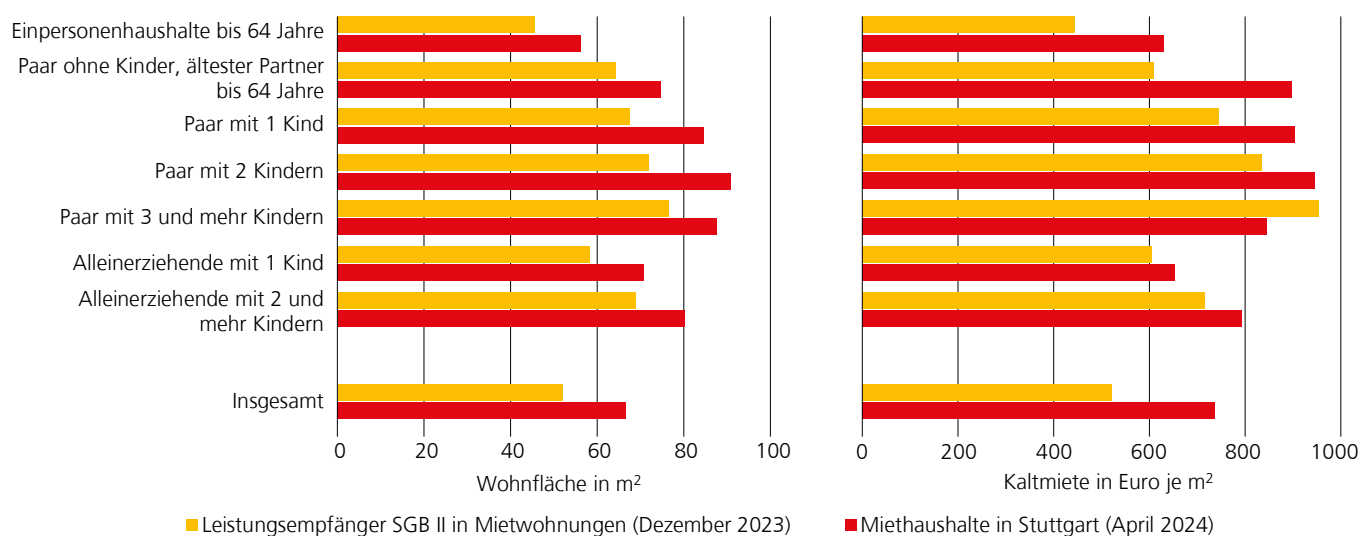
Mit dem sogenannten „Wohngeld Plus“ hatte der Bund zum 1. Januar 2023 eine umfassende Wohngeldreform auf den Weg gebracht. Aufgrund der seither gestiegenen Mieten und Preise wurde das Wohngeld Plus zum 1. Januar 2025 angepasst, so dass Wohngeldhaushalte mit einer weiteren Erhöhung um durchschnittlich 15 Prozent rechnen können.

5.5 Unterbringung von Geflüchteten

- Im Februar 2025 lebten ca. 10 250 Geflüchtete in Stuttgarter Unterkünften für Geflüchtete.
- Zur Unterbringung der Geflüchteten standen im Februar 2025 197 Unterkünfte im Stadtgebiet zur Verfügung.

Nachdem die Zahl der unterzubringenden Geflüchteten in Stuttgart zwischen 2016 und 2021 stetig zurückging, ist sie seit Beginn des Krieges in der Ukraine wieder sprunghaft gestiegen (vgl. Abbildung 58). Ende Februar 2025 lebten rund 10 250 Geflüchtete in Stuttgart. Das sind doppelt so viele wie noch im Jahr 2022, vor dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Sie sind in insgesamt 197 Unterkünften im gesamten Stadtgebiet untergebracht. Rund ein Drittel der untergebrachten Personen kommt aus der Ukraine, gefolgt

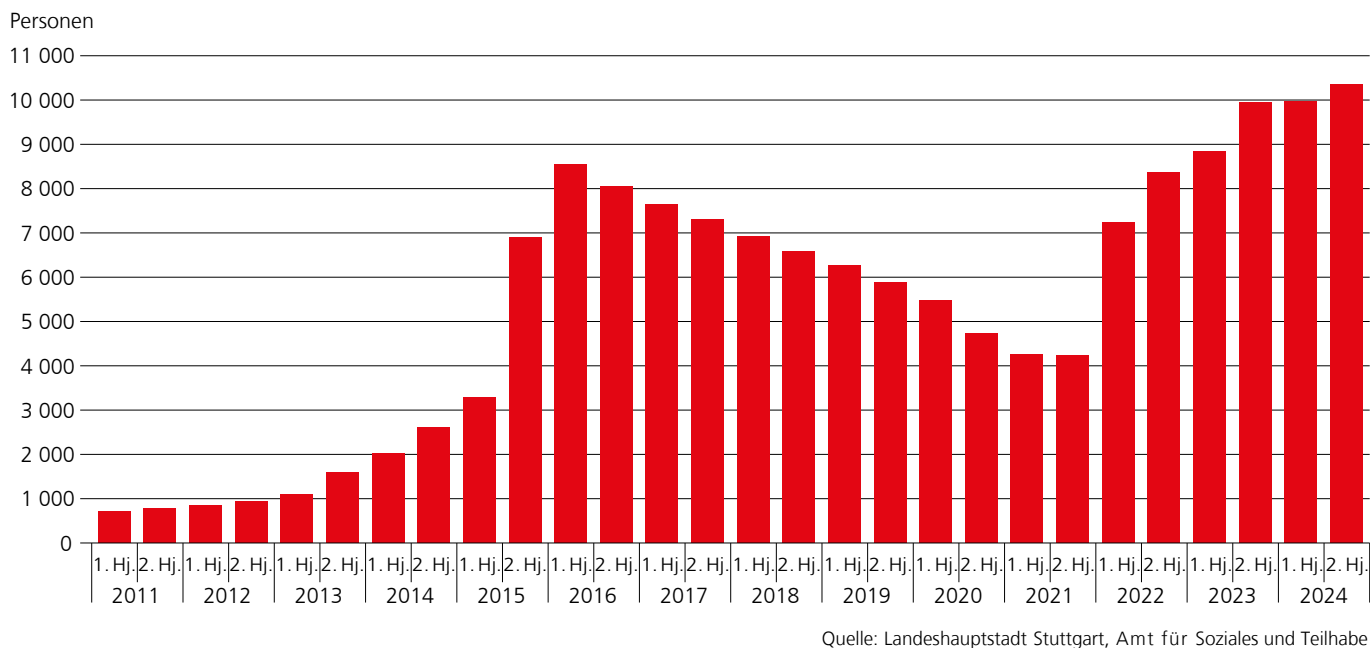
Abbildung 57: Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Miethaushalten insgesamt in Stuttgart 2024



Bundesagentur für Arbeit; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2024

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 58: Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011



www.stuttgart.de/statistik

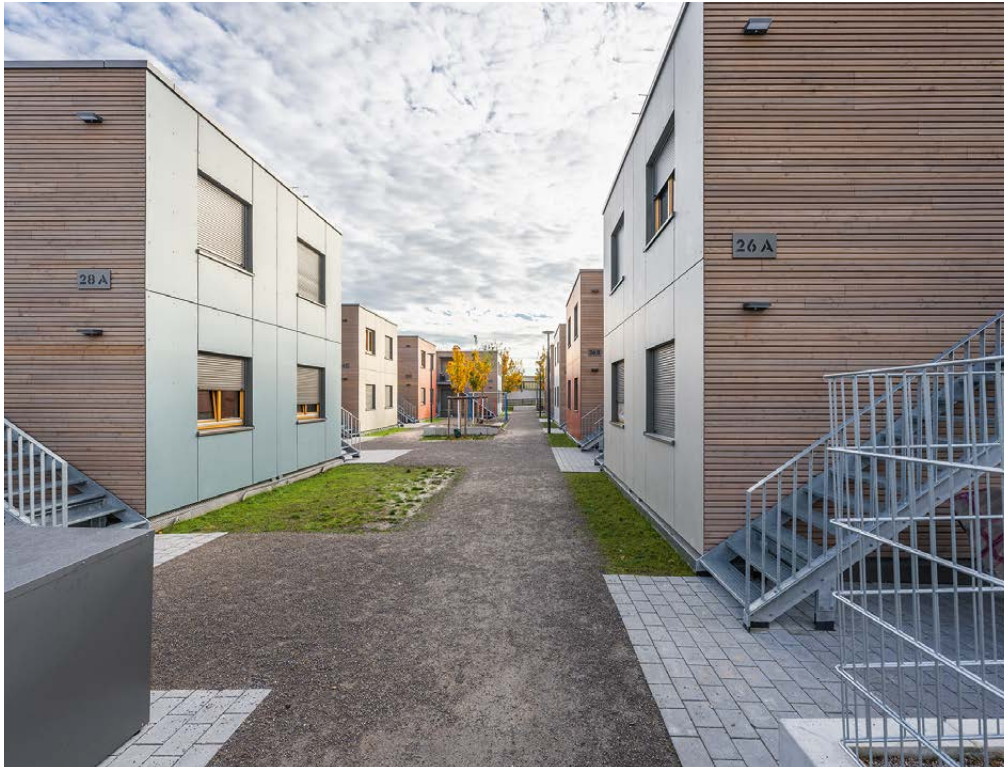
von Geflüchteten aus Syrien (14 %), der Türkei (13 %), Afghanistan (9 %) und dem Irak (5 %).

Im Jahresverlauf 2024 sind durchschnittlich 329 Personen pro Monat in Gemeinschaftsunterkünfte zugezogen. Die Zuzüge ergaben sich unter anderem aus Zuweisungen aus den Landeserstaufnahmestellen (im Durchschnitt 174 Personen pro Monat), Familiennachzügen und Geburten. Im gleichen Zeitraum zogen aus den Gemeinschaftsunterkünften durchschnittlich 296 Personen pro Monat aus (z. B. Auszug in Privatwohnraum, freiwillige Rückkehr, Umverteilungsantrag). Aktuell zeichnet sich laut Expertinnen und Experten der Stadt eine leichte Entspannung bei der Unterbringung von Geflüchteten ab. So geht das Stuttgarter Amt für Soziales und Teilhabe davon aus, dass die Zahl der Geflüchteten, die in Stuttgart leben werden, mittelfristig stabil bleiben wird.

Von den knapp 13 000 zur Verfügung stehenden Plätzen befinden sich nach wie vor etwa 27 Prozent in temporären Notunterkünften. Die vorhandenen Kapazitäten in den

regulären Unterkünften für Geflüchtete in Stuttgart sind seit dem Zustrom aus der Ukraine nahezu vollständig ausgelastet. Deshalb müssen nach wie vor rund 24 Prozent der Geflüchteten in den Notunterkünften untergebracht werden, meist ohne die Möglichkeit zur Selbstversorgung. Der Ausbau regulärer Unterbringungskapazitäten wird daher von der Stadtverwaltung aktuell intensiv vorangetrieben. Auch wenn der weitere Kriegsverlauf in der Ukraine ungewiss ist, dürfte ein größerer Teil der Geflüchteten eine zumindest mittelfristige Bleibeabsicht haben. Befragungsergebnisse zeigen, dass mehr als die Hälfte der geflüchteten Personen aus der Ukraine beabsichtigt, längerfristig in Deutschland zu bleiben, besonders später Zugezogene (vgl. Kosyakova et. al 2025).

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



Neue Unterkunft für Geflüchtete in Stuttgart-Plieningen in Modulbauweise: Nach einer Planungs- und Bauzeit von nur knapp zehn Monaten bieten 39 wohnungsähnliche Einheiten 156 Plätze (Foto: Sebastian Bullinger für die SWSG).



Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt in der Region Stuttgart das verfügbare Angebot – und das nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern vor allem auch im nahen Stuttgarter Umland und in den Mittelzentren der Region. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zählt daher zu den zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre für die Region Stuttgart. Angesichts der angespannten Lage auf vielen Teilmärkten erfordert diese Aufgabe gemeinsame Anstrengungen über Gemeinde- und Kreisgrenzen hinweg.

(Bild: Überbauung eines neuen Parkhauses mit 48 Wohnungen. Auf dem ehemaligen Krankenhausgelände von Backnang im Rems-Murr-Kreis entstanden zuvor insgesamt 130 Wohnungen. Foto: Tobias Held)

6 Wohnungsmarkt Region Stuttgart

Die Wahl des Wohnstandorts ist für Haushalte keine Frage administrativer Grenzen, sondern hängt maßgeblich von individuellen Lebensumständen und Aktionsräumen, beruflichen und finanziellen Aspekten sowie persönlichen Wohnwünschen ab. Entsprechend endet auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze – vielmehr erstreckt sich der funktionale Wohnungsmarkt in die Region.

Die Region Stuttgart besteht aus den Landkreisen Böblingen, Esslingen, Göppingen, Ludwigsburg und Rems-Murr sowie der Landeshauptstadt Stuttgart. In diesem dicht verflochtenen Raum befinden sich 18 Mittelzentren, die über leistungsfähige Verkehrssysteme gut erreichbar sind. Die Städte Ludwigsburg und Esslingen mit jeweils über 90 000 Einwohnerinnen und Einwohnern erreichen beinahe Großstadtniveau und übernehmen zentrale Versorgungs- und Wohnfunktionen in der Region.

Basisindikatoren zur Region Stuttgart 2023



Einwohner:

2 777 542 (Veränderung zu 2021: - 0,2 %)



Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden:

1 370 613 (Veränderung zu 2021: + 1,2 %)



Einwohner je Wohnung:

2,1 (Veränderung zu 2021: + 2,2 %)



Wohnfläche je Einwohner (m²):

44,8 (Veränderung zu 2021: + 1,6 %)



Genehmigte Wohnungen:

5490 (Veränderung zu 2021: - 40,8 %)



Fertiggestellte Wohnungen:

7975 (Veränderung zu 2021: + 6,6 %)

Wie viele wirtschaftlich dynamische Großstadtreionen steht die Region Stuttgart unter Wachstumsdruck. Der regionale Wohnungsmarkt ist dabei von zwei gegenläufigen Entwicklungen geprägt: Seit den frühen 2000er-Jahren ist der Wunsch nach zentralen, urbanen und gut angebundenen Wohnstandorten gestiegen. Gleichzeitig lässt sich seit etwa 2012 beobachten, dass Haushalte aus Stuttgart vermehrt in die Region ausweichen – vor allem bedingt durch das hohe Miet- und Kaufpreinsniveau in der Stadt. Insbesondere junge Familien orientieren sich bei der Wohnungssuche zunehmend an Standorten im Stuttgarter Umland, wo sie sich Wohnraum eher leisten können, der ihren Bedürfnissen entspricht – auch wenn dies mit einem Verzicht auf urbane Qualitäten einhergeht.

Das Kapitel gibt einen Überblick über die differenzierte Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt und den Teilräumen der Region. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, welche Auswirkungen der Trend ins Umland zu ziehen auf die Versorgungslage und die Preisentwicklung in der Region hat. Zudem werden die Struktur des Wohnungsangebots sowie die Entwicklung der Bautätigkeit innerhalb der Region analysiert. Abschließend wird beleuchtet, wie sich die Marktlage in Stadt und Umland aktuell darstellt und welche Herausforderungen sich für die Wohnungspolitik ergeben.

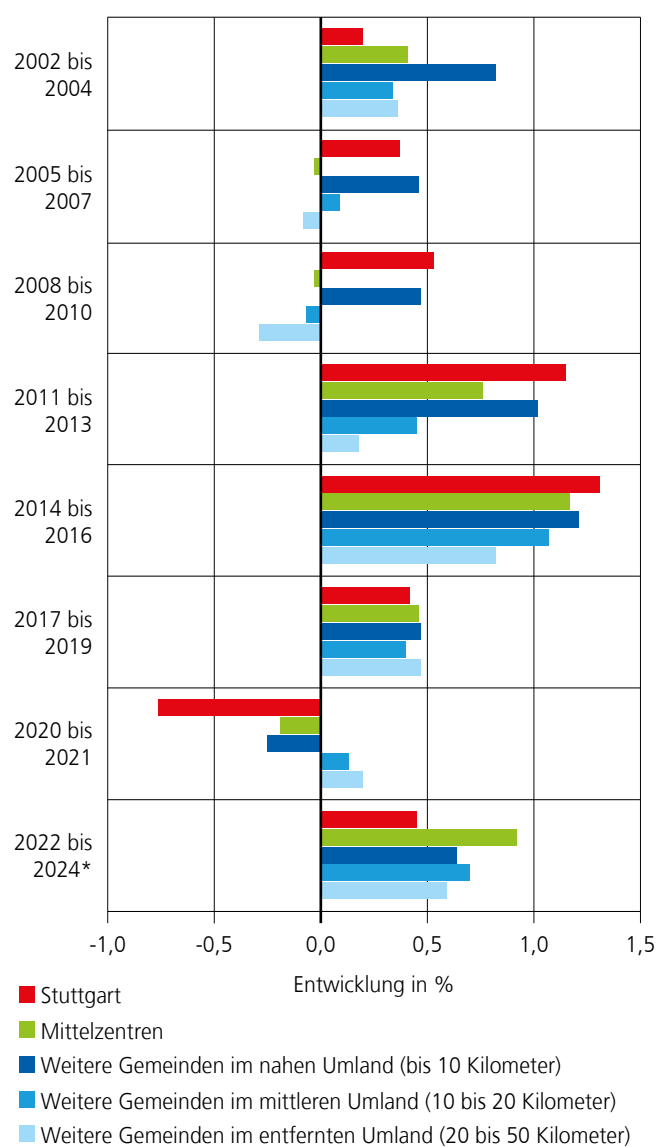
6.1 Wohnungsnachfrage

- In den Jahren 2022 und 2023 verzeichnete die Region Stuttgart erneut einen Bevölkerungsanstieg, für 2024 zeichnete sich eine stabile Entwicklung ab.
- Nach wie vor profitieren die Gemeinden im Stuttgarter Umland in hohem Maße von Abwanderungen aus der Landeshauptstadt.
- In seiner aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung geht das Statistische Landesamt davon aus, dass die Region bis 2035 um rund 72 000 Personen wachsen wird.

In den vergangenen drei Jahrzehnten hat die Region Stuttgart nahezu durchgängig ein Bevölkerungswachstum erfahren. Zwischen 1990 und 2019 nahm die Bevölkerungszahl um rund 310 000 Personen zu – ein Zuwachs von etwa 12 Prozent. In den Jahren 2020 und 2021 kam es pandemie-

bedingt zu einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl, vor allem infolge deutlich verringerter Auslandszuwanderung. Ab dem Jahr 2022 setzte jedoch wieder ein spürbares Wachstum ein: Besonders die starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine ließ die Bevölkerung in den Jahren 2022 und 2023 erneut steigen (+1,2 % bzw. +0,4 %). Dieser unerwartet starke Bevölkerungsanstieg führte in kurzer Zeit zu einer spürbaren zusätzlichen Nachfrage auf dem ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt.

Abbildung 59: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002

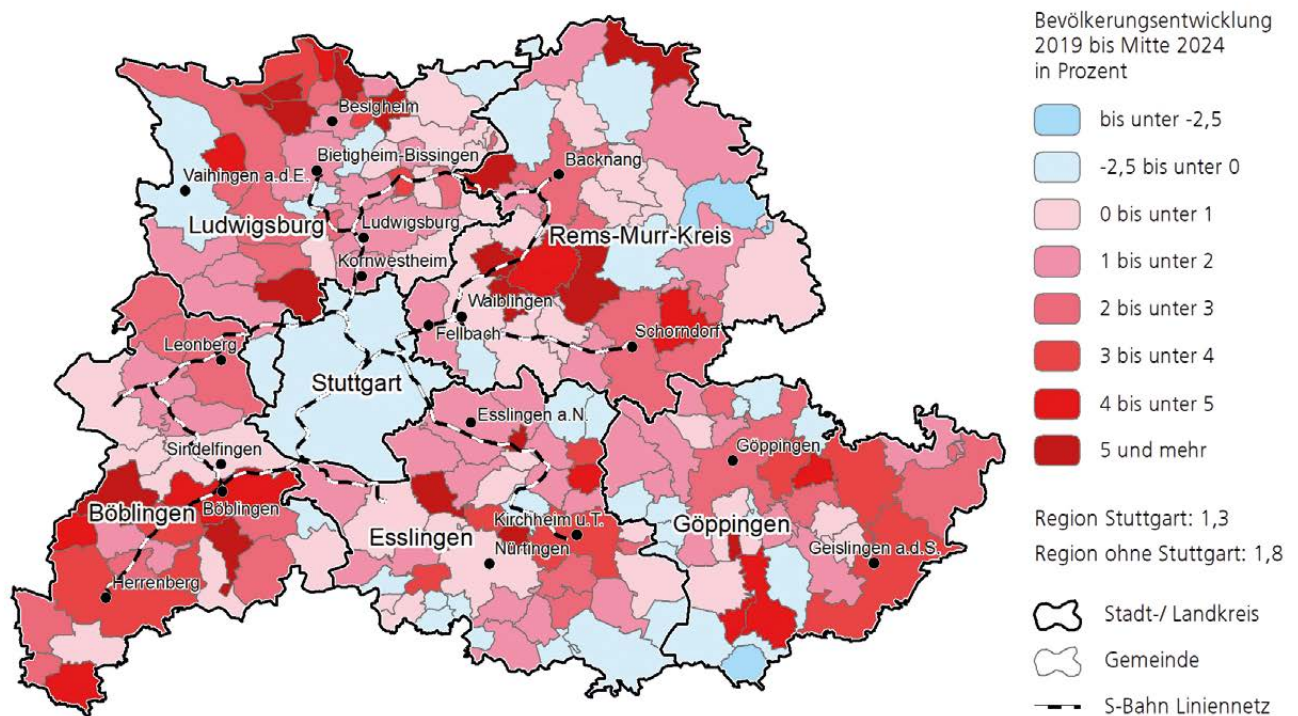


Anmerkung: * Stand 30.06.2024

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Karte 6: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Kommunen der Region Stuttgart zwischen 2019 und Mitte 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

www.stuttgart.de/statistik

Im Jahr 2024 zeigte sich die Bevölkerungsentwicklung zuletzt stabil. Nach den aktuellsten Zahlen der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 lebten im Herbst 2024 knapp 2,8 Millionen Menschen in der Region Stuttgart.

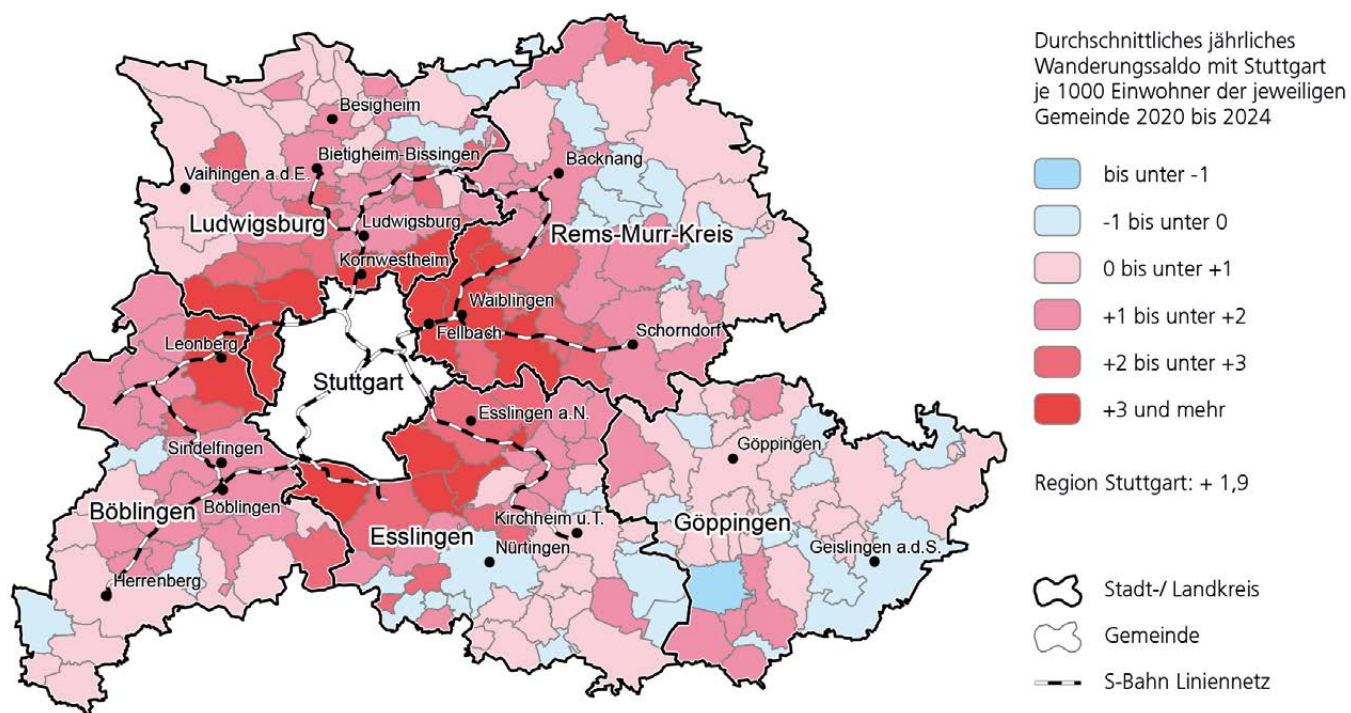
Ab Mitte der 2000er-Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums zunehmend nach Stuttgart. Im Zuge der Reurbanisierung gewannen innerstädtische, gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete Wohnstandorte deutlich an Attraktivität gegenüber dem klassischen „Wohnen im Grünen“ (vgl. Schmitz-Veltin 2012).

Seit einigen Jahren zeichnen sich jedoch erneut gegenläufige Entwicklungen ab: Das Wachstum und die Bevölkerungsbewegungen verlagerten sich wieder stärker in das Umland (vgl. Mäding 2021). In den Jahren 2017 und 2019 lagen die Bevölkerungszuwächse, bei insgesamt abgeschwächter Dynamik, in den Mittelzentren sowie im nahen und sogar im entfernten Umland über dem Stuttgarter Wert (vgl.

Abbildung 59). In den Pandemie Jahren 2020 und 2021 konnten dann nur die Städte und Gemeinden im mittleren und entfernten Umland leichte Bevölkerungsgewinne erzielen. Die Landeshauptstadt und die Mittelzentren sowie die Kommunen im näheren Umland verloren hingegen Bevölkerung.

Karte 6 veranschaulicht, welche Kommunen in der Region zwischen 2019 und 2023 – während der Corona-Pandemie und der anschließenden starken Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine – in der Bilanz die größten Bevölkerungszuwächse verzeichneten und welche Kommunen dagegen an Bevölkerung verloren haben. Etwa 22 Prozent der Städte und Gemeinden in der Region mussten in diesem Zeitraum leichte Bevölkerungsverluste hinnehmen. Dazu zählen die Landeshauptstadt (-0,4 %), das Mittelzentrum Vaihingen an der Enz (-0,5%) und einige Kommunen im mittleren und entfernten Umland. Im Gegensatz dazu verzeichneten mehrere Gemeinden im mittleren und entfernten Umland der Region sowie einige Mittelzentren

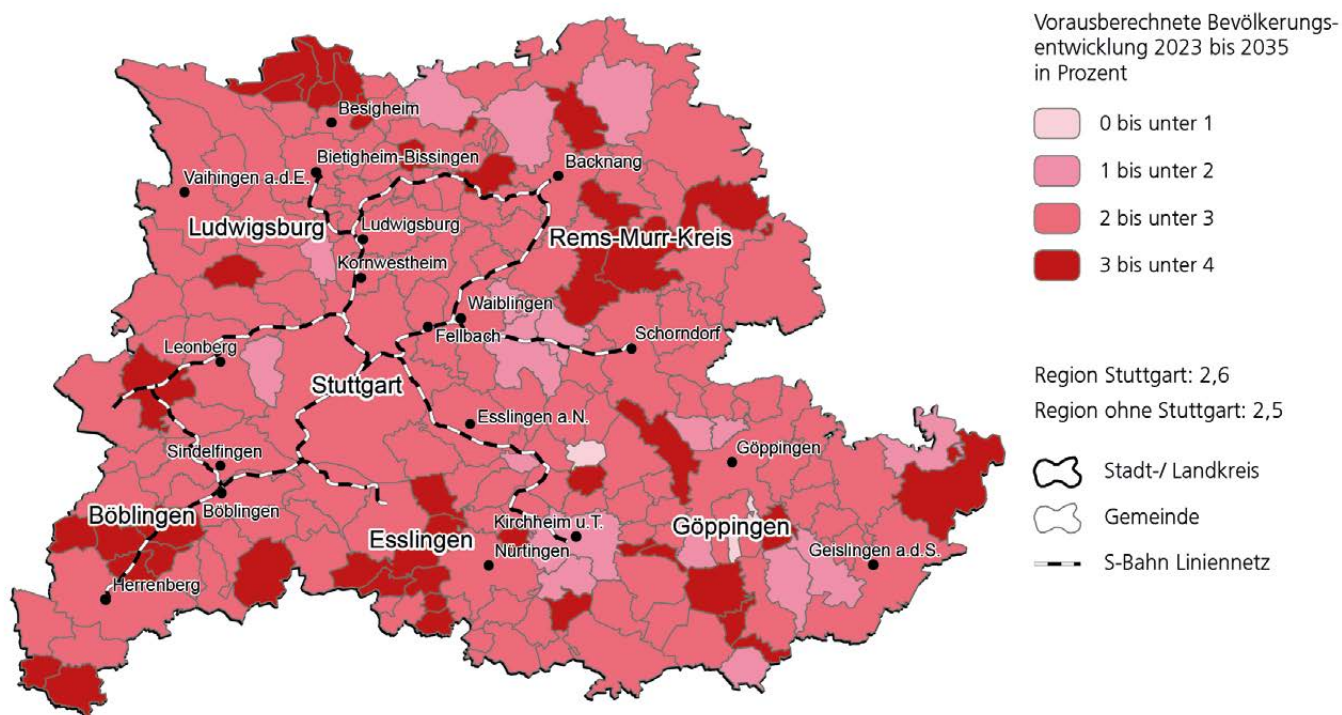
Karte 7: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Kommune zwischen 2020 und 2024



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

www.stuttgart.de/statistik

Karte 8: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen der Region zwischen 2023 und 2035



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

www.stuttgart.de/statistik

deutliche Bevölkerungsgewinne von mehr als 2 Prozent. Hierzu gehören die Städte Leonberg, Schorndorf, Backnang, Göppingen, Geislingen an der Steige, Kirchheim unter Teck, Böblingen und Herrenberg, die alle zwischen 2 und 4 Prozent an Bevölkerung zulegten. Diese Entwicklung spiegelt auch die anhaltende Tendenz wider, dass immer mehr Menschen aus Stuttgart und dessen unmittelbarem Umland in die mittleren und äußeren Gebiete der Region ziehen, um dort von günstigeren Wohnmöglichkeiten und guter Anbindung zu profitieren.

Bereits in den Jahren vor der Pandemie, als die Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart überwiegend positiv war, verlor die Stadt Stuttgart aufgrund von Wanderungsbewegungen Einwohnerinnen und Einwohner an ihr Umland (vgl. Kapitel 2.2). Dies ist zum einen auf stabile Wohnstandortentscheidungen verschiedener Nachfragegruppen zurückzuführen, die ihre Präferenzen zugunsten suburbaner Wohnlagen beibehalten haben. Zum anderen ist dies auch eine direkte Reaktion auf die starke Zunahme der Wohnungspreise in Stuttgart (vgl. Kapitel 4.1 und 4.2). Die anhaltende Wohnungsknappheit und die hohen Miet- und Kaufpreise führen dazu, dass viele Haushalte auf Wohnstandorte im Umland ausweichen (vgl. Kapitel 2.4). Vor allem junge Familien entscheiden sich für suburbane Wohngebiete, wobei insbesondere die Mittelzentren bevorzugt werden (vgl. Mäding 2021). Die Wanderungsbilanz Stuttgarts mit der Region ist im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten seit dem Jahr 2012 deutlich negativ. In den Jahren 2020 bis 2024 verlor die Landeshauptstadt in der Bilanz von Zu- und Fortzügen insgesamt rund 21 200 Personen an das Umland. Auch im Jahr 2024 zogen rund 3200 Personen mehr von Stuttgart in die Region als umgekehrt.

Im Gegensatz zur klassischen Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts profitieren von den aktuellen Wanderungsbewegungen vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Städte im nahen und mittleren Umland der Landeshauptstadt. Diese Städte, insbesondere entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen, haben sich zu attraktiven Wohnstandorten entwickelt (vgl. Karte 7). Die stadtregionale Bevölkerungsdynamik ist daher nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren,

sondern als Folge des starken Wachstums der vergangenen Jahre, das nicht mehr allein von der Stadt Stuttgart bewältigt werden kann.

Aus den weiter entfernt liegenden Kommunen dominiert dagegen weiterhin der Fortzug nach Stuttgart. Diese Städte und Gemeinden profitierten in den 1990er-Jahren stark vom Zuzug aus dem Zentrum, da sich hier der Wunsch nach einem Eigenheim noch vergleichsweise einfach verwirklichen ließ. Dabei wurden die höheren Fahrtkosten und -zeiten in Kauf genommen. Heute kehren die Kinder der einstigen Suburbanisierer – zumindest zum Studium – teilweise in das Oberzentrum Stuttgart zurück. Dies erklärt einerseits die entsprechenden Wanderungsverluste in den fernerer Umlandgemeinden und andererseits die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart und an anderen Hochschulstandorten der Region.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet in seiner neuen regionalisierten Vorausberechnung für den Südwesten (vgl. Böhm und Brachat-Schwarz 2025) bis zum Jahr 2045 mit einem weiteren Bevölkerungswachstum – nicht nur in der Landeshauptstadt Stuttgart, sondern in der gesamten Region. In der Hauptvariante der Vorausrechnung, für die eine Zuwanderung unterstellt wurde, die dem langjährigen Durchschnitt entspricht, wird erwartet, dass im Jahr 2035 rund 73 000 Menschen mehr in der Region Stuttgart wohnen werden als heute. Dies würde eine Zunahme der Bevölkerung in Stuttgart von fast 3,0 Prozent im Vergleich zu 2023 und in der gesamten Region von 2,6 Prozent bedeuten.

Die stärksten Bevölkerungszuwächse zwischen 3 und 4 Prozent bis 2035 erwartet das Statistische Landesamt dabei vor allem in kleineren Gemeinden im mittleren und entfernteren Umland der Region (vgl. Karte 8). Diese Entwicklung deutet auf eine anhaltende Suburbanisierung hin, bei der insbesondere ländlich geprägte Gemeinden von der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im weiteren Einzugsbereich der Metropole profitieren. Sie stellt Städte und Gemeinden gleichermaßen vor die Herausforderung, Infrastruktur, Mobilitätsangebote und Wohnungsbau mit dem erwarteten Wachstum in Einklang zu bringen.

6.2 Wohnungsangebot

- *Wie auf Bundes- und Landesebene gingen auch in der Region Stuttgart die Baufertigstellungen im Jahr 2024 spürbar zurück – insgesamt um rund 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr.*
- *Zugleich entstehen im Land Baden-Württemberg seit einigen Jahren pro Kopf mehr Wohnungen als in der Region Stuttgart.*
- *In den vergangenen Jahren hat das verdichtete Bauen sowohl im Land als auch in der Region weiter an Bedeutung gewonnen.*

Wohnungsangebot

Die Region Stuttgart verfügt insgesamt über rund 1,37 Millionen Wohnungen. Etwa 23 Prozent davon entfallen auf die Landeshauptstadt mit 321 300 Wohnungen. Damit stellt Stuttgart den mit Abstand größten Wohnungsmarkt der Region. Neben Stuttgart befinden sich die größten Wohnungsbestände in den Kreisstädten Esslingen am Neckar (48 300 Wohnungen) und Ludwigsburg (47 700 Wohnungen), gefolgt von Sindelfingen (30 500), Göppingen (28 900), Waiblingen (27 300) und Böblingen (25 800).

In der Großstadt Stuttgart dominiert der Geschosswohnungsbau: Rund die Hälfte aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser machen 37 Prozent, Zweifamilienhäuser rund 13 Prozent des Bestands aus. In den fünf Landkreisen der Region Stuttgart zeigt sich dagegen ein deutlich anderes Bild, das näher am Landesdurchschnitt liegt: Hier sind rund 62 Prozent der Wohngebäude Einfamilienhäuser und circa 18 Prozent Zweifamilienhäuser. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser liegt dagegen bei lediglich knapp 21 Prozent.

Mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum verändert sich die Struktur des Wohngebäudebestands deutlich. In den ländlich geprägten Kommunen des äußeren Umlands steigt nicht nur der Anteil kleinerer Familienhäuser, sondern auch die Wohneigentümerquote deutlich an.

Knapp die Hälfte der Haushalte in der Region Stuttgart lebten 2022 in selbstgenutztem Wohneigentum. Die Spannweite innerhalb der Region ist jedoch erheblich: Die Wohneigentumsquoten reichen von 31 Prozent in der Landeshauptstadt⁴ bis hin zu 76 Prozent in ländlichen Gemeinden. Nicht berücksichtigt sind: Leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

In den Mittelzentren sowie in den Gemeinden des nahen Stuttgarter Umlands liegt die Wohneigentumsquote im Durchschnitt bei rund 50 Prozent. Mit abnehmender Siedlungsdichte steigt der Anteil an selbstgenutztem Eigentum deutlich an. Besonders in den ländlich geprägten Kommunen des mittleren und äußeren Umlands sind Eigentumsquoten von über 60 Prozent die Regel (vgl. Karte 9).

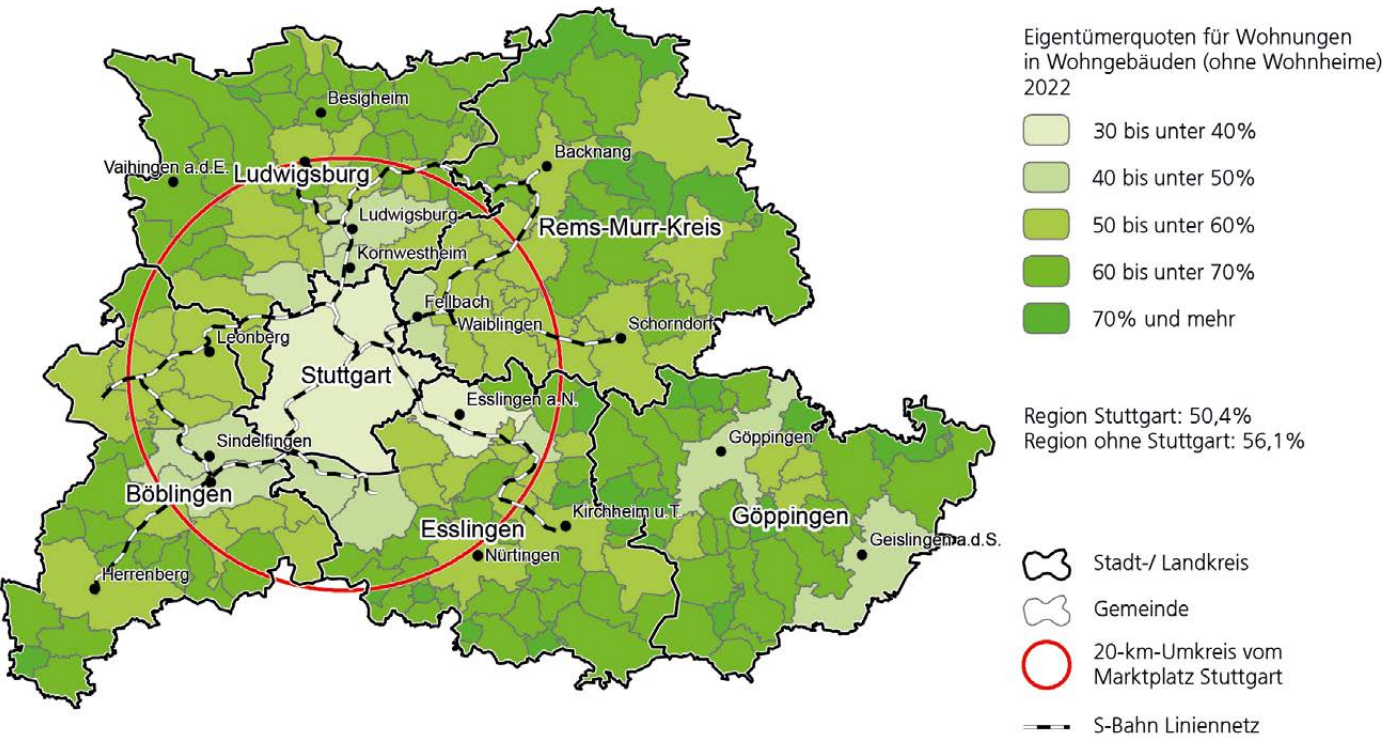
Diese Unterschiede spiegeln sowohl die regionalen Siedlungsstrukturen als auch die Verfügbarkeit und Erschwinglichkeit von Wohneigentum wider. Während im urbanen Raum der hohe Flächendruck und die stärkere Ausrichtung auf den Mietwohnungsbau das selbstgenutzte Eigentum einschränken, bleibt es in vielen ländlichen Gemeinden die vorherrschende Wohnform – insbesondere in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen (vgl. Kapitel 4.3). Die seither deutlich gestiegene Bevölkerungszahl in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte und Gemeinden im Umland, dass sie sich um eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots bemühen müssen.

Dabei ging die langjährige positive Bevölkerungsentwicklung in der Region einher mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots. In den letzten 10 Jahren wurden im Mittel rund 8450 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, die Fertigstellungszahlen lagen dabei zwischen 7500 (2019) und fast 9400 Wohneinheiten (2015). Dies bedeutete eine jährliche Ausweitung des Wohnungsangebots um 0,4 bis 0,6 Prozent

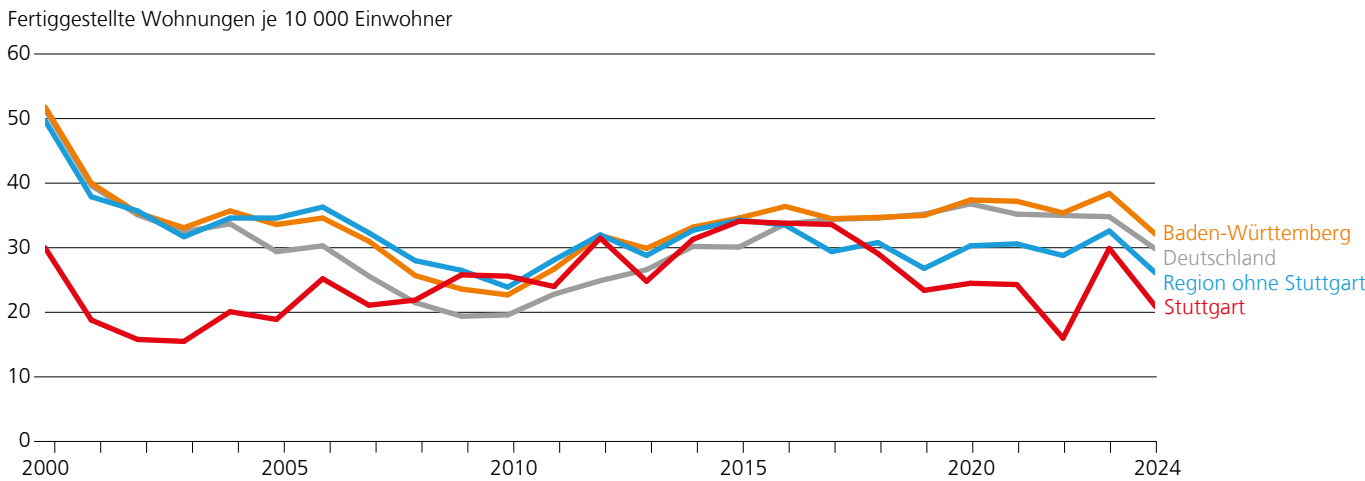
Karte 9: Wohneigentumsquoten in den Gemeinden der Region Stuttgart 2022



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

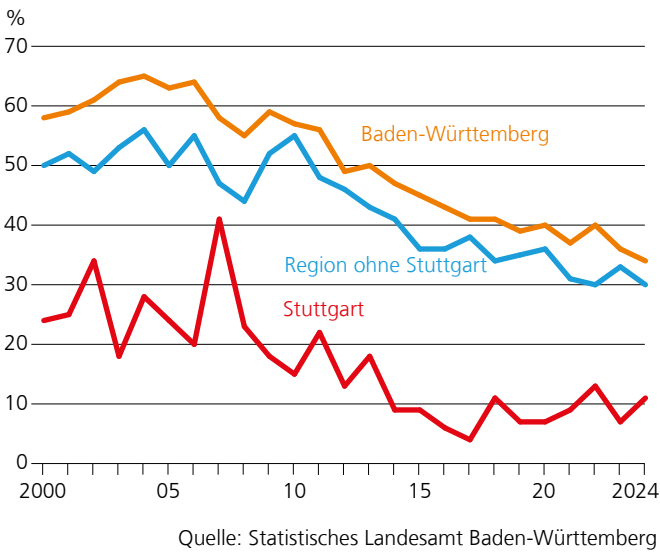
Abbildung 60: Baufertigstellungen je 10 000 Einwohner in der Region Stuttgart seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 61: Anteil an Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubauwohnungen im Vergleich seit 2000



www.stuttgart.de/statistik

Tabelle 5: Wohnungsleerstand Stuttgart und den Mittelzentren der Region Stuttgart 2022

Leerstand gesamt		Marktaktiver Leerstand	
Gemeinde	Quote (%)	Anteil (%)	Quote (%)
Schorndorf	3,6	28,4	1,0
Waiblingen	3,4	30,9	1,1
Vaihingen an der Enz	4,7	24,1	1,1
Backnang	3,7	31,1	1,1
Kirchheim unter Teck	3,3	35,1	1,2
Nürtingen	3,8	32,1	1,2
Bietigheim-Bissingen	3,8	32,5	1,2
Besigheim	4,1	30,4	1,2
Herrenberg	4,1	31,3	1,3
Ludwigsburg	3,7	36,9	1,4
Leonberg	3,6	38,6	1,4
Göppingen	4,1	35,4	1,5
Böblingen	3,4	42,9	1,5
Sindelfingen	4,1	36,1	1,5
Fellbach	3,5	44,7	1,6
Landeshauptstadt Stuttgart	3,5	49,1	1,7
Kornwestheim	3,4	49,8	1,7
Geislingen an der Steige	5,6	33,2	1,9
Esslingen am Neckar	4,3	45,7	2,0
Region Stuttgart	4,1	35,9	1,5

Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

des Wohnungsbestandes. Seit 2016 liegt die Wohnbautätigkeit in der Region personenbezogen etwas unter dem Landesdurchschnitt (vgl. Abbildung 60). Im regionalen Vergleich entwickeln sich seit 2018 die Fertigstellungszahlen der Landeshauptstadt Stuttgart unterdurchschnittlich. So lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart im Jahr 2024 mit 21 Wohnungen je 10 000 Personen deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (26 Wohnungen).

Derzeit erschweren die hohen Baukosten und Finanzierungszinsen die Ausweitung des Wohnungsangebots in der Region. Wie im Bund und im Land gingen auch in der Region Stuttgart die Baufertigstellungen im Jahr 2024 deutlich zurück (vgl. Kapitel 3.1). Insgesamt wurden in der Region 7381 Wohnungen fertiggestellt – rund 20 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Einbruch ist vor allem auf den anhaltenden Rückgang der erteilten Baugenehmigungen seit der Zinswende im Jahr 2022 zurückzuführen. In den vergangenen drei Jahren ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um rund 58 Prozent gesunken. Während 2021 noch 9596 Wohnungen genehmigt wurden, waren es im Jahr 2024 nur noch 4033 Wohnungen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt ist die Zahl der Haushalte in der Region Stuttgart zwischen 2014 und 2019 um rund 47 900 gewachsen. Im selben Zeitraum vergrößerte sich der Wohnungsbestand der Region jedoch nur um etwa 39 300 Wohnungen. Dies macht deutlich, dass der Wohnungsbau der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage über einen längeren Zeitraum hinterherhinkte. In diesen Jahren schafften es lediglich die Gemeinden im entfernten Umland, einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herzustellen. In den Jahren 2021 und 2022 sorgten die pandemiebedingten, leichten Bevölkerungsverluste bei gleichzeitig stabiler Wohnungsbautätigkeit vorübergehend für eine gewisse Entlastung am regionalen Wohnungsmarkt.

Zwischen 2022 und 2024 konnte der Wohnungsbau den Zuwachs an privaten Haushalten in etwa ausgleichen, auch wenn das Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot vielerorts angespannt bleibt. Angesichts des drastischen Rückgangs der Baugenehmigungen ist jedoch absehbar, dass die Wohnungsbauaktivitäten in den kommenden Jahren deutlich zurückgehen werden. Damit droht sich die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt der Region Stuttgart erneut zu verschärfen.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den Landkreisen der Region immer noch der meistgebaute Haustyp. Zwischen 2020 und 2024 entfielen rund drei Viertel aller neu errichteten Wohngebäude auf diese Bauformen. In der Stadt Stuttgart war ihr Anteil im selben Zeitraum deutlich geringer und lag im Mittel bei etwa 50 Prozent.

Gleichzeitig lässt sich seit 2011 ein klarer Trend erkennen: Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubauwohnungen geht sowohl in der Region Stuttgart als auch im Land Baden-Württemberg kontinuierlich zurück (vgl. Abbildung 61). Dies verweist auf eine Abkehr von flächenintensiveren Wohnformen zugunsten kompakterer und flächenschonender Siedlungsstrukturen – ein Trend, der sich inzwischen auch in den eher suburban geprägten Gebieten der Region zunehmend bemerkbar macht. In Stuttgart liegt der Anteil der Neubauwohnungen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen, seit mehreren Jahren bei lediglich rund 10 Prozent.

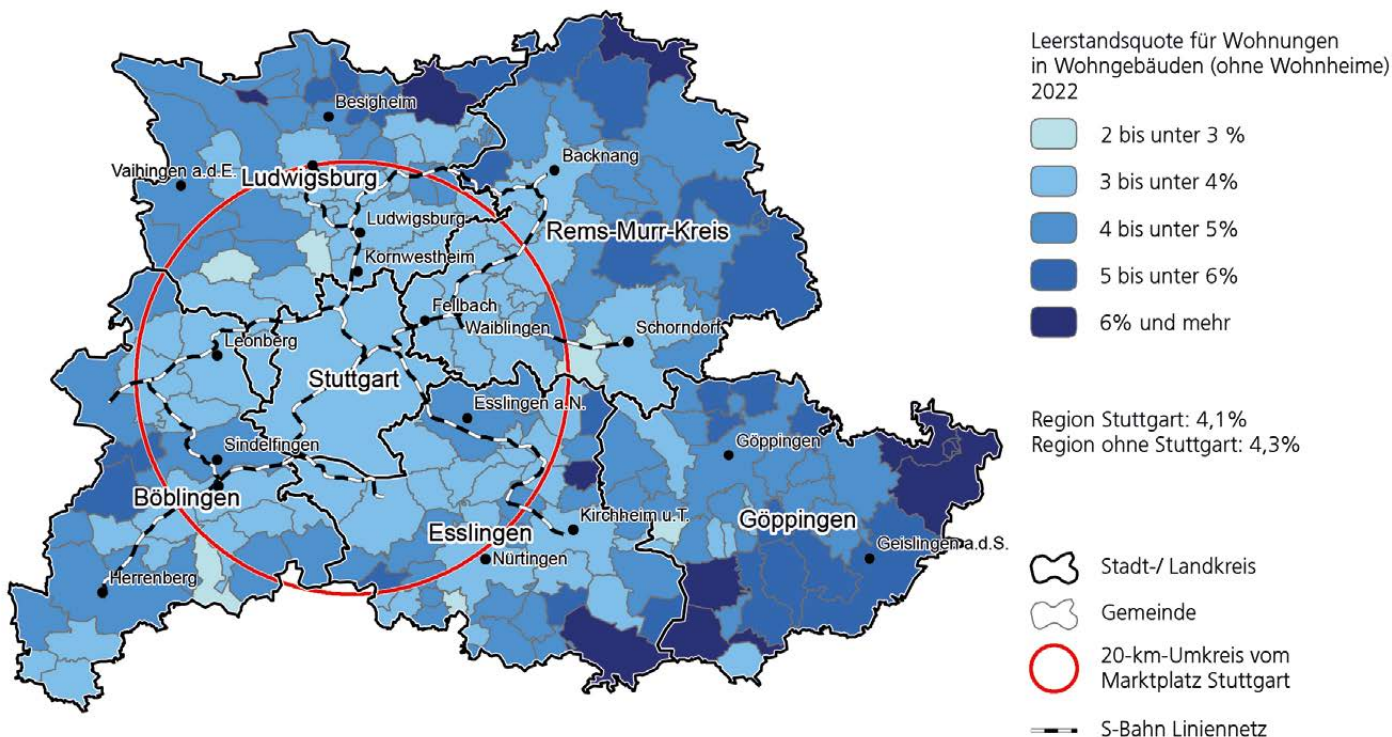
Wohnungsleerstände

Laut der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus standen in der Region zum Stichtag 15. Mai 2022 knapp 54 000 Wohnungen leer. Das entspricht einem Anteil von 4,1 Prozent in Wohngebäuden und liegt damit annähernd auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 4,3 Prozent.

Innerhalb der Region Stuttgart zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede bei den Leerstandswerten. Die Landeshauptstadt weist einen vergleichsweise niedrigen Leerstand von 3,5 Prozent auf. In den Mittelzentren der Region liegt die Leerstandsquote zwischen 3,3 Prozent in Kirchheim unter Teck und 5,6 Prozent in Geislingen an der Steige (vgl. Tabelle 5).

Wie Karte 10 zeigt, steigt der Leerstand tendenziell mit zunehmender Entfernung von Stuttgart. Besonders in einigen Gemeinden im äußeren Randbereich der Region ist der Leerstand mit 5 bis 10 Prozent überdurchschnittlich hoch – ein Hinweis auf geringere Wohnungsnachfrage oder strukturelle Herausforderungen.

Karte 10: Wohnungsleerstand in den Gemeinden der Region Stuttgart 2022



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

Ein Blick auf die Dauer der Leerstände zeigt, dass der sogenannte strukturelle Leerstand in der Region weit verbreitet ist. Jede fünfte nicht bewohnte Wohnung (22 %) in der Region stand zum Zensuszeitpunkt wenige als drei Monate leer. Fast die Hälfte (49%) der leerstehenden Wohnungen war jedoch schon länger als ein Jahr ungenutzt – ein deutliches Zeichen für strukturellen Leerstand.

Etwa 36 Prozent der leerstehenden Wohnungen in der Region wären innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig – also kurzfristig vermarktbare – und zählen damit zum marktaktiver Leerstand. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand liegt der markttaktive Leerstand in der Region damit bei lediglich 1,5 Prozent. Dieses Niveau liegt noch deutlich unter der allgemein als notwendig angesehenen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent (vgl. Kapitel 3.4). Diese Reserve ist erforderlich, um Umzüge ohne große Verzögerungen zu ermöglichen und Wohnungssuchenden ausreichend Auswahl zu bieten.

Vor allem in Stuttgart und den Mittelzentren zeigt sich die angespannte Lage deutlich: In Stuttgart beträgt der markttaktive Leerstand 1,7 Prozent, in den Mittelzentren liegt er zwischen 1,0 Prozent in Schorndorf und 2,0 Prozent in Esslingen am Neckar (vgl. Tabelle 5). Der verbreitete niedrige Anteil an markttaktivem Leerstand verdeutlicht die angespannte Wohnraumsituation in vielen Teilen der Region und unterstreicht die Notwendigkeit, dem Wohnungsbau und der Aktivierung leerstehender Wohnungen weiterhin hohe Priorität einzuräumen.

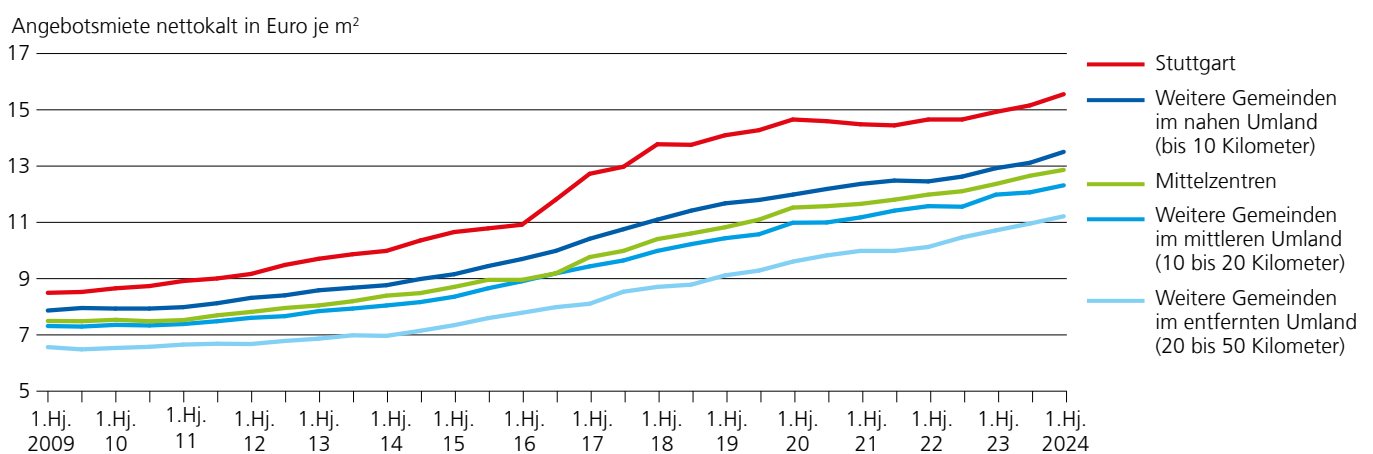
6.3 Wohnungsmarkt

- Die angespannte Marktsituation führt von Stuttgart entlang des S-Bahn-Netzes bis weit in das Umland zu hohen Miet- und Kaufpreinsniveaus.
- Von Fachleuten wird mehrheitlich eine steigende Wohnraumnachfrage in der Region erwartet.
- Trotz ausreichend geplanter Wohnbauflächen stockt die Umsetzung – der Verband Region Stuttgart entwickelt daher eine Wohnbauflächenstrategie zur Flächenaktivierung.

Angebotsmieten

Wie entwickelt sich die Marktlage in Umland und Landeshauptstadt? In Stuttgart stiegen die Angebotsmieten online inserierter Wohnungen innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2024 im Schnitt um 2,7 Prozent. Bei Wiedervermietungen im Bestand wurden durchschnittlich 15,50 Euro je m² aufgerufen. Die hohen Mieten Stuttgarts und die Nachfrageüberhänge prägen auch den Mietwohnungsmarkt im weiteren Umland. So werden Mietwohnungen in den Mittelzentren durchschnittlich für 12,90 Euro pro m² (+1,7 %) online angeboten. Die höchsten Mietensteigerungen von rund 3 Prozent ergaben sich in der ersten Jahreshälfte 2024 in den Gemeinden des nahen Stuttgarter Umlands. Hier lagen die Angebotsmieten durchschnittlich bei 13,50 Euro je m². Im mittleren Umland erreichen die Angebotsmieten

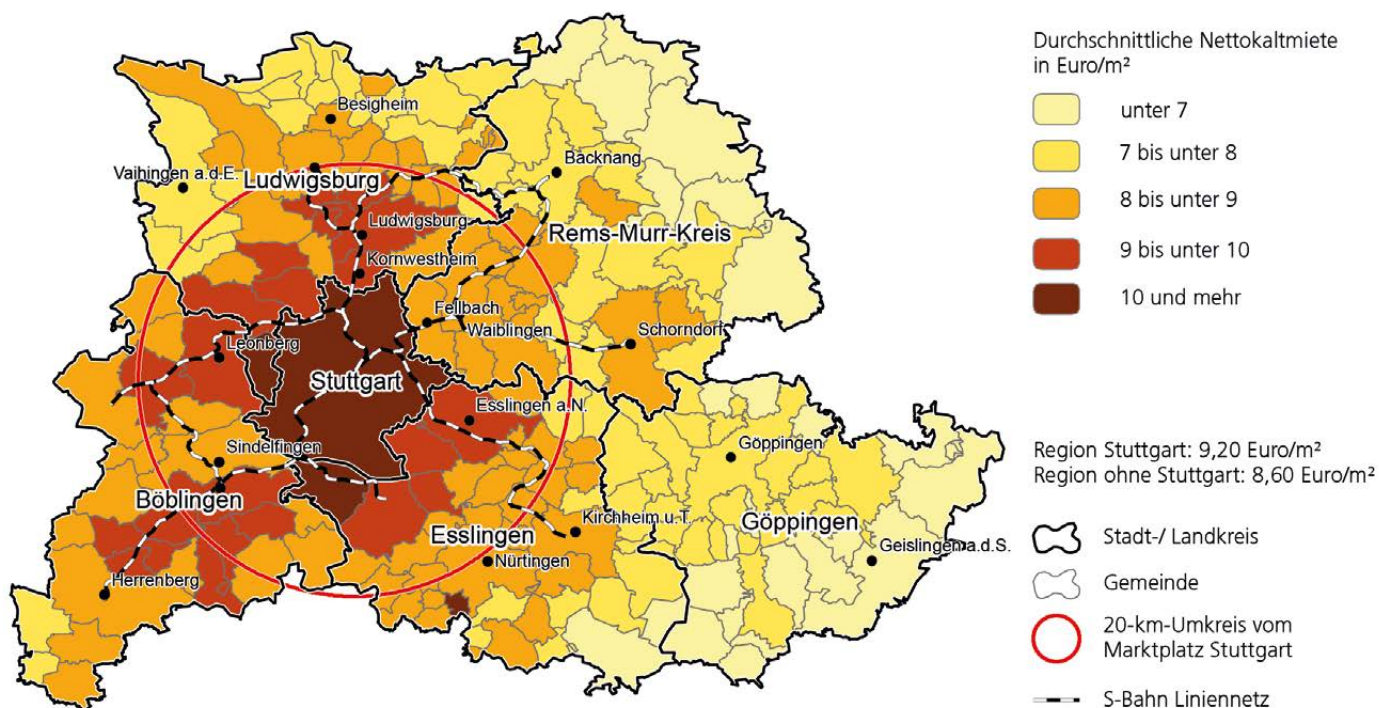
Abbildung 62: Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



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

www.stuttgart.de/statistik

Karte 11: Nettokaltmieten in den Gemeinden der Region Stuttgart 2022



Quelle: Zensus 2022

www.stuttgart.de/statistik

im Mittel immerhin noch 12,30 pro Euro/m² (+2,1%) und im entfernteren Umland 11,20 Euro je m² (+2,4 %).

In der Stadt Stuttgart setzten hohe Mietensteigerungen bereits im Jahr 2012 ein. Im Umland lassen sich diese erst seit 2015 beobachten (vgl. Abbildung 62). Durch diese Entwicklung vergrößerte sich der Preisabstand zwischen Stuttgart und dem Umland. Aktuell wird eine Mietwohnung in der Landeshauptstadt durchschnittlich rund 2,70 Euro/m² teurer angeboten als in den Kommunen im nahen Umland. In den Jahren 2022 bis 2024 sind die Angebotsmieten in den Gemeinden im entfernteren Umland insgesamt etwas stärker gestiegen als in der Landeshauptstadt, was zeigt, dass sich auch hier die Mieten an die hohe Nachfrage anpassen.

Wichtige Informationen zum Niveau der tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten – den sogenannten Bestandsmieten – liefert der Zensus 2022. Demnach müssen die Stuttgarterinnen und Stuttgarter die höchsten Nettokaltmieten in der Region Stuttgart stemmen: Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche

Mietpreis bei 10,40 Euro pro m². Auch in den unmittelbaren Nachbarkommunen Gerlingen und Leinfelden-Echterdingen wurden durchschnittlich 10 Euro pro m² gezahlt. Im näheren Stuttgarter Umland liegen die Mieten mit Werten meist zwischen 9 und 10 Euro pro m² ebenfalls auf hohem Niveau. Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Nettokaltmieten bis weit in das Umland Niveaus von über 8 Euro je m². Dies zeigt sich etwa in Herrenberg, Kirchheim unter Teck, Schorndorf, Besigheim und Weil der Stadt (vgl. Karte 11). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernteren Umlands. Dort lagen die durchschnittlichen Bestandsmieten unter 8 Euro je m² – zum Teil deutlich darunter.

Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles zwischen Kernstadt und Umland ist zu beachten, dass einige Mittelzentren innerhalb der Region ebenfalls eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzattraktivität aufweisen. So fällt die Kreisstadt Ludwigsburg mit ihrem eigenen Stadt-Umland-Gefälle auf – ein Phänomen, das sich nicht ausschließlich an der Entfernung zu Stuttgart erklärt.

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

Der über ein Jahrzehnt anhaltende Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart setzte sich bis in die erste Jahreshälfte 2022 fort. Während Stuttgart bereits seit 2013 ein starkes Preiswachstum verzeichnete, zogen die Kaufpreise in nahezu allen Städten und Gemeinden vor allem ab dem Jahr 2016 deutlich an.

Mit der Zinswende in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 endete der Boom abrupt: Die steigenden Finanzierungskosten und die hohe Inflation führten zu einem deutlichen Nachfragerückgang, der sich unmittelbar in rückläufigen Wohnimmobilienpreisen niederschlug. Sowohl in der Landeshauptstadt Stuttgart (vgl. Kapitel 4.1) als auch in den Mittelzentren und ländlichen Gemeinden der Region gingen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen spürbar zurück. Im zweiten Halbjahr 2023 sanken die Angebotspreise für online inserierte Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um fast 13 Prozent. In den Gemeinden des nahen Umlands fielen die Rückgänge mit durchschnittlich 14 Prozent ebenfalls hoch aus. In den Mittelzentren und den übrigen Teilen der Region lag das Minus bei rund 11 Prozent (vgl. Abbildung 63).

Auch in der ersten Jahreshälfte 2024 hielt der Preisrückgang an – wenn auch abgeschwächt: In Stuttgart gingen die Angebotspreise um weitere 7 Prozent zurück, in der übrigen Region um 6 Prozent. Aktuell deutet sich jedoch eine mögliche Trendumkehr an. Wie das Statistische Bundesamt für das vierte Quartal 2024 berichtete (vgl. ebd. 2025b), zogen die Preise für Wohnimmobilien in Stuttgart und den meisten Gegenden in Deutschland wieder leicht an.

Karte 12 zeigt das ausgeprägte Preisgefälle innerhalb der Region: Während Eigentumswohnungen in Stuttgart und in gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Kommunen des näheren und mittleren Umlands besonders teuer sind, liegen die Preise in weiter entfernten Gemeinden spürbar niedriger. Viele Haushalte, die sich Eigentum in Stuttgart oder im nahen Umland nicht leisten können oder wollen, weichen daher auf Standorte im weiteren Umland aus (vgl. Kapitel 2.4). Diese Ausweichbewegungen tragen zur räumlichen Dynamik der Eigentumsnachfrage in der Region bei.

Einschätzung der Expertinnen und Experten zur künftigen Nachfrageentwicklung

In der Expertenbefragung 2024 (vgl. Kapitel 4.4.) gehen die Fachleute des Stuttgarter Wohnungsmarktes mehrheitlich davon aus, dass die Wohnraumnachfrage nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern auch in den Gemeinden der übrigen Region zunehmen wird. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede in der Einschätzung je nach Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr. Rund 85 Prozent der Befragten erwarten, dass die Nachfrage in den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) in den nächsten fünf Jahren steigen wird. Dies sind etwa genauso viele wie in der vorangegangenen Befragung im Jahr 2022. Knapp die Hälfte rechnet sogar mit einem deutlichen Nachfrageschub.

In den Gemeinden ohne direkten VVS-Anschluss wird das Nachfragepotenzial zunehmend positiv eingeschätzt. Während im Jahr 2022 nur 10 Prozent der Befragten mit einem sehr starken Nachfragezuwachs rechneten, hat sich dieser Anteil inzwischen auf 20 Prozent verdoppelt. Ein weiteres Drittel der Fachleute erwartet hier eine moderate Zunahme der Wohnraumnachfrage (vgl. Abbildung 64).

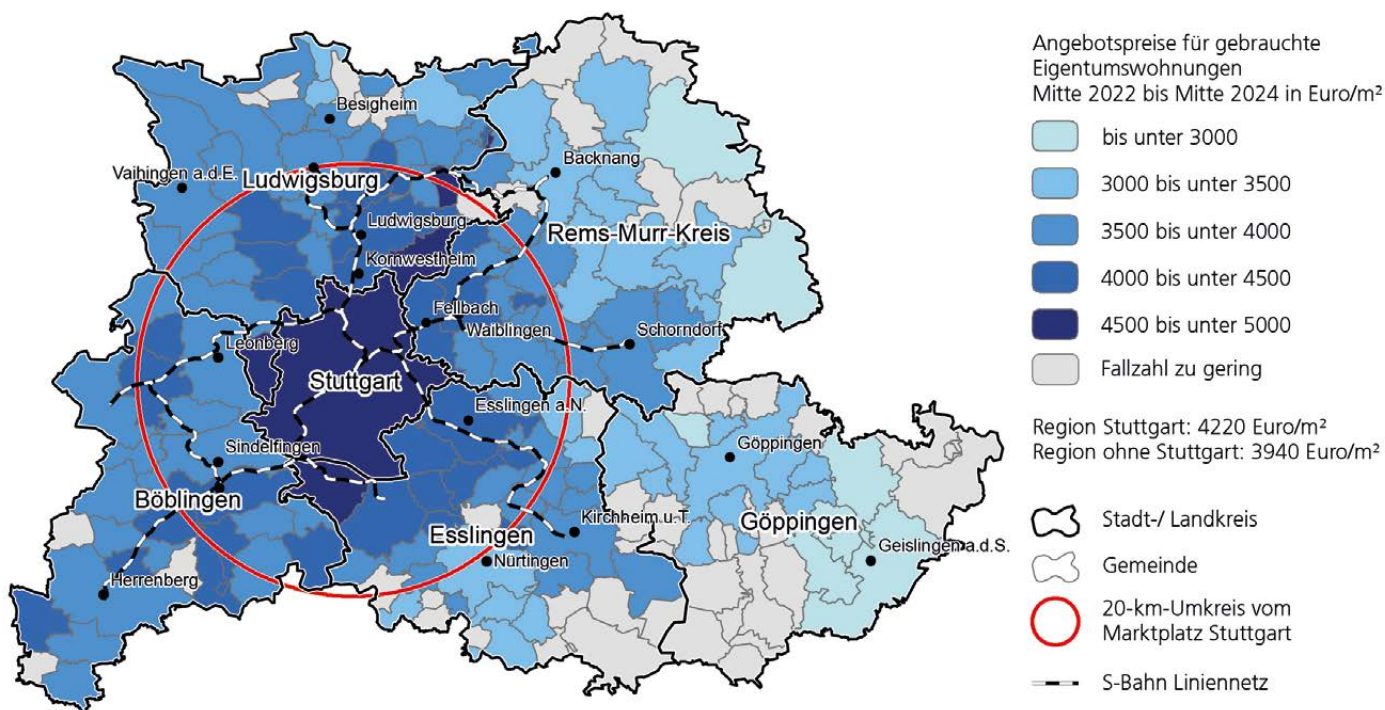
Diese Ergebnisse belegen die nach wie vor hohe Bedeutung einer guten ÖPNV-Anbindung für die zukünftige Wohnraumentwicklung – zugleich zeigen sie aber auch, dass sich die Nachfrage zunehmend in die Fläche ausdehnt und nicht mehr allein auf gut angebundene Zentren konzentriert ist.

Potenziale für Neubau

Auf dem Wohnungsmarkt der Region Stuttgart fehlt es weiterhin an preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum. Gleichzeitig stockt die Bereitstellung dringend benötigter Neubauwohnungen. Aus Sicht des Verbands der Region entwickelt sich dieser Mangel zunehmend zu einem Standortrisiko. Insbesondere jungen Menschen und dringend benötigten Fachkräfte fehlen bezahlbare Perspektiven für einen eigenen Hausstand in der Region (vgl. Verband Region Stuttgart 2024).

Dabei sind die planerischen Voraussetzungen für den Wohnungsbau grundsätzlich gegeben: Laut Verband Region Stuttgart wurde mit dem aktuellen Regionalplan eine aus-

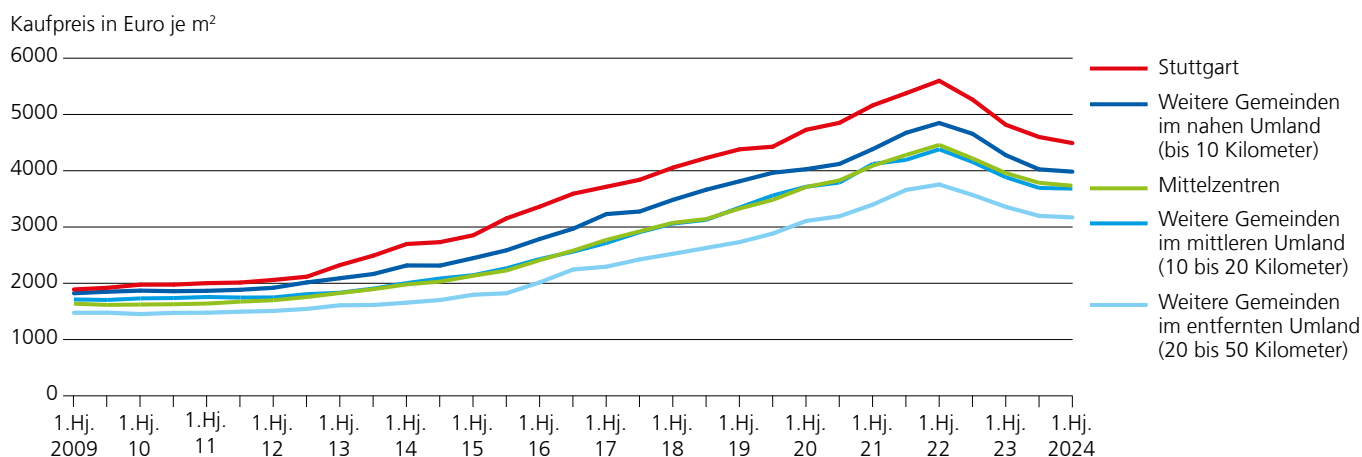
Karte 12: Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in den Gemeinden der Region Stuttgart



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

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 63: Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



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

www.stuttgart.de/statistik

reichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke geschaffen. Insgesamt stehen in der Region Stuttgart rund 2000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung. Rein rechnerisch entspricht dies einem Potenzial für rund 190 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Bezugsjahr 2015). Hinzu kommen weitere Innenentwicklungspotenziale – vorrangig in Form von Baulücken (vgl. Verband Region Stuttgart 2018).

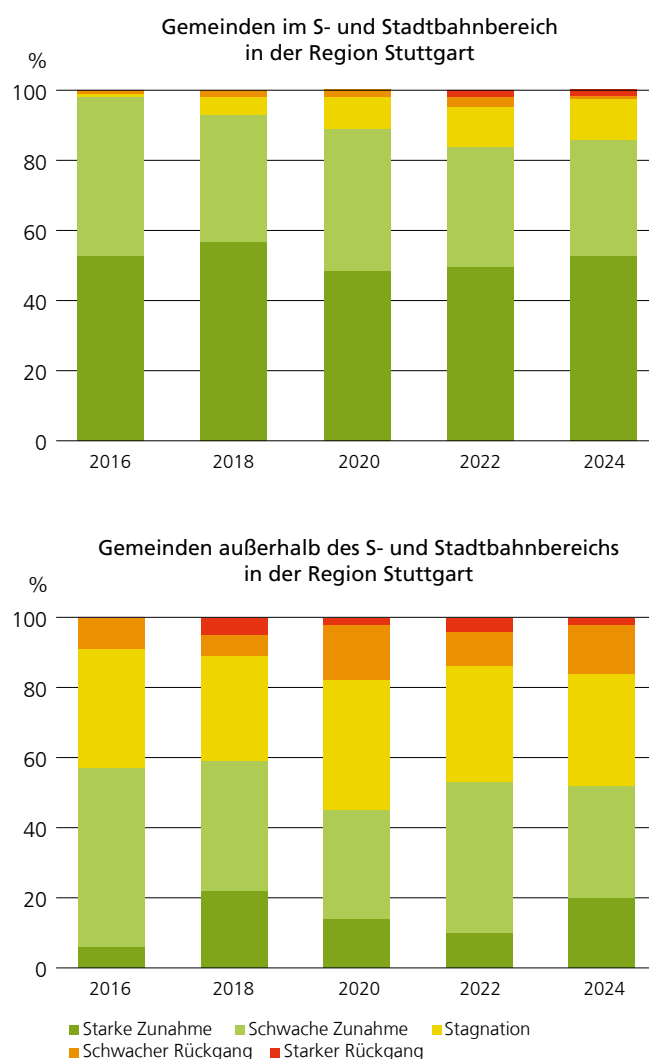
Berücksichtigt man das Bevölkerungswachstum der Region zwischen 2015 und 2023 um rund 94 000 Personen sowie den vom Statistischen Landesamtes vorausgerechneten weiteren Zuwachs um rund 73 000 Personen bis 2035, würde das vorhandene Wohnbaupotenzial insgesamt deutlich ausreichen – vorausgesetzt es wird auch tatsächlich aktiviert und baulich umgesetzt.

Der Regionalplan sieht eine Ausweitung der Wohnbauflächen in allen Gemeinden der Region vor. Neue Wohnungen sollen dabei bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien entstehen, den sogenannten „Entwicklungsachsen“. Besonders im Fokus stehen dabei 41 definierte regionale Wohnungsbauschwerpunkte. Diese Standorte verfügen über größere Wohnbauflächen, eine gute verkehrliche Anbindung und bieten Voraussetzungen für eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Gleichzeitig stellt der Verband Region Stuttgart seit mehreren Jahren ein „Umsetzungsproblem“ vor Ort fest. Neben langwierigen und komplexen Planungsverfahren, erschweren insbesondere eine sinkende Akzeptanz in der Bürgerschaft sowie schwierige politische Mehrheitsfindungen die Aktivierung der planerisch gesicherten Wohnbaupotenziale (Verband Region Stuttgart 2024).

Um diesen Herausforderungen zu begegnen erarbeitet der Verband Region Stuttgart aktuell eine Wohnbauflächenstrategie. Dieses strategische Regionalentwicklungskonzept (SREK) soll auf empirischer Grundlage eine realistische Flächenkulisse identifizieren. Darauf aufbauend soll eine Gesamtstrategie mit Beratungsangeboten und Anreizsystemen entstehen, die den Kommunen gezielt bei der Aktivierung gut angebundener Wohnbauflächen zur Seite steht. Ziel ist es, die bestehende Lücke zwischen Planung und tatsächlicher Realisierung deutlich zu verringern und so einen substanziellen Beitrag zur Wohnraumschaffung in der Region zu leisten.

Abbildung 64: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



www.stuttgart.de/statistik

7 Endnoten und Verzeichnisse

Endnoten

- 1 Befragung von 101 Expertinnen und Experten zum Stuttgarter Wohnungsmarkt im Sommer 2024, siehe Kapitel 4.4
- 2 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Rahmen des Mietspiegels ermittelt. Einzelheiten hierzu sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 558 d BGB) geregelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden nur marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarkts berücksichtigt, in denen die Miethöhen innerhalb der letzten sechs Jahre angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden ist. Vor 2020 betrug der Bezugszeitraum 4 Jahre.
- 3 Die Expertenbefragung wurde im Sommer 2024 durchgeführt und umfasst die Meinungen und Einschätzungen von 101 Expertinnen und Experten, die auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind, ausgewertet werden. Die Befragten decken das ganze Spektrum der Marktakteure ab, darunter die Bereiche Bauinvestitionen, Wohnungsvermittlung (Wohnungsunternehmen und -genossenschaften), Wohnungsvermittlung (Makler), Baufinanzierung sowie marktbeobachtende Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Interessenverbänden.
- 4 Die im Zensus ausgewiesene Eigentümerquote gibt den Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an allen tatsächlich bewohnten Wohnungen (ohne Wohnheime) an. Nicht berücksichtigt sind werden dabei leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Aus diesem Grund fällt die Eigentümerquote des Zensus höher als die etwa die Wohneigentümerquote der Stadt Stuttgart, die sich auf den gesamten Wohnungsbestand bezieht – also auch auf leerstehende Wohnungen Ferienwohnungen sowie Einheiten in Wohnheimen (vgl. Kapitel 2.1).

Literaturverzeichnis

Adami, André; Wecke, Antonia (2021):

Geförderter Mietwohnungsbestand sinkt trotz Neubau.

Bulwiengesa Pressemeldung vom 31.03.2021.

Angenendt, Steffen; Biehler, Nadine; Bossong, Raphael; Koch, Anne (2020):

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

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

Böhm, Marcel; Brachat-Schwarz, Werner (2025):

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs wird wohl in den kommenden Jahrzehnten weiter ansteigen. Methodik und Ergebnisse der neuen Bevölkerungsvorausberechnung für den Südwesten.

In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Heft 4/2025.

Braun, Reiner (2019):

Don't Panic. Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende. empirica-Paper Nr. 248.

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

Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können.

BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017.

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

Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen.

Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025):

Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030.

BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025. Bonn.

Deutsche Bundesbank (2025):

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland 2024.

Monatsbericht Februar 2023. S. 119-122.

Deutsche Energie-Agentur (dena) (2022):

Gebäudeenergieeffizienz. Worst First: Schlechteste Gebäude zuerst sanieren.

<https://www.dena.de/infocenter/worst-first-schlechteste-gebaeude-zuerst-sanieren/> (letzter Aufruf am 30.06.2025).

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

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

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

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

Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung.

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

Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2022):

Bevölkerungsentwicklung im zweiten Pandemiejahr – erneuter Rückgang der Stuttgart Einwohnerzahl.

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

Gordo, Laura Romeu; Grabka, Markus M.; Alcántara, Alberto Lozano; Engstler, Heribert; Vogel, Claudia (2019):

Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet.

In: DIW Wochenbericht 27 / 2019, S. 467-476.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2024):

Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt.

4. Quartal 2024.

Held, Tobias (2024):

Nachholeffekte im Stuttgarter Wohnungsbau: 1891 Wohnungen im Jahr 2023 fertiggestellt.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11/2024. S. 300-308.

Held, Tobias, Arnold, Tobias (2023):

Weniger Mietwohnungen werden unter der Hand vergeben.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2023. S. 123.

Held, Tobias; Deutz, Lutz; Riach, Lars;

Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2022):

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030.

In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.

Held, Tobias; Primke, Janosh (2024):

Hohe Nachfrage nach Wohnraum und schlechtes Investitionsklima belasten den Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2024.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2024. S. 133-148.

Held, Tobias, Wellenreuther, Felix, Raab, Katharina (2024):

Noch große Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand in Stuttgart – Ergebnisse der Befragung zur Energiewende.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2024, S. 134-144.

Henger, Ralph, 2025,

Wohnimmobilien.

In: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen, S. 228-259.

Hillerich-Sigg, Annette (2024):

Der Stuttgarter Mietspiegel 2025/2026 – Moderate Mietpreissteigerung als Folge der neuen gesetzlichen Auskunftsspflicht.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2024. S. 315-318.

Kosyakova, Yuliya., Rother, Nina; Zinn, Sabine (Hrsg.) (2025):

Lebenssituation und Teilhabe ukrainischer Geflüchteter in Deutschland: Ergebnisse der IAB-BAMF-SOEP-Befragung (Forschungsbericht 51).

Nürnberg. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge.

Landeshauptstadt Stuttgart (2022):

Neuausrichtung Bodenpolitik Grundsatzbeschluss.

Gemeinderatsdrucksache 146/2021.

Gemeinderatsdrucksache 73/2023.

Landeshauptstadt Stuttgart (2023a):

Zielbeschluss für den Wohnungsneubau in Stuttgart.

Gemeinderatsdrucksache 203/2023.

Landeshauptstadt Stuttgart (2023b):

Zeitstufenliste Wohnen 2022 – Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart im Zeitraum 2023 bis 2033.

Gemeinderatsdrucksache 73/2023.

Landeshauptstadt Stuttgart (2024a):

Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stuttgarter Wohnungswirtschaft für gutes und bezahlbares Wohnen.

Gemeinderatsdrucksache 13/2024.

Landeshauptstadt Stuttgart (2024b):

Anpassung der Quoten des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) für bezahlbares und gutes Wohnen im Sinne der GRDs 13/2024.

Gemeinderatsdrucksache 230/2024.

Landeshauptstadt Stuttgart (2025):

Stuttgart optimiert Verfahren: Bebauungspläne sollen in drei Jahren erstellt werden & Genehmigungen sollen binnen 65 Tagen vorliegen.

Pressemitteilung vom 20.02.2025.

Mäding, Attina (2016):

Internationale Migration unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung von Flüchtlingen in Stuttgart 2015/2016.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2016, S. 280-293.

Mäding, Attina (2021):

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

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2021, S. 6-18.

Mäding, Attina (2022):

Stuttgarts Bevölkerung ging während der Pandemie stärker als in anderen deutschen Großstädten zurück.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2021, S. 203.

Mäding, Attina (2024):

Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Stuttgart bis 2040. Annahmen und Ergebnisse für die Gesamtstadt und die Stadtbezirke.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2024, S. 201-267.

Prognos (2017):

Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg. Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz. Stuttgart.

Rink, Dieter; Wolff, Manuel (2015):

Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011.

In: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311–325.

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2024):

IW-Wohnindex. Erschwinglichkeit von Wohneigentum kehrt langsam zurück.

IW-Report, Nr. 41, Köln.

Schmitz-Veltin, Ansgar (2012):

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

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

Schöb, Anke (2023):

Die große Mehrheit lebt gerne in Stuttgart – die wahrgenommene Lebensqualität geht jedoch weiter zurück. Erste Ergebnisse der Stuttgart-Umfrage 2023.

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11/2023, S. 209-226.

Statistisches Bundesamt (2021):

Deutsche Großstädte im Jahr 2020 nicht mehr gewachsen.

Pressemitteilung Nr. 485 vom 14. Oktober 2021.

Statistisches Bundesamt (2023):

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

Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023.

Statistisches Bundesamt (2025a):

14,4 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024.

Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025.

Statistisches Bundesamt (2025b):

Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2024: +1,9 % zum Vorjahresquartal.

Pressemitteilung Nr. 115 vom 25. März 2025.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2023):

Haushalte im Südwesten bringen im Durchschnitt 28 % ihres Einkommens für Miete auf.

Pressemitteilung Nr. 99/2023 vom 28. April 2023.

Strauß, Matthias; Held, Tobias (2024):

Wohnungsleerstand in Stuttgart – eine Chance für die Entspannung des Wohnungsmarkts?

In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2024, S. 329-343.

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) (2025):

Mehr bezahlbaren Wohnraum durch seriellen Stadtbaustein.

Pressemitteilung vom 26.03.2025

Verband Region Stuttgart (2018):

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

Sitzungsvorlage Nr. 285/2018, Planungsausschuss am 11.07.2018.

Verband Region Stuttgart (2024):

Wohnbauflächenstrategie der Region Stuttgart,

<https://www.region-stuttgart.org/de/projekte-programme/default-83504f27c8/#c5157>, letzter Zugriff: 27.06.2025.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Die Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells	13	Abbildung 30:	Leerstehende Wohnungen in Stuttgart am 15.5.2022 nach Grund des Leerstands	49
Abbildung 2:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2024 nach Altersklassen	20	Abbildung 31:	Wohnungen in Stuttgart nach Heizungsart 2022	51
Abbildung 3:	Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart nach Nachfragegruppen 2024	22	Abbildung 32:	Wohnungen in Stuttgart nach Energieträger der Heizung 2022	51
Abbildung 4:	Wohndauer der Miethaushalte in Stuttgart 2024	22	Abbildung 33:	Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 2007 in Stuttgart 2024 nach Zahl der Wohnungen im Gebäude	52
Abbildung 5:	Zufriedenheit mit der Wohnung und Wohngegend in Stuttgart 2023	23	Abbildung 34:	Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 2007 in Stuttgart 2024 nach Baualtersgruppen	52
Abbildung 6:	Entwicklung der Bevölkerungszahl in Stuttgart seit 1970	24	Abbildung 35:	Wohngebäudebestand nach Energieeffizienzklassen (Bedarfskennwerte) in Stuttgart 2024	53
Abbildung 7:	Zuzüge, Fortzüge und innerstädtische Umzüge in Stuttgart seit 2000	24	Abbildung 36:	Geplante Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden in Stuttgart 2024	53
Abbildung 8:	Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 2000	25	Abbildung 37:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998	55
Abbildung 9:	Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Stuttgart mit der Region seit 2000	25	Abbildung 38:	Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2010	58
Abbildung 10:	Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen in der Region Stuttgart nach Entfernung	26	Abbildung 39:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2010	60
Abbildung 11:	Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen in Stuttgart seit 2010	27	Abbildung 40:	Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2010	61
Abbildung 12:	Haushalte in Stuttgart	27	Abbildung 41:	Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7 Metropolen	61
Abbildung 13:	Gruppierte Hauptauszugsgründe	28	Abbildung 42:	Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2019 und 2024	62
Abbildung 14:	Drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung in Stuttgart	30	Abbildung 43:	Durchschnittliche Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) von Miethaushalten in Stuttgart 2024 nach Einkommensgruppen	64
Abbildung 15:	Komponenten des Wohnungsbedarfs in Stuttgart bis 2035	31	Abbildung 44:	Stuttgarter Miethaushalte nach Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2024	64
Abbildung 16:	Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2035 nach Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung	33	Abbildung 45:	Index zur Wohnungsmarktdanspannung in Stuttgart	66
Abbildung 17:	Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen	34	Abbildung 46:	Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2024	67
Abbildung 18:	Baufertigstellungen je 10 000 Personen im regionalen Vergleich seit 2000	36	Abbildung 47:	Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2024 nach Segmenten	67
Abbildung 19:	Baufertigstellungen je 10 000 Personen im Großstadtvergleich	37	Abbildung 48:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000	71
Abbildung 20:	Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand	37	Abbildung 49:	Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2016 bis 2028	73
Abbildung 21:	Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 2000	38	Abbildung 50:	Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2024	75
Abbildung 22:	Baufertigstellungen in Stuttgart nach Anzahl der Räume seit 2000	39	Abbildung 51:	Mietengefüge des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2022	75
Abbildung 23:	Genehmigte Wohnungen und Wohnungen im Bauüberhang in Stuttgart seit 2000	43	Abbildung 52:	Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001	75
Abbildung 24:	Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2022	44	Abbildung 53:	Bezogene Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nach Förderprogrammen seit 2014	76
Abbildung 25:	Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2022 nach Zeitstufen	45			
Abbildung 26:	Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2018 bis 2023 nach der Gebäudegröße	45			
Abbildung 27:	Bestand an Wohnungen in Stuttgart nach Zahl der Wohnräume 2023	47			
Abbildung 28:	Eigentumsform des Wohnungsbestands in Stuttgart 2022	47			
Abbildung 29:	Leerstehende Wohnungen in Stuttgart am 15.5.2022 nach Dauer des Leerstands	48			

Abbildung 54:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000	77
Abbildung 55:	Vorgemerkte Haushalte für eine Sozialmietwohnung und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2024 nach Zielgruppen	77
Abbildung 56:	Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010	78
Abbildung 57:	Wohnsituation von SGB II-Bedarfs-gemeinschaften und Miethaushalten insgesamt in Stuttgart 2024	79
Abbildung 58:	Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011	80

Abbildung 59:	Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002	84
Abbildung 60:	Anteil an Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubau-wohnungen im Vergleich seit 2000	89
Abbildung 61:	Anteil an Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Neubau-wohnungen im Vergleich seit 2000	90
Abbildung 62:	Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009	92

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Wohneigentumsquote in den Stuttgarter Stadtteilen 2024	21
Karte 2:	Baufertigstellungen in Stuttgart 2020 bis 2024	41
Karte 3:	Durchschnittliche Wohnungsgröße in den Stuttgarter Stadtbezirken 2024	46
Karte 4:	Durchschnittliche Nettokaltmieten von Mietwohnungen in Stuttgart 2022	63
Karte 5:	Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2023	72
Karte 6:	Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Kommunen der Region Stuttgart zwischen 2019 und Mitte 2024	85
Karte 7:	Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Kommune zwischen 2020 und 2024	86
Karte 8:	Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen der Region zwischen 2023 und 2035	86
Karte 9:	Wohneigentumsquoten in den Gemeinden der Region Stuttgart 2022	89
Karte 10:	Wohnungsleerstand in den Gemeinden der Region Stuttgart 2022	91
Karte 11:	Nettokaltmieten in den Gemeinden der Region Stuttgart 2022	93
Karte 12:	Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in den Gemeinden der Region Stuttgart	95

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Erhaltungssatzungsgebiete in Stuttgart	14
Tabelle 2:	Anteil an barrierearmen Wohnungen in Stuttgart	23
Tabelle 3:	Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2035 nach Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung	31
Tabelle 4:	Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart	44
Tabelle 5:	Wohnungsleerstand Stuttgart und den Mittelzentren der Region Stuttgart 2022	90

Stichwortverzeichnis

Angebotsmieten	61ff, 66, 92f	Mietspiegelmiete	61f
Angebotspreise für Eigentumswohnungen	94	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	71ff, 75f
Baufertigstellungen	36ff, 88ff	Neubaubedarf	31ff
Baulandpreise	58f	Preisblase	60f
Bautätigkeit	36ff, 88ff	Private Haushalte	27f
Bedarfsgemeinschaften	78f	Pro-Kopf-Wohnflächen	21
Belegungsrechte	12, 75	Reurbanisierung	85
Bevölkerungsentwicklung	23ff, 84ff	Sanierung	50ff
Bevölkerungsvorausberechnung	29ff	Sozialmietwohnungen	13, 15, 70ff
Bevölkerungswachstum	23ff, 84ff	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	13f
Bündnis für Wohnen	12, 44, 70	Umland	25f, 28f, 32f, 84ff
Einkommen	31f, 60, 64f	Verlängerung der Kündigungssperrfrist	16
Einpersonenhaushalte	27f, 78f	Vormerkdatei	32, 77f
Energieeffizienz	50ff	Wanderungen	24ff, 28ff
Energiesparprogramm für private Wohngebäude	54	Wanderungsmotive	28f
Energieträger	51	Wohnbaupotenzial	42ff, 94ff
Familienhaushalte	22, 27f	Wohnbautätigkeit	36ff, 38ff
Flüchtlingsunterkünfte	79f	Wohneigentum	20f, 60, 61, 70, 88f
Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“	71f, 76	Wohngebäude	45ff, 50ff, 88
Förderung des selbst genutzten Wohneigentums	71, 76	Wohngeld	16f, 79
Gutachterausschuss	58ff	Wohnungsbauförderung	12f, 70ff
Haus- und Wohnungspreise	59f, 94f	Wohnungsbestand der SWSG	72f
Kappungsgrenze	15	Wohnungsbestand	45ff, 88
Kaufkraft	33f, 60	Wohnungsmieten	61ff, 92ff
Kaufpreise	59f, 94f	Wohnungspolitische Ziele	12f
Kosten der Unterkunft	78f	Wohnungsvermittlungen	77
Leerstand	48f, 91f	Wohnsituation	20ff
Mietbelastung	64ff	Zeitstufenliste Wohnen	12, 42ff
Mietpreisbremse	15f, 65	Zweckentfremdungsverbot	16, 48

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

www.stuttgart.de/statistik-infosystem

Stuttgart Rosenstein Stadtwohnungen



Alle Illustrationen unverbindlich



S-Rosenstein | Eigentumswohnungen | im Bau



S-Rosenstein | Eigentumswohnungen | im Bau

Siedlungswerk GmbH
Geschäftsstelle Stuttgart

Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
bgss@siedlungswerk.de
0711 2381-224





Mehr als ein Zuhause.

Heimatgeber – so lauten Anspruch und Zielsetzung der SWSG, eines der großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland mit rund 20.000 Mietwohnungen. Wir handeln verantwortungsvoll, zukunftsorientiert und zielgerichtet: Über 50.000 Mieterinnen und Mietern bieten wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in funktionierenden Nachbarschaften. Mit leistungsstarken Bauprogrammen, energieeffizienten Maßnahmen und nachhaltigen Investitionen in den Bestand verwirklichen wir die SWSG-Klimamission 2035. Für Ihr lebenswertes Zuhause – heute und in Zukunft.

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

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

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

