

1. Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt

Stuttgart besitzt einen der stabilsten und zugleich dynamischsten Wohnimmobilienmärkte. Alle relevanten Indikatoren sind derzeit solide. Die hohe Sicherheit des Investments und der Vermögenswerte ist auch der Angebotspolitik in der Innenentwicklung zu verdanken. Das Investitionsklima hat sich in den vergangenen zehn Jahren verbessert, vor allem durch den eingeleiteten Trend zum innerstädtischen Wohnen. Die Stadt ist ein begehrter Wohnstandort, zugleich sind auch die Wohnkosten gestiegen. Die Wohnzufriedenheit ist dagegen – als Kehrseite der relativen Angebotsverknappung bei der Wohnraumversorgung – gesunken.

1.1 Struktur und Zufriedenheit mit der Wohnraumversorgung

Die Wohnzufriedenheit der Stuttgarter Bevölkerung wurde zuletzt in der Bürgerumfrage 2015 erfasst. „Zu hohe Mieten“ und „mangelhaftes Wohnungsangebot“ stehen auf Rang 1 (70% aller Nennungen) bzw. Rang 3 (57% aller Nennungen) in der Wahrnehmung der größten Probleme der Stadt (vgl. A. Bartz; Statistik und Informationsmanagement 10/2015). Der Wohnungsmangel wird spätestens seit 2013 als dringliches Problem wahrgenommen. Die Zufriedenheit mit dem konkreten Wohnungsangebot ist nach ihrem Höchststand 2009 (47 Punkte) auf 33 Punkte gesunken (Bewertung nach Kommunalbarometer). Die Zufriedenheitswerte in Bezug auf die verfügbaren Wohnungen sind in den letzten Jahren gleichbleibend hoch (zuletzt 2015 bei 80 Punkten), was auf die hohe Qualität der gebauten und bezogenen Wohnungen hinweist.

Die Pro-Kopf-Versorgung und die durchschnittliche Wohnungsgröße stagniert seit Jahren, sie ist jedoch zwischen 2011 und 2015 konträr zum Nachfrage- und Preiszuwachs um 1,1 qm auf 38,4 qm/Einw. zurück gegangen (vgl. Region ohne Stuttgart 44,5 qm/Einw.). Damit liegt Stuttgart auf dem 9. Platz der zehn größten Städte. Die Größe der durchschnittlichen Neubauwohnung beträgt 2015 rund 89 qm (vgl. Durchschnitt 2006-2015: 95 qm).

Die Wohneigentümerquote (selbst genutzter Wohnraum der Stuttgarter Haushalte) liegt nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2014 mittlerweile bei 28% und ist zwischen 2012 und 2016 um rund 3%-Punkte zurück gegangen, Stuttgart liegt damit weiterhin auf einem der vorderen Plätze im Großstadtvergleich. Das bedeutet weniger selbst genutztes Eigentum und mehr Vermietungen.

Bei den Eigentumsformen im Wohnungsbestand ergibt sich eine Dominanz der Eigentümergemeinschaften (WEG), mit knapp 50% der Wohnungen in Mehrwohnungshäusern und 38% der Wohnheimwohnungen. Genossenschaften besitzen 7,6% und die Stadt Stuttgart (inkl. SWSG) 6,7% des Gesamtwohnungsbestandes. Derzeit sind 50,2% Ein-/Zweifamilienhäuser, 49,4% Mehrfamilienhäuser (entsprechend 78% des Wohnungsbestandes) und 0,4% Wohnheime.

1.2 Preisliche Entwicklung der Wohnimmobilien

Auch die Wohnkosten sind weiter gestiegen. Die Entwicklung der Grundstücks- und Baupreise sowie der Wohnnebenkosten liegt bis zuletzt weiterhin deutlich über derjenigen der Lebenshaltungskosten. Aber auch die Kaufkraft der Stuttgarter Haushalte ist zwischen 2010 und 2015 um jährlich 2,5% gestiegen (vgl. Inflation in Baden-Württemberg von 1,1%/Jahr). Dennoch ist der Einstieg in Wohneigentum aufgrund der stark ge-

stiegenen Kaufpreise für „Schwellenhaushalte“ (ohne größeren Eigenkapitalanteil) schwieriger und risikoreicher geworden.

Zuletzt hatte der Stuttgarter Gutachterausschuss 2015 die rund 500 Bodenrichtwerte für Baugrundstücke um 10-15% nach oben angepasst. In den Marktsegmenten bebauter Wohnbaugrundstücke war der Preisanstieg 2015 weiterhin kräftig. Einfamilienhäuser verteuerten sich um 8 %, Mehrfamilienhäuser um 10 % und Zwei- bis Dreifamilienhäuser um 11 %. Für einen Geschosswohnungsbauplatz werden durchschnittlich 1.180 €/qm bezahlt. Für einen Eigenheimbauplatz werden durchschnittlich 750 € bezahlt, in bevorzugten Lagen 1.410 €/qm, die Spitzenlage in der Halbhöhe erzielt 1.890 €/qm. Die Preisspannen zwischen einfachen Wohnlagen und höherwertigen Wohnlagen gehen seit Jahren auseinander. Mittlerweile werden aber auch in benachteiligten Lagen höherpreisige Projekte realisiert (z.B. entlang der Tübinger Straße in S- Süd oder im Bereich Veielbrunnen in Bad Cannstatt). Neue Wohngebiete in mittlerer Preislage lassen sich künftig mit entsprechender Grundstücksverbilligung lediglich auf städtischen Arealen im Rahmen der Wohnbauförderung entwickeln (Messe- und Klinikaltstandorte, angekaufte Gewerbe- und Bahnflächen in Feuerbach, im Neckarpark und im Rosenstein).

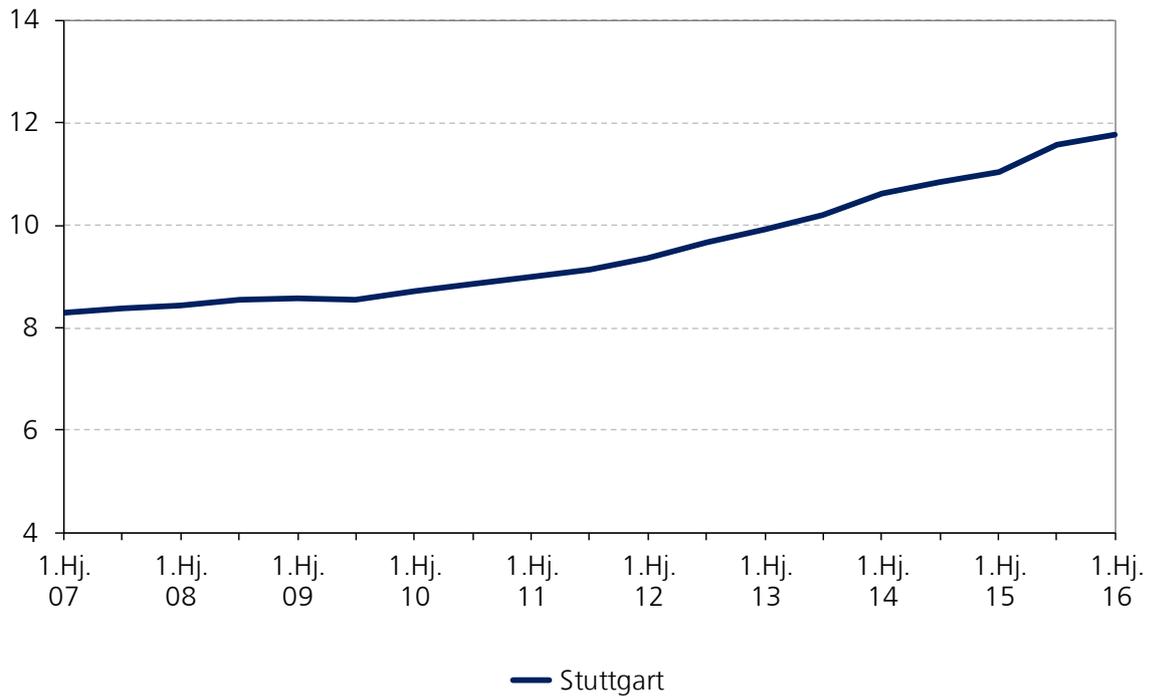
Nach aktuellem Bericht des Gutachterausschusses stiegen die Immobilienpreise in 2016 für Bestandswohnungen und Mehrfamilienhäuser um 15% (vgl. 2015: Bestandswohnungen +13%, Mehrfamilienhäuser +10%). Neubauwohnungen lediglich um ca. +7%. Neue Eigentumswohnungen liegen im Durchschnitt bei 5.425 €/qm, in den Stadtbereichen Mitte werden 6.410 €/qm, in Nord 4.355 €/qm, in Neckar 4.720 €/qm und auf den Fildern 5.155 €/qm erreicht. Für ein Einfamilienhaus wurde durchschnittlich 850.000 €, für ein Reihenhaus 465.000 € bezahlt. Über einen längeren Zeitraum betrachtet (2010 - 2015) sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um 45% und für neue Eigentumswohnungen um 60% angestiegen.

Aus dem Kurzbericht zum Mietspiegel 2016: Das Mietspiegelniveau (Kaltmieten) ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich 6% gestiegen. Die Steigerung fällt etwas geringer aus als noch vor zwei Jahren (+7,7%), allerdings stärker als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+5,3%). Damit sind die Bestandsmieten des Mietspiegels weniger stark gestiegen als die Preise für Eigentum. Den niedrigste Preisanstieg erfahren Mietwohnungen mit den Baujahren 1950 bis 1984 (+3,6%). Auf diese Baujahrs-kategorie entfällt nahezu die Hälfte des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes. Die Durchschnittsmiete liegt jetzt bei 8,95 €/qm (vgl. 2006: 6,80 €/qm, 2013/14: 8,44 €/qm). Stuttgart liegt beim Kaltmietniveau im Mietpreisranking hinter München und Frankfurt auf Platz 3. Die Mietbelastungsquote (bruttowarm) liegt aktuell bei 28,8% des Nettoeinkommens eines durchschnittlichen Stuttgarter Haushalts.

Die Angebotsmieten (nettokalt) sind vom 1. Halbjahr 2010 bis zum 1. Halbjahr 2016 um 35% gestiegen. Das durchschnittliche Niveau der Angebotsmieten betrug zum 2. Quartal 2016 11,97 €/qm. Es wird zwar ein weiterer Anstieg der Angebots- und Wiedervermietungsmieten und eine überdurchschnittliche Ausweitung des hochpreisigen Mietsegments erwartet (2016: 43% aller Inserate bei Immoscout24 GmbH ab 12 €/qm, zuletzt nur noch jede zehnte Wohnung unter 9 €/qm).

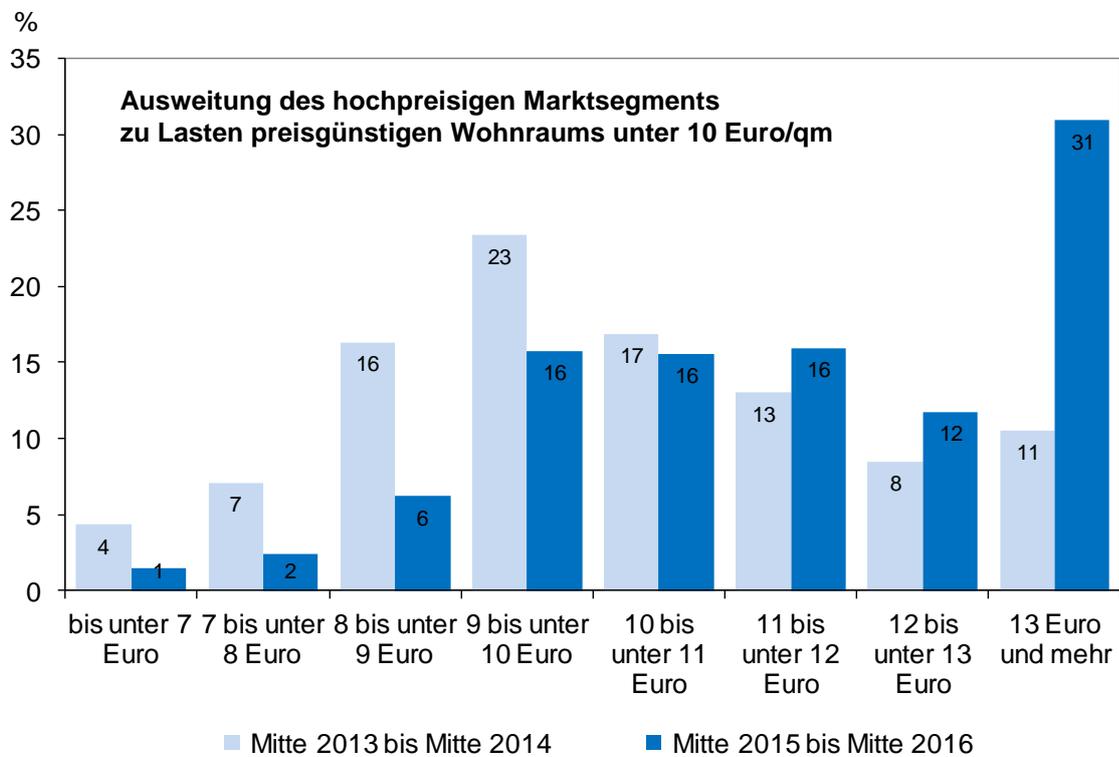
Die Entkopplung der mietspiegelbasierten Bestandsmieten und den inserierten Angebotsmieten ist signifikant (knapp 3 Euro) und auf die hohe Preisdynamik bei Neuvertragsmieten zurück zu führen. Die „Mietpreisbremse“ wird allenfalls bei den Wiedervermietungsmieten wirksam, in Fällen, in denen bei günstiger Ausgangsmiete ein „Aufholen“ erwartet wird.

Angebotsmieten (nettokalt) in Euro/m²



Quelle: Statistisches Amt, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Abb. 1: Veränderung der Angebotsmieten auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart seit 2007



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

Abb. 2: Veränderung der Mietenspanne der Angebotsmieten in Stuttgart 2013 bis 2016

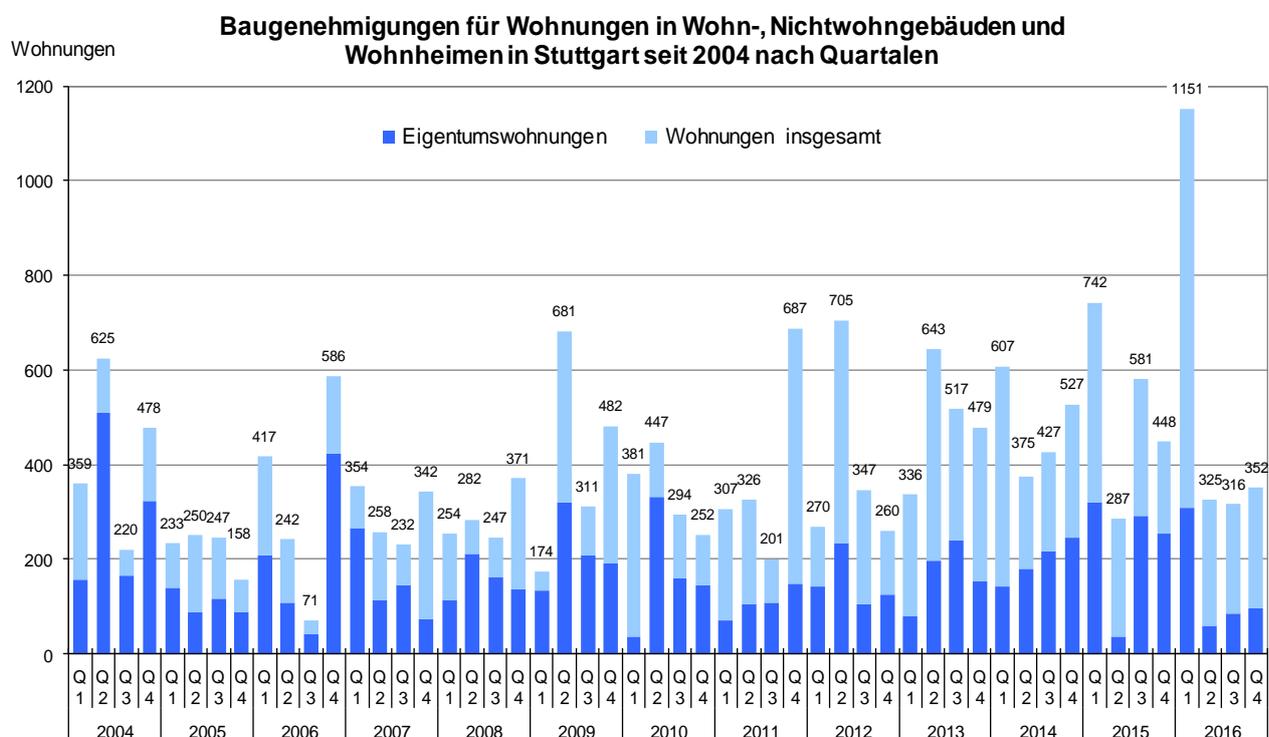
1.3 Geförderter Wohnungsbau

Der Bestand an geförderten, preis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist der Grundstock für einen „bezahlbaren“ Wohnungsbestand. Der Bestand an geförderten Wohnungen beträgt zum 31.12.2016 insgesamt 17.029 WE, der Anteil an Sozialmietwohnungen 14.540 WE, davon im 1. Förderweg 11.915 WE. Der Bestand an Wohnungen mit Belegungsrechten beträgt zum 31.12.2016 insgesamt 21.089 Wohnungen, darunter städtische Belegungsgerechte 19.138 WE. Der Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand verringert sich weiter auf 5,8% (2015), bei gleich bleibendem Anteil städtischer Belegungsrechte (insbesondere Sozialmietwohnungen 2005 bis 2015: von 6,0 % auf 5,0 %). Damit steigt der Druck auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment zu Lasten der Haushalte mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft weiter.

2. Entwicklung der Wohnbautätigkeit

2.1 Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich gegenüber früheren Jahren auf einem höheren Niveau stabilisiert und erreicht ihren höchsten Wert seit mehr als 15 Jahren. Zuletzt sind zwischen 2013 und 2015 zwischen 1.900 WE und 2.000 WE genehmigt worden, in 2016 sind es nach vorläufiger Schätzung rund 2.100 WE. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in 2015 die Zahl der genehmigten Wohnungen, bereinigt um die Zahl der Wohnheime (insbesondere Flüchtlingsunterkünfte), 1.532 WE betrug, für 2016 liegt diese Zahl voraussichtlich bei rund 1.000 WE (-30%).



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

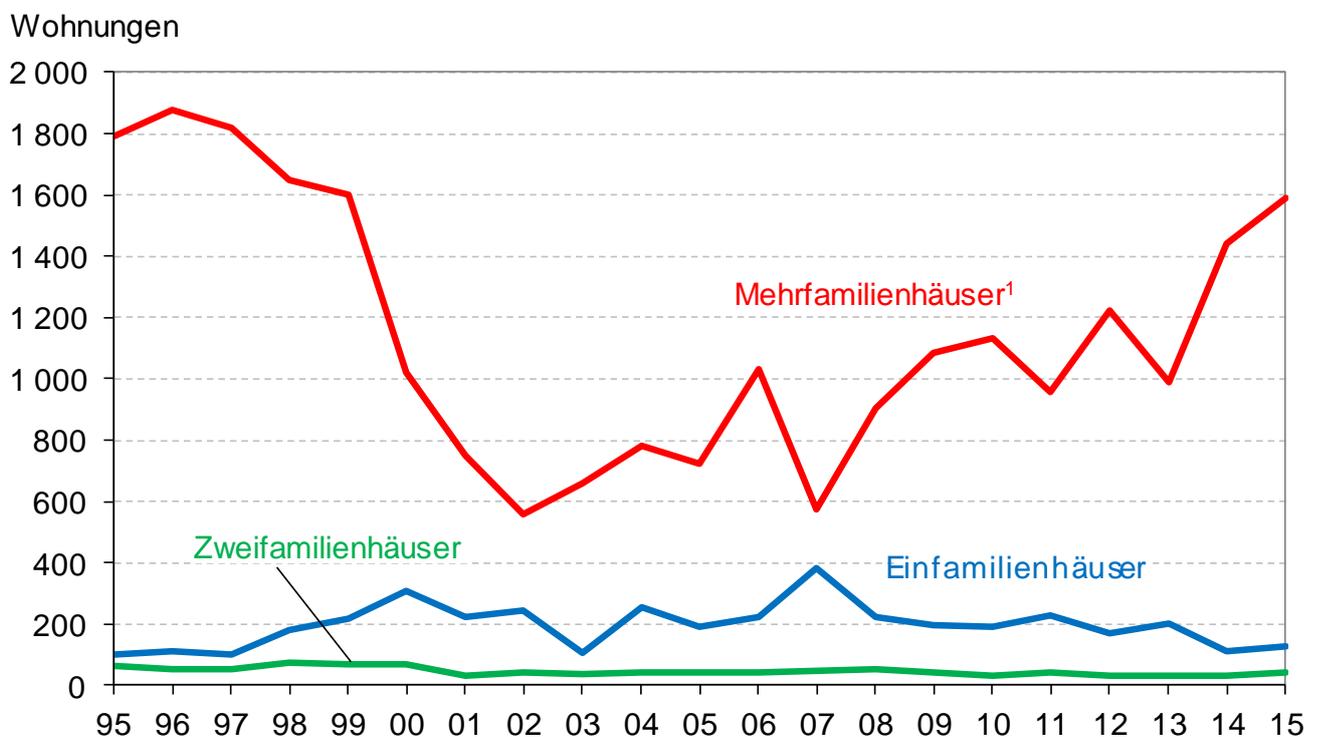
Abb. 3: Baugenehmigungen nach Quartalen seit 2004

2.2 Baufertigstellungen

Im Zeitraum von 2000 bis 2015 wurden insgesamt ca. 23.000 WE gebaut ($\bar{\varnothing}$ 1.440 WE/Jahr). Die Bautätigkeit betrug dabei zwischen 2000 und 2011 15.593 WE ($\bar{\varnothing}$ 1.300 WE/Jahr) und zuletzt zwischen 2012 und 2015 7.424 WE ($\bar{\varnothing}$ 1.855 WE/Jahr). Seit dem Jahr 2005 sind die Baufertigstellungen um + 90% gestiegen. Die Bestandserneuerungsquote ist dem entsprechend angewachsen (2000-2009: $\bar{\varnothing}$ 4,3 ‰; 2011-2015: $\bar{\varnothing}$ 5,8 ‰).

Die Zahl der Baufertigstellungen hat 2015 mit 2.129 WE einen Spitzenwert erzielt (Schwankungsbreite der Jahre 2010-2014 mit $\bar{\varnothing}$ 1.650 WE/Jahr). Die Bautätigkeit liegt mit 6,9 WE je 1.000 Bestandswohnungen unter dem Regionalwert (7,2% je 1.000 WE).

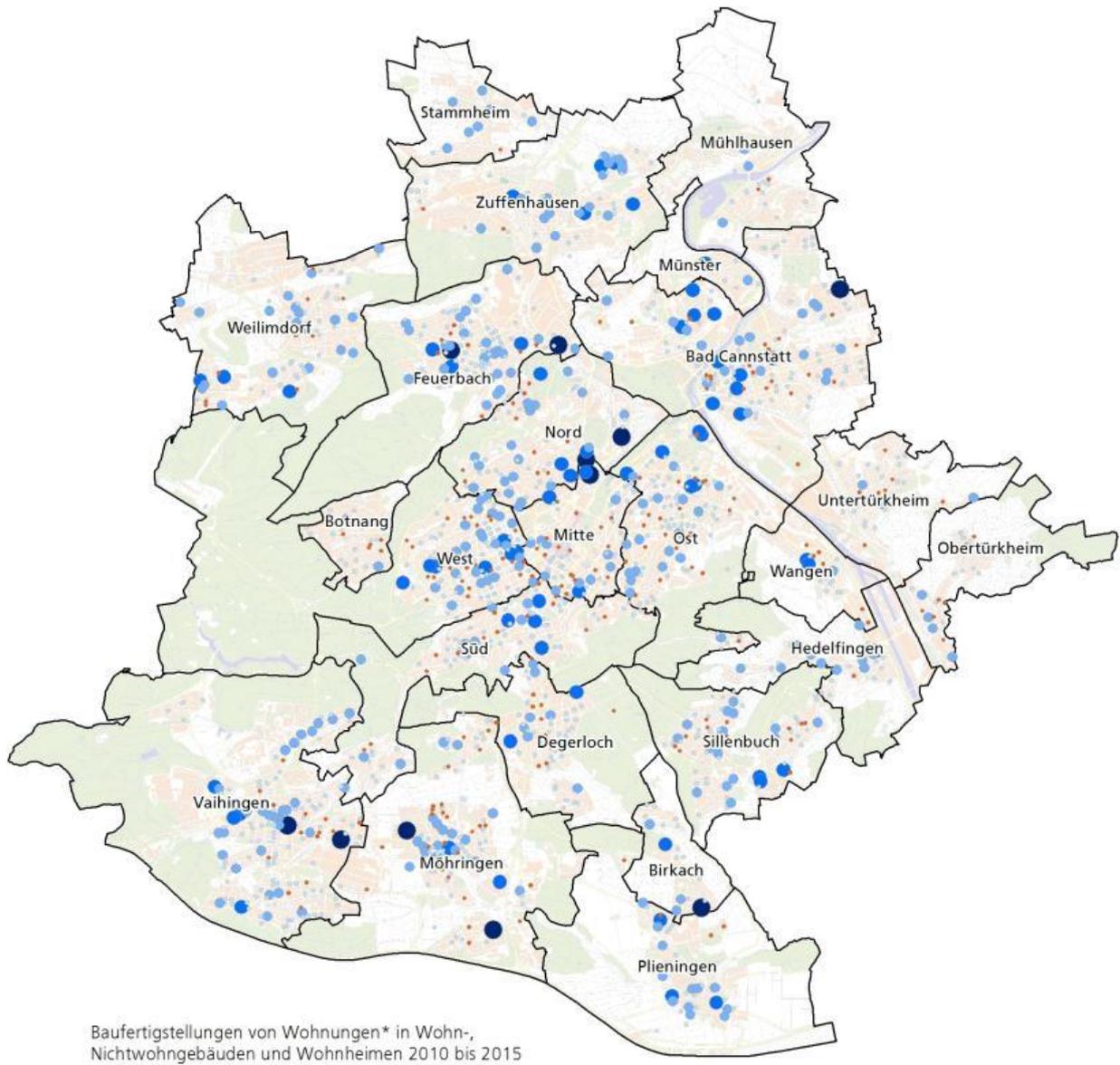
Fast 85% der 2015 neu errichteten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. 69% der in neuen Wohngebäuden geschaffenen Wohnungen sind Eigentumswohnungen, 31% Mietwohnungen.



¹ Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 4: Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart seit 1995



Baufertigstellungen von Wohnungen* in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen 2010 bis 2015 im Baublock

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

Stuttgart insgesamt: 10 391

Stadtbezirke

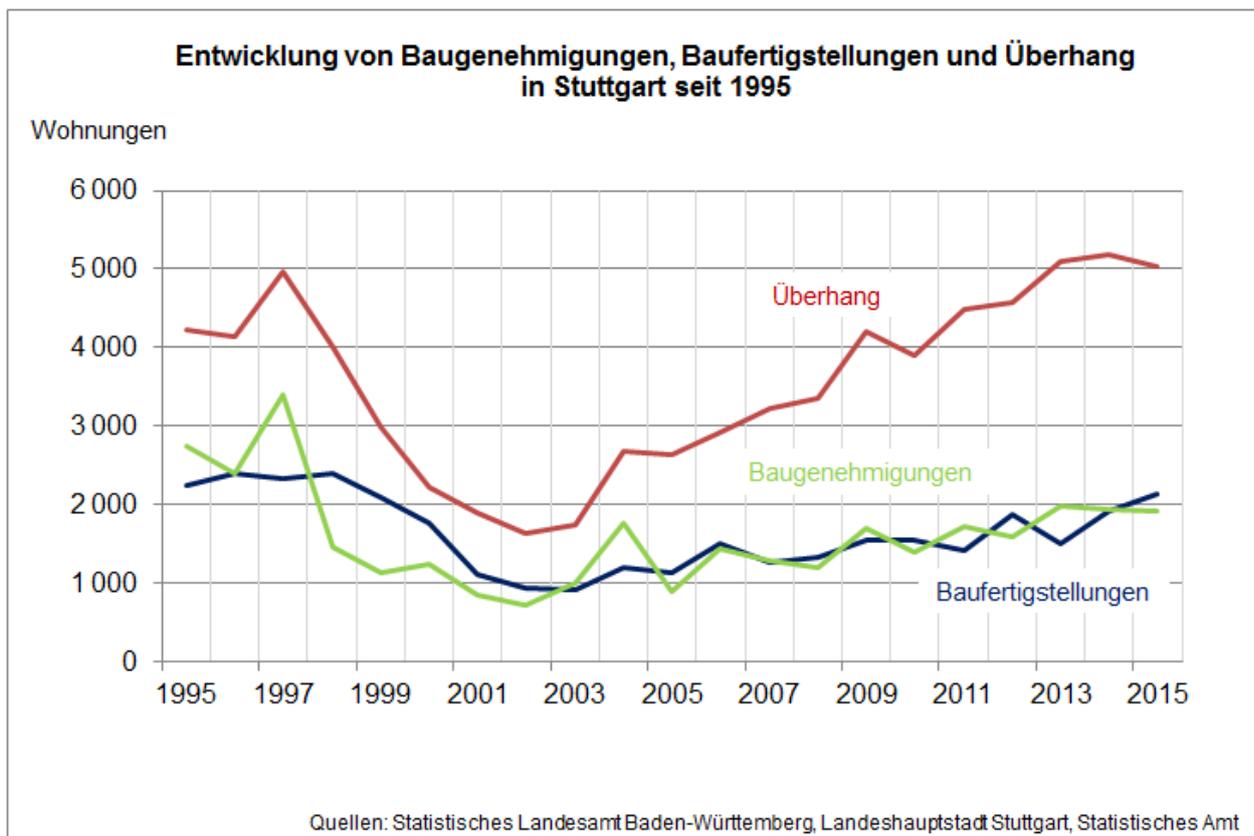
* Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann durch Ausbau, Nutzungsänderung und Zusammenlegung von Wohnungen der Saldo aus dem Zustand vor und dem Zustand nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 5: Baufertigstellungen in Stuttgart 2010 bis 2015

2.3 Bauüberhang

Der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht realisierte Wohnungen) ist in den vergangenen anderthalb Jahrzehnten bis 2014 auf 5.183 WE angestiegen. Ungeachtet statistischer Unschärfen ist festzuhalten, dass der Markt die Baurechte nicht im gleichen Maße absorbiert wie sie geschaffen werden. Nicht ausgeschlossen ist, dass Baurecht beantragt und genehmigt, deren Realisierung wegen komplizierter Baugrundvorbereitungen oder aber auch steigender Erwartungen an Grundstückswerte hinaus geschoben wird. Dem gegenüber sind zwischenzeitlich einige größere Gebiete wie das Milaneo (415 WE), das Gerber (110 WE), der Seepark Möhringen (490 WE) und der Europaplatz Fasanenhof (315 WE) Bau fertig gestellt. Daher hat sich der Bauüberhang zuletzt bis 2015 wieder leicht auf 5.031 WE reduziert.



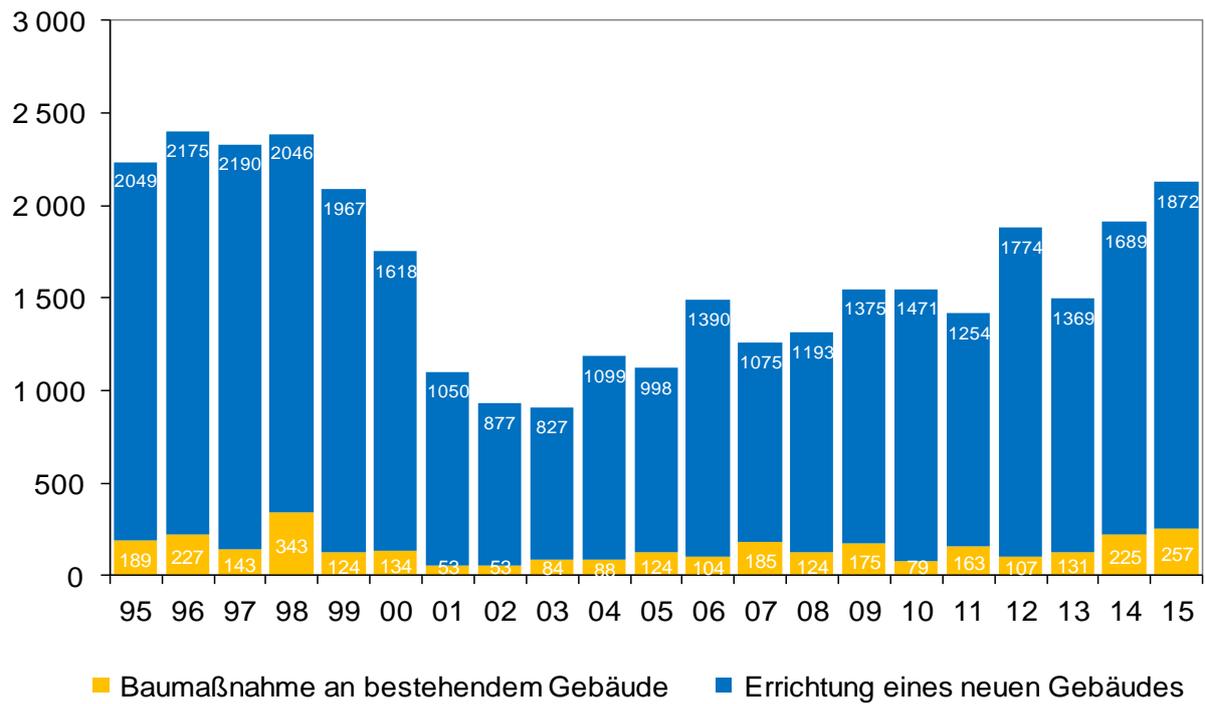
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abb. 6: Entwicklung Bauüberhang seit 1995

2.4 Baumaßnahmen im Wohnungsbestand, Abrisse und Leerstand von Wohnungen

Der Anteil der durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstandenen Wohnungen (Dachausbau, Wohnflächenerweiterung und Wohnungsteilung) an allen Baufertigstellungen erreicht seit 2010 überdurchschnittliche Werte und liegt zuletzt an der Obergrenze der Schwankungsbreite vergangener Jahre (vgl. 2010 bis 2015: durchschnittlich 160 WE/Jahr bzw. Um- und Ausbaquote 9,1%; 2015: 257 WE bzw. 12,1%).

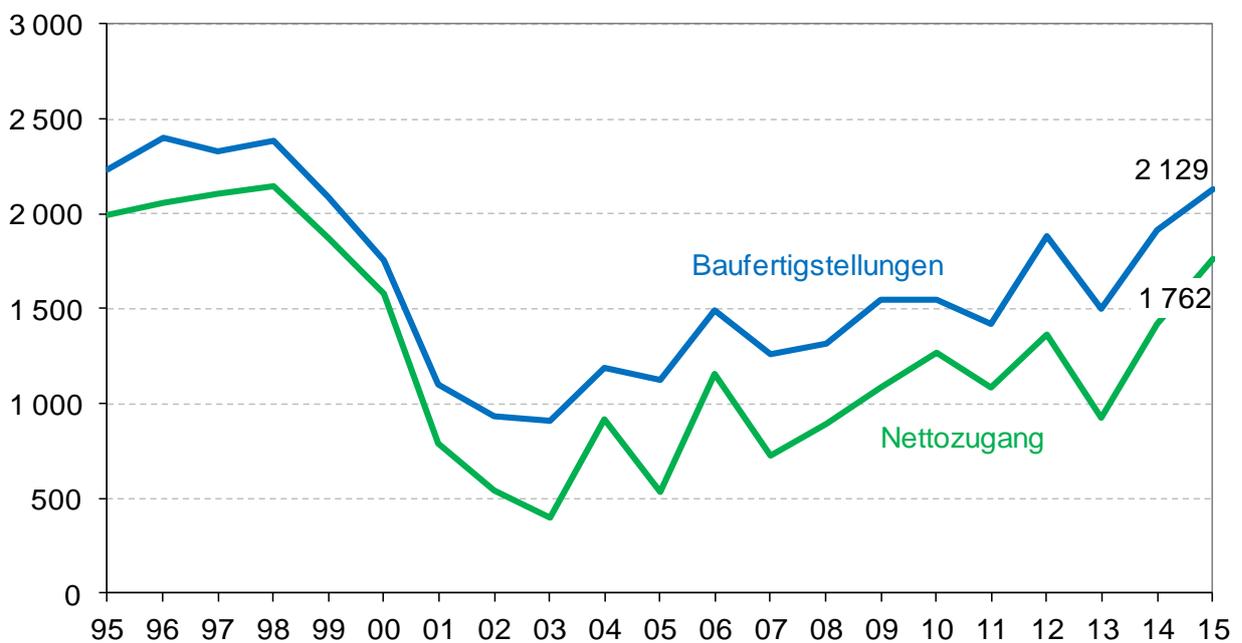
Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 7: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1995 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand seit 1995

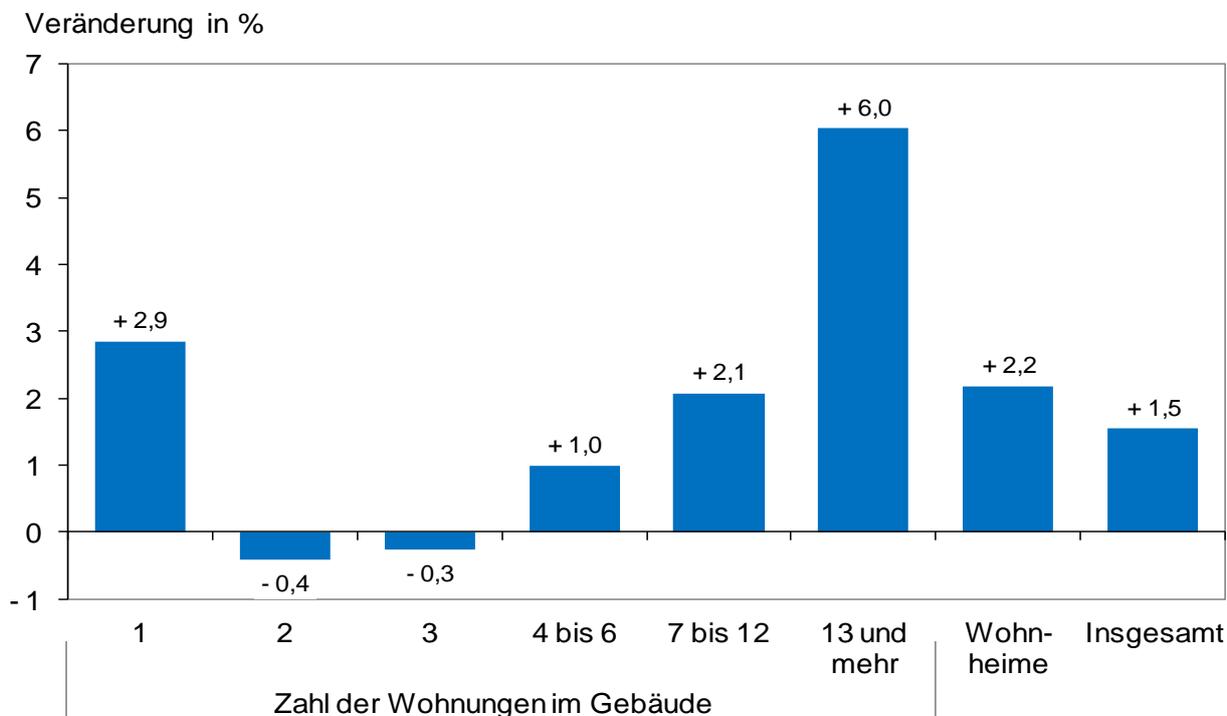
Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 8: Entwicklung der Baufertigstellungen und des Nettozugangs in Stuttgart seit 1995

Die Zahl der der Wohnungsabgänge durch Abriss und Zusammenlegung schwankt seit 10 Jahren um durchschnittlich ca. 435 WE/Jahr (2015: 367 WE), liegt aber höher als in früheren Jahrzehnten, was auf stärkere Umstrukturierungen im Bestand (Neuordnungsmaßnahmen, Ersatzwohnungsbau) hindeutet. So erfahren die Wohngebäude mit 2 bis 3 Wohnungen einen leichten Rückgang, die Wohngebäude ab 4 Wohnungen eine starke Zunahme, davon Gebäude mit 13 und mehr WE mit +6%.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 9: Veränderung des Bestands an Wohngebäuden in Stuttgart 2010 bis 2015

Die Leerstandsquote wurde im Rahmen des Zensus zum Stichtag 9. Mai 2011 (GWZ) ermittelt und ergab 3,8% des Wohnungsbestandes (nach Abzug nicht regulär bewohnbaren Wohnraums 3,5%). 74% des Leerstands befindet sich in Privateigentum. Bei der Abfrage der Eigentümer blieben jedoch die Dauer und die Gründe des Leerstands unberücksichtigt. Nach den Erfahrungen früherer Zählungen ist nur ein Bruchteil der erfassten Wohnungen länger als 3 Monate leer stehend und gehört damit zum strukturellen Leerstand. Nach der Zweckentfremdungssatzung sind rund 3.000 WE mit mehr als 6 Monaten Leerstand berechnet. Die Leerstandsquote liegt entsprechend bereinigt im Jahr 2015 bei 0,5% bis 1,5% des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern und damit an der Untergrenze der für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve von 2% bis 3%. Im Mietwohnungssektor ist (nach CBRE-empirica-Leerstandsindex für marktaktive Geschosswohnungen) die Quote seit 2010 bis 2015 von 1,7% auf 0,8% zurück gegangen.

2.5 Anteil der Bauträgerschaft am Wohnungsbau

Der Markt wird dominiert von wirtschaftlich agierenden Wohnungsunternehmen, die einen hohen Anteil der Wohnungen errichten (in den 1990er Jahren mit einem Anteil von 69%, seit 2010 mit einem Anteil von 73%). Der Anteil der privaten Haushalte am Wohnungsbau hat sich dagegen im selben Zeitraum von 28% auf 13% mehr als halbiert und hat sich ungefähr auf diesem Niveau stabilisiert. Der Rückgang der Umlegungsgebiete (Bauland für „Häuslebauer“) konnte noch nicht durch neue kooperative Formen wie Baugemeinschaften (WEG) kompensiert werden.

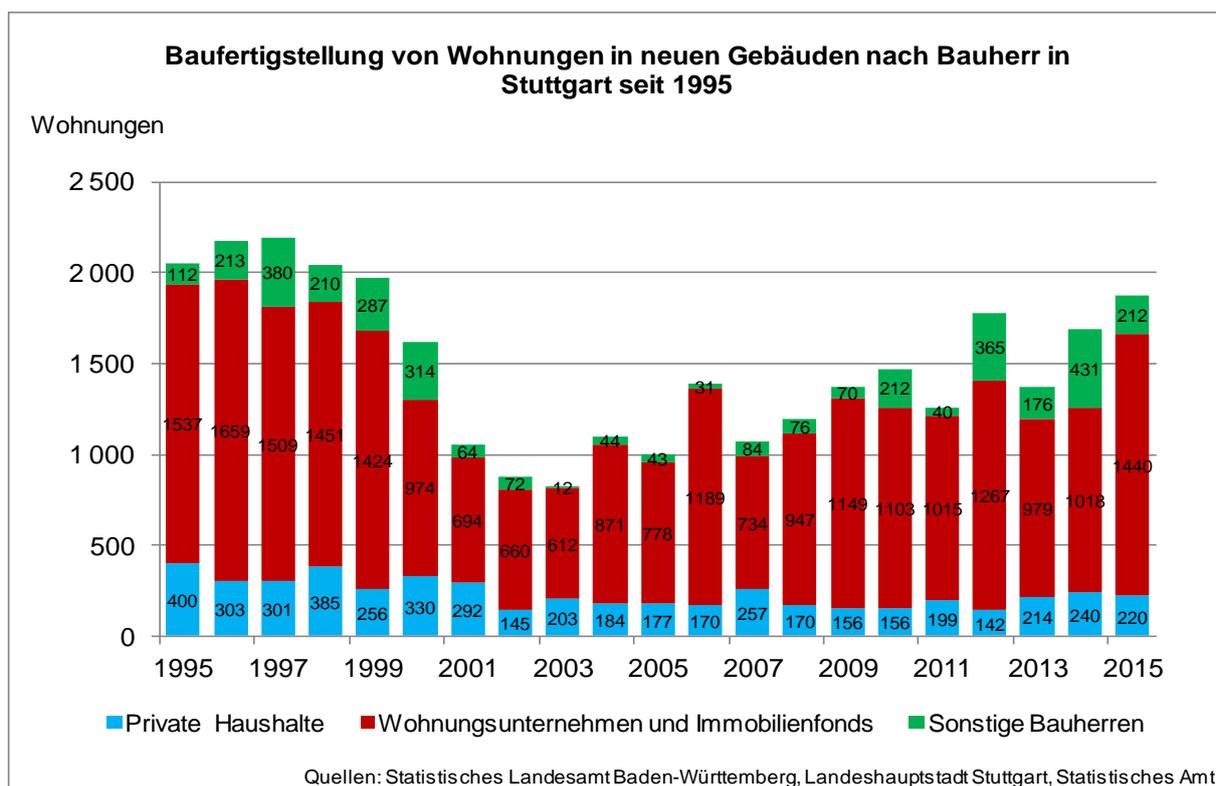


Abb. 10: Anteile der Bauträgerschaft an der Baufertigstellung an Wohnungen (1995 – 2015)

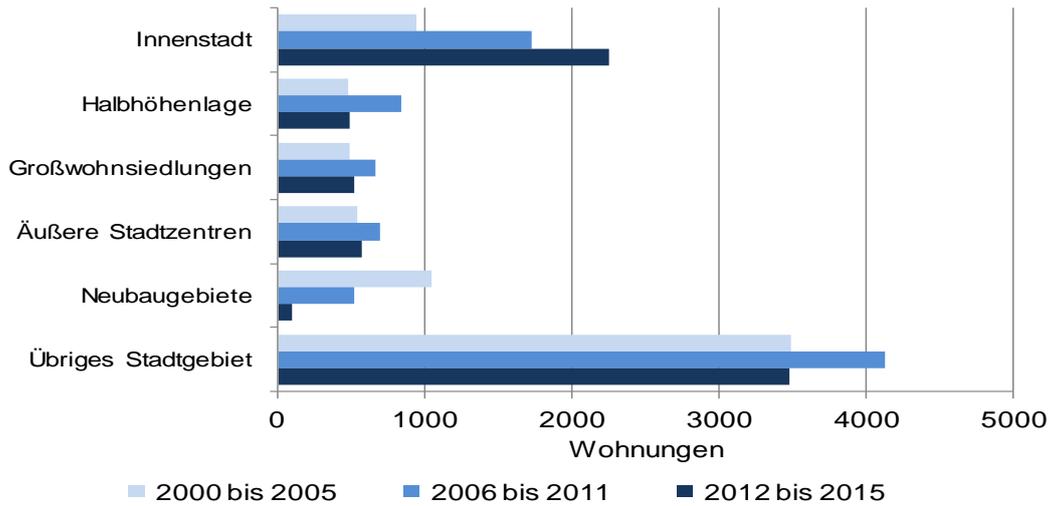
2.6 Bautätigkeit im Vergleich der Stadtbezirke und Stadtraumtypen/Wohnlagen

Im Stadtgebiet gibt es beim Wohnungsbau über die vergangenen zwei Jahrzehnte deutliche Verschiebungen zugunsten der inneren Stadtbezirke, die trotz begrenzter Flächenverfügbarkeit, aber überdurchschnittlicher Dichteentwicklung nunmehr vom Umfang der Bautätigkeit mit den äußeren Stadtbezirken gleichziehen.

Während die Bautätigkeit in den nördlichen Außenstadtbezirken abnimmt, bleibt sie in den südlichen Stadtbezirken auf einem konstant hohen Niveau.

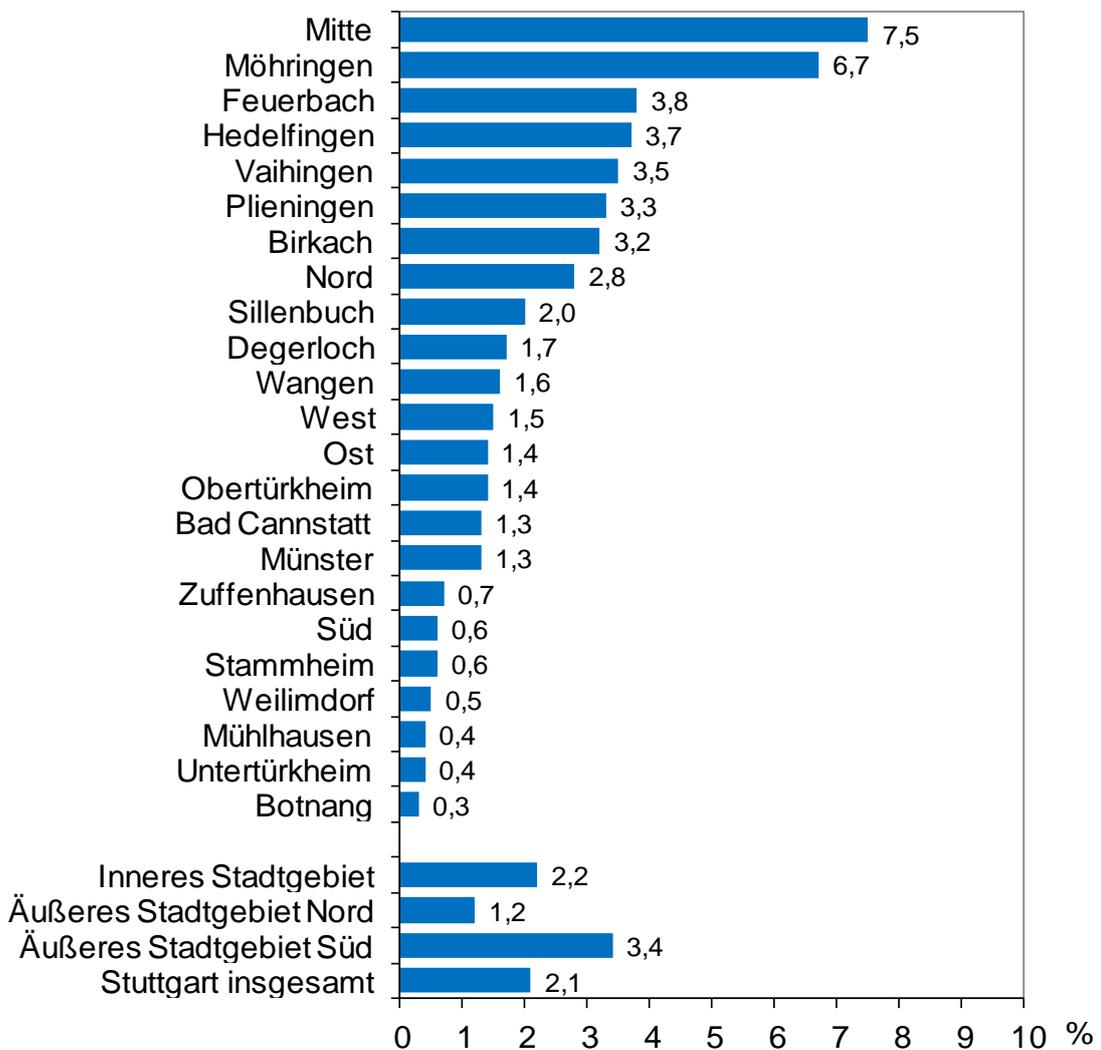
Die Baufertigungszahlen in den Stadtbezirken zeigen deren Beliebtheit, sind aber auch abhängig von den sich bietenden konkreten Baumöglichkeiten. Einzelne größere Bauvorhaben wie in Möhringen führen zu Sondereffekten in der Platzierung. Spitzenreiter ist mit +7,5% der Stadtbezirk Mitte, der von den sich wohnbaulich besonders entwickelnden Cityrandgebieten profitiert.

Baufertigstellungen in Stuttgart 2000 bis 2015



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abb. 11: Baufertigstellungen seit 2000 nach Stadtraumtypen / Wohnlagen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abb. 12: Veränderung des Wohnungsbestandes in den Stuttgarter Stadtbezirken 2010 bis 2015

2.7 Bautätigkeit im Großstadtvergleich

Stuttgart gehörte aufgrund begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten („Stuttgarter Maß“) bislang nicht zu den wachstumsorientierten Städten wie Hamburg, München oder neuerdings Berlin, hat sich aber im Großstadtvergleich überdurchschnittlich positioniert. Auch Köln und Frankfurt verfolgen ehrgeizige Ziele, deren Umsetzung aber längerfristig nur in Frankfurt sichergestellt ist. Stuttgart verfolgt dagegen – wie Düsseldorf und Nürnberg, aber mit mehr Innenentwicklungsmöglichkeiten – eine Konsolidierungsstrategie, wächst aber seit 2010 unerwartet stark. Auffallend ist die vergleichsweise hohe Dynamik der von Zuwanderung betroffenen Städte im deutschen Südwesten, die sich wohnbaupolitisch vor ähnlichen Herausforderungen gestellt sehen. Städte wie Dortmund und Hannover gehören dagegen zu den eher stagnierenden Märkten und sind noch immer dem harten Wettbewerb der Umlandwanderung ausgesetzt.

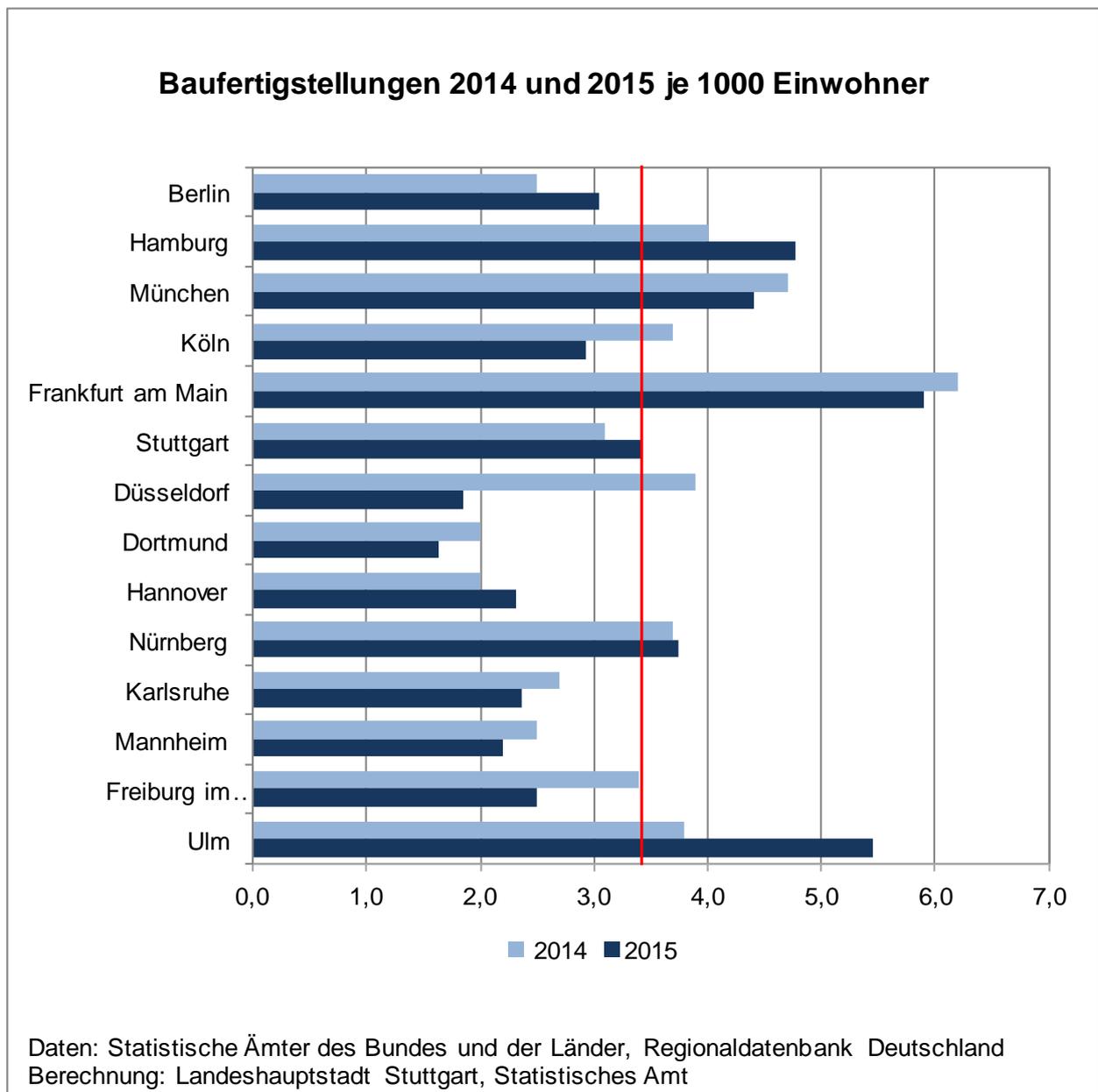


Abb. 13: Baufertigstellungen 2014 und 2015 im Großstadtvergleich (Indikator je 1.000 Einwohner)

3. Trends der Wohnungsversorgung

In historischer Betrachtung nähert sich die Landeshauptstadt Stuttgart wieder den Bevölkerungshöchstständen der 1970er Jahre an. Stuttgart hat heute wieder mehr Einwohner als zu Beginn der 1990er Jahre nach Öffnung der innereuropäischen Grenzen und der Zuwanderung von Flüchtlingen aus europäischen Krisengebieten.

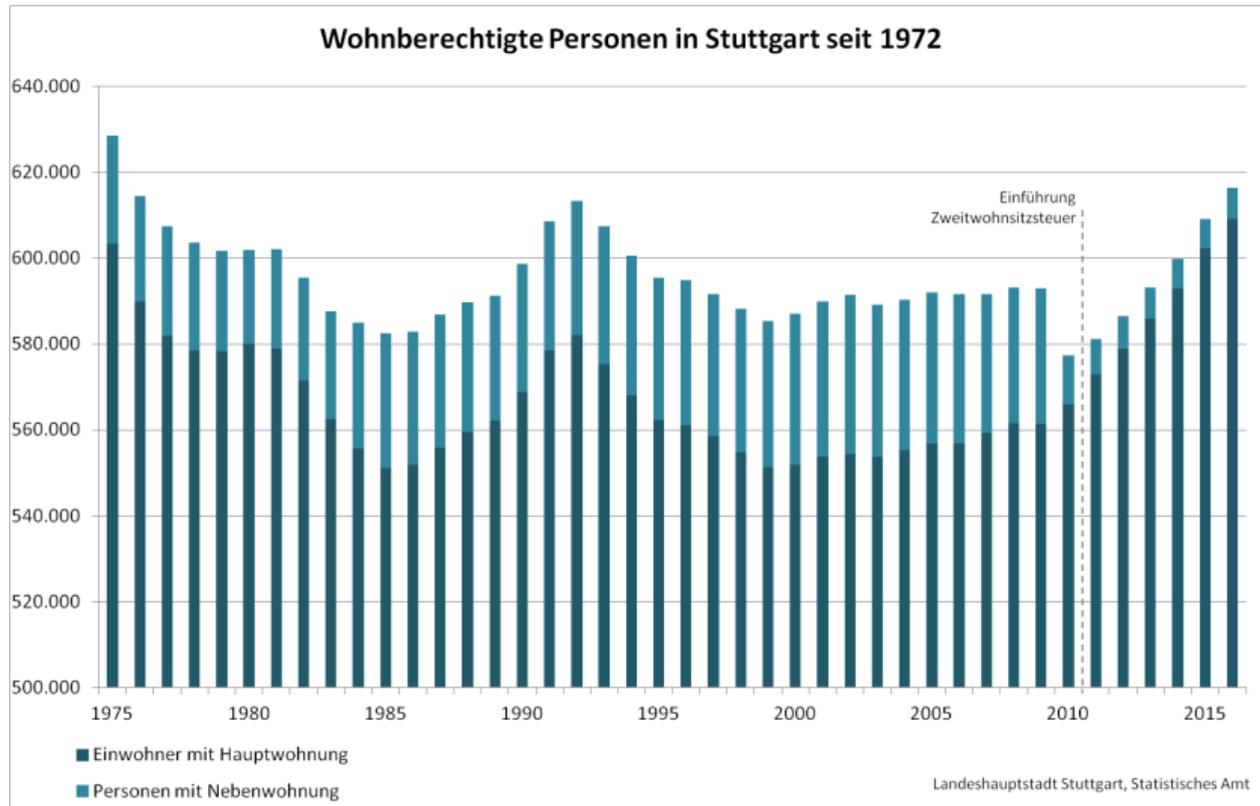


Abb. 14: Entwicklung der Wohnberechtigten (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) seit 1970

Zur Abschätzung von Trends der Wohnversorgung kann die Entwicklung des Verhältnisses von Wohnungen zu privaten Haushalten herangezogen werden. So wurden über einen Zeitraum von fast 20 Jahren im Rahmen des Landeswohnungsprogramm von Anfang der 1990er Jahre relativ mehr Wohnung fertig gestellt als Einwohner gewonnen wurden. Bis 2010 war das Konsolidierungsziel „Erhalt der Wohnbevölkerung“ kommunalpolitisches Anliegen. Erst in den letzten Jahren erhöhen sich die Einwohnerzuwächse und die Zahl der Haushalte in einer Weise, dass die nunmehr stabilisierte Wohnbautätigkeit durch die aktuelle Bedarfsentwicklung wieder überholt wird.

Es zeigt sich auch, dass die Entwicklungen der Wohnbautätigkeit, der Wohnbevölkerung und der Haushalte nicht immer korrelieren und es sogar ausgeprägte antizyklische Entwicklungen geben kann. Das liegt insbesondere daran, dass der Wohnungsbau nur über Jahre zeitversetzt planerisch und investiv angekurbelt und damit marktwirksam werden kann.

Seit 1992 hat sich die Anzahl der Haushalte um 8% erhöht. Berücksichtigt man die Effekte der Einführung der Zweitwohnungssteuer im Jahr 2011 dürfte der Zuwachs noch etwas deutlicher ausfallen. Begründet werden kann dies mit dem Zuwachs an Haushalten aufgrund der Individualisierung der Haushaltsformen (mehr Single-Haushalte), der die Bevölkerungsverluste zwischen 1992 und 1999 ausgeglichen hat. Seit 2012 stagniert jedoch sowohl der Anteil der Single-Haushalte als auch die durchschnittliche

Haushaltsgröße, die zuvor immer konstant abgenommen hatte. Seit 2010 ist daher der Einwohnerzuwachs ausschlaggebend für die Zunahme der Haushaltszahlen. Über den Gesamtzeitraum seit 1992 betrachtet entwickelte sich die Anzahl der Wohnungen stärker als die der Haushalte. So wuchs der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum um ca. 13%.

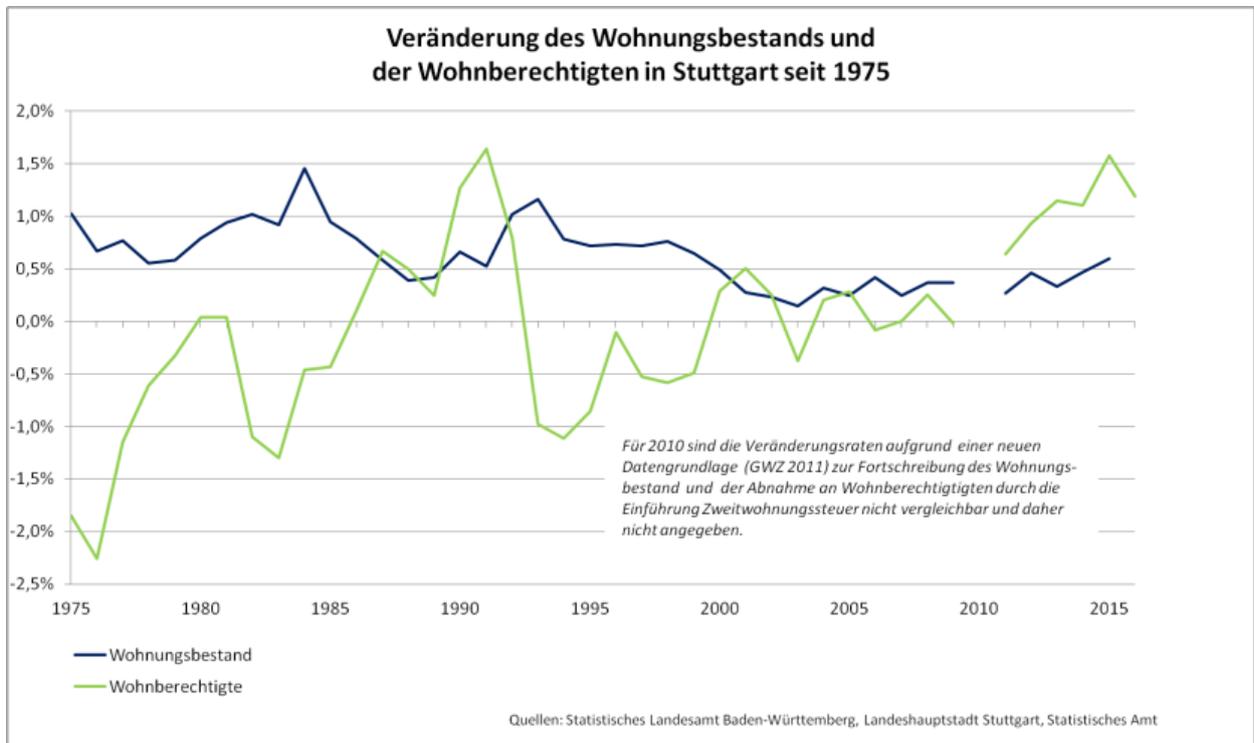


Abb. 15: Veränderung des Wohnungsbestands und der Zahl der Wohnberechtigten seit 1975 (Indexreihe)

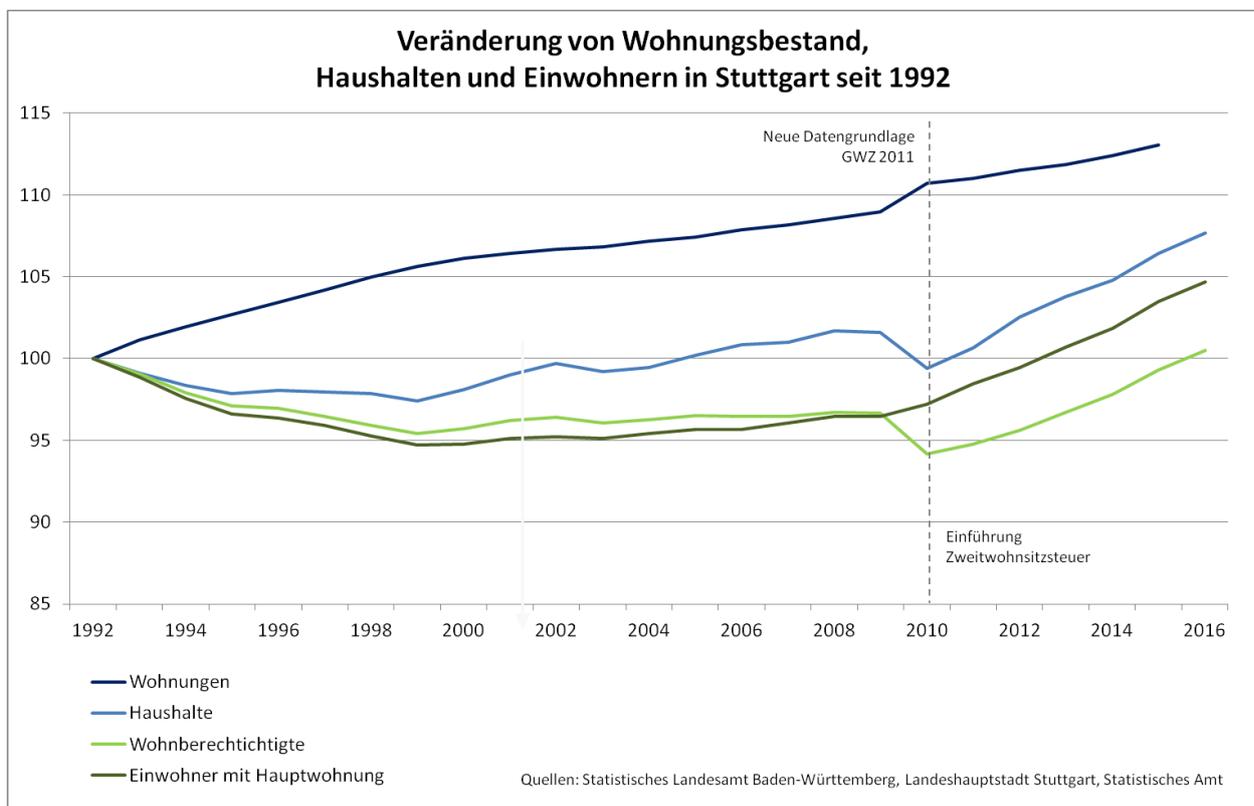


Abb. 16: Entwicklung der Einwohner-, Haushalts- und Wohnungszahlen seit 1992 (Indexreihe)

3.1 Perspektivische Einschätzungen zum Wohnungsbedarf

Der Reurbanisierungstrend und besondere Wanderungseffekte (Verdopplung der Studierendenzahlen seit 2000, Arbeits- und Flüchtlingsmigration seit 2010), aber auch hohe Geburtenüberschüsse (2016: +1.484 Personen) lassen die Stuttgarter Wohnbevölkerung zuletzt immer kräftiger anwachsen und die Wohnraumversorgung zu einer großen kommunalpolitischen Herausforderung werden. 2016 reduzierte sich der Einwohnerzuwachs im Vergleich zu 2015 aufgrund der zurückgegangenen Flüchtlingszuwanderung wieder ein wenig. Zeitgleich nahm in den letzten Jahren auch die Umlandwanderung wieder erheblich zu. 2015 wurde mit einem Saldo von - 4.400 Personen der höchste regionale Wanderungsverlust seit Mitte der 1990er Jahre registriert. Auch diese Abwanderung ins Umland kann als Zeichen für eine zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gesehen werden. Für 2016 ergaben sich aus der Differenz der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze folgende Wanderungssalden für Stuttgart:

Wanderungssaldo insgesamt	+ 5.434 Personen
Überregionaler Wanderungsgewinn	+ 9.169 Personen
Regionaler Wanderungsverlust	- 3.735 Personen

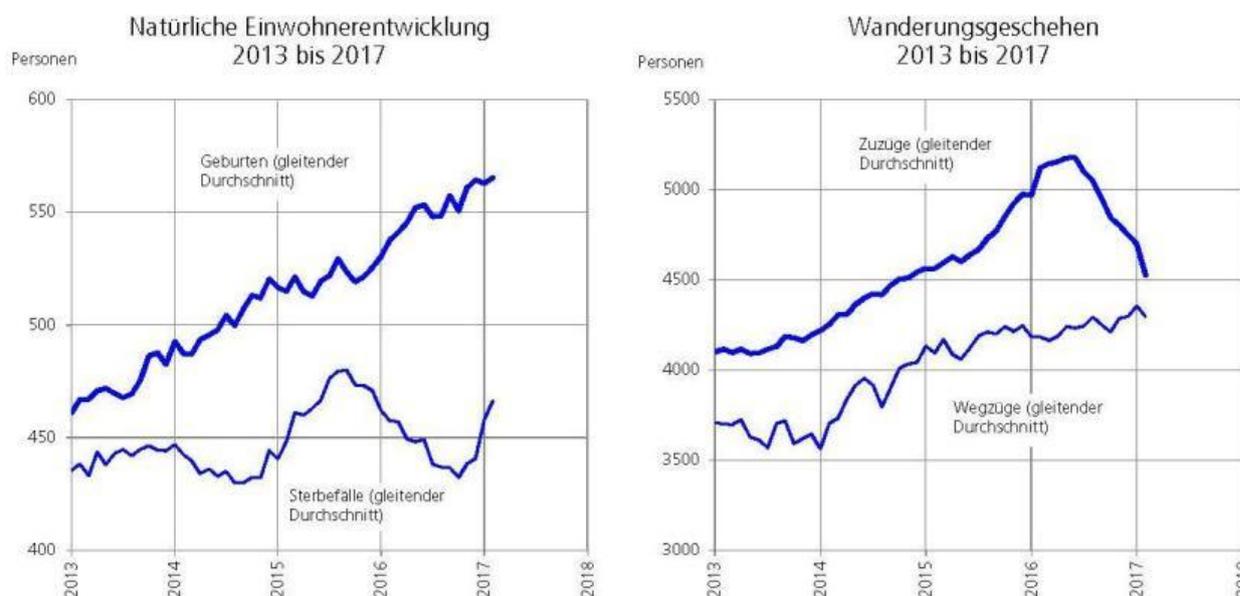


Abb. 17a, 17b: Entwicklung der Geburtenüberschüsse und Wanderungssalden seit 2013

Durch die Zuwanderung von zumeist jüngeren Personen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren ist die Stadt nicht so schnell gealtert wie erwartet und die nicht vorher sehbare hohe Zuwanderung ist entgegen frühere Annahmen zu einem bestimmenden Faktor des Wohnungsmarkt geworden. Preiswertes Wohnen im Stadtgebiet gestaltet sich dadurch zunehmend schwieriger.

Gegenüber der Vorausschätzung der Prognose 2015 (Basisjahr 2001) sind bis zum Zieljahr ca. 48.500 Einwohner mehr verzeichnet worden. Auch frühere Prognosen gingen tendenziell von einem Rückgang der Wohnbevölkerung aus. Bei der letzten Vorausberechnung des Statistischen Amtes (Basisjahr 2012) wurde in einem Variantenvergleich (Prognosekorridor) die Variante 3 als wahrscheinlich angesehen. Die Annahmen waren gleich bleibende wirtschaftliche und wohnungspolitische Rahmenbedingungen, eine weiter steigende Einwohnerzahl (HW) auf 594.000 Einwohner bis zum Jahr 2016, ein Rückgang auf 592.000 Einwohner bis 2020 und auf 580.000 Einwohner bis 2030).

Diese zunächst optimistische Vorausberechnung wurde ebenfalls durch die reale Entwicklung in 2016 um 13.000 Einwohner übertroffen.

Dabei wurde eine Bautätigkeit von zunächst bis zu 1.800 WE/Jahr (bis 2020) und danach abnehmend zugrunde gelegt, so dass von einem Sockelbedarf von rund 18.000 WE bis 2030 ausgegangen werden kann (unter Nutzung des aktivierbaren Potenzials der Zeitstufenliste Wohnen und der erfassten Baulücken zu mind. 50%).

Zum Stichtag der aktualisierten Zeitstufenliste 30.6.2016 hat die Landeshauptstadt Stuttgart ca. 607.000 Einwohner (HW) und ca. 7.000 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Zusammen ca. 614.000 Einwohner in 323.300 privaten Haushalten, die mit Wohnraum zu versorgen sind, wobei nicht jeder Haushalt tatsächlich einen Wohnungsbedarf hat (Wohngemeinschaften)

3.2 Aktuelle Kenndaten zur Bedarfsentwicklung

Im Hinblick auf die quantitative Versorgung mit Wohnraum (Wohnungsvorsorge) ist die heutige Versorgungssituation und die künftige Bedarfsentwicklung entscheidend.

Die hohe Wohnungsnachfrage und der notwendige Wohnungsneubau werden in Stuttgart derzeit intensiv diskutiert. Seit 2010 hat die Bautätigkeit nicht mit dem starken Einwohnerzuwachs Schritt halten können. Dadurch hat sich in den vergangenen Jahren ein spürbares Wohnungsdefizit aufgebaut. Während sich die Einwohnerzahl seitdem um 8 % erhöht hat, ist die Zahl der Wohnungen in diesem Zeitraum um lediglich 3 % auf 308.000 Wohnungen Ende 2015 gestiegen. 2016 sind schätzungsweise noch einmal 2.400 WE hinzu gekommen.

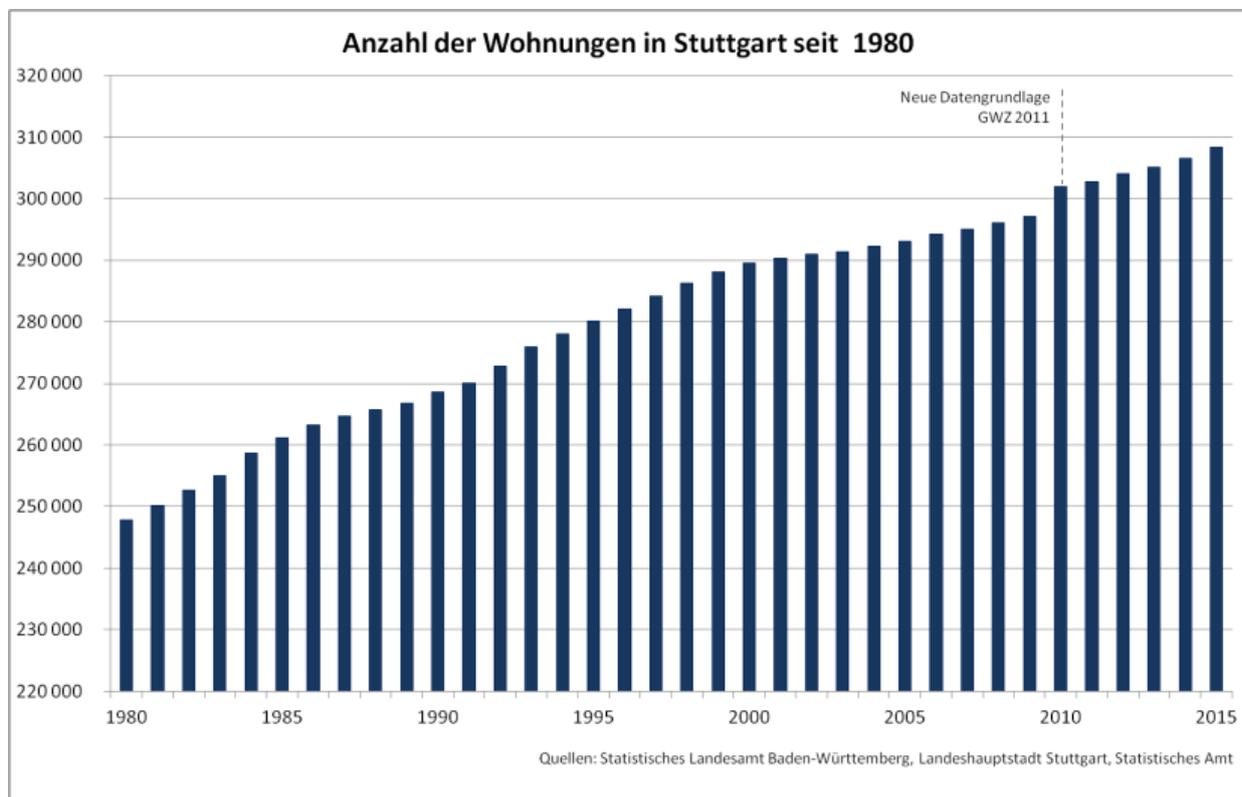


Abb. 18: Veränderung des Wohnungsbestands seit 1980

Eine Frage stellt sich beim Wohnverhalten kleiner Haushalte in Bezug auf die Bildung von Wohngemeinschaften, die in Stuttgart aufgrund des Wohnungsengpasses bereits einen wachsenden Anteil haben. Immerhin sind in Stuttgart 51% Einpersonenhaushalte und 26% Zweipersonenhaushalte, die 53% der Neubaubezieher stellen.

Zum 31.12.2016 waren 3.965 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt, am Wohnungsmarkt schwer vermittelbare Haushalte, die aber noch über eine Wohnung verfügen.

Die Versorgung am Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte ist noch nicht ausreichend quantifiziert. Das betrifft Haushalte mit Transferleistungen aus der Sozialen Mindestsicherung nach SGB II und SGB XII. Insgesamt erhalten rund 49.000 Personen bzw. 30.200 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).

Der Bedarf von Trägern der Freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfe ist mit mehr als 5.000 Personen quantifiziert. Diese Personen, die betreut eigenständig in Wohnungen leben können, sollen dezentral in Wohngebieten untergebracht werden.

Derzeit sind rund 8.000 Flüchtlinge in 128 Unterkünften in 20 Stadtbezirken mit haupt- und ehrenamtlicher Betreuung vor Ort untergebracht. Es wird erwartet, dass eine Anschlussunterbringung anerkannter Flüchtlinge mit Wohnungsbedarf in ca. 1.900 Haushalten erforderlich wird, ca. 300 Haushalte stehen auf der Warteliste für eine Sozialwohnung (Vormerkdatei). In den Jahren 2013 bis 2016 konnten bereits ca. 1.650 Flüchtlinge in regulären Mietwohnraum vermittelt werden, ca. 700 Flüchtlinge sind in 2016 in ihre Heimatländer zurück gekehrt.

Weiterhin ist in der Nähe zu Universitäten ein Zusatzangebot an Wohnraum für Studierende erforderlich (Kooperation mit den beiden Studentenwerken, die anhand der jährlichen Bewerberzahlen und konkret frei gewordenen Wohnheimplätzen einen Zusatzbedarf von zusammen mind. 2.000 Plätzen sehen).

4. Aktuelle Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Es wird davon ausgegangen, dass die Marktdynamik künftig nicht mehr aus einer weiter ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum resultiert (Bevölkerungsgewinne, haushaltsstrukturelle Veränderungen, mehr Wohnraumbedarf pro Kopf durch Wohlstands- und Remanenzeffekte). In der Summe begrenzen der demografische Wandel, die hohen Wohnkosten und die beengten Verhältnisse des Stadtraums den Zuwachs.

Die Kapitalmarktbedingungen sind derzeit noch günstig (niedrige Baukreditzinsen). Daher wird der Wohnungsmarkt auch bei unzureichenden staatlichen Anreizen für den privaten Miet- und Eigentumssektor (Neubau) weiterhin als potenziell dynamisch eingeschätzt und verspricht in gut erreichbaren und topografisch begünstigten Lagen überdurchschnittliche Renditen. So hat der Investitions- und Preisdruck auf anlagensichere Innenstadtlagen und weiterhin zu erneuernden Wohnungsbestände hat in den letzten Jahren zugenommen.

Die Landeswohnraumförderung wurde zwischenzeitlich finanziell deutlich aufgestockt und dem Markterfordernissen angepasst (Ausweitung Förderzwecke, Bestandsförderung und Wiedereinführung mittelbare Belegung, Entfallen der Baukostenobergrenzen).

Im Rahmen der Wohnungsmarktregulierung greifen komplementär ordnungsrechtliche und insbesondere mietrechtliche Initiativen des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Landeshauptstadt Stuttgart:

- „Mietpreisbremse“ in angespannten Wohnungsmärkten gemäß § 556d, i.V.m. Änderung § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung)

Wiedervermietungsmieten ab 2015 max. +10% über OVM gemäß § 558 Abs. 2 BGB (seit 1. Nov. 2015 in Baden-Württemberg, 68 Kommunen), keine Neubauregelung!

Begrenzung der Mietpreissteigerung (Kappungsgrenze) auf 15% innerhalb von 3 Jahren gemäß § 558 Abs. 3 BGB (bis 30. Juni 2020 in Baden-Württemberg, 44 Kommunen)
- Umwandlungsverordnung seit 19. Nov. 2013
(Anwendung nur in Sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Zweckentfremdungsverbot in angespannten Wohnungsmärkten
(Stuttgarter Satzung ab dem 1. Januar 2016 für zunächst 5 Jahre), vor allem gegen Leerstand länger als 6 Monate.
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB Sozialklauselgesetz (ab dem 1. Juli 2015 jeweils auf Antrag der Kommune)

5. Zielstellungen und Zielzahlen beim Wohnungsbau

- Die Sicherung des Mengenziels in der Wohnungsvorsorge für eine tragfähige Innenentwicklung (Sicherung des Grundbedarfs sowie des Ersatzbedarfs an Wohnraum) ist unabdingbar, angebotsorientiert an der Obergrenze der Erwartungen und vorausschauend auf 10-15 Jahre abgesichert.

Angestrebt wird weiterhin eine Quote von 50% der jährlichen Wohnungsbauleistung aus neuem Planungsrecht (Zeitstufenliste Wohnen). Die im Regionalplan dargestellten Wohnungsbauschwerpunkte (ab 400 WE) sind auf eine bestmögliche Potenzialausnutzung hin zu überprüfen.

Damit verbunden ist eine Zielzahl, die derzeit bei mind. 1.800 WE / Jahr liegt. Für den geförderten Wohnungsbau wird weiterhin eine Zielzahl von 600 WE / Jahr angestrebt, davon sollen mind. 300 Sozialmietwohnungen gebaut werden (realisierbar durch Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM, die GRDRs. 906/2015 – Neufassung sowie die GRDRs 853/2014 zum „Stuttgarter Konzeptverfahren“).

- Ein ausgeglichener und entspannter Wohnungsmarkt wird weiterhin längerfristig angestrebt. Damit verbunden ist ein Abbau des strukturellen Defizits, eine gezielte Versorgung knapper Marktsegmente, die Berücksichtigung einer ausreichenden Fluktuationsreserve. Denn Sickereffekte sind nur bei höheren Leerstands- und Umzugsquoten in weniger angespannten Wohnungsmärkten zu erwarten.
- Entsprechend der qualitativen Nachfrage ist ein maßgeschneidertes Angebot unterschiedlicher Wohnlagen und Wohnbautypologien vorzusehen. Insbesondere bei der Entwicklung neuer Stadtteile wird auf ein vielfältiges Wohnungsangebot in frei finanzierten und geförderten Marktsegmenten zu achten sein.

6. Aufgaben der Zeitstufenliste Wohnen

Mit der Zeitstufenliste Wohnen sollen Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs dargestellt werden. Sie beinhaltet verfügbare und aktivierbare Flächenpotenziale und erfüllt verschiedene Aufgaben:

- **Information des Wohnungsmarktes zu verfügbaren Wohnbaupotenzialen**, insbesondere im Rahmen einer vorausschauenden Angebotspolitik in verschiedenen Marktsegmenten und einer gezielten Wohnbauförderung;
- **Grundlage für das Flächenmanagement und die Flächenpriorisierung** bei der Bereitstellung von Wohnbaukapazitäten in den Stadtbezirken;
- **Grundlage für die Verwaltung und städtischen Versorgungsbetriebe** bei der mittelfristigen Finanzplanung, bei der der Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie bei der Infrastrukturvorsorge.

Grundlage für die Ermittlung von Wohnbaupotenzialen ist der FNP. Die Zeitstufenliste widmet sich daher der Um- und Nachnutzung von Bauflächen sowie verstärkt auch der Entwicklung von überalterten und nicht mehr marktfähigen Bestandsgebieten. Dieses entspricht, gemäß bisheriger Beschlusslage im Gemeinderat, dem Prinzip vorrangiger Innenentwicklung und des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart.

Die Zeitstufenliste Wohnen gliedert sich in vier Stufen:

Zeitstufe 0 - sofort bebaubar oder in Bau:

In dieser Zeitstufe sind Gebiete erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts - i. d. R. ein rechtskräftiger Bebauungsplan - sofort bebaubar oder in Bau sind.

Zeitstufe 1 - kurzfristig bebaubar:

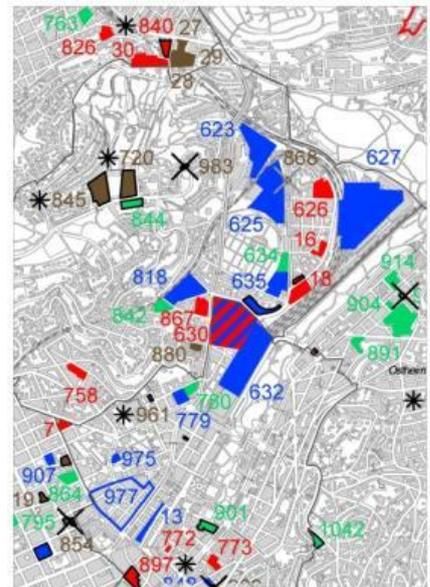
In dieser Zeitstufe sind diejenigen Gebiete erfasst, die kurzfristig (innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren) bebaut werden können.

Zeitstufe 2 - mittelfristig bebaubar:

In dieser Zeitstufe sind Gebiete erfasst, die aufgrund bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder aus Prioritätsgründen erst mittelfristig (innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren) realisierbar erscheinen.

Zeitstufe 3 - langfristig bebaubar:

Als langfristig bebaubar - 6 Jahre und mehr - sind Gebiete eingestuft, die aufgrund notwendiger äußerer Vorleistungen, bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung bzw. Bodenordnung oder wegen der Vorrangigkeit anderer Gebiete erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.



Bei der Zeitstufenliste in der Fassung, wie sie zur vierjährigen Generalfortschreibung (zuletzt 2014) konzipiert wurde, werden folgende Angaben gemacht:

Innerhalb der jeweiligen Zeitstufe werden die erfassten Gebiete räumlich den Planungs- und Stadtbezirken zugeordnet und fortlaufend nummeriert. Das jeweilige Gebiet wird mit seiner NBS-Nummer angegeben. Die Gebietskenndaten werden entsprechend dem Eintrag im NBS-Register (Datenblatt) dargestellt, insbesondere die Bruttoflächen, realisierbaren Neubau(rest-)potenziale sowie aktuelle Verfahrensstände. Als Potenzial gerechnet werden nur eigenständig abschließbare Wohnungen und Wohngruppen, also keine Heimplätze (Studierende, Seniorenpflege). Gesondert dargestellt wird bei Vorhaben mit Ersatzwohnungsbau ein aus Abbruch/Neubau saldiertes Zuwachspotenzial.

In der Spalte Bemerkungen werden ergänzend die planerischen Randbedingungen erläutert (Flächendarstellungen des FNP, lfd. Bodenordnungsverfahren, die Lage in Saniierungsgebieten, Bauträgerschaft etc.). Zudem werden Gebiete gekennzeichnet,

- die für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM (private Grundstücke) oder für Vergabeverfahren bei städtischen Grundstücken in Verbindung mit Programmen der Wohnbauförderung (vor allem SMW) relevant sind,
- die für die Verwirklichung besonderer Wohnformen in Frage kommen und im Rahmen der Befragungen der Stuttgarter Wohnungsmarktexterten - zuletzt 2014 - als relevantes Marktsegment genannt wurden.

Im vorliegenden Sachstandsbericht werden nur die neuen, in Bau befindlichen und Bau fertig gestellten Gebiete sowie die zurück gestellten Gebiete, ihre räumliche Zuordnung sowie die Kenndaten zu Bauflächen und max. realisierbaren Wohnungen genannt. Der hierbei erfasste Sachstand wird nachfolgend in „verschlankter“ und übersichtlicher Form tabellarisch dargestellt. Auf detailliertere Angaben ist aufgrund der in den letzten Jahren deutlich größeren „Pflegeaufwands“ der Listen der sich rascher ändernden Sachstände verzichtet worden. Darüber hinaus wird bei den Auswertungen zur Gebietskulisse auf die Eignung für bestimmte Marktsegmente oder auf besondere Potenzialänderungen in den vier Zeitstufen (z.B. infolge planungsrechtlich möglicher Verdichtung von Gebieten) hingewiesen.

7. Zur Erfassung der Wohnbaupotenziale

Eine Quelle zur Erfassung von Potenzialen auf Bauflächen ist das NBS. Die Untergrenze zur Baulücke wird im Regelfall gesehen, wenn 0,2 ha bzw. 20 WE unterschritten sind.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass ein nicht unwesentlicher Teil der Potenziale erst durch eine intensiviertere Suche und Recherche (Luftbilddauswertungen, Ortsbesichtigungen, Baugenehmigungsstatistik, Gespräche mit Investitionsbeteiligten etc.) und ein Abgleich verschiedener Informationsquellen zum Wohnungsmarkt erfasst wurden. Auf dieser Basis wurden gezielte Nacherhebungen insbesondere bei Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern durchgeführt und nachfolgend in das NBS eingepflegt. Dabei ist insgesamt festzustellen, dass sich die Erfassung von Potenzialen in den vergangenen Jahren deutlich verbessert und nunmehr verstetigt hat. Auch die Übermittlung von Planungsinformationen wurde deutlich verbessert, insbesondere durch Einführung des so genannten Planungsmanagement-Systems PMS.

In Gebieten mit Ersatzwohnungsbau lassen sich Potenziale bislang nur unzureichend durch ein Bauflächenmanagement erfassen, diese werden zunächst im Rahmen der Gebietsaufnahme und -analyse zum Dichtekonzept Wohnen erfasst.

8. Gesamtbilanz zu den Fortschreibungen der Zeitstufenliste Wohnen (im Zeitraum der letzten 10 Jahre)

Über den Gesamtzeitraum der letzten drei Fortschreibungsintervalle der Zeitstufenlisten (Ausgangsliste 2004, Fortschreibungen 2006, 2008, 2010) hatten sich die Kenndaten zunächst deutlich verbessert. Die Zahl der Gebiete hatte sich bis 2010 um +124%, die Bauflächen um +46,5% erhöht und die Zahl der Baukapazitäten mehr als verdoppelt (+105%).

Bereits seit der Fortschreibung 2010 und dem Sachstandsbericht 2012 war eine Versteigerung der Potenzialverfügbarkeit zu verzeichnen, die Bilanz war ausgeglichen, da entsprechend dem Verbrauch Potenziale nachgewachsen sind.

Bis 2014 sind die Zahlen dann aber deutlich zurückgegangen. Die Zahl der Gebiete ist – inkl. zurückgestellter und entfallener Gebiete - um knapp 10,8% gesunken. Der Umfang der verfügbaren Bauflächen ist um rund 8,5% zurückgegangen. Ebenso deutlich schrumpften die errechneten Wohnbaupotenziale, im Vergleich ergibt sich ein Rückgang um 8,1% (annähernd 2.000 WE). Gründe liegen im nachlassenden Strukturwandel, in Entwicklungsprobleme bei einer Reihe von Gebieten, und in einer bislang planerisch begrenzt steuerbaren Bestandsentwicklung.

Bis 2016 konnten die Potenziale durch Verfahrensbeschleunigungen und eine verbesserte Gebietsausnutzung (höhere städtebauliche Dichte, höhere Wohnanteile) wieder mehr als ausgeglichen werden (Zunahme um 2.580 WE).

9. Auswertung zum Sachstandsbericht 2016

9.1 Bilanz der Gebiete und Wohnbaupotenziale

Fortschreibungsbasis für den aktuellen Sachstandsbericht ist die Zeitstufenliste Wohnen 2014 (GRDrs. 74/2015, redaktioneller Stand 30. Juni 2014).

Diese Liste wurde aktuell um die neu hinzugekommenen, die in Bau befindlichen und fertig gestellten Gebiete aktualisiert (Stand 30. Juni 2016). Auch die derzeit in Bau befindlichen Gebiete sind aufgeführt; in älteren Umlegungsgebieten wurde durch den Aufbaufortschritt das Potenzial nahezu realisiert.

Viele Gebiete konnten seit 2014 aufgrund begonnener oder fortgeschrittener Planverfahren in den Zeitstufen aufrücken; Rückstufungen gab es keine.

Darüber hinaus werden 4 Gebiete aus der Zeitstufenliste Wohnen herausgenommen (ca. 255 WE), da sich bei ihnen andere Nutzungsabsichten ergeben haben oder abzeichnen (z. B. Kronprinzstraße in S-Mitte, Holzhauser Straße in Vaihingen).

Die nachfolgende Gesamtauswertung bezieht sich auf den Saldo der Zu- und Abgänge von Gebieten und Potenzialen.

a) Hinzu kommende Potenziale:

37 Gebiete neu	ca.	2.505 WE
Potenzialzuwächse bei 5 Gebieten (mehr Ausnutzung)	ca.	600 WE
Potenzialzuwachs bei Eiermann-Areal (mehr Wohnanteil)	ca.	500 bis 1.000 WE
Potenzialzuwächse bei städt. Arealen (höhere Dichte)	ca.	460 WE
Potenzialzuwächse bei kirchl. Grundstücken (8 Gebiete)	ca.	45 WE
insgesamt	ca.	<u>4.110 bis 4.610 WE</u>

davon noch in Prüfung (Eszet-Areal, S-Untertürkheim)		140 WE
darunter 6 Gebiete mit Studierendenwohnen		ca. 760 WE

b) Entfallene Potenziale:

65 Gebiete entfallen bis zur nächsten Fortschreibung davon	ca.	5.135 WE
34 Gebiete in Bau	ca.	2.935 WE
27 Gebiete fertig	ca.	1.945 WE
4 Gebiete zurück genommen	ca.	255 WE

Durch in Bau befindliche und Bau fertig gestellte größere Gebiete konnte die Bautätigkeit aus der Zeitstufenliste Wohnen seit dem 30. Juni 2014 deutlich gesteigert werden (4.880 WE). Der Anteil der Zeitstufenliste an den Bau fertig gestellten Wohnungen beträgt im Zeitraum der Fortschreibung erstmals ca. 50%.

c) Nettobilanz:

Die Nettobilanz zu neuen gemeldeten und Bau fertig gestellten und zurück gestellten Gebieten ist leicht zuwachsend:

37 Gebiete neu	2.505 WE	(davon 760 WE für Studierende)
31 Gebiete fertig/zurück gestellt	2.200 WE	

Dieses bedeutet einen Nettozuwachs von + 305 WE

Wenige Gebiete mit Potenzialzuwachsen in Plan- und Genehmigungsverfahren verbessern die Gesamtbilanz. Potenzialzuwächse ergeben sich bei 10 Gebieten und 8 kirchlichen Grundstücken durch mehr Grundstücksausnutzung (Dichte) und höhere Wohnanteile an der Geschossfläche:

+1.605 bis +2.105 WE

Darüber hinaus gibt es bei einer Reihe von Gebieten weitere Potenzialveränderungen in den Zeitstufen 0 – 3 (z.B. Hausenring, SSB- Depot am Vogelsang)

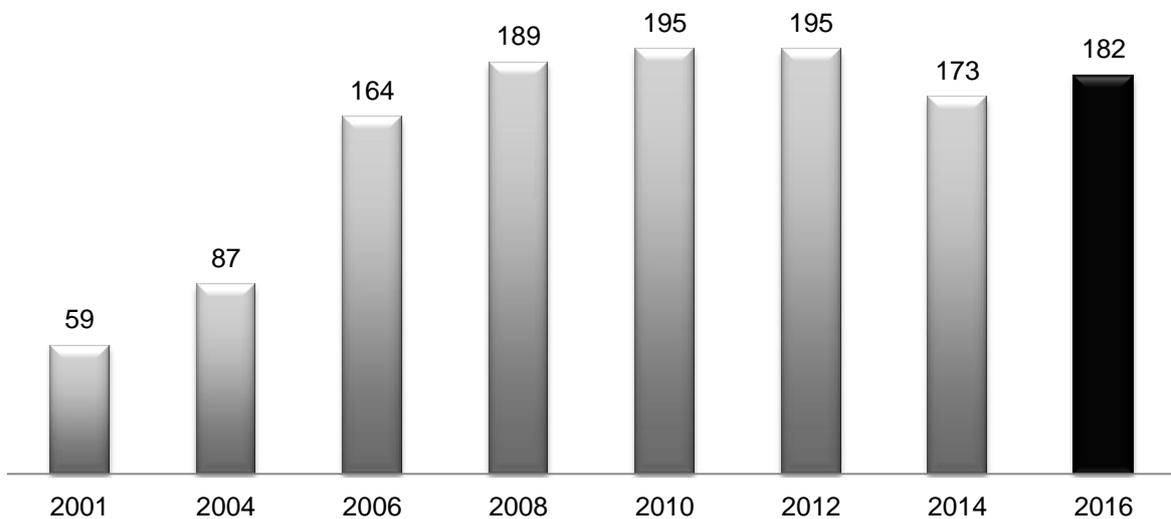
insg. ca. +170 WE

Dieses führt insgesamt dazu, dass sich das Gesamtpotenzial um bis zu 2.580 WE erhöht.

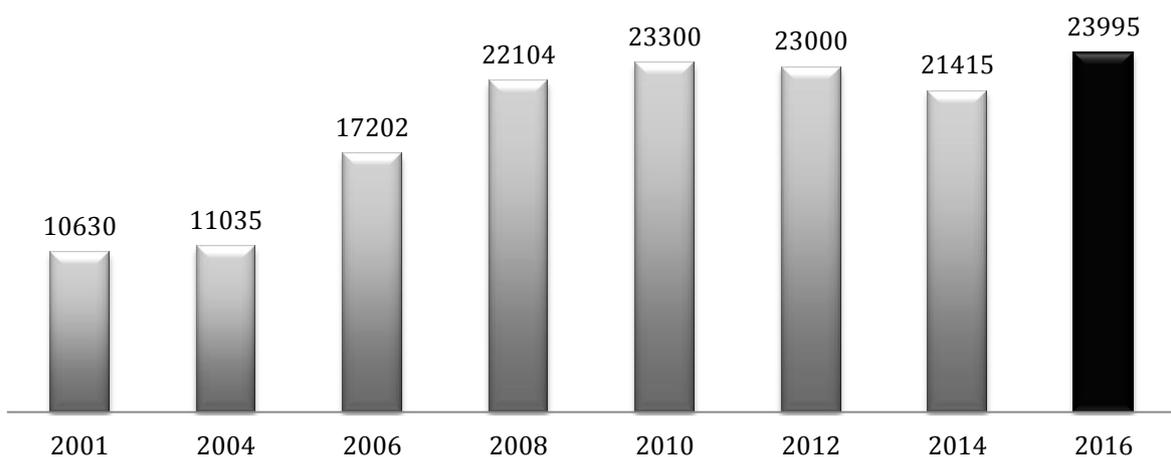
Die Kenndaten zum aktuellen Stand:

Zahl der Gebiete		182
Wohnbaupotenzial	ca.	23.995 WE
Bauflächen	mind.	250 ha

Zeitstufenliste Wohnen 2001 - 2016 Zahl der Gebiete



Zeitstufenliste Wohnen 2001 - 2016 Entwicklung der Wohnbaupotenziale



9.2 Dichteentwicklung

Die vom Markt akzeptierten Dichten lagen auch 2016 deutlich über dem Orientierungswert einer städtebaulich wünschenswerten „Qualifizierten Mindestdichte“ von 75 WE/ha. Der Durchschnittswert der seit dem 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2016 gelisteten Gebiete ist von 86,5 WE/ha auf über 90 WE/ha gestiegen. Aufgrund des beschränkten Bauflächenangebots der Stadt zeichnet sich bei vielen Gebieten weiterhin eine höhere Dichteentwicklung ab.

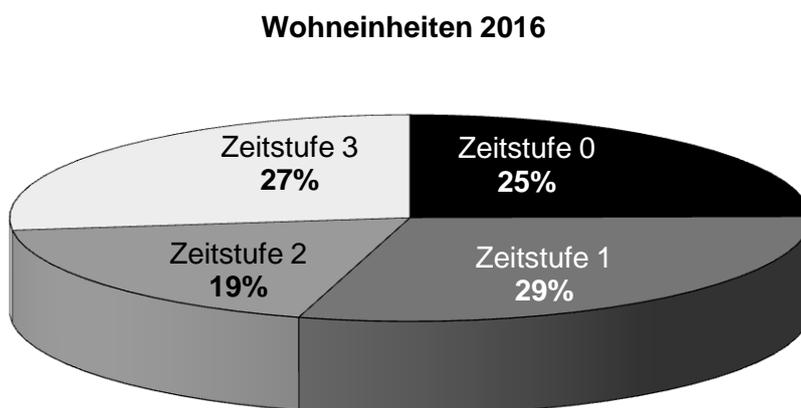
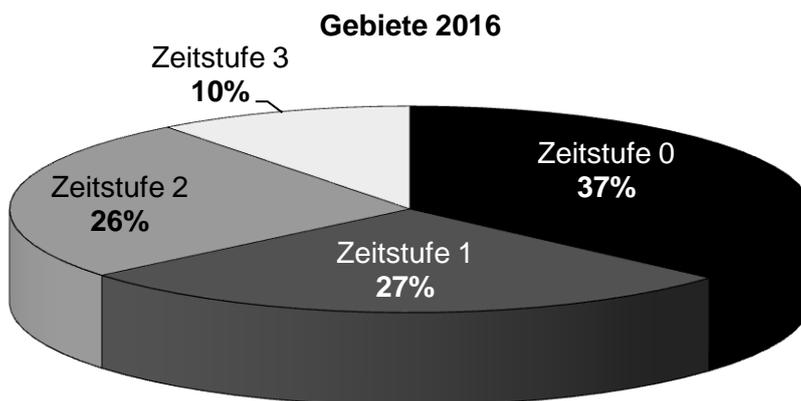
9.3 Zeitstufen im Überblick

Der Zuwachs an verfügbaren Potenzialen verteilt sich sehr unterschiedlich auf die vier Stufen. Die nachfolgenden Grafiken stellen die Ergebnisse im Überblick dar.

Gebiete und Wohnbaupotenziale:

		2014	2016			2014	2016
Zeitstufe 0	Gebiete	75	68	Wohneinheiten	6.608	5.962	
Zeitstufe 1	Gebiete	29	49	Wohneinheiten	3.335	6.957	
Zeitstufe 2	Gebiete	41	47	Wohneinheiten	3.781	4.638	
Zeitstufe 3	Gebiete	29	18	Wohneinheiten	7.691	6.436	
insgesamt	Gebiete	174	182	Wohneinheiten	21.415	23.993	

Nachfolgend werden die Potenziale und die verfügbaren Bauflächen in der prozentualen Verteilung auf die Zeitstufenliste dargestellt.

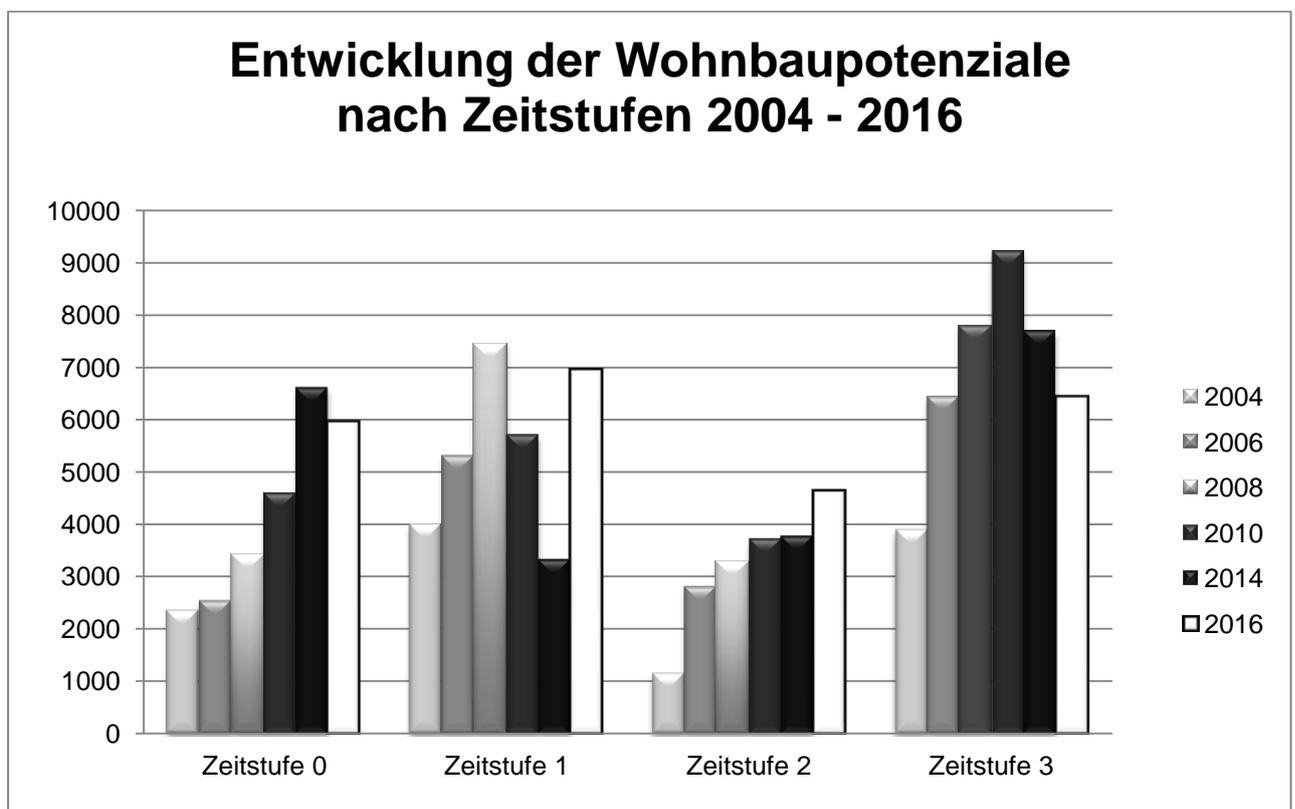


Das wieder deutlich zugenommen Gesamtpotenzial wird aus kleinen Gebieten generiert sich weniger aus der klassischen Flächenkreislaufwirtschaft als aus der Bestandsentwicklung und -umnutzung und der Sicherung qualifizierter Dichten in städtebaulichen Verfahren.

Es ist festzuhalten, dass viele Potenziale vom Markt absorbiert werden, im gleichen Zeitraum der Planung aber weiterhin ausreichend neu gemeldete Gebiete und Potenziale zur Verfügung stehen. Dieses konnte die deutlich erhöhten Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre kompensieren. Hinzu kommt ein entsprechend hoher „Durchsatz“ aus der Zeitstufe 1 in Zeitstufe 0. Andererseits werden neu gemeldete Gebiete gleich in Planverfahren (Zeitstufe 1) genommen. Vereinzelt rücken Gebiete aus den Zeitstufen 2 und 3 auf, es kommen aber von dort nicht genügend erhobene Potenziale nach.

Die Entwicklung der Kenndaten nach Zeitstufen (im Zeitraum 2001 bis 2014) zeigt 2014 noch eine nahezu Halbierung der planerisch in Bearbeitung befindlichen, kurzfristig verfügbaren Potenziale in der Zeitstufe 1 (1-3 Jahre). Dieses konnte bis 2016 deutlich korrigiert werden. Während die längerfristig verfügbaren Potenziale (Zeitstufen 2 und 3) gehalten werden konnten, hat sich der Umfang an in Planung und Bau befindlichen Potenzialen somit über den Gesamtzeitraum der letzten 10 Jahre deutlich erhöht.

Es wird weiterhin darauf ankommen, die längerfristig gebundenen Potenziale (Zeitstufen 2 und 3) auf ihre Entwicklungsfähigkeit zu prüfen.



Verfügbare Bauflächen:

Bauflächen konnten im Rahmen dieser Fortschreibung nicht umfassend und damit in den jeweiligen Zeitstufen getrennt überprüft werden, dieses erfolgt erst wieder zur Fortschreibung der nächsten Zeitstufenliste (Stichtag 30. Juni 2018). Daher wurde ein ungefährender Schätzwert ermittelt (mind. 250 ha). Im Weiteren wird auf die früheren Ergebnisberichte zur Zeitstufenliste Wohnen sowie die NBS-Lageberichte verwiesen.

9.4 Neuaufnahme von Gebieten

Von den seit der Fortschreibung (30. Juni 2014) neu erfassten 37 Gebieten (ca. 2.505 WE auf 23,30 ha Baufläche) können 30 Gebiete (ca. 2.050 WE auf 15,75 ha Baufläche) den Zeitstufen 0 und 1 zugeordnet werden, da kurzfristig Planungs- und Baurecht geschaffen oder auf einer entsprechenden Grundlage genehmigt werden kann.

Mehr als ein Drittel der Gebiete (13 Gebiete) befindet sich in den fünf Innenstadtbezirken, was darauf hindeutet, dass diese Wohnlagen gesucht sind (zumeist kleine Umnutzungs- und Umbauprojekte). Die weiteren Gebiete liegen in den äußeren Stadtbezirken und betreffen auch Gebiete mit Ersatzwohnungsbau und Nachverdichtung (6 Gebiete mit rund 500 WE an Neubau) und Gebiete mit einer Optimierung der Grundstücksausnutzung und Umnutzung von Grundstücken (im vorhandenen Planrecht des FNP). Bei nahezu allen Gebieten stehen eine eher kleinteilige Bestandsentwicklung und Siedlungsoptimierung im Vordergrund.

Neu aufgenommene Gebiete	Stadtbezirk	Größe (in ha)	Potenzial (WE)
Zeitstufe 0			
Herzogstraße 6a	West	0,10	30
Hohe Straße 10 (Projekt City Flair)	Mitte	0,10	31
Urbanstraße 36 (Projekt Urban Living)	Mitte	0,10	19
Hausmannstraße 6	Mitte	0,15	20
Nordbahnhofstraße 15 (Bonava)	Nord	0,15	40
Leharstraße (Bezirkszentrum)	Botnang	0,45	100
Obere Waiblinger Straße (WHS)	Bad Cannstatt	0,45	49
Wasenstraße 34 (mit 38)	Wangen	0,35	30
Beundweg	Hedelfingen	1,60	12
Hedelfinger Straße / Unteres Rot	Hedelfingen	0,75	65
Egilolfstraße (Studierendenwohnen)	Birkach (Hohenheim)	0,60	250
Fraunbronnenstraße 52 (Studierendenwohnen)	Plieningen	0,25	62
Vischerstraße 2 (Studierendenwohnen)	Vaihingen	0,35	149
Vischerstraße 1a (Studierendenwohnen)	Vaihingen	0,30	128
Hauptstraße 50 / Seerosenstraße 1-3 (Studierendenwohnen)	Vaihingen	0,25	125
Summe Zeitstufe 0		5,95	1.110
Zeitstufe 1			
Heusteigstraße 14-16	Mitte	0,25	25
Wolframstraße / Budapester Platz	Nord	0,85	200
Böblinger Str. 2014 („Wohnpark Hofbräu“)	Süd	0,30	52
Alter Stuttgarter Straße 45 (Flux-Areal)	Botnang	0,35	50
Gebiet Nöllenstraße	Botnang	1,15	50
Albatrossweg 19-21 (2. BA SWSG)	Weilimdorf	0,45	35
Künzelsauer Straße (Keltersiedlung)	Zuffenhausen	0,80	184
Eszet-Areal	Untertürkheim	1,00	140
Areal Schlotterbeckstraße / Sattelstraße	Untertürkheim	0,90	30
Margaretenstraße 71 (Luginlandschule)	Untertürkheim	0,25	25
Markgräflerstraße	Obertürkheim	0,60	20
Ulmer Straße 228 (Dänisches Bettenhaus)	Wangen	0,30	45
Hedelfinger Straße 152	Hedelfingen	0,35	15
Welfenstraße 80 mit Steckfeldstraße 2-4, ehem. GENO-Akademie (Studierendenwohnen)	Birkach	0,15	45

Robert-Leicht-Straße / Vorderer Haarwald	Vaihingen	1,85	25
Summe Zeitstufe 1		9,55	941
Zeitstufe 2			
Reinsburgstraße / Silberburgstraße (ehem. Mietobjekte Allianz)	West	1,75	100
Silberburgstraße 175-177	West	0,25	50
Stammheimer- / Wipfener Straße (Stammheimer Block)	Zuffenhausen	0,35	55
Bludenzer / Wiener Straße	Feuerbach	0,10	20
Korianderstraße 6-12	Sillenbuch (Heumaden)	0,40	50
Straifstraße / Gohlstraße (FLÜWO)	Degerloch	0,55	90
Ehrlichweg (5 Baugenossenschaften)	Möhringen	4,40	90
Summe Zeitstufe 2		9,25	455
Zeitstufe 3			
Summe Zeitstufe 3		---	---

9.5 Gebiete in Bau

Etwa die Hälfte der aktuell der Zeitstufe 0 zugeordneten Gebiete ist bereits in Bau (34 Gebiete mit einem Potenzial von ca. 2.935 WE verteilt auf 32,90 ha).

In Bau befindliche Gebiete	Stadtbezirk	Größe (in ha)	Potenzial* (WE)
Hölderlinstraße 50	West	0,20	33
Rosenberghöfe (ehem. AOK-Verwaltung)	West	1,10	186
Olga-Areal	West	1,60	223
Eberhardstraße 63-65 (ehem. Teppichgalerie)	Mitte	0,20	45
„Dorotheenquartier“ am Karlsplatz	Mitte	0,90	20
Postdörfle Neuordnung	Nord	0,50	54
LOOK21 / Südwestmetall Türle- / Tunzhofer Straße	Nord	1,30	200
Nordbahnhof-/Eckartstraße (ehem. Schmidgen-Areal)	Nord	0,90	125
Villengärten Seestraße (ehem. Azenberg-Areal)	Nord	0,70	137
Klingenstraße 62	Ost	0,10	20
Wohnen am Klingenbach / Schönbühlstraße	Ost	0,25	20
Teck- / Hackstraße	Ost	0,10	20
Westlich Maybachstraße (ehem. Messeparkplatz), 2 Teilbereiche	Feuerbach	2,35	150
Tunnel-/Gernotstraße, Oswald-Hesse-Straße (ehem. Krempel-Areal)	Feuerbach	1,30	118
Schelmenäcker-Ost	Feuerbach	0,50	15
Albatrossweg 19-21 (2. BA SWSG)	Weilimdorf	0,45	35
Im Frauenholz/ Köstlinstraße	Weilimdorf	0,45	18
Engelbergstraße 82-96 / Lurchweg 1-7	Weilimdorf (Giebel)	1,20	91
Mittenfeldstraße 4-60	Weilimdorf (Giebel)	1,20	332
Hohlgrabenäcker	Zuffenhausen	2,00	40
Zazenhäuser Straße / Unterer Hurtweg	Zuffenhausen	0,75	79

Roter Stich (SWSG)	Zuffenhausen	4,30	204
Schmidener Straße / Eisenhutweg (Brucker-Areal)	Bad Cannstatt	0,80	55
Hallschlag	Bad Cannstatt	2,90	164
Obere Waiblinger Straße (WHS)	Bad Cannstatt	0,45	49
Darmstädter-/Wetzlarer Straße	Bad Cannstatt	1,40	92
Ulmer Straße 256-264	Wangen	0,40	72
Luise Bengert Straße/Gärtnerei in Uhlbach	Obertürkheim	0,50	25
Scheurenwiese	Plieningen (Steckfeld)	0,20	12
Im Köpfert	Plieningen	1,30	5
Schießhausäcker	Plieningen	0,80	15
Bahnhof Möhringen (nördlich Probststraße)	Möhringen	0,95	100
Jurastraße	Vaihingen	0,50	30
Vischerstraße 2 (Studierendenwohnen)	Vaihingen	0,35	149
Summe		32,90	2.933

* inkl. Restpotenziale in Aufsiedlung befindlicher Gebiete

9.6 Baufertigstellung von Gebieten

27 Gebiete (2014: 39 Gebiete) in der Größenordnung von insgesamt 20,25 ha bzw. ca. 1.945 WE (2014: 19,55 ha bzw. 1.909 WE) realisiert worden; zusätzlich werden 4 Gebiete mit zusammen 255 WE aufgrund geänderter Realisierungsvorstellungen aus der Liste herausgenommen.

Bau fertig gestellte Gebiete	Stadtbezirk	Größe (in ha)	Potenzial (WE)
Breitscheidstraße 42	West	0,35	42
Rosenberg-/Falkertstraße (östlich Diakonissenplatz)	West	0,50	49
Rötestraße 16 / 16a	West	0,15	20
Rötestraße / Rotebühlstraße (LVA Württemberg)	West	0,70	35
Marienstraße/Paulinenbrücke/Tübinger Straße (DAS GERBER)	Mitte	1,30	100
Nordbahnhof-/Rosensteinstraße (bei Agentur für Arbeit)	Nord	0,30	85
Killesberg Messe West W1 Adolf-Fremd-Weg	Nord	2,90	40
Wohnpark Azenberg, Azenbergstraße 43	Nord	0,30	21
Heilbronner Straße 163 / Gaucherstraße	Nord	0,60	105
Gablenberger Hauptstraße 90-98	Ost	0,30	15
Talstraße/Hackstraße	Ost	0,20	22
Möhringer Straße 30-36	Süd (Heslach)	0,10	20
Tübinger-/Cotta-/Fangelsbach-/ Hauptstätterstraße	Süd	0,60	75
Möbel- Mammut/Heusteigstraße	Süd	0,60	46
Ehem. Röck-Areal / Griegstraße	Botnang	0,70	78
Albatrosweg (1. BA SWSG)	Weilimdorf	0,70	74
Olnhauser Straße	Zuffenhausen	0,75	96
Haldenrainstraße	Zuffenhausen	0,65	88
Cannstatter Pforte / Schmidener Straße	Bad Cannstatt	0,80	67
Veielbrunnenweg 60 (ehem. Falk-Adler-Areal)	Bad Cannstatt	0,25	30
Reichenbachstraße (SWSG)	Bad Cannstatt	1,20	65

Bernsteinstraße	Sillenbuch	1,10	105
Seepark Möhringen	Möhringen	2,00	250
Vaihinger/ Maierstraße	Möhringen	0,20	20
Europaplatz/Stadtteilzentrum Fasanenhof	Möhringen (Fasanenhof)	2,10	314
Steig- / Festwaldstraße (2. BA)	Vaihingen (Rohr)	0,40	35
Jurastraße (Teilabschnitt)	Vaihingen	0,50	50
Summe		20,25	1.947

Zurückstellungen und Streichungen:	Gothaer Versicherung, S-West	35 WE
	Lindenspür-/Senefelder Straße, S-West	60 WE
	Kronprinzstraße, S-Mitte	100 WE
	Holzhauser Straße, S-Vaihingen	60 WE

9.7 Potenzialveränderungen in Gebieten

Bei einer Reihe von Gebieten haben städtebauliche Qualitätsverfahren (z. B. Realisierungswettbewerbe und Gutachterverfahren) und investorensseitig gewünschte Konzepte mit höheren Dichteansätzen dazu beigetragen, dass es zu Potenzialerhöhungen kommt.

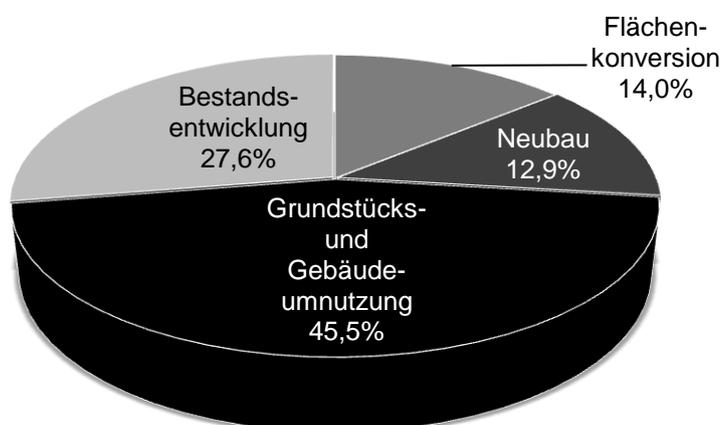
Eine Erhöhung von Potenzialen, durch Erweiterung vorhandener Flächenumgriffe oder durch verbesserte Grundstücksausnutzung (Dichte), erfolgen bei 5 größeren Gebieten (insgesamt zusätzlich 1.100 WE bis 1.600 WE):

Eiermann-Areal, S-Vaihingen	+ 500 WE bis 1.000 WE
W&W-Areal Feuersee, S-West	+ 100 WE
Look21 / Türlestraße	+ 100 WE
EnBW Hackstraße	+ 200 WE
Hallschlag	+ 200 WE

Bei kirchlichen Grundstücken (8 Gebieten) werden zusätzlich 45 WE erwartet.

Auf den städtischen Arealen „Quartier am Wiener Platz“ (ehem. Schoch-Areal) in S-Feuerbach, Bürgerhospital/AWS in S-Mitte und Neckarpark (2 Teilbereiche) in S-Bad Cannstatt werden insgesamt zusätzlich 460 WE kalkuliert (GRDRs 906/2015 – Neufassung).

9.8 Neu erfasste Potenziale nach Gebietskategorien



1. Flächenkonversion (Neubau auf Brachen / Randflächen S21)	350 WE
2. Neubau im Innenbereich (vorwiegend private Grünflächen)	324 WE
3. Bestandsentwicklung (Neuordnung inkl. Grundstücksoptimierung)	691 WE
4. Grundstücks- und Gebäudeumnutzung	<u>1.141 WE</u>
	2.506 WE

10. Einzelaspekte

Im Weiteren werden Flächenpotenziale in der Zeitstufenliste besonders hervorgehoben, denen zur Deckung des Wohnungsbedarfs eine besondere Bedeutung zukommt.

10.1 Bestandsumnutzung und -entwicklung

Der Druck auf den Wohnungsbeständen ist größer geworden, Abriss und verdichteter Neubau stehen im Blickpunkt. Im Dachausbau und der Umwandlung nicht marktfähiger Geschossflächen in Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken liegt ein kaum erfassbares Potenzial vor.

Im Hinblick auf die marktgerechte Weiterentwicklung größerer Wohnungsbestände der Zwischen- und Nachkriegssiedlungen wird mittlerweile umfassender geprüft, inwieweit Möglichkeiten moderater Potenzialerhöhungen durch Umstrukturierungen und ergänzende Flächenbereitstellungen – insbesondere in den Grenzen einer städtebaulichen und sozialen Verträglichkeit – adäquat ausgeschöpft werden können. In vielen Gebieten werden schon jetzt verstärkt Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung, des ergänzenden und des Ersatzwohnungsbaus geprüft oder genutzt (Keltersiedlung, Korianderstraße, Albatrosweg, Hausenring, Mittenfeldstraße/Giebel, Straif-/Gohlstraße, Ehrlichweg, Bauabschnitte in Hallschlag/Birkenäcker, Mönchfeld, Rot etc.). Dieses setzt sich fort.

Eine zweite nennenswerte Kategorie ist die Umwidmung öffentlicher Infrastrukturfächen (z.B. Gemeinbedarfsflächen, städtische Bauhöfe), die für eine künftige Verfüg- und Verwendbarkeit für wohnbauliche Folgenutzungen im Rahmen der Entbehrlichkeitsprüfung unter Einbeziehung der Fachämter freizugeben sind.

Hinzu kommen die Umnutzung bzw. der Umbau größerer Handels-, Verwaltungs- und Vertriebsstandorte von Versicherungen sowie von Parkhäusern (z.B. EnBW-Grundstücke, Württembergische Lebensversicherung, Allianz Versicherung) und die Umwandlung in der Nachkriegszeit entstandener und nicht mehr hinreichend marktfähiger Büroflächen in Wohnraum (vorrangig am Cityrand).

Nicht zuletzt werden immer wieder Teilflächen und Einzelgrundstücke erfasst (innerörtliche Bereiche von Botnang, Burgstall-/Bachwiesenstraße, Waiblinger Straße, Löffelstraße, Ulmer Straße, Hedelfinger Straße, Kulturpark Berg, Tal-/Wangener/Hackstraße, Beundweg), die im Zuge der Siedlungsoptimierung aktiviert werden können.

Die Potenzialanteile aus der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudeumnutzung und der Bestandsentwicklung (Siedlungsoptimierung) erreichen bei den Neuanmeldungen von Gebieten insgesamt über 73 % (ca. 1.832 WE).

10.2 Umstrukturierungsgebiete

Weitere Potenziale für den Wohnungsbau werden in sogenannten „Umstrukturierungsgebieten“ gesehen. Diese müssen systematisch erfasst und erschlossen sowie planerisch qualifiziert werden. Entsprechend werden Teilräume und Standorte im Stadtgebiet im Zusammenhang voruntersucht.

Umstrukturierungsgebiete sind zumeist gemischte Bauflächen, die sich insbesondere für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten eignen und in Teilen zwischen- und untergenutzt sind:

- City- und Innenstadtrandgebiete mit Umnutzungs- und Neuordnungspotenzial, ggf. auch Verminderung von Streubesitz (Landes- und Kirchengrundstücke) wie z.B. Hospitalviertel / Jägerstraße beiderseits des Stadtgartens, Wolframstraße, Tübinger Straße oder Neckarstraße;
- Entwicklungszonen in äußeren Stadtgebieten wie z. B. Bahnhofsumfelder mit wichtigen Nahverkehrshaltepunkten wie das weitere Umfeld des Bahnhofs Feuerbach, Zufenhausen-West, Veielbrunnen-West, Jurastraße/Vaihingen, die Ulmer und Hedelfinger Straße sowie andere Teilbereiche beiderseits des Neckars, ggf. auch der Burgholzof mit Erweiterungsmöglichkeiten.

Nach einer überschlägigen Schätzung können dort mit weiterem Planrecht nicht unerhebliche Potenziale geschaffen werden. Bei weiterer konzeptioneller Konkretisierung (z.B. in Strukturkonzepten und städtebaulichen Rahmenplänen) stellen diese Aktivierungspotenziale zugleich eine „Reserve“ für zusätzliche die Gebietserfassung bei der nächsten Fortschreibung der Zeitstufenliste dar.

10.3 Wohnungsbauschwerpunkte

Nachfolgend werden die im Regionalplan des Verband Region Stuttgart dargestellten und sonstigen Wohnungsbauschwerpunkte mit mind. 400 WE aufgeführt. Das Gebiet Hohlgrabenäcker ist hierbei schon weitgehend aufgesiedelt. Bei den Gebieten CityPrag ist die Entwicklung zwar planerisch vorgezeichnet (rechtskräftiger Bebauungsplan, Rahmenplan, Wettbewerb Theaterviertel), die Vermarktung und Realisierung jedoch weiterhin offen. Planerisch noch nicht bewältigte Nutzungs- und Immissionskonflikte bestehen weiterhin beim Baufeld C1 (Wagenhallen). Für Entwicklung des Gebiets EnBW Hackstraße gibt es erste Voruntersuchungen für eine höhere Dichte und einen Gemeinderatsanträge. Darüber hinaus werden mit dem Bürgerhospital, der Nordbahnhofstraße und dem Eiermann-Areal drei weitere Gebiete genannt, die ebenfalls den planerischen Rang von Wohnungsbauschwerpunkten erhalten, jedoch bereits in der Zeitstufenliste enthalten waren. Weitere größere Konversionsflächen sind nicht zu erwarten (lediglich die Aufgabe älterer Verwaltungsstandorte von Versicherungen in innerstädtischen Lagen).

Insgesamt steht hier dem Wohnungsbau ein Potenzial von bis zu 11.420 WE zur Verfügung (ca. 47% des Gesamtpotenzials der Zeitstufenliste). Von daher ist eine planerische Konzentration auf die Wohnungsbauschwerpunkte geboten.

Gebiet	Stadtbezirk	aktueller Stand	Potenzial* (WE)
Europaviertel (Baufeld A)	Mitte	Teilaufsiedlung (Bauabschnitt A1) nach 2022/2023 (A2)	2.700
RosensteinViertel (Baufelder B,C)	Nord	nach 2022/2023	3.400
EnBW Hackstraße	Ost	Entwicklung offen	400-600
CityPrag	Feuerbach	Weitere Aufsiedlung in Vorbereitung	450
NeckarPark	Bad Cannstatt	2 Teilbereiche ab 2020	325+550
Hallschlag	Bad Cannstatt	Neuordnung läuft	450
Seepark	Möhringen	2. Bauabschnitt abgeschlossen	250

Alte Messe Killesberg	Nord	nur Teilbereich „Rote Wand“	120
Hohlgrabenäcker	Zuffenhausen	Aufsiedlung fast abgeschlossen	40
Burgholzhof	Bad Cannstatt/ Zuffenhausen	bislang nur Teilbereich „Roter Stich“	200
Eiermann-Areal	Vaihingen	Planungsvorbereitungen	1.000-1.500
Bürgerhospital/AWS	Nord	Planungsvorbereitungen, Bettenhaus ab 2017	620
Nordbahnhofstraße	Nord	Teilaufsiedlung, 2. BA ab 2018	125+340
Summe			max. 11.420

* inkl. Restpotenziale in Aufsiedlung befindlicher Gebiete

10.4 Neubauf Flächen

Die Zeitstufenliste beinhaltet an verfügbaren Neubauf Flächen – weiterhin wie 2014 – insg. 23,4 ha (2010: 41,8 ha; 2008: 57,6 ha). In den fünf verbliebenen Gebieten werden voraussichtlich noch max. 945 WE realisiert, jedoch mit einer vergleichsweise geringen durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 40,5 WE/ha brutto. Die Neubauf Flächen decken eine Nachfrage ab, die nur noch im näheren Umland befriedigt werden kann. Zwei größere Wohnbauf Flächen stehen wegen offener Fragen der Erschließung (Schafhaus) bzw. Lärmschutz (Böckinger Straße) unter Prüfvorbehalt.

Gebiet	Stadtbezirk	Größe (ha)	Kapazität (WE)
Langenäcker-Wiesert	Stammheim	8,80	320
Böckinger Straße	Zuffenhausen	3,70	200
Salzweg	Zuffenhausen	1,30	75
Mittlere Wohlfahrt	Mühlhausen	2,70	100
Beim Schafhaus	Mühlhausen	6,90	250
Summe		23,40	max. 945

10.5 Besondere Wohnraumangebote

Rund 760 WE für studentisches Wohnen (Appartements und Wohngruppen) entstehen an campusnahen Standorten der Universität Stuttgart-Vaihingen und der Universität Hohenheim (6 Gebiete).

In bis zu 14 neu gemeldeten Gebieten (Gesamtpotenzial für den Wohnungsbau von ca. 1.090 WE) könnte SIM als Regelverfahren oder mit modifizierten Konditionen zur Anwendung gebracht werden, die Voraussetzungen dafür sind in den jeweiligen Planverfahren zu prüfen. Weitere 4 Gebiete (Gesamtpotenzial von ca. 270 WE) stehen für Wohnbauförderung zur Verfügung, die aufgrund Flächenwidmung (GBD, Grün), im Zuge der städtebaulichen Arrondierung und Nachverdichtung durch die SWSG zu 50% bis 100% für Förderung ausgenutzt werden können.

11. Baulücken

Seit 1990 sind stadtweit ca. 1.650 Wohnbaulücken mit Baurecht für Wohnungsbau erfasst worden. Davon sind mittlerweile ca. 900 Grundstücke bebaut (ca. 5.200 WE). So konnten 54,5% der erfassten Baulücken aktiviert werden.

Auf den derzeit offenen 750 erfassten Wohnbaulücken besteht ein Potenzial von ca. 3.000 WE. Davon sind im Internet derzeit ca. 460 Baulücken mit einem Potenzial von ca. 1.900 WE veröffentlicht, die Eigentümer können seit Februar 2015 der Veröffentlichung widersprechen. Aus heutiger Sicht sind Eigentümer von ca. 200 Baulücken mit einem Wohnbaupotenzial von ca. 800 WE bau- bzw. verkaufsbereit. In den noch nicht bearbeiteten Stadtbezirken wird mit einem weiteren Potenzial gerechnet.

Aufgrund dieses Vorgehens hat sich die Einschätzung bezüglich aktivierbarer Baulücken deutlich reduziert (max. 100 Wohnungen pro Jahr).

12. Areale im städtischen Eigentum

Knapp 80 ha an potenziellen Wohnbauflächen befinden sich im städtischen Eigentum (ohne Grundstücke der Eigenbetriebe) und in bester innerstädtischer Lage, darunter ehem. Bahn-, Messe- und Klinikareale sowie kleinere Gebiete. Weitere Flächen können, unter der Voraussetzung eines entsprechenden Vorkaufsrechts, im Rahmen einer aktiven Bodenbevorratungspolitik erworben werden. Auf diesen werden aufgrund der höheren städtebaulichen Dichte nicht nur größere Potenziale gebunden, sie bieten zeitliche Steuerungsmöglichkeiten (mit Einschränkung der bahnseitig gebundenen Betriebs- und Logistikflächen).

13. Reichweite der Wohnbaupotenziale

13.1 Kurzfristig zur Verfügung stehende Wohnbaupotenziale der Zeitstufenliste

Die Zeitstufenliste Wohnen verdeutlicht, dass sich neben einer Reihe größerer Gebietsentwicklungen das Gros des Flächenangebots aus kleineren und mittleren Gebieten speist, dieses jedoch dann mit beachtlicher Summenwirkung. Ebenso wird deutlich, dass ein ausreichend großes Kontingent schon heute oder kurzfristig bis in drei Jahren dem Markt zur Verfügung steht, da die Planungsverfahren abgeschlossen wurden oder einen fortgeschrittenen Verfahrensstand haben.

Nach überschlägiger Auswertung der Veränderungen in den Zeitstufen (gegenüber dem Stand der Fortschreibung 2014), d.h. nach Saldo der Neuanmeldungen / Baufertigstellungen sowie unter Berücksichtigung der nach Verfahrensstand aufgerückten Gebiete, hat sich die Zahl der Gebiete in den Zeitstufen 0 (Marktreife) und 1 (Planverfahren) zwischenzeitlich deutlich erhöht (+13 Gebiete), der Umfang an Wohnbaupotenzialen ist sogar um ca. 2.975 WE angestiegen.

In Zeitstufe 0 hat sich die Zahl der Gebiete verringert (- 7 Gebiete), das Potenzial um ca. - 645 WE (hohe Marktaktivität). In Zeitstufe 1 hat sich die Zahl der Gebiete auf 49 Gebiete deutlich erhöht (+20 Gebiete), das Wohnbaupotenzial hat sich um +109% (ca. 3.620 WE) mehr als verdoppelt.

Auswertung der Zeitstufen 0 und 1:

	Zahl der Gebiete	Wohnungskapazität
Gebiete in Zeitstufen 0 und 1	ca. 117	ca. 12.920 WE
davon planungsreife Gebiete	ca. 68	ca. 5.960 WE

Bei einigen Gebieten sind trotz angelaufener Planverfahren noch Eigentümerinteressen oder trotz Planreife noch konkrete Realisierungsbedingungen zu klären (Grundstücks-

vorbelastungen oder -einschränkungen, temporäre Nutzungsabsichten, Dichte-, Erschließungs- und Infrastrukturfragen).

13.2 Langfristige Wohnungsvorsorge bis 2025

Künftige Wohnbauflächen werden – von der Ersterfassung bis zur Marktreife – mit planerischen Vorlaufzeiten von bis zu mehr als 10 Jahren vorbereitet. Im Hinblick auf das Erfordernis einer langfristigen Wohnungsvorsorge ist die Reichweite des Wohnbaupotenzials der Zeitstufenliste unter verschiedenen Zielstellungen zu beurteilen.

Überschlägig stehen dem aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarf das derzeitige Baulandangebot der Zeitstufenliste für knapp 24.000 WE gegenüber zzgl. Baulücken in einer Größenordnung von mind. 1.000 WE. Dieses trägt – so die erste Annahme – wie bisher zu 50% zur jährlichen Wohnbautätigkeit bei. Dabei wird unterstellt, dass sämtliche Gebiete aktiviert werden können und dem Markt fristgerecht zur Verfügung stehen werden. Die Wohnbaupotenziale im Europa- und Rosenstein-Viertel (ca. 7.000 WE) – so die zweite Annahme – stehen erst ab 2025 zur Verfügung.

Bei einer Bautätigkeit von insgesamt 1.800 WE/Jahr (900 WE/Jahr aus der Zeitstufenliste) reicht das Potenzial noch ca. 20 Jahre (Gesamtbedarf: 18.000 WE). Darüber hinaus werden durch den Strukturwandel und Bestandsentwicklung weiterhin nachwachsende Wohnbaupotenziale erwartet.