

Statistik und Informationsmanagement Themenhefte

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart

Wohnungsmarkt Stuttgart 2012



Wohnungsmarkt Stuttgart 2012

Konzeption und Koordination:	Inge Heilweck-Backes
Text:	Inge Heilweck-Backes Dr. Ansgar Schmitz-Veltin (Teil I: 3.1) Ulrich Stein (Teil I: 2.2.3, 5.4; Teil II: 5.1)
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Teil II:	Thomas Schwarz Erhard Brändle
Layout:	Steffi Augsten
Datenanalyse:	Matthias Strauß
Tabellen:	Matthias Strauß
Grafiken und Karten:	Matthias Strauß Steffi Augsten

Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen Unternehmen.

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2013

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 Liegenschaften und Wohnen, Heustraße 1, 70174 Stuttgart
Telefon 07 11 2 16-91400, Telefax 07 11 2 16-91484
E-Mail: poststelle.aflw@stuttgart.de

Preis pro Einzelheft: 11 €

ISSN 1431-0996

Copyright beim Herausgeber
Stuttgart 2013

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.



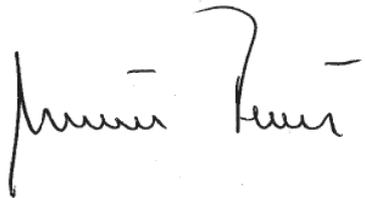
Vorwort

Vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten und Immobilienpreise ist die Wohnungspolitik wieder in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Der Wohnungsbau, vor allem die Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen, hat eine hohe politische Priorität. In Stuttgart wurde die Wohnungspolitik zur Chefsache erklärt, im Herbst 2013 legte der Oberbürgermeister das neue Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vor.

Der vorliegende dritte Bericht zum Wohnungsmarkt Stuttgart dokumentiert in eingeführter Weise die Angebots- und Nachfrageseite der Wohnungsmarktentwicklung. Thematisch neue Schwerpunkte im Teil I sind das Wohnen im Alter, lebensstilgeprägte Wohnvorstellungen, ergänzende Untersuchungen zur Mieten- und Immobilienpreisentwicklung und die Situation in der Wohnungsmarktregion Stuttgart. Die Beschreibung des komplexen Geförderten Wohnungsmarktes im Teil II wurde mit zusätzlichen aussagekräftigen Tabellen und Abbildungen und zum ersten Mal auch durch ausführliche Erläuterungstexte lesbarer gemacht.

Die aufbereiteten Daten und Fakten aus der amtlichen Statistik, die Geschäftsstatistiken des Amtes für Liegenschaften und Wohnen sowie die zahlreichen, vom Statistischen Amt der Stadt Stuttgart durchgeführten Umfragen wie die Umzugs- und Lebensstilbefragung oder die Wohnungsmarkt- und Bürgerumfragen der letzten Jahre sind wichtige Informationsgrundlagen für die verschiedenen Akteure am Wohnungsmarkt sowie für die Stadtentwicklungsplanung und städtische Wohnungspolitik, gerade auch im Hinblick auf die aktuell prognostizierte langfristig anhaltende positive Einwohnerentwicklung Stuttgarts.

Stuttgart, im Dezember 2013



Michael Föll
Erster Bürgermeister



Dr. Martin Schairer
Bürgermeister

Wohnungsmarkt Stuttgart 2012

Zusammenfassung	9
Wohnungsmarktdaten auf einem Blick	17
Teil I – Wohnungs- und Immobilienmarkt Stuttgart	19
1 Ökonomische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen	21
1.1 Wirtschaftlicher und sozialer Stellenwert von Immobilien in Deutschland	21
1.2 Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft in Deutschland	22
1.3 Regionale und lokale Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft	23
1.4 Stadtentwicklungsplanung und wohnungspolitische Ziele in Stuttgart	27
2 Wohnungsangebot	31
2.1 Bautätigkeit	31
2.1.1 Entwicklung der Bautätigkeit	31
2.1.2 Art der Bautätigkeit	34
2.1.3 Wohnungsgröße	37
2.1.4 Energetische Eigenschaften der Gebäude	38
2.2 Gebäude- und Wohnungsbestand	39
2.2.1 Wohngebäude	39
2.2.2 Wohnungen	41
2.2.3 Energieeffizienz des Gebäudebestandes	45
3 Wohnungsnachfrage	49
3.1 Demografische Entwicklung	49
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	49
3.1.2 Haushalteentwicklung	51
3.2 Wohnsituation und Wohnwünsche	52
3.2.1 Wohnsituation	53
3.2.2 Lebensstilspezifische Wohnwünsche	55
3.3 Wohneigentum	59
3.4 Wohnen im Alter	62
3.4.1 Wohnsituation der Seniorenhaushalte in Stuttgart	63
3.4.2 Barrierefreiheit – Wohnungen und Wohnumfeld	65
3.4.3 Bewertung von Wohnformen im Alter	67
3.4.4 Fazit	68
4 Wohnungsversorgung und Wohnungsbedarf	69
4.1 Wohnungsversorgung	69
4.2 Wohnflächenversorgung	70
4.3 Trendabschätzung des jährlichen Wohnungsbedarfs	72
4.4 Fazit	73
5 Immobilienpreise und Mieten	75
5.1 Situation und Methoden der Immobilienpreisbeobachtung	75
5.2 Aktuelle Trends der Immobilienmärkte in Deutschland und Städteranking	76
5.3 Wohnimmobilienmarkt Stuttgart	77
5.4 Mietpreisentwicklung in Stuttgart	80
5.4.1 Mietspiegel	80
5.4.2 Angebotsmieten: Neu- und Wiedervermietung	81
5.4.3 Mietbelastung	82

6	Wohnungsmarktregion Stuttgart	85
6.1	Regionale Wohnungsmarktindikatoren	85
6.2	Wohnungsmarktbelastung	89
7	Wohnungsmarkt Stuttgart im Großstadtvergleich	91
8	Anmerkungen und Literaturverzeichnis	96
9	Tabellen	101
10	Verzeichnisse	141
	Teil II – Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart	147
1	Rechtliche Rahmenbedingungen	149
1.1	Neuregelung der Erbbaurechte für den sozialen Mietwohnungsbau	150
1.2	Überleitung Kostenmiete in Satzungsmiete	150
1.3	Städtische Mitfinanzierung bei Sozialmietwohnungen nach dem LWoFG	151
1.4	Änderung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien	151
1.5	Neufassung der Richtlinien des Familienbauprogramms	152
1.6	Nachsubventionierung von Sozialmietwohnungen	152
1.7	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)	152
2	Bestand an geförderten Wohnungen	154
2.1	Aktuelle Situation	154
2.2	Sozialmietwohnungen und geförderte Wohnungen im Eigentum	154
2.3	Wohnungsbestand der SWSG	159
2.4	Wohnungsbelegungsrechte	161
3	Geförderter Wohnungsbau	163
3.1	Wohnraumförderungsprogramme im Überblick	163
3.2	Geförderte Wohnungen	165
3.2.1	Mietwohnungen	166
3.2.2	Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	168
3.2.3	Geförderter Wohnungsbau ab 2014	170
3.3	Energiesparprogramm für private Wohngebäude	171
3.4	Fotografische Abbildungen ausgewählter geförderter Wohnbauprojekte, die in den Jahren 2008 bis 2012 fertig gestellt wurden	175
4	Vermittlung geförderter Wohnungen	185
4.1	Suche und Vermittlung im Überblick	185
4.2	Vormerkung von Haushalten	186
4.3	Wohnungsvermittlungen	188
5	Soziale Absicherung des Wohnens	190
5.1	Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II und SGB XII	190
5.2	Wohngeld	192
6	Anmerkungen	197
7	Tabellen	198
8	Verzeichnisse	218
	Glossar	223

Zusammenfassung

Aktuelle Situation

Wohnungspolitik muss auf den Wohnungsmarktengpass in Stuttgart reagieren

„Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis aller Menschen. Es bestimmt ihre Lebensqualität und ihre Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe. Wohnungspolitik ist eine Querschnittsaufgabe, die auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen Antworten finden muss.“ So steht es im Koalitionsvertrag der Landesregierung von Baden-Württemberg 2011 bis 2016. So haben auch die Menschen in Stuttgart und die Wohnungsverbände im Frühjahr 2013 massiv die Erfüllung dieser Basisfunktion eingefordert, breit unterstützt durch die lokalen Medien. Die Stuttgarter Nachrichten haben mit der Serie „Wohn-Wahnsinn Stuttgart“ drei Wochen lang täglich den Wohnungsmarkt Stuttgart aus verschiedensten Blickwinkeln betrachtet und zum Schluss festgestellt und gefragt: „Wohnraum ist für alle Einkommensstufen knapp, die Preise entsprechend hoch. Das sind die Gesetze des Marktes. Doch wie frei soll der Markt sein? Wo und wie soll Politik regulieren?“¹

Paradigmenwechsel in der Wohnraumförderpolitik des Landes Baden-Württemberg

Die Landesregierung reagierte auf diese Wohnungsmarktsituation mit einem „Paradigmenwechsel“ in der Wohnungspolitik: Das Landeswohnraumförderprogramm 2013 stellt mit einem doppelt so starken Fördervolumen und zinsfreien Darlehen für die Dauer von 15 bis 25 Jahren den Mietwohnungsbau wieder in den Vordergrund. Auch für Oberbürgermeister Kuhn kam diese Diskussion „zur rechten Zeit“. „Gebaut werden muss in Stuttgart für alle Teile der Bevölkerung. Die Vermögenden zu bedienen, die anderen in die Region zu verweisen, das geht nicht.“² Er machte die Wohnungspolitik zur Chefsache.

Wohnungsmarktbericht 2012 geht auf angebots- und nachfrageseitige Prozesse ein, greift neue Schwerpunktthemen auf und ...

Strategie- und Handlungskonzepte müssen auf Basis belastbarer Bestandsaufnahmen, Problem- und Chancenanalysen für die räumlich wie sozial getrennten Teilmärkte des Wohnungsmarktes erfolgen. Der vorliegende Bericht „Wohnungsmarkt Stuttgart 2012“ knüpft an die in den vorangegangenen Berichten eingeführte Weise der angebots- und nachfrageseitigen Wohnungsmarktprozesse an und greift neue Schwerpunkte des Wohnungsmarktgeschehens auf wie das Wohnen im Alter, die energetische Gebäudesanierung, weitergehende Informationen zur Mieten- und Immobilienpreisentwicklung oder auch die regionale Wohnungsmarktsituation. Die komplexe Thematik des geförderten Wohnungsmarktes wurde durch eine differenziertere, grafisch unterstützte Datenaufbereitung insgesamt übersichtlicher gestaltet. Grundlage der Berichterstattung sind neben den relevanten Ergebnissen der amtlichen und kommunalen Statistik umfassende Basisdaten des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart aus den Wohnungsmarktbefragungen, Bürgerumfragen und Sonderumfragen zum Umzugsverhalten und zu Lebensstilen.

... ist Informationsgrundlage für Investitionsentscheidungen und die Handlungsstrategie „urbanWohnen“

Die Berichtsergebnisse sind Basisinformationen für Investitionsentscheidungen der Wohnungsmarktakteure, wie auch für die Weiterentwicklung des kommunalen Instrumentariums. So wird die aus dem Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK) abgeleitete Handlungsstrategie „urbanWohnen“ nunmehr konzeptionell gefasst (Entwicklungs- und Dichtekonzepte).

Wohnungsangebot

Bautätigkeit

Wohnungsmarkt Stuttgart nicht von Finanzkrise betroffen

Die Bautätigkeit in Stuttgart wie generell in Deutschland zeigt sich von der europäischen Finanz- und Wirtschaftskrise unbeeindruckt, profitiert von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau, einem hohen Beschäftigtenstand und der damit verbundenen positiven Einkommensentwicklung der privaten Haushalte sowie der derzeit hohen Wertschätzung von Wohnimmobilien als sichere Vermögensanlage.

2012: 1800 fertig gestellte Wohnungen

In den letzten drei bis vier Jahren hat sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen auf jährlich 1500 eingependelt, 2012 waren es sogar 1800, davon unverändert 90 Prozent neu errichtete Wohnungen. Zwar haben die Baumaßnahmen im Gebäudebestand zumindest statistisch gesehen wenig zur Wohnraumschaffung beigetragen, die steigenden Bauinvestitionen und Zunahme der Wohnflächen sind aber Indizien für die wachsende Bedeutung dieses Bausektors.

Steigende Bauinvestitionen im Wohnungsbestand

Wieder mehr Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsneubau hat nach einem starken Rückgang seit Ende der neunziger Jahre wieder aufgeholt. Im Mittel wurden in den letzten fünf Jahren jährlich 950 Wohnungen gebaut, davon ein zunehmender Anteil als Mietwohnungen. Die seit den achtziger Jahren stetig steigende Quote an fertig gestellten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (Maximum 2004: 86,9 %) ist dadurch 2011 auf 61,6 Prozent gefallen. Nach wie vor ungebrochen ist der Trend zum Bau immer noch größerer Wohnungen. So ist in den letzten 20 Jahren eine neue Wohnung um durchschnittlich 27 m² und 0,9 Räume größer geworden.

Seit 2000 starker Rückgang beim Einbau von Öl- und Stromheizungen

Größere Veränderungen ergaben sich im Wohnungsbau im Bereich der Heiztechnik. Der Einbau von Öl- und Stromheizungen in Wohngebäuden ist von 83,7 Prozent im Jahr 2000 zugunsten von umweltverträglichen Heizungen auf 56,3 Prozent 2011 zurückgegangen.

Seit 2006 Zunahme der Bautätigkeit im inneren Stadtgebiet

Unter Vorgabe der Innenentwicklung entstanden die größten Wohnbauprojekte im letzten Jahrzehnt auf Umnutzungsarealen von Gewerbe-, Industriebetrieben, Kliniken oder Konversionsflächen der Deutschen Bahn. Insgesamt hat die Bautätigkeit im inneren Stadtgebiet seit 2006 auf Kosten der Außenstadt zugenommen, nicht zuletzt durch die Festlegung eines Mindestwohnanteils bei Neubauprojekten.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Erweiterung des Wohngebäudebestandes durch Einfamilienhäuser und große Wohngebäude mit sieben und mehr Wohnungen

Kennzeichen des Stuttgarter Gebäudebestandes ist der kleine Anteil an Einfamilienhäusern (30,9 %) und, unter anderem topografisch bedingt, ein besonders hoher Anteil an Zweifamilienhäusern (18,1 %). Die Erweiterung des Gebäudebestandes in den letzten Jahrzehnten vollzog sich einerseits im Einfamilienhausbereich vor allem durch gezielt aufgelegte städtische Förderprogramme für Wohneigentum und andererseits im Segment großer Wohngebäude mit sieben und mehr Wohnungen. Hier wurde im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Innenentwicklung mit einem hohen Maß an baulicher Nutzung vorzugsweise im inneren Stadtgebiet an integrierten Standorten gebaut.

Fehlende Wohnungsbestandserweiterung bei Kleinwohnungen ist verantwortlich für aktuelle Angebotsknappheit

Der Wohnungsbestand in Stuttgart wurde kontinuierlich durch den Bau großer Wohnungen mit sechs, sieben und mehr Räumen erweitert, während der Bestand an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Räumen in den letzten zehn Jahren beharrlich stagniert. Durch den starken Zuwachs an junger Bevölkerung in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase seit 2000 ist aktuell in diesem Wohnungsmarktsegment eine erkennbare Angebotsknappheit entstanden.

Die Erhöhung der Energieeffizienz beim Neubau von Wohngebäuden und entsprechende Anpassungsprozesse in den Wohnungsbeständen sind ein zentrales Thema. Nach der neuesten Gebäuderichtlinie der EU soll bis 2050 der Gebäudebestand nahezu klimaneutral werden.

13 Prozent aller vor 1998 errichteten Wohngebäude sind umfassend, 49 Prozent teilweise energetisch saniert

Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbefragung in Stuttgart 2012 werden erst zwei Prozent des Wohngebäudebestandes mit erneuerbaren Energien beheizt. 13 Prozent aller vor 1998 errichteten Wohngebäude sind umfassend und nur knapp die Hälfte teilweise energetisch saniert. Die häufigste Maßnahme bezieht sich auf die Modernisierung oder Erneuerung der Heizungsanlage (75 %). Der große Nachholbedarf spricht für die Intensivierung und Weiterführung des städtischen Energiesparprogramms. Neben Effizienz und Energieeinsparung steht auch der Bau von Energie-Plus-Häusern auf der politischen Agenda.

Wohnungsnachfrage

Wohnungsnachfrage wird zunehmend auch über qualitative Aspekte gesteuert

Die wesentlichen Impulse, die die Nachfrage nach Wohnraum steuern, sind demografischer und ökonomischer Art. Neben dem Mengeneffekt, Anstieg der Bevölkerung und Zahl der privaten Haushalte, geht es zunehmend auch um qualitative Aspekte, wie die durch Heterogenisierung und Vervielfältigung von Lebensstilen einhergehenden besonderen Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld.

Trend zum urbanen innenstadtnahen Wohnen wird überwiegend von den 18- bis unter 30-Jährigen, Kinder einstiegender Suburbanisierer, getragen

Zwischen 2000 und 2012 hat sich die Einwohnerzahl Stuttgarts um fast fünf Prozent erhöht und die Bewertung des Wohnstandortes grundlegend verändert. Der Wunsch vor allem junger Menschen nach Zentralität, kurzen Wegen und lebendigen Wohnquartieren hat sich zu einem Trend urbanen innenstadtnahen Wohnens entwickelt, der auch in Stuttgart überwiegend von der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen getragen wird, den Kindern der einstigen Suburbanisierer. Da dieses Zuwanderungspotenzial in den kommenden Jahren aber zurückgehen wird, ist es fraglich, inwieweit der Reurbanisierungsprozess anhalten wird. Familien und Senioren ziehen nach wie vor häufiger ins Umland. Der Wanderungssaldo mit der Region Stuttgart ist immer noch negativ, seit 2000 profitiert Stuttgart aber von innerdeutschen Wanderungen und seit 2010 wieder zusätzlich von Wanderungen aus dem Ausland.

Wohnsituation und Wohnwünsche

Mehrere in den letzten Jahren vom Statistischen Amt der Stadt Stuttgart durchgeführte Umfragen geben Antworten auf Fragestellungen zur Wohnsituation, den Wohnbedürfnissen und Wohnstandortpräferenzen der etablierten Zielgruppen wie auch neuer Wohnmilieus und Lebensstilgruppen des Wohnungsmarktes.

Wohneigentümer sind 2012 zufriedener; Zufriedenheitsniveau der Mieterhaushalte aber seit 2006 gewachsen

Erkenntnisreich sind die Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2012 zur Beurteilung der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes: Drei Viertel der Wohneigentümer, aber nur die Hälfte der Mieterhaushalte sind mit der Ausstattung ihrer Wohnung (Bad, Heizung, Fenster) zufrieden oder sehr zufrieden. Das Zufriedenheitsniveau der Mieter ist aber seit der Befragung 2006 deutlich gewachsen. Verbesserungen gab es hauptsächlich im Sanitärbereich und der Fenster. Im Wohnumfeld fühlt sich ein Viertel der Stuttgarter stark oder sehr stark durch Verkehr und Industrie belastet. Mit dem Erholungswert ihres Wohnviertels ist die Hälfte der Einwohner zufrieden oder sehr zufrieden, die Innenstadtbewohner allerdings weniger. Sie bewerten dagegen die Einkaufsmöglichkeiten sehr viel besser.

Stärkerer Anstieg der Wohneigentümerquote bei nichtdeutschen Haushalten

Die Wohneigentümerquote, die bei 30,5 Prozent aller Haushalte liegt, ist seit 2006 bei den nichtdeutschen Haushalten stärker angestiegen (19 %) als bei den deutschen Haushalten (34 %). Neben der demografischen und ökonomischen Entwicklung trugen die Förderprogramme des Landes und der Stadt wesentlich zur Steigerung der Wohneigentümerquote bei.

Lebensführungstypologie macht Entscheidungsmuster für Wohnformen sichtbar

Für die Stadtentwicklungsplanung und Wohnungsbau(förder)politik ist es von großer Bedeutung diejenigen Zielgruppen zu kennen, die zu den Trägern von Wohntrends zählen. Die Lebensstilbefragung 2008, und die ihr zugrunde liegende Lebensführungstypologie machte Entscheidungsmuster für Wohnformen und Wohnstandortpräferenzen sichtbar. So wurde deutlich, dass zum Beispiel ökologisches Wohnen

in der Zwischenzeit eine breite Akzeptanz in der Mitte der Stadtgesellschaft findet. Diese Mitte wird repräsentiert durch die „Aufstiegsorientierten“, mit 26 Prozent die größte Lebensführungsgruppe, während die Typen des gesellschaftlichen Leitmilieus „Konservativ Gehobene“, „Liberal Gehobene“, „Reflexive“ trotz vergleichbarer sozialstruktureller Merkmale deutliche Präferenzunterschiede bei der Beurteilung von Architektur-, und Wohnungstypen sowie dem Wohnstandort zeigten.

Wohnen im Alter

Der demografische Trend der Alterung stellt neue Anforderungen an die kommunale Infrastruktur. Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik ermittelte 2011 den Investitionsbedarf für die Schaffung altengerechter, barrierefreier Infrastruktur, wonach der höchste Handlungsbedarf bei (kommunalen) Wohngebäuden festgestellt wurde, die in Städten über 100 000 Einwohner nur zu 32 Prozent barrierefrei sind.³

Erstmals wurde in der Stuttgarter Wohnungsmarktbefragung 2012 der Erhebungsschwerpunkt Barrierefreiheit und Wohnformen im Alter thematisiert: In Stuttgart leben 101 510 Senioren und Seniorinnen über 65 Jahre in 75 000 Haushalten, davon zu 93 Prozent in „normalen“ Wohnungen, selbst 75 Prozent der über 85-Jährigen nutzen noch keine besondere Wohnform. Die Hälfte der Senioren lebt in einem Mehrpersonenhaushalt, Einpersonenhaushalte überwiegen erst in der Altersgruppe 80 bis 85 Jahre. Im Eigentum leben 50 Prozent der Senioren, ein Viertel im eigenen Haus. Mit zunehmendem Alter verfügen Senioren über mehr Wohnfläche (Remanenzeffekt), aber gerade alte Menschen benötigen auch mehr Raum für die Bewegung mit Hilfsgeräten.

Ein starker Zusammenhang besteht zwischen Mobilitätsbehinderung und Alter. In einem Fünftel der Stuttgarter Seniorenhaushalte (15 000) lebt eine körperlich eingeschränkte oder pflegebedürftige Person. Eine vollständige Barrierefreiheit erfüllen aber nur zwei Prozent der Wohnungen. So haben breitere Türen zum Beispiel nur die Hälfte aller Wohnungen, barrierefreie Sanitärbereiche sogar nur 15 Prozent. Auch beim Zugang zum Gebäude sind bei 87 Prozent der Seniorenwohnungen Hindernisse zu überwinden, und das Wohnumfeld, zum Einkauf, Arztbesuch etc., können nur 57 Prozent der Senioren ohne Hindernisse erreichen.

Die genaue Ermittlung der verschiedenartigen Wohnwünsche des sehr heterogenen Personenkreises der Generation 50 plus ist wichtig, da die seniorenrechtlichen Wohnungsangebote der Vergangenheit immer weniger auf Akzeptanz stoßen. Mehrheitlich zeigt diese Befragtengruppe ein großes Interesse an gemeinsamen Wohnformen mit der eigenen Familie/Kindern und (nachbarschaftlichen) Freunden, allerdings in getrennten Wohnungen. Mit fünf Prozent Zustimmung schnitt das Leben in einer Wohngemeinschaft ohne eigene Wohnung am schlechtesten ab. Darüber hinaus geht der Trend zum „aging in place“. Älteren Menschen das Weiterwohnen in den eigenen vier Wänden und vertrauter Umgebung zu ermöglichen wird auch staatlich gefördert.

Wohnungsversorgung und Wohnungsbedarf

Nach dem Wohnungsversorgungsindikator, Verhältnis Wohnungen zu Haushalten, ist 2011 der Wohnungsmarkt der Stadt Stuttgart rein rechnerisch ausgeglichen. Dieser quantitative Indikator macht weder Aussagen zur qualitativen und strukturellen Situation des Wohnungsmarktes, noch erlaubt er Rückschlüsse auf den Umfang der tatsächlichen Anspannung durch die starke Nachfrage zuzugswilliger Personen. Eine deutliche Wohnungsmarktanspannung zeigt der Wohnungsmarktbelastungsfaktor (Differenz der Veränderungsrate von Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung): In der ersten Hälfte der 2000er Jahre lag er bei -0,3 Prozentpunkten, im Zeitraum 2006/2011 stieg er auf -0,7 Prozentpunkte an.

Eine Trendabschätzung des Statistischen Amtes zum jährlichen Bedarf an neuen Wohnungen, die notwendig wären, um eine Einwohnerzahl von rund 580 000 Personen stabil zu halten, geht von 1300 Wohnungen aus. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich die Haushaltsgrößen im Zeitablauf reduzieren werden.

Difu-Studie ermittelte Investitionsbedarf für altengerechte, barrierefreie Infrastruktur

Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbefragung 2012:

- 75 % der über 85-Jährigen lebt noch in „normalen Wohnungen

- Nur 2 % der Wohnungen sind vollständig barrierefrei

- Großes Interesse an gemeinsamen Wohnformen, aber in getrennten Wohnungen

Trend zum „aging in place“

Wohnungsmarktbelastungsfaktor 2006/2011 auf -0,7 %-Pkte. angestiegen

Jährlicher Wohnungsbedarf bei konstanter Einwohnerzahl: 1300 Wohnungen

Weiterentwicklung des Wohnungsmarktmonitorings im Statistischen Amt

Die aktuelle, teilweise dramatisierende Aufmerksamkeit für eine „neue Wohnungsnot“ in den Städten wirft die Frage nach der tatsächlichen Lage und neuen Handlungskonzepten auf. Aufbauend auf belastbaren teilmarktdifferenzierten Bestandsaufnahmen und qualitativen Umfragedaten ist das vom Statistischen Amt der Stadt Stuttgart bereits angelegte Wohnungsmarktmonitoring weiter zu entwickeln. Ein jährlich zu erarbeitendes und mit Wohnungsmarkexperten abzustimmendes Meinungsbild zur aktuellen Wohnungsmarktlage könnte die Informationsgrundlage deutlich verbessern.

Immobilienpreise und Mieten

Verkäufe von Immobilien 2012 rückläufig

Die Anzahl der Verkäufe von 5102 Wohnimmobilien ist 2012 um 5,4 Prozent auf das Niveau von 2009 zurückgegangen, die Verkaufsumsätze erreichten dagegen mit 1,3 Mrd. Euro nahezu das Ergebnis von 2011. Der starke Rückgang beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern um die Hälfte bewirkte einen kräftigen Preisanstieg von 3,5 Prozent. In der Langfristbetrachtung des Stuttgarter Gutachterausschusses zeigt sich mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser eine moderate Preisentwicklung ohne Anzeichen einer Marktüberhitzung. Im empirica Kaufpreis-Ranking für neue Eigentumswohnungen der zehn teuersten Städte lag Stuttgart 2012 auf Platz fünf.

Mietpreisniveau in Stuttgart 2012 über Miet- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg

Das Mietpreisniveau des Mietspiegels ist in Stuttgart zwischen 2010 und 2012 um 5,5 Prozent gestiegen und liegt aktuell über dem Miet- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg. Die Angebotsmieten für neue und wieder zu vermietende Wohnungen vergleichbarer Fläche und Baujahr stiegen 2011/2012 um 9,8 Prozent. Das mittlere Kaltmietenniveau lag 2012 bei 7,61 Euro je m². Im empirica Mietpreis-Ranking für neue Wohnungen in den zehn teuersten Städten lag Stuttgart auf Platz vier. Der Druck auf den Mietmarkt geht vor allem von der starken Wohnungsnachfrage jüngerer Singles aus, hat aber auch in allen anderen Marktsegmenten merklich zugenommen.

Mietbelastungsquote in Stuttgart leicht über dem Landeswert

Die Belastungsquote der Bruttokaltmiete von 23,6 Prozent am Nettoeinkommen liegt in Stuttgart leicht über dem Landeswert in Baden-Württemberg von 22,4 Prozent. Eine deutlich höhere Mietbelastung haben einkommensschwache Haushalte. Bei einem Nettoeinkommen von weniger als 1500 Euro beträgt die Mietbelastungsquote 43 Prozent.

Mietpreisniveau in Wohnungsmarktregion liegt etwa bei 76 % des Stuttgarter Niveaus

Wohnungsmarktregion und Großstadtvergleich

Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Kernstadt Stuttgart führt zur Verdrängung von Personen ins Umland. Die Folge ist ein weiterhin, wenn auch abgeschwächter, negativer Wanderungssaldo und eine noch immer anhaltende Suburbanisierung. Mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum steigen der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand und die Wohneigentümerquote stetig an. Hier finden gerade Familien eher den passenden Wohnraum zu akzeptableren Preisen. Das Mietpreisniveau der an Stuttgart angrenzenden Landkreise liegt bei 76 bis 82 Prozent des Stuttgarter Niveaus, die Angebotspreise für Mietwohnungen sind im Zeitraum 2011/2012 nur um 4,6 Prozent gestiegen.

Wohnungsmarktbelastungsfaktor zeigt entspannten Wohnungsmarkt im Umland

Den erkennbaren Wohnungsmangel Stuttgarts zeigt der Wohnungsmarktbelastungsfaktor im regionalen Vergleich: Trotz der Steigerung der Bautätigkeit in den letzten fünf Jahren konnte für das kräftige Einwohnerplus in Stuttgart keine Kompensation erreicht werden, während in den Umlandgemeinden trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiterhin kräftig gebaut wurde. Die entspannte Wohnungsmarktsituation im Umland von Stuttgart drückt die positive „Belastungsquote“ von 1,3 Prozentpunkten im näheren und 2,4 im weiteren Umland aus.

Stuttgart ist kompakteste Großstadt in Deutschland

Stuttgart ist mit einer Siedlungsdichte von 5304 Einwohnern, einer Bebauungsdichte von 2796 Wohnungen je km² und einer unverbauten Fläche von 49,5 Prozent die kompakteste Großstadt in Deutschland. In der Folge liegt sie beim Anteil flächensensitiver Einfamilienhäuser am Ende des Großstadtrankings. Vordere Plätze nimmt Stuttgart beim Anteil der Eigentümerwohnungen und der Wohnungsgröße nach der Wohnfläche ein.

Geförderter Wohnungsmarkt

Baulandknappheit, steigende Bodenpreise, Akzeptanzprobleme u.a. erschweren zunehmend die Wohnraumförderung

Der Engpass des Stuttgarter Wohnungsmarktes bezieht sich in erster Linie auf den Teilbereich Geförderter Wohnungsmarkt, insbesondere auf den kleiner werdenden Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen bis zu sechs Euro (auslaufende Preisbindungen und überproportionale Mietpreissteigerungen nach Modernisierungen). In der Erkenntnis, dass nicht nur das Arbeitsplatzangebot, sondern auch ein attraktives, bedarfsgerechtes und preiswertes Wohnungsangebot die Zukunftsfähigkeit der Stadt Stuttgart bestimmt, investierte die kommunale Wohnungspolitik seit Jahren in den Bau von Sozialmietwohnungen und die Förderung selbst genutzten Wohneigentums. Veränderte und unsichere Perspektiven in der Förderstruktur, Baulandknappheit, steigende Bodenpreise und auch eine sinkende Akzeptanz gegenüber sozialem Wohnungsbau vor Ort in den Stadtquartieren trugen dazu bei, dass sich die Erfüllung dieser kommunalen Kernaufgabe zunehmend schwieriger gestaltete und der Bestand an Sozialmietwohnungen in den letzten zwanzig Jahren um ein Viertel schrumpfte.

Änderungen der (kommunalen) Förderstruktur seit Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes

Die Versorgung breiter Gesellschaftsschichten mit Wohnraum wurde mit dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ab 2002 auf die Förderung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, eingeschränkt. Im Rahmen der Förderalismusreform ging 2008 mit dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) diese Aufgabe vollständig auf das Land Baden-Württemberg über. Zahlreiche (städtische) Förderregelungen wie zum Beispiel die Überführung der Kostenmiete in eine satzungsgewundene Marktmiete mussten an die geänderte Gesetzeslage und die neuen Förderprogramme angepasst werden. Neu eingeführt wurde 2011 das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), ein Verfahren zur Gewinnung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau.

2011 Einführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Bestand an geförderten Wohnungen

Der Wohnungsbestand an geförderten Wohnungen besteht 2012 aus 16 369 Sozialmietwohnungen und 2576 Wohnungen im selbst genutzten Eigentum. Seit 1992 ist der Gesamtbestand (18 945) um fast ein Fünftel geschrumpft. Sein Anteil am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Stuttgart betrug 2011 nur noch 6,3 Prozent. Stuttgart liegt damit im Vergleich mit anderen Großstädten im unteren Drittel.

Der starke Rückgang an Sozialmietwohnungen in den 1990er-Jahren wurde lange Zeit durch die kontinuierliche Förderung des selbst genutzten Wohneigentums kompensiert, der Förderrückgang in diesem Bereich ab 2009 ließ dann aber auch den Gesamtbestand kleiner werden.

Wohnungsbestand der SWSG

Die SWSG ist mit rund 18 000 Wohnungen das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg und hat einen Marktanteil von sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand Stuttgarts. Bei den geförderten (preisgebundenen) Wohnungen beträgt der Marktanteil 2012 45,5 Prozent, 10 593 Wohnungen sind sogenannte frei finanzierte Wohnungen.

Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes ist kleinteilig, nahezu drei Viertel der Wohnungen haben eine Wohnfläche unter 75 m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg 2011/2012 um 1,8 Prozent (11 Cent je m²).

Bestand an geförderten Wohnungen seit 1992 um 20 % geschrumpft

SWSG hat einen Marktanteil von sechs Prozent am Gesamtwohnungsbestand

Wohnungsbelegungsrechte

Durch vertragliches Bindungsrecht wurden zusätzliche Belegungsrechte geschaffen

Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt verfolgen die Strategie auf vertraglicher Basis, über die förderrechtlichen Bindungen hinaus, Belegungsrechte zu erhalten. In Stuttgart wurde 2008 das vertragliche Belegungsrecht bei geförderten Wohnungen von Erbbaurechtsgrundstücken auf 40 Jahre verlängert. Darüber hinaus werden seit Jahrzehnten die aus der Landesförderung sich ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen mit städtischen Mitteln auf 20 Jahre verlängert.

82 % aller Belegungsrechte gehören der Stadt Stuttgart

2012 gab es in Stuttgart 22 768 Wohnungen mit Belegungsrechten, darunter 18 616 Wohnungen mit einem städtischen Belegungsrecht. Von diesen Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht besteht für 12 217 Wohnungen auch eine Mietpreisbindung. Bei den restlichen 6399 Wohnungen besteht keine Mietpreisbindung (mehr), das Belegungsrecht ergibt sich aus den Erbbaurechtsverträgen.

Einschränkung der SWSG-Eigenbelegungsquote brachte ab 2009 zusätzliche Belegungsrechte

Seit 2001 sind die städtischen Belegungsrechte mit Mietpreisbindung um 19,3 Prozent zurückgegangen. Die Belegungsrechte an Wohnungen ohne Mietpreisbindung, überwiegend im Bestand der SWSG, schrumpften zwischen 2001 und 2009 um 55 Prozent auf 3800. Durch die vom Gemeinderat beschlossene Beschränkung der Eigenbelegungsquote der SWSG allein auf die Gebiete der Sozialen Stadt konnten seit 2009 zusätzlich ca. 2600 Belegungsrechte (aus Erbbaurechtsverträgen) hinzu gewonnen werden.

Geförderter Wohnungsbau

Starker Rückgang geförderter Wohnungen nach Föderalismusreform; Förderschwerpunkt liegt ab 2011 auf dem Mietwohnungsbau

Die Anzahl geförderter Wohnungen ist nach der Föderalismusreform ab 2006 deutlich zurückgegangen, von durchschnittlich jährlich 670 Wohnungen in den ersten fünf Jahren des zweiten Jahrtausends auf 380 Wohnungen in der zweiten Hälfte, bis zum historischen Tiefstand von 86 geförderten Wohnungen 2012. Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung wurde 2011 von der neuen Landesregierung bewusst auf den Mietwohnungsbau gelegt. Die erwünschte Zunahme bewilligter Mietwohnungen wurde aber bis heute nicht erreicht, da die Förderprogramme 2011 und 2012 von Investoren kaum in Anspruch genommen wurden. Das deutlich verbesserte Wohnraumförderprogramm 2013 wurde inzwischen von der EU-Kommission freigegeben, so dass wieder mit einer Zunahme der neu geförderten Sozialmietwohnungen gerechnet werden kann.

Planung von 400 SIM-Wohnungen ab 2014

Das neue Stadtentwicklungsmodell SIM wird zur Mobilisierung von Wohnbaukapazitäten in allen Förderprogrammen beitragen. In 2014 und Folgejahren sind bis jetzt ungefähr 400 SIM-Wohnungen in Planung.

Mietwohnungen

Förderung von Sozialmietwohnungen seit 2006 stark rückläufig; ...

Die wechselnde Prioritätensetzung in den jährlichen Landeswohnraumförderungsprogrammen hat teilweise bis heute eine instabile, stark schwankende Förderstruktur zur Folge. Zwischen 2007 und 2012 sind die Fördermittel für den Bau von Sozialmietwohnungen um 75 Prozent zurückgegangen. An Ursachen für die Investitionszurückhaltung können das extrem niedrige Marktzinnsniveau, überobligatorische energetische Standards, aber auch der Mangel an geeigneten Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau genannt werden. Auch über das erfolgreiche, rein kommunale Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher wurden seit 2010 nur wenige Wohnungen gefördert.

... von Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher seit 2010

Wohnungen im selbst genutzten Eigentum

Förderschwerpunkt liegt zwischen 1997 und 2011 beim selbst genutzten Wohneigentum

Der Förderschwerpunkt wurde ab 1997 neben dem Familienbauprogramm vor allem durch den Ausbau des Sonderprogrammes Preiswertes Wohneigentum auf das selbst genutzte Eigentum gelegt. Die Bewilligungsquoten stiegen im Folgejahrzehnt mit wenigen Ausnahmen weit über die 50-Prozent-Marke. Der Paradigmenwechsel in der Förderpolitik des Landes hin zum Mietwohnungsbau führte in den letzten zwei Jahren allerdings zu starken Rückgängen.

Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Energetische Sanierungsmaßnahmen an 13 288 Wohnungen seit 1998; kumulierte CO₂-Einsparung 280 600 Tonnen

Seit 1998 fördert die Stadt Stuttgart energetische Sanierungen in privaten Wohngebäuden. Die Gesamtinvestitionen für 13 288 Wohnungen lagen bei 243 Mio. Euro, das Fördervolumen belief sich auf 24 Mio. Euro. Durch Änderung der Förderrichtlinien 2003 nahm die Zahl geförderter Wohnungen, die Gesamtinvestitionssumme und die CO₂-Einsparung je Fördereinheit beträchtlich zu. Die CO₂-Minderung, neben der Energieeinsparung wichtigster Effekt der Gebäudesanierung, beträgt im jährlichen Durchschnitt 3000 Tonnen.

Vermittlung geförderter Wohnungen

Ständig rund 3000 wohnungssuchende Haushalte

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen führt seit Jahrzehnten eine Vormerkdatei für Wohnungssuchende, die als Voraussetzung für eine Wohnungsvermittlung einen Wohnungsberechtigungsschein benötigen. Die Vormerkdatei enthält ständig rund 3000 wohnungssuchende Haushalte, etwa die Hälfte sind Not- und Dringlichkeitsfälle.

Größte und weiter wachsende Zielgruppe sind Einpersonen-Haushalte

In den letzten zehn Jahren gibt es einen deutlichen Anstieg bei den Einpersonen-Haushalten, die mit 56 Prozent die größte Zielgruppe ist. Zunehmend Probleme am Wohnungsmarkt haben ältere Menschen ab 60 Jahre. Diese Personengruppe ist in den letzten sechs Jahren um 15 Prozent gewachsen.

Durchschnittliche jährliche Vermittlungsquote liegt bei einem Drittel

Im Durchschnitt kann pro Jahr an ein Drittel der vorgemerkten Haushalte eine Wohnung vermittelt werden, der Versorgungsgrad der einzelnen Zielgruppen weist allerdings größere Unterschiede auf. Die Wartezeit ist abhängig von der Haushaltsgröße und der Angehörigkeit eines EU-Staates. Einpersonen-Haushalte und Haushaltsbezugspersonen, die keinem EU-Staat angehören, müssen am längsten warten.

Soziale Absicherung des Wohnens

Übernahme der KdU bei Empfängern von Grundsicherungsleistungen ist bedeutendster Beitrag

Mit wohnungspolitischen Instrumenten werden einkommensschwache Haushalte angemessen unterstützt und stadträumlichen Segregationsprozessen entgegen gewirkt. So wurden im Dezember 2011 an SGB II-Bedarfsgemeinschaften 8,4 Mio. Euro für die laufenden Kosten der Unterkunft (KdU) ausbezahlt, 4,3 Prozent mehr als noch im Dezember 2006, trotz zurückgehender Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 7,4 Prozent. Die durchschnittliche Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaften lag 2011 um 12 Prozent unter dem städtischen Durchschnitt. Für den Mietanstieg seit 2006 ist vor allem die starke Steigung der Heizkosten um 22 Prozent verantwortlich.

Heizkostensteigerung seit 2006 um 22 Prozent

Durchschnittliche Mietbelastung nach Wohngeldzahlung in Stuttgart: 324 Euro

Wohngeld ist ein subjektbezogenes Instrument und erhöht als Miet- oder Lastenzuschuss direkt das Haushaltseinkommen. Seit der Wohngeldreform 2009 hat die Zahl der Wohngeldempfänger wieder zugenommen, die größte Zielgruppe für Wohngeld sind Rentner und Pensionäre. Die durchschnittliche Mietbelastung nach der Wohngeldzahlung lag in Stuttgart 2011 bei 324 Euro.

Wohnungsmiete der Wohngeldempfänger in Stuttgart ist die höchste von allen Stadtkreisen Baden-Württembergs

Nach Anzahl der Wohngeldempfänger und gezahlten Wohngeldbeträgen liegt Stuttgart im Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg. Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Wohngeldempfänger war in Stuttgart mit 471 Euro von allen Stadtkreisen am teuersten.

1 Stuttgartischer Nachrichten, Nummer 52, Samstag, 2. März 2013, S. 21.

2 Stuttgartischer Nachrichten, Nummer 68, Donnerstag, 21. März 2013, S. 19.

3 Vgl. Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Difu-impulse, 6/2012.

Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

	2008	2011	2012	2008 / 2012 (2011)
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (WZ 2008) ¹	37 868	37 960	-	→
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt	346 433	350 176	359 313	↗
in Stuttgart wohnhaft	135 698	139 062	143 218	↗
Einpendler	210 735	211 114	216 599	↗
Auspendler	64 603	70 004	73 665	↑
Erwerbstätige am Wohnort	291 500	296 500	299 000	X
Arbeitslosenquote ² (%)	5,3	5,5	5,6	→
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2005=100)	106,7	110,4	112,3	↗
Preisindex für Wohngebäude in Baden-Württemberg (Basis 2005=100)	112,8	118,3	121,3	↗
Wohnungsangebot				
Bautätigkeit				
Baugenehmigungen				
Wohnungen insgesamt	1 199	1 727	1 584	↑
Neu zu errichtende Wohnungen	1 020	1 650	1 439	↑
Neu zu errichtende Wohngebäude	264	302	296	↑
Neu zu errichtende 1- und 2-Familienhäuser	175	187	199	↑
Baufertigstellungen				
Wohnungen insgesamt	1 317	1 417	1 881	↑
Neu errichtete Wohnungen	1 193	1 254	1 774	↑
Neu errichtete Wohngebäude	362	377	304	↓
Neu errichtete 1- und 2-Familienhäuser	250	251	187	↓
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m ²)	103,1	101,8	94,0	↓
Bauüberhang ⁴				
Wohnungen insgesamt	3 354	4 493	4 577	↑
Gebäude- und Wohnungsbestand				
Bestand Wohngebäude	72 723	73 554	-	↗
1- und 2-Familienhäuser (%)	48,8	49,0	-	→
Bestand Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime	296 084	299 528	-	↗
Wohnungen mit bis zu 3 Räumen (%)	34,1	33,9	-	→
Wohnungen mit 4 und 5 Räumen (%)	55,1	55,1	-	→
Wohnungen mit 6 und mehr Räumen (%)	10,8	10,9	-	↗
Wohnbaupotenziale (Zeitstufenliste Wohnen)				
Verfügbare Bauflächen (ha)	282,6	-	270,0	↓
Wohnbaukapazität (Wohneinheiten)	21 966	-	23 000	↗
Wohnungsnachfrage				
Einwohnerbestand	561 526	573 054	578 886	↗
Nichtdeutsche (%)	22,1	21,8	22,3	→
Personen unter 6 Jahre (%)	5,4	5,5	5,4	→
Personen unter 18 Jahre (%)	15,6	15,4	15,3	→
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	17,3	17,6	17,7	→
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,1	18,8	18,7	→
Haushalte	306 368	303 210	308 944	→
1-Personenhaushalte (%)	50,3	50,9	51,6	↗
2-Personenhaushalte (%)	25,9	26,3	26,1	→
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	17,6	17,8	17,6	→
darunter Alleinerziehende (%)	20,9	20,1	20,2	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,90	1,89	1,87	↓
Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner				
Stuttgart insgesamt	3,7	11,7	9,5	↑
mit der Region Stuttgart	- 3,0	- 3,1	- 5,9	↓

Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung

	2008	2011	2012	2008 / 2012 (2011)
Wohnungsversorgung				
Einwohner je Wohnung	1,90	1,91	-	→
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	74,7	75,2	-	→
Wohnfläche je Einwohner (m ²)	39,4	39,3	-	→
Wohneigentümerquote ⁵ (%)	30,1	31,6	-	↗
Mietpreisentwicklung				
Angebotsmieten ⁶ (Euro/m ²)	8,75	10,39	10,68	↑
Mietspiegelniveau (Euro/m ²)	6,95	-	7,61	↗
Immobilienpreisentwicklung				
Angebotspreise ⁷ (Euro/m ²)	2 592	2 840	3 071	↑
Verkäufe von Wohnimmobilien	4 925	5 391	5 102	↗
Geldumsätze (Mio. Euro)	1 130	1 366	1 305	↑
Geförderter Wohnungsmarkt				
Bestand an geförderten Wohnungen				
Bestand an geförderten Wohnungen	20 502	19 240	18 945	↘
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	6,9	6,4	-	↘
Sozialmietwohnungen	17 334	16 558	16 369	↘
Wohnungen mit Belegungsrechten	21 212	22 917	22 768	↗
Städtische Belegungsrechte	16 641	19 308	18 616	↑
Geförderter Wohnungsbau				
Bewilligte Wohnungen insgesamt	362	224	86	↓
Mietwohnungen	84	102	37	↓
Sozialmietwohnungen	3	85	21	↑
Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	81	17	16	↓
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	278	122	49	↓
Städtisches Familienbauprogramm	202	102	40	↓
darunter Neubauwohnungen	92	44	19	↓
"Preiswertes Wohneigentum"	76	20	9	↓
Städtisches Energiesparprogramm				
Geförderte Wohnungen	1 090	1 029	1 118	↗
Vermittlung geförderter Wohnungen				
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	3 153	2 834	3 330	↗
Wohnungsvermittlungen	1 039	948	997	↘
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	5 608	5 326	5 721	↗
Soziale Absicherung des Wohnens				
Empfänger von Grundsicherung				
für Arbeitssuchende (SGB II)	39 484	37 775	-	↘
im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII)	6 560	7 093	-	↗
Wohngeld (31.12.)				
Empfänger von Allgemeinem Wohngeld	2 759	4 375	-	↑
Wohngeld je Wohngeldempfänger (Euro)	105	150	-	↑
Durchschnittliche Quadratmetermiete /-belastung (Euro)	7,85	8,74	-	↑
Durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	54	54	-	→

¹ Veränderung 2008/2010.² bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt; Quelle: Bundesagentur für Arbeit.³ Personen 65 Jahre und älter je 100 erwerbsfähigen Personen.⁴ Genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben.⁵ Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an den bewohnten Wohneinheiten insgesamt. Quelle: Mikrozensus 2006 und 2010; Veränderung 2006/2010.⁶ Neubau, 60-80 m², gehobene Ausstattung; Quelle: Empirica Mieten-Ranking.⁷ Neu errichtete Eigentumswohnungen; Quelle: Empirica Kaufpreis-Ranking.

Veränderung (% oder %-Punkte)

↑	10 und mehr
↗	1 bis unter 10
→	-1 bis unter 1
↘	-10 bis unter -1
↓	unter -10

-	kein Wert vorhanden
X	Aussage nicht sinnvoll

Teil I

Wohnungs- und Immobilienmarkt Stuttgart

Wohnungs- und Immobilienmarkt Stuttgart

1 Ökonomische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Wohnungen und Immobilien haben eine zentrale Stellung im alltäglichen Leben ...

„Wo wir wohnen, sind wir zu Hause. Unser Zuhause ist Rückzugsort, Heimat, und zugleich Gegenstand von Marktentwicklungen“¹, ist im Vorwort des Berichtes, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu lesen. Wo, wie und zu welchem Preis wir wohnen, beeinflusst erheblich unsere Lebensqualität. Der hohe Stellenwert des Wohnens spiegelt sich in den regelmäßigen Stuttgarter Bürgerumfragen wie europaweiten Meinungsbefragungen des Urban Audit-Projektes wider: So stehen seit Jahren trotz hoher Zufriedenheit mit dem Wohnstandort das Wohnungsangebot und Mietpreisniveau in der Dauerkritik, unter den größten Stadtproblemen nehmen sie in Stuttgart die vordersten Ränge ein.

... und tragen in erheblichem Maße zur Wirtschaftsleistung bei

Auch Arbeit und ein Großteil der Freizeit finden in Immobilien statt. Ein maßgeblicher Teil der gebauten Umwelt wird so durch Immobilien geprägt. Zugleich liegt die volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in ihrem beachtlichen Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands und in der Schaffung und Sicherung von Beschäftigung.² Eine differenzierte Beobachtung und genaue Kenntnis der Wohnungs- und Immobilienmärkte ist die Voraussetzung für effektive Investitionsentscheidungen und Förderprogramme im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Wohnbaupolitik.

1.1 Wirtschaftlicher und sozialer Stellenwert von Immobilien in Deutschland

Immobilien stellen 2011 den größten Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens

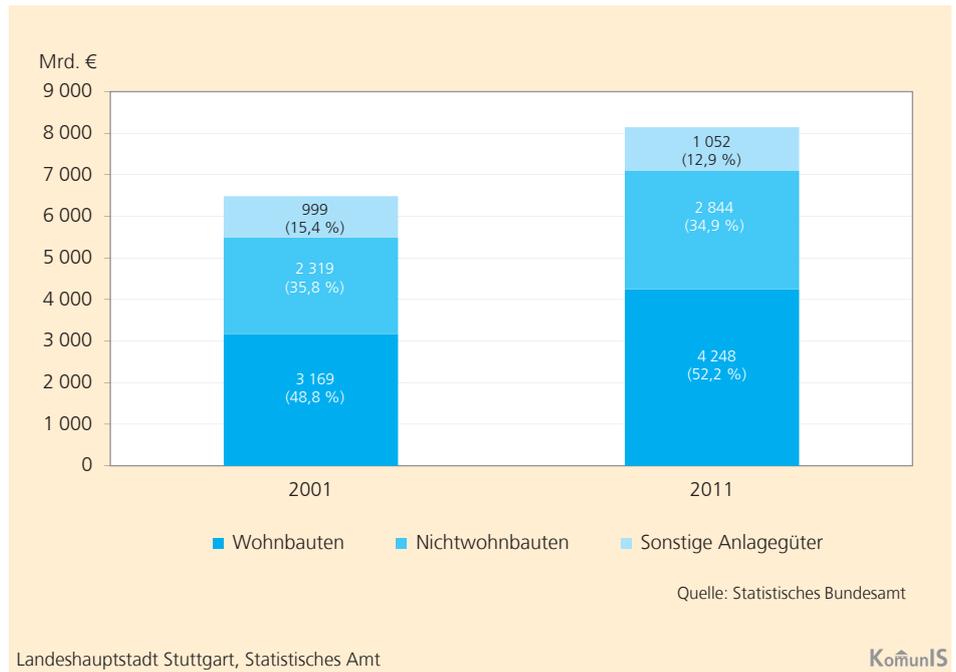
Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft³ hat eine zentrale gesamtwirtschaftliche Bedeutung. Mit 87 Prozent am deutschen Nettoanlagevermögen machen Immobilien 2011 den größten Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens aus (vgl. Abbildung 1.1). Auf Immobilien entfällt fast ein Drittel aller Bruttoanlageinvestitionen in Deutschland, zur gesamten wirtschaftlichen Wertschöpfung trug die Immobilienwirtschaft 2010 etwa 20 Prozent bei. Nahezu drei Millionen Personen waren 2010 im Grundstücks-, Wohnungswesen und im Baugewerbe beschäftigt.

Daneben etabliert sich die Immobilie immer stärker als mobiles Anlageprodukt. Obwohl Immobilien naturgemäß standortgebunden sind, sind es die Anleger immer weniger. Die Zeit des „versteinerten“ Immobilienmarktes mit fast ausschließlich lokalem Bezug weicht einer weltweiten Kapitalmarktorientierung mit neuen Formen der Immobilienfinanzierung, wie die Emission von Aktien und Fondsanteilen sowie eine den Finanzmärkten entspringende Vielzahl innovativer neuer Anlagevehikel.⁴

Soziale Bedeutung von Immobilien

Der hohe Stellenwert von Immobilien zeigt sich auch in ihrer sozialen Funktion. Wohnraum zählt zu den existenziellen menschlichen Bedürfnissen: Für die privaten Haushalte sind die Kosten für den Wohnungsbereich der größte Posten aller Konsumausgaben mit steigender Tendenz (2010: 25 %). Mehr als die Hälfte des deutschen Privatvermögens ist in Immobilien angelegt. Selbst genutztes Wohneigentum dient zunehmend der Alterssicherung. Jeder zweite Seniorenhaushalt etwa lebt im Wohneigentum. Mit dem Eigenheimrentengesetz ist die eigengenutzte Immobilie seit 2008 in die staatlich geförderte Altersvorsorge („Riester-Rente“) integriert. Bis Ende 2011 wurden insgesamt 775 000 Verträge zur Riesterförderung für selbst genutzte Wohnimmobilien abgeschlossen. Hinzu kommt die private Wohnungsvermietung als Anlageinstrument, rund ein Fünftel der insgesamt 17 Millionen selbst nutzenden Wohneigentümer verfügen über Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.⁵

Abbildung 1.1: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen in Deutschland 2001 und 2011



1.2 Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft in Deutschland

Den Negativschlagzeilen der Finanz- und Wirtschaftskrisenjahre 2008/2009, wie „Deutschland im Sog der Weltrezession“ oder „Die Konjunktur kippt“, folgten bereits 2010 wieder positive Headlines. „Deutschland im Aufschwung“ lautete das Credo der vier führenden Wirtschaftsinstitute in ihrer „Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2010“. Die wirtschaftliche Erholung ging auf den rasanten Anstieg des Welt Handels zurück, aber auch auf die in jenem Jahr angesprungene Binnenkonjunktur mit einer spürbaren Steigerung der privaten Konsumausgaben sowie der Unternehmensinvestitionen. Der wirtschaftliche Aufwärtstrend wurde 2011 weder durch die Atom-Katastrophe in Japan noch die Nordafrika-Krise aufgehalten, das deutsche „Jobwunder“ auf dem Arbeitsmarkt ging weiter. Die schwache Entwicklung der Weltwirtschaft und die europäische Schuldenkrise belasteten 2012 aber zunehmend auch die deutsche Konjunktur.

Die deutsche Bauwirtschaft war nur in geringem Maß von der Wirtschaftskrise betroffen. Durch die vorausgegangene zehnjährige Strukturanpassung, seit Mitte der 1990er-Jahre schrumpfte die Bautätigkeit um ein Drittel, konnte ein Bauboom gar nicht erst entstehen. Zum anderen stützten die umfangreichen öffentlichen Investitionen in Tiefbaumaßnahmen und in die energetische Sanierung von privaten und öffentlichen Hochbauten die Branche. Seit 2011 expandierten die Bauinvestitionen so kräftig wie seit 1994 nicht mehr.

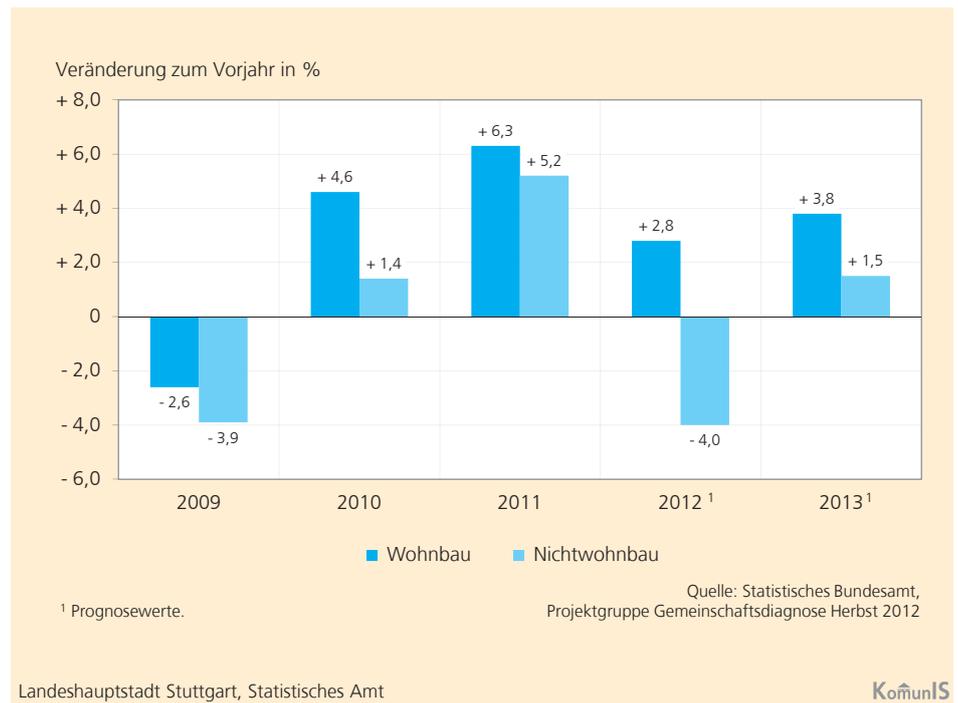
Auch im Prognosezeitraum 2012/2013 bleiben die Wohnungsbauinvestitionen bei unverändert günstigen Zinsen und Einkommensaussichten aufwärts gerichtet. Die „Flucht in die Sachwerte“ dürfte dabei eine Rolle spielen. Die Gemeinschaftsprognose „Herbst 2012“ geht von einem Wachstum der Wohnungsbauinvestitionen von 2,8 Prozent für 2012 und 3,8 Prozent für 2013 aus (vgl. Abbildung 1.2). Der hohe und bis zuletzt gestiegene Auftragsbestand im Wohnungsbau sowie die Baugenehmigungen, die einen längeren Vorlauf als die Auftragseingänge aufweisen, stützen diese Prognose, ebenso der zu beobachtende Wechsel der Impulsgeber von den privaten Haushalten hin zu den Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds, der einen Anstieg der Neubauaktivität bei Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit Eigentumswohnungen mit sich bringt.⁶

Die deutsche Wirtschaft überwindet rasch die Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009

2011 expandiert nach zehnjähriger Strukturanpassung die deutsche Bauwirtschaft wieder

Auch die aktuelle Konjunkturprognose „Herbst 2012“ geht von weiterem Wachstum der Wohnungsbauinvestitionen aus

Abbildung 1.2: Entwicklung der realen Bauinvestitionen in Deutschland 2009 bis 2013



Bisher keine Gefährdung durch Immobilienpreisblasen

Die enge Verknüpfung von Finanz- und Immobilienwirtschaft wirkte sich auf die deutschen Immobilienmärkte kaum negativ aus. Die verhaltene Baukonjunktur in den letzten 15 Jahren und das bewährte, relativ konservative deutsche System der Eigenheimfinanzierung mit einer überwiegend auf risikoarme Festzinsprodukte und Bausparverträge ausgerichteten standardisierten Kreditüberwachung, lassen Entwicklungen wie in den USA nicht zu. Die Entstehung von Immobilienpreisblasen, wie sie auch für Großbritannien und Spanien typisch waren, sind in Deutschland unwahrscheinlich, ein ähnlicher Abschwung am deutschen Immobilienmarkt blieb aus.⁷

23

1.3 Regionale und lokale Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Bausektor ist stark von der lokalen und regionalen Entwicklung abhängig

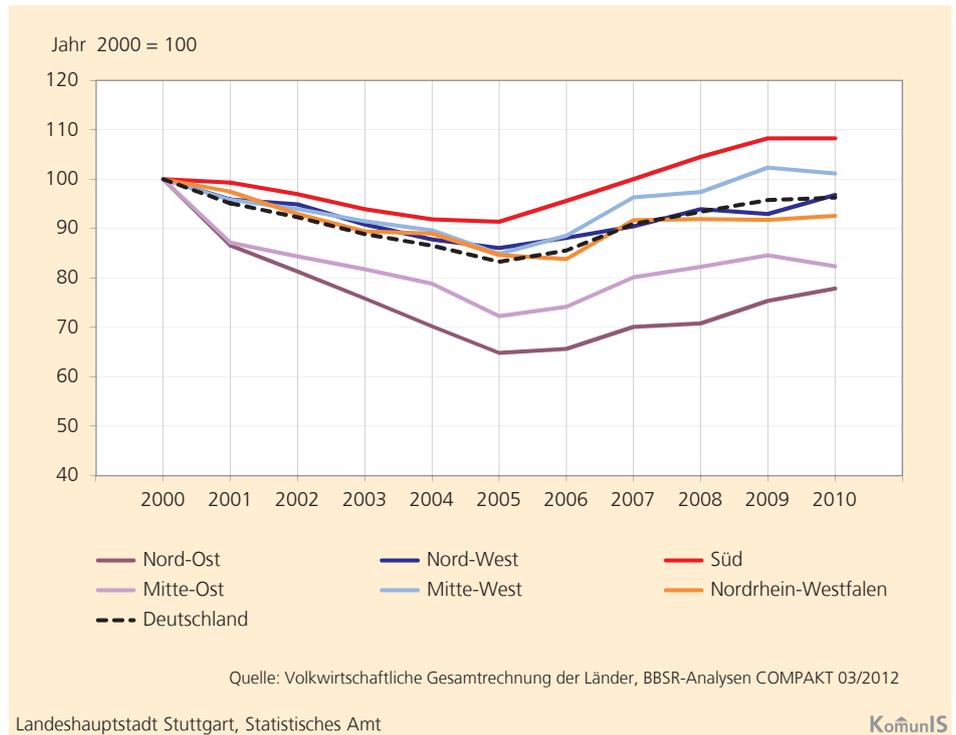
Der Bausektor ist als standortgebundenes Gewerbe in besonderem Maße von den lokalen und regionalen Entwicklungen abhängig und hat einen relativ großen Einfluss auf die Beschäftigungssituation vor Ort. Die noch überwiegend klein- und mittelständische Gewerbestruktur ist durch enge Verflechtungsbeziehungen gekennzeichnet, lokale und regionale Entwicklungen wirken sich daher besonders stark auf die Baunachfrage aus.

Die verfügbaren Daten aus der amtlichen Statistik tragen dieser Bedeutung für die Regionalentwicklung jedoch nicht ausreichend Rechnung. Für die Immobilienwirtschaft stehen zwar kleinräumige Daten zur Verfügung, die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes erfasst aber die Teilsegmente nur unzureichend.

Herausragende Stellung des Baugewerbes in Baden-Württemberg und Bayern

Die volkswirtschaftlichen Kennziffern, Bauinvestitionen, Betriebe und Beschäftigte im Baugewerbe in Tabelle 1.0 sowie die Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe zwischen 2000 und 2010 (vgl. Abbildung 1.3) zeigen die herausragende Stellung der aus Baden-Württemberg und Bayern bestehenden Großregion Süd. Auch die Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen mit 49 000 Euro liegt hier deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

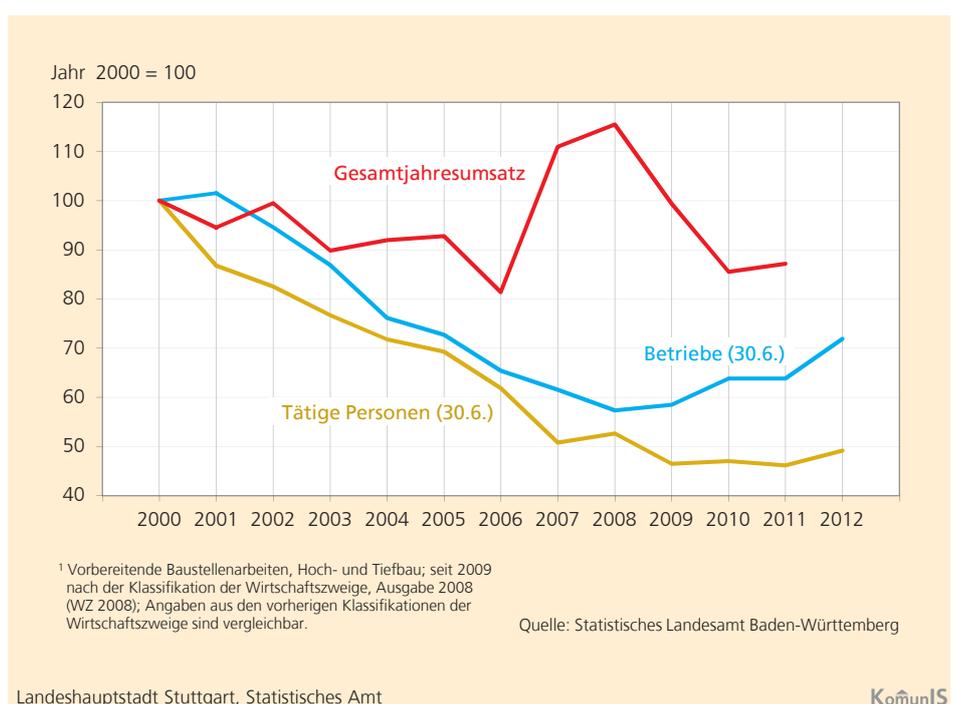
Abbildung 1.3: Regionale Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Deutschland 2000 bis 2010



Bauhauptgewerbe in Stuttgart wurde durch deutschlandweite Strukturanpassung geprägt

Die Entwicklung des Bauhauptgewerbes wurde auch im Stadtkreis Stuttgart in den letzten 15 Jahren durch die deutschlandweite Strukturanpassung der Bauwirtschaft geprägt (vgl. Abbildung 1.4). Allein seit 2000 hat dieser Wirtschaftszweig einen Rückgang von 28 Prozent bei der Zahl der Betriebe und 49 Prozent bei den Tätigen Personen⁸ erfahren. 2012 arbeiteten 3392 Personen in 187 Betrieben des Bauhauptgewerbes. Der Gesamtumsatz ist seit 2000 rückläufig. Nach den Schwankungen um die Jahre der Finanz- und Wirtschaftskrise lag er 2011 bei 690 Mio. Euro.

Abbildung 1.4: Betriebe, Beschäftigte und Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe¹ in Stuttgart 2000 bis 2012



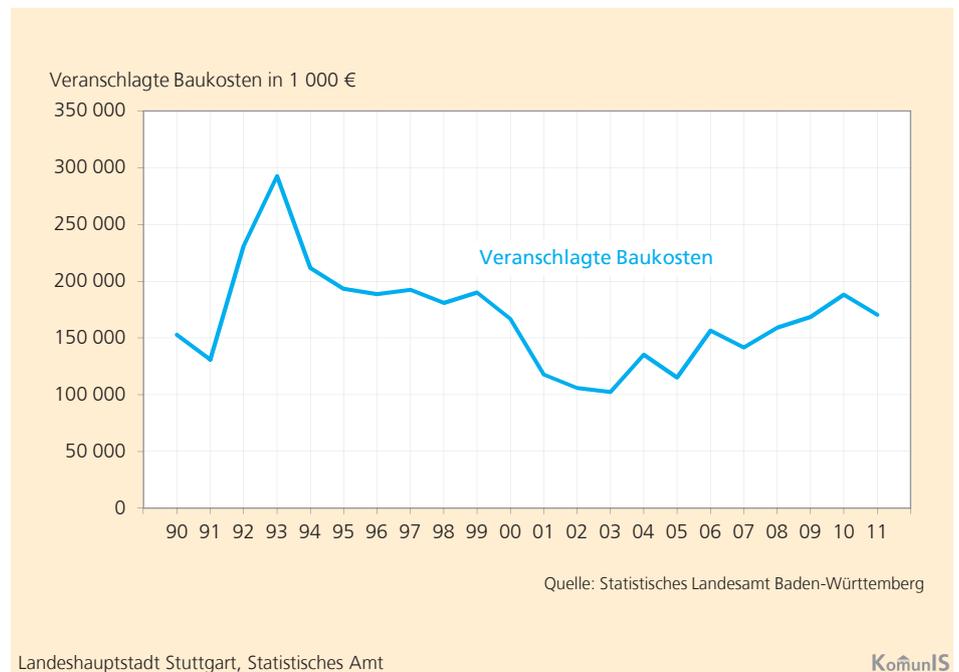
Auch im Grundstücks- und Wohnungswesen, der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne, gab es einen Rückgang der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten seit des Konjunkturreinbruchs 2009 um nahezu 20 Prozent.

Das Gesamtvolumen der veranschlagten Baukosten ist konjunkturabhängig, ...

Wesentliche Einflussfaktoren der Baukosten sind konjunkturelle Einflüsse, die Größenstruktur der Wohngebäude, regionale Unterschiede in den Bauweisen und der Wirtschaftskraft, vor allem aber die Verfügbarkeit von Bauland. In die veranschlagten Kosten des Bauwerks gehen die Kosten der Baukonstruktion (einschl. Erdarbeiten), Installationen der betriebstechnischen Anlagen und betriebliche Einbauten ein. Baupreise dagegen sind die vom Bauherrn tatsächlich gezahlten Preise für neu errichtete Wohngebäude.

In der Zeitreihendarstellung der insgesamt veranschlagten Baukosten für die Erstellung neuer Wohngebäude in Stuttgart (siehe Abbildung 1.5) wird einerseits der konjunkturelle Einfluss sichtbar: Dem kräftigen Rückgang des veranschlagten Baukostenvolumens zu Beginn der Jahrtausendwende folgte erst Ende des letzten Jahrzehnts wieder ein deutlicher Anstieg.

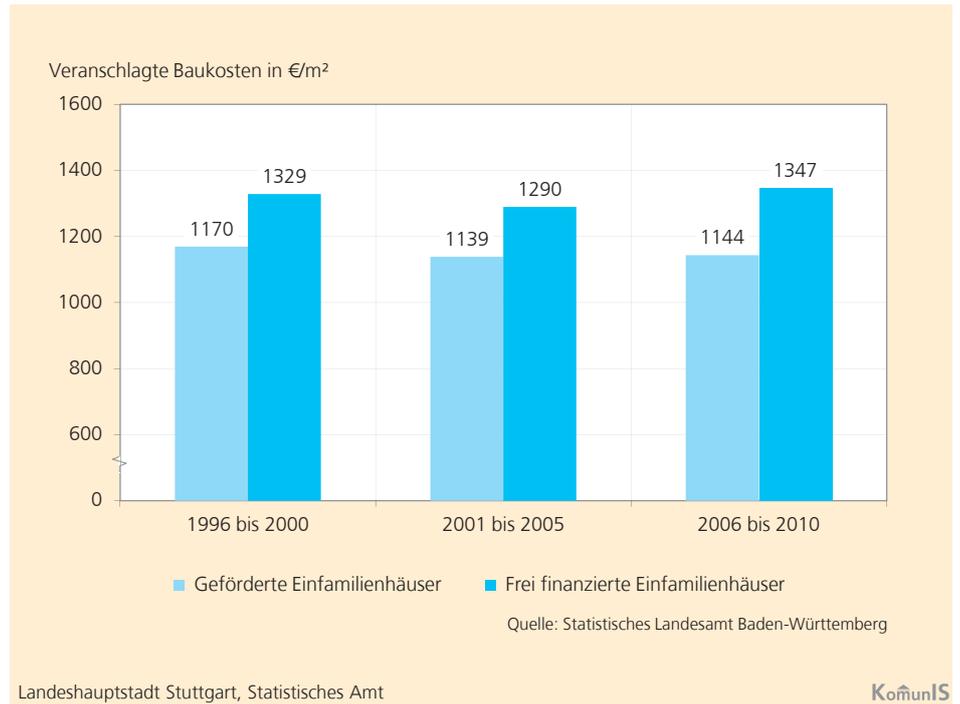
Abbildung 1.5: Veranschlagte Baukosten neu fertig gestellter Wohngebäude in Stuttgart 1990 bis 2011



... aber auch durch wohnungsmarktpolitische Instrumente gesteuert

Andererseits beeinflusst auch der Einsatz wohnungsmarktpolitischer Instrumente das Gesamtvolumen der veranschlagten Kosten. So wurden im Rahmen der expansiven Stuttgarter Wohnbauförderpolitik in den letzten 15 bis 20 Jahren durch Erweiterung und Neuauflegung von Förderprogrammen für Wohneigentum und Mietwohnungen auch für mittlere Einkommensbezieher zeitweise bis zu 600 Wohnungen jährlich bezuschusst. Die Kostenobergrenzen im geförderten Wohnungsbau und der Bau von Low-Budget-Häuser in einfacher Standardausführung drücken die Gesamtsumme der veranschlagten Kosten, was sich besonders stark beim Ein- und Zweifamilienhausbau auswirkt. Im Zeitraum 2006 bis 2010 lagen die veranschlagten Baukosten je m² Wohnfläche für ein fertig gestelltes frei finanziertes Einfamilienhaus bei 1350 Euro, ein gefördertes Eigenheim verursachte dagegen veranschlagte Kosten nur in Höhe von 1150 Euro (siehe Abbildung 1.6).

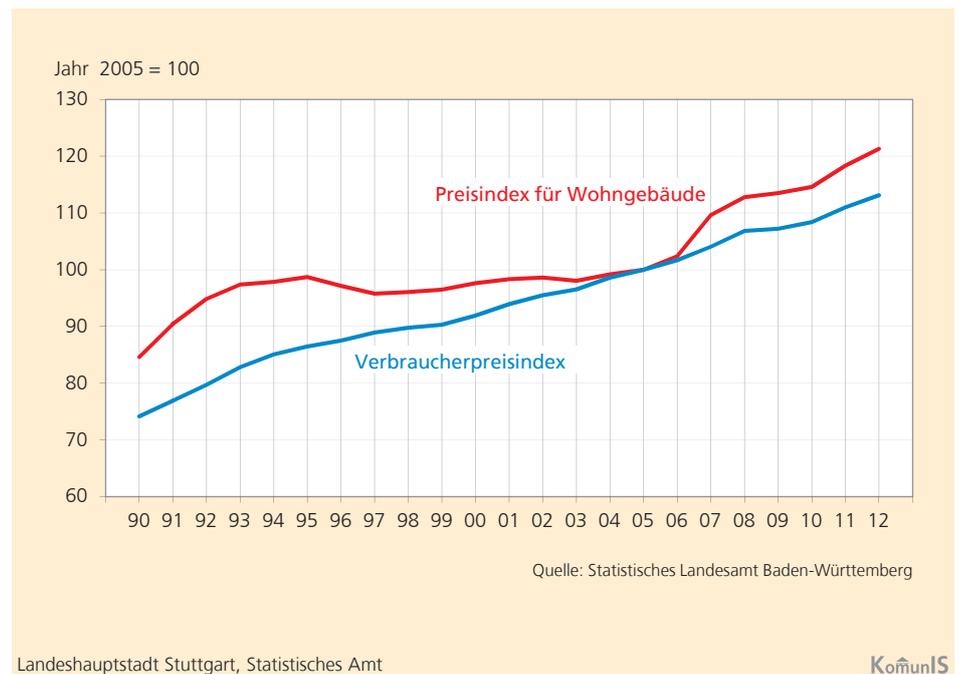
Abbildung 1.6: Veranschlagte Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche in neu fertig gestellten Wohngebäuden in Stuttgart 1996 bis 2010



Baupreise liegen seit 2006 über den allgemeinen Verbraucherpreisen

Die Belebung der Bautätigkeit in Stuttgart ab 2006 schlug sich nach der vorausgegangenen sechs- bis achtjährigen Abschwungphase deutlich in der Entwicklung der Baupreise nieder. Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg vom Basisjahr der Indexrechnung 2005 bis 2008 um 10 Index-Punkte auf 110, stagnierte in den darauffolgenden Krisenjahren (+ 1 %-Pkt), um dann 2010 wieder augenfällig anzusteigen. 2012 lag der Baupreisindex bei 121 Punkten. Der Vergleich mit der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung in Abbildung 1.7 verdeutlicht die schnellere Zunahme der Baupreise.

Abbildung 1.7: Preisindex für neue Wohngebäude und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg 1990 bis 2012



1.4 Stadtentwicklungsplanung und wohnungspolitische Ziele in Stuttgart

Stadtentwicklungsplanung hat die Aufgabe, die in die Zukunft gerichtete räumliche und konzeptionelle Entwicklung der Stadt vorauszuendenken und zu begleiten. Als Bindeglied zwischen übergeordneter Regionalplanung und umsetzender städtebaulicher Planung greifen die strategischen Konzeptionen der Stadtentwicklungsplanung und die Ziele der Bauleitplanung direkt ineinander.⁹

Das „Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006“ enthält Handlungsstrategien für den Wohnstandort Stuttgart

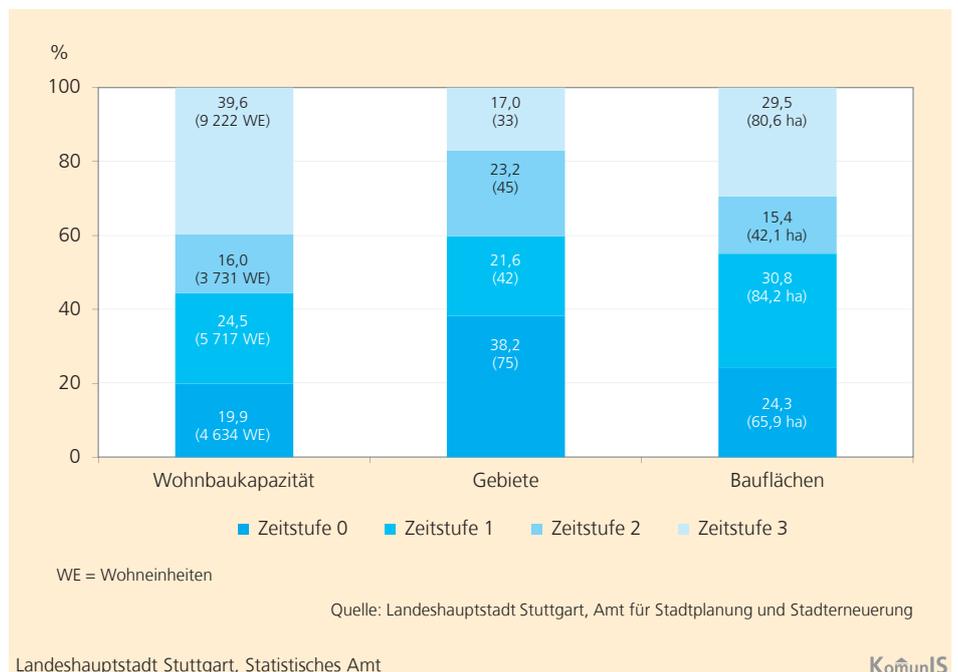
Orientierungsrahmen für die städtebauliche, ökonomische und gesellschaftliche Entwicklung der Stadt ist das 2004 vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart beschlossene „Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006“. Diese Handlungsstrategie enthält zehn übergreifend geltende Leitziele, darunter auch das Ziel „Wohnraum sichern und urbane Wohnformen entwickeln“. Weiter sind vier thematische Leitprojekte definiert, denen jeweils räumliche Schwerpunkte zugeordnet sind, um die Entwicklungspotenziale der Stadt als Wohn-, Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort exemplarisch zu verorten, sowie einige Impulsprojekte. So zielt der „Schwerpunkt Stuttgart-Mitte, Urbanes Wohnen und Renaissance des öffentlichen Raums“ auf die Erhaltung und Sicherung Stuttgarts als Wohnstandort mit besonderem Fokus der kommunalen Wohnungspolitik auf Familien mit Kindern, auf generationenübergreifende Wohngruppen, Alleinerziehende, Senioren und Baugemeinschaften.¹⁰ Konkretisiert wird dieses Leitziel in dem ämterübergreifend zu erarbeitenden sektoralen Entwicklungskonzept „urbanWohnen“.

Zusammenstellung der Wohnbaupotenziale in Zeitstufenlisten

Die Stärkung der Wohnfunktion, insbesondere die Flächenvorsorge für den Wohnungsbau, gehört zu den wichtigsten Aufgaben einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Traditionell werden in Stuttgart Wohnbaupotenziale in sogenannten Zeitstufenlisten zusammengestellt. Im Zweijahresrhythmus werden planerisch aktivierbare Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2010 und nach der tatsächlichen Lage im Bestand erfasst und nach ihrer „Planungsreife“ Zeitstufen von 0 bis 3 (sofort bebaubar, kurz-, mittel-, langfristig bebaubar) zugeordnet.

Die Zeitstufenliste weist für 2010/2012¹¹ 195 Gebiete mit 273 ha verfügbarer Baufläche und einer Wohnbaukapazität von 23 300 Wohneinheiten auf. Die Wohnbaupotenziale liegen zu 93,3 Prozent in Bestandsgebieten und auf Konversionsflächen, nur 6,7 Prozent (13 Gebiete mit 41,8 ha) sind Neubauflächen aus der Flächennutzungsplanung (vgl. Abbildung 1.8).

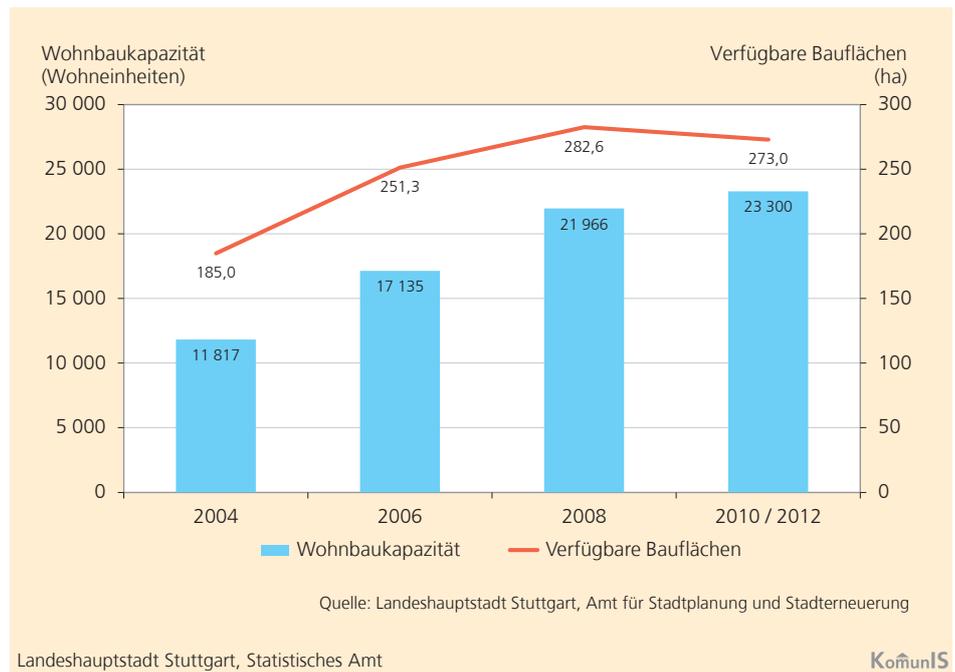
Abbildung 1.8: Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2010/2012 nach Zeitstufen



Verdoppelung der Wohnbaukapazitäten seit 2004

Seit 2004 haben sich die ausgewiesenen Gebiete und Wohnbaukapazitäten mehr als verdoppelt. Gemäß dem Leitbild der Flächennutzungsplanung, Vorrang der Innenentwicklung¹², werden bereits bebaute Flächen neu genutzt. Die durch den gewerblichen Strukturwandel frei werdenden Flächen bieten die Chance „überholte Siedlungsstrukturen zu optimieren und an ausgewiesenen Stellen „Stadtrepatur“ zu betreiben. Der damit angestoßene Prozess einer „Nachurbanisierung“ setzt sich fort, aber auch dieses Potenzial ist endlich.“¹³ In den letzten zwei bis vier Jahren zeichnete sich eine Sättigung beim Flächennachweis für das Wohnen ab, gegenüber 2008 gab es zum ersten Mal einen Rückgang an verfügbaren Bauflächen um - 4,1 Prozent. Die verfügbaren Bauflächen und Wohnbaukapazitäten liegen zum Stand 2012 bei 273 ha (vgl. Abbildung 1.9).

Abbildung 1.9: Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenlisten 2004 bis 2012



Zielgrößen für einen rechnerisch ausgewogenen Wohnungsmarkt: Bau von jährlich 1300 Wohnungen, Bereitstellung von 20 ha Bauland in 10 Wohnungsbauschwerpunkten

Für einen ausgewogenen und entspannten Wohnungsmarkt mit einer Wohnbevölkerung, die in etwa der aktuellen Einwohnerzahl entspricht, ist mit einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage von jährlich rund 1300 Wohneinheiten zu rechnen und ein Baulandbedarf von 20 ha im Jahr sicher zu stellen. Die Erhöhung der Siedlungsdichte aller Gebiete auf einen durchschnittlichen städtebaulichen Orientierungswert von 80 bis 85 Wohneinheiten je Hektar festigt diese Zielgröße.

Zehn Schwerpunkte des Wohnungsbaus in unterschiedlichen Wohnlagen sind als Vorranggebiete für den Wohnungsbau auch im Regionalplan verankert: Es sind neben den Ortsmitten zunehmend auch die Bahnhofsumfelder in Möhringen, Vaihingen, Feuerbach, Untertürkheim, Zuffenhausen, die Großwohnsiedlungen Rot, Freiberg-Mönchfeld, Fasanenhof, ein Entwicklungsbereich zwischen dem nördlichen Innenstadtrand, dem Neckarknie und den Aussichtslagen am Pragsattel und Killesberg sowie der Cityrandbereich, wo nach jahrzehntelangem Verdrängungsprozess verstärkt versucht wird, die Wohnnutzung wieder stärker zu etablieren.

Zeitstufenliste 2010/2012: Wohnbaukapazitäten reichen bis zum Jahr 2020

Die Wohnbaukapazitäten aus der Zeitstufenliste 2010/2012 reichen aus, um den bis 2020 bestehenden Wohnungsbedarf zu decken. Die Flächen im Rosenstein- und Europaviertel (Erhöhung des Wohnanteils auf über 50 %) würden dann rein rechnerisch das Anschlusspotenzial darstellen. Da das Wohnen in der Stadt aber mit Sicherheit kein Selbstläufer ist, muss das Angebot maßgeschneidert zur Verfügung stehen. „Flächen sparen, Flächenkreislaufwirtschaft sowie die Investitionslenkung auf die Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind nur mit einer konsequenten Bau-

landpolitik und einer vorausschauenden Wohnungsvorsorge möglich. Dazu gehört auch eine Flächensicherungsstrategie¹⁴. Das Protokoll zur Beschlussvorlage der „Zeitstufenliste Wohnen 2010“ (GRD 550/2010) enthält die ausführliche Erläuterung und Diskussion in den Ausschüssen des Gemeinderates. Berichtersteller war Axel Fricke, Leiter der Stadtentwicklungsplanung Wohnen im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Einführung „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ 2011 (SIM)

Städtebauliche Planungen sind nicht nur für eine ausreichende Baulandbereitstellung erforderlich, sondern zugleich die Grundlage für eine sozial integrative Stadtentwicklung. Seit Jahren fehlt es dem Stuttgarter Wohnungsmarkt an preisgünstigen und familiengerechten Wohnungen insbesondere für mittlere und untere Einkommensgruppen. Schwierige förder- und steuerpolitische Rahmenbedingungen auf Landes- und Bundesebene, Akzeptanzprobleme bei der Wohnungswirtschaft und auch vor Ort im nachbarschaftlichen Umfeld bewirkten in erheblichem Umfang ein Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes. Der Stuttgarter Gemeinderat hat daher im März 2011 in einem Grundsatzbeschluss „zur Sicherung einer sozial ausgewogenen und städtebaulich qualifizierten Bodennutzung in der Innenentwicklung und zur Gewährung von Verfahrenstransparenz sowie Gleichbehandlung aller Vorhabenträger“ die Einführung eines neuen Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) beschlossen.¹⁵

Bei allen Bauvorhaben: 20 % Wohnbauförderung auf neu geschaffener Geschossfläche

In City: 20 % Wohnanteil, daran 20 % Wohnbauförderung

Die beiden Hauptkonditionen von SIM sind: Sicherung von 20 Prozent der (für Wohnen) neu geschaffenen Geschossflächen für die Wohnbauförderung sowie die Sicherung eines Wohnanteils mit mindestens 20 Prozent bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen geeigneten Standorten. Detaillierte Erläuterungen und erste Ergebnisse aus der inzwischen zweijährigen Testphase zu SIM befinden sich im Teil II, Kapitel 1.6.

2 Wohnungsangebot

2.1 Bautätigkeit

2.1.1 Entwicklung der Bautätigkeit

Wohnungsmarkt Stuttgart nicht von Finanzkrise betroffen

Die Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzmarktkrisen seit 2008 hatten den Wohnungsmarkt Stuttgart nicht negativ beeinflusst. Die langsame Aufschwungphase nach dem historischen Tiefstand der Bautätigkeit im Jahr 2003 wurde auch im Krisenjahr 2009 nicht unterbrochen, mit 1550 Wohnungen sogar ein neuer Höchststand erreicht. 2012 kletterten die Fertigstellungen dann auf das Rekordniveau von 1881 Wohnungen, das ist die höchste Zahl fertig gestellter Wohnungen seit 1999.

Baugenehmigungen 2012 über Fünfjahresdurchschnitt

Der zeitliche Vorlauf der Baugenehmigungen gegenüber den Baufertigstellungen liefert Hinweise über das mittelfristige Angebot an neuen Wohnungen und zusätzliche Wohnungen durch Ausbau im Wohnungsbestand. 2012 wurde für 1584 Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt, darunter für 1439 Wohnungen in neu zu errichteten Wohngebäuden. Gegenüber dem Vorjahr ist dies zwar ein Rückgang um 13 Prozent, die Anzahl liegt aber über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Der hohe Bauüberhang im Jahr 2009 von 4209 Wohnungen wurde 2010 vor allem durch erloschene Genehmigungen um 318 Wohnungen abgeschmolzen, stieg aber in Folge der guten Baukonjunktur und bedingt durch die finanzielle Stagnation eines größeren Wohnbauprojektes im Stadtbezirk Möhringen bis 2012 wieder auf 4577 Wohnungen an (vgl. Abbildung 1.10 und Tabellen 1.1, 1.9, 1.16).

Abbildung 1.10: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart 1995 bis 2012



Räumliche Entwicklung der Bautätigkeit

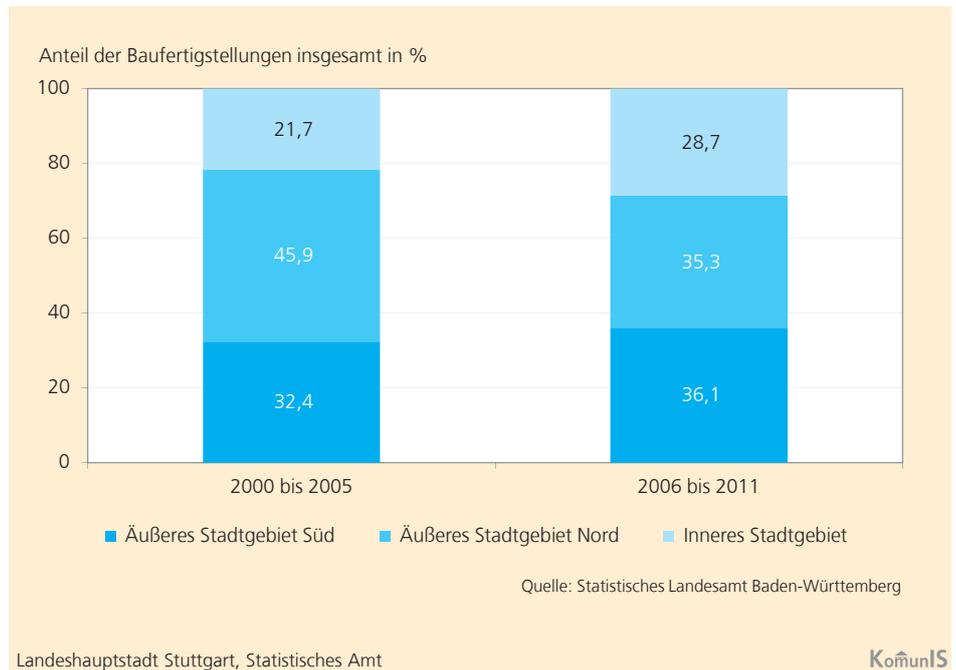
Umfangreiche Baumaßnahmen auf Umnutzungsarealen

Drei Viertel der Bautätigkeit fanden zwischen 2001 und 2011 im äußeren Stadtgebiet statt. Die größten Bauprojekte mit einem Anteil von jeweils mehr als zehn Prozent aller fertig gestellten Wohnungen entstanden auf Umnutzungsarealen von Gewerbe-, Industriebetrieben und Klinken. Darunter Konversionsflächen der Deut-

Rückgang der Bautätigkeit in der Außenstadt

schen Bahn und Militärcasernen. In Bad Cannstatt wurde aus dem Terrortareal das Wohngebiet Seelberg, in Vaihingen die Brauerei Leicht zum Wohngebiet RosenPark, in Feuerbach das Feuerbacher Krankenhaus zum Wohngebiet Feuerbacher Balkon. In Möhringen wurde der Bahnhofsbereich zum Wohngebiet umgenutzt, am Marien- und Südheimer Platz entstand das sogenannte Südportal. Im Zeitraum 2006 bis 2011 ist die Bautätigkeit in der Außenstadt allerdings zugunsten des inneren Stadtgebietes um sieben Prozentpunkte zurückgegangen. Rückläufig war in dieser Zeit der Wohnungsbau insbesondere in den nördlichen Stadtbezirken (- 10,6 %-Pkte), während das äußere Stadtgebiet Süd vor allem durch das Vaihinger Projekt (935 Wohnungen) mit einem Zuwachs von vier Prozentpunkten von der Konjunktur im Wohnungsbau profitierte (vgl. Abbildung 1.11, Karte 1.1, Tabelle 1.2).

Abbildung 1.11: Entwicklung der Bautätigkeit im inneren und äußeren Stadtgebiet von Stuttgart 2000 bis 2011



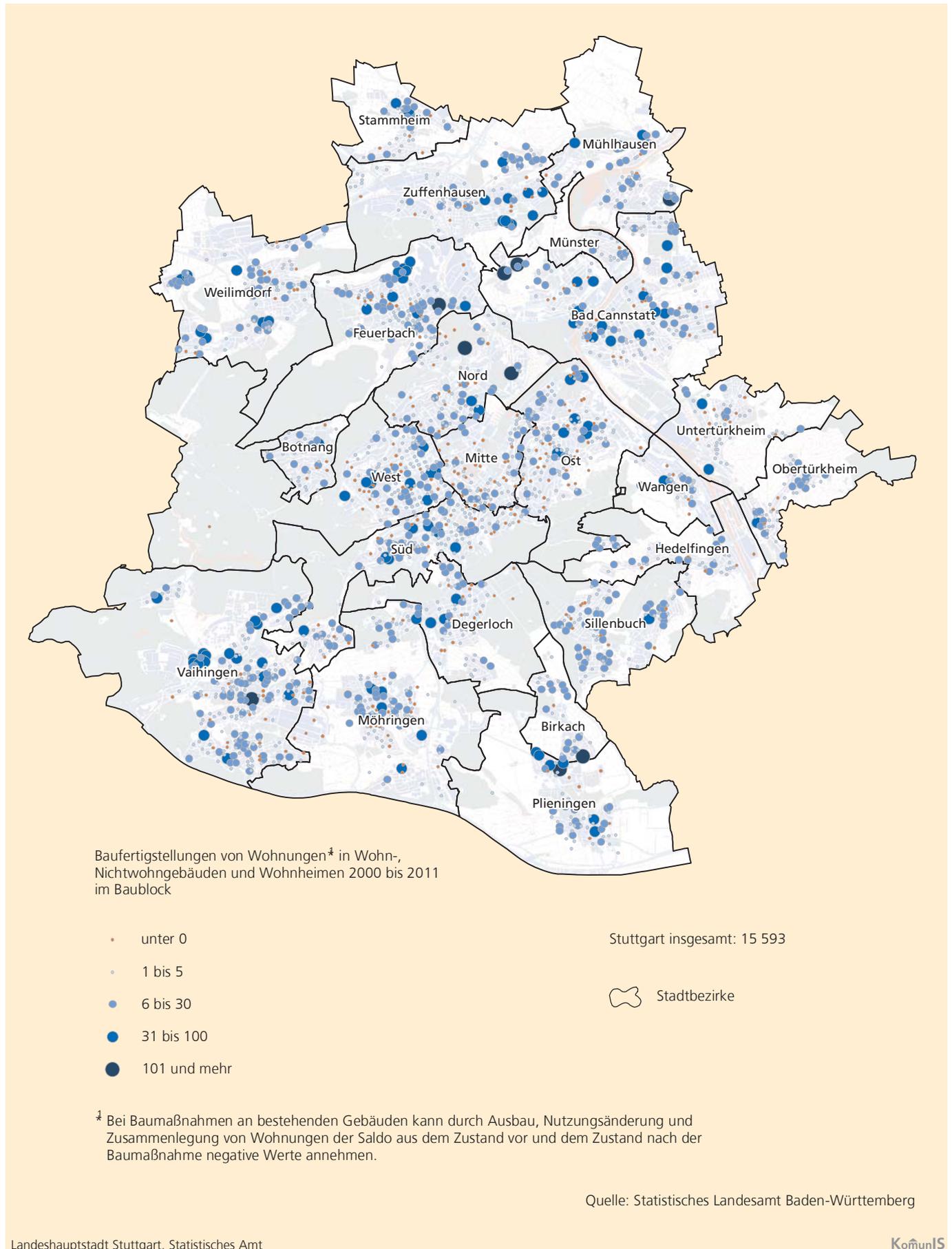
Wohnverdrängung im Cityrandbereich gestoppt

Der jahrzehntelange Bevölkerungsrückgang am Cityrand durch die teilweise großflächige Verdrängung des Wohnens (z. B. im Hospitalviertel) fand im Jahr 2000 ein vorläufiges Ende. Die Stärkung und Förderung des Wohnens durch die Umsetzung des Leitzieles 4 „Urbanes Wohnen“ aus dem Innenstadtkonzept „StadtKernZiele“, eines von vier Strukturkonzepten für die Schwerpunkte des Stadtumbaus aus dem Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK), zeigt seine Wirkung in einer stabilen bis leicht wachsenden Wohnbautätigkeit. Neben der Schaffung neuer Baumöglichkeiten sowie von Ersatzwohnraum bei Wegfall von Wohneinheiten, wurde ein Mindestwohnanteil von 20 Prozent bei Neubauprojekten verbindlich festgesetzt.¹⁶

Seit 2006 zunehmende Bautätigkeit im inneren Stadtgebiet

Der Bevölkerung des inneren Stadtgebietes (Stadtbezirke Mitte, West, Ost, Süd, Nord) ist zwischen 2000 und 2011 um 7037 Personen gewachsen, die Zahl insgesamt fertig gestellter Wohnungen um 3978. Deutlich hat sich der Anteil der innerstädtischen Wohnbautätigkeit an der gesamten Bautätigkeit in Stuttgart von 21,7 Prozent im Zeitraum 2000/2005 auf 28,7 Prozent im darauf folgenden Fünfjahreszeitraum erhöht.

Karte 1.1: Bautätigkeit in Stuttgart 2000 bis 2011

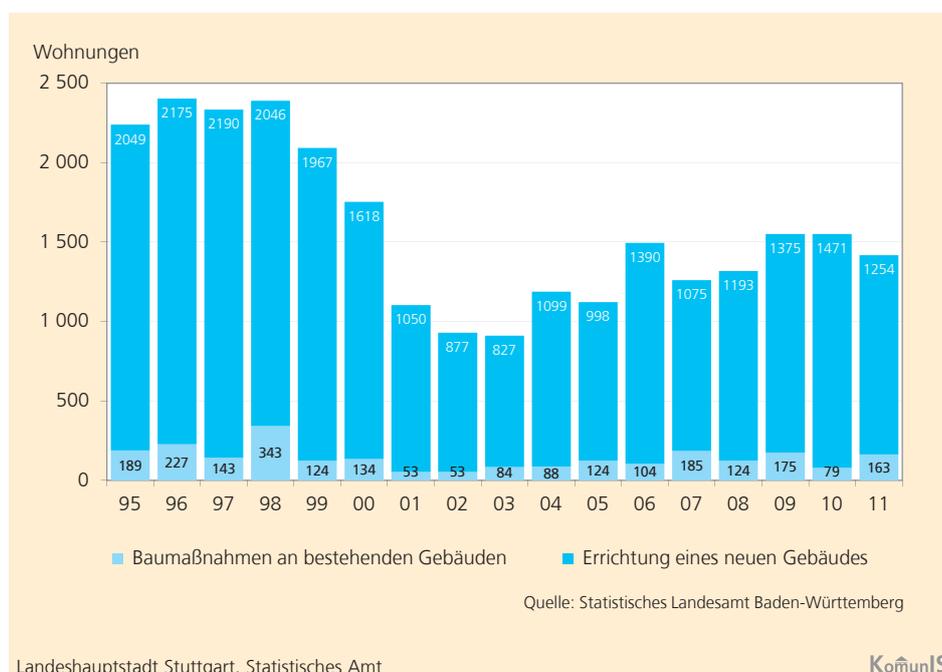


2.1.2 Art der Bautätigkeit – Neubau und Maßnahmen im Wohnungsbestand

Baumaßnahmen im Gebäudebestand tragen wenig zur Wohnraumschaffung bei

1254 Wohnungen, 89 Prozent des gesamten Bauvolumens, entstanden 2011 in 428 neu errichteten Gebäuden, darunter 377 Wohngebäuden. 163 Wohnungen wurden im Rahmen von Umbau- und Ausbaumaßnahmen (Dachausbauten, Umnutzung gewerblicher Fläche in Wohnfläche etc.) im Gebäudebestand geschaffen (vgl. Abbildung 1.12), mehr als doppelt soviel wie im vorausgegangenen Jahr und deutlich mehr als das jährliche Mittel von 109 Wohnungen im letzten Jahrzehnt. Die Um- und Ausbaquote¹⁷ 2011 von 11,5 Prozent liegt zwar deutlich über der mittleren Quote der letzten zehn Jahre von 8,6 Prozent, der deutschlandweite Trend – Kompensation des rückläufigen Wohnungsneubaus durch Zunahme der Baumaßnahmen im Wohnungsbestand¹⁸ – ist in Stuttgart aber (noch) nicht zu beobachten. Zu vermuten ist allerdings, dass die Zahl fertig gestellter Wohnungen im Wohnungsbestand tatsächlich höher liegt, da nach der 2010 novellierten Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Wohngebäuden bestimmter Gebäudeklassen verfahrensfrei ist.

Abbildung 1.12: Fertig gestellte Wohnungen in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1995



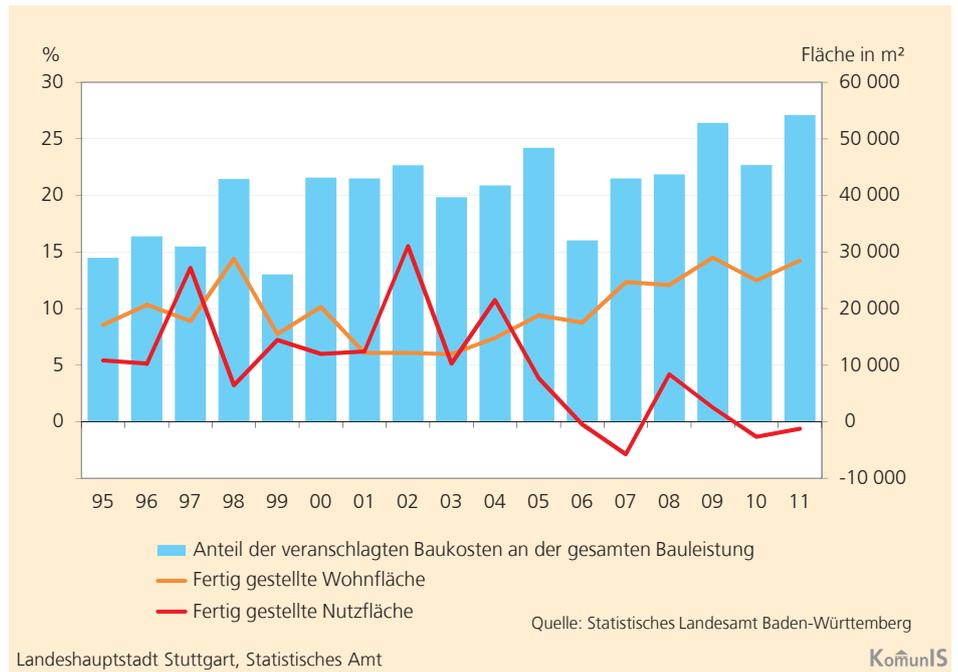
Neue Wohnfläche im Wohnungsbestand auf Kosten der Nutzfläche

Durch Dachausbauten und Umwandlung gewerblicher Flächen zu Wohnraum oder Anbauten konnten in den letzten fünf Jahren durchschnittlich 26 000 m² Wohnfläche hinzu gewonnen werden. Die Nutzfläche nahm dagegen im gleichen Zeitraum nur um 260 m² zu. Abbildung 1.13 zeigt anschaulich die gegenläufige Entwicklung von Wohn- und Nutzfläche seit 2005.

Steigende Bauinvestitionen im Wohngebäudebestand

Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen größerer Wohnungsbestände in den letzten Jahren, Anpassung der Wohnungsausstattung an zeitgemäße Standards, energetische Sanierungsmaßnahmen, Schaffung adäquater Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse schlugen sich in beachtlichen Investitionszuwächsen nieder. Lagen die veranschlagten Kosten bei Baumaßnahmen im Bestand in den neunziger Jahren durchschnittlich bei 15,2 Prozent der gesamten Wohnungsbauleistung, so stiegen sie im vergangenen Jahrzehnt auf 21,7 Prozent jährlich an.

Abbildung 1.13: Veranschlagte Baukosten und fertig gestellte Wohn- und Nutzflächen bei Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden in Stuttgart 1995 bis 2011

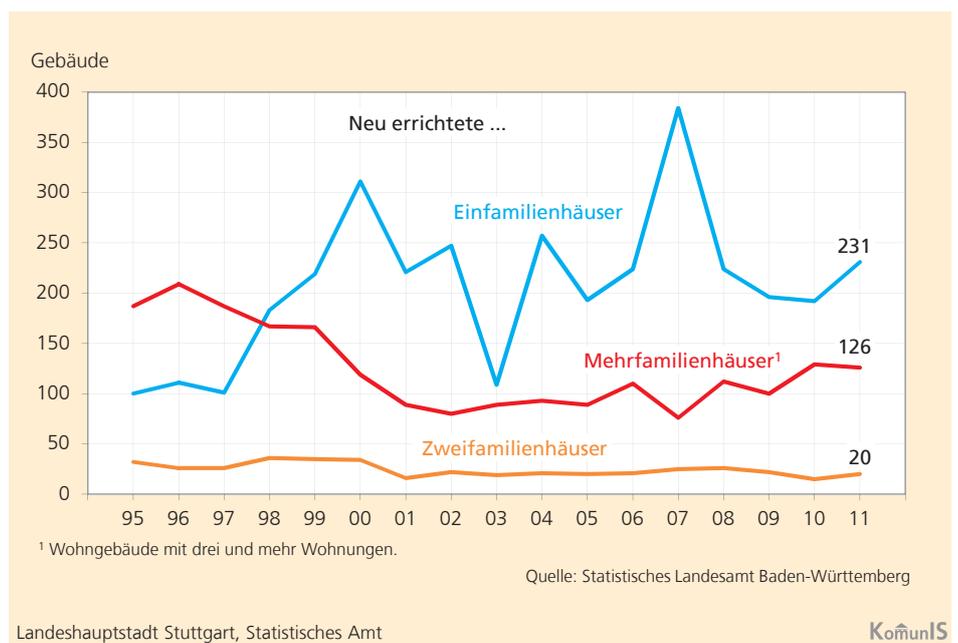


Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau

Geschosswohnungsbau erholt sich langsam

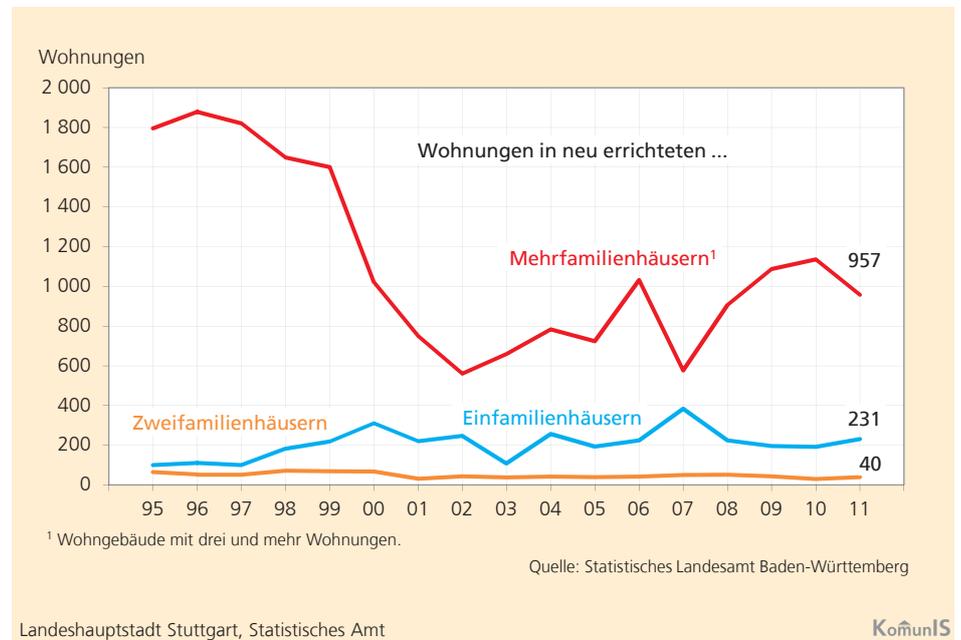
Der stete Rückgang des Geschosswohnungsneubaus in den neunziger Jahren endete 2007 in einem absoluten Tiefstand von 76 Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Dieses Segment hat sich seither erholt. 2011 wurden 126 neue Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen) erstellt, die Zahl der errichteten Einfamilienhäuser dagegen war leicht rückläufig. Mit 231 neuen Einfamilienhäusern wurde jedoch 2011 wieder der Jahresdurchschnitt des letzten Jahrzehnts erreicht (vgl. Abbildung 1.14 a und Tabelle 1.5).

Abbildung 1.14a: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart 1995 bis 2011



Auch nach der Zahl der Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern hat sich die durchschnittliche jährliche Bauleistung von 1750 Wohnungen in den neunziger Jahren auf 750 Wohnungen in den ersten fünf Jahren nach der Jahrtausendwende fast halbiert. Mit einem jährlichen Durchschnitt von 948 Wohnungen wurde eine gewisse Konsolidierung seit 2006 wieder erreicht (vgl. Abbildung 1.14 b).

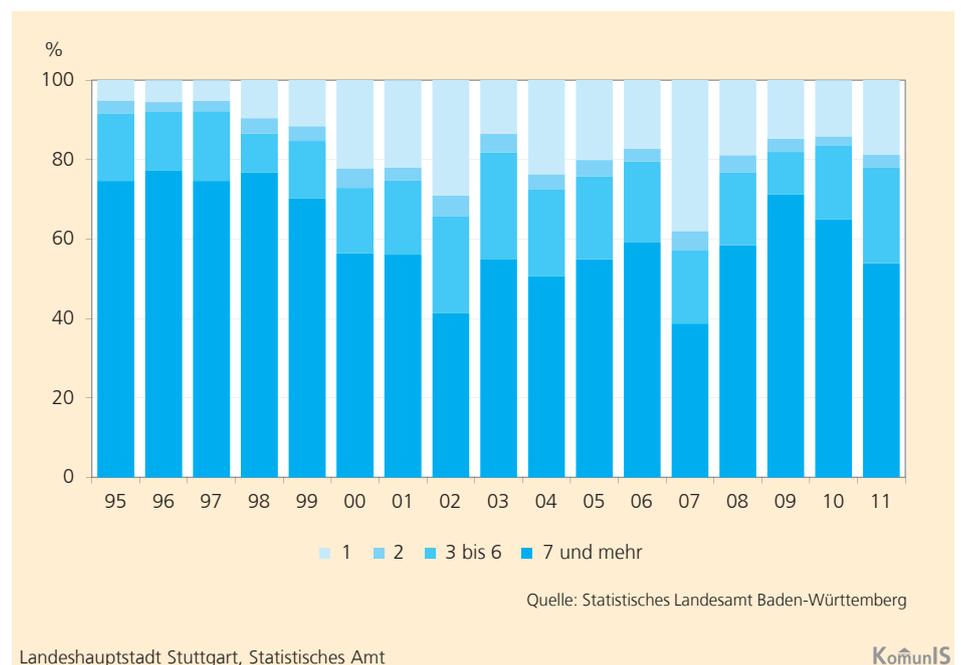
Abbildung 1.14b: Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart 1995 bis 2011



Größere Wohngebäude werden seltener gebaut

Die Größenstruktur der neu errichteten Mehrfamilienhäuser hat sich im letzten Jahrzehnt verändert. Wurden in den neunziger Jahren noch nahezu zwei Drittel aller Wohnungen in Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohnungen gebaut, so waren es zwischen 2000 und 2011 nur noch die Hälfte (vgl. Abbildung 1.15).

Abbildung 1.15: Neu errichtete Wohngebäude in Stuttgart 1995 bis 2011 nach der Größe (Zahl der Wohnungen im Gebäude)



Bau von Mietwohnungen und Wohnungen im Eigentum

Mietwohnungsbau holt auf

Trotz der großen Nachfrage nach Mietwohnungen ist der Trend zum Bau von Wohneigentum ungebrochen. Die seit den achtziger Jahren stetig steigende Eigentumsquote an fertig gestellten neuen Wohnungen (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) hatte im Fünfjahreszeitraum 2001 bis 2005 mit 75,1 Prozent ihren Höhepunkt erreicht. Zwischen 2006 und 2011 ging sie zunächst auf 67,6 Prozent zurück, um aktuell 2011 zugunsten des Mietwohnungsbaus auf 61,6 Prozent zu fallen. Absolut betrachtet ist die Anzahl der Eigentumswohnungen im letzten Fünfjahreszeitraum aber angestiegen (vgl. Abbildung 1.16 und Tabelle 1.3).

Abbildung 1.16: Neu errichtete Miet- und Eigentumswohnungen in Wohngebäuden in Stuttgart 1995 bis 2011



2.1.3 Wohnungsgröße

Anhaltender Trend zu größeren Wohnungen nach der Wohnfläche ...

Die Größe der fertig gestellten Wohnungen nahm in den letzten zwei Jahrzehnten unabhängig von der Art des Wohngebäudes zu. So wurde die durchschnittliche Wohnung in einem neu errichteten Ein- oder Zweifamilienhaus im Zeitraum 1990/2010 um 19 m², in einem Mehrfamilienhaus um 20 m² größer. Abbildung 1.17 zeigt die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung in Fünfjahreszeiträumen. Eine Wohnung in einem Ein-/Zweifamilienhaus, in der Regel eine Eigentümerwohnung, ist danach auch um durchschnittlich 55 m² größer als eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

... und Zahl der Räume

Der Trend zu größeren Wohnungen wird auch in der zunehmenden Anzahl der Räume¹⁹ sichtbar. Hatte noch in den neunziger Jahren eine durchschnittliche Neubauwohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden 3,7 Räume, so waren es im vergangenen Jahrzehnt schon 4,4, aktuell 2011 sind es 4,3 Räume. Ab dem Jahr 2000 nahm der Bau größerer Wohnungen deutlich zu. Lag der Anteil fertig gestellter neuer Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen in den neunziger Jahren bei 22,8 Prozent, so stieg er im Folgejahrzehnt um gut das Doppelte auf 49 Prozent an. Der Rückgang beim Bau von Kleinwohnungen mit bis zu zwei Räumen von 13,5 Prozent auf 7,6 Prozent in den Jahren 2001 bis 2010 ist für die aktuelle, erhebliche Anspannung in diesem Wohnungsmarktsegment verantwortlich. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung Stuttgarts seit 2000, die sich fast ausschließlich aus dem Zuzug der 18-

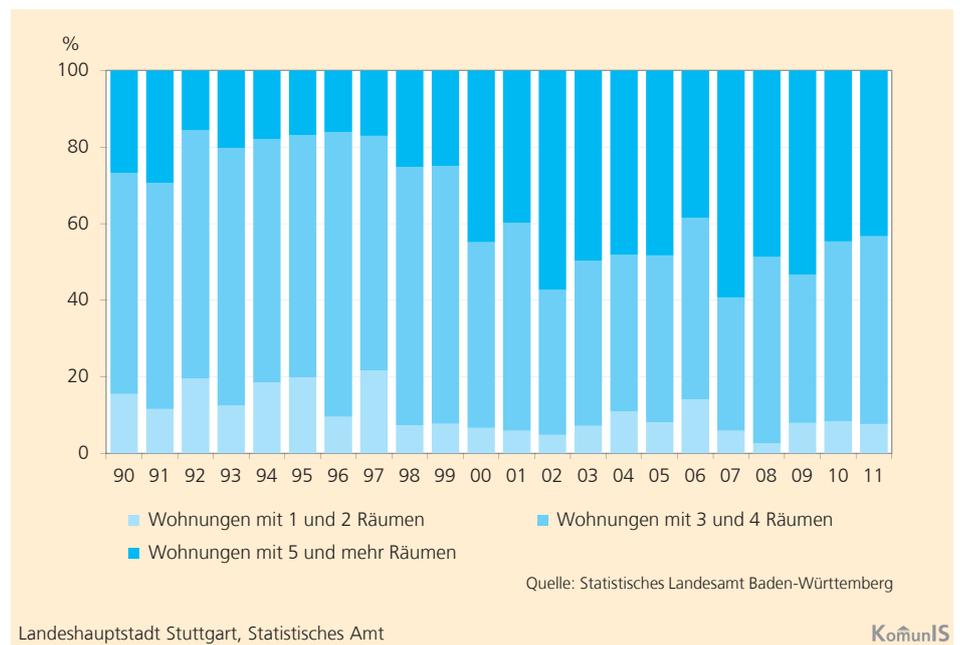
Rückgang beim Bau von Kleinwohnungen verursacht Anspannung in diesem Wohnungsmarktsegment

bis unter 35-Jährigen speist, darunter doppelte Abiturjahrgänge, entstand in den letzten drei Jahren ein massiver Engpass im Wohnungsangebot für junge Menschen.

Abbildung 1.17: Wohnfläche in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart 1991 bis 2010



Abbildung 1.18: Größe der Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart 1990 bis 2011 nach Zahl der Räume (einschließlich Küchen)



2.1.4 Energetische Eigenschaften der Gebäude

Seit dem Jahr 2010 wird im Rahmen der Baugenehmigung der verwendete Energieträger erfragt. Ab 2012 sind neben der Art der Warmwasserbereitung und dem vorgesehenen Energieträger, die Anlagen zur Lüftung und zur Kühlung sowie die Art der Erfüllung des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu benennen.²⁰

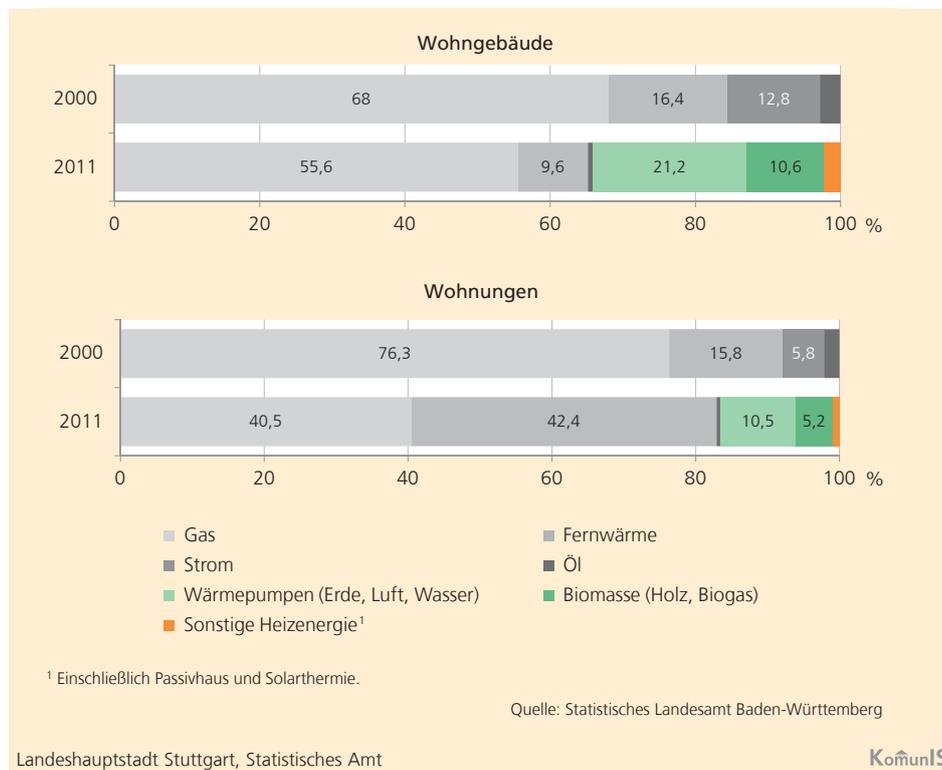
Große Veränderungen bei Heiztechnik und energetischen Gebäudeeigenschaften

Die größten Veränderungen im Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Jahren im Bereich der Heiztechnik der Gebäude ergeben. 2000 wurden von 391 genehmigten Wohngebäuden noch 83,7 Prozent mit den traditionellen Heizener-

Kaum noch Einbau von Öl- und Stromheizungen

gieträgern Öl, Gas und Strom ausgestattet, 2011 waren es von 302 Gebäuden nur noch 56,3 Prozent. Gas hat stark an Bedeutung verloren (- 13,6 %-Pkte), Öl- und Stromheizungen werden so gut wie nicht mehr eingebaut. Jedes fünfte Wohngebäude wird mit einer Wärmepumpe arbeiten, 10,6 Prozent der Bauherren haben sich für Biogas oder Holz entschieden, fünf Bauherren werden ein Passivhaus bauen (vgl. Abbildung 1.19 und Tabelle 1.8 und 1.15).

Abbildung 1.19: Baugenehmigungen von neu zu errichtenden Wohngebäuden in Stuttgart 2000 und 2011 nach Primärer Heizenergie



Insgesamt haben sich 2011 mehrheitlich private Bauherren für die nachhaltigen, umweltfreundlichen Energieträger entschieden (38,1 %). Die Hälfte der Wohnungen der Wohnungsunternehmen und Immobilienfonds werden durch Fernwärme beheizt werden.

2.2 Gebäude- und Wohnungsbestand

2.2.1 Wohngebäude

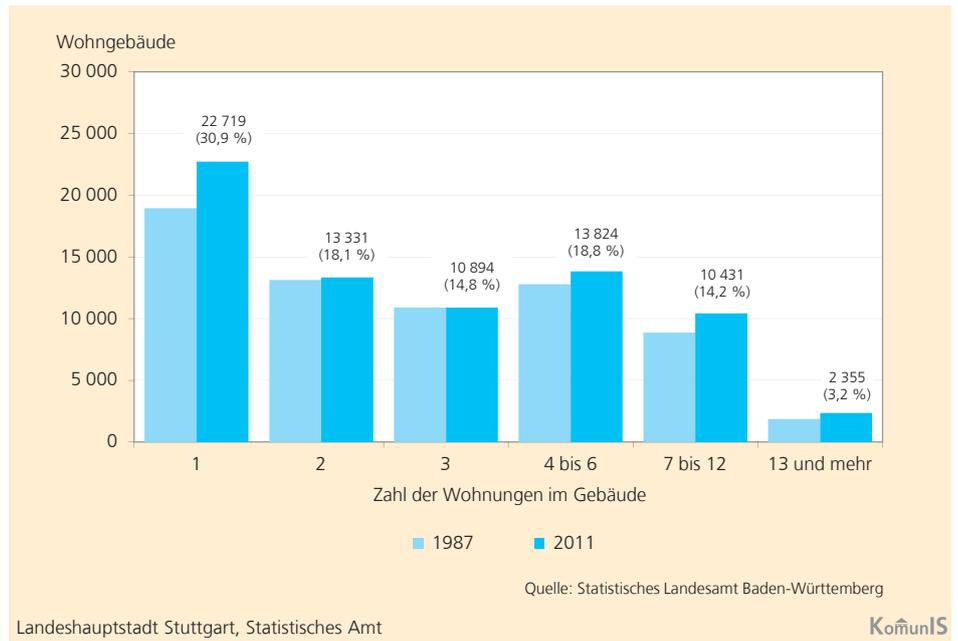
Im Großstadtvergleich niedriger Anteil an Einfamilienhäusern ...

In Stuttgart gibt es 2011 73 554 Wohngebäude, 4,2 Prozent mehr als im Jahr 2000, 10,6 Prozent mehr seit 1987. Darunter sind 22 719 Einfamilienhäuser, das sind 30,9 Prozent des Gebäudebestandes. In der kompakten und dichten Bebauung des Talkessels einerseits und der großzügigen villenartigen Siedlungsstruktur der Halbhöhenlage andererseits liegt die Ursache für den sehr niedrigen Anteil an Einfamilienhäusern im Vergleich der deutschen Großstädte. Stuttgart liegt weit unter dem Durchschnitt von 44,9 Prozent an letzter Stelle.

... aber hoher Anteil an Zweifamilienhäusern

Eine weitere Besonderheit des Stuttgarter Wohnungsbestandes ist sein hoher Anteil an Zweifamilienhäusern. Mit 18,1 Prozent steht Stuttgart an der Spitze des Großstadtrankings. Diese Gebäudegröße dominiert in den Hanglagen des Neckars und entlang den Verkehrsachsen zur Filderhochfläche, unter anderem in den Stadtbezirken Unter- und Obertürkheim, Hedelfingen aber auch in Botnang. Neben topografisch bedingten bautechnischen Gegebenheiten hatte auch die Wohnungs- und Siedlungspolitik der Vorkriegszeit einen prägenden Einfluss auf die Häufigkeit der Gebäudeart. Seit 1987 spielte der Bau von Zweifamilienhäusern (+ 257 Zweifamilienhäuser) aber kaum eine Rolle mehr (vgl. Abbildung 1.20 und Tabelle 1.21).

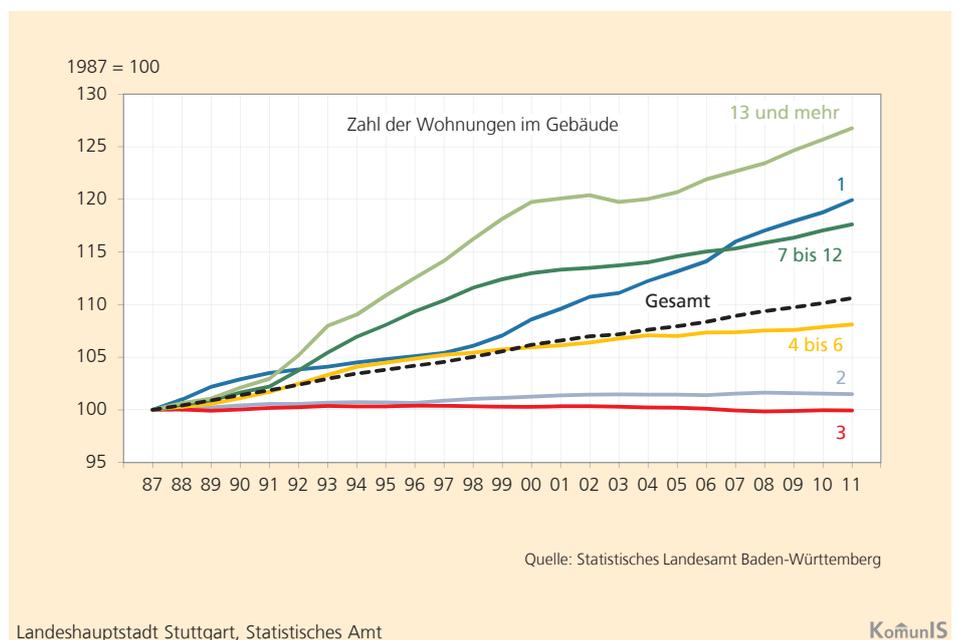
Abbildung 1.20: Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart 1987 und 2011 nach der Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)



Deutliche Zuwächse bei Einfamilienhäusern und großen Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohnungen

Veränderungen in der Größenstruktur des Wohngebäudebestandes betreffen vor allem die Kategorien Einfamilienhäuser und Wohngebäude mit mehr als sieben Wohnungen. Der seit 1987 um 3775 Gebäude erweiterte Bestand an Einfamilienhäusern (+ 19,9 %) ist auch eine Folge der städtischen Wohnbauförderpolitik. Das Mitte der neunziger Jahre aufgelegte Familienbauprogramm und Programm „Preiswertes Wohneigentum“ der Stadt Stuttgart wirkt gezielt daraufhin, junge Familien an Stuttgart zu binden. Abbildung 1.21 zeigt deutlich den starken Anstieg an Einfamilienhäusern ab 1998. Die zweite Strukturveränderung im Wohnungsbestand ist die starke Zunahme der Gebäude mit 7 bis 12 und der mit 13 und mehr Wohnungen in den neunziger Jahren und erneut ab 2006. Sie kann als Realisierung der Leitziele der Stadtentwicklungsplanung gedeutet werden. Eine nachhaltige, flächensparende Innenentwicklung ist in Stuttgart mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung verbunden. Urbanes Wohnen ist Bauen an integrierten Standorten, vorzugsweise in der Innenstadt. 2011 lagen 44,5 Prozent der Wohngebäude mit mehr als 13 Wohnungen im inneren Stadtgebiet, der Zuwachs seit 1987 ist bei dieser Gebäudegröße mit 26,7 Prozent am höchsten (vgl. Tabelle 1.20).

Abbildung 1.21: Entwicklung des Bestands an Wohngebäuden in Stuttgart 1987 bis 2011 nach der Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)



2.2.2 Wohnungen

Zunahme des Wohnungsbestandes war nach 2000 sehr verhalten

Stuttgart hatte Ende 2011 einen Bestand an 299 528 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 ist die Zahl der Wohnungen um 13,6 Prozent gestiegen. Die hohe Zuwachsrate in den neunziger Jahren (+ 7,3 %) ist nach der Jahrtausendwende bis 2011 begleitet von einer stark rückläufigen Bautätigkeit auf 3,4 Prozent gesunken. Insgesamt wuchs der Wohnungsbestand im Zeitraum 2000/2011 um 9981 Wohnungen. Die räumlichen Veränderungsschwerpunkte in Karte 1.2 korrespondieren mit den in Karte 1.1 dargestellten großen Baugebieten (vgl. Tabelle 1.19).

Wohnungen in Einfamilienhäusern

Nur kleiner Anteil an Einfamilienhäusern

Stuttgart ist die Stadt der Geschosswohnungen. Mit einem Wohnungsanteil in Einfamilienhäusern von nur 7,6 Prozent liegt es weit unter dem Durchschnitt auf dem vorletzten Platz der deutschen Großstädte über 400 000 Einwohner. Im Stuttgarter Süden mit seinen traditionell besseren Wohnlagen liegt der auf Wohnungen bezogene Einfamilienhausanteil bei elf Prozent, im Norden des äußeren Stadtgebietes bei 8,5 Prozent, im inneren Stadtgebiet bei 3,7 Prozent (vgl. Karte 1.3).

Wohnungsgröße – Anzahl Räume

Seit 2000 starke Zunahme großer Wohnungen mit sechs und mehr Räumen, kaum Zuwachs bei kleinen Wohnungen

Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes (Zahl der Räume je Wohnung²¹) hat sich seit 1987 nicht wesentlich geändert (vgl. Abbildung 1.22), die Entwicklung in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen ist über die Jahrzehnte aber differenziert verlaufen (vgl. Abbildung 1.23). So haben vor allem große Wohnungen mit sechs, sieben und mehr Wohnräumen den Wohnungsbestand erweitert (+ 20 %). Durch Zusammenlegung von Wohnungen auch im Rahmen genehmigungsfreier Bauvorhaben, kann der Bestand an größeren Wohnungen jedoch tatsächlich höher liegen. Der Bestand an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Wohnräumen (Ein-Zimmer-Appartments und Zwei-Zimmer-Wohnungen) hat in den neunziger Jahren eine starke Zunahme erfahren, stagniert aber in den letzten zehn Jahren. Durch den deutlichen Zuwachs an junger Bevölkerung in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase seit 2000 ist aktuell in diesem Bereich eine erkennbare Angebotsknappheit entstanden. Die Anzahl an Wohnungen mit fünf Räumen hat sich seit 1987 sehr stetig entwickelt (+ 14 %). Nur einen geringen Anstieg gab es bei den Vier-Raum-Wohnungen (+ 8 %).

Wohnungsgröße – Wohnfläche

Die Gesamtwohnfläche hat seit 1987 insgesamt um 15,8 Prozent zugenommen, in Abhängigkeit vom Bauvolumen in den neunziger Jahren stärker (+7,4 %) als im vergangenen Jahrzehnt (+ 5,5 %) und im nördlichen Stadtgebiet mit 17,2 Prozent weniger stark als im Süden Stuttgarts (+ 21,5 %), in dessen attraktiveren Wohnlagen der Anteil an Komfortwohnungen höher liegt (vgl. Karte 1.2, Tabelle 1.18).

Die mittlere Wohnfläche je Wohnung ist im südlichen Stadtgebiet am höchsten

Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag 2011 bei 75,2 m². 4,3 m² größer ist eine mittlere Wohnung im Süden des äußeren Stadtgebietes, durchschnittlich 1,2 m² kleiner eine im Norden von Stuttgart gelegene Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Innenstadt liegt bei 73 m² (vgl. Tabelle 1.37).

Baualter der Wohnungen

39 Prozent der Wohnungen wurden vor 1949 gebaut, 10 Prozent sind nach 1990 erstellte Neubauwohnungen

Nach den Ergebnissen der 2012 durchgeführten Wohnungsmarktbefragung wurden 39 Prozent der Wohnungen vor 1949 erbaut. Diese Wohnungen liegen zu einem Großteil in der Innenstadt und den innenstadtnahen Wohngebieten der Gründerzeit, aber auch in den alten Ortskernen der äußeren Stadtbezirke, in den industrienahen Wohnvierteln entlang des Neckars und der Verkehrsachsen sowie in den Stadtrandsiedlungen der Vorkriegsjahre. 34 Prozent des Wohnungsbestandes

wurden in den Nachkriegsjahren zwischen 1949 und 1970 errichtet. Aus der darauf folgenden weiteren expansiven Wohnbauphase bis 1990 (Großwohnsiedlungen) stammen 17 Prozent des Bestandes. Sechs Prozent der Wohnungen wurden zwischen 1990 und 2000 überwiegend in Aufsiedlungsgebieten, auf Nachverdichtungs- und Konversionsflächen errichtet, vier Prozent sind im letzten Jahrzehnt entstanden. Die Baulterstruktur des Stuttgarter Wohnungsbestandes zeigt Karte 1.4.

Abbildung 1.22: Wohnungsbestand in Stuttgart 1987 und 2011 nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume, einschließlich Küchen)

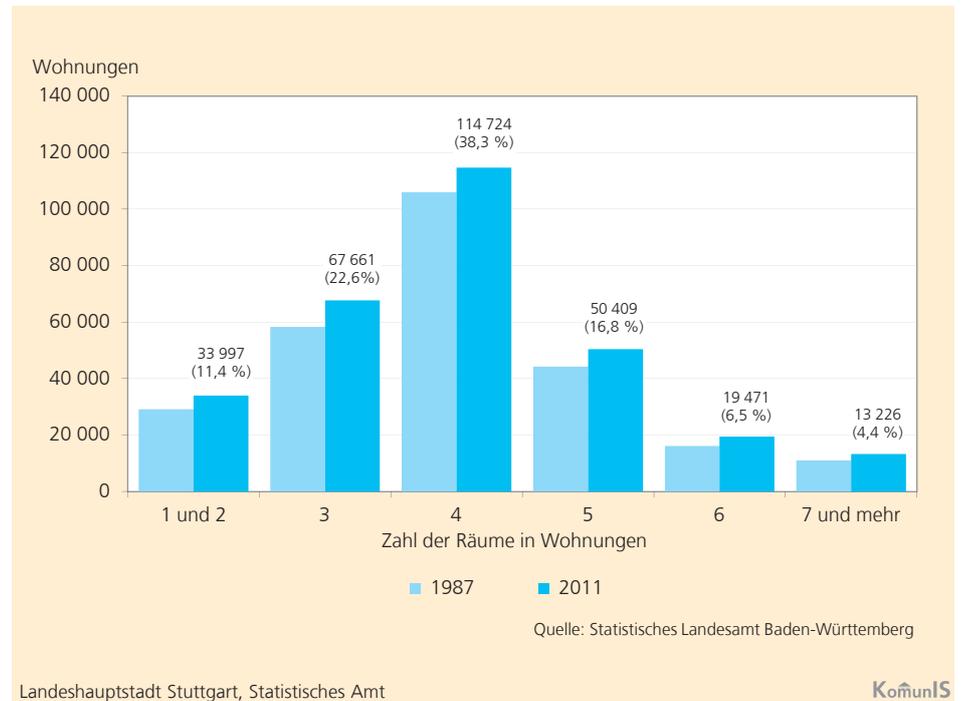
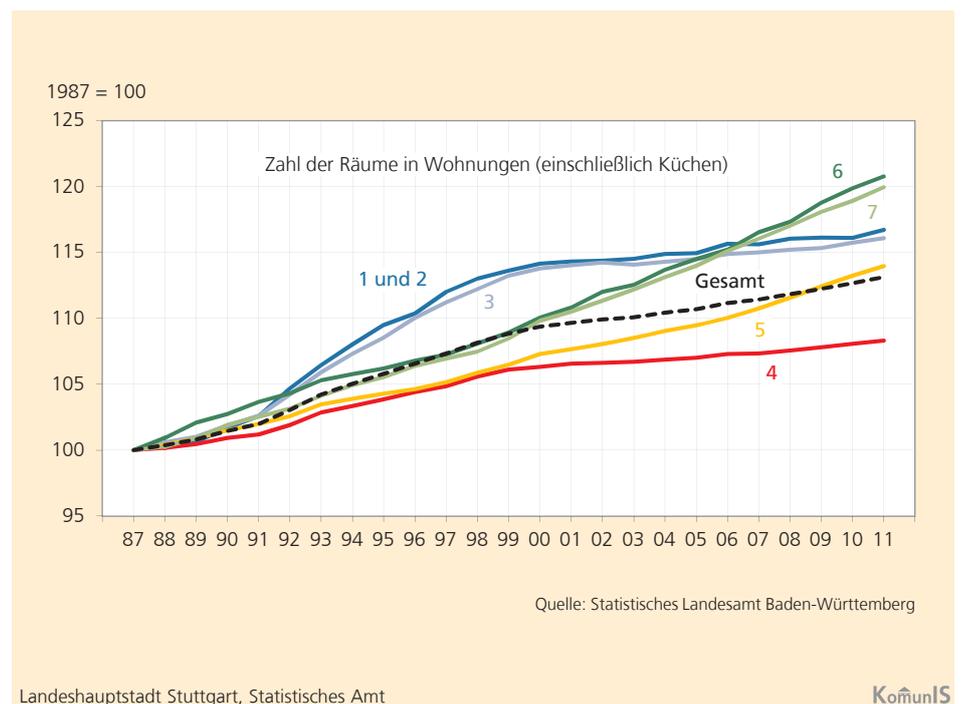
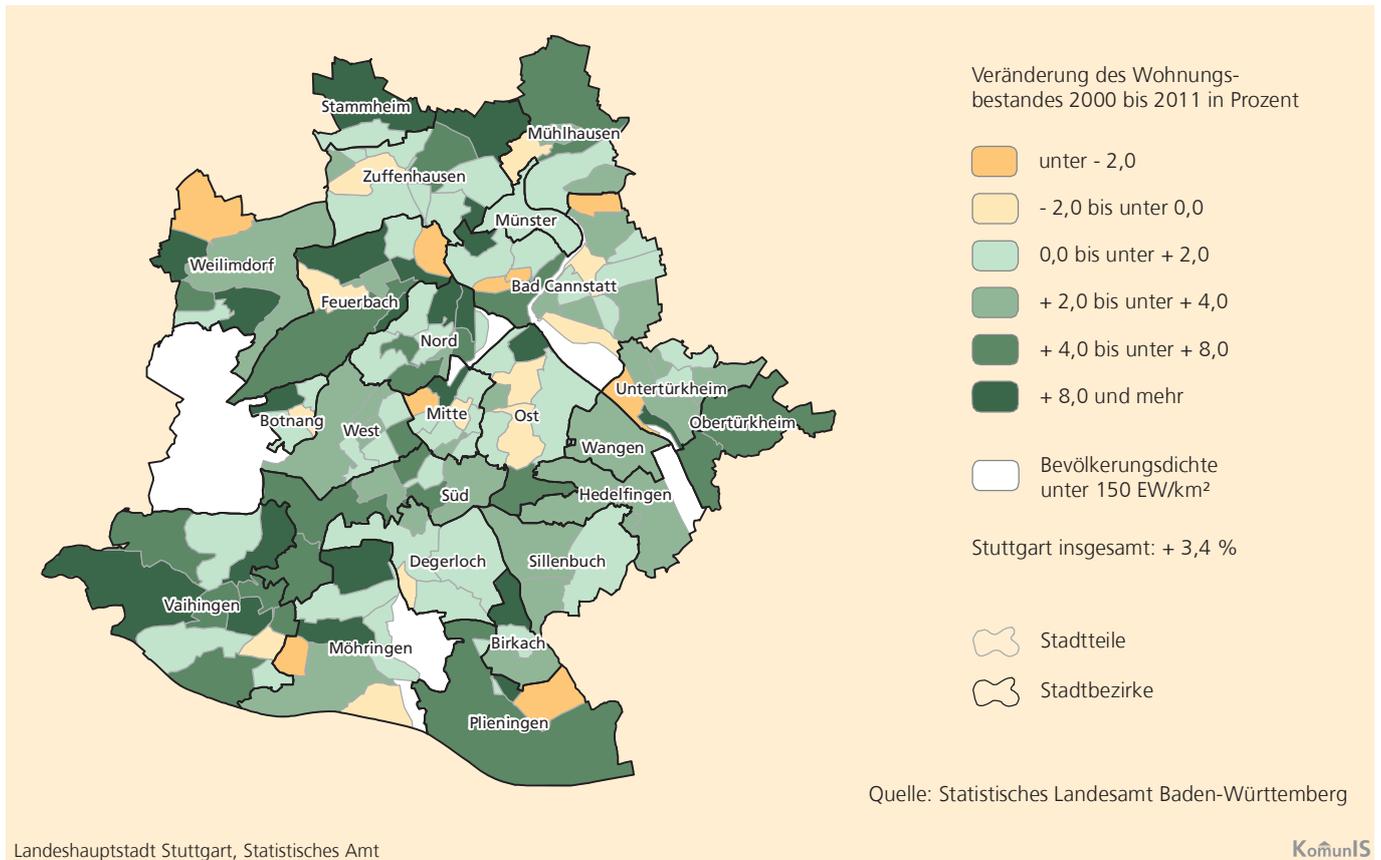


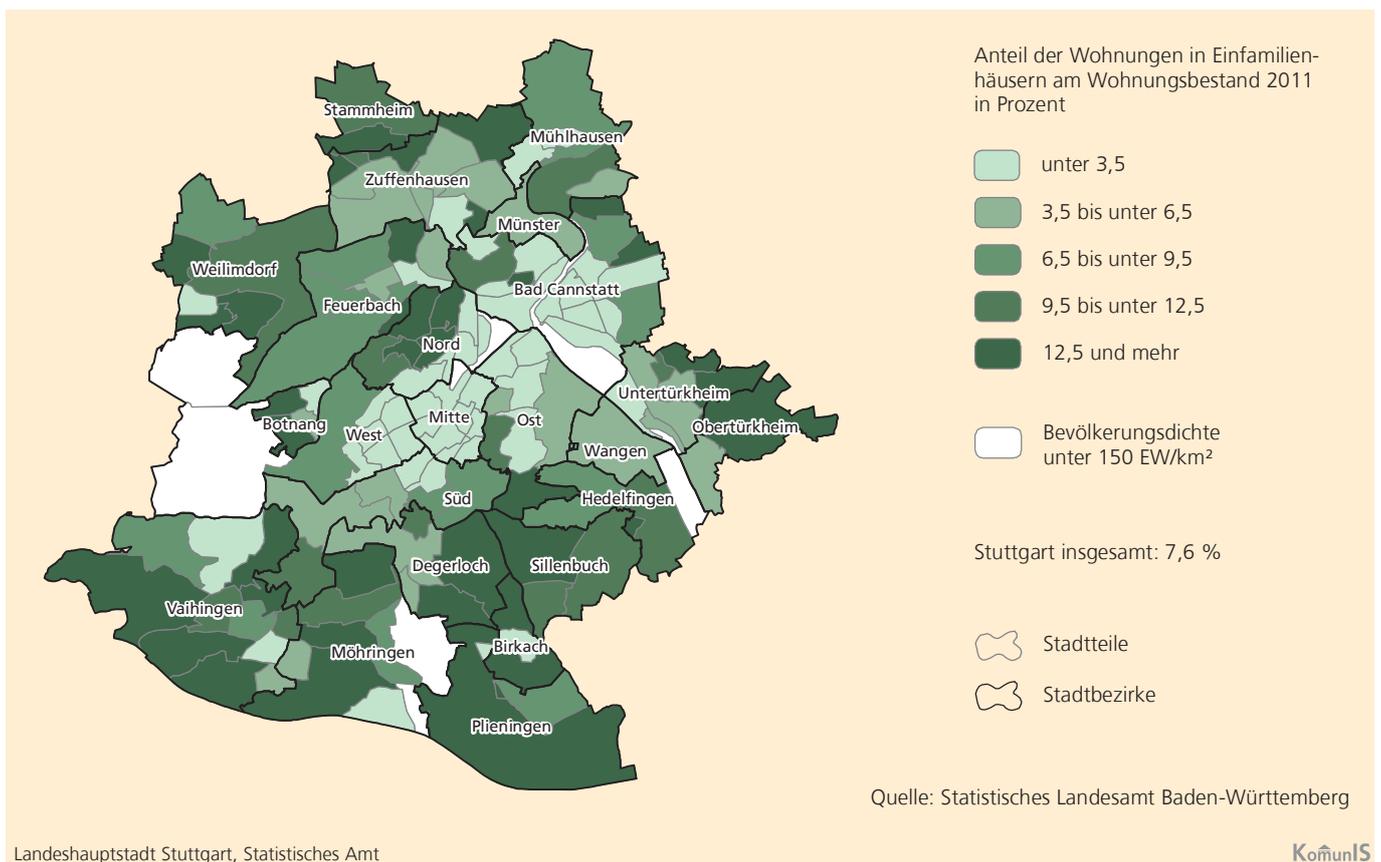
Abbildung 1.23: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stuttgart 1987 bis 2011 nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume)



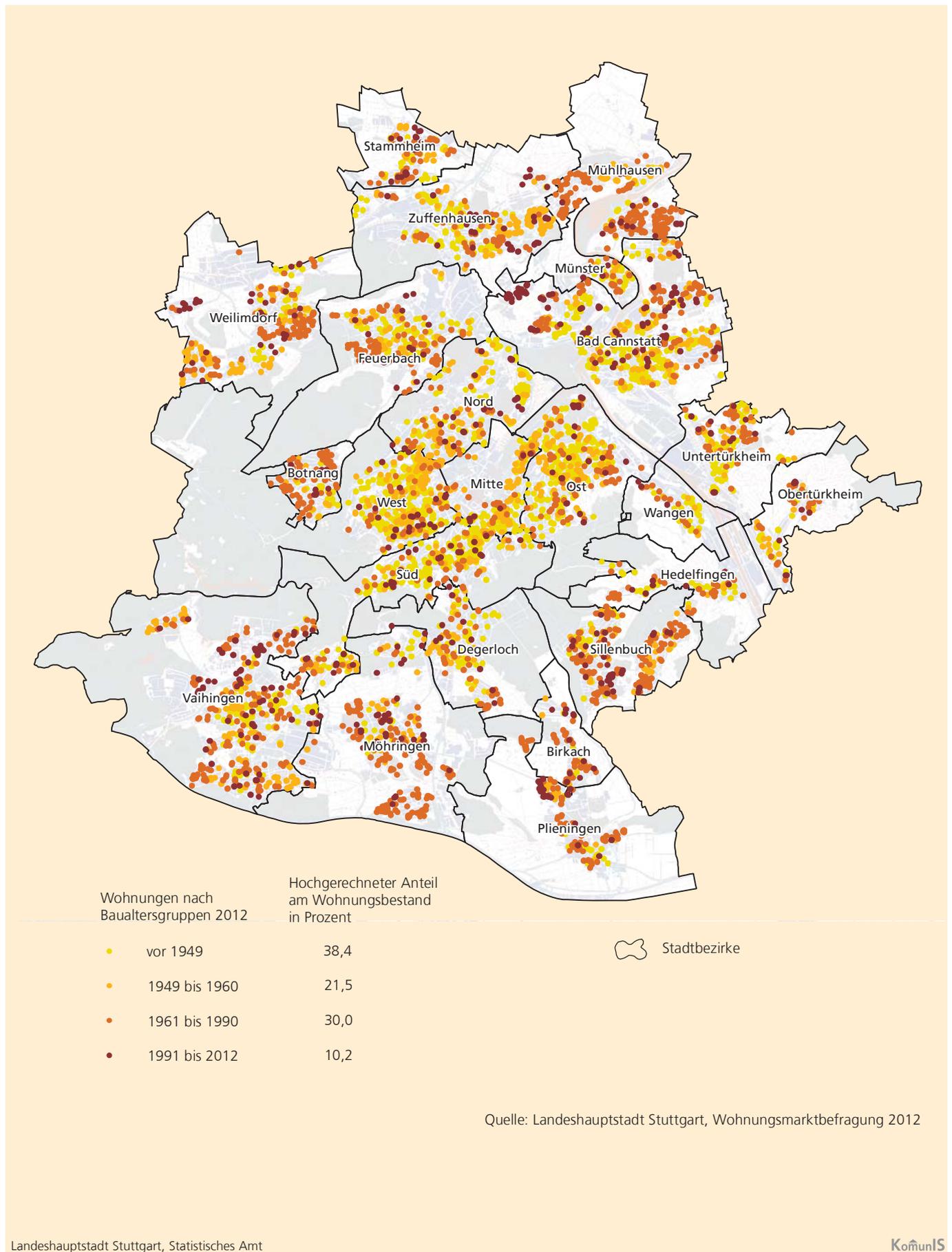
Karte 1.2: Veränderung des Wohnungsbestandes in Stuttgart 2000 bis 2011



Karte 1.3: Wohnungen in Einfamilienhäusern in Stuttgart 2011



Karte 1.4: Wohnungen in Stuttgart 2012 nach Baualtersgruppen



2.2.3 Energieeffizienz des Gebäudebestandes

40 Prozent des Endenergieverbrauchs wird für Raumwärme und Warmwasserversorgung aufgewendet

40 Prozent des Endenergieverbrauchs werden in Deutschland für Raumwärme- und Warmwasserversorgung im Gebäudebestand aufgewendet, zu 15 Prozent ist der Gebäudebereich für die CO₂-Emissionen verantwortlich. Im Rahmen des Integrierten Energie- und Klimaprogrammes der Bundesregierung (IEKP) wird versucht, das große Energieeinsparpotenzial durch Anpassung von Gesetzen und Gesetzesnovellen zu heben. Wesentliche Effekte lassen sich durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009 und 2012), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2008 und 2011) und die Förderprogramme für Klimaschutz und Energieeffizienz (insbesondere im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auch durch die KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Sanieren und Bauen) erzielen.

Wärmebedarf des Wohnungsbestandes in Deutschland soll bis 2050 nahezu klimaneutral werden

Der Wärmebedarf von Gebäudebeständen soll bis 2050 so weit gesenkt werden, dass dieser bis dahin nahezu klimaneutral ist, was eine Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate von jährlich etwa ein auf zwei Prozent erfordert. Bis 2020 soll die Reduzierung des Wärmebedarfs um 20 Prozent, bis 2050 um 80 Prozent erreicht sein. Die neueste Gebäuderichtlinie der EU enthält das Ziel, bis zum Jahr 2021 für Neubauten den technischen Standard von Niedrigstenergiehäusern zu erreichen. Neue „Energieüberschusshäuser“ sollen dann über den eigenen Verbrauch hinaus Energie erzeugen, die in öffentliche Netze eingespeist wird.²² Das 2011 im Auftrag des BMVBS in Berlin errichtete sogenannte Effizienzhaus Plus bringt praktische Erkenntnisse zur Energieeffizienz und dient der Öffentlichkeit als Anschauungs-, Informations- und Veranstaltungsplattform zum gesellschaftlichen Forschungsdialog.²³

Wohnungsmarktbefragung 2012 erfasste energetische Sanierungsmaßnahmen

Im Rahmen der 2012 in Stuttgart durchgeführten Wohnungsmarktbefragung wurde auch der Umfang energetischer Sanierungsmaßnahmen erfragt: Wanddämmung, Dach- und Kellerdämmung, Erneuerung der Heizung. Die Befragung richtete sich an Mieter wie Wohnungseigentümer. Erwartungsgemäß ist der Kenntnisstand in Bezug auf Gebäudemaßnahmen bei Mietern niedriger als bei Eigentümern, nicht auszuschließen ist deshalb eine gewisse Unterschätzung der Sanierungsquoten in reinen Mietshäusern. Diese Fehleinschätzung wächst mit zunehmender Gebäudegröße, da die Wahrscheinlichkeit, dass ein Mieter in die Stichprobe einbezogen wird, in großen Wohngebäuden ungleich höher ist. Alle hier getroffenen Aussagen beziehen sich ausschließlich auf sogenannte „informierte“ Befragte. Die Befragungsergebnisse wurden dahin gehend plausibilisiert, dass Befragte, die keinerlei Angaben machen wollten oder konnten, aus der Auswertung ausgeschlossen wurden. Nachfolgende Ergebnisse sind einer noch unveröffentlichten Analyse von Ulrich Stein²⁴ entnommen.

Nur zwei Prozent des Wohngebäudebestandes werden 2012 mit erneuerbaren Energieträgern beheizt

In Stuttgart wurden 2012 zwei Drittel der Wohngebäude mit Gas, 17 Prozent mit Öl, 10 Prozent mit Strom und 5 Prozent durch Fernwärme beheizt. In 2 Prozent des Gebäudebestandes wurden nachhaltige, erneuerbare Heiz-Energieträger wie Holz, Pellets, Solarenergie, Erdwärme oder Geothermie verwendet und das fast ausschließlich in Einfamilienhäusern (vgl. Abbildung 1.24).

13 Prozent aller vor 1998 errichteten Wohngebäude umfassend, 47 Prozent teilweise energetisch saniert

13 Prozent aller vor 1998 errichteten Stuttgarter Wohngebäude wurden nach 1998 energetisch umfassend (drei von vier der o.g. Sanierungsmaßnahmen) saniert, 47 Prozent wurden teilweise energetisch saniert. Bei 40 Prozent dieser Gebäudealtersgruppe wurden keinerlei energetischen Maßnahmen durchgeführt. Die häufigste Sanierungsmaßnahme bezieht sich auf die Modernisierung oder Erneuerung der Heizungsanlage (75 %), in der Hälfte der Wohngebäude wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt, 16 Prozent erhielten eine Keller-/unterste Geschossdeckendämmung und zu 38 Prozent erfolgte eine Dämmung der Innen- und/oder Außenwände (vgl. Abbildungen 1.25 und Tabellen 1.23, 1.24).

Abbildung 1.24: Heizenergieträger der Wohngebäude in Stuttgart 2012

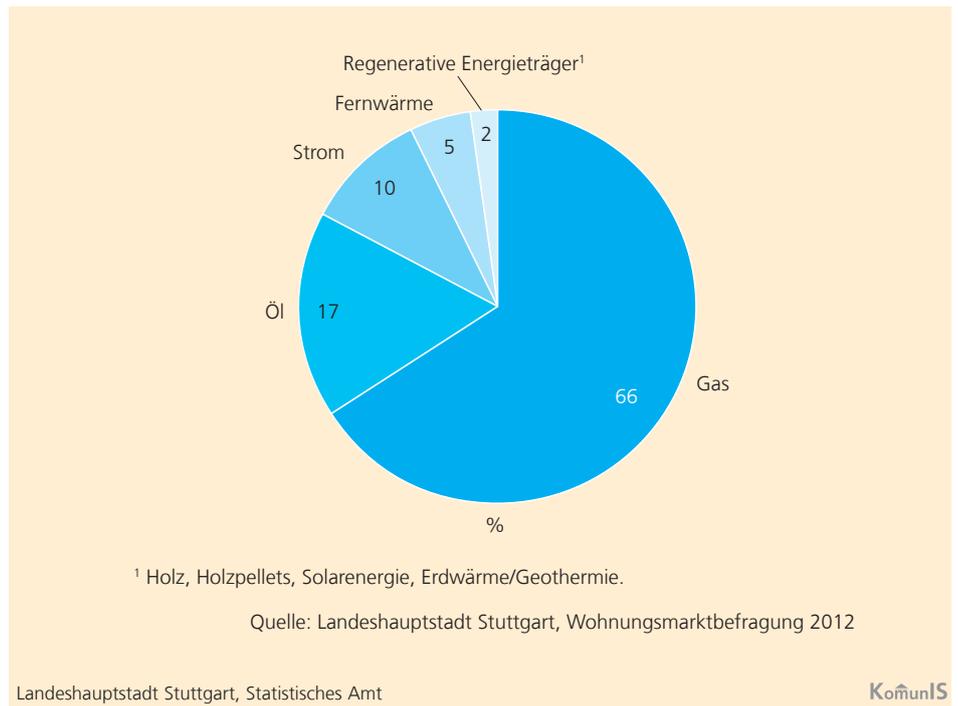
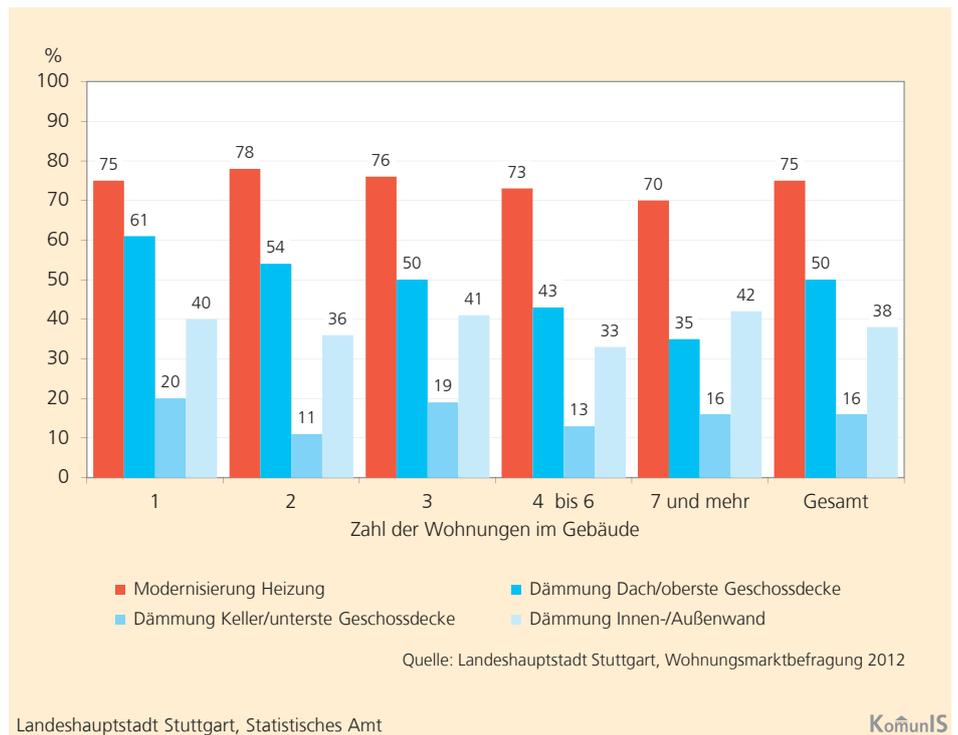


Abbildung 1.25: Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Anzahl der Wohnungen



46

Art des Wohneigentums und Wohnsitz des Eigentümers beeinflussen Sanierungsintensität

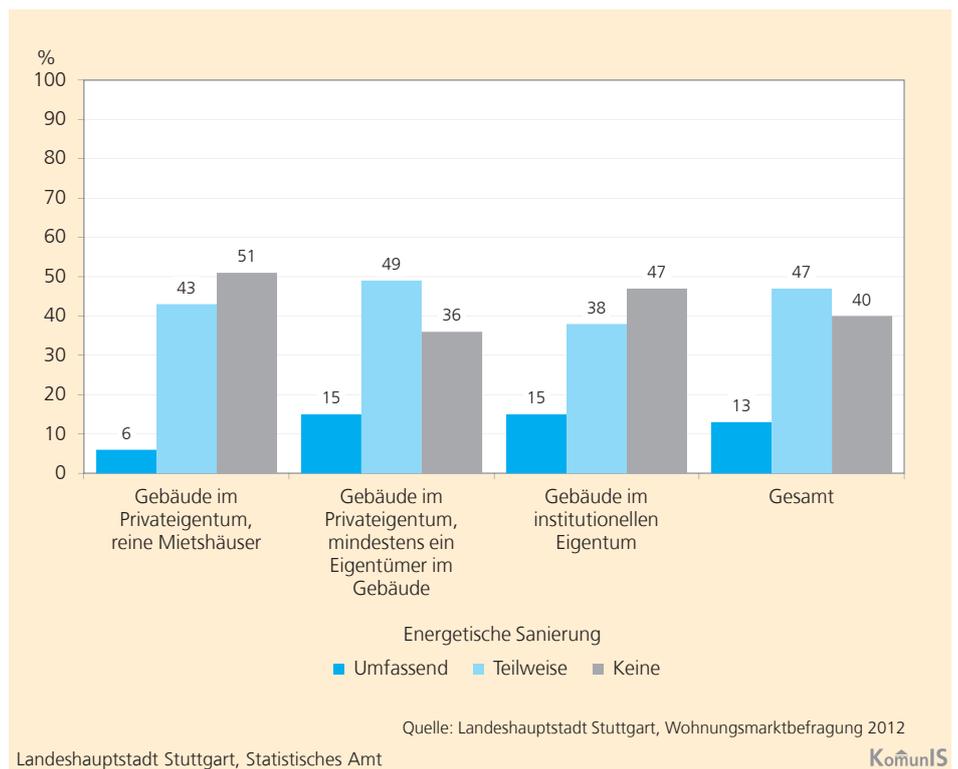
Vollsanierungsquote bei privaten und institutionellen Eigentümern 15 %; bei reinen Mietshäusern 6 %

Ein wichtiges Ergebnis der Studie ist die offensichtliche Tatsache, dass die Art des Wohneigentums und der Wohnsitz des Eigentümers die Sanierungsintensität beeinflussen. So weisen in Stuttgart jene Gebäude die höchsten Sanierungsquoten auf, in denen mindestens ein Eigentümer selbst wohnt. Danach folgen Gebäude im institutionellen Eigentum. Die Vollsanierungsquote im privaten und institutionellen Eigentum liegt bei je 15 Prozent, bei der Teilsanierung weisen die im eigenen Gebäude lebenden Privateigentümer jedoch eine um elf Prozentpunkte höhere energetische Sanierungsquote auf. Reine Mietshäuser im Privateigentum sind die „Stiefkinder“²⁵ im Sanierungsgeschehen, sie kommen nur auf eine Vollsanierungsquote von sechs Prozent (vgl. Abbildung 1.26 und 1.27 und Tabelle 1.23).

Abbildung 1.26: Wohngebäude mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Art des Wohneigentums



Abbildung 1.27: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Art des Wohneigentums



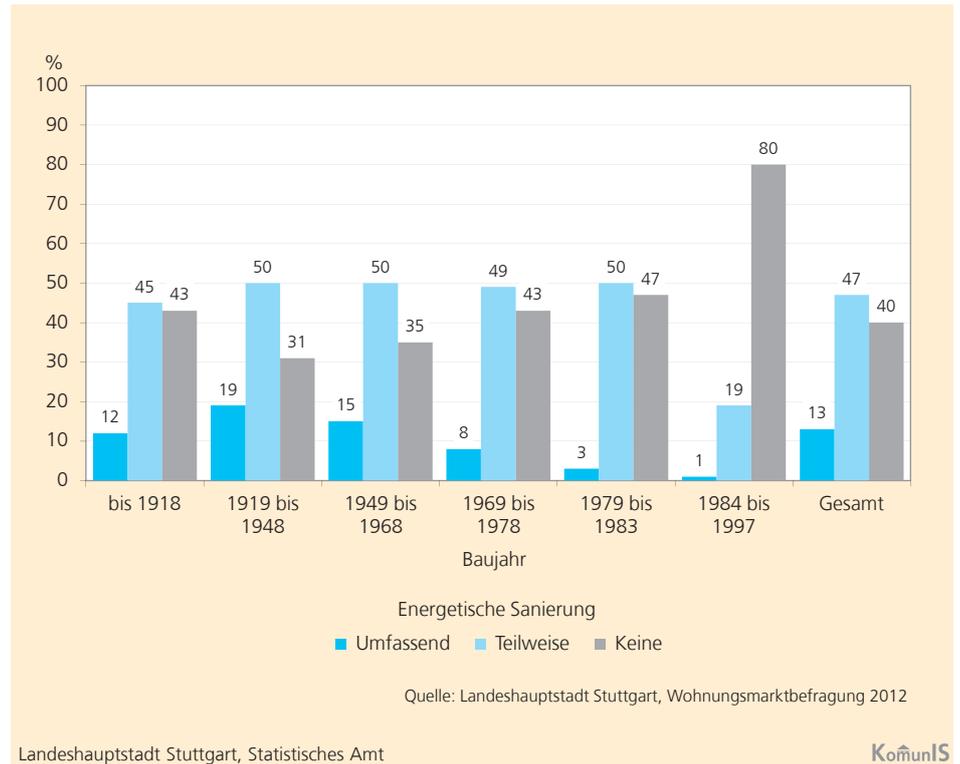
Vor Ort wohnende Wohnungseigentümer wirken sich positiv auf die energetische Sanierungsquote der Gebäude aus

Wohnungseigentümer wohnen häufiger in kleineren Wohngebäuden und bewirken offensichtlich „vor Ort“ eine höhere Sanierungsquote. So liegt die Vollsaniierungsquote in Wohngebäuden mit bis zu drei Wohnungen deutlich über jener in Gebäuden mit vier bis sechs und sieben und mehr Wohnungen (vgl. Tabelle 1.25).

Alter des Gebäudes hat keine Auswirkungen auf Sanierungsquote

Keinen größeren Sanierungseinfluss scheint das Baualter der Gebäude zu haben. Die Vollsanierungsquote der Bauklasse vor 1918 liegt mit 12 Prozent zwar unterhalb der Rate der Baualtersgruppen 1919 bis 1948 (19 %) und 1949 bis 1968 (15 %), zu vermuten sind in diesem Sektor allerdings bereits vor 1998 stattgefunden Sanierungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 1.28 und Tabelle 1.26). Auffällig hoch ist der Sanierungsumfang der institutionellen Eigentümer bei Nachkriegsgebäuden. Diese in der Regel nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen werden gebietsweise dann auch unter energetischen Gesichtspunkten einer Vollmodernisierung/-sanierung unterzogen. Das Investitionsprogramm der SWSG sieht zum Beispiel die jährliche Modernisierung von rund 400 Wohnungen vor.

Abbildung 1.28: Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Baualtersgruppen



Größere Gebäude seltener saniert

Einen gewissen ‚Nachholbedarf‘ in Bezug auf die energetische Sanierung haben offensichtlich größere Wohngebäude. Die Vollsanierungsquote liegt schon bei Gebäuden mit vier bis sechs Wohnungen mit neun Prozent deutlich unter dem Mittelwert kleinerer Häuser von 15 Prozent. Gebäude mit sieben und mehr Wohnungen sind zu acht Prozent umfassend saniert (vgl. Tabelle 1.26).

Bedarf an Energie-Plus-Häusern

Die Vorstellungen von nachhaltigem Bauen müssen konkretisiert werden, da Stuttgart auch nach Meinung von Oberbürgermeister Kuhn in diesem Bereich noch größten Nachholbedarf hat. Bei der Umsetzung seines Wahlkampflogos „Mit grünen Ideen schwarze Zahlen schreiben“ geht es auch darum einen Vorstoß beim Bau von Energie-Plus-Häusern zu unternehmen.

3 Wohnungsnachfrage

Demografische und ökonomische Impulse steuern die Wohnraumnachfrage

Die wesentlichen Impulse, die die Nachfrage nach Wohnraum steuern, sind demografischer und ökonomischer Art. Dabei geht es aber nicht nur um den augenblicklichen Anstieg der Bevölkerungszahlen in deutschen Großstädten, auch nicht nur um die noch immer steigende Zahl der privaten Haushalte, die eigentlichen Träger der Wohnungsnachfrage. Ohnehin wird die derzeit stark besetzte Alterskohorte der 18- bis unter 30-Jährigen, die es in die Städte zieht, in den kommenden Jahren in ihrem Anteil an allen Altersgruppen zurückgehen – „eine Tendenz, die für sich genommen für nachlassende Zuzüge in die Großstädte und deren innerstädtische Bereiche spräche.“²⁶

Qualitative Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld nehmen zu

Neben dem Mengeneffekt gibt es eine zunehmend wichtiger werdende qualitative Komponente, die im Rahmen des fortwährenden gesellschaftlichen Wandels durch Heterogenisierung und Vervielfältigung von Lebensstilen auch mit besonderen Ansprüchen an Wohnung und Wohnumfeld einhergeht. Der Wunsch vor allem junger Menschen nach Zentralität, kurzen Wegen und lebendigen Wohnquartieren hat sich zu einem Trend urbanen innenstadtnahen Wohnens entwickelt. Die seit Jahren positive Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten bei gleichzeitig rückläufigen Suburbanisierungstendenzen setzte eine umfassende Reurbanisierungsdebatte in Gang. Bedeutet diese Entwicklung aber automatisch eine neue Attraktivität der Stadt? Welchen Einfluss haben die drei großen Segmente der Wohnungsnachfrage – die familiäre Zielgruppe, die jungen Nachfrager und die Seniorinnen und Senioren – auf das zukünftige Wohnen in der Stadt? Fragen, die neben anderen im folgenden Kapitel erörtert werden.

Wunsch nach Zentralität und urbanem Wohnen setzten umfassende Reurbanisierungsdebatte in Gang

3.1 Demografische Entwicklung

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit 2000 steigende Einwohnerzahlen in Stuttgart

Die Einwohnerzahl Stuttgarts steigt seit 2000 fast ausnahmslos an. Zwischen 2000 und 2012 hat sich die Zahl der in Stuttgart mit Hauptwohnung gemeldeten Einwohner um fast fünf Prozent auf 578 886 zum Jahresende 2012 erhöht (vgl. Abbildung 1.29). Hinter dieser positiven Einwohnerdynamik stehen verschiedene Ursachen:

Abbildung 1.29: Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1980



Kleiner Einwohnerzuwachs durch Geburtenüberschuss

Die natürlichen Einwohnerbewegungen trugen in dem betrachteten Zeitraum mit einem Geburtenüberschuss von 1627 nur im geringen Umfang zum Einwohnerzuwachs bei. Immerhin, während in anderen Regionen Deutschlands und Baden-Württembergs mehr Menschen versterben als geboren werden, liegt die Zahl der Geburten in Stuttgart seit 2004 kontinuierlich über der Zahl der Sterbefälle. Dabei blieb die Geburtenhäufigkeit (durchschnittliche Zahl der Kinder, die eine Frau im Laufe ihres Lebens zur Welt bringt) in Stuttgart auf einem stabilen Niveau von knapp 1,3.²⁷

Einwohnerentwicklung wird durch Wanderungen bestimmt

Die weitaus wichtigere Komponente der Einwohnerentwicklung sind die Wanderungen. Die Bilanz aus Zuzügen und Fortzügen betrug zwischen 2000 und 2012 insgesamt + 26 000. Ein Teil hiervon ist auf die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum Jahresbeginn 2011 zurückzuführen. Die Ummeldungen von bisherigen Zweitwohnsitzen in neue Erstwohnsitze schlugen sich in der Statistik der Einwohnerbewegung als Wanderungen nieder. Rund 4500 Zuzüge der Jahre 2010 und 2011 müssen vor diesem Hintergrund als Wohnstatusveränderungen interpretiert werden.²⁸ Zieht man diese „unechten Wanderungen“ ab, so bleibt zwischen 2000 und 2012 ein Wanderungsüberschuss von rund 21 500 Personen. Diese kräftigen Wanderungsgewinne lassen sich auf unterschiedliche Ursachen zurückführen:

Zunehmende Attraktivität der Kernstädte als Wohnstandort

- Die Bewertung des Wohnstandortes Stadt hat sich im Laufe des vergangenen Jahrzehnts grundlegend verändert. Während die städtischen Agglomerationen in den 1970er- bis 1990er-Jahren durch den Prozess der Suburbansierung Einwohner vor allem an das Umland verloren, deutet heute vieles darauf hin, dass urbane Zentren als Wohnstandorte zunehmend an Attraktivität gewinnen und die Suburbansierung als dominierendes Raummuster weitgehend von einer Reurbanisierung abgelöst wird.²⁹ 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 Gentrifikationsprozesse 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 inzwischen die Zahl der Einwohner in den nahe gelegenen Umlandgemeinden und äußeren Stadtbezirken, während die weiter entfernt liegenden Gemeinden Einwohner an die Kernstadt verlieren.

Reurbanisierungstrend teilweise nachweisbar

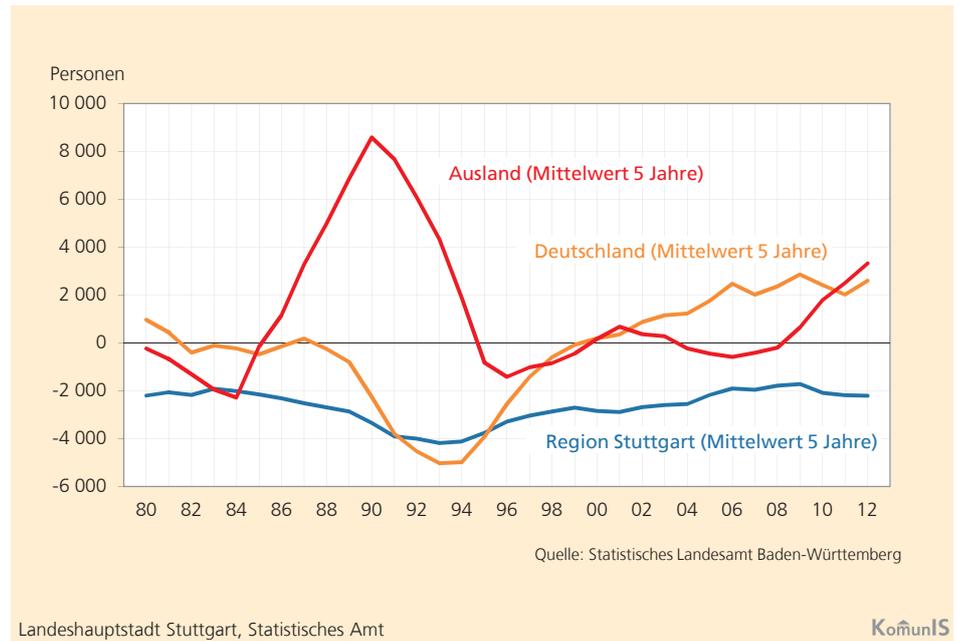
Junge Erwachsene ziehen in die Kernstadt, Familien und Senioren eher in das Umland

Bei der Betrachtung differenzierter Altersgruppen erweisen sich die Wanderungsmuster jedoch als ausgesprochen stabil: Kinder (als Indikator für Familien) und Senioren ziehen häufiger von der Kernstadt in das Umland als umgekehrt, junge Erwachsene eher in die Stadt. Entsprechend wird die Reurbanisierung Stuttgarts vor allem von der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen getragen – den Kindern der einstigen Suburbansierer. Da das Zuwanderungspotenzial dieser Gruppen in den kommenden Jahren jedoch zurückgehen wird, bleibt es fraglich, inwieweit die aktuell hohen Zuzugszahlen auch in Zukunft anhalten werden.³⁰

Zahlreiche Zuzüge aus den anderen Regionen Deutschlands

- Stuttgart profitiert seit dem Jahr 2000 von innerdeutschen Wanderungen. Über 22 000 Einwohner sind zwischen 2000 und 2012 im Saldo aus anderen Bundesländern nach Stuttgart gezogen (vgl. Abbildung 1.30). Mit Ausnahme des konjunkturellen Krisenjahres 2009 ziehen jährlich rund 1000 bis 2000 Personen mehr aus anderen Teilen Deutschlands in die ökonomisch starke Landeshauptstadt als umgekehrt. Diese große Bedeutung innerdeutscher Wanderungen spiegelt sich auch in der Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden wider: Wanderungsüberschüsse verzeichnet Stuttgart insbesondere bei den jungen Erwachsenen. Ältere Berufstätige und Senioren über 65 Jahren ziehen dagegen eher von Stuttgart aus in andere Teile Deutschlands.

Abbildung 1.30: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart für ausgewählte Gebiete seit 1980



Seit 2010 starke Zuwanderung aus dem Ausland

- Stuttgart profitiert seit dem Jahr 2010 wieder zusätzlich von Wanderungen aus dem Ausland. Zwischen 2010 und 2012 zogen 9979 mehr Personen aus dem Ausland zu, als von Stuttgart ins Ausland. Hinter dieser Entwicklung stehen im Wesentlichen drei Ursachen: Hauptmotiv für überregionale Wanderungen ist das Arbeitsplatzangebot, das sich seit 2009 parallel zur Konjunkturaufschwung positiv entwickelt hat. Die zweite Ursache liegt in den ökonomischen wie politischen Krisen Südeuropas, die dort zu einer hohen Arbeitslosigkeit und zu Abwanderungen führen. Gerade in Stuttgart leben bereits viele Einwohner mit südeuropäischem Migrationshintergrund, die bestehenden Netzwerkbeziehungen sind für Neuankommende attraktiv. Die dritte Ursache liegt in den vermehrten Zuzügen aus Osteuropa, vorwiegend Rumänien und Bulgarien, die sich zumindest zum Teil auf den Wegfall der Beschränkungen der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2011 zurückführen lässt.

51

3.1.2 Haushalteentwicklung

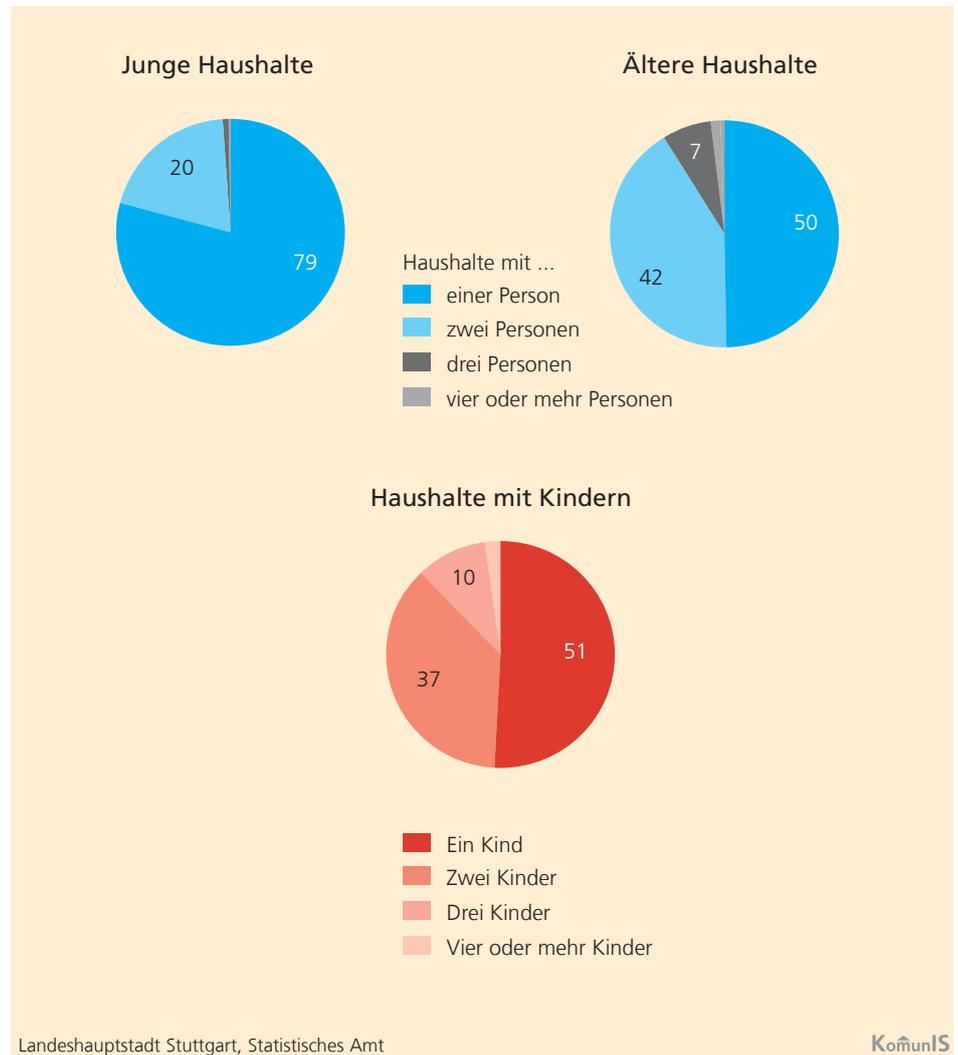
Demografische Entwicklung spiegelt sich in der Struktur privater Haushalte wider

Die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre spiegelt sich auch in der Zusammensetzung und Entwicklung der privaten Haushalte wider. Insgesamt liegt die Zahl der Haushalte in Stuttgart zum Jahresende 2012 bei rund 308 000 und ist damit seit 2000 um rund sieben Prozent angestiegen.³¹ Für die Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt sind vor allem junge Haushalte mit einer Bezugsperson unter 30 Jahren, Haushalte mit Kindern und ältere Haushalte mit einer Bezugsperson ab 65 Jahren von Bedeutung. Zusammengenommen machen diese drei Haushaltstypen rund 58 Prozent aller privaten Haushalte aus (vgl. Tabelle 1.27).

Infolge demografischer Veränderungen und Zuzüge steigende Zahl junger und älterer Haushalte

Sowohl die Zahl der jungen als auch die Zahl der älteren Haushalte sind während des vergangenen Jahrzehnts angestiegen. Während die Entwicklung der Seniorenhaushalte als direkte Folge der demografischen Veränderungen zu interpretieren ist, ist die Zunahme der jungen Haushalte sowohl auf den starken Ausbau der Studien- und Wohnheimplätze seit 2000 (Zunahme der Studierenden an Hochschulen und Akademien zwischen 2000 und 2011 um 61 Prozent) als auch auf die konjunkturell bedingten Zuzüge von jungen Berufstätigen aus dem In- und Ausland zurückzuführen. Über drei Viertel der jungen Haushalte sind Einpersonenhaushalte, weitere 20 Prozent leben zusammen mit einem Partner oder einer Partnerin. Dagegen entfallen bei den älteren Haushalten nur rund die Hälfte auf Einpersonenhaushalte, 42 Prozent sind Zweipersonenhaushalte, in sieben Prozent der älteren Haushalte leben weitere Personen, meist erwachsene Kinder (vgl. Abbildung 1.31).

Abbildung 1.31: Privathaushalte in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen und Anzahl der Personen im Haushalt



Zahl der Familienhaushalte bleibt konstant

Die Zahl der Familienhaushalte ist im Zuge des starken Einwohnerzuwachses leicht angestiegen³² und bewegt sich seit über zehn Jahren auf einem stabilen Niveau von 54 000, was auch auf die Neubewertung städtischen Wohnens und auf die Zunahme größerer Wohnungen in diesem Zeitraum zurückgeführt werden kann. In der Hälfte der Familienhaushalte lebt ein Kind, 37 Prozent der Familien haben zwei Kinder, 12 Prozent drei und mehr Kinder. Rund 20 Prozent der Familienhaushalte sind alleinerziehende Familienhaushalte.

3.2 Wohnsituation und Wohnwünsche

Umfragedaten geben Antwort auf neue Fragestellungen zu Wohnbedürfnissen und Wohnstandortpräferenzen

Das wieder entdeckte Stadtwohnen, die „urban renaissance“, zeigt sich in einer Vielfalt an Wohnraumansprüchen. Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft können aber nur dann erfolgreich agieren, wenn sie eine ausreichende Kenntnis über die Wohnformen und Architekturtypen haben, die künftig nachgefragt werden. Aus der Bürgerumfrage und der Zu- und Umzugsbefragung 2007, der Lebensstilbefragung 2008 und den Wohnungsmarktbefragungen 2006 und 2012 in Stuttgart konnten wichtige Erkenntnisse zur Wohnsituation, den Wohnbedürfnissen, Wohnwünschen und Wohnstandortpräferenzen der etablierten Zielgruppen wie auch neuer Wohnmilieus und Lebensstilgruppen des Wohnmarktes gewonnen werden. Die Ergebnisse stellen grundlegende Informationen für das Kommunikationskonzept „urbanWohnen“ dar, eine aus dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) für die Gesamtstadt abgeleitete Handlungs- und Kommunikationsstrategie.³³

3.2.1 Wohnsituation – Ergebnisse aus der Wohnungsmarktbefragung 2012

Wohnungsgröße nach der Wohnfläche

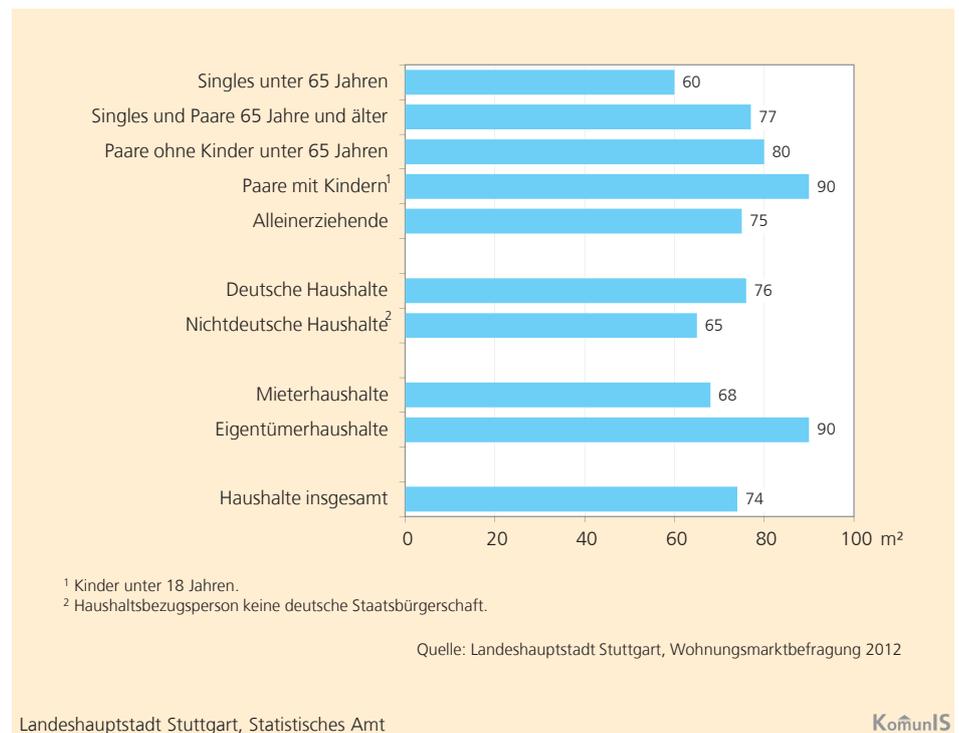
Eigentümerwohnungen sind durchschnittlich 22 m² größer als Mietwohnungen

Die mittlere Wohnung einer nicht-deutschen Familie mit Kindern ist 25 m² kleiner

In Stuttgart ist die durchschnittliche Wohnung 74 m² groß. Eigentümerhaushalte besitzen mit 90 m² Wohnfläche im Mittel um 22 m² größere Wohnungen als Mieterhaushalte (68 m²). Nichtdeutsche Haushalte³⁴ leben in kleineren Wohnungen (64 m²) als deutsche (76 m²). Dies betrifft aber fast ausschließlich die Wohneigentümer unter ihnen, die mit 75 m² im Durchschnitt deutlich kleinere Wohnungen als deutsche Eigentümerhaushalte besitzen. Nichtdeutsche Mieterhaushalte haben mit 63 m² fast eben soviel Wohnfläche zur Verfügung wie deutsche Mieter (65 m²).

Eine ausreichend große Wohnung hat besonders für Familien mit Kindern einen hohen Stellenwert. Deutschlandweit bewohnen Familien größere Flächen, mehr Räume und leben mehrheitlich im Eigentum. In Stuttgart bewohnen Familien mit Kindern mit durchschnittlich 90 m² größere Wohnungen. Kinderlose Paare unter 65 Jahre kommen mit 80 m² aus. Deutsche Familien haben mit 103 m² um 25 m² größere Wohnungen als nichtdeutsche Familien (vgl. Abbildung 1.32, Tabelle 1.28).

Abbildung 1.32: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (Median) in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen



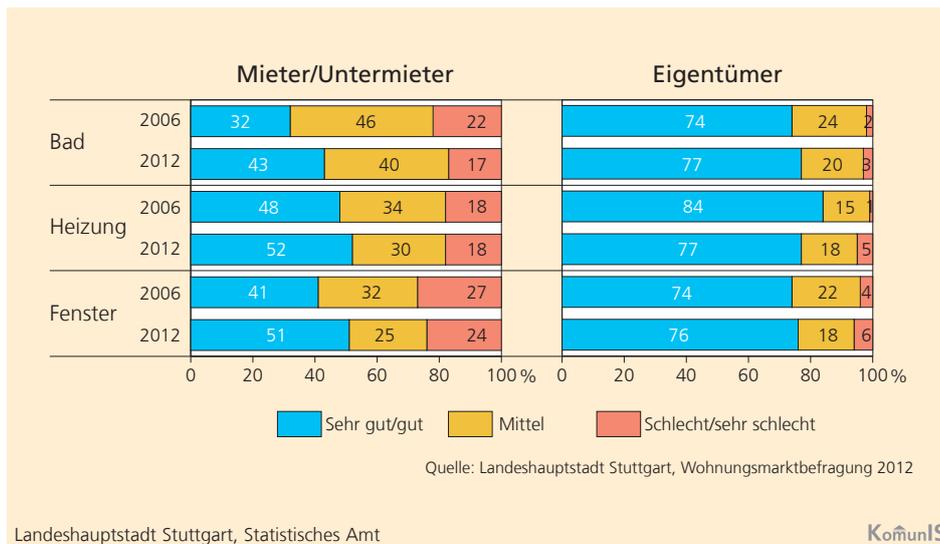
Drei Viertel der Wohneigentümer, aber nur die Hälfte der Mieter sind mit der Wohnungsausstattung zufrieden oder sehr zufrieden

Zufriedenheitsniveau der Mieter seit 2006 gestiegen: Verbesserung bei Sanitärausstattung und Fenster

Beurteilung der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes³⁵

Generell bestehen beträchtliche Ausstattungsunterschiede zwischen Eigentümer- und Mieterwohnungen. 2012 waren 77 Prozent der Eigentümer mit der Ausstattung ihrer Wohnung (Bad, Fenster, Heizung) sehr zufrieden oder zufrieden, Mieter dagegen nur zu 49 Prozent, ein Fünftel beurteilte sie sogar als schlecht oder sehr schlecht. Die Zufriedenheit der Mieterhaushalte ist seit der Wohnungsmarktbefragung 2006 aber merklich gewachsen, während das hohe Zufriedenheitsniveau der Eigentümer nicht weiter anstieg. Abbildung 1.33 zeigt, dass sich offensichtlich vor allem die Sanitärausstattung und die Qualität der Fenster in den Mietwohnungen verbessert haben (+ 10 %-Pkte). Auch mit der Heizung sind inzwischen die Hälfte der Mieter zufrieden (+ 4 %-Pkte). Nicht so die Eigentümer, die 2012 nur noch zu 77 Prozent ihre Heizung als sehr gut oder gut bezeichneten, der Rückgang um 7 %-Pkte deutet auf einen steigenden Modernisierungsbedarf hin (vgl. Tabelle 1.28).

Abbildung 1.33: Beurteilung der Wohnungsausstattung in Stuttgart 2006 und 2012



Belastung durch Verkehr und Industrie

Ein Viertel der Einwohner Stuttgarts fühlen sich stark oder sehr stark durch Verkehr und Industrie belastet

21 Prozent der Stuttgarter Haushalte fühlen sich in ihrem Wohnumfeld durch Verkehr oder Industrie stark oder sehr stark belastet, das sind acht Prozentpunkte mehr an Haushalten als 2006. Überdurchschnittlich stark betroffen sind die gesamten Innenstadtbezirke, vor allem Stuttgart-Mitte (47 %), Zuffenhausen (32 %) und Untertürkheim (23 %). 44 Prozent der befragten Haushalte haben keine oder nur eine geringe Belastung durch Lärm oder Abgase zu ertragen. Insbesondere in Sillenbuch, Birkach und Botang, aber auch in Weilimdorf und Obertürkheim schätzt man diese Belastung mit Werten zwischen 60 und 70 Prozent sehr niedrig oder niedrig ein (vgl. Tabelle 1.29).

Erholungswert

Die Hälfte der Stuttgarter sind mit dem Erholungswert ihres Wohnumfeldes zufrieden oder sehr zufrieden ...

Die Hälfte der Bevölkerung schätzt den Erholungswert ihres Wohnumfeldes (leicht erreichbare Wälder, Felder, Parks, Grünanlagen) hoch oder sehr hoch ein. In Birkach, Botang und Plieningen ist man damit zu über 90 Prozent zufrieden, während die Bezirke Mitte, Süd und der hoch verdichtete Westen des inneren Stadtgebietes auch in dieser Hinsicht benachteiligt sind. Im äußeren Stadtbereich ist es nur Untertürkheim, das in den Augen von einem Viertel der Befragten einen sehr niedrigen Erholungswert zu bieten hat, obwohl der Stadtteil zu 40 Prozent aus Landwirtschaftsfläche besteht und schöne Höhenwege nach Rotenberg und in die Waldgebiete Obertürkheims führen (vgl. Tabelle 1.30).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Vor allem Innenstadtbewohner sind mit den Einkaufsmöglichkeiten sehr zufrieden; Versorgungsprobleme scheint es in Hedelfingen, Untertürkheim und Stuttgart-Nord zu geben

Zwei Drittel aller Stuttgarter Haushalte haben in ihrem Wohnumfeld gute oder sehr gute Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Besonders die Bewohner in den Innenstadtbezirken Mitte und West sowie in Wangen, Botang und Weilimdorf sind in dieser Hinsicht zwischen 80 und 95 Prozent sehr zufrieden/zufrieden. Ernst zu nehmende Versorgungsprobleme scheinen Hedelfingen, Stuttgart-Nord und Untertürkheim zu haben. Die dort lebenden Haushalte schätzen die Einkaufsmöglichkeiten zwischen 26 und 39 Prozent schlecht oder sehr schlecht ein. Auch Birkach (20 %), Obertürkheim (26 %) und Vaihingen (17 %) liegen noch weit über dem Mittelwert von acht Prozent in dieser Kategorie (vgl. Tabelle 1.31).

3.2.2 Lebensstilspezifische Wohnwünsche – Ergebnisse aus der Lebensstilbefragung 2008 ³⁶

Lebensstilanalysen erweitern Wohnwissen

Seit Anfang der 1980er-Jahre etablierten sich Lebensstilkonzepte in der Marktforschung, wo zielgenaue Käufer- und Konsumtypen gefragt sind. Auch für die Stadtentwicklungsplanung und Wohnbaupolitik in der Landeshauptstadt Stuttgart ist es von herausragender Bedeutung diejenigen Zielgruppen tatsächlich zu kennen, die zu den Trägern von Wohntrends zählen, wie zum Beispiel Teile der „68er-Generation“ mit ihren gänzlich anderen Vorstellungen vom „Seniorenwohnen“, innenstadtaffine junge Familien, die in den neuen Formen des urbanen und dichten Wohnens in städtebaulich integrierten Lagen Vorteile erkennen oder auch die kreativen Wohnexperimentalisten.

Lebensführungstypologie nach G. Otte

Mit den Daten der 2008 durchgeführten Lebensstilumfrage wurde der Versuch unternommen, die Stuttgarter Bevölkerung nach dem vorherrschenden alltäglichen Lebensstil zu kategorisieren, um dadurch eine erweiterte, die Sozialstruktur ergänzende Beschreibung zu erhalten. Eingesetzt wurde dabei die Lebensführungstypologie von Gunnar Otte³⁷, die je nach „Ausstattungslevel: Konsumgüter/Kulturpraktiken“ und „Modernität/Biografische Perspektive“ neun Typen der Lebensführung (vgl. Abbildung 1.34) unterscheidet:³⁸

Aufstiegsorientierte sind größte gesellschaftliche Gruppe

- Die Mitte der Gesellschaft wird durch die *Aufstiegsorientierten*, mit 26 Prozent der größte Lebensführungstypus, repräsentiert. Gut die Hälfte rechnet sich der Mittelschicht, fast ein Fünftel der oberen Mittelschicht zu. Eine weitere ausgeprägte Mittelschichtgruppe sind die *Konventionalisten* (7 %), die sich durch ihre traditionelle Form der Lebensführung auszeichnen.

Heimzentrierte größter Typus im traditionellen Milieu

- *Traditionelle Arbeiter* (7 %), *Heimzentrierte* (14 %) und *Unterhaltungssuchende* (4 %), in Bezug auf Konsumgüterausstattung und Kulturpraktiken durch ein niedriges Niveau gekennzeichnet, unterscheiden sich untereinander jedoch wesentlich hinsichtlich Modernität und Lebensführung. Die junge, relativ gut gebildete Gruppe der *Unterhaltungssuchenden* ist modern und offen, während die *Traditionellen Arbeiter* tatsächlich als traditionell in ihrem Verhalten zu bezeichnen sind. Die *Heimzentrierten* wiederum sind eine lebenszyklisch konsolidierte Gruppe. Alle drei Typen ordnen sich zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil in die Unter- und Arbeiterschicht ein.

Konservativer Typus hat nur geringen Anteil am gesellschaftlichen Leitmilieu

- Die statushohen gesellschaftlichen Leitmilieus, *Konservativ Gehobene*, *Liberal Gehobene* und *Reflexive*, die insgesamt 28 Prozent der Bevölkerung ausmachen, verorten sich zu gut drei Viertel in der mittleren Oberschicht oder Oberschicht.

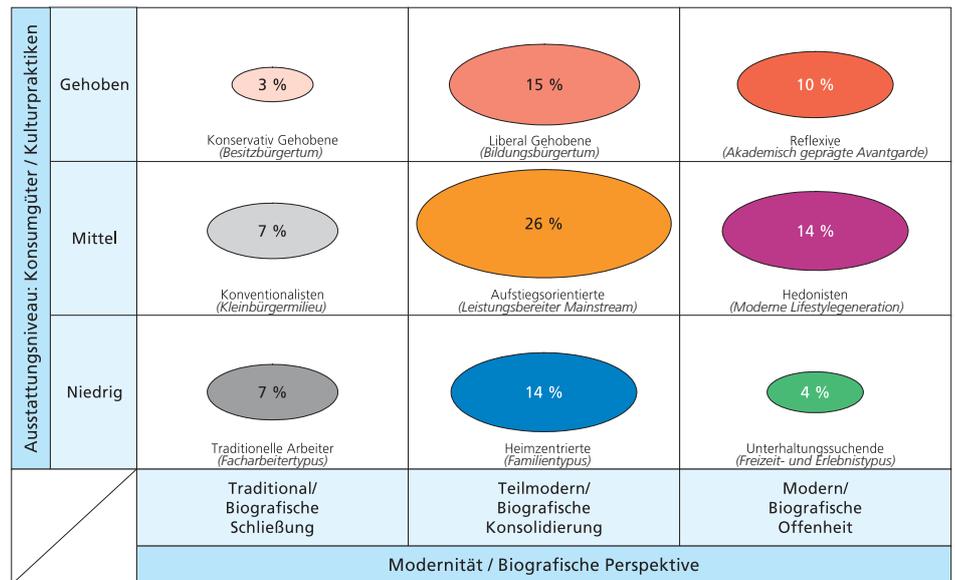
Hedonisten zählen in Stuttgart eher zur modernen Lifestylegeneration

- Eine gewisse Sonderstellung nehmen in Stuttgart die *Hedonisten* (14 %) ein. In anderen Milieumodellen eher als statusniedrig beschrieben, sind sie nach der Lebensführungstypologie dem mittleren Ausstattungsniveau zugeordnet und als modern und offen zu klassifizieren. Entsprechend ihres sehr guten Bildungsniveaus sieht sich die Hälfte der Mittelschicht und zu einem Viertel der oberen Mittelschicht zugehörig.

Auf eine ausführliche Beschreibung der Typologie wird in diesem Beitrag verzichtet und auf den Hauptbeitrag (vgl. Anmerkung 36) verwiesen. Die sozialstrukturelle Synopse der Lebensführungstypen, Tabelle 1.32, findet sich im Anhang.

Die räumliche Verteilung der Lebensführungstypen (siehe Karte 1.5) weist keine Gebiete mit idealtypischer Prägung lokaler Milieus in den Stadtbezirken auf. Dennoch ist eine Präsenz gewisser Lebensführungsgruppen in bestimmten Wohnlagen zu erkennen, die sich in markanten Räummustern äußert.

Abbildung 1.34: Typen alltäglicher Lebensführung nach Gunnar Otte (nach Ausstattungsniveau und Modernität) in Stuttgart 2008



Klammertexte: Pauschalisierte Beschreibung der Lebensstiltypen

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Lebensstilbefragung 2008

Wohnstandortpräferenz wird auch durch den Lebensstil beeinflusst

Innenstadtaffine Lebensführungstypen sind vor allem die hochurbanen Hedonisten, aber auch Teile der Reflexiven, Aufstiegsorientierten und Unterhaltungssuchenden. Die Halbhöhe ist das Dorado der drei gesellschaftlichen Leitmilieus. Suburbane Wohnpräferenzen zeigen überdurchschnittlich häufig die Lebensführungstypen mit mittlerem und einfachem Status, von den Aufstiegsorientierten bis zu den Unterhaltungssuchenden. Es gibt aber nicht nur Wohnstandortpräferenzen zwischen den sich stark unterscheidenden Lebensstilgruppen, sondern auch innerhalb sozialstrukturell vergleichbarer Typen, wie das am Beispiel der Leitmilieus nachzuweisen ist. So sind die konservativ Gehobenen in der inneren Stadt im Bezirk Nord überdurchschnittlich stark vertreten, die Reflexiven zwar im gesamten Innenstadtbereich, aber nicht im Bezirk Nord, der mit dem Killesberg eine der exklusivsten Wohnlagen der Stadt besitzt.

Auch in der Frage nach dem Wunsch-Wohngebiet lassen sich verschiedene Präferenzen innerhalb der Leitmilieus erkennen: Reflexive bevorzugen ebenso wie Konservativ und Liberal Gehobene zu einem hohen Anteil die Halbhöhe, die Begeisterung für die Innenstadtlage teilt diese hochurbane Personengruppe jedoch allein mit den Hedonisten und Unterhaltungssuchenden.

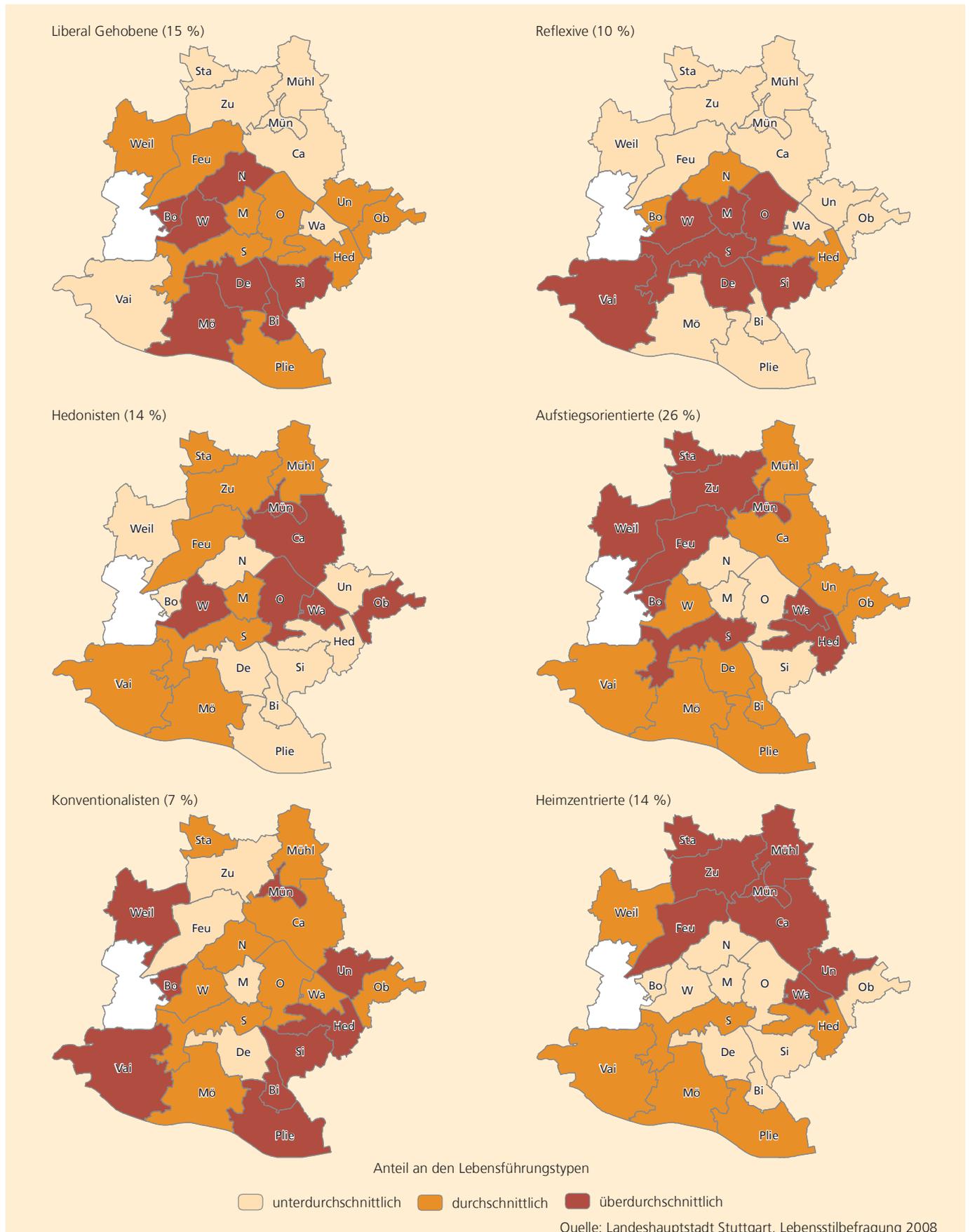
Gesellschaftliche Entwicklungen verändern Wohnleitbilder

Der Trend zum Wohnstandort (Innen)stadt folgt dem Wandel des Wohnleitbildes einzelner Bevölkerungsgruppen: Neue Wohnformen sind gefragt, suburbane Wohnformen (Einfamilienhäuser etc.) verlieren zunehmend an Attraktivität, so die Trendthese. Unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Situation haben sich 46 Prozent der Stuttgarter für das „Standardwohnen“ mit normaler Ausstattung und normalem Grundriss, ein Drittel für „Gehobenes, großzügiges Wohnen“, 29 Prozent für „Ökologisches Wohnen“, 21 Prozent für das „Wohnen im Altbau“ und 12 Prozent für „Experimentelles Wohnen“ mit besonderer Architektur entschieden (Mehrfachnennungen möglich).

Lebensführungskonzept macht Entscheidungsmuster für Wohnformen sichtbar:
Breite Akzeptanz ökologischen Wohnens in Gesellschaftsmitte, deutliche Präferenzunterschiede im Leitmilieu

Überraschend ist das große Interesse der Aufstiegsorientierten an ökologischem Wohnen (34 %). Nachhaltiges Bauen und Wohnen, so scheint es, ist inzwischen auch in der Mittelschicht auf eine breite Akzeptanz gestoßen. Die gesellschaftlichen Leitmilieus, Konservative, Liberal Gehobene und Reflexive wünschen zwar zur Hälfte gehobenes Wohnen, doch in der Präferenz weiterer Wohnformen zeigen sie beachtliche lebensstilspezifische Unterschiede: Das für Konservativ und Liberal Gehobene so bedeutsame ökologische Wohnen (33 %) hat für die intellektuelle Avantgarde der Reflexiven nur eine nachgeordnete Bedeutung. Sie haben dafür ein weit überdurchschnittliches Interesse am experimentellen Wohnen (31 %) und Wohnen im Altbau (41 %). Ein deutliches Interesse an experimentellem Wohnen zeigen auch die

Karte 1.5: Typen alltäglicher Lebensführung in den Stuttgarter Stadtbezirken 2008 (Auswahl)



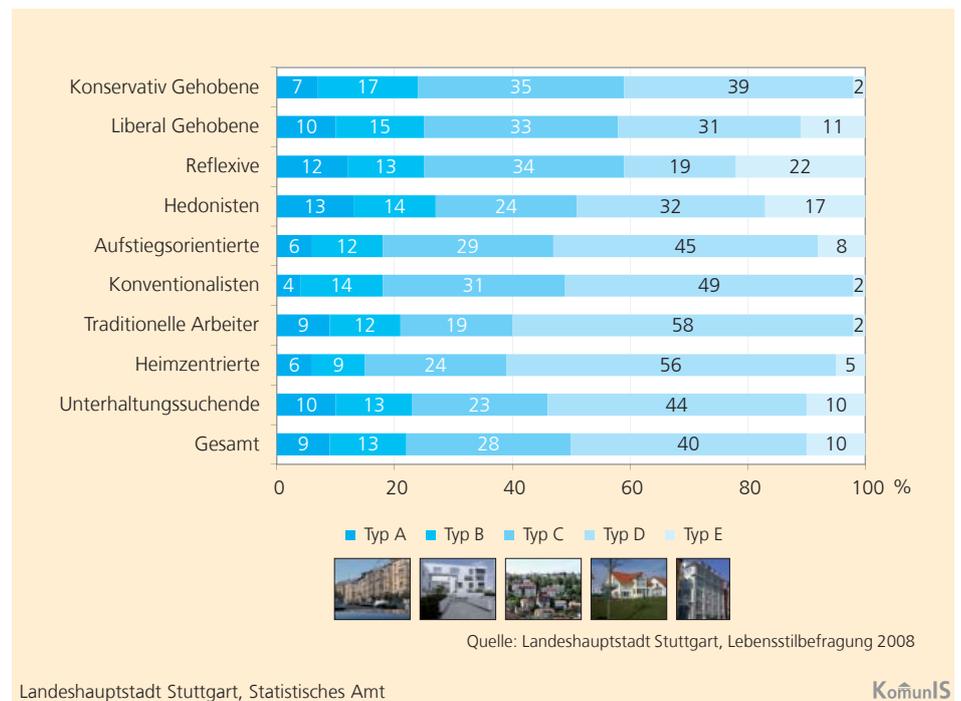
Noch immer große Bedeutung des klassischen Einfamilienhauses bei mittleren und niedrigeren Statusgruppen

Urbane Lebensführungstypen bevorzugten überdurchschnittlich häufig Architekturexperimente

Abbildung 1.35: Bevorzugte Architekturtypen der Lebensführungstypen in Stuttgart 2008

jungen, unkonventionellen, hoch urbanen Hedonisten (16 %). Traditionelle Arbeiter, Heimzentrierte und Unterhaltungssuchende sind die größten Nachfragegruppen nach Standardwohnungen (60 bis 73 %).

Der Wunsch des Architekturtyps, anhand von Bildbeispielen ausgewählt (vgl. Abbildung 1.35), zeigte sich deutlich als lebensstilspezifisch geprägt, während beim Wohnungstyp keine hervorstechenden Präferenzen erkennbar waren. Spitzenreiter der Wunschliste war mit 40 Prozent das frei stehende Einzel-/ Doppelhaus oder Reihenhäuser (Typ D), gefolgt von den frei stehenden Mehrfamilienhäusern auf eigener Parzelle (Typ C: 28 %). Dieses in der Gesamtheit wenig überraschende Nachfragemuster zeigt aber in der Differenzierung der Lebensführungstypen signifikante Unterschiede: So hat das Einfamilienhaus im Grünen (Typ D) eine große Bedeutung für die Gruppen mit einem mittleren und einfachen Sozialstatus, von den Unterhaltungssuchenden bis zu den Aufstiegsorientierten, allen voran für Heimzentrierte, während die gesellschaftlichen Leitmilieus in diesem Gebäudetypus überwiegend nicht ihren Wohnraum sehen. Sie möchten lieber in frei stehenden Mehrfamilienhäusern/ Stadtvillen (Typ C) leben, wie sie für die Halbhöhenlage typisch sind. Für Reflexive und Hedonisten scheint zudem auch das Architekturexperiment im Bestand (Typ E) eine gute Möglichkeit einen selbstbestimmten Wohnstil zu leben.



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Ko^munIS

Ein Drittel der Befragten, überwiegend gebildete, mittlere Einkommensschicht, hat Interesse an Förderprogrammen zur Bildung von Wohneigentum

Großes Interesse an ökologischem und experimentellem Wohnen

Für die städtische Wohnbauförderpolitik ist es von großer Bedeutung, die Wohnvorstellungen ihrer Klientel zu kennen. Ein Drittel der Befragten war an den Förderprogrammen zur Wohneigentumsbildung interessiert, und wie bereits früher festgestellt, ist es die gebildete, mittlere Einkommensschicht: Aufstiegsorientierte und Reflexive, eine mittlere Eigentumsquote aufweisend, zeigten zusammen mit den noch wenig Wohneigentum besitzenden Hedonisten das größte Interesse (ca. 38 %), am wenigsten interessiert waren die Konventionalisten (21 %).

In Bezug auf die Wohnform (vgl. Abbildung 1.36) liegt der Schwerpunkt der an den Förderprogrammen Interessierten, abweichend vom gesamtstädtischen Durchschnitt, bei den besonderen Wohnstilen des ökologischen und experimentellen Wohnens, in Bezug auf den gewünschten Architektur- und Wohnungstyp entsprechen sie den durchschnittlichen Vorstellungen der Stadtgesellschaft.

Abbildung 1.36: Die bevorzugte Wohnform der Lebensführungstypen mit Interesse an Förderprogrammen zur Wohneigentumsbildung in Stuttgart 2008



3.3 Wohneigentum

Förderung von Wohneigentum schon immer Schwerpunkt der deutschen Wohnungspolitik

Die Förderung von Wohneigentum ist ein zentraler Schwerpunkt deutscher Wohnungspolitik. Das Prinzip der direkten Förderung wurden in den 1970er-Jahren durch die indirekte steuerliche Förderung in Form von Abschreibungen und Sonderausgabenabzügen (§ 7e, § 10e EStG) abgelöst. Mit der Eigenheimzulage, eine der größten Subventionen für selbst genutztes Wohneigentum, wurde ab 1997 die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung für eigene Wohnzwecke gefördert, aber bereits zehn Jahre später zunächst aus fiskalpolitischen, dann auch aus verteilungs- und regionalpolitischen Gründen wieder abgeschafft. Seither gibt es Fördermöglichkeiten durch verschiedene Programme der Länder und Kommunen. Auf bundesweiter Ebene wurde 2008 das Eigenheimrentengesetz eingeführt, mit dem das Wohneigentum in die Altersvorsorge integriert wurde.³⁹

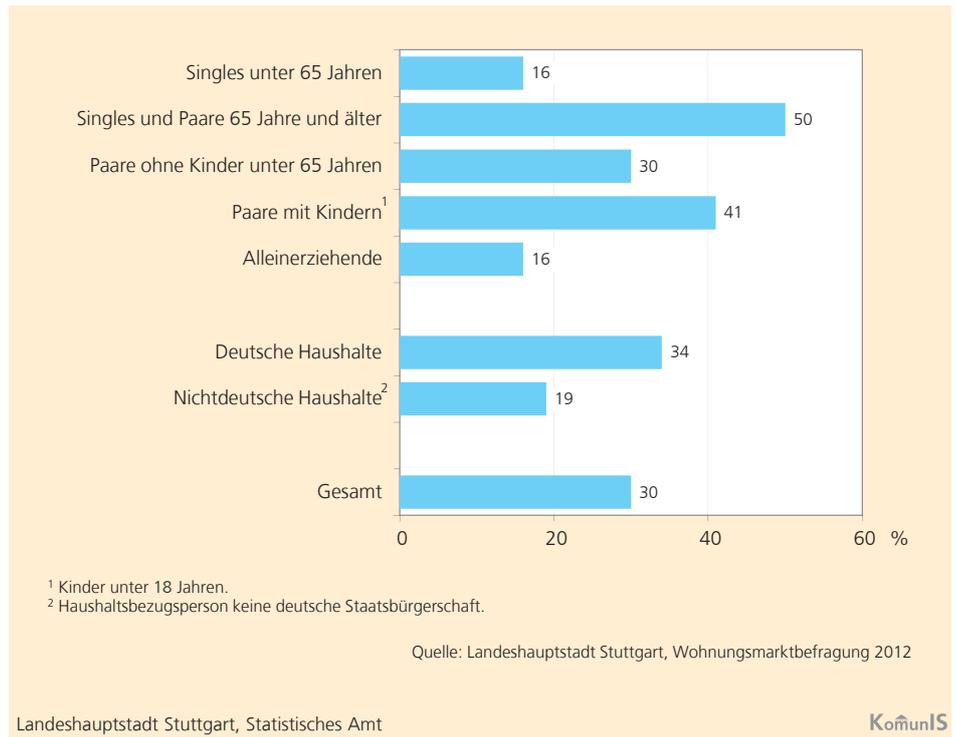
30 Prozent aller Stuttgarter Haushalte wohnen im Eigentum

Nach den Ergebnissen aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung, der größten amtlichen Haushaltsbefragung in Deutschland, sind in Stuttgart 89 000 Haushalte Eigentümer ihrer Wohnung, das entspricht einer Quote von 30,5 Prozent an allen Haushalten. Bezogen auf die bewohnten Wohnungen insgesamt ergibt sich mit 86 000 Eigentümerwohneinheiten eine Wohneigentümerquote von 31,6 Prozent (vgl. Tabelle 1.33).

Wohneigentümerquote nichtdeutscher Haushalte seit 2006 auf 19 Prozent angestiegen

Die größte Wohneigentümergruppe sind erwartungsgemäß die Senioren über 65 Jahre, jeder zweite Haushalt lebt in der eigenen Wohnung. Auch unter den Familien mit Kindern ist das Eigenheim, die Eigentumswohnung eine häufig gewählte Wohnform (41 %). Kinderlose Paare und Single-Haushalte besitzen weniger oft Wohneigentum. Der Anteil der nichtdeutscher Haushalte⁴⁰ mit Wohneigentum ist seit 2006 um fünf Prozentpunkte auf 19 Prozent angestiegen, bei den deutschen Haushalten betrug der Zuwachs zwei Prozentpunkte auf nun 34 Prozent (vgl. Abbildung 1.37).

Abbildung 1.37: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen

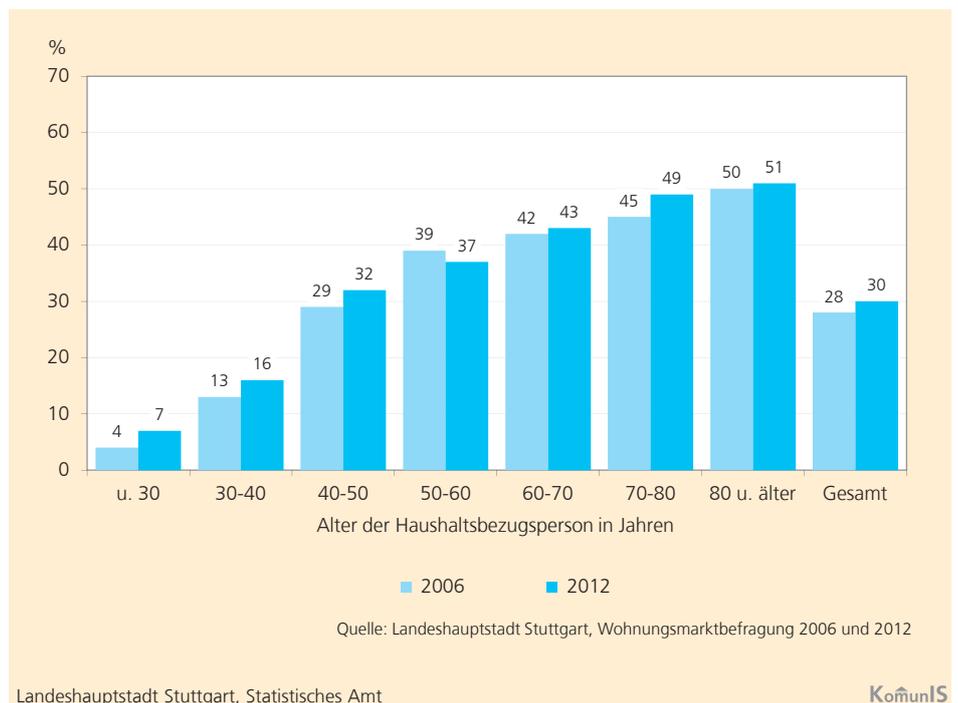


Altersspezifische Steigerung der Wohneigentümerquoten

60

Die demografische und ökonomische Entwicklung trägt wesentlich zur Steigerung der Wohneigentümerquote bei. Zum einen ist dies einem Struktureffekt geschuldet, das heißt Haushalte, die in früheren Jahren weniger Wohneigentum gebildet haben, werden sukzessive im Rahmen der natürlichen Alterung durch nachrückende Haushalte mit höheren Eigentumsquoten ersetzt. Zum anderen führen steigende Einkommen und wachsende Vermögen, insbesondere durch Erbschaften, zu einer dynamischen Erhöhung der Eigentümerquoten (Verhaltens effekt). Abbildung 1.38 zeigt trotz des kleinen Zeitintervalls von nur sechs Jahren die anteilig größere Zunahme der Eigentümerquoten in den jungen und mittleren Altersgruppen. Die Daten stammen aus den Wohnungsmarktbefragungen 2006 und 2012.

Abbildung 1.38: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2006 und 2012 nach Alter der Haushaltsbezugsperson



Räumliche Wohneigentümerquoten zeigen typisches Süd-Nord-Gefälle

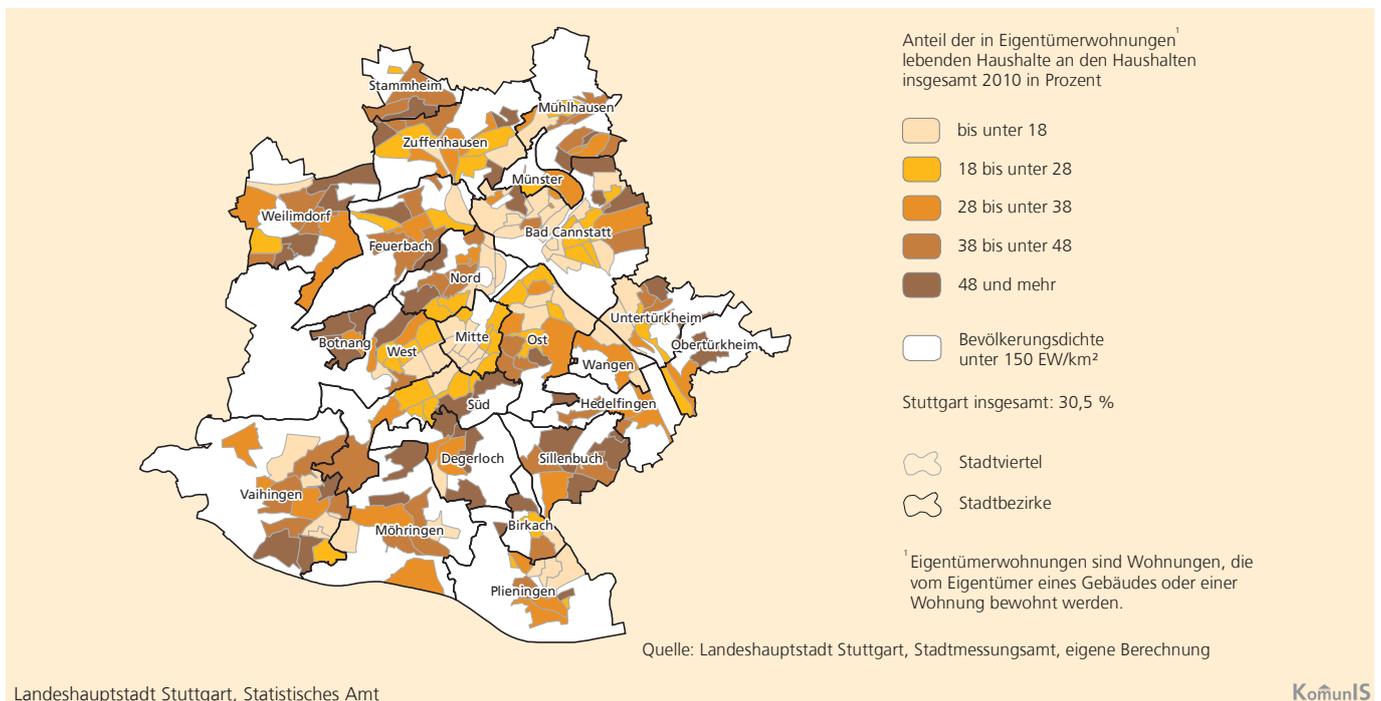
Die räumliche Verteilung, der in Eigentümerwohnungen (Eigentumswohnungen und selbst genutzte Einfamilienhäuser) lebenden Haushalte⁴¹, entspricht der bekannten sozialräumlichen Struktur des Stadtgebietes: Die Höhenlagen im südlichen, äußeren Stadtgebiet, geprägt durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäuser in durchgrünerten Wohnquartieren, haben mit 38,1 Prozent die höchste Eigentümerquote: 5,9 Prozentpunkte mehr als der nördliche Bereich mit seinen größeren Schwerpunkten an sozialem Mietwohnungsbau und 15,2 Prozentpunkte mehr als im stark verdichteten inneren Stadtgebiet mit seinem traditionell hohen Mietwohnungsbestand (vgl. Karte 1.6).

Die fünf Sozialraumtypen mit hohen Wohneigentümerquoten

Hohe Wohneigentümerquoten korrespondieren aber nicht per se mit einem hohen sozioökonomischen Status der Haushalte. So lassen sich die 19 Stuttgarter Stadtteile mit einer Wohneigentümerquote größer/gleich 50 Prozent folgenden Sozialstrukturtypen zuordnen:

- Gehobene Wohnquartiere der ersten Suburbanisierungsphase in den südlichen Halb- und Höhenlagen:
Frauenkopf (58,7 %), Weinsteige (51,2 %), Haigst (51,5 %), Sonnenberg (51,2 %), Möhringen-Nord (56,3 %), Schönberg (53,3 %), Botnang-West (63,4 %) und Botnang-Süd (55,4 %).
- Stadtrandsiedlungen der Vorkriegszeit mit Kleineigenheimen für einen spezifischen Nutzerkreis:
Bergheim (56,9 %), Neuwirtshaus (84,1 %), Wolfbusch (66,1 %), Sommerrain (51,4 %), Hoffeld (53,9 %).
- Wohnbaugebiete mit hohen Anteilen staatlich geförderter Wohnungen im Eigentum:
Stammheim-Süd (57 %), Zuffenhausen-Im Raiser (67,3 %), Österfeld (54,5 %), Zazenhausen (53,7 %).
- Wohnanlage Asemwald mit hohen Anteilen frei finanzierten Eigentumswohnungen (80,2 %).
- „Weingärtnerdorf Rotenberg“ (52,4 %) mit heute noch tätigen Winzerbetrieben.

Karte 1.6: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2010



3.4 Wohnen im Alter

Spezifische (Wohn)bedürfnisse älterer Menschen wurden durch Behindertengleichstellungsgesetz 2002 in Fokus kommunaler Aufgaben gerückt

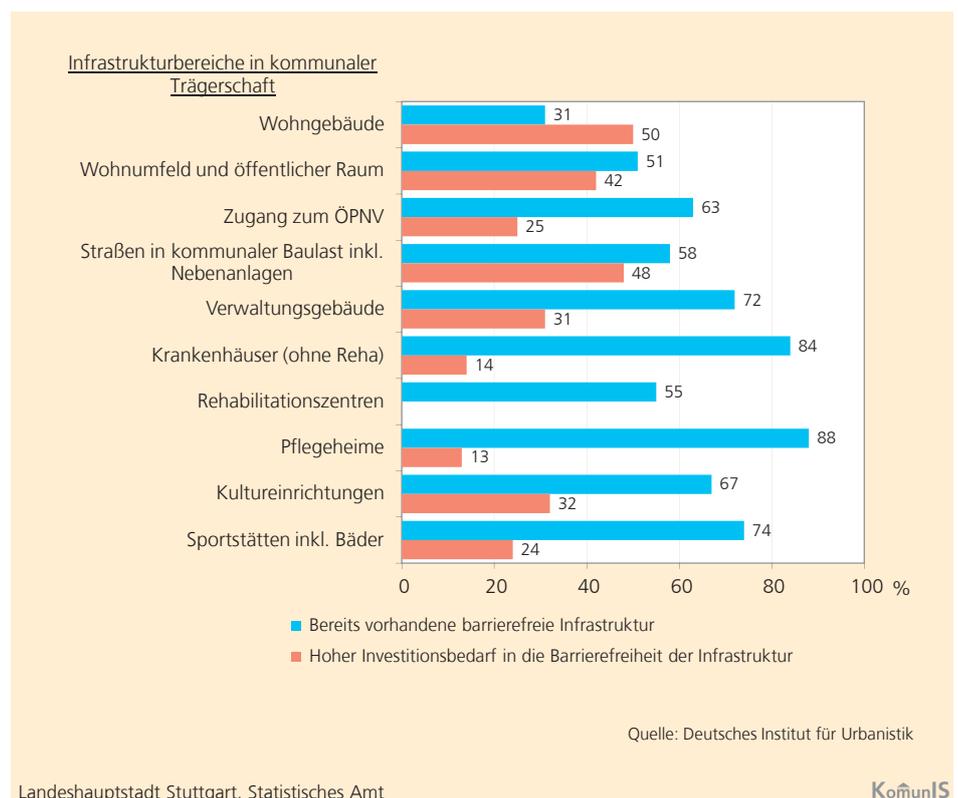
Der bundesweite demografische Trend der Alterung stellt neue Anforderungen an die kommunalen Infrastrukturen, insbesondere an die baulichen Anlagen, ihre Lage und Erreichbarkeit. Die spezifischen Bedürfnisse der älteren Menschen zu befriedigen und gleichzeitig ihre gesellschaftliche Teilhabe zu sichern, wurden durch Inkrafttreten des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) im Jahr 2002 in den Fokus der gesellschaftspolitischen Aufgaben der Kommunen gerückt. Danach soll die Gleichstellung und Barrierefreiheit im öffentlichen Bereich sichergestellt werden, um eine selbstständige Lebensführung in allen Bereichen der Gesellschaft zu ermöglichen, das heißt, allen Menschen den Zugang zu sämtlichen Lebensbereichen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu gewähren. Seither werden die Belange (mobilitäts)behinderter Menschen stärker berücksichtigt und münden in Normen und Regeln zur Barrierefreiheit. Der Grad der Umsetzung ist durch die mittelbare gesetzliche Bindungswirkung in den Kommunen sehr unterschiedlich und sowohl von der politischen Sensibilisierung wie den finanziellen Mitteln abhängig.⁴²

Difu-Studie ermittelt Investitionsbedarf für die Schaffung altengerechter, barrierefreier Infrastruktur

Um eine belastbare Kenntnis über den zu erwartenden finanziellen Umfang altengerechter Anpassungen zu erhalten, ließ das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in einer 2011 von der KfW-Bankengruppe beauftragten Studie den Investitionsbedarf für die Schaffung einer altengerechten, barrierefreien Infrastruktur ermitteln. Zentrales Ergebnis der schriftlichen Kommunalbefragung, Fokusgruppendifussionen und leitfadengestützten Telefoninterviews ist, dass in den Infrastrukturbereichen Wohngebäude⁴³, Straßen, Wohnumfeld und Zugänge zum ÖPNV die größten Investitionsbedarfe und die größten Bedarfe an Förderprogrammen gesehen werden. Abbildung 1.39 zeigt, dass es den höchsten Handlungsbedarf bei den kommunalen Wohngebäuden gibt, die in der Gemeindegrößenklasse über 100 000 Einwohner nur zu 32 Prozent barrierefrei sind. Straßen und das Wohnumfeld kommen auf 52 Prozent, die Zugänge zum ÖPNV sind zu 63 Prozent barrierefrei. Deutschlandweit wird der Investitionsbedarf bis 2030 auf insgesamt 53 Milliarden Euro geschätzt.⁴⁴

Höchster Handlungsbedarf in Städten über 100 000 Einwohner bei kommunalen Wohngebäuden

Abbildung 1.39: Einschätzung der aktuellen Barrierefreiheit und des künftigen Investitionsbedarfs der Infrastrukturbereiche für eine vollständige altengerechte Barrierefreiheit in den Städten über 100 000 Einwohner im Jahr 2011



Wohnen im Alter ist Themenschwerpunkt in der Wohnungsmarktbefragung 2012

Überwiegende Wohnform im Alter ist die „normale“ Wohnung

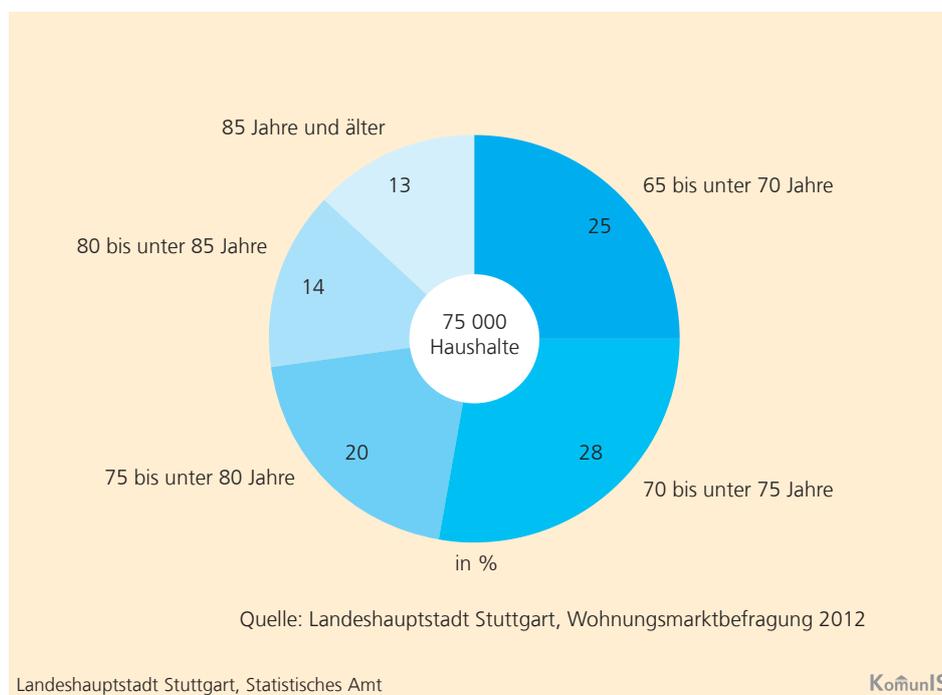
Einpersonenhaushalte überwiegen erst bei den 80-jährigen und älteren Senioren

Abbildung 1.40: Seniorenhaushalte in Stuttgart 2012 nach Alter der Haushaltsbezugsperson

Wohnen im Alter wurde in Stuttgart zum ersten Mal in der Wohnungsmarktbefragung 2012 thematisiert. Erhebungsschwerpunkte waren die Barrierefreiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld sowie die Wohnformen im Alter.

3.4.1 Wohnsituation der Seniorenhaushalte⁴⁵ in Stuttgart

Wohnen im Alter wird oft mit Sonderwohnformen in Verbindung gebracht. Die häufigste Wohnform im Alter ist jedoch die „normale“ Wohnung. In Stuttgart wie auch bundesweit⁴⁶ leben 93 Prozent der über 65-Jährigen noch in „normalen“ Wohnungen, das heißt nicht in einem Alten- oder Pflegeheim. Selbst drei Viertel der über 85-Jährigen nutzen keine besonderen Wohnformen. Ende 2012 leben in Stuttgart 108 000 Senioren und Seniorinnen in 75 000 Haushalten. Gut die Hälfte sind junge Seniorenhaushalte mit einer Haushaltsbezugsperson unter 75 Jahren, 13 Prozent sind hochbetagte Haushalte, in denen die Bezugsperson 85 Jahre oder älter ist (vgl. Abbildung 1.40 und Tabelle 1.34). Insgesamt lebt die Hälfte der Senioren in einem Mehrpersonenhaushalt, Einpersonenhaushalte überwiegen erst in der Altersgruppe 80 bis 85 Jahre.



Die Hälfte der Senioren wohnt im Eigentum ...

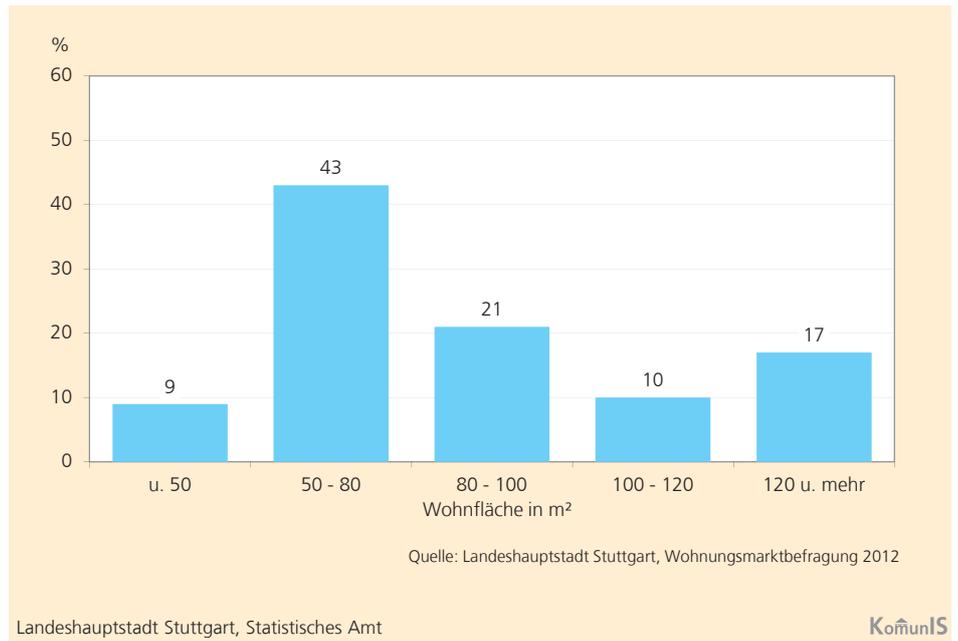
... ein Viertel im eigenen Haus

37 580 Seniorenhaushalte (51 %) sind Wohnungseigentümer und leben in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Die Hälfte der 36 000 Senioren-Mietwohnungen werden von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften, 30 Prozent von Wohnbaugenossenschaften, 10 Prozent von Wohnungsunternehmen vermietet (vgl. Tabelle 1.34).

Ein Fünftel der Seniorenhaushalte bewohnt ein Einfamilienhaus, Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte. In Gebäuden mit drei bis fünf Wohnungen lebt ein Viertel der älteren Haushalte, ein knappes weiteres Viertel in Gebäuden mit sechs bis acht Wohnungen. Ein Fünftel der Seniorenwohnungen liegt in einem Hochhaus mit 13 und mehr Wohnungen.

Die Größe der Seniorenwohnungen (vgl. Abbildung 1.41), gemessen an der Wohnfläche, weicht nicht wesentlich vom Durchschnitt der übrigen Wohnungen ab. Lediglich in sehr großen Wohnungen mit mehr als 120 m² Wohnfläche leben etwas mehr Seniorenhaushalte (+ 4 %-Pkte), kleine Wohnungen bis 50 m² werden dagegen häufiger von jüngeren Haushalten bewohnt (+ 7 %-Pkte).

Abbildung 1.41: Seniorenwohnungen in Stuttgart 2012 nach der Wohnungsgröße

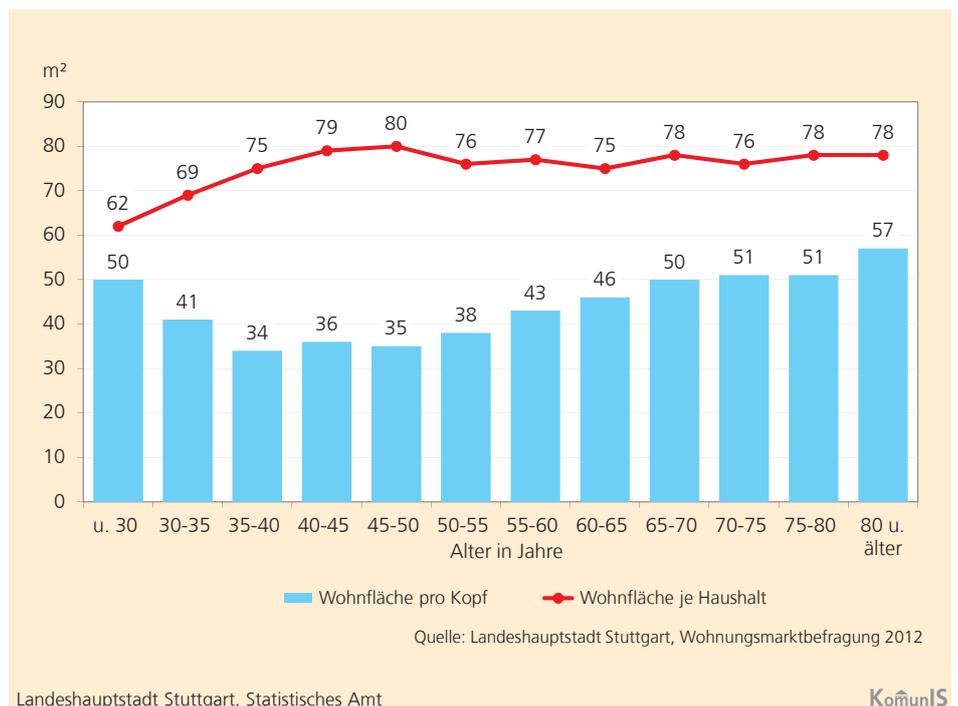


Remanenzeffekt: Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche im Alter

Andererseits zeigt der altersspezifische Wohnflächenverbrauch in Abbildung 1.42 deutlich den sogenannten Remanenzeffekt, den Wohnflächenzuwachs pro Kopf aufgrund der Tendenz älterer Menschen nach Auszug der Kinder, dem Tod des Partners in ihrer angestammten Wohnung zu verbleiben. Schon in der Altersgruppe der 55- bis 60-Jährigen liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche bei 43 m². Über-80-Jährige verfügen im Durchschnitt über 57 m², das sind 22 m² mehr als einer Person in der Altersgruppe 45 bis 50 Jahre zur Verfügung stehen. Die an der Universität Stuttgart zum altengerechten Wohnen forschende Stuttgarter Architektin Ulrike Scherzer warnt allerdings vor dem weit verbreiteten Eindruck, dass Menschen im Alter weniger Wohnfläche benötigen. „Senioren halten sich überwiegend in ihrer Wohnung auf, da ist es wichtig, dass die Wohnung groß genug ist. Sie benötigen mehr Raum für die Bewegung, um Hilfsgeräte zu verwenden.“⁴⁷

Ältere Menschen benötigen ausreichend große Wohnungen

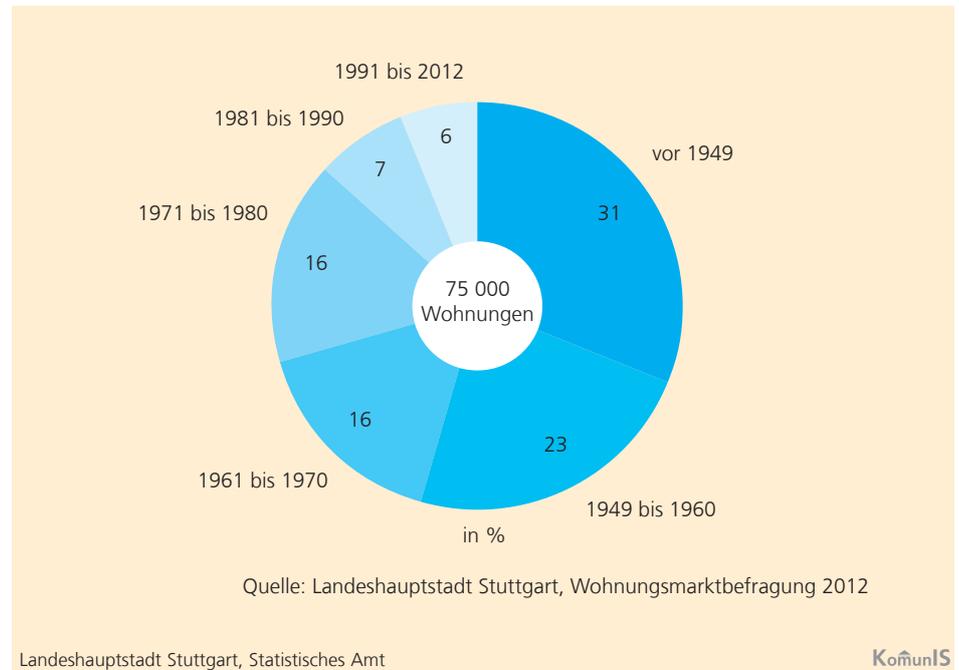
Abbildung 1.42: Wohnflächenbeanspruchung je Haushalt und Person in Stuttgart 2012 nach Altersgruppen



Gut die Hälfte der Seniorenwohnungen wurden vor 1960 erbaut

Abbildung 1.43: Seniorenwohnungen in Stuttgart 2012 nach Baualtergruppen

Auch in Bezug auf das Baualter der Wohnungen gibt es keine bedeutenden Unterschiede zwischen Seniorenwohnungen und übrigem Wohnungsbestand. Ein Drittel liegt in vor 1949 errichteten Wohngebäuden, ein weiteres Drittel in Gebäuden der Baualtergruppe 1960 bis 1980. Seniorenwohnungen in neuen nach 1991 errichteten Wohngebäuden halten mit sechs Prozent allerdings nur einen halb so hohen Anteil (vgl. Abbildung 1.43).



Forderung nach umfassender Barrierefreiheit: Alle Lebensbereiche müssen für alle Menschen ohne fremde Hilfe zugänglich sein

Vor Ort oft nur Schaffung einer weitgehenden Barrierefreiheit/Barrierearmut möglich

In einem Fünftel der Stuttgarter Seniorenhaushalte lebt eine körperlich eingeschränkte oder pflegebedürftige Person

3.4.2 Barrierefreiheit – Wohnungen und Wohnumfeld

Der Begriff der Barrierefreiheit hat unterschiedliche Bedeutungen und wird sowohl in der wissenschaftlichen Literatur als auch in der Umgangssprache oft synonym mit behindertengerecht verwendet. So ist zum Beispiel das Anbringen einer Rollstuhlrampe eine behindertengerechte Maßnahme, sie erfüllt jedoch nicht das Kriterium der Barrierefreiheit, da der Rollstuhlfahrende auf fremde Hilfe angewiesen ist. Die oben genannte Forschungsstudie versteht unter Barrierefreiheit, „dass alle gestalteten Lebensbereiche für alle Menschen ohne fremde Hilfe zugänglich sein müssen. Für die Zugänglichkeit von Räumen, Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen sind neben der baulichen Anpassung der einzelnen Standorte vor allem durchgängig barrierefreie Wegeketten und Wegenetze erforderlich.“⁴⁸ Sektorale Planungsansätze greifen folglich zu kurz. Um vollständige Barrierefreiheit zu gewährleisten, sollten Kommunen einen ganzheitlichen Planungsansatz verfolgen, der auch die Qualität der Gestaltung und Leitbilder wie „die Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt. Ein Ergebnis der Studie ist, dass die strenge Auslegung des Begriffs Barrierefreiheit im Sinne eines „Design for all“ von den Kommunen nicht vollumfänglich geteilt wird und oft aus finanziellen oder praxisbezogenen Gründen durch den Anspruch einer „weitgehenden Barrierefreiheit“ oder „Barrierearmut“ ersetzt wird. Umfassende Barrierefreiheit birgt auch durchaus Konfliktpotenzial. Besonders häufig entstehen Zielkonflikte im Bereich architektonischer Gestaltung und des Denkmalschutzes.⁴⁹

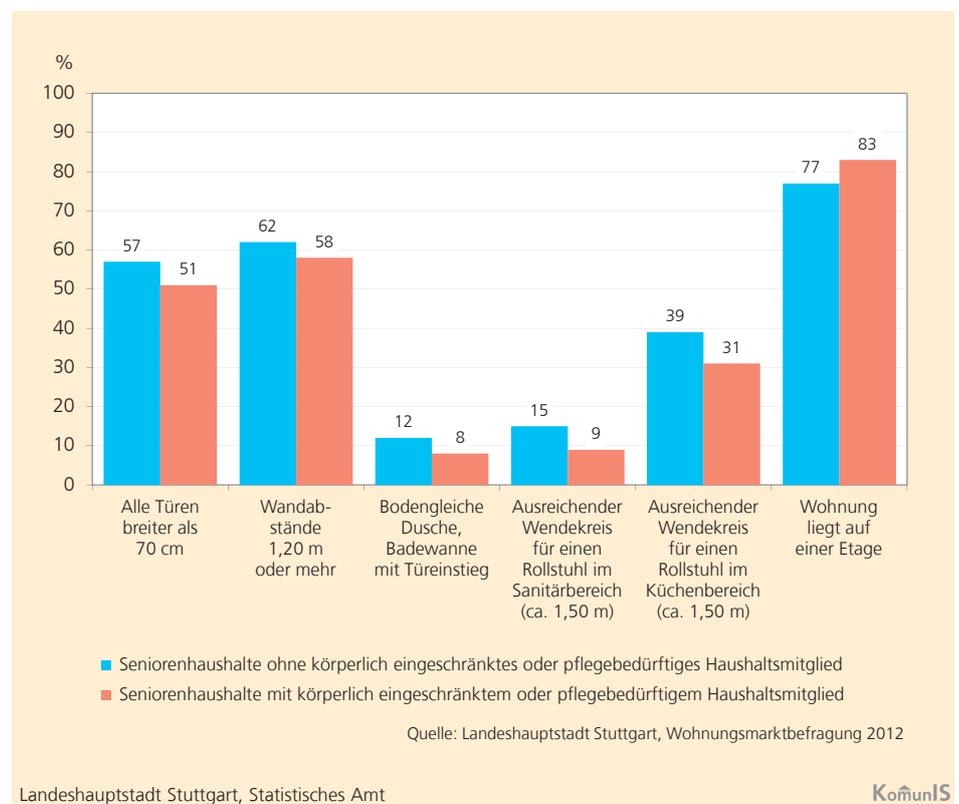
Barrierefreiheit in der Wohnung und beim Wohnungszugang

Die Barrierefreiheit der Wohnung spielt zwar bei jeder Form von körperlicher Einschränkung eine wichtige Rolle, ein besonders starker Zusammenhang besteht aber zwischen Mobilitätsbehinderung und Alter. In 15 000 Haushalten, das sind 21 Prozent der Seniorenhaushalte in Stuttgart, ist ein Haushaltsmitglied körperlich eingeschränkt oder pflegebedürftig.

Nur ein kleiner Teil der Seniorenwohnungen hat barrierefreie Sanitärbereiche

Eine Wohnung kann als barrierefrei bezeichnet werden, wenn alle Türen breiter als 70 cm sind, der Mindestabstand zwischen den Wänden, auch im Flur, 1,20 m beträgt, der Mindestdurchmesser für den Rollstuhlwendekreis in Küchen- und Sanitärbereichen bei 1,50 m liegt, die Wohnung sich auf einer Etage befindet. Alle sechs Kriterien, also eine volle Barrierefreiheit erfüllen in Stuttgart nur zwei Prozent der Seniorenwohnungen (4200) und 1,4 Prozent der Wohnungen, in denen ein körperlich eingeschränktes Haushaltsmitglied lebt. In Abbildung 1.44 sind die Einzelkriterien für Barrierefreiheit zusammengestellt. Danach liegen drei Viertel aller Seniorenwohnungen auf einer Etage, nahezu zwei Drittel haben größere Wandabstände, 57 Prozent breitere Türen und rollstuhlgerechte Küchen gibt es in 39 Prozent aller Wohnungen. Die meisten Hindernisse bestehen in den Sanitärbereichen, die offensichtlich nur zu 15 Prozent ausreichend Bewegungsraum für einen Rollstuhl bieten. Nur 12 Prozent der Bäder verfügen über eine bodengleiche Dusche oder einen Türeinstieg in die Badewanne.

Abbildung 1.44: Barrierefreiheit von Seniorenwohnungen in Stuttgart 2012 nach Kategorien



Nur 17 Prozent der Gebäude sind ohne Treppenstufen zugänglich

Auch oder gerade beim Zugang zum Gebäude sind große Hindernisse zu überwinden. Lediglich 17 Prozent der Seniorenwohnungen sind ohne Treppenstufen zwischen Gehweg und Gebäudeeingang erreichbar. Bei 30 Prozent der Wohnungen sind bis zu drei Stufen, bei 28 Prozent vier bis neun Stufen zu überwinden. Zu 15 Prozent der Seniorenwohnungen führen 20 und mehr Treppenstufen.

Altengerechte Umbaumaßnahmen werden als hilfreich bewertet

Insgesamt sind 46 Prozent der Seniorenhaushalte mit einem körperlich eingeschränkten oder pflegebedürftigen Mitglied (11 384) der Ansicht, dass durch Umbaumaßnahmen eine bessere Zugänglichkeit der Wohnung zu erreichen wäre und die Wohnung dadurch (weitgehend) ohne fremde Hilfe genutzt werden könnte.

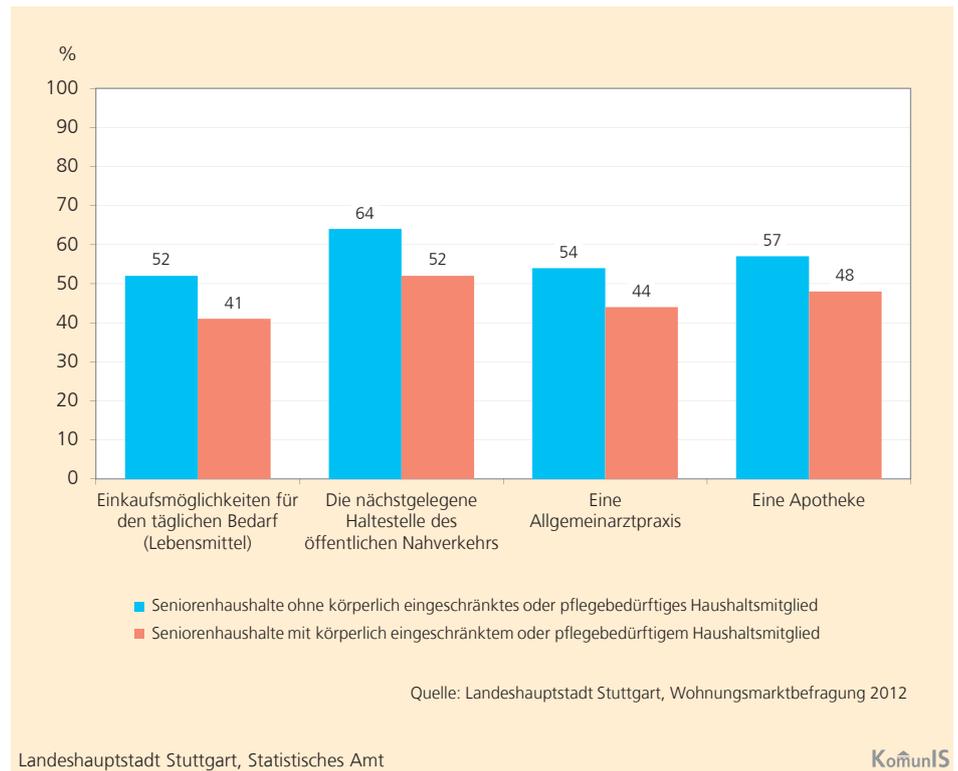
Barrierefreiheit im Wohnumfeld

Neben der Wohnung spielt das barrierefreie Umfeld mit möglichst durchgängigen barrierefreien Wegeketten und Wegenetzen eine große Rolle für die Aufrechterhaltung einer selbstständigen Lebensführung im Alter.

Nur die Hälfte der Arztpraxen, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte im Wohnumfeld barrierefrei erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Praxis für Allgemeinmedizin oder eine Apotheke können 52 bis 57 Prozent der Senioren ohne Hindernisse erreichen. Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist auch in Stuttgart nur für knapp zwei Drittel der Seniorenhaushalte ohne Überwindung von Barrieren erreichbar (vgl. Abbildung 1.45). „Der ÖPNV dient der im Grundgesetz verankerten Daseinsvorsorge zur Sicherstellung einer ausreichenden Bedienung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen und ist für die Sicherstellung der Mobilität und der Teilhabe- und Teilnahmemöglichkeiten aller unverzichtbar,“ heißt es in der Difustudie.⁵⁰ Tabelle 1.35 listet den Grad der barrierefreien Erreichbarkeit des ÖPNV in den Stadtbezirken in absteigender Reihenfolge auf.

Abbildung 1.45: Barrierefreiheit im Wohnumfeld von Senioren in Stuttgart 2012 nach Kategorien



3.4.3 Bewertung von Wohnformen im Alter

Wohnformen im Alter bereits 2008 erfragt

Die Generation 50 plus ist ein großer heterogener Personenkreis mit unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen, die selbst im Rentenalter nur zu einem kleinen Teil dem Bild des alten, auf Hilfe angewiesenen Menschen entspricht. Die genaue Ermittlung der verschiedenartigsten Wohnwünsche dieser Generation ist wichtig, da die seniorengerechten Wohnungsangebote der Vergangenheit immer weniger auf Akzeptanz stoßen. Bereits 2008 wurden Fragen nach Wohn- und Lebensformen im Alter in die Umfrage „Lebensstile in Stuttgart 2008“ übernommen.

Hohe Akzeptanz der Generation 50 plus für gemeinschaftliche Wohnformen, ...

Die Ergebnisse zeigten ein mehrheitliches Interesse dieser Befragten an gemeinsamen Wohnformen, sowohl mit der eigenen Familie/Kindern als auch mit (nachbarschaftlichen) Freunden, allerdings eher in getrennten Wohnungen/Häusern. 84 Prozent der Generation 50 plus würden danach gerne „mit Jung und Alt gemeinsam in der Nachbarschaft, aber in getrennten Wohnungen“ leben oder „mit Familie/Kindern in der Nachbarschaft, auch jeweils in getrennten Wohnungen“. Die Hälfte der Befragten könnten sich ein gemeinsames Wohnen mit Familie oder Freunden vorstellen, so auch in einem Mehrgenerationenhaus. Mit fünf Prozent Zustimmung schnitt das Leben in einer Wohngemeinschaft mit Freunden ohne eigene Wohnung am schlechtesten ab.⁵¹

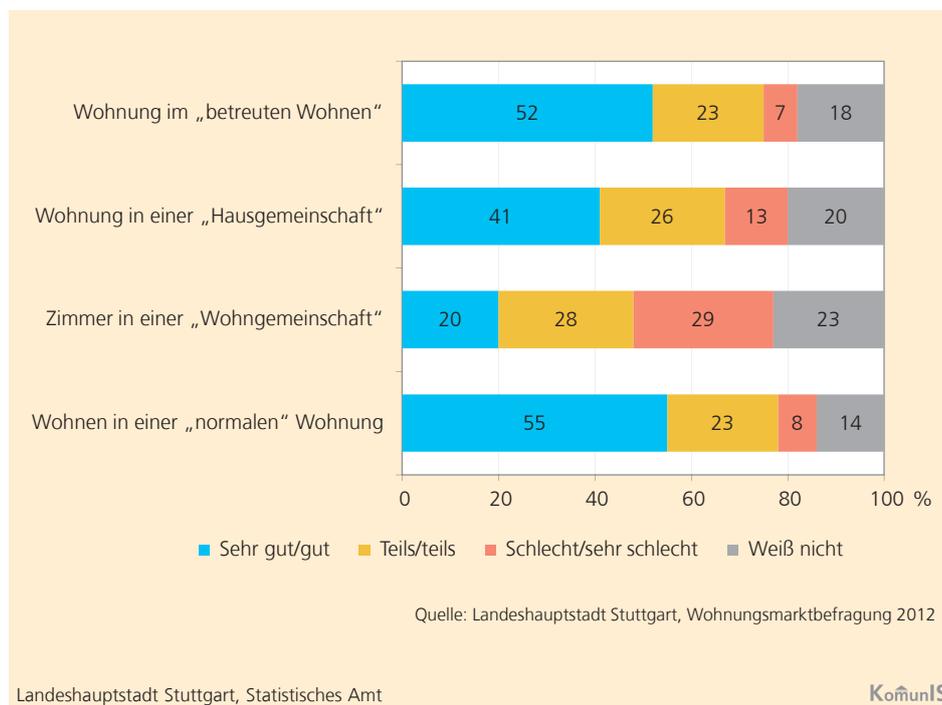
... aber kaum Interesse an Wohngemeinschaften

Wie die Generation 50 plus die Wohnformen in der Wohnungsmarktbefragung 2012 bewertete, ist in Abbildung 1.46 dargestellt. Danach wird das „Betreute Wohnen“ in der eigenen Wohnung und das „normale Wohnen“ zur Hälfte als sehr gut oder gut bezeichnet und in einer „Hausgemeinschaft“ würden 40 Prozent, in einem Zimmer einer „Wohngemeinschaft“ 20 Prozent sehr gerne oder gerne wohnen.

Umfrage 2012: Haus- und Wohngemeinschaften werden mit zunehmendem Alter schlechter beurteilt

Auch hier ist feststellbar, dass mit zunehmendem Alter die gemeinsamen Wohnformen wie die Haus- oder Wohngemeinschaft weniger gut beurteilt werden. So bewerten die über 65-Jährigen das Zimmer in einer Wohngemeinschaft nur noch zu 13 Prozent mit sehr gut/gut, für ein Drittel dieser Seniorengruppe ist es sogar eine schlechte oder sehr schlechte Wohnform. Auch die Bewertung für die Wohnung in der Hausgemeinschaft geht bei den Senioren jenseits des 65. Lebensjahres in der Kategorie sehr gut/gut auf 29 Prozent zurück. Dies könnte sich aber mit dem Nachrücken der „68-er Generation“ künftig ändern.

Abbildung 1.46: Beurteilung der Wohnformen im Alter durch die Generation 50 plus in Stuttgart 2012



3.4.4 Fazit

Wohnanpassung für altengerechtes Wohnen wird wichtiger, ...

Wohnanpassung für ein altengerechtes Wohnen rückt zunehmend in den Fokus von Forschung und Architektenausbildung. Die Universität Stuttgart bietet ein Master-Studiengang in Integrierter Gerontologie an und aktuell ist ein Forschungsprojekt zum altengerechten Wohnen mit der freiberuflichen Architektin Ulrike Scherzer geplant, deren Arbeitsschwerpunkt auf der Beratung von Kommunen und Wohnungsunternehmen zu diesem Themenbereich liegt.

... um der wachsenden Zahl alter Menschen das Weiterwohnen in vertrauter Umgebung zu ermöglichen

Den älteren Menschen das „Weiterwohnen“ in den eigenen vier Wänden und in der vertrauten Umgebung zu ermöglichen (aging in place), im Gegensatz zum Versorgtsein in der Institution, wird immer wichtiger. „Es bringt große Vorteile, eine überwiegend sozial stabile, zuverlässige Klientel so lange wie möglich zu halten.“⁵² Die KfW-Bank fördert den fachgerechten Umbau von Wohnraum zu barrierearmen Wohnungen und Häusern mit zinsverbilligten Darlehen. Das Förderprogramm basiert auf flexiblen und frei kombinierbaren Förderbausteinen. Anträge können neben Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts auch Privatpersonen stellen. Auch Mieter sind mit Zustimmung des Vermieters bei bestimmten Maßnahmen antragsberechtigt.

4 Wohnungsversorgung und Wohnungsbedarf

Debatte über die Wohnungsmarktanspannung wird teilweise sehr emotional geführt

Das Thema Wohnraumversorgung löst zurzeit in den Groß- und Universitätsstädten, die in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten liegen, emotional geführte Debatten aus. Auch in Stuttgart spricht man von „Wohnungsnot“ und „Wohnwahn“, wenn eigentlich ein Wohnungsmangel in bestimmten Teilmärkten gemeint ist und je nach Interessenlage wird ein unterschiedlich hoher Fehlbestand an Wohnungen beklagt. Statistisch verlässliche Daten über den tatsächlichen Wohnungsbedarf einer Kommune sind nicht zu ermitteln, da sich der Wohnungsmarkt nicht auf einen Verwaltungsbereich beschränkt. „Auf der Suche nach einer Wohnung sind die Stadtgrenzen für den Bürger eher zweitrangig.“ „Deshalb werde in der Forschung viel öfter mit Szenarien gearbeitet als mit absoluten Zahlen. Dabei werden dann zum Beispiel verschiedene Entwicklungsmodelle der Bevölkerung und deren Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf durchgerechnet. Aber auch hier muss das Ergebnis interpretiert werden“,⁵³ wird Professor Kippes in den Stuttgarter Nachrichten zitiert. In diesem Kapitel wird neben der Wohnungs- und Wohnflächenversorgung der Stuttgarter Bevölkerung in einer Trendabschätzung auch auf den jährlichen Wohnungsbedarf eingegangen.

4.1 Wohnungsversorgung

Klassischer Gradmesser der Wohnungsversorgung: Verhältnis Wohnungen zu Haushalten

Ein klassischer Gradmesser für die Beurteilung der Wohnungsversorgung ist die Wohnungsversorgungsquote. Unter der normativen Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ wird der aktuelle Wohnungsbedarf durch die Gegenüberstellung der „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ und dem „zu berücksichtigenden Wohnungsbestand“ berechnet. Der quantitative Versorgungsgrad stieg seit 2001 von 98 auf 100 Prozent im Jahr 2011. Aktuell steht nahezu jedem Haushalt in Stuttgart eine Wohnung zur Verfügung, der Wohnungsmarkt Stuttgart ist somit rein rechnerisch gesehen ausgeglichen. Eine ernst zu nehmende Unterversorgung lag zuletzt zu Beginn der 1990er-Jahre vor, als die nach Stuttgart zugezogenen Bürgerkriegsflüchtlinge und Spätaussiedlerfamilien überwiegend und für längere Zeit nur in Heimen/Flüchtlingsunterkünften untergebracht werden konnten.

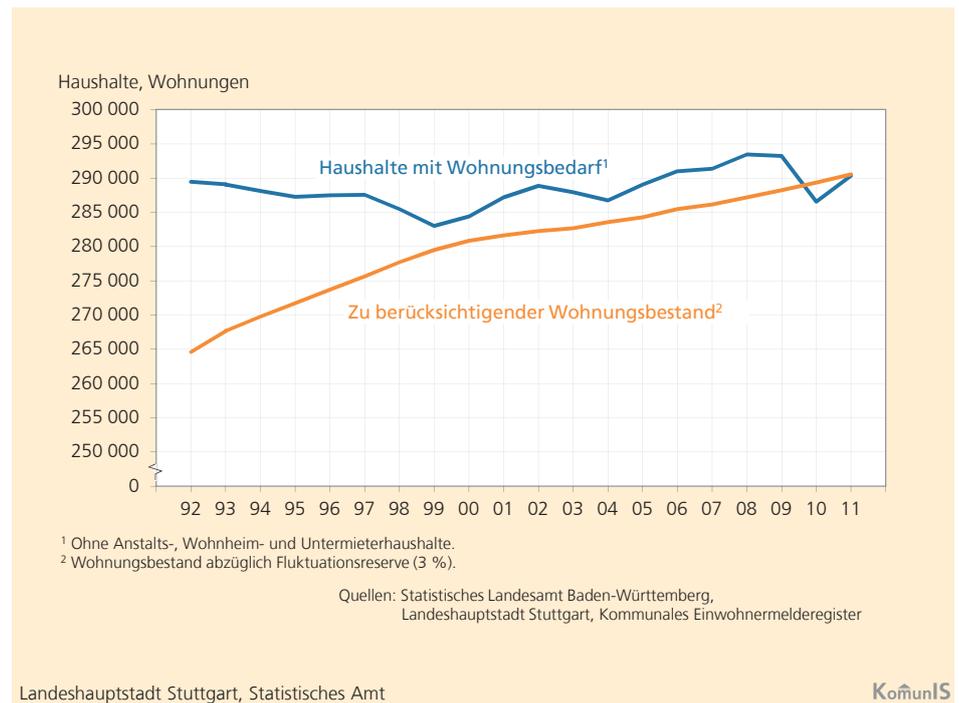
Wohnungsmarkt rein rechnerisch ausgeglichen

Dieser strukturelle, quantitative Wohnungsversorgungsindikator macht aber weder Aussagen zur qualitativen und strukturellen Situation des Wohnungsmarktes, noch erlaubt er Rückschlüsse auf das Ausmaß und den Umfang der tatsächlichen Anspannung durch die starke Nachfrage zuzugswilliger Personen. Abbildung 1.47 zeichnet die Entwicklung des zu berücksichtigenden Wohnungsbestandes (Abzug einer Fluktuationsreserve von 3 % vom Wohnungsbestand) und der Haushalte mit Wohnungsbedarf (keine Heimbevölkerung; Untermieterhaushalte in Höhe von 1 % aller Haushalte) seit 1992 nach (vgl. auch Tabelle 1.36). Beachtet werden muss ferner die vor Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2010 überhöhte Haushaltszahl um ca. 7000.

Wohnungsmarktbelastung ist seit 2006 deutlich größer geworden: Bautätigkeit hat mit Bevölkerungsanstieg nicht Schritt halten können

Interessante Erkenntnisse zum Thema Anspannung des Wohnungsmarktes bringt der Zeitvergleich in der Entwicklung von Einwohner- und Wohnungsbestand (vgl. Abbildung 1.56 im Kapitel 6).⁵⁴ So ist die Veränderungsrate des Einwohnerbestandes in Stuttgart im Zeitraum 2000/2005 von 1,5 Prozent auf 2,5 Prozent im Zeitraum 2006/2011 angewachsen, der Wohnungsbestand hat sich in den gleichen Zeiträumen jedoch nur von 1,2 auf 1,8 Prozent erhöht. Die Wohnungsmarktbelastung, der errechnete Abstand der Wohnungsbestandveränderung zur Einwohnerveränderung, ausgedrückt in Prozentpunkten, ist seit 2006 deutlich größer geworden. Der Abstandswert im Zeitraum 2006/2011 von -0,7 Prozentpunkten gegenüber -0,3 in den Jahren 2000/2005 belegt die deutliche Zunahme der Wohnungsmarktanspannung. Vor allem im äußeren Stadtgebiet hat die Bautätigkeit (1,7 %) mit der starken Einwohnerentwicklung (2,8 %) nicht Schritt halten können. In Kapitel 6 und 7 wird der Wohnungsmarktbelastungsindex auch für den regionalen Wohnungsmarkt und im Großstadtvergleich gerechnet.

Abbildung 1.47: Entwicklung der Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1992



4.2 Wohnflächenversorgung

Weiterhin steigende Wohnflächeninanspruchnahme durch Alters- und Wohlstandseffekte

Eine wichtige Messgröße zur Abbildung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung ist die Pro-Kopf-Wohnfläche. Die Wohnflächennachfrage, bestimmt durch demografische (Alterseffekt) und ökonomische (Wohlstandseffekt) Einflüsse, wird durch den Prozess der Haushalteverkleinerung und den Remanenzeffekt nach den meisten Prognoserechnungen noch bis etwa 2025 zunehmen. In Abbildung 1.42 im Kapitel 3.4.1 kann der altersspezifische Wohnflächenverbrauch in Stuttgart je Haushalt und Person für das Jahr 2012 nachvollzogen werden. Merkwürdig steigt die Wohnfläche ab der Altersgruppe der 60- bis 64-jährigen Personen. Ferner zeigt der Kurvenverlauf der durchschnittlichen Wohnungsgrößen, dass Haushalte der höheren Altersgruppen kleinere Wohnungen bewohnen als nachfolgende Geburtsjahrgänge. Der Remanenzeffekt wird in der nächsten Generation, die in größeren Wohnungen leben wird, eine weitere Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche bewirken.

Durchschnittliche Neubauwohnung ist in den letzten 20 Jahren um 20 m² größer geworden

Der wohlstandsbedingte Wohnflächenkonsum zeigt sich in der steten Steigerung der Größe neu errichteter Wohnungen. Die durchschnittliche neue Wohnung wuchs in den letzten 20 Jahren um 20 m² (siehe auch Kapitel 2.1.3). Der für Stuttgart typisch hohe Anteil an Wohneigentum beschleunigt diesen Trend.

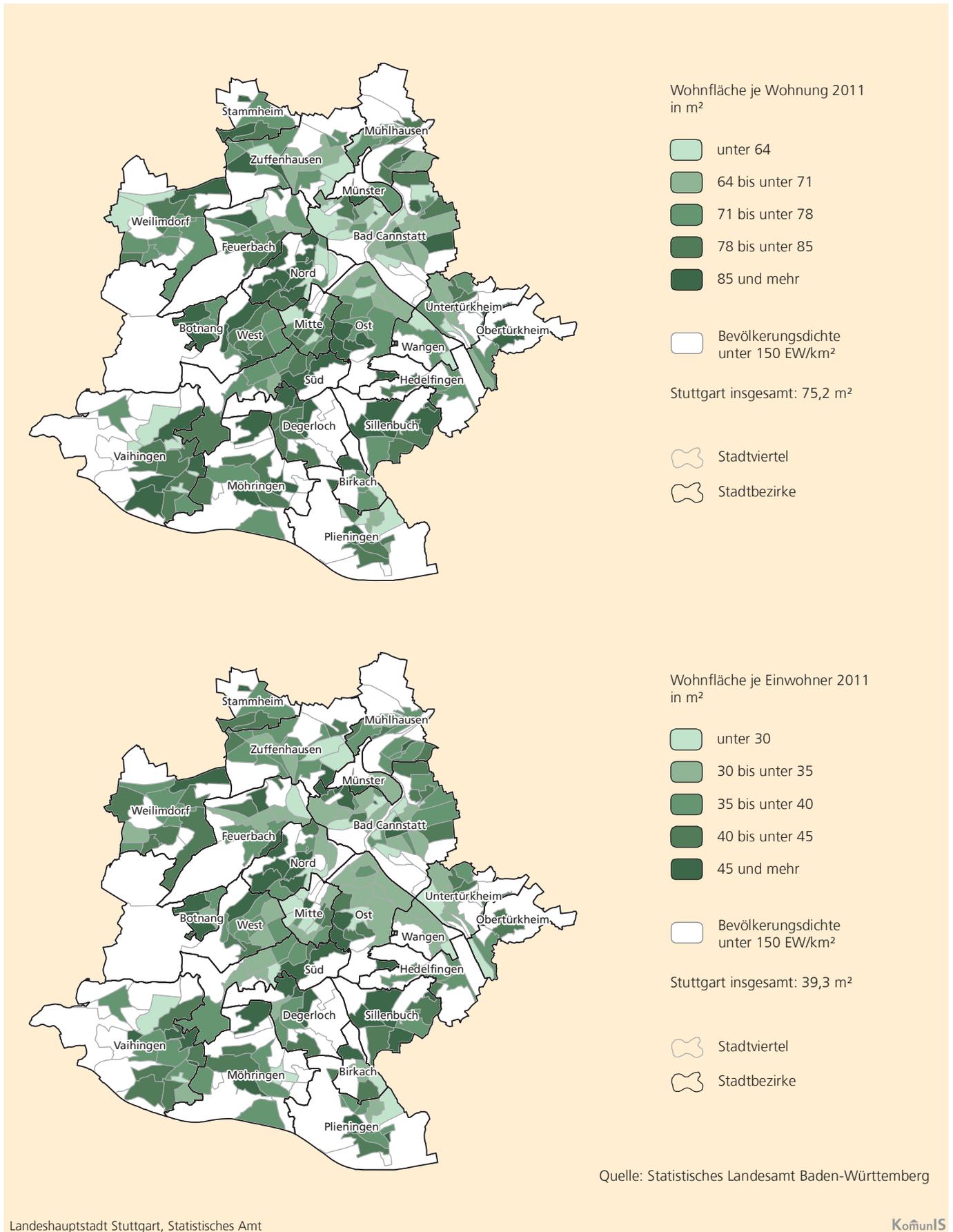
Pro-Kopf-Wohnfläche in den südlichen Stadtbezirken höher als im Norden und der Innenstadt

2011 beträgt in Stuttgart die Wohnfläche pro Kopf 39,3 m², das sind 0,6 m² mehr als vor zehn Jahren. In den nördlichen Stadtbezirken verfügt man im Durchschnitt über 36,7 m², in den Innenstadtbezirken, hierzu gehören auch die exklusiven Halbhöhen- und Höhenrandlagen des Stuttgarter Talkessels, sind es 40,5 m², in den äußeren Stadtbezirken des Südens mit seinen hohen Anteilen an guten Wohnlagen liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche bei 41,7 m². Aber auch in einfachen Wohnlagen mit einem hohen Anteil an Sozialmietwohnungen kann der Remanenzeffekt zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen führen, so etwa in Stuttgart-Fasanenhof (vgl. Tabelle 1.37).

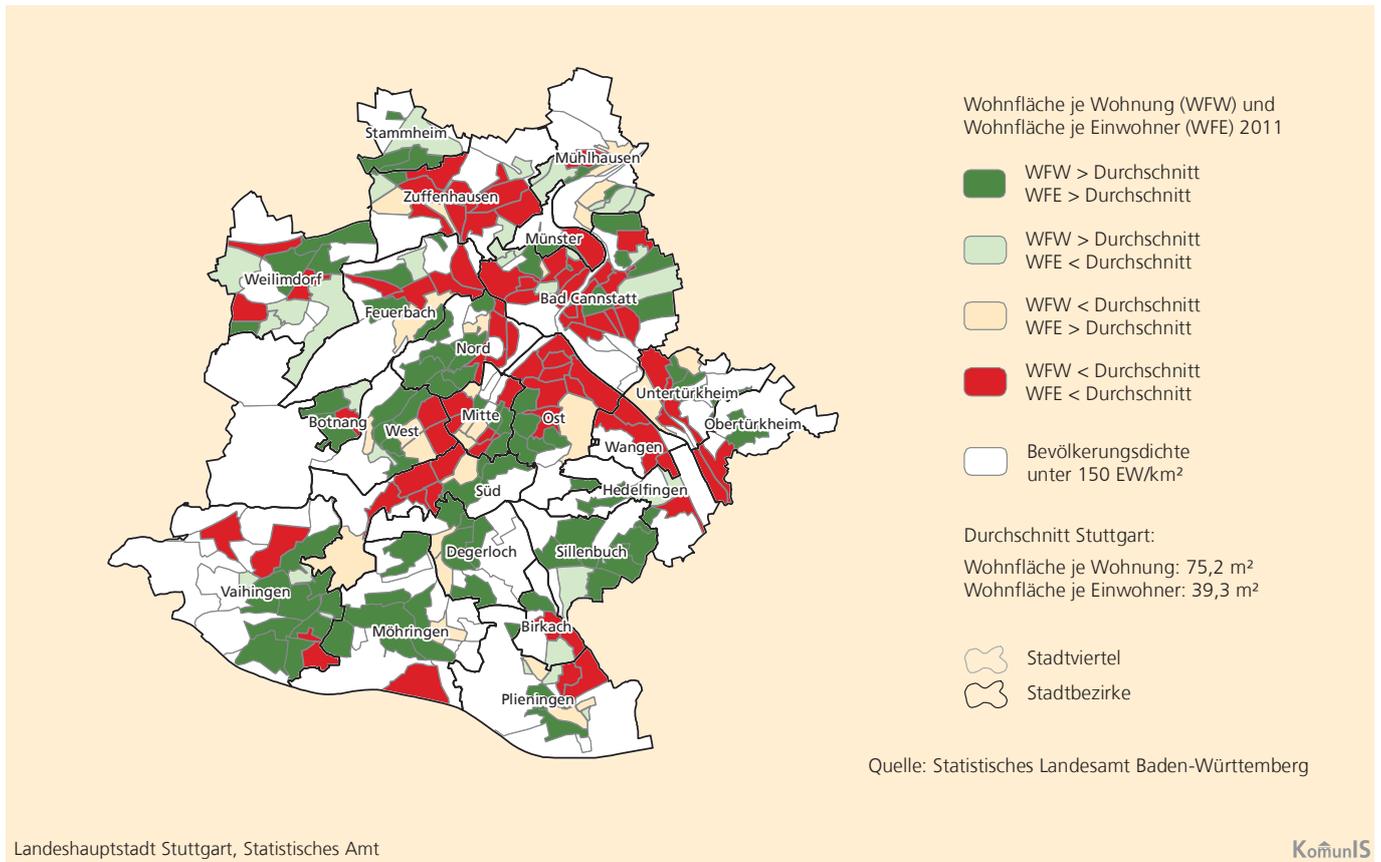
79 Stuttgarter Stadtviertel nach dem zusammengefassten Indikator Wohnfläche je Einwohner und Wohnung unterdurchschnittlich versorgt

Auch der Indikator Wohnfläche je Wohnung zeigt in der Tendenz die gleiche räumliche Struktur, große Wohnungen liegen überdurchschnittlich häufig in besseren Wohnquartieren, vor allem in Gebieten mit einem hohen Anteil von Einfamilienhäusern. Beide Indikatoren machen in Karte 1.7 auf je verschiedene Weise die sozial-räumliche Segregation im Stadtgebiet sichtbar. In der Gesamtschau zeigt Karte 1.8, dass in 86 von 222 Stadtviertel die Wohnungsversorgung sowohl hinsichtlich der Pro-Kopf-Wohnfläche als auch nach der Wohnfläche je Wohnung überdurchschnittlich gut ist. 79 Stadtviertel sind in dieser Hinsicht unterdurchschnittlich versorgt.

Karte 1.7: Wohnflächenversorgung in Stuttgart 2011



Karte 1.8: Zusammengefasster Indikator zur Wohnflächenversorgung in Stuttgart 2011



72

4.3 Trendabschätzung des jährlichen Wohnungsbedarfs

Modellrechnung zur Abschätzung des Wohnungsbedarfs basiert nicht auf Prognosewerten zur Einwohner- und Haushalteentwicklung

Um die unsichere Datenlage bis zum Vorliegen der Zensusdaten Mitte 2013 bis Anfang 2014 zu überbrücken, wurde im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart eine Modellrechnung zur Abschätzung des Wohnungsbedarfs erstellt.⁵⁵ Anders als bei Wohnungsbedarfsprognosen üblich, liegen dem Modell keine Prognosewerte zur Einwohner- oder Haushalteentwicklung zugrunde. Bewusst wurde auf ein Endjahr verzichtet und stattdessen in jährlichen Schritten gerechnet. In diesem Sinne ist die Schätzung des Wohnungsbedarfs als Status-Quo-Schätzung zu interpretieren, die sich unter aktuellen Bedingungen jeweils bezogen auf das folgende Jahr ergibt.

Neubedarf an Wohnungen entsteht durch Prozess der Haushalteverkleinerung

Der Neubedarf an Wohnungen wird aus der Tatsache errechnet, dass der noch immer anhaltende Prozess der Haushalteverkleinerung durch die Heterogenisierung und Alterung der Gesellschaft, die Zahl der Haushalte ansteigen lässt.

Modellannahmen:

- Konstante Einwohnerzahl von 580 000 Personen (Stand 2011)
- Je Haushalt soll eine Wohnung zur Verfügung stehen
- Haushaltsgröße bei Bezug einer neu errichteten Wohnung 2,5 Personen
- Ausgeglichener Wohnungsmarkt zum Ausgangszeitpunkt der Schätzung

Modellkomponenten:

Neubedarf: 700 Wohnungen

- Der Neubedarf ergibt sich aus dem Verkleinerungsfaktor des durchschnittlichen Haushaltes von 0,0058 Personen, das heißt, dass jährlich 1700 Personen nicht mehr in den bestehenden Haushalten (= Wohnungen) untergebracht werden können. Unterstellt man, dass davon jeweils 2,5 Personen eine neue Wohnung beziehen, müssten jährlich rund 700 zusätzliche Wohnungen entstehen, um diesen Verdrängungseffekt auszugleichen.

Ersatzbedarf: 600 Wohnungen

- Der jährliche Ersatzbedarf für abgerissene, umgewidmete und zusammengelegte Wohnungen beläuft sich nach einer pauschalen Abgangsquote von 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes auf 600 Wohnungen.

Jährlicher Wohnungsgrundbedarf bei konstanter Einwohnerzahl: 1300 Wohnungen

Der jährliche Wohnungsgrundbedarf an neuen Wohnungen, die notwendig wären, um die Einwohnerzahl weiterhin zu halten, läge danach bei jährlich 1300 Wohnungen.

4.4 Fazit

Wohnungsmärkte sind inhomogen und bestehen aus getrennten Teilmärkten

„Die aktuelle, teilweise dramatisierende Aufmerksamkeit für eine ‚neue Wohnungsnot‘ in Städten wirft die Frage nach der tatsächlichen Lage auf.“⁵⁶ Wohnungsmärkte sind inhomogen und bei der planerischen und politischen Handhabung muss berücksichtigt werden, dass sie aus getrennten Teilmärkten bestehen. Selbst innerhalb einer Stadt, sogar in Quartieren, gibt es soziale und räumliche Ausdifferenzierungen. Von den vielfältigen Gründen hierfür, wie der Zunahme von Ein-, Zweipersonenhaushalten und Alleinerziehenden, mehr allein lebenden älteren Menschen, Anforderungen an Barrierefreiheit, Multilokalität der Wohnstandorte oder auch die verstärkte Nutzung von Wohnungen als Arbeitsplätze (Home Office), geht eine Nachfrage nach neuen Wohnformen, nach neuen Rechts-, Organisations- und Finanzierungsformen aus: generationenübergreifende Wohnprojekte, Bau(herrn)-gemeinschaften, Baugruppen, neue Genossenschaftsmodelle.

Suche nach neuen Förderwegen

Gemeinsam mit den Ländern und dem Bund muss nach neuen Förderwegen gesucht werden, die auf die Investitionsbereitschaft von Haushalten mit mittlerem und leicht unterdurchschnittlichem Einkommen abzielen und Anstöße für Wohninvestitionen geben: zum Beispiel zur Gründung von oder dem Beitritt in Wohnbaugenossenschaften oder auch zur Stärkung der Eigenheimrente. „Es besteht Handlungsbedarf zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur abgewogenen Stützung der ‚Renaissance der Städte‘. Das Thema verdient höchste Aufmerksamkeit und höchsten Einsatz, es verträgt keine Aufgeregtheit und Kurzfristreaktionen.“⁵⁶

Neues Wohnungskonzept für Stuttgart wurde im Herbst 2013 vorgelegt

Baden-Württemberg wird seine Wohnbauförderung neu ausrichten, um den am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen sozial gebundenen und günstigen Wohnraum zu bieten. Der künftige Förderschwerpunkt wird im Verhältnis 4:1 bei den Mietwohnungen liegen. Angestrebt wird ferner eine Mittelerhöhung. Für Stuttgart wurde im Herbst 2013 das neue Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vorgelegt.⁵⁷

5 Immobilienpreise und Mieten

5.1 Situation und Methoden der Immobilienpreisbeobachtung

Immobilienpreis- und Mietentwicklung wichtige Kenngrößen zur Markteinschätzung

Wohnungsmieten und Immobilienpreise sind wichtige Kenngrößen zur Beurteilung des Wohnungs- und Immobilienmarktgeschehens. Anforderungen werden einerseits aus dem Bereich der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik geäußert, die zielgerichtet auf Marktprobleme reagieren müssen, andererseits sind regional und nach Segmenten differenzierte Informationen für Investitionen in Immobilien erforderlich. „Anbieter wie Nachfrager benötigen ausreichend Marktkenntnisse, um Fehlinvestitionen zu vermeiden und marktgerechte Entscheidungen zu treffen. Die hohe volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche und die zunehmenden internationalen Verflechtungen bestärken das Erfordernis der Markttransparenz. Die jüngste Vergangenheit hat noch einmal deutlich gemacht, welcher Sprengstoff sich in der Preisentwicklung von Immobilien verbergen kann.“⁵⁸

Unterschiedliche Produkte zur Immobilienpreisbeobachtung

Infolge des begrenzten Umfangs an verfügbaren amtlichen statistischen Daten haben sich in Deutschland anstelle eines Leitindex für Immobilienpreise zahlreiche Produkte der Immobilienpreisbeobachtung verschiedenster Akteure entwickelt, die sich je nach Anforderungen, Fragestellungen und Zielsetzungen der Kunden an die Preisbeobachtung unterscheiden. Dabei werden verschiedene Datengrundlagen und Methoden verwendet. Die Beurteilung der Aussagequalitäten der einzelnen Produkte für die individuellen Fragestellungen werden immer komplexer.

BBSR legte 2010 Synopse zur Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland vor

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), das als wissenschaftliche Einrichtung des Bundes die Entwicklung aussagekräftiger Produkte der Wohnungs- und Immobilienbeobachtung fördert, legte 2010 als Ergebnis des Arbeitskreises „Immobilienpreise“ mit Fachleuten aus Wissenschaft, amtlicher Statistik, der Deutschen Bundesbank, der oberen Gutachterausschüsse, privater Beratungsinstitute und der Kreditwirtschaft eine Synopse zur Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland vor.⁵⁹ In Form von Steckbriefen werden die wichtigsten Produkte der Immobilienpreisbeobachtung (Destatis: Preisindizes für neu erstellte und bestehende Wohngebäude, empirica-Preisdatenbank, BulwienGesa Immobilienindex etc.) unter anderem nach Datengrundlage, angewandter Methode, Raum- und Zeitbezug übersichtlich dargestellt.

Datengrundlagen

Die wichtigsten Datengrundlagen sind:

- Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- Kreditdaten
- Immobilien- und Zeitungsinserate
- Maklerdaten/Maklerbewertungen

Immobilien haben individuelle und heterogene Struktur

Immobilien zeichnen sich durch eine ausgesprochene Heterogenität aus. Die Individualität der Objekte (Gebäude-, Wohnungsgröße, Grundriss, Ausstattung, Baualter, Lage, etc.) erschwert die preisliche Vergleichbarkeit. Zur Lösung dieser Schwierigkeiten sind mathematische Verfahren notwendig.

Methodik

Die wichtigsten Methoden der Aufbereitung von Mieten- und Immobilienpreisdaten sind:⁶⁰

- Hedonische Regressionen
Isolierung preisbeeinflussender Qualitätsmerkmale; Minimierung von Verzerrungen durch Struktureffekte durch Zu- und Abschläge für definierte Standardimmobilien.
- Durchschnittspreise nach typischen Fällen
Vergleichbarkeit wird durch das Definieren von Objekttypen ermöglicht. Die leicht anwend- und nachvollziehbare Methodik erreicht aber nicht die Qualität hedonischer Regressionen.

- **Matched-Model-Ansatz**
Verfahren für den Vergleich nahezu identischer Objekte. Nicht direkt nutzbar für die Beobachtung heterogener Immobilien. Teilsegmente wie Bauleistungspreise können analysiert werden und gehen beispielsweise beim Statistischen Bundesamt in den Index „Eigenbau“ ein.
- **Einfache Durchschnittspreise**
Strukturelle Unterschiede verbleiben vollständig in der Preisberechnung, Marktentwicklungen lassen sich dadurch schlechter abbilden, zeitliche und räumliche Vergleiche sind schwierig. Anstelle von Preisveränderungen werden die Veränderungen von Transaktionswerten dargestellt.

5.2 Aktuelle Trends der Immobilienmärkte in Deutschland und Städteranking

Deutsche Immobilienpreise waren auch während Finanzmarktkrise stabil

Die Immobilienpreise in Deutschland sind aktuell und waren auch während der Finanzmarktkrise insgesamt stabil. Die vergleichsweise geringe Dynamik der Haus- und Wohnungspreise in den letzten Jahren hat sich als Stärke erwiesen. Die folgenden Gründe trugen dazu bei, dass sich hier nicht wie in anderen Ländern eine Immobilienpreisblase mit tiefgreifenden finanziellen Auswirkungen gebildet hat:⁶¹

- Vielfältigkeit der Gebäudebestandsstruktur in Art, Ausstattung und Qualität
- Attraktiver Mietwohnungsmarkt als Alternative zum Wohneigentumserwerb; bei Preis- oder Mietanstiegen ist ein Wechsel zwischen Miet- und Eigentumsmarkt möglich; diese Marktreaktionen können mieten- oder preismindernd wirken und Märkte dauerhaft austarieren
- Sehr gemischte Eigentümerstrukturen der Mietwohnungen ermöglichen die freie Wahl der Wohnform
- System der Immobilienfinanzierung und Bankenaufsicht ist von Kontrolle und Sicherheit geprägt
- Marktstabilität durch überdurchschnittlich hohe Langfristorientierung der Investoren und Eigenheimbesitzer
- Kalkulationssicherheit durch lange Hypothekenlaufzeiten

Preisentwicklung von demografischen und wirtschaftlichen Faktoren abhängig

Neben einem großräumigen Preisgefälle in Deutschland vom Süden über den Westen und Norden nach Osten, besteht ein deutliches Gefälle von Städten zu den ländlichen Kreisen. Metropolkerne heben sich darüber hinaus stärker von den weiteren Großstädten ab. Im bundesweiten Durchschnitt stagnieren zwar die Angebotspreise, aber je nach wirtschaftlicher und demografischer Entwicklung von Räumen differieren die Preisveränderungen.⁶²

Empirica Kaufpreis-Ranking

Über Preisveränderungen lassen sich Trendwenden in einzelnen Marktsegmenten rechtzeitig erkennen. Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica bietet aktuelle Datenauswertungen an. Diese basieren auf einer umfangreichen Preisdatenbank der IDN Immodaten GmbH, in die regelmäßig und deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigequellen (zurzeit ca. 2 Mio. Objekte je Quartal) eingehen. Die große Beobachtungsmenge der Angebotspreise, die die aktuelle Marktstimmung besser als Bestandspreise reflektieren, erlaubt neben den üblichen Mittelwerten auch die Berechnung von Streuungsmaßen oder Verteilungen, eine Grundvoraussetzung für die zeitnahe Wahrnehmung von Trendänderungen.

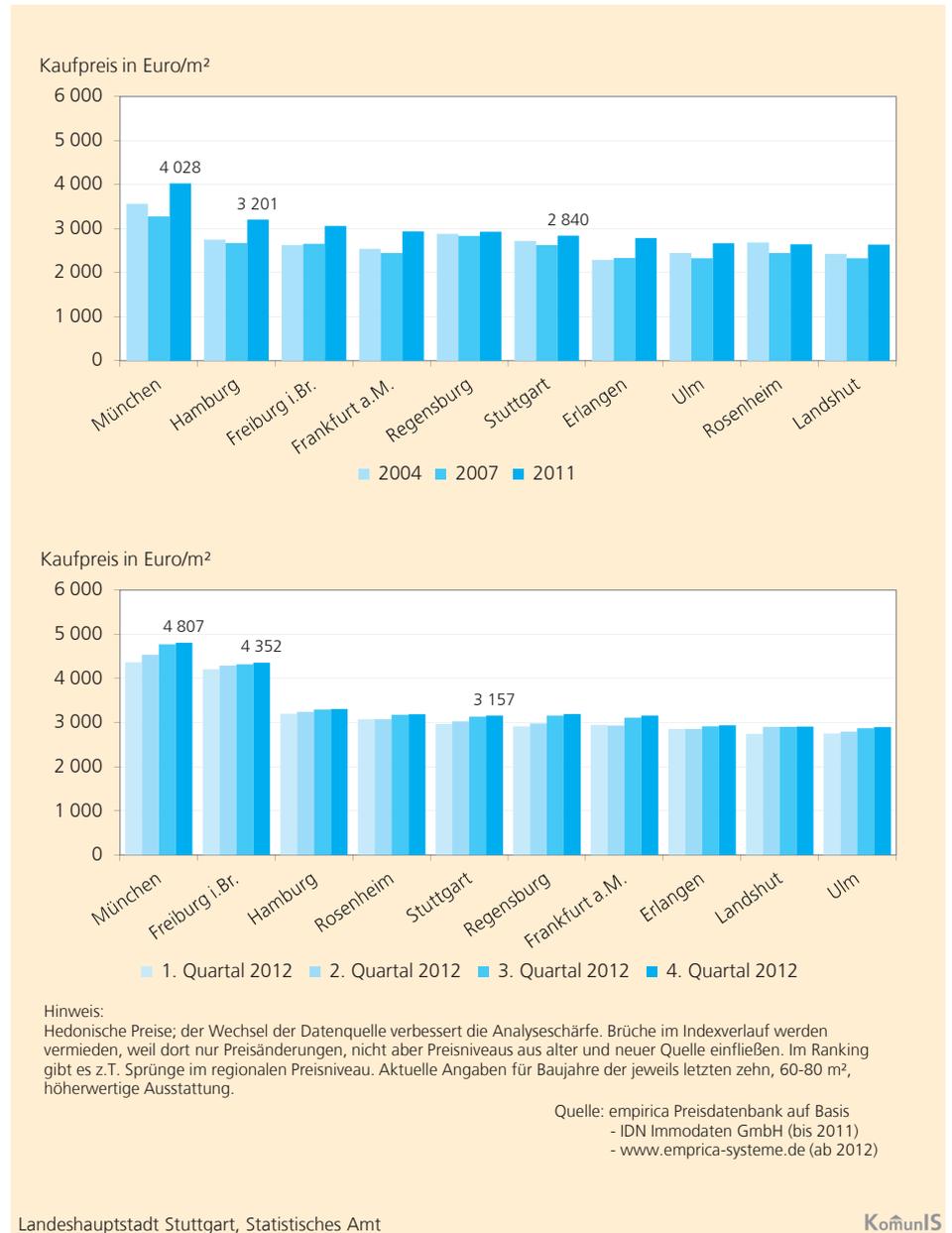
2011 liegt Stuttgart bei neuen Eigentumswohnungen auf Rang sechs der zehn teuersten Städte ...

Im empirica Kaufpreis-Ranking für neue Eigentumswohnungen (Angebotspreise) nimmt Stuttgart 2011 mit 2840 Euro/m² den sechsten Platz der zehn teuersten Städte in Deutschland ein. 2012 ist Stuttgart nach dem Mittelwert der Quartale

... 2012 auf Platz fünf

(3070 Euro/m²) auf Platz fünf vorgerückt. Spitzenreiter sind nach einer überaus starken Preisentwicklung München und Freiburg. Die Differenz zwischen München (Platz eins) und Stuttgart beträgt 1600 Euro/m², zwischen Stuttgart und Ulm (Platz 10) nur rund 242 Euro/m² (vgl. Abbildung 1.48). Im ersten Quartal 2013 gab es in allen Städten einen weiteren Preisanstieg. In Stuttgart liegt der Mittelwert aktuell bei 3465 Euro/m², in München bei 5054 Euro/m².

Abbildung 1.48: Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking für neu errichtete Eigentumswohnungen 2004, 2007 und 2011 und Quartalszahlen für 2012



5.3 Wohnimmobilienmarkt Stuttgart

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart hat im März 2013 in einer Pressekonferenz die Entwicklung am Stuttgarter Immobilienmarkt dargestellt (Grundstücksmarktbericht 2013⁶³). In die Kaufpreissammlung sind 2012 6371 Immobilienobjekte eingegangen. Die Ermittlung der Preisentwicklung erfolgt über eine hedonische Regressionsrechnung und der Simulation von Standardobjekten.

Verkäufe von Immobilien 2012 rückläufig

Rückgang beim Verkauf von Mehrfamilienhäuser um die Hälfte

Starker Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern

Moderate Immobilienpreisentwicklung, Ausnahme Mehrfamilienhäuser

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnimmobilien ist 2012 nach dem Verkaufshoch von 2011 auf 5102 Fälle um 5,4 Prozent zurückgegangen und entspricht damit dem Niveau von 2009. Die Verkaufsumsätze erreichten dagegen 2012 mit 1,3 Mrd. Euro nahezu das Niveau von 2011 (vgl. Abbildung 1.49).

Der größte Teil der Kaufverträge entfällt auf Eigentumswohnungen. Mit 4130 Wohnungen, darunter 700 Neubauwohnungen, waren es 2012 insgesamt drei Prozent weniger als 2011, der Anteil an neuen Wohnungen stieg allerdings um 11,7 Prozent. Auch Einfamilien- und Doppelhäuser wurden 2012 weniger verkauft, 340 statt zuvor 416. Die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser hat sich gegenüber 2011 fast halbiert. Nur noch 129 wechselten 2012 den Eigentümer, 2011 waren es 238 Gebäude. Ebenso unterlag der Verkauf von Wohnbauland einem überaus starken Abwärtstrend. 2011 wurden 180 Bauplätze, 2012 nur noch 80 verkauft (vgl. Tabelle 1.38 und 1.39).

Ein deutlich reduziertes Angebot und die steigende Nachfrage führten zu Verknappungen, die sich in steigenden Preisen bemerkbar machten. Für 2012 stellte der Gutachterausschuss bei Einfamilien- und Reihenhäusern ein Plus von 3,5 Prozent, bei Mehrfamilienhäusern von sechs Prozent fest. Der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus lag bei 500 000 Euro, für ein Reihnhaus bei 330 000 Euro.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand legten je nach Baualter um 3,5 bis 4 Prozent auf überwiegend 1950 bis 2700 Euro zu. Eine Neubauwohnung verteuerte sich im Durchschnitt, in Folge besserer Qualität und Ausstattung, von 3370 auf 3475 Euro, ein Anstieg von 3,1 Prozent.

Die Langfristbetrachtung des Stuttgarter Gutachterausschusses zeigt, dass die Immobilienpreisentwicklung mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser moderat verläuft und eine Marktüberhitzung nicht zu erkennen ist.

Abbildung 1.49: Umsätze und Verkäufe von (Wohn)immobilien in Stuttgart seit 2000

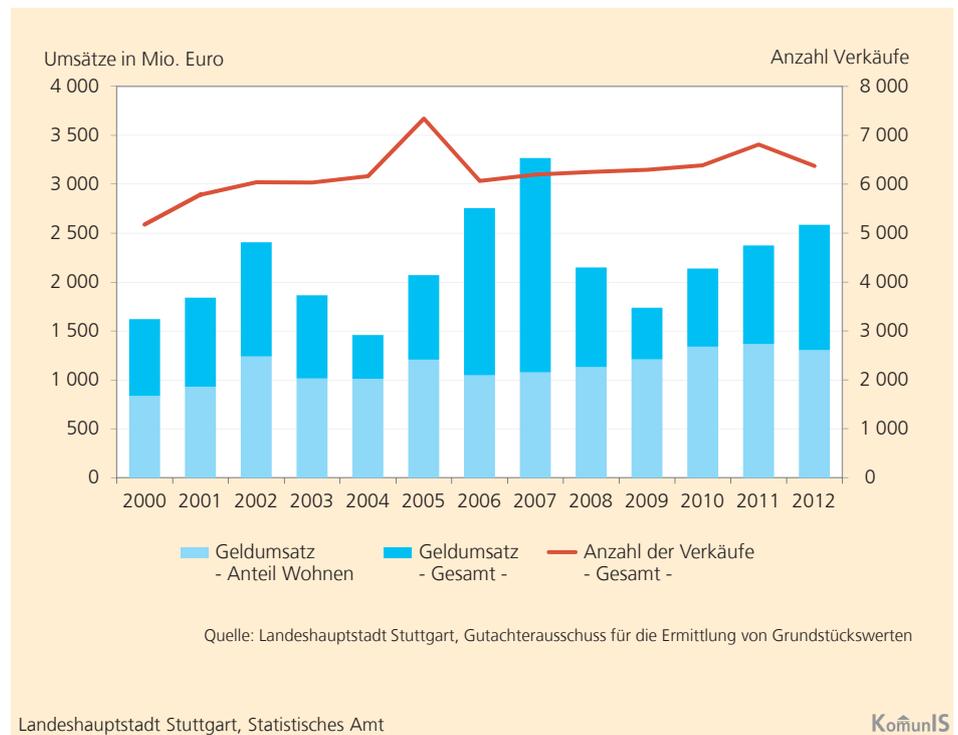
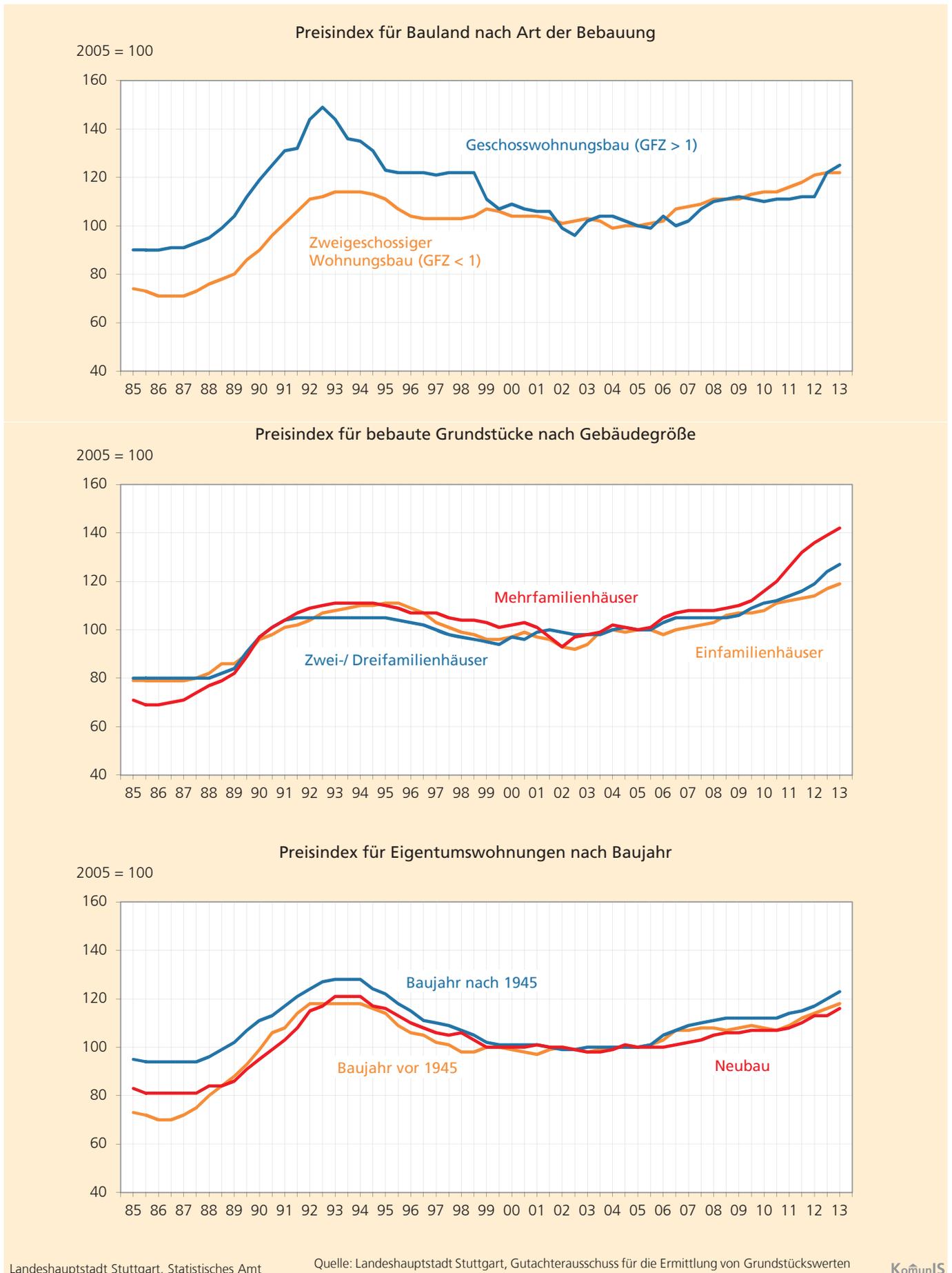


Abbildung 1.50: Preisentwicklung für Bauland, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 1985



79

5.4 Mietpreisentwicklung in Stuttgart

5.4.1 Mietspiegel⁶⁴

Anstieg des Stuttgarter Mietpreisniveaus zwischen 2010 und 2012 um 5,5 Prozent

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist zwischen April 2010 und April 2012 um durchschnittlich 5,5 Prozent gestiegen (zum Vergleich: Anstieg des Nettomietpreisindex im gleichen Zeitraum in Baden-Württemberg: + 2,2 %, Anstieg des Verbraucherpreisindex: + 4,5 %). Die Wohnungen mit Baujahren vor 1975 verzeichneten mit 6,0 Prozent einen überdurchschnittlichen Preisanstieg (vgl. Tabelle 1.40). Mit 86 Prozent aller mietspiegelrelevanten Wohnungen umfasst dieses Wohnungsmarktsegment den weit überwiegenden Teil des Gesamtbestandes an Wohnungen in Stuttgart. Mit 2,1 Prozent am geringsten fiel der Mietspiegelniveauanstieg bei Wohnungen mit Baujahren zwischen 1995 und 2004 aus.

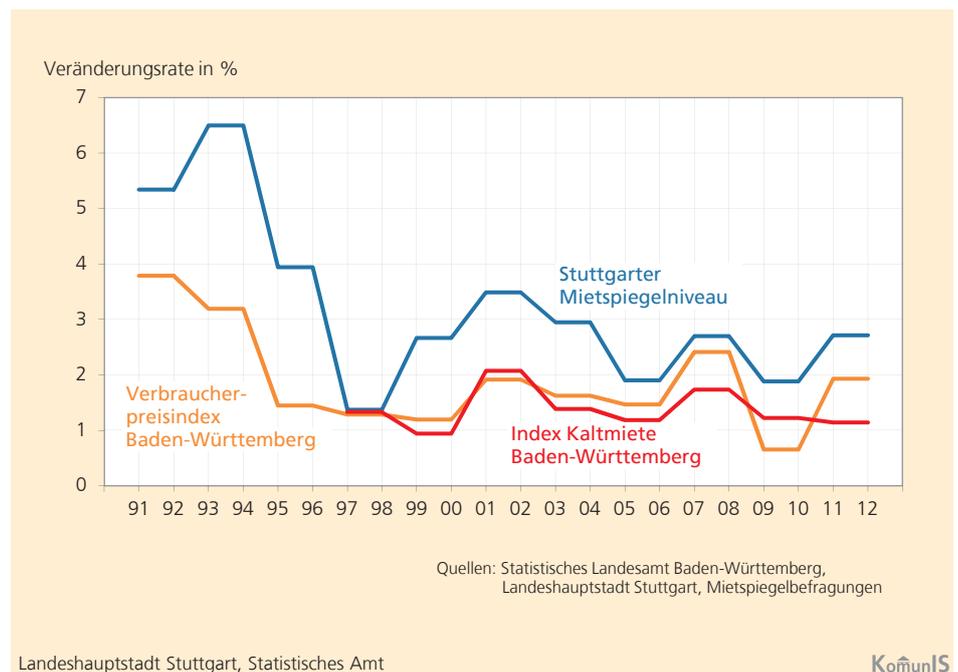
Mietpreisniveau Stuttgart 2012 über dem Miet- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg

In der Abbildung 1.51 ist die langfristige Entwicklung des Mietspiegelniveaus in Stuttgart im Vergleich mit der Verbraucher- und Mietpreisentwicklung in Baden-Württemberg insgesamt dargestellt, dabei sind aufgrund des zweijährigen Turnus bei der Mietspiegelbefragung die Preisentwicklungsraten aus Vergleichbarkeitsgründen für Zweijahreszeiträume gemittelt worden. In der Langzeitbetrachtung lag der Mietpreisanstieg in Stuttgart oberhalb des Preisanstiegs im Land insgesamt. In den zehn Jahren zwischen Ende 2002 und Ende 2012 verteuerten sich die Mieten in Stuttgart durchschnittlich um 2,4 Prozent pro Jahr bei einem Verbraucherpreisanstieg in Baden-Württemberg um jährlich 1,6 Prozent und einem Anstieg der Kaltmiete um jährlich 1,3 Prozent, was auf eine im Landesvergleich nachhaltig hohe Wohnungsnachfrage in Stuttgart schließen lässt.

Mittleres Kaltmietenniveau in Stuttgart bei 7,61 Euro pro Quadratmeter

Bei den „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen⁶⁵ liegt das mittlere Kaltmietenniveau in Stuttgart gegenwärtig bei 7,61 Euro pro Quadratmeter. Die Quadratmetermiete ist dabei stark wohnflächenabhängig; sie liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 30 und 40 Quadratmeter bei 8,68 Euro, bei Wohnflächen von 70 und mehr Quadratmeter bei 7,49 Euro. Ohne Küchenausstattung und Möblierung ist bei einer Kleinwohnung (ca. 35 m²) momentan eine Kaltmiete von etwa 305 Euro zu erwarten. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmeter sind Kaltmieten von 600 Euro wahrscheinlich.

Abbildung 1.51: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg seit 1991



Der auf Basis seines Vorgängers fortgeschriebene qualifizierte Stuttgarter Mietspiegel 2013/2014 ist vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2014 gültig. Die Miethöhen der 255 im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstypen wurden in der Mietspiegelbefragung im April 2012 ermittelt. An der Mietspiegelerstellung waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. und Haus & Grund Stuttgart e.V. beteiligt.

Steigende Mietpreise infolge starker Wohnungsnachfrage junger Singlehaushalte

Die bevölkerungstatistische Analyse der Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen belegt, dass der Druck auf dem Mietmarkt in Stuttgart mit relativ starken Mietpreissteigerungen vor allem von der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles ausgeht (vgl. Tabelle 1.41).

Sondereffekte wie die Aussetzung der Wehrpflicht, erste Doppelabiturjahrgänge in einzelnen Bundesländern und die Wirtschaftskrise in Südeuropa bewirkten in den letzten drei Jahren einen überdurchschnittlich starken Zuzug junger Menschen nach Stuttgart. Die Nachfrage dieser jüngeren Singlehaushalte konzentriert sich vorwiegend auf günstigen Wohnraum in Gebieten mit alter Bausubstanz und niedrigerer Ausstattungsqualität der Wohnungen, wie zum Beispiel in Innenstadtlagen. Die Marktengpass bei Mietwohnungen größerer Fläche dürfte sich in mittlerer Frist aufgrund der zurückgehenden Haushaltsgrößen dagegen mildern.

1766 „mietspiegelrelevante“ Fälle

Bei der Mieterbefragung, auf deren Auswertung der Mietspiegel beruht, konnten etwa 8000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Mieterhaushalte zugestellt werden. Etwa 3000 Mieterhaushalte (37 %) sandten den Fragebogen an das Statistische Amt zurück. Für die Fortschreibung des Mietspiegels konnten letztlich 1766 „mietspiegelrelevante“ Fälle verwendet werden, also die Angaben aus knapp 60 Prozent der von Mietern zurückgesandten Fragebögen berücksichtigt werden.

5.4.2 Angebotsmieten: Neu- und Wiedervermietung

Auswertung von Wohnungsanzeigen ergänzen Ergebnisse der Mietspiegelbefragung

Die in der Wohnungsmarktbefragung 2012 erfragten und für die Mietspiegelerstellung verwendeten Informationen über das Mietpreisniveau können durch eine Analyse von Wohnungsanzeigen ergänzt werden. Die Anzeigen liefern aufgrund ihrer ständigen Verfügbarkeit und ihrer großen Zahl die Datengrundlagen für Analysen des kleinräumigen Preisniveaus und der Mietpreisentwicklung. Für die folgenden Ausführungen wurden Preis-, Wohnflächen- und Baujahresinformationen von knapp 12 000 Mietwohnungen ausgewertet, die in den Jahren 2011 und 2012 im Internet-Portal der Immoscout24 GmbH inseriert waren und alle für die Auswertung notwendigen Angaben enthielten (Wohnfläche, Baualter der Wohnung, Miethöhe).

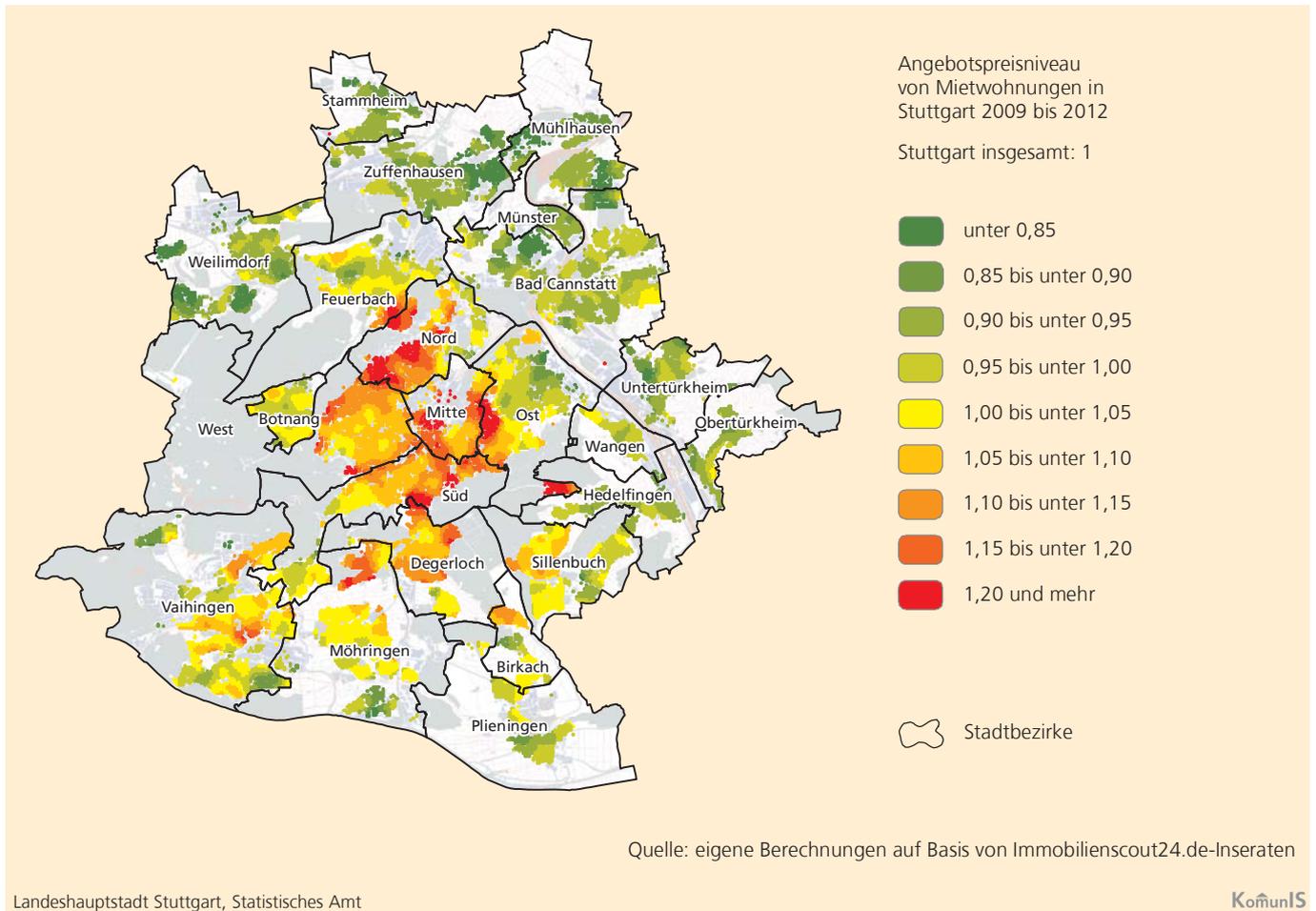
Angebotsmieten steigen 2012 um 9,8 Prozent

Demnach stiegen die Angebotsmieten für Wohnungen vergleichbarer Fläche und vergleichbaren Baujahrs von Anfang 2011 bis Ende 2012 um 9,8 Prozent. Dabei waren zwischen Anfang 2011 bis April 2012 (dem Zeitpunkt der Erhebung der Mietspiegel-Daten) die Angebotsmieten „nur“ um vier Prozent gestiegen, zwischen April 2012 und dem Jahresende 2012 beschleunigte sich der Preisanstieg stark und betrug 5,2 Prozent. Ab dem Sommer 2012 hat sich die Wohnungsnachfrage somit deutlich erhöht.

Kleinräumige Darstellung des Mietniveaus macht Qualitätsunterschiede der Wohnlagen deutlich

Für die Darstellung des kleinräumigen Mietniveaus in Karte 1.9 wurden die Informationen aus 26 700 inserierten Angeboten der Jahre 2009 bis 2012 verwendet. Dargestellt ist das um Flächen- und Baustruktureffekte bereinigte Mietniveau für vergleichbar große und alte Wohnungen auf 50 m-Rasterquadrat-Ebene. Gelb eingefärbt sind Gebiete mit einer für Stuttgart durchschnittlichen Miethöhe, Rottöne zeigen ein überdurchschnittliches Mietniveau an, Grüntöne ein unterdurchschnittliches. Im Kartenbild erkennbar sind die hohe Lagegunst der Wohngebiete in unmittelbarer Innenstadtnähe und in den Halbhöhen und das preisliche Süd-Nordgefälle im Stadtgebiet.

Karte 1.9: Angebotspreisniveau von Mietwohnungen vergleichbarer Fläche und vergleichbaren Baualters in Stuttgart in den Jahren 2009 bis 2012



82

Stuttgart 2012 auf Rang vier im empirica Mietpreis-Ranking

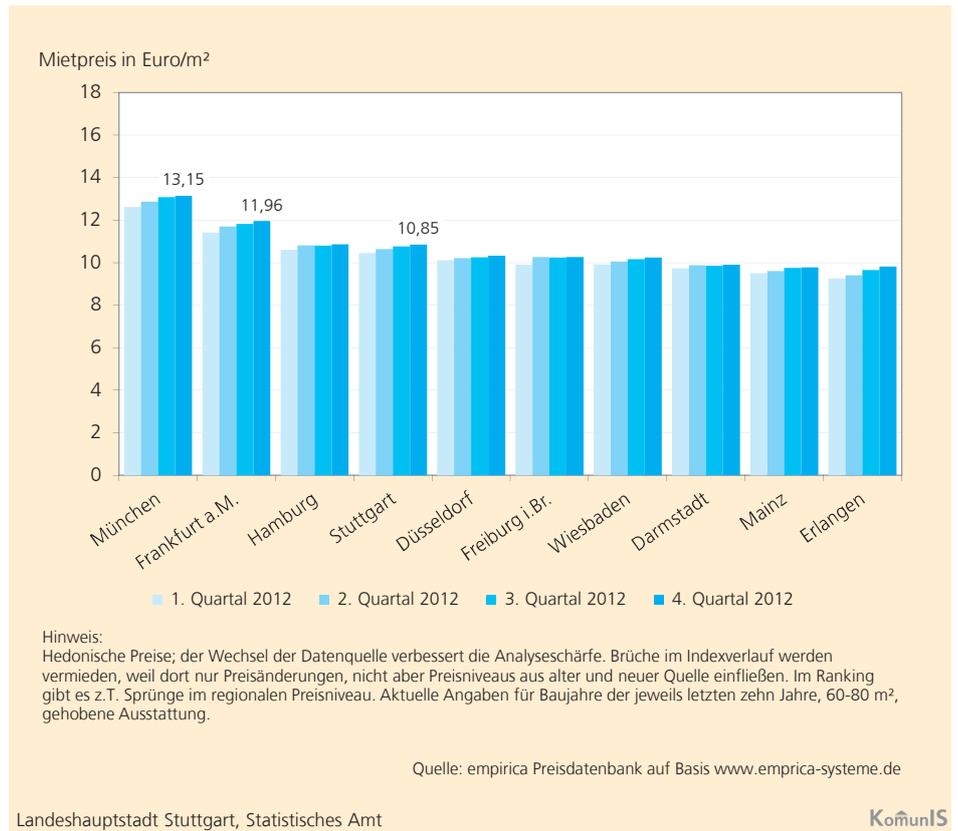
Die durchschnittlichen Angebotsmieten für eine neue Wohnung in den zehn teuersten Städte Deutschlands lagen 2012 nach dem empirica Mietpreis-Ranking zwischen 9,53 Euro/m² in Erlangen und 12,93 Euro/m² in München (vgl. Abbildung 1.52). In Stuttgart war eine Wohnung durchschnittlich für 10,77 Euro/m² zu haben und belegte damit den vierten Rang. Im ersten Quartal 2013 liegen zum ersten Mal in Berlin die inserierten Mieten über zehn Euro, damit ist die Bundeshauptstadt erstmals im Mieten-Ranking vertreten. Stuttgart schiebt sich an Hamburg vorbei auf Platz drei (11,26 Euro/m²).

5.4.3 Mietbelastung

Mietbelastungsquote in Stuttgart leicht über dem Landeswert

Der Anteil des Nettoeinkommens, den ein Stuttgarter Mieterhaushalt für seine Miete aufwenden muss, lässt sich aus Mikrozensusdaten ableiten. Die in vierjährigen Zeitabständen stattfindende „Zusatzerhebung zur Wohnsituation“ wurde zuletzt 2010 durchgeführt. Demnach ist davon auszugehen, dass die Mietbelastungsquote in Stuttgart mit 23,6 Prozent (bruttokalt), beziehungsweise 27,5 Prozent (bruttowarm) leicht vom Landeswert in Baden-Württemberg nach oben abweicht (Landeswert: 22,4, bzw. 26,5 %). Die durchschnittliche Miethöhe in Stuttgart liegt zwar um 15 Prozent (bruttokalt) und um 13,5 Prozent (bruttowarm) über dem Landesdurchschnitt, aber auch das durchschnittliche Nettoeinkommen eines Mieterhaushaltes dürfte um etwa zehn Prozent höher sein als das mittlere Einkommen in Baden-Württemberg (Definition zur Brutto- und Nettokaltmiete siehe Glossar).

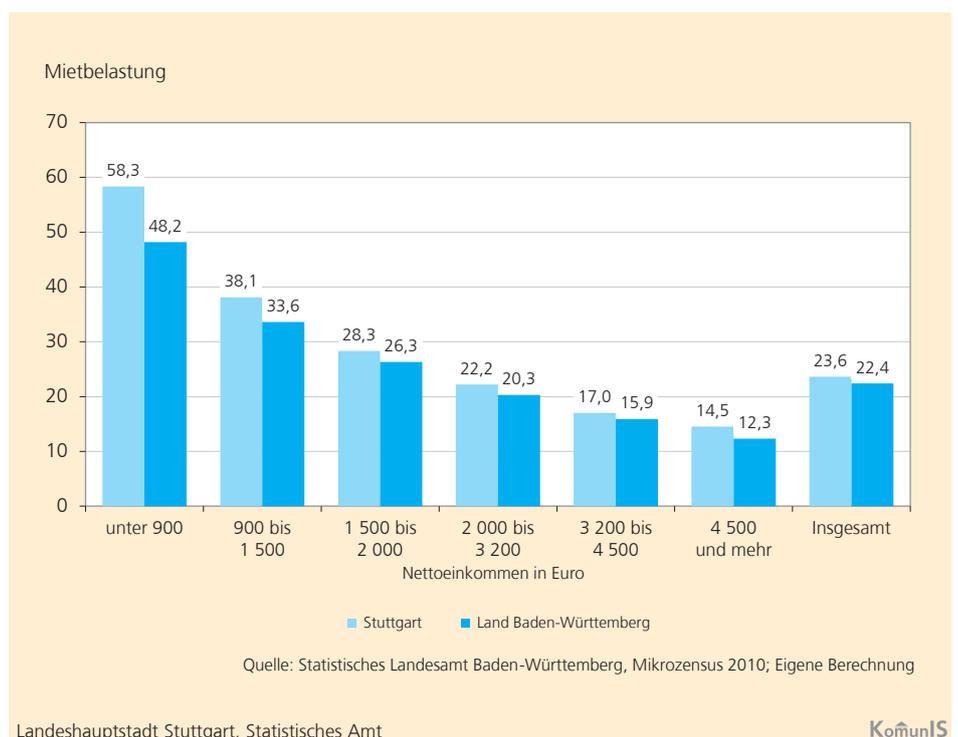
Abbildung 1.52: Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking 2012



Deutlich höhere Mietbelastung bei einkommensschwachen Haushalten

Für einkommensschwache Mieterhaushalte ist die durchschnittliche Mietbelastungsquote allerdings erheblich höher als im Schnitt. Während Mieterhaushalte mit weniger als 1500 Euro Nettoeinkommen im Schnitt 43 Prozent (bruttokalt)/ 49 Prozent (bruttowarm) ihres Einkommens für das Wohnen verwenden, beträgt die Mietbelastungsquote in der Netto-Einkommensklasse „4500 Euro und mehr“ nur 15 beziehungsweise 17 Prozent – trotz der in absoluten Zahlen etwa doppelt so hohen Mietausgaben (vgl. Abbildung 1.53).

Abbildung 1.53: Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Mieterhaushalten in Stuttgart und Baden-Württemberg im Jahr 2010 nach Einkommensklassen



6 Wohnungsmarktregion Stuttgart

Wohnstandortwahl bezieht auch das Stadtumland mit ein

Wohn- und Wohnstandortentscheidungen lassen sich kaum auf Gemeinde- oder Kreisebene fassen, denn die Aktionsräume von Haushalten sind unabhängig von administrativen Grenzen: Sie werden einerseits durch individuelle Verhaltensmuster – finanzielle Situation, Familienstand, Wohnwünsche – geprägt, andererseits durch großräumige Aspekte – Arbeitsmarkt, Verkehrs- und Freizeitinfrastruktur der Region – bestimmt. Auch die örtliche oder regionale Planung beeinflusst das Angebot wie die Nachfrage nach Wohnungen.⁶⁶

Wohnungsmarktregion Stuttgart: Kernstadt und Umlandgemeinden im 10 bis 20 Kilometer-Umkreis

Die Wohnungsmarktregion Stuttgart (vgl. Karte 1.10), bestehend aus der Kernstadt Stuttgart, dem näheren Umland (angrenzende Gemeinden im 10 Kilometer-Umkreis) und dem mittleren Umland (10 bis 20 Kilometer), liegt in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Europas. Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Kernstadt führt zur Verdrängung ins Umland. Die Folge ist ein weiterhin, wenn auch abgemilderter, negativer Wanderungssaldo und eine noch immer anhaltende Suburbanisierung (siehe Kapitel 3.1.1). Gerade Familien finden den für sie passenden Wohnraum, vor allem das noch immer beliebte Einfamilienhaus, eher im Umland von Stuttgart, wobei es sich aber nicht unbedingt um den bevorzugten Wohnstandort handeln muss, wie alle in den letzten Jahren durchgeführten Umfragen in Stuttgart zeigen. Die Nachfrage im Umland erhöht auch dort die Mieten und Immobilienpreise und trägt die Suburbanisierung in die weiter entfernten Gebiete der Region.

6.1 Regionale Wohnungsmarktindikatoren

Wohnungsmarkt Stuttgart durch regionale Verflechtungen gekennzeichnet

Wohnungsmarktregionen sind aufgrund vielfältiger Verflechtungen eine wichtige Raumkategorie der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung. So stehen Wanderungsaktivitäten, Baugeschehen, Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung, Neu- und Wiedervermietungsflächen, Immobilienpreise in einem wechselseitigen Wirkungsgefüge mit vielfältigen Auswirkungen auf das Marktgeschehen. Der räumlich erweiterte regionale Blick ist wichtig, um den Wohnungsmarkt Stuttgart in der Tragweite seiner urbanen Verflechtung qualifiziert erfassen zu können.⁶⁷

Ausgewählte Eckwerte zur Wohnungsmarktregion Stuttgart (vgl. Tabelle 1.42):

Rückläufige Bautätigkeit in Region und Land, positiver Trend in Stuttgart

- Im Gegensatz zu der seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts stark rückläufigen Wohnbautätigkeit in der Region und in Baden-Württemberg lässt sich in Stuttgart ein stabiler positiver Trend beobachten. Mit 5,2 Fertigstellungen auf 1000 Wohnungen des Wohnungsbestandes lag Stuttgart 2010 erstmals sogar vor dem Regions- und Landeswert, fiel aber 2012 wieder auf eine Quote von 4,7 zurück (vgl. Abbildung 1.54, Tabelle 1.43).

Im Umland deutlich höherer Anteil an Einfamilienhäusern

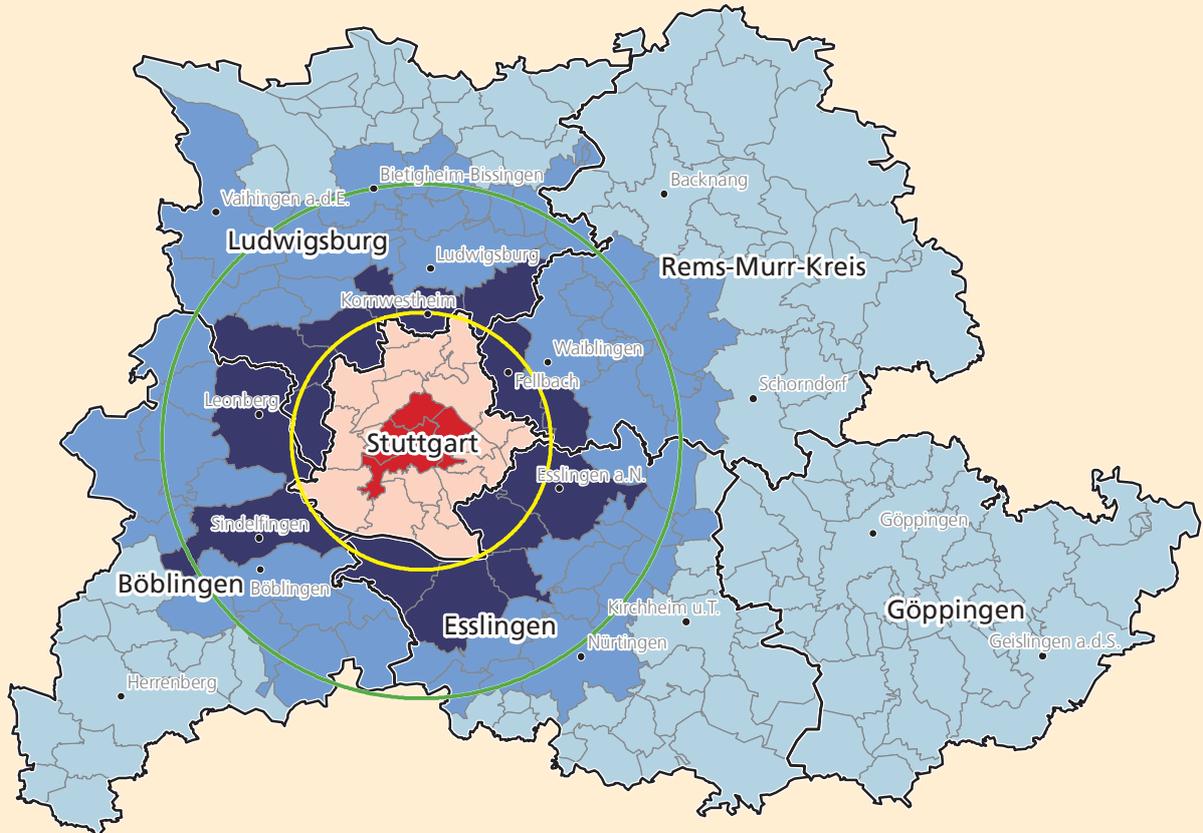
- Mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum Stuttgart steigt sowohl der Anteil an Einfamilienhäusern als auch die Wohneigentümerquote stetig an. 2011 lag der Wohnungsanteil bei Einfamilienhäusern in der Kernstadt Stuttgart bei 7,6 Prozent, im näheren Umland bei 17,1 Prozent und im mittleren Umland schon bei 25 Prozent. In der übrigen Region befinden sich nahezu zwei Drittel aller Wohnungen in einem Einfamilienhaus (vgl. Karte 1.11). Trotz reger Bautätigkeit in diesem Segment, zwischen 2006 und 2011 lag die Bestandsveränderungsquote bei Einfamilienhäusern von 5,1 Prozent deutlich über dem vergleichbaren Anteil im näheren und mittleren Umland (4,4 %) und der übrigen Region (3,4 %), ist Stuttgart hier nur eingeschränkt konkurrenzfähig.

Seit 2006 Bautätigkeit bei Eigenheimen in Stuttgart stärker

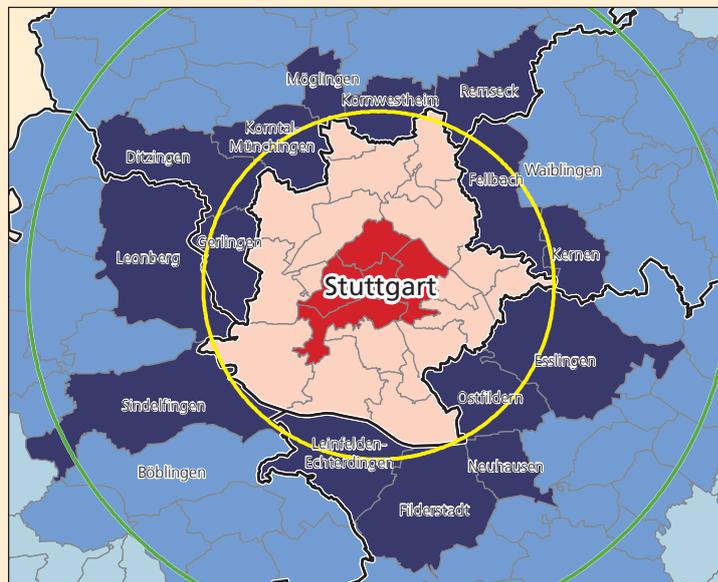
Wohneigentümerquote im Umland höher

- Stuttgart verfügt zwar über einen hohen Anteil an Eigentümerwohnungen (Platz 2 im Großstadtranking), kommt aber nicht an die Quote im Umland heran. Der Anteil der Wohneigentümer-Haushalte von 30,1 Prozent in der Kernstadt steigt über 45,9 Prozent im näheren Umland auf 51,6 Prozent im mittleren Umland von Stuttgart. Die Eigentümerquote für die restliche Region von 57,3 Prozent liegt sogar über dem Landesdurchschnitt von 52,8 Prozent (vgl. Karte 1.12 und Tabelle 1.42).⁶⁸

Karte 1.10: Wohnungsmarktregion Stuttgart



Ausschnitt Stuttgart und angrenzende Gemeinden

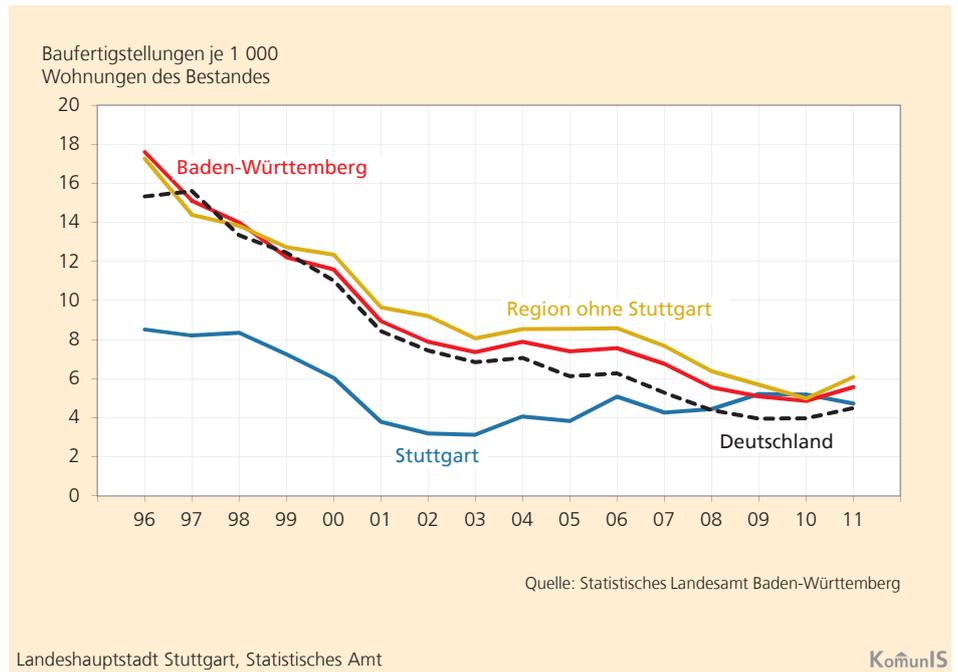


Gebietseinteilung der Wohnungsmarktregion Stuttgart

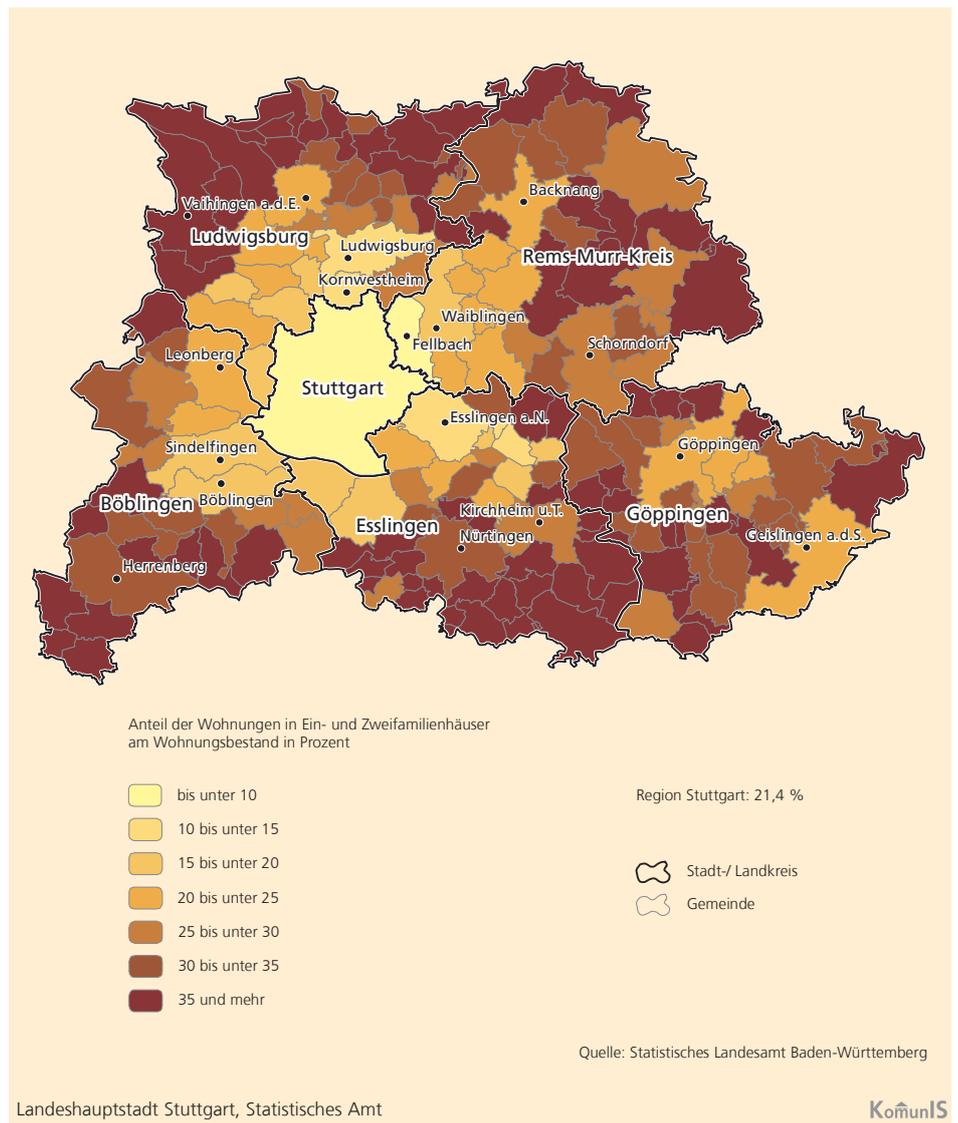
- Inneres Stadtgebiet Stuttgart
- Äußeres Stadtgebiet Stuttgart
- Näheres Umland (<10 km)
- Mittleres Umland (10 bis 20 km)
- Übrige Region Stuttgart
- 10 km Umkreis vom Marktplatz Stuttgart
- 20 km Umkreis vom Marktplatz Stuttgart
- Stadt-/ Landkreis der Region Stuttgart
- Gemeinde der Region Stuttgart/ Stadtbezirk Stuttgart

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt

Abbildung 1.54: Baufertigstellungen je 1000 Wohnungen des Bestandes 1996 bis 2011



Karte 1.11: Wohnungen in Einfamilienhäusern in Gemeinden der Region Stuttgart 2011



Deutlicher Anstieg der Angebotsmieten in Stuttgart 2011 bis 2012 um 9,8 %

Mietpreisniveau der an Stuttgart angrenzenden Landkreisen zwischen 76 und 82 % des Stuttgarter Niveaus

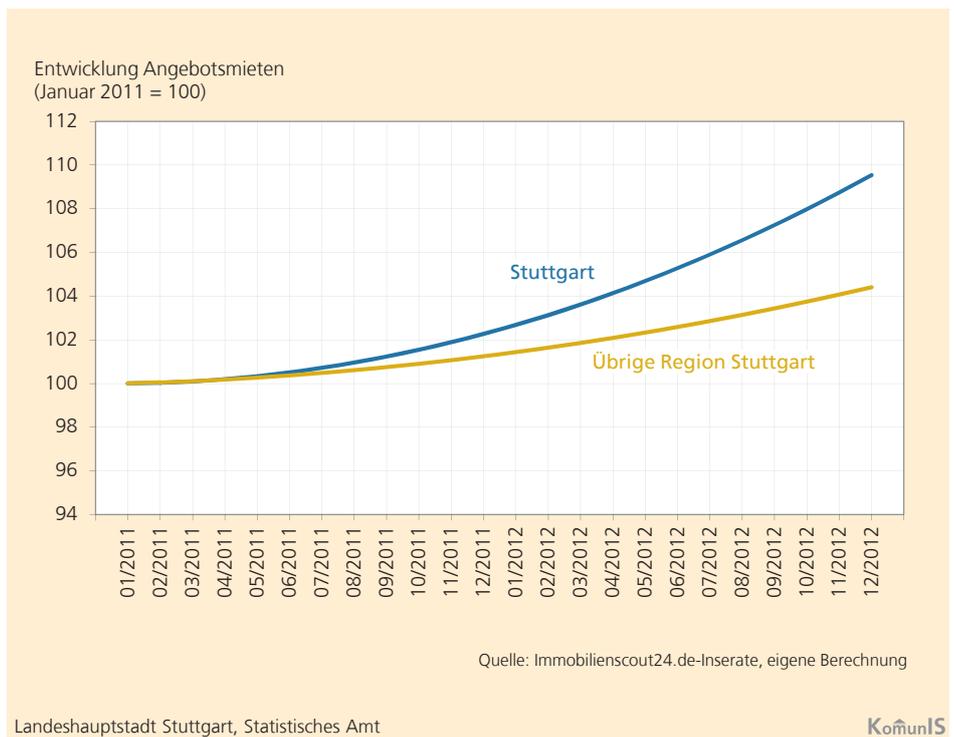
Dauerhaftigkeit der Marktanspannung kann infrage gestellt werden

- Das enge Wohnungsangebot und die wirtschaftliche Dynamik führten in den letzten zwei Jahren in Stuttgart und im weiteren Verlauf auch in der Region Stuttgart zu einem deutlichen Anstieg der Mieten. Die Auswertung der Immobilienscout-Angebotspreise für Mietwohnungen ergibt für den Zeitraum Januar 2011 bis Dezember 2012 einen Preisanstieg in Stuttgart um 9,8 Prozent, in den Landkreisen der Region betrug er 4,6 Prozent. Nach einer etwa parallel verlaufenden Mietpreisentwicklung in Stuttgart und den Landkreisen der Region kam es ab Herbst 2011 in Stuttgart zu einem starken Preisschub. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisanstieg lag in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum bei 4,0 Prozent, der Nettokaltmietenanstieg bei 1,7 Prozent (vgl. Abbildung 1.55).

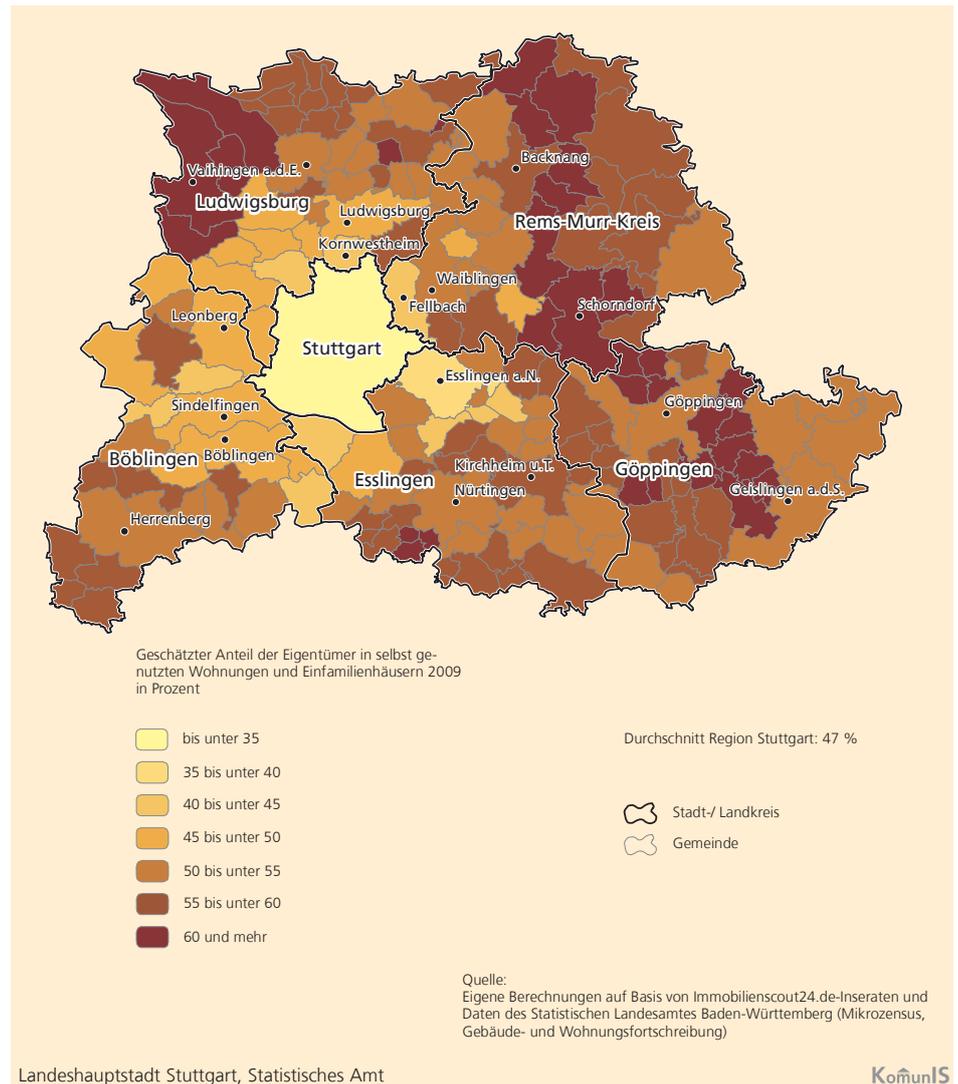
Mit 6,2 Prozent war unter den Landkreisen der Region der Preisanstieg im Kreis Esslingen am höchsten, gefolgt vom Kreis Böblingen (5,1 %), Kreis Ludwigsburg (5,0 %), Rems-Murr-Kreis (3,6 %) und dem Kreis Göppingen (2,1 %). Die Mietpreisabstände zwischen Stuttgart und den Landkreisen der Region für vergleichbar große und alte Wohnungen wuchsen von 17,4 Prozent im Januar 2011 auf 21,3 Prozent im Dezember 2012 an. Am günstigsten ist das Mietwohnen im Kreis Göppingen mit Mietpreisen von 66 Prozent des Stuttgarter Niveaus. In den an Stuttgart direkt angrenzenden Kreisen bewegen sich die Mieten für vergleichbaren Wohnraum zwischen 76 Prozent (Rems-Murr-Kreis) und 82 Prozent (Kreis Esslingen) des Stuttgarter Niveaus (Stand Dezember 2012).

Die starke Marktanspannung in Stuttgart ist die Folge der sehr guten wirtschaftlichen Situation im Ballungsraum Stuttgart und einer relativ starken Zuwanderung aus den europäischen Krisenstaaten. Sondereffekte wie stark besetzte Geburtenjahrgänge im Ausbildungs- und Studienalter in Kombination mit der Abschaffung der Wehrpflicht und doppelter Abiturjahrgänge verstärken diesen Effekt. Die Dauerhaftigkeit dieser Entwicklung ist aber infrage zu stellen: Der Rückgang der Zahl junger Erwachsener in Deutschland wird sich auf den Zuzugsort Stuttgart ebenso auswirken, wie eine mittelfristige Normalisierung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Europa.

Abbildung 1.55: Entwicklung der Angebotsmieten in Stuttgart und in der Region Stuttgart seit 2011



Karte 1.12: Eigentümer in selbst genutzten Wohnungen und Einfamilienhäusern in Gemeinden der Region Stuttgart 2009



6.2 Wohnungsmarktbelastung

Wohnungsknappheit in Stuttgart ist Folge eines kräftigen Einwohnerzuwachses

Die bereits im Kapitel 4.1 erläuterte hohe Wohnungsmarktbelastung Stuttgarts zeigt sich im regionalen Vergleich besonders deutlich. Stuttgart hatte im vergangenen Fünfjahreszeitraum ein kräftiges Einwohnerplus von 2,5 Prozent zu verzeichnen, während die Gemeinden im näheren Umland um 1,4, im mittleren Umland nur noch um 0,5 Prozent wuchsen. Die übrige Region verlor sogar Einwohner.

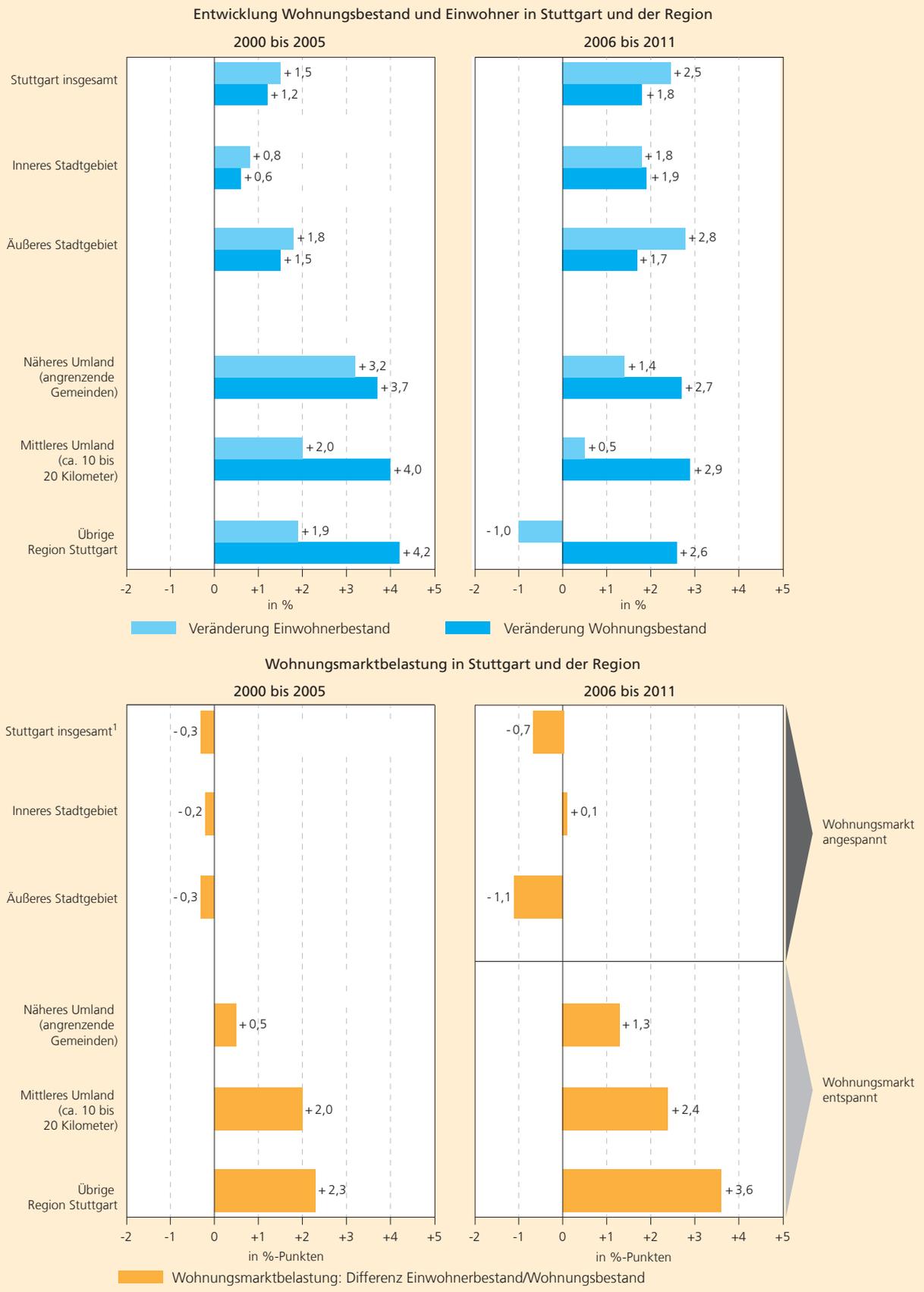
Bauquote in Stuttgart trotz Steigerung niedriger als im Umland

Die Steigerung der Bautätigkeit in Stuttgart, die zwischen 2006 und 2011 zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes um 1,8 Prozent führte, liegt trotz des kräftigen Rückgangs der Bautätigkeit in der Region und im Land noch weit unter der dortigen Bauquote. Im näheren Umland wuchs der Wohnungsbestand um 2,7 Prozent, im mittleren Umland um 2,9 Prozent.

Wohnungsmarktbelastungsfaktor hat sich im Zeitraum 2006/2011 von - 0,3 auf - 0,7 vergrößert

Die Wohnungsmarktbelastung in Stuttgart⁶⁹, das ist der errechnete Abstand der Wohnungsbestandsentwicklung zur Einwohnerentwicklung, ist seit 2006 mit einem Wert von minus 0,7 Prozentpunkten deutlich größer geworden und zeigt sich besonders im äußeren Stadtgebiet (-1,1). Der starken Bevölkerungszunahme seit 2006 um 2,8 Prozent stand dort nur eine Wohnungsbestandserweiterung von 1,7 Prozent gegenüber. Im Gegensatz dazu steht die nach diesen Kriterien berechnete völlig entspannte Wohnungsmarktsituation im Umland von Stuttgart, die sich in den letzten fünf Jahren noch weiter entspannt hat. Das nähere Umland mit den angrenzenden Gemeinden hat eine positive „Belastungsquote“ von 1,3, das mittlere Umland von 2,4 Prozentpunkten (vgl. Abbildung 1.56 und Tabelle 1.44).

Abbildung 1.56: Wohnungsmarktbelastung in Stuttgart und im Umland 2000 bis 2011



¹ Unter Berücksichtigung von Sonderentwicklungen im Einwohnerbestand.

Quelle: Statistische Landesämter, eigene Berechnungen

7 Wohnungsmarkt Stuttgart im Großstadtvergleich

Vergleichbare und aussagekräftige Informationen tragen dazu bei, Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes der eigenen Stadt zu erkennen. Neben quantitativen Indikatoren spielen aus Umfragen gewonnene qualitative Einschätzungen, zum Beispiel zur Wohnungsversorgung, eine wichtige Rolle bei der Beurteilung von Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt:

- Anteil Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand

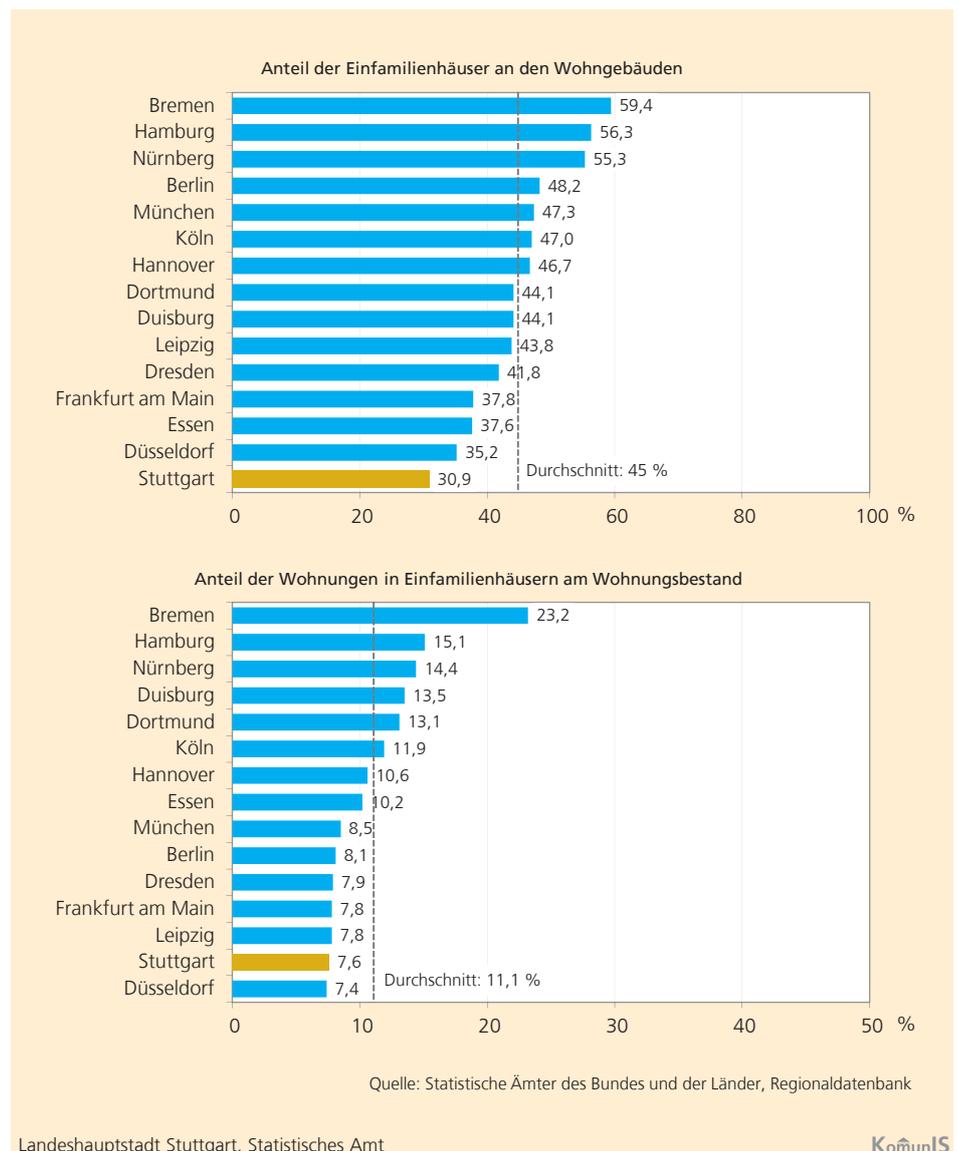
Stuttgart ist kompakteste Großstadt Deutschlands ...

Topografische Gegebenheiten und eine relativ kleine Gemarkungsfläche, aber vor allem die Grundsätze der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung haben Stuttgart mit einer Siedlungsdichte von 5304 Einwohnern und einer Bebauungsdichte von 2796 Wohnungen je m² Siedlungs- und Verkehrsfläche zur kompaktesten Großstadt in Deutschland gemacht, die mit 49,5 Prozent den höchsten Anteil an unverbauter Fläche besitzt.

... und hat den geringsten Anteil an Einfamilienhäusern

In der Folge ist der Anteil an flächenintensiven Einfamilienhäusern im Großstadtvergleich relativ klein. Mit 30,9 Prozent am Gebäudebestand liegt der Anteil um 14,1 Prozentpunkte unterhalb des großstädtischen Durchschnitts und Stuttgart damit auf dem letzten Rang. Auch der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern ist mit 7,6 Prozent stark unterdurchschnittlich, hier belegt Stuttgart aber vor Düsseldorf den vorletzten Platz (vgl. Abbildung 1.57).

Abbildung 1.57: Einfamilienhäuser und Wohnungen in Einfamilienhäusern im Großstadtvergleich 2011

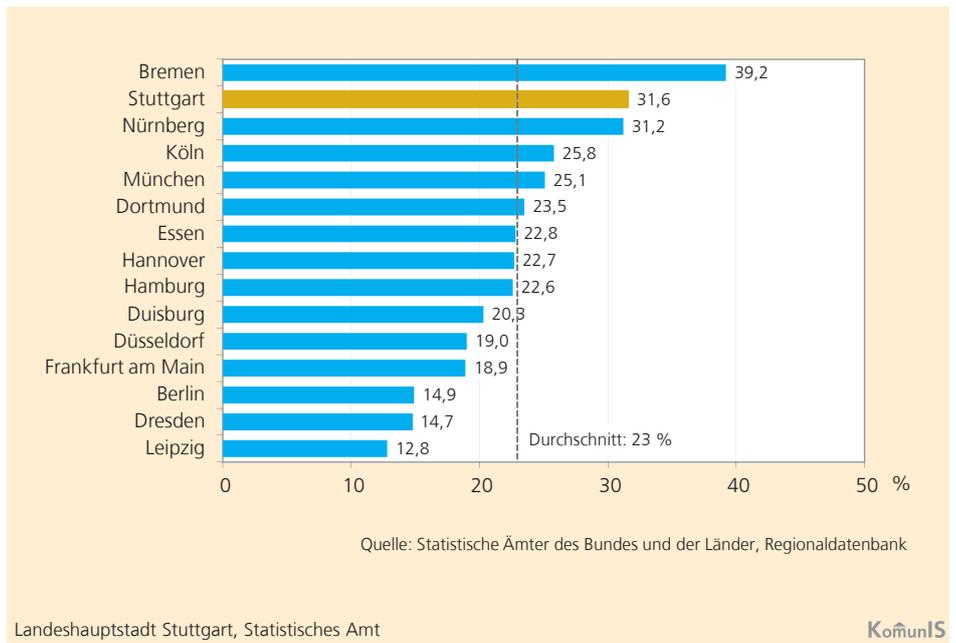


Beim Anteil der Eigentümerwohnungen liegt Stuttgart auf Rang zwei, ...

• Anteil Eigentümerwohnungen am Wohnungsbestand

Im Durchschnitt lag der Anteil der Eigentümerwohnungen in den 15 deutschen Großstädten 2010 bei 23 Prozent, einen Prozentpunkt mehr als bei der Mikrozensususerhebung 2006. Stuttgart belegt mit 31,6 Prozent Eigentümerwohnungen nach wie vor den zweiten Platz. München (25,1 %) ist im Tausch mit den NRW-Städten Duisburg, Dortmund und Essen, die in den letzten Jahren offensichtlich mehr Mietwohnungen gebaut haben, von Rang sieben auf Rang fünf vorgerückt (vgl. Abbildung 1.58).

Abbildung 1.58: Eigentümerwohnungen im Großstadtvergleich 2011



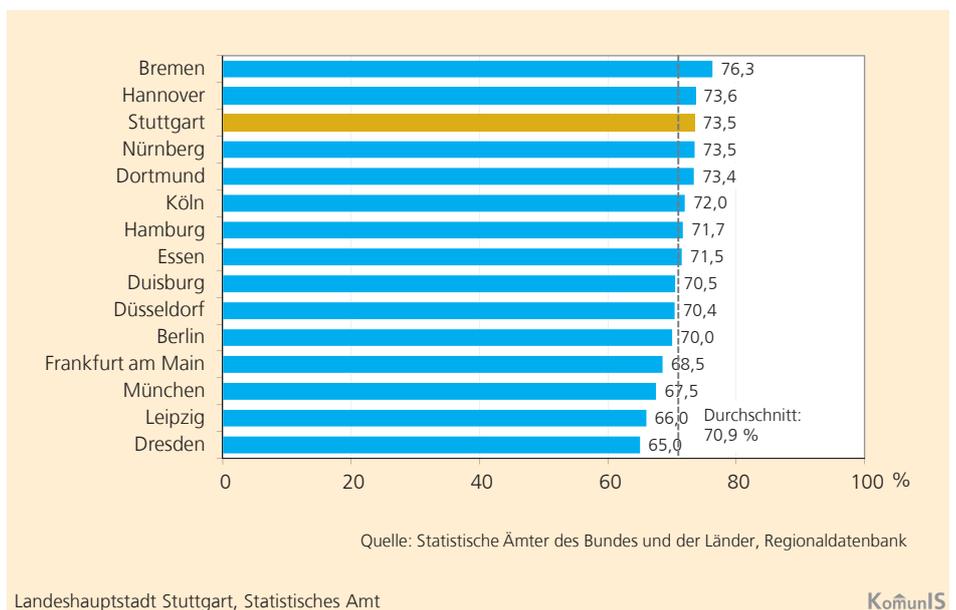
92

... bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße auf Rang drei

• Wohnungsgröße nach der Wohnfläche

Eine Eigentümerwohnung ist in Stuttgart im Durchschnitt um 22 m² größer als eine Mietwohnung. In Folge der hohen Wohneigentümerquote ist auch die durchschnittliche Wohnung größer. Mit 73,5 m² liegt Stuttgart hinter Bremen und Hannover zusammen mit Nürnberg auf dem dritten Platz des Großstadt-rankings (vgl. Abbildung 1.59).

Abbildung 1.59: Wohnfläche je Wohnung im Großstadtvergleich 2011



Überwiegend starke Einwohnerzuwächse in den Großstädten, ...

... aber nur mäßige Bautätigkeit führten seit 2006 zu einer deutlich größeren Marktanspannung

*Bürgerumfrage 2013:
Für 69 % der Stuttgarter sind die hohen Mieten das größte Problem*

*Urban Audit-Befragung 2012:
Beurteilung der Wohnkosten hat sich weiter verschlechtert*

- Wohnungsmarktbelastung

Auch für den Großstadtvergleich ist der Wohnungsmarktbelastungsfaktor, das ist die Differenz zwischen Einwohner- und Wohnungsbestandsveränderung, ein aussagekräftiger Indikator (vgl. Abbildung 1.60).

Mit Ausnahme der Städte Essen, Dortmund und Duisburg, die kräftige Einwohnerverluste hinnehmen mussten, hatten alle anderen Großstädte seit 2006 teilweise starke Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Neun Städte liegen dabei über dem großstädtischen Mittel von 2,3 Prozent, in München, Frankfurt, Leipzig und Dresden sogar zwischen 5,0 und 6,5 Prozent. Der Wohnungsbestand mit Zuwachsraten um 0,4 Prozent konnte aber mit der Bevölkerungsentwicklung in diesen Städten nicht Schritt halten. In der Folge haben seit 2006 acht weitere Großstädte mit den Auswirkungen eines angespannteren Wohnungsmarktes zu kämpfen. Stuttgart liegt mit einem Belastungsfaktor von – 0,7 Prozentpunkten noch unter dem Mittelwert der Großstädte (– 0,9). Dresden, Leipzig und München führen das Ranking der Wohnungsmarktbelastung mit Werten um - 4,5 beziehungsweise - 3,6 an.

- Wohnungsversorgung aus Sicht der Bevölkerung

Neben den objektiven Kennziffern zur Wohnungsversorgung ist auch die Sicht der Bürgerinnen und Bürger über die Wahrnehmung der Wohnungssituation von Bedeutung. Den hohen Zufriedenheitswerten mit dem Wohnstandort Stuttgart steht in den regelmäßig durchgeführten Bürgerumfragen aber auch seit Jahren die starke Kritik an einem mangelhaften Wohnungsangebot und dem hohen Mietpreisniveau gegenüber. So empfanden 69 Prozent der Befragten die hohen Mieten auch 2013 wieder als das größte Problem in der Stadt, acht Prozentpunkte mehr als 2011.⁷⁰

Auch in der vierten 2012 durchgeführten europäischen Urban Audit-Befragung hat sich die ohnehin pessimistische Meinung der Stuttgarter Bevölkerung zur Frage „Ist es leicht in Stuttgart eine gute Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu finden“ weiter verschlechtert.⁷¹ Aus dem Differenzwert der Antwortvorgaben „stimme sehr zu/stimme eher zu“ und „stimme überhaupt nicht zu/stimme eher nicht zu“ wurden Indexpunkte errechnet und auf 0 bis 100 standardisiert. Je höher der Wert, desto größer ist die Zustimmung zur Aussage.

2006 lag in Stuttgart das ermittelte Niveau bei 14, 2009 bei 12 Indexpunkten, und nur die Münchener Bevölkerung bewertete den Wohnungsmarkt im deutschen Städtevergleich noch schlechter (vgl. Abbildung 1.61). In der Urban Audit-Befragung 2012 erreichte Stuttgart bei dieser Frage dann nur noch einen Indexwert von 10. Noch wesentlich schlechter beurteilten allerdings die Universitätsstädte Städte Freiburg, Konstanz mit 3 Punkten, Frankfurt mit 7 Punkten die Kostensituation auf dem Wohnungsmarkt.⁷¹

Abbildung 1.60: Wohnungsmarktbelastung im Großstadtvergleich 2000/2005 und 2006/2011

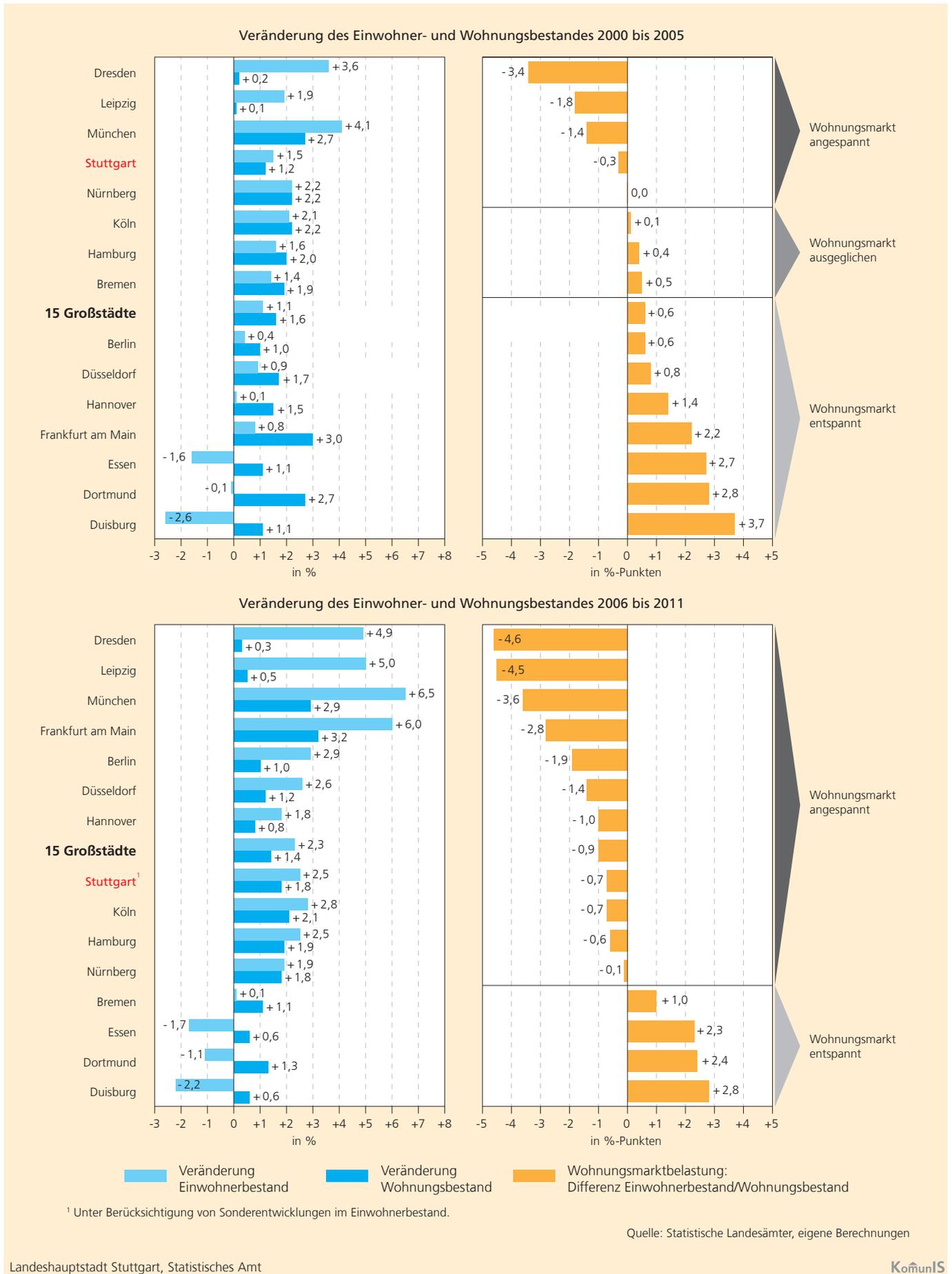
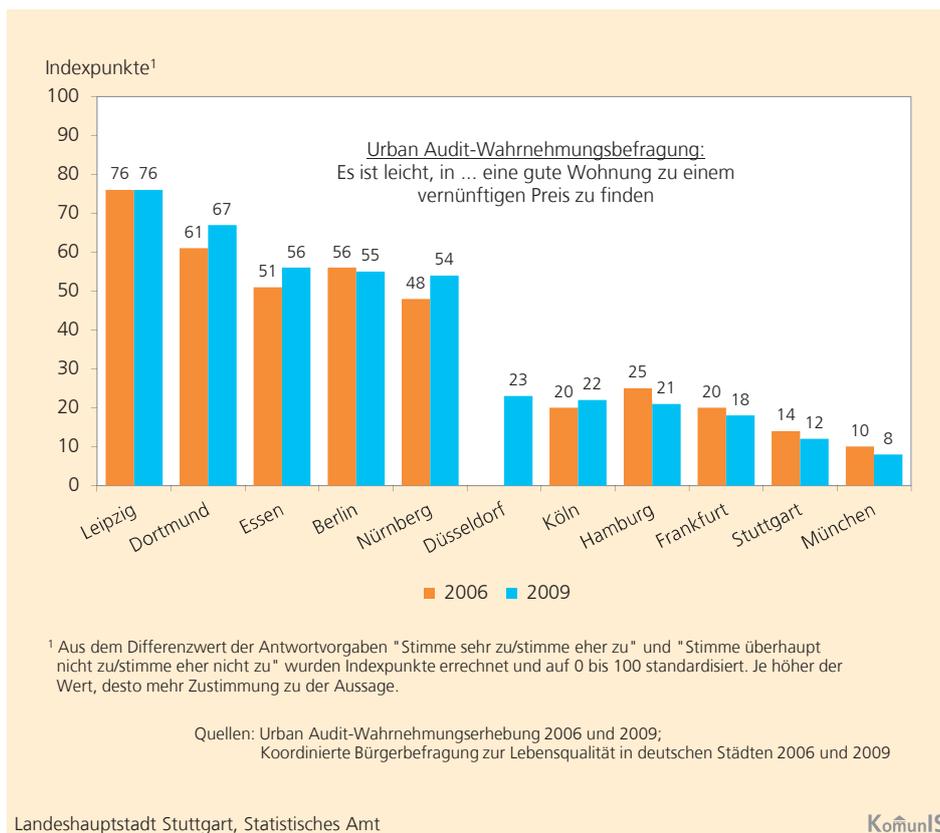


Abbildung 1.61: Urban Audit-Befragung zu Wohnkosten in deutschen Großstädten 2006 und 2009



8 Anmerkungen und Literaturverzeichnis

- 1 BBSR (Hrsg.) (2011): Müller, Rolf (Leiter der Gruppe Wohnungs- und Immobilienwesen im BBSR), Vorwort, S. 2.
- 2 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 2.
- 3 Es gibt keine allgemein verbindliche Definition der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hierzu zählen gemäß der Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes die Wirtschaftszweige „Grundstücks- und Wohnungswesen“ und „Baugewerbe“, aber auch weitere wichtige Dienstleistungsunternehmen wie z. B. Architektur- und Ingenieurbüros, Banken, Wirtschaftsberater oder Gebäudereinigungsfirmen. Eine engere Begriffsfassung zählt dagegen nur die Bewirtschaftung von Immobilien zur Wohn- und Immobilienwirtschaft hinzu, was weitgehend dem Wirtschaftszweig „Grundstücks- und Wohnungswesen“ entspricht.
- 4 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 19.
- 5 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 20.
- 6 Vgl. Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2012. S. 33.
- 7 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 33.
- 8 Tätige Personen sind alle männlichen und weiblichen im Betrieb tätigen Inhaber, Mitinhaber, Familienangehörige und Arbeitskräfte, die in einem Arbeitsverhältnis zum Betrieb stehen, auch unbezahlt mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte.
- 9 Vgl. Internetseite Landeshauptstadt Stuttgart – Stadtentwicklungsplanung. <http://www.stuttgart.de/item/show/338954>
- 10 Vgl. Internetseite Landeshauptstadt Stuttgart – Stadtentwicklungsplanung. <http://www.stuttgart.de/item/show/145886>
- 11 Zeitstufenliste Wohnen 2010. Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart. Gemeinderatsdrucksache 550/2010.
Zeitstufenliste Wohnen 2010 – Potenziale für den Wohnungsbau – Sachstandsbericht 2012. Gemeinderatsdrucksache 431/2013.
- 12 Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart, S.17. Vorrang der Innenentwicklung heißt, Verzicht auf größere Neubauf Flächen und eindeutiger Vorrang für die Mobilisierung der Bauflächenpotenziale im Bestand. Dichte, Nutzungsmischung und Polyzentralität sollen gefördert werden.
- 13 Anlage 1 zur Gemeinderatsdrucksache 550/2010, Zeitstufenliste Wohnen 2010. Ergebnis der Fortschreibung. S. 1.
- 14 Anlage 1 zur Gemeinderatsdrucksache 550/2010, Zeitstufenliste Wohnen 2010. Ergebnis der Fortschreibung. S. 5.
- 15 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Grundsatzbeschluss für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart. Gemeinderatsdrucksache 894/2010, S. 2.
- 16 StadtKernZiele. Innenstadt-konzept Entwurf 2006. Hrsg. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, S. 12,15.
- 17 Umbau- und Ausbauquote: Anteil der fertig gestellten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Umbau und Ausbau) an den fertig gestellten Wohnungen insgesamt.
- 18 80 Prozent der bundesweiten Wohnungsbauinvestitionen wurden 2010 in Beständen getätigt.
- 19 Zu den Wohnräumen zählen Wohn- und Schlafräume ab 6 m², sowie Küchen unabhängig von der Größe.
- 20 Erweiterung des Hochbaustatistikgesetzes (HBauStatG) infolge der Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien - EAG EE) am 12.4.2011 durch den Bundestag.
- 21 Zu den Wohnräumen zählen Wohn- und Schlafräume ab 6 m², sowie Küchen unabhängig von der Größe.
- 22 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 86-88.
- 23 http://www.bmvbs.de/DE/EffizienzhausPlus/Haus/effizienzhaus-plus-haus_node.html
- 24 Stein, Ulrich: Zusammenhänge/Interdependenzen zwischen Gebäudealter und -größe, Art des Wohneigentums und Wohnsitz des Eigentümers, Wohlstandsniveau des Wohngebietes und der Sanierungsintensität von Wohngebäuden. Statistisches Amt der Stadt Stuttgart, unveröffentlichte Auswertungsergebnisse, November 2012, 11 S.

- 25 Stein, Ulrich: Zusammenhänge/Interdependenzen zwischen Gebäudealter und -größe, Art des Wohneigentums und Wohnsitz des Eigentümers, Wohlstandsniveau des Wohngebietes und der Sanierungsintensität von Wohngebäuden. Statistisches Amt der Stadt Stuttgart, unveröffentlichte Auswertungsergebnisse, November 2012, S. 4.
- 26 Adam, Brigitte; Sturm Gabriele: „Neue Attraktivität und Attraktivitätspolitik der Städte. In: Die Attraktivität großer Städte. Hrsg. BBSR, S. 97.
- 27 Schmitz-Veltin, Ansgar: Geburtenentwicklung in Stuttgart – zwischen Fertilitätsrückgang und Geburtenboom. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 9/2012, S. 308-318.
- 28 Vgl. Schmitz-Veltin, Ansgar: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnungen in Stuttgart im Jahr 2010. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 5/2011, S. 162-172.
- 29 Herfert, Günter; Osterhage, Frank: Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden 2012, S. 86-112.
- 30 Vgl. Schmitz-Veltin, Ansgar: Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 4/2012, S. 129-149.
- 31 Der Anstieg der ausgewiesenen Zahl der Haushalte beträgt lediglich 4,5 Prozent. Allerdings ist die Zeitreihe der Haushalteentwicklung aufgrund der Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 1. Januar 2011 nicht konsistent, da die Zahl der Haushalte vor 2010 infolge einer hohen Anzahl an Karteileichen bei den mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen überschätzt wurde. Tatsächlich stieg die Zahl der Haushalte zwischen 2000 und 2012 um rund 7 Prozent an.
- 32 Gunderlach, Robert: Familien in der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zahl der Familien mit minderjährigen Kindern in Stuttgart hat 2011 leicht zugenommen. In: Statistik und Informationsmanagement Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 11/2012, S. 366-391.
- 33 Siehe <http://www.stuttgart.de/item/show/145886>, 13.4.2012
- 34 Bezugsperson hat keine deutsche Staatsangehörigkeit.
- 35 Vgl. Tabelle 1.28
- 36 Auszug aus der Dokumentation: Heilweck-Backes, Inge: Lebensstilspezifische Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 6/2011, S. 184-222.
- 37 Lehrstuhlinhaber an der Philipps-Universität Marburg, Institut für Soziologie.
- 38 Vgl. Otte, Gunnar: Bereichsspezifische Wirkungen von Lebensstilen. In: Rössel, Jörg, Otte Gunnar (Hrsg.): Lebensstilforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 51/2011, S. 373-374.
- 39 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 97.
- 40 Bezugsperson hat keine deutsche Staatsangehörigkeit.
- 41 Daten aus der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2012.
- 42 Vgl. Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Difu-Impulse, 6/2012, S. 9-10.
- 43 Nur Wohngebäude in kommunaler und freigemeinnütziger Trägerschaft.
- 44 Vgl. Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Difu-Impulse, 6/2012, S. 11, 28-29, 33.
- 45 Seniorenhaushalte sind hier Haushalte, deren Haushaltsbezugsperson 65 Jahre und älter ist, und nicht in einer Anstalt wie z.B. einem reinen Pflegeheim lebt.
- 46 Vgl. Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011. Schriftenreihe Forschungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Heft 147, S. 9.
- 47 Bast, Eva-Maria: Altengerechtes Wohnen. In: Staatsanzeiger. Wochenzeitung für Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Nr. 4, 3. Februar 2012, S. 7.
- 48 Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Difu-Impulse, 6/2012, S. 19.
- 49 Vgl. Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Difu-Impulse, S. 83.
- 50 Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: S. 44.

- 51 Vgl. Heilweck-Backes, Inge: Lebensstilspezifische Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 6/2011, S. 208-209.
- 52 Scherzer, Ulrike: In: Bast, Eva-Maria: Altengerechtes Wohnen. Staatsanzeiger. Wochenzeitung für Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Nr. 4, 3. Februar 2012, S.7.
- 53 Kippes, Stephan, Marktforschungsinstitut. In Stuttgarter Zeitung vom 9.2.2013.
- 54 Die Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung als Indikator für eine Wohnungsmarktbelastung wurde erstmals von Michael Haußmann im Monatsheft 4/2008 beschrieben.
- 55 Ausführliche Dokumentation: Heilweck-Backes, Inge, Schmitz-Veltin, Ansgar: Der jährliche Wohnungsbedarf in Stuttgart – neue Trendabschätzung. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 5/2011, S. 173-177.
- 56 Vgl. Beckmann, Klaus J.: Wohnraumversorgung in Städten – eine neue Wohnungsnot?! In Difu-Berichte, 3/2012, S. 2-3.
- 57 Anlage zur Pressekonferenz „Wohnen in Stuttgart“ am 5.12.2013. 14 S.
- 58 Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010. Anforderungen – Datengrundlagen – Verfahren – Produkte. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Juni 2010. BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2010, S. 2.
- 59 Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010. Anforderungen – Datengrundlagen – Verfahren – Produkte. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Juni 2010. BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2010, S. 2.
- 60 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 145.
- 61 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 151.
- 62 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 150.
- 63 Der schriftliche Bericht für das Jahr 2012/13 wird einschließlich detaillierter Bodenrichtwertkarte zur Jahresmitte vorliegen.
- 64 Kapitel 5.4.1 entspricht dem Beitrag, Stein, Ulrich: Mietspiegel 2013/2014 erschienen. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 12/2012, S. 400-401.
- 65 Gesetzlich vorgegeben ist, dass nur relativ marktnahe Wohnungen des freien Wohnungsmarktes bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigt werden können. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen von Freunden und Verwandten angemietete Wohnungen, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. Zusätzlich müssen bei Wohnungen des freien Wohnungsmarktes die Miethöhen innerhalb der letzten vier Jahre vor der Erhebung angepasst oder in dieser Zeit die Wohnung neu vermietet worden sein.
- 66 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, S. 173.
- 67 Vgl. Strauß, Matthias: Wohnungsmarktindikatoren der Region Stuttgart. Statistisches Amt der Stadt Stuttgart, noch unveröffentlichter Beitrag, April 2013, 15 S.
- 68 Vgl. Stein, Ulrich: Altersstruktur der Bewohner von Eigentumswohnungen und prognostischer Ausblick auf die Nachfrageverschiebungen. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 3/2012, S. 108.
- 69 Siehe Anmerkung 54.
- 70 Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt: Die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2013 in der Gesamtschau. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2014, Tabellenteil.
- 71 Städtegemeinschaft Urban Audit (2013) (Hrsg.): 3. Koordinierte Bürgerbefragung. Lebensqualität aus Bürgersicht – Deutsche Städte im Vergleich. Chartbericht 2012.

Literaturverzeichnis

- Adam, Brigitte, Sturm Gabriele: Die Attraktivität großer Städte – ökonomisch, demografisch, kulturell. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes. Hrsg. Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bonn 2012, 119 S.
- Bast, Eva-Maria: Altengerechtes Wohnen. In: Staatsanzeiger. Wochenzeitung für Wirtschaft, Politik und Verwaltung. Nr. 4, 3. Februar 2012, S.7.
- Beckmann, Klaus J.: Wohnraumversorgung in Städten – eine neue Wohnungsnot?! In Difu-Berichte, 3/2012, S. 2-3.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn, 248 S.
- Eberlein, Marion; Klein-Hitpaß, Anne: Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Difu-Impulse, 6/2012, 105 S.
- Gunderlach, Robert: Familien in der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Zahl der Familien mit minderjährigen Kindern in Stuttgart hat 2011 leicht zugenommen. In: Statistik und Informationsmanagement Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 11/2012, S. 366-391.
- Haußmann, Michael: Stuttgart und die weiteren 14 größten Städte der Bundesrepublik als Einwanderungsmagneten – Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre und Ausblick in die mittelfristige Zukunft. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 4/2008, S. 97-110.
- Heilweck-Backes, Inge: Von der Schrumpfung zur Renaissance der (Innen-)stadt? Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung – Stuttgart 2007. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 8/2009, S. 239-262.
- Heilweck-Backes, Inge: Wer zieht wohin in Stuttgart? Junge Wohnmilieus und ihre lebensstilspezifischen Wohnbedürfnisse. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 9/2010, S. 266-285.
- Heilweck-Backes, Inge: Lebensstilspezifische Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 6/2011, S. 184-222.
- Heilweck-Backes, Inge: Lebensstil und Lebensqualität. Ergebnisse aus der Befragung „Lebensstile in Stuttgart“. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 12/2011, S. 428-237.
- Heilweck-Backes, Inge: Wohnungsbau in Stuttgart 2010. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 5/2011, S. 156-162.
- Heilweck-Backes, Inge; Schmitz-Veltin, Ansgar: Der jährliche Wohnungsbedarf in Stuttgart – neue Trendabschätzung. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 5/2011, S. 173-177.
- Heilweck-Backes, Inge; Schöb, Anke: Übergreifende Analyse mit Daten der Stuttgarter Lebensstilbefragung erschienen. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 8/2012, S. 273.
- Herfert, Günter; Osterhage, Frank: Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, Klaus; Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden 2012, S. 86-112.
- Kippes, Stephan: In Stuttgarter Zeitung vom 9.2.2013.
- Landeshauptstadt Stuttgart: Gemeinderatsdrucksache 550/2010. Zeitstufenliste Wohnen 2010. Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart. Beschlussvorlage und Protokoll (Niederschrift Nr. 35).
- Landeshauptstadt Stuttgart: Gemeinderatsdrucksache 894/2010. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Grundsatzbeschluss für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart. Beschlussvorlage und Protokoll (Niederschrift Nr. 91).
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung: StadtKernZiele. Innenstadt-konzept Entwurf 2006. Stuttgart 2006, 164 S.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt: Bericht zur Wohnungssituation in Stuttgart 2006/2007. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2 /2008, 142 S.
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2010: Deutschland im Aufschwung – Wirtschaftspolitik vor wichtigen Entscheidungen. Ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München 2010.
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2011: Aufschwung setzt sich fort – Europäische Schuldenkrise noch ungelöst. Ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München 2011.
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2011: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur. Ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München 2011.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2012: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch. Ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München 2012.

Rössel, Jörg; Otte Gunnar (Hrsg.): Lebensstilforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 51/2011, 458 S.

Schmitz-Veltin, Ansgar: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnungen in Stuttgart im Jahr 2010. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 5/2011, S. 162-172.

Schmitz-Veltin, Ansgar: Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart - Von der Sub- zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 4/2012, S. 129-149.

Schmitz-Veltin, Ansgar: Geburtenentwicklung in Stuttgart - zwischen Fertilitätsrückgang und Geburtenboom. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 9/2012, S. 308-318.

Stein, Ulrich: Altersstruktur der Bewohner von Eigentumswohnungen und prognostischer Ausblick auf die Nachfrageverschiebungen. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 3/2012, S. 108.

Stein, Ulrich: Zusammenhänge/Interdependenzen zwischen Gebäudealter und -größe, Art des Wohneigentums und Wohnsitz des Eigentümers, Wohlstandsniveau des Wohngebietes und der Sanierungsintensität von Wohngebäuden. Statistisches Amt der Stadt Stuttgart, unveröffentlichte Auswertungsergebnisse, November 2012, 11 S.

Stein, Ulrich: Mietspiegel 2013/2014 erschienen. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 12/2012, S. 400-401.

Strauß, Matthias: Wohnungsmarkindikatoren der Region Stuttgart. Statistisches Amt der Stadt Stuttgart, noch unveröffentlichter Beitrag, April 2013, 15 S.

Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010. Anforderungen – Datengrundlagen – Verfahren – Produkte. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, Juni 2010. BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2010, 65 S.

WEEBER+PARTNER, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung (Hrsg.): Neue Qualitäten – Wohnen 50 plus. Fakten, Anforderungen, Beispiele. Stuttgart/Berlin 2010, S.159.

Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin 2011. Schriftenreihe Forschungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Heft 147, 98 S.

Internetseiten

stern: Herbstgutachten 2011. Wirtschaft bremst – Jobmotor brummt weiter. 13.10.2011. www.Stern.de/news/unternehmen/herbstgutachten-2011-wirtschaft-bremst-jobmotor-brummt-weiter-1738282.html.

Bundesregierung: Herbstgutachten: Realwirtschaftliche Daten bleiben positiv. 13.10.2011. www.Bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2011/10/2011-10-13-herbstgutachten-2011.html

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2012 des Rates der Immobilienweisen. <http://www.zia-deutschland.de/presse/pressemitteilungen/fruehjahrgutachten-immobilienwirtschaft-2012-zia-warnt-regulierung-nicht-unterschaetzen/>

Die Gesamtstadt im Blick – Zuständigkeiten und Aufgaben der Stadtentwicklung. <http://www.stuttgart.de/item/show/338954>, 13.4.2012

Stadtentwicklungsplanung. <http://www.stuttgart.de/item/show/142377>, 13.4.2012

Themen und Perspektiven der Stadtentwicklungsplanung. <http://www.stuttgart.de/item/show/348634>, 13.4.2012

<http://www.difu.de/presse/2013-01-15/umbau-zu-altengerechten-kommunen>

9 Tabellen

Tabelle 1.0: Volkswirtschaftliche Kennziffern des Bausektors nach Regionen in Deutschland 2008 bis 2010

Bundesländer	Bauinvestitionen 2008	Bruttowertschöpfung des Baugewerbes 2010	Betriebe im Baugewerbe 2009	Erwerbstätige im Baugewerbe 2010
	Mio. €		Anzahl	1 000 Personen
Nord-Ost (Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern)	19 077	7 478	40 695	218
Nord-West (Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein)	31 439	13 508	48 580	326
Mitte-West (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland)	38 827	12 400	42 894	285
Mitte-Ost (Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen)	22 258	10 771	50 182	316
Süd (Baden-Württemberg, Bayern)	88 030	32 183	101 377	650
Nordrhein-Westfalen	41 828	16 280	65 453	409
Deutschland insgesamt	241 460	92 620	349 181	2 204

Quelle: Statistisches Bundesamt; Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, Umsatzsteuerstatistik (Stat. Bundesamt)

101

Tabelle 1.1: Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken

Jahr	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl		m ²		1 000 Euro	Anzahl		
	Stuttgart insgesamt							
1987	996	1 910	6 657	137 235	305 040	471 534	557	439
1990	953	2 026	7 738	154 763	496 844	740 924	584	369
1995	841	2 238	7 825	157 181	294 813	642 746	400	441
2000	1 036	1 752	7 230	161 200	184 700	459 600	562	474
2001	807	1 103	4 747	106 600	195 600	444 832	397	410
2002	821	930	4 548	101 504	418 858	703 365	424	397
2003	707	911	4 164	92 476	321 499	639 248	287	420
2004	950	1 187	5 302	124 043	324 229	638 213	448	502
2005	847	1 122	5 057	115 700	185 700	389 421	366	481
2006	853	1 494	6 047	146 700	321 100	744 896	422	431
2007 ¹	994	1 260	5 835	137 841	133 197	369 721	546	448
2008	946	1 317	6 122	147 254	208 078	555 087	435	511
2009	979	1 550	6 997	152 305	188 179	526 184	371	608
2010	918	1 550	6 715	164 003	152 672	515 654	388	530
2011	941	1 417	6 202	154 916	177 205	540 432	428	513
2012	870	1 881	7 059	169 905	196 127	602 214	361	509
	Stadtbezirke 2012							
Mitte	48	18	60	3 058	24 422	89 089	5	43
Nord	56	429	1 118	28 682	28 792	69 098	28	28
Ost	49	37	181	5 069	10 884	29 136	10	39
Süd	15	16	97	3 073	983	8 540	4	11
West	69	65	267	8 591	7 190	47 952	9	60
Inneres Stadtgebiet	237	565	1 723	48 473	72 271	243 815	56	181
Bad Cannstatt	92	372	1 268	28 331	41 035	97 959	40	52
Birkach	28	86	398	8 545	431	9 500	21	7
Botnang	8	3	17	449	233	1 521	1	7
Degerloch	31	46	137	4 464	4 033	13 754	13	18
Feuerbach	52	141	650	15 245	11 966	33 914	23	29
Hedelfingen	25	51	205	4 600	26 347	31 689	21	4
Möhringen	37	44	211	5 274	8 543	25 803	15	22
Mühlhausen	4	-	1	45	1 344	2 300	3	1
Münster	4	1	6	182	- 31	478	1	3
Obertürkheim	13	14	61	1 344	800	2 659	7	6
Plieningen	30	25	119	3 175	3 144	7 867	19	11
Sillenbuch	38	66	298	7 568	3 279	12 561	20	18
Stammheim	16	12	78	1 712	1 415	2 102	13	3
Untertürkheim	60	11	75	2 131	3 421	21 305	16	44
Vaihingen	94	288	1 120	21 784	14 171	64 678	46	48
Wangen	14	5	- 4	985	453	5 055	4	10
Weilimdorf	32	11	88	2 972	- 493	6 120	8	24
Zuffenhausen	55	140	608	12 626	3 765	19 134	34	21
Äußeres Stadtgebiet	633	1 316	5 336	121 432	123 856	358 399	305	328
Stuttgart	870	1 881	7 059	169 905	196 127	602 214	361	509

¹ Einschließlich Nacherfassung Baufertigstellungen: Neu errichtete Gebäude, 152; neu errichtete Wohnungen, 161.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.2: Summe der Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2000 bis 2011 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Baufertigstellungen insgesamt			
	2000 bis 2005		2006 bis 2011	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Mitte	86	1,2	112	1,3
Nord	322	4,6	501	5,8
Ost	261	3,7	604	7,0
Süd	481	6,9	589	6,9
West	367	5,2	655	7,6
Inneres Stadtgebiet	1 517	21,7	2 461	28,7
Bad Cannstatt	761	10,9	871	10,1
Botnang	117	1,7	55	0,6
Feuerbach	835	11,9	411	4,8
Mühlhausen	408	5,8	246	2,9
Münster	13	0,2	54	0,6
Stammheim	165	2,4	157	1,8
Untertürkheim	135	1,9	133	1,5
Weilimdorf	503	7,2	443	5,2
Zuffenhausen	281	4,0	659	7,7
Äußeres Stadtgebiet Nord	3 218	45,9	3 029	35,3
Birkach	102	1,5	211	2,5
Degerloch	143	2,0	228	2,7
Hedelfingen	70	1,0	113	1,3
Möhringen	222	3,2	649	7,6
Obertürkheim	146	2,1	156	1,8
Plieningen	123	1,8	521	6,1
Sillenbuch	275	3,9	246	2,9
Vaihingen	1 094	15,6	935	10,9
Wangen	95	1,4	39	0,5
Äußeres Stadtgebiet Süd	2 270	32,4	3 098	36,1
Äußeres Stadtgebiet	5 488	78,3	6 127	71,3
Stuttgart	7 005	100,0	8 588	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.3: Baufertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken

Jahr	Errichtung neuer Gebäude									
	insgesamt					darunter				
	Gebäude	Wohnungen			Wohnfläche	Wohngebäude			Nichtwohngebäude	
		insgesamt	darunter			insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche	insgesamt	Wohnungen
		Wohnungen im Eigentum ¹								
	Anzahl	%	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl				
	Stuttgart insgesamt									
1987	557	1 663	622	37,4	117 844	418	1 596	112 446	139	67
1990	584	1 907	795	41,7	142 898	437	1 801	135 739	146	105
1995	400	2 049	961	46,9	140 063	319	1 959	134 499	78	52
2000	562	1 618	671	41,5	140 968	464	1 400	129 037	85	27
2001	397	1 050	443	42,2	94 414	326	1 003	90 057	70	29
2002	424	877	496	56,6	89 326	349	852	87 117	74	24
2003	287	827	423	51,1	80 527	217	806	78 770	70	21
2004	448	1 099	729	66,3	109 265	371	1 082	108 227	77	17
2005	366	998	556	55,7	96 900	302	957	93 769	61	41
2006	422	1 390	876	63,0	129 126	355	1 297	123 880	65	27
2007 ²	546	1 075	446	41,5	113 162	485	1 011	107 932	56	12
2008	435	1 193	722	60,5	123 088	362	1 182	121 826	73	11
2009	371	1 375	552	40,1	123 289	318	1 327	121 110	51	12
2010	388	1 471	635	43,2	139 049	336	1 357	136 510	50	7
2011	428	1 254	549	43,8	126 428	377	1 228	125 051	50	5
2012	361	1 774	986	55,6	147 805	304	1 428	134 289	53	172
	Stadtbezirke 2012									
Mitte	5	9	9	100,0	1 303	1	9	1 303	4	-
Nord	28	393	375	95,4	26 263	22	392	26 177	6	1
Ost	10	39	19	48,7	3 251	8	39	3 251	2	-
Süd	4	17	15	88,2	2 449	4	17	2 449	-	-
West	9	48	13	27,1	5 430	6	19	2 981	3	29
Inneres Stadtgebiet	56	506	431	85,2	38 696	41	476	36 161	15	30
Bad Cannstatt	40	337	147	43,6	23 703	33	200	21 102	7	137
Birkach	21	83	69	83,1	8 163	20	83	8 163	1	-
Botnang	1	3	-	-	257	1	3	257	-	-
Degerloch	13	46	39	84,8	4 209	11	46	4 209	2	-
Feuerbach	23	137	95	69,3	14 557	18	137	14 557	5	-
Hedelfingen	21	49	35	71,4	4 289	20	49	4 289	1	-
Möhringen	15	47	33	70,2	4 912	11	47	4 912	4	-
Mühlhausen	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-
Münster	1	1	-	-	135	1	1	135	-	-
Obertürkheim	7	14	8	57,1	1 343	7	14	1 343	-	-
Plieningen	19	23	9	39,1	2 857	16	20	2 710	3	3
Sillenbuch	20	72	51	70,8	7 403	19	70	7 235	1	2
Stammheim	13	12	-	-	1 572	12	12	1 572	1	-
Untertürkheim	16	13	8	61,5	1 864	13	13	1 864	3	-
Vaihingen	46	278	57	20,5	19 989	37	104	11 924	5	-
Wangen	4	7	-	-	643	4	7	643	-	-
Weilimdorf	8	10	-	-	1 311	8	10	1 311	-	-
Zuffenhausen	34	136	4	2,9	11 902	32	136	11 902	2	-
Äußeres Stadtgebiet	305	1 268	555	43,8	109 109	263	952	98 128	38	142
Stuttgart	361	1 774	986	55,6	147 805	304	1 428	134 289	53	172

¹ Wohnungen, für die Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet wurde.

² Einschließlich Nacherfassung Baufertigstellungen: Neu errichtete Wohnungen in Wohngebäuden, 161.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.4: Baufertigstellungen von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken

Jahr	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden						Umbau- und Ausbauquote
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	
			Wohnräume	Wohnfläche			
	Anzahl		m ²		1 000 Euro	%	
	Stuttgart insgesamt						
1987	439	247	815	19 391	46 018	120 304	12,9
1990	369	119	545	11 865	58 715	148 037	5,9
1995	441	189	728	17 118	10 847	90 663	8,5
2000	474	134	568	20 265	11 978	110 113	7,7
2001	410	53	352	12 174	12 400	107 150	4,8
2002	397	53	420	12 178	31 022	131 304	5,7
2003	420	84	452	11 949	10 273	143 340	9,2
2004	502	88	422	14 778	21 536	133 593	7,4
2005	481	124	700	18 798	7 699	83 713	11,1
2006	431	104	508	17 531	- 492	170 869	7,0
2007	448	185	737	24 679	- 5 717	87 045	14,7
2008	511	124	689	24 166	8 367	143 378	9,4
2009	608	175	881	29 016	2 534	150 012	11,3
2010	530	79	696	24 954	- 2 674	173 993	5,1
2011	513	163	805	28 488	- 1 230	128 681	11,5
2012	509	107	564	22 100	20 889	161 238	5,7
	Stadtbezirke 2012						
Mitte	43	9	20	1 755	- 1 442	21 958	50,0
Nord	28	36	82	2 419	375	7 827	8,4
Ost	39	- 2	24	1 818	- 1 332	5 292	x
Süd	11	- 1	12	624	21	1 906	x
West	60	17	71	3 161	433	32 868	26,2
Inneres Stadtgebiet	181	59	209	9 777	- 1 945	69 851	10,4
Bad Cannstatt	52	35	184	4 628	- 3 846	17 325	9,4
Birkach	7	3	10	382	220	1 041	3,5
Botnang	7	-	6	192	148	1 196	-
Degerloch	18	-	2	255	131	1 922	-
Feuerbach	29	4	28	688	325	5 206	2,8
Hedelfingen	4	2	12	311	24 689	25 270	3,9
Möhringen	22	- 3	- 2	362	208	3 362	x
Mühlhausen	1	-	1	45	-	120	x
Münster	3	-	1	47	- 31	320	-
Obertürkheim	6	-	- 1	1	340	777	-
Plieningen	11	2	4	318	99	3 421	8,0
Sillenbuch	18	- 6	- 6	165	250	1 754	x
Stammheim	3	-	6	140	91	547	-
Untertürkheim	44	- 2	- 4	267	490	11 494	x
Vaihingen	48	10	74	1 795	272	7 351	3,5
Wangen	10	- 2	- 28	342	309	4 107	x
Weilimdorf	24	1	37	1 661	- 936	4 447	9,1
Zuffenhausen	21	4	31	724	75	1 727	2,9
Äußeres Stadtgebiet	328	48	355	12 323	22 834	91 387	3,6
Stuttgart	509	107	564	22 100	20 889	161 238	5,7

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.5: Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 nach Gebäudegröße (Zahl der Wohnungen) und Wohnheimen

	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen						Wohnheime
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr	
Stuttgart insgesamt								
Jahr								
1987	418	178	89	26	48	62	15	-
1990	437	187	54	48	71	58	19	1
1995	319	100	32	16	53	82	36	3
2000	464	311	34	15	37	41	26	13
2001	326	221	16	13	27	37	12	1
2002	349	247	22	11	34	29	6	1
2003	217	109	19	10	35	37	7	-
2004	371	257	21	9	38	40	6	-
2005	302	193	20	16	29	29	15	3
2006	355	224	21	8	44	36	22	2
2007 ¹	485	384	25	12	28	23	13	5
2008	362	224	26	10	35	56	11	-
2009	318	196	22	13	20	44	23	2
2010	336	192	15	17	40	50	22	2
2011	377	231	20	11	53	48	14	1
2012								
Stadtbezirke 2012								
Stadtbezirk								
Mitte	1	-	-	-	1	-	-	-
Nord	4	2	-	2	-	-	-	-
Ost	6	3	-	-	1	1	1	-
Süd	6	-	1	1	1	3	-	-
West	19	2	-	-	5	10	2	-
Inneres Stadtgebiet	36	7	1	3	8	14	3	-
Bad Cannstatt	26	6	1	1	15	2	1	-
Birkach	2	1	-	-	1	-	-	-
Botnang	5	2	2	-	1	-	-	-
Degerloch	15	6	1	2	1	1	4	1
Feuerbach	39	22	2	1	6	8	-	-
Hedelfingen	28	25	-	-	1	2	-	-
Möhringen	56	49	-	1	2	4	-	-
Mühlhausen	9	-	1	-	5	2	1	-
Münster	3	-	-	-	1	2	-	-
Obertürkheim	1	-	1	-	-	-	-	-
Plieningen	43	31	1	2	2	5	2	-
Sillenbuch	11	6	1	-	1	3	-	-
Stammheim	1	-	-	-	-	1	-	-
Untertürkheim	8	8	-	-	-	-	-	-
Vaihingen	47	37	3	1	4	2	-	-
Wangen	1	-	-	-	-	1	-	-
Weilimdorf	19	11	2	-	2	1	3	-
Zuffenhausen	27	20	4	-	3	-	-	-
Äußeres Stadtgebiet	341	224	19	8	45	34	11	1
Stuttgart	377	231	20	11	53	48	14	1

¹ Einschließlich Nacherfassung Baufertigstellungen:

Neu errichtete Wohngebäude mit 1 Wohnung, 149; neu errichtete Wohngebäude mit 4 bis 6 Wohnungen, 2.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.6: Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 nach Wohnungsgröße (Anzahl der Wohnräume)

	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Stuttgart insgesamt								
Jahr								
1987	1 910	287	196	460	485	298	132	52
1990	2 026	128	211	565	565	300	126	131
1995	2 238	212	242	772	618	212	81	101
2000	1 752	125	131	433	326	388	191	158
2001	1 103	33	65	222	340	230	129	84
2002	930	7	26	147	199	234	201	116
2003	911	5	73	146	221	263	91	112
2004	1 187	27	110	177	296	263	197	117
2005	1 122	31	44	217	279	296	145	110
2006	1 494	183	94	266	374	300	132	145
2007 ¹	1 260	27	109	182	232	337	231	142
2008	1 317	11	37	217	359	428	143	122
2009	1 550	60	109	210	371	419	249	132
2010	1 550	67	108	310	366	380	197	122
2011	1 417	38	109	282	352	354	155	127
2012	1 881	170	285	486	312	371	140	117
Stadtbezirke 2012								
Stadtbezirk								
Mitte	18	3	4	-	4	6	-	1
Nord	429	72	134	156	49	5	6	7
Ost	37	- 23	23	20	1	19	- 10	7
Süd	16	-	-	- 7	3	18	1	1
West	65	3	15	11	16	11	4	5
Inneres Stadtgebiet	565	55	176	180	73	59	1	21
Bad Cannstatt	372	91	50	28	88	73	19	23
Birkach	86	4	-	6	18	54	3	1
Botnang	3	-	-	1	-	-	1	1
Degerloch	46	2	22	16	1	1	- 2	6
Feuerbach	141	3	-	20	50	44	11	13
Hedelfingen	51	-	10	9	11	18	1	2
Möhringen	44	4	-	11	8	4	6	11
Mühlhausen	-	-	-	-	- 1	1	-	-
Münster	1	-	-	-	- 1	2	-	-
Obertürkheim	14	1	2	-	- 1	10	2	-
Plieningen	25	-	5	2	3	2	10	3
Sillenbuch	66	1	10	7	17	14	9	8
Stammheim	12	-	- 1	1	- 2	-	14	-
Untertürkheim	11	-	-	- 2	- 1	-	13	1
Vaihingen	288	4	4	173	30	25	33	19
Wangen	5	4	6	10	- 20	1	3	1
Weilimdorf	11	1	- 2	- 4	- 1	4	9	4
Zuffenhausen	140	-	3	28	40	59	7	3
Äußeres Stadtgebiet	1 316	115	109	306	239	312	139	96
Stuttgart	1 881	170	285	486	312	371	140	117

¹ Einschließlich Nacherfassung Baufertigstellungen: Neu errichtete Wohnungen, 161.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.7: Baufertigstellungen neu errichteter Gebäude in Stuttgart 2012 nach Bauherren und Gebäudeart

Bauherr	Gebäude	Darin				Dafür veranschlagte Kosten 1 000 Euro
		Rauminhalt	Wohnungen	Wohnfläche	Nutzfläche	
		Anzahl	m ³	Anzahl	m ²	
Wohngebäude, Wohnheime und Nichtwohngebäude						
Öffentliche Bauherren ¹	27	424 051	162	3 807	68 523	169 307
Wohnungsunternehmer ²	214	781 210	1 267	112 158	66 733	184 442
Sonstige Unternehmen	24	202 746	203	10 053	30 412	47 265
Private Haushalte	96	125 085	142	21 787	9 570	39 962
Bauherren insgesamt	361	1 533 092	1 774	147 805	175 238	440 976
Wohngebäude und Wohnheime						
Öffentliche Bauherren ¹	3	6 750	25	1 170	316	1 600
Wohnungsunternehmer ²	202	580 779	1 235	109 491	34 724	145 320
Sonstige Unternehmen	9	49 222	200	9 906	2 984	9 925
Private Haushalte	94	119 772	142	21 787	8 627	39 643
Bauherren insgesamt	308	756 523	1 602	142 354	46 651	196 488
Nichtwohngebäude						
Öffentliche Bauherren ¹	24	417 301	137	2 637	68 207	167 707
Wohnungsunternehmer ²	12	200 431	32	2 667	32 009	39 122
Sonstige Unternehmen	15	153 524	3	147	27 428	37 340
Private Haushalte	2	5 313	-	-	943	319
Bauherren insgesamt	53	776 569	172	5 451	128 587	244 488
davon						
Bürogebäude						
Öffentliche Bauherren ¹	1	123 571	-	-	19 376	57 360
Wohnungsunternehmer ²	7	169 935	-	-	26 212	30 828
Sonstige Unternehmen	2	52 822	-	-	8 703	16 449
Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
Bauherren insgesamt	10	346 328	-	-	54 291	104 637
gewerbliche Betriebsgebäude						
Öffentliche Bauherren ¹	7	17 169	-	-	2 954	7 169
Wohnungsunternehmer ²	2	3 812	2	168	961	1 232
Sonstige Unternehmen	11	97 215	3	147	18 138	20 691
Private Haushalte	2	5 313	-	-	943	319
Bauherren insgesamt	22	123 509	5	315	22 996	29 411
sonstige Nichtwohngebäude						
Öffentliche Bauherren ¹	16	276 561	137	2 637	45 877	103 178
Wohnungsunternehmer ²	3	26 684	30	2 499	4 836	7 062
Sonstige Unternehmen	2	3 487	-	-	587	200
Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
Bauherren insgesamt	21	306 732	167	5 136	51 300	110 440

¹ Einschließlich Organisationen ohne Erwerbscharakter.² Einschließlich Immobilienfonds.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.8: Baufertigstellungen von neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart 2000 und 2011 nach vorwiegender Heizenergie

Primär verwendete Energie	Neu errichtete Wohngebäude							
	2000				2011			
	Insgesamt	%	darin Wohnungen		insgesamt	%	darin Wohnungen	
			insgesamt	%			insgesamt	%
Öl	19	4,1	85	6,1	1	0,3	1	0,1
Gas	332	71,6	1 076	76,9	223	59,2	670	54,6
Strom	8	1,7	23	1,6	2	0,5	2	0,2
Fernwärme	53	11,4	164	11,7	8	2,1	65	5,3
Konventionelle/Fossile Heizenergieträger	412	88,8	1 348	96,3	234	62,1	738	60,1
Wärmepumpen (Erde, Luft, Wasser)	51	11,0	51	3,6	100	26,5	276	22,5
Solarthermie	-	-	-	-	-	-	-	-
Biomasse (Holz, Biogas)	-	-	-	-	39	10,3	209	17,0
Passivhaus	-	-	-	-	4	1,1	5	0,4
Sonstige Heizenergie	1	0,2	1	0,1	-	-	-	-
Regenerative Heizenergieträger	52	11,2	52	3,7	143	37,9	490	39,9
Insgesamt	464	100,0	1 400	100,0	377	100,0	1 228	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.9: Baugenehmigungen insgesamt für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken

	Baumaßnahmen						Davon	
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten	Errichtung neuer Gebäude	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
			Wohnräume	Wohnfläche				
	Anzahl		m ²		1 000 Euro	Anzahl		
Jahr	Stuttgart insgesamt							
1987	966	1 443	5 792	117 922	537 261	659 162	565	401
1990	1 174	2 908	10 293	213 928	647 445	966 130	713	461
1995	1 128	2 751	9 898	195 614	198 412	579 649	490	638
2000	913	1 242	5 508	123 951	353 869	681 511	504	409
2001	732	854	4 071	88 339	312 095	549 706	362	370
2002	560	709	3 450	79 156	200 160	380 726	256	304
2003	877	1 007	4 395	107 954	295 837	683 661	353	524
2004	1 015	1 773	6 969	170 250	191 504	394 816	493	522
2005	747	889	4 140	96 906	152 301	377 847	309	438
2006	991	1 445	6 767	158 386	156 759	438 296	466	525
2007	767	1 280	5 575	136 928	102 617	375 066	313	454
2008	800	1 199	5 377	129 248	116 115	395 599	324	476
2009	999	1 701	7 424	200 426	282 995	827 165	385	614
2010	952	1 401	5 837	152 487	199 609	585 511	407	545
2011	975	1 727	6 288	179 804	263 398	813 438	355	620
2012	875	1 584	5 791	154 651	195 572	620 476	347	528
Stadtbezirk	Stadtbezirke 2012							
Mitte	61	146	340	11 304	28 819	108 203	8	53
Nord	39	45	227	7 312	3 440	20 699	20	19
Ost	42	116	279	7 614	2 713	16 699	8	34
Süd	42	53	232	6 305	4 126	25 285	6	36
West	82	96	335	12 311	- 3 660	28 907	6	76
Inneres Stadtgebiet	266	456	1 413	44 846	35 438	199 793	48	218
Bad Cannstatt	91	90	396	11 132	10 992	44 956	24	67
Birkach	16	20	99	2 811	1 643	6 949	11	5
Botnang	15	10	68	1 899	775	4 311	8	7
Degerloch	36	11	84	3 484	1 073	9 028	10	26
Feuerbach	66	103	420	10 981	28 052	33 842	27	39
Hedelfingen	17	20	113	2 415	2 063	5 954	11	6
Möhringen	84	294	993	23 573	22 183	73 227	58	26
Mühlhausen	15	4	19	627	1 512	6 248	4	11
Münster	2	-	1	56	- 43	95	-	2
Obertürkheim	11	18	74	2 364	987	4 862	7	4
Plieningen	33	41	220	5 180	6 448	14 642	26	7
Sillenbuch	26	34	187	4 485	1 686	7 394	13	13
Stammheim	4	- 1	- 3	24	11 918	41 388	1	3
Untertürkheim	21	- 3	1	204	7 035	8 457	2	19
Vaihingen	89	260	746	18 802	28 047	94 506	58	31
Wangen	17	- 15	- 23	468	351	5 459	1	16
Weilimdorf	34	207	808	17 211	13 995	40 122	23	11
Zuffenhausen	32	35	175	4 089	21 417	19 243	15	17
Äußeres Stadtgebiet	609	1 128	4 378	109 805	160 134	420 683	299	310
Stuttgart	875	1 584	5 791	154 651	195 572	620 476	347	528

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.10: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken

Jahr	Errichtung neuer Gebäude									
	insgesamt			davon						
	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Wohngebäude			Nichtwohngebäude		Wohnheime	
				insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche	insgesamt	Wohnungen	insgesamt	Wohnungen
Anzahl		m ²	Anzahl		m ²	Anzahl		Anzahl		
	Stuttgart insgesamt									
1987	565	1 252	101 383	389	1 134	93 267	167	112	9	6
1990	713	2 717	197 111	534	2 541	185 898	178	176	1	-
1995	490	2 286	159 477	395	2 174	152 274	92	82	3	30
2000	504	1 193	109 879	391	995	98 833	102	19	11	179
2001	362	826	80 619	293	809	79 127	69	17	-	-
2002	256	677	70 521	211	658	68 694	45	19	-	-
2003	353	856	86 303	293	854	85 513	60	2	-	-
2004	493	1 615	148 203	430	1 607	147 710	60	8	3	-
2005	309	740	75 764	256	715	73 261	53	25	-	-
2006	466	1 336	135 425	400	1 274	130 153	60	10	6	52
2007	313	1 051	106 468	271	1 016	104 343	41	25	1	10
2008	324	1 020	97 967	264	842	89 477	56	4	4	174
2009	385	1 562	171 894	327	1 557	171 274	57	5	1	-
2010	407	1 314	132 709	344	1 292	129 482	63	22	-	-
2011	355	1 650	156 308	302	1 515	145 047	52	135	1	-
2012	347	1 439	127 358	296	1 200	117 387	48	123	3	116
	Stadtbezirke 2012									
Mitte	8	124	8 844	4	43	5 400	4	81	-	-
Nord	20	36	5 769	18	36	5 769	2	-	-	-
Ost	8	108	6 399	5	58	5 122	2	-	1	50
Süd	6	18	1 915	5	18	1 915	1	-	-	-
West	6	40	3 571	4	25	2 492	2	15	-	-
Inneres Stadtgebiet	48	326	26 498	36	180	20 698	11	96	1	50
Bad Cannstatt	24	68	8 529	18	64	8 223	6	4	-	-
Birkach	11	20	2 637	11	20	2 637	-	-	-	-
Botnang	8	14	1 822	8	14	1 822	-	-	-	-
Degerloch	10	17	2 713	10	17	2 713	-	-	-	-
Feuerbach	27	101	10 240	21	101	10 240	6	-	-	-
Hedelfingen	11	18	2 066	11	18	2 066	-	-	-	-
Möhringen	58	289	22 673	53	285	21 988	5	4	-	-
Mühlhausen	4	3	440	2	2	328	2	1	-	-
Münster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obertürkheim	7	18	2 237	7	18	2 237	-	-	-	-
Plieningen	26	41	5 081	25	41	5 081	1	-	-	-
Sillenbuch	13	35	4 402	12	35	4 402	1	-	-	-
Stammheim	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Untertürkheim	2	1	215	1	1	215	1	-	-	-
Vaihingen	58	252	17 783	48	185	15 892	8	1	2	66
Wangen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Weilimdorf	23	202	16 254	19	185	15 077	4	17	-	-
Zuffenhausen	15	34	3 768	14	34	3 768	1	-	-	-
Äußeres Stadtgebiet	299	1 113	100 860	260	1 020	96 689	37	27	2	66
Stuttgart	347	1 439	127 358	296	1 200	117 387	48	123	3	116

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.11: Baugenehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2011 nach Stadtbezirken

Jahr	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden					
	insgesamt	Wohnungen	darin		Nutzfläche	veranschlagte Kosten
			Wohnräume	Wohnfläche		
	Anzahl			m ²		1 000 Euro
	Stuttgart insgesamt					
1987	401	191	696	16 539	39 938	105 327
1990	461	191	665	16 817	50 224	204 737
1995	638	465	1 587	36 137	- 1 090	171 860
2000	409	49	475	14 072	9 891	128 259
2001	370	28	199	7 720	25 915	97 566
2002	304	32	269	8 635	14 697	72 214
2003	524	151	565	21 651	16 944	190 278
2004	522	158	714	22 047	1 187	87 761
2005	438	149	713	21 142	8 194	104 816
2006	525	109	631	22 961	- 2 644	110 022
2007	454	229	1 024	30 460	- 6 004	82 996
2008	476	179	947	31 281	- 10 278	99 302
2009	614	139	738	28 532	36 869	233 185
2010	545	87	429	19 778	- 2 005	140 770
2011	620	77	528	23 496	3 594	169 179
	Stadtbezirke 2011					
Mitte	67	14	38	1 657	- 197	34 648
Nord	29	23	44	1 697	477	10 747
Ost	53	- 6	22	1 956	- 1 691	12 382
Süd	60	- 16	- 6	2 414	- 1 460	19 908
West	44	45	168	5 432	- 4 102	11 147
Inneres Stadtgebiet	253	60	266	13 156	- 6 973	88 832
Bad Cannstatt	53	17	94	3 098	- 858	6 407
Birkach	9	- 1	5	378	293	1 057
Botnang	5	1	2	77	163	710
Degerloch	16	-	2	309	- 139	2 458
Feuerbach	35	2	28	465	6 720	23 821
Hedelfingen	4	2	4	15	89	282
Möhringen	26	- 2	14	514	374	6 741
Mühlhausen	11	1	18	400	- 121	771
Münster	3	- 1	- 1	39	10	256
Obertürkheim	5	- 1	- 4	- 32	227	1 261
Plieningen	12	- 7	8	835	- 110	5 579
Sillenbuch	15	-	11	322	39	933
Stammheim	4	- 1	4	94	19	303
Untertürkheim	36	- 2	- 6	263	455	9 084
Vaihingen	63	4	57	1 677	2 094	10 943
Wangen	9	- 1	- 29	74	29	3 011
Weilimdorf	25	- 5	2	336	1 084	3 635
Zuffenhausen	36	11	53	1 476	199	3 095
Äußeres Stadtgebiet	367	17	262	10 340	10 567	80 347
Stuttgart	620	77	528	23 496	3 594	169 179

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.12: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Anzahl der Wohnungen (Gebäudegröße) und der Wohnheime

	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen						Wohnheime
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr	
Jahr	Stuttgart insgesamt							
1987	389	222	54	20	47	38	8	9
1990	534	204	60	43	102	84	41	1
1995	395	146	26	16	60	128	19	3
2000	391	276	15	18	34	40	8	11
2001	293	202	15	9	25	36	6	-
2002	211	119	17	10	39	21	5	-
2003	293	189	33	10	27	29	5	-
2004	430	293	18	12	34	48	25	3
2005	256	173	13	6	36	21	7	-
2006	400	250	33	13	36	50	18	6
2007	271	152	18	13	34	40	14	1
2008	264	159	16	13	28	44	4	4
2009	327	167	14	15	40	57	34	1
2010	344	216	25	12	25	41	25	-
2011	302	159	28	8	47	35	25	-
Stadtbezirk	Stadtbezirke 2011							
Mitte	11	-	-	-	-	2	9	-
Nord	17	10	3	-	2	2	-	-
Ost	11	2	2	-	3	2	2	-
Süd	5	2	1	-	1	1	-	1
West	14	3	-	1	6	4	-	-
Inneres Stadtgebiet	58	17	6	1	12	11	11	1
Bad Cannstatt	15	7	-	1	2	2	3	-
Birkach	1	-	1	-	-	-	-	-
Botnang	3	1	2	-	-	-	-	-
Degerloch	13	7	4	-	-	2	-	-
Feuerbach	30	8	3	1	4	8	6	-
Hedelfingen	9	6	-	1	1	-	1	-
Möhringen	12	4	1	1	6	-	-	-
Mühlhausen	4	1	-	-	3	-	-	-
Münster	-	-	-	-	-	-	-	-
Obertürkheim	7	3	-	-	4	-	-	-
Plieningen	23	21	1	1	-	-	-	-
Sillenbuch	9	3	3	-	2	1	-	-
Stammheim	15	12	1	-	1	-	1	-
Untertürkheim	9	9	-	-	-	-	-	-
Vaihingen	51	34	2	1	8	6	-	-
Wangen	3	-	2	-	1	-	-	-
Weilimdorf	19	10	1	1	1	3	3	-
Zuffenhausen	21	16	1	-	2	2	-	-
Äußeres Stadtgebiet	244	142	22	7	35	24	14	-
Stuttgart	302	159	28	8	47	35	25	1

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.13: Baugenehmigungen insgesamt für Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Anzahl der Wohnräume

	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Stuttgart insgesamt								
Jahr								
1987	1 443	63	110	476	295	237	181	81
1990	2 908	295	375	762	860	322	200	94
1995	2 751	152	288	1 041	760	282	115	113
2000	1 242	47	46	251	318	286	189	105
2001	854	33	47	98	177	209	196	94
2002	709	-	25	87	186	197	130	84
2003	1 007	55	121	151	214	191	135	140
2004	1 773	115	222	387	423	358	160	108
2005	889	- 4	67	156	248	218	76	128
2006	1 445	- 31	92	254	360	406	195	169
2007	1 280	38	117	256	275	329	170	95
2008	1 199	9	86	288	246	264	187	119
2009	1 701	- 17	113	397	509	428	153	118
2010	1 401	15	174	360	281	353	119	99
2011	1 727	168	446	322	229	271	143	148
Stadtbezirke 2011								
Stadtbezirk								
Mitte	529	124	272	82	37	10	3	1
Nord	64	19	7	3	- 10	24	9	12
Ost	71	- 2	- 4	45	- 5	18	8	11
Süd	- 1	-	-	- 13	- 26	24	4	10
West	124	5	28	37	25	14	6	9
Inneres Stadtgebiet	787	146	303	154	21	90	30	43
Bad Cannstatt	129	- 3	5	14	50	38	9	16
Birkach	1	-	-	1	-	- 3	2	1
Botnang	6	-	-	2	-	-	2	2
Degerloch	31	1	- 1	15	5	3	- 2	10
Feuerbach	230	26	53	47	61	25	8	10
Hedelfingen	39	-	25	4	4	3	3	-
Möhringen	39	-	1	7	-	13	7	11
Mühlhausen	18	-	1	-	2	12	-	3
Münster	- 1	-	-	- 1	-	-	- 1	1
Obertürkheim	18	-	2	5	1	8	-	2
Plieningen	19	- 10	3	1	- 1	6	13	7
Sillenbuch	30	1	1	2	6	9	7	4
Stammheim	35	- 1	9	4	6	3	14	-
Untertürkheim	7	-	1	- 2	- 2	-	9	1
Vaihingen	132	-	5	16	32	32	17	30
Wangen	62	6	5	26	13	12	1	- 1
Weilimdorf	90	1	25	24	21	5	10	4
Zuffenhausen	55	1	8	3	10	15	14	4
Äußeres Stadtgebiet	940	22	143	168	208	181	113	105
Stuttgart	1 727	168	446	322	229	271	143	148

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.14: Baugenehmigungen neu errichteter Gebäude in Stuttgart 2011 nach Bauherren und Gebäudeart

Bauherr	Gebäude	Darin				Dafür veranschlagte Baukosten
		Rauminhalt	Wohnungen	Wohnfläche ¹	Nutzfläche	
	Anzahl	m ³	Anzahl	m ²		1 000 Euro
Wohngebäude, Wohnheime und Nichtwohngebäude						
Öffentliche Bauherren ²	24	270 246	41	3 432	42 457	89 919
Wohnungsunternehmen ³	175	760 883	1 255	109 951	64 755	216 012
Sonstige Unternehmen	14	1 354 961	76	6 987	138 880	277 562
Private Haushalte	142	197 835	278	36 358	13 712	60 766
Bauherren insgesamt	355	2 583 925	1 650	156 728	259 804	644 259
Wohngebäude und Wohnheime						
Öffentliche Bauherren ²	4	16 074	32	2 805	415	4 364
Wohnungsunternehmen ³	159	527 383	1 200	105 961	24 132	156 268
Sonstige Unternehmen	1	2 523	5	343	300	820
Private Haushalte	139	191 192	278	36 358	12 263	60 151
Bauherren insgesamt	303	737 172	1 515	145 467	37 110	221 603
Nichtwohngebäude						
Öffentliche Bauherren ²	20	254 172	9	627	42 042	85 555
Wohnungsunternehmen ³	16	233 500	55	3 990	40 623	59 744
Sonstige Unternehmen	13	1 352 438	71	6 644	138 580	276 742
Private Haushalte	3	6 643	-	-	1 449	615
Bauherren insgesamt	52	1 846 753	135	11 261	222 694	422 656
davon Bürogebäude						
Öffentliche Bauherren ²	-	-	-	-	-	-
Wohnungsunternehmen ³	5	129 384	-	-	22 230	29 710
Sonstige Unternehmen	6	570 165	71	6 644	78 711	145 954
Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
Bauherren insgesamt	11	699 549	71	6 644	100 941	175 664
gewerbliche Betriebsgebäude						
Öffentliche Bauherren ²	5	22 848	-	-	3 824	6 471
Wohnungsunternehmen ³	10	101 012	55	3 990	17 643	29 104
Sonstige Unternehmen	5	774 238	-	-	58 694	130 578
Private Haushalte	3	6 643	-	-	1 449	615
Bauherren insgesamt	23	904 741	55	3 990	81 610	166 768
sonstige Nichtwohngebäude						
Öffentliche Bauherren ²	15	231 324	9	627	38 218	79 084
Wohnungsunternehmen ³	1	3 104	-	-	750	930
Sonstige Unternehmen	2	8 035	-	-	1 175	210
Private Haushalte	-	-	-	-	-	-
Bauherren insgesamt	18	242 463	9	627	40 143	80 224

¹ Wohnfläche in Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten.² Einschließlich Organisationen ohne Erwerbscharakter.³ Einschließlich Immobilienfonds.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.15: Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart 2000 und 2011 nach vorwiegender Heizenergie

Primär verwendete Energie	Neu zu errichtende Wohngebäude							
	2000				2011			
	insgesamt	%	darin Wohnungen		insgesamt	%	darin Wohnungen	
			insgesamt	%			insgesamt	%
Öl	11	2,8	21	2,1	2	0,7	7	0,5
Gas	266	68,0	759	76,3	168	55,6	613	40,5
Strom	50	12,8	58	5,8	-	-	-	-
Fernwärme	64	16,4	157	15,8	29	9,6	644	42,5
Konventionelle/Fossile Heizenergieträger	391	100,0	995	100,0	199	65,9	1 264	83,4
Wärmepumpen (Erde, Luft, Wasser)	-	-	-	-	64	21,2	159	10,5
Solarthermie	-	-	-	-	1	0,3	1	0,1
Biomasse (Holz, Biogas)	-	-	-	-	32	10,6	79	5,2
Passivhaus	-	-	-	-	5	1,7	10	0,7
Sonstige Heizenergie	-	-	-	-	1	0,3	2	0,1
Regenerative Heizenergieträger	-	-	-	-	103	34,1	251	16,6
Insgesamt	391	100,0	995	100,0	302	100,0	1 515	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.16: Bauüberhang in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken

Jahr	Baumaßnahmen insgesamt	Darin				Veranschlagte Kosten 1 000 Euro	Erloschene Baugenehmigungen	
		Wohnungen insgesamt	darin		Nutzfläche 100 m ²		insgesamt	darin Wohnungen
			Wohnräume	Wohnfläche				
			Anzahl					
1987	1 655	2 655	10 161	209 770	1 091 671	1 481 012	66	210
1990	1 910	4 267	15 185	311 435	1 254 046	1 882 414	50	89
1995	1 742	4 226	14 864	298 074	700 391	1 559 554	48	52
2000	1 392	2 221	9 290	207 200	569 200	1 175 890	99	271
2001	1 263	1 901	8 374	183 000	703 500	1 280 736	57	71
2002	977	1 626	7 113	158 144	576 300	1 211 578	54	75
2003	1 169	1 731	7 388	174 400	584 000	1 310 085	36	75
2004	1 393	2 671	10 619	257 006	594 258	1 314 596	46	28
2005	1 357	2 625	10 233	249 765	624 773	1 379 497	41	45
2006	1 589	2 922	12 123	288 700	480 700	1 136 508	47	39
2007	1 541	3 219	13 336	319 907	451 702	1 171 633	125	164
2008	1 494	3 354	13 777	326 943	439 328	1 213 769	55	53
2009	1 641	4 209	16 822	423 262	675 821	1 922 460	84	154
2010	1 724	3 891	15 527	405 006	758 586	2 021 782	73	310
2011	1 826	4 493	16 595	446 498	810 099	2 218 604	65	88
2012	1 847	4 577	16 726	456 080	806 760	2 284 285	56	53
Stadtbezirk								
								Stadtbezirke 2012
Mitte	176	1 014	2 557	82 509	269 225	694 599	7	3
Nord	144	216	892	25 428	110 899	350 260	2	21
Ost	123	314	1 079	30 761	25 952	131 305	5	-
Süd	151	200	732	25 110	66 201	152 884	2	-
West	120	186	867	25 176	9 201	66 878	4	- 2
Inneres Stadtgebiet	714	1 930	6 127	188 984	481 478	1 395 926	20	22
Bad Cannstatt	137	174	812	22 892	24 637	88 647	8	27
Birkach	20	24	116	3 317	1 896	7 563	-	-
Botnang	33	37	197	5 436	1 593	9 775	1	- 1
Degerloch	56	33	194	6 176	5 916	25 261	3	- 2
Feuerbach	167	399	1 484	38 590	53 042	117 573	6	5
Hedelfingen	29	57	212	5 029	4 202	11 535	1	-
Möhringen	145	793	3 138	76 214	49 011	182 250	4	1
Mühlhausen	25	24	121	2 897	2 590	9 884	1	-
Münster	5	2	13	352	129	586	-	-
Obertürkheim	27	49	193	5 392	2 657	10 474	-	-
Plieningen	45	38	249	6 397	8 882	21 254	2	- 1
Sillenbuch	36	44	227	7 028	4 374	16 379	-	-
Stammheim	11	31	104	2 546	12 473	45 499	-	-
Untertürkheim	23	4	19	950	8 095	8 684	1	-
Vaihingen	221	536	1 855	46 335	73 686	203 290	3	- 7
Wangen	31	74	301	7 708	6 829	22 132	1	- 1
Weilimdorf	51	252	994	21 346	42 555	79 299	3	1
Zuffenhausen	71	76	370	8 491	22 715	28 274	2	9
Äußeres Stadtgebiet	1 133	2 647	10 599	267 096	325 282	888 359	36	31
Stuttgart	1 847	4 577	16 726	456 080	806 760	2 284 285	56	53

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.17: Abgang von Gebäuden und Wohnungen in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 nach Wohn- und Nutzfläche

Jahr	Abgang von Gebäuden und Gebäudeteilen				Darunter Abgang ganzer Gebäude			
	insgesamt	Wohnungen	Wohnfläche ¹	Nutzfläche	Wohn- gebäude ²	darin Wohnungen	Nichtwohn- gebäude insgesamt	darin Nutzfläche
	Anzahl		m ²		Anzahl		m ²	
	Stuttgart insgesamt							
1987	172	227	16 514	88 857	85	201	86	86 042
1990	216	264	20 460	121 100	107	233	109	115 834
1995	171	243	22 152	53 066	91	197	73	44 872
2000	150	172	14 583	71 317	65	146	81	64 522
2001	106	317	20 909	77 921	61	305	44	72 125
2002	158	386	25 033	137 900	77	364	73	125 373
2003	190	510	33 733	114 037	101	492	85	106 125
2004	177	266	19 796	74 301	88	219	78	63 560
2005	193	590	33 999	93 724	96	511	89	79 034
2006	229	337	26 461	167 045	106	304	114	155 156
2007	224	533	34 533	136 583	109	386	87	118 257
2008	204	425	29 035	262 586	93	358	100	253 087
2009	212	468	34 405	169 709	105	382	89	113 414
2010	161	282	24 565	140 533	83	223	73	130 962
2011	167	335	30 893	134 507	92	308	65	121 860
2012	174	514	34 528	88 547	103	459	62	69 329
	Stadtbezirke 2012							
Mitte	10	13	1 228	14 153	-	-	8	8 395
Nord	5	9	859	1 077	3	9	1	630
Ost	8	14	1 503	3 070	6	14	2	2 641
Süd	1	-	-	490	-	-	1	490
West	8	16	1 326	5 075	3	6	4	3 426
Inneres Stadtgebiet	32	52	4 916	23 865	12	29	16	15 582
Bad Cannstatt	25	98	6 549	11 731	19	95	6	8 774
Birkach	6	10	868	507	5	9	1	179
Botnang	4	9	840	4 920	2	8	2	4 400
Degerloch	10	20	1 886	738	10	20	-	-
Feuerbach	16	26	1 911	16 362	7	20	9	15 886
Hedelfingen	1	-	-	1 385	-	-	1	1 385
Möhringen	11	14	937	7 456	5	10	6	7 184
Mühlhausen	2	3	197	251	1	3	1	166
Münster	-	-	-	-	-	-	-	-
Obertürkheim	1	1	230	150	1	1	-	-
Plieningen	4	4	392	435	3	4	1	350
Sillenbuch	1	3	285	189	1	3	-	-
Stammheim	1	-	-	745	-	-	1	745
Untertürkheim	7	4	183	6 460	1	4	6	6 290
Vaihingen	11	17	1 442	5 515	7	12	2	4 766
Wangen	2	10	428	290	-	-	1	42
Weilimdorf	29	190	10 770	5 129	24	189	4	1 707
Zuffenhausen	11	53	2 694	2 419	5	52	5	1 873
Äußeres Stadtgebiet	142	462	29 612	64 682	91	430	46	53 747
Stuttgart	174	514	34 528	88 547	103	459	62	69 329

¹ Bis 2011 Wohnfläche in Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten.

² Einschließlich Wohnheime.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.18: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1987

Jahr (31.12.)	Wohngebäude	Wohnungen ¹	Wohnräume	Wohnfläche
	Anzahl			1000 m ²
1987	66 488	264 740	1 049 174	19 444
1988	66 771	265 769	1 053 218	19 529
1989	67 094	266 866	1 058 092	19 635
1990	67 424	268 629	1 064 770	19 770
1991	67 718	270 037	1 070 059	19 879
1992	68 066	272 786	1 079 348	20 070
1993	68 448	275 955	1 090 921	20 302
1994	68 783	278 111	1 098 343	20 457
1995	69 021	280 100	1 105 091	20 592
1996	69 274	282 137	1 112 453	20 739
1997	69 522	284 161	1 119 343	20 887
1998	69 835	286 310	1 127 497	21 049
1999	70 183	288 150	1 134 882	21 204
2000	70 591	289 547	1 140 965	21 342
2001	70 862	290 337	1 144 532	21 428
2002	71 144	291 009	1 147 959	21 508
2003	71 268	291 430	1 150 343	21 570
2004	71 548	292 359	1 154 597	21 675
2005	71 771	293 068	1 158 053	21 763
2006	72 040	294 288	1 163 090	21 889
2007	72 431	295 004	1 167 075	21 995
2008	72 723	296 084	1 171 926	22 119
2009	72 964	297 164	1 177 401	22 241
2010	73 239	298 307	1 182 885	22 380
2011	73 554	299 528	1 188 135	22 515

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.19: Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart am 31.12.2011 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohngebäude		Wohnungen ¹		Darin		
	insgesamt	Veränderung 2000/2011	insgesamt	Veränderung 2000/2011	Wohnräume	Wohnfläche	
						insgesamt	Veränderung 2000/2011
Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	1 000 m ²	%	
Mitte	1 365	1,6	11 977	1,5	42 208	825	2,3
Nord	2 949	1,5	13 008	5,9	53 557	1 050	6,6
Ost	5 206	0,8	25 087	1,3	97 117	1 774	2,9
Süd	4 883	3,0	23 933	3,5	92 287	1 744	5,2
West	4 236	1,4	28 013	2,7	105 934	2 058	3,9
Inneres Stadtgebiet	18 639	1,6	102 018	2,8	391 103	7 451	4,1
Bad Cannstatt	6 914	2,2	31 919	1,9	124 031	2 304	4,1
Botnang	1 874	5,1	6 792	2,2	28 604	559	3,8
Feuerbach	4 125	3,9	14 940	5,0	58 710	1 115	7,6
Mühlhausen	2 399	3,0	12 218	2,4	48 162	918	3,7
Münster	857	1,4	3 325	1,5	12 967	226	1,8
Stammheim	2 049	4,8	5 797	5,0	24 131	451	6,8
Untertürkheim	2 469	3,9	8 096	2,5	32 339	580	4,3
Weilimdorf	4 356	7,1	14 735	5,6	61 268	1 148	7,9
Zuffenhausen	4 790	9,3	17 248	3,8	68 891	1 211	7,0
Äußeres Stadtgebiet Nord	29 833	4,8	115 070	3,3	459 103	8 513	5,5
Birkach	1 012	4,8	3 280	4,3	13 210	267	6,7
Degerloch	2 843	1,5	8 964	1,2	38 053	744	3,6
Hedelfingen	1 640	5,3	4 842	2,4	19 504	363	4,3
Möhringen	4 300	3,9	15 693	3,2	64 216	1 260	6,0
Obertürkheim	1 315	5,0	4 327	5,6	17 248	321	7,0
Plieningen	1 917	8,9	6 637	7,7	26 874	525	9,4
Sillenbuch	3 766	2,9	12 253	2,5	51 292	1 029	4,7
Vaihingen	7 016	9,5	21 882	7,8	90 177	1 737	11,6
Wangen	1 273	2,7	4 562	2,4	17 355	305	4,1
Äußeres Stadtgebiet Süd	25 082	5,5	82 440	4,5	337 929	6 551	7,1
Stuttgart	73 554	4,2	299 528	3,4	1 188 135	22 515	5,5

¹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.20: Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)

	Wohngebäude	Davon mit . . . Wohnungen					
		1	2	3	4 bis 6	7 bis 12	13 und mehr
Jahr (31.12.)	Stuttgart insgesamt						
1987	66 488	18 944	13 133	10 900	12 785	8 868	1 858
1990	67 424	19 494	13 188	10 905	12 927	9 013	1 897
1995	69 021	19 856	13 227	10 937	13 357	9 584	2 060
2000	70 591	20 574	13 297	10 932	13 544	10 019	2 225
2001	70 862	20 762	13 313	10 938	13 569	10 049	2 231
2002	71 144	20 977	13 323	10 939	13 603	10 065	2 237
2003	71 268	21 049	13 326	10 932	13 651	10 085	2 225
2004	71 548	21 265	13 324	10 926	13 692	10 111	2 230
2005	71 771	21 437	13 325	10 924	13 682	10 161	2 242
2006	72 040	21 617	13 318	10 913	13 725	10 202	2 265
2007	72 431	21 968	13 336	10 894	13 727	10 227	2 279
2008	72 723	22 171	13 348	10 884	13 750	10 277	2 293
2009	72 964	22 343	13 341	10 890	13 756	10 318	2 316
2010	73 239	22 498	13 336	10 898	13 793	10 379	2 335
2011	73 554	22 719	13 331	10 894	13 824	10 431	2 355
Stadtbezirk	Stadtbezirke 2011						
Mitte	1 365	132	84	78	414	479	178
Nord	2 949	947	526	374	484	500	118
Ost	5 206	955	767	810	1 260	1 253	161
Süd	4 883	1 178	618	634	1 196	1 042	215
West	4 236	578	481	473	987	1 340	377
Inneres Stadtgebiet	18 639	3 790	2 476	2 369	4 341	4 614	1 049
Bad Cannstatt	6 914	1 973	953	881	1 347	1 531	229
Birkach	1 012	410	227	105	150	99	21
Botnang	1 874	697	457	295	235	96	94
Degerloch	2 843	949	634	528	452	230	50
Feuerbach	4 125	1 199	863	773	797	393	100
Hedelfingen	1 640	539	399	295	279	114	14
Möhringen	4 300	1 550	881	653	701	415	100
Mühlhausen	2 399	699	450	333	445	338	134
Münster	857	145	185	224	185	104	14
Obertürkheim	1 315	344	293	291	284	86	17
Plieningen	1 917	895	388	192	255	147	40
Sillenbuch	3 766	1 515	728	512	574	339	98
Stammheim	2 049	889	379	326	291	146	18
Untertürkheim	2 469	695	574	434	557	177	32
Vaihingen	7 016	2 600	1 523	1 137	1 104	551	101
Wangen	1 273	291	250	267	322	130	13
Weilimdorf	4 356	1 971	846	454	531	415	139
Zuffenhausen	4 790	1 568	825	825	974	506	92
Äußeres Stadtgebiet	54 915	18 929	10 855	8 525	9 483	5 817	1 306
Stuttgart	73 554	22 719	13 331	10 894	13 824	10 431	2 355

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.21: Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart am 31.12.2011 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohngebäude insgesamt	Davon						
		Einfamilienhäuser			Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser ¹	
		insgesamt	Anteil an insgesamt	Veränderung 2000/2011	insgesamt	Veränderung 2000/2011	insgesamt	Veränderung 2000/2011
		Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Mitte	1 365	132	9,7	2,3	84	0,0	1 149	1,6
Nord	2 949	947	32,1	0,5	526	- 0,6	1 476	2,9
Ost	5 206	955	18,3	0,7	767	- 1,2	3 484	1,2
Süd	4 883	1 178	24,1	5,7	618	0,5	3 087	2,5
West	4 236	578	13,6	0,0	481	2,3	3 177	1,5
Inneres Stadtgebiet	18 639	3 790	20,3	2,1	2 476	0,1	12 373	1,8
Bad Cannstatt	6 914	1 973	28,5	6,3	953	1,2	3 988	0,6
Botnang	1 874	697	37,2	11,9	457	2,0	720	1,1
Feuerbach	4 125	1 199	29,1	8,8	863	0,3	2 063	2,7
Mühlhausen	2 399	699	29,1	5,6	450	1,6	1 250	2,2
Münster	857	145	16,9	5,1	185	- 0,5	527	1,2
Stammheim	2 049	889	43,4	8,3	379	0,0	781	3,4
Untertürkheim	2 469	695	28,1	13,9	574	0,5	1 200	0,4
Weilimdorf	4 356	1 971	45,2	13,4	846	0,7	1 539	3,4
Zuffenhausen	4 790	1 568	32,7	30,9	825	0,0	2 397	1,6
Äußeres Stadtgebiet	29 833	9 836	33,0	12,4	5 532	0,7	14 465	1,7
Nord								
Birkach	1 012	410	40,5	6,5	227	2,7	375	4,2
Degerloch	2 843	949	33,4	4,4	634	- 1,2	1 260	0,7
Hedelfingen	1 640	539	32,9	16,4	399	1,0	702	0,3
Möhringen	4 300	1 550	36,0	8,5	881	- 1,7	1 869	3,0
Obertürkheim	1 315	344	26,2	10,3	293	5,0	678	2,6
Plieningen	1 917	895	46,7	14,0	388	1,3	634	6,9
Sillenbuch	3 766	1 515	40,2	5,3	728	0,0	1 523	2,0
Vaihingen	7 016	2 600	37,1	22,2	1 523	- 1,0	2 893	5,5
Wangen	1 273	291	22,9	9,4	250	1,2	732	0,8
Äußeres Stadtgebiet	25 082	9 093	36,3	12,1	5 323	- 0,1	10 666	3,2
Süd								
Stuttgart	73 554	22 719	30,9	10,4	13 331	0,3	37 504	2,1

¹ Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.22: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Wohnungsgröße (Anzahl der Wohnräume)

	Wohnungen insgesamt	Davon mit ... Wohnräumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
Jahr (31.12.)		Stuttgart insgesamt						
1987	264 740	11 039	18 086	58 287	105 917	44 229	16 122	11 060
1990	268 629	11 217	18 401	59 373	106 902	44 896	16 566	11 274
1995	280 100	12 159	19 735	63 271	110 011	46 127	17 122	11 675
2000	289 547	12 554	20 697	66 331	112 617	47 458	17 744	12 146
2001	290 337	12 583	20 711	66 468	112 870	47 616	17 867	12 222
2002	291 009	12 589	20 724	66 583	112 945	47 791	18 061	12 316
2003	291 430	12 594	20 758	66 495	113 026	48 002	18 145	12 410
2004	292 359	12 618	20 844	66 620	113 208	48 229	18 328	12 512
2005	293 068	12 622	20 860	66 745	113 352	48 420	18 461	12 608
2006	294 288	12 748	20 938	66 962	113 658	48 677	18 574	12 731
2007	295 004	12 656	21 018	67 035	113 687	48 985	18 789	12 834
2008	296 084	12 798	20 999	67 150	113 928	49 348	18 917	12 944
2009	297 164	12 789	21 031	67 224	114 183	49 728	19 150	13 059
2010	298 307	12 697	21 122	67 460	114 463	50 087	19 326	13 152
2011	299 528	12 816	21 181	67 661	114 724	50 409	19 471	13 266
Stadtbezirk		Stadtbezirke 2011						
Mitte	11 977	1 319	1 568	2 814	3 540	1 737	718	281
Nord	13 008	602	750	3 044	4 408	2 330	1 008	866
Ost	25 087	814	1 477	6 820	10 601	3 372	1 102	901
Süd	23 933	922	2 033	6 148	9 153	3 448	1 317	912
West	28 013	1 645	2 336	6 632	11 116	4 006	1 426	852
Inneres Stadtgebiet	102 018	5 302	8 164	25 458	38 818	14 893	5 571	3 812
Bad Cannstatt	31 919	1 299	2 091	7 331	13 500	5 076	1 728	894
Birkach	3 280	324	284	544	962	631	268	267
Botnang	6 792	186	388	1 330	2 575	1 272	603	438
Degerloch	8 964	308	526	1 751	3 173	1 811	701	694
Feuerbach	14 940	823	1 221	3 236	5 477	2 507	945	731
Hedelfingen	4 842	143	386	1 072	1 780	913	310	238
Möhringen	15 693	643	1 021	3 238	5 762	2 879	1 232	918
Mühlhausen	12 218	451	866	2 463	5 061	2 410	631	336
Münster	3 325	81	172	767	1 604	485	141	75
Obertürkheim	4 327	225	277	945	1 645	744	269	222
Plieningen	6 637	367	639	1 226	2 143	1 223	639	400
Sillenbuch	12 253	393	861	2 573	4 152	2 308	1 039	927
Stammheim	5 797	133	331	1 126	2 271	1 114	566	256
Untertürkheim	8 096	231	525	1 875	3 238	1 389	524	314
Vaihingen	21 882	1 005	1 497	4 288	7 636	4 215	1 852	1 389
Wangen	4 562	179	370	1 126	1 898	665	205	119
Weilimdorf	14 735	349	615	3 177	5 764	2 968	1 170	692
Zuffenhausen	17 248	374	947	4 135	7 265	2 906	1 077	544
Äußeres Stadtgebiet	197 510	7 514	13 017	42 203	75 906	35 516	13 900	9 454
Stuttgart	299 528	12 816	21 181	67 661	114 724	50 409	19 471	13 266

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Tabelle 1.23: Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Art des Eigentums und Umfang der energetischen Sanierung

Art des Eigentums	Umfang der energetischen Sanierung ¹		
	umfassend	teilweise	keine
	%		
Gebäude im Privateigentum, reine Mietshäuser	6	43	51
Gebäude im Privateigentum, mindestens ein Eigentümer im Gebäude	15	49	36
Gebäude im institutionellen Eigentum	15	38	47
Insgesamt	13	47	40

¹ Eine energetische Sanierung umfasst folgende Maßnahmen: Dämmung der Außen- oder Innenwände, Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke, Dämmung des Kellers/der untersten Geschossdecke, Modernisierung der Heizung.

Umfassende Sanierung: drei und mehr Sanierungsmaßnahmen. Teilweise Sanierung: eine oder zwei Sanierungsmaßnahmen.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.24: Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Gebäudegröße und Maßnahme der energetischen Sanierung

Zahl der Wohnungen im Gebäude	Maßnahme der energetischen Sanierung (Mehrfachnennung möglich)			
	Modernisierung Heizung	Dämmung Dach/oberste Geschossdecke	Dämmung Keller/unterste Geschossdecke	Dämmung Innen- oder Außenwand
	%			
1	75	61	20	40
2	78	54	11	36
3	76	50	19	41
4 bis 6	73	43	13	33
7 und mehr	70	35	16	42
Insgesamt	75	50	16	38

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.25: Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Gebäudegröße und Umfang der energetischen Sanierung

Zahl der Wohnungen im Gebäude	Umfang der energetischen Sanierung ¹		
	umfassend	teilweise	keine
	%		
1	18	46	36
2	13	53	34
3	15	48	37
4 bis 6	9	46	45
7 und mehr	8	43	49
Insgesamt	13	47	40

¹ Eine energetische Sanierung umfasst folgende Maßnahmen: Dämmung der Außen- oder Innenwände, Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke, Dämmung des Kellers/der untersten Geschossdecke, Modernisierung der Heizung.

Umfassende Sanierung: drei und mehr Sanierungsmaßnahmen. Teilweise Sanierung: eine oder zwei Sanierungsmaßnahmen.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.26: Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Baujahr und Umfang der energetischen Sanierung

Baujahr	Umfang der energetischen Sanierung ¹		
	umfassend	teilweise	keine
	%		
bis 1918	12	45	43
1919 bis 1948	19	50	31
1949 bis 1968	15	50	35
1969 bis 1978	8	49	43
1979 bis 1983	3	50	47
1984 bis 1997	1	19	80
Insgesamt	13	47	40

¹ Eine energetische Sanierung umfasst folgende Maßnahmen: Dämmung der Außen- oder Innenwände, Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke, Dämmung des Kellers/der untersten Geschossdecke, Modernisierung der Heizung.

Umfassende Sanierung: drei und mehr Sanierungsmaßnahmen. Teilweise Sanierung: eine oder zwei Sanierungsmaßnahmen.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.27: Haushalte in Stuttgart seit 2000 nach ausgewählten Haushaltstypen

Jahr (31.12.)	Haushalte insgesamt	Darunter		
		junge Haushalte ¹	Haushalte mit Kindern ²	ältere Haushalte ³
Anzahl				
2000	295 550	40 541	54 364	64 454
2001	298 279	41 862	54 704	65 550
2002	300 462	42 939	54 853	66 570
2003	298 949	43 257	54 927	67 456
2004	299 661	43 870	55 006	68 771
2005	301 950	45 211	54 800	70 352
2006	303 887	47 892	54 405	71 861
2007	304 259	48 401	54 093	72 818
2008	306 368	49 617	53 960	73 735
2009	306 116	49 342	53 965	73 712
2010	299 469	47 769	53 880	71 705
2011	303 210	48 984	54 106	72 338
2012 ⁴	308 944	51 206	54 229	73 495

¹ Junge Haushalte: Haushalte, in denen die Bezugsperson zwischen 18 und unter 30 Jahre alt ist und in denen keine Kinder leben.

² Haushalte mit Kindern: Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren.

³ Ältere Haushalte: Haushalte, in denen die Bezugsperson 65 Jahre oder älter ist und in denen keine Kinder leben.

⁴ Aufgrund von Veränderungen in der Haushaltgenerierung sind die Werte für 2012 nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten zu vergleichen.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 1.28: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (Median) in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Alle Haushalte			Deutsche Haushalte			Nichtdeutsche Haushalte ²		
	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer
m ²									
Singles unter 65 Jahren	60	60	72	63	60	75	54	52	65
Singles und Paare 65 Jahre und älter	77	70	88	79	70	89	64	59	75
Paare ohne Kinder unter 65 Jahren	80	75	96	85	80	100	70	68	73
Paare mit Kindern ¹	90	83	115	103	90	120	78	75	83
Alleinerziehende	75	75	86	78	76	93	66	66	57
Haushalte insgesamt	74	68	90	76	70	92	65	63	75

¹ Kinder unter 18 Jahren.

² Haushaltsbezugsperson keine deutsche Staatsbürgerschaft.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 1.29: Beurteilung des Wohnumfeldes in Stuttgart 2012 – Belastung durch Verkehr und Industrie

Stadtbezirk	Belastung durch Verkehr oder Industrie im Wohnumfeld		
	sehr stark / stark	mittel	gering / keine
	%		
Mitte	47	35	18
Zuffenhausen	32	36	32
West	32	43	25
Ost	27	35	38
Nord	25	36	39
Untertürkheim	23	33	44
Süd	23	42	35
Bad Cannstatt	23	45	32
Stuttgart	21	35	44
Feuerbach	20	25	55
Möhringen	18	31	51
Wangen	18	33	49
Plieningen	18	37	45
Vaihingen	16	28	56
Hedelfingen	15	36	49
Obertürkheim	11	29	60
Degerloch	11	32	57
Weilimdorf	10	30	60
Mühlhausen	10	31	59
Münster	10	40	50
Birkach	9	24	67
Botnang	7	26	67
Sillenbuch	5	23	72
Stammheim	5	40	55

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.30: Beurteilung des Wohnumfeldes in Stuttgart 2012 – Erholungswert

Stadtbezirk	Erholungswert des Wohnumfeldes		
	niedrig / sehr niedrig	mittel	sehr hoch / hoch
	%		
West	56	32	12
Süd	46	28	26
Mitte	37	53	10
Untertürkheim	22	33	45
Ost	19	49	32
Stuttgart	16	34	50
Bad Cannstatt	14	50	36
Zuffenhausen	6	52	42
Feuerbach	4	29	67
Nord	3	43	54
Botnang	-	7	93
Birkach	-	8	92
Plieningen	-	10	90
Degerloch	-	11	89
Hedelfingen	-	12	88
Obertürkheim	-	16	84
Sillenbuch	-	17	83
Vaihingen	-	18	82
Münster	-	22	78
Weilimdorf	-	31	69
Stammheim	-	33	67
Möhringen	-	36	64
Mühlhausen	-	44	56
Wangen	-	51	49

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.31: Beurteilung des Wohnumfeldes in Stuttgart 2012 – Einkaufsmöglichkeiten

Stadtbezirk	Einkaufsgelegenheiten (täglicher Bedarf) im Wohnumfeld		
	schlecht / sehr schlecht	mittel %	sehr gut / gut
Hedelfingen	39	13	48
Nord	28	46	26
Untertürkheim	26	34	40
Obertürkheim	22	40	38
Birkach	20	35	45
Vaihingen	17	26	57
Süd	11	15	74
Feuerbach	10	31	59
Zuffenhausen	9	19	72
Stuttgart	8	25	67
Bad Cannstatt	7	40	53
Mühlhausen	6	20	74
Weilimdorf	5	15	80
Ost	4	22	74
West	2	3	95
Degerloch	2	21	77
Plieningen	2	34	64
Stammheim	2	43	55
Mitte	1	14	85
Botnang	1	19	80
Sillenbuch	1	22	77
Möhringen	1	36	63
Wangen	-	6	94
Münster	-	75	25

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Tabelle 1.32: Synopse der Lebensführungstypen in Stuttgart 2008

Lebensführungstyp	Anzahl	Anteil %	Durchschnitts- alter (Median) Jahre	Frauen- anteil	Anteil Nicht- deutscher ¹	Bildung ²	Monatliches Haushalts- netto- einkommen ³	Haushaltstyp			
								Single	Paar ohne Kinder im Haushalt	Paar mit Kinder unter 18 Jahre	in WG, bei Eltern/ Verwandten wohnend
								%			
1 Konservativ Gehobene	93	3	++ (62)	++ (61)	-- (3)	++ (77)	++ (56)	O (21)	++ (53)	- (20)	- (5)
2 Liberal Gehobene	421	15	+ (50)	O (52)	- (7)	++ (67)	++ (59)	O (20)	O (46)	+ (28)	O (7)
3 Reflexive	275	10	-- (39)	- (47)	- (9)	++ (77)	++ (60)	- (19)	+ (50)	-- (14)	++ (16)
4 Hedonisten	393	14	-- (36)	- (45)	O (12)	++ (57)	O (33)	+ (25)	- (41)	-- (15)	++ (19)
5 Aufstiegsorientierte	759	26	O (48)	O (54)	O (12)	- (45)	- (30)	O (21)	O (48)	+ (27)	- (5)
6 Konventionalisten	196	7	++ (65)	++ (66)	-- (4)	-- (29)	-- (16)	++ (28)	O (47)	O (22)	-- (3)
7 Traditionelle Arbeiter	190	7	++ (65)	++ (59)	O (14)	-- (15)	-- (7)	+ (25)	++ (55)	- (18)	-- (2)
8 Heimzentrierte	394	14	O (46)	- (48)	++ (20)	-- (27)	-- (14)	O (22)	- (40)	++ (32)	- (6)
9 Unterhaltungssuchende	124	4	-- (33)	- (48)	++ (21)	-- (40)	-- (17)	O (23)	- (41)	-- (16)	++ (20)
Gesamt	2845	100	47	52	12	48	33	22	46	23	9

-- stark unterdurchschnittlich; - unterdurchschnittlich; o durchschnittlich; + überdurchschnittlich; ++ stark überdurchschnittlich

¹ Nur nichtdeutsche Staatsangehörigkeit.

² Anteil höchster Schul-/Hochschulabschluss Fachhochschulreife/Abitur, Fachhochschul-/ und Berufsakademieabschluss und Universitätsabschluss.

³ Anteil Einkommen 3000 Euro und mehr. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in Baden-Württemberg beträgt 3329 Euro (Quelle: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

130

Tabelle 1.33: Eigentümerwohnungen und Wohneigentümer in Stuttgart nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010

Jahr	Bewohnte Wohnungen insgesamt	Davon		Wohneigentümerquote ²
		Eigentümerwohnungen	Mietwohnungen	
		Anzahl		
2010	269 000	85 000	184 000	31,6

Jahr	Haushalte insgesamt	Davon		Wohneigentümerquote ⁴
		Eigentümerhaushalte	Mieterhaushalte ³	
		Anzahl		
2010	291 000	89 000	194 000	30,5

¹ Ein Vergleich der Daten aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung im Jahr 2006 ist u. a. durch die veränderte Hochrechnung nicht möglich.

² Anteil der Eigentümerwohnungen an den bewohnten Wohnungen insgesamt.

³ Haupt- und Untermieterhaushalte.

⁴ Anteil der Eigentümerhaushalte an den Haushalten insgesamt.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Mikrozensus 2010

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 1.34: Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) in Eigentümer- und Mietwohnungen in Stuttgart 2012

Alter der Haushalts- bezugsperson	Seniorenhaushalte		Davon						
			Eigentümer- haushalte		Mieterhaushalte				
	Insgesamt	Anteil			Anzahl	%	insgesamt	davon Eigentümer der Wohnung	
			Anzahl	%				Anzahl	Privatperson/ Eigentümer- gemeinschaft
65 bis unter 70 Jahre	19 290	25	9 591	50	9 699	57	11	26	6
70 bis unter 75 Jahre	21 018	28	10 170	48	10 848	57	8	28	7
75 bis unter 80 Jahre	15 273	20	7 569	50	7 704	44	17	35	4
80 bis unter 85 Jahre	10 299	14	5 446	53	4 853	47	10	36	8
85 Jahre und älter	9 622	13	4 804	50	4 818	66	4	29	1
Insgesamt	75 502	100	37 580	50	37 922	54	10	30	5

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 1.35: Barrierefreiheit des öffentlichen Nahverkehrs in Stuttgart 2012 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Barrierefreie Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ¹		
	ja	nein	weiß nicht
	%		
Plieningen	75	25	-
Vaihingen	75	24	1
Zuffenhausen	75	24	1
Möhringen	74	26	-
Mühlhausen	71	28	1
Untertürkheim	69	31	-
Mitte	68	32	-
Sillenbuch	66	33	1
Weilimdorf	66	34	-
Nord	62	37	1
Degerloch	62	38	-
Bad Cannstatt	60	40	-
Stammheim	59	37	4
Botnang	52	48	-
Ost	50	47	3
West	50	50	-
Feuerbach	48	52	-
Süd	37	63	-
Birkach	/	/	/
Hedelfingen	/	/	/
Münster	/	/	/
Obertürkheim	/	/	/
Wangen	/	/	/
Gesamt	61	38	1

¹ Zu Fuß ohne Überwindung von Treppen, starkem Gefälle, Anstiegen, unebenem Pflaster.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Wohnungsmarktbefragung 2012

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 1.36: Entwicklung der Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1992

Jahr	Haushalte mit Wohnungsbedarf ^{1,2}	Wohnungsbestand	zu berücksichtigender Wohnungsbestand ³	Wohnungsdefizit/ -überschuss	Wohnungs- versorgungsquote ⁴
1992	289 464	272 786	264 602	- 24 862	0,91
1993	289 072	275 955	267 676	- 21 396	0,93
1994	288 114	278 111	269 768	- 18 346	0,94
1995	287 258	280 100	271 697	- 15 561	0,95
1996	287 477	282 137	273 673	- 13 804	0,95
1997	287 563	284 161	275 636	- 11 927	0,96
1998	285 469	286 310	277 721	- 7 748	0,97
1999	283 006	288 150	279 506	- 3 501	0,99
2000	284 383	289 547	280 861	- 3 522	0,99
2001	287 199	290 337	281 627	- 5 572	0,98
2002	288 865	291 009	282 279	- 6 586	0,98
2003	287 942	291 430	282 687	- 5 255	0,98
2004	286 761	292 359	283 588	- 3 173	0,99
2005	289 050	293 068	284 276	- 4 774	0,98
2006	290 987	294 288	285 459	- 5 528	0,98
2007	291 359	295 004	286 154	- 5 205	0,98
2008	293 468	296 084	287 201	- 6 267	0,98
2009	293 216	297 164	288 249	- 4 967	0,98
2010	286 568	298 307	289 358	2 789	1,01
2011	290 310	299 528	290 542	232	1,00

¹ Ohne Heimhaushalte (10 000 Haushalte pro Jahr) und ohne Untermieterhaushalte (2 900 Haushalte pro Jahr).

Die tatsächliche Zahl der Heimhaushalte liegt wesentlich höher.

² Vor 2010 ist die Haushaltszahl um rund 7 000 überschätzt, da die Zahl der gemeldeten Nebenwohnungen vor Einführung der Zweitwohnungssteuer zu hoch war (Karteileichen).

³ Wohnungsbestand abzügl. Fluktuationsreserve (3 %).

⁴ Die Wohnungsversorgungsquote ist das Verhältnis der Haushalte mit Wohnungsbedarf zu dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, eigene Berechnung

Tabelle 1.37: Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken am 31.12.2011

Jahr	Wohn- gebäude ¹	Wohnungen ²	Wohnraumversorgung			Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche je Wohnung
			Einwohner je Wohnung	Wohnräume je Einwohner	Wohnfläche je Einwohner		
			Anzahl	Anzahl	m ²		
Stuttgart insgesamt							
1987	66 488	264 740	2,10	1,89	34,98	3,96	73,44
1990	67 424	268 629	2,12	1,87	34,75	3,96	73,60
1995	69 021	280 100	2,01	1,97	36,63	3,95	73,52
2000	70 591	289 547	1,91	2,07	38,68	3,94	73,71
2001	70 862	290 337	1,91	2,07	38,70	3,94	73,80
2002	71 144	291 009	1,90	2,07	38,80	3,94	73,91
2003	71 268	291 430	1,90	2,08	38,95	3,95	74,01
2004	71 548	292 359	1,90	2,08	39,03	3,95	74,14
2005	71 771	293 068	1,90	2,08	39,09	3,95	74,26
2006	72 040	294 288	1,89	2,09	39,31	3,95	74,38
2007	72 431	295 004	1,90	2,09	39,33	3,96	74,56
2008	72 723	296 084	1,90	2,09	39,39	3,96	74,70
2009	72 964	297 164	1,89	2,10	39,61	3,96	74,85
2010	73 239	298 307	1,90	2,09	39,55	3,97	75,02
2011	73 554	299 528	1,91	2,07	39,29	3,97	75,17
Stadtbezirke 2011							
Mitte	1 365	11 977	1,77	1,99	38,85	3,52	68,87
Nord	2 949	13 008	1,90	2,16	42,42	4,12	80,72
Ost	5 206	25 087	1,83	2,12	38,71	3,87	70,72
Süd	4 883	23 933	1,77	2,17	41,05	3,86	72,86
West	4 236	28 013	1,77	2,13	41,47	3,78	73,46
Inneres Stadtgebiet	18 639	102 018	1,80	2,13	40,51	3,83	73,03
Stammheim	2 049	5 797	2,02	2,06	38,52	4,16	77,84
Mühlhausen	2 399	12 218	2,06	1,91	36,42	3,94	75,15
Zuffenhausen	4 790	17 248	2,06	1,94	34,03	3,99	70,21
Münster	857	3 325	1,89	2,07	36,05	3,90	68,06
Weilimdorf	4 356	14 735	2,09	1,99	37,35	4,16	77,92
Bad Cannstatt	6 914	31 919	2,09	1,86	34,58	3,89	72,17
Feuerbach	4 125	14 940	1,83	2,14	40,68	3,93	74,63
Untertürkheim	2 469	8 096	1,96	2,04	36,53	3,99	71,64
Botnang	1 874	6 792	1,87	2,25	44,10	4,21	82,36
Äußeres Stadtgebiet	29 833	115 070	2,02	1,98	36,68	3,99	73,98
Nord							
Wangen	1 273	4 562	1,86	2,05	36,02	3,80	66,83
Obertürkheim	1 315	4 327	1,87	2,13	39,71	3,99	74,17
Hedelfingen	1 640	4 842	1,89	2,14	39,74	4,03	74,92
Degerloch	2 843	8 964	1,80	2,36	46,18	4,25	83,01
Sillenbuch	3 766	12 253	1,89	2,21	44,42	4,19	83,98
Vaihingen	7 016	21 882	1,99	2,07	39,89	4,12	79,38
Möhringen	4 300	15 693	1,88	2,18	42,70	4,09	80,32
Birkach	1 012	3 280	1,99	2,03	40,90	4,03	81,26
Plieningen	1 917	6 637	1,89	2,15	41,99	4,05	79,15
Äußeres Stadtgebiet	25 082	82 440	1,90	2,15	41,72	4,10	79,46
Süd							
Stuttgart	73 554	299 528	1,91	2,07	39,29	3,97	75,17

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

Tabelle 1.38: Verkäufe von Grundstücken in Stuttgart 2011 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Bebaute Grundstücke ¹			Unbebaute Grundstücke ¹			Sondereigentum ²		
	insgesamt	Fläche	Verkaufspreis	insgesamt	Fläche	Verkaufspreis	insgesamt	Fläche	Verkaufspreis
	Anzahl	m ²	1 000 €	Anzahl	m ²	1 000 €	Anzahl	m ²	1 000 €
Mitte	45	35 218	213 280	15	25 483	95 736	246	18 442	45 166
Nord	34	27 066	35 006	31	29 714	24 973	197	18 578	69 612
Ost	98	72 836	82 785	11	17 166	9 498	388	27 607	76 600
Süd	103	47 293	59 228	18	8 976	7 114	426	30 181	71 188
West	68	52 165	151 829	18	35 298	39 753	578	40 214	101 194
Inneres Stadtgebiet	348	234 578	542 128	93	116 637	177 074	1 835	135 022	363 760
Bad Cannstatt	80	77 977	44 383	40	38 264	15 063	547	41 090	94 685
Birkach	19	7 355	7 190	6	1 610	871	61	5 036	12 927
Botnang	41	20 414	19 072	15	11 136	6 219	82	5 631	13 591
Degerloch	48	24 326	29 216	19	11 337	9 063	126	9 435	26 800
Feuerbach	78	117 886	87 169	20	43 622	16 194	231	18 159	50 703
Hedelfingen	47	20 836	15 781	10	30 373	6 568	52	3 204	6 662
Möhringen	79	94 774	68 497	23	15 086	8 155	239	17 097	38 772
Mühlhausen	29	32 138	8 256	8	811	161	156	11 342	21 808
Münster	21	17 650	12 036	1	275	159	43	2 915	4 722
Obertürkheim	24	9 680	6 804	12	7 858	4 761	44	2 934	5 764
Plieningen	42	14 392	17 614	26	20 150	6 870	160	8 434	23 742
Sillenbuch	62	27 194	32 587	23	24 661	16 448	209	16 097	41 054
Stammheim	35	11 196	9 671	11	58 338	10 767	84	6 040	13 999
Untertürkheim	35	12 396	10 409	13	3 180	757	75	4 897	8 294
Vaihingen	138	90 588	115 857	46	19 442	9 880	298	24 019	69 429
Wangen	27	32 795	17 034	1	3 523	3 700	53	3 739	7 678
Weilimdorf	70	57 374	33 388	14	7 860	4 482	177	13 387	28 033
Zuffenhausen	139	222 555	136 772	60	37 139	11 343	180	11 160	20 005
Äußeres Stadtgebiet	1 014	891 526	671 736	348	334 665	131 461	2 817	204 616	488 668
Stuttgart	1 362	1 126 104	1 213 864	441	451 302	308 535	4 652	339 638	852 428

¹ Einschl. landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Straßenplätze sowie Erbbaurechten.

² Nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt, Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten

Tabelle 1.39: Baulandpreise in Stuttgart seit 1960 nach der Wohnlage

Jahr	Baulandpreis ¹ in . . . Wohnlage		
	einfacher	mittlerer	bevorzugter
	€/m ²		
1960	41	51	56
1961	51	56	66
1962	56	66	82
1963	61	71	87
1964	61	77	102
1965	71	87	107
1966	71	92	112
1967	74	92	117
1968	79	102	123
1969	112	138	163
1970	123	153	194
1971	133	168	204
1972	168	194	245
1973	168	189	240
1974	143	158	204
1975	133	158	204
1976	143	179	225
1977	153	194	245
1978	179	230	281
1979	230	281	357
1980	281	322	449
1981	332	408	511
1982	357	434	562
1983	357	449	587
1984	357	439	511
1985	368	429	490
1986	368	429	490
1987	388	454	511
1988	403	475	531
1989	459	541	638
1990	505	597	715
1991	556	659	766
1992	562	664	766
1993	562	664	766
1994	562	664	766
1995	511	587	689
1996	459	536	638
1997	459	536	638
1998	459	511	638
1999	459	511	638
2000	459	511	689
2001	459	511	715
2002	450	500	750
2003	450	500	800
2004	410	470	810
2005	400	510	840
2006	400	520	880
2007	400	530	920
2008	400	530	940
2009	400	530	970
2010	400	530	990
2011	410	560	1 040

¹ Typische Baulandpreise baureifer Grundstücke für Ein- bis Dreifamilienhäuser (Erschließungsbeitragsfrei) in Stadtrandwohngebieten.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtmessungsamt, Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten

Tabelle 1.40: Mietspiegelniveau¹ im April 2010 und April 2012 nach den Baujahres- und Flächenkategorien im Mietspiegel

Baujahr	Kaltmiete 2010	Kaltmiete 2012	Mietanstieg	Wohnungsanteil
	€/m ²		%	
Vor 1975	7,02	7,44	6,0	86
1975 - 1984	7,85	8,19	4,2	5
1985 - 1994	8,4	8,64	2,9	4
1995 - 2004	8,8	8,98	2,1	3
2005 - 2012 ²	9,22	9,48	2,7	2
Insgesamt	7,21	7,61	5,5	100

Wohnfläche	Kaltmiete 2010	Kaltmiete 2012	Mietanstieg	Wohnungsanteil
	€/m ²		%	
30 bis unter 40 m ²	8,35	8,68	4,0	5
40 bis unter 50 m ²	7,82	8,20	4,8	9
50 bis unter 60 m ²	7,41	7,80	5,4	17
60 bis unter 70 m ²	7,12	7,51	5,6	21
70 m ² und mehr	7,09	7,49	5,7	47
Insgesamt	7,21	7,61	5,5	100

¹ Nur "mietspiegelrelevante" Fälle (Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, die seit April 2008 neu vermietet wurden oder bei denen die Miete angepasst wurde).

Tabelle 1.41: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Stuttgart von Dezember 2010 bis März 2012 nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Haushalte			Mieterquote des Haushaltstyps 2012
	Dezember 2010 ¹	März 2012	Veränderung	
	Anzahl		%	
Single 18 bis 29 Jahre	36 748	39 530	+ 7,6	94
Single 30 bis 49 Jahre	50 839	52 499	+ 3,3	83
Single 50 bis 64 Jahre	26 963	28 507	+ 5,7	72
Single 65 Jahre und älter	35 793	36 368	+ 1,6	56
Singles 18 Jahre und älter insgesamt	150 343	156 904	+ 4,4	77
Paar, Bezugsperson 18 bis 29 Jahre	8 279	7 560	- 8,7	90
Paar, Bezugsperson 30 bis 49 Jahre	16 489	16 290	- 1,2	79
Paar, Bezugsperson 50 bis 64 Jahre	24 136	24 023	- 0,5	57
Paar, Bezugsperson 65 Jahre und älter	31 336	32 137	+ 2,6	44
Paar, Bezugsperson 18 Jahre und älter insgesamt	80 240	80 010	- 0,3	60
Paar mit 1 Kind	14 497	14 771	+ 1,9	65
Paar mit 2 Kindern	18 980	19 101	+ 0,6	53
Paar mit 3 und mehr Kindern	9 470	9 258	- 2,2	55
Paar mit Kindern insgesamt	42 947	43 130	+ 0,4	59
Alleinerziehend mit 1 Kind	6 021	6 131	+ 1,8	82
Alleinerziehend mit 2 und mehr Kindern	4 919	4 843	- 1,5	89
Alleinerziehend insgesamt	10 940	10 974	+ 0,3	84
Sonstige Ein- und Mehrpersonenhaushalte	15 022	14 772	- 1,7	64
Haushalte insgesamt	299 492	305 790	+ 2,1	70

¹ Die Haushaltszahlen vom März 2010 sind durch noch nicht erfolgte Abmeldungen von Zweitwohnsitzen im Zuge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer inhaltlich schwer mit denen vom März 2012 vergleichbar. Deshalb wurde in dieser Tabelle hilfsweise die Haushaltsstruktur vom Dezember 2010 derjenigen vom März 2012 gegenübergestellt, um die Veränderungen in der Haushaltsstruktur auf vergleichbarer Datenbasis abschätzen zu können.

Tabelle 1.42: Indikatoren zum Wohnungsmarkt in Stuttgart und in der Region

Gebiet	Anteil Wohnungen in Einfamilienhäusern 2011	Veränderung des Bestandes an Wohnungen in Einfamilienhäusern 2006 bis 2011	Baufertigstellungen insgesamt 2006 bis 2011 je 1 000 Wohnungen des Bestandes 2011	Anteil Wohneigentümerhaushalte 2010
	%	%	Anzahl	%
Stuttgart	7,6	5,1	28,7	30,5
davon				
Inneres Stadtgebiet	3,7	0,9	24,1	22,9
Äußeres Stadtgebiet	9,6	6,0	31,0	34,7
Näheres Umland (angrenzende Gemeinden)	17,1	4,0	39,3	45,9
Mittleres Umland (ca. 10 bis 20 Kilometer)	25,0	4,4	40,7	51,6
Übrige Region Stuttgart	32,2	3,4	36,5	57,3
Region Stuttgart insgesamt	21,4	4,0	36,4	47,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 1.43: Wohnbautätigkeit im Regional- und Landesvergleich seit 1996

Jahr	Fertig gestellte Wohnungen je 1 000 Wohnungen des Wohnungsbestandes			
	Stuttgart	übrige Region Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1996	8,5	17,3	17,6	15,3
1997	8,2	14,4	15,1	15,6
1998	8,3	13,8	14,0	13,3
1999	7,3	12,7	12,2	12,4
2000	6,1	12,4	11,6	11,0
2001	3,8	9,7	8,9	8,4
2002	3,2	9,2	7,9	7,4
2003	3,1	8,1	7,4	6,8
2004	4,1	8,5	7,9	7,1
2005	3,8	8,5	7,4	6,1
2006	5,1	8,6	7,6	6,3
2007	4,3	7,7	6,8	5,3
2008	4,4	6,4	5,6	4,4
2009	5,2	5,7	5,1	4,0
2010	5,2	5,0	4,9	4,0
2011	4,7	6,1	5,6	4,5

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Statistisches Bundesamt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 1.44: Veränderung des Einwohner- und Wohnungsbestandes (Wohnungsmarktbelastung) in Stuttgart und der Region 2000 bis 2011

Gebiet	Veränderung Wohnungsbestand 2000 bis 2005	Veränderung Einwohnerbestand 2000 bis 2005	Wohnungsmarktbelastung 2000 bis 2005
	%		%-Punkte
Stuttgart	1,2	1,5	- 0,3
davon			
Inneres Stadtgebiet	0,6	0,8	- 0,2
Äußeres Stadtgebiet	1,5	1,8	- 0,3
Näheres Umland (angrenzende Gemeinden)	3,7	3,2	0,5
Mittleres Umland (ca. 10 bis 20 Kilometer)	4,0	2,0	2,0
Übrige Region Stuttgart	4,2	1,9	2,3

Gebiet	Veränderung Wohnungsbestand 2006 bis 2011	Veränderung Einwohnerbestand 2006 bis 2011	Wohnungsmarktbelastung 2006 bis 2011
	%		%-Punkte
Stuttgart ¹	1,8	2,5	- 0,7
davon			
Inneres Stadtgebiet	1,9	1,8	0,1
Äußeres Stadtgebiet	1,7	2,8	- 1,1
Näheres Umland (angrenzende Gemeinden)	2,7	1,4	1,3
Mittleres Umland (ca. 10 bis 20 Kilometer)	2,9	0,5	2,4
Übrige Region Stuttgart	2,6	- 1,0	3,6

¹ Unter Berücksichtigung von Sonderentwicklungen im Einwohnerbestand.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnung

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

139

Tabelle 1.45: Indikatoren zum Wohnungsmarkt im Großstadtvergleich

Großstadt	Anteil Eigentümerwohnungen ¹ 2010	Anteil Wohnungen in Einfamilienhäusern 2011	Wohnfläche in Wohngebäuden je Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2011	Baufertigstellungen insgesamt 2006 bis 2011 je 1 000 Wohnungen des Bestandes 2011
	%		m ²	Anzahl
Berlin	14,9	8,1	70,0	12,2
Hamburg	22,6	15,1	71,7	24,6
München	25,1	8,5	67,5	51,7
Köln	25,8	11,9	72,0	32,0
Frankfurt am Main	18,9	7,8	68,5	40,4
Stuttgart	31,6	7,6	73,5	28,7
Düsseldorf	19,0	7,4	70,4	15,7
Dortmund	23,5	13,1	73,4	19,7
Essen	22,8	10,2	71,5	11,9
Bremen	39,2	23,2	76,3	16,8
Leipzig	12,8	7,8	66,0	18,1
Hannover	22,7	10,6	73,6	19,0
Dresden	14,7	7,9	65,0	10,3
Nürnberg	31,2	14,4	73,5	28,7
Duisburg	20,3	13,5	70,5	12,2

¹ Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an den bewohnten Wohnungen insgesamt.

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

10 Verzeichnisse

Teil I

Wohnungs- und Immobilienmarkt Stuttgart

Abbildung 1.1:	Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen in Deutschland 2001 und 2011	22
Abbildung 1.2:	Entwicklung der realen Bauinvestitionen in Deutschland 2009 bis 2013	23
Abbildung 1.3:	Regionale Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe in Deutschland 2000 bis 2010	24
Abbildung 1.4:	Betriebe, Beschäftigte und Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe in Stuttgart 2000 bis 2012	24
Abbildung 1.5:	Veranschlagte Baukosten neu fertig gestellter Wohngebäude in Stuttgart 1990 bis 2011	25
Abbildung 1.6:	Veranschlagte Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche in neu fertig gestellten Wohngebäuden in Stuttgart 1996 bis 2010	26
Abbildung 1.7:	Preisindex für neue Wohngebäude und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg 1990 bis 2012	26
Abbildung 1.8:	Wohnbaukapazität und Bauflächen in Stuttgart 2010/2012 nach Zeitstufen	27
Abbildung 1.9:	Wohnbaupotenziale in Stuttgart – Zeitstufenlisten 2004 bis 2012	28
Abbildung 1.10:	Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart 1995 bis 2012	31
Abbildung 1.11:	Entwicklung der Bautätigkeit im inneren und äußeren Stadtgebiet von Stuttgart 2000 bis 2011	32
Abbildung 1.12:	Fertig gestellte Wohnungen in Wohn-, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1995	34
Abbildung 1.13:	Veranschlagte Baukosten und fertig gestellte Wohn- und Nutzflächen bei Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden in Stuttgart 1995 bis 2011	35
Abbildung 1.14a:	Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart 1995 bis 2011	35
Abbildung 1.14b:	Wohnungen in neu errichteten Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Stuttgart 1995 bis 2011	36
Abbildung 1.15:	Neu errichtete Wohngebäude in Stuttgart 1995 bis 2011 nach der Größe (Zahl der Wohnungen im Gebäude)	36
Abbildung 1.16:	Neu errichtete Miet- und Eigentumswohnungen in Wohngebäuden in Stuttgart 1995 bis 2011	37
Abbildung 1.17:	Wohnfläche in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart 1991 bis 2010	38
Abbildung 1.18:	Größe der Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart 1990 bis 2011 nach Zahl der Räume (einschließlich Küchen)	38
Abbildung 1.19:	Baugenehmigungen von neu zu errichtenden Wohngebäuden in Stuttgart 2000 und 2011 nach Primärer Heizenergie	39
Abbildung 1.20:	Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart 1987 und 2011 nach der Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)	40
Abbildung 1.21:	Entwicklung des Bestands an Wohngebäuden in Stuttgart 1987 bis 2011 nach der Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)	40

Abbildung 1.22:	Wohnungsbestand in Stuttgart 1987 und 2011 nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume, einschließlich Küchen)	42
Abbildung 1.23:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Stuttgart 1987 bis 2011 nach der Wohnungsgröße (Anzahl der Räume)	42
Abbildung 1.24:	Heizenergieträger der Wohngebäude in Stuttgart 2012	46
Abbildung 1.25:	Maßnahmen der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Anzahl der Wohnungen	46
Abbildung 1.26:	Wohngebäude mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Art des Wohneigentums	47
Abbildung 1.27:	Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Art des Wohneigentums	47
Abbildung 1.28:	Umfang der energetischen Sanierung in Wohngebäuden mit Baujahr vor 1998 in Stuttgart 2012 nach Baualtersgruppen	48
Abbildung 1.29:	Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1980	49
Abbildung 1.30:	Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart für ausgewählte Gebiete seit 1980	51
Abbildung 1.31:	Privathaushalte in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen und Anzahl der Personen im Haushalt	52
Abbildung 1.32:	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (Median) in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen	53
Abbildung 1.33:	Beurteilung der Wohnungsausstattung in Stuttgart 2006 und 2012	54
Abbildung 1.34:	Typen alltäglicher Lebensführung nach Gunnar Otte (nach Ausstattungsniveau und Modernität) in Stuttgart 2008	56
Abbildung 1.35:	Bevorzugte Architekturtypen der Lebensführungstypen in Stuttgart 2008	58
Abbildung 1.36:	Die bevorzugte Wohnform der Lebensführungstypen mit Interesse an Förderprogrammen zur Wohneigentumsbildung in Stuttgart 2008	59
Abbildung 1.37:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen	60
Abbildung 1.38:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2006 und 2012 nach Alter der Haushaltsbezugsperson	60
Abbildung 1.39:	Einschätzung der aktuellen Barrierefreiheit und des künftigen Investitionsbedarfs der Infrastrukturbereiche für eine vollständige altengerechte Barrierefreiheit in den Städten über 100 000 Einwohner im Jahr 2011	62
Abbildung 1.40:	Seniorenhaushalte in Stuttgart 2012 nach Alter der Haushaltsbezugsperson	63
Abbildung 1.41:	Seniorenwohnungen in Stuttgart 2012 nach der Wohnungsgröße	64
Abbildung 1.42:	Wohnflächenbeanspruchung je Haushalt und Person in Stuttgart 2012 nach Altersgruppen	64
Abbildung 1.43:	Seniorenwohnungen in Stuttgart 2012 nach Baualtersgruppen	65
Abbildung 1.44:	Barrierefreiheit von Seniorenwohnungen in Stuttgart 2012 nach Kategorien	66
Abbildung 1.45:	Barrierefreiheit im Wohnumfeld von Senioren in Stuttgart 2012 nach Kategorien	67
Abbildung 1.46:	Beurteilung der Wohnformen im Alter durch die Generation 50 plus in Stuttgart 2012	68

Abbildung 1.47:	Entwicklung der Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1992	70
Abbildung 1.48:	Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking für neu errichtete Eigentumswohnungen 2004, 2007 und 2011 und Quartalszahlen für 2012	77
Abbildung 1.49:	Umsätze und Verkäufe von (Wohn)immobilien in Stuttgart seit 2000	78
Abbildung 1.50:	Preisentwicklung für Bauland, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 1985	79
Abbildung 1.51:	Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg seit 1991	80
Abbildung 1.52:	Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking 2012	83
Abbildung 1.53:	Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Mieterhaushalten in Stuttgart und Baden-Württemberg im Jahr 2010 nach Einkommensklassen	83
Abbildung 1.54:	Baufertigstellungen je 1000 Wohnungen des Bestandes 1996 bis 2011	87
Abbildung 1.55:	Entwicklung der Angebotsmieten in Stuttgart und in der Region Stuttgart seit 2011	88
Abbildung 1.56:	Wohnungsmarktbelastung in Stuttgart und im Umland 2000 bis 2011	90
Abbildung 1.57:	Einfamilienhäuser und Wohnungen in Einfamilienhäusern im Großstadtvergleich 2011	91
Abbildung 1.58:	Eigentümerwohnungen im Großstadtvergleich 2011	92
Abbildung 1.59:	Wohnfläche je Wohnung im Großstadtvergleich 2011	92
Abbildung 1.60:	Wohnungsmarktbelastung im Großstadtvergleich 2000/2005 und 2006/2011	94
Abbildung 1.61:	Urban-Audit-Befragung zu Wohnkosten in deutschen Großstädten 2006 und 2009	95

Teil I

Wohnungs- und Immobilienmarkt Stuttgart

Tabelle 1.0:	Volkswirtschaftliche Kennziffern des Bausektors nach Regionen in Deutschland 2008 bis 2010	101
Tabelle 1.1:	Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken	102
Tabelle 1.2:	Summe der Baufertigstellungen insgesamt in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart 2000 bis 2011 nach Stadtbezirken	103
Tabelle 1.3:	Baufertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken	104
Tabelle 1.4:	Baufertigstellungen von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken	105
Tabelle 1.5:	Baufertigstellungen neu errichteter Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 nach Gebäudegröße (Zahl der Wohnungen) und Wohnheimen	106
Tabelle 1.6:	Baufertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 nach Wohnungsgröße (Anzahl der Wohnräume)	107
Tabelle 1.7:	Baufertigstellungen neu errichteter Gebäude in Stuttgart 2012 nach Bauherren und Gebäudeart	108
Tabelle 1.8:	Baufertigstellungen von neu errichteten Wohngebäuden in Stuttgart 2000 und 2011 nach vorwiegender Heizenergie	109
Tabelle 1.9:	Baugenehmigungen insgesamt für Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken	110
Tabelle 1.10:	Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Wohnheime in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken	111
Tabelle 1.11:	Baugenehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und 2011 nach Stadtbezirken	112
Tabelle 1.12:	Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Anzahl der Wohnungen (Gebäudegröße) und der Wohnheime	113
Tabelle 1.13:	Baugenehmigungen insgesamt für Wohnungen in Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden und Wohnheimen in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Anzahl der Wohnräume	114
Tabelle 1.14:	Baugenehmigungen neu errichteter Gebäude in Stuttgart 2011 nach Bauherren und Gebäudeart	115
Tabelle 1.15:	Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude in Stuttgart 2000 und 2011 nach vorwiegender Heizenergie	116
Tabelle 1.16:	Bauüberhang in Stuttgart seit 1987 und 2012 nach Stadtbezirken	117
Tabelle 1.17:	Abgang von Gebäuden und Wohnungen in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2012 nach Wohn- und Nutzfläche	118
Tabelle 1.18:	Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart seit 1987	119
Tabelle 1.19:	Gebäude- und Wohnungsbestand in Stuttgart am 31.12.2011 nach Stadtbezirken	120

Tabelle 1.20:	Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen)	121
Tabelle 1.21:	Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart am 31.12.2011 nach Stadtbezirken	122
Tabelle 1.22:	Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken 2011 nach Wohnungsgröße (Anzahl der Wohnräume)	123
Tabelle 1.23:	Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Art des Eigentums und Umfang der energetischen Sanierung	124
Tabelle 1.24:	Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Gebäudegröße und Maßnahme der energetischen Sanierung	124
Tabelle 1.25:	Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Gebäudegröße und Umfang der energetischen Sanierung	125
Tabelle 1.26:	Wohngebäude in Stuttgart 2012 nach Baujahr und Umfang der energetischen Sanierung	125
Tabelle 1.27:	Haushalte in Stuttgart seit 2000 nach ausgewählten Haushaltstypen	126
Tabelle 1.28:	Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (Median) in Stuttgart 2012 nach Haushaltstypen	126
Tabelle 1.29:	Beurteilung des Wohnumfeldes in Stuttgart 2012 – Belastung durch Verkehr und Industrie	127
Tabelle 1.30:	Beurteilung des Wohnumfeldes in Stuttgart 2012 – Erholungswert	128
Tabelle 1.31:	Beurteilung des Wohnumfeldes in Stuttgart 2012 – Einkaufsmöglichkeiten	129
Tabelle 1.32:	Synopse der Lebensführungstypen in Stuttgart 2008	130
Tabelle 1.33:	Eigentümerwohnungen und Wohneigentümer in Stuttgart nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010	130
Tabelle 1.34:	Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter) in Eigentümer- und Mietwohnungen in Stuttgart 2012	131
Tabelle 1.35:	Barrierefreiheit des öffentlichen Nahverkehrs in Stuttgart 2012 nach Stadtbezirken	131
Tabelle 1.36:	Entwicklung der Wohnungsversorgung in Stuttgart seit 1992	132
Tabelle 1.37:	Indikatoren zur Wohnraumversorgung in Stuttgart seit 1987 und in den Stuttgarter Stadtbezirken am 31.12.2011	133
Tabelle 1.38:	Verkäufe von Grundstücken in Stuttgart 2011 nach Stadtbezirken	134
Tabelle 1.39:	Baulandpreise in Stuttgart seit 1960 nach der Wohnlage	135
Tabelle 1.40:	Mietspiegelniveau im April 2010 und April 2012 nach den Baujahres- und Flächenkategorien im Mietspiegel	136
Tabelle 1.41:	Entwicklung der Zahl der Haushalte in Stuttgart von Dezember 2010 bis März 2012 nach Haushaltstypen	137
Tabelle 1.42:	Indikatoren zum Wohnungsmarkt in Stuttgart und in der Region	138
Tabelle 1.43:	Wohnbautätigkeit im Regional- und Landesvergleich seit 1996	138
Tabelle 1.44:	Veränderung des Einwohner- und Wohnungsbestandes (Wohnungsmarktbelastung) in Stuttgart und der Region 2000 bis 2011	139
Tabelle 1.45:	Indikatoren zum Wohnungsmarkt im Großstadtvergleich	139

Teil I

Wohnungs- und Immobilienmarkt Stuttgart

Karte 1.1:	Bautätigkeit in Stuttgart 2000 bis 2011	33
Karte 1.2:	Veränderung des Wohnungsbestandes in Stuttgart 2000 bis 2011	43
Karte 1.3:	Wohnungen in Einfamilienhäusern in Stuttgart 2011	43
Karte 1.4:	Wohnungen in Stuttgart 2012 nach Baualtersgruppen	44
Karte 1.5:	Typen alltäglicher Lebensführung in den Stuttgarter Stadtbezirken 2008 (Auswahl)	57
Karte 1.6:	Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2010	61
Karte 1.7:	Wohnflächenversorgung in Stuttgart 2011	71
Karte 1.8:	Zusammengefasster Indikator zur Wohnflächenversorgung in Stuttgart 2011	72
Karte 1.9:	Angebotspreisniveau von Mietwohnungen vergleichbarer Fläche und vergleichbaren Baualters in Stuttgart in den Jahren 2009 bis 2012	82
Karte 1.10:	Wohnungsmarktregion Stuttgart	86
Karte 1.11:	Wohnungen in Einfamilienhäusern in Gemeinden der Region Stuttgart 2011	87
Karte 1.12:	Eigentümer in selbst genutzten Wohnungen und Einfamilienhäusern in Gemeinden der Region Stuttgart 2009	89

Teil II

Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart

Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart

Unter dem angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt leiden inzwischen nicht nur einkommensschwache Haushalte

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt zeigte auch in der Zeit der Finanzkrise kaum eine Entspannung. Die positive Wirtschaftskonjunktur seit Ende 2009 brachte der Landeshauptstadt weitere Einwohnerzuwächse, die bei einer nach wie vor eher verhaltenen Bautätigkeit die Wohnungsnachfrage vergrößerte, aus der sich nun erkennbar ein Wohnungsengpass entwickelt hat. Wohnungspolitische Themen, von der Immobilienpreis- und Mietenentwicklung über die Befürchtungen um negative Folgen der Aufwertung, Verdrängung und Segregation bis zu den veränderten Anforderungen an Wohngebäude durch demografische Prozesse und Klimaschutzbelange sind gegenwärtig von hohem öffentlichen Interesse. Die Wohnungsmarktengage in Stuttgart, teilweise spricht man auch von Wohnungsnot, wird in der Bevölkerung kritisch beurteilt. Nicht nur einkommensschwache Haushalte, auch eine wachsende Zahl von Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen haben Probleme, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Baulandknappheit, steigende Bodenpreise u.a. erschweren zunehmend die Wohnraumförderung

In der Erkenntnis, dass nicht nur das Arbeitsplatzangebot, sondern auch ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot die Zukunftsfähigkeit der Stadt Stuttgart bestimmt, investiert die kommunale Wohnungspolitik seit Jahren in den Bau von Sozialmietwohnungen und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten. Doch die Erfüllung dieser Kernaufgabe kommunaler Daseinsvorsorge gestaltet sich zunehmend schwieriger: Veränderte und unsichere Perspektiven der Förderstruktur, Baulandknappheit und steigende Bodenpreise in der Folge, aber auch eine sinkende Akzeptanz gegenüber sozialem Wohnungsbau in den Stadtquartieren vor Ort trugen dazu bei, dass seit 1992 der Bestand an Sozialmietwohnungen um 5520 Wohnungen schrumpfte.

Die Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes und Wohnungsbaus in Stuttgart ist der Schwerpunkt in Teil II des Wohnungsmarktberichtes, aufbauend auf den Erläuterungen zu den wichtigsten Anpassungsstrategien der städtischen Wohnungspolitik an gesetzliche Veränderungen und neue Förderrichtlinien

1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Zuge der Förderalismusreform ging die Aufgabe Wohnraumförderung 2008 auf die Länder über

Die Wohnraumförderung war bis zur Föderalismusreform 2007 eine gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern. Mit Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes – LWoFG) zum 1. Januar 2008 ging diese Aufgabe auf das Land über.

Seit 2007 werden keine Bundesmittel mehr gewährt, die Länder erhalten aber bis zum Jahr 2019 eine finanzielle, für die Wohnraumförderung zweckgebundene Kompensation, die bis 2013 jährlich 518,2 Mio. Euro beträgt. In Baden-Württemberg trat das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) im Januar 2008 in Kraft.

Paradigmenwechsel in der Wohnbauförderung

Die Reform der öffentlichen Wohnbauförderung markiert einen Paradigmenwechsel. Waren Ziel und Zweck des ersten und zweiten Wohnungsbaugesetzes die Versorgung breiter Gesellschaftsschichten mit angemessenem Wohnraum, so geht es nun bei der Miwohnbauförderung ausschließlich um Haushalte, „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“¹ Die Zielgruppen der neuen Wohnungspolitik sind Familien, sonstige Haushalte mit Kindern, Alleinstehende, Schwangere, junge kinderlose Haushalte, Senioren, behinderte Menschen, Haushalte mit geringem Einkommen und Haushalte mit

Schaffung sozial stabiler Wohnquartiere ist ein wichtiges Förderziel

besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung, aber auch Haushalte, die den Bau oder Erwerb von Wohnraum nicht ohne Förderung tragen können.² Eines der wichtigsten Förderziele ist neben weiteren sozialen, städtebaulichen und ökologischen Aspekten die Integration dieser Bevölkerungsgruppen in funktionierende, sozial stabile Wohnquartiere, um die Gefahr einer zunehmenden Entmischung von Wohnquartieren zu begrenzen.³

Schwerpunkt der Wohnraumförderung liegt seit 2011 im Mietwohnungsbau

Die wohnungspolitischen Schwerpunkte des Bundes haben in den vergangenen Jahren vor allem zur qualitativen Verbesserung der Wohnungsbestände im Bereich Klimaschutz und Energieeinsparung und altersgerechtem Umbau geführt, die soziale Sicherung des Wohnens durch Wohngeld und Kosten der Unterkunft verbessert sowie durch die 2011 gestartete Wohneigentumsinitiative die Vorteile des Wohneigentums für die individuelle Altersvorsorge gestärkt. Seit dem Wechsel der Landesregierung 2011 wurde der Schwerpunkt der Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg auf den Mietwohnungsbereich im Verhältnis 4:1 zur Eigentumsförderung gesetzt.

Zahlreiche Anpassungen der städtischen Förderregelungen an das Landeswohnraumförderungsgesetz

Die Anpassung der städtischen Förderregelungen an das neue Landeswohnraumförderungsgesetz und die neuen Förderprogramme sowie die Einführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) führten im Berichtszeitraum zur Änderung oder Neufassung folgender Richtlinien:

1.1 Neuregelung der Erbbaurechte für den sozialen Mietwohnungsbau

Erbbauzinsermäßigung und Einführung eines vertraglichen Belegungsrechtes nach Ablauf förderrechtlicher Bindungsfristen

Durch den Wegfall der Fehlbelegungsabgabe 2008 mussten neue Vertragsbestimmungen für alle bestehenden Erbbaurechte des sozialen Wohnungsbaus vereinbart werden. Im Wesentlichen ging es um die Erbbauzinsermäßigung und das vertragliche Belegungsrecht an öffentlich geförderten Wohnungen nach Ablauf der förderrechtlichen Bindungsfrist. Die Laufzeit des vertraglichen Belegungsrechtes wurde einheitlich auf 40 Jahre festgesetzt, gerechnet ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen, bei Wohnungsübertragungen der SWSG von 1986 und 1993 jeweils ab Vertragsbeginn. Der Erbbauzins wird nach Ablauf der förderrechtlichen Bindung pauschal verdoppelt.⁴

1.2 Überleitung Kostenmiete in Satzungsmitte

Überführung der Kostenmiete in satzungsgebundene Marktmiete

Entsprechend § 32 des Landeswohnraumförderungsgesetzes wurde die bislang aus den Herstellungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie der Eigenkapitalverzinsung sich zusammensetzende Kostenmiete im Januar 2009 in eine satzungsgebundene Marktmiete überführt.⁵ Als Obergrenze wurden dabei vom Landesgesetzgeber 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt.

Mietobergrenze liegt bei 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Anwendung des Mietspiegels auf die nach Ausstattung und Wohnlage sehr unterschiedlichen Sozialmietwohnungen hätte zu erheblichen Verwerfungen im Preisgefüge geführt. Anstatt einer völligen Neuregelung wurden daher die bestehenden Kostenmieten zu Satzungsmiten deklariert und so das bisherige Mietniveau relativ konstant gehalten. Künftige Mieterhöhungen und Modernisierungsmaßnahmen werden nun nach den mietrechtlichen Regelungen des BGB unter Heranziehung des qualifizierten Mietspiegels durchgeführt. Die Informationsliste über die aktuellen Satzungsmiten öffentlich geförderter Wohnungen ist unter <http://www.stuttgart.de/hoechstmieten> abrufbar.

Anpassung der Mietobergrenzen (KdU) Anfang 2013

Die Mietobergrenzen, die sich aus den angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) für Bezieher von Grundsicherung oder Sozialhilfe ableiten, werden in Abständen dem jeweils aktuellen Mietspiegel angepasst, aktuell Anfang 2013.⁶

1.3 Städtische Mitfinanzierung bei Sozialmietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

Ab 2009 ist für öffentlich geförderte Wohnungen die Satzungsmiete verbindlich

Für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen gelten ab dem Jahr 2009 die in der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart festgelegten Mieten.⁷ Für Wohnungen des dritten und vierten Förderweges gelten die förderrechtlich vereinbarten Mieten mit den entsprechenden Steigerungssätzen. Die Mieten für allgemeine Sozialmietwohnungen (LWoFG) richten sich ab 2009 nach der ortsüblichen Vergleichsmiete des jeweils gültigen Mietspiegels, abzüglich einer Mietsubvention von drei Euro je m². Die Höhe des Mietpreises von Sozialmietwohnungen ist damit künftig nicht mehr einheitlich, sondern von der Wohnlage abhängig.

Neben der Mietsubvention, die dem Mieter zugute kommt, erhält der Investor über die Landesförderung eine sogenannte Belegungssubvention als Ausgleich spezifischer Belastungen (erhöhtes Mietausfall- und Schadensrisiko) von maximal ein Euro je m². Miet- und Belegungssubvention werden vom Land in Form zinsverbilligter Darlehen auf die Dauer von 15 Jahren bewilligt.

Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 20 Jahre

In einer Grundsatzvorlage wurde 2010⁸ beschlossen, dass die aus der Landesförderung sich ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen auf 20 Jahre verlängert werden. Um dies zu erreichen, gewährt die Landeshauptstadt für die Jahre 16 bis 20 die gleichen Sätze der Miet- und Belegungssubvention wie das Land in den Jahren 1 bis 15. Da es sich nicht um Objektfinanzierung handelt, werden die städtischen Subventionen als Zuschüsse gewährt.⁸ Nachstehendes Schaubild gibt einen Überblick über Miet- und Belegungssubvention für den Förderzeitraum der ersten 15 Jahre durch das Land Baden-Württemberg und den Eintritt der Stadt in den Förderjahren 16 bis 20.



1.4 Änderung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien

Änderung des Eigenbelegungsmodus der SWSG ab 2010

Die wichtigste Änderung der städtischen Vormerk- und Belegungsrichtlinien betraf den Eigenbelegungsmodus der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG). Seit 2003 wurde der SWSG eine Eigenbelegungsquote von 30 Prozent an nicht (mehr) gebundenen Wohnungen gestattet, um eine günstigere soziale Mischung der Bewohnerstruktur erzielen zu können. Ab 2010 darf sich das Eigenbelegungsrecht nur noch auf die Gebiete der „Sozialen Stadt“ beziehen.⁹

1.5 Neufassung der Richtlinien des Familienbauprogramms

Die städtische Förderung wurde im April 2012 dem energetischen Standard, den die Landesförderung für Neubau und Erwerb neuen selbst genutzten Wohnraums festlegt, angepasst.¹⁰

1.6 Nachsubventionierung von Sozialmietwohnungen

Nachsubventionierung von Mieten geplant

In den nächsten sechs Jahren wird bei ca. 2200 Sozialmietwohnungen die Mietpreisbindung bei gleichzeitigem Fortbestehen eines städtischen Belegungsrechtes auslaufen, die Miete im Rahmen des Mietspiegels ansteigen. Um diese Wohnungen aber weiterhin dem Bewerberkreis der städtischen Vormerkdatei für Sozialmietwohnungen zugänglich zu machen, muss eine Nachsubventionierung der Mieten erfolgen. Beabsichtigt ist, die Mieten auf sieben Euro je m² zu verbilligen. Hierfür werden bis 2018 zusätzliche Finanzmittel von insgesamt 2,7 Mio. Euro nötig. Bis 2025 sind weitere beträchtliche städtische Mittel notwendig.^{10a}

1.7 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

2011 Einführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Die Schaffung eines bedarfsgerechten, preisgünstigen Wohnungsangebots für untere und mittlere Einkommensschichten, das der Markt (fast) nicht zur Verfügung stellt, ist eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik. Da künftiger Wohnungsbau meist im Rahmen der Innenentwicklung und nur noch vereinzelt in Neubaugebieten mit Umlegungen stattfindet, reichten die bisherigen Instrumente zur Gewinnung von verbilligten Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau nicht mehr aus. Der Stuttgarter Gemeinderat hat daher im März 2011 zur Förderung urbanen Wohnens und Sicherung städtebaulicher Qualitäten einen Grundsatzbeschluss zur Einführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) mit den nachfolgend beschriebenen Konditionen und Verfahrensweisen als Grundlage für die künftige Verwaltungspraxis gefasst.¹¹

Anwendungsbereich

- SIM gilt stadtweit ab einer Baugrundstücksgröße von 2000 m², sofern neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen wird und mindestens ein Drittel der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz beim Planungsbegünstigten verbleibt.
- SIM gilt auch bei geringerer Wertsteigerung, bei denen Ausnahmen möglich sind.

Ziele und Konditionen

- Sicherung eines Wohnanteils von 20 Prozent der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung.
- Sicherung eines Wohnanteils mit mindestens 20 Prozent bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen städtebaulich geeigneten Standorten. Ab 20 Wohneinheiten sind wiederum 20 Prozent zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden.
- Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten bei einer nachvollziehbaren und transparenten Verfahrensweise.
- Kostenübernahme (Lasten und Bindungen der Wohnbauförderung) sowie Kostentragung für städtebauliche Verfahren, Grundstücksvorbereitung und Erschließung, anteiliger Infrastrukturbereitstellung.

- Einhaltung von Mindestqualitätsstandards, bezogen auf Energieeinsparung, Konzeptvielfalt, Grünordnung etc.¹²
- Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von drei Jahren.

Nachfolgendes Schaubild zeigt die drei Säulen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells: Wohnraumpolitik, Kostenübernahme und Stadtentwicklung.



Wohnraumförderung im Rahmen des SIM

Im Zuge des SIM kommen die Förderprogramme „Sozialer Mietwohnungsbau“, „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und „Preiswertes Wohneigentum“ zur Anwendung. Es wird somit in der Innenentwicklung dauerhaft familien-gerechter und zugleich preiswerter Wohnraum geschaffen.

Zweijährige Pilotphase von SIM

Im SIM-Verfahren werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum Auslegungsbeschluss verschiedene Prüf- und Abstimmungsschritte durchlaufen. Durch eine frühzeitige Einbeziehung der Vorhabenträger führt SIM nicht zu Verfahrensverzögerungen. Nach einer Pilotphase von ca. zwei Jahren wird sich ein Evaluationsverfahren unter Beteiligung der Bau- und Immobilienwirtschaft anschließen.

Die derzeitige konkrete Planung für den geförderten Wohnungsbau ab 2014 liegt bei insgesamt 983 Wohnungen, darunter werden 438 Wohnungen über SIM entstehen (siehe Tabelle 2.16).

2 Bestand an geförderten Wohnungen

2.1 Aktuelle Situation

Deutschland ist im europäischen Vergleich ein Land der Mieter. Kommunale Wohnungsbestände haben hier eine lange Tradition und weite Verbreitung. Die lebhaft, teils sehr erregt geführte Diskussion um den Stellenwert kommunaler Wohnungsbestände in den letzten zehn Jahren ist die Folge der durch die Europäische Gemeinschaft angestoßenen generellen Debatte um die Liberalisierung und Privatisierung öffentlicher Aufgaben. Die EU folgt dabei in ihrer Rechtsetzung und ihrem Handeln dem Grundprinzip des Wettbewerbs und dem Leitgedanken, dass Wettbewerb zu effektiveren und nachfragegerechteren Angeboten führt.¹³

Kontroverse Debatte über den Stellenwert kommunaler Wohnungsbestände

Befürworter und Gegner von Verkäufen kommunaler Wohnungsbestände stehen sich wenig kompromissbereit gegenüber, ihre Gräben gehen quer durch die Kommunen, gesellschaftliche Gruppen und Wissenschaft.¹⁴ Prominente Beispiele sind der Verkauf von fast 48 000 kommunalen Wohnungen in der Stadt Dresden 2006, die damit „über Nacht“ schuldenfrei wurde, und der Bürgerentscheid gegen die Veräußerung des kommunalen Wohnungsunternehmens in Freiburg im gleichen Jahr.

81 Prozent der befragten Kommunen verfügen über kommunalen Wohnungsbestand

Die heftig geführte Debatte um den Verkauf kommunaler Wohnungen vermittelt den Eindruck, dass sich die Kommunen massenhaft von ihren Beständen trennen. Die Realität ist jedoch eine andere. Die 2010 veröffentlichten Ergebnisse einer im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführten schriftlichen Kommunalbefragung weisen eine große Verbreitung kommunaler Wohnungsbestände nach. 81 Prozent der befragten Kommunen verfügten über kommunale Bestände, konzentriert bei kommunalen Wohnungsunternehmen. Für die Zukunft rechnen viele Kommunen mit einem Bedeutungszuwachs ihrer kommunalen Bestände und Wohnungsunternehmen. 48 Prozent schätzten die strategische Bedeutung als groß ein, für 23 Prozent der Kommunen ist sie sogar sehr groß. Fast drei Viertel der Kommunen sehen auch künftig keinen Verkauf vor.¹⁵

154

Soziale Wohnraumversorgung ist Hauptaufgabe der SWSG

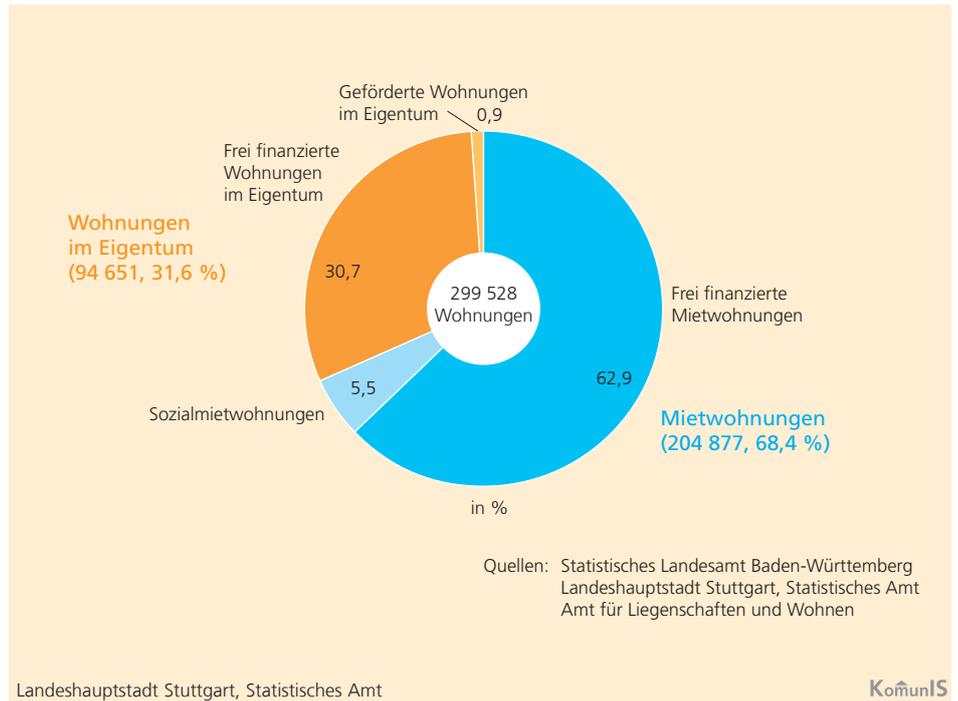
Auch in Stuttgart ist die soziale Wohnraumversorgung die zentrale Aufgabe der städtischen Wohnungsgesellschaft (SWSG), deren Daseinsberechtigung die politisch Verantwortlichen zu keinem Zeitpunkt in Zweifel zogen. Im Gegenteil: Ihr Stellenwert dürfte in Zukunft sogar weiter steigen, da die Zahl der Sozialwohnungen sukzessive zurückgeht, während die angespannte Wohnungsmarktsituation gerade in diesem Segment einen ernst zu nehmenden Engpass erzeugt.

2.2 Sozialmietwohnungen und geförderte Wohnungen im Eigentum

Rückgang des Bestandes an geförderten Wohnungen seit 1992 um 20 Prozent

Der Wohnungsbestand an geförderten Wohnungen 2012 umfasst in der Stadt Stuttgart 18 945 Wohnungen, darunter 16 369 Sozialmietwohnungen und 2576 geförderte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum. Seit 1992 ist der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um 4276 Wohnungen kleiner geworden, sein Anteil am städtischen Wohnungsbestand insgesamt sukzessive von 8,5 Prozent auf aktuell 6,3 Prozent geschrumpft. Einen Überblick über die Segmentierung des Wohnungsbestandes der Stadt Stuttgart 2011 nach frei finanzierten und geförderten Wohnungen, Miet- und Eigentümerwohnungen gibt Abbildung 2.1.

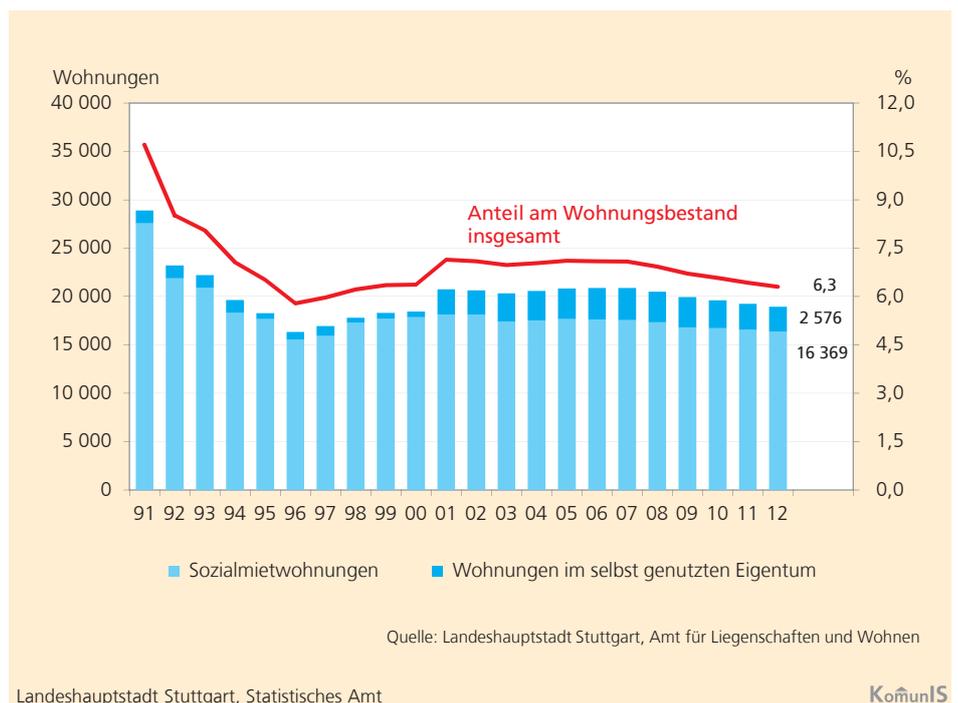
Abbildung 2.1: Wohnungsbestand in Stuttgart 2011 nach Eigentum und Miete



Kompensation des Rückgangs von Sozialmietwohnungen durch die Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Die Abnahme des geförderten Wohnungsbestandes in den 1990er-Jahren durch den starken Rückgang an Sozialmietwohnungen wurde durch die stabilen Förderzahlen beim selbst genutzten Wohneigentum kompensiert. Der Bestand von 2600 Wohnungen im Eigentum 2001 wuchs bis 2008 im jährlichen Mittel um 65 Wohnungen, der Gesamtbestand geförderter Wohnungen kletterte dadurch bis 2008 sogar über die Marke von 20 000 Wohnungen. Der dann ab 2009 einsetzende Förderrückgang beim Wohneigentum ließ auch den Gesamtbestand der geförderten Wohnungen wieder zurückgehen. Die (möglichen) Ursachen dieser Entwicklung werden im Kapitel 3 Geförderter Wohnungsbau erörtert (vgl. Abbildung 2.2 und Tabelle 2.1).

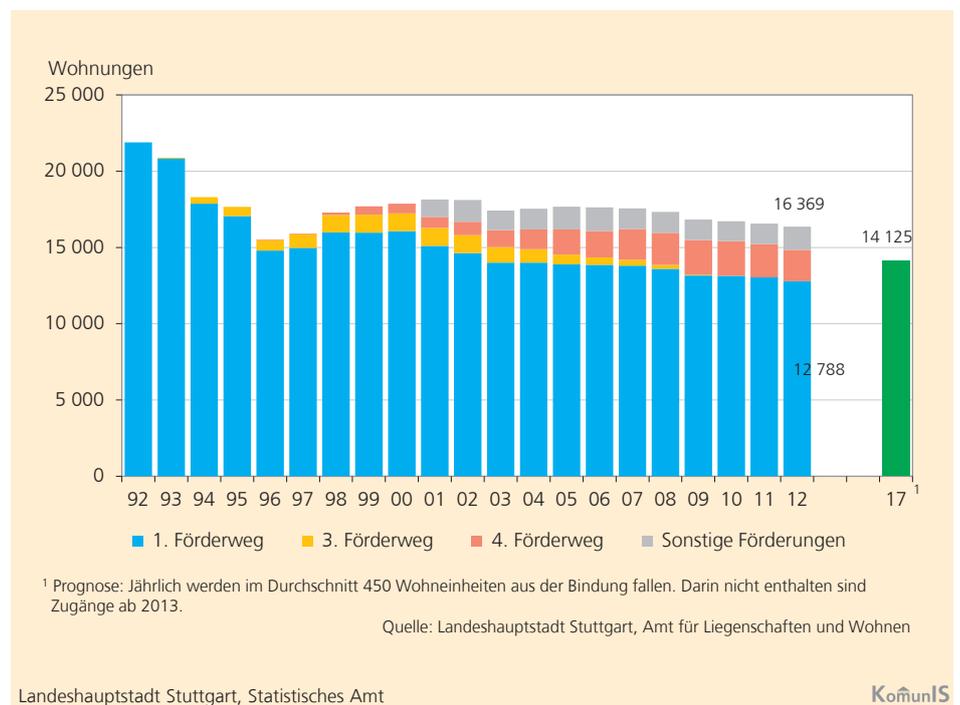
Abbildung 2.2: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 1991



Entwicklung der Förderwege

Abbildung 2.3 zeigt die Bestandsentwicklung von Sozialmietwohnungen detailliert nach Förderwegen: Steter Rückgang der langfristig im Durchschnitt auf 80 Jahre gebundenen Wohnungen im ersten Förderweg, das definitive Ende des dritten Förderweges ab 2010 und die Einstellung des Programmes im vierten Förderweg ab 2007 (Mietpreis- und Belegungsbindungen laufen teilweise noch bis 2029). In der Rubrik sonstige Förderungen sind die Förderungen nach Bund-Länder-Sonderprogrammen, städtischen Sonderprogrammen, dem städtischen Programm für „mittlere Einkommensbezieher“ und die Förderungen nach dem LWoFG zusammengefasst. Die Programme für „mittlere Einkommensbezieher“ und nach dem LWoFG werden quantitativ eine immer größere Rolle spielen und in künftigen Berichten separat aufgeführt werden (vgl. Tabelle 2.3). Die Grundlagen der einzelnen Förderwege wie Belegungs- und Mietpreisbindungen oder Einkommensgrenzen sind in Tabelle 2.4 zusammengestellt.

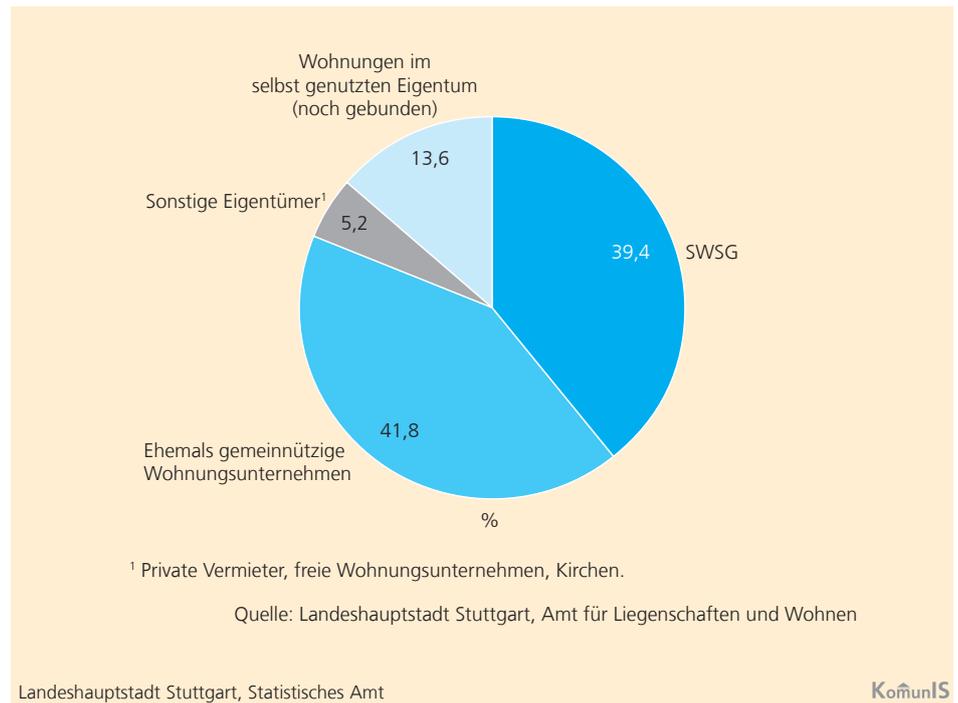
Abbildung 2.3: Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1992 nach Förderwegen



Kaum Änderung in der Eigentümerstruktur der geförderten Wohnungen

Die Eigentümerstruktur des geförderten Wohnungsbestandes hat sich im letzten Jahrzehnt nicht wesentlich verändert. Das größte Einzelunternehmen ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), in deren Eigentum sich 39 Prozent der Sozialmietwohnungen befinden. 42 Prozent entfallen auf ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, zu fünf Prozent sind sonstige Eigentümer (Privatpersonen, Kirchen, freie Wohnungsunternehmen) beteiligt. 14 Prozent der Wohnungen befinden sich im Privateigentum (vgl. Abbildung 2.4 und Tabelle 2.5). Nur bei der SWSG wurde der Bestand an geförderten Wohnungen gehalten, da hier eine frühzeitige Rückzahlung der Fördermittel nicht möglich ist. Bei den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen liefen zwischen 2001 und 2012 bei 12,7 Prozent ihres Wohnungsbestandes die Bindungsfristen aus, bei den sonstigen Eigentümern waren es 36 Prozent.

Abbildung 2.4: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 2012 nach Eigentümer

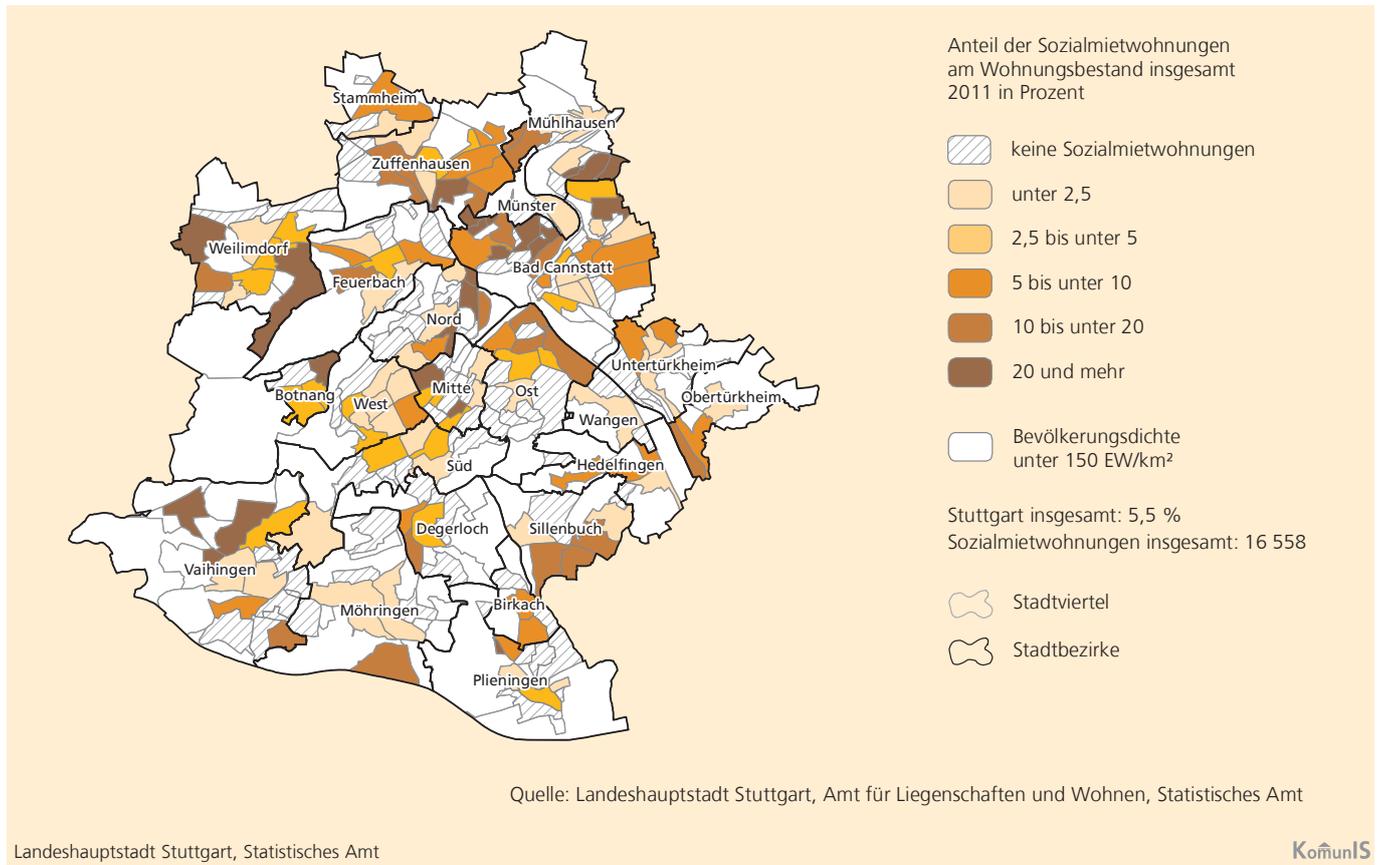


Räumlicher Schwerpunkt der Sozialmietwohnungen liegt im Norden Stuttgarts

Die räumliche Verteilung der Sozialmietwohnungen, der geförderten Familienheime und Eigentümerwohnungen im Jahr 2011 zeigen die Karten 2.1 und 2.2 und Tabelle 2.7. Der Schwerpunkt mit 10 710 geförderten Wohnungen liegt im Norden des äußeren Stadtgebietes mit einem Anteil von 9,3 Prozent am städtischen Wohnungsbestand, 85 Prozent davon sind Sozialmietwohnungen. Vor allem in den Stadtbezirken Mühlhausen (Freiberg, Rot, Neugereut), Weilimdorf (Hausen, Wolfbusch) und Zuffenhausen liegt der Anteil der Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand mit Werten zwischen 10 bis 15 Prozent weit über dem Durchschnitt.

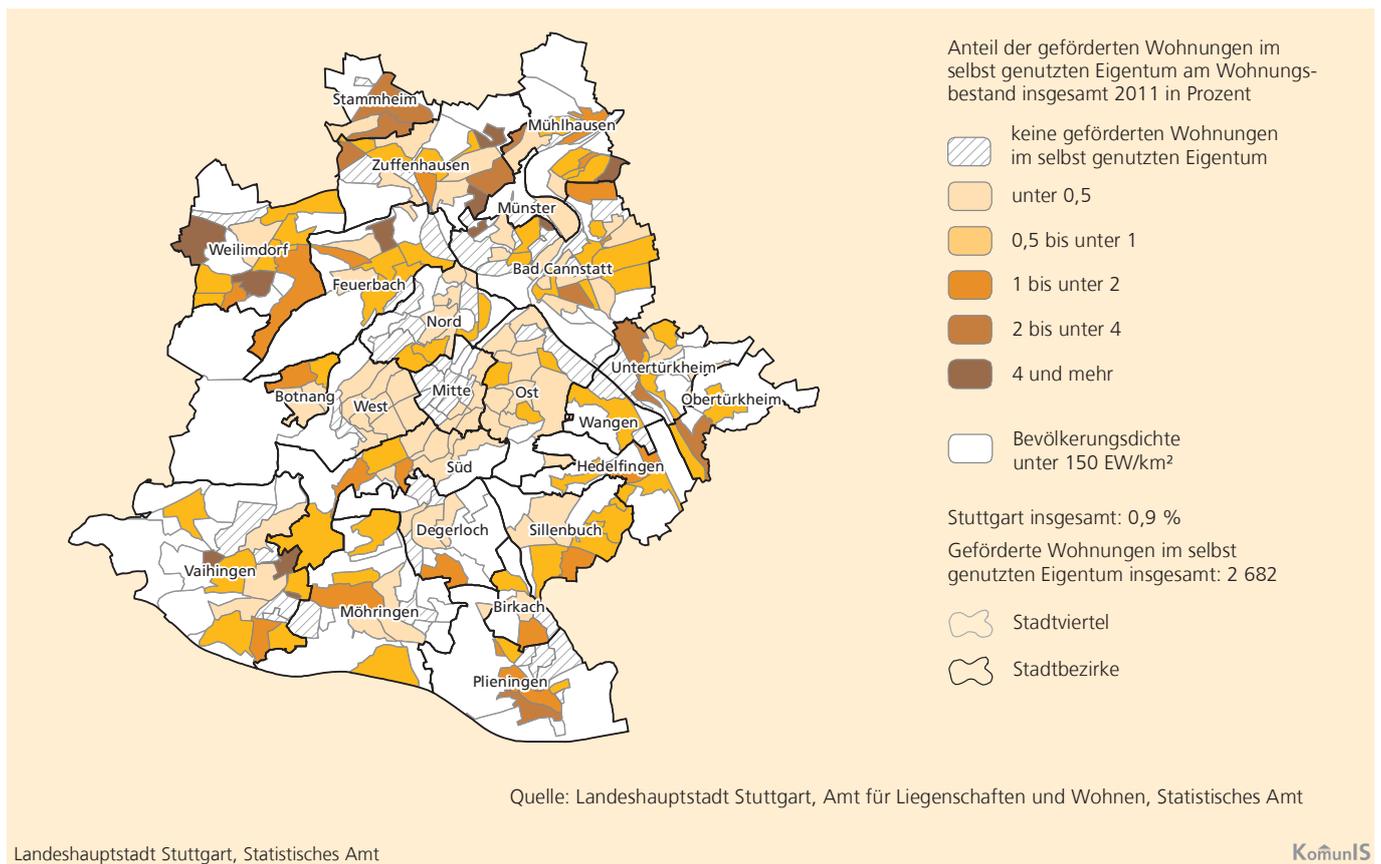
In den südlichen äußeren Stadtbezirken gibt es 4812 geförderte Wohnungen, das sind 5,9 Prozent des Wohnungsbestandes, davon 83,4 Prozent Sozialmietwohnungen. Hier sind es die Stadtbezirke Obertürkheim, Vaihingen und Sillenbuch mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Sozialmietwohnungen. Im inneren Stadtgebiet sind geförderte Wohnungen fast ausschließlich Sozialmietwohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand liegt bei 3,6 Prozent.

Karte 2.1: Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2011



158

Karte 2.2: Geförderte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart 2011



2.3 Wohnungsbestand der SWSG

SWSG größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft zählt mit rund 18 000 Wohnungen zu den großen kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Alleingeschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem gesellschaftsvertraglich verankerten sozialen Auftrag und sind nicht ausschließlich renditeorientiert. Die zentralen Aufgaben sind die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen, die Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen sowie die Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. Tätigkeitsschwerpunkte sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft.¹⁶

Wohnungsbestand sank in letzten zehn Jahren um sechs Prozent

In den letzten zehn Jahren hat die SWSG ihren Wohnungsbestand um 1189 Wohnungen (6 %) reduziert. Mit 18 048 Wohnungen hat sie damit 2012 einen Marktanteil von 6 Prozent am Gesamtwohnungsbestand von Stuttgart (vgl. Abbildung 2.5 und Tabelle 2.8). Zur Hebung stiller Reserven und Portfoliobereinigung werden in geringem Umfange immer wieder Immobilienbestände verkauft. 2012 waren es 100 Wohneinheiten.¹⁷

45 Prozent aller geförderter Wohnungen sind im Besitz der SWSG

Bei den geförderten (preisgebundenen) Wohnungen beträgt der Marktanteil 2012 mit 7455 Wohnungen 45,5 Prozent. 10 593 Wohnungen sind sogenannte frei finanzierte Wohnungen, in der Regel Wohnungen nach Ablauf der förderrechtlichen Bindungsfrist. Für 5798 Wohnungen dieses Teilwohnungsbestandes, der sich überwiegend auf Erbbaugrundstücken der Stadt Stuttgart befindet, wurde zugunsten der Stadt ein vertragliches Belegungsrecht (ohne Mietpreisbindung) über die förderrechtliche Bindung hinaus festgesetzt (vgl. Kapitel 1.1).

Abbildung 2.5: Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart seit 2000



Größenstruktur des Wohnungsbestandes ist kleinteilig

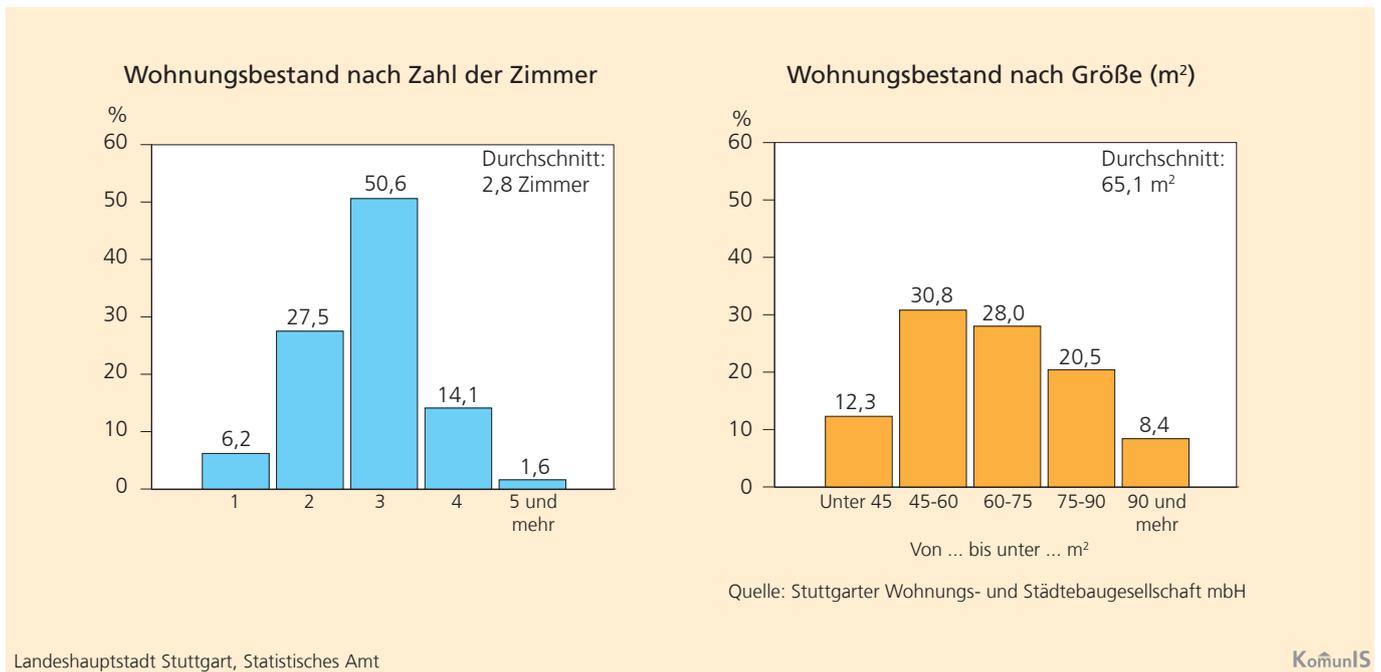
Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes kann als kleinteilig bezeichnet werden: Nahezu drei Viertel der Wohnungen haben eine Wohnfläche unter 75 m², die durchschnittliche Größe liegt bei 65,1 m². Der gesamtstädtische Durchschnitt liegt hier bei 75,2 m². 84,6 Prozent der Wohnungen sind Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, was einer mittleren Wohnungsgröße von 2,8 Zimmern entspricht. Im Gesamtwohnungsbestand der Stadt Stuttgart haben 72,2 Prozent der Wohnungen ein bis drei Zimmer (vgl. Abbildung 2.6).

Durchschnittliche Nettokaltmiete stieg 2011/2012 um 1,8 Prozent (11 Cent/m²)

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug Ende 2012 6,33 Euro/m². Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmiete, im Vorjahr lag sie bei 6,22 Euro/m², resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung von neu erstellten oder neubaugleich modernisierten Wohnungen (vgl. Abbildung 2.7). Das Mietspiegelniveau in Stuttgart für die Kaltmiete 2012 lag bei 7,61 Euro/m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Wohnung der SWSG betrug 422 Euro.

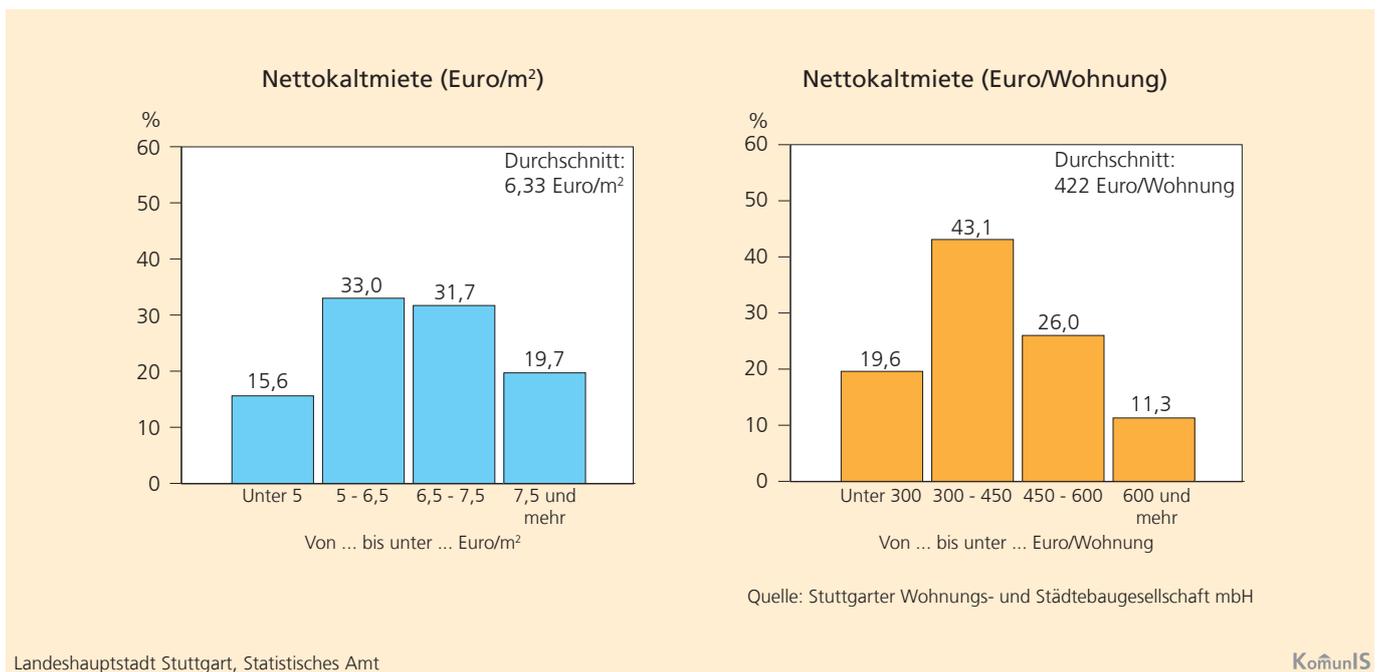
Für die strukturelle Quartiersverbesserung wird der SWSG in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) eine 30-prozentige Eigenbelegungsquote zugestanden (vgl. auch Kapitel 1.4).

Abbildung 2.6: Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2012



160

Abbildung 2.7: Mietengefüge des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2012



2.4 Wohnungsbelegungsrechte

Rückgang im Bestand von Sozialmietwohnungen wird durch zusätzliche vertragliche Belegungsbindungen teilweise kompensiert

Die soziale Wohnungsversorgung, Kernaufgabe kommunaler Wohnungsunternehmen, wird auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Die Zahl der Sozialmietwohnungen wird in den nächsten Jahren noch einmal deutlich zurückgehen, eine Kompensation durch neue Bindungen infolge von Neubau- und Bestandsförderung ist nur teilweise möglich. Vor allem Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt verfolgen die Strategie auf vertraglicher Basis, über die förderrechtlichen Bindungen hinaus zusätzliche Belegungsmöglichkeiten zu erhalten. In Stuttgart wurde 2008 das vertragliche Belegungsrecht an geförderten Wohnungen auf Erbbaugrundstücken auf 40 Jahre festgelegt. Seit 2009 werden die aus der Landesförderung sich ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen von 15 auf 20 verlängert.

Drei Viertel der städtischen Belegungsrechte sind allgemeine Belegungsrechte und enthalten eine Mietpreisbindung

2012 gab es in Stuttgart 22 768 Wohnungen mit Belegungsrechten, darunter 18 616 Wohnungen mit einem städtischen Belegungsrecht. In der Regel bezieht sich das städtische Belegungsrecht sowohl auf die Vermittlung einer Wohnung an Wohnungssuchende aus der städtischen Vormerkdatei als auch auf die Festlegung und Bindungsdauer des Mietpreises. Für 12 217 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht (allgemeines Belegungsrecht) mit einer Mietpreisbindung gekoppelt, bei 6 399 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (siehe Tabelle 2.9).

Abbildung 2.8: Wohnungsbelegungsrechte in der Stadt Stuttgart seit 2001



Seit 2001 Rückgang der allgemeinen städtischen Belegungsrechte um 10,3 Prozent

Seit 2001 sind die städtischen Belegungsrechte mit Mietpreisbindung (allgemeine Belegungsrechte) um 10,3 Prozent zurückgegangen. Die Belegungsrechte an Wohnungen ohne Mietpreisbindung, überwiegend im Bestand der SWSG, schrumpften zwischen 2001 und 2009 um 55 Prozent von 8358 auf 3800. Durch die Beschränkung der Eigenbelegungsquote der SWSG alleine auf die Gebiete der Sozialen Stadt, konnten aber seit 2009 für den Kreis der Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein zusätzlich ca. 2600 Belegungsrechte hinzu gewonnen werden (vgl. Tabelle 2.10).

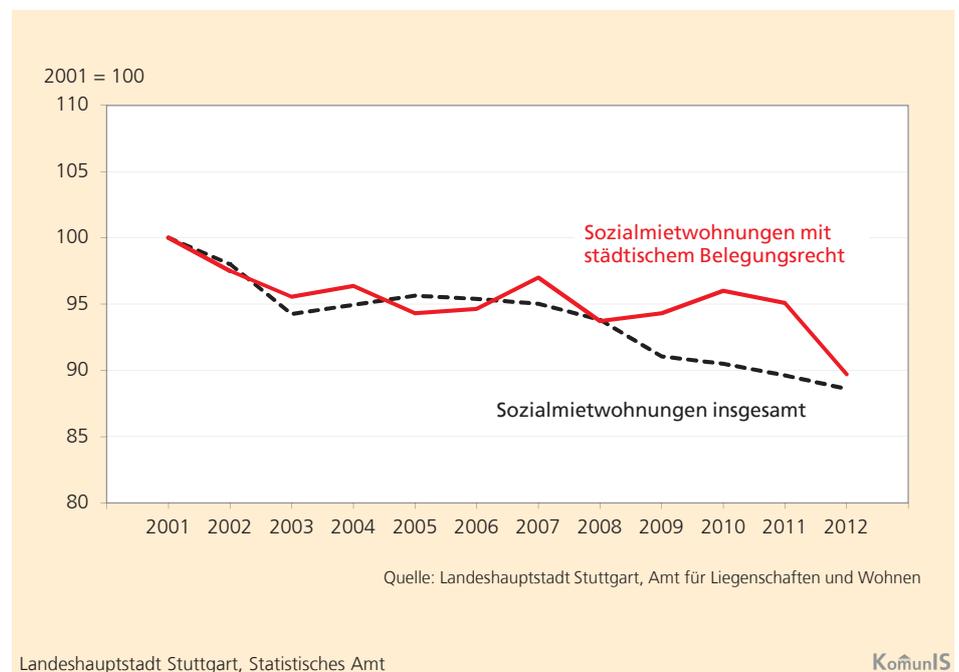
Die Belegungsrechte an den 16 369 Sozialmietwohnungen der Stadt Stuttgart sind zu 74,6 Prozent (12 217 Wohnungen) in städtischer Hand. Über 4152 Belegungsrechte verfügen andere Eigentümer wie beispielsweise ehemals gemein-

Unterschiede im zeitlichen Verlauf der Belegungsrechte je nach Eigentümer

nützige Wohnbauunternehmen, private Eigentümer, Kirchen. Die Entwicklung des Bestandes an Belegungsrechten für Sozialmietwohnungen ist in den letzten zehn Jahren je nach Eigentümer unterschiedlich verlaufen, wie die Indexdarstellung in Abbildung 2.9 zeigt. Während die städtischen Belegungsbindungen seit 2001 eher stetig zurückgehen, ist die Entwicklung der Belegungsrechte anderer Eigentümer größeren Schwankungen unterworfen. Einen starken Einbruch gab es in diesem Bereich 2009, als 591 Belegungsrechte und 2010 noch einmal 333 aus der Bindung fielen, ein Rückgang von 20 Prozentpunkten zwischen 2008 und 2011 (vgl. Tabelle 2.11).

Dem ernst zu nehmenden Schwund an Belegungsrechten durch auslaufende Bindungen wirkt das Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 durch die explizite Nennung des Fördertatbestandes „Erwerb von Belegungsrechten“ entgegen.¹⁸

Abbildung 2.9: Entwicklung der Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen mit städtischer Belegung in Stuttgart seit 2001



3 Geförderter Wohnungsbau

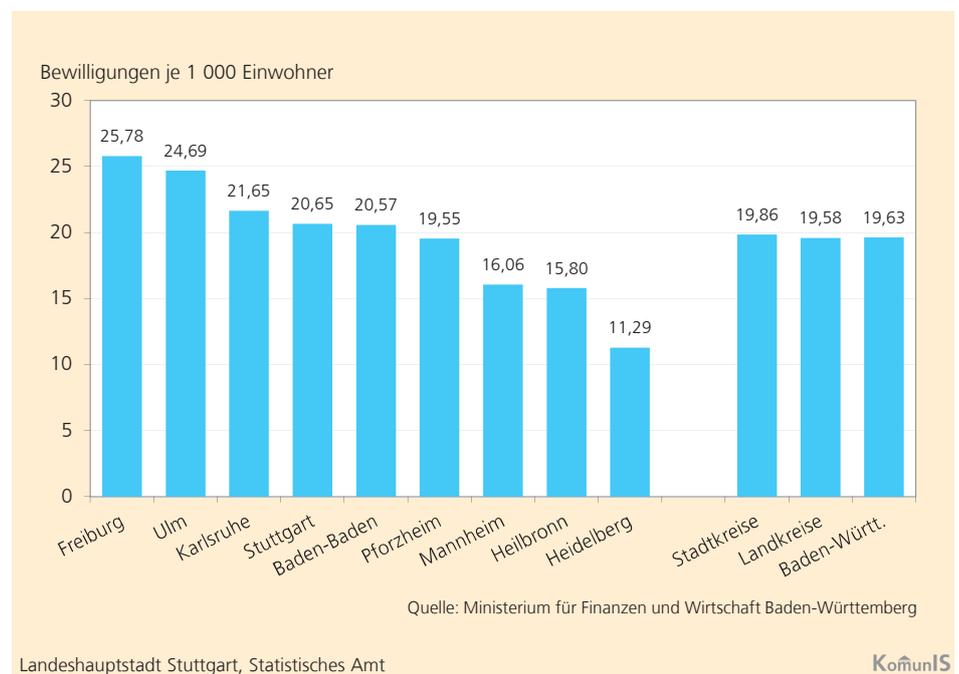
3.1 Wohnraumförderungsprogramme im Überblick

*Fördervolumen in Stuttgart (1990-2011)
knapp über dem Landesdurchschnitt*

Zweck der sozialen Wohnraumförderung ist sowohl die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt als auch die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern und schwerbehinderten Menschen.

Zwischen 1990 und 2011 wurden in der Stadt Stuttgart im Rahmen der Landesförderung ca. 11 500 Wohnungen gefördert. Abbildung 2.10 zeigt das Fördervolumen der Stadtkreise in Baden-Württemberg im Vergleich. Danach liegt Stuttgart mit 20,65 bewilligten Wohnungen auf 1000 Einwohner knapp über dem Landesdurchschnitt von 19,86 Bewilligungen aber deutlich unterhalb des Förderniveaus der großen Universitätsstädte Freiburg und Ulm.

Abbildung 2.10: Bewilligungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm in den Stadtkreisen in Baden-Württemberg 1990 bis 2011



2011 Neuausrichtung der Wohnraumförderung auf den Mietwohnungsbau

Nach dem Wechsel der Landesregierung 2011 erfuhr die Wohnraumförderung in Baden-Württemberg eine inhaltliche Neuausrichtung. Schwerpunkt des Landeswohnraumförderungsprogramms 2012 war die Förderung energetisch zukunftsweisenden Mietwohnungsneubaus und die energetische sowie behindertengerechte Sanierung von Mietwohnungsbeständen zugunsten einkommensschwächerer Mieterhaushalte, womit dem Rückgang des Bestandes an miet- und belegungsgebundenen Wohnungen im Land entgegengewirkt wird.¹⁹ Die Erhöhung des Bewilligungsvolumens von 48 Mio. Euro auf insgesamt 70 Mio. Euro durch die Mehreinnahmen aus der Grunderwerbsteuererhöhung ermöglichte, wenn auch auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren, die Förderung des Baus und Erwerbs selbst genutzten Wohneigentums für einkommensschwächere Familien, Behinderte und zum ersten Mal auch für Wohnungseigentümergeinschaften.

Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 verzichtet auf Verpflichtung zur energetischer Sanierung beim Immobilienerwerb

Die Landesregierung vollzog mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2012 einerseits einen „Paradigmenwechsel“²⁰ und wollte andererseits zugleich ein Angebot für einen frühzeitigen offenen Dialog über die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung schaffen. Dafür spricht unter anderem der Verzicht im Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 auf die Verpflichtung älteren Wohnraum im Zusammenhang mit dem Erwerb energetisch modernisieren zu müssen. Für den Personenkreis der sozialen Wohnraumförderung entfiel damit eine hohe Hürde im Wettbewerb um den Ankauf einer Immobilie.

Module der Wohnbauförderung

Neben der Landesförderung stellt auch die Stadt Stuttgart Fördermittel für die Schaffung von Wohnraum bereit. Abbildung 2.11 zeigt die beiden Säulen der Wohnbauförderung, die Verflechtung und das Ineinandergreifen der Fördermittel von Land und Stadt. Die aktuellen Richtlinien der einzelnen Förderprogramme und die aktuellen Einkommensgrenzen sind unter www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung einsehbar. Nachfolgend die Förderprogramme im Überblick:

Förderung des Mietwohnungsbaus*1. Landeswohnraumförderungsprogramm*

Allgemeine Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

1.1 Zinsverbilligte Darlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg Förderbank (L-Bank)

1.2 Landesfördermittel **und** Bereitstellung von Baugrundstücken (Erbbaurechten) beziehungsweise verbilligter Verkauf von Grundstücken oder Übernahme der Spitzenfinanzierung (Mitfinanzierung oder Zuschüsse) und Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung durch die Stadt Stuttgart.

Investoren: Wohnungsbauunternehmen, private Bauherren
Zielgruppe: Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

2. Mietwohnungsbauprogramm für mittlere Einkommensbezieher

Städtisches Programm ohne Landesfördermittel; Bau auf städtischen Grundstücken

Investoren: Wohnungsbauunternehmen, private Bauherren
Zielgruppe: Mieter der Einkommensgruppe III

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum*1. Landeswohnraumförderungsprogramm*

Neubau- und Bestandserwerb
Zinsverbilligte Darlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg Förderbank (L-Bank)

Zielgruppe: Einkommensgruppe I und II

2. Familienbauprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart

Kumulierbar mit der Landesförderung; Gewährung erweiterter einkommensabhängiger und von der Anzahl der Kinder abhängiger Baukosten- oder Zinszuschüsse für Neubau und Bestandserwerb

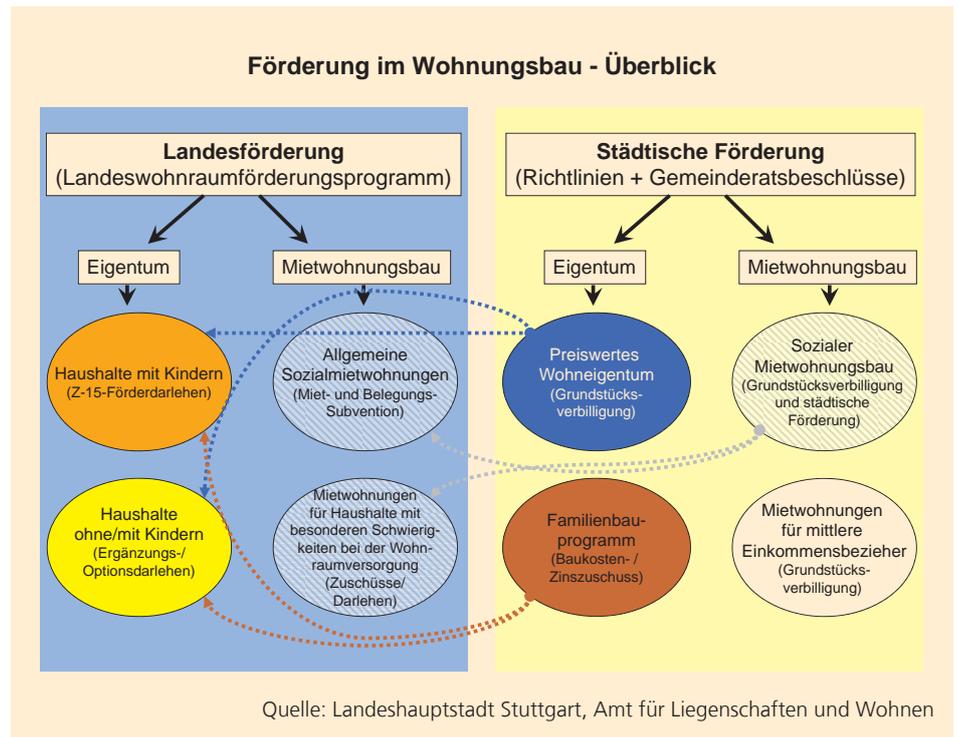
Zielgruppe: Einkommensgruppe I, II, III

3. Programm „Preiswertes Wohneigentum“

Kumulierbar mit der Landesförderung; Bau preisgünstiger Reihen-/Doppelhäuser und familiengerechter Eigentumswohnungen auf verbilligten städtischen Baugrundstücken durch von der Stadt ausgewählte Bauträger; Weiterverkauf an Zielgruppe

Zielgruppe: Einkommensgruppe I, II, III

Abbildung 2.11: Programme der Wohnbauförderung im Überblick



3.2 Geförderte Wohnungen

Seit der Föderalismusreform sinkt die Zahl geförderter Wohnungen

Die Anzahl geförderter Wohnungen (Landesförderung und ergänzende städtische Förderung) in der Stadt Stuttgart ist nach der Föderalismusreform ab 2006 deutlich zurückgegangen. In den ersten fünf Jahren des zweiten Jahrtausends wurden im Mittel noch jährlich 670 Wohnungen bewilligt, in der zweiten Hälfte bis 2010 nur noch durchschnittlich 380 Wohnungen. 2012 wurde mit 86 geförderten Wohnungen ein historischer Tiefstand erreicht.

Förderzahlen sind abhängig von Förderbestimmungen der jährlichen Landeswohnraumförderungsprogramme

Die Höhe der Förderzahlen ist wesentlich von den Förderbestimmungen abhängig, dargelegt in jährlichen Wohnraumförderprogrammen. So konnte in den Jahren 2001 bis 2005 das gleichbleibend hohe Fördervolumen den starken Einbruch im frei finanzierten Wohnungsbau kompensieren. Die Hälfte bis zwei Drittel aller fertig gestellten Wohnungen waren damals geförderte Wohnungen, die Soziale Wohnraumförderung wurde als Stütze der Bauwirtschaft bezeichnet. 2006 führte die Veränderung in den Förderbestimmungen und Förderbudgets zu einem schnellen Rückgang der Bewilligung von Sozialmietwohnungen und spätestens nach Inkrafttreten des Landeswohnraumförderungsgesetzes 2008 auch bei Wohnungen im selbst genutzten Eigentum (vgl. Abbildung 2.12 und Tabelle 2.12). Der deutlich langsamere Baurückgang im geförderten Wohneigentum ist allerdings die Folge der höheren Prioritätensetzung durch die städtische Wohnbaupolitik (siehe Abbildung 2.13).

Abbildung 2.12: Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau insgesamt und Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart seit 1995

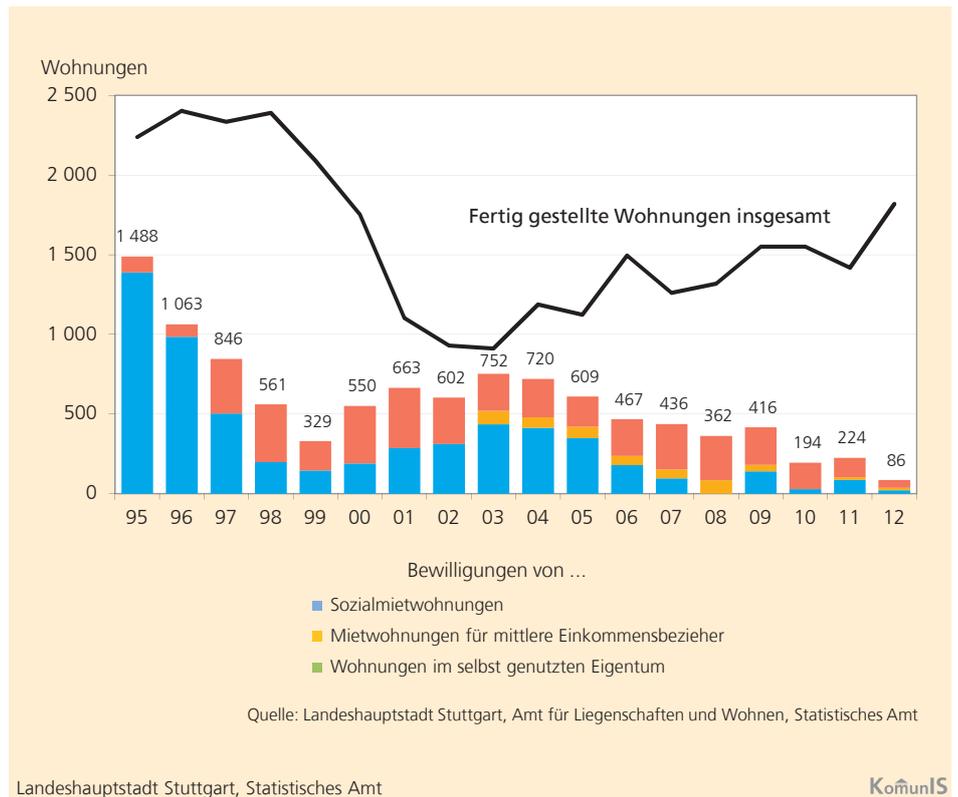
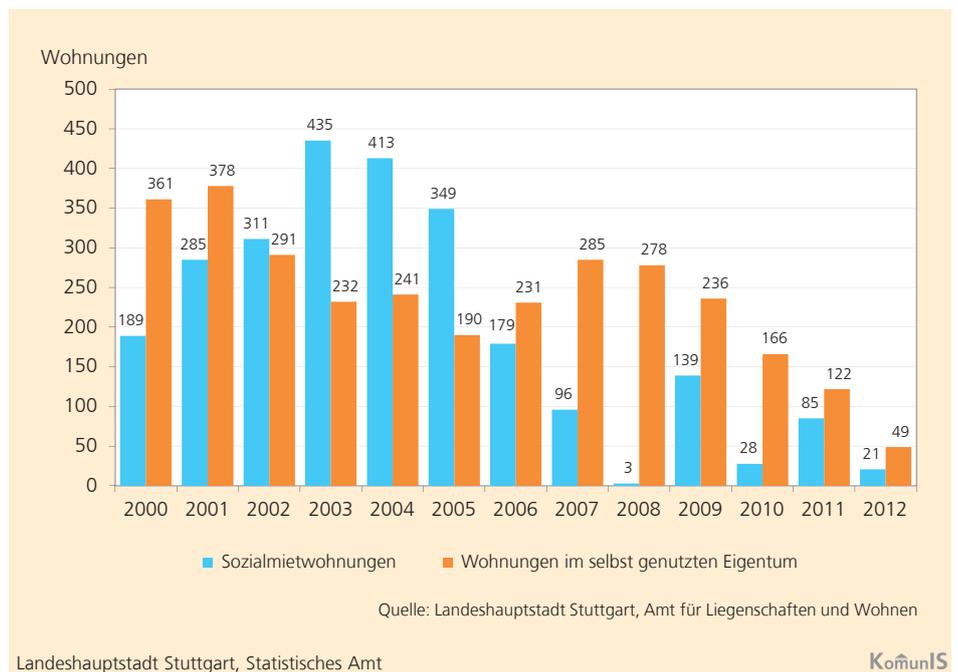


Abbildung 2.13: Bewilligung allgemeiner Sozialmietwohnungen und geförderte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart seit 2000



3.2.1 Mietwohnungen

Sozialmietwohnungen

Starke Schwankungen in der Mietwohnraumförderung

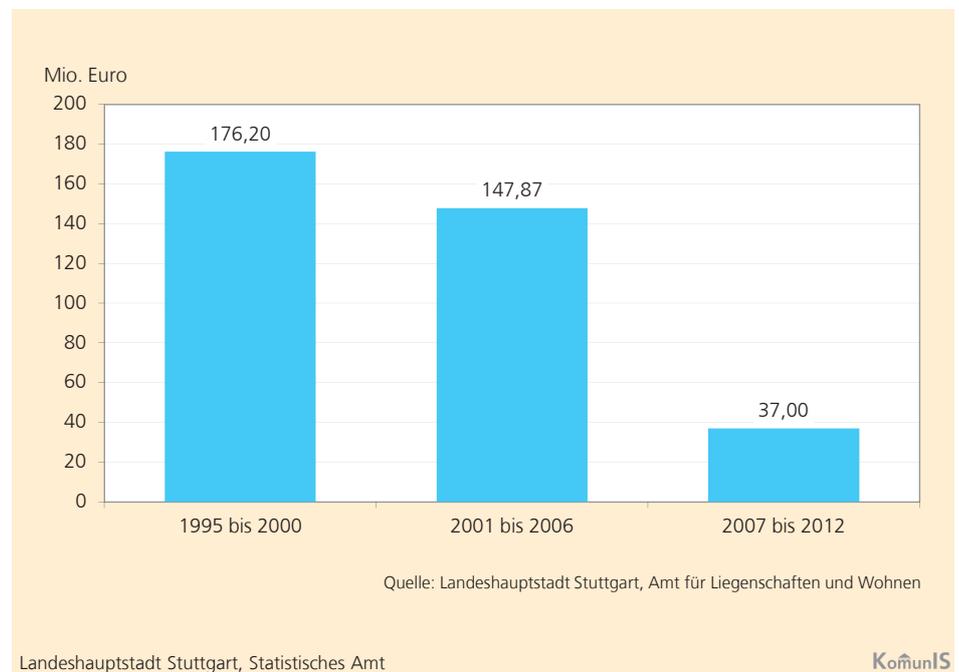
Über das Landeswohnraumförderungsprogramm und einer ergänzenden Finanzierung der Stadt Stuttgart werden *allgemeine Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung* gefördert. Die Prioritätenwechsel in der Mietwohnraumförderung haben teilweise bis heute eine instabile, stark schwankende Förderstruktur zur Folge: 2008 bezog sich die Mietwohnraumförderung des Landes ausschließlich auf Maßnahmen von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten, 2009 konnten in Stuttgart

unter anderem durch die Zuweisungen nicht in Anspruch genommener Fördermittel anderer Kommunen 139 allgemeine und 25 Sozialmietwohnungen für besondere Bedarfsgruppen bewilligt werden, 2010 waren es dann aber wieder nur 28 Wohnungen (vgl. Abbildung 2.13, Tabelle 2.12 und 2.13).

Rückgang der Fördermittel für Sozialmietwohnungen 2007 bis 2012 um 75 Prozent

Das historisch niedrige Marktzinsniveau, das günstige Finanzierungsalternativen bietet, und „die 2012 eingeführten überobligatorischen energetischen Standards für geförderten Wohnraum“²¹ waren die Ursache für die verhaltene Nachfrage nach Fördermitteln aus den Landeswohnraumförderungsprogrammen der beiden letzten Jahre. Eine weitere Ursache der Investitionszurückhaltung ist mit Sicherheit auch die Schwierigkeit, geeignete Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau aus dem knappen Flächenangebot der Stadt zu finden. So ist der in Abbildung 2.14 dargestellte Fördermittelrückgang von 75 Prozent im Zeitraum 2007 bis 2012 nicht allein die Folge des seit 2006 deutlich kleineren Landesfördervolumens. Künftig werden aber im Rahmen des SIM kontinuierlich Sozialmietwohnungen entstehen.

Abbildung 2.14: Fördermittel für Sozialmietwohnungen nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen einschließlich städtischer Mitfinanzierung in Stuttgart seit 1995



Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher schließt Lücke zwischen sozialem Mietwohnungsbau und frei finanziertem Wohnungsbau

Das Programm *Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)* ist ein rein städtisches Programm mit der Zielsetzung, der Wohnungsknappheit auch für mittlere Einkommensgruppen entgegenzuwirken und damit die Lücke zwischen dem sozialen Mietwohnungsbau und dem frei finanzierten Wohnungsbau zu schließen.

Die Stadt Stuttgart stellt Investoren um bis zu 45 Prozent des Verkehrswertes vergünstigte Grundstücke zur Verfügung. Im Gegenzug verpflichten sich Investoren die Wohnungen in der Regel auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigstellung im eigenen Bestand zu halten und zugunsten von Haushalten der Einkommensgruppe III zu binden. Während der Bindungsdauer gelten die vertraglichen Regelungen, danach die gesetzlichen Vorschriften zum Mietpreis.

488 neue Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher seit 2003

Das Programm besteht seit 2003 und hat in dieser Zeit unter zur Verfügungsstellung von 6,8 Mio. Euro den Bau von 488 Wohnungen bewirkt. Seit 2010 sind allerdings nur 33 Wohnungen gefördert worden. Auch in diesem Programm wird die Anwendung von SIM zu mehr geförderten Wohnungen führen (vgl. Abbildung 2.12, Tabellen 2.12 und 2.13).

3.2.2 Wohnungen im selbst genutzten Eigentum

Das Land Baden-Württemberg fördert seit Jahren den Bau und Erwerb von neuem oder bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung durch Paare, mit Kind(ern), Alleinerziehende, junge noch kinderlose Paare, schwerbehinderte Menschen und erstmals 2012 auch Modernisierungsprojekte von Wohnungseigentümergeinschaften.

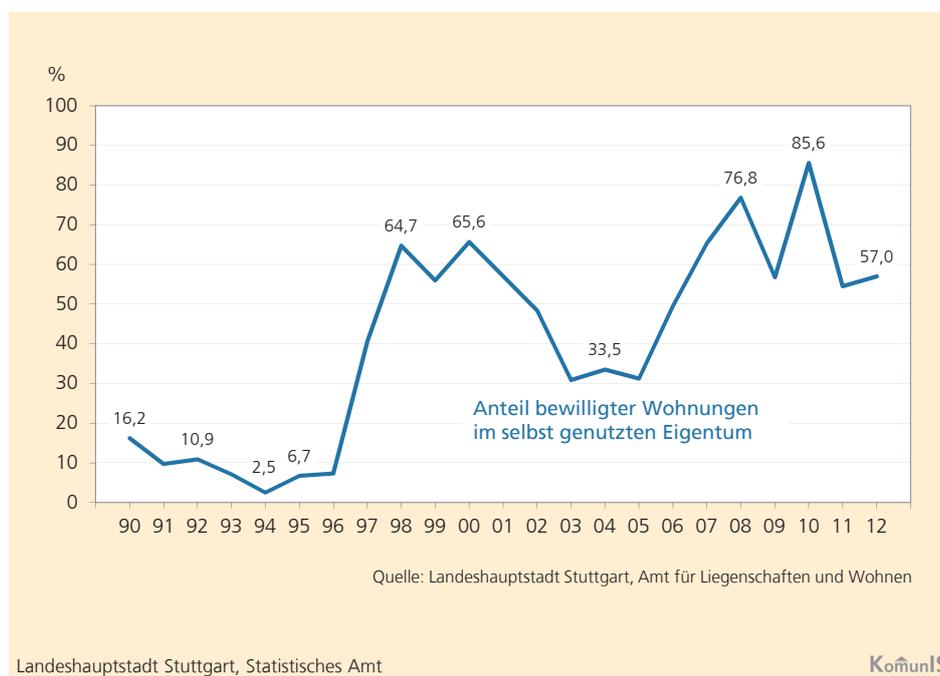
Ergänzung der Landesförderung beim selbst genutzten Wohneigentum durch städtische Programme

Speziell Familien mit Kindern werden beim Erwerb selbst genutzten Wohneigentums auch durch die Stadt Stuttgart gefördert. Neben den zinsverbilligten Darlehen aus dem jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm der L-Bank gibt es ergänzende Zuschüsse aus dem städtischen *Familienbauprogramm*. Abweichend von der Landesförderung gelten hier höhere Einkommensgrenzen. Beispielsweise darf eine Familie mit zwei Kindern 2012 über ein Bruttojahreseinkommen von rund 78 000 Euro verfügen, um noch einen städtischen Zuschuss zu erhalten. Gefördert werden Neubauten und der Erwerb von Bestandswohnungen. Daneben fördert die Stadt Stuttgart seit 1984 im Rahmen des Sonderprogramms *Preiswertes Wohneigentum (PWE)* den Neubau preisgünstiger Reihenhäuser, Doppelhaushälften und familien-gerechter Eigentumswohnungen auf städtischen Grundstücken durch Bauträger.

Förderschwerpunkt liegt ab 1997 beim selbst genutzten Wohneigentum

Lag der Wohnbauschwerpunkt in der ersten Hälfte der neunziger Jahre noch eindeutig im Mietwohnungsbau, so änderte sich dies ab 1997 zugunsten der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum vor allem auch durch den Ausbau des Sonderprogrammes PWE. Die Bewilligungsquote für Wohneigentum stieg in den Folgejahren (Ausnahme 2003 - 2005) teilweise weit über die 50-Prozentmarke (vgl. Abbildung 2.15 und Tabelle 2.12).

Abbildung 2.15: Anteil bewilligter Wohnungen im selbst genutzten Eigentum an den Bewilligungen insgesamt in Stuttgart seit 1990



Seit 1990 Bewilligung von 4285 Wohnungen im selbst genutzten Wohneigentum

Seit 1990 wurden durch Landesfördermittel und ergänzende städtische Förderung 4285 Wohnungen für selbst genutztes Wohneigentum bewilligt, davon 58,9 Prozent im Familienbauprogramm. Das durchschnittliche jährliche Bewilligungsvolumen von 149 Wohnungen in den neunziger Jahren wurde im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends auf 250 Wohnungen erhöht, entsprechend stiegen die Fördermittel von 14,6 Mio. Euro auf 22,9 Mio. Euro. Die ergänzende städtische Förderung lag in beiden Jahrzehnten im Mittel bei 4,2 Mio. Euro.

„Paradigmenwechsel“ in der Förderpolitik des Landes führte zu starken Rückgängen bei Bewilligungen im selbst genutzten Wohneigentum

Der starke Einbruch der Bewilligungen beim *Familienbauprogramm* seit 2010 ist die Folge des „Paradigmenwechsels“ in der Förderpolitik des Landes hin zum Mietwohnungsbau, aber auch dem derzeitigen historisch niedrigen Zinsniveau und der Erfüllung hoher energetischer Auflagen geschuldet.

Die nicht minder starken Bewilligungsrückgänge im *PWE-Programm* sind vor allem auf knappe städtische Flächenpotenziale zurückzuführen (vgl. Abbildung 2.16). Künftig wird jedoch das Stadtentwicklungsmodell SIM zur Mobilisierung von Wohnbaukapazitäten im Innenbereich und insbesondere zur Sicherung preiswerten Wohnraums beitragen. Bei Bauvorhaben, die SIM berücksichtigen müssen, wird in der Regel auf einem Drittel der für die Wohnbauförderung gesicherten Geschossflächen „Preiswertes Wohneigentum“ entstehen können.

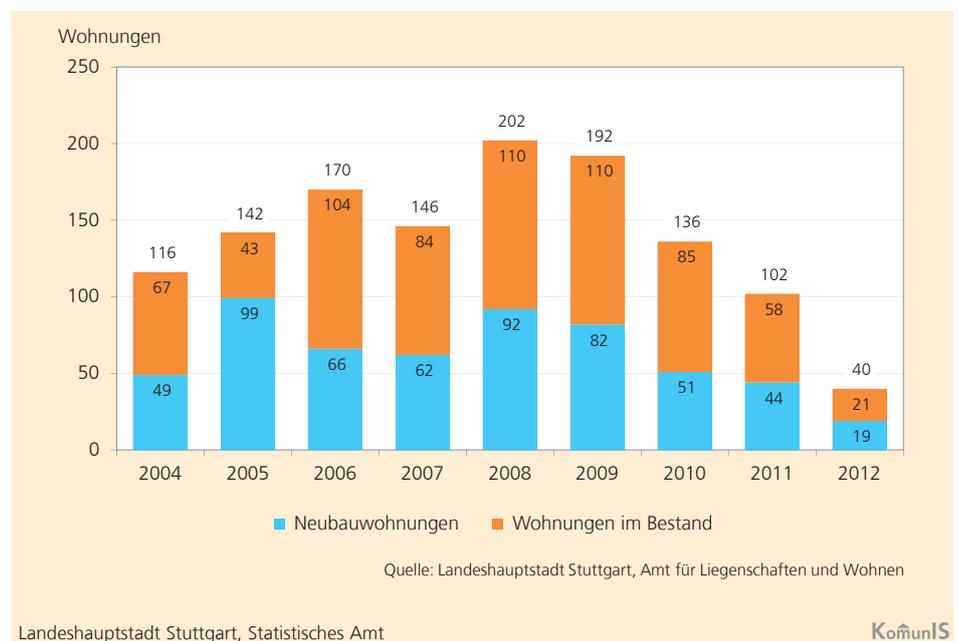
Abbildung 2.16: Bewilligte Wohnungen im Familienbauprogramm und im Programm Preiswertes Wohneigentum in Stuttgart seit 2000



Im Familienbauprogramm wird auch der Erwerb von Bestandsimmobilien gefördert

Geht es bei der Förderung im Programm *Preiswertes Wohneigentum* ausschließlich um Neubaumaßnahmen, so wird im *Familienbauprogramm* neben Bau und Erwerb eines Neubauprojektes auch der Erwerb einer Bestandsimmobilie gefördert. Mehrheitlich wurden in diesem Programm Bestandswohnungen gefördert (vgl. Abbildung 2.17 und Tabelle 2.14).

Abbildung 2.17: Bewilligte Wohnungen im Familienbauprogramm nach Art der Baumaßnahme in Stuttgart seit 2004

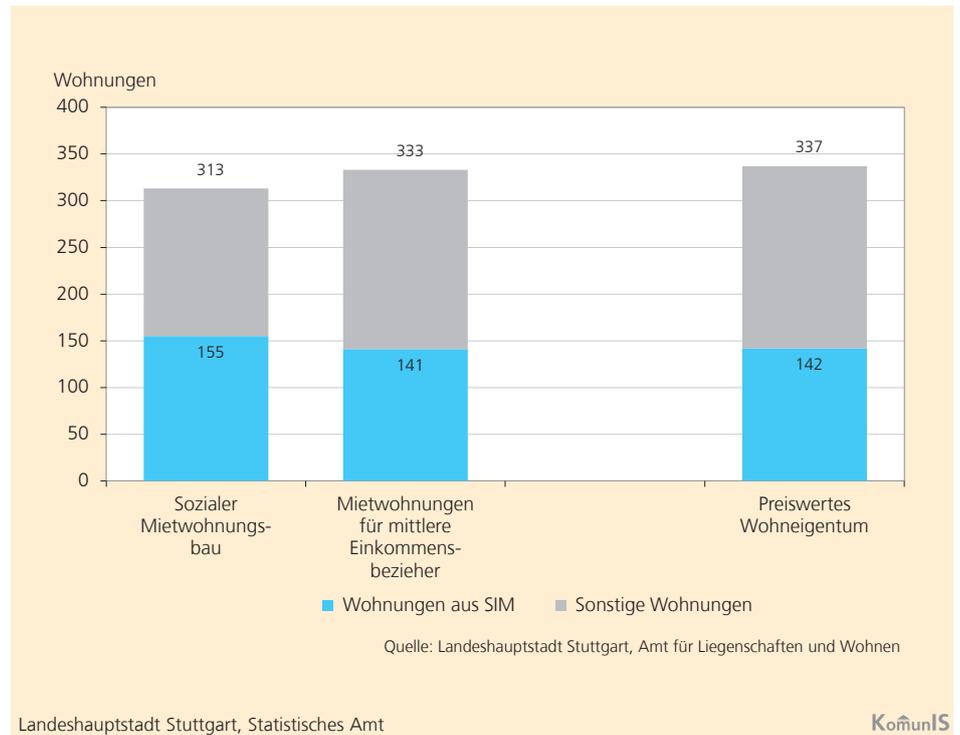


3.2.3 Geförderter Wohnungsbau ab 2014

Ab 2014 sind über das SIM 250 Wohnungen in der Planung

Die Planung für den Zeitraum ab 2014 sieht derzeit 983 geförderte Wohnungen vor, darunter 438 Wohnungen (44,6 %) im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells SIM in elf Projekten. Die Aufteilung auf die jeweiligen Programme zeigt Abbildung 2.18 (vgl. auch Tabelle 2.16).

Abbildung 2.18: Geplante Baumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart ab 2014



3.3 Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Seit 1998 werden städtische Fördergelder für die energetische Sanierung privater Wohngebäude gewährt

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. Gebäudeeigentümer können für die *Durchführung einer Einzelmaßnahme* (Dach, Fassade, Fenster, Heizung, thermische Solaranlage, Hocheffizienzpumpe oder dezentrales Pumpsystem) oder für die *Durchführung einer Fenstersanierung in Kombination mit einer Einzelmaßnahme* im Rahmen einer Pauschalförderung einen Zuschuss erhalten. Kombinationen von zwei oder mehreren Maßnahmen der Wärmedämmung oder technischen Gebäudeausrüstung können im Rahmen der Regelförderung bezuschusst werden. Voraussetzung dafür ist die Erstellung einer Energiediagnose des Gebäudes und ein abgestimmtes Energieeinsparungs- und Wirtschaftlichkeitskonzept durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. oder die TÜV Süd Industrie Service GmbH.

Gesamtinvestitionen von 243 Mio. Euro für energetische Sanierung von 13 288 Wohnungen seit 1998

Zwischen 1998 und 2012 wurde von privaten Eigentümern für 13 288 Wohnungen 243,3 Mio. Euro in energetische Sanierungsmaßnahmen investiert. Das Fördervolumen der Stadt belief sich auf 24,6 Mio. Euro. Nach Änderung der Richtlinien im kommunalen Energiesparprogramm 2003 nahmen die Gesamtinvestitionen und damit auch die Zahl der sanierten Wohnungen stark zu. Im Durchschnitt sind die Gesamtinvestitionen je Wohnung zwischen 2006 und 2012 auf 19 500 Euro gestiegen, der Förderzuschuss je Wohnung auf 1570 Euro gefallen (vgl. Abbildung 2.19 und Tabelle 2.17).

Abbildung 2.19: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Gesamtinvestitionen und Förderzuschüsse

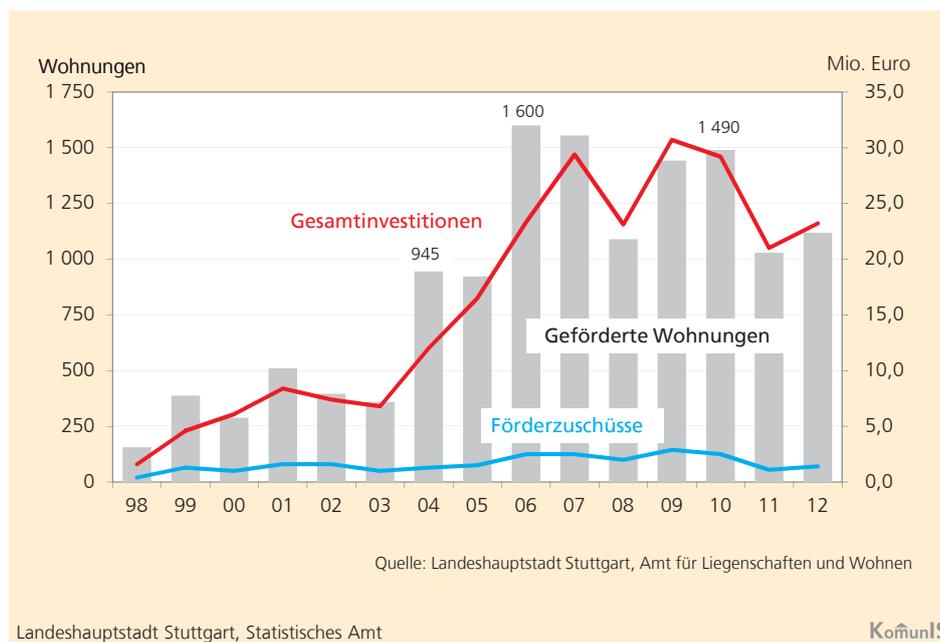


Abbildung 2.20: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Gesamtinvestitionen und jährliche CO₂-Einsparung

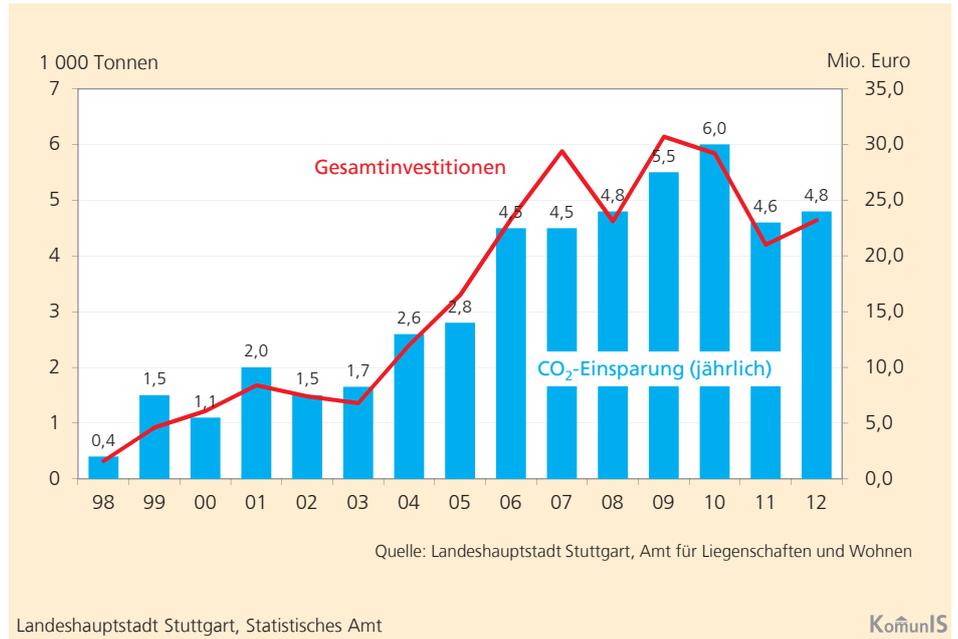
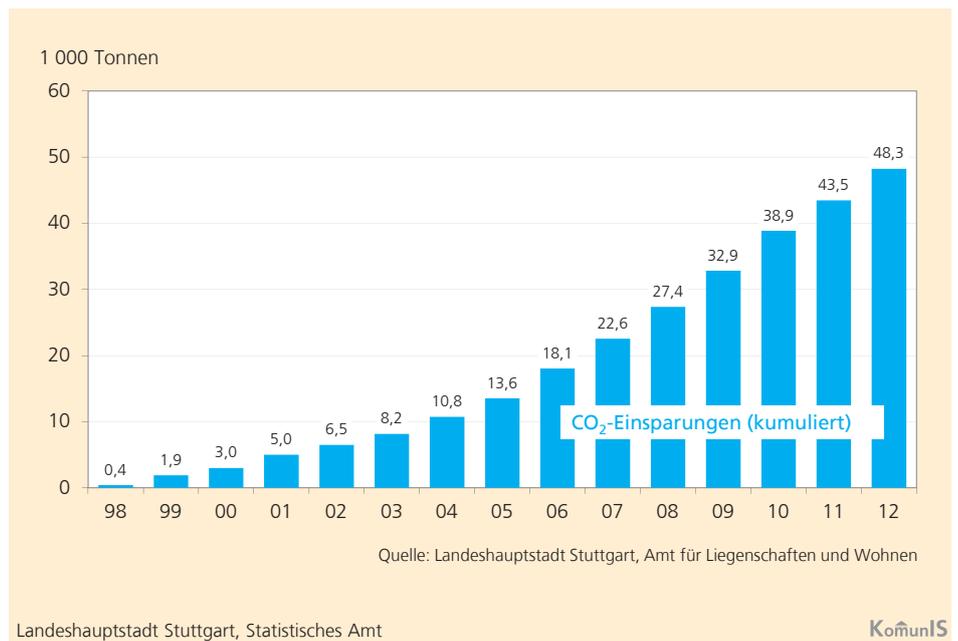


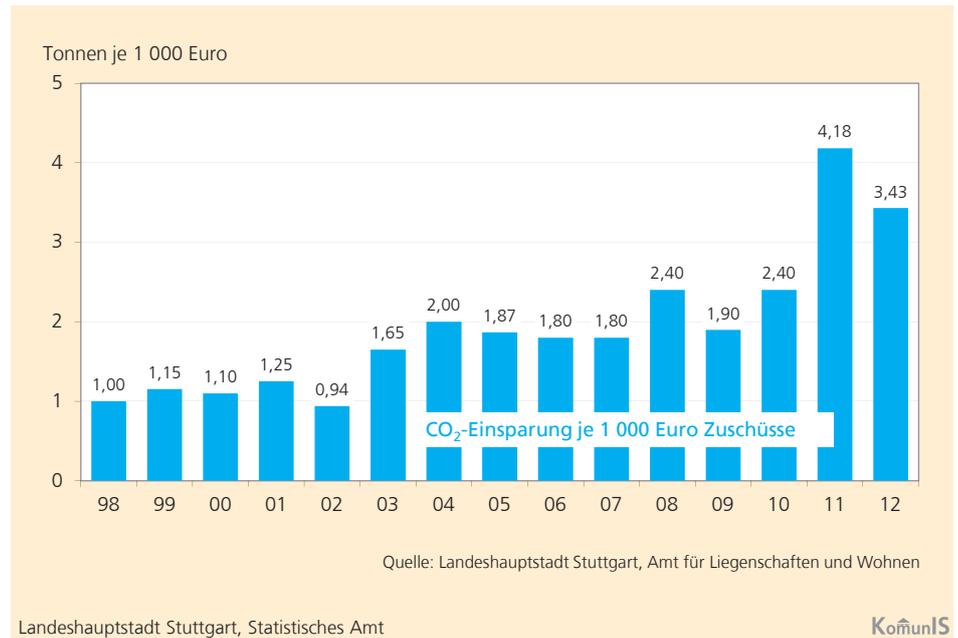
Abbildung 2.21: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Kumulierte CO₂-Einsparung



CO₂-Minderung ist neben Energieeinsparung wichtigster Effekt der Gebäudesanierung

Der wichtigste Effekt energetischer Gebäudesanierung ist neben der Energieeinsparung die Minderung an CO₂-Emissionen. Von 1998 bis 2012 wurden, bezogen auf die jährlich sanierten Wohnungen, insgesamt 48 250 Tonnen CO₂ eingespart, das sind im Durchschnitt ca. 3000 Tonnen CO₂ pro Jahr. Der kumulierte Wert vermiedener CO₂-Gase für diesen Zeitraum beträgt 280 600 Tonnen (vgl. Abbildungen 2.20, 2.21 und Tabelle 2.17).

Abbildung 2.22: Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: CO₂-Einsparung je 1000 Euro Förderzuschüsse



Seit Einführung „wärmedämmender Einzelmaßnahmen“ 2003 höhere CO₂-Einsparung je Fördereinheit

Der Indikator, CO₂-Einsparung in Tonnen je 1000 Euro Förderzuschuss, in Abbildung 2.22 verdeutlicht die Effizienz des kommunalen Energiesparprogramms. Mit der Einführung der Förderkomponente „wärmedämmende Einzelmaßnahme“ 2003, zwei Drittel aller Förderzusagen entfallen auf diese Maßnahmen, stieg die CO₂-Einsparung merkbar an. Lag zwischen 1998 und 2003 die CO₂-Einsparung noch im Mittel bei 1,08 Tonnen pro Jahr, so stieg sie bis 2009 auf einen Jahresdurchschnitt von 1,9 Tonnen an und erreichte in den letzten drei Jahren einen durchschnittlichen Wert von 3,3 Tonnen je 1000 Euro Zuschüsse.

Weitere Analysen zu energetischen Gebäudesanierungen in Stuttgart

Aus einer Untersuchung zu energetischen Gebäudesanierungen in Stuttgart 2009²², sowie der Wohnungsmarktbefragung 2012 (vgl. Teil I, Kapitel 2.2.3) sind nachfolgende zusätzliche Informationen bekannt:

- Sanierungen von Privateigentümern sind dann besonders wahrscheinlich, wenn der Investor (Eigentümer) selbst im Gebäude wohnt. Dies traf auf 80 Prozent der untersuchten Sanierungsfälle zu.
- Gesamtsanierungen werden von Privateigentümern relativ häufig um das 40. Lebensjahr herum vorgenommen, oft in zeitlicher Nähe zum Erwerb/Einzug in das Gebäude. Bei Einzelsanierungen scheint das Alter des Investors kaum eine Rolle zu spielen.
- Institutionelle Eigentümer sanieren häufiger und intensiver als Privateigentümer. Hier zeigt sich allerdings eine Haltung des konsequenten Abwartens bis zum Zeitpunkt der absoluten Instandhaltungsnotwendigkeit.

3.4 Fotografische Abbildungen ausgewählter geförderter Wohnbauprojekte, die in den Jahren 2008 bis 2012 fertig gestellt wurden

- Förderprogramm Sozialmietwohnungen – Seiten 176 bis 177
- Förderprogramm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) – Seiten 178 bis 179
- Förderprogramm Preiswertes Wohneigentum (PWE) – Seiten 180 bis 182
- Energiesparprogramm für private Wohngebäude – Seiten 183 bis 184

Förderprogramm Sozialmietwohnungen



GWG-Gruppe – Hans-Käthele-Straße – Plieningen – Mischförderung, insgesamt 81 geförderte Wohnungen, darunter 42 Sozialmietwohnungen



SWSG – Bebelstraße – Stuttgart-West – 32 geförderte Wohnungen



SWSG – Oberritzstraße – Stuttgart-Ost – 19 geförderte Wohnungen



Siedlungswerk – Kitzbüheler Weg – Feuerbach – 12 geförderte Wohnungen

176



Siedlungswerk – Probststraße – Möhringen – Seniorenwohnanlage – 6 betreute Seniorenmietwohnungen gefördert

Förderprogramm Sozialmietwohnungen



Ambulante Hilfe – Rohrackerstraße – Hedelfingen – 10 geförderte Wohnungen



Ambulante Hilfe – Weimarstraße – Stuttgart-West – Sozialhotel mit 3 geförderten Wohnungen



Ambulante Hilfe – Burgunderstraße – Zuffenhausen – 25 geförderte Wohnungen



AWO – Widmaierstraße – Möhringen – Seniorenzentrum – 45 betreute Seniorenmietwohnungen, davon 5 gefördert

Förderprogramm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)



GWG-Gruppe – Hans-Kächele-Straße – Plieningen – Mischförderung, insgesamt 81 geförderte Wohnungen, darunter 39 im Programm MME



SWSG – Düsseldorfer Straße – Bad Cannstatt – 18 geförderte Wohnungen



SWSG – Erisdorfer Straße – Birkach – Mischförderung, insgesamt 41 geförderte Wohnungen, darunter 12 im Programm MME



Nord-Süd – Pfarrhausstraße – Vaihingen – Mischförderung, insgesamt 10 geförderte Wohnungen, darunter 5 im Programm MME

178



SWSG – Stammheimer Straße – Zuffenhausen – 81 geförderte Wohnungen

Förderprogramm Mietwohnungen für Mittlere Einkommensbezieher (MME)



GWG-Gruppe – Heinrich-Ebner-/Reichenbachstraße – Bad Cannstatt – Mischförderung, insg. 44 geförderte Wohnungen, dar. 18 im Pr. MME



SWSG – Haldenstraße – Bad Cannstatt – 40 geförderte Wohnungen



Siedlungswerk – Leyboldtstraße – Plieningen – 17 geförderte Wohnungen



GWG-Gruppe – Poppenweilerstraße – Stammheim – 8 geförderte Wohnungen



GWG-Gruppe – Herzkirschen-/Sauerkirschenweg – Zazenhausen – 29 geförderte Wohnungen



GWG-Gruppe – Im Wolfbusch – Wolfbusch – 11 geförderte Wohnungen

Förderprogramm Preiswertes Wohneigentum (PWE)



Geiger & Co – Im Oberdorf – Möhringen –
6 Reihenhäuser gefördert



Rolf Geiger – Tiefenbachstraße – Hedelfingen –
5 Doppelhaushälften gefördert



Activ Bau – Beim Bild – Plieningen –
5 Eigentumswohnungen gefördert



Activ Bau – Beim Bild – Plieningen –
12 Reihenhäuser gefördert



Rolf Geiger – Katzenbachstraße – Vaihingen –
6 Reihenhäuser und 3 Doppelhaushälften gefördert



Geiger & Co – Sattelstraße – Untertürkheim –
8 Doppelhaushälften gefördert

Förderprogramm Preiswertes Wohneigentum (PWE)



SWSG – Burgstallstraße – Stuttgart-Süd – 13 Eigentumswohnungen gefördert



SWSG – Burgstallstraße – Stuttgart-Süd – s.o.



Activ Bau – Sprollstraße – Degerloch – 8 Eigentumswohnungen gefördert



SWSG – Fasanenplatz – Weilimdorf – 13 Eigentumswohnungen gefördert

Förderprogramm Preiswertes Wohneigentum (PWE) – Reihenhäuser – Vorder- und Rückansicht



BGZ – Bohnapfelweg – Zazenhausen – 10 Reihenhäuser gefördert



Activ Bau – Geisinger Weg – Stammheim – 12 Reihenhäuser gefördert



GWG-Gruppe – Teutoburger Straße – Feuerbach – 11 Reihenhäuser gefördert



SWSG – Oskar-Kokoschka-Weg – Vaihingen – 10 Reihenhäuser gefördert

Energiesparprogramm für private Wohngebäude



Wohnhaus in Stuttgart-Süd vor und nach der energetischen Sanierung. Der Energiebedarf konnte um 69 Prozent reduziert werden.
(Foto: Architektur- und Planungsbüro GmbH Cavadini, Stuttgart)



Wohnhaus in Stuttgart-Ost vor und nach der energetischen Sanierung. Der Energiebedarf konnte um 59 Prozent reduziert werden.
(Foto: Architekturbüro Crea.Plan GmbH, Dettingen/Teck)

Energiesparprogramm für private Wohngebäude



Wohnhaus in Stuttgart-Feuerbach vor und nach der energetischen Sanierung. Der Energiebedarf konnte um 70 Prozent reduziert werden.
(Foto: Walter Maier, Waiblingen)



Wohnhaus in Stuttgart-Vaihingen vor und nach der energetischen Sanierung. Der Energiebedarf konnte um 56 Prozent reduziert werden.
(Foto: TÜV SÜD Industrieservice GmbH, Filderstadt)

4 Vermittlung geförderter Wohnungen

4.1 Suche und Vermittlung im Überblick

Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung erhalten Wohnberechtigungsschein

Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dies sind insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen. Diesen Haushalten wird auf Antrag vom Amt für Liegenschaften und Wohnen ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt, wenn das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die im Landeswohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Für öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen bis zum Förderjahr 2007 gelten danach folgende Bruttojahreseinkommen nach Haushaltsgrößen:

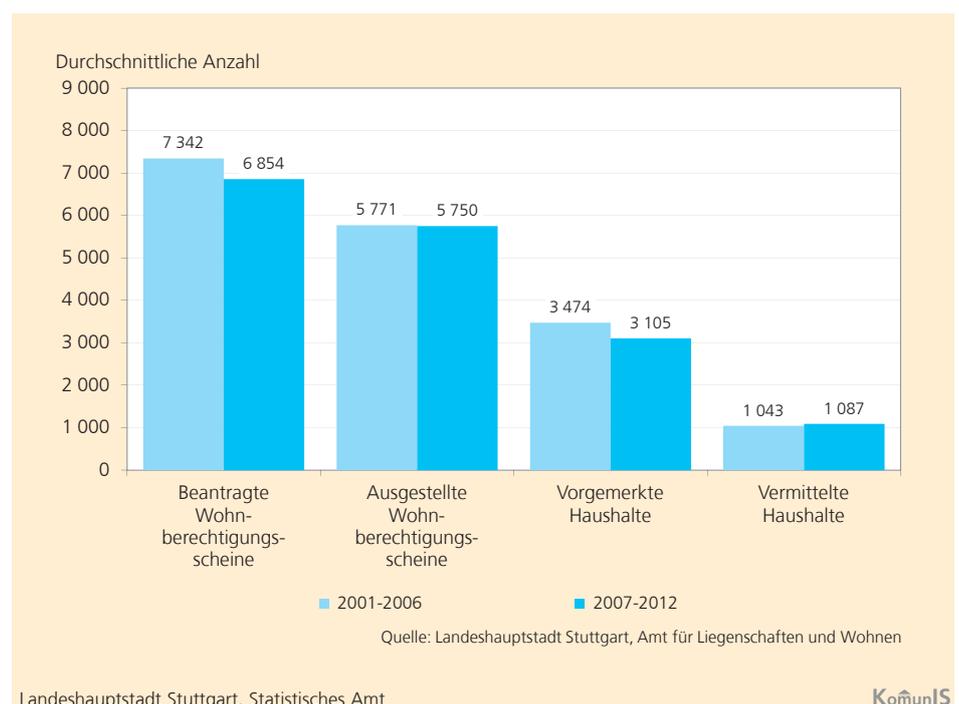
1 Person: 21 600 Euro
 2 Personen: 28 800 Euro
 3 Personen: 37 200 Euro
 4 Personen: 45 600 Euro
 5 Personen: 54 000 Euro
 Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen 8400 Euro

Je nach Wohnungstyp und Förderart können teilweise um bis zu 60 Prozent erhöhte Einkommensgrenzen gelten, im Programm „Mittlere Einkommensbezieher“ sind sogar erhöhte Einkommensgrenzen um 90 Prozent möglich.

Konstante Zahl an Wohnungsvermittlungen, leichter Rückgang bei vorgemerkten Haushalten in letzten fünf Jahren

2012 wurden in Stuttgart 6669 Wohnberechtigungsscheine beantragt, und 5721 Scheine tatsächlich ausgestellt. Die jährlich gestellten Anträge in den Jahren 2001 bis 2006, im Mittel 7342, gingen trotz herrschender Wohnungsknappheit zwischen 2007 und 2012 auf durchschnittlich 6854 Anträge pro Jahr zurück, der Umfang der ausgestellten Bescheinigungen, ca. 5700 jährlich, war über den ganzen Zeitraum jedoch konstant. Die für eine Sozialmietwohnung vorgemerkten Haushalte nahmen leicht ab, die Wohnungsvermittlungen sind im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (1087 Haushalte) aber leicht gestiegen (vgl. Abbildung 2.23 und Tabelle 2.18).

Abbildung 2.23: Wohnberechtigungsscheine, Vormerkungen und Vermittlungen von Haushalten im Überblick in Stuttgart 2001 bis 2012



4.2 Vormerkung von Haushalten

Vormerkdatei enthält ständig rund 3000 wohnungssuchende Haushalte

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen führt seit Jahrzehnten eine Vormerkdatei der Wohnungssuchenden. Voraussetzung für die Aufnahme ist ein Wohnberechtigungsschein. Weiterhin müssen die Bewerber seit mindestens drei Jahren in Stuttgart wohnen. Ausnahmen gelten für auswärtige Wohnungssuchende, wenn sie über ein eigenes Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes und der Wohnkosten verfügen, keine öffentlichen Leistungen in Anspruch nehmen und/oder einen Arbeitsplatz in Stuttgart haben. In der Vormerkdatei sind ständig rund 3000 wohnungssuchende Haushalte vorgemerkt.

Etwa die Hälfte der Vormerkungen sind Not- und Dringlichkeitsfälle

Die Vormerkdatei ist zweigeteilt in allgemeine Vormerkungen und Not- und Dringlichkeitsfälle. Etwa die Hälfte aller Vormerkungen sind Not- und Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. Notfälle sind zum Beispiel Schwangerschaftskonfliktfälle, lebensbedrohende Wohnverhältnisse oder Räumungsfälle. Dringlichkeitsfälle sind zum Beispiel Wohnungssuchende, die in Hotels, Wohnheimen, Frauenhäusern oder auch gesundheitsgefährdenden Wohnverhältnissen leben. Wohnungssuchende, deren bisherige Wohnung zu klein oder zu teuer ist, werden in der allgemeinen Vormerkdatei geführt (vgl. Tabelle 2.19).

Deutlicher Anstieg der Einpersonenhaushalte in letzten zehn Jahren

Die Vormerkdatei ist eine Stichtagsdatei zum 31.12.2012, alle Wohnungssuchenden, denen im selben Jahr eine Wohnung vermittelt wurde (jährlich ca. 1000), sind nicht mehr in der Datei enthalten. Die Vormerkdatei führte 2012 43 Notfälle, 1725 Dringlichkeitsfälle und 1519 Haushalte in der allgemeinen Datei. Die Struktur der Wohnungssuchenden nach Haushaltsgröße hat sich in den letzten zehn Jahren deutlich zu den Einpersonenhaushalten hin verschoben. Im Zeitraum 2001 bis 2006 waren 45 Prozent aller vorgemerkten Haushalte Einpersonenhaushalte, zwischen 2007 und 2012 waren es 59 Prozent. Abbildung 2.24 zeigt die Entwicklung seit 2000, Abbildung 2.25 die aktuelle Größenstruktur der vorgemerkten Haushalte zum 31.12.2012.

Abbildung 2.24: Haushalte in der Vormerkdatei der Stadt Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße

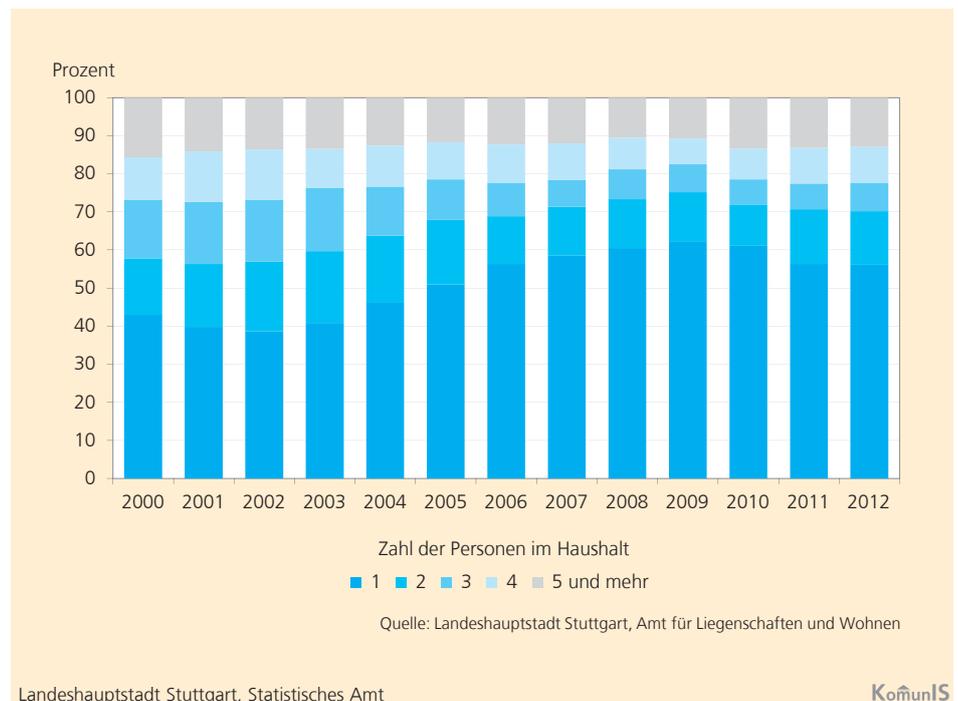
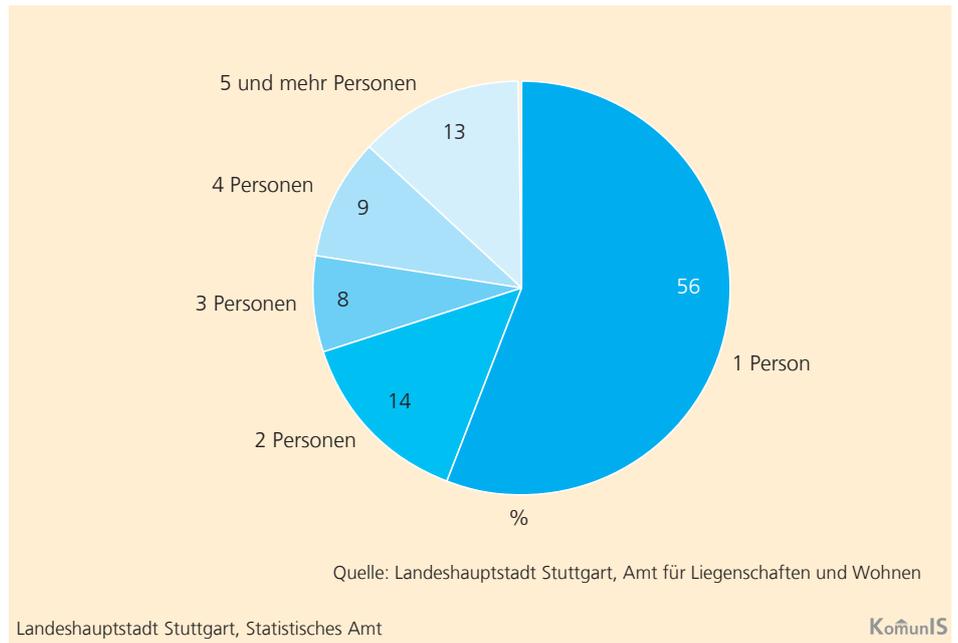


Abbildung 2.25: Haushalte in der Vormerkdatei der Stadt Stuttgart 2012 nach Haushaltsgröße

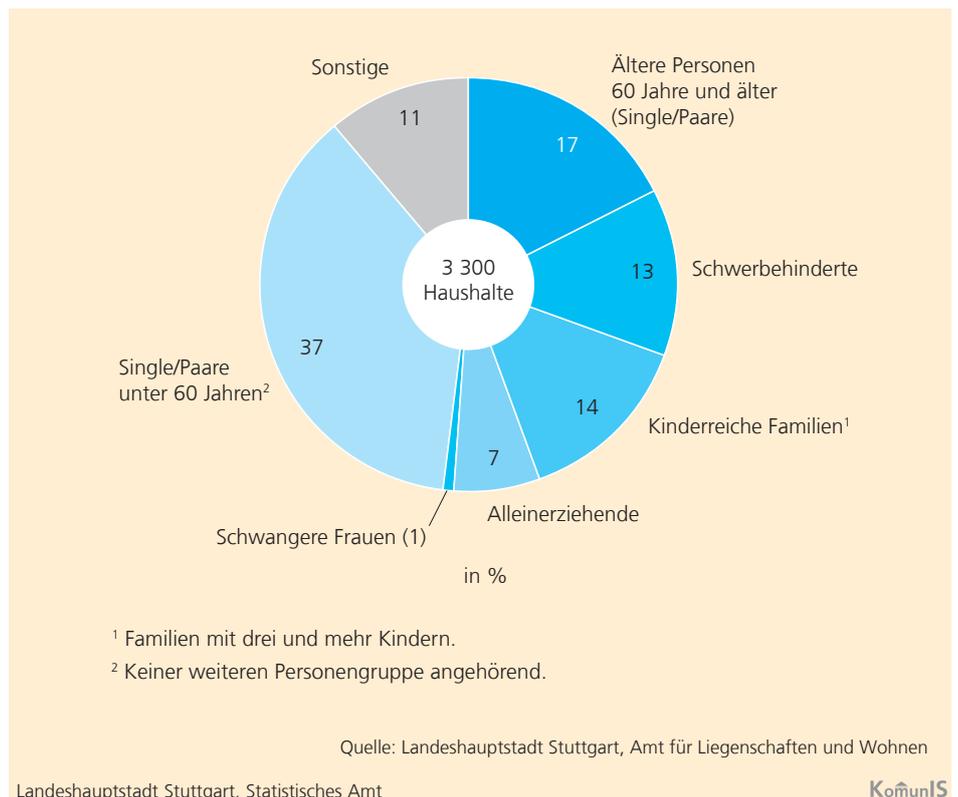


Zielgruppe „Ältere Personen 60 Jahre und älter“ in Vormerkdatei ist größer geworden

Zunehmend Probleme am Wohnungsmarkt haben ältere Menschen ab 60 Jahre. Diese Personengruppe ist im letzten Sechs-Jahres-Zeitraum merkbar gewachsen (+15,6 %), während mit Ausnahme der Rollstuhlfahrenden unter den Schwerbehinderten alle anderen Zielgruppen kleiner geworden sind (siehe Tabelle 2.21). Die einzelnen Anteile der Zielgruppen in der Vormerkdatei 2012 zeigt Abbildung 2.26.

40,6 Prozent der Wohnungssuchenden in der Vormerkdatei haben 2012 ein Arbeits- und/oder ein Renteneinkommen, 42,4 Prozent beziehen Arbeitslosengeld I oder II, 13,2 Prozent Sozialhilfe und 3,8 Prozent verfügen über sonstige Einkünfte (siehe Tabelle 2.22).

Abbildung 2.26: Haushalte in der Vormerkdatei der Stadt Stuttgart 2012 nach Zielgruppen



4.3 Wohnungsvermittlungen

Durchschnittliche jährliche Wohnungsvermittlung für ein Drittel der vorgemerkten Haushalte

Im Rahmen der Fluktuation können jährlich rund 1000 Bestandswohnungen neu belegt und ca. 75 neue Sozialmietwohnungen bezogen werden. In den letzten zehn Jahren wurde im jährlichen Durchschnitt an ein Drittel der vorgemerkten Haushalte eine Wohnung vermittelt. Am häufigsten wurden 2012 zwar ältere Personen (16 %) und Single/ Paare unter 60 Jahren (15 %) vermittelt (siehe Abbildung 2.27), nach ihrem Anteil in der Vormerkdatei erhielten aber Alleinerziehende am häufigsten eine Wohnung.

Abbildung 2.27: Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2012 nach Zielgruppen



Unterschiedlicher Versorgungsgrad der Zielgruppen mit Wohnraum

Abbildung 2.28 ermöglicht trotz der Einschränkung, dass es sich bei der Vormerkdatei um eine Stichtagsdatei handelt, eine Einschätzung über den Versorgungsgrad der einzelnen Zielgruppen mit Wohnraum. Danach wurde im Zeitraum 2001 bis 2012 an 85 Prozent der schwangeren Frauen eine Wohnung vermittelt und an knapp 60 Prozent der Alleinerziehenden. Der Vermittlungsanteil bei älteren Personen lag bei 35 Prozent, bei Schwerbehinderten bei 24 Prozent. Am schwierigsten ist es offensichtlich, kinderreiche Familien adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Nur 23 Prozent dieser Familien aus der Vormerkdatei erhielt in den letzten zwölf Jahren eine Wohnung (siehe Abbildung 2.27 und Tabelle 2.23).

Wartezeit bei Wohnungsvermittlungen abhängig von Haushaltsgröße und Angehörigkeit eines EU-Staates

Die durchschnittliche Wartezeit bei der Wohnungsvermittlung hängt von der Größe des Haushaltes und der EU- oder Nicht-EU-Staatsangehörigkeit der Haushaltsbezugsperson ab. So müssen Einpersonen-Haushalte am längsten auf eine Wohnung warten, EU-Angehörige 16 Monate, Nicht-EU-Angehörige 18 Monate. Bei den Zwei- und Dreipersonen-Haushalten hat sich die Wartezeit der Nicht-EU-Haushalte in den letzten fünf Jahren sehr verbessert. Sie warten nun wie die EU-Haushalte im Mittel sechs Monate auf eine Wohnung. Größere Familienhaushalte mit mehr als vier Personen sind deutlich im Nachteil, wenn die Bezugsperson nicht der EU angehört. Ihre Wartezeit hat sich in den letzten fünf Jahren zwar um drei Monate verkürzt, dennoch muss mit einer durchschnittlichen Vermittlungszeit von 12 Monaten gerechnet werden, während EU-Angehörige bereits nach etwa neun Monaten eine Wohnung erhalten (siehe Abbildung 2.29 und Tabelle 2.24).

Abbildung 2.28: Anteil vermittelter Haushalte an den vorgemerkten Haushalten in Stuttgart 2001 bis 2012 nach Zielgruppen

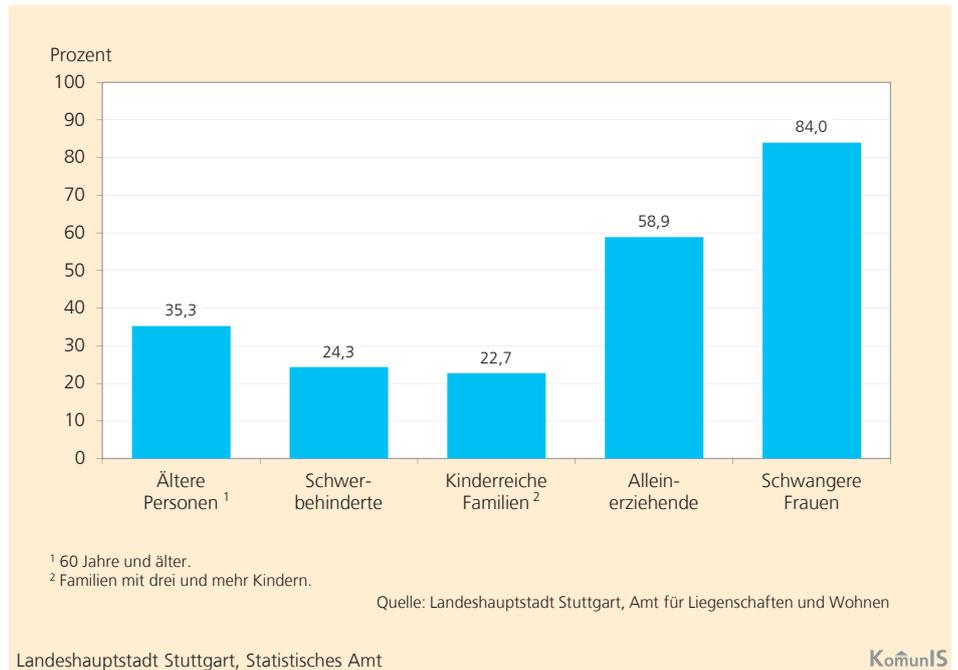


Abbildung 2.29: Durchschnittliche Wartezeit bei der Vermittlung einer Wohnung in Stuttgart 2003 bis 2012 nach Haushaltsgröße und EU-Staatsangehörigkeit



5 Soziale Absicherung des Wohnens

Mit wohnungspolitischen Instrumenten werden einkommensschwache Haushalte angemessen unterstützt und stadträumlichen Segregationsprozessen entgegen gewirkt

Die soziale Absicherung des Wohnens unterstützt mit wohnungspolitischen Instrumenten Haushalte, die aus verschiedenen Gründen (niedriges Einkommen, Arbeitslosigkeit, soziale Merkmale etc.) Schwierigkeiten haben sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Sie zielt grundsätzlich darauf, Probleme der Zahlungsfähigkeit, der Verteilung und des Zugangs einkommensschwacher Haushalte zu angemessenem Wohnraum aufzulösen und für alle Bevölkerungsschichten eine ausreichende Wohnungsversorgung zu schaffen. Neben diesem zentralen Ziel ist sicher zu stellen, dass sich bestehende Qualitätsunterschiede in der Wohnungsversorgung nicht verbreitern oder verstärken, und ein Fortschreiten stadträumlicher Segregationsprozesse, auch durch ausbleibende Investitionen der Vermieter in ihre Wohnungsbestände, verhindert wird.

Neuordnung der sozialen Sicherungssystemen ab 2005

Die Neuordnung der sozialen Sicherungssysteme im Rahmen der Hartz-IV-Reform 2005, die Förderalismusreform mit dem Übergang der Wohnraumförderung auf die Länder ab 2007 sowie die Wohngeldreform 2009 haben die wohnungspolitischen Sicherungssysteme nachhaltig verändert.

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

Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) der Empfänger von Grundsicherung ist bedeutendste Leistung zur sozialen Sicherung des Wohnens

Die bedeutendste staatliche Leistung für die soziale Sicherung des Wohnens ist, gemessen am Finanzvolumen und der Größenordnung der Empfängerzahlen, die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) von Empfängern und deren Bedarfsgemeinschaften von Arbeitslosengeld II nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) und den Empfängern von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Sozialhilfe) nach dem zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII). „Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen werden anerkannt, soweit diese angemessen sind“.²³

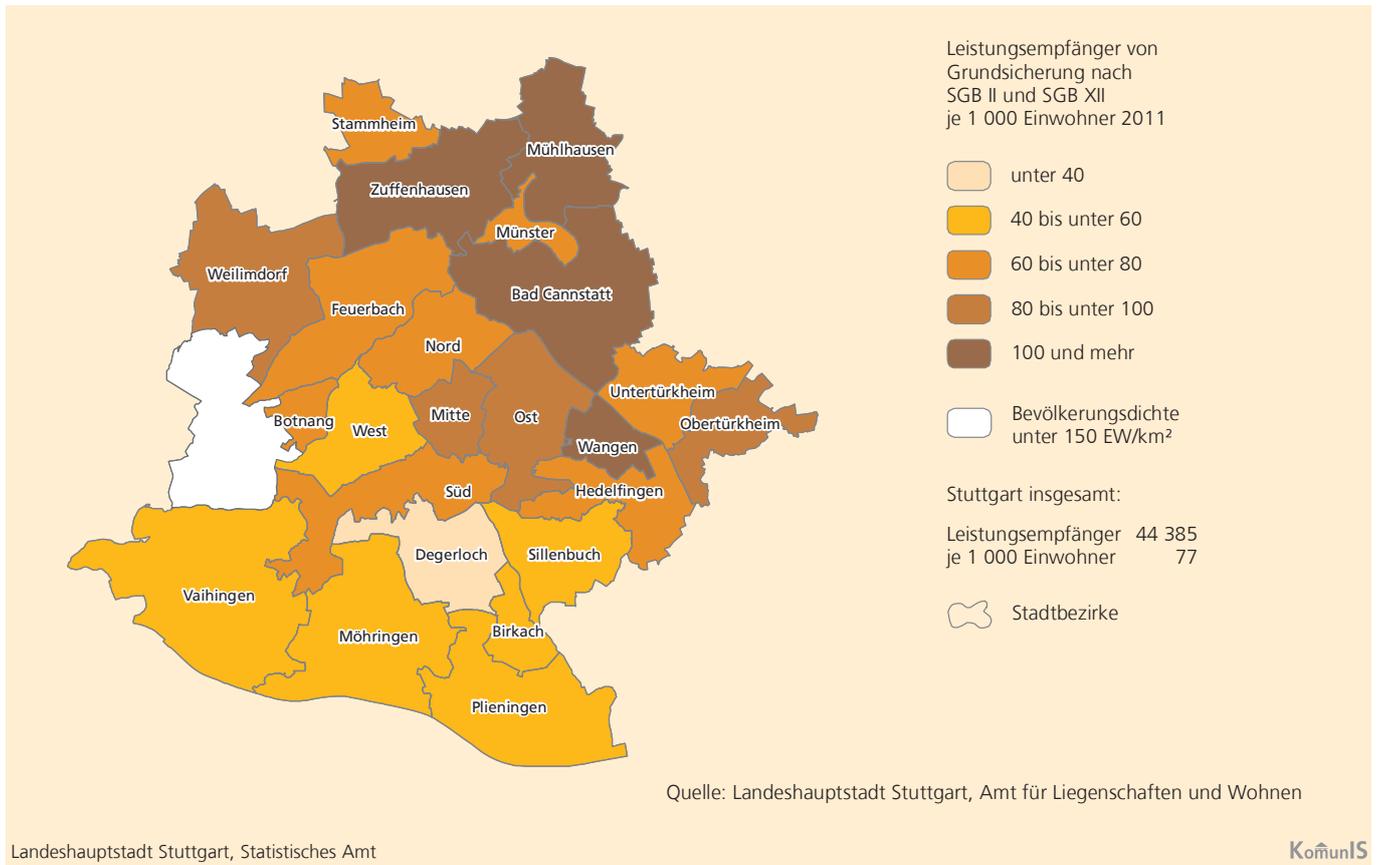
Für die Bemessung der KdU wird in Stuttgart die „Produktmethode“ angewandt, das heißt, dass das rechnerische Ergebnis aus den Faktoren Wohnungsgröße und Miethöhe den örtlich festgelegten Mietobergrenzen entsprechen muss. Dabei ist es unerheblich ob die Haushalte eine kleine, vielleicht qualitativ hochwertigere Wohnung mit einer höheren Quadratmetermiete oder aber eine ggf. ältere Wohnung mit schlechterer Ausstattung, dafür aber größerer Wohnfläche und geringerer Quadratmetermiete bewohnen. Seit Februar 2013 müssen sich die Mietobergrenzen nach einer Entscheidung des Landessozialgerichtes Baden-Württemberg nicht mehr am Mittelwert, sondern am oberen Wert der ausgewiesenen Mietspanne des Mietspiegels orientieren. Dies bedeutet eine deutliche Erhöhung der Mietobergrenzen zugunsten der Leistungsberechtigten um durchschnittlich 6,5 Prozent (vgl. Tabelle 2.26).

2013 Erhöhung der Mietobergrenzen durch Ausrichtung am Mietspiegel

Zahl der SGB II-Bedarfsgemeinschaften ist zwischen 2005 und 2011 um 9 Prozent zurückgegangen

Ende 2011 lebten 20 508 SGB II-Bedarfsgemeinschaften in Stuttgart, 9,1 Prozent weniger als 2005. Zusammen mit den Empfängern von Leistungen nach SGB XII, die in den letzten Jahren leicht angestiegen ist, erhalten insgesamt 44 385 Personen Grundsicherungsleistungen (vgl. Tabelle 2.27). Karte 2.3 zeigt den Anteil der Leistungsempfänger je 1000 Einwohner in den Stadtbezirken. Das äußere Stadtgebiet im Norden hat entsprechend seinem höheren Anteil an Sozialmietwohnungen auch eine höhere Grundsicherungsquote. Hier leben unter 1000 Einwohnern 93 Personen von Leistungen aus der Grundsicherung, im Süden Stuttgarts sind es 55 Personen, im inneren Stadtgebiet 76. Mit 7410 Leistungsempfängern und einer Kennziffer von 111 leben in Bad Cannstatt die meisten Personen mit einem Transfereinkommen, gefolgt von Wangen (110), Zuffenhausen (107) und Mühlhausen (102). Im inneren Stadtgebiet sind Stuttgart-Ost (97) und Mitte (91) durch überdurchschnittliche Anteile geprägt (vgl. auch Tabelle 2.27).²⁴

Karte 2.3: Empfänger von Grundsicherung nach Sozialgesetzbuch II und XII in Stuttgart 2011



Auszahlung zu den Kosten der Unterkunft stieg seit 2005 um 4,3 Prozent

Im Dezember 2011 wurden an 20 508 SGB II Bedarfsgemeinschaften 8,4 Mio. Euro an laufenden Kosten der Unterkunft ausgezahlt, 4,3 Prozent mehr als noch im Dezember 2006, trotz zurückgehender Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 7,4 Prozent. Für 19 075 der 20 508 Bedarfsgemeinschaften (93 %), die in einer selbst zu finanzierenden Mietwohnung wohnten, kann die Wohnsituation genauer beschrieben werden, da das Jobcenter Stuttgart hierüber Daten erfasst. Die Daten sind in der Tabelle 2.28 zusammengestellt und in einen Vergleich zu den Mieterhaushalten in Stuttgart insgesamt gesetzt.

Die Wohnung einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft ist im Mittel um 13 m² kleiner

Etwa 400 Bedarfsgemeinschaften wohnten Ende 2011 im Eigentum, 300 in Heimen und bei gut 700 Fällen bestand kein Anspruch auf Leistungen, da keine Kosten für eine eigene Wohnung zu tragen waren. Eine SGB II-Bedarfsgemeinschaft bewohnt im Schnitt eine Wohnung mit 59 m² und verfügt damit um eine um 13 m² kleinere Wohnfläche als ein durchschnittlicher Mieterhaushalt (dessen ältestes Haushaltsmitglied unter 65 Jahre alt ist). Bei Familienhaushalten mit zwei und mehr Kindern ist im Mittel die Wohnfläche um 16 m² kleiner als diejenige eines Familienhaushaltes im städtischen Durchschnitt (vgl. Abbildung 2.30 und Tabelle 2.28). Relativ gesehen müssen Single-Bedarfsgemeinschaften aber stärker als Familien verzichten. Sie haben eine um 28 Prozent kleinere Wohnfläche als durchschnittliche Single-Haushalte. Familien-Bedarfsgemeinschaften mit Kind(ern) haben eine zu ca. 16 Prozent kleinere Wohnung als die Stuttgarter Durchschnittsfamilie.

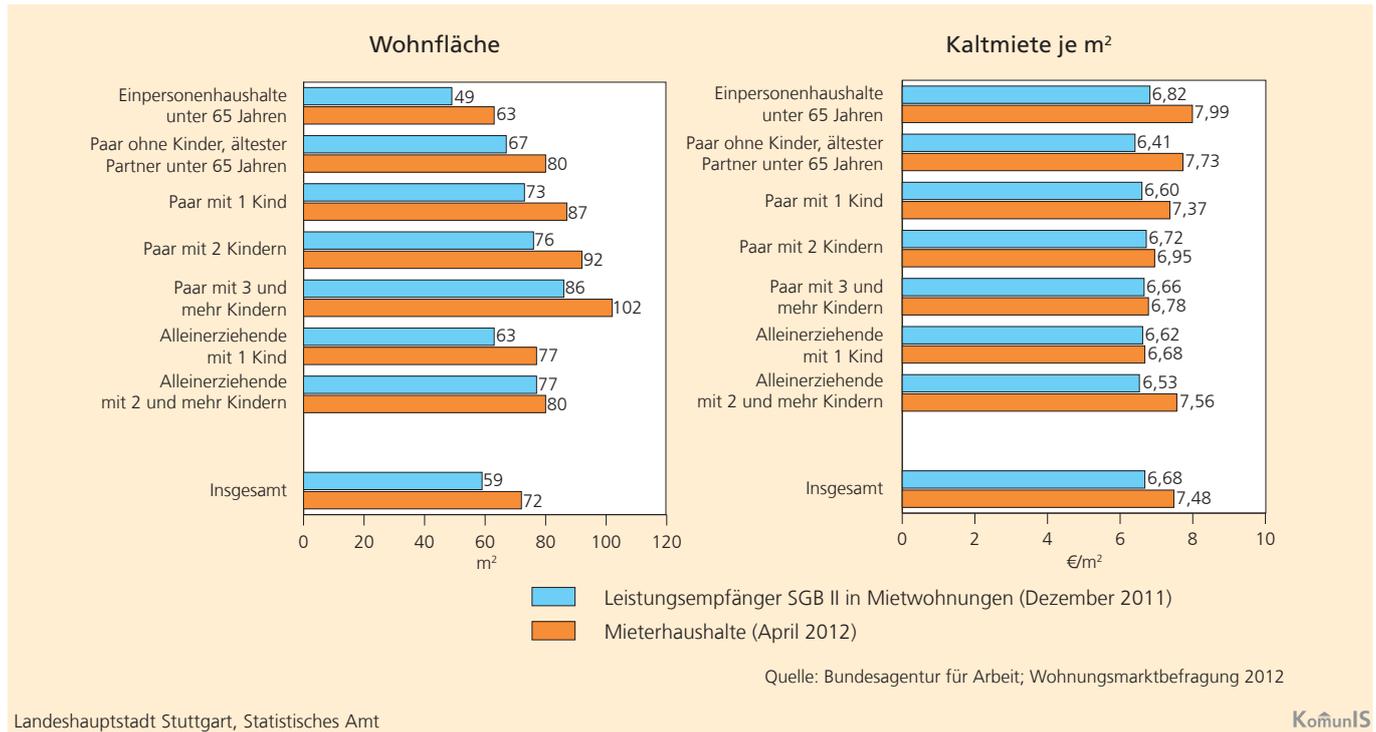
Durchschnittliche Kaltmiete der Bedarfsgemeinschaften lag Ende 2011 um 12 Prozent unter dem städtischen Durchschnitt

Nach der Höhe der Kaltmiete je m² betrug die Kostendifferenz zwischen den Bedarfsgemeinschaften und den Durchschnittsmietern 0,80 Euro je m² (-12 %). Zu der oben geschilderten, die Miethöhe reduzierenden Flächendifferenz kommt noch eine zusätzliche Kostendifferenz hinzu, die auf eine relativ niedrige Ausstattungsqualität oder geringe Lagegunst der Wohnungen von SGB II-Leistungsempfängern zurückzuführen ist.

Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete seit 2006 um 12,7 Prozent

Die Kosten der Kaltmiete sind für die Bedarfsgemeinschaften zwischen Ende 2006 und Ende 2012 im Schnitt um 12,7 Prozent gestiegen, der Heizkostenanstieg betrug 22,1 Prozent. Von den tatsächlichen Kosten der Unterkunft wurden von öffentlicher Seite (nur) 78 Prozent übernommen, da einerseits die tatsächlichen Wohnungskosten nur zu 95 Prozent anerkannt wurden, andererseits die Bedarfsgemeinschaften einen Teil der Kosten der Unterkunft auch durch eigenes Einkommen decken konnten. Erläuterung zur durchschnittlichen Mietbelastung der (SBG II-)Haushalte siehe Kapitel 5.4.3 im Teil I des Wohnungsmarktberichtes.

Abbildung 2.30: Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zu den Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2011



192

5.2 Wohngeld

Wohngeld, ein subjektbezogenes Instrument, erhöht direkt das Haushaltseinkommen

„Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiären Wohnens.“²⁵ Im Gegensatz zum objektbezogenen (öffentlich) geförderten Wohnungsbau ist Wohngeld ein subjektbezogenes Instrument. Der Einkommenstransfer erhöht direkt das Haushaltseinkommen und wirkt positiv auf die Wohnkraft der Haushalte, die insbesondere in Ballungsräumen mit einem hohen Mietniveau zu kämpfen haben. Der nachfrageorientierte Aspekt des Wohngeldes verfolgt in erster Linie verteilungspolitische Ziele und gilt als sozial sehr treffsicher. Durch die kurzen Bewilligungszeiträume (in der Regel ein Jahr) können Wohngeldzahlungen relativ flexibel zum Beispiel an Einkommensveränderungen angepasst werden. Auf Wohngeld besteht ein gesetzlicher Rechtsanspruch. Er setzt an der individuellen Bedürftigkeit des Antragstellers an und steigt unter anderem mit zunehmender Haushaltsgröße. Dem Zugangsproblem einkommensschwacher Haushalte kann das Wohngeld hingegen nur begrenzt entgegen wirken.²⁶

Neben reinen Wohngeldhaushalten gibt es Mischhaushalte

Wohngeld ist per Gesetz als Zuschuss zu den Unterkunftskosten definiert und deutlich von den Leistungen des SGB II und SGB XII abzugrenzen. Hier werden die gesamten als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen, wodurch ein Anspruch auf Wohngeld entfällt. Durch diesen Ausschluss entstanden im Wohngeldsystem neben den reinen Wohngeldhaushalten sogenannte Mischhaushalte, in denen wohngeldberechtigte Personen mit nicht wohngeldberechtigten Personen zusammenleben. Die folgenden Daten und Aussagen beziehen sich ausschließlich auf Empfänger von Allgemeinem Wohngeld, demnach auf reine Wohngeldhaushalte.²⁷

Zwei Transferarten von Wohngeld:
Miet- oder Lastenzuschuss

Wohngeld wird in zwei Transferarten geleistet, in Form eines Mietzuschusses, der an Mieter gezahlt wird oder eines Lastenzuschusses, der an die Eigentümer selbst genutzten Wohneigentums geht. Für das Wohngeld gelten nach Haushaltsgröße und Mietstufe gestaffelte Höchstbeträge für Miete und Belastung. Darüber hinaus muss ein Mindesteinkommen (Deckung des sozialhilferechtlichen Bedarfs) vorhanden sein, um sicher zu stellen, dass das Wohngeld allein als Zuschuss zu den Wohnkosten genutzt wird.²⁸

Anstieg der Zahl der Wohngeld-
empfänger seit der Wohngeldreform
2009

Mit der Einführung der Hartz-IV-Gesetze ging die Zahl der Wohngeldempfänger auch in Stuttgart von 3996 im Jahr 2005 auf 2759 Empfänger 2008 zunächst stark zurück, um nach der Wohngeldreform 2009 mit den damit verbundenen Leistungsverbesserungen und Anpassungen der Miethöchstbeträge auf weit über 4000 anzu- steigen. Im Dezember 2011 gab es in Stuttgart 4375 Wohngeldempfänger, davon 95 Prozent mit einem Mietzuschuss. Durch die Streichung der Heizkostenzuschüsse 2011 ist die Empfängerzahl allerdings gegenüber dem Vorjahr um 10,4 Prozent zurückgegangen. (vgl. Abbildung 2.31 und Tabelle 2.29). Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch je Empfänger liegt seit der Wohngeldreform 2009 bei 150 Euro und somit um 50 Prozent höher als in den Jahren davor. Ein Drittel der Empfänger erhielt 2011 ein monatliches Wohngeld von 100 bis unter 200 Euro im Monat, ein Viertel 200 Euro und mehr.

Abbildung 2.31: Empfänger von
Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart
seit 2005



Größte Zielgruppe: Rentner/Pensionäre

Die Struktur der Empfängerhaushalte entspricht der politischen Zielsetzung, vor allem einkommensschwächere Haushalte zu fördern. So waren 41,6 Prozent der Wohngeldempfänger 2011 Rentner/Pensionäre, ein gutes Fünftel Arbeiter/-innen. Die Hälfte lebte in einem Einpersonenhaushalt, ein Viertel in einem Haushalt mit vier und mehr Personen (vgl. Abbildung 2.32 und Tabelle 2.30). Die durchschnittliche Wohnfläche eines Empfängerhaushaltes liegt mit 54 m² um 20 m² unter dem städtischen Durchschnitt.

Durchschnittliche Mietbelastung liegt
nach Wohngeldzahlung bei 324 Euro

Ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Wirksamkeit des Wohngeldes ist die Mietbelastung der Empfängerhaushalte. Die durchschnittliche monatliche Mietbelastung von 474 Euro (52,6 %) des Gesamteinkommens vor der Wohngeldzahlung sinkt nach der Zahlung im Mittel auf 324 Euro oder 36 Prozent des Gesamteinkommens. Die tatsächliche von Wohngeldempfängern bezahlte Miete liegt um 3,5 Prozent über der berücksichtigungsfähigen Miete (vgl. Abbildung 2.33 und Tabelle 2.31 und 2.32).

Abbildung 2.32: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2011 nach sozialer Stellung

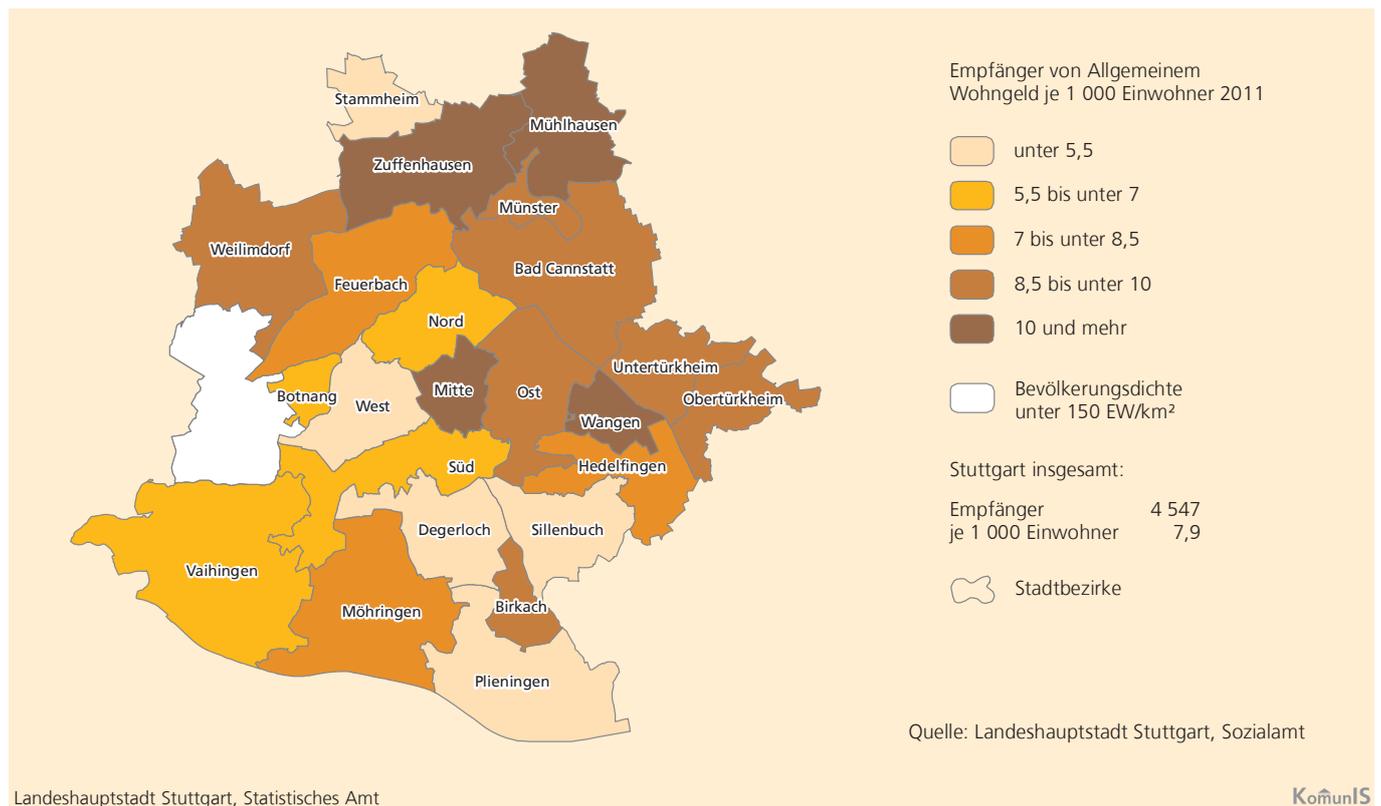


Ähnliche räumliche Verteilung von Wohngeld- und SGB II-Empfängern

Die räumliche Verteilung der Wohngeldempfänger in Karte 2.4 zeigt das den Empfängern von Grundsicherung nach SGB II und XII vergleichbare Raummuster mit dem deutlichen Schwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet. Stadtbezirke mit einem starken Wohngeldbezug sind auch durch hohe Transferleistungsquoten gekennzeichnet. Offensichtlich haben aber auch Stadtbezirke mit einem höheren Anteil an geförderten Seniorenwohnungen wie zum Beispiel Birkach und Möhringen einen höheren Anteil an Wohngeldempfängern. Differenzierte Aussagen sind allerdings nur auf der Basis kleinräumiger Analysen (Stadtteile, Stadtviertel) möglich. Der Sozialdatenatlas der Landeshauptstadt Stuttgart 2009 geht ausführlich auf die Situation der Wohngeldempfänger ein.²⁹

194

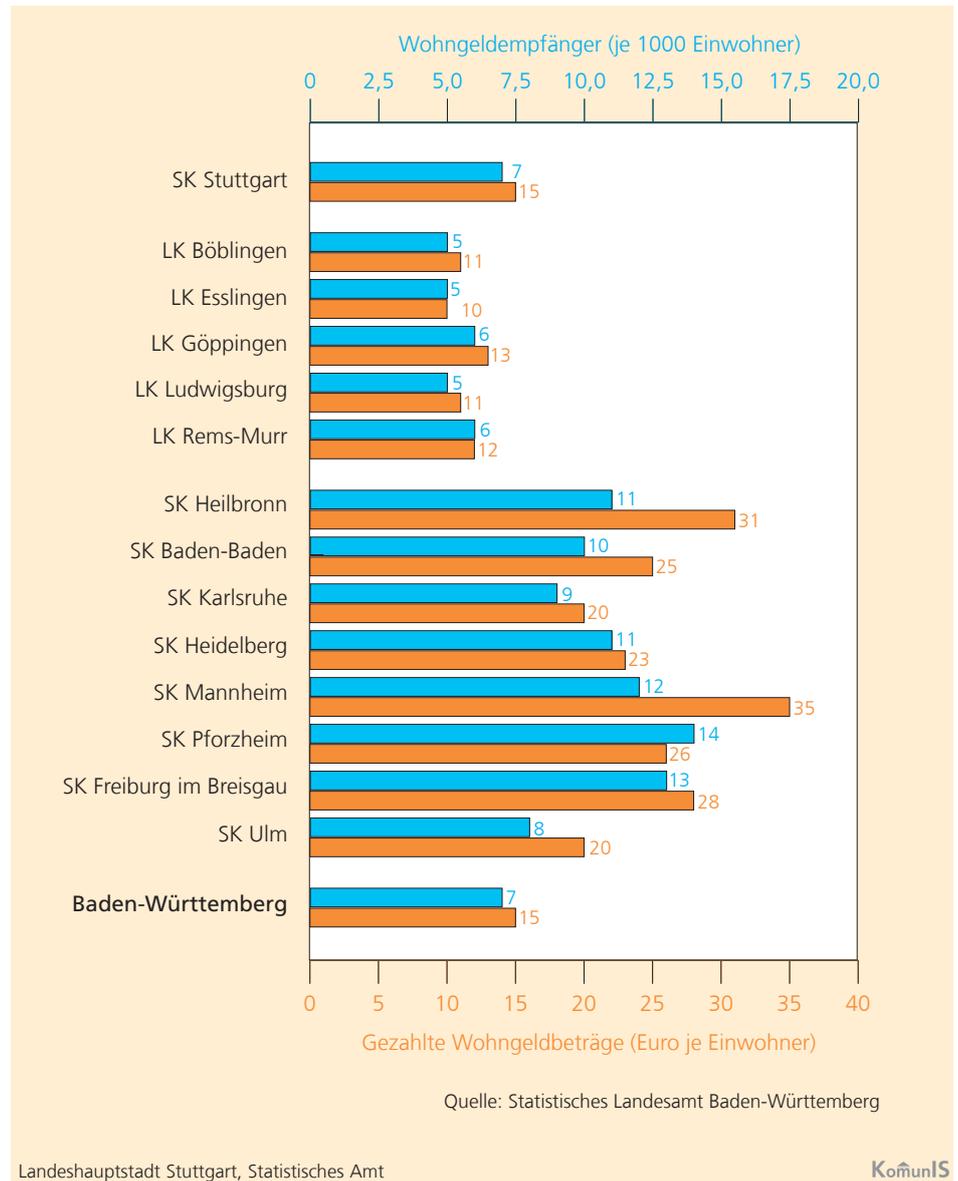
Karte 2.4: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2011 nach Stadtbezirken



Stuttgart liegt nach Anzahl der Wohngeldempfänger und gezahlten Wohngeldbeträgen im Landesdurchschnitt

Nach der Anzahl der Wohngeldempfänger je 1000 Einwohner (7) sowie der gezahlten Wohngeldbeträge je Einwohner (15 Euro) liegt Stuttgart genau im Landesdurchschnitt. Universitätsstädte wie Heidelberg und Freiburg haben wesentlich höhere Empfängerzahlen, an der Spitze steht die Stadt Pforzheim mit 14 Empfängern pro 1000 Einwohner und Heilbronn mit 31 Euro je Einwohner (vgl. Abbildung 2.33 und Tabelle 2. 32).

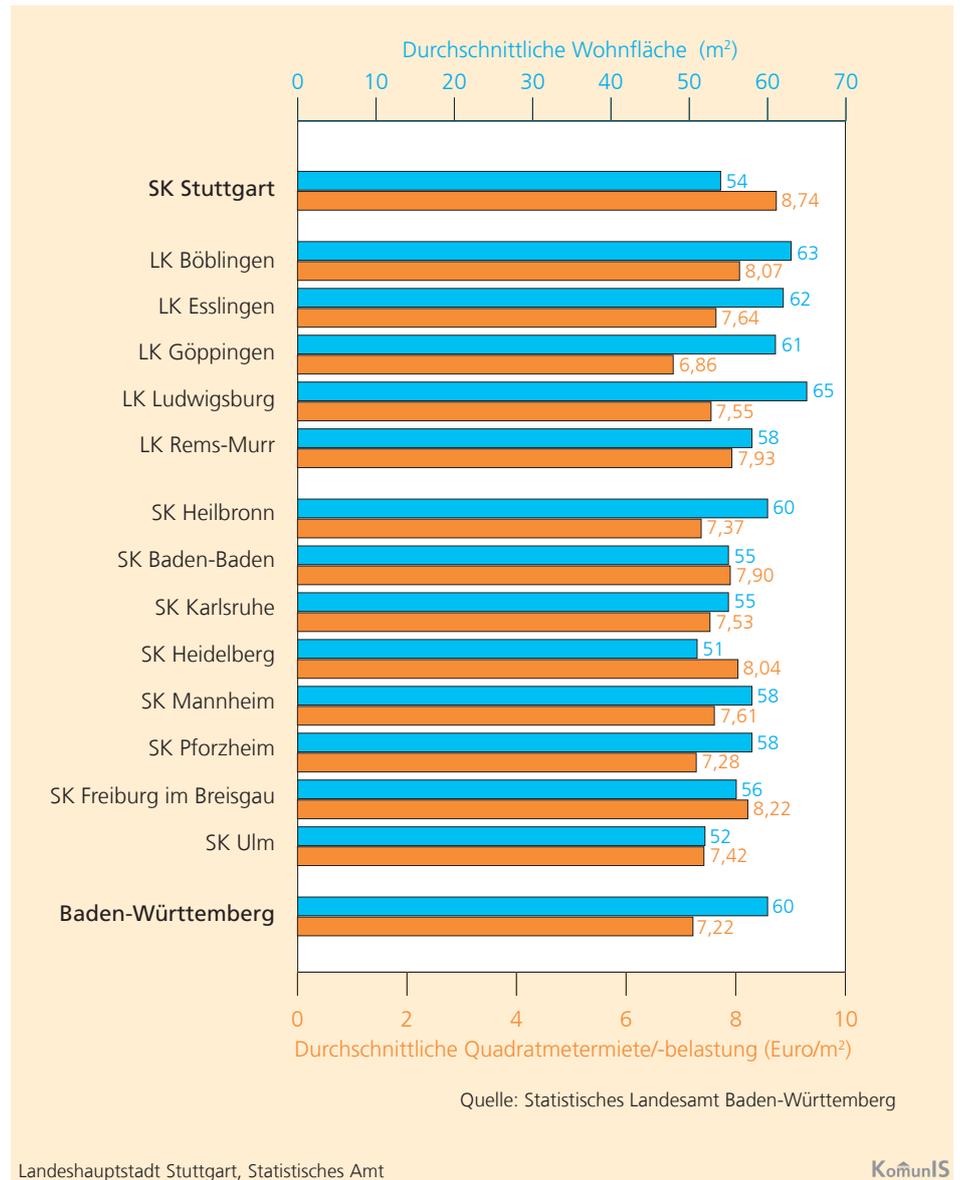
Abbildung 2.33: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld und gezahlte Wohngeldbeträge in den Stadtkreisen 2011



Die durchschnittliche Wohnungsmiete von 471 Euro ist in Stuttgart von allen Stadtkreisen am höchsten

Die durchschnittliche Wohnung eines Wohngeldempfängers ist mit 471 Euro in Stuttgart am teuersten, die Quadratmetermiete (einschließlich Umlagen, Zuschlägen, Vergütungen) von 8,74 Euro die höchste unter den Kreisstädten. In Freiburg zahlen Wohngeldempfänger im Mittel 460 Euro für ihre Wohnung in Heidelberg 420 Euro (vgl. Abbildung 2.34).

Abbildung 2.34: Durchschnittliche Wohnfläche und durchschnittliche Quadratmetermiete/-belastung in den Stadtkreisen 2011



6 Anmerkungen

- 1 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG). § 1 (2).
- 2 Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG). § 1 (1), (2).
- 3 LWoFG. § 2.
- 4 Vgl. Gemeinderatsdrucksache 918/2007.
- 5 Vgl. Satzung der Landeshauptstadt über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen. Hrsg. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen in Verbindung mit der Stabsabteilung Kommunikation. Juli 2009.
- 6 Vgl. Anlage zur Gemeinderatsdrucksache 103/2013.
- 7 Nach § 1 der Satzung der Landeshauptstadt über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen sind öffentlich geförderte Wohnung, Wohnungen im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes.
- 8 Vgl. Gemeinderatsdrucksache 477/2010.
- 9 Vgl. Gemeinderatsdrucksache 1253/2009.
- 10 Vgl. Gemeinderatsdrucksache 135/2012.
- 10a Wohnungskonzept des Oberbürgermeisters Fritz Kuhn „Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Dezember 2013.
- 11 Vgl. Gemeinderatsdrucksache 894/2010: Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Grundsatzbeschluss für eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung in Stuttgart.
- 12 Vgl. Anlage 3 zu Gemeinderatsdrucksache 894/2010: Stadtqualitäten in der Innenentwicklung. Sicherung von Mindestqualitätsstandards in städtebaulichen Verfahren. Aufzählung der Zielstellungen und der Umsetzung zu Städtebau und Stadtgestaltung, freiräumlichen und grünordnerischen Planungsgrundsätzen und energetischen und klimarelevanten Planungsgrundsätzen.
- 13 Vgl. Kommunale Wohnungsbestände aus verschiedenen Perspektiven. Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12.2011, S. 1.
- 14 Vgl. Anmerkung 9, S. III.
- 15 Jaedicke, Wolfgang und Vesper, Jürgen: Strategien der Kommunen im Umgang mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 12/2011, S.699-712.
- 16 Lagebericht der SWSG für das Geschäftsjahr 2011. In: Gemeinderatsdrucksache 198/2012, S.1.
- 17 Vgl. Anmerkung 16, S.14.
- 18 Vgl. Wohnraumförderung 2013. Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg. Hrsg. Ministerium für Finanzen und Wirtschaft, S. 17.
- 19 Vgl. Ministerium für Finanzen und Wirtschaft (Hrsg.): Wohnungspolitik 2012. Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg – eine Neuausrichtung. S.1.
- 20 Vgl. Anmerkung 19.
- 21 Wohnraumförderung 2013. Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg. S.13.
- 22 Stein, Ulrich: Energetische Gebäudesanierungen in Stuttgart. In Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 8/2010, S. 240-258.
- 23 Nach § 22 (1) SGB II.
- 24 Vgl. Gunderlach, Robert: Rund 46 400 Menschen mussten in Stuttgart 2011 von Sozialer Mindestsicherung leben. In: Statistik und Informationsmanagement, Landeshauptstadt Stuttgart, Monatsheft 2/2013, S. 39.
- 25 Wohngeldgesetz (WoGG): § 1(1).
- 26 Vgl. Clamor, Tim et al: Das Wohngeld als Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens. In Informationen zur Raumentwicklung, BBSR, Heft 9/2011, S. 535-536.
- 27 Vgl. Anmerkung 26, S. 536.
- 28 Vgl. Anmerkung 26, S. 537.
- 29 Sozialdatenatlas. Darstellung und Analyse der sozialen Situation in der Landeshauptstadt Stuttgart mit Daten aus dem Jahr 2009. Hrsg. Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt, 172 S.

7 Tabellen

Tabelle 2.1: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 1992

Jahr	Geförderte Wohnungen		Davon		
	insgesamt	Anteil am Wohnungsbestand insgesamt	Sozialmietwohnungen		Wohnungen im selbst genutzten Eigentum (noch gebunden) ¹
			insgesamt	Anteil am Wohnungsbestand insgesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
1992	23 221	8,5	21 889	8,0	1 332
1993	22 213	8,0	20 881	7,6	1 332
1994	19 635	7,1	18 300	6,6	1 335
1995	18 269	6,5	17 666	6,3	603
1996	16 333	5,8	15 533	5,5	800
1997	16 960	6,0	15 920	5,6	1 040
1998	17 801	6,2	17 288	6,0	513
1999	18 317	6,4	17 697	6,1	620
2000	18 433	6,4	17 871	6,2	562
2001	21 077	7,3	18 477	6,4	2 600
2002	20 633	7,1	18 111	6,2	2 522
2003	20 320	7,0	17 415	6,0	2 905
2004	20 576	7,0	17 544	6,0	3 032
2005	20 830	7,1	17 670	6,0	3 160
2006	20 872	7,1	17 624	6,0	3 248
2007	20 896	7,1	17 559	6,0	3 337
2008	20 502	6,9	17 334	5,9	3 168
2009	19 944	6,7	16 823	5,7	3 121
2010	19 618	6,6	16 722	5,6	2 896
2011	19 240	6,4	16 558	5,5	2 682
2012	18 945	6,3 ²	16 369	5,5 ²	2 576

¹ Bis 2000 nur öffentlich geförderte Wohnungen.

² Geschätzt: Zum Redaktionsschluss lag der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum 31.12.2012 nicht vor.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.2: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2001 nach Art der Förderung

Jahr	Geförderte Wohnungen						
	insgesamt	Davon					
		Sozialmietwohnungen			Wohnungen im selbst genutzten Eigentum		
		insgesamt	davon mit ...		insgesamt	davon mit ...	
	öffentlicher Förderung		sonstiger Förderung	öffentlicher Förderung		sonstiger Förderung	
Anzahl							
2001	21 077	18 477	15 107	3 370	2 600	591	2 009
2002	20 633	18 111	14 629	3 482	2 522	539	1 983
2003	20 320	17 415	14 000	3 415	2 905	539	2 366
2004	20 576	17 544	13 999	3 545	3 032	531	2 501
2005	20 830	17 670	13 888	3 782	3 160	516	2 644
2006	20 872	17 624	13 861	3 763	3 248	509	2 739
2007	20 896	17 559	13 803	3 756	3 337	494	2 843
2008	20 502	17 334	13 599	3 735	3 168	459	2 709
2009	19 944	16 823	13 161	3 662	3 121	444	2 677
2010	19 618	16 722	13 136	3 586	2 896	424	2 472
2011	19 240	16 558	13 040	3 518	2 682	404	2 278
2012	18 945	16 369	12 788	3 581	2 576	360	2 216

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.3: Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1987 nach Förderwegen

Jahr	Sozialmietwohnungen insgesamt	Davon			
		1. Förderweg	3. Förderweg	4. Förderweg	sonstige Förderungen ¹
Anzahl					
1987	33 500	33 500	-	-	-
1992	21 889	21 889	-	-	-
1993	20 881	20 826	55	-	-
1994	18 300	17 869	431	-	-
1995	17 666	17 060	606	-	-
1996	15 533	14 791	697	45	-
1997	15 920	14 972	895	53	-
1998	17 288	15 994	1 126	168	-
1999	17 697	15 970	1 171	556	-
2000	17 871	16 066	1 171	634	-
2001	18 477	15 107	1 171	857	1 342
2002	18 111	14 629	1 171	889	1 422
2003	17 415	14 000	1 024	1 107	1 284
2004	17 544	13 999	884	1 298	1 363
2005	17 670	13 888	644	1 642	1 496
2006	17 624	13 861	481	1 738	1 544
2007	17 559	13 803	384	2 022	1 350
2008	17 334	13 599	251	2 111	1 373
2009	16 823	13 161	55	2 271	1 336
2010	16 722	13 136	-	2 269	1 317
2011	16 558	13 040	-	2 170	1 348
2012	16 369	12 788	-	2 048	1 533
2017 ²	14 125	...	-

¹ Über Sonderprogramme und das Landewohnraumförderungsgesetz geförderte Mietwohnungen.

² Prognose: Jährlich werden im Durchschnitt 450 Wohneinheiten aus der Bindung fallen. Darin nicht enthalten sind Zugänge ab 2013.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.4: Beschreibung der Förderwege von Sozialmietwohnungen in Stuttgart

Förderweg	Darlehensart/ Bezeichnung	Förder- jahrgänge	Laufzeit der Bindung	Einkommensgrenze	Bezugsgröße für Einkommens- grenze (Stand 2012)	Wohnfläche	Besonderer Personenkreis	Mietpreisbindung
1. Förderweg	Öffentliche Baudarlehen/ A-Darlehen	Bis einschl. 1996	Bis zu 85 Jahre	§ 25 II. WoBaUG/ § 9 Abs. 2 WoFG/ § 30 Abs. 5 LWoFG und 1. EFVO	Starr 48 000 Euro	Alleinstehende bis 45 m ² , zwei Personen bis 60 m ² oder zwei Wohnräume. Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m ² oder einen weiteren Wohnraum.	-	Kostenmiete, ab 2009 Satzung nach § 32 LWoFG
				Wie 1. Förderweg				
3. Förderweg	MB 10 A 25 + B 10	Ab 1988	10 Jahre	Wie 1. Förderweg	Starr 48 000 Euro	Wie 1. Förderweg + 15 m ²	Senioren und Schwerbehinderte	Besondere Bestimmungen, feste Beträge mit Erhöhungsmöglichkeiten
		Ab 1990	25 Jahre	Wie 1. Förderweg + 60 %				
4. Förderweg	OS 10 OS 20	Ab 1994	10 Jahre	Wie 1. Förderweg + 40 % oder + 60 %	Starr 48 000 Euro	Wie 1. Förderweg	-	Besondere Bestimmungen, wie 3. Förderweg jedoch in Abhängigkeit zum Ein- kommen des Mieters
		Ab 2002 im Rahmen des WoFG	20 Jahre	Wie 1. Förderweg + 90 %				
Städtisches Programm für mittlere Einkommensbezieher	45 %ige Grundstücks- verbilligung	Ab 2003	20 Jahre	Wie 1. Förderweg + 90 %	Starr 48 000 Euro	Wie 1. Förderweg + 1 Zimmer + 15 m ²	-	Besondere Bestimmungen, feste Beträge mit Erhöhungsmöglichkeiten
		Ab 2008		§ 10 Abs. 3 LWoFG Eigentumsförderung + 25 %				
Förderung nach Landeswohnraum- förderungsgesetz (LWoFG)	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	Ab 2008	12 Jahre + 8 Jahre bei ergänzender städtischer Mitfinanzierung	§ 10 Abs. 3 LWoFG Abzug von 40 % der Bezugsgröße	Dynamisch 49 000 Euro	Alleinstehende bis zu 45 m ² mit bis zu zwei Wohnräumen, zwei Personen bis zu 60 m ² mit bis zu drei Wohnräumen.	Ehemalige Wohnungslose, Strafgefängene sowie Suchtkranke	Feste Mietsätze mit Erhöhungsmöglichkeiten
		Ab 2009	15 Jahre + 5 Jahre bei Belegungs- zuschuss Stadt	§ 10 Abs. 3 LWoFG Abzug von 25 % der Bezugsgröße				

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.5: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2001 nach Eigentümer

Jahr	Geförderte Wohnungen insgesamt	Davon			
		Sozialmietwohnungen nach Eigentümer			Wohnungen im selbst genutzten Eigentum (noch gebunden)
		SWSG ¹	ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen	sonstige Eigentümer ²	
Anzahl					
2001	21 077	7 857	9 078	1 542	2 600
2002	20 633	7 522	8 929	1 660	2 522
2003	20 320	7 335	8 536	1 544	2 905
2004	20 576	7 450	8 510	1 584	3 032
2005	20 830	7 586	8 477	1 607	3 160
2006	20 872	7 618	8 484	1 522	3 248
2007	20 896	7 707	8 391	1 461	3 337
2008	20 502	7 719	8 274	1 341	3 168
2009	19 944	7 631	7 820	1 372	3 121
2010	19 618	7 569	7 791	1 362	2 896
2011	19 240	7 507	7 993	1 058	2 682
2012	18 945	7 455	7 927	987	2 576

¹ Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH.

² Private Vermieter, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.6: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart am 31.12.2012 nach Art der Förderung und Eigentümer

Eigentümer	Geförderte Wohnungen insgesamt	Davon mit ...	
		öffentlicher Förderung	sonstiger Förderung
		Anzahl	
Sozialmietwohnungen	16 369	12 788	3 581
davon			
SWSG ¹	7 455	5 386	2 069
ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen	7 927	6 730	1 197
sonstige Eigentümer ²	987	672	315
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	2 576	360	2 216
Insgesamt	18 945	13 148	5 797

¹ Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH.

² Private Vermieter, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.7: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 2011 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Geförderte Wohnungen		Davon		
	insgesamt	Anteil am Wohnungsbestand insgesamt	Sozialmietwohnungen		Wohnungen im selbst genutzten Eigentum (noch gebunden)
			insgesamt	Anteil an den geförderten Wohnungen insgesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Mitte	523	4,4	512	97,9	11
Nord	927	7,1	876	94,5	50
Ost	1 028	4,1	955	92,9	74
Süd	569	2,4	450	79,1	119
West	581	2,1	534	91,9	46
Inneres Stadtgebiet	3 628	3,6	3 327	91,7	300
Bad Cannstatt	2 778	8,7	2 454	88,3	326
Botnang	481	7,1	437	90,9	42
Feuerbach	761	5,1	636	83,6	125
Mühlhausen	1 873	15,3	1 726	92,2	146
Münster	39	1,2	23	59,0	16
Stammheim	506	8,7	335	66,2	170
Untertürkheim	370	4,6	269	72,7	101
Weilimdorf	2 193	14,9	1 885	86,0	306
Zuffenhausen	1 772	10,3	1 429	80,6	345
Äußeres Stadtgebiet	10 773	9,4	9 194	85,3	1 577
Nord					
Birkach	196	6,0	168	85,7	28
Degerloch	207	2,3	172	83,1	34
Hedelfingen	233	4,8	199	85,4	33
Möhringen	670	4,3	553	82,5	117
Obertürkheim	363	8,4	299	82,4	66
Plieningen	369	5,6	299	81,0	72
Sillenbuch	872	7,1	804	92,2	69
Vaihingen	1 830	8,4	1 473	80,5	358
Wangen	99	2,2	70	70,7	28
Äußeres Stadtgebiet	4 839	5,9	4 037	83,4	805
Süd					
Äußeres Stadtgebiet	15 612	7,9	13 231	84,7	2 382
Stuttgart	19 240	6,4	16 558	86,1	2 682

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.8: Wohnungsbestand der SWSG (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH) in Stuttgart seit 2000

Jahr	Wohnungsbestand SWSG		
	insgesamt	davon	
		geförderte Wohnungen	frei finanzierte Wohnungen ¹
Anzahl			
2000	19 554	6 933	12 621
2001	19 540	7 857	11 683
2002	19 237	7 522	11 715
2003	18 824	7 335	11 489
2004	18 571	7 450	11 121
2005	18 272	7 586	10 686
2006	18 271	7 618	10 653
2007	18 199	7 707	10 492
2008	18 031	7 719	10 312
2009	17 903	7 631	10 272
2010	17 904	7 569	10 335
2011	17 988	7 507	10 481
2012	18 048	7 455	10 593

¹ Für einen Teil dieser Wohnungen steht der Landeshauptstadt Stuttgart ein vertragliches Belegungsrecht ohne Mietpreisbindung zu (vgl. Tabelle 2.9).

Quelle: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

203

Tabelle 2.9: Wohnungen mit Belegungsrechten in Stuttgart seit 2001

Jahr	Wohnungen mit Belegungsrechten			
	insgesamt	davon		Belegungsrechte anderer Eigentümer ¹
		Städtisches Belegungsrecht		
		mit Mietpreisbindung	ohne Mietpreisbindung	
Anzahl				
2001	26 501	13 619	8 358	4 524
2002	26 159	13 280	8 048	4 831
2003	25 623	13 014	8 208	4 401
2004	21 708	13 124	4 164	4 420
2005	21 667	12 845	3 997	4 825
2006	21 619	12 889	3 995	4 735
2007	21 474	13 212	3 915	4 347
2008	21 212	12 763	3 878	4 571
2009	20 623	12 843	3 800	3 980
2010	22 057	13 075	5 335	3 647
2011	22 917	12 949	6 359	3 609
2012	22 768	12 217	6 399	4 152

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

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.10: Wohnungsbelegungsrechte der Stadt Stuttgart seit 2001

Jahr	Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht							
	insgesamt	davon Wohnungen ...						
		... mit Mietpreisbindung				... ohne Mietpreisbindung		
		insgesamt	davon Eigentümer			insgesamt	davon Eigentümer	
			SWSG ¹	ehemals gemeinnützige Wohnungs- unternehmen	sonstige Eigentümer ²		Stadt Stuttgart	SWSG ^{1,3}
Anzahl								
2001	21 977	13 619	7 857	5 122	640	8 358	820	7 537
2002	21 328	13 280	7 522	5 121	637	8 048	832	7 216
2003	21 222	13 014	7 335	5 032	647	8 208	856	7 352
2004	17 306	13 124	7 450	5 026	648	4 182	846	3 336
2005	16 842	12 845	7 586	4 719	540	3 997	791	3 206
2006	16 884	12 889	7 618	4 608	663	3 995	800	3 195
2007	17 127	13 212	7 707	4 827	678	3 915	768	3 147
2008	16 641	12 763	7 719	4 436	608	3 878	784	3 094
2009	16 643	12 843	7 613	4 563	667	3 800	700	3 100
2010	18 410	13 075	7 569	4 857	649	5 335	663	4 672
2011	19 308	12 949	7 413	5 004	532	6 359	635	5 724
2012	18 616	12 217	7 349	4 343	525	6 399	601	5 798

¹ Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH. ² Private Vermieter, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen.

³ Der Landeshauptstadt steht über die förderrechtliche Bindungsfrist hinaus ein vertragliches Belegungsrecht zu. Die Laufzeit des vertraglichen Belegungsrechts wurde 2008 einheitlich auf 40 Jahre festgesetzt, beginnend mit der Bezugsfähigkeit der Wohnungen oder bei Wohnungsübertragung an die SWSG ab Vertragsbeginn.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.11: Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 2001

Jahr	Sozialmietwohnungen			
	insgesamt	davon ...		
		Städtisches Belegungsrecht (mit Mietpreisbindung)		Belegungsrechte anderer Eigentümer ¹
		insgesamt	Anteil	
Anzahl		%	Anzahl	
2001	18 477	13 619	73,7	4 858
2002	18 111	13 280	73,3	4 831
2003	17 415	13 014	74,7	4 401
2004	17 544	13 124	74,8	4 420
2005	17 670	12 845	72,7	4 825
2006	17 624	12 889	73,1	4 735
2007	17 559	13 212	75,2	4 347
2008	17 334	12 763	73,6	4 571
2009	16 823	12 843	76,3	3 980
2010	16 722	13 075	78,2	3 647
2011	16 558	12 949	78,2	3 609
2012	16 369	12 217	74,6	4 152

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

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.12: Bewilligte Wohnungen insgesamt in Stuttgart seit 1990 nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen und ergänzender städtischer Förderung

Jahr	Bewilligte Wohnungen insgesamt	Davon							
		Mietwohnungen				Wohnungen im selbst genutzten Eigentum			
		ins-gesamt	davon			ins-gesamt	davon		
			Sozialmietwohnungen		Mietwohnungen für mittlere Einkommens-bezieher ¹		Familienbau-programm ²	Preiswertes Wohn-eigentum ²	nur Landes-wohnraum-förderungs-programm
			ins-gesamt	darunter Mietwohnungen für besondere Bedarfsgruppen					
Anzahl									
1990	784	657	657	13	-	127	35	82	10
1991	826	746	746	1	-	80	18	24	38
1992	726	647	647	14	-	79	37	-	42
1993	1 126	1 046	1 046	15	-	80	24	56	-
1994	997	972	972	14	-	25	12	-	13
1995	1 488	1 388	1 388	15	-	100	16	68	16
1996	1 063	985	985	34	-	78	49	-	29
1997	846	502	502	8	-	344	87	257	-
1998	561	198	198	32	-	363	119	187	57
1999	329	145	145	10	-	184	128	51	5
2000	550	189	189	40	-	361	211	150	-
2001	663	285	285	8	-	378	199	179	-
2002	602	311	311	22	-	291	199	68	24
2003	752	520	435	64	85	232	146	86	-
2004	720	479	413	62	66	241	116	125	-
2005	609	419	349	10	70	190	142	48	-
2006	467	236	179	7	57	231	170	61	-
2007	436	151	96	11	55	285	146	139	-
2008	362	84	3	3	81	278	202	76	-
2009	416	180	139	25	41	236	192	44	-
2010	194	28	28	-	-	166	136	29	1
2011	224	102	85	-	17	122	102	20	-
2012	86	37	21	-	16	49	40	9	-

¹ Nur städtische Förderung.

² In Ergänzung zum Landeswohnraumförderungsprogramm.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.13: Fördermittel für bewilligte Mietwohnungen in Stuttgart seit 1990

Jahr	Fördermittel bewilligter Mietwohnungen					
	insgesamt		davon			
			Sozialmietwohnungen			Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (nur städtische Förderung)
	Landeswohnraumförderungsprogramm		städtische Förderung			
	Fördermittel des Landes	städtische Mitfinanzierung		Mio. Euro		
Wohnungen	Mio. Euro	Mio. Euro				
1990	657	41,4	34,6	-	6,8	-
1991	746	53,0	43,3	-	9,7	-
1992	647	52,3	52,3	-	-	-
1993	1 046	73,2	73,2	-	-	-
1994	972	68,2	68,2	-	-	-
1995	1 388	69,6	69,6	-	-	-
1996	985	55,1	55,1	-	-	-
1997	502	26,4	26,4	-	-	-
1998	198	11,1	11,1	-	-	-
1999	145	7,6	7,6	-	-	-
2000	189	6,4	6,4	-	-	-
2001	285	8,6	8,6	-	-	-
2002	311	23,6	12,5	11,1	-	-
2003	520	33,1	17,2	14,6	-	1,3
2004	479	34,4	16,7	16,8	-	0,9
2005	419	30,6	18,7	11,2	-	0,7
2006	236	21,2	12,3	8,2	-	0,7
2007	151	16,6	7,0	6,7	2,2	0,7
2008	84	2,3	0,3	1,1	-	0,9
2009	180	10,5	6,9	2,6	-	1,0
2010	28	2,6	2,3	0,3	-	-
2011	102	8,0	7,8	-	-	0,2
2012	37	2,4	0,9	1,1	-	0,4

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.14: Bewilligte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart seit 1990 nach Förderprogrammen

Jahr	Bewilligte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum							
	insgesamt	Davon						
		Förderprogramme der Stadt Stuttgart ¹					Preiswertes Wohneigentum	nur Landeswohnraumförderungsprogramm
		insgesamt	davon					
			Familienbauprogramm			Wohnungen im Bestand ²		
			insgesamt	davon				
Neubauwohnungen ²								
Anzahl								
1990	127	117	35	.	.	82	10	
1991	80	42	18	.	.	24	38	
1992	79	37	37	.	.	-	42	
1993	80	80	24	.	.	56	-	
1994	25	12	12	.	.	-	13	
1995	100	84	16	.	.	68	16	
1996	78	49	49	.	.	-	29	
1997	344	344	87	.	.	257	-	
1998	363	306	119	.	.	187	57	
1999	184	179	128	.	.	51	5	
2000	361	361	211	.	.	150	-	
2001	378	378	199	.	.	179	-	
2002	291	267	199	.	.	68	24	
2003	232	232	146	.	.	86	-	
2004	241	241	116	49	67	125	-	
2005	190	190	142	99	43	48	-	
2006	231	231	170	66	104	61	-	
2007	285	285	146	62	84	139	-	
2008	278	278	202	92	110	76	-	
2009	236	236	192	82	110	44	-	
2010	166	165	136	51	85	29	1	
2011	122	122	102	44	58	20	-	
2012	49	49	40	19	21	9	-	

¹ In Ergänzung zum Landeswohnraumförderungsprogramm.

² Erhebung erfolgt erst seit 2004.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Tabelle 2.15: Fördermittel für bewilligte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart seit 1990

Jahr	Fördermittel bewilligter Wohnungen im selbst genutzten Eigentum						
	insgesamt		Landeswohnraum- förderungsprogramm	davon			
				Ergänzende Förderung der Stadt Stuttgart			
	Wohnungen	Mio. Euro		insgesamt	davon		
Familienbau- programm			Preiswertes Wohneigentum				
		Mio. Euro					
1990	127	9,30	4,70	4,60	1,00	3,60	
1991	80	3,90	2,20	1,70	0,50	1,20	
1992	79	6,50	5,40	1,10	1,10	-	
1993	80	8,20	4,60	3,60	0,70	2,90	
1994	25	2,20	1,80	0,40	0,40	-	
1995	100	9,70	6,50	3,20	1,00	2,20	
1996	78	8,30	7,10	1,20	1,20	-	
1997	344	47,40	37,00	10,40	2,00	8,40	
1998	363	53,70	44,00	9,70	3,60	6,10	
1999	179	16,40	11,80	4,60	2,90	1,70	
2000	361	33,00	25,40	7,60	4,30	3,30	
2001	378	38,90	32,20	6,70	4,10	2,60	
2002	291	31,30	26,90	4,40	3,30	1,10	
2003	232	24,60	21,30	3,30	2,00	1,30	
2004	241	11,51	7,90	3,61	1,73	1,88	
2005	190	16,30	13,50	2,80	1,90	0,90	
2006	231	25,54	22,10	3,44	2,30	1,14	
2007	285	28,08	23,20	4,88	2,24	2,64	
2008	278	38,90	34,14	4,76	3,30	1,46	
2009	236	31,30	27,40	3,90	2,90	1,00	
2010	166	23,20	20,10	3,10	2,20	0,90	
2011	122	17,21	15,41	1,80	1,40	0,40	
2012	49	10,30	8,30	1,00	0,70	0,30	

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

208

Tabelle 2.16: Geplante Baumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau ab 2014 (Stand Dezember 2013)

Programm	Geplante Wohnungen	
	insgesamt	davon SIM
Sozialer Mietwohnungsbau	313	155
Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher	333	141
Preiswertes Wohneigentum		
- Reihenhäuser	122	-
- Eigentumswohnungen	215	142
Insgesamt	983	438

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 2.17: Kommunales Energiesparprogramm in Stuttgart seit 1998

Jahr	Eingegangene Anträge	Geförderte Wohnungen	Bewilligte Zuschüsse	Gesamtinvestitionen		CO ₂ -Einsparung		
				insgesamt	je geförderte Wohnung	jährlich	kumuliert	je 1 000 Euro Zuschüsse
	Anzahl	Mio. Euro	Euro	1 000 Tonnen	Tonnen			
1998-2001	624	1 341	4,3	20,7	15 436	5,00	10,30	1,16
2002	105	396	1,6	7,4	18 687	1,50	6,50	0,94
2003 ¹	179	360	1,0	6,8	18 889	1,65	8,15	1,65
2004	208	945	1,3	12,0	12 698	2,60	10,75	2,00
2005	280	922	1,5	16,5	17 896	2,80	13,55	1,87
2006 ¹	438	1 600	2,5	23,3	14 563	4,50	18,05	1,80
2007 ¹	369	1 555	2,5	29,4	18 907	4,50	22,55	1,80
2008	403	1 090	2,0	23,1	21 193	4,80	27,35	2,40
2009	522	1 442	2,9	30,7	21 290	5,50	32,85	1,90
2010 ¹	456	1 490	2,5	29,2	19 597	6,00	38,85	2,40
2011	323	1 029	1,1	21,0	20 408	4,60	43,45	4,18
2012 ¹	289	1 118	1,4	23,2	20 751	4,80	48,25	3,43
1998-2012	4 196	13 288	24,6	243,3	18 310	48,25	280,60	1,96

¹ Änderung der Richtlinien über die Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung (Kommunales Energiesparprogramm).

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

209

Tabelle 2.18: Beantragte und ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Stuttgart seit 2000

Jahr	Wohnberechtigungsscheine		Vorgemerkte Haushalte (31.12.)	Vermittelte Haushalte
	beantragt	ausgestellt		
	Anzahl			
2000	7 088	5 330	3 504	1 348
2001	7 417	5 786	3 676	1 150
2002	7 749	6 059	4 269	782
2003	7 599	5 954	3 652	941
2004	7 161	5 754	3 208	1 111
2005	7 144	5 514	3 015	1 141
2006	6 983	5 561	3 023	1 131
2007	6 977	5 996	3 225	1 370
2008	6 961	5 608	3 153	1 039
2009	7 227	6 094	3 211	1 152
2010	6 727	5 755	2 879	1 013
2011	6 565	5 326	2 834	948
2012	6 669	5 721	3 330	997

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.19: Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2003 nach Einstufung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien¹

Jahr	Haushalte insgesamt	allgemeine Vormerkungen	Davon				Modernisierung/Sanierung/Tausch
			Not- und Dringlichkeitsfälle		davon		
			insgesamt		Notfälle	Dringlichkeitsfälle	
			Anzahl	%	Anzahl		
2003	3 652	1 768	1 765	48,3	111	1 654	119
2004	3 208	1 445	1 665	51,9	107	1 558	98
2005	3 015	1 348	1 561	51,8	92	1 469	106
2006	3 023	1 307	1 636	54,1	99	1 537	80
2007	3 225	1 368	1 767	54,8	76	1 691	90
2008	3 153	1 337	1 757	55,7	60	1 697	59
2009	3 211	1 391	1 736	54,1	55	1 681	84
2010	2 879	1 375	1 448	50,3	45	1 403	56
2011	2 834	1 367	1 440	50,8	46	1 394	27
2012	3 330	1 519	1 768	53,1	43	1 725	43

¹ Siehe städtische Vormerk- und Belegungsrichtlinien vom 11.12.2009.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.20: Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße

Jahr	Haushalte insgesamt	Davon mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
		Anzahl				
2000	3 504	1 507	519	540	389	549
2001	3 676	1 464	606	600	487	519
2002	4 269	1 651	781	694	563	580
2003	3 652	1 492	687	609	374	490
2004	3 208	1 480	565	413	346	404
2005	3 015	1 537	512	319	295	352
2006	3 023	1 702	379	267	304	371
2007	3 225	1 890	412	226	311	386
2008	3 153	1 907	405	248	262	331
2009	3 211	1 995	419	236	216	345
2010	2 879	1 758	313	191	231	386
2011	2 834	1 597	407	190	268	372
2012	3 330	1 869	468	249	312	432

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.21: Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen

Jahr	Haushalte insgesamt	Davon							
		ältere Personen ¹	Schwerbehinderte		kinderreiche Familien ²	Allein-erziehende	schwängere Frauen	Aussiedler	sonstige Haushalte
			insgesamt	darunter Rollstuhlfahrer					
Anzahl									
2000	3 504	491	476	56	509	379	128	34	1 487
2001	3 676	462	510	47	585	432	153	51	1 483
2002	4 269	571	628	66	561	501	139	64	1 805
2003	3 652	492	546	47	478	433	105	54	1 544
2004	3 208	435	488	44	396	374	83	49	1 383
2005	3 015	449	459	43	363	297	64	18	1 365
2006	3 023	426	437	58	391	232	66	3	1 468
2007	3 225	508	499	68	388	221	59	3	1 547
2008	3 153	496	490	76	290	230	26	-	1 621
2009	3 211	547	527	79	321	200	25	-	1 591
2010	2 879	485	426	73	375	149	23	-	1 421
2011	2 834	528	471	67	360	190	21	-	1 264
2012	3 330	587	440	40	457	225	23	-	1 598

¹ 60 Jahre und älter.² Familien mit drei und mehr Kindern.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

211

Tabelle 2.22: Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Art des Einkommens

Jahr	Haushalte insgesamt	Davon mit ...							
		Arbeitslosengeld I und II ¹		Arbeitseinkommen und/oder Rente		Sozialhilfe ¹		sonstigen Einkünften	
		insgesamt	davon Haushalte mit EU-Staatsangehörigkeit ²	insgesamt	davon Haushalte mit EU-Staatsangehörigkeit ²	insgesamt	davon Haushalte mit EU-Staatsangehörigkeit ²	insgesamt	davon Haushalte mit EU-Staatsangehörigkeit ²
Anzahl									
2000	3 504	463	375	1 614	1 414	1 325	880	102	67
2001	3 676	445	228	2 110	912	1 000	540	121	114
2002	4 269	593	311	2 574	1 004	1 076	590	26	17
2003	3 652	654	362	1 720	784	1 103	618	175	102
2004	3 208	651	401	1 293	639	1 171	680	93	64
2005	3 015	1 465	998	995	536	416	247	139	85
2006	3 023	1 524	977	1 055	574	393	224	51	36
2007	3 225	1 548	1 116	1 119	728	410	271	148	87
2008	3 153	1 447	1 049	1 163	800	385	262	158	92
2009	3 211	1 564	1 104	1 095	754	414	270	138	87
2010	2 879	1 304	918	1 034	708	403	265	138	86
2011	2 834	1 179	830	1 139	785	380	255	136	79
2012	3 330	1 412	1 000	1 341	1 018	440	300	137	80

¹ Mit Inkrafttreten des Sozialgesetzbuch (SGB II) zum 24.12.2003 erhalten erwerbsfähige Hilfsbedürftige keine Sozialhilfe mehr sondern Arbeitslosengeld II. Nicht erwerbsfähige Hilfsbedürftige erhalten Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung).² Bis 2006 deutsche Haushalte.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.23: Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen

Jahr	Haushalte insgesamt	Davon							
		ältere Personen ¹	Schwerbehinderte		kinderreiche Familien ²	Allein-erziehende	schwängere Frauen	Aussiedler	sonstige Haushalte
			insgesamt	darunter Rollstuhlfahrer					
Anzahl									
2000	1 348	189	142	16	87	195	93	84	558
2001	1 150	183	132	12	81	136	37	63	518
2002	782	144	94	13	66	93	44	60	281
2003	941	178	123	11	108	137	44	80	271
2004	1 111	182	115	14	98	169	58	63	426
2005	1 141	159	106	9	94	166	61	52	503
2006	1 131	183	129	13	113	180	56	24	446
2007	1 370	232	115	13	130	203	49	1	640
2008	1 039	172	115	7	80	139	42	1	490
2009	1 152	168	140	17	106	177	31	-	530
2010	1 013	155	115	9	74	138	33	-	498
2011	948	152	110	14	77	116	17	-	476
2012	997	158	102	17	69	132	18	2	516

¹ 60 Jahre und älter.² Familien mit drei und mehr Kindern.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

212

Tabelle 2.24: Durchschnittliche Wartezeit für die Wohnungsvermittlung in Stuttgart seit 2003 nach Haushaltsgröße

Jahr	Haushalte mit ... Personen			
	1	2	3	4 und mehr
	Anzahl Monate			
EU-Staatsangehörige¹				
2003	16	8	10	10
2004	15	7	9	11
2005	15	7	6	7
2006	17	7	6	9
2007	15	5	5	8
2008	17	6	4	10
2009	15	5	5	9
2010	19	5	5	9
2011	16	6	4	8
2012	15	6	4	9
Nicht-EU-Staatsangehörige				
2003	17	15	16	18
2004	22	11	14	18
2005	17	11	12	14
2006	16	8	10	13
2007	19	7	6	12
2008	18	6	5	12
2009	22	7	5	12
2010	18	6	7	12
2011	19	6	7	12
2012	14	6	7	12

¹ Bis 2006 deutsche Haushalte.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KömunIS

Tabelle 2.25: Wohnungsvermittlungen nach Eigentümer der Sozialmietwohnung in Stuttgart seit 2003

Jahr	Vermittelte Wohnungen insgesamt	Davon vermietet durch ..			
		SWSG und Stadt Stuttgart		sonstige Eigentümer ¹	
		insgesamt	darunter an EU-Staatsbürger	insgesamt	darunter an EU-Staatsbürger
Anzahl					
2003	941	551	457	390	339
2004	1 111	681	483	430	291
2005	1 141	651	473	490	388
2006	1 131	681	414	450	352
2007	1 370	938	671	432	307
2008	1 039	682	462	357	267
2009	1 152	618	447	534	394
2010	1 013	703	528	310	220
2011	948	635	453	313	224
2012	997	607	449	390	262

¹ Wohnungsunternehmen, Kirchen und private Vermieter.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.26: Mietobergrenzen SGB II und SGB XII in Stuttgart 2013/2014

Haushaltsgröße	Anrechenbare Wohnfläche	Maßgebende Größenklasse nach Mietspiegel	Oberer Wert Mietspiegel	Mietobergrenze 2013/2014	Mietobergrenze 2011/2012	Veränderung
	m ²		Euro/m ²	Euro		%
1 Person	45	40 bis unter 50	8,90	400,50	378,00	+ 6,0
2 Personen	60	50 bis unter 60	8,50	510,00	480,00	+ 6,3
3 Personen	75	70 und mehr	7,90	592,50	555,00	+ 6,8
4 Personen	90	70 und mehr	7,90	711,00	666,00	+ 6,8
5 Personen	125	70 und mehr	7,90	829,50	777,00	+ 6,8
Jede weitere Person	+ 15	-	7,90	118,50	111,00	+ 6,8

Einstufung der Wohnung laut Mietspiegel:

- Baujahr vor 1975
- einfache Ausstattung
- durchschnittliche Lage
- Größenklasse wie oben angegeben.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Jobcenter, Sozialamt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.27: Empfänger von Grundsicherung (SGB II und SGB XII) in Stuttgart seit 2005 und in den Stadtbezirken 2011

Jahr	Empfänger von Grundsicherung		Davon Grundsicherung ...				
			für Arbeitssuchende (SGB II)			im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) ³	
	insgesamt	je 1000 Einwohner ¹	Bedarfs-gemein-schaften	Empfänger insgesamt	davon Empfänger		Empfänger
					Arbeitslosen-geld II	Sozialgeld ²	
Stuttgart insgesamt							
2005	45 334	81	22 565	39 580	28 678	10 902	5 754
2006	47 704	86	22 146	41 585	29 759	11 826	6 119
2007	47 511	85	21 697	41 251	29 348	11 903	6 260
2008	46 044	82	20 883	39 484	28 119	11 365	6 560
2009	48 522	86	22 588	42 098	30 235	11 863	6 424
2010	47 531	84	22 082	40 852	29 348	11 504	6 679
2011	44 868	78	20 508	37 775	27 068	10 707	7 093
Stadtbezirk							
Stadtbezirke 2011							
Mitte	1 938	91	1 105	1 617	1 330	287	321
Nord	1 686	68	822	1 489	1 024	465	197
Ost	4 465	97	2 151	3 814	2 747	1 067	651
Süd	2 962	70	1 533	2 456	1 891	565	506
West	2 967	60	1 483	2 410	1 828	582	557
Inneres Stadtgebiet	14 018	76	7 094	11 786	8 820	2 966	2 232
Bad Cannstatt	7 410	111	3 377	6 540	4 589	1 951	870
Birkach	324	50	131	265	177	88	59
Botnang	905	71	359	746	498	248	159
Degerloch	574	36	247	459	330	129	115
Feuerbach	1 818	66	809	1 492	1 062	430	326
Hedelfingen	675	74	317	588	407	181	87
Möhringen	1 490	50	660	1 232	891	341	258
Mühlhausen	2 582	102	1 008	2 134	1 477	657	448
Münster	502	80	256	423	315	108	79
Obertürkheim	683	85	323	611	421	190	72
Plieningen	711	57	290	607	393	214	104
Sillenbuch	1 333	58	522	1 099	772	327	234
Stammheim	757	65	351	644	466	178	113
Untertürkheim	1 158	73	541	998	697	301	160
Vaihingen	1 985	46	895	1 717	1 208	509	268
Wangen	928	110	460	813	584	229	115
Weilimdorf	2 543	83	1 035	2 194	1 474	720	349
Zuffenhausen	3 818	107	1 766	3 315	2 406	909	503
Äußeres Stadtgebiet	30 196	78	13 347	25 877	18 167	7 710	4 319
nicht zuzuordnen	171	.	67	112	81	31	59
Stuttgart	44 385	77	20 508	37 775	27 068	10 707	6 610

¹ Bezogen auf den Hauptwohnsitz.² Überwiegend Kinder unter 15 Jahren.³ Differenz der Empfängerzahl zwischen Gesamtstadt und Stadtbezirken.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Landeshauptstadt Stuttgart, Sozialamt

Tabelle 2.28: Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften von Grundsicherung (SGB II) und von Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2011/2012

Haushaltsform der Bedarfsgemeinschaft	Leistungsempfänger SGB II in Mietwohnungen (Dezember 2011)			Mieterhaushalte insgesamt in Stuttgart (April 2012)	
	Anzahl Fälle	Wohnungsfläche (m ²)	Kaltmiete je m ² (kalt)	Wohnungsfläche (m ²)	Kaltmiete je m ²
Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren	10 299	49	6,82	63	7,99
Paar ohne Kinder, ältester Partner unter 65 Jahren	2 195	67	6,41	80	7,73
Paar mit 1 Kind	1 121	73	6,60	87	7,37
Paar mit 2 Kinder	1 120	76	6,72	92	6,95
Paar mit 3 und mehr Kinder	751	86	6,66	102	6,78
Alleinerziehende mit 1 Kind	2 022	63	6,62	77	6,68
Alleinerziehende mit 2 und mehr Kindern	1 567	77	6,53	80	7,56
Insgesamt	19 075	59	6,68	72	7,48

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt (Wohnungsmarktbefragung 2012)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.29: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005 nach Wohngeldanspruch und gezahlten Wohngeldbeträgen

Jahr	Wohngeldempfänger ¹			Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Empfänger			Gezahlte Wohngeldbeträge ²		
	insgesamt	davon mit		insgesamt	davon mit		insgesamt	davon mit	
		Miet- zuschuss	Lasten- zuschuss		Miet- zuschuss	Lasten- zuschuss		Miet- zuschuss	Lasten- zuschuss
	Anzahl			Euro			1 000 Euro		
2005	3 996	3 886	110	104	103	124	6 489	6 296	194
2006	3 448	3 340	108	104	103	141	6 841	6 633	208
2007	3 198	3 116	82	103	102	128	6 064	5 877	187
2008	2 759	2 687	72	105	104	141	4 053	3 894	159
2009	4 752	4 605	147	159	158	187	9 256	8 939	317
2010	4 882	4 708	174	159	158	196	10 136	9 673	463
2011	4 375	4 224	151	150	148	192	9 058	8 647	411

¹ Am 31. Dezember einschließlich rückwirkender Bewilligungen aus Folgequartal.² Kassenbuchungen der Bewilligungsstellen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.30: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005 nach sozialer Stellung

Jahr	Wohngeldempfänger ¹										
	ins-gesamt	davon									
		Erwerbstätige						Arbeits-lose	Nichterwerbspersonen		
		ins-gesamt	davon						ins-gesamt	davon	
	Selbst-ständige	Beamte/-innen	Ange-stellte	Arbeiter/-innen		Rentner/-innen und Pensionäre	Studenten/-innen	Sonstige			
Anzahl											
2005	3 996	1 535	144	8	445	938	407	2 054	1 556	287	211
2006	3 448	1 359	120	11	387	841	246	1 843	1 463	204	176
2007	3 198	1 215	95	3	346	771	209	1 774	1 396	223	155
2008	2 759	1 033	82	4	297	650	168	1 558	1 207	197	154
2009	4 752	1 693	111	8	605	969	500	2 559	1 959	331	269
2010	4 882	1 838	130	9	668	1 031	370	2 674	2 018	399	257
2011	4 375	1 659	106	9	615	929	255	2 461	1 845	369	247

¹ Am 31. Dezember einschließlich rückwirkende Bewilligungen aus Folgequartal.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

216

Tabelle 2.31: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005 nach der Höhe des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldanspruchs

Jahr	Wohngeldempfänger ¹								
	ins-gesamt	davon mit monatlichem Wohngeld von ... Euro							Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch je Empfänger
		unter 50	50 bis unter 100	100 bis unter 150	150 bis unter 200	200 bis unter 250	250 bis unter 300	300 oder mehr	
		Anzahl							
									Euro
2005	3 996	1 089	1 292	710	422	247	124	112	104
2006	3 448	918	1 082	686	371	190	111	90	104
2007	3 198	837	1 038	636	356	191	63	77	103
2008	2 759	723	859	554	305	169	67	82	105
2009	4 752	575	1 095	977	706	553	336	510	159
2010	4 882	601	1 135	997	695	559	369	526	159
2011	4 375	665	1 035	882	630	429	327	407	150

¹ Am 31. Dezember einschließlich rückwirkende Bewilligungen aus Folgequartal.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Tabelle 2.32: Indikatoren zum Wohngeld in ausgewählten Stadt- und Landkreisen in Baden-Württemberg am 31.12.2011

Stadtkreis (SK) oder Landkreis (LK)	Wohngeldempfänger ¹	Gezahlte Wohngeldbeträge ²	Durchschnittl. monatliches Gesamteinkommen ³	Durchschnittl. monatlicher Wohngeldanspruch	Durchschnittl. Quadratmetermiete/-belastung ⁴
	je 1 000 Einwohner ⁵	Euro je Einwohner ⁵	Euro		
SK Stuttgart	7	15	901	150	8,74
LK Böblingen	5	11	1 006	147	8,07
LK Esslingen	5	10	938	140	7,64
LK Göppingen	6	13	869	122	6,86
LK Ludwigsburg	5	11	968	148	7,55
LK Rems-Murr-Kreis	6	12	901	139	7,93
SK Heilbronn	11	31	857	148	7,37
SK Baden-Baden	10	25	796	141	7,90
SK Karlsruhe	9	20	820	125	7,53
SK Heidelberg	11	23	704	148	8,04
SK Mannheim	12	35	856	146	7,61
SK Pforzheim	14	26	864	139	7,28
SK Freiburg im Breisgau	13	28	833	151	8,22
SK Ulm	8	20	836	121	7,42
Baden-Württemberg	7	15	859	131	7,22

Stadtkreis (SK) oder Landkreis (LK)	Durchschnittliche monatliche Wohnkostenbelastung der Empfänger von Wohngeld				Durchschnittl. Wohnfläche	Mietüberschreitungsrate ⁶
	vor Wohngeld		nach Wohngeld			
	insgesamt	Anteil am monatlichen Gesamteinkommen	insgesamt	Anteil am monatlichen Gesamteinkommen		
	Euro	%	Euro	%		
SK Stuttgart	474	52,6	324	36,0	54	3,5
LK Böblingen	512	50,9	365	36,3	63	5,6
LK Esslingen	476	50,7	336	35,8	62	6,3
LK Göppingen	419	48,2	297	34,2	61	4,5
LK Ludwigsburg	491	50,7	343	35,4	65	5,6
LK Rems-Murr-Kreis	460	51,1	321	35,6	58	5,7
SK Heilbronn	440	51,3	292	34,1	60	3,7
SK Baden-Baden	436	54,8	295	37,1	55	5,7
SK Karlsruhe	415	50,6	290	35,4	55	5,7
SK Heidelberg	407	57,8	259	36,8	51	5,8
SK Mannheim	439	51,3	293	34,2	58	3,1
SK Pforzheim	423	49,0	283	32,8	58	4,3
SK Freiburg im Breisgau	458	55,0	307	36,9	56	6,1
SK Ulm	389	46,5	268	32,1	52	4,6
Baden-Württemberg	430	50,1	299	34,8	60	5,6

¹ Am 31. Dezember einschließlich rückwirkende Bewilligungen aus Folgequartal.² Kassenbuchungen der Bewilligungsstellen im Kalenerjahr 2011.³ Zwölfter Teil des nach den §§ 14 bis 18 WoGG ermittelten Einkommens aller zu berücksichtigenden Haushaltmitglieder.⁴ Errechnet aus der tatsächlichen monatlichen Miete/Belastung, d. h. einschließlich Umlagen, Zuschläge, Vergütungen, Belastungen aus Kapitaldienst und Bewirtschaftung des Wohnraums.⁵ Einwohner am 30. September 2011 - amtliche Einwohnerzahl.⁶ Anteil, um den die tatsächliche Miete die berücksichtigungsfähige Miete überschreitet.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

8 Verzeichnisse

Teil II

Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart

Abbildung 2.1:	Wohnungsbestand in Stuttgart 2011 nach Eigentum und Miete	155
Abbildung 2.2:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 1991	155
Abbildung 2.3:	Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1992 nach Förderwegen	156
Abbildung 2.4:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 2012 nach Eigentümer	157
Abbildung 2.5:	Wohnungsbestand der SWSG in Stuttgart seit 2000	159
Abbildung 2.6:	Größenstruktur des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2012	160
Abbildung 2.7:	Mietengefüge des Wohnungsbestandes der SWSG in Stuttgart 2012	160
Abbildung 2.8:	Wohnungsbelegungsrechte in der Stadt Stuttgart seit 2001	161
Abbildung 2.9:	Entwicklung der Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen mit städtischer Belegung in Stuttgart seit 2001	162
Abbildung 2.10:	Bewilligungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm in den Stadtkreisen in Baden-Württemberg 1990 bis 2011	163
Abbildung 2.11:	Programme der Wohnbauförderung im Überblick	165
Abbildung 2.12:	Bewilligte Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau insgesamt und Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Stuttgart seit 1995	166
Abbildung 2.13:	Bewilligung allgemeiner Sozialmietwohnungen und geförderte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart seit 2000	166
Abbildung 2.14:	Fördermittel für Sozialmietwohnungen nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen einschließlich städtischer Mitfinanzierung in Stuttgart seit 1995	167
Abbildung 2.15:	Anteil bewilligter Wohnungen im selbst genutzten Eigentum an den Bewilligungen insgesamt in Stuttgart seit 1990	168
Abbildung 2.16:	Bewilligte Wohnungen im Familienbauprogramm und im Programm Preiswertes Wohneigentum in Stuttgart seit 2000	169
Abbildung 2.17:	Bewilligte Wohnungen im Familienbauprogramm nach Art der Baumaßnahme in Stuttgart seit 2004	169
Abbildung 2.18:	Geplante Baumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau in Stuttgart ab 2014	170
Abbildung 2.19:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Gesamtinvestitionen und Förderzuschüsse	171
Abbildung 2.20:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Gesamtinvestitionen und jährliche CO ₂ -Einsparung	172
Abbildung 2.21:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: Kumulierte CO ₂ -Einsparung	172

Abbildung 2.22:	Energetische Gebäudesanierung nach dem Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart seit 1998: CO ₂ -Einsparung je 1000 Euro Förderzuschüsse	173
Abbildung 2.23:	Wohnberechtigungsscheine, Vormerkungen und Vermittlungen von Haushalten im Überblick in Stuttgart 2001 bis 2012	185
Abbildung 2.24:	Haushalte in der Vormerkdatei der Stadt Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße	186
Abbildung 2.25:	Haushalte in der Vormerkdatei der Stadt Stuttgart 2012 nach Haushaltsgröße	187
Abbildung 2.26:	Haushalte in der Vormerkdatei der Stadt Stuttgart 2012 nach Zielgruppen	187
Abbildung 2.27:	Wohnungsvermittlungen in Stuttgart 2012 nach Zielgruppen	188
Abbildung 2.28:	Anteil vermittelter Haushalte an den vorgemerkten Haushalten in Stuttgart 2001 bis 2012 nach Zielgruppen	189
Abbildung 2.29:	Durchschnittliche Wartezeit bei der Vermittlung einer Wohnung in Stuttgart 2003 bis 2012 nach Haushaltsgröße und EU-Staatsangehörigkeit	189
Abbildung 2.30:	Wohnsituation von SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Vergleich zu den Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2011	192
Abbildung 2.31:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005	193
Abbildung 2.32:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2011 nach sozialer Stellung	194
Abbildung 2.33:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld und gezahlte Wohngeldbeträge in den Stadtkreisen 2011	195
Abbildung 2.34:	Durchschnittliche Wohnfläche und durchschnittliche Quadratmetermiete/-belastung in den Stadtkreisen 2011	196

Teil II

Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart

Tabelle 2.1:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 1992	198
Tabelle 2.2:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2001 nach Art der Förderung	198
Tabelle 2.3:	Bestand an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 1987 nach Förderwegen	199
Tabelle 2.4:	Beschreibung der Förderwege von Sozialmietwohnungen in Stuttgart	200
Tabelle 2.5:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2001 nach Eigentümer	201
Tabelle 2.6:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart am 31.12.2012 nach Art der Förderung und Eigentümer	201
Tabelle 2.7:	Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 2011 nach Stadtbezirken	202
Tabelle 2.8:	Wohnungsbestand der SWSG (Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH) in Stuttgart seit 2000	203
Tabelle 2.9:	Wohnungen mit Belegungsrechten in Stuttgart seit 2001	203
Tabelle 2.10:	Wohnungsbelegungsrechte der Stadt Stuttgart seit 2001	204
Tabelle 2.11:	Belegungsrechte an Sozialmietwohnungen in Stuttgart seit 2001	204
Tabelle 2.12:	Bewilligte Wohnungen insgesamt in Stuttgart seit 1990 nach den Landeswohnraumförderungsprogrammen und ergänzender städtischer Förderung	205
Tabelle 2.13:	Fördermittel für bewilligte Mietwohnungen in Stuttgart seit 1990	206
Tabelle 2.14:	Bewilligte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart seit 1990 nach Förderungsprogrammen	207
Tabelle 2.15:	Fördermittel für bewilligte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart seit 1990	208
Tabelle 2.16:	Geplante Baumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau ab 2014	208
Tabelle 2.17:	Kommunales Energiesparprogramm in Stuttgart seit 1998	209
Tabelle 2.18:	Beantragte und ausgestellte Wohnberechtigungsscheine in Stuttgart seit 2000	209
Tabelle 2.19:	Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2003 nach Einstufung der Vormerk- und Belegungsrichtlinien	210
Tabelle 2.20:	Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Haushaltsgröße	210
Tabelle 2.21:	Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen	211
Tabelle 2.22:	Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei in Stuttgart seit 2000 nach Art des Einkommens	211
Tabelle 2.23:	Wohnungsvermittlungen in Stuttgart seit 2000 nach Zielgruppen	212

Tabelle 2.24:	Durchschnittliche Wartezeit für die Wohnungsvermittlung in Stuttgart seit 2003 nach Haushaltgröße	212
Tabelle 2.25:	Wohnungsvermittlungen nach Eigentümer der Sozialmietwohnung in Stuttgart seit 2003	213
Tabelle 2.26:	Mietobergrenzen SGB II und SGB XII in Stuttgart 2013/2014	213
Tabelle 2.27:	Empfänger von Grundsicherung (SGB II und SGB XII) in Stuttgart seit 2005 und in den Stadtbezirken 2011	214
Tabelle 2.28:	Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften von Grundsicherung (SGB II) und von Mieterhaushalten insgesamt in Stuttgart 2011/2012	215
Tabelle 2.29:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005 nach Wohngeldanspruch und gezahlten Wohngeldbeträgen	215
Tabelle 2.30:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005 nach sozialer Stellung	216
Tabelle 2.31:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart seit 2005 nach der Höhe des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldanspruchs	216
Tabelle 2.32:	Indikatoren zum Wohngeld in ausgewählten Stadt- und Landkreisen in Baden-Württemberg am 31.12.2011	217

Teil II
Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart

Karte 2.1:	Sozialmietwohnungen in Stuttgart 2011	158
Karte 2.2:	Geförderte Wohnungen im selbst genutzten Eigentum in Stuttgart 2011	158
Karte 2.3:	Empfänger von Grundsicherung nach Sozialgesetzbuch II und XII in Stuttgart 2011	191
Karte 2.4:	Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Stuttgart 2011 nach Stadtbezirken	194

Abgang von Gebäuden und Gebäudeteilen

Unter Abgang ist der Totalabgang (Verminderung der physischen Bausubstanz) und der Abgang durch Nutzungsänderungen zu verstehen. Erfasst werden ganze Gebäude und Gebäudeteile.

Baumaßnahmen

Baumaßnahmen umfassen die Neuerrichtung eines Gebäudes (Neubau) und die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wird der Zustand des Gebäudes vor und nach der Baumaßnahme erfasst. Der Saldo kann dadurch auch negative Werte annehmen (z. B. Verminderung der Zahl der Wohnräume durch Umbau).

Bautätigkeit

Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungs- und zustimmungspflichtigen sowie nach der Baufreistellungsverordnung Kenntnissgabe pflichtige Baumaßnahmen und auf Abgänge im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder der Nutzung entzogen wird. Erfasst werden Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Abgänge sowie der Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben).

Bedarfsgemeinschaft

Personenverband, für den ein Entstehen füreinander in finanziellen Notsituationen gesetzlich verankert ist und dessen Gesamteinkommen bei der Beurteilung der Hilfsbedürftigkeit zugrunde gelegt wird.

Belegungsrecht

Die Stadt hat das Recht, Vermietern von geförderten und belegungsgebundenen Wohnungen fünf in der Wohnungsvormerkdatei registrierte Haushalte vorzuschlagen, bei Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte sind es zehn Vorschläge. Im Einzelfall behält sich die Stadt einen Einzelvorschlag vor. Das städtische Belegungsrecht kann sich neben der Auswahl des Mieters auch auf die Festlegung oder Bindung des Mietpreises beziehen.

Einkommengrenzen

Die Einkommengrenzen für öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen bis zum Förderjahr 2007 sind auf Seite 185 aufgeführt.

Einkommengrenzen für die verschiedenen anderen Programme der Wohnbauförderung (Familienbauprogramm, Preiswertes Wohneigentum, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) sind unter www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung abrufbar.

Einwohner je Wohnung

Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung je Wohnung. Dieser Indikator wird auch häufig als Belegungsdichte bezeichnet.

Förderwege

Der 1. Förderweg entspricht der öffentlichen Wohnraumförderung. Sehr günstige und langfristige Wohnraumfördermittel werden zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum für „breite Schichten der Bevölkerung“ zur Verfügung gestellt.

Der 3. Förderweg oder auch „vereinbarte Förderung“ ist unter die sonstige Wohnraumförderung einzuordnen.

Der 4. Förderweg stellt eine einkommensorientierte Mietwohnraumförderung dar. Er besteht aus einer kombinierten Objekt-/Subjektförderung in Form einer Baufinanzierung von Bund, Land und Stadt sowie monatlichen Mietzuschüssen der Stadt (kein Wohngeld), deren Höhe vom Einkommen des Mieterhaushalts abhängig ist. Im Gegenzug erhält die Stadt ein Belegungsrecht an der geförderten Mietwohnung.

Gebäude- und Wohnungsbestand

Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen wird zwischen den Gebäude- und Wohnungszählungen durch die Fortschreibung der Bautätigkeit (Fertigstellungen und Abgänge) ermittelt. Die laufende Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes basiert derzeit auf der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) vom 25.5.1987. Nach Vorliegen der Ergebnisse des Zensus 2011 wird sich die Fortschreibungsbasis ändern. Seit 1987 werden in der Fortschreibung des Wohngebäudebestandes Wohnheime nicht berücksichtigt.

Gentrifizierung (Gentrifikation)

Soziale Aufwertung von Wohngebieten durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Durch steigende Mieten oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden einkommensschwächere Bevölkerungsschichten verdrängt.

Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

Das LWoFG trat im Rahmen der Umsetzung der Förderalismusreform im Wohnungswesen im Januar 2008 in Kraft. Dieses Gesetz regelt die sozial orientierte Förderung der Schaffung, Ertüchtigung und des Erwerbs von Wohnraum, die Gestaltung des Wohnumfeldes, der Verbreitung barrierefreien und barrierearmen Wohnraums sowie die Unterstützung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen.

Die Zielgruppen der Mietwohnraumförderung sind ausschließlich Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (soziale Wohnraumförderung).

Landeswohnraumförderungsprogramm

In jährlichen vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg herausgegebenen (sogenannten) Wohnraumförderungsprogrammen werden der Verfügungsrahmen und die Programminhalte festgelegt, und eine Förderbilanz vorgelegt.

Miete

Der Mikrozensus definiert Nettokaltmiete (häufig auch Nettomiete, Grundmiete) als den monatlichen Betrag, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohnung zum Zeitpunkt der Zählung vereinbart war.

Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten zusammen.

Als kalte Nebenkosten werden die monatlich aufzuwendenden Betriebskosten für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und Hausverwaltung, öffentliche Lasten, z. B. Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistungen für die Gartenpflege bezeichnet.

Warme Nebenkosten sind Kosten bzw. Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme etc.

Die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten ergeben zusammen die Bruttowarmmiete.

Mietbelastung

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.

Mietpreisbindung

Im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung besteht die Möglichkeit höchstzulässige Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten verbindlich festzulegen.

Nichtwohngebäude

Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche zu mehr als der Hälfte Nichtwohnzwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden zählen auch Anstaltsgebäude, Schulen oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Öffentliche Wohnraumförderung

Als „öffentlich gefördert“ im Sinne von § 6 II. WoBauG gelten Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 fertig gestellt und für die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Mittel öffentlicher Haushalte bewilligt worden sind. Diese Mittel müssen für allgemeine Zwecke des sozialen Wohnungsbaus (einschließlich Flüchtlingswohnungsbau) bereitgestellt sein.

Die Wohnungsbauförderung ist eine Aufgabe der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden). Der Fördergeber bestimmt, ob es sich bei der Gewährung um öffentliche Mittel wie Baudarlehen, Baukostenzuschüsse, Aufwendungszuschüsse, Zinszuschüsse handelt und die geförderte Wohnung die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erhält. Die Förderung wird auf Antrag von der zuständigen Stelle gewährt. Für die Dauer der öffentlichen Förderung sind die für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz einzuhalten. Bindungen werden auch durch einen Eigentümerwechsel nicht berührt.

Nach dem zum 1.1.2002 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gibt es keine öffentliche Förderung mehr.

Soziale Stadt

Das von Bund und Land geförderte Städtebauförderungsprogramm unterstützt Kommunen bei der schwierigen Aufgabe, einer drohenden „Abwärtsspirale“ in diesen benachteiligten Stadt- und Ortsteilen entgegenzuwirken, eine Stabilisierung und Aufwertung zu erreichen und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern.

Städtische Wohnraumförderungsprogramme

Die kommunale Förderung umfasst die Bereitstellung von Baugrundstücken (Erbbaurechte), den verbilligten Verkauf von Grundstücken oder die Übernahme der Spitzenfinanzierung (Mitfinanzierung/Zuschüsse).

Aktuell bestehen folgende städtische Förderprogramme:

- Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)
Rein Städtisches Programm seit 2003 – ohne Landesfördermittel – mit der Zielsetzung, der Wohnungsknappheit auch für mittlere Einkommensgruppen entgegenzuwirken und damit die Lücke zwischen dem sozialen Mietwohnungsbau und dem frei finanzierten Wohnungsbau zu schließen.
- Familienbauprogramm (selbst genutztes Wohneigentum, Neubau oder Bestand)
Gewährung erweiterter einkommensabhängiger und von der Anzahl der Kinder abhängiger Baukosten- oder Zinszuschüsse für Neubau- oder Bestandserwerb. Kumulierbar mit der Landesförderung. Es gelten abweichend von der Landesförderung höhere Einkommensgrenzen.
- Preiswertes Wohneigentum (PWE) (selbst genutztes Wohneigentum, Neubau)
Bau günstiger Reihen-/Doppelhäuser und familiengerechter Eigentumswohnungen auf verbilligten städtischen Baugrundstücken durch von der Stadt ausgewählte Bauträger. Kumulierbar mit der Landesförderung

- **Energiesparprogramm für private Wohngebäude**
Ein im Zuge des Klimaschutzkonzepts Stuttgart (KLIKS) 1998 eingeführtes Förderprogramm zur energetischen Sanierung in privaten Wohngebäuden.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Städtebauliches Konzept zur Förderung urbanen Wohnens und Sicherung städtebaulicher Qualitäten durch eine sozialgerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung. Die beiden Hauptkonditionen von SIM sind:

- a) Sicherung von 20 Prozent der neu geschaffenen Geschossflächen für die Wohnbauförderung.
- b) Sicherung eines Wohnanteils von mindestens 20 Prozent bei allen Bauvorhaben im Bereich der Stuttgarter City, der Stadtteilzentren und an sonstigen geeigneten Standorten. Ab einer Größe von 20 Wohneinheiten sind wiederum 20 Prozent zugunsten des geförderten Wohnungsbaus zu verwenden.

Umbau- und Ausbaquote

Anteil der fertig gestellten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Umbau und Ausbau) an den fertig gestellten Wohnungen insgesamt.

„urbanWohnen“

Sektorales Entwicklungskonzept im Rahmen des vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart 2004 beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes (STEK). Ziel ist die planerische Steuerung der Wohnungsversorgung unter qualitativen und quantitativen Aspekten im Zeithorizont 2020.

Wohnberechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein (WB) wird auf Antrag vom Amt für Liegenschaften und Wohnen ausgestellt, wenn das Einkommen aller zum Haushalt zählenden Familienangehörigen die maßgeblichen Einkommensgrenzen (siehe oben) nicht überschreitet. Im Wohnberechtigungsschein wird auch die angemessene Wohnungsgröße für den Haushalt angegeben und ggf. die Zugehörigkeit zu bestimmten Zielgruppen (z. B. kinderreiche Familie, Rollstuhlfahrer) bescheinigt. Ein Vermieter darf eine Sozialmietwohnung nur an einen Haushalt vermieten, der einen gültigen WB vorweisen kann und die Wohnung die angemessene Wohnungsgröße nicht überschreitet.

Wohneigentümerquote

Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an den Wohnungen insgesamt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche von Wohnungen ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehört die Fläche von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bäder und dgl.) innerhalb der Wohnung. Nicht gezählt werden die Flächen der Zubehörräume (z. B. Keller, Waschküchen, Dachböden etc.), der Wirtschaftsräume sowie der Geschäftsräume und der zur gemeinsamen Benutzung verfügbaren Räume außerhalb der Wohnung.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen.

Wohngeld

Wohngeld wird nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen Wohnens als Zuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum in Form von Mietzuschuss (für Mieter) oder Lastenzuschuss (für Wohnungseigentum) gewährt. Somit ist Wohngeld deutlich von den Leistungen nach SGB II und XII abzugrenzen, da dort die gesamten als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen werden.

Wohnräume

Zu den Wohnräumen zählen Wohn- und Schlafräume (einschließlich zweckentfremdeter Räume) mit 6 m² und mehr, sowie alle Küchen (ohne Rücksicht auf die Größe).

Der im Text verwendete Begriff Zimmer (z. B. 3-Zimmer-Wohnung) bezieht sich auf Wohn- und Schlafräume ohne Küchen.

Wohnungsversorgungsquote

Die Wohnungsversorgungsquote ist ein klassischer Gradmesser für die Beurteilung der Wohnungsversorgung. Er ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen den Haushalten mit Wohnungsbedarf und dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand.

Das Wohnungsdefizit oder auch der Wohnungsüberschuss ist die Differenz zwischen den Haushalten mit Wohnungsbedarf und dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand. Die Haushalte mit Wohnungsbedarf sind alle Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte ohne Untermieterhaushalte. Der zu berücksichtigende Wohnungsbedarf errechnet sich aus dem Wohnungsbestand abzüglich einer Fluktuationsreserve (umzugsbedingte Leerstandsquote).

Wohnungsmarktbelastungsfaktor

Errechneter Abstand der Wohnungsbestandsveränderung zur Einwohnerveränderung in einem Zeitraum, ausgedrückt in Prozentpunkten.

Wohnungsvormerkdatei

Die Wohnungssuchenden werden, entsprechend den vom Gemeinderat beschlossenen Vormerk- und Belegungsrichtlinien, vom Amt für Liegenschaften und Wohnen in die Datei der Wohnungssuchenden aufgenommen und in Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht (siehe oben) vermittelt. Die wichtigsten Voraussetzungen neben einem Wohnberechtigungsschein sind ein mindestens dreijähriger Aufenthalt in Stuttgart (Ausnahme Arbeitsplatz in Stuttgart) und ein Mindestalter von 25 Jahren. Die Vermittlung der Wohnungen erfolgt nach einem Punktsystem, das die Dringlichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt.

Zeitstufenliste Wohnen

Im Zweijahresrhythmus werden die Wohnbaupotenziale in Stuttgart in sogenannten Zeitstufenlisten zusammengestellt. Planerisch aktivierbare Wohnbauflächen werden nach dem aktuellen Flächennutzungsplan und der tatsächlichen Lage im Bestand erfasst und nach ihrer „Planungsreife“ Zeitstufen von 0 bis 3 (sofort bebaubar, kurz-, mittel-, langfristig bebaubar) zugeordnet.

Stadtwohnen im Rosensteinviertel

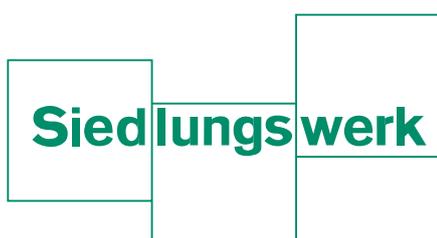
urbanes Wohnen der Zukunft



Im Stuttgarter Norden, zwischen Nordbahnhofstraße und Pragfriedhof, erfolgt durch das Siedlungswerk der Auftakt für den Wohnungsbau im Rosensteinviertel. Mit einem Wohnungsangebot für vielfältige Wohnformen, moderner Architektur und einem innovativen Energiekonzept werden im Rosensteinviertel zukunftsweisende Akzente gesetzt.

Als Partner im „Schaufenster Elektromobilität in Baden-Württemberg“ haben wir das Ziel, ein Wohnquartier zu schaffen, das beispielhaft ein elektromobile carsharing Modell mit einem regenerativen Energiekonzept verbindet und dabei alle Bewohner des Quartiers erreicht.

Der neue Stadtteil wird durch die künftigen Parkerweiterungen am Schlossgarten zu einem grünen und urbanen Zentrum. Der Rosensteinpark und die Stuttgarter Innenstadt sind in wenigen Minuten zu erreichen – das Europaviertel mit der neuen Stadtbibliothek bildet hier das Verbindungsglied zum Stadtzentrum.



Siedlungswerk
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
☎ (07 11) 23 81-224
www.siedlungswerk.de





GANZ WICHTIG: EIN EIGENES DACH ÜBERM KOPF.

Gerade als junge Familie will man den Nachwuchs gut behütet wissen. Am besten in einer Wohnung der SWSG.

Als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart gehört es zu den wichtigsten Zielen der SWSG, attraktiven Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen. Mit familienfreundlichen Grundrissen, mit Platz zum Spielen und Toben und mit Preisen, die deutlich unter der Hutschnur bleiben.

Seit mittlerweile 80 Jahren sorgen wir dafür, dass sich möglichst viele Stuttgarter zu Hause wohlfühlen. Wir bauen Eigenheime und Eigentumswohnungen und bieten mehr als 18.000 Mietwohnungen an.

Die SWSG: In Stuttgart zu Hause.



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

IN STUTTGART ZU HAUSE