

Statistik und Informationsmanagement Themenhefte

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Wohnungsmarkt Stuttgart 2019



Die Schwäbische BauWerk GmbH

Wir sind ein Stuttgarter Unternehmen mit traditionellen Werten, das sich in 5. Generation mit der Bewirtschaftung und Aufwertung von Bestandsimmobilien befasst. Wir erwerben Immobilien und modernisieren, renovieren oder sanieren diese ihrem Potenzial entsprechend. So pflegen und erhalten wir bestehende Werte auch für künftige Generationen.
Ein Unternehmen mit schwäbischem Unternehmergeist.



Unternehmensprofil

Mit Verantwortung und Weitblick in die Zukunft.

Die Schwäbische BauWerk GmbH ist als Bestandshalter und in weiteren Tätigkeitsfeldern im Immobilienbereich aktiv. Wir sind ein **diskreter Ansprechpartner** für Hausbesitzer, die ihr Gebäude in **guten Händen** wissen möchten. Wir planen langfristig, arbeiten nachhaltig und erhalten bestehende Werte. Unsere jahrzehntelange Erfahrung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kunden zeigen, dass der Fokus auf Tradition und Werte im richtigen Verhältnis zu Modernisierung und Fortschritt steht. „Werte, die Bestand haben“ pflegen wir mit Weitblick, Verantwortungsbewusstsein und Respekt.

Tradition

Generationenübergreifende Werte.

Marc-René Ruisinger, geschäftsführender Gesellschafter der Schwäbische BauWerk GmbH, führt die Tradition im Bereich der Bestandsimmobilien in der 5. Generation fort.

Ankaufsprofil

Werte mit Bestand.

Zum **Eigenankauf** suchen wir in Stuttgart und im Umkreis von 20 km:

- Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten
- Altbauten & denkmalgeschützte Gebäude
- Immobilien mit Geschichte und historischem Bewusstsein
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Bürogebäude

Gerne auch renovierungsbedürftig oder problembehaftet, mit Instandhaltungsrückstand oder geringer Miete.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir am Telefon keine Ferndiagnose abgeben können.

Ein Immobilienankauf erfolgt bei uns absolut diskret. Dafür stehen wir mit unserem Namen.

Sie kennen oder besitzen ein entsprechendes Objekt? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf!

Eine ausführliche Übersicht über unser Unternehmen finden Sie unter:

www.schwaebische-bauwerk.de

Schwäbische BauWerk GmbH • Leuschnerstraße 40 • 70176 Stuttgart • T: 0711 - 93 35 18 8 • E: info@schwaebische-bauwerk.de

Wohnungsmarkt Stuttgart 2019

Konzeption und
Koordination:

Tobias Held

Autoren:

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

Verantwortlich für
den redaktionellen
Inhalt:

Thomas Schwarz

Layout:

Steffi Augsten

Grafiken und Karten:

Matthias Strauß
Steffi Augsten
Marco Palma

Fotos Titelseite: Matthias Strauß

Fotos Innenteil: Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen Unternehmen.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 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 Wohnungswesen,
Heustraße 1, 70174 Stuttgart
Telefon 07 11 2 16-91400, Telefax 07 11 2 16-91484
E-Mail: poststelle.61@stuttgart.de

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright bei der Herausgeberin
Stuttgart 2019

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

Stuttgart ist wegen seiner hohen Anziehungskraft als Wohn- und Arbeitsort weiter auf Wachstumskurs. Das Statistische Amt der Landeshauptstadt rechnet damit, dass Stuttgart bis 2030 um weitere 38 000 Einwohner wachsen könnte. Die Attraktivität ist ein wichtiges Kapital der Stadt. Das Einwohnerwachstum stellt die Stadt aber auch vor große politische Herausforderungen, insbesondere im Bereich Wohnen. Wegen des Nachfrageüberschusses sind Wohnungen in Stuttgart knapp und teuer und für Wohnungssuchende ist es schwierig, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Zu hohe Mieten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum werden von den Stuttgarterinnen und Stuttgartern in Befragungen regelmäßig als zentrale Probleme der Stadt wahrgenommen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, die Förderung von Wohnungsbau, die Entwicklung von neuen Quartieren durch Umwandlung von Konversionsflächen und die Nachverdichtung zählen zu den wichtigsten stadtpolitischen Aufgaben und haben entsprechende Priorität.

Mit dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ sowie dem „Bündnis für Wohnen“ wurden die Ziele der Stuttgarter Wohnungspolitik für die nächsten Jahre formuliert. Gemeinsames Ziel der Stadt und der Bündnispartner ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu erhalten beziehungsweise neu zu schaffen, um auch Familien mit Kindern und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen Wohnraum anzubieten. Angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau nutzt die Stadt zusammen mit den Mitgliedern des Bündnisses alle Möglichkeiten der verfügbaren Instrumente, um einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Stuttgarter Wohnungsmarktes zu leisten.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt hat vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks und des Preisgefälles in der Region schon lange eine regionale Dimension. Eine Lösung der Wohnungsversorgung kann nur in Stadt und Region erfolgen. Es bedarf daher umso mehr der gemeinsamen Anstrengungen aller Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart, um ein ausreichendes Angebot an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen sicherzustellen.

Wichtige Grundlage für wohnungspolitische Maßnahmen ist ein möglichst umfassendes Bild der aktuellen Entwicklungen auf dem hiesigen Wohnungsmarkt. Die vorliegenden Erkenntnisse bieten eine valide und differenzierte Informationsgrundlage für die auf dem Wohnungsmarkt tätigen Akteure und ermöglichen es Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklungsplanung und die städtische Wohnungspolitik abzuleiten. Der Bericht bringt darüber hinaus allen Leserinnen und Lesern Zusammenhänge und aktuelle Entwicklungen der Mieten und Immobilienpreise sowie des komplexen öffentlich geförderten Wohnungsmarktes näher. Dazu wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre!

Stuttgart, im März 2019

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Martin Schairer' and the signature on the right is 'Peter Pätzold'. Both are written in a cursive, flowing style.

Dr. Martin Schairer
Bürgermeister

Peter Pätzold
Bürgermeister

Wohnungsmarkt Stuttgart 2019

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt	9
Wohnungsmarktdaten auf einem Blick	10
1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen	11
1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele	12
1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	12
1.3 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder	13
2 Wohnungsnachfrage	15
2.1 Einwohnerentwicklung	16
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung	17
2.3 Zukünftige Einwohnerentwicklung	18
2.4 Entwicklung der Einkommen	19
2.5 Wohnsituation	19
3 Wohnungsangebot	23
3.1 Wohnungsbautätigkeit	24
3.2 Planungen und Potenziale für Neubau	27
3.3 Gebäude- und Wohnungsbestand	29
3.4 Wohnungsleerstände	31
3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestandes	31
4 Immobilienpreise und Mieten	35
4.1 Baulandpreise	36
4.2 Haus- und Wohnungspreise	36
4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen	37
4.4 Angespannter Wohnungsmarkt	40
4.5 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung	41
5 Geförderter Wohnungsmarkt	43
5.1 Rahmenbedingungen	44
5.2 Angebot an geförderten Wohnungen	44
5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen	48
5.4 Soziale Absicherung des Wohnens	49
5.5 Flüchtlingsunterbringung	50
6 Wohnungsmarktregion Stuttgart	51
6.1 Wohnungsnachfrage	52
6.2 Wohnungsangebot	54
6.3 Wohnungsmarkt	54
7 Verzeichnisse	57

Einleitung: Der Stuttgarter Wohnungsmarkt

Immer mehr Menschen wollen in Stuttgart wohnen. Dies wird auf absehbare Zeit auch so bleiben. Der Boom am Stuttgarter Wohnungsmarkt hält bereits seit 2010 an. In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Einwohnerzahl um über 53 000 (+ 9 %) auf rund 614 400 Einwohner zum Jahresende 2018 erhöht. Im letzten Jahr ist Stuttgart durch Zuzüge und Geburten um 2700 Personen gewachsen. Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und ihrer Region, das große und stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie das Bedürfnis nach städtischem Wohnen tragen wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener bei. Wegen der hohen Nachfrage nach Wohnungen und den Flächenengpässen für den Wohnungsbau ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt inzwischen sehr angespannt. Obwohl in den Jahren 2015 bis 2017 mit jeweils rund 2100 neu gebauten Wohnungen ein relativ hohes Niveau erreicht wurde, reicht die Bautätigkeit noch nicht aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen in Stuttgart zu decken. Deshalb werden Nachverdichtung und Umstrukturierung von Stadtteilen eine zunehmende Bedeutung für die Stadtentwicklung haben.

Die Miet- und Kaufpreise in Stuttgart ziehen weiter an. Wegen des anhaltend hohen Zuzugs und knappen Angebots am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Auch sind Wohnungen zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage aufgrund fehlender Anlagealternativen und der günstigen Finanzierungsbedingungen weiter sehr gefragt. Stuttgart hat hinter München und Frankfurt den teuersten Mietwohnungsmarkt. Das Mietpreisniveau des Mietspiegels ist zwischen 2016 und 2018 um 7,2 Prozent auf 9,60 Euro pro m² gestiegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete der

aktuell am Markt angebotenen Wohnungen kletterte im ersten Halbjahr 2018 auf 14,15 Euro je m². Diese Entwicklungen erschweren es insbesondere Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Zudem sind viel Stuttgarter Mieter von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen: Rund 23 Prozent der Mieterhaushalte wenden mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete auf.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und die kräftig steigenden Mietpreise im Stuttgarter Stadtgebiet führen dazu, dass sich immer mehr Menschen keine Wohnung in Stuttgart mehr leisten können oder wollen. Die Folge sind Wanderungsverluste insbesondere von jungen Familien an das Umland. Hinzu kommt, dass nicht alle potenziellen Wohnungsnachfrager ihren Wohnraumbedarf im Stadtgebiet decken, sondern auf preisgünstigere Standorte im Umland ausweichen.

Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklungen steht die Stuttgarter Wohnungsmarktentwicklung zurzeit im Zentrum der politischen und öffentlichen Aufmerksamkeit. Der vorliegende Bericht liefert eine valide Informationsgrundlage für die Stadtentwicklungsplanung und Wohnungspolitik und nimmt insbesondere zu folgenden Fragen Stellung: Wie gestaltet sich die Wohnungsversorgung in der wachsenden Stadt? Wie hoch sind das Mietpreisniveau und die Mietbelastung der Haushalte? Wie hoch ist der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Wie hat sich der Sozialmietwohnungsbestand entwickelt? Was unternimmt die Stadt, um eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für bedürftige Haushalte zu gewährleisten? Wie wird sich die Nachfrage künftig entwickeln?

Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wirtschaftliche Rahmendaten									
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt	344 338	349 650	361 930	371 275	379 845	389 604	396 516	405 383	416 667
Einpender	201 863	208 640	217 580	222 196	228 667	235 949	244 279	244 502	-
Auspendler	66 487	69 573	73 603	75 186	78 136	81 892	86 960	91 858	-
Arbeitslosenquote ¹ (%)	6,5	5,8	6,5	6,1	5,9	5,8	5,4	4,7	4,3
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2015=100)	93,6	95,5	97,3	98,6	99,4	100,0	100,5	102,1	104,1
Flächennutzung									
Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha)	10 675	10 683	10 687	10 696	10 698	10 701	10 705	10 720	10 726
Wohnungsangebot									
Bautätigkeit									
Baugenehmigungen									
Wohnungen insgesamt	1 401	1 727	1 584	1 983	1 933	1 909	2 134	1 460	2 102
Neu zu errichtende Wohngebäude (ohne Wohnheime)	344	302	296	262	249	214	193	205	206
Baufertigstellungen									
Wohnungen insgesamt	1 550	1 417	1 881	1 500	1 914	2 129	2 125	2 129	-
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	336	377	304	316	267	287	190	205	-
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m²)	100,6	101,8	94,0	101,5	100,4	91,9	90,0	87,6	-
Gebäude- und Wohnungsbestand									
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	73 339	73 618	73 842	74 050	74 236	74 472	74 648	74 844	-
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Wohnheimen)	301 931	302 740	304 133	305 132	306 544	308 376	310 310	312 371	-
Wohnungsnachfrage									
Einwohnerbestand	565 912	573 054	578 886	585 984	592 898	602 301	609 220	611 665	614 365
Nichtdeutsche (%)	21,7	21,8	22,3	22,8	23,6	24,6	25,2	25,4	25,6
Personen unter 18 Jahre (%)	15,5	15,4	15,3	15,2	15,2	15,3	15,4	15,5	15,4
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	17,3	17,6	17,7	17,8	17,9	18,2	18,2	18,1	18,0
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,0	18,8	18,7	18,6	18,4	18,2	18,0	18,0	17,9
Haushalte	299 469	303 210	308 944	312 707	315 666	320 641	324 370	325 997	327 294
1-Personenhaushalte (%)	50,3	50,9	51,6	51,6	51,5	51,4	51,5	51,7	51,7
2-Personenhaushalte (%)	26,4	26,3	26,1	26,2	26,4	26,4	26,3	26,2	26,3
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	18,0	17,8	17,6	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,4
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,90	1,89	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87
Wanderungssaldo je 1000 Einwohner									
Stuttgart insgesamt	7,2	11,7	9,5	11,3	10,1	14,5	8,9	2,0	2,7
mit der Region Stuttgart	- 2,5	- 3,1	- 5,9	- 5,2	- 6,5	- 7,4	- 6,1	- 6,8	- 5,0
Wohnungsversorgung									
Einwohner je Wohnung	1,87	1,89	1,90	1,92	1,93	1,95	1,96	1,96	-
Wohnfläche je Einwohner (m²)	41,1	40,8	40,6	40,3	40,1	39,8	39,5	39,6	-
Wohnungsmieten									
Angebotsmieten ² (Euro/m²)	8,76	9,00	9,35	9,97	10,26	10,91	11,74	13,27	14,15
Mietspiegelniveau (Euro/m²)	7,22	7,22	7,84	7,84	8,44	8,44	8,95	8,95	9,60
Immobilienpreise									
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen ³ (Euro/m²)	3 180	3 369	3 492	3 827	4 303	5 049	5 449	5 843	6 341
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen ³ (Euro/m²)	1 874	1 961	2 074	2 233	2 434	2 716	3 121	3 422	3 662
Verkäufe von Wohnimmobilien	5 231	5 382	5 098	4 746	4 616	4 841	4 546	3 968	3 793
Geförderter Wohnungsmarkt									
Bestand an geförderten Wohnungen									
Bestand an geförderten Wohnungen	19 908	19 611	19 357	18 408	18 255	17 860	16 946	16 609	16 456
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	6,6	6,5	6,4	6,0	6,0	5,8	5,5	5,3	5,3
Sozialmietwohnungen	16 722	16 558	16 369	15 625	15 672	15 356	14 540	14 443	14 380
Wohnungen mit Belegungsrechten	22 057	22 917	22 768	21 917	21 975	21 551	21 089	21 028	20 838
Städtische Belegungsrechte	18 410	19 308	18 616	18 480	18 342	18 992	19 368	19 051	18 519
Geförderter Wohnungsbau									
Bewilligte Wohnungen insgesamt	194	234	76	144	51	421	234	369	477
Mietwohnungen	28	112	27	66	-	379	184	336	456
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	166	122	49	78	51	42	50	33	22
Vermittlung geförderter Wohnungen									
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	5 755	5 326	5 721	6 063	5 846	5 921	5 872	5 958	6 470
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	2 879	2 834	3 330	3 626	3 557	3 758	3 965	4 303	4 688
Wohnungsvermittlungen	1 013	948	997	937	837	805	832	841	809

¹ bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt; Quelle: Bundesagentur für Arbeit² Erst- und Wiedervermietungs-mieten; Quelle: Immobilienscout24.de.³ Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.

1 Wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen



Die adäquate Wohnraumversorgung der Stuttgarter ist eines der wichtigsten kommunalpolitischen Handlungsfelder. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben, wie im neuen Stadtquartier Rosenstein in Stuttgart-Nord, wird nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) ein bestimmter Anteil im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert. (Foto: Brigida González)

11

Wohnungsengpässe sowie steigende Miet- und Kaufpreise in vielen wachsenden Städten und Regionen haben dafür gesorgt, dass wohnungspolitische Themen in den vergangenen Jahren in den Fokus der Stadt-, Landes- und Bundespolitik gerückt sind. Ähnlich wie in anderen Großstädten stehen in Stuttgart Fragen nach einer angemessenen Wohnraumversorgung im Mittelpunkt der Debatte. Stuttgart setzt in seiner Stadtentwicklungspolitik nach wie vor auf die bereits im Stadtentwicklungskonzept 2006 verankerte Leitlinie Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Ziel ist es, die Flächenkreislaufwirtschaft und den Wohnungsbau anzukurbeln, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen sparsam umzugehen. Was aber unternimmt die Stadt, um eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten und den Wohnraummangel zu lindern? Im Folgenden werden die zentralen wohnungspolitischen Ziele und Instrumente sowie auf überregionaler Ebene implementierte Maßnahmen zur Mietpreisreduktion sowie zur Steuerung des Wohnungsmarktes skizziert.

Zielgrößen der Stadt Stuttgart im Wohnungsbau	Wohnungen pro Jahr
Wohnungsbaufertigstellungen	1 800
davon Wohnungsbauförderung:	600
- sozialer Wohnungsbau	300
- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	100
- preiswertes Wohneigentum	100
- Familienbauprogramm	100

1.1 Wohnungsbaupolitische Ziele

Mit der im Amt für Stadtplanung und Wohnen aus dem Stadtentwicklungskonzept abgeleiteten Handlungsstrategie „urbanWohnen“ sind grundlegende Weichen für das sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Wohnen gestellt worden. Dies umfasst Maßnahmen des Wohnraumschutzes, die Entwicklung qualifizierter Wohndichten, umfassende Vorgaben für den Wohnungsbau in neuen Stadtquartieren und die bürgerschaftliche Beteiligung bei der Schaffung von Wohnraum. Hierzu werden seit 2010 Grundsatzbeschlüsse auf privaten Grundstücken (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) und auf städtischen Grundstücken (Konzeptverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften) gefasst, nicht zuletzt um den kommunalen Gestaltungsspielraum zum Beispiel beim geförderten Wohnungsbau zu vergrößern. Darüber hinaus wurde 2013 der Wohnraumschutz mittels einer „Milieuschutzsatzung“ für ein Teilgebiet des Nordbahnhofviertels ausgeweitet. Aktuell sind weitere entsprechende Satzungen in Vorbereitung.

Die Landeshauptstadt hat mit dem „Konzept Wohnen in Stuttgart“ die wohnungspolitischen Ziele und Strategien konkretisiert: Um die Abwanderung vor allem junger Familien ins Umland abzuschwächen und mehr bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für sozial Schwächere bereitzustellen, soll der Wohnungsneubau verstärkt werden (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014). Ziel ist es, die zuletzt erreichte Zielgröße von jährlich 1800 Fertigstellungen im Wohnungsneubau aufrechtzuerhalten. Davon sollen jährlich 600 geförderte Wohneinheiten entstehen, verteilt auf verschiedene Förderprogramme: 300 im sozialen Wohnungsbau, 100 als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, 100 im preiswerten Wohneigentum und 100 im Familienbauprogramm. Ein wesentlicher und in den kommenden Jahren effektiver Beitrag erfolgt durch das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM, vgl. Kapitel 1.2). Auch soll der geförderte Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken auf mindestens 50 Prozent steigen.

Um die genannten ambitionierten Ziele im geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau zu erreichen, haben Wohnungsbauunternehmen, Baugenossenschaften und Interessensverbände sowie die Stadt im sogenannten „Bündnis für Wohnen“ die Umsetzung dieser Ziele konkret vereinbart (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Die Anstrengungen der Landeshauptstadt sowie der Teilnehmer des „Bündnis für Wohnen“ konzentrieren sich auf diejenigen Maßnahmen, die von beiden Seiten jeweils beeinflussbar sind.

Mit der gemeinsamen Zielsetzung von mindestens 600 geförderten Wohneinheiten im Jahr soll insbesondere auch der geförderte Wohnungsbau deutlich forciert werden. Hierzu erhöht die Stadt Stuttgart in größeren innerstädtischen Entwicklungsgebieten die Anteile der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau auf 80 Pro-

zent. Diese 80 Prozent teilen sich auf in 60 Prozent sozialer Mietwohnungsbau, 10 Prozent Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 10 Prozent preiswertes Wohneigentum. Die Hälfte des 60-prozentigen Anteils im sozialen Mietwohnungsbau wird dabei über die mittelbare Belegung durch die jeweilige Wohnbaugesellschaft im eigenen Wohnungsbestand im Stadtgebiet belegt. Damit soll in den neuen Quartieren eine sozial gemischte und ausgewogene Bevölkerungsstruktur sichergestellt werden.

Auch die Zahl der städtischen Belegungsrechte für Sozialmietwohnungen soll stabilisiert und mittelfristig erhöht werden. Zukünftig fallen im Mittel pro Jahr etwa 450 Sozialmietwohnungen aus den Bindungen für städtische Belegungsrechte. Im Rahmen einer freiwilligen Selbstverpflichtung im „Bündnis für Wohnen“ haben sich die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften verpflichtet, künftig die bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die städtischen Belegungsrechte zu erhalten. Zudem haben sich die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 Belegungsrechte zu verlängern beziehungsweise neu bereitzustellen. Im Gegenzug erhalten sie von der Stadt verbilligte Grundstücke.

1.2 Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Der Stuttgarter Gemeinderat hat 2014 nach einer erfolgreichen dreijährigen Pilotphase das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) dauerhaft als Instrument zur Sicherung von gefördertem Wohnraum und von Qualitätszielen in der Stadtentwicklung beschlossen. Das SIM soll zu einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung in Stuttgart beitragen und gilt als Kernbestandteil der Stuttgarter Wohnbaustrategie. Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell werden Bauherren verpflichtet, einen bestimmten Anteil der Baufläche für Wohnungen und geförderten Wohnraum zu reservieren. Konkret müssen mindestens 20 Prozent der bei einem Investitionsvorhaben geschaffenen Geschossfläche zum Wohnen vorgesehen werden. 20 Prozent dieser Geschossfläche Wohnen sollen dann für die Wohnbauförderung gesichert werden („Doppelquote“). Ab einer Größe von 450 Quadratmetern neuer Geschossfläche, die Wohnzwecken dient, sind geförderte Wohnungen zu errichten, ab 1350 Quadratmetern unter anderem in Form von Sozialmietwohnungen. Das SIM gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und der Wertzuwachs angemessen ist (zwei Drittel des Wertzuwachses wird zur Kostentragung des Vorhabens verwendet). Neben der Vorgabe der Förderquote sollen im Rahmen des SIM auch städtebauliche Qualitäten und optimale Lebensbedingungen in der Innenentwicklung gesichert werden. Daher werden für städtebauliche Verfahren, wie Wettbewerbe und Bauleitpläne, Planungsgrundsätze, Qualitätsziele und Mindeststandards bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt oder Grünordnung vorgegeben und die Bauherren an den Kosten der Planung beteiligt.

Der Gemeinderat wird im März 2019 über eine Fortschreibung des SIM-Verfahrens entscheiden. Dabei soll der Anteil der geförderten Wohnungen von bisher 20 auf 30 Prozent der für Wohnzwecke im SIM-Gebiet neu geschaffenen Geschossfläche steigen. Bei Ersatzmaßnahmen in einem Radius von einem Kilometer rund um das SIM-Gebiet erhöht sich der Anteil von 30 auf 45 Prozent. Die Erhöhung soll ausschließlich dem Sozialmietwohnungsbau zugeschrieben werden. Weiter sollen die Bindungsfristen bei den Sozialmietwohnungen von 15 auf 25 Jahre und bei den Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher von 15 auf 20 Jahre verlängert werden.

Seit 2011 wurden 15 SIM-Verfahren abgeschlossen und somit konnte das Entstehen von 370 geförderten Wohnungen vertraglich gesichert werden. Ende 2018 befanden sich rund 40 Projektverfahren in unterschiedlichen Ständen in Bearbeitung. Innerhalb der laufenden Projekte werden weitere rund 1850 Wohnungen entstehen.



Umsetzung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells im Quartier Rosenstein in Stuttgart-Nord: 14 Sozialmietwohnungen, 9 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher, 8 Wohnungen im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ (Foto: Brigida González)

1.3 Überregionale wohnungspolitische Maßnahmen des Bundes und der Länder

Die steigenden Miet- und Eigentumspreise in Folge einer zunehmenden Nachfrage insbesondere in dynamischen Stadtregionen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Wohnungmarktpolitik in Deutschland einen neuerlichen Bedeutungszuwachs erfuhr. In den Koalitionsverträgen der Bundesregierungen 2013 und 2018 wurden verschiedene Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aufgeführt und in den Folgejahren auf Bundes- und Landesebene umgesetzt. Für die Wohnungsmarktentwicklung in Stuttgart sind insbesondere folgende überregionale politische Maßnahmen und Konzepte von Bedeutung:

Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze beschreibt die Höhe der zugelassenen Mietanpassungen in bewohnten Wohnungen, ohne dass ein Mieterwechsel eintritt. Nach § 558 Abs. 3 BGB darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. Wenn 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 reduziert werden. Für Stuttgart und weitere 43 Städte und Gemeinden wurde dies durch die Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg für den Zeitraum vom 1. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2020 festgelegt. Die Kappungsgrenze gilt nicht für Mieterhöhungen, die wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten erfolgt sind.

Mietpreisbremse

Die Einführung der Mietpreisbremse im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes 2015 gilt als eine der zentralen wohnungspolitischen Maßnahmen der letzten Jahre. In § 556d BGB wird den Ländern seit dem 1. Juni 2015 die Möglichkeit gegeben, Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu identifizieren, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Ziel der Mietrechtsreform war es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in den Ballungsgebieten zu sichern. Mit dem am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz soll die Wirkung der Mietpreisbremse verstärkt werden.

Stuttgart gehört zu den 68 Gemeinden in Baden-Württemberg, in denen die Mietpreisbremse seit dem 1. November 2015 zur Anwendung kommt und in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB höchstens um 10 Prozent übersteigen darf. Allerdings gibt es Ausnahmen: Lag die Miete des vorherigen Mieters der Wohnung über dieser Begrenzung und wurde diese mindestens ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart, darf weiterhin eine Miete bis zur Höhe der vorangegangenen Miete vereinbart werden. Ausgenommen von der Begrenzung sind auch die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung und die Miete für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Zusätzlich kann die Begrenzung überschritten werden, wenn bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Amtsgericht Stuttgart hat die Baden-Württembergische Mietpreisbegrenzungsverordnung in seinem Urteil vom 30.10.2018 für unwirksam erklärt, da diese nicht ordentlich begründet und veröffentlicht wurde. Jedoch hat das Wirtschaftsministerium schon kurz nach dem Urteil angekündigt, angesichts des Urteils vorzeitig eine neue Verordnung zur Mietpreisbremse zu erlassen.

Ungeachtet der Gültigkeit der Mietpreisbremse wird seit der Einführung im Jahr 2015 darüber gestritten, ob das Instrument die beabsichtigte Wirkung entfaltet. Eine aktuelle Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass zahlreiche Wohnungen über dem zulässigen Höchstwert vermietet werden, die Mietpreisbremse aber zu einer moderaten Verlangsamung des Mietpreisanstieges geführt hat. Entgegen mancher Vermutungen hat sie darüber hinaus den Wohnungsneubau angeregt. Da nach 2014 errichtete Wohnungen von der Regelung ausgenommen sind, haben die Mietpreise für Neubauten stärker als zuvor zugenommen.

Bestellerprinzip

Neben der Mietpreisbremse wurde zum 1. Juni 2015 durch die Bundesregierung das sogenannte Bestellerprinzip für Mietwohnungen eingeführt. Die Novellierung des Wohnungsvermittlungsgesetzes legt fest, dass Wohnungsvermittler grundsätzlich von demjenigen bezahlt werden, der sie beauftragt. Zuvor mussten in der Regel die Mieter für die Maklerprovision aufkommen, auch wenn der Auftrag für die Wohnungsvermittlung durch den Vermieter erfolgt war.

Verlängerung der Kündigungssperrfrist

Eine weitere durch die Landesregierung im Jahr 2015 angestoßene wohnungspolitische Maßnahme ist die Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Wohnungsverkauf. Die in § 577a BGB festgesetzte Frist von drei Jahren, in welcher ein neuer Eigentümer seinen Mietern nicht wegen Selbstnutzung oder aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes kündigen darf, wurde durch die Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen (KSpVO BW) ab dem 1. Juli 2015 auf fünf Jahre verlängert.

Zweckentfremdungsverbot

Mit dem Zweckentfremdungsverbot soll erreicht werden, dass den Wohnungsmärkten in Städten mit einer besonders hohen Wohnungsnachfrage bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Wohnungen zur Verfügung stehen und sich die Marktanspannung entsprechend reduziert. Die gesetzliche Grundlage hierfür schuf die Landesregierung bereits Ende 2013 mit dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Hierin wird Kommunen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können, die Möglichkeit eingeräumt, Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnungen mit Bußgeldern zu ahnden.

In Stuttgart wurde das Zweckentfremdungsverbot nach kontroverser Diskussion auf Beschluss des Gemeinderats zum 1. Januar 2016 für zunächst fünf Jahre eingeführt. Eine Zweckentfremdung liegt demnach vor, wenn Wohnraum überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, durch bauliche Veränderung für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet ist, nicht nur vorübergehend gewerblich für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, länger als sechs Monate leer steht oder beseitigt wird (Abbruch). Bis Mai 2018 waren in Stuttgart 723 Verfahren zur Zweckentfremdung eingeleitet und zahlreiche Wohnungseigentümer beraten worden. Seither konnten insgesamt 52 Wohnungen wieder vermietet werden. Die Stadt hat bislang 196 Genehmigungen von Zweckentfremdungen erteilt. Die Genehmigungen wurden entweder gegen Ersatzwohnraum, wegen öffentlichem Interesse (z.B. soziale Einrichtungen) oder gegen Ausgleichszahlungen erteilt. Der bereitgestellte Ersatzwohnraum (ca. 112 900 m²) übersteigt dabei deutlich die Quadratmeterzahl des für Zweckentfremdung genehmigten Wohnraums (ca. 54 500 m²). Inwieweit die Ziele des Zweckentfremdungsverbots tatsächlich erreicht werden, kann jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden.

Baukindergeld

Der Bund fördert mit dem sogenannten Baukindergeld Familien und Alleinerziehende mit Kindern beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Deutschland. Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von 1200 Euro pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren, über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren. Der Zuschuss soll es vielen Familien leichter machen, ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung zu finanzieren. Gefördert wird der Neubau oder Erwerb von bestehendem Wohneigentum in Deutschland zur Selbstnutzung. Voraussetzung ist ein Haushaltseinkommen von maximal 90 000 Euro pro Jahr bei einem Kind plus 15 000 Euro für jedes weitere Kind. Anträge können seit dem 18. September 2018 mit einer Rückwirkung ab dem 01. Januar 2018 gestellt werden.

2 Wohnungsnachfrage



Mit der steigenden Einwohnerzahl verschärft sich die Konkurrenz um Wohnungen insbesondere in stark nachgefragten Wohnquartieren. Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik stehen vor der Herausforderung dem Nachfrage- und Veränderungsdruck zu begegnen, um lebendige Quartiere für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten.

(Foto links: Neubaugebiet Hohlgrabenäcker in Zuffenhausen, Quelle: Amelie Gula; Foto rechts: moving house van ©flashpics/fotolia.com)

Stuttgart befindet sich nach wie vor auf Wachstumskurs. Auch wenn sich der Anstieg der Bevölkerungszahl nach hohen Werten in den Jahren 2015 und 2016 infolge der Zuwanderung von geflüchteten Menschen zuletzt wieder etwas verlangsamt hat, steigt die Zahl der Einwohner weiter von Jahr zu Jahr an. Ende 2018 wohnten knapp 614 400 Menschen in der Stadt.

Wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland profitiert Stuttgart sowohl von Zuzügen als auch von Geburtenüberschüssen. Vor allem bei jungen Menschen ist das Wohnen in der Stadt nach wie vor gefragt. Ein „Zusammenrücken“ der Stuttgarterinnen und Stuttgarter trägt dazu bei, dass die Zahl der Einwohner und Haushalte seit einigen Jahren stärker steigt, als die der Wohnungen. Die Attraktivität Stuttgarts ist so groß, dass sich viele Menschen eher in ihrer Wohnfläche begrenzen, als eine größere Wohnung außerhalb der Stadt zu beziehen. Gleichzeitig jedoch hat auch der Wanderungsverlust Stuttgarts gegenüber dem Umland wieder an Fahrt aufgenommen. Weil Wohnraum in der Stadt zu teuer ist, ziehen vor allem Familien wieder stärker in die Gemeinden der Region.

In diesem Kapitel wird anhand ausgewählter Detailfragen die aktuelle Entwicklung der Wohnungsnachfrage illustriert: Welchen Einfluss haben die Zielgruppen Familien, junge Nachfrager und Seniorenhaushalte auf die Wohnungsnachfrage? Welcher Wohnraumbedarf entsteht durch die

Wanderungsgewinne? Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Mietwohnungen? Und wer schafft es angesichts des knappen Angebots und hoher Mieten noch in die Stadt?

Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage in Stuttgart	2018	Veränderung zu 2016 in %
Einwohner	614 365	+ 0,8
Haushalte	327 000	+ 0,8
1-Personenhaushalte	169 000	+ 2,4
2-Personenhaushalte	86 000	+ 1,6
3- und mehr Personenhaushalte	72 000	+ 1,3
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,87	0,0
Kaufkraft je Einwohner in Euro	26 434	+ 4,4

2.1 Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl Stuttgarts steigt seit Ende der 1990er-Jahre fast ausnahmslos an. Allein in den vergangenen zehn Jahren hat sich die Zahl der in Stuttgart mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner um über 53 000 (+ 9 %) auf 614 365 zum Jahresende 2018 erhöht – der höchste Stand seit Mitte der 1970er-Jahre. In den Jahren zwischen 2010 und 2016 fiel das Bevölkerungswachstum mit jährlich über einem Prozent besonders hoch aus (vgl. Abbildung 1; Frisoli/Mäding 2019), seitdem ist es auf rund 0,4 Prozent pro Jahr zurückgegangen. Hinter dieser Einwohnerdynamik stehen verschiedene Ursachen:

Mit knapp 7000 mehr Geburten als Sterbefällen trug das natürliche Wachstum zwischen 2010 und 2018 zwar nur zu rund 13 Prozent zum Bevölkerungsanstieg bei. Im Gegensatz zu anderen Regionen Deutschlands werden in Stuttgart jedoch mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Lag die natürliche Bilanz noch bis 2003 im negativen Bereich, steigt sie seitdem an und erreicht seit 2016 vierstellige Werte. Dabei liegt die Geburtenhäufigkeit bei rund 1,4 Kinder je Frau und hat zuletzt leicht zugenommen (vgl. Frisoli/Mäding 2019).

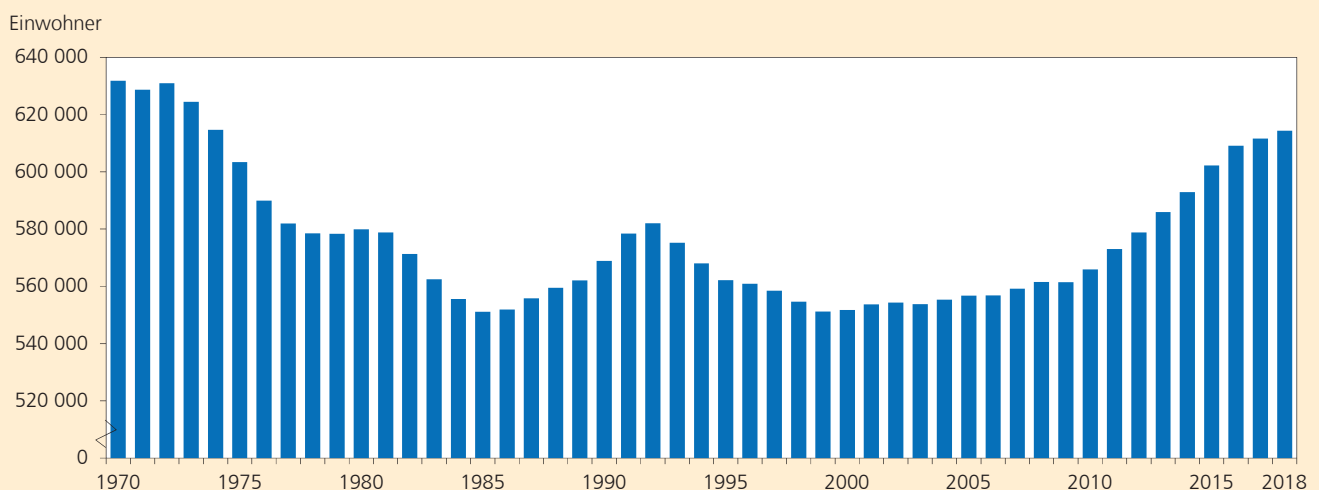
Der Großteil des Bevölkerungswachstums ergibt sich aus dem Zuzug, der seit 2010 Jahr für Jahr über den Wegzügen aus Stuttgart liegt. Insgesamt betrug die Wanderungsbilanz Stuttgarts zwischen 2010 und 2018 +46 000 Menschen. Dies lässt sich auf verschiedene Teilursachen zurückführen:

- Seit 2010 profitiert Stuttgart von Wanderungen aus dem Ausland. Während der Wanderungssaldo in den Jahren zuvor negativ bis ausgeglichen war, zogen zwi-

schen 2010 und 2018 über 44 000 mehr Personen aus dem Ausland nach Stuttgart als in umgekehrte Richtung (vgl. Abbildung 2). Hinter diesem Trend stehen verschiedene Ursachen. Bis 2013 ließen sich die Wanderungen aus dem Ausland vor allem auf die mit einer hohen Arbeitsnachfrage verbundene wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart, die ökonomischen wie politischen Krisen in Südeuropa sowie den Wegfall der Beschränkungen der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2011 zurückführen. In den Jahren 2015 und 2016 hatte die Zuwanderung von geflüchteten Menschen insbesondere aus den Krisengebieten in Syrien und Afghanistan enorm an Bedeutung gewonnen (Mäding 2016). 2017 und 2018 lag die Zuwanderung aus dem Ausland auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

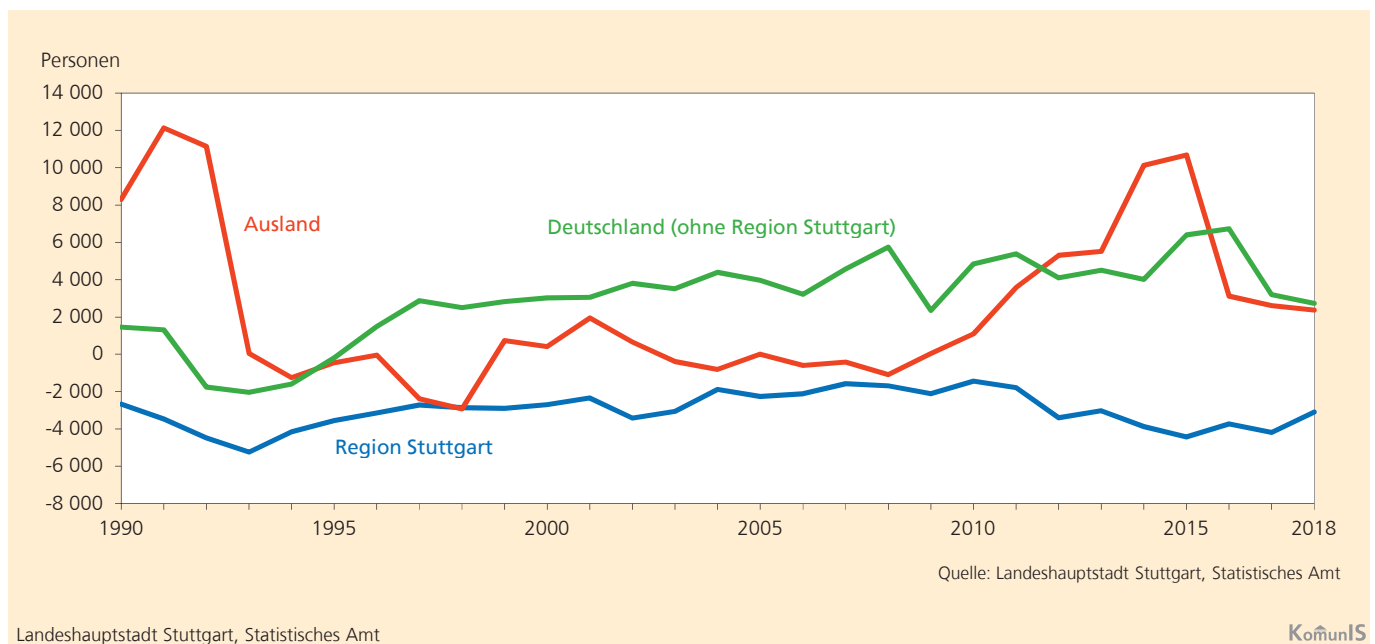
- Neben der Zuwanderung aus dem Ausland profitiert Stuttgart auch von innerdeutschen Wanderungen. Zwischen 2010 und 2018 lag der Überschuss aus innerdeutschen Zu- und Fortzügen bei rund 13 000 Personen. Während der Verlust an das Umland seit 2012 auf hohem negativen Niveau liegt, weil viele Menschen keine passende Wohnung innerhalb Stuttgarts finden und stattdessen auf die angrenzenden Kreise ausweichen, ist der Saldo mit dem übrigen Bundesgebiet konstant positiv. Nach wie vor profitiert Stuttgart von Zuzügen insbesondere junger Menschen. Von den jährlich rund 50 000 Zuziehenden nach Stuttgart sind über die Hälfte zwischen 18 und 30 Jahren alt. Neben der steigenden Arbeitskräftenachfrage gehört die gestiegene Bedeutung Stuttgarts als Ausbildungs- und Studienort zu den Hauptgründen dieser Entwicklung. Seit 2005 ist die Zahl der Studienplätze an den Universitäten, Hochschulen und Akademien um über 20 000 auf inzwischen ca. 62 000 gestiegen.

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1970



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

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



- Hinter den gestiegenen Wanderungsgewinnen steht auch eine Wandlung hinsichtlich der Bewertung des Wohnstandortes Stadt. Während die städtischen Agglomerationen in den 1970er- bis 1990er-Jahren durch den Prozess der Suburbanisierung Einwohner vor allem an das Umland verloren, deutet heute vieles darauf hin, dass urbane Zentren als Wohnstandorte zunehmend an Attraktivität gewinnen und die Suburbanisierung als dominierendes Raummuster weitgehend von einer Reurbanisierung abgelöst oder zumindest ergänzt wird (vgl. Fricke et al. 2015). Sich ändernde Familien- und Beziehungsformen, insbesondere der Anstieg von Singlehaushalten, die zunehmende Erwerbsbeteiligung von Frauen, das Aufkommen neuer, egalitärer Erwerbsformen, steigende Mobilitätspreise, ein lang anhaltendes niedriges Zinsniveau und nicht zuletzt die eigenen Reurbanisierungsstrategien der Städte befördern eine zunehmende Nachfrage nach urbanem Wohnen, die auf ein nicht beliebig erweiterbares städtisches Wohnungsangebot trifft. Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozesse sind die Folge.

Für Stuttgart lassen sich Reurbanisierungstendenzen teilweise nachweisen. War die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts vor allem durch Bevölkerungsverluste der Kernstadt bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum in immer entfernter vom Zentrum liegenden Umlandgemeinden geprägt, so steigt seit Jahren die Zahl der Einwohner in den nahe gelegenen Umlandgemeinden und in Stuttgart selbst, während die weiter entfernt liegenden Gemeinden Einwohner an die Kernstadt verlieren (vgl. Schmitz-Veltin 2012). Zwar ist in den vergangenen Jahren auch die Zahl der Fortzüge in das nahe Umland wieder angestiegen, dies jedoch ist eher als Konsequenz der hohen Wohnungspreise in Stuttgart in Folge des Bedeutungsgewinns urbaner Wohnformen zu interpretieren.

Mit dem Bedeutungsgewinn des Wohnstandortes Stadt gehen auch neue Muster bezüglich der Alltagsmobilität einher. So ist die Zahl der Einpendler nach Stuttgart zwischen 2010 und 2017 um knapp 17 Prozent, die Zahl der in Stuttgart wohnenden und außerhalb arbeitenden Auspendler im gleichen Zeitraum sogar um 38 Prozent gestiegen (vgl. auch Veller 2018). Diese Entwicklung verweist darauf, dass Stuttgart als Wohnstandort auch für jene an Bedeutung gewinnt, die im Umland oder darüber hinaus arbeiten.

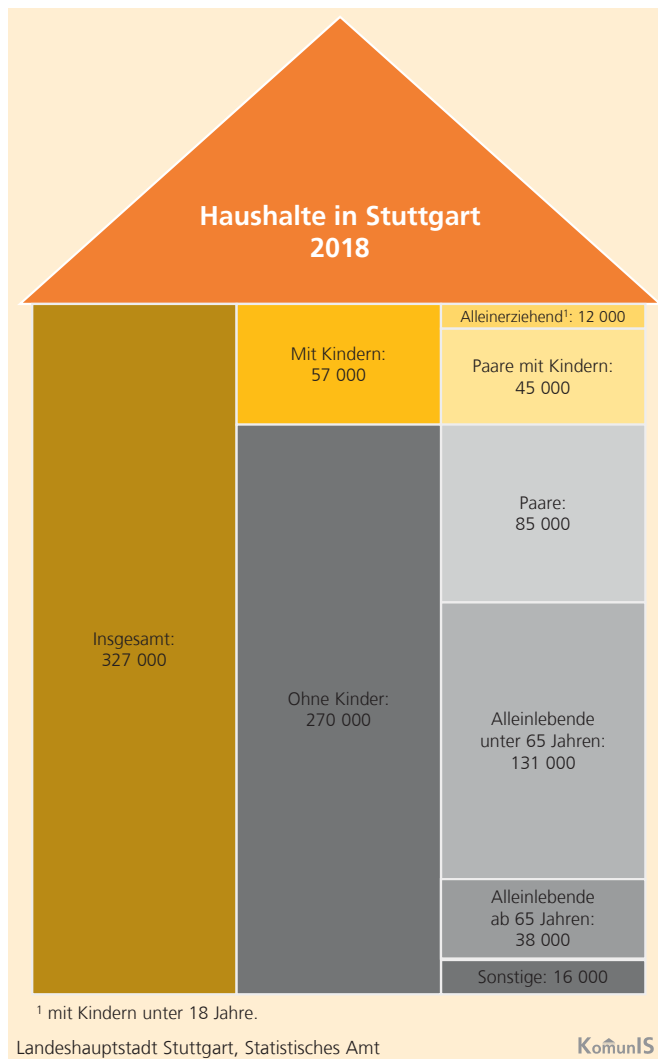
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung

Die Einwohnergewinne der letzten Jahre spiegeln sich in der steigenden Zahl der privaten Haushalte wider. Zwischen 2010 und 2018 stieg die Zahl der Haushalte um neun Prozent auf rund 327 000.

Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur ca. ein Fünftel der Stuttgarter Haushalte aus. Einpersonenhaushalte haben bis 2012 fast jedes Jahr an Bedeutung gewonnen. Damit einher ging die Verkleinerung der durchschnittlichen Größe der Stuttgarter Haushalte. Lebten im Jahr 2000 noch durchschnittlich 1,95 Personen in einem Haushalt, ging die mittlere Haushaltsgröße bis 2012 auf 1,87 Personen zurück. Seitdem stagniert diese Zahl aufgrund der Zuwanderung. Diese Entwicklung verdeutlicht den hohen Druck auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Im Zuge des starken Einwohnerzuwachses und der hohen Geburtenzahlen ist in den vergangenen Jahren die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren leicht angestiegen, auf nunmehr gut 57 000 (vgl. Abbildung 3). In der

Abbildung 3: Haushalte in Stuttgart 2018



Hälfte der Haushalte mit Kindern lebt ein Kind, in 38 Prozent zwei Kinder, in 13 Prozent der Familienhaushalte sind es drei oder mehr Kinder. In rund 20 Prozent der Familienhaushalte leben Kinder mit nur einem alleinerziehenden Elternteil (vgl. Gunderlach 2014). 12 Prozent der Haushalte bestehen aus nur einer Person im Alter von mindestens 65 Jahren.

2.3 Zukünftige Einwohnerentwicklung

Vor dem Hintergrund der derzeit festzustellenden hohen Anziehungskraft Stuttgarts kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl weiter wachsen wird. Grundvoraussetzung dafür ist eine weiterhin wirtschaftlich gute Lage, eine weiterhin hohe Nachfrage nach Arbeitskräften und ein entsprechendes Wohnungsangebot.

Die Zahl der Stuttgarter Einwohner wird unter Berücksichtigung des Wohnraumangebots bis zum Jahr 2030 weiter ansteigen, wobei der stärkste Anstieg in den Jahren 2020 bis 2024 zu erwarten ist und sich dieser anschließend zunehmend abschwächt. Je nach Variante geht die 2019 vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt veröffentlichte Einwohnerprognose von einem Einwohnerzuwachs bis 2030 von 5,2 bis 7,4 Prozent aus (Haußmann et al. 2019). Der wahrscheinlichste Prognosepfad ist die Mittlere Angebotsvariante, in der von 2000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr ausgegangen wird. Darin wird Stuttgart bis im Jahr 2030 um 38 000 Personen wachsen und mit 649 000 Einwohnern einen historischen Höchststand erreichen (vgl. Abbildung 4).

Im Prognosezeitraum wird sich der demografische Wandel durch die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen bemerkbar machen, gleichzeitig wird es eine deutliche Zunahme von Kindern und Jugendlichen geben, sodass vermehrt Familien bezahlbaren Wohnraum nachfragen. Die Zahl der potenziell Erwerbstätigen wird dank der Zuwanderung stabil bleiben.

Abbildung 4: Entwicklung der Stuttgarter Einwohnerzahl bis 2030 nach unterschiedlichen Zuzugsvarianten



2.4 Entwicklung der Einkommen

Die Entwicklung und Verteilung der Einkommen haben maßgeblichen Einfluss auf die Art und Qualität der nachgefragten Wohnungen. Bezieher höherer Einkommen können höhere Ansprüche an die Fläche und die Ausstattung ihrer Wohnung stellen. Zudem begünstigen steigende Einkommen die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum oder Mietwohnungen. Als Indikator für die Einkommensentwicklung kann die Kaufkraft herangezogen werden. Sie misst das den privaten Haushalten für Konsumzwecke zur Verfügung stehende Einkommen. Die jährliche Kaufkraft der Stuttgarter ist im Bundesvergleich sehr hoch. Sie lag 2018 bei 26 400 Euro je Einwohner und damit 12,6 Prozent über dem Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum 2011 bis 2018 stieg die einwohnerbezogene Kaufkraft durchschnittlich um 2,8 Prozent pro Jahr und somit stärker als die im Betrachtungszeitraum geringe Inflationsrate von 1,3 Prozent in Baden-Württemberg.

Die einwohnerbezogene Kaufkraft weist räumlich eine deutliche Ungleichverteilung im Stadtgebiet auf. Karte 1 zeigt das Kaufkraftgefälle vom inneren Stadtgebiet und einigen südlichen Außenbezirken hin zu den nördlichen Bezirken. Spitzenreiter sind die Stadtbezirke Nord, Süd, Degerloch und Sillenbuch mit Kaufkraftniveaus von über 29 000 Euro. Demgegenüber haben die Einwohner in Stammheim, Münster und Weilimdorf im Schnitt nicht ganz 23 000 Euro und damit sogar etwas weniger als der Bundesdurchschnitt für den Konsum zur Verfügung.

2.5 Wohnsituation

Wohneigentum

26 Prozent der Stuttgarter Haushalte leben im Eigentum. Kleinere und jüngere Haushalte wohnen überwiegend zur Miete, während größere und ältere Haushalte häufiger im Wohneigentum leben. Nur 18 Prozent der Einpersonenhaushalte in Stuttgart sind Eigentümer, während Zweipersonenhaushalte und Haushalte ab drei Personen zu 35 beziehungsweise 36 Prozent im Eigentum wohnen. Die höchsten Eigentümerquoten haben Familienhaushalte mit Bezugsperson im Alter von 45 bis 64 Jahre (44 %) und Seniorenhaushalte (48 %). Bei den jüngeren Familien lebt etwa jeder vierte Haushalt in den eigenen vier Wänden. Von den Ein- und Zweipersonenhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren wohnen nur 9 Prozent im Eigentum (vgl. Abbildung 5).

Für die Menschen in Stuttgart hat das selbstgenutzte Wohneigentum nach wie vor einen hohen Stellenwert. Die Eigentumsbildung wird aktuell durch die ökonomischen Rahmenbedingungen sehr begünstigt. Wegen des niedrigen Zinsumfelds ist das Wohneigentum günstiger als das Wohnen zu Marktmieten, auch in Metropolen mit hohen Preisniveaus wie Stuttgart und München (vgl. Seipelt/Voigtländer 2018). Zudem begünstigen steigende Einkommen und wachsende Vermögen, insbesondere durch Erbschaften, die Eigentumsbildung. Dennoch wächst die Quote der Wohnungseigentümer in Stuttgart nicht. Vor allem bei den jüngeren Haushalten sinkt die Quote (vgl. Abbildung 6). So

Karte 1: Kaufkraft je Einwohner in den Stuttgarter Stadtbezirken 2018

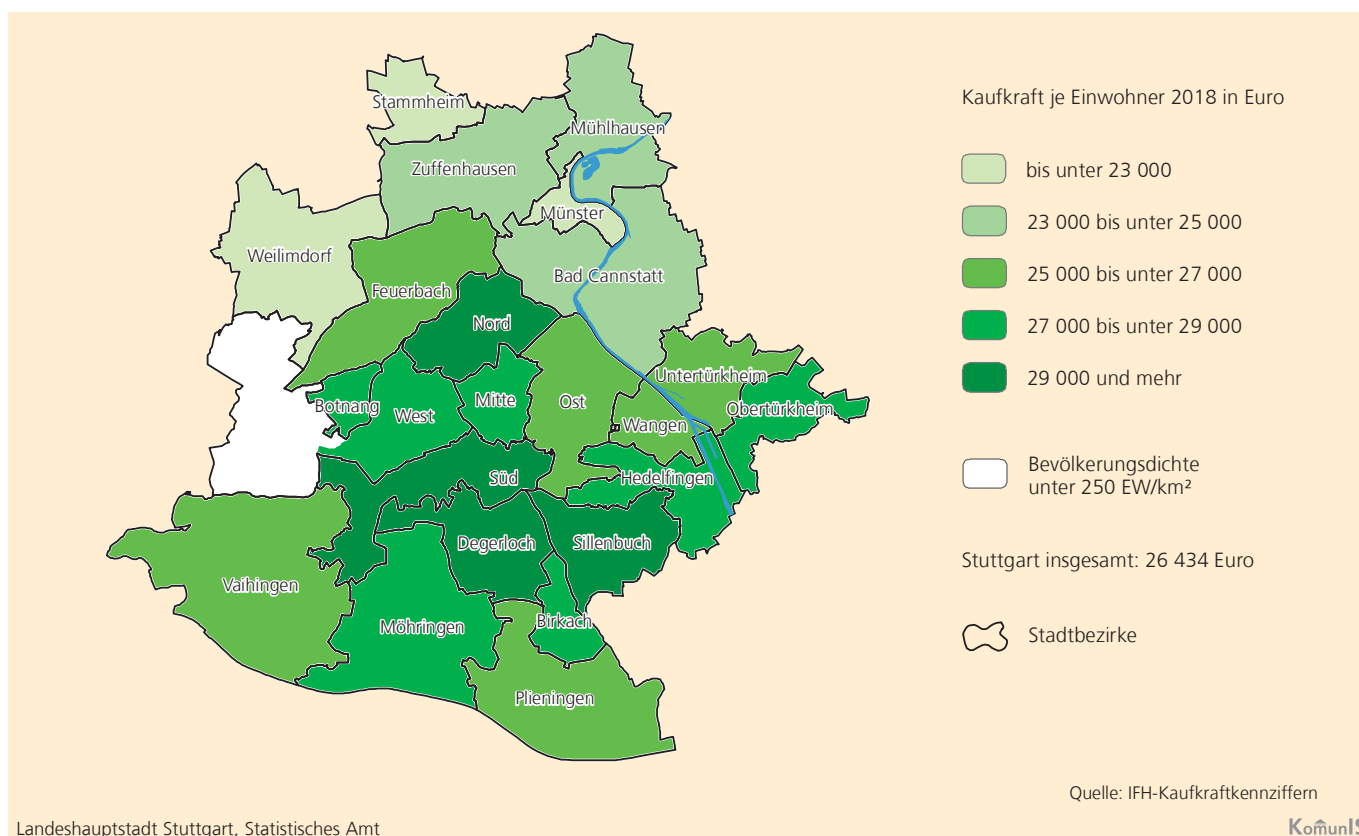
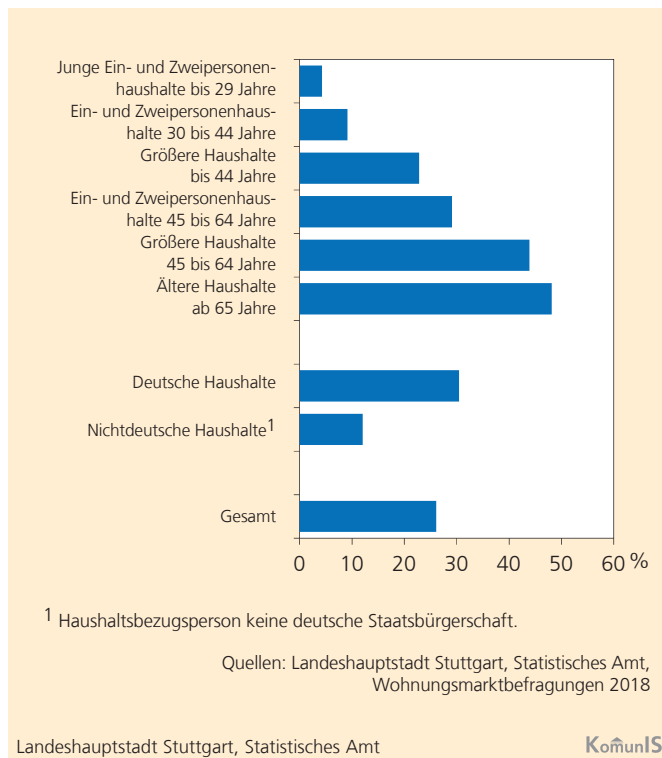


Abbildung 5: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2018 nach ausgewählten Haushaltstypen



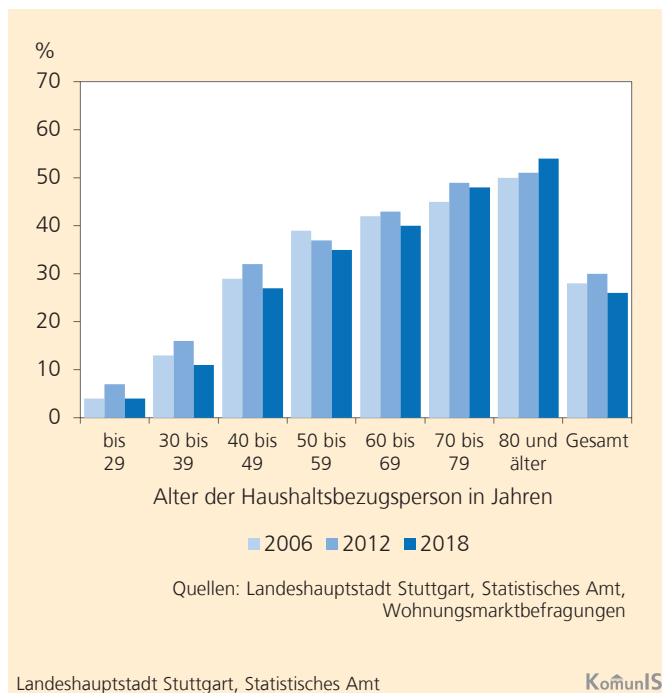
Pro-Kopf-Wohnfläche

In den letzten Jahren ist die Wohnfläche in Stuttgart weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl. Dies hat zur Folge, dass die Belegungsdichte im Wohnungsbestand auf 1,96 Einwohner je Wohnung gestiegen ist. Das heißt, die Stuttgarter rücken angesichts des Einwohnerwachstums und der Wohnungsknappheit enger zusammen: Die Zahl der Wohngemeinschaften wächst und vor allem Familien geben sich mit weniger Wohnraum pro Person zufrieden, um Wohnkosten zu sparen. So stehen den Stuttgartern derzeit durchschnittlich pro Person 39,6 m² Wohnfläche und damit durchschnittlich rund 1,4 m² weniger zur Verfügung als 2010. Damit liegt Stuttgart am unteren Ende der zehn größten deutschen Städte (9. Platz).

Im Mittel haben Eigentümerhaushalte in Stuttgart mit 50 m² pro Kopf deutlich mehr Wohnfläche als Mieterhaushalte (37,5 m²) zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße eines Eigentümerhaushalts liegt bei 90 m² Wohnfläche, während Mieterhaushalte im Schnitt eine 68 m² große Wohnung bewohnen. Auffällig ist, dass nichtdeutsche Haushalte pro Kopf über deutlich weniger Wohnfläche verfügen (28,5 m²) als deutsche (42,5 m²). Der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum ist im Vergleich zu 2012 vor allem bei den älteren Haushalten ab 65 Jahre (- 3 m²) und bei den jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten bis 29 Jahre (- 1,6 m²) zurückgegangen (vgl. Abbildung 7).

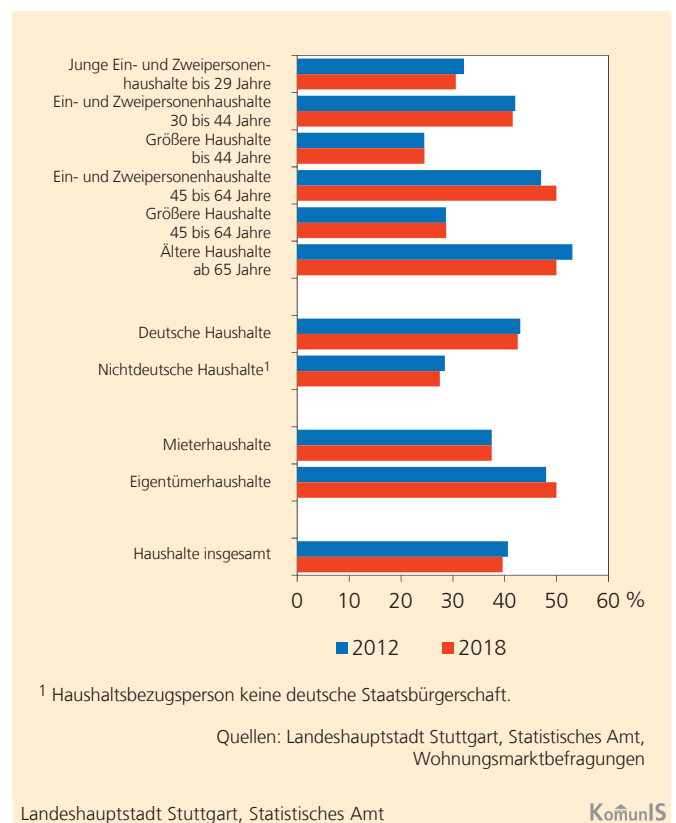
20

Abbildung 6: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2006, 2012 und 2018 nach Alter der Haushaltsbezugsperson



sank die Wohneigentumsquote bei den 30 bis unter 40-Jährigen von 16 Prozent im Jahr 2012 auf 11 Prozent 2018. Junge Haushalte verfügen angesichts der stark gestiegenen Kaufpreise (vgl. Kapitel 4.2) häufig nicht über die finanziellen Mittel um die Erwerbsnebenkosten und das Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum aufzubringen.

Abbildung 7: Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart 2012 und 2018 nach Haushaltstypen





Betreutes Wohnen im Haus auf der Waldau in Degerloch
(Foto: Ansgar Schmitz-Veltin)

Beurteilung der Wohnausstattung und des Wohnumfeldes

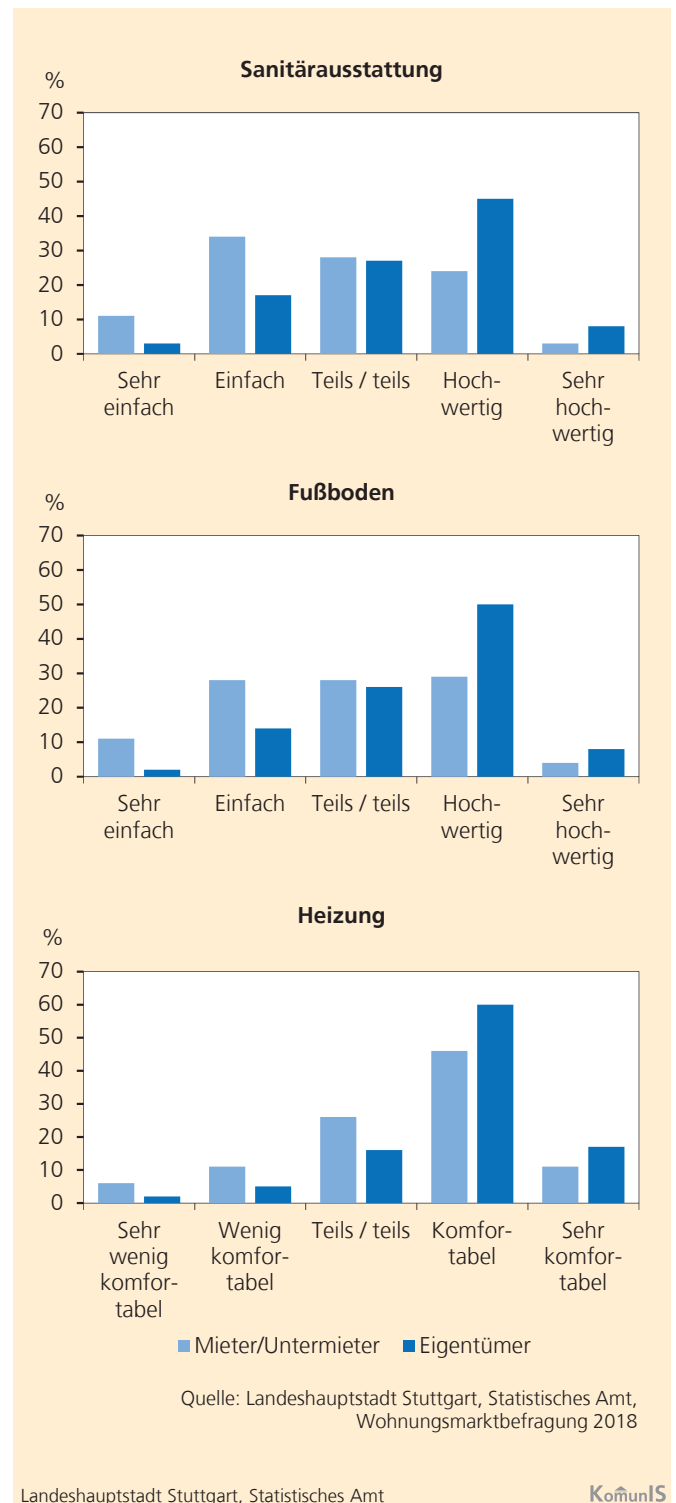
Generell existieren ausgeprägte Ausstattungsunterschiede zwischen selbst genutzten Eigentümerwohnungen und Mieterwohnungen. Über die Hälfte der Eigentümerwohnungen haben hochwertige beziehungsweise sehr hochwertige Fußböden und Bäder. Bei den Mietwohnungen sind dies nur 33 Prozent (Böden) beziehungsweise 27 Prozent (Bäder). Dagegen haben 45 Prozent der Mieter eine einfache oder sehr einfache Sanitärausstattung. Zudem befinden sich in 39 Prozent der Mietwohnungen Böden von einfacher Qualität. Die Heizung Ihrer Wohnung beurteilen sowohl Mieter (57 %) als auch Selbstnutzer (77 %) mehrheitlich als komfortabel bis sehr komfortabel (vgl. Abbildung 8).

Die subjektive Lärmbelastung der Stuttgarter hat sich in den letzten Jahren nicht verbessert. Straßenverkehrslärm im Wohnumfeld ist nach wie vor für jeden fünften Stuttgarter Haushalt eine starke oder sehr starke Belastung. Überdurchschnittlich stark von Verkehrslärm betroffen fühlen sich die Bewohner der Stadtbezirke Stuttgart-Mitte (32 %), Wangen (28 %) und Zuffenhausen (25 %). Immerhin 55 Prozent der Stuttgarter Haushalte haben keine oder nur eine schwache Lärmbelastung durch Verkehr in ihrem Wohnumfeld.

Den Erholungswert ihres Wohnumfeldes durch Grünflächen bewerten zwei Drittel der Haushalte als gut oder sehr gut. 2012 war dies nur etwa bei der Hälfte der Haushalte der Fall. Somit hat sich in den letzten Jahren die Zufriedenheit der Stuttgarter mit dem Zugang zu Erholungsflächen (wie Grünanlagen und Parks) insgesamt deutlich erhöht. Nur knapp neun Prozent der Befragten sehen einen schlechten oder sehr schlechten Erholungswert ihres Wohnumfeldes.

Sehr positiv bewerten die Stuttgarter die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel. Für neun von zehn Haushalten

Abbildung 8: Beurteilung der Wohnausstattung in Stuttgart 2018



sind öffentliche Verkehrsmittel gut oder sehr gut zu erreichen. Auf ein gutes oder sehr gutes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf können 71 Prozent der Stuttgarter Haushalte in ihrem Wohnumfeld zurückgreifen. Nur 12 Prozent empfinden die Einkaufssituation als schlecht beziehungsweise sehr schlecht.



Fasanenhof – Modernisierungsmaßnahmen am Freytagweg
(Foto: Matthias Strauß)

3 Wohnungsangebot



Das größte Hemmnis für den Wohnungsbau ist die Verfügbarkeit von Bauland. In Stuttgart sind die potenziell bebaubaren Flächen sehr knapp, größere Potenziale bieten vor allem Umnutzungs- und Konversionsflächen. Auf dem ehemaligen Gelände des Olgahospitals entsteht in zentraler Lage des Stuttgarter Westens ein neues, urbanes Wohnquartier. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), Baugemeinschaften und private Investoren errichten ca. 220 Wohnungen (116 davon sind gefördert), eine Kindertagesstätte, ein Familien- und Nachbarschaftszentrum, einen Spielplatz, vier Tiefgaragen sowie Gewerberäume. Die Grundstücke wurden zum Festpreis und nicht zum Höchstpreis an diejenigen mit dem besten Konzept vergeben. Sieben private Baugemeinschaften haben dadurch auf dem Olga-Areal den Zuschlag erhalten.

(Foto: Olga-Areal, Quelle: Tobias Held)

23

In den vergangenen Jahren hat das Wohnungsdefizit in Stuttgart spürbar zugenommen. Bereits seit 2010 kann der Wohnungsbau in Stuttgart nicht mit dem starken Einwohnerwachstum Schritt halten. Entscheidende Rahmenbedingung für die Stuttgarter Bauland- und Wohnungsmarktpolitik ist der Umgang mit knapper Fläche. Die Landeshauptstadt hat sich dem Ziel der Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung verpflichtet. Wachstum erfolgt nach „Stuttgarter Maß“ (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Dies führt dazu, dass nicht jeder Bedarf an Wohnraum und Wohnungen im Stadtgebiet befriedigt werden kann. Selbst eine deutliche Erhöhung des Wohnungsbaus dürfte auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Deckung des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs führen. Gleichwohl bedarf es verstärkter Anstrengungen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Mit der steigenden Nachfrage der letzten Jahre hat auch die Bautätigkeit wieder spürbar an Fahrt aufgenommen. Seit 2014 wird das städtische Ziel von jährlich 1800 neuen Wohnungen erreicht. Auch das Potenzial von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die in den letzten Jahren eher wenig zur Wohnraumschaffung beigetragen haben, wird aktuell wieder stärker genutzt.

Vor diesem Hintergrund lauten die zentralen Fragen des Kapitels: Wie entwickelt sich aktuell der Wohnungsneubau? Wo liegen die räumlichen Schwerpunkte des Wohnungsbaus? In welchen Segmenten vollzieht sich eine spürbare Angebotsausweitung? Wie verändern sich die Struktur und Qualitäten des Wohnungsbestandes?

Basisindikatoren zum Wohnungsbau in Stuttgart	2017	Veränderung zu 2015 in %
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	312 371	+ 1,3
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	74 844	+ 0,5
Fertiggestellte Wohnungen	2129	0,0
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	205	- 28,6
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m²)	88	- 4,7

3.1 Wohnungsbautätigkeit

Mit 2129 fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erreichte die Bautätigkeit in Stuttgart auch 2017 das hohe Niveau der beiden Vorjahre, als ebenfalls jeweils über 2100 Wohnungen entstanden. Zuletzt wurden solche Fertigstellungszahlen während der Hochphase der Bautätigkeit in den 1990er-Jahren erreicht (vgl. Held/Strauß 2018). Den Tiefpunkt der Bautätigkeit markiert das Jahr 2003, als nur knapp über 900 neue Wohnungen gebaut wurden. Durch den Bauabgang infolge von (Teil-) Abriss oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind 2017 dem Markt 90 Wohnungen entzogen worden, woraus sich ein Nettozugang von 2039 Wohnungen ergibt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 133 Wohnungen oder sieben Prozent.

Im Gegensatz zur Landeshauptstadt zeigen die Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg und Deutschland erst seit 2011 eine positive Entwicklung. Bezogen auf die Bevölkerung befinden sich die Neubauaktivitäten in Stuttgart derzeit auf dem Niveau des Landes, aber über der Fertigstellungsrate der Region (vgl. Abbildung 38 in Kapitel 6.2).

Art der Bautätigkeit

Im Jahr 2017 entstanden in Stuttgart insgesamt 1981 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden; durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden 148 Wohnungen geschaffen. Der Anteil der Wohnungen in Bestandsmaßnahmen an den Gesamtfertigstellungen ist von zwölf Prozent der Jahre 2014 bis 2016 auf zuletzt sieben Prozent gesunken (vgl. Abbildung 9).

2017 wurden 217 neue Wohngebäude errichtet. Davon sind 58 Prozent Mehrfamilienhäuser, alleine 44 Prozent haben sieben und mehr Wohnungen. Einfamilienhäuser machten 2017 dagegen nur ein Drittel der neuen Wohngebäude aus. Auch Zweifamilienhäuser verlieren mit einem Anteil an den Neubauten von nur noch drei Prozent weiter an Bedeutung (vgl. Abbildung 10).



Neubau am Bahnhof Möhringen (Foto: Matthias Strauß)

Abbildung 9: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand

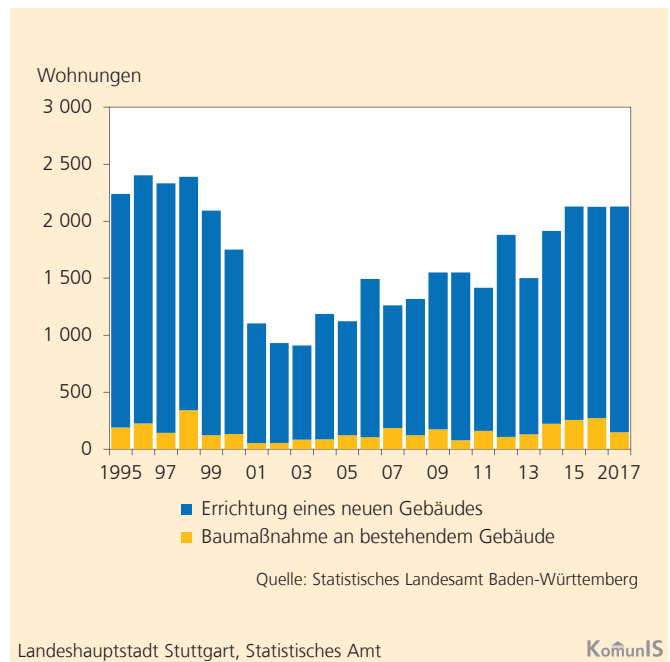


Abbildung 10: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995



Von den im Jahr 2017 fertiggestellten Wohnungen in neuen Gebäuden entstanden 1513 in Mehrfamilienhäusern, 86 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 21 in Nichtwohngebäuden. Die Zahl der 2017 neu gebauten Wohnungen in Wohnheimen hat sich zum Vorjahr nahezu halbiert und beträgt 361 Wohneinheiten. 299 davon entstanden in Systembauten für die Flüchtlingsunterbringung.

Eine durchschnittliche Neubauwohnung in Stuttgart hatte 2017 88 m² Wohnfläche. Besonders die Einfamilienhäuser haben in den letzten Jahren deutlich an Wohnfläche zuge-



Giebel – Ersatzneubau und Nachverdichtung am Krötenweg/Mittenfeldstraße (Foto oben und unten: Matthias Strauß)

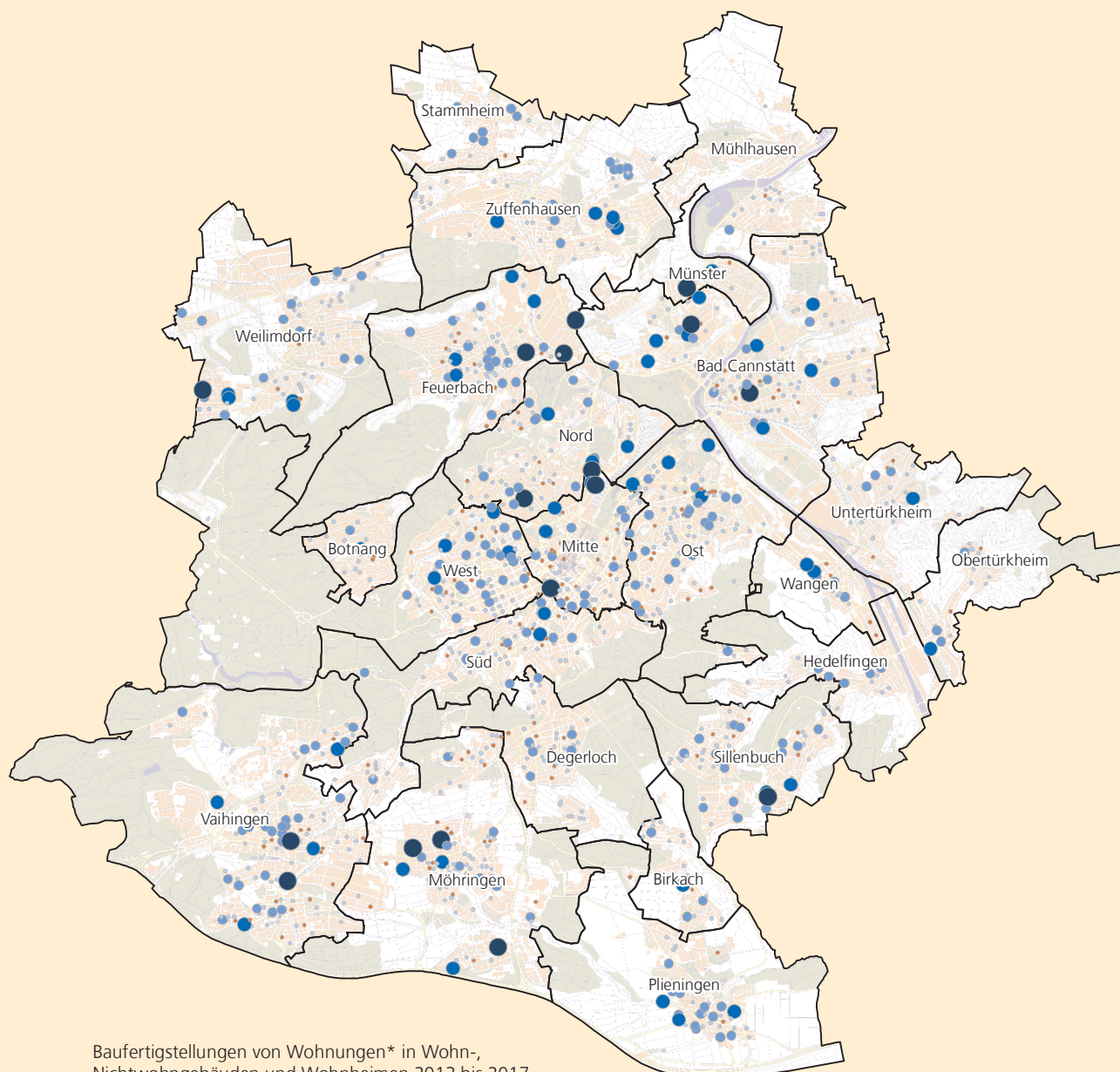
legt. Zuletzt lag die Durchschnittsgröße in diesem Segment bei 174 m² beziehungsweise 6,2 Räumen, vor zehn Jahren waren es 137 m² und 5,8 Räume. Im Geschosswohnungsbau zeigt sich seit 2015 dagegen ein Trend zum Bau kleinerer Wohnungsgrößen. Eine Neubauwohnung war 2017 mit im Mittel 83 m² Wohnfläche (3,6 Räume) rund vier Quadratmeter kleiner als der Durchschnitt der vergangenen acht Jahre.

Räumliche Entwicklung der Bautätigkeit

Die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung, die der verdichtenden und flächensparenden Innenentwicklung den Vorzug vor der Erschließung und Bebauung bislang unbebauter Flächen einräumt, hat zu einer deutlichen Verschiebung der räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes seit Anfang dieses Jahrtausends geführt. Während das innere Stadtgebiet in den letzten Jahren an Bedeutung gewann, ging der Anteil an den Fertigstellungen im nördlichen äußeren Stadtgebiet deutlich zurück. Allerdings war in den letzten zwei Jahren eine Trendumkehr zu beobachten. So wurde 2017 mit 42 Prozent wieder der größte Anteil der insgesamt fertiggestellten Wohnungen in den nördlichen und 33 Prozent in den südlichen Außenbezirken gebaut.

Fasst man die Jahre 2016 und 2017 zusammen, dann wurden zuletzt die meisten Wohnungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt mit 592 Wohnungen errichtet, gefolgt von Möhringen mit 442 Wohnungen. Die Bezirke Vaihingen und Feuerbach liegen mit 325 beziehungsweise 324 Wohnungen auf dem dritten Rang. Beispiele für die in den vergangenen zwei Jahren fertiggestellten größeren Neubauprojekte sind das Projekt „Villengarten“ (Seestraße) in Stuttgart-Nord, der Wohnungsbau entlang der Probststraße am Bahnhof in Möhringen, das Viertel „Das Rosenberg“ (Stuttgart-West) sowie das Roser-Areal nahe des Bahnhofs von Feuerbach (vgl. Karte 2).

Karte 2: Baufertigstellungen in Stuttgart 2013 bis 2017



Baufertigstellungen von Wohnungen* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2013 bis 2017 im Baublock

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

Stuttgart insgesamt: 9 797

 Stadtbezirke

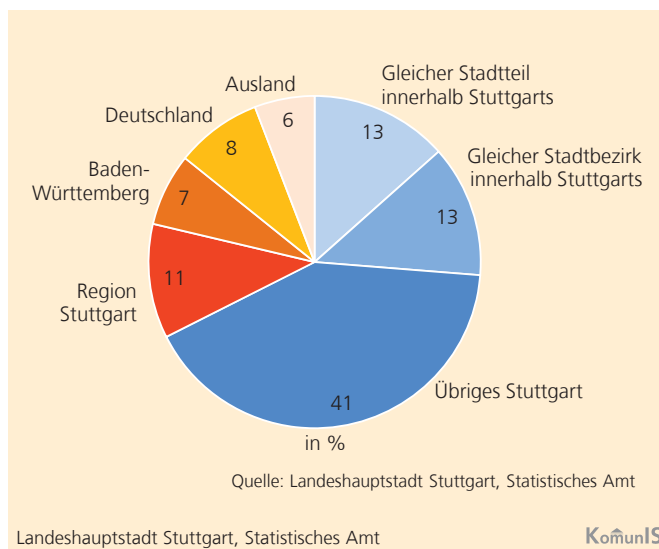
* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Neubaubezieher

Die Bezieher von Neubauwohnungen der Baujahre 2013 bis 2017 sind überwiegend Stuttgarter. 67 Prozent der Bewohner neuer Wohngebäude lebten bereits vor ihrem Einzug im Stuttgarter Stadtgebiet. Jeweils 13 Prozent wohnten im selben Stadtteil beziehungsweise im selben Stadtbezirk. Nur 32 Prozent der Neubaubezieher stammen aus Gemeinden außerhalb der Stadtgrenzen, meist aus der Region Stuttgart (vgl. Abbildung 11). Diese Struktur ist im Zeitverlauf seit 2010 grundsätzlich stabil.

Abbildung 11: Herkunft der Neubaubezieher 2013 bis 2017



Neues Wohnquartier „Das Rosenberg“ (186 Wohnungen) im Stuttgarter Westen (Foto: Matthias Strauß)

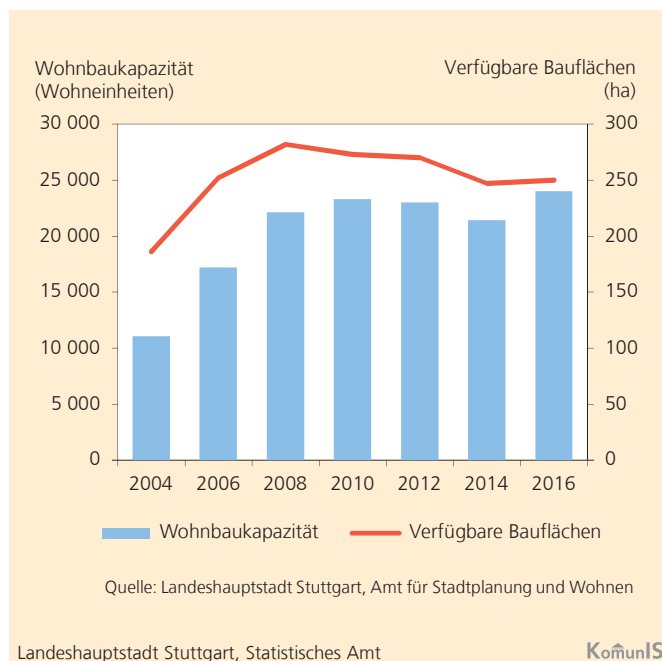
Den größten Anteil an den Erstbeziehern neuer Wohnungen haben Haushalte mit einem Alter der Bezugsperson bis 44 Jahre (71 %). Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017 waren 46 Prozent der Neubaubezieher Ein- oder Zweipersonenhaushalte unter 45 Jahren. Der Grund dafür liegt in den hohen Miet- und Kaufpreisen von Neubauwohnungen, die oft nur von Singles und kinderlosen Paaren bezahlt werden können. Bei 21 Prozent der Neubaubezieherhaushalte ist die Bezugsperson zwischen 45 und 64 Jahren alt, ältere Haushalte über 65 Jahre machen acht Prozent aus.

3.2 Planungen und Potenziale für Neubau

Die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine zügige und verbesserte Aktivierung der Wohnbaupotenziale ist eines der wichtigsten kommunalpolitischen Ziele in Stuttgart. So wurde im Rahmen des Handlungsauftrags „Wohnen in Stuttgart“ (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2014) die Zielgröße im Wohnungsbau für die Landeshauptstadt auf jährlich 1800 Wohneinheiten erhöht und deren Umsetzung präzisiert.

Grundlage für die Umsetzung dieses Handlungsauftrags ist die sogenannte Zeitstufenliste Wohnen. Mit der Zeitstufenliste Wohnen werden Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächenpotenzialen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs gesetzt. In der Liste wird daher eine zeitliche Abfolge der Realisierung von Wohnbauflächen nach Zeitstufen von 0 bis 3 (sofort bebaubar, kurz-/mittel-/langfristig bebaubar) festgelegt. Damit lassen sich die städtische Zielzahl im Wohnungsbau und die zeitliche Reichweite der Potenziale einordnen. Die Zeitstufenliste Wohnen wird im Vierjahresrhythmus mit zweijährigem Sachstandsbericht fortgeschrieben.

Über den Zeitraum 2004 bis 2010 konnte die Zahl der ausgewiesenen Gebiete und die Wohnbaupotenziale zunächst mehr als verdoppelt werden. Zwischen den beiden Zeitstufen 2010 und 2014 hat sich das ermittelte Wohnbaupotenzial wieder um annähernd 2000 Wohneinheiten verringert, was vor allem auf den nachlassenden Strukturwandel und Entwicklungsprobleme bei einer Reihe von Gebieten zurückzuführen ist (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2017). Bis 2016 konnten das Gesamtpotenzial durch Verfahrensbeschleunigungen und eine verbesserte Gebietsausnutzung (höhere städtebauliche Dichte, höhere Wohnanteile) wiederum um rund 2500 Wohneinheiten erhöht werden (vgl. Abbildung 12). Neu erfasst wurden 37 Gebiete, mit einem Potenzial von insgesamt 2500 Wohnungen. Mehr als ein Drittel der neuen Flächen befindet sich in den fünf Innenstadtbezirken. Das beschränkte Bauflächenangebot der Stadt führt zu einer höheren Verdichtung. So liegt die Dichte im Neubau mittlerweile bei 90 Wohnungen pro Hektar und damit deutlich über dem Orientierungswert einer städtebaulich wünschenswerten „Qualifizierten Mindestdichte“ von 75 Einheiten je Hektar.

Abbildung 12: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2016

Die Zeitstufenliste Wohnen 2016 weist insgesamt 182 Gebiete mit mindestens 250 ha verfügbaren Bauflächen und einem Potenzial von rund 24 000 neuen Wohnungen auf. Kurz- (vgl. Tabelle 1) und mittelfristig stehen Potenziale für den Bau von rund 17 500 Wohneinheiten zur Verfügung. Dies entspricht einem jährlichen Wohnbaupotenzial von 2900 Einheiten bis 2022 (vgl. Abbildung 13). Jedoch stehen der vollständigen Realisierung dieses Potenzials Entwicklungsprobleme bei einigen Gebieten entgegen. Die Wohnbaupotenziale im Europa- und Rosensteinviertel (Stuttgart 21) von ca. 7000 Wohneinheiten stehen voraussichtlich erst ab 2025 zur Verfügung. Im Zeitraum 2022 bis 2025 fehlen diese Bauplätze. Über die in der Zeitstufenliste Wohnen aufgeführten Baugebiete hinaus ergeben sich weitere Neubaupotenziale für Wohnbauaktivitäten in Baulücken und durch Abriss und verdichteten Ersatzneubau sowie Dachausbauten und Dachaufstockungen. Die Zeitstufenliste Wohnen wird Mitte 2019 fortgeschrieben.

Weitere Zusatzpotenziale aus neuen Baugebieten sind aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen Prinzips vorrangiger Innenentwicklung und eines nachhaltigen Bauflächenmanagements begrenzt. Daher wird der Bestandsentwicklung und -umnutzung künftig ein größeres Gewicht zukommen. In der Gesamtschau des Wohnbaulandpotenzials in Stuttgart wird erkennbar, dass dieses ausreicht, um die Zielzahl von mindestens 1800 neue Wohnungen pro Jahr zu gewährleisten. Die Stuttgarter Wohnbaupotenziale reichen jedoch nicht aus, um auf absehbare Zeit die vorhandene hohe Nachfrage (vgl. Kapitel 2.3) im Stadtgebiet zu decken.

Bei der Betrachtung von Neubaubedarf und Wohnbaupotenzialen ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt nicht auf eine Verwaltungsgrenze beschränkt und Wohnungssuchende innerhalb des Bal-

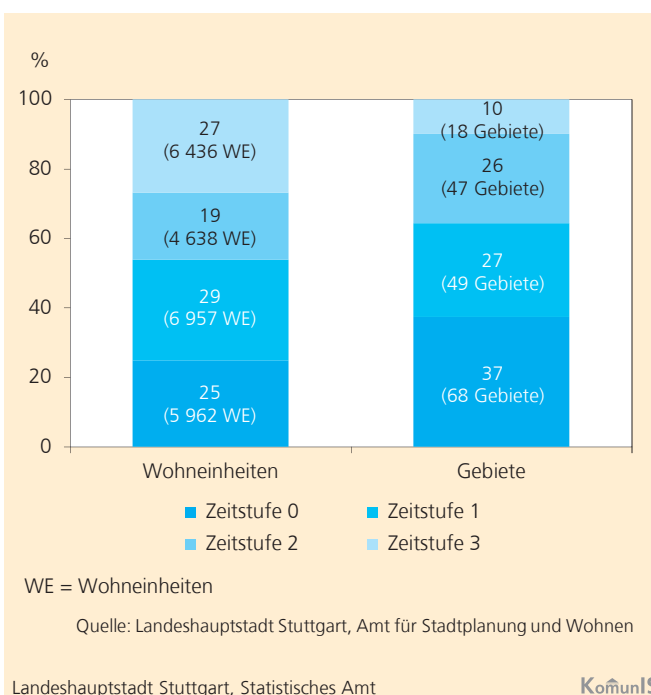
Tabelle 1: Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart

	Wohnungen	Status
Olga-Areal, S-West	223	In Bau
Quartier am Wiener Platz, S-Feuerbach	150	Aufsiedelung ab 2020
Areal Rote Wand, S-Killesberg	118	Aufsiedelung ab 2020
Neckarpark 1. Bauabschnitt, Bad Cannstatt	315	Teile in der Vermarktung
Neckarpark 2. Bauabschnitt, Bad Cannstatt	530	B-Plan 2019
Bürgerhospital (inkl. AWS-Gelände), S-Nord	600	Bettenhaus in Ausführung
Böckinger Straße, S-Zuffenhausen	230	Grundstückserwerb
Langenacker-Wiesert, S-Stammheim	320	Aufsiedelung ab 2019
Hansa-Areal, S-Möhringen	175	Aufsiedelung ab 2019
Keltersiedlung, S-Zuffenhausen	180 (80 neu)	Baubeginn 2019
Ehrlichweg, S-Fasanenhof	100	Wettbewerb 2018
Gesamt	2841	

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Abbildung 13: Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2016 nach Zeitstufen

KömunIS

lungsraumes auf Standorte im Umland ausweichen. Insgesamt werden in der Region Stuttgart ausreichend Wohnbauflächen bereitgestellt. Zudem sind Wachstumsoptionen in regionalen Wohnungsbau Schwerpunkten gegeben (vgl. Kapitel 6.3).



„Villengarten“ – Neubau von 115 Eigentumswohnungen in Stuttgart-Nord, darunter vier geförderte Wohneinheiten im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ (Foto: Eppl Projekt GmbH)

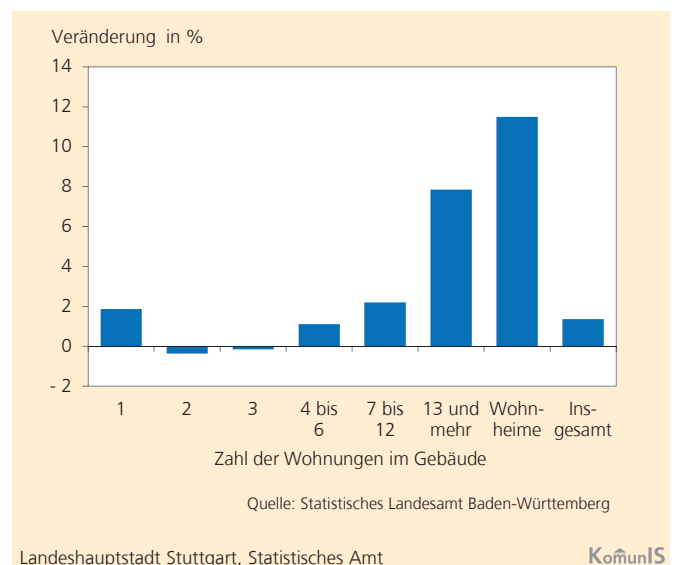
3.3 Gebäude und Wohnungsbestand

Wohngebäude

Der Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart beläuft sich Ende 2017 auf 74 884 Wohngebäude, wovon je etwa die Hälfte auf Ein-/Zweifamilienhäuser (50 %) und Mehrfamilienhäuser (49 %) entfallen. Wohnheime spielen nur eine marginale Rolle. Den mit Abstand größten Anteil an den Wohngebäuden stellen mit 35 Prozent die Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser machen rund 15 Prozent aus. Mit 18 Prozent die größte Gruppe bei den Mehrfamilienhäusern sind die Wohngebäude mit vier bis sechs Wohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich im Mittel 1,3 Wohnungen, in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich 6,5 Wohnungen.

In den letzten fünf Jahren hat sich in Stuttgart der Bestand an Wohngebäuden um 1,4 Prozent erhöht. Kräftig gewachsen ist die Zahl der größeren Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen (+ 7,8 %), mit weitem Abstand gefolgt von Wohngebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen (+ 2,2 %) und Einfamilienhäusern (+ 1,9 %). Leicht abgenommen hat die Zahl der Wohngebäude mit zwei und drei Wohnungen (- 0,4 bzw. - 0,2 %). Insbesondere durch den Bau zahlreicher Flüchtlingsunterkünfte in den Jahren 2016 und 2017 ist die Zahl der Wohnheime in Stuttgart um 12 Prozent gestiegen (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2012 bis 2017 nach der Gebäudegröße



Im Großstadtvergleich zeigen sich deutlich die stadtstrukturellen Besonderheiten Stuttgarts. Aufgrund der sehr dichten Bebauung im Talkessel und entlang des Neckars hat Stuttgart unter den zehn größten deutschen Städten den niedrigsten Anteil an Einfamilienhäusern. Gleichzeitig ist der Mehrfamilienhausanteil zusammen mit Düsseldorf am höchsten.



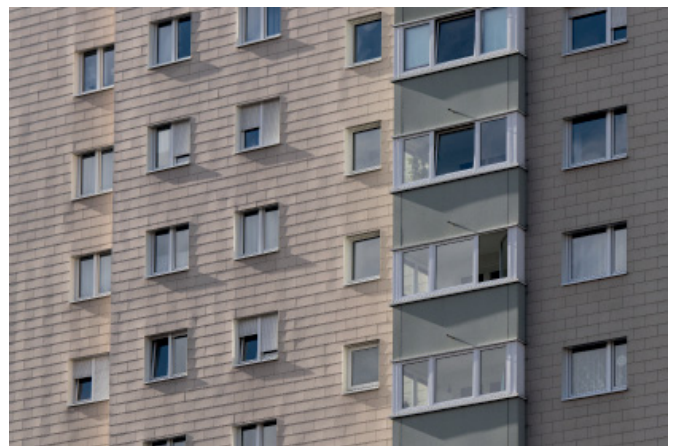
Zuffenhausen: Geplanter Abriss von 105 Wohnungen in der Keltersiedlung und Ersatzneubau von 180 Wohnungen (Foto: Matthias Strauß)

30

Eine Besonderheit in Stuttgart ist auch der hohe Anteil an Zweifamilienhäusern. Hier liegt Stuttgart im Großstadtranking ebenfalls vorn. Zweifamilienhäuser wurden in Stuttgart hauptsächlich zwischen den Weltkriegen und in den Nachkriegsjahren errichtet. Sie sind typisch für die Kesselrandlagen, den Norden des Bezirks Botnang sowie die Stadtbezirke Ober- und Untertürkheim. In den vergangenen Jahren spielte der Bau von Zweifamilienhäusern aber kaum mehr eine Rolle (vgl. Kapitel 3.1).

Wohnungen

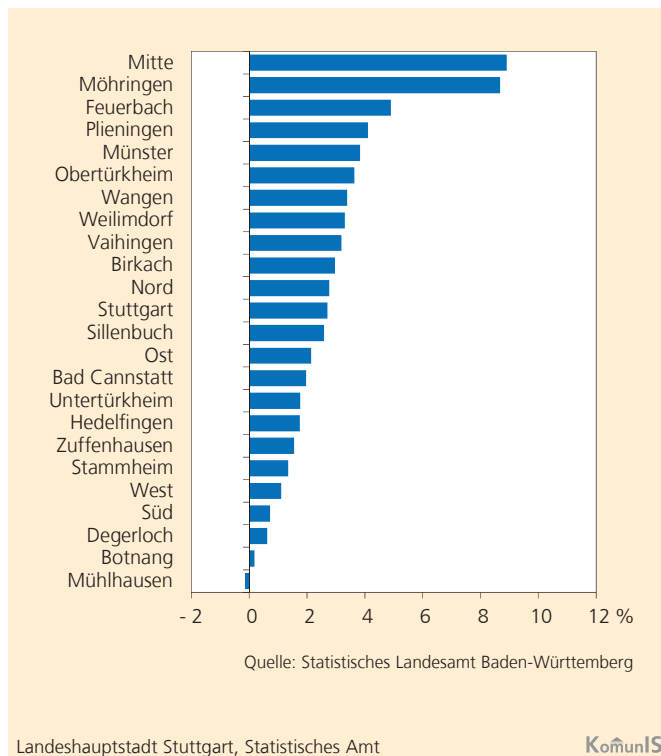
In Stuttgart gibt es Ende 2017 insgesamt 312 400 Wohnungen, davon befinden sich 301 100 Einheiten (96 %) in Wohngebäuden und 11 300 Einheiten in Nichtwohngebäuden. Rund ein Fünftel der Wohnungen haben einen oder zwei Räume, ein weiteres Fünftel sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Fast 60 Prozent sind Wohnungen mittlerer Größe mit drei oder vier Räumen. Der Wohnungsbestand wird von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen dominiert. Sie machen fast 78 Prozent aller Wohnungen aus. 8 Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, 7 Prozent in Zweifamilienhäusern. Auf die ebenfalls zu den Wohngebäuden zählenden Wohnheime entfallen 4 Prozent aller Wohnungen Stuttgarts. Im Stuttgarter Süden mit seinen traditionell besseren Wohnlagen und im Norden des äußeren Stadtgebietes weisen mehrere Stadtteile einen relativ hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf.



Giebel – Wohnhochhaus der 1960er-Jahre (Foto: Matthias Strauß)

Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart ist in den letzten fünf Jahren um 2,7 Prozent gestiegen. Besonders im Stadtbezirk Mitte konnte der Wohnungsbestand merklich ausgeweitet werden (+ 8,9 %) – bedingt durch die ersten Neubauten im neuen Stadtteil Europaviertel. Im Bezirk Möhringen wurde vor allem durch die Fertigstellung des Wohngebiets „Seepark“, den Neubauten am Europaplatz im Fasanenhof und am Bahnhof in Möhringen ein Wohnungszuwachs von + 8,7 Prozent erreicht. Die geringsten Veränderungen weisen die Bezirke Degerloch (+ 0,6 %) und Botnang (+ 0,2 %) auf, in Mühlhausen ist der Wohnungsbestand sogar geringfügig zurückgegangen (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Veränderung des Wohnungsbestandes in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 bis 2017



Eine durchschnittliche Wohnung in Stuttgart ist 77,6 m² groß und damit 0,6 m² größer als im Jahr 2010. Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit 115,7 m² Wohnfläche im Mittel wesentlich größer als Geschosswohnungen mit durchschnittlich 71,5 m² Wohnfläche.

Deutlich sind die Unterschiede zwischen dem inneren und äußeren Stadtgebiet. In den größtenteils dicht bebauten Innenstadtbzirken liegt die mittlere Wohnungsgröße 2,1 m² unter dem städtischen Durchschnitt, in den äußeren Bezirken 1,1 m² darüber. Besonders groß sind die Wohnungen in den Bezirken Degerloch (87,4 m²) und Botnang (86,4 m²), am kleinsten in Münster (70,9 m²) und Wangen (69,4 m²).



Feuerbach-Mitte – Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Familienhaus (Foto: Matthias Strauß)

3.4 Wohnungsleerstände

Die Leerstandsreserven sind in Stuttgart bereits seit mehreren Jahren erschöpft. Der Abbau von Wohnungsleerständen kann somit keinen Beitrag für die Entlastung des Wohnungsmarktes leisten. Der marktaktive Leerstand in Stuttgart – also Geschosswohnungen die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – ist im Zeitraum 2010 bis 2017 von 1,7 auf 0,6 Prozent zurückgegangen. Im selben Zeitraum reduzierte sich der Leerstand landesweit um 0,8 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) 2010 bis 2017

	Leerstandsquote in %							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stuttgart	1,7	1,6	1,3	1,2	1,0	0,8	0,7	0,6
Baden-Württemberg	2,3	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5
Deutschland	3,6	3,4	3,3	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Zur aktuellen Schätzung der Leerstandsquote aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird die im Rahmen des Zensus 2011 erhobene Leerstandsquote mit der Veränderungsrate des „CBRE-empirica-Leerstandsindex“ fortgeschrieben. Demnach ergibt sich 2017 eine Leerstandsquote von etwa 1,3 Prozent des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern. Damit liegt der Leerstand in Stuttgart unterhalb der für das Funktionieren des Marktes notwendigen Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent, was die angespannte Lage am Wohnungsmarkt verdeutlicht.

3.5 Energieeffizienz des Gebäudebestandes

Bereits im Energiekonzept von 2010 hat die Bundesregierung ambitionierte nationale Klimaschutzziele aufgestellt. Für den Gebäudebestand, auf den 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland und fast 30 Prozent der CO₂-Emissionen entfallen, bedeutet dies, den Wärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent zu senken. Bis 2050 soll der Gebäudebestand in Deutschland „nahezu klimaneutral“ sein. Bis dahin soll Energie durch energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechnik eingespart beziehungsweise durch erneuerbare Energien ersetzt werden (BMWi 2010).

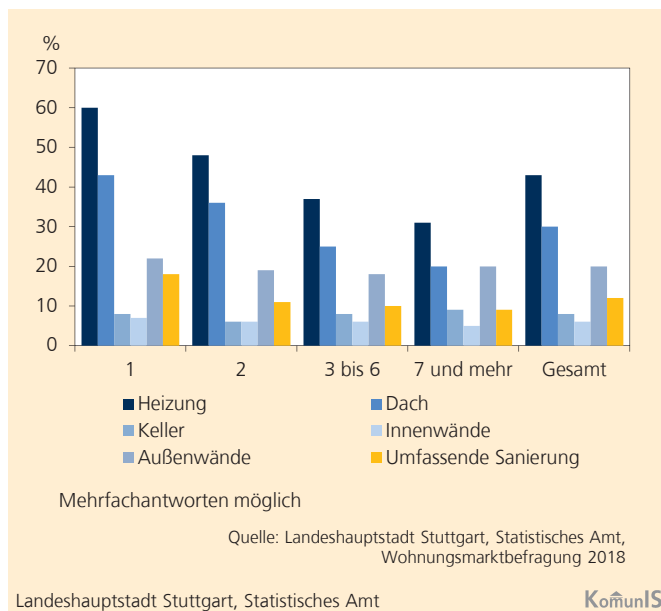
Hinweise über den Umfang energetischer Sanierungen der Außenhüllen und Erneuerungen der Heizsysteme im Stuttgarter Wohngebäudebestand liefert die Wohnungsmarktbefragung 2018. Diese richtete sich an Mieter wie Wohnungseigentümer und beinhaltete auch Fragen zur Erneuerung der Heizung sowie zur Innen- und Außenwanddämmung und der Dämmung von Dach und Keller. Aufgrund des erwartungsgemäß geringeren Kenntnisstandes der Mieter zu Sanierungsmaßnahmen ist eine

gewisse Unterschätzung der Sanierungstätigkeit in reinen Mietshäusern nicht auszuschließen.

In Stuttgart werden 62 Prozent der Wohngebäude mit Gas beheizt. Öl wird bei 14 Prozent, Strom bei 10 Prozent und Fernwärme bei 12 Prozent des Wohngebäudebestands als vorwiegender Heizenergieträger eingesetzt. Nachhaltige erneuerbare Energieträger, wie Holz, Pellets, Solarenergie oder Erdwärme werden nur bei etwa 3 Prozent der Wohngebäude als vorwiegender Energieträger verwendet.

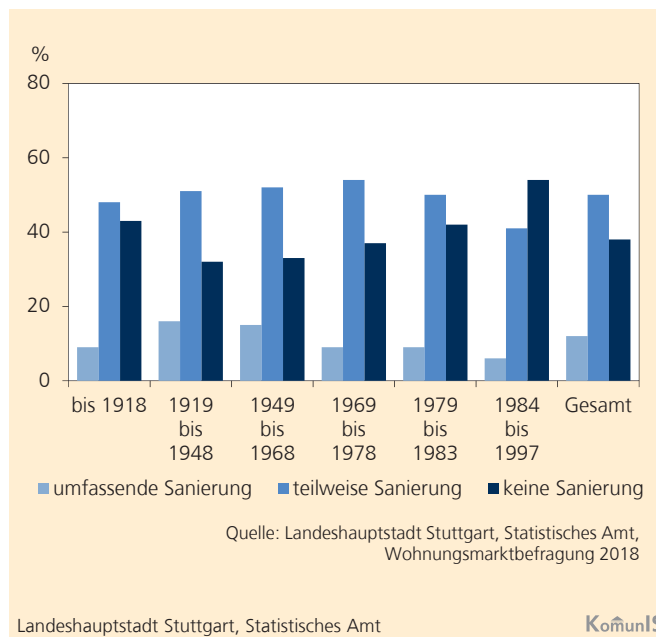
An vielen Stuttgarter Wohngebäuden wurden Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt. So haben etwa 26 Prozent der vor 1998 errichteten Stuttgarter Wohngebäude eine Dämmung an den Innen- und/oder Außenwänden. Beliebteste Sanierungsmaßnahme ist die Modernisierung oder Erneuerung der Heizungsanlage (43 %), gefolgt von der Sanierung des Dachs beziehungsweise der obersten Geschossdecke (30 %). Energetisch umfassend saniert (drei von fünf o.g. Sanierungsmaßnahmen) sind insgesamt nur etwa 12 Prozent aller vor 1998 errichteten Gebäude. Die Hälfte der Gebäude dieser Baujahre wurde zumindest teilweise energetisch ertüchtigt. Für 38 Prozent der Wohngebäude steht aber noch eine komplette energetische Sanierung an. In Bezug auf die Gebäudegrößen lässt sich feststellen, dass größere Mehrfamilienhäuser ab sieben Wohnungen weniger häufig energetisch saniert wurden als kleinere (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2018 nach Anzahl der Wohnungen



Gebäude mit Baujahren von 1919 bis 1968 wurden etwas häufiger voll oder zumindest teilsaniert als jüngere Wohngebäude. Der Anteil der bisher noch nicht energetisch optimierten Gebäude ist mit 54 Prozent in der Baualtersklasse 1984 bis 1997 am höchsten, da diese Häuser größtenteils noch nicht in den natürlichen Sanierungszyklus fallen (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2018 nach Baualtersgruppen



KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“

Bund, Länder und Kommunen bieten vielfältige Förderprogramme für die energetische Gebäudesanierung an. Der Bund fördert mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ energiesparende Modernisierungsvorhaben durch zinsverbilligte Darlehen mit Tilgungszuschüssen sowie Zuschussvarianten. Gefördert werden sowohl Einzelmaßnahmen und Maßnahmenkombinationen als auch Gesamtpakete zur Erreichung von Energieeffizienz-Standards für das Gesamtgebäude. Dies beinhaltet sowohl Wärmeschutzmaßnahmen als auch Maßnahmen der Wärmeversorgung. Zwischen 2016 und 2018 lag das durchschnittliche Fördervolumen in Stuttgart bei rund 50 Mio. Euro pro Jahr. Im Schnitt wurden damit jährlich energetische Sanierungsmaßnahmen an etwa 2770 Stuttgarter Wohnungen gefördert.

Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

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

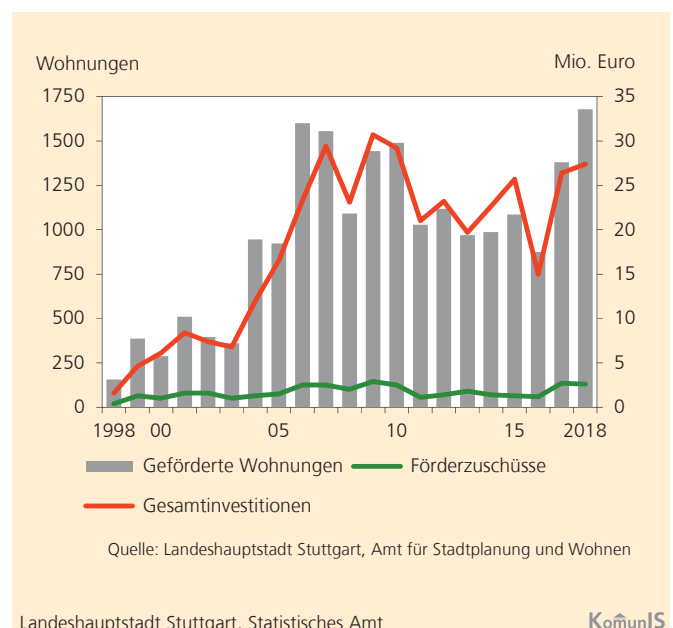


Wohnhaus in Feuerbach nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte um 94 % reduziert werden.
(Foto: Ingenieurbüro für Energieberatung Gäbler)

technischen Gebäudeausrüstung (beispielsweise Zentralheizung, Solarthermie oder Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage) sowie umfassende, aufeinander abgestimmte Maßnahmen („Paketlösung“). Gefördert werden ausschließlich energetische Sanierungen, die über den gesetzlich vorgeschriebenen Standards liegen. Förderfähig sind maximal 50 000 Euro je Wohnung beziehungsweise je Einfamilienhaus. Die förderfähige Kostenobergrenze pro Gebäude beträgt 1 Mio. Euro. Im Jahr 2016 ist das Contracting-Modell als zusätzlicher Fördertatbestand eingeführt worden. Alle Förderprogramme des Bundes und des Landes zur Energieeinsparung können mit der städtischen Förderung kumuliert werden.

Nach dem Stuttgarter Energiesparprogramm investierten Eigentümer bis Ende 2018 rund 380 Mio. Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen von insgesamt 20 300 Wohnungen. Das Fördervolumen der Stadt beträgt für den gesamten Zeitraum knapp 36 Mio. Euro. 2018 zeigte sich eine gesteigerte Inanspruchnahme des Energieeinsparprogramms mit Förderzusagen in Höhe von 2,6 Mio. für 1680 bezuschusste Wohnungen (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998





Wohnhaus in Stuttgart-Vaihingen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Endenergiebedarf konnte um 64 % reduziert werden. (Fotos: Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.)

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

Ergänzend zum kommunalen Energiesparprogramm wurde ausgehend vom „Bündnis für Mobilität und Luft-

reinhaltung“ am 1. Januar 2018 das Heizungsaustauschprogramm aufgelegt. Über dieses Förderprogramm wird der Austausch von Kohleöfen oder Öl-Kesselanlagen durch umweltfreundliche Energieträger (Umwelt- und Fernwärme, Gas bzw. auch Holz-Pellets mit Staubfilter) bezuschusst. Das Förderprogramm ist mit einem Budget von 4 Mio. Euro ausgestattet und läuft bis Ende 2020. Neben Wohngebäuden sind auch Nichtwohngebäude förderfähig. Mit den neuen Förderrichtlinien will die Landeshauptstadt Treibhausgasemissionen weiter reduzieren und in Sachen Energiewende mit gutem Beispiel vorangehen.

4 Immobilienpreise und Mieten



35

Die Stuttgarter Halbhöhenlagen um die Innenstadt gelten als bevorzugte Wohngegenden. Die Immobilienpreise und Mieten steigen derzeit in allen Stuttgarter Wohnlagen spürbar.

(Foto: Gänsheide in Stuttgart-Ost, Quelle: Matthias Strauß)

Die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart ziehen weiter an. Wegen des anhaltend hohen Zuzugs in die Landeshauptstadt und der Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Auch sind Wohnungen zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage wegen fehlender Anlagealternativen und den günstigen Finanzierungsbedingungen weiter sehr gefragt. Obwohl zuletzt wieder mehr Wohnungen gebaut wurden, reicht der Wohnungsbau nicht aus, um die hohe Nachfrage zu decken. Weil die Nachfrage und das Angebot weit auseinander klaffen hat Stuttgart hinter München und Frankfurt am Main den drittteuersten Mietwohnungsmarkt, bei den Kaufpreisen für Neubau-Eigentum liegt Stuttgart nach München auf Platz zwei.

Diese Entwicklungen erschweren es insbesondere Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Wie stark aber ist die Mietbelastung der Stuttgarter Haushalte? Und wie hoch ist der Anteil bezahlbarer Mietwohnungen? Diese Fragen

bestimmen die folgenden Analysen zur Mietenentwicklung in Stuttgart. Zudem werden die aktuellen Entwicklungen der Kaufpreise am Wohnungsmarkt und Anzeichen in den Blick genommen, ob der Boom bald zu Ende gehen könnte.

Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart	2018	Veränderung zu 2016 in %
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen (Euro/m ²)	6340	+ 16,4
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen (Euro/m ²)	3660	+ 17,3
Verkäufe von Wohnimmobilien	3793	- 16,6
Angebotsmieten (Euro/m ²)	14,15	+ 20,5
Mietspiegelniveau (Euro/m ²)	9,60	+ 7,3

4.1 Baulandpreise

Ein Bauplatz für den individuellen ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau kostete in Wohngebieten am Stuttgarter Stadtrand 2017 im Schnitt ca. 1130 Euro je m². Eigenheimbauplätze verteuerten sich damit zum Vorjahr um etwa 15 Prozent. Innerhalb des Stadtgebiets sind kleinräumige Lageunterschiede erheblich. So erhöhte sich der durchschnittliche Baulandpreis für Eigenheime in bevorzugten Lagen auf 1940 Euro je m². Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage liegt inzwischen bei 2800 Euro je m². Die Bodenpreise im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung stiegen 2017 um 10 bis 15 Prozent.

Mit 60 verkauften Baugrundstücken für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau sind die Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr um 21 weiter zurückgegangen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße für den Eigenheimbau betrug 691 Quadratmeter. Im Geschosswohnungsbau sind die Verkaufszahlen mit 48 verkauften Baugrundstücken gegenüber dem Vorjahr hingegen gleichgeblieben.

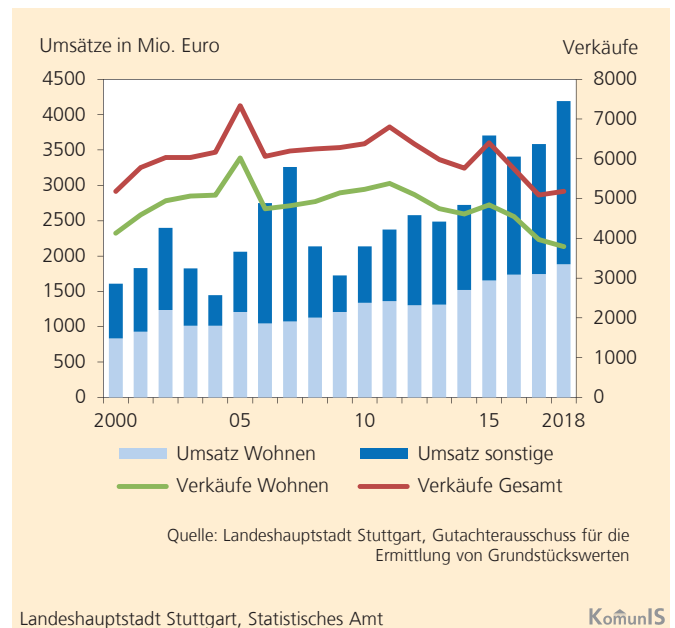
4.2 Haus- und Wohnungspreise

Nachdem die Immobilienverkäufe 2017 auf einen historischen Tiefstand gefallen waren (vgl. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten 2018), wurden 2018 in Stuttgart nur geringfügig mehr Objekte als im Vorjahr verkauft (+ 2 %). Insgesamt wurden 2018 vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart über alle Segmente, Wohnen wie Gewerbe, 5179 Abschlüsse erfasst. Beim Geldumsatz gab es dagegen einen kräftigen Zuwachs von 607 Millionen Euro auf 4,19 Milliarden Euro – ein neuer Höchstwert. Die weitaus meisten Verkäufe entfallen auf Wohnimmobilien. Das Angebot von Wohnimmobilien bleibt weiter deutlich hinter der Nachfrage zurück. Während die Zahl der Kaufverträge 2018 um vier Prozent auf 3790 weiter zurückging, stieg der damit verbundene Geldumsatz durch die gestiegenen Kaufpreise um acht Prozent auf 1,88 Milliarden (vgl. Abbildung 19).

Bei anhaltend starker Nachfrage nach Eigentumswohnungen sind die Preise für Wohnungen aus dem Bestand 2018 mit durchschnittlich rund sieben Prozent und für Neubaueigentumswohnungen mit rund neun Prozent gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich angestiegen. Für neue Eigentumswohnungen wurden im Mittel rund 6340 Euro je m² Wohnfläche und für gebrauchte Wohnungen 3660 Euro je m² bezahlt. Somit haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen nur geringe Chancen auf bezahlbares Wohneigentum. Der Spitzenpreis von 16 890 Euro je m² wurde für eine Neubauwohnung in Stuttgart-Nord gezahlt. Für ein gebrauchtes Eigenheim musste durchschnittlich 780 000 Euro bezahlt werden. Gebrauchte Eigenheime erfuhr 2018 im Schnitt einen Preisanstieg von 12 Prozent.

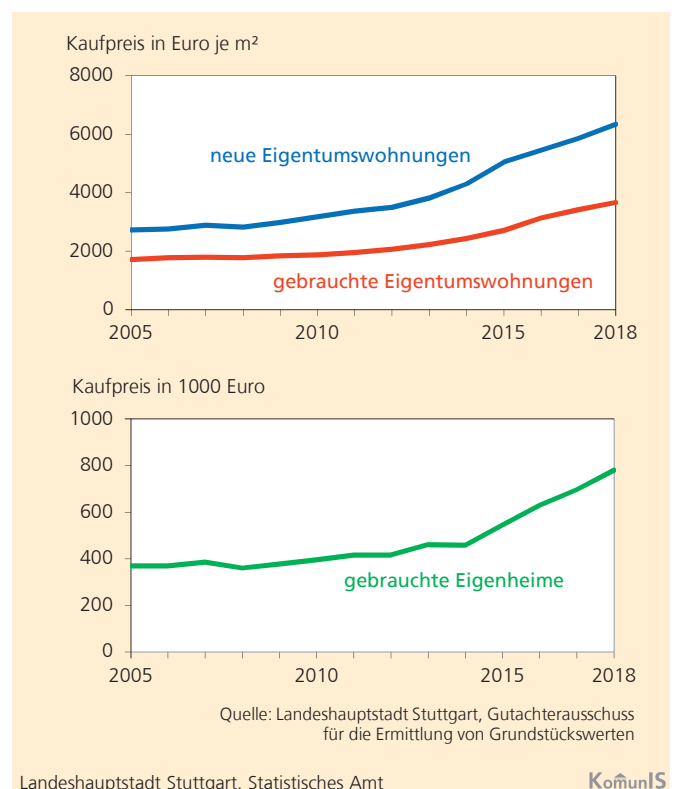
Aufgrund des knappen Angebots und steigender Nachfrage erfahren die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und

Abbildung 19: Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2000



Eigenheime nach zuvor eher moderaten Preissteigerungen seit 2013 ein starkes Wachstum (vgl. Abbildung 20). Zwischen 2010 und 2018 haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen nahezu verdoppelt. Neubauwohnungen verteuerten sich in diesem Zeitraum im Schnitt um 95 Prozent und gebrauchte Eigenheime um 97 Prozent.

Abbildung 20: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005



Im Hinblick auf die unvermindert steigenden Preise für Wohnimmobilien warnen immer mehr Marktexperten vor Preisblasen am deutschen Wohnungsmarkt. So liegen aus Sicht der Deutschen Bundesbank „die Preise von Wohneigentum weiterhin deutlich über dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint“ (Deutsche Bundesbank 2018). Anzeichen für spekulative Überbewertungen werden von Immobilienexperten in erster Linie in den Metropolen gesehen (vgl. Kholodilin/Michelsen 2018). Die anhaltend hohe Nachfrage, moderate Steigerungen der Immobilienkreditvergabe und hohe Kreditvergabestandards wirken aber einer Blasenbildung entgegen. Wie also wird die Situation in Stuttgart von den lokalen Akteuren¹ eingeschätzt? 71 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktexperten sehen momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase, nur 27 Prozent sind gegensätzlicher Meinung. Vor zwei Jahren waren noch 32 Prozent der Experten der Ansicht, dass eine Preisblase in Stuttgart existiert (vgl. Held/Strauß 2019).

4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen

Mietspiegelmieter

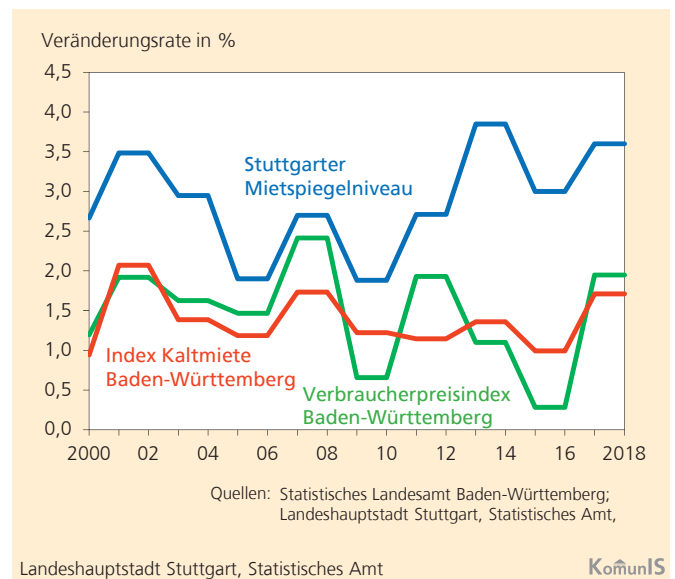
Die aktuelle Mietenentwicklung verdeutlicht eindrücklich die angespannte Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. So ist die ortsübliche Vergleichsmiete² des Stuttgarter Mietspiegels zwischen 2016 und 2018 um durchschnittlich 7,2 Prozent auf 9,60 Euro pro m² Wohnfläche gestiegen. Es handelt sich um die zweithöchste Steigerung seit 20 Jahren, die Steigerung fällt noch etwas höher aus als vor zwei Jahren (6 %). Insbesondere seit 2012 ist das Wohnen in Stuttgart merklich teurer geworden. Die aktuelle Steigerungsrate liegt deutlich über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (+ 3,2 %). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 3,7 Prozent. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Aufgrund des zweijährigen Turnus der Mietspiegelbefragung wurden für den Vergleich die Preisentwicklungsraten für die Zweijahreszeiträume gemittelt (vgl. Abbildung 21).

Angebotsmieten

Die Ergebnisse der Mietspiegelbefragung zum Mietpreisniveau können durch Analysen von Wohnungsanzeigen bei Erst- und Wiedervermietung ergänzt werden. Diese sogenannte Angebotsmieten sind im ersten Halbjahr 2018 – über alle Wohnungsinserate hinweg – auf 14,15 Euro je m² nettokalt (Median) gestiegen. Bei Erstvermietungen im Neubau wurden durchschnittlich 17,00 EUR je m² aufgerufen, bei Wiedervermietungen im Schnitt 13,90 EUR pro m². Aufgrund der großen Wohnungsengpässe ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den drittteuersten Mieten in Deutschland.

Die Angebotsmieten für Wohnungen vergleichbarer Fläche, Ausstattungsqualität und Baujahrs legten im ersten

Abbildung 21: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg seit 2000



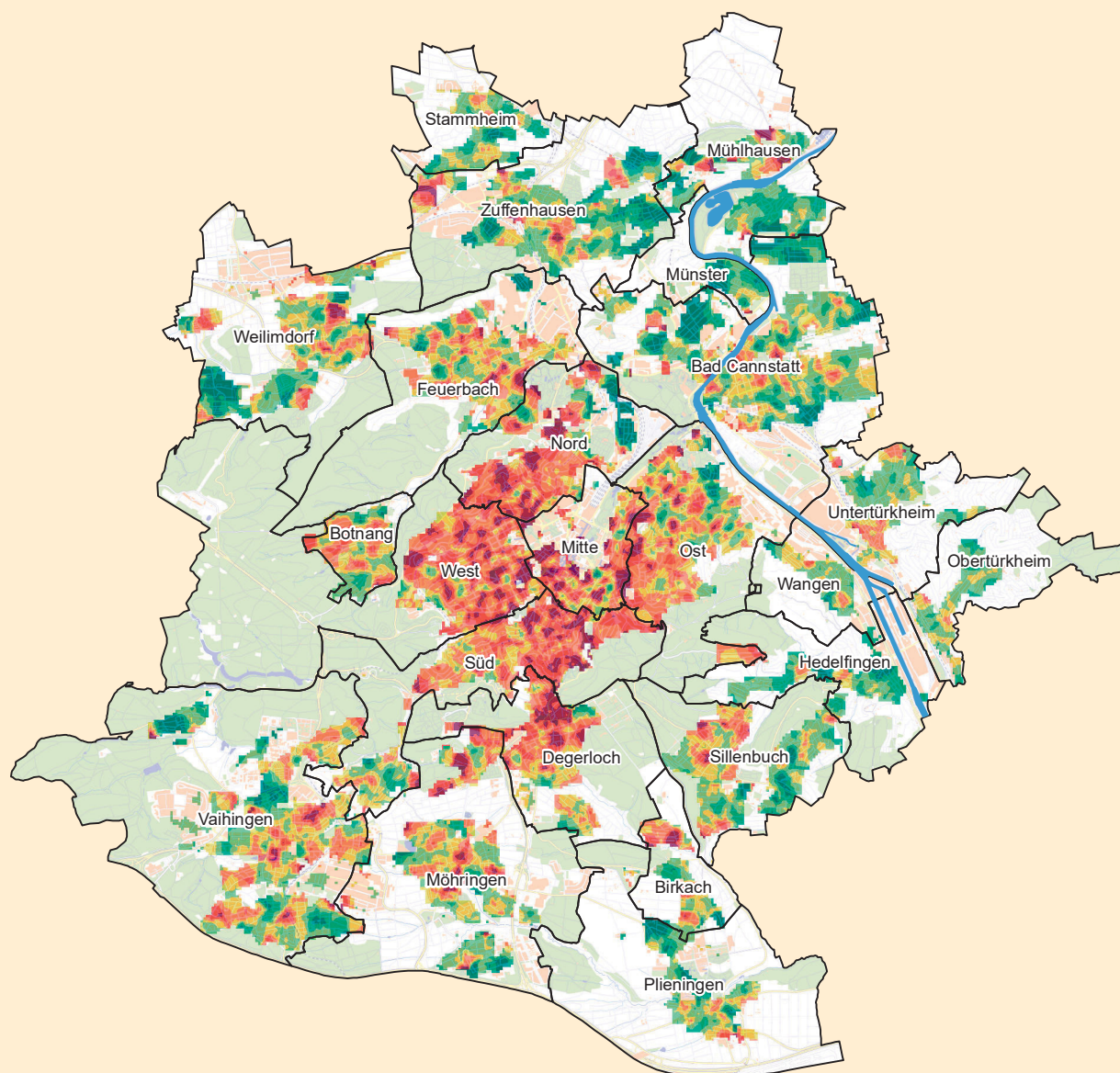
Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,5 Prozent zu. Seit Beginn der Zeitreihe 2009 verzeichneten die Angebotsmieten in Stuttgart einen Preisanstieg von knapp 53 Prozent.

Die Lücke zwischen mittlerer Bestandsmiete des Mietspiegels und den Mieten der inserierten Wohnungen ist in den vergangenen zwei Jahren von 3 Euro je m² auf knapp 4,50 je m² gestiegen. Diese deutliche Entkopplung von Bestands- und Angebotsmieten verdeutlicht die sehr hohe Mietpreisdynamik bei den Neuvertragsmieten. Eigentümer nehmen bei Neuvermietungen deutlich höhere Mieten als in bestehenden Mietverhältnissen.

Die Verteilung der Wohnungsangebote nach Mietenspannen zeigt, dass sich das hochpreisige Mietsegment in Stuttgart zunehmend ausweitete. Entfielen zwischen Mitte 2014 und Mitte 2015 nur 6 Prozent der Inserate auf besonders teure Wohnungen ab 15 Euro je m², umfasst dieses Segment inzwischen 38 Prozent aller Mietangebote. Im günstigeren Segment fehlen hingegen Wohnungsangebote. Im Zeitraum Mitte 2017 bis Mitte 2018 wurden rund 10 Prozent der Wohnungen zu Mieten von unter 10 Euro pro m² nettokalt angeboten (vgl. Abbildung 22).

Das kleinräumige Preisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart zeigt Karte 3. Dargestellt ist das um Flächen-, Ausstattungsqualität und Baualtersstruktureffekte bereinigte Mietniveau für vergleichbar große und alte Wohnungen mit gleicher Ausstattungsqualität. Dieses relative Mietniveau gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt spiegelt unter anderem die Attraktivität der Lagen wider. Deutlich erkennbar ist die hohe Lagegunst der stark nachgefragten Wohnquartiere in unmittelbarer Innenstadt Nähe und in den Halbhöhen gegenüber den Außenbezirken. Hier liegen die Angebotsmieten oft mehr als 15 Prozent über dem städtischen Durchschnitt.

Karte 3: Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2016 bis Mitte 2018



Abweichung der Angebotsmieten
vom städtischen Durchschnitt
Mitte 2016 bis Mitte 2018

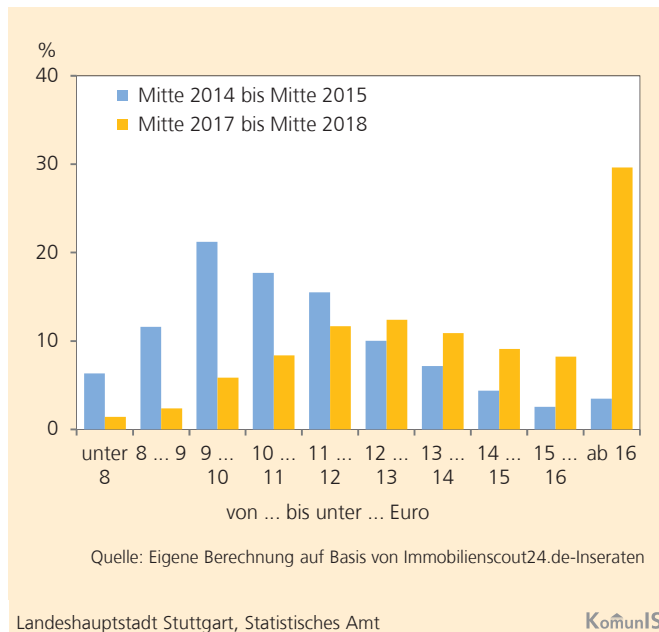
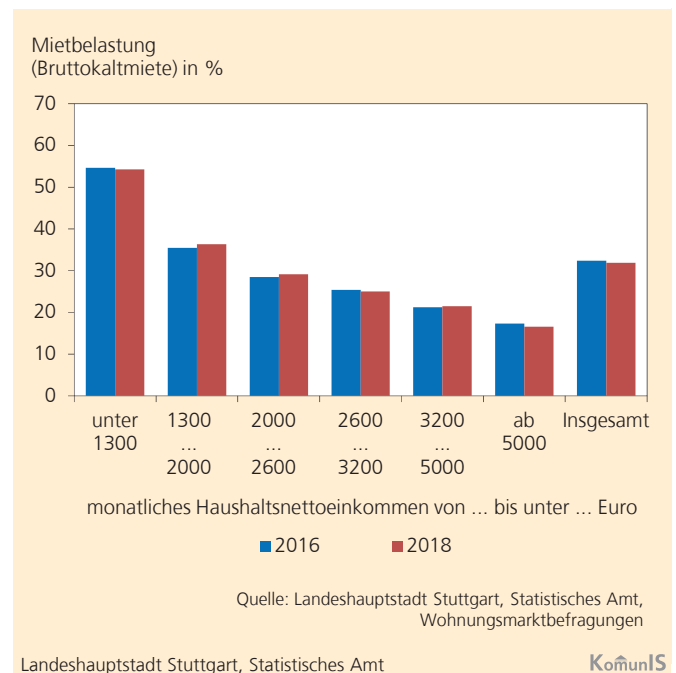
■	bis unter -25%	8,30 Euro/m ²
■	-25% bis unter -15%	9,10 Euro/m ²
■	-15% bis unter -5%	10,20 Euro/m ²
■	-5% bis unter 5%	11,40 Euro/m ²
■	5% bis unter 15%	12,50 Euro/m ²
■	15% bis unter 25%	13,60 Euro/m ²
■	25% und mehr	15,50 Euro/m ²

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

Stuttgart insgesamt: 11,40 Euro/m²

 Stadtbezirke

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

Abbildung 22: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2014 bis 2018**Abbildung 23:** Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Mieterhaushalten in Stuttgart 2018 nach Einkommensgruppen

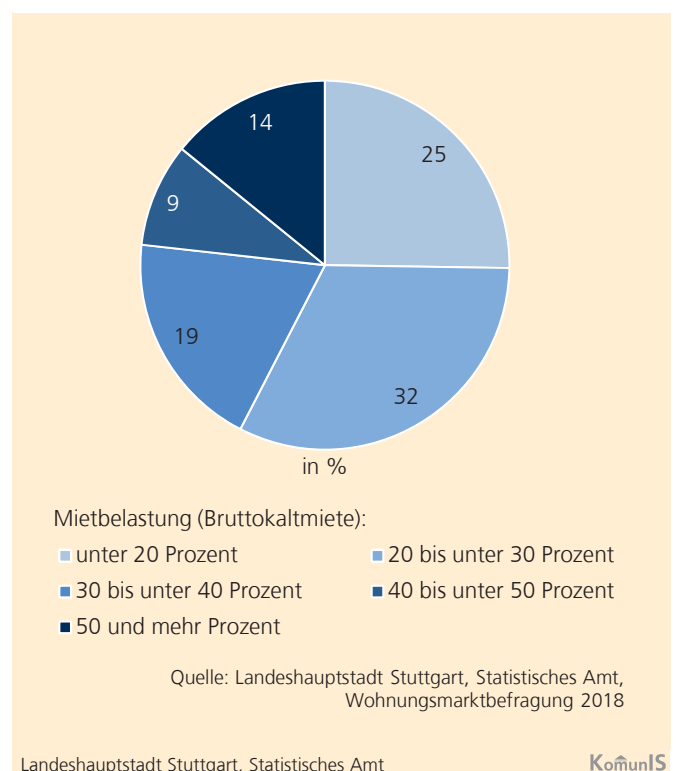
Mietbelastung

Die hohen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre können für die betroffenen Privathaushalte zu Mietbelastungen führen, die über das gemeinhin als angemessen angesehene Maß von 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens hinausgehen. In Stuttgart gaben Mieterhaushalte 2018 im Schnitt 32 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Dieser Wert liegt etwa auf dem gleichen Niveau wie vor zwei Jahren. Die Kaltmieten sind relativ zum Nettolohn nicht teurer geworden, da die durchschnittlichen Löhne und Gehälter ebenfalls gestiegen sind (vgl. Kapitel 2.4). Betrachtet man die Bruttowarmmieten (inklusive Heiz- und Warmwasserkosten), beansprucht die Miete durchschnittlich 35 Prozent des Einkommens der Stuttgarter Haushalte.

Für einkommensschwache Mieterhaushalte ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung allerdings erheblich höher als im Schnitt: So müssen Geringverdiener mit weniger als 1300 Euro Nettoeinkommen im Mittel 54 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, während wohlhabende Haushalte mit Einkommen von 5000 Euro und mehr nur 17 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben (vgl. Abbildung 23). Während die Mietbelastungsquote mit zunehmendem Einkommen kontinuierlich sinkt, steigt die durchschnittliche Bruttokaltmiete (Median). Haushalte mit Nettoeinkommen von 5000 Euro und mehr bezahlen im Mittel 1040 Euro Miete, während Haushalte mit Einkommen unter 1300 Euro mit 470 Euro weniger als die Hälfte aufwenden.

Rund 43 Prozent der Mieterhaushalte in Stuttgart gaben 2018 mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aus, um ihre Bruttokaltmiete zu bezahlen, während 57 Prozent

eine unproblematische Mietbelastungsquote unterhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens haben. 23 Prozent der Stuttgarter Mieterhaushalte wenden mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Miete auf, 14 Prozent sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24: Stuttgarter Mieterhaushalte 2018 nach Mietbelastung

4.4 Angespannter Wohnungsmarkt

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

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

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

Index zur Wohnungsmarktanspannung in Stuttgart

Um die Marktanspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu beobachten, werden zunächst vier Indikatoren abgeleitet:

- **Mietpreisanstieg:**
Zur Beurteilung der aktuellen Marktlage und -entwicklung wird die jährliche Veränderungsrate der mittleren Stuttgarter Angebotsmiete herangezogen.
- **Mietbelastung:**
Die Mietbelastung in Stuttgart wird ebenfalls mittels der Angebotsmieten berechnet. Um die Mietbelastungsquote zu erhalten, wird die Jahresmiete für eine durchschnittliche Mietwohnung ins Verhältnis zum verfügbaren Einkommen (einwohnerbezogene Kaufkraft) gesetzt.
- **Verhältnis von Nachfrage und Angebot:**
Da die Zahl der Haushalte, die gerne in Stuttgart wohnen würden, unbekannt ist, wird für die rechnerische Wohnungsversorgung der Hilfsindikator „Zahl der Haushalte gegenüber Zahl der Wohnungen“ hinzugezogen. Die Relation zeigt, wie sich das Verhältnis der in Stuttgart lebenden Haushalte zum Wohnungsangebot verändert und damit, ob die Ausweitung des Angebotes (Neubau) mit den Nachfragezuwächsen Schritt hält.

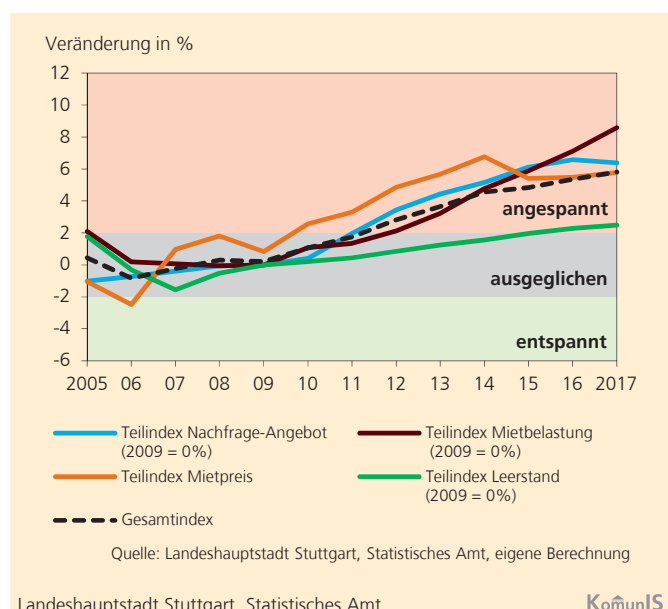
■ Leerstand:

Für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist eine gewisse Fluktuationsreserve an leer stehenden Wohnungen notwendig. Allgemein wird von einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von 2 bis 3 Prozent ausgegangen. Als Indikator wird auf die Leerstandsquote für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückgegriffen und der Rückgang der Leerstandsreserven beobachtet.

Im Ergebnis der Zeitreihenbetrachtung der Indikatoren seit 2005 wird das Jahr 2009 als Basisjahr mit einem in etwa ausgeglichenen Wohnungsmarkt identifiziert. So stiegen 2009 die Angebotsmieten in Stuttgart wie auch bundesweit nur um 0,8 Prozent. Auch die Mietbelastung war im Vergleich zum Bundesniveau eher moderat (+ 5%-Punkte) und die Leerstandsquote lag mit 3,8 Prozent noch oberhalb der Fluktuationsreserve. Zwischen 2005 und 2009 zeigte sich zudem ein Gleichlauf von Haushaltswachstum und Ausweitung des Wohnungsangebotes.

Aus allen vier Indikatoren wird der ungewichtete „Index zur Wohnungsmarktanspannung in Stuttgart“ gebildet (vgl. Abbildung 25). 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 2011 eine Phase mit einem ausgewogenem Wohnungsmarkt gegeben hat, die Marktsituation jedoch zu keinem Zeitpunkt von Entspannung gekennzeichnet war. Ab 2012 zeigen sich Anzeichen für einen deutlich angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt (Leerstandsquote: 3,0 %, Mietenanstieg: + 4,9 %). Seither hat sich die angespannte Lage weiter verschärft. Offenbar ist die Spitze des Booms aber noch nicht erreicht.

Abbildung 25: Index zur Wohnungsmarktanspannung in Stuttgart

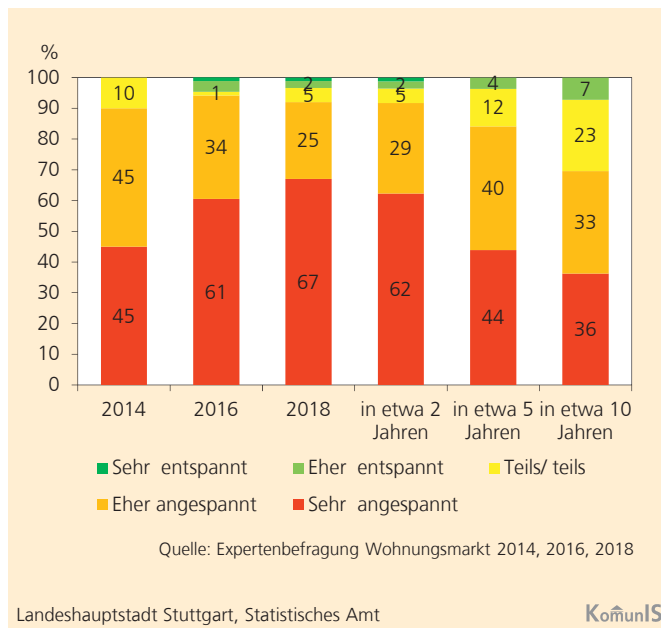


Einschätzung der Experten

Die Einschätzungen von Wohnungsmarktexperten zur Marktsituation und -entwicklung in Stuttgart ergänzen die statistische Berichterstattung in wertvoller Weise. Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen fangen daher mit Expertenbefragungen regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure³ ein (vgl. Held/Strauß 2019).

Die aktuelle Marktlage halten 92 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten für sehr angespannt (67 %) oder eher angespannt (25 %). Nach Einschätzung der Experten hat die Marktanspannung gegenüber 2016 nochmals spürbar zugenommen. So stellten 2016 nur etwa 60 Prozent der Experten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest. 2014 waren es nur 45 Prozent (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt



An der angespannten Situation soll sich nach Ansicht der Stuttgarter Experten in den kommenden Jahren nichts ändern. In fünf Jahren erwarten 44 Prozent eine sehr angespannte und 40 Prozent eine eher angespannte Marktlage. Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 23 Prozent eine ausgeglichene Situation voraus. Die Mehrheit geht jedoch auch dann von einem eher angespannten (33 %) beziehungsweise sehr angespannten (36 %) Wohnungsmarkt aus. Die Experten sehen somit noch kein Ende der Hochphase am Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Mit Blick auf die verschiedenen Marktsegmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt schätzen die Befragten die heutige Anspannung bei Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäusern insgesamt hoch ein (vgl. Abbildung 27). Beson-

ders angespannt werden der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. In den kommenden fünf Jahren sehen die Experten in allen Segmenten des frei finanzierten ebenso wie des geförderten Wohnungsmarktes nach wie vor große Knappheiten.

4.5 Ausblick Wohnungsmarktentwicklung

Die kräftig steigenden Mieten und Immobilienpreise in Stuttgart sind neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einem anhaltend niedrigem Zinsniveau und der damit verbundenen Bedeutung von Immobilien als Kapitalanlage auf die zunehmende Lücke zwischen Nachfrage und Angebot zurückzuführen. Der zuletzt wieder anziehende Wohnungsneubau in Stuttgart reicht noch nicht aus, um die gestiegene Nachfrage zu decken (vgl. Kapitel 3.1 und 2.2). Angesichts der derzeit hohen Anziehungskraft Stuttgarts kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt weiter wachsen und die Nachfrage nach Wohnungen zumindest kurz- bis mittelfristig auf einem hohen Niveau bleiben wird (vgl. Kapitel 2.3). Um das in der aktuellen Stuttgarter Einwohnerprognose dargestellte Einwohnerpotenzial (+ 45 000 Einwohner) im Prognosezeitraum bis 2030 ausschöpfen zu können, müssten rund 2200 Wohnungen pro Jahr gebaut werden (vgl. Haußmann et. al. 2019). Wegen der fehlenden Bauflächen dürfte Stuttgart in den nächsten Jahren jedoch weder sein Einwohnerpotenzial ausschöpfen, noch die Knappheiten am Wohnungsmarkt beseitigen können.

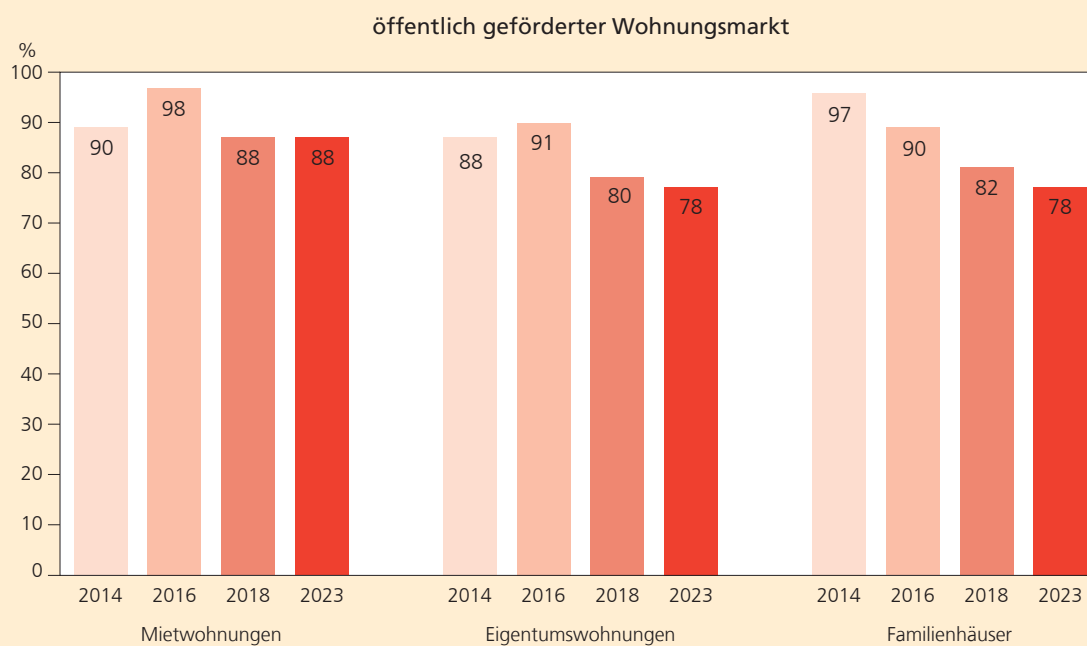
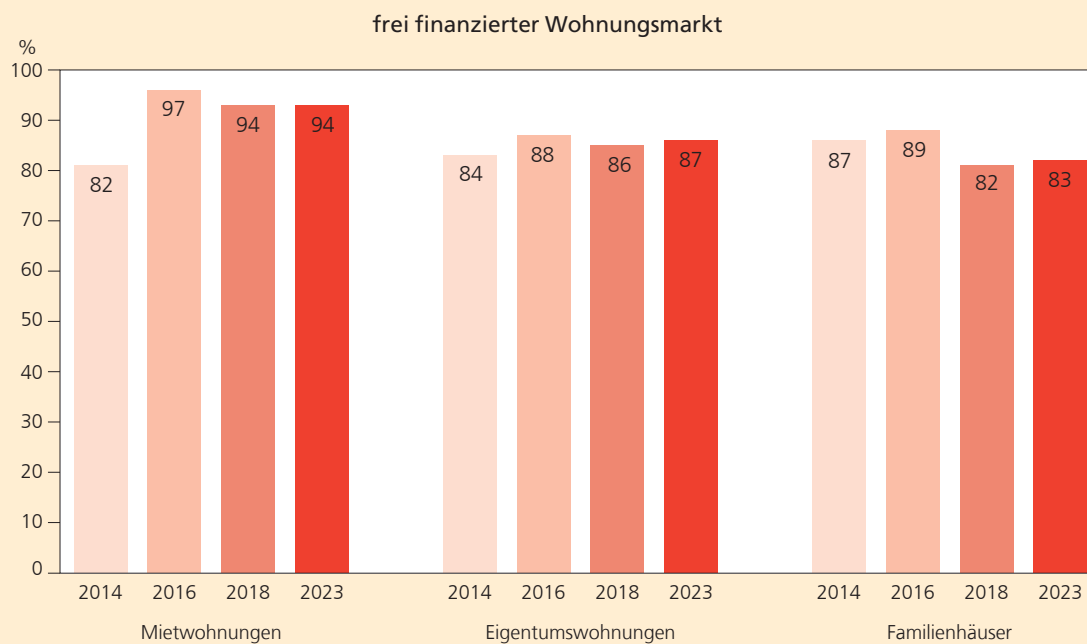
Gleichzeitig ist der Markt durch verschiedene Ausgleichsmechanismen gekennzeichnet. So zeigen die Wanderungsdaten der vergangenen Jahre, dass Wohnungsengpässe innerhalb Stuttgarts zum Teil durch Abwanderungen in das Umland kompensiert werden können (vgl. Kapitel 6.1). Angesichts der künftig weiter steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen, der positiven Einkommenssituation und den weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen wird sich in den nächsten Jahren jedoch keine Entspannung bei den Preisen für Miet- und Eigentumswohnungen in Stuttgart abzeichnen.

1 Befragung von 88 Experten zum Stuttgarter Wohnungsmarkt im Sommer 2018, siehe Kap. 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 Wohnungsmarktes berücksichtigt, in denen die Miethöhen innerhalb der letzten vier Jahre angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden ist.

3 Die Wohnungsmarktbefragung 2018 wurde im Sommer 2018 durchgeführt. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 88 Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt tätig sind, ausgewertet werden. Um ein breites Meinungs- und Erfahrungsspektrum einzubeziehen, wurden sowohl Investoren (Bau-träger), Wohnungsvermieter (Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften), Wohnungsvermittler (Makler), Baufinanzierer als auch eher marktbeobachtende Experten aus der Wissenschaft und von Interessenverbänden sowie Sachverständige befragt.

Abbildung 27: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten
(angegeben ist jeweils der Anteil der Experten, der die jeweilige Lage als sehr oder eher angespannt bewertet)



Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2014, 2016 und 2018

5 Geförderter Wohnungsmarkt



Der Stadtteil Giebel im Südwesten des Stadtbezirks Weilimdorf ist eine Nachkriegssiedlung mit typischer Zeilen- und Reihenhausbauung. Über das Programm „Soziale Stadt“ wurden in den vergangenen Jahren Verbesserungen im Wohnungsangebot, im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum gefördert. (Foto: Matthias Strauß)

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in der Landeshauptstadt ist hoch. Vor dem Hintergrund des knappen Wohnungsangebots und der hohen Mieten ist es für einkommensschwache Haushalte in Stuttgart besonders schwierig bezahlbaren Wohnraum zu finden. Oft sind diese Haushalte auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, sind häufig nicht in der Lage, sich ausreichend und angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Landeshauptstadt investiert daher seit Jahrzehnten in den Bau von Sozialmietwohnungen und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Zahl der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 3000 Einheiten zurückgegangen. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich die Landeshauptstadt die Zielzahl von jährlich mindestens 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau gesetzt. Im „Bündnis für Wohnen“ wurde 2016 die Umsetzung dieser Ziele zwischen den lokalen Wohnungsbaupartnern und der Stadt konkret vereinbart. Die Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften haben sich zudem bereit erklärt, der Stadt jährlich 150 neue Belegungsrechte an bislang freien Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, außerdem verzichten sie auf die vorzeitige Ablösung von Belegungsrechten.

Eine weitere Aufgabe für die kommunale Wohnraumversorgung ergibt sich aus der hohen Flüchtlingszuwanderung: Stuttgart steht vor der großen Herausforderung der

weiteren Unterbringung und Integration der geflüchteten Menschen in den Wohnungsmarkt. Das Kapitel blickt auf die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands und Wohnungsbaus in Stuttgart. Was unternimmt die öffentliche Hand, um eine angemessene und bezahlbare Wohnraumversorgung für bedürftige Haushalte zu gewährleisten? Wieviele Wohnungen können jährlich vermittelt werden? Wie wird sich die Zahl der städtischen Belegungsrechte für Mietwohnungen entwickeln?

Basisindikatoren zum geförderten Wohnungsmarkt in Stuttgart	2018	Veränderung zu 2016 in %
Bestand an geförderten Wohnungen	16 456	- 2,9
- Sozialmietwohnungen	14 380	- 1,1
Wohnungen mit Belegungsrechten	20 838	- 2,5
- Städtische Belegungsrechte	18 519	- 3,4
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	308	+ 66,5
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	6 470	+ 10,2
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	4 688	+ 18,2
Wohnungsvermittlungen	809	- 2,8

5.1 Rahmenbedingungen

In vielen Städten mit Wohnungsengpässen fällt es Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen gegenwärtig sehr schwer, adäquaten und noch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mit der konzeptionellen Neuausrichtung der Wohnraumförderung im Programm „Wohnungsbau BW 2017“ hat die Landesregierung wichtige Weichenstellungen vorgenommen, um dem sozialen Wohnungsbau zusätzlichen Schwung zu verleihen. Die Neuerungen des Programms zeigen zunehmend Wirkung. Die Fertigstellungen der geförderten Wohnungen werden allerdings noch einige Zeit in Anspruch nehmen, da der zeitliche Abstand zwischen der Antragstellung und der Fertigstellung in der Regel zwischen zwei und vier Jahren beträgt.

Landeswohnungsbauprogramme und städtische Wohnungsbauförderung

Baden-Württemberg stellt in den Landeswohnungsbauprogrammen 2018/2019 einschließlich dem Bundesanteil jährlich 250 Mio. Euro zur Verfügung. Erstmals konnten im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 neben den bekannten alternativen Bindungszeiträumen von 10, 15 oder 25 Jahren nun auch 30-jährige Mietpreis- und Belegungsbindungen als Gegenleistung zur Förderung vereinbart werden. Im aktuellen Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ wurde die Förderkulisse nochmals verbessert. Insbesondere werden zur Ermittlung der Darlehenshöhe nun erstmalig Grundstückskosten berücksichtigt, um die Wohnraumförderung des Landes attraktiver zu machen. Von der Landeshauptstadt werden darüber hinaus die dortigen Förderangebote für Sozialmietwohnungen und die Eigentumsförderung erforderlichenfalls durch Grundstücksverbilligungen, Zuschüsse oder verbilligte Darlehen ergänzt und erweitert. Überdies fördert die Stadt in einem eigenen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“.

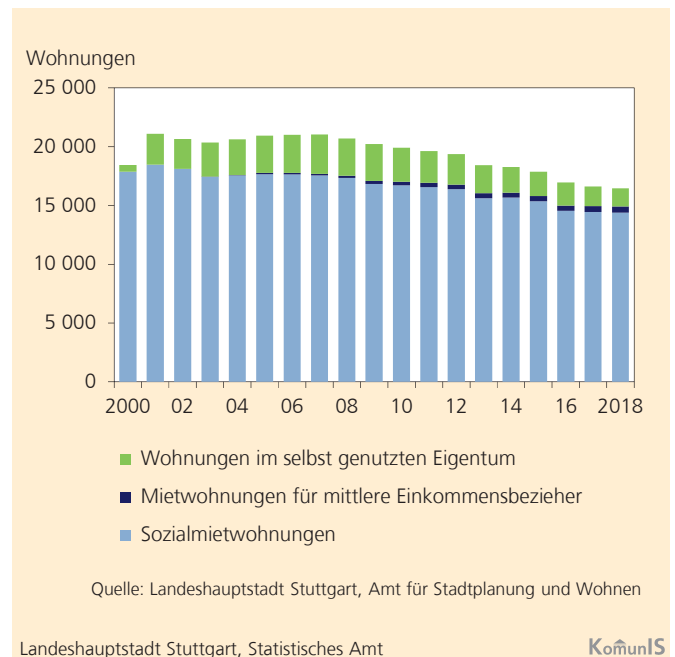
5.2 Angebot an geförderten Wohnungen

Ende 2018 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 16 456 Wohnungen, darunter waren 14 380 Sozialmietwohnungen, 543 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 1533 geförderte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum. Von 2016 bis 2018 hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen um rund 490 Wohnungen verringert (vgl. Abbildung 28). Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,3 Prozent.

Sozialmietwohnungen

Der räumliche Schwerpunkt der Sozialmietwohnungen mit rund 8500 Wohnungen liegt im Norden des äußeren Stadtgebiets (vgl. Karte 4). Hier machen Sozialmietwohnungen sieben Prozent des Wohnungsbestands aus. Vor allem die Stadtbezirke Mühlhausen (Freiberg, Rot, Neugereut), Weilimdorf (Hausen, Giebel) und Zuffenhausen weisen mit 13 bis 11 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteile

Abbildung 28: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000

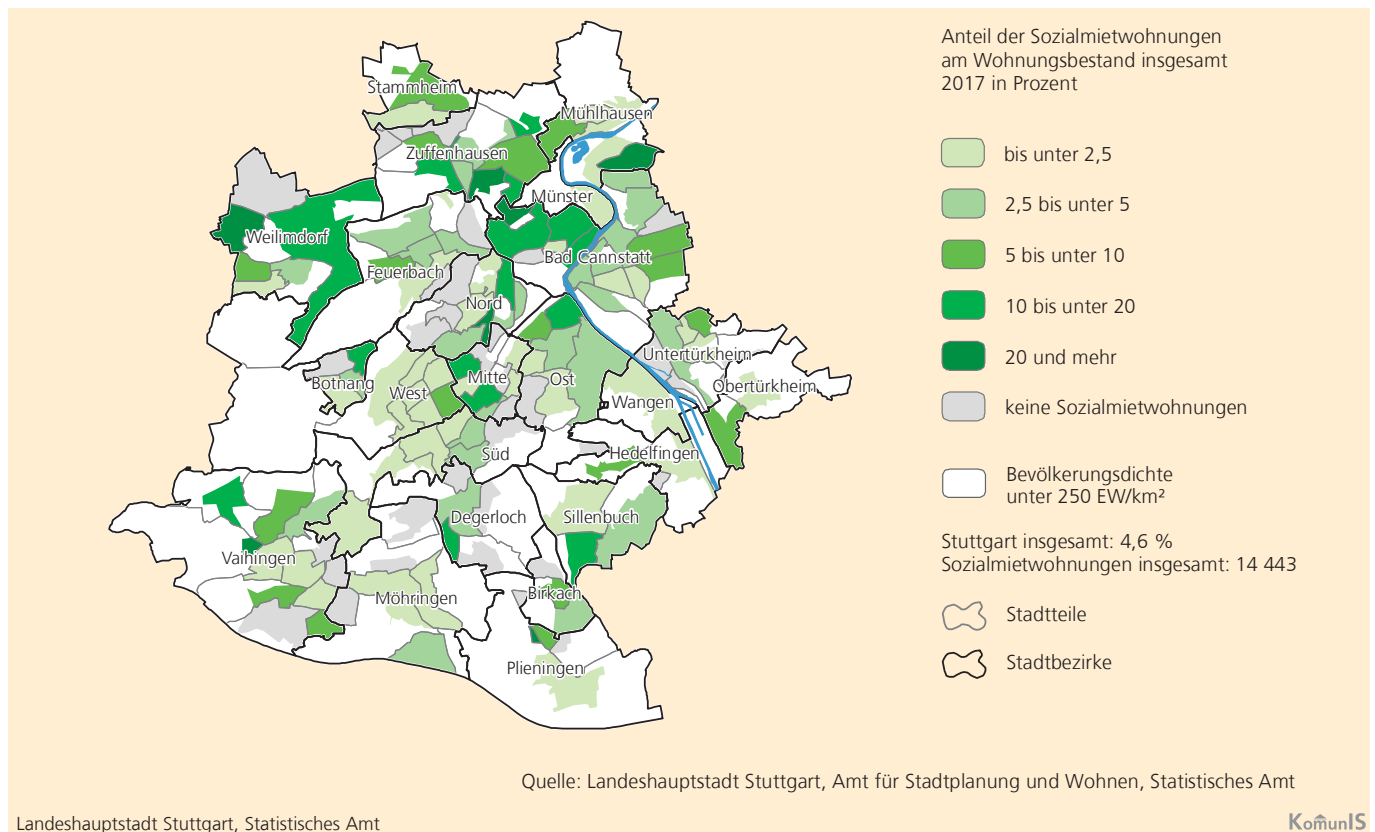


an Sozialmietwohnungen auf. In den südlichen äußeren Stadtbezirken gibt es 3500 geförderte Wohnungen. Das sind 4 Prozent des Wohnungsbestandes. Hier sind es die Stadtbezirke Birkach, Vaihingen und Sillenbuch mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Sozialmietwohnungen. Im inneren Stadtgebiet sind geförderte Wohnungen fast ausschließlich Sozialmietwohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand liegt jedoch nur bei 3 Prozent.



Bad Cannstatt – Neubau von 65 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte in der Reichenbachstraße, darunter 17 geförderte Wohnungen im Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (Foto: SWSG)

Karte 4: Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2017



Wohnungsbestand der SWSG

Mit ihren rund 18 500 Mietwohnungen zählt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart, in deren Auftrag das Unternehmen eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherstellt. Die 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. Sie bringt sich ferner aktiv in das Stuttgarter „Bündnis für Wohnen“ ein. Im Fokus steht hierbei die Erhaltung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in Stuttgart. So räumt die SWSG seit dem Jahr 2016 der Landeshauptstadt jährlich an 50 Wohnungen neue Belegungsrechte ein. Diese nicht mehr gebundenen und zur Vermietung stehenden Wohnungen sollen über einen Bindungszeitraum von bis zu 30 Jahren als Sozialmietwohnungen Haushalten aus der Vormerk- und Belegungsdatei angeboten werden. Weiterhin schöpft die SWSG die Möglichkeiten des Landeswohnraumförderprogramms zur Verlängerung von auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen aus und setzt, nach Prüfung der Voraussetzungen, eine Anschlussförderung um.

In den vergangenen Jahren ist der Wohnungsbestand der SWSG durch deren Neubautätigkeit kontinuierlich gewach-

sen. Zum Ende des Jahres 2018 besaß die SWSG 18 500 eigene Mietwohnungen. Der Marktanteil der SWSG am Stuttgarter Wohnungsbestand liegt aktuell bei sechs Prozent. In den kommenden Jahren wird sich der Wohnungsbestand der SWSG deutlich erhöhen, auf 20 000 Wohnungen im Jahr 2024 (vgl. Abbildung 29). In diesem Zeitraum werden durch Neubau circa 2500 Wohnungen entstehen, knapp die Hälfte davon als Sozialmietwohnungen.

Abbildung 29: Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2014 bis 2024

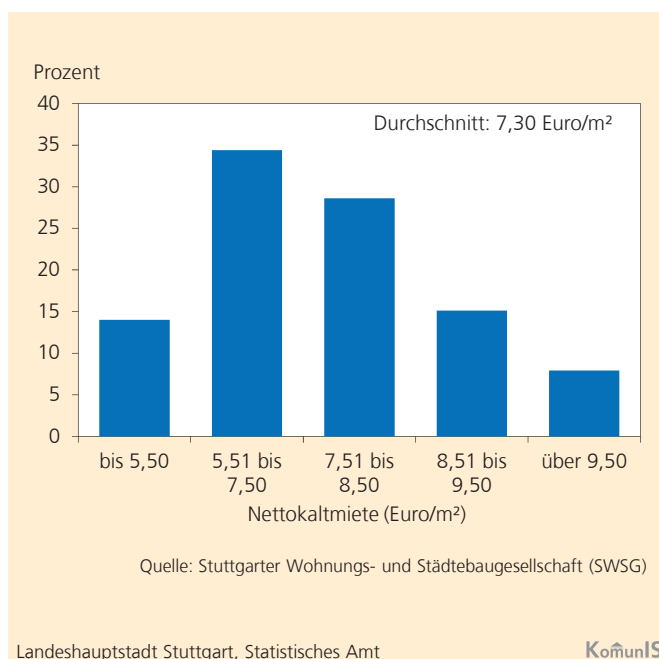


Das Wohnungsunternehmen stellte Ende 2018 mit 7570 Einheiten rund 43 Prozent des geförderten Wohnraums in Stuttgart. Ein Großteil des Wohnungsbestandes befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt. Hier räumt die SWSG der Kommune ein Belegungsrecht ein und zahlt im Gegenzug einen verminderten Erbbauzins. Neben dem öffentlich geförderten Wohnraum verfügt die SWSG außerdem über 10 930 frei finanzierte Wohnungen. In den Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) darf das kommunale Wohnungsunternehmen 30 Prozent der nur durch Erbbaurechte, jedoch nicht aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen als Struktur verbessernde Maßnahme selbst vermieten.

Der SWSG-Bestand weist mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 66 m² überwiegend kleinere Wohnungen auf. Dies entspricht etwa der mittleren Wohnfläche aller Stuttgarter Mietwohnungen (68 m², vgl. Kapitel 2.5). Knapp zwei Drittel aller SWSG-Wohnungen haben weniger als 75 Quadratmeter Wohnfläche. 84 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.

Zum Jahresende 2018 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete innerhalb des SWSG-Bestands 7,30 Euro/m² (vgl. Abbildung 30). Aufgrund von investitionsbedingten Mieterhöhungen nach Modernisierungs- oder Neubau-maßnahmen ist diese innerhalb der letzten drei Jahre um durchschnittlich 1,9 Prozent pro Jahr gestiegen (2015: 6,90 Euro/m²). Zum Vergleich: Die Durchschnittsmiete des Stuttgarter Mietspiegels lag 2018 bei 9,60 Euro/m².

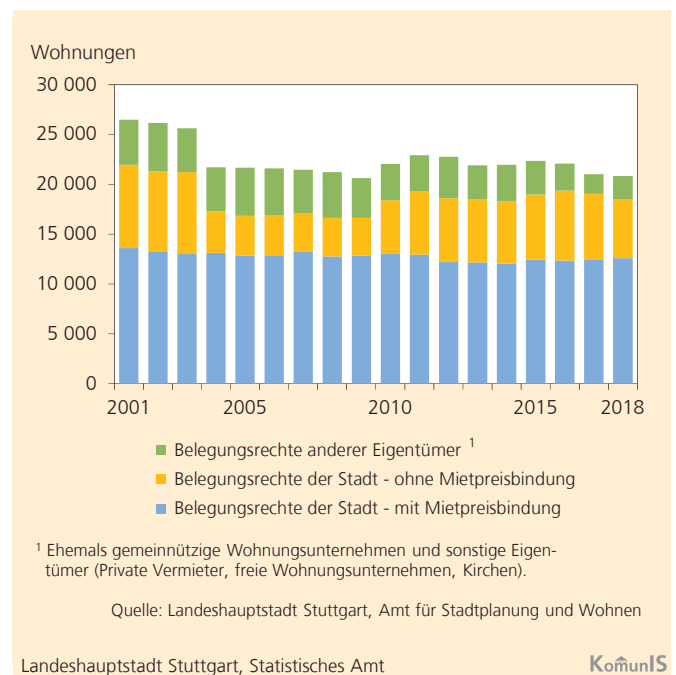
Abbildung 30: Mietengefüge des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2018



Städtische Belegungsrechte

Die Landeshauptstadt hat das Belegungsrecht an 18 500 Mietwohnungen in Stuttgart. In der Regel bezieht sich das städtische Belegungsrecht sowohl auf die Vermittlung einer Wohnung an Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkdater (Kapitel 5.3) als auch auf die Festlegung und Bindungsdauer des Mietpreises. Für 12 600 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht mit einer Mietpreisbindung gekoppelt, bei 5900 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 31: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001



Zusätzlich hatte die Landeshauptstadt 2018 noch 800 Wohnungen im eigenen Bestand. Bis 2024 werden sich die städtischen Belegungsrechte voraussichtlich auf knapp 20 000 Wohnungen erhöhen. Diese Berechnung basiert auf den auslaufenden Bindungen und der Annahme, dass jährlich 300 neue Sozialmietwohnungen und 100 neue Belegungsrechte dazu kommen.

Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“

Ziel im Rahmen des „Bündnisses für Wohnen“ ist es, die Zahl der sozialgebundenen Mietwohnungen und die städtischen Belegungsrechte zu erhalten und mittelfristig zu erhöhen. Seit Beginn des Bündnisses im Juli 2016 bis Ende 2018 ist es den Bündnispartnern gelungen – trotz geringer Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen – für 337 Wohnungen neue Belegungsrechte zur Verfügung zu stellen. Davon wurden 154 Wohnungen mit entsprechenden Landesmitteln gefördert und haben damit eine Belegungs- und Mietpreisbindung von bis zu 30 Jahren sowie einen Mietpreisabschlag von 33 Prozent von der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete. Die restlichen 183 Wohnungen sind auf zehn Jahre gebunden bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von maximal 90 Prozent.

Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

In dem städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ werden seit 2003 Mietwohnungen für Haushalte gefördert, die die Einkommensgrenzen für Sozialmietwohnungen überschreiten, sich aber Marktmieten am freien Wohnungsmarkt nicht leisten können. Die Stadt stellt den Investoren dafür stark verbilligte Grundstücke (bis zu 80 % des Verkehrswertes) zur Verfügung. Dafür müssen die Wohnungsanbieter die Mieten auf die Dauer von 20 Jahren auf 9 bis 10,50 Euro/m² verbilligen.

Seit 2003 wurden insgesamt 785 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher von der Stadt gefördert. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden davon 543 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher bezogen. Die restlichen 242 Wohnungen befinden sich überwiegend im Bau.

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 dafür zunächst 2,4 Millionen Euro pro Jahr zur Verfügung gestellt. Die Stadt will mit diesem weiteren Förderprogramm Eigentümer anregen, bestehende Räume wie etwa Ladengeschäfte oder Dachgeschosse zu Wohnungen umzugestalten. Wer neuen Wohnraum schafft, erhält von der Stadt 20 Prozent der Investitionssumme als Baukostenzuschuss. Die Verwaltung erhofft sich so 40 weitere Wohnungen pro Jahr.

Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Neben der Förderung des Mietwohnungsbaus fördern Land und Stadt selbst genutztes Wohneigentum für Familien und Paare mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Die zinsverbilligten Darlehen/Zuschüsse der Landesprogramme Wohnungsbau BW werden mit den städtischen Förderungen kombiniert. Im Familienbauprogramm ergänzt die Stadt Stuttgart die Landesförderung mit Zuschüssen und versetzt Familien damit oft erst in die Lage, die notwendige Eigenkapitalquote für eine Landesförderung aufzubringen.

Seit Start des Familienbauprogramms im Jahr 1978 wurden insgesamt 3286 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (Neubau bzw. Bestand) mit städtischen Zuschüssen in Höhe von 58,6 Mio. Euro gefördert. In den Jahren 2016 bis 2018 konnten im Familienbauprogramm im Schnitt lediglich 21 Familien pro Jahr gefördert werden, obwohl jährlich über 500 Beratungsgespräche geführt wurden. Ein ganz entscheidender Grund für die stark rückläufigen Zahlen sind das mangelnde Angebot auf dem Markt und die stark gestiegenen Preise, die von den förderfähigen Familien trotz der hohen Fördermittel nicht mehr bezahlt werden können.

In einem zweiten städtischen Förderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ stellt die Stadt für die gleichen Zielgruppen verbilligte Grundstücke zur Verfügung, die von Investoren mit preisgünstigen Reihenhäusern und familiengerechten Eigentumswohnungen bebaut werden. Seit 1984 wurden insgesamt 2254 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen mit städtischen Grundstücksverbilligungen in Höhe von 47,7 Mio. Euro gefördert. Aufgrund mangelnder Grundstücke wurden zwischen 2016 und 2018 lediglich 46 Eigentumswohnungen angeboten.

Die Höhe der städtischen Förderung ist in beiden Programmen einkommensabhängig und in drei Einkommensgruppen aufgeteilt. Die beiden ersten Gruppen erhalten dazu 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.

Fertigstellungen/Bezüge im geförderten Wohnungsbau

Im geförderten Mietwohnungsbau (Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) beträgt der zeitliche Abstand zwischen der Antragstellung in den Förderprogrammen des Landes (ungefähr mit Baugenehmigungsantrag) und Fertigstellung im Regelfall zwischen zwei bis vier Jahren. Insgesamt wurden somit 1016 geförderte Wohneinheiten aus den zurückliegenden Programmjahren 2013 bis 2018 bezogen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart seit 2013 nach Förderprogrammen

	Fertiggestellte Wohnungen				
	SMW	MME	PWE	FBP	insgesamt
2013	43	8	5	32	88
2014	14	0	11	33	58
2015	38	15	16	25	94
2016	108	27	27	23	185
2017	208	34	16	25	283
2018	248	47	3	10	308
2013 - 2018	659	131	78	148	1016

SMW = Sozialmietwohnungen

MME = Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

PWE = Preiswertes Wohneigentum

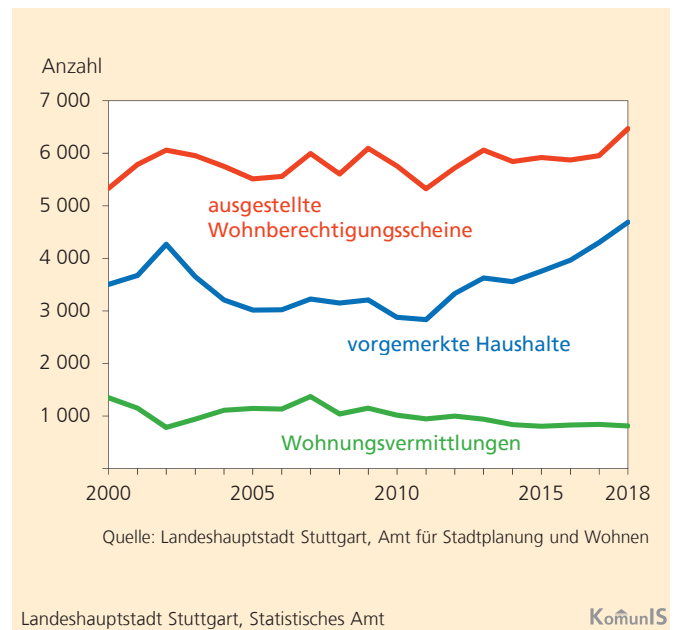
FBP = Familienbauprogramm

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen

5.3 Vermittlung geförderter Wohnungen

Wohnungssuchende Haushalte, welche die Mieten der am freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen nicht bezahlen können oder dort aufgrund von Akzeptanzproblemen keine Chance haben, eine angemessene Wohnung zu bekommen, werden von der Stadt Stuttgart bei der Wohnungsversorgung unterstützt. Diesen Haushalten wird auf Antrag vom Amt für Stadtplanung und Wohnen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt (6470 Wohnberechtigungsscheine in 2018) (vgl. Abbildung 32). Diese Bescheinigung berechtigt zum Bezug einer öffentlich geförderter Mietwohnung. Voraussetzung ist, dass das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die im Landeswohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt (zum Beispiel: Vierpersonenhaushalt 68 300 Euro Jahresbruttoeinkommen). Je nach Erstbezugsjahr und Förderart gelten für Sozialmietwohnungen auch niedrigere Einkommensgrenzen. Im städtischen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gelten erhöhte Einkommensgrenzen. Die Zahl der jährlich beantragten Wohnberechtigungsscheine hat seit 2012 um 900 Gesuche auf 7570 Anträge zugenommen.

Abbildung 32: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000



Vormerkung von Haushalten

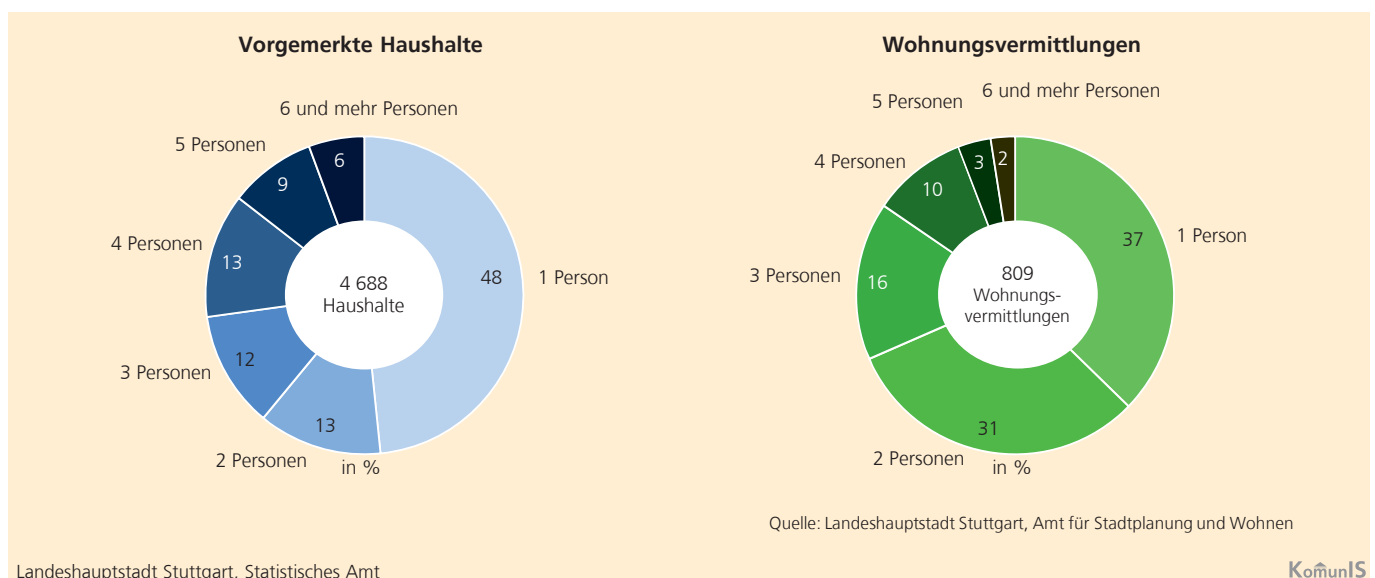
48

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 wichtigsten Voraussetzungen für eine Vormerkung sind ein Wohnberechtigungsschein und ein mindestens dreijähriger Aufenthalt in Stuttgart. Ausnahmen gelten für auswärtige Wohnungssuchende, die einen Arbeitsplatz in Stuttgart haben. Zum 31.12.2018 waren 4688 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt. Davon waren 34 Notfälle und 3018 Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. Die zahlenmäßig bedeutendste Gruppe in der Vormerkdatei sind Singles (48% aller vorgemerkten Haushalte, vgl. Abbildung 33).

Wohnungsvermittlungen

In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 900 Wohnungen neu vermittelt werden. In 2018 waren es jedoch nur 809 Wohnungen. Die durchschnittliche Wartezeit hängt vor allem von der Haushaltsgröße und der damit nachgefragten Wohnungsgröße ab. Zwei- und Dreipersonenhaushalte haben mit durchschnittlich 12 Monaten die kürzesten Wartezeiten. Einpersonenhaushalte und Haushalte ab vier Personen haben mit rund 25 Monaten die längsten Wartezeiten.

Abbildung 33: Vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2018 nach Zielgruppen





Ersatzneubau von 72 Mietwohnungen am Stichlingweg in Mühlhausen-Mönchfeld, darunter 24 Sozialmietwohnungen und 13 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (Foto: SWSG)

5.4 Soziale Absicherung des Wohnens

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

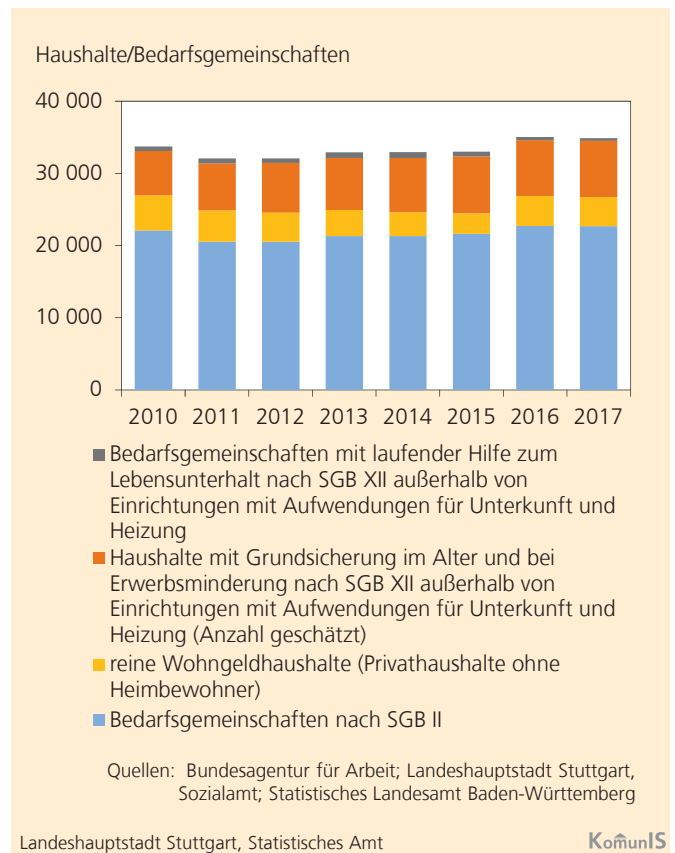
Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II und SGB XII

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

Ende 2017 wurden für ca. 22 900 Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise sieben Prozent der Privathaushalte in Stuttgart die Kosten der Unterkunft nach SGB II erstattet. Das sind fast vier Prozent mehr als 2010 (vgl. Abbildung 34). Die Bedarfsgemeinschaften hatten im Durchschnitt monatlich Wohn- und Heizkosten in Höhe von rund 670 Euro zu tragen. Für weitere 8100 Bedarfsgemeinschaften wurden die Wohnkosten nach dem SGB XII übernommen. Insgesamt erhalten rund 51 600 Personen beziehungsweise 31 100 Privathaushalte in Stuttgart Grundsicherungsleistungen. Bei einer Aufsummierung der Haushalte mit staatlichen Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens ist zu berücksichtigen, dass in manchen Haushalten Empfänger unterschiedlicher Transferleistungen zusammen leben.

Rund 20 300 Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II wohnten Mitte 2018 in einer selbst zu finanzierenden Mietwohnung. Die durchschnittliche Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaften lag bei 9,00 Euro/m². Damit ist die Wohnungsmiete einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft im Schnitt 88 Cent/m² günstiger als der städtische Durchschnitt (9,88 Euro/m²).

Abbildung 34: Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010

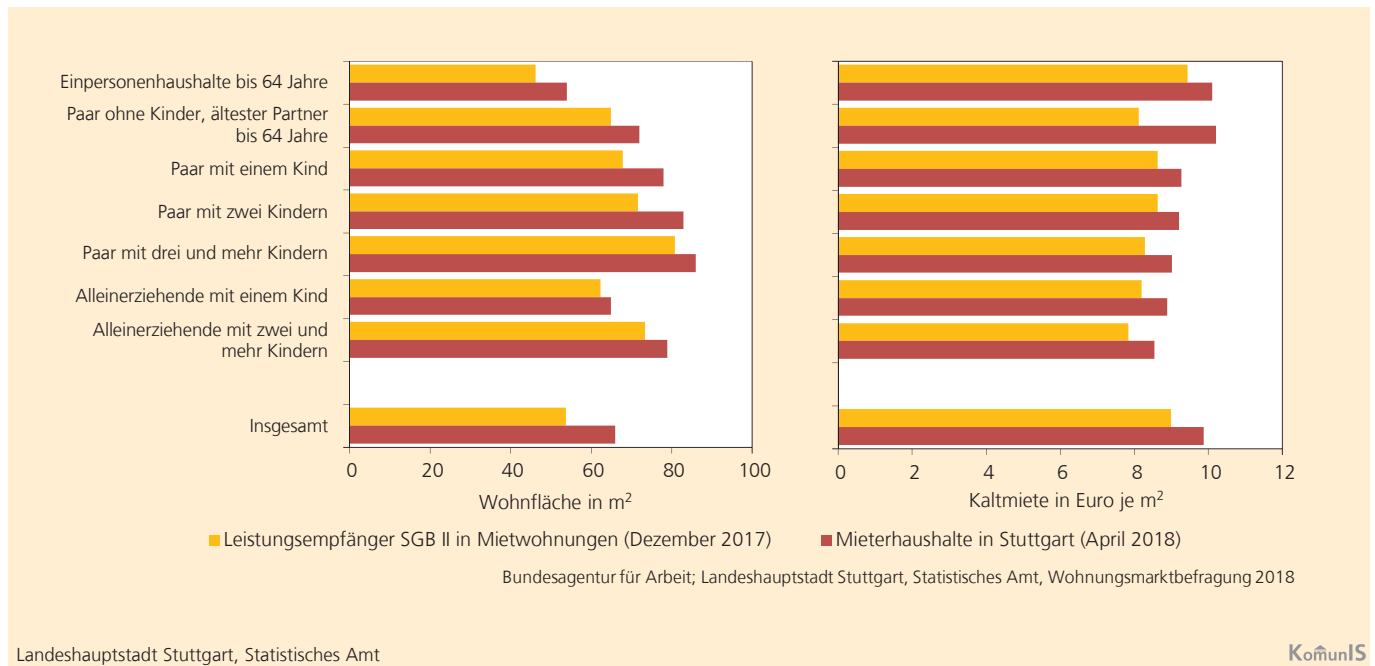


SGB II-Bedarfsgemeinschaften bewohnen mit im Schnitt 54 m² Wohnfläche kleinere Wohnungen als ein Stuttgarter Mieterhaushalt, der im Mittel über rund 68 m² Wohnfläche verfügt. Single-Bedarfsgemeinschaften stehen durchschnittlich 8 m² Wohnfläche weniger zur Verfügung als einem durchschnittlichen Einpersonenhaushalt. Familien-Bedarfsgemeinschaften mit zwei Kindern leben in 11 m² kleineren Wohnungen als eine Stuttgarter Durchschnittsfamilie (vgl. Abbildung 35). Neben den kleineren Wohnflächen reduzieren häufig eine geringere Ausstattungsgüte oder Lagegunst die Miethöhen der Wohnungen von SGB II-Leistungsempfängern.



Neubau von 49 preiswerten Mietwohnungen in der Haldenrainstraße in Zuffenhausen-Rot, davon 25 geförderte Sozialmietwohnungen (Foto: SWSG)

Abbildung 35: Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2018



Wohngeld

Haushalte mit niedrigem Einkommen oder einer geringen Rente, die oberhalb der Schwelle der Grundsicherung nach SGB II und SGB XII liegen, werden mit einem Zuschuss zu den Wohnkosten, dem Wohngeld unterstützt.

2017 erhielten fast 4100 Haushalte in Stuttgart Wohngeld. Ihnen wurde im Mittel monatlich 194 Euro Wohngeld gewährt. Vor allem Rentner/Pensionäre werden mit Wohngeld unterstützt. Rund 45 Prozent der Wohngeldempfänger sind Rentner, gefolgt von Arbeitnehmern mit gut 32 Prozent. Etwa 11 Prozent der Haushalte mit Wohngeld-Bezug stellen Studierende.

5.5 Flüchtlingsunterbringung

Bereits seit Mitte 2016 geht die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge in Stuttgart langsam zurück (vgl. Abbildung 36). Aktuell (Stand August 2018) leben knapp 6900 Schutzsuchende in Stuttgart. Sie wohnen in 114 Unterkünften, die dezentral auf alle 23 Stuttgarter Stadtbezirke verteilt sind. Um Notunterkünfte zu vermeiden, setzt die Stadt vor allem auf neue Systembauten, deren Nutzung zunächst auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet ist. Der Prognose nach nimmt die Zahl der Geflüchteten bis Ende 2019 auf rund 5800 Personen ab (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2018). Die Stadt Stuttgart beabsichtigt die Baugenehmigungen für die Systembaustandorte zu verlängern.

Es ist davon auszugehen, dass die geflüchteten Menschen, die derzeit in Gemeinschaftsunterkünften leben, in den nächsten Jahren auf dem regulären Wohnungsmarkt aktiv

Abbildung 36: Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011



werden und vor allem die Nachfrage nach Wohnraum im niedrigen Preissegment erhöhen werden. Ende 2017 waren 790 Flüchtlingshaushalte auf der Warteliste für eine Sozialwohnung, der sogenannten Vormerkdatei der Stadt Stuttgart (vgl. Kapitel 5.3) registriert. Trotz des angespannten Wohnungsmarktes konnten im Jahr 2017 dank erhöhter Anstrengungen rund 1680 geflüchtete Menschen in Privatwohnraum untergebracht werden.

6 Wohnungsmarktregion Stuttgart



Die Schaffung von Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahre für die Region Stuttgart. Bei anhaltend hoher Nachfrage müssen deutlich mehr Wohnungen in der Region gebaut werden, damit sich die Versorgungssituation nicht weiter zuspitzt. Eine der aktuell größten Stadtentwicklungen Süddeutschlands ist die Umnutzung des Flugfelds Böblingen/Sindelfingen zu einem neuen, hochwertigen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnquartier. Bis 2025 sollen hier rund 1600 Wohnungen für ca. 4000 Bewohner entstehen.

(Foto: Tobias Held)

51

Die Wohnstandortwahl der Haushalte ist nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern wird durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume, berufliche und finanzielle Aspekte sowie individuelle Wohnwünsche bestimmt. Entsprechend endet auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze. Zwei gegenläufige Tendenzen zeigen sich auf dem regionalen Wohnungsmarkt: Auf der einen Seite steigt seit rund 15 Jahren der Wunsch nach zentralen und gut erschlossenen Wohnstandorten, auf der anderen Seite ist zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus in der Kernstadt wieder vermehrt in die Region ausweichen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland (vgl. Kapitel 2.1) und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf. Die erhöhte Nachfrage im polizentralen Umland führt dort ihrerseits zu Wohnungsknappheiten und Miet- und Immobilienpreissteigerungen.

Durch die beschriebenen Tendenzen steigt in beiden Richtungen die Mobilität zwischen dem Umland und der Kernstadt – und verstärkt damit das Verkehrsaufkommen (Veller 2016, 2018). Zunehmend nehmen die Unternehmen auch die geringe Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum als Standortnachteil bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter wahr (Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart 2018).

Das Kapitel liefert einen Überblick über die unterschiedliche Marktlage in Umland und Kernstadt und geht den Fragen nach den Strukturen und aktuellen Entwicklungen innerhalb der Wohnungsmarktregion nach.

Basisindikatoren zur Region Stuttgart	2017	Veränderung zu 2015 in %
Einwohner	2 778 591	+ 1,6
Haushalte	1 263 000	+ 1,6
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,2	+ 0,0
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1 324 097	+ 1,2
Genehmigte Wohnungen	8 714	- 9,9
Fertiggestellte Wohnungen	8 164	- 11,7

6.1 Wohnungsnachfrage

In der Gesamtschau auf die vergangenen 25 Jahre war die Region Stuttgart durch eine fast ausnahmslos positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet. Zwischen Beginn der 1990er-Jahre und 2017 stieg die Bevölkerungszahl um rund 300 000, zum Jahresende 2017 lebten fast 2,8 Mio. Menschen in der Region.

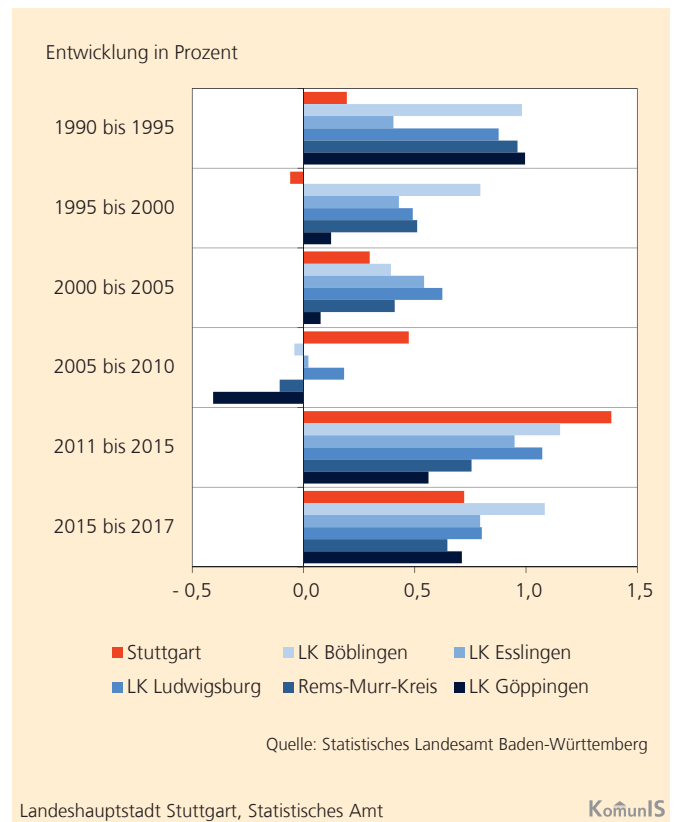
Die Schwerpunkte des Bevölkerungswachstums verlagerten sich ab 2005 zunehmend in die Kernstadt, während in den Jahrzehnten zuvor vor allem die Landkreise der Region Einwohnergewinne verzeichneten. Zwischen 2005 und 2015 stieg die Einwohnerzahl in Stuttgart stärker als in den Landkreisen. Gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte hatten im Zuge der so genannten Reurbanisierung gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung gewonnen (vgl. Schmitz-Veltin 2012).

Zuletzt hat sich das Wachstum wieder stärker in das Umland verschoben, während der Einwohnerzuwachs in der Kernstadt nachgelassen hat. Vor allem im Landkreis Böblingen liegen die jährlichen Zuwächse seit 2015 deutlich über dem Stuttgarter Wert (vgl. Abbildung 37). Anders als in den Jahrzehnten vor 2005 wächst die Einwohnerzahl jedoch nicht primär im ländlich geprägten weiteren Umland, sondern vor allem dort, wo die Infrastrukturen und die Anbindung nach Stuttgart gut ausgebaut sind: in den unmittelbaren Nachbargemeinden, den Mittelzentren und den verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen. Die stadregionale Einwohnerdynamik ist entsprechend auch nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren, sondern als Konsequenz des starken Wachstums der vergangenen Jahre, welches zunehmend weniger von der Kernstadt alleine bewältigt werden kann.

Karte 5 macht deutlich, in welchen Gemeinden der Region die Einwohnerzahl zwischen 2012 und 2017 besonders stark gestiegen ist. Hierzu gehören mit Böblingen, Sindelfingen, Ludwigsburg und Backnang eine Reihe von Mittelzentren. Konstante Einwohnerzahlen oder leichte Verluste wurden dagegen vor allem im Norden und Osten des Rems-Murr-Kreises sowie in einigen Gemeinden des Landkreises Göppingen registriert.

Trotz einer vergleichsweise positiven Einwohnerentwicklung Stuttgarts verliert die Stadt aufgrund von Wanderungen Einwohner an ihr Umland. Dies ist einerseits auf stabile Wohnstandortpräferenzen verschiedener Nachfragergruppen zurückzuführen, die ihre Präferenzen zugunsten suburbaner Wohnstandorte beibehalten haben, andererseits aber auch als Reaktion auf die starke Zunahme der Wohnungspreise an zentralen Standorten. Denn die Neubewertung urbaner Wohnlagen im Rahmen der Reurbanisierung, die dazu beitrug, dass die Mieten an zentralen Standorten besonders stark stiegen (vgl. Kapitel 4.3), blieb nicht ohne Folgen für die regionale Wohn-

Abbildung 37: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahl in den Kreisen der Region Stuttgart seit 1990

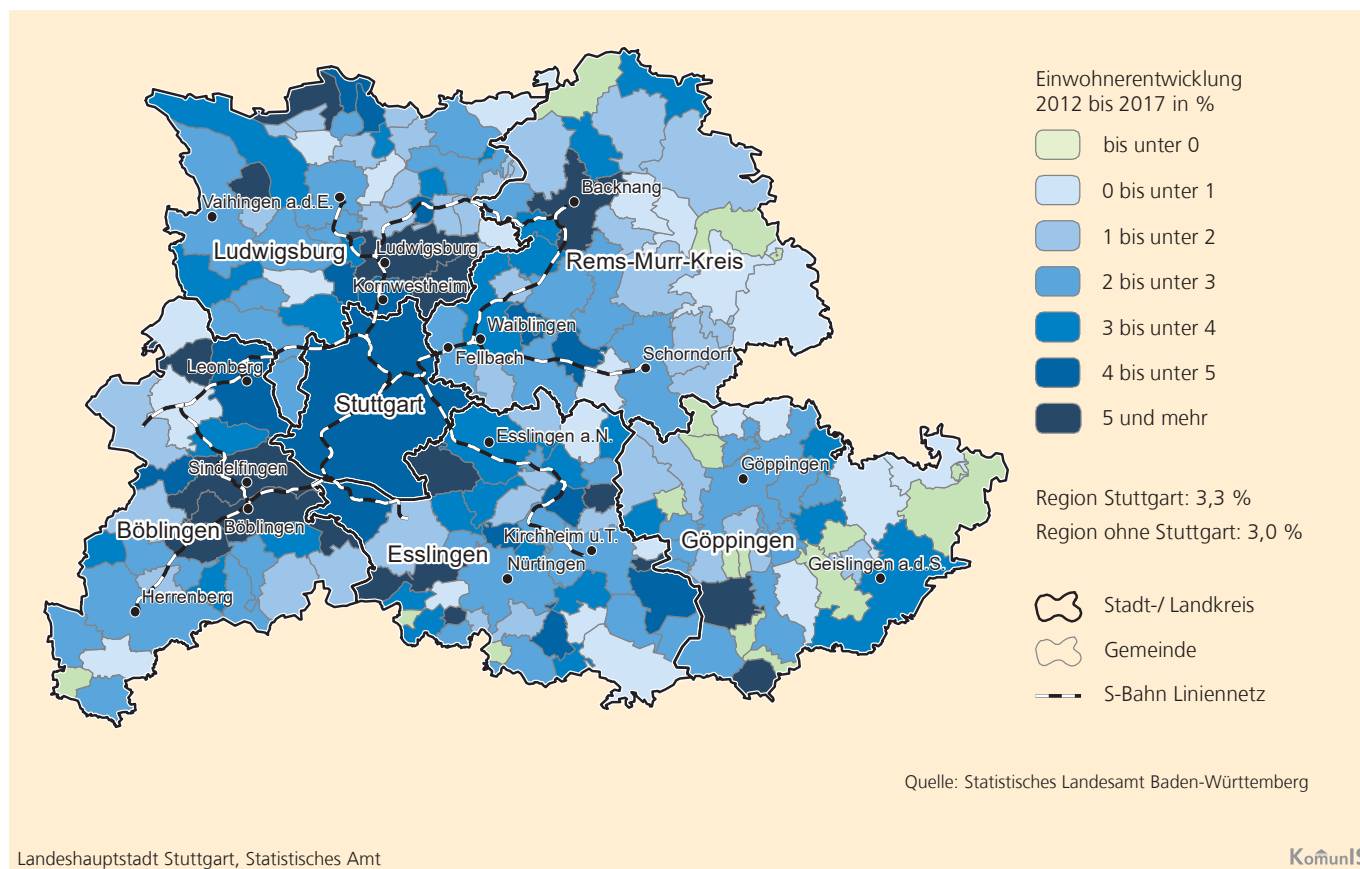


raumnachfrage: Viele, die sich eine Wohnung im Stuttgarter Zentrum nicht mehr leisten können, weichen auf Wohnstandorte im Umland aus. Stuttgart ist zunehmend nicht mehr in der Lage, die stetig wachsende Zahl der Einwohner mit Wohnraum zu versorgen. Zwischen 2014 und 2018 verlor die Stadt im Saldo rund 20 000 Einwohner an die Region.

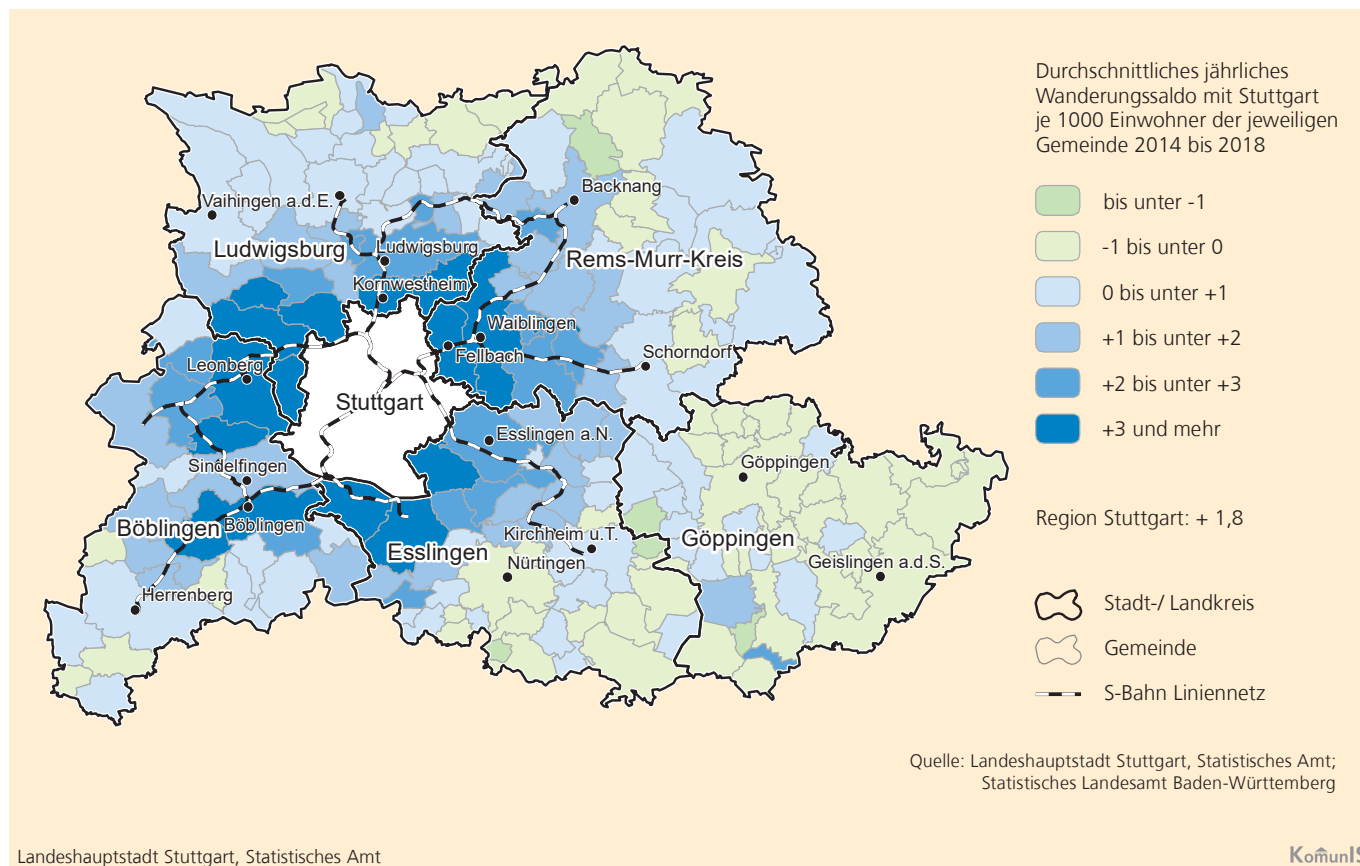
Im Jahr 2018 zogen insgesamt 14 275 Personen von Stuttgart in die Gemeinden der Region Stuttgart, 3097 mehr als von dort nach Stuttgart. Der Wanderungsverlust fiel am stärksten mit dem Rems-Murr-Kreis (- 901) aus. Nur mit dem weiter entfernt liegenden Landkreis Göppingen verzeichnete die Stadt 2018 eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz (vgl. Frisoli/Mäding 2019).

Im Gegensatz zu den 1990er-Jahren, in denen in erster Linie die Gemeinden des weiteren Umlandes von den Wanderungsgewinnen aus Stuttgart profitierten, konzentriert sich die intraregionale Zuwanderung heute stärker auf das nähere Umland. Die Gemeinden, die zwischen 2014 und 2018 im Saldo die stärkste Zuwanderung aus Stuttgart verzeichneten, Ostfildern, Waiblingen, Fellbach, Leonberg, Esslingen, Leinfelden-Echterdingen und Ludwigsburg, grenzen überwiegend direkt an das Stuttgarter Stadtgebiet an. Als Folge der hohen Marktanspannung in Stuttgart bleibt der Nachfragedruck hier – ebenso wie an gut erschlossenen Wohnstandorten insbesondere entlang der Verkehrsachsen, beispielsweise im Remstal – auf einem hohen Niveau (vgl. Karte 6).

Karte 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2012 und 2017



Karte 6: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2014 und 2018



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

6.2 Wohnungsangebot

Von den insgesamt rund 1,3 Mio. Wohnungen in der Region Stuttgart entfallen fast ein Viertel auf die Landeshauptstadt. Weitere 20 Prozent des Wohnungsangebots der Region liegen in den Nachbargemeinden Stuttgarts. Der übrige Wohnungsbestand verteilt sich auf das weitere Umland (30 %) und die übrige Region (28 %). Neben Stuttgart liegen die meisten Wohnungen in den Kreisstädten Esslingen am Neckar und Ludwigsburg (jeweils 46 000 Wohnungen), gefolgt von Sindelfingen (30 000), Göppingen (27 500), Waiblingen (26 000) und Böblingen (24 000).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße nimmt mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum zu. Ende 2017 hatte eine Wohnung in Stuttgart durchschnittlich 3,7 Räume, besonders die Wohnungen mittlerer Größe mit 3 und 4 Räumen dominieren hier (58 % des Wohnungsbestands). Ein- und Zweiraumwohnungen machen rund 20 Prozent aus. Auf der anderen Seiten besteht in den äußeren Bereichen der Region der Wohnungsbestand aufgrund des höheren Ein- und Zweifamilienhausanteils zur Hälfte aus Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. Kleinstwohnungen spielen dort eine untergeordnete Rolle (8 %). Gemittelt ergibt sich hier eine Wohnungsgröße von 4,3 Räumen.

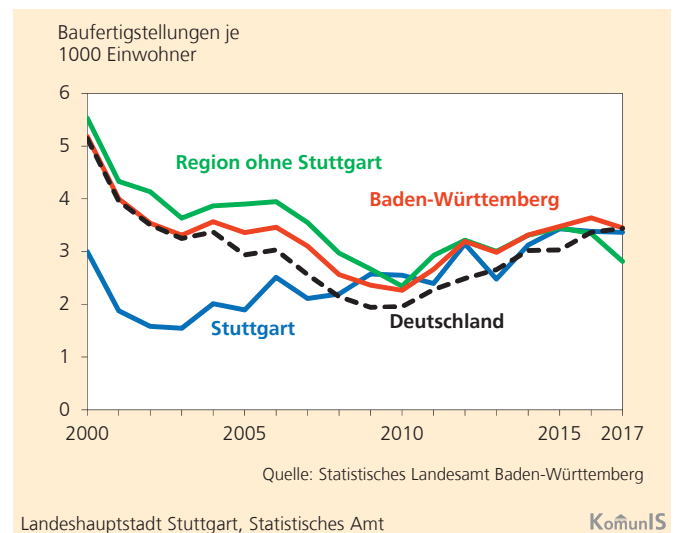
Wohnbautätigkeit

Der Wohnungsbau in der Region Stuttgart hinkt der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage weiter hinterher. 2017 wurden in der Region insgesamt rund 8160 Wohnungen fertiggestellt. Das sind rund 500 Wohnungen weniger als im Schnitt der vergangenen fünf Jahre (8660 Wohnungen). Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen sank 2017 unter den Fünfjahresschnitt auf 7700 Wohnungen. Während zwischen 2012 und 2017 die Wohnungsnachfrage in der Region um 3,3 Prozent (88 000 Einwohner) gestiegen ist, erhöhte sich das Wohnungsangebot nur um 3,1 Prozent (39 500 Wohnungen).

Die höchste Bautätigkeit, bezogen auf die Einwohner, wies 2017 der Landkreis Böblingen mit 4,0 fertiggestellten Wohnungen je 1000 Einwohner auf, gefolgt von der

Landeshauptstadt mit 3,4 Wohnungen je 1000 Einwohner. Damit liegt Stuttgart inzwischen über der Fertigstellungsrate der übrigen Region (2,8) (vgl. Abbildung 38). Schlusslicht unter den Landkreisen ist Göppingen mit 2,0 Wohnungen je 1000 Einwohner.

Abbildung 38: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000

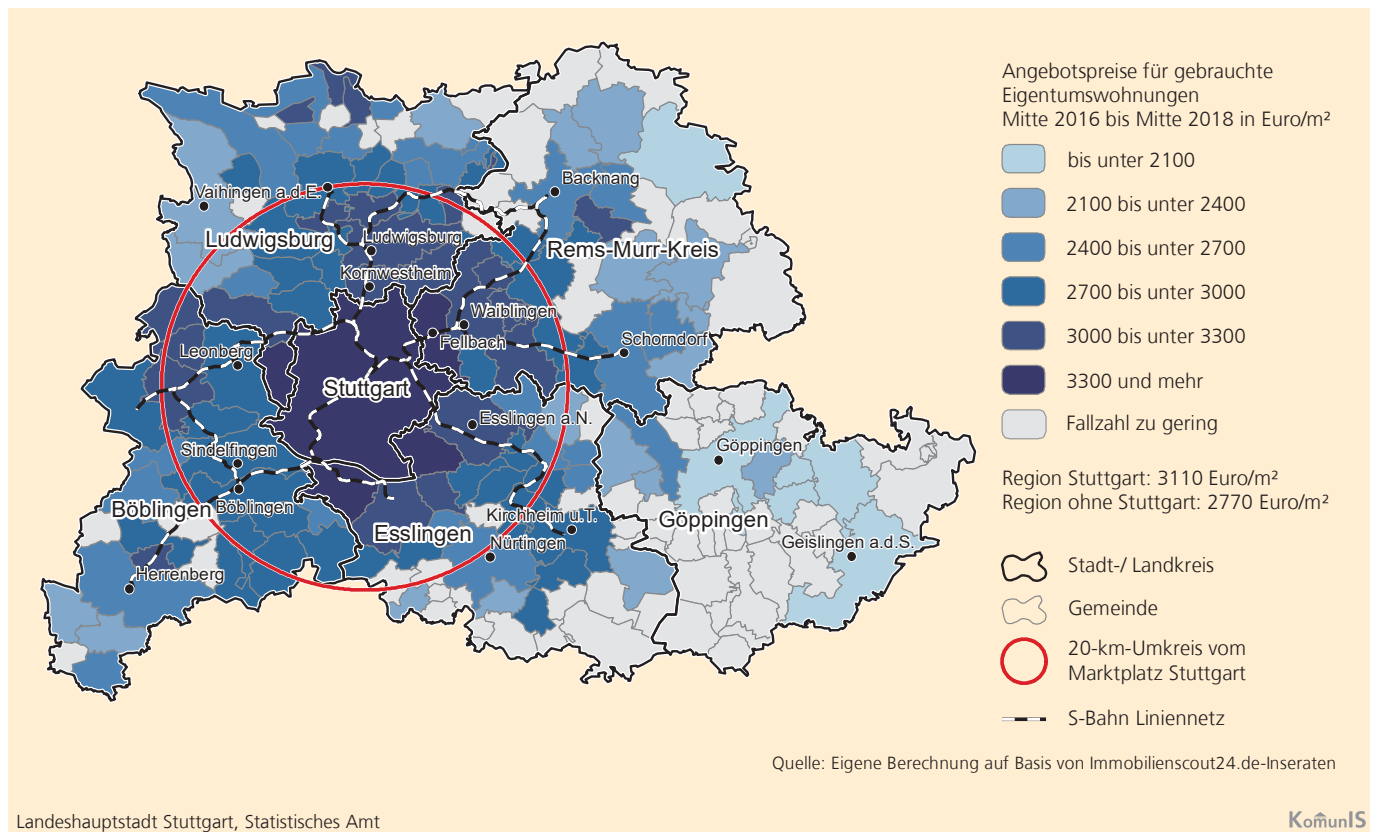


6.3 Wohnungsmarkt

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

Die Wohnungspreise in der Region Stuttgart kennzeichnen ein deutliches Preisgefälle zwischen der Kernstadt und dem weiteren Umland. Im Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2018 reichten die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen von durchschnittlich 1600 Euro je m² in Geislingen an der Steige bis hin zu 3800 Euro je m² in Stuttgart und Gerlingen. Hohe Wohnungspreise von über 3000 Euro je m² werden inzwischen auch in den direkt an die Landeshauptstadt angrenzenden und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Kommunen aufgerufen (vgl. Karte 7). Da viele Haushalte die hohen Preise in Stuttgart und im näheren Umland nicht zahlen können oder wollen, weichen sie für den Eigentumserwerb ins weitere Umland aus und sorgen auch hier für eine hohe Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 6.1).

In nahezu allen Gemeinden der Region lässt sich seit einigen Jahren ein fortwährender Preisanstieg bei Wohnimmobilien beobachten. Im Schnitt lagen 2018 die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart etwa 42 Prozent höher als 2015. Sehr hohe Preiszuwächse von über 60 Prozent zeigen sich in den Gemeinden Ebersbach an der Fils, Eberdingen, Korb, Allmersbach im Tal, Göppingen, Weissach und Filderstadt. In diesen Gemeinden haben sich die 2015 noch vergleichsweise günstigen Wohnungspreise schnell an das Preisniveau der Region angepasst.

Karte 7: Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2016 bis Mitte 2018

Angebotsmieten

Die hohe Nachfrage treibt auch in der übrigen Region Stuttgart die Mietpreise. Die Nachfrageüberhänge führen in den Gemeinden im näheren Stuttgarter Umland zu hohen Mietenniveaus von inzwischen über 10 Euro je m² bei Wiedervermietungen (Mitte 2016 bis Mitte 2018). Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Angebotsmieten bis weit in das Umland Niveaus von über 9 Euro je m², wie beispielsweise in Bietigheim-Bissingen, Schorndorf, Kirchheim unter Teck und Herrenberg. Die Wohnungsengpässe in der Region entspannen sich erst im sogenannten dritten Ring um Stuttgart: In den ländlichen Gemeinden der weiteren Region werden Mietwohnungen deutlich günstiger angeboten, zumeist für unter 8 Euro je m² (vgl. Karte 8). Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles von der Kernstadt Stuttgart ins Umland ist zu berücksichtigen, dass einige Mittelzentren in der Region über eigene Attraktivitäten verfügen. So fallen die Kreisstadt Ludwigsburg und ihr Umland mit einem eigenen Stadt-Land-Gefälle auf.

Neben der Landeshauptstadt verzeichnen zurzeit allerdings vor allem die Gemeinden im weiteren Stuttgarter Umland besonders starke Mietensteigerungen; so dass sich auch hier die Mieten an die hohe Nachfrage anpassen. Beispielsweise verteuerten sich die Angebotsmieten in Eisingen/Fils, Vaihingen an der Enz, Donzdorf, Nufringen und Neckarentzlingen zwischen 2015 und 2018 um über 25 Prozent.

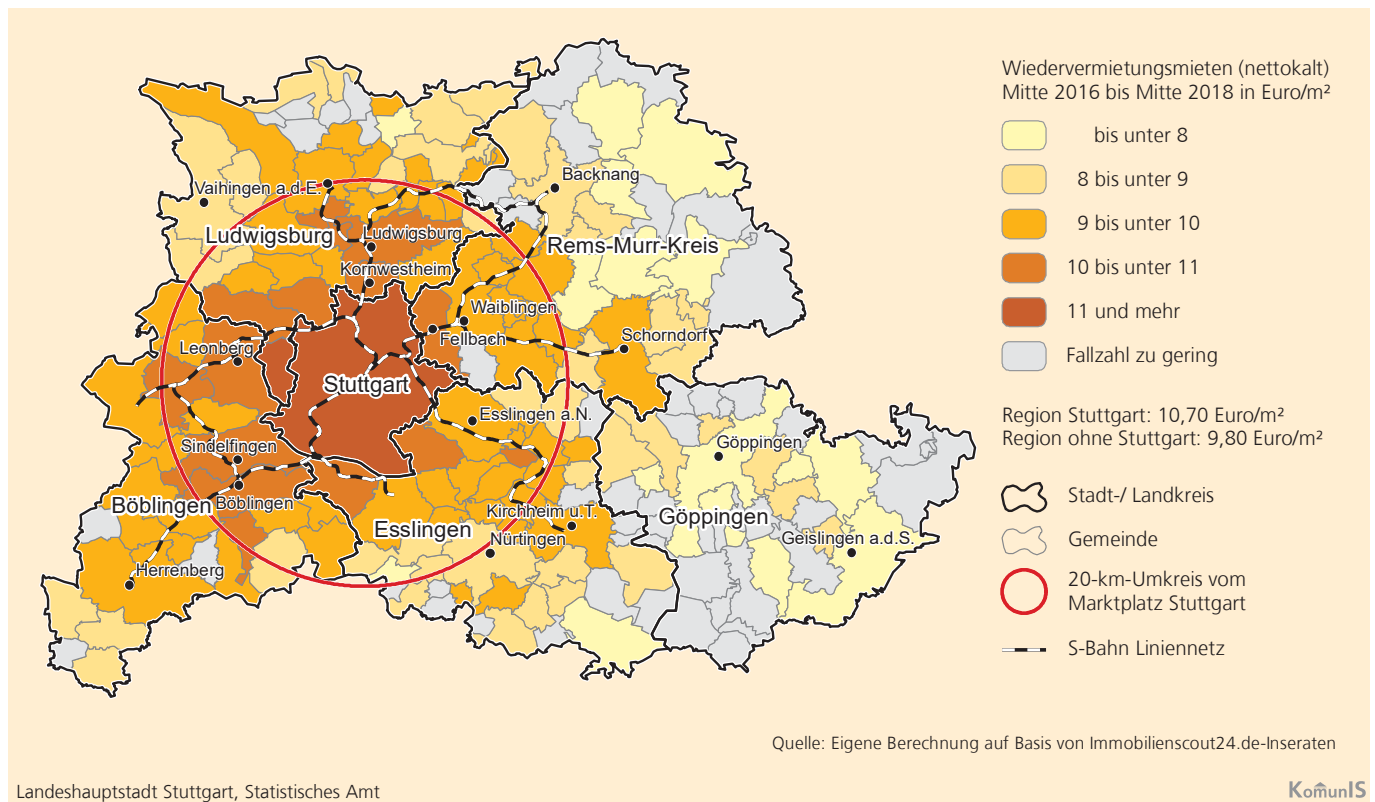
Einschätzung der Wohnungsmarktexperten zur künftigen Nachfrageentwicklung

Im Ergebnis der Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt 2018 (vgl. Kapitel 4.4) erwarten 92 Prozent der Akteure in den gut erschlossenen Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz in den kommenden fünf Jahren einen Nachfragezuwachs nach Wohnraum. Davon prognostizieren 56 Prozent eine starke Zunahme der Nachfrage und damit ein ähnlich hohes Nachfragepotenzial wie in den Randgebieten des Stuttgarter Stadtgebiets. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das S-Bahn-Netz wird das Nachfragepotenzial inzwischen deutlich höher eingeschätzt als noch in den Befragungen 2014 und 2016. Hier erwarten 37 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus und immerhin 22 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs (vgl. Abbildung 39).

Potenziale für Neubau

Die Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart wird im Regionalplan koordiniert. Mit dem Regionalplan erfolgt eine langfristige Flächenvorsorge. Der aktuelle Regionalplan sieht in allen Gemeinden einen Flächenzuwachs vor. Die zuwandernden Menschen sind allerdings vor allem im Kern der Region unterzubringen, da dort die Arbeitsplätze und eine gute Infrastrukturausstattung vorhanden sind. Daher sollen neue Wohnungen bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien („Entwicklungachsen“) entstehen oder in den 41 regionalen Wohnungsbauschwerpunkten.

Karte 8: Angebotsmieten von Wohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2016 bis Mitte 2018

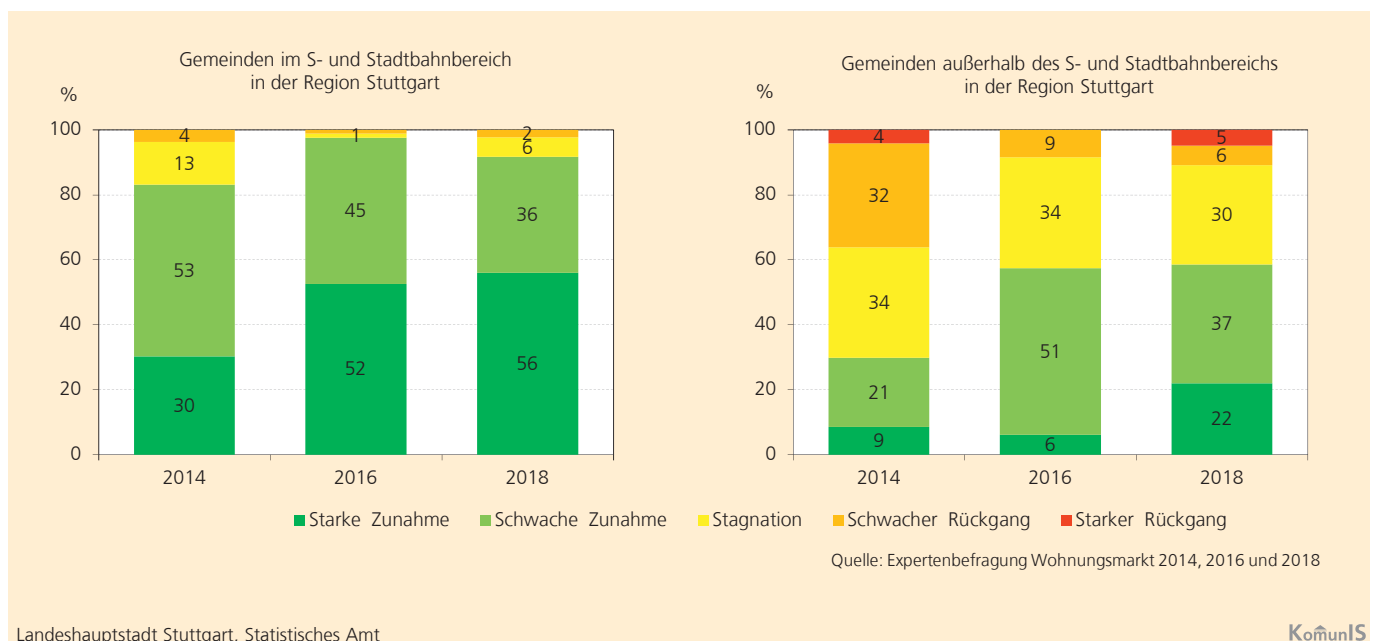


56

Laut dem Verband Region Stuttgart wurde mit dem Regionalplan eine ausreichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke betrieben. Demnach stehen in der Region Stuttgart rund 2000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale (insbesondere Baulücken) (Verband Region Stuttgart 2018).

Nach wie vor konstatiert der Verband Region Stuttgart jedoch ein „Umsetzungsproblem“. Neben der schleppenden Aktivierung von Bauland (Bebauungsplanung, Erschließung und Erteilung von Baurecht) komme dabei als weiterer Faktor ein Engpass bei den Planungskapazitäten hinzu, die einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren des Öfteren im Wege stehen (Verband Region Stuttgart 2018).

Abbildung 39: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



7 Verzeichnisse

BMWi; Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung. Berlin.

Deutsche Bundesbank (2018): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017. Monatsbericht Februar 2018. S. 52-54.

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 Bundesministerium 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 (2019): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2018: Stuttgart wächst weiterhin durch Zuzug und Geburten. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2019.

Gunderlach, Robert (2014): Familien in Stuttgart 2013. Nur jeder sechste Privathaushalt ist 2013 in Stuttgart eine Familie mit Kindern unter 18 Jahren – jede fünfte Familie ist eine alleinerziehende Familie. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2014, S. 276-289.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (2018): Grundstücksmarktbericht 2018. Stuttgart.

Haußmann, Michael; Mäding, Attina; Schmitz-Veltin, Ansgar (2019): Einwohnerprognose 2018 bis 2030. Annahmen und Ergebnisse für Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2019, S. 4-27.

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

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2018): Wohnungsbau in Stuttgart: 2129 Wohnungen im Jahr 2017 fertiggestellt. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2018; S. 208-214.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2019): Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019.

Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (2018): Wie attraktiv sind Standorte in der Region Stuttgart? Ergebnisse einer Unternehmensbefragung. Stuttgart.

Kholodilin, Konstantin A.; Michelsen, Claus: Anzeichen für neue Immobilienpreisblase in einigen OECD-Ländern – Gefahr in Deutschland geringer. DIW Wochenbericht Nr. 30+31/2018. S.657-668.

Landeshauptstadt Stuttgart (2014): Wohnen in Stuttgart. Stuttgart.

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

Landeshauptstadt Stuttgart (2017): Zeitstufenliste Wohnen 2016 – Sachstandsbericht. Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart. Gemeinderatsdrucksache 255/2017. Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart (2018): 38. Stuttgarter Flüchtlingsbericht. Stuttgart.

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.

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.

Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael (2018): ACCENTRO-IW-Wohnkostenreport 2018. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise. Köln.

Veller, Michael (2016): Zahl der Auspendler auf neuem Höchststand. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11/2016, S. 299.

Veller, Michael (2018): Stuttgart ist als Arbeitsort weiter beliebt – Zahl der Einpendler auf Rekordniveau. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2018, S. 235.

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. Stuttgart.

Abbildung 1:	Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1970	16
Abbildung 2:	Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 1990 für ausgewählte Gebiete	17
Abbildung 3:	Haushalte in Stuttgart 2018	18
Abbildung 4:	Entwicklung der Stuttgarter Einwohnerzahl bis 2030 nach unterschiedlichen Zuzugsvarianten	18
Abbildung 5:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2018 nach ausgewählten Haushaltstypen	20
Abbildung 6:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2006, 2012 und 2018 nach Alter der Haushaltsbezugsperson	20
Abbildung 7:	Durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Stuttgart 2012 und 2018 nach Haushaltstypen	20
Abbildung 8:	Beurteilung der Wohnausstattung in Stuttgart 2018	21
Abbildung 9:	Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand	24
Abbildung 10:	Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995	24
Abbildung 11:	Herkunft der Neubaubezieher 2013 bis 2017	27
Abbildung 12:	Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenliste 2004 bis 2016	28
Abbildung 13:	Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2016 nach Zeitstufen	28
Abbildung 14:	Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2012 bis 2017 nach der Gebäudegröße	29
Abbildung 15:	Veränderung des Wohnungsbestandes in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 bis 2017	31
Abbildung 16:	Maßnahmen der Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2018 nach Anzahl der Wohnungen	32
Abbildung 17:	Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2018 nach Baualtersgruppen	32
Abbildung 18:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998	33
Abbildung 19:	Umsätze und Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart seit 2000	36
Abbildung 20:	Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005	36
Abbildung 21:	Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg seit 2000	37
Abbildung 22:	Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2014 bis 2018	39
Abbildung 23:	Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Mieterhaushalten in Stuttgart 2018 nach Einkommensgruppen	39
Abbildung 24:	Stuttgarter Mieterhaushalte 2018 nach Mietbelastung	39
Abbildung 25:	Index zur Wohnungsmarkttension in Stuttgart	40
Abbildung 26:	Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt	41
Abbildung 27:	Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten	42

Abbildung 28:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000	44
Abbildung 29:	Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart 2014 bis 2024	45
Abbildung 30:	Mietengefüge des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2018	46
Abbildung 31:	Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001	46
Abbildung 32:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine, vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000	48
Abbildung 33:	Vorgemerkte Haushalte und Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2018 nach Zielgruppen	48
Abbildung 34:	Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens in Stuttgart seit 2010	49
Abbildung 35:	Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2018	50
Abbildung 36:	Untergebrachte Flüchtlinge in Stuttgart seit 2011	50
Abbildung 37:	Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahl in den Kreisen der Region Stuttgart seit 1990	52
Abbildung 38:	Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000	54
Abbildung 39:	Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart	56

Karte 1:	Kaufkraft je Einwohner in den Stuttgarter Stadtbezirken 2018	19
Karte 2:	Baufertigstellungen in Stuttgart 2013 bis 2017	26
Karte 3:	Angebotspreisniveau von Mietwohnungen in Stuttgart Mitte 2016 bis Mitte 2018	38
Karte 4:	Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2017	45
Karte 5:	Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2012 und 2017	53
Karte 6:	Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2014 und 2018	53
Karte 7:	Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Mitte 2016 bis Mitte 2018	55
Karte 8:	Angebotsmieten von Wohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2016 bis Mitte 2018	56
Tabelle 1:	Künftige größere Wohnungsbauprojekte in Stuttgart	28
Tabelle 2:	Marktaktiver Leerstand (nur Geschosswohnungen) 2010 bis 2017	31
Tabelle 3:	Fertiggestellte Wohnungen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart seit 2013 nach Förderprogrammen	47

Stichwort	Seite	Stichwort	Seite
Angebotsmieten	37, 55	Mietbelastung	39
Angebotspreise für Eigentumswohnungen	54	Mietpreisbremse	13
Baufertigstellungen	24	Mietspiegelmiete	37
Baukindergeld	14	Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	47
Baulandpreise	36	Neubaubezieher	27
Bautätigkeit	24	Preisblase	37
Bedarfsgemeinschaften	49	Private Haushalte	17
Belegungsrechte	46	Pro-Kopf-Wohnflächen	20
Bestellerprinzip	14	Reurbanisierung	17
Bevölkerungswachstum	16, 52	Sanierungen	32
„Bündnis für Wohnen“	12, 46	Sozialmietwohnungen	44
Einkommen	19	Städtische Wohnungsbauförderung	44
Einpersonenhaushalte	17	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	10
Einwohnerentwicklung	16	Umland	51
Einwohnerprognose	18	Verlängerung der Kündigungssperrfrist	14
Energieeffizienz	31	Vormerkdatei	48
Energiesparprogramm für private Wohngebäude	32	Wanderungen	16
Energieträger	32	Wohnausstattung	21
Familienhaushalte	18	Wohnbaupotenzial	27
Flüchtlingsunterbringung	50	Wohnbautätigkeit	54
Förderprogramm „Schaffung von Wohnraum zur Miete“	47	Wohneigentum	19
Förderung des selbst genutzten Wohneigentums	47	Wohngebäude	29
Gutachterausschuss	36	Wohngeld	50
Haus- und Wohnungspreise	36	Wohnumfeld	21
Kappungsgrenze	13	Wohnungen	30
Kaufkraft	19	Wohnungsbauförderung	44
Kaufpreise	36	Wohnungsbestand der SWSG	45
KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“	32	Wohnungsbestand	29
Kosten der Unterkunft	49	Wohnungsmieten	37
Landeswohnungsbauprogramme	44	Wohnungspolitische Ziele	10
Lärmbelastung	21	Wohnungsvermittlungen	48
Leerstand	31	Zeitstufenliste Wohnen	27
		Zweckentfremdungsverbot	14

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

www.stuttgart.de/statistik-infosystem



stadtnah **PALLOTTI** im Grünen

Siedlungswerk



Stuttgart-Birkach
Eigentumswohnungen
2 bis 5 Zimmer | im Bau



Siedlungswerk GmbH
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Telefon 0711 2381-224
bgss@siedlungswerk.de

www.siedlungswerk.de



SWSG. IN STUTTGART ZU HAUSE. SEIT ÜBER 80 JAHREN.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sorgt seit über 80 Jahren dafür, dass möglichst viele Menschen ein attraktives Zuhause in Stuttgart zu fairen Preisen finden. Wir bieten mehr als 18.000 Mietwohnungen an und bauen Eigenheime und Eigentumswohnungen.

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

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