Statistik und Informationsmanagement Themenhefte 2/2022

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart

STUTTGART

Statistik und
Informationsmanagement
Themenheft 2/2022

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030

Konzeption und Koordination: Tobias Held

Autor*innen: Tobias Held
Lutz Deutz
Lars Riach
Dr. Ansgar Schmitz-Veltin
Attina Mäding

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Dr. Matthias Fatke

Layout: Claudia Huber

Grafiken und Karten: Lutz Deutz
Claudia Huber

Fotos Titelseite: Jat306/shutterstock.com
Fotos Innenteil: Die Bildrechte liegen bei den jeweiligen Unternehmen.

Impressum:
Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de, Internet: www.stuttgart.de

Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Sachgebiet Wohnbauentwicklung
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart
Telefon 0711 21620308
E-Mail: poststelle.61-8@stuttgart.de

Preis pro Einzelheft: 11 € ISSN 1431-0996

Copyright bei der Herausgeberin
Stuttgart 2022

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

Eine hohe Wohnungsnachfrage bei knapper Wohnbaufläche ist seit Jahren eine große Herausforderung der Stuttgarter Stadtentwicklung. Obgleich die Einwohnerzahl Stuttgarts zuletzt leicht gesunken ist, muss sich die Stadt nach wie vor mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen. So stiegen trotz der Corona-Pandemie auch 2021 die Mieten und Preise für Wohnimmobilien in Stuttgart. Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt stellt viele Bürger*innen vor Herausforderungen und wird seit Jahren als zentrales Problem der Stadt wahrgenommen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten unter Berücksichtigung eines qualitativ hochwertigen Städtebaus bleibt daher eines der wichtigsten städtischen Ziele.

Gemeinsames Ziel der Stadt und der Partner im „Bündnis für Wohnen" ist es, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart zu erhalten und neu zu schaffen, um auch Familien mit Kindern und Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen Wohnraum anzubieten. Um neue Wohnungsbaupotenziale im Stadtgebiet auszumachen und zu entwickeln, nutzt die Stadt alle zur Verfügung stehenden Instrumente. Dabei hat sich die Stadt dem Vorrang der Innenentwicklung und der qualitätsvollen Nachverdichtung verpflichtet. Angesichts steigender Baukosten, wachsender Anforderungen an den Wohnungsbau und knappen Bauflächen steht die städtische Wohnungs- und Baupolitik dabei vor der Frage, wie ein ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird über die Frage, wie die Stadt wachsen soll, in Gesellschaft, Politik und Stadtverwaltung intensiv diskutiert. Denn es stehen grundsätzliche Entscheidungen über die künftige Ausrichtung der städtischen Wohnungs- und Baupolitik an. Für diese wichtigen Weichenstellungen ist es unerlässlich, sich am aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt zu orientieren.

Unter Einbeziehung verschiedener Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarkts und mittels einer Bevölkerungsbefragung zu den Wanderungsmotiven hat das Statistische Amt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen deshalb eine Bedarfsabschätzung bis 2030 vorgenommen. Der vorliegende Bericht zeigt auf fundierter Faktenbasis eine differenzierte Analyse des Wohnungsbedarfs der nächsten Jahre, geht auf die Wechselwirkungen von Angebot und Nachfrage ein und nimmt auch eine Differenzierung hinsichtlich verschiedener Nachfragegruppen und Wohnungsmarktsegmente vor. Die Ergebnisse schaffen eine valide Grundlage für die künftige Ausrichtung der städtischen Wohnungs- und Baupolitik. Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!

Stuttgart, im Juni 2022

Dr. Clemens Maier
Bürgermeister

Peter Pätzold
Bürgermeister

Inhalt

1 Hintergrund und Vorgehen 9

2 Aktuelle Trends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt – Basis der zukünftigen Entwicklung 11

2.1 Aktuelle Trends der Bevölkerungsentwicklung 12
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung 15
2.3 Wanderungsmotive 16
2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen 31
2.5 Gebäude und Wohnungsbestand 35
2.6 Wohnungsbautätigkeit 39
2.7 Immobilienpreise und Mieten 43
2.8 Zwischenfazit 46

3. Wohnungsbedarf bis 2030 49

3.1 Bedarf aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten 50
3.2 Ersatzbedarf 52
3.3 Nachhholbedarf 53
3.4 Gesamtbedarf bis 2030 55
3.5 Neubaubedarf nach Wohnungsmarktsegmenten 57
3.6 Möglicher weiterer Neubaubedarf 61

4. Wohnungsbaupotenziale 63

4.1 Planungen und Potenziale für Neubau 64
4.2 Vergleich von Wohnungsbedarf und -baupotenzialen 67

5. Schlussfolgerungen und Empfehlungen 69

5.1 Schlussfolgerungen 69
5.2 Handlungsempfehlungen Expertenbefragung 70

6. Verzeichnisse 72

Die ausreichende Wohnraumversorgung ist neben dem kommunalen Klimaschutz und der Mobilität eines der drei wichtigsten Themen der Stuttgarterinnen und Stuttgarter. Dies zeigen seit vielen Jahren die Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfragen. Die Stadt hat sich daher das Ziel gesetzt, in den kommenden Jahren mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

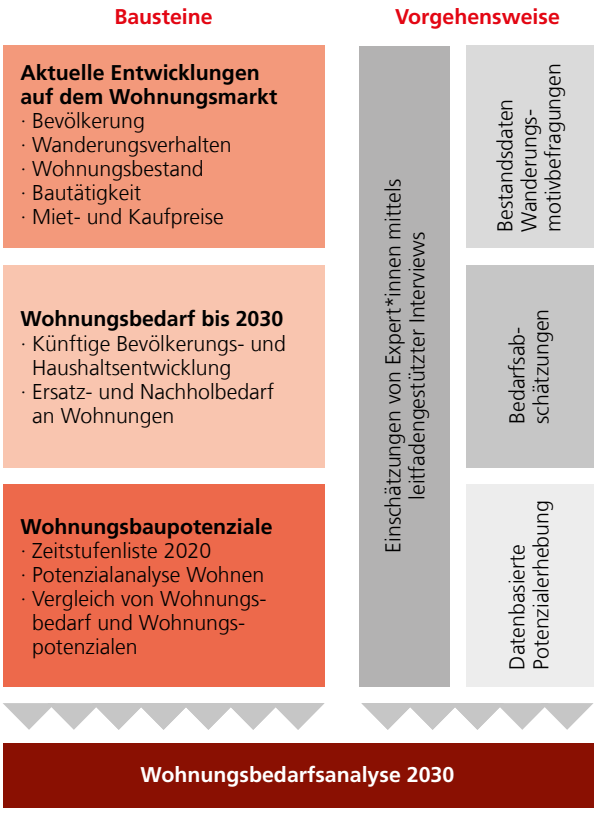
(Foto: Abriss einer Autowerkstatt und Neubau eines Wohnhauses in der Gutenbergstraße in Stuttgart-West, Tobias Held)

1 Hintergrund und Vorgehen

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und zählt zu den teuersten im Bundesgebiet. Zur Entspannung des Wohnungsmarktes sollen mehr neue Wohnungen gebaut werden. Angesichts des knappen Baulands hat die Stuttgarter Stadtverwaltung dem Gemeinderat verschiedene Szenarien für die künftige Wohnbauentwicklung vorgestellt: Die Szenarien reichen von einem alleinigen Fokus auf die Innenentwicklung, über kleinteilige Arrondierungen am Siedlungsrand bis hin zur Entwicklung neuer Wohngebiete auf bisher unbebauten Flächen im Außenbereich. Für die Stadt- und Wohnbauentwicklung stehen demnach entscheidende Weichenstellungen an. Um eine valide Entscheidungsgrundlage zu haben, wurde die Stadtverwaltung mit der Analyse des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarfs in Stuttgart beauftragt (siehe Landeshauptstadt Stuttgart 2021).

Die hier vorgelegte Wohnungsbedarfsanalyse wurde gemeinsam vom Statistischen Amt und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen erarbeitet. Die Analyse umfasst mehrere aufeinander aufbauende Bausteine (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Wohnungsbedarfsanalyse



In einem ersten Baustein werden die aktuellen Entwicklungen und Nachfragetrends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt analysiert. Ausgehend von der Analyse der Bevölkerungsentwicklung wird der Einfluss der Zielgruppen Familien, junge Nachfragerinnen und Nachfrager und Seniorenhaushalte auf die Wohnungsnachfrage ermittelt.

Im Weiteren werden die Gründe, warum Menschen aus Stuttgart fortziehen beziehungsweise nach Stuttgart zuziehen, und der Einfluss der Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt untersucht. Dazu wurde eigens eine Wanderungsmotivbefragung durchgeführt. Zudem wird die aktuelle Entwicklung von Wohnungsangebot, Bautätigkeit, Immobilienpreisen und Mieten eingehend betrachtet.

In Baustein 2, der eigentlichen Primäruntersuchung, wird auf der Grundlage vorliegender und eigener Bevölkerungsvorausberechnungen ein Korridor berechnet, in dem der künftige Neubaubedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen dürfte. Zur Berechnung des Wohnbaubedarfs wurden ein demografisch bedingter Neubaubedarf, ein Ersatzbedarf, der zur Erneuerung des Bestands notwendig ist, und ein in den letzten Jahren angestauter Nachholbedarf berücksichtigt. Der berechnete künftige Wohnungsbedarf wird im Weiteren nach den verschiedenen Nachfragegruppen und den Wohnungsmarktsegmenten weiter ausdifferenziert sowie ein möglicher weiterer Neubaubedarf durch ein potenziell sinkendes Arbeitskräfteangebot in den Blick genommen.

Auf Basis von vorliegenden städtebaulichen Untersuchungen zu den Wohnungsbaupotenzialen in der Landeshauptstadt werden in Baustein 3 die Baupotenziale nach den verschiedenen Szenarien mit dem Wohnungsbedarf in Stuttgart abgeglichen. Darüber hinaus wird die Realisierung dieser Potenziale anhand ihrer Verfügbarkeit und des Planungsstands zeitlich eingeordnet.

In diesem Abschlussbericht werden somit sowohl bestehende Erkenntnisse über die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, dem rechnerischen Wohnungsbedarf bis 2030 sowie derzeit bestehende Wohnungsbaupotenziale behandelt. In die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsanalyse fließen zudem Einschätzungen ausgewählter Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarkts ein, die mittels leitfadengestützter Interviews befragt wurden. Eine Liste der befragten Expert*innen findet sich im Anhang (vgl. Tabelle 12). Auf diese Weise konnten die Erkenntnisse zur Wohnungsmarktsituation präzisiert und ergänzt werden.

Die Wohnungsbedarfsanalyse ist also ein Instrumentenmix aus quantitativen und qualitativen Methoden unter Verwendung bestehender sowie neu erhobener städtischer Daten. Im Endergebnis bietet die Wohnungsbedarfsanalyse eine transparente Entscheidungshilfe zum künftigen Wohnungsbau in Stuttgart auf der Basis fundierter Daten.

Trotz der jüngsten Einwohnerentwicklung muss sich die Stadt Stuttgart nach wie vor mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen. Wohnungspolitik sowie Wohnungsbauunternehmen stehen vor der Herausforderung, dem Nachfragedruck mit sozial vielfältigen Wohnquartieren für alle Bevölkerungsgruppen zu begegnen. Dabei hilft es, zu erfahren, aus welchen Gründen die Menschen ihren Wohnort verlagern.

(Foto: Ersatz von 84 Altbaueinheiten mit 128 Wohnungen in der Düsseldorfer und Essener Straße im Hallschlag, SWSG)

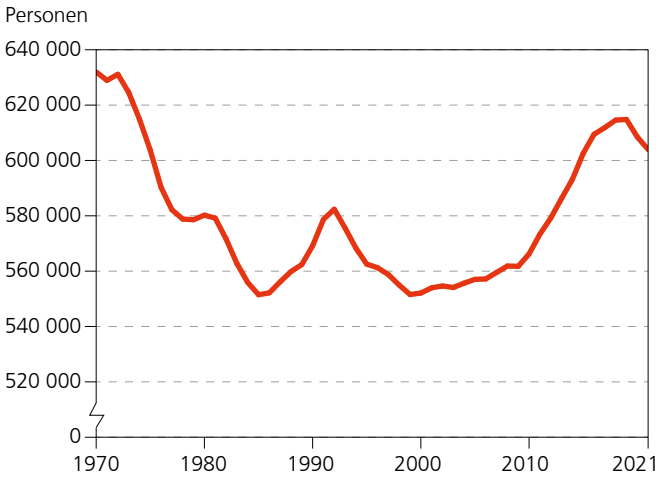
2 Aktuelle Trends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt – Basis der zukünftigen Entwicklung

Wichtigste Grundlage für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Einwohnerentwicklung. Bereits vor der Corona-Pandemie hatte sich eine abschwächende Dynamik bei der Einwohnerentwicklung abgezeichnet. Im Jahr 2020 verlor Stuttgart im Saldo gar 6300 (1,0 %) Einwohnerinnen und Einwohner. Dieser hohe Bevölkerungsrückgang ist insbesondere auf den fehlenden Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Weniger Studierende, die üblicherweise zum Semesterbeginn nach Stuttgart ziehen und die getrübte konjunkturelle Lage mögen dabei eine Rolle gespielt haben. Im Jahr 2021 hat die Zuwanderung aus dem Ausland wieder zugenommen. Trotzdem erreichte die Abwanderung ins Umland ein Rekordhoch, so dass die Stadt am Ende des zweiten Pandemiejahrs nochmals circa 4500 Einwohner*innen weniger zählt. Offen bleibt, wie sich die Bevölkerungszahlen nach Abschwächung der Pandemie entwickeln werden. Durch den Krieg in der Ukraine erlebt Deutschland derzeit die größte Flüchtlingsbewegung seit 2015. Auch wenn die Entwicklung der Lage in der Ukraine zurzeit nicht abschätzbar ist, werden einige Tausend Geflüchtete in der Landeshauptstadt

Abbildung 2: Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage in Stuttgart 2021

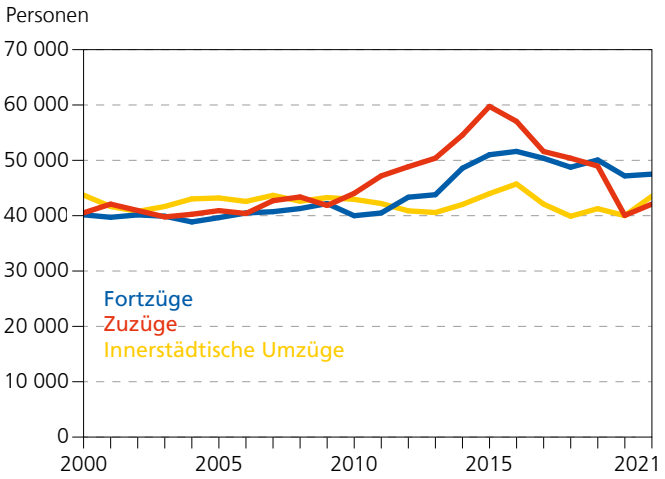
		Veränderung zu 2019
Einwohner*innen	603 713	- 1,8 %
Haushalte	321 000	- 1,9 %
Wohnungen	317 694	0,9 %
Mietspiegelniveau (Euro/m²)	10,34	7,7 %
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen[3] (Euro/m²)	4 816	22,0 %
Kaufkraft je Einwohner*in in Euro	27 400	0,0 %

Abbildung 3: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Stuttgart seit 1970



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 4: Zuzüge, Fortzüge und innerstädtische Umzüge in Stuttgart seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

erwartet. Damit geht aktuell ein erneutes Bevölkerungswachstum einher und es stellt sich die Frage nach dem benötigten Wohnraum in Stuttgart.

Trotz der Corona-Pandemie und der gesunkenen Bevölkerungszahl zeigt sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt bislang sehr robust. So sind die Mieten und Preise für Wohnimmobilien in Stuttgart 2021 weiter gestiegen, während die Bautätigkeit zuletzt an Schwung verloren hat (vgl. Abbildung 1).

Das Kapitel illustriert die aktuellen Trends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt: Welchen Einfluss haben die Zielgruppen Familien, junge Nachfragerinnen und Nachfrager und Seniorenhaushalte auf die Wohnungsnachfrage? Was sind die Gründe warum Menschen aus Stuttgart fortziehen beziehungsweise nach Stuttgart zuziehen? Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf den Wohnungsmarkt? Wie entwickeln sich Wohnungsangebot, Wohnungsbautätigkeit, Immobilienpreise und Mieten aktuell?

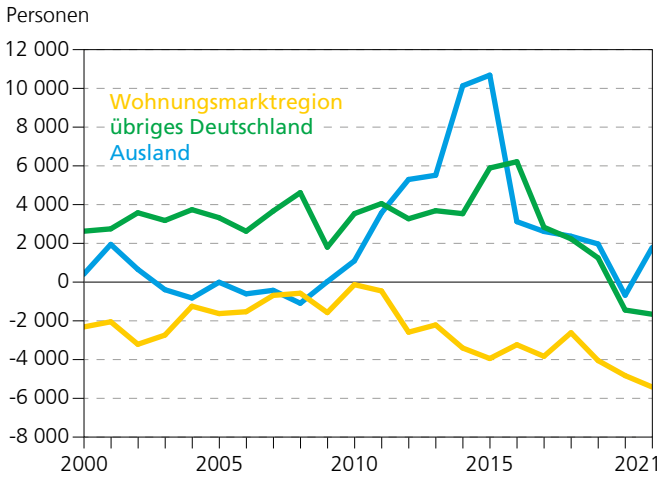
Zunächst werden die aktuellen Trends in der Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte herausgestellt. Anschließend liefert das Kapitel einen Überblick über die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung, die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen sowie die Strukturen des Wohnungsbestands und die aktuelle Bautätigkeit. Das Kapitel schließt mit einer Analyse der Immobilienpreise und Mieten in Stuttgart.

2.1 Aktuelle Trends der Bevölkerungsentwicklung

- *Die Bevölkerungszahl in Stuttgart ist in den Jahren 2020 und 2021 pandemiebedingt um 11 000 Menschen gesunken.*
- *Der Bevölkerungsrückgang resultiert aus pandemiebedingt ausbleibenden Zuzügen aus dem In- und Ausland sowie zunehmender Abwanderung in das Stuttgarter Umland.*
- *Gegenüber 2010 haben sich in den letzten Jahren die Wanderungsverluste Stuttgarts mit dem Umland insbesondere bei Familien deutlich erhöht.*
- *Durch die Geflüchteten aus der Ukraine nehmen die Zuzüge aus dem Ausland 2022 wieder deutlich zu.*

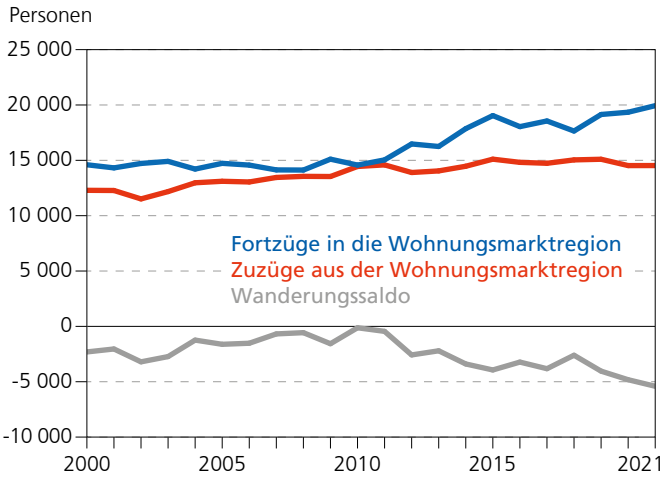
Wie viele Groß- und Universitätsstädte in Deutschland hat Stuttgart in den Jahren zwischen 2010 und 2019 ein erhebliches Bevölkerungswachstum erfahren. In diesem Zeitraum konnte Stuttgart einen Zuwachs von über 50 000 Personen verzeichnen (vgl. Abbildung 3). Doch diese Entwicklung wurde von der Corona-Pandemie jäh beendet und Stuttgart sah sich wie andere Großstädte mit einer neuen Herausforderung konfrontiert: dem Rückgang der Bevölkerungszahl. In den Jahren 2020 und 2021 sank die Zahl der Einwohner*innen deutlich um insgesamt 11 000 und lag

Abbildung 5: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 6: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Stuttgart mit der Wohnungsmarktregion (Umkreis 50 km) seit 2000



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

zum Jahresende 2021 nur noch bei 603 713. Hinter dieser Dynamik stehen verschiedene Ursachen:

Mit über 9600 mehr Geburten als Sterbefällen trug das natürliche Wachstum zwischen 2010 und 2021 rund 25 Prozent zum Bevölkerungsanstieg bei. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen Deutschlands werden in Stuttgart mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Lag die natürliche Bilanz noch bis 2003 im negativen Bereich, stieg sie danach deutlich an und erreichte zwischen 2016 und 2019 sogar vierstellige Werte. Zuletzt schrumpfte das Geburtenplus wieder auf Werte zwischen 800 und 900. Dies ist sowohl auf einen Rückgang der Geburten, als auch auf einen Anstieg der Sterbefälle zurückzuführen. Dabei liegt die Geburtenziffer relativ stabil bei 1,3 Kinder je Frau (vgl. Frisoli/Mäding 2021).

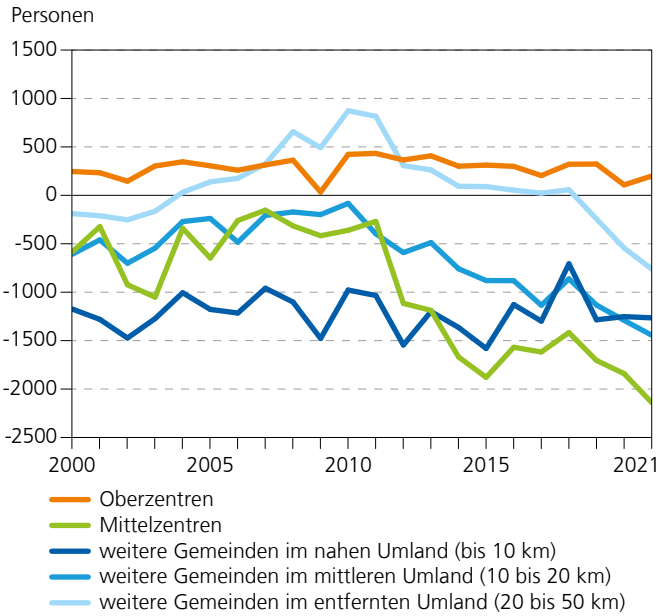
Wanderungsgewinne mit dem Ausland prägten Stuttgart zwischen 2010 und 2019 in hohem Maße (vgl. Abbildung 5). In diesen Jahren zogen über 46 000 mehr Menschen vom Ausland nach Stuttgart als umgekehrt. Hinter dieser Dynamik standen verschiedene Ursachen. Bis 2013 ließen sich die Wanderungen aus dem Ausland vor allem auf die mit einer hohen Arbeitsnachfrage verbundene wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart, die ökonomischen wie politischen Krisen in Südeuropa sowie den Wegfall der Beschränkungen der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit im Jahr 2011 zurückführen.

Um 2015 hatte die Zuwanderung von geflüchteten Menschen insbesondere aus den Krisengebieten in Syrien und Afghanistan enorm an Bedeutung gewonnen (Mäding 2016). Diese erhöhte insbesondere 2015 und 2016 zusätzlich den Wanderungssaldo mit Baden-Württemberg, da viele Geflüchtete über Landeserstaufnahmestellen nach Stuttgart kamen. 2016 bis 2019 lag die Zuwanderung aus dem Ausland auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Im Saldo wurden nun Wanderungsgewinne von rund 2000 Menschen pro Jahr registriert. 2020 schließlich gingen die Zuzüge aus dem Ausland deutlich zurück. Der Auslandssaldo trug mit rund - 670 sogar negative Vorzeichen. Neben weiterhin geringen Zuwanderungen im Bereich der Fluchtmigration und einem Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik seit 2019 ist dies in erster Linie auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Diese führte aufgrund der Situation in den Herkunftsländern und geschlossener Grenzen zu einem weltweiten Einbruch der Migration (Angenendt et al. 2020). Im zweiten Jahr der Pandemie kam es hier teilweise zu einer Erholung und Stuttgart konnte 2021 sogar wieder einen Wanderungsgewinn von knapp 2000 Menschen aus dem Ausland verbuchen. Durch die Geflüchteten aus der Ukraine werden die Zuzüge aus dem Ausland 2022 wieder deutlich zunehmen. So stieg die Einwohnerzahl im März und April auffällig durch den Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine an: Im März lag der Wanderungssaldo von Ausländern aus der Ukraine bei + 3800 und im April bei + 2200, im Mai waren es noch + 400.

Neben der Zuwanderung aus dem Ausland profitierte Stuttgart bis 2019 – von Wanderungen innerhalb der Wohnungsmarktregion (vgl. Karte 1) abgesehen – auch von innerdeutschen Wanderungen, zuletzt allerdings vorwiegend nur noch aus Baden-Württemberg. Zwischen 2010 und 2019 lag der Überschuss aus innerdeutschen überregionalen Zu- und Fortzügen in Summe bei rund 37 000 Personen. Seit 2017 gibt es jedoch auch hier eine rückläufige Entwicklung. Parallel zu einer sich abschwächenden Dynamik an den Arbeitsmärkten und insbesondere in Folge der Corona-Pandemie gingen die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Wohnungsmarktregion Stuttgart im Jahr 2020 nochmals deutlich um knapp 3000 Personen zurück. Da die Fortzüge zugleich auf einem stabilen Niveau verharrten, sank der Wanderungssaldo auf rund - 1400 ab. Dieser Rückgang der Zuzüge ist vor allem auf das Ausbleiben junger Erwachsener im Alter zwischen 18 und unter 45 Jahren sowie auf sinkende Zuzugszahlen von jungen Familien zurückzuführen (Frisoli/Mäding 2021). Damit wird die sich seit 2010 in den Wanderungszahlen widerspiegelnde Bedeutungszunahme Stuttgarts als Arbeits-, Ausbildungs- und Studienort jäh unterbrochen. Insbesondere im Bereich der Hochschulen ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Zahl der Studierenden – von Bildungsausländer*innen abgesehen – weiterhin stabil entwickeln wird. Aufgrund des pandemiebedingten Ausbaus von Fernlernangeboten ist es jedoch Studierenden vermehrt möglich, in Stuttgart zu studieren ohne in die Stadt ziehen zu müssen. Im Jahr 2021 stiegen zwar die innerdeutschen Zuzüge von außerhalb der Wohnungsmarktregion Stuttgart wieder etwas an, doch nahm erstmalig seit 2015 auch die Anzahl der Fortzüge deutlich zu.

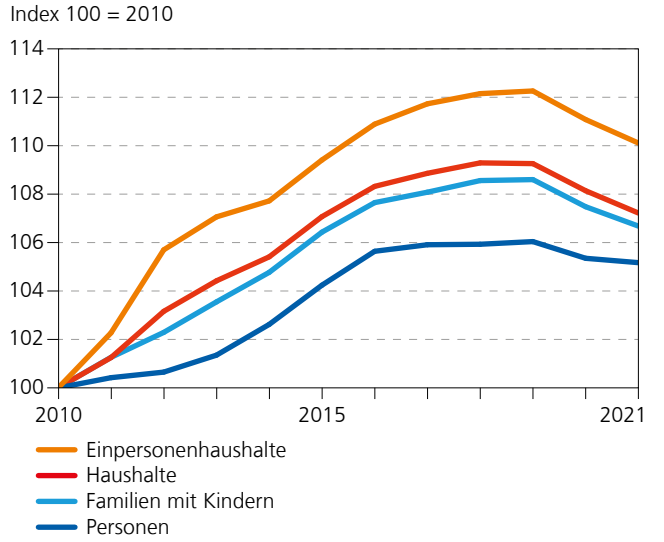
Etwa die Hälfte aller Zu- und Fortzüge nach/von Stuttgart betrifft die Wohnungsmarktregion. Diese Wanderungen innerhalb der Wohnungsmarktregion Stuttgart unterliegen im Vergleich zu den Fernwanderungen deutlich stärker den Bedingungen am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Die Stadt Stuttgart verliert seit jeher Bevölkerung an ihr Umland. Mit dem Attraktivitätsgewinn urbaner Wohnstandorte (vgl. Fricke et al. 2015) gingen die Wanderungsverluste in den 2000er und 2010er Jahren zurück. Abbildung 5 zeigt, dass seit 2012 die Wanderungsverluste mit der Wohnungsmarktregion wieder zunehmen. Seitdem verlor Stuttgart jedes Jahr im Saldo durchschnittlich 3700 Einwohner*innen an das Umland. Seit 2019 waren es jährlich mehr als 4000, im Jahr 2021 sogar rund 5400 Personen. Die wachsenden

Abbildung 7: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen in der Wohnungsmarktregion (Umkreis 50 km)



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 8: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Stuttgart seit 2010



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Wanderungsverluste mit der Region sind darauf zurückzuführen, dass die Fortzüge zunehmen, während die Zahl der Zuzüge stabil bleibt (vgl. Abbildung 6). So sind im Jahr 2021 fast 20 000 Personen von Stuttgart in die Wohnungsmarktregion fortgezogen.

Die Alterszusammensetzung der Stadt-Umland-Wandernden zeigt, dass sich die Wanderungsverluste mit dem Umland insbesondere bei Familien deutlich erhöht haben (vgl. Mäding 2021). So stieg der Wanderungsverlust an die Wohnungsmarktregion Stuttgart bei Familien (Altersgruppen der unter 18-, sowie 30- bis unter 45-Jährigen) von 1500 im Jahr 2010 auf 5500 im Jahr 2021 an.

Betrachtet man die räumlichen Muster der aktuellen intraregionalen Wanderungen, so zeigt sich im Gegensatz zu den Suburbanisierungsphasen der 1970er bis 1990er Jahre eine stärkere Ausrichtung auf gut erschlossene und ausgestattete Wohnstandorte, insbesondere in den Mittelzentren. Dies kann damit begründet werden, dass entsprechende Wohnungen in Stuttgart selbst vor dem Hintergrund der enormen Marktanspannung kaum zu finden sind, ein gewisses Maß an Urbanität aber nach wie vor angestrebt wird.

Allerdings profitieren zuletzt auch weiter von Stuttgart entfernte Gemeinden außerhalb des engeren Suburbanisierungsbereichs von Abwanderungen aus dem Zentrum (vgl. Abbildung 7). Entlang der regionalen Entwicklungsachsen und in den Mittelzentren werden auch weniger gut erschlossene, ländliche Wohnstandorte wieder stärker nachgefragt. Zweifelsohne bedingt das fehlende Wohnungsangebot in Stuttgart diese Entwicklung, die durch die Corona-Pandemie nochmals verstärkt wurde. Die Möglichkeiten des Homeoffice verändern die alltäglichen Mobilitätsmuster. Erwerbstätige müssen nicht mehr oder nur noch seltener zum Bürostandort pendeln und sind daher bereit, eine größere Distanz zum Arbeitsort in Kauf zu nehmen.

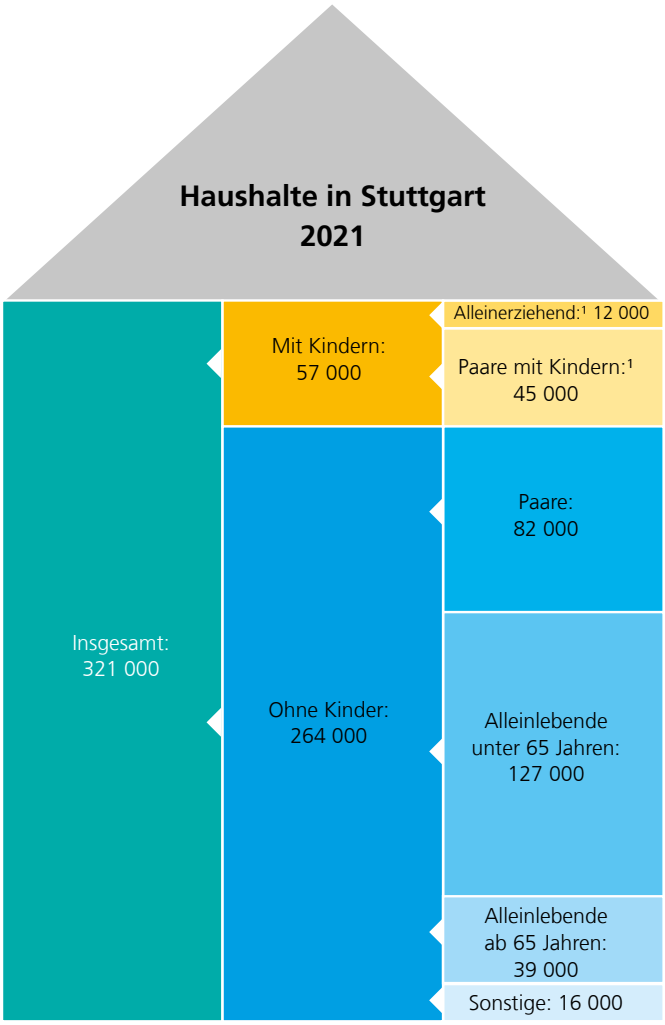
2.2 Haushaltsstrukturen und -entwicklung

- *Im Jahr 2021 gab es 321 000 Haushalte in Stuttgart. Somit kommen durchschnittlich 1,87 Personen auf einen Haushalt. Seit 2012 stagniert die durchschnittliche Haushaltsgröße.*

- *Kleinere Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte und 26 Prozent Zweipersonenhaushalte.*

Die Einwohnergewinne der jüngeren Vergangenheit bis zum Jahr 2019 gehen einher mit einer steigenden Zahl der privaten Haushalte. Zwischen Ende 2010 und Ende 2019 stieg die Zahl der Haushalte um neun Prozent auf

Abbildung 9: Haushalte in Stuttgart 2021



¹ mit Kindern unter 18 Jahre.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

rund 327 000. Im Laufe der Jahre 2020 und 2021 ging die Zahl der Haushalte in Folge der Einwohnerverluste auf rund 321 000 zurück.

Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur etwas mehr als ein Fünftel der Stuttgarter Haushalte aus. Einpersonenhaushalte haben bis 2012 fast jedes Jahr an Bedeutung gewonnen (vgl. Abbildung 8). Damit verbunden war die Verkleinerung der durchschnittlichen Größe der Stuttgarter Haushalte. Lebten im Jahr 2000 noch durchschnittlich 1,95 Personen in einem Haushalt, ging die mittlere Haushaltsgröße bis 2012 auf 1,87 Personen zurück. Seitdem stagniert diese Zahl.

Im Zuge des starken Bevölkerungszuwachses und der hohen Geburtenzahlen der Jahre 2015 bis 2019 ist die Zahl der Familienhaushalte mit Kindern unter 18 Jahren leicht angestiegen und liegt nunmehr bei knapp 57 000 (vgl. Abbildung 9). Doch auch Familienhaushalte sind nicht immer vielköpfig: In der Hälfte der Haushalte mit Kindern lebt ein Kind, in 38 Prozent zwei Kinder, nur in zwölf Prozent der Familienhaushalte sind es drei oder mehr Kinder. In gut 20 Prozent der Familienhaushalte leben Kinder mit nur einem alleinerziehenden Elternteil (vgl. Gunderlach 2014). Zwölf Prozent der Haushalte bestehen aus nur einer Person im Alter von mindestens 65 Jahren.

2.3 Wanderungsmotive

- *Vor allem junge Familien ziehen von Stuttgart ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden. Zudem verliert Stuttgart in der Bilanz tendenziell Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen.*

- *Nach Stuttgart ziehen Haushalte größtenteils aufgrund von bildungs- und berufsbedingten Beweggründen.*

- *65 Prozent der Umlandwanderer verlassen Stuttgart ausschließlich aus wohnungsmarktbezogenen Gründen.*

- *Über die Hälfte der weggezogenen Haushalte kann sich vorstellen, künftig wieder nach Stuttgart zurückzuziehen. Eine zentrale Voraussetzung, um nach Stuttgart zurückzuziehen, ist für die Mehrheit der Rückzugswilligen ein passendes Wohnungsangebot.*

- *Der Stuttgarter Wohnungsmarkt muss ein breites Wohnungsangebot bereitstellen, um den Bedarf der wohnungssuchenden Haushalte in Stuttgart zu befriedigen.*

Die bis hier präsentierten Zahlen können noch keinen Aufschluss darüber geben, weswegen die Menschen sich für einen Umzug entscheiden. Tatsächlich fehlte in Stuttgart bisher eine detaillierte Informationsgrundlage über die soziale, familiäre und ökonomische Struktur der ab- und zuwandernden Haushalte. Gleichzeitig konnten die maßgeblichen Ursachen und Motive eines Umzuges nicht hinreichend ermittelt werden. Insbesondere die Abwanderung von Haushalten in das nahegelegene Umland von Stuttgart

Tabelle 1: Eckwerte der Befragungen

	Wanderungsmotivbefragungen			
	Wegzugs-befragung	Umzugs-befragung	Zuzugs-befragung	Gesamt
Stichprobengröße	9 000	2 700	2 700	14 400
Unterlagen unzustellbar	490	177	324	991
Bruttostichprobe (bereinigt)	8 510	2 523	2 376	13 409
Rücklauf (verwertbar)	2 750	828	710	4 288
Online-Beteiligung	52 %	53 %	56 %	53 %
Ausschöpfungsquote	32 %	33 %	30 %	32 %

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

ist jedoch von zentralem Interesse. Insofern sind insbesondere Analysen aufschlussreich, welche Gründe für diese Wanderungsbewegungen in der Wohnungsmarktregion Stuttgart verantwortlich sind und inwieweit die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt den Wanderungsverlust in das Umland bedingt.

Um diese Informationslücken zu schließen und zielführende wohnungspolitische Strategien entwickeln zu können, hat das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart im Herbst 2021 eine Befragung zu den Wanderungsmotiven zu-, weg- und umziehender Haushalte durchgeführt.

Wanderungsmotivbefragung Stuttgart 2021

Mittels repräsentativer Zufallsstichproben aus dem Melderegister wurden insgesamt 14 400 Personen ab 18 Jahren ausgewählt, die zwischen September 2020 und August 2021 aus Stuttgart weg- (ohne Fortzug ins Ausland), nach Stuttgart zu- oder innerhalb Stuttgarts umgezogen sind. Im Vergleich zu den anderen beiden Erhebungen, die mit einem Stichprobenumfang von jeweils 2700 Personen angesetzt wurde, lag bei der Wegzugsbefragung die Stichprobengröße bei 9000 Personen (vgl. Tabelle 1), um valide Auswertungen für die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente im Stuttgarter Umland zu gewährleisten.

Die angeschriebenen Personen erhielten neben einem Schreiben vom Oberbürgermeister einen achtseitigen Fragebogen sowie einen portofreien Rückumschlag. Im

Tabelle 2: Basisindikatoren der Wanderungsmotivbefragung

	Wegzug (Wohnungsmarktregion)	Wegzug (übriges Deutschland)	Innerstädtischer Umzug	Zuzug nach Stuttgart
Einpersonenhaushalte	18 %	30 %	25 %	29 %
Paare ohne Kinder	41 %	35 %	37 %	32 %
Haushalte mit Kindern	33 %	17 %	24 %	11 %
Haushalte mit Erwerbstätigen	88 %	75 %	85 %	76 %
Haushalte in Ausbildung	6 %	17 %	9 %	18 %
Monatliches Haushaltsnetto-einkommen (Median)	4250,- €	3050,- €	3400,- €	3050,- €
Hauptumzugsmotiv	Wohnkosten 15 %	Arbeitsplatz / Ausbildung (Wechsel / Beginn) 35 %	Zusammenziehen mit anderer Person 17 %	Arbeitsplatz / Ausbildung (Wechsel / Beginn) 48 %

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Anschreiben, wurde zusätzlich auf die Beteiligungsmöglichkeit über eine Online-Fragebogenversion mittels persönlichem Zugangscode hingewiesen. Nach drei Wochen wurden mit einer postalischen Erinnerungsaktion diejenigen Personen erneut um eine Teilnahme gebeten, von denen bis zu diesem Zeitpunkt kein Fragebogen eingegangen war. Die Erhebung fand zwischen dem 12.10. und 30.11.2021 statt.

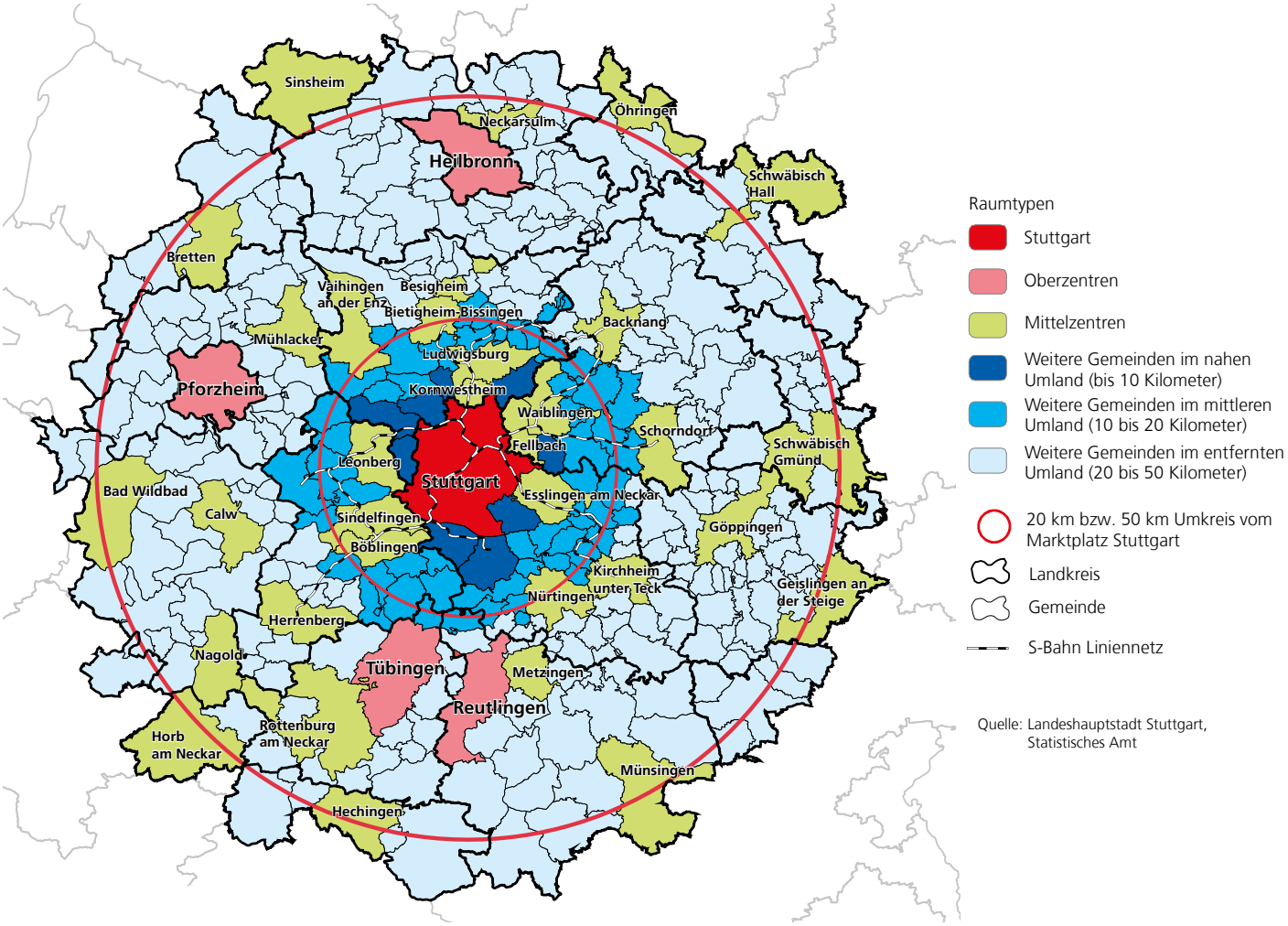
Nach einer Fehler- und Plausibilitätskontrolle beläuft sich der auswertbare Gesamtdatensatz auf 4288 Fragebögen. Somit wurde eine Rücklaufquote von 32 Prozent erreicht, die deutlich über vergleichbaren städtischen Wanderungsmotivbefragungen liegt. Die hohe Beteiligungsquote lässt auf ein verlässliches Abbild des tatsächlichen Umzugsgeschehens schließen. Die Teilbefragungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausschöpfungsquote nur geringfügig.

Der Zeitraum der Befragung im Herbst 2021 bedeutet, dass die Ergebnisse auch vor dem Hintergrund der andauernden Corona-Pandemie interpretiert werden müssen. Beispielsweise deuten aktuelle Studien darauf hin, dass weniger gut erschlossene Wohnstandorte außerhalb des engeren Suburbanisierungsbereichs zunehmend beliebter werden (vgl. Mäding 2021). Dies gilt insbesondere dann, solange das Preis-Leistungs-Verhältnis in Bezug auf das Wohnen in den Kernstädten kritisch bewertet wird (vgl. Volgmann et al. 2022). Zwar lässt sich nicht mit Sicherheit abschätzen, inwieweit die im Rahmen der Wanderungsmotivbefragungen gewonnenen Erkenntnisse tatsächlich von der Corona-Lage beeinflusst wurden. Doch scheinen sich nach zwei Jahren andauernder Pandemie die zunächst neuartigen Trends verstetigt zu haben. So erlauben es die Befragungsergebnisse, auch die Entwicklungen zu berücksichtigen, die in der Corona-Pandemie erst offensichtlich wurden und den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren prägen könnten.

Welche Haushalte verlegen wie ihren Standort? In einem ersten Überblick sollen die wichtigsten soziodemografischen Merkmale der weg-, um- und zuziehenden Haushalte dargestellt werden (vgl. Tabelle 2). Anschließend erfolgt ein Blick auf die Motive für den Auszug aus der bisherigen und die Wahl der neuen Wohnung. Zusammen mit der Analyse der alten und neuen Wohnverhältnisse lassen sich mit diesen Ergebnissen schließlich die Potenziale und Defizite auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt abbilden.

Die Untersuchung der Wanderungsmotive liefert wichtige Informationen über die wohnungsmarktbezogenen Gründe von Fort- und Zuzügen. Die für die Wanderungsverflechtungen Stuttgarts relevanten Gebiete werden im Folgenden als Wohnungsmarktregion Stuttgart im 50 Kilometer Umkreis vom Stuttgarter Marktplatz abgegrenzt (vgl. Karte 1). Dabei ist zu beachten, dass die Region kein einseitig auf die Landeshauptstadt ausgerichteter Ballungsraum, sondern eine polyzentrale Stadtregion ist (vgl. Harlander/Jessen 2001, S. 187). In der Wohnungsmarktregion befinden sich neben der Landeshauptstadt die Oberzentren Heilbronn, Pforzheim, Tübingen und Reutlingen sowie 33 Mittelzentren. Diese sind über leistungsfähige Verkehrssysteme gut

Karte 1: *Wohnungsmarktregion Stuttgart*

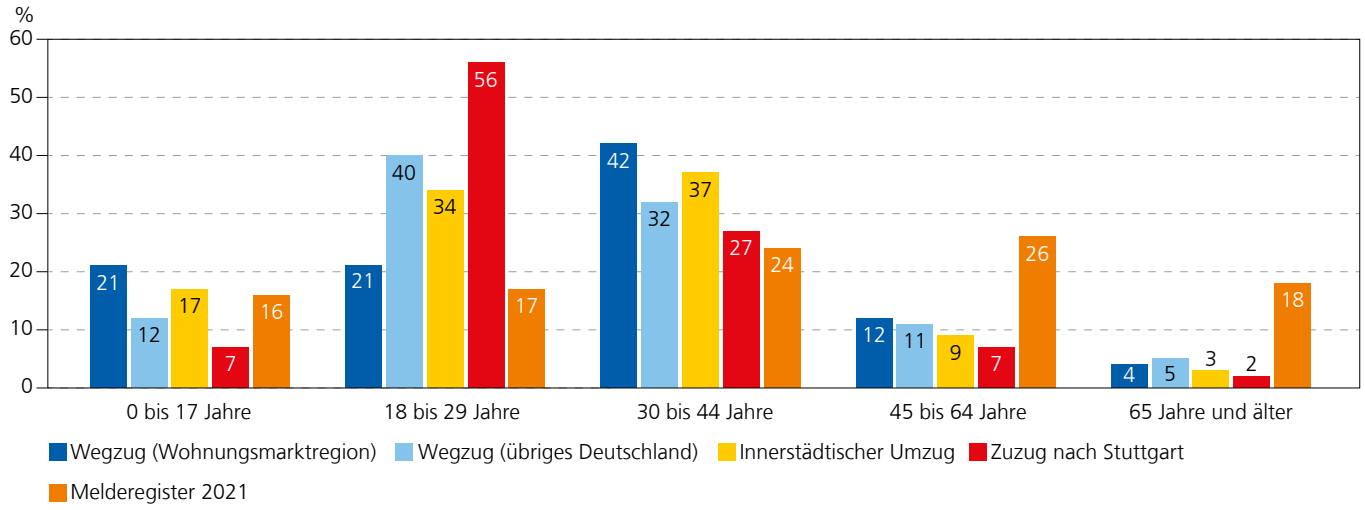


Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

Abbildung 10: *Altersstruktur der Befragten*



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KOMUNIS

erreichbar und entfalten mit ihrer Größe und Ausstattung eine eigene Attraktivität. Ludwigsburg und Esslingen sind mit je rund 90 000 Einwohnern sogar fast Großstädte.

Soziodemografische Merkmale

Wie sind die sozialen, familiären und ökonomischen Strukturen der fort- und zuziehenden Haushalte? Die Auswertung von Wanderungen nach Alter zeigen vor allem eines: Junge Erwachsene sind besonders mobil. Mit der Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung steht für viele junge Menschen ein Wechsel des Wohnstandortes an, ebenso wie einige Jahre später bei der Aufnahme der Berufstätigkeit. Mit zunehmenden Alter dagegen nimmt die räumliche Mobilität ab, ältere Menschen verlegen nur noch selten ihren Wohnstandort. Dieses Muster spiegelt sich auch in den Daten der Wanderungsmotivbefragungen wider: Im Vergleich zur Referenzkategorie, den Stuttgarter Bevölkerungsdaten aus dem Melderegister, sind junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und unter 30 Jahren vor allem bei den Zuziehenden überproportional stark vertreten. Über die Hälfte der Zuziehenden fällt in diese Altersgruppe. Auch diejenigen, die von Stuttgart an Wohnstandorte außerhalb der Wohnungsmarktregion Stuttgart wegziehen, sind meist junge Erwachsene im Alter zwischen 18 und unter 45 Jahren. Dagegen entstammen Haushalte, die von Stuttgart in die Wohnungmarktregion (50 km Umkreis um den Stuttgarter Marktplatz) gezogen oder innerhalb Stuttgarts umgezogen sind, überproportional häufig aus der Altersgruppe zwischen 30 bis 44 Jahren. Und auch Kinder unter 18 Jahren sind bei den Umzügen und den Fortzügen in die Region vergleichsweise häufig vertreten, was ein erster Hinweis auf die größere Bedeutung von Familienwanderungen in dieser Raumkategorie ist (vgl. Abbildung 10).

Bei einer detaillierten Analyse der Altersstrukturen von Kindern und Jugendlichen fällt auf, dass hier überproportional viele Säuglinge, Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter vorkommen (vgl. Tabelle 3). Durch die Geburt von Kindern verändern sich häufig die Wohnraumansprüche, so dass eine neue Wohnung bezogen wird.

Dies zeigt sich auch in dem Befund, dass unter den Wegzügen in die Region nur wenige Einpersonenhaushalte sind, wohingegen Haushalte mit minderjährigen Kindern und – im geringeren Maße – Paarhaushalte im Vergleich zur Stuttgarter Haushaltsstruktur (Bürgerumfrage) überdurchschnittlich häufig in die Region ziehen (vgl. Abbildung 11). Dies lässt sich anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße ablesen: Sie liegt bei den Wegzügen in die Region mit 2,5 Personen je Haushalt am höchsten. Haushalte mit Kindern sind aber nicht nur bei den Wegzügen in die Region häufig vertreten. Auch bei den Umzügen innerhalb der Stadt spielen sie eine vergleichsweise große Rolle.

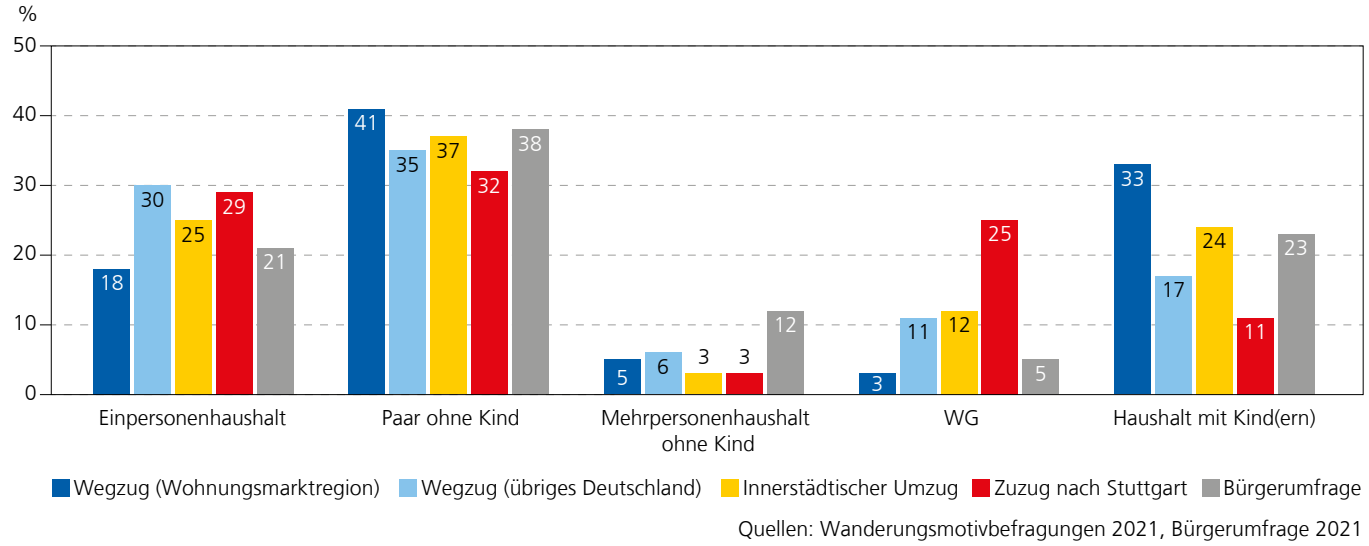
Zugezogene Personen leben häufig alleine (29 %) oder kommen vermehrt in Wohngemeinschaften (25 %) unter. Relativ selten ziehen Mehrpersonenhaushalte ohne minderjährige Kinder um, hierbei handelt es sich in der Regel um Eltern mit erwachsenen Kindern.

Tabelle 3: Vergleich der Altersstruktur von Kindern und Jugendlichen

Altersstruktur Kinder und Jugendliche	Wegzug		Umzug	Zuzug	Melderegister Stuttgart 2021
	Wohnungs-marktregion	Übriges Deutschland			
0 bis 2 Jahre	47 %	47 %	36 %	39 %	19 %
3 bis 5 Jahre	23 %	21 %	22 %	20 %	18 %
6 bis 9 Jahre	12 %	17 %	19 %	11 %	21 %
10 bis 14 Jahre	14 %	9 %	16 %	20 %	27 %
15 bis 17 Jahre	4 %	5 %	7 %	9 %	16 %
gesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Ø Anzahl Kinder im Haushalt	1,5	1,5	1,7	1,5	1,7

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 11: Befragte nach Haushaltstypen



Quellen: Wanderungsmotivbefragungen 2021, Bürgerumfrage 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

In der Mehrzahl aller befragten Haushalte kommt mindestens eine Person vor, die einer Vollzeiterwerbstätigkeit nachgeht. Unter den zuziehenden Haushalten und denjenigen, welche die Wohnungsmarktregion Stuttgart verlassen, sind vermehrt Personen in Berufsausbildung beziehungsweise Ausbildungs- und Studienanfänger*innen. Haushalte mit Rentner*innen oder Personen, die Leistungen des sozialen Sicherungssystems beanspruchen, sind am Umzugsgeschehen relativ selten beteiligt (vgl.Abbildung 12).

Die Analyse der Einkommens- und Erwerbssituation der Haushalte zeigt, dass unter den Wegziehenden in das Stuttgarter Umland viele Doppelverdiener-Haushalte vertreten sind. Dies begründet sich vor allem durch die Altersstruktur der umgezogenen Personen. Ein Großteil befindet sich in einem Alter, in dem eine hohe Erwerbstätigenquote feststellbar ist. Wenn nur die Haushalte betrachtet werden, in denen (Ehe)Partner*innen zusammenleben, gehen in 86 Prozent aller Fälle beide Personen einer Erwerbstätigkeit nach. Bei den innerstädtischen Umzügen liegt dieser Anteil bei 76 Prozent und bei den Zuzügen nach Stuttgart beträgt er 70 Prozent.

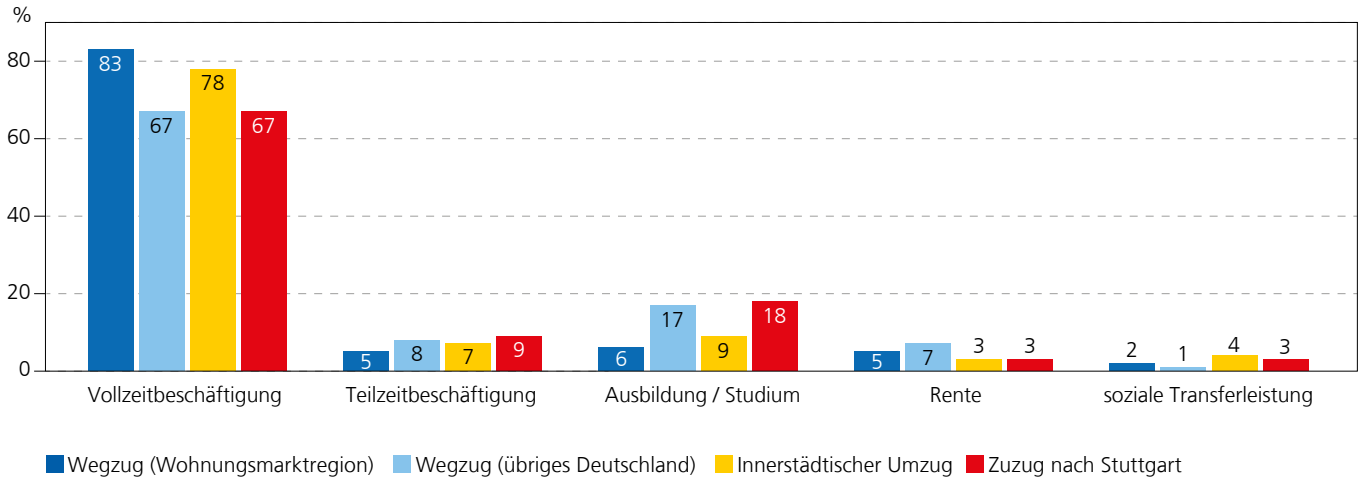
Die finanziellen Verhältnisse der Haushalte sind breit gefächert. In der Bürgerumfrage von 2021 hat die Hälfte aller Stuttgarter Haushalte ein monatliches Nettoeinkommen angegeben, das zwischen 2600 und 6000 Euro liegt. In einem ersten Analyseschritt zeigt sich, dass vor allem in das Stuttgarter Umland weggezogene Haushalte über eine überdurchschnittlich gute Einkommenssituation verfügen. Im Vergleich zur gesamtstädtischen Einkommensstruktur gibt es in dieser Gruppe zehn Prozent mehr Haushalte, die über ein monatliches Haushaltseinkommen von über 4000 Euro verfügen (vgl. Abbildung 13).

Um einen Vergleich der Einkommensverhältnisse von unterschiedlichen Haushaltsstrukturen zu ermöglichen, wird in einem zweiten Schritt das Äquivalenzeinkommen berechnet. Je nach Größe der Haushalte und dem Alter der verschiedenen Haushaltsmitglieder wird ein spezifisches Bedarfsgewicht berücksichtigt (vgl. zur Methodik Heinsohn 2020). Als Referenzwert wurde aus der Bürgerumfrage 2021 ein mittleres Äquivalenzeinkommen von 2260 Euro für Stuttgart ermittelt.

Das vorher skizzierte Bild zu den Einkommensverhältnissen bleibt im Wesentlichen bestehen. Von Stuttgart ziehen vermehrt einkommensstarke Haushalte in die Region. Auch unter denjenigen, die innerhalb Stuttgarts umgezogen sind, ist der Anteil an finanzkräftigeren Haushalten erhöht. Im Gegensatz dazu zeigt sich bei den Zugezogenen ein höherer Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen (vgl. Abbildung 14).

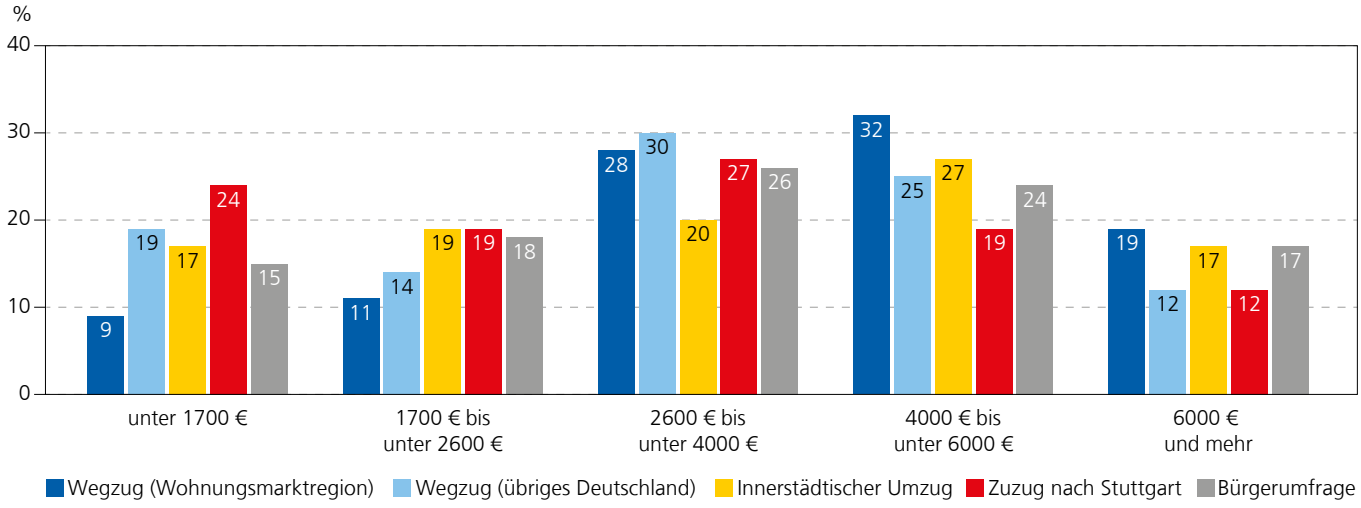
Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass vorwiegend junge Personen und Haushalte das Wanderungsgeschehen bestimmen. Die meisten zugezogenen Haushalte sind in einem Alter zwischen 18 und 29 Jahren. In dieser Gruppe

Abbildung 12: Erwerbssituation der befragten Haushalte



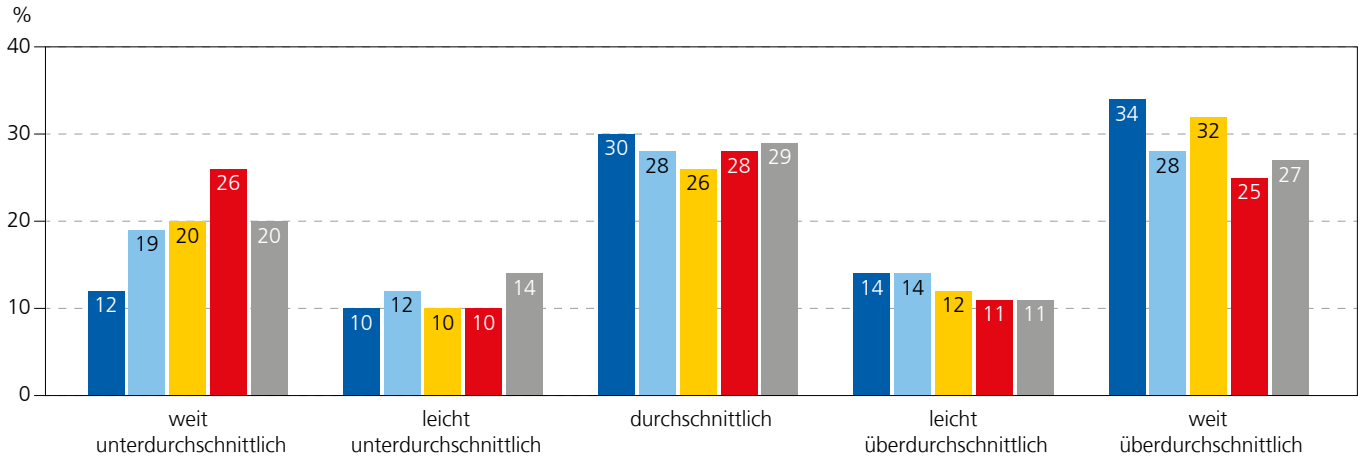
Quelle: Wanderungsmotivbefragung2021

Abbildung 13: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte



Quellen: Wanderungsmotivbefragungen 2021, Bürgerumfrage 2021

Abbildung 14: Äquivalenzeinkommen der befragten Haushalte



Quellen: Wanderungsmotivbefragungen 2021, Bürgerumfrage 2021

geht ein relevanter Anteil einer Berufsausbildung nach oder steigt in das Berufsleben ein. Vor diesem Hintergrund sind auch die erhöhten Anteile an einkommensschwächeren Haushalten nachvollziehbar. Demgegenüber sind Personen und Haushalte, die innerhalb von Stuttgart um- oder in das Stuttgarter Umland weggezogen sind, vermehrt im Alter zwischen 30 und 44 Jahren. In diesen Haushalten leben häufig Kinder und die Eltern gehen in vielen Fällen beide einer Erwerbstätigkeit nach. Folglich verfügen sie auch über höhere Einkommen.

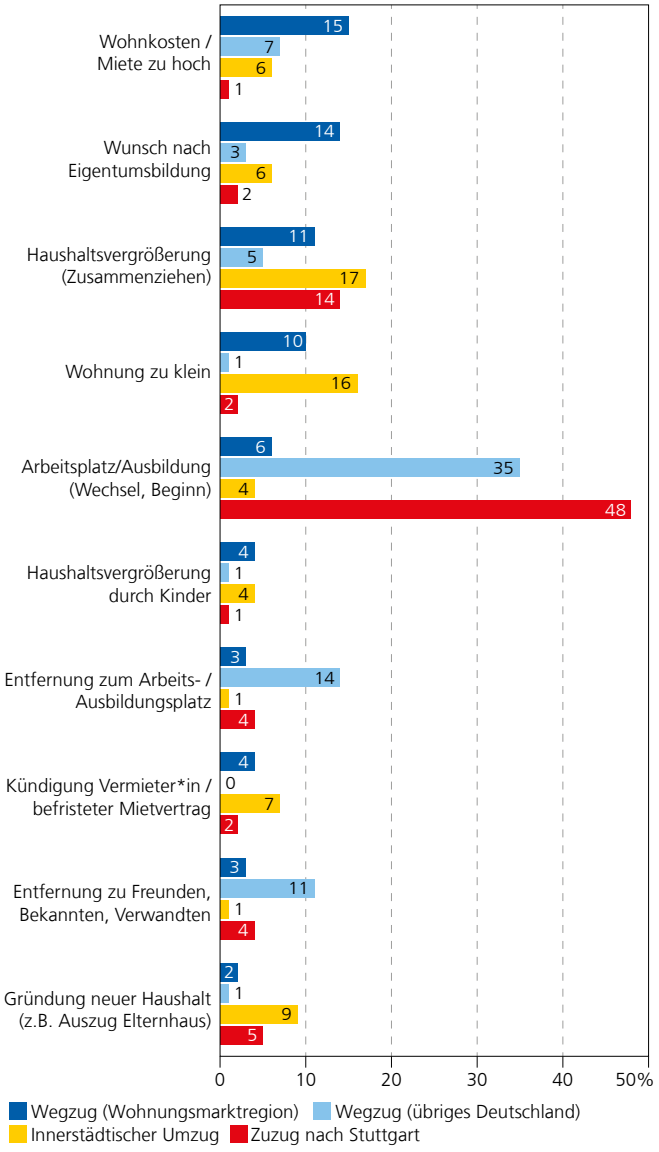
Wanderungsmotive

Aus welchen Gründen entscheiden sich die Stuttgarter*innen für einen Auszug? Die Beweggründe für einen Wohnungswechsel sind oftmals vielschichtig. In der Regel nennen die Befragten mehrere Motive, insbesondere, wenn sich der neue Wohnstandort in räumlicher Nähe zur alten Wohnung befindet. Bei größeren Entfernungen spielen dagegen häufiger Einzelmotive wie die Aufnahme einer neuen Arbeit, der Ausbildungsbeginn oder privat-familiäre Gründe eine Rolle.

So überwiegen bei den Personen, die die Wohnungsmarktregion Stuttgart verlassen haben, der Arbeits-/Ausbildungsplatzwechsel (61 %) als Wanderungsmotiv, gefolgt von der Entfernung zum Arbeits-/Ausbildungsplatz (24 %) und der Entfernung zu Freunden, Verwandten und Bekannten (23 %) (Mehrfachantworten möglich). Erst danach folgen wohnungsmarktrelevante Aspekte wie das Wohnen im Grünen (23 %) oder zu hohe Mieten beziehungsweise Wohnkosten (22 %). Bei den Zuzügen nach Stuttgart zeigt sich ein ähnliches Bild. Mehrheitlich ziehen die Personen aufgrund von beruflichen Aspekten in die Landeshauptstadt: 61 Prozent wegen eines Arbeits-/Ausbildungsplatzwechsels und 35 Prozent wegen der Entfernung zum Arbeitsplatz. Weitere relevante Anlässe sind der Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld (31 %), die Gründung eines neuen Haushalts (27 %) oder das Zusammenziehen mit einer anderen Person (19 %).

Im Gegensatz dazu sind bei den innerstädtischen Umzügen und den Wegzügen in das Stuttgarter Umland wohnungsmarktspezifische Motive maßgeblich. Innerstädtische Umzüge erfolgen häufig, wenn die Wohnung zu klein ist (44 %), die Ausstattung der Wohnung (32 %) oder der bauliche Zustand der Wohnung (22 %) bemängelt wird. Darüber hinaus nennen 28 Prozent das Zusammenziehen und 21 Prozent den generellen Wunsch nach Wohnen im städtischen Umfeld.

Abbildung 15: Hauptauszugsgründe



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Bei den Personen, die in die Wohnungsmarktregion Stuttgart gezogen sind, stehen ausschließlich wohnungsmarktbezogene Gründe im Vordergrund: Wohnung zu klein (46 %), Wunsch nach Wohnen im Grünen (36 %), nach Eigentum (31 %) und einem Garten (31 %). Ferner sind für 28 Prozent die Wohnkosten zu hoch.

Betrachtet man das Hauptmotiv für den Wohnungswechsel, zeigen sich die gleichen Muster: Fast drei Viertel der in die Wohnungsmarktregion gezogenen Personen führen wohnungsmartbezogene Motive an. Am häufigsten werden zu hohe Wohnkosten (15 %) und der Wunsch nach Eigentums-

bildung (14 %) genannt. Der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen zählt hingegen nicht zu den Hauptauszugsgründen (vgl. Abbildung 15).

Die ausschlaggebenden Umzugsmotive bei den innerstädtischen Umzügen sind vorwiegend wohnungsbezogener Natur. Über die Hälfte, der im Stadtgebiet umgezogenen Haushalte, passen ihre Wohnverhältnisse an ihre aktuelle Lebenssituation an (Zusammenziehen mit einer anderen Person, Familienzuwachs, Wohnung zu klein, Gründung eines neuen Haushalts). Demgegenüber kommen berufsbezogene Hauptumzugsgründe (ca. 5 %) vergleichsweise selten vor.

Die Hauptzuzugsgründe der Neustuttgarter*innen ähneln denen der Personen, welche die Wohnungsmarktregion verlassen haben. Hier dominieren ausbildungs- und berufsbedingte Veränderungen. Private Motive folgen erst mit sichtbarem Abstand. Wohnungsmarktbezogene Gründe spielen bei den Zugezogenen im Allgemeinen eine untergeordnete Rolle.

Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden, dass Wohnungsumzüge innerhalb Stuttgarts und in die Wohnungsmarktregion vor allem von mehreren wohnungsmarktrelevanten Ursachen geleitet werden. Mit einem Umzug innerhalb der Stadtgrenze passen die Haushalte häufig ihre Wohnungen an die bestehenden Lebensverhältnisse an. Die Motivlage von Haushalten, die inzwischen im Umland von Stuttgart wohnen, scheint nochmals differenzierter zu sein. Neben rein wohnungsbezogenen Gründen ist auch die Eigentumsbildung ein relevanter Auszugsgrund.

Wohnungssuche

Die Suche nach einer geeigneten Wohnung konzentriert sich nur selten auf bestimmte Gebiete und Wohnquartiere. Vielmehr wird oft das gesamte Stuttgarter Stadtgebiet und sein Umland in die Wohnungssuche einbezogen. Je länger die konkrete Wohnungssuche andauert, desto häufiger wird dabei der Suchradius ausgedehnt.

Rund die Hälfte sowohl der in die Wohnungsmarktregion fortgezogenen Haushalte als auch der innerhalb Stuttgarts umgezogenen Haushalte haben sich unter anderem in der Nähe der alten Wohnung auf die Suche begeben. Dies lässt vermuten, dass die Haushalte häufig eine große Verbundenheit mit dem ehemaligen Wohnquartier haben.

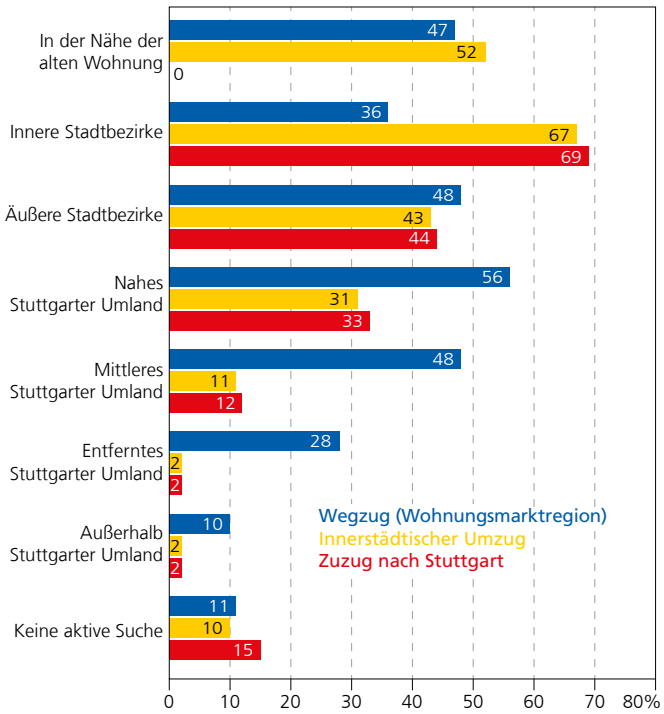
Die inneren Stadtbezirke stehen im Fokus der innerhalb Stuttgarts Umgezogenen und der Zugezogenen. Insbesondere junge Haushalte favorisieren urbane zentrale Wohnlagen.

In der Wohnungsmarktregion Stuttgart schauen sich vorwiegend Personen nach einer Wohnung um, die im Ergebnis von Stuttgart in das Umland ziehen. Aber auch jeweils ein Drittel der zugezogenen und innerstädtisch umgezogenen Haushalte haben zugleich im nahen Stuttgarter Umland gesucht (vgl. Abbildung 16).

Nur etwa jede zehnte Person muss sich nicht aktiv auf Wohnungssuche begeben, sondern kann z.B. in einen bestehenden Haushalt oder in eine bereitgestellte Werkswohnung ziehen oder die Wohnverhältnisse durch eine Erbschaft verändern.

Bemerkenswert ist, dass 69 Prozent der in die Wohnungsmarktegion abgewanderten Haushalte auch in Stuttgart eine Wohnung gesucht haben. Ein Großteil dieser Haushalte hätte bei einem passenden Wohnungsangebot die Stadt möglicherweise nicht verlassen.

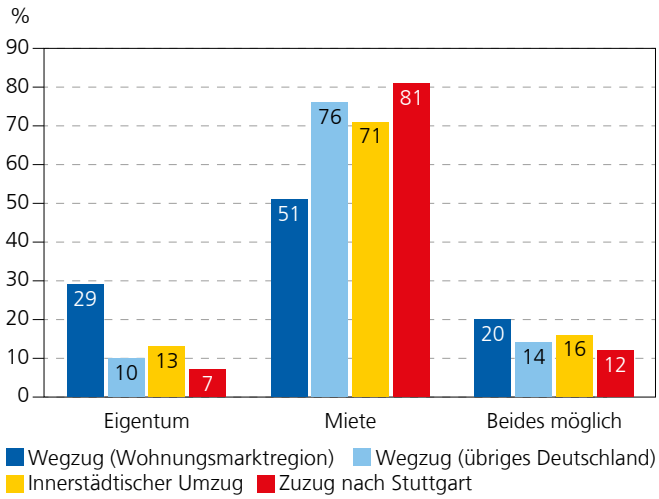
Abbildung 16: Suchräume



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

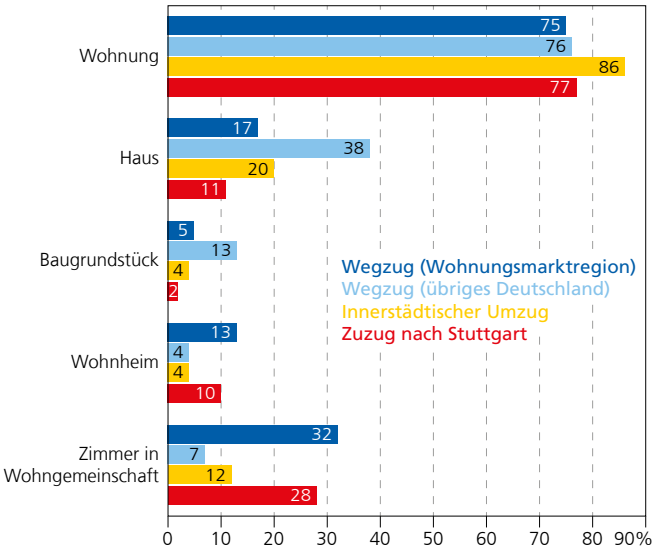
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 17: Anvisierter Wohnstatus



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Abbildung 18: Gesuchte Wohnformen (Mehrfachantworten möglich)



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Der Wunsch nach selbst genutztem Eigentum ist bei denjenigen Haushalten, die von Stuttgart ins Umland ziehen, stark ausgeprägt: Fast jeder zweite Haushalt interessiert sich für den Erwerb von Wohneigentum, wobei insgesamt 20 Prozent zu Beginn der Wohnungssuche sowohl Eigentum als auch Miete in Betracht zogen (vgl. Abbildung 17). Viele Haushalte weichen also für den Erwerb von Wohneigentum in das Stuttgarter Umland aus. Dagegen interessieren sich diejenigen, die nach Stuttgart zuziehen und im Stadtgebiet umziehen, überwiegend für eine Mietwohnung. Vor allem junge Haushalte verfügen angesichts der hohen Immobilienpreise in Stuttgart nicht über die finanziellen Mittel, um die Erwerbsnebenkosten und das Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum aufzubringen.

Die Mehrheit der Suchenden hat sich auf eine bestimmte Wohnform festgelegt – meist auf eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. In das Stuttgarter Umland fortziehende Haushalte suchen überproportional häufig nach einem Haus (38 %) oder einem Baugrundstück (13 %). Haushalte, die nach einem Baugrundstück suchen, schauen in der Regel gleichzeitig auch nach einem Haus. Eine andere wiederkehrende Kombination ist die Bewerbung auf einen Platz im Wohnheim und ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft.

Entscheidungskriterien für die neue Wohnung

Wohnstandortwechsel sind komplexe Entscheidungsprozesse und laufen in der Regel mehrstufig ab (vgl. Münter 2012). In der Befragung wurde daher analytisch unterschieden zwischen den Motiven für den Auszug aus der alten und den Entscheidungskriterien für die Wahl der neuen Wohnung. Im Folgenden werden nun die Entscheidungskriterien für die neue Wohnung aufgezeigt. Die Verfügbarkeit einer passenden Wohnung oder eines Hauses und die Zusage sind Grundvoraussetzungen für einen Wohnungswechsel. Zwischen den untersuchten Teilgruppen zeigen sich unterschiedliche Kriterien und Merkmale für die Wahl des neuen Wohnraums.

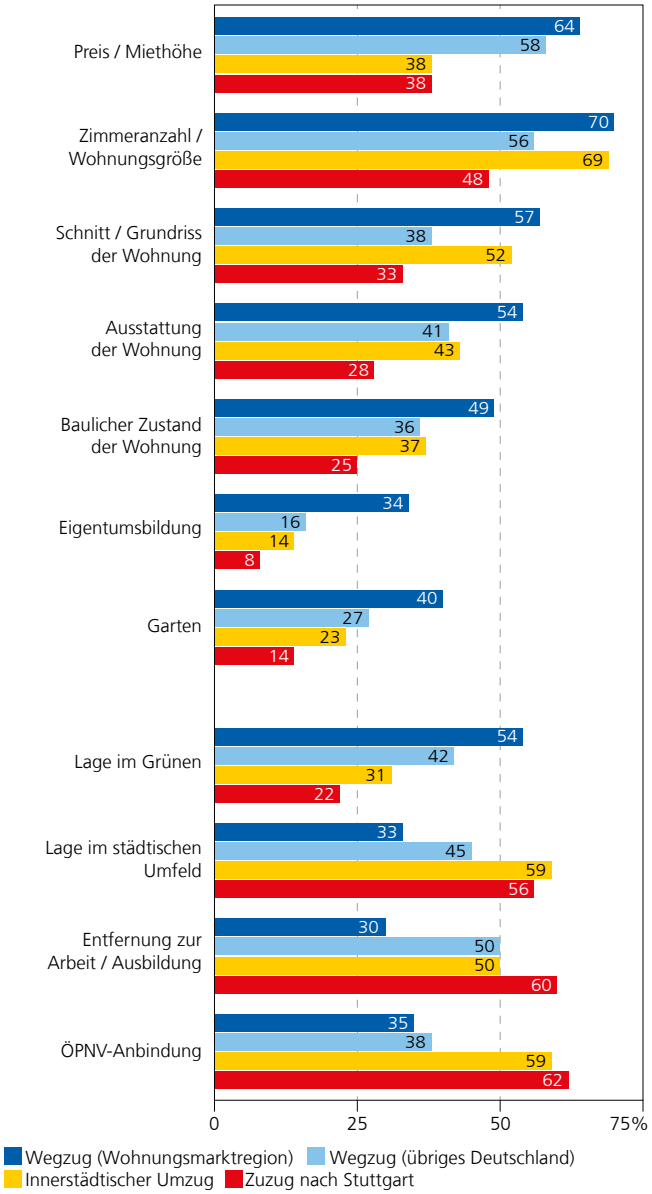
Für die Haushalte, die in das Stuttgarter Umland fortziehen, sind vor allem wohnungsspezifische Motive für die Wahl ihrer neuen Wohnung relevant: Überproportional häufig werden die Wohnkosten, die Wohnungsgröße, Schnitt und Ausstattung sowie der bauliche Zustand der Wohnung als Entscheidungskriterien genannt. Auch die Lage im Grünen ist überdurchschnittlich oft von Bedeutung. Darüber hinaus sind für ein Drittel der Fortgezogenen die Eigentumsbildung und ein eigener Garten wichtige Kriterien.

Im Gegensatz dazu legen innerhalb Stuttgarts umziehende Haushalte häufiger Wert auf die Entfernung zur Arbeits- und Ausbildungsstelle, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Lage im städtischen Umfeld. Im Vergleich zu den Weggezogenen sind insbesondere die Wohnkosten und die Lage im Grünen von geringerer Bedeutung

für die Wohnungswahl. Zudem fällt auf, dass für die innerstädtisch Umziehenden und gleichermaßen auch für die Wegziehenden in die Wohnungsmarktregion die Zimmeranzahl beziehungsweise die Wohnungsgröße das wichtigste Auswahlkriterium ist (vgl. Abbildung 19).

Die Befragungsergebnisse zeigen somit, das bei Wegzügen in das Stuttgarter Umland häufig andere Kriterien für die Wohnungsauswahl herangezogen werden als bei den Zuzügen und innerstädtischen Umzügen. Das Angebot an verfügbaren Wohnungen in Stuttgart ist in fast allen Segmenten knapp. Wohnungssuchende in der Stadt müssen daher häufiger Kompromisse eingehen, um sich mit Wohnraum zu versorgen – beispielsweise beim Preis und baulichen Zustand der Wohnung. Die vielfältigen Wohnbedürfnisse und -ansprüche der Stuttgarter Bevölkerung können aktuell im Stadtgebiet nur bedingt gedeckt werden. Demgegenüber gelingt es bei Wegzügen in die Wohnungsmarktregion häufiger das Preisniveau und die Wohnungsausstattung in die Wohnstandortentscheidung einzubeziehen.

Abbildung 19: Entscheidungskriterien für die Wohnungswahl (Mehrfachantworten möglich)



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Veränderung der Wohnverhältnisse

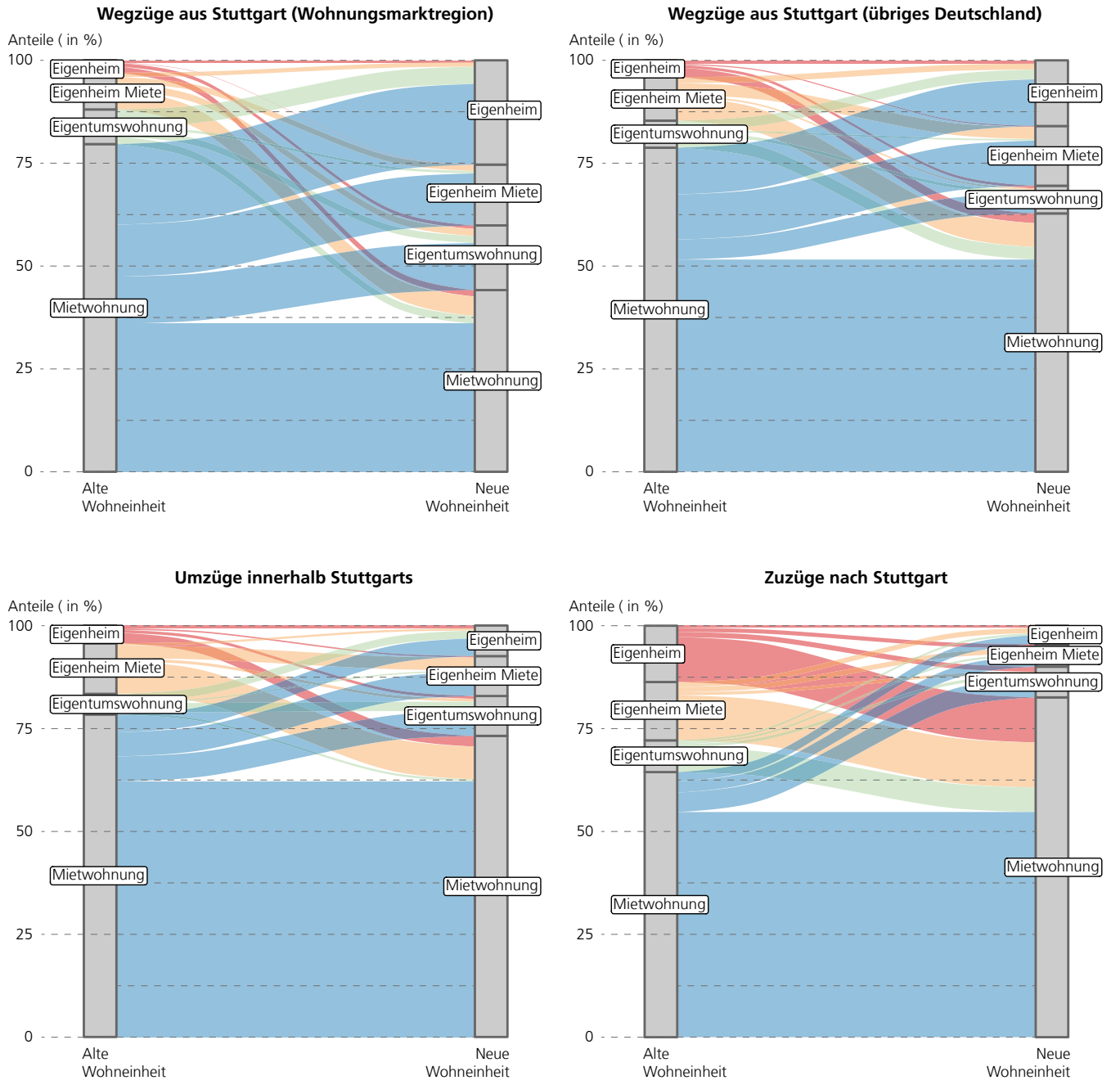
Ein Wohnungswechsel führt zu vielschichtigen Veränderungen für die umziehenden Haushalte. Neben spezifischen Wohnmerkmalen wie Zimmeranzahl, Wohnungsgröße, oder -ausstattung kann sich auch die Wohnform oder der Wohnstatus ändern.

Die Rahmenbedingungen ändern sich bei den Haushalten nach einem innerstädtischen Umzug vergleichsweise selten. Über 80 Prozent wohnen nach dem Umzug weiterhin zur Miete. Rund jeder zehnte Haushalt zieht von einer Mietwohnung ins Eigentum. Die Haushalte, die in das Stuttgarter Umland ziehen, wohnen zwar ebenso mehrheitlich weiter zur Miete (58 %), jedoch bilden drei von zehn Haushalten Eigentum. Darüber hinaus wohnen circa sieben Prozent aller in die Region abgewandernden Haushalte vor und nach dem Wegzug in den eigenen vier Wänden.

Ähnliche Erkenntnisse liefert die Betrachtung der Wohnform vor und nach dem Wohnungswechsel. Nach einem innerstädtischen Umzug leben die meisten Haushalte weiterhin in einem Mehrfamilienhaus (56 %). Von einem Mehr- in ein Einfamilienhaus und umgekehrt wechseln jeweils gut zehn Prozent. Unter den Wegzügen in die Wohnungsmarktregion ist der Anteil derer, die von einem Mehr- in ein Einfamilienhaus gezogen sind, mit 33 Prozent deutlich höher.

Abbildung 20 führt beide Informationen zusammen: Die Mehrheit der innerhalb Stuttgarts umziehenden Haushalte verändert ihre Wohnform kaum. Vor und nach dem Umzug wohnen sie größtenteils in einer Mietwohnung. Demgegenüber ziehen elf Prozent der in das Umland wegziehenden Haushalte von einer Miet- in eine Eigentumswohnung. Zugleich erwerben 19 Prozent ein Einfamilienhaus im Stuttgarter Umland.

Abbildung 20: Veränderung der Wohnverhältnisse



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Die Ergebnisse der Zuziehenden und der Personen, welche die Stuttgarter Wohnungsmarktregion verlassen, müssen vor dem Hintergrund einer etwas anderen Sozialstruktur interpretiert werden. Insbesondere unter den Zuziehenden befindet sich ein hoher Anteil an jungen Erwachsenen, die zur Berufsausbildung nach Stuttgart kommen. Diese sogenannten Starterhaushalte fragen häufig Wohnheimplätze und Zimmer in Wohngemeinschaften nach.

Tabelle 4 vergleicht die Kennzahlen von Mieterhaushalten vor und nach ihrem Umzug. Die durchschnittliche Wohnungsgröße einer gemieteten Wohnung im Geschosswohnungsbau liegt bei den Wegzügen und innerstädtischen Umzügen vor dem Umzug knapp unter 70 Quadratmeter. Durch einen Umzug vergrößern die Befragten ihre Wohnfläche im Schnitt deutlich: Wegzüge in die Wohnungsmarktregion + 19 m², innerstädtische Umzüge + 15 m². Mit der Wohn-

flächenvergrößerung geht ein höherer Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch einher. Im Mittel hat ein Haushaltsmitglied nunmehr sechs Quadratmeter mehr Wohnfläche zur Verfügung.

Zugleich müssen die Haushalte wegen der gestiegenen Wohnungsgrößen höhere Mieten aufbringen. Während die Bruttowarmmiete für die alte Wohnung im Mittel bei circa 950 Euro lag, betragen die Kosten für die neue Mietwohnung durchschnittlich zwischen 1100 (Wegzug) und 1180 Euro (innerstädtischer Umzug). Auffällig ist, dass sich die Quadratmetermiete bei den innerstädtischen Umzügen nicht wesentlich verändert. Haushalte, die in eine Mietwohnung im Stuttgarter Umland ziehen, können ihre Miete pro m² durchschnittlich sogar um circa zehn Prozent senken.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Haushalte mit dem Wohnstandortwechsel ihre Wohnsituation größtenteils verbessern. Viele Haushalte passen die Wohnverhältnisse an ihre aktuelle Lebenssituation an. Die fortgezogenen Haushalte profitieren von dem günstigerem Mietniveau im Stuttgarter Umland und größeren Möglichkeiten zur Eigentumsbildung. Zugleich konsumieren sie mehr Wohnfläche als die Haushalte, die innerstädtisch umziehen.

Vergleich von neuem und altem Wohnstandort

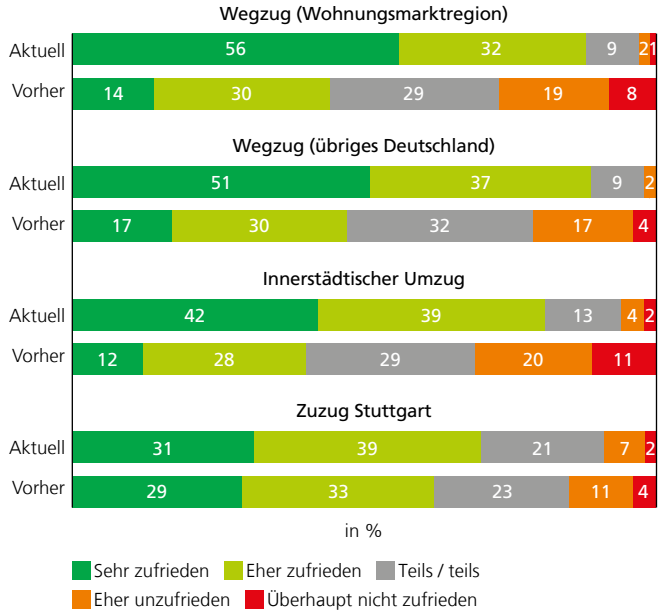
Sind die Umziehenden mit ihrer neuen Wohnsituation zufrieden? Für die allermeisten Befragten haben sich ihre Wohnverhältnisse spürbar verbessert. Fast neun von zehn Personen, die in das Umland fortgezogen sind, sind mit ihrer jetzigen Wohnsituation sehr (56 %) oder zumindest eher (32 %) zufrieden. Nach einem innerstädtischen Umzug sind über 80 % der Befragten ebenfalls zufrieden (42 %: sehr beziehungsweise 39 %: eher zufrieden). Mit ihren vorherigen Wohnverhältnissen waren in beiden Gruppen jeweils nur circa 40 Prozent zufrieden (vgl. Abbildung 21).

Tabelle 4: Durchschnittliche Wohnsituation von Mieterhaushalten vor und nach dem Umzug

	Wegzug (Wohnungsmarktregion)	Umzug	Zuzug
Wohnungsgröße			
Vorherige Wohnung	69 m²	67 m²	
Neue Wohnung	88 m²	82 m²	67 m²
Veränderung in Prozent	+ 28 %	+ 22 %	
Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum			
Vorherige Wohnung	38 m²	35 m²	
Neue Wohnung	44 m²	41 m²	37 m²
Veränderung in Prozent	+ 16 %	+ 17 %	
Miete (bruttowarm)			
Vorherige Wohnung	955,- €	945,- €	
Neue Wohnung	1100,- €	1180,- €	1030,- €
Veränderung in Prozent	+ 15 %	+ 25 %	
Quadratmetermiete (bruttowarm)			
Vorherige Wohnung	14,80 €	15,20 €	
Neue Wohnung	13,20 €	15,20 €	16,00 €
Veränderung in Prozent	- 11 %	+ 0 %	
Anteil „sehr zufrieden" mit der Wohnsituation			
Vorherige Wohnung	13 %	11 %	
Neue Wohnung	53 %	45 %	30 %

Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnsituation vor und nach dem Umzug



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Bei den nach Stuttgart zugezogenen Haushalten fallen die Unterschiede in der Zufriedenheitsbewertung zwischen der alten und neuen Wohnung vergleichsweise gering aus. Darüber hinaus sind bloß 31 Prozent mit ihrer neuen Wohnsituation „sehr zufrieden". Wie es scheint, können viele neu hinzugezogene Haushalte ihre Wohnvorstellungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht vollständig realisieren.

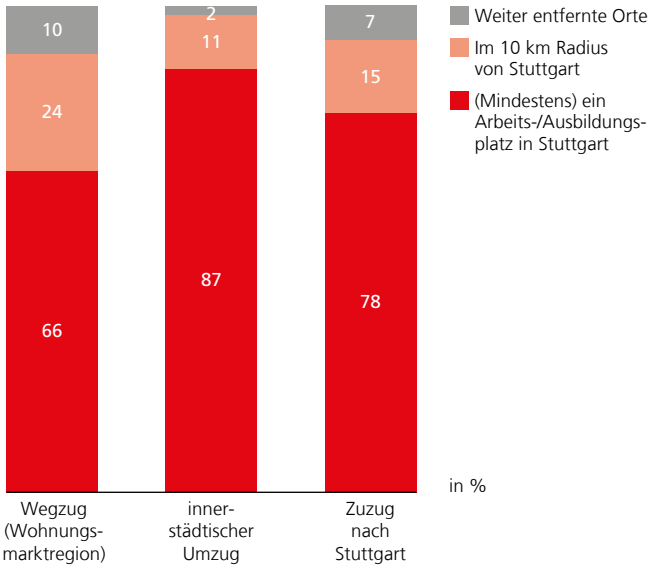
Nicht nur die persönliche Wohnsituation hat sich für einen Großteil der umgezogenen Menschen verbessert, sondern die Befragten bewerten auch ihren neuen Wohnstandort weitgehend positiver als ihr früheres Wohngebiet. Haushalte, die in die Wohnungsmarktregion Stuttgart fortgezogen sind, sehen ihren neuen Wohnort insbesondere hinsichtlich der Umweltsituation und der Gestaltung des Wohnumfelds (Bebauung, Durchgrünung, etc.) deutlich positiver. Umgekehrt werden die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und die vorhandenen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten häufig schlechter eingeschätzt als im früheren Stuttgarter Wohnquartier. Allerdings werden mit einem Fortzug in die Region oft eine schlechtere Erreichbarkeit der Arbeits- oder Ausbildungsstelle und damit längere Fahrten und Pendelwege in Kauf genommen. Während 31 Prozent den Arbeits- oder Ausbildungsplatz von der neuen Wohnung besser erreichen können, hat sich für 39 Prozent diese Wegeverbindung verschlechtert. Bei einem innerstädtischen Umzug ergeben sich hingegen häufig keine größeren Veränderungen in der Beurteilung der gebietsbezogenen Merkmale. Nach Stuttgart zugezogene Personen sehen häufig eine Verschlechterung in den Umweltverhältnissen und der Stellplatzsituation; dem steht vor allem eine Verbesserung bei der ÖPNV-Anbindung, der Erreichbarkeit der Arbeit beziehungsweise Ausbildung und den Kultur- und Freizeitmöglichkeiten gegenüber. Diese Standortvergleiche zeigen anschaulich die typischen Vor- und Nachteile des Lebens in einer Großstadt.

Standort des Arbeits- und Ausbildungsplatzes

Der Ausbildungs- oder Arbeitsplatz von innerstädtisch umgezogenen Personen und von Neustuttgarter*innen befindet sich vornehmlich in der Landeshauptstadt. Allerdings haben auch einige Personen aus diesen beiden Untersuchungsgruppen ihren Arbeits- beziehungsweise Ausbildungsplatz im unmittelbaren Umland von Stuttgart (vgl. Abbildung 22).

Auf der anderen Seite haben zahlreiche Haushalte, die in die Region gezogen sind, weiterhin einen beruflichen Bezug zu Stuttgart, da sich die Arbeits- beziehungsweise Ausbildungsstelle in der Landeshauptstadt befindet. Bei

Abbildung 22: Lage des Arbeits- und Ausbildungsplatzes der Befragten



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

zwei Drittel der Fortziehenden hat mindestens ein Haushaltsmitglied den Arbeits- oder Ausbildungsplatz in Stuttgart. Damit dürften sich zusätzliche Pendlerbeziehungen ergeben, die das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Entscheidungskriterien gegen den Wohnstandort Stuttgart

Inwieweit verlagern Haushalte ihre Wohnstandorte in das Stuttgarter Umland, weil sie in Stuttgart keine Wohnungen finden? Hierzu wurde den Fortgezogenen zusätzlich die Frage gestellt: „Warum haben Sie sich bei der Wahl Ihrer neuen Wohnung nicht für einen Standort in Stuttgart entschieden?"

Das Ergebnis fällt eindeutig aus: Zu hohe Wohnkosten sind für 71 Prozent der Befragten ein Grund, Stuttgart zu verlassen. 47 Prozent weichen wegen der erfolglosen Suche nach einer passenden Wohnung in Stuttgart in das Umland aus. Für 40 Prozent der befragten Personen sind sogar beide Aspekte relevant. Andere Motivlagen wie eine zu hohe Umweltbelastung, berufliche oder private Beweggründe spielen eher eine untergeordnete Rolle bei einem Fortzug in die Region. Kategorisiert man die Antwortmöglichkeiten, wird deutlich, dass 65 Prozent der Umlandwanderer Stuttgart ausschließlich aus wohnungsmarktbezogenen Gründen verlassen (vgl. Abbildung 23).

Bei Haushalten mit Kindern stehen wohnungsmarkbezogene Gründe noch stärker im Fokus: Die hohen Wohnkosten (83 %) und die Schwierigkeiten eine passende Wohnung zu finden (59 %) sind häufig genannte Gründe gegen den Wohnstandort Stuttgart und führen zur Abwanderung in die Region. Insgesamt geben 79 Prozent der ins Umland ziehenden Familien wohnungsmarktbezogene Gründe an.

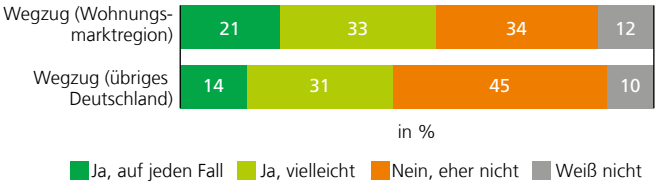
Rückzugsabsichten

Im Weiteren wurden die Weggezogenen gefragt, ob sie sich vorstellen können, in Zukunft wieder nach Stuttgart zurückzukehren. Über die Hälfte der weggezogenen Haushalte kann sich vorstellen, künftig wieder nach Stuttgart zurückzuziehen. Die Rückzugsbereitschaft ist bei den Personen ausgeprägter, die in das Stuttgarter Umland gezogen sind (53 %). Dagegen wird eine Rückkehr nach Stuttgart eher ausgeschlossen, wenn sich der neue Wohnstandort außerhalb der Wohnungsmarktregion befindet (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 23: Wegzug in die Wohnungsmarktregion: Gründe gegen den Wohnstandort Stuttgart (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Abbildung 24: Rückzugsabsichten nach Stuttgart



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Einen möglichen Rückzug nach Stuttgart machen die Befragten von mehreren Bedingungen abhängig. Dabei werden neben erforderlichen berufs- oder arbeitsbedingten Anlässen (57 %) und persönlich-familiären Motiven (42 %) auch abstraktere Gesichtspunkte wie die hohe Lebensqualität von Stuttgart (36 %) oder die Heimatverbundenheit (30 %) genannt. Eine zentrale Voraussetzung, um nach Stuttgart zurückzuziehen, ist für 62 Prozent der Rückzugswilligen ein passendes Wohnungsangebot und für 49 Prozent die Wohnungs- und Immobilienmarktentwicklung. Diese beiden wohnungsmarktbezogenen Gründe werden überdurchschnittlich häufig von Personen genannt, die in die Wohnungsmarktregion abgewandert sind.

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Bei einer Umzugsentscheidung findet in der Regel eine Interessenabwägung und eine Prioritätensetzung statt. Im Auswahlprozess für eine neue Wohnung müssen räumliche, wohnungsspezifische und diverse persönliche Faktoren gegeneinander abgewogen werden. Grundvoraussetzung ist ein entsprechendes Wohnungsangebot.

Durch Fort- und Zuzüge verändern sich die sozialen und ökonomischen Strukturen der Stuttgarter Bevölkerung. Neben den mobilen jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten ziehen auch viele junge Familien sowie Haushalte mit überdurchschnittlich gutem Haushaltseinkommen – häufig mit großem Wunsch nach Wohneigentum – aus Stuttgart weg und im Stadtgebiet um. Daher stehen bei den Wegzügen in die Wohnungsmarktregion und den innerstädtischen Umzügen die Wohnungs- und Wohnstandortoptimierung, der Familienzuwachs und die Eigentumsbildung im Vordergrund. Demgegenüber kommen Neustuttgarter*innen größtenteils aufgrund von bildungs- und berufsbedingten Beweggründen in die Landeshauptstadt. Ebenfalls überwiegend wegen arbeitsbedingten Motivlagen sowie aus persönlichen Gründen ziehen Haushalte von Stuttgart an weiter entfernte Wohnstandorte im übrigen Bundesgebiet.

Die Befragungesergebnisse bestätigen somit eindringlich: Vor allem junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden. Zudem führt das Wanderungsgeschehen dazu, dass Stuttgart in der Bilanz tendenziell Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen verliert.

Gleichzeitig gibt es eine Reihe von direkten und indirekten Anzeichen, die den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt und zugleich die nach wie vor hohe Attraktivität der Landeshauptstadt als Wohnstandort dokumentieren. Das augenscheinlichste ist, dass Haushalte, die ins Umland fortziehen, bei ihrer Wohnungssuche mehrheitlich ebenfalls nach einem geeigneten Wohnungsangebot innerhalb der Landeshauptstadt umschauen.

Die Analyseergebnisse deuten jedoch auch weitere Problemlagen bei der Wohnraumversorgung in Stuttgart an. Normalerweise wird ein Wohnungswechsel mit dem Ziel verbunden, die individuellen Wohnverhältnisse zu verbessern. Unter den Zugezogenen ist jedoch ein relevanter Anteil, die ihre jetzige Wohnsituation schlechter als ihre vorherige bewerten. Diese Haushalte können ihre Wohnwünsche und -vorstellungen also nicht vollständig realisieren und wählen zunächst häufig eine Zwischenlösung (beispielsweise eine Wohngemeinschaft), um sich auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu versorgen. Darüber hinaus fällt auf, dass sich unter den innerstädtisch Umziehenden kaum einkommensschwache Haushalte befinden. Dies deutet darauf hin, dass es vorwiegend finanzstärkeren Umzugswilligen gelingt, ihre Wohnverhältnisse an ihre Bedürfnisse und Präferenzen anzupassen.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt muss letztendlich eine breite Palette an passenden Wohnungsangeboten in allen Wohnungsmarktsegmenten bereithalten, um den Bedarf der wohnungssuchenden Haushalte in Stuttgart zu befriedigen. Als Zielgruppen sind vor allem Familien, junge Paare und Singles hervorzuheben. Fortzüge in die Region wird es allerdings immer geben. Um ein differenziertes Angebot sowohl in der Region als auch der Stadt Stuttgart zu schaffen, müssen die Stadt und die Kommunen im Umland ihr Wohnungsangebot gemeinsam koordinieren. Demnach ist ein regionales Zusammenspiel aller relevanten Akteure erforderlich.

Vergegenwärtigt man sich, dass im vergangenen Jahr fast 20 000 Personen aus Stuttgart in die Wohnungsmarktregion fortgezogen sind (siehe Kapitel 2.1) und dass davon knapp die Hälfte sich unter bestimmten Bedingungen vorstellen kann, wieder nach Stuttgart zurückzuziehen, wird die hohe Attraktivität der Landeshauptstadt in der Region deutlich. Diese Menschen sind nicht wegen, sondern trotz der Lebensqualität in der Stadt fortgezogen. Sollte sich die Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt spürbar entspannen, ist daher davon auszugehen, dass auch die wohnungsmarktbezogene Abwanderung ins Umland sich abschwächen wird und gleichzeitig ein Teil der Fortgezogenen aus der Region wieder zurückkehren könnte.

Grundsätzlich zeichnen die Befragungsresultate ein positives Bild von Stuttgart als Wohn- und Lebensstandort, das an einem hohen Bleibe- und Rückkehrpotenzial auszumachen ist. Diese Erkenntnis korrespondiert mit den Ergebnissen der Stuttgarter Bürgerumfrage 2021: So leben 79 Prozent aller Einwohner*innen gerne in Stuttgart und 77 Prozent beurteilt die Lebensqualität von Stuttgart mit „sehr gut" oder „gut" (vgl. Schöb 2021). Als Großstadt von überregionaler Bedeutung besitzt Stuttgart vielseitige Qualitäten.

2.4 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen

- *Neben Stuttgart haben einige weitere Großstädte während der Pandemie deutliche Bevölkerungsrückgange erfahren.*
- *Jeder vierte Umzug innerhalb Stuttgarts wurde von der Pandemie beeinflusst.*
- *Bei einigen Umziehenden ist in der Pandemie der Platzbedarf gestiegen und der Wunsch nach Naturnähe und einem anderen Wohnumfeld hat zugenommen.*
- *Eine verstärkte Stadtflucht infolge Pandemie zeigt sich am Stuttgarter Wohnungsmarkt bisher nicht.*

Die COVID-19-Pandemie hat tiefgreifende Auswirkungen auf nahezu alle Lebensbereiche, die für das indivuelle Wohlbefinden wichtig sind (vgl. OECD 2021). Dazu gehört auch die Wohnsituation. Die Einschränkungen der Pandemie haben dazu geführt, dass die Menschen mehr Zeit zu Hause verbracht haben und die Bedeutung des Wohnens zugenommen hat. Zugleich stellt der Trend zum Homeoffice neue Anforderungen an das Wohnen. Insbesondere im Bereich der Büroberufe verwischt die Trennung von Wohnen und Arbeiten tendenziell (vgl. Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW 2022). Das Internetsuchverhalten legt nahe, dass mehr Haushalte in Deutschland nach größeren Wohnflächen suchen. Die Suchanfragen nach „Balkon", „Garten" oder „Arbeitszimmer" haben sich während der Pandemie deutlich erhöht (vgl. Eisfeld und Just 2021). Angesichts der Wohnungsknappheiten in den Kernstädten lassen sich diese Wohnwünsche eher im städtischen Umland befriedigen. Führt die Pandemie zu grundlegenden Veränderungen der Wohnbedürfnisse und Wohnortpräferenzen oder wirkt sie eher als Beschleuniger für bereits vorhandene Entwicklungen?

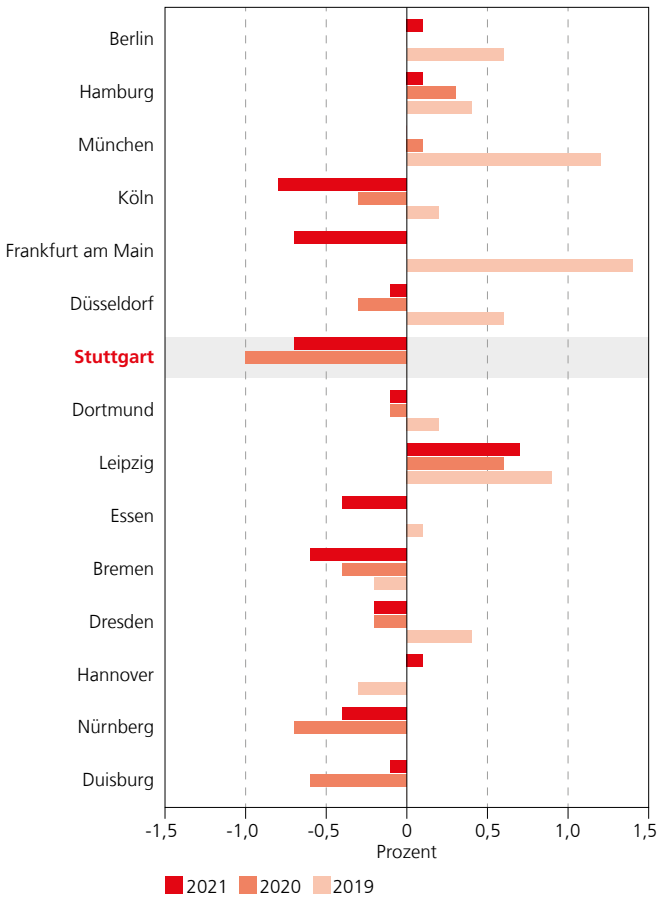
Um diesen Fragen nachzugehen werden im Folgenden zunächst die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bevölkerungsentwicklung in den Blick genommen. Anschließend wird der Einfluss der Pandemie auf das Umzugsverhalten untersucht.

Bevölkerungsentwicklung in Zeiten von Corona

In einer Umfrage des ifo Instituts im Mai 2021 äußerten 13 Prozent der Befragten aus deutschen Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohner*innen die Absicht, ihre Stadt in den kommenden zwölf Monaten zu verlassen. Davon gaben fast die Hälfte (46 %) an, dass ihre Umzugspläne durch die Corona-Pandemie beeinflusst wurden. Die Autoren schlussfolgern daraus, dass die Corona-Krise den bestehenden Trend der Umlandabwanderung von Haushalten verstärken könnte (vgl. Dolls und Mehles 2021). Die Untersuchungsergebnisse haben die Stadtflucht-Debatte angeheizt.

Die Daten aus der Stuttgarter Bürgerumfrage zeigen, dass zehn Prozent der befragten Stuttgarter*innen beabsichtigen, ihre Stadt in den nächsten zwei Jahren zu verlassen. Allerdings ist davon auszugehen, dass nicht jeder beabsich-

Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in den 15 größten deutschen Städten 2019 bis 2021



Quelle: Innerstädtische Raumbeobachtung (IRB) des BBSR; kommunale Einwohnerstatistik der Städte, eigene Berechnungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KOMUNIS

tigte Umzug auch tatsächlich erfolgt. Vergegenwärtigt man sich, dass im Mittel der vergangenen zehn Jahre jährlich rund 48 000 Personen, also circa acht Prozent der Bevölkerung, aus Stuttgart fortzogen, deuten die Befragungsergebnisse nicht auf eine ausgeprägte Stadtflucht nach der Pandemie hin (vgl. Deutz und Held 2021).

Die Corona-Pandemie hat sich bereits 2020 auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ausgewirkt. Mit dem Ausbruch der Pandemie veränderte sich das Wanderungsgeschehen temporär und der langjährige Wachstumstrend der Großstädte wurde gebremst beziehungsweise unterbrochen (vgl. Rink et al. 2021). Dies ist vor allem auf die deutlich verringerte Zuwanderung aus dem Ausland sowie geringere Zuzüge aus dem Bundesgebiet zurückzuführen (vgl. Statistisches Bundesamt 2021). Auch haben einige große Städte Einwohner*innen an ihr Umland verloren. Insgesamt verzeichneten die Großstädte Dresden, Nürnberg, Essen, Bremen, Frankfurt am Main, Stuttgart und Köln infolge der Pandemie deutliche Bevölkerungsrückgänge (vgl. Abbildung 25).

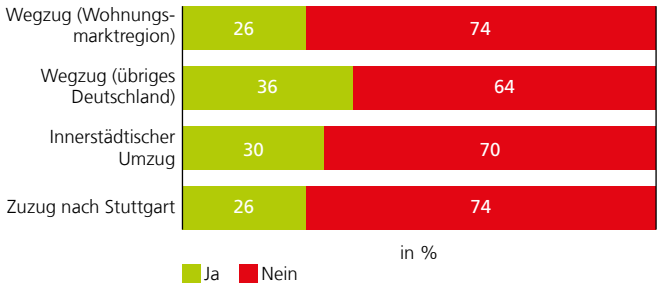
Stuttgart verliert bereits seit 2012 zunehmend Bevölkerung an sein Umland (vgl. Kapitel 2.1). In den Analysen der Wanderungsmotive (vgl. Kapitel 2.3) konnte nachgewiesen werden, dass diese Entwicklung hauptsächlich auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. Vermutlich hat die Corona-Pandemie bei vielen Umzügen eine nicht von der Hand zu weisende Rolle gespielt, jedoch das Umzugsgeschehen nicht in dem Maße beeinflusst, dass sich ein neuer Trend einer umfassenden Stadtflucht zeigt. Auch die befragten Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarktes sehen keine belastbaren Anzeichen für eine durch die Pandemie einsetzende Stadtflucht.

Besonders betroffen von Corona waren die Studierenden, welche ein nicht unerhebliches Marktsegment am Stuttgarter Wohnungsmarkt bilden: Durch die Verlagerung der Lehre von Präsenz- in Onlineformate sowie der stark eingeschränkten Einreise von Programmstudierenden aus dem Ausland entfiel ein bedeutender Teil des Zuzugs nach Stuttgart. Gleichzeitig ist ein Teil der Studierenden wieder in den Heimatort zu den Eltern zurückgezogen, um temporär Wohnkosten zu sparen. Diese Entwicklungen führten laut Einschätzung der Expert*innen zeitweilig zu einer verringerten Nachfrage nach möblierten und Ein-Zimmer-Wohnungen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Zuzug der Studierenden mit steigender Präsenzlehre wieder zunimmt und die Situation am Wohnungsmarkt wieder verschärft. So hatte das Studierendenwerk Stuttgart im September 2021 nur noch wenige freie Wohnheimplätze anzubieten.

Einfluss der Corona-Pandemie auf das Umzugsverhalten

In der Wanderungsmotivbefragung (vgl. Kapitel 2.3) wurden die Haushalte gefragt, ob die Corona-Pandemie einen Einfluss auf Ihre persönliche Umzugsentscheidung hatte. Insgesamt ist dies bei über einem Viertel aller Befragten der Fall (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Einfluss der Corona-Pandemie auf die Umzugsentscheidung (Frage: „Hatte die Corona-Pandemie einen Einfluss auf Ihre persönliche Umzugsentscheidung?")



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Die Ergebnisse lassen also darauf schließen, dass die Corona-Pandemie bei einem Teil der Befragten einen Einfluss auf die Wohnpräferenzen hat. Die Mehrheit der zwischen September 2020 und August 2021 realisierten Umzüge steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der Pandemie. Zudem wurde die pandemische Lage nur von knapp zwei Prozent der Befragten als entscheidender Auszugsgrund aus der alten Wohnung genannt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Umzugsentscheidungen einen gewissen zeitlichen Vorlauf benötigen. Veränderungen der Wohnpräferenzen durch die Pandemie schlagen sich daher möglicherweise in den Umzügen 2022 stärker nieder.

Unter den Personen, die ihren Umzug mit der Corona-Situation in Verbindung bringen, befinden sich überproportional viele im Alter zwischen 18 und 29 Jahren. Eine Auswertung der Stuttgarter Bürgerumfrage 2021 zeigt, dass sich insbesondere jüngere Personen durch die Pandemie belastet

fühlen und sich dies auf ihre Lebensweise auswirkt (vgl. Heinsohn 2021). Ebenfalls leicht überrepräsentiert sind Paare ohne Kinder, wohingegen Haushalte mit Kindern unterdurchschnittlich oft vertreten sind. Bei den Familienhaushalten mit jungen Kindern dürfte der absehbar zunehmende Platzbedarf durch die Kinder entscheidender für die Umzugsentscheidung sein, als die Erfahrungen der Pandemie. Zudem ist in der Teilgruppe, deren Umzugsentscheidungen von der Corona-Pandemie beeinflusst wurde, ein höherer Anteil an Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen vertreten. Größere finanzielle Spielräume erhöhen die Optionen für einen Wohnungswechsel. Diejenigen, die Wohnverhältnisse wegen Corona verbessern möchten, müssen sich den „Luxus" eines Umzugs auch leisten können.

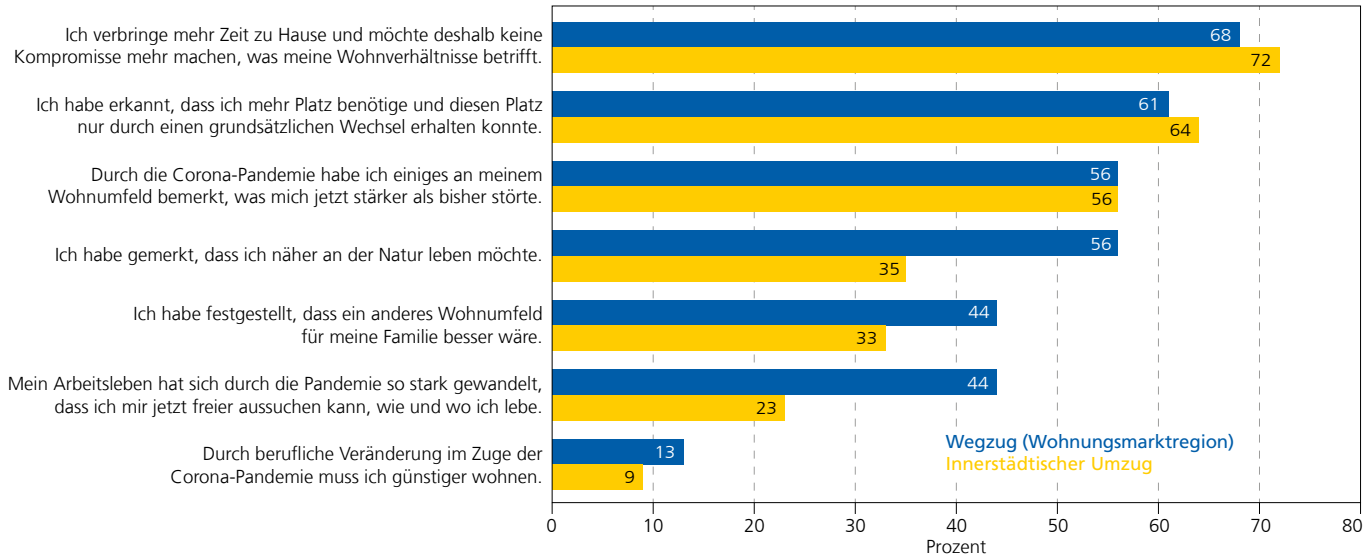
Abbildung 27 zeigt, wie die Corona-Pandemie die Befragten in ihrer Umzugsentscheidung beeinflusst. Es wird deutlich, dass viele Befragte während der Pandemie erkannt haben, dass Ihnen das Wohnen wichtiger geworden ist und sie keine Kompromisse mehr bei den eigenen Wohnverhältnissen machen wollen, da sie mehr Zeit zu Hause verbringen. Zugleich ist der Platzbedarf gestiegen und der Wunsch nach einem anderen Wohnumfeld hat zugenommen. Diese drei Aspekte sind bei innerstädtischen Umzügen und Fortzügen in die Region gleichermaßen relevant.

Zwei weitere relevante Aspekte zeigen sich bei den Umlandwanderern: Bei vielen Befragten hat der Wunsch nach naturnäherem Wohnen in der Pandemie zugenommen. Auch hat sich bei einigen Haushalten das Arbeitsleben durch die Pandemie so stark verändert, dass sie ihre Wohnortentscheidung unabhängiger von der Entfernung zu ihrem Arbeitsplatz treffen können.

Die befragten Wohnungsmarktexpert*innen beobachten ebenfalls eine gestiegene Nachfrage nach einem zusätzlichen (Arbeits-)Zimmer beziehungsweise mehr Wohnfläche sowie dem Wunsch nach Wohnen im Grünen infolge der Pandemie. Letzterer schlägt sich in der starken Nachfrage nach einer Terrasse, einem Balkon oder einem Garten sowie der Nähe zu Erholungsgebieten und zur Natur nieder. Der Trend zu diesen veränderten Wohnwünschen zeichnete sich bereits vor der Pandemie ab, hat sich durch diese jedoch merklich verstärkt.

Zudem ist die Nachfrage nach Ein-Zimmer-Wohnungen beziehungsweise Mikroapartments im Zuge der Pandemie spürbar zurückgegangen. Zum einen sind die Studierenden bislang nur langsam und in reduzierter Zahl zurück nach Stuttgart gekommen. Zum anderen können Pendler, die bislang für zwei oder drei Tage in der Woche einen Zweitwohnsitz in Stuttgart hatten, nun häufiger mobil arbeiten

Abbildung 27: Bewertung des Einflusses der Corona-Pandemie auf die Umzugsentscheidung
(angegeben ist jeweils der Anteil der Befragten, für den die jeweiligen Punkte sehr relevant oder eher relevant waren)



Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

und benötigen für eine Nacht in der Woche keine eigene Wohnung mehr, sondern gehen eher ins Hotel. Ein-Zimmer-Wohnungen werden aufgrund dieser Entwicklung nach Einschätzung der Experten künftig in geringerem Maße nachgefragt werden als zuvor.

Insgesamt deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die individuellen Ansprüche an das Wohnen im Zuge der Pandemie an Bedeutung gewonnen haben. Daher werden im Folgenden die Wohnverhältnisse von Haushalten miteinander verglichen, die die Bedeutung der pandemischen Lage auf ihren Umzug unterschiedlich beurteilen.

Bei den aktuellen Wohnverhältnissen von Haushalten, die ihre Umzugsentscheidung unabhängig von der Pandemie getroffen haben, und Haushalten, deren Umzugsentscheidung davon beeinflusst wurde, zeigen sich keine Unterschiede bezüglich der durchschnittlichen Wohnungsgrößen. Ebenfalls sind bestimmte Wohnungsmerkmale wie Garten, Terrasse oder Balkon gleichermaßen häufig vorhanden (vgl. Tabelle 5). Jedoch lassen sich Unterschiede in der vorherigen Wohnsituation beobachten: Haushalte, die einen Corona-Einfluss bei ihrer Umzugsentscheidung sehen, wohnten zuvor in kleineren Wohneinheiten und verfügten seltener über Garten, Terrasse oder Balkon als die Vergleichsgruppe. Dies lässt darauf schließen, dass die Umzugsentscheidung von Haushalten in beengteren Wohnverhältnissen häufiger durch die Corona-Pandemie beeinflusst wurde.

Darüber hinaus zeigen sich bisher keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Attraktivität von Stuttgart als Wohnstandort: Für rund 70 Prozent der Haushalte, deren Umzug in das Stuttgarter Umland durch die Pandemie beeinflusst wurde, kam auch ein Wohnstandort in Stuttgart in Betracht. Ein genauso hoher Anteil findet sich auch bei den Umlandwanderern, deren Umzugsentscheidung nicht von der Pandemie beeinflusst wurde. Somit zeigt sich kein Einfluss der Pandemie auf das gängige Suchraster der Umlandwanderer.

Schlussfolgerungen

Die Auswertungen und Analysen zeigen auf, dass sich die Corona-Pandemie zumindest temporär auf den Wohnungsmarkt in Stuttgart auswirkt: Vor allem der verringerte Zuzug aus dem Ausland und der zeitweilig verminderte Wohnungsbedarf von Studierenden, hat, wie in anderen Großstädten auch, für etwas Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt. Eine verstärkte Stadtflucht infolge der Pandemie zeigt sich jedoch bisher nicht. Stuttgart verliert bereits seit etwa zehn Jahren zunehmend Bevölkerung an sein Umland. Diese Suburbanisierung ist allerdings vorwiegend auf die hohen Wohnkosten und die Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt zurückzuführen.

Das Umzugsgeschehen zwischen August 2020 und Juli 2021 in Stuttgart wurde nur in Ansätzen von der Pandemie angetrieben. Sieben von zehn Haushalten haben ihre Umzugsentscheidung unabhängig von der Corona-Krise getroffen.

Tabelle 5: Vergleich von Ausstattungsmerkmalen der vorherigen und neuen Wohnung bei von der Pandemie beeinflussten Umzügen

	Wegzug (Wohnungsmarktregion)		innerstädtischer Umzug	
Umzugsentscheidung Pandemie beeinflusst	ja	nein	ja	nein
Wohnungsgröße				
- vorherige Wohnung (Durchschnitt)	66 m²	74 m²	65 m²	70 m²
- neue Wohnung (Durchschnitt)	100 m²	101 m²	78 m²	81 m²
Ausstattungsmerkmal Garten				
- vorherige Wohnung	13 %	22 %	17 %	24 %
- neue Wohnung	54 %	50 %	29 %	31 %
Ausstattungsmerkmal Balkon / Terrasse				
- vorherige Wohnung	59 %	67 %	51 %	58 %
- neue Wohnung	83 %	83 %	72 %	72 %

Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Gleichwohl zeigen sich bei einem Teil der umgezogenen Personen, dass Ihnen das Wohnen in der Pandemie wichtiger geworden ist. Bei einigen Umziehenden ist zudem der Platzbedarf gestiegen und der Wunsch nach Naturnähe und einem anderen Wohnumfeld hat zugenommen. In der Gesamtschau führt die Corona-Pandemie also nicht zu grundlegenden Veränderungen der Wohnpräferenzen, sondern wirkt vielmehr als Beschleuniger bereits vorhandener Entwicklungen. Da die individuellen Entscheidungsprozesse für einen Umzug einen zeitlichen Vorlauf benötigen, ist anzunehmen, dass sich Veränderungen der Wohnpräferenzen mit zunehmender Dauer der Pandemie noch stärker am Wohnungsmarkt zeigen werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass viele Haushalte nur über ein begrenztes Budget für die Verwirklichung ihrer Wohnwünsche verfügen. Wunsch und Wirklichkeit beim Wohnen sind daher häufig nicht in Einklang zu bringen.

2.5 Gebäude und Wohnungsbestand

- *Ende 2021 gab es 317 694 Wohnungen in Stuttgart.*
- *Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart hat sich in den letzten fünf Jahren um knapp 7500 Einheiten erhöht (+ 2,4 %). Dies entspricht einem Durchschnitt von 1500 Wohneinheiten pro Jahr (brutto).*
- *Der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart umfasst rund 16 500 Wohnungen.*
- *25 Prozent der Haushalte in Stuttgart leben im selbstgenutzen Wohneigentum.*

Wohngebäude

Wie ist die Struktur des Wohnungsbestandes? Der Bestand an Wohngebäuden in Stuttgart beläuft sich Ende 2021 auf 75 517 Wohngebäude, wovon je etwa die Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entfallen (vgl. Abbildung 28). Wohnheime spielen nur eine marginale Rolle (unter 1 %). Den mit Abstand größten Anteil an den Wohngebäuden stellen mit 35 Prozent die Einfamilienhäuser dar, Zweifamilienhäuser machen rund 15 Prozent aus. Wohngebäude mit vier bis sechs Wohnungen bilden mit einem Anteil von 18 Prozent die größte Gruppe unter den Mehrfamilienhäusern.

Zwischen 2019 und 2021 hat sich der Bestand an Wohngebäuden um 0,4 Prozent erhöht (vgl. Abbildung 28). In der längerfristigen Betrachtung der vergangen fünf Jahre wuchs der Gebäudebestand um 1,2 Prozent. Kräftig gewachsen ist in dieser Zeit die Zahl der größeren Wohngebäude mit 13 und mehr Wohnungen (+ 7,4 %), mit weitem Abstand gefolgt von Wohngebäuden mit sieben bis zwölf Wohnungen (+ 2,3 %) und Einfamilienhäusern (+ 1,1 %). Nahezu gleich geblieben ist die Zahl der Wohngebäude mit zwei und drei Wohnungen. Insbesondere durch den Bau zahlreicher Flüchtlingsunterkünfte in den Jahren 2016 und 2017 ist die Zahl der Wohnheime in Stuttgart um 6,6 Prozent gestiegen (vgl. Abbildung 29).

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

Eine Besonderheit in Stuttgart ist auch der hohe Anteil an Zweifamilienhäusern. Hier liegt Stuttgart im Großstadtvergleich ebenfalls vorne. Zweifamilienhäuser wurden in Stuttgart hauptsächlich zwischen den Weltkriegen und in den Nachkriegsjahren errichtet. Sie sind typisch für die Kesselrandlagen, den Norden des Bezirks Botnang sowie die Stadtbezirke Ober- und Untertürkheim. In den vergange-

Abbildung 28: Basisindikatoren zum Wohnungsangebot 2021 in Stuttgart

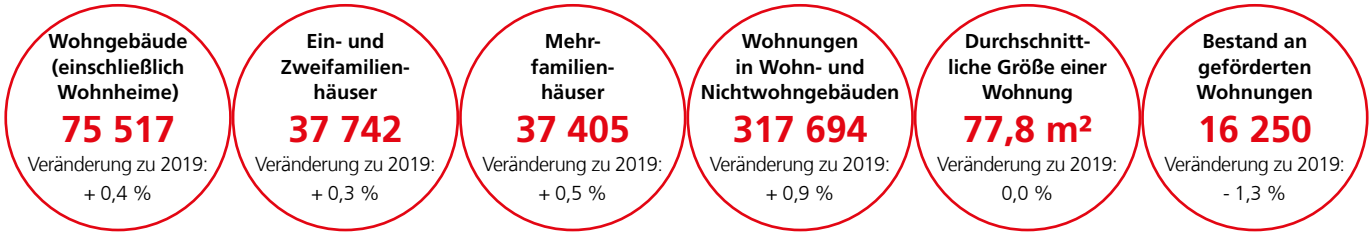
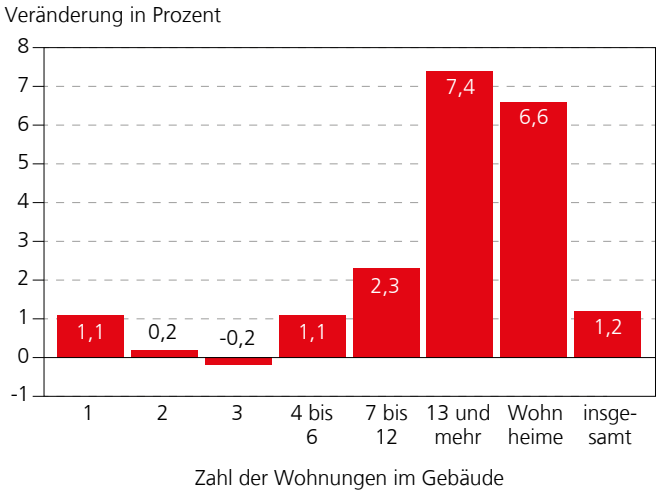


Abbildung 29: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2016 bis 2021 nach der Gebäudegröße



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

nen Jahren spielte der Bau von Zweifamilienhäusern aber jedoch kaum mehr eine Rolle (vgl. Kapitel 2.6).

Wohnungen

Der Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Wohnheimen beläuft sich Ende 2021 auf insgesamt 317 694 Wohnungen. Davon befinden sich circa 295 600 Einheiten (93 %) in Wohngebäuden, 11 700 in Nichtwohngebäuden und 10 400 Einheiten in Wohnheimen. Rund ein Fünftel der Wohnungen haben einen oder zwei Räume, ein weiteres Fünftel sind große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Fast 60 Prozent sind Wohnungen mittlerer Größe mit drei oder vier Räumen. Der Wohnungsbestand wird von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen dominiert. Sie machen circa 80 Prozent aller Wohnungen aus. Acht Prozent der Wohnungen befinden sich in Einfamilienhäusern, sieben Prozent in Zweifamilienhäusern. Obwohl die Hälfte aller Wohngebäude aus Ein- oder Zweifamilienhäusern besteht, decken sie lediglich 15 Prozent des Wohnungsbestandes in Stuttgart ab. In den südlichen Stadtbezirken mit seinen traditionell besseren Wohnlagen und im Norden des äußeren Stadtgebietes weisen mehrere Stadtteile einen relativ hohen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

Eine durchschnittliche Wohnung in Stuttgart ist 78 m² groß. Deutlich sind die Unterschiede zwischen innerem und äußerem Stadtgebiet. In den größtenteils dicht bebauten Innenstadtbezirken liegt die mittlere Wohnungsgröße 2 m² unter dem städtischen Durchschnitt, in den äußeren Bezirken einen Quadratmeter darüber. Besonders groß sind die Wohnungen in den Bezirken Degerloch (88 m²) und Botnang (87 m²), am kleinsten in Münster (70 m²) und Wangen (71 m²).

Die Zahl der Wohnungen in Stuttgart ist in den letzten fünf Jahren um 2,4 Prozent gestiegen. Dies entspricht knapp 7 500 Wohneinheiten. Wohnungen mit drei und vier Räumen (zuzüglich Bad, Flur, aber bereits inklusive Küche), dominieren den Wohnungsbestand. Über die Hälfte aller Wohnungen entfällt auf diese Wohnungsgrößen, die Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen entsprechen (vgl. Abbildung 30). 20 Prozent des Bestands sind kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen. Große Geschosswohnungen sind vor allem für Familien eine Alternative zum Einfamilienhaus. Für eine vierköpfige Familie bildet eine Wohnung mit fünf Räumen (inkl. Küche) in der Regel die Untergrenze

Wohnbebauung auf der Steig im Hallschlag: 109 neue Wohneinheiten in einem differenzierten Wohnungsgemenge nach Abbruch von 81 Wohneinheiten (Foto: SWSG)

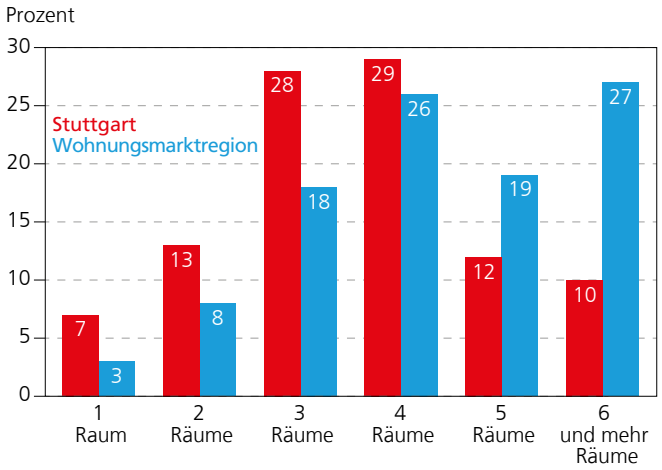
ihres Bedarfs. Größere Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen allerdings weniger als ein Viertel des Wohnungsbestands in Stuttgart aus. Zwar sind nur 22 Prozent der Stuttgarter Haushalte Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Personen. Jedoch werden auch größere Wohnungen von kleineren Haushalten bewohnt, beispielsweise von Singlehaushalten in Wohngemeinschaften, einkommensstarken Paaren ohne Kindern oder älteren Haushalten, deren erwachsene Kinder ausgezogen sind. Wenn sich der Trend zum Homeoffice etablieren sollte, dürften Wohnungen mit mehreren Räumen an Bedeutung gewinnen, da Wohnungen mit separaten Arbeitszimmern verstärkt nachgefragt werden (vgl. Kapitel 2.4).

Im Vergleich zu den weiteren Oberzentren und den Mittelzentren in der Wohnungsmarktregion verfügt Stuttgart über etwas höhere Anteile an kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Räumen. Die hohe Zahl an Studierenden, Auszubildenden und Berufseinsteiger*innen in Stuttgart lässt auf eine größere Nachfrage nach diesem Wohnungsmarktsegment schließen als in den übrigen Zentren der Region. Diese Haushalte müssen sich häufig wegen ihres geringen Budgets auf kleine Wohnungsgrößen beschränken. Auch das Angebot an Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen (drei bis vier Räume) für kleinere Haushalte ist in Stuttgart größer als in der übrigen Region (vgl. Abbildung 31). Demgegenüber bieten die Städte und Gemeinden in der Wohnungsmarktregion ein anteilig größeres Angebot an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Insbesondere die Gemeinden im mittleren und entfernteren Umland verfügen über einen höheren Anteil größerer Wohnungen. Dies bedingt sich durch den höheren Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, der mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum stetig zunimmt. In den Gemeinden des entfernteren Umlands (20 bis 50 km) befinden sich fast zwei Drittel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohneigentum

Die Eigentümerquote, also der Anteil der im Wohneigentum lebenden Haushalte, liegt in Stuttgart 2022 bei 25 Prozent. Trotz weiter stark steigender Kaufpreise (vgl. Kapitel 2.7) ist das selbstgenutzte Wohneigentum für die Menschen in Stuttgart angesichts fehlender Finanzanlagealternativen und dem niedrigen Zinsumfeld weiterhin attraktiv. Da die Zinsentwicklung die Preisentwicklung in Deutschland über-

Abbildung 30: Bestand an Wohnungen in Stuttgart und den Städten und Gemeinden der übrigen Wohnungsmarktregion nach Zahl der Räume 2020

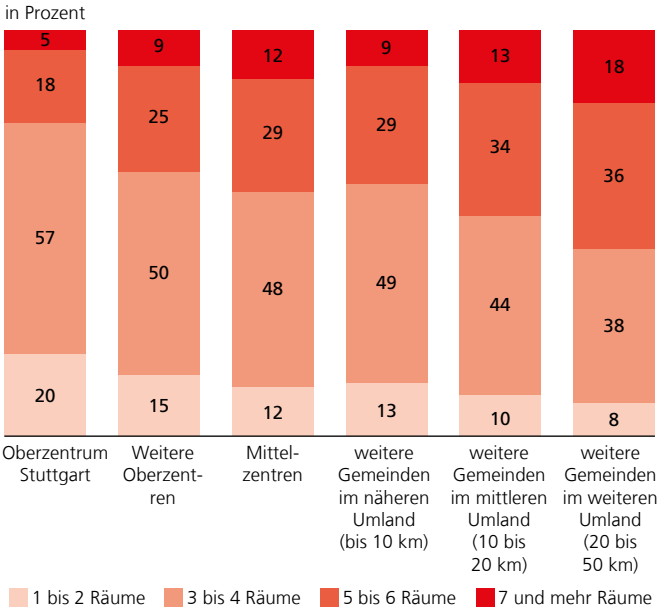


Anmerkung: Räume einschließlich Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht in der Regel einer Zwei-Zimmer-Wohnung (inkl. Küche und Bad).

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 31: Wohnungsgrößenstruktur in der Wohnungsmarktregion Stuttgart 2020 nach Raumtypen



Anmerkung: Räume einschließlich Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht in der Regel einer Zwei-Zimmer-Wohnung (inkl. Küche und Bad).

Rundungsdifferenzen möglich.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

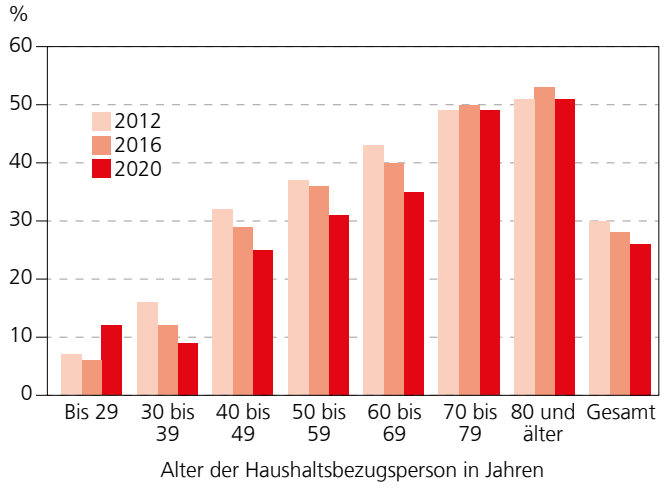
kompensierte, zeichnete sich in den letzten Jahren bei Wohneigentümern ein Rückgang der Belastung aus Zins und Tilgung ab (vgl. Voigtländer und Sagner 2020). Überdies begünstigen steigende Einkommen und wachsende Vermögen, insbesondere durch Erbschaften, die Eigentumsbildung. Dennoch wächst die Quote der Wohnungseigentümer in Stuttgart nicht. Besonders bei Haushalten im Alter zwischen 30 und 39 Jahren sinkt der Anteil der Eigentümer (vgl. Abbildung 32). Angesichts der stark steigenden Kaufpreise (vgl. Kapitel 2.7) fällt es vor allem jungen Haushalten trotz der Niedrigzinsen zunehmend schwer, das Eigenkapital und die Erwerbsnebenkosten für den Erwerb von Wohneigentum aufzubringen. Infolge der aktuell anhaltend hohen Inflation dürften sich die Hypothekenzinsen im Jahresverlauf 2022 zudem deutlich verteuern (vgl. Möbert 2022, S. 22). Höhere Zinsen und Kaufpreise sorgen dafür, dass Wohneigentum weniger erschwinglich wird. Eine Befragung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt auch, dass eigentumsbildende Haushalte nach Jahren einer starken Zentrumsorientierung wieder vermehrt aus den Kernstädten in Umlandgemeinden ziehen, da die Preise in diesen Regionen günstiger sind (vgl. Amman 2019). Auch bei den Haushalten, die von Stuttgart in das Umland ziehen ist der Wunsch nach Eigentumsbildung häufig ein Fortzugsgrund (vgl. Kapitel 2.3).

Angebot an geförderten Wohnungen

Ende 2021 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart circa 16 500 Wohnungen, darunter waren 14 434 Sozialmietwohnungen, 728 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und weitere geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Für den Bezug von Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher gelten Einkommensgrenzen. Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum werden vom Land und der Stadt unter bestimmten Voraussetzungen mit zinsverbilligtem Darlehen und städtischen Zuschüssen unterstützt. Zuletzt stieg der Bestand an geförderten Wohnungen wieder leicht an. Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,2 Prozent (vgl. Abbildung 33).

Die Landeshauptstadt Stuttgart besitzt das Belegungsrecht an 19 640 Mietwohnungen in Stuttgart. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Belegung dieser Wohnungen und verschafft Haushalten mit Versorgungsschwierigkeiten angemessenen Wohnraum. 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 12 717 Wohnungen ist das städtische Belegungsrecht mit einer Mietpreisbindung gekoppelt, bei

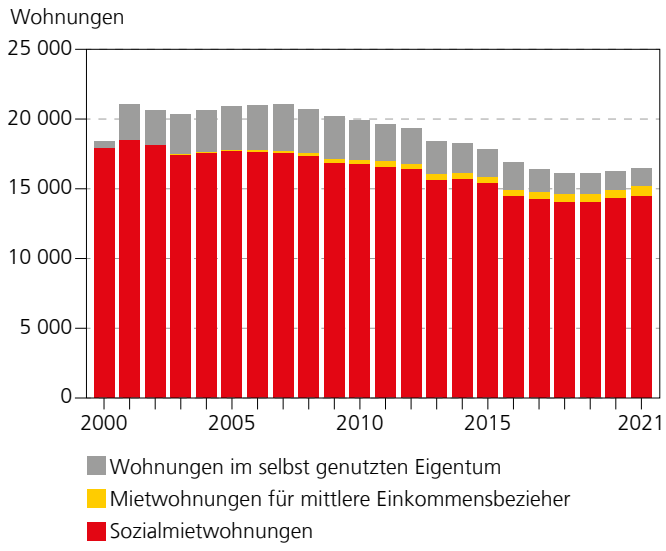
Abbildung 32: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2012, 2016 und 2020 nach Alter der Haushaltsbezugsperson



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragungen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

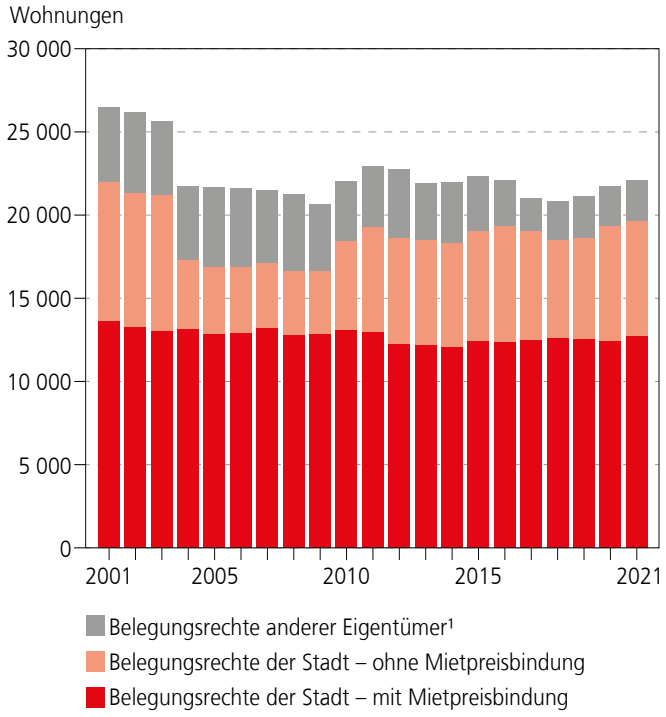
Abbildung 33: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 34: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001

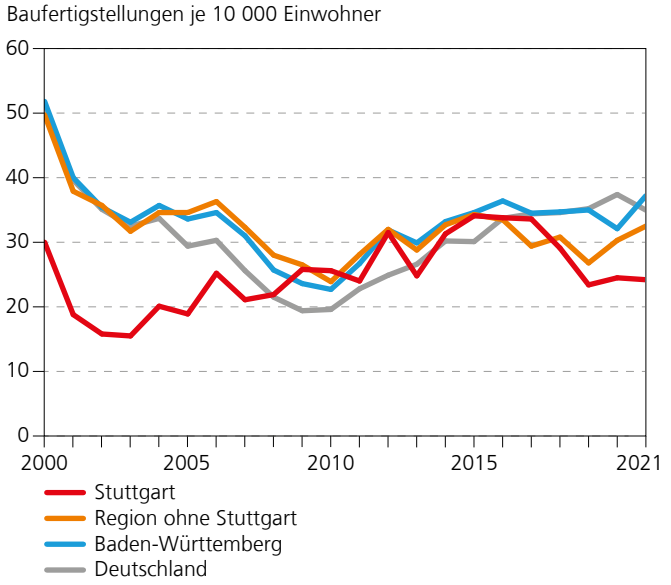


¹ Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und sonstige Eigentümer (Private Vermieter, freie Wohnungsunternehmen, Kirchen).

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 35: Baufertigstellungen je 10 000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

6923 Wohnungen geht es nur um die reine Belegung (vgl. Abbildung 34). Bei den 6923 Wohnungen mit Belegungsrecht im Jahr 2021 sind 779 städtische Wohnungen enthalten.

Das Angebot an geförderten Wohnungen geht in vielen Städten durch Auslaufen der Bindungen seit Jahren zurück. Insgesamt verfügt Stuttgart im Großstadtvergleich über einen durchschnittlichen Anteil an geförderten Wohnungen (vgl. Adami und Wecke 2021).

2.6 Wohnungsbautätigkeit

- *In den Jahren 2019 und 2021 wurden pro Jahr brutto rund 1500 Wohnungen in Stuttgart fertiggestellt.*
- *Im Jahr 2021 ergab sich ein Nettozugang von 1356 neuen Wohnungen.*
- *Derzeit wächst das Wohnungsangebot im Umland stärker als in der Landeshauptstadt.*
- *2021 wurde der Bau von 1835 Wohnungen genehmigt.*
- *Genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen werden im Bauüberhang geführt. Dieser umfasst fast 5200 Wohnungen.*

Wie entwickelt sich aktuell der Wohnungsneubau? Während zwischen 2015 und 2017 in Stuttgart noch brutto über 2000 fertiggestellte Wohnungen gezählt werden konnten, verlor die Bautätigkeit anschließend deutlich an Schwung. In den Jahren 2019 und 2021 wurden jährlich nur noch circa 1500 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Einerseits entsprechen die aktuellen Fertigstellungszahlen dem Mittelwert, der seit den 2000er Jahren erreicht wurde. Andererseits liegen sie aber unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1800 Wohnungen (vgl. Held 2021).

Im Jahr 2021 ergab sich ein Nettozugang von 1356 neuen Wohnungen in Suttgart, da dem Markt durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderung von Gebäuden insgesamt 170 Wohnungen entzogen wurden. Der Stuttgarter Wohnungsbestand wuchs demnach um 0,4 Prozent.

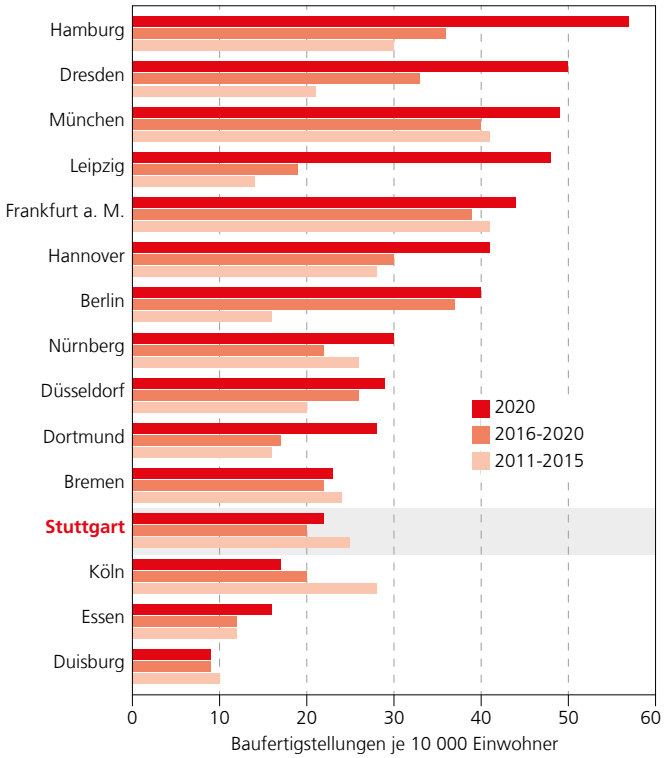
Der Wohnungsbau in Stuttgart entwickelt sich seit 2018 entgegen dem positiven Bundestrend. So lagen die ein-

wohnerbezogenen Baufertigstellungen mit 24 Wohnungen je 10 000 Einwohner*innen 2021 deutlich niedriger als in der übrigen Region (32 Wohnungen je 10 000 Einwohner*innen) und dem Durchschnitt von Bund und Land (35 bzw. 37 Wohnungen je 10 000 Einwohner*innen). Derzeit wächst das Wohnungsangebot im Stuttgarter Umland somit stärker als in der Landeshauptstadt (vgl. Abbildung 35).

Bautätigkeit im Großstadtvergleich

Abbildung 36 liefert einen Großstadtvergleich im Wohnungsneubau der 15 einwohnerstärksten Städte. Der Vergleich zeigt, dass insbesondere die Städte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf in den Jahren 2016 bis 2020 einwohnerbezogen deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt haben als Stuttgart. Mit Blick auf die Baufertigstellungszahlen im Jahr 2020 belegt Stuttgart mit 22 fertiggestellten Wohnungen je 10 000 Einwohner*innen vor Duisburg, Essen und Köln den viertletzten Platz in diesem Städtevergleich. Der Spitzreiter Hamburg erreichte in diesem Zeitraum einen einwohnergewichteten Wert von 55 Wohnungen und hatte damit das 2,5fache Baufertigstellungsvolumen von Stuttgart. Unberücksichtigt bleiben hierbei Faktoren wie die Verfügbarkeit von größeren bebaubaren Flächen und die Topographie des Stadtgebietes, welche sich in Stuttgart als stark limitierende Faktoren für den Wohnungsneubau darstellen (vgl. Kapitel 4.1).

Abbildung 36: Baufertigstellungen je 10 000 Einwohner im Großstadtvergleich



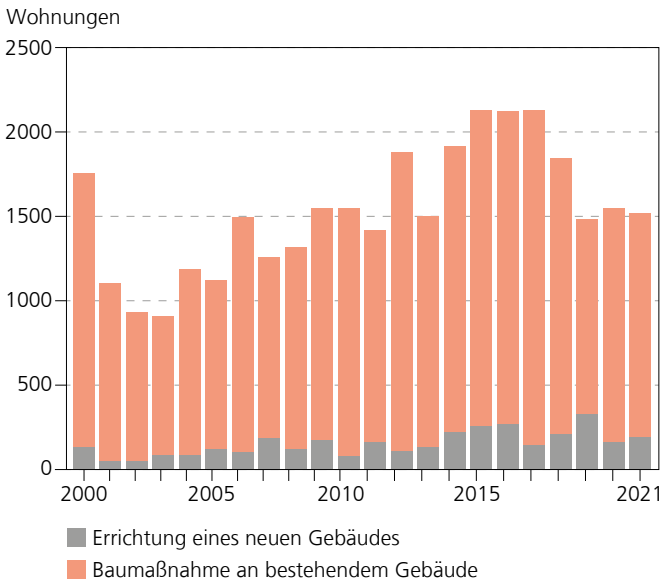
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland

Art der Bautätigkeit

1324 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden wurden im Jahr 2021 in Stuttgart bezugsfertig gemeldet, durch Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden weitere 193 Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Bestandsmaßnahmen entspricht rund 13 Prozent des gesamten Wohnungsbaus (vgl. Abbildung 37).

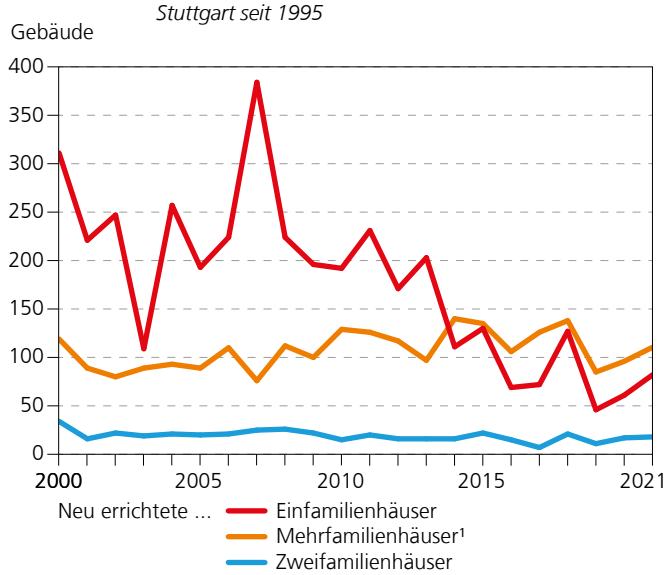
Seit 2014 werden in Stuttgart mehr Mehrfamilien- als Einfamilienhäuser gebaut. Von den 203 neu errichteten Wohngebäuden im Jahr 2021 waren 82 Einfamilienhäuser und 101 Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Dazu wurden 18 Zweifamilienhäuser und zwei Wohnheime fertiggestellt (vgl. Abbildung 38). Bei den Mehrfamilien-

Abbildung 37: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Abbildung 38: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995



¹ Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

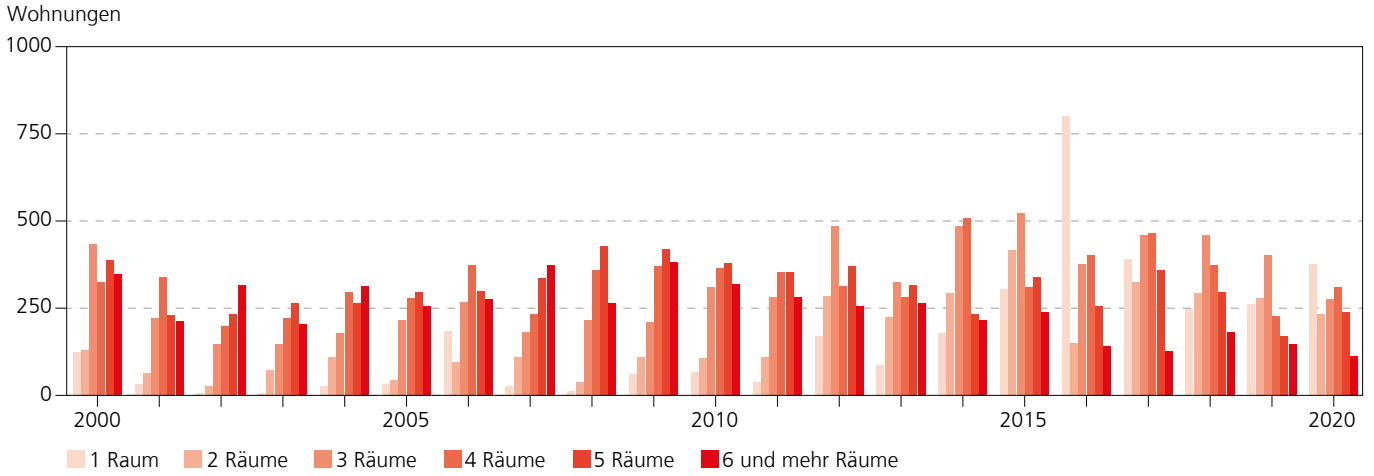
häusern dominieren Gebäude mit sieben und mehr Wohneinheiten, von denen insgesamt 55 neu errichtet wurden.

2021 wurden 118 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, 1169 in Mehrfamilienhäusern und drei Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet. Die Zahl der neu gebauten Wohnungen in den beiden Wohnheimen liegt bei 34 Wohneinheiten.

Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne Wohnheime) umfassten 2021 im Durchschnitt 76 Quadratmeter. Damit setzt sich der seit 2015 beobachtete Trend zum Bau kleinerer Wohnungen fort. Zum Vergleich: Im Mittel der vorangegangenen zehn Jahre waren Stuttgarter Neubauwohnungen 85 Quadratmeter groß.

Die Wohnungsgrößen im Neubau haben sich in den letzten 20 Jahren deutlich verändert (vgl. Abbildung 39). Während zwischen 2001 und 2010 nahezu jede zweite Wohneinheit fünf oder mehr Räume aufwies, hatte zwischen 2011 und 2020 nur noch etwas mehr als ein Viertel aller neu errichteten Wohnungen diese Größe. Beträchtlich zugenommen haben hingegen kleinere Geschosswohnungen mit ein bis zwei Räumen. Während in den 2000er-Jahren nur jede zehnte fertiggestellte Wohnung diese Raumzahl aufwies, stieg ihr Anteil auf rund 30 Prozent in den 2010er-Jahren. Im Gegensatz dazu blieb der Anteil der Drei- bis Vier-Raumwohnungen stabil bei circa 40 Prozent. Familientaugliche Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (inklusive Küche) machten in den vergangenen fünf Jahren nur noch 22 Prozent des Wohnungsneubaus aus. Diese Entwicklungen hängen wesentlich mit den fertiggestellten Gebäudearten zusammen. Bis 2013 dominierte der Einfamilienhausbau. Erst danach setzte vermehrt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ein (vgl. Abbildung 38). Darüber hinaus beeinflussen die Fertigstellungen von Wohnheimen die Wohnungsgrößenstruktur: In den Jahren 2016, 2017 und 2020 wurden überproportional viele Wohnheime bezugsfertig. In diesen Jahren war der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen besonders hoch.

Abbildung 39: Baufertigstellungen in Stuttgart nach Anzahl der Räume seit 2000



Anmerkung: Räume einschließlich Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen entspricht in der Regel einer Zwei-Zimmer-Wohnung (inkl. Küche und Bad).

Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Neubau von 34 Mietwohnungen in der Fürfelder Straße im Stadtteil Rot, davon 17 Sozialwohnungen, Bezug 2018 (Foto: SWSG)

18 seniorengerechte neue Sozialmietwohnungen im Hausenring 33 im Stadtbezirk Weilimdorf, Fertigstellung 2021 (Foto SWSG)

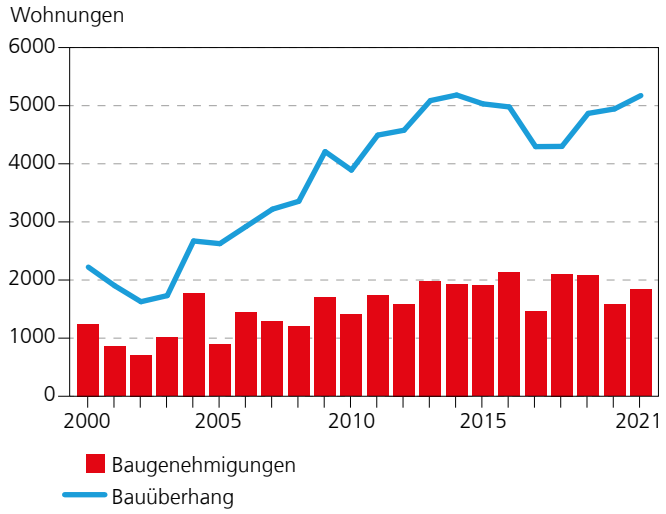
Umwandlung und Modernisierung eines ehemaligen Frauenwohnheims in 10 Sozialmietwohnungen in Stuttgart-West, Fertigstellung 2021 (Foto: SWSG)

Baugenehmigungen und Bauüberhang

Wichtige Hinweise über das künftige Niveau im Wohnungsneubau liefern die Wohnungsbaugenehmigungen und der Bauüberhang (vgl. Abbildung 40). Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbau schrittweise den Genehmigungszahlen folgt. 2018 und 2019 erreichten die Genehmigungen in Stuttgart mit jeweils circa 2100 genehmigten Wohnungen ein hohes Niveau. Allerdings ging die Zahl der erteilten Baugenehmigungen 2020 auf knapp unter 1600 Wohnungen zurück. 2021 wurde der Bau von 1835 Wohnungen genehmigt.

Üblicherweise dauert es von der Erteilung der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung bis zu drei Jahre, in einigen Fällen auch deutlich länger. Baumaßnahmen, die nicht im Jahr der Genehmigung abgeschlossen werden konnten, werden bis zu ihrer Realisierung im Bauüberhang geführt. Ende 2021 umfasste der Bauüberhang in Stuttgart 5174 Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Fertigstellungszahlen zeitversetzt in Richtung der Genehmigungs- und Überhangszahlen bewegen. Aus diesem Grund ist daher nicht davon auszugehen, dass die Baufertigstellungszahlen in den kommenden Jahren spürbar zulegen werden. Darüber hinaus warnen gegenwärtig Branchenverbände mit Blick auf die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg vor einem Einbruch des Wohnungsbaus in Deutschland in 2023. Materialmangel und der damit einhergehend rasante Anstieg der Baukosten machten die Kosten neuer Bauvorhaben unkalkulierbar (vgl. DPA 2022). So beabsichtigen die Mitgliedsunternehmen im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) aufgrund von Materialengpässen und Kostensteigerungen zunächst 30 Prozent ihrer geplanten Neubauprojekte zu verschieben (vgl. vbw 2022). Unter diesen Umständen könnten die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in den kommenden Jahren spürbar zurückgehen.

Abbildung 40: Genehmigte Wohnungen und Wohnungen im Bauüberhang in Stuttgart seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

2.7 Immobilienpreise und Mieten

- *Die Preise für Häuser, Wohnungen und Wohnbaugrundstücke zogen in Stuttgart 2021 in allen Segmenten weiter an.*
- *Die anhaltenden Preissteigerungen spiegeln die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage und als selbstgenutztes Wohneigentum wider.*
- *Angebotsmieten inserierter Wohnungen sind in Stuttgart 2021 nur noch moderat gestiegen.*
- *Die nachlassende Mietpreisdynamik verdeutlicht, dass der aktuelle Bevölkerungsrückgang für etwas Entlastung am Mietwohnungsmarkt gesorgt hat.*
- *Jeder fünfte Stuttgarter Mieterhaushalt ist von einer hohen Mietbelastung betroffen und wendet mehr als 40 Prozent seines Nettoeinkommens für die Miete auf.*

Die in der Folge der Pandemie gesunkene Bevölkerungszahl hat zwar für etwas Entlastung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und eine nachlassende Mietpreisdynamik bei inserierten Wohnungen gesorgt. Nach den hohen Zuwächsen der vorangegangenen Jahre hat der Boom am Wohnungsmarkt wohl seinen Höhepunkt überschritten. Ein Ende der Angebotsknappheit ist jedoch kurzfristig nicht in Sicht, da das Wohnungsangebot zuletzt nur in geringem Umfang ausgeweitet werden konnte (vgl. Kapitel 2.6). Weil Nachfrage und Angebot weiterhin auseinanderklaffen, hat Stuttgart hinter München und Frankfurt den teuersten Mietwohnungsmarkt. Vor allem einkommensschwächere Haushalte müssen einen hohen Anteil ihres Einkommens in

die Miete investieren. Wie stark steigen aktuell die Miet- und Kaufpreise am Stuttgarter Wohnungsmarkt? Und wie hoch ist die Mietbelastung der privaten Haushalte?

Baulandpreisentwicklung

Ein Bauplatz für den individuellen ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau kostete am Stuttgarter Grundstücksmarkt 2021 laut Zahlen des Gutachterausschusses in Stuttgart durchschnittlich 1765 Euro je Quadratmeter und damit 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Spitzenwert liegt mit rund 3680 Euro je Quadratmeter um 17 Prozent höher als im Vorjahr. 2021 wurden nur 77 Baugrundstücke für den Eigenheimbau verkauft. Damit befinden sich die Verkaufszahlen auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (663 Quadratmeter) und der Flächenumsatz (51 033 Quadratmeter) sind dabei angestiegen.

Der durchschnittliche Preis für einen Quadratmeter Baugrund im Geschosswohnungsbau lag mit 2080 Euro um 13 Prozent höher als im Vorjahr. Zudem wurde mit knapp 6450 Euro je Quadratmeter ein neuer Spitzenwert erzielt. Die durchschnittliche Bauplatzgröße (878 Quadratmeter) und der Flächenumsatz (47 395 Quadratmeter) lagen 2021 etwas unter den Werten des vorangegangenen Jahres.

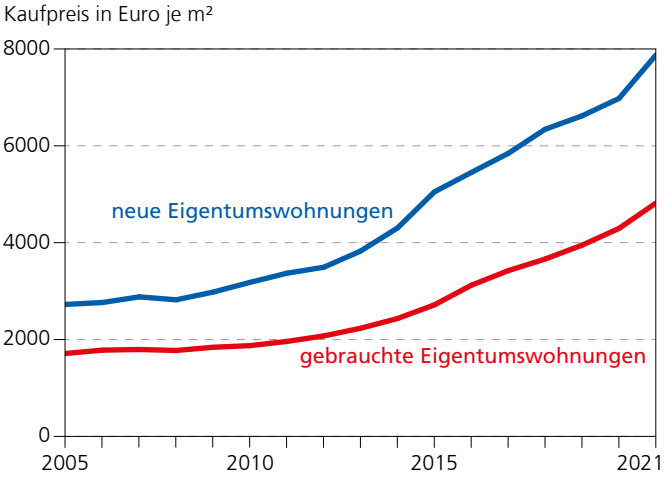
Entwicklung der Haus- und Wohnungspreise

Die Immobilienverkäufe in Stuttgart stagnieren seit inzwischen fünf Jahren auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Insgesamt wurden 2021 vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart über alle Segmente, das heißt Wohnen wie Gewerbe, 5118 Kaufverträge erfasst. Der Geldumsatz stieg dagegen an. Trotz stagnierender Verkaufszahlen wurde mit einem Volumen von insgesamt 4,5 Milliarden Euro ein neuer Umsatzrekord auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt erreicht, denn die Preise stiegen in allen Teilmärkten.

Die weitaus meisten Verkäufe entfallen auf Wohnimmobilien. 2708 Verkäufe von Eigentumswohnungen im Bestand wurden 2021 registriert, knapp 2,3 Prozent mehr als 2020. Der Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im Wiederverkauf stieg auf 4816 Euro. Neu erstellte Eigentumswohnungen kosteten 2021 im Durchschnitt 7871 Euro je Quadratmeter (vgl. Abbildung 41). Der Preisanstieg liegt sowohl für Bestands- als auch für Neubauobjekte bei rund zwölf Prozent zum Vorjahr und betrifft das gesamte Stadtgebiet. Somit haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen nur geringe Chancen auf bezahlbares Wohneigentum. Bei den Wohnflächenpreisen für Eigentumswohnungen im Bestand wurde ein neuer Rekord aufgestellt: In Stuttgart-Mitte wechselte eine Eigentumswohnung für über 24 000 Euro je Quadratmeter die immobilienbesitzende Person.

Vergleicht man den Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in den sieben größten deutschen Städten, so liegt Stuttgart sowohl im Neubau als auch im Bestand hinter Frankfurt, Hamburg und München auf Platz 4.

Abbildung 41: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Auch die Preise für Stuttgarter Wohnhäuser stiegen 2021 weiter: Für Ein- bis Dreifamilienhäuser und für Einfamilienreihenhäuser liegen die Preissteigerungen im oberen einstelligen Prozentbereich. Für ein Einfamilienhaus musste durchschnittlich circa eine Million Euro und für ein Reihenhaus durchschnittlich 652 000 Euro bezahlt werden. Angesichts des starken Preiszuwachses und den in Deutschland 2021 nur leicht gestiegenen verfügbaren Einkommen bei gleichzeitig stabil niedrigem Zinsniveau für Hypothekendarlehen verschlechterte sich die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien insgesamt.

Seit 13 Jahren steigen in Stuttgart die Kaufpreise für Wohnungen schneller als die Mieten und Einkommen. Einerseits warnen einige Marktexpert*innen mit Blick auf die weiterhin steigenden Preise für Wohnimmobilien seit längerem vor Preisblasen am deutschen Wohnungsmarkt.

So nehmen aus Sicht der Deutschen Bundesbank die Überbewertungen bei Wohnimmobilien zu: „Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 Prozent und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist." Im Jahr 2020 habe die Überbewertung noch maximal 30 Prozent betragen (Deutsche Bundesbank 2022).

Andererseits wirken einige Umstände einer Blasenbildung entgegen: Die in den Städten anhaltend hohe Nachfrage, die wesentlich höher als das Angebot ist, moderate Steigerungen der Immobilienkreditvergabe und hohe Kreditvergabestandards. Wie aber schätzen lokale Marktakteure die Situation in Stuttgart ein? 2020 sahen 25 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktexpert*innen eine Preisblase in Stuttgart. 72 Prozent befürchteten keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase (vgl. Held und Strauß 2020).

Mietenentwicklung

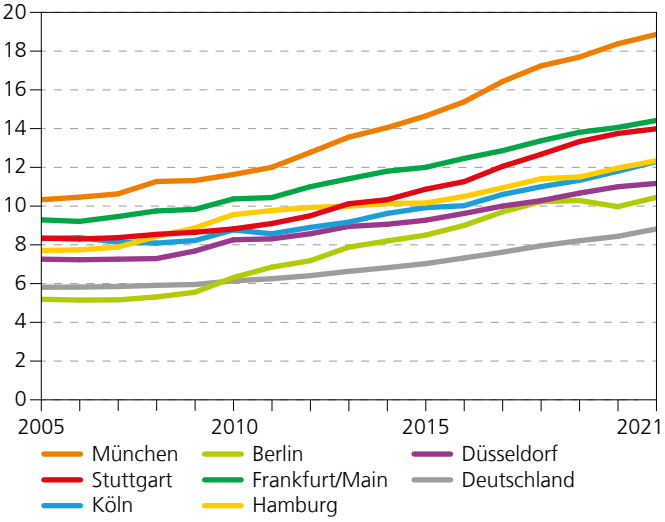
Die sogenannten Angebotsmieten inserierter Wohnungen sind in den meisten deutschen Großstädten 2021 nur noch moderat gestiegen (vgl. Abbildung 42). Laut Zahlen von empirica-regio fiel unter den sieben größten Städten der Mietenanstieg nur in Berlin und Köln höher aus als im bundesweiten Mittel von 4,5 Prozent. In Stuttgart legten die Angebotsmieten um 1,7 Prozent zu. Im Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre betrug das jährliche Mietenplus in Stuttgart noch rund fünf Prozent. Aufgrund der nach wie vor großen Wohnungsengpässe ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den dritt-teuersten Mieten in Deutschland.

Die nachlassende Mietpreisdynamik in Stuttgart verdeutlicht, dass die sinkenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen für etwas Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt haben. Durch den gleichzeitigen Wohnungsneubau ist das Wohnungsangebot gewachsen, so dass sich Angebot und Nachfrage tendenziell annäherten.

Die Zusammensetzung der Wohnungsinserate nach Mietenspannen zeigt die zunehmende Ausweitung des hochpreisigen Mietsegments in Stuttgart. Stellten im Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2017 bereits 14 Prozent der Inserate besonders teure Wohnungen ab 18 Euro je m², umfasst dieses Segment mittlerweile rund 19 Prozent aller Mietangebote. Im günstigeren Segment fehlen hingegen Wohnungsangebote. Zwischen Mitte 2020 und Mitte 2021 wurden nur noch 4 Prozent der Wohnungen zu Mietpreisen von unter 10 Euro je m² angeboten (vgl. Abbildung 43).

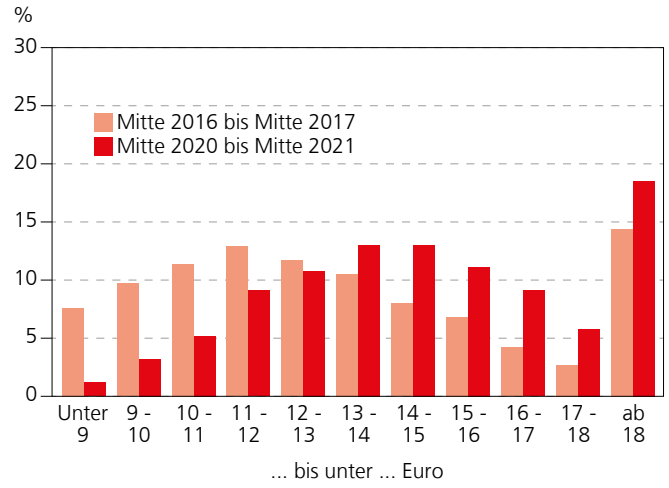
Abbildung 42: Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7 Metropolen

Angebotsmiete in Euro je m²



Quelle: empirica-regio (VALUE Marktdaten) / bis 2011: IDN ImmoDaten Gmbh

Abbildung 43: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2021



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

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

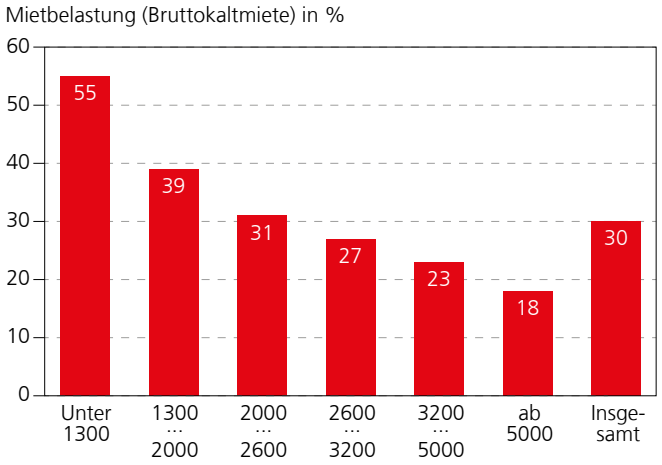
Mietbelastung

Die hohen Mietpreissteigerungen der letzten Jahre können für die betroffenen Privathaushalte zu Mietbelastungen führen, die über das gemeinhin als angemessen angesehene Maß von 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens hinausgehen. In Stuttgart gaben Mieterhaushalte 2020 im Schnitt 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Die Miebelastung liegt damit im Schnitt der sieben größten deutschen Städte. Betrachtet man die Bruttowarmmieten (inklusive Heiz- und Warmwasserkosten), beansprucht die Miete durchschnittlich 34 Prozent des Einkommens der Stuttgarter Haushalte.

Für einkommensschwache Mieterhaushalte ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung allerdings erheblich höher als im Schnitt: So müssen Geringverdiener mit weniger als 1300 Euro Nettoeinkommen im Mittel 55 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, während besser situierte Haushalte mit Einkommen von 5000 Euro und mehr nur 18 Prozent ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben (vgl. Abbildung 44). Dennoch steigt mit zunehmendem Einkommen die durchschnittliche Bruttokaltmiete (Median): Haushalte mit Nettoeinkommen von 5000 Euro und mehr bezahlen im Mittel 1130 Euro Miete, während Haushalte mit Einkommen unter 1300 Euro mit 510 Euro weniger als die Hälfte aufwenden. Allerdings fällt dieser Anstieg unterproportional zum Einkommen aus, weshalb die Mietbelastungsquote kontinuierlich sinkt, je höher die Einkommensgruppe.

Rund 41 Prozent der Mieterhaushalte in Stuttgart gaben 2020 mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aus, um ihre Bruttokaltmiete zu bezahlen, während 59 Prozent eine als unproblematisch angesehene Mietbelastungsquote unterhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens haben. Müssen Haushalte mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten ausgeben, gelten sie als überbelastet. In Stuttgart sind 20 Prozent der Mieterhaushalte von solch einer Überbelastung betroffen, elf Prozent wenden sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete auf. Eine erhöhte Überlastungsquote lässt sich vor allem bei kleinen Haushalten ohne Erwerbseinkommen feststellen. Insbesondere alleinstehende Seniorinnen sind überproportional häufig (53 %) von einer erhöhten Mietbelastungsquote betroffen (vgl. Deutz 2021).

Abbildung 44: Durchschnittliche Mietbelastung von Mieterhaushalten in Stuttgart 2020 nach Einkommensgruppen



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

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

2.8 Zwischenfazit

Zwischen 2010 und 2018 stieg die Zahl der Einwohner*innen und Haushalte in Stuttgart kontinuierlich an. Ergebnis dieser Entwicklung war eine Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum. Da die Bautätigkeit mit der wachsenden Nachfrage nicht Schritt halten konnte, nahm die Anspannung am Wohnungsmarkt von Jahr zu Jahr weiter zu.

Das Jahr 2019 war erstmals seit 2010 durch eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Seit 2020 schließlich beeinflusst die COVID-19-Pandemie diese Entwicklung und die räumlichen Muster der Wanderungsbewegungen. So verzeichnete Stuttgart 2020 und 2021 einen unerwartet hohen Bevölkerungsverlust von insgesamt rund 10 800 Personen. Ursache hierfür sind ausbleibende Zuzüge aus dem In- und Ausland sowie eine zunehmende Abwanderung in das Stuttgarter Umland. Die abflachende Dynamik der COVID-19-Pandemie sowie der aktuelle Zuwanderungsstrom durch den Krieg in der Ukraine dürften den Druck auf den Wohnungsmarkt allerdings wieder erhöhen. Auch eine erhöhte Auslandszuwanderung wie nach der Finanzkrise könnte dafür sorgen, dass der Wachstumsdruck in Stuttgart wieder zunimmt.

Von der Industriebrache zum Wohnquartier: Auf der Fläche des ehemaligen Schoch-Areals am Wiener-Platz im Stadtbezirk Feuerbach entstehen 170 neue Wohneinheiten, davon 100 im geförderten Wohnungsbau (Foto: Lutz Deutz)

Ehemalige Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen: Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit 63 Wohnungen, Bezug Anfang 2022 (Foto: Lutz Deutz)

Genossenschaftlich getragene Quartiersentwicklung: Neubauten mit barrierefreien und geförderten Wohnungen im „WohnquartierPlus" in Stuttgart-Rot (Foto: Lutz Deutz)

Trotz der eingetrübten konjunkturellen Rahmenbedingungen und der gesunkenen Bevölkerungszahl zeigt sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in der Pandemie bislang sehr robust. Die weiter kletternden Kaufpreise zeigen, dass Wohneigentum – vor allem auch als Wertanlage – nach wie vor stark nachgefragt ist. Die nachlassende Mietpreisdynamik ist Folge des Bevölkerungsrückgangs bei gleichzeitigem Wohnungsneubau. Diese aktuellen Entwicklungen haben den Mietwohnungsmarkt zwar etwas entlastet, deuten aber nicht auf eine absehbare und langfristige Entspannung hin. Weiterhin trifft eine hohe Nachfrage auf ein zu knappes Angebot.

Die Wanderungsdaten der vergangenen Jahre zeigen, dass Wohnungsengpässe innerhalb Stuttgarts zum Teil durch Abwanderungen in das Umland kompensiert werden. In der Wanderungsbilanz verliert Stuttgart Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommensverhältnissen. Vor allem auch junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart kein passendes Wohnungsangebot finden. Wie der Blick auf die Bautätigkeit zeigt, wurden in den letzten Jahren weniger familientaugliche Wohnungen in Stuttgart gebaut als nachgefragt. Der Wohnungsbau ist offenkundig eine entscheidende Stellschraube für das künftige Wachstum der Stadt.

Der Fortzugstrend zugunsten des Umlands hat sich in der Pandemie weiter verstärkt. Wie in Kapitel 2.4 gezeigt, ist bei einigen Umziehenden der Platzbedarf gestiegen und der Wunsch nach Naturnähe hat zugenommen. Der Trend zum Homeoffice ermöglicht es mehr Haushalten nicht mehr oder nur noch seltener zum Bürostandort zu pendeln. Ein sprunghafter Anstieg der Abwanderungbewegungen aus der Stadt Stuttgart ins Umland infolge der Pandemie lässt sich bisher aber nicht feststellen.

Die Landeshauptstadt verfügt nach wie vor über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Über die Hälfte der Abgewanderten kann sich vorstellen, in die Stadt zurückzukehren. Entscheidend sind hier jedoch das Wohnungsangebot und die Wohnkosten, die die Stadt-Umland-Wanderung zuletzt noch verstärkten. Sollte sich die Situation für Wohnungssuchende in Stuttgart spürbar entspannen, ist daher davon auszugehen, dass auch die Zuwanderung aus dem Umland in die Stadt wieder zunehmen wird.

Um den Wohnungsmangel in Stuttgart zu überwinden, ist mehr Neubau gefragt. Trotz der Unsicherheit von Prognosen bieten Abschätzungen zum Neubaubedarf einen Orientierungsrahmen für die städtischen Ziele im Wohnungsbau. Primäres Ziel der Wohnungspolitik sollte ein ausgeglichener Wohnungsmarkt sein, um die Grundlage für eine stabile Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen zu schaffen.

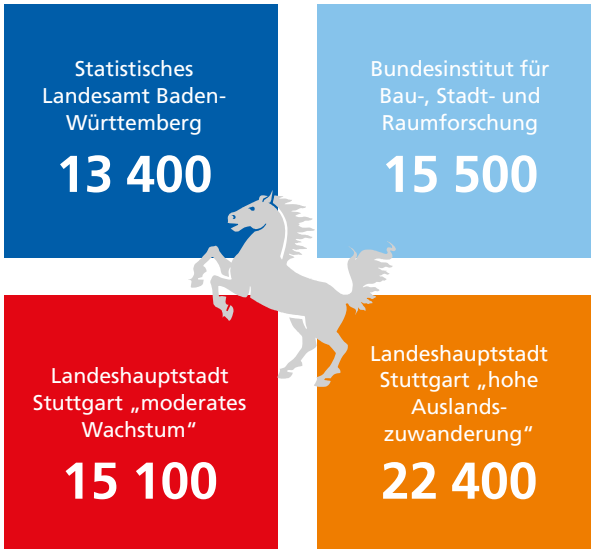
(Foto: Modernisierung der Wohnungen in der Mittenfeldstraße 86-94 im Stadtteil Giebel – 62 statt bisher 60 Wohnungen und Erhöhung der Wohnfläche um 320 m², Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG)

3 Wohnungsbedarf bis 2030

Grundvoraussetzung für wohnungspolitische Weichenstellungen ist eine Abschätzung des Bedarfs an Wohnungsbau: Wie viele zusätzliche Wohnungen werden in der Stadt benötigt? In welchen Wohnungsmarktsegmenten und für welche Nachfragegruppen bestehen Versorgungsengpässe? Um eine valide Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbaus zu erhalten, haben Teile des Stuttgarter Gemeinderats eine Wohnungsbedarfsanalyse für die Landeshauptstadt beantragt. Diese wurde in Zusammenarbeit von Amt für Stadtplanung und Wohnen und Statistischem Amt erstellt. Sie bietet eine Abschätzung zur Höhe des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030.

Die Bedarfsabschätzung besteht aus drei Komponenten (vgl. Abbildung 48). Neben Ersatz- und Nachholbedarf geht auf der Grundlage von verschiedenen Varianten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein demografisch bedingter Neubaubedarf ein. Die Abschätzung des Wohnungsbedarfs zeigt, welche Entwicklungen die Stadt auf Basis der aktuellen Trends und getroffenen Annahmen in Zukunft erwarten kann (vgl. Abbildung 45). Da

Abbildung 45: Aufsummierter Wohnungsbedarf in Stuttgart 2021 bis 2030 nach Varianten



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

die Bevölkerungsentwicklung eine sich abflachende Dynamik aufweist, ergibt die Abschätzung für den Zeitraum bis 2025 eine erhebliche Zunahme des Wohnungsbedarfs; im Zeitraum von 2026 bis 2030 fällt die Zunahme erheblich geringer aus.

Die Berechnung des Neubaubedarfs setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Neben einem demografisch bedingten Neubaubedarf und einem Ersatzbedarf, der zur Erneuerung des Bestands notwendig ist, wird ein in den letzten Jahrzehnten angestauter Nachholbedarf berücksichtigt.

3.1 Bedarf aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

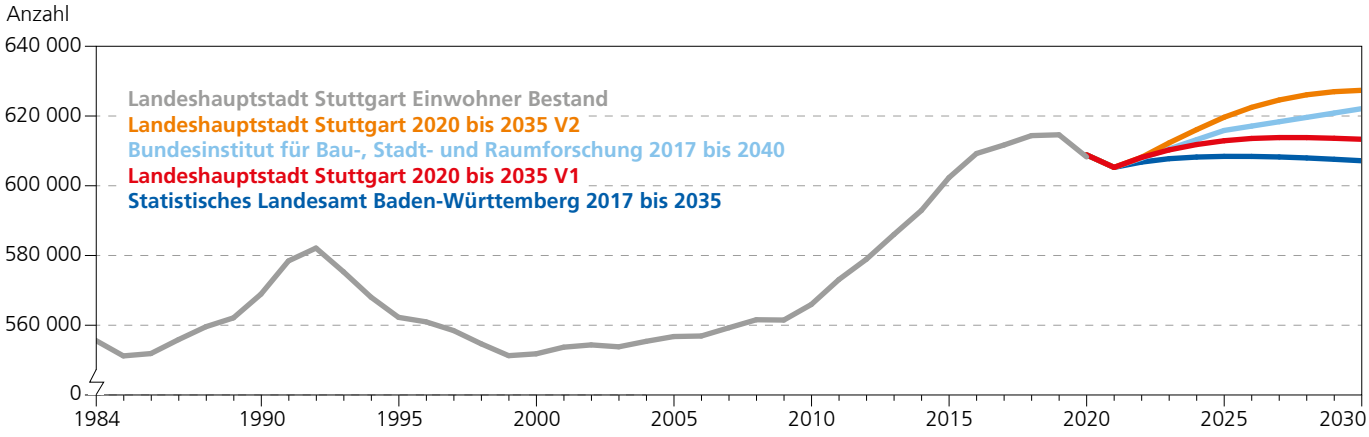
- *Aus den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamts und der Variante „hohe Auslandszuwanderung" des Statistischen Amts ergibt sich ein Korridor über die wahrscheinliche Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte.*

- *Die geschätzte Bevölkerungsentwicklung lässt eine abflachende Dynamik mit einer zunächst deutlichen Bevölkerungszunahme in den Jahren bis 2025 erwarten.*

Für die Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030 ist die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung und Haushalten eine entscheidende Komponente. Um mit einem Korridor möglichst unterschiedliche Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung abzubilden, werden mehrere Prognosen herangezogen: die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (vgl. Mantinger et al. 2019), die neueste Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (vgl. Maretzke et al. 2021a) sowie zwei vom Statistischen Amt berechnete Bevölkerungsvorausschätzungen.

Dabei geht die Variante „moderates Wachstum" des Statistischen Amtes von einem Zuzugsvolumen und einer Wegzugsstruktur wie in den Jahren 2017 bis 2019 vor der COVID-19-Pandemie aus. In der Variante „hohe Auslandszuwanderung" wird in den Jahren 2023 bis 2025 ein hoher positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland wie in den Jahren nach der Finanzmarktkrise 2011 bis 2013 angenommen, der sich anschließend zwischen 2026 und 2030 auf das Niveau der Variante „moderates Wachstum" abschwächt. Dieses alternative Szenario soll explizit die obere Grenze des Entwicklungskorridors bei einer maximal zu erwartenden Auslandszuwanderung abbilden, falls Deutschland und Stuttgart schneller und wirtschaftlich gestärkt aus der Krise hervorgehen und damit Pull-Faktoren für Zuwanderung aus dem europäischen Ausland geschaffen werden, ähnlich wie es nach der Finanzmarktkrise der Fall war (vgl. Abbildung 46).

Abbildung 46: Vier Varianten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Infolge des Kriegs gegen die Ukraine sind bereits mehrere Tausend Menschen nach Stuttgart geflüchtet (vgl. Kapitel 2.1), so dass die Variante „hohe Auslandszuwanderung" derzeit am wahrscheinlichsten erscheint. Auch wenn die weiteren Entwicklungen nicht absehbar sind, könnte ein größerer Teil der ukrainischen Flüchtlinge eine mittel- bis langfristige Bleibeperspektive haben. Denn im Vergleich zu früheren Zuwanderungswellen dürfte die Integration der ukrainischen Flüchtlinge in den Arbeitsmarkt wegen ihres guten Ausbildungsniveaus und ihrer Berufserfahrung besser gelingen (vgl. Simons und Schmandt 2022).

Im Verlauf des Prognosezeitraums wird in allen Szenarien das Zuzugspotenzial jüngerer Menschen zurückgehen, da demografisch bedingt bundesweit die Zahl junger Erwachsener sinken wird (Geburtenrückgang seit Mitte der 1960er-Jahre). Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels dürfte für das Bevölkerungswachstum der deutschen Großstädte vor allem die Frage entscheidend sein, wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland in den kommenden Jahren entwickelt (vgl. hierzu Statistisches Bundesamt 2021).

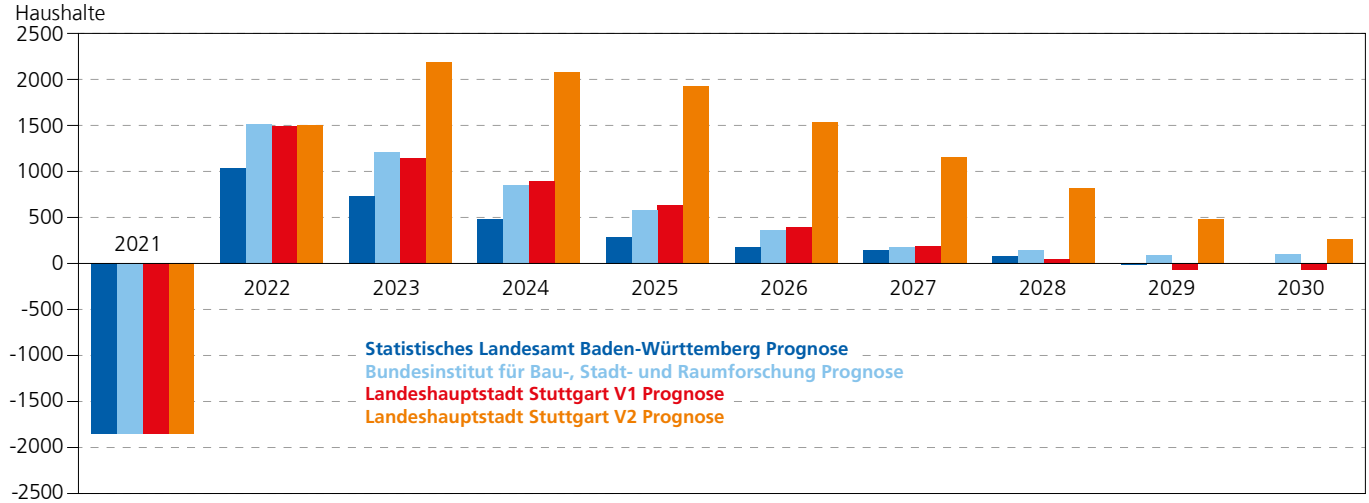
Um die Bevölkerungsentwicklung unter Pandemie-Bedingungen bis zum Ende des Jahres 2021 angemessen zu berücksichtigen, setzen alle vier verwendeten Vorausberechnungen erst am Ende des Jahres 2021 an und betrachten den Prognosezeitraum 2021 bis 2030. Für das Jahr 2021 selbst, für das bei der Erstellung der Bedarfsabschätzung noch keine endgültigen Daten vorlagen, wurde gemeinsam mit den Projektpartnern eine plausible Entwicklungsschätzung erstellt: Für das erste Halbjahr wurden die tatsächlichen Bevölkerungsdaten verwendet, für das zweite Halbjahr vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Lage, voranschreitenden Impfungen und gelockerten Einschränkungen eine Erholung der Zuwanderung nach Stuttgart auf das Niveau der Jahre 2017 bis 2019 angenommen. In Summe bleibt die Bevölkerungsentwicklung 2021 mit -3600 Einwohner*innen (-0,5 %) jedoch negativ, weil die Zuwanderungen im zweiten Halbjahr die bereits festgestellten Bevölkerungsverluste im ersten Halbjahr nicht ausgleichen können. Der sich aus dieser Schätzung ergebende Bestand für das Jahr 2021 wird einheitlich als Ausgangswert für alle vier Bevölkerungsvorausrechnungen angenommen.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 (vgl. Kapitel 2.1) lag sogar noch unter der Entwicklungsschätzung, was den Wohnungsbedarf in den Jahren 2021 und 2022 zusätzlich um insgesamt rund 500 Einheiten verringert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser beispielsweise durch Studierende, die aufgrund der Pandemie vorübergehend wieder in ihr Elternhaus gezogen sind, ausgelöste Bevölkerungsverlust durch einen Nachholeffekt bei den Zuzügen in den nächsten Jahren zumindest zum Teil wieder ausgeglichen wird.

Neubauten in der Fleiner Straße im Stadtteil Rot (Foto: Lutz Deutz)

Für die Wohnungsnachfrage ist die sich aus der Bevölkerungszahl ergebende Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entscheidend. Die vorausberechneten Bevölkerungszahlen für alle Altersjahre (0 bis 100 Jahre) werden daher auf Basis der aktuellen Haushaltestrukturen in private Haushalte umgerechnet. Grundlage hierfür ist die Haushaltegenerierung aus dem Einwohnermelderegister (HHGen). Der noch in den Nullerjahren beobachtete Trend zur Verkleinerung der Haushalte bei steigendem Wohnflächenkonsum in Stuttgart setzte sich in den vergangenen Jahren nicht weiter fort, so dass auch für die Zukunft von einem konstanten Muster der Bevölkerung bei der Haushaltebildung ausgegangen werden kann. Die berechnete Zahl der

Abbildung 47: Jährliche Entwicklung der Zahl der Haushalte in Stuttgart bis 2030



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstut für Bau- Stadt und Raumforschung (BBSR); Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

künftigen Haushalte entspricht der Anzahl nachgefragter Wohnungen. Aus dem Zuwachs der Zahl der Haushalte ergibt sich der demografisch bedingte Neubaubedarf.

Je nach den Varianten zugrundeliegenden Annahmen entwickelt sich die Zahl der Haushalte unterschiedlich. So wird sie sich nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts von 2021 bis 2030 nur um gut 1000 Haushalte (+0,3 %) erhöhen. Die Prognose des BBSR und die Variante „moderates Wachstum" des Statistischen Amts gehen von einem Haushaltswachstum von rund 3000 Haushalten aus (+1,0 % bzw. +0,9 %), während in der Variante „hohe Auslandszuwanderung" ein deutlicher Zuwachs von rund 10 000 Haushalten (+3,1 %) erwartet wird. Aus den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamts und Variante „hohe Auslandszuwanderung" des Statistischen Amts ergibt sich somit ein Korridor, in dem sich die künftige Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte mit hoher Wahrscheinlichkeit abspielen dürfte.

Mit Blick auf die für die Wohnungsnachfrage relevante Unterscheidung nach kurz- und mittelfristiger Perspektive zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte nach allen Varianten in den Jahren ab 2022 zunächst steigt. Die jährlichen Zunahmen fallen im Laufe des Prognosezeitraums immer geringer aus. Bei drei Varianten beginnen die Zuwächse schon 2022 zu sinken und ergeben schließlich nur noch minimale Zunahmen beziehungsweise geringe Abnahmen. Lediglich in der Variante „hohe Auslandszuwanderung" des Statistischen Amts steigt die Zuwachsrate an Haushalten bis 2023. Anschließend sinken zwar auch hier die jährlichen Zuwächse, bleiben jedoch am Ende des Prognosezeitraums deutlich im positiven Bereich (vgl. Abbildung 47).

3.2 Ersatzbedarf

- *Aus den Wohnungsabgängen der letzten zehn Jahre in Stuttgart wird ein Ersatzbedarf in Höhe von durchschnittlich rund 400 Wohnungen pro Jahr abgeleitet.*

Zusätzlich zum demografisch bedingten Neubaubedarf ist auch die Abschätzung des Ersatzbedarfs notwendig, der entsteht, wenn Bestandsbauten abgerissen oder umgewidmet werden. Insbesondere bei Projekten der Nachverdichtung kann es im Sinne der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu Abriss und Ersatzneubau von Wohnungsbeständen kommen, wie beispielsweise in der neuen Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen. Des Weiteren kommt es am Markt zu Zusammenlegungen von Wohnungen. Diese Wohnungen müssen, um eine konstante Zahl von Wohnungen zu halten, ersetzt werden. In vielen Prognosen wird eine pauschale Abgangsquote von 0,2 bis 0,3 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr angesetzt, die auf „Erfahrungswerten"

beruhen (vgl. empirica 2019, Quaestio 2019). In Stuttgart werden die Abgänge von Wohnungen in der jährlichen Baustatistik erfasst. Aus den Wohnungsabgängen der letzten zehn Jahre lässt sich eine konstante durchschnittliche Abgangsquote von 0,12 Prozent des Wohnungsbestands ableiten. Legt man diese Abgangsquote zugrunde, ergibt sich ein Ersatzbedarf von rund 400 Wohneinheiten pro Jahr.

3.3 Nachholbedarf

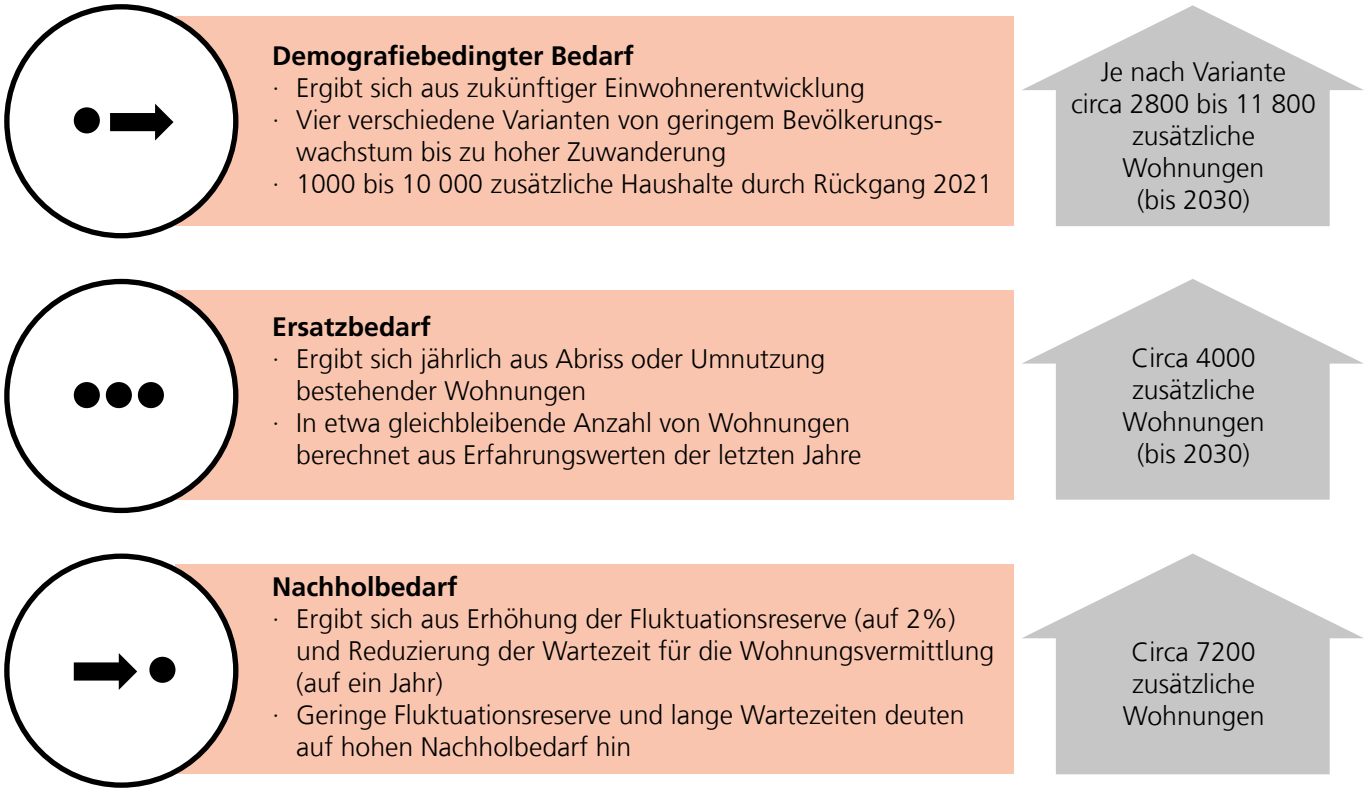
- *Hinweise über den Nachholbedarf im Wohnungsbau liefern die Leerstandsquote und die vorgemerkten Haushalte für eine Sozialmietwohnung.*

- *In den letzten Jahren wurden in Stuttgart mindestens 7200 Wohnungen weniger gebaut, als dringend nachgefragt wurden.*

Bereits in den letzten Jahren konnte der Wohnungsbau in Stuttgart den Nachfragezuwachs nicht decken, so dass sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau angestaut hat. Der Rückgang der Fertigstellungen im Wohnungsbau insbesondere um die 2000er-Jahre konnte bislang nicht aufgeholt werden. Zwar hat der aktuelle Bevölkerungsrückgang temporär für Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt, jedoch deutet die aktuelle Entwicklung der Mieten sowie der Haus- und Wohnungspreise auf einen anhaltenden Wohnungsmangel in Stuttgart hin (vgl. Kapitel 2.7). Die Komponente aktueller „Nachholbedarf“ wird mit Hilfe von zwei Ansätzen abgeschätzt.

Einen ersten Anhaltspunkt zur Messung des aktuellen Neubaudefizits am Wohnungsmarkt liefert die Fluktuations- oder Leerstandsreserve. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt einen gewissen Leerstand, um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder um Umzüge problemlos zu ermöglichen. Beispielsweise können Wohnungen temporär leer stehen, wenn Vermieter*innen diese vor einer Neuvermietung sanieren, renovieren oder modernisieren. Zudem überschneiden sich bei Umzügen die Mietzeiten für die alte und neue Wohnung häufig um einen Monat. All-

Abbildung 48: Komponenten des Gesamtbedarfs bis 2030



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

gemein wird eine Leerstandsreserve von rund zwei Prozent bis höchstens drei Prozent für notwendig erachtet (vgl. BBSR 2017). Ein niedrigerer Leerstand deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin und beeinträchtigt die Umzugsmobilität der Haushalte (Ebd.). Referenzwerte für den Wohnungsleerstand in Deutschland liefert der Zensus 2011 beziehungsweise die nächste Erhebung 2022 (vgl. BBSR 2020). Als einzige Datenquelle repräsentiert er eine Vollerhebung. Aktuelle, repräsentative Leerstandsdaten fehlen. Daher werden zur Messung von Leerständen für Jahre ohne Zensusdaten Daten aus der Wohnungsbewirtschaftung herangezogen. Auch wenn sich der vorherrschende Leerstand nicht auf die einzelne Wohnung exakt beziffern und daher lediglich schätzen lässt, stimmen die Einschätzungen darin überein, dass in Stuttgart diese Reserven bereits seit mehreren Jahren weitgehend erschöpft sind.

Der Wohnungsleerstand in Stuttgart war über Jahre hinweg immer rückläufig. Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex ist der marktaktive Leerstand in Stuttgart – Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbar sind – im Zeitraum 2010 bis 2019 von 1,7 auf 0,5 Prozent zurückgegangen. Dieses Blatt hat sich nun im Corona-Jahr 2020 gewendet. Erstmals seit dem Jahr 2006 zeigt sich 2020 ein kleiner Anstieg der Leerstandsquote um 0,1 Punkte auf 0,6 Prozent. Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE. Diese werden durch Regressionsschätzungen angereichert (empirica-CBRE 2021). Damit ist Stuttgart allerdings weiterhin weit entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Um die Fluktuationsreserve auf die Zielgröße von zwei Prozent zu erhöhen, sind in Summe rund 4400 zusätzliche Wohnungen nötig.

Baustelle in der Künzelsauer Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen nach Ende der Altlastensanierung in der ehemaligen Keltersiedlung im Juni 2022 (Foto: Lutz Deutz)

Einen weiteren Indikator für die Höhe des Nachholbedarfs beim Wohnungsbau liefert die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden des Amts für Stadtplanung und Wohnen (s. Kapitel 3.5). Auf dieser Warteliste werden Haushalte geführt, die dringend auf der Suche nach einer Sozialmietwohnung sind. Um die durchschnittliche Wartezeit für eine Sozialmietwohnung von derzeit 2,5 Jahren auf ein Jahr zu senken, würden rund 2800 zusätzliche Wohnungen benötigt. Dieser Wert entspricht in etwa der Wartezeit, die um 2010 bestand, als der Stuttgarter Wohnungsmarkt zuletzt annähernd ausgeglichen war.

Zusammengenommen ergibt sich hieraus ein Nachholbedarf von insgesamt 7200 Wohnungen im Betrachtungszeitraum. Es sei darauf hingewiesen, dass das Ausmaß des aufgestauten Nachholbedarfs nicht genau zu quantifizieren ist, sondern eine grobe Schätzung darstellt. Denn die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte hängt auch vom Wohnungsangebot ab: wegen des bestehenden Wohnungsmangels sind zum Beispiel viele (vor allem junge Menschen) nicht zum Studium nach Stuttgart gezogen, verlassen Kinder den elterlichen Haushalt später, wohnen junge Menschen eher in Wohngemeinschaften oder wandern junge Familien ins Umland ab (vgl. Braun 2019).

Andere Berechnungen ermitteln den Nachholbedarf aus der Differenz zwischen Bevölkerungs-/Haushalteentwick-

lung und Wohnungsbau (vgl. prognos 2017). Der für diese Betrachtung herangezogene Zeitraum ist jedoch willkürlich gewählt. Dabei bleibt ungewiss, ab welchem Zeitpunkt die Differenz zu ermitteln ist und wie hoch der Leerstand zu diesem Zeitpunkt war. Zudem besteht nicht für jede*n im Zeitraum hinzugewonnene*n Einwohner*in zwangsläufig ein Wohnungsbedarf. So haben sich in den vergangenen Jahren viele (insbesondere junge) Menschen zu Wohngemeinschaften zusammengeschlossen. Auch werden unverheiratet zusammenlebende Paare in der Einwohnerstatistik häufig als zwei Haushalte identifiziert, ohne dass tatsächlich der Bedarf für zwei Wohnungen besteht. Ändern sich im Betrachtungszeitraum also die Lebensrealitäten, ändert sich auch der Wohnungsbedarf pro Einwohner*in. Folglich müssen nicht alle Haushalte, die sich aus der Differenz von Bevölkerungsentwicklung und in der Vergangenheit erstellten Wohnungen ergeben, zwangsläufig dem heutigen Nachholbedarf zugerechnet werden.

Da der Nachholbedarf die bereits heute fehlenden Wohnungen bemisst, sollte der Abbau so bald wie möglich erfolgen. Es ist jedoch ungewiss, wie sich der Nachholbedarf entwickelt, wenn aufgrund der Vorlaufzeiten bei Planung und Bautätigkeit kein kurzfristiger Abbau erfolgen kann. Angesichts der kontinuierlich hohen Nachfrage in den vergangenen Jahren wird die Annahme getroffen, dass während des gesamten Betrachtungszeitraums Nachholbedarf vorhanden sein wird und dieser daher bei sukzessiver Regression auf die Jahre bis 2030 verteilt werden kann.

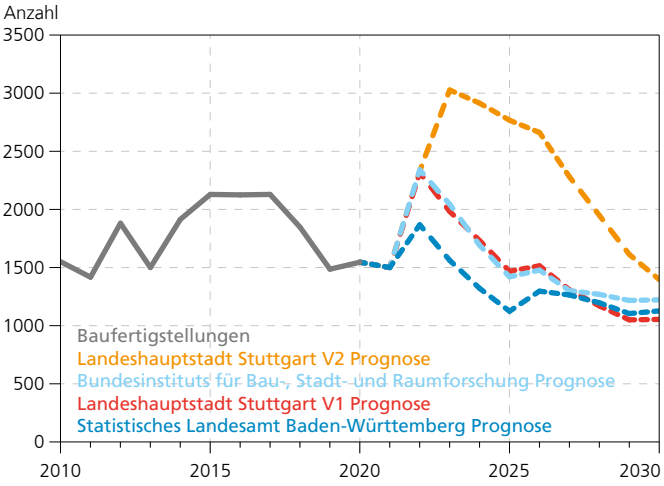
3.4 Gesamtbedarf bis 2030

- *Je nach Variante der angenommenen Bevölkerungsentwicklung liegt der Gesamtbedarf bis zum Jahr 2030 zwischen 13 400 und 22 400 Wohnungen. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von durchschnittlich 1340 bis 2240 Wohnungen.*

- *Für die Jahre bis 2025 muss zunächst mit einem erhöhten zusätzlichen Wohnungsbedarf gerechnet werden. In der folgenden Fünf-Jahres-Periode schwächt sich der Bedarf deutlich ab.*

Die Baufertigstellungen in Stuttgart sind seit 2018 auf das Niveau der Jahre um 2010 zurückgegangen. In den letzten drei Jahren wurden jeweils rund 1500 Wohnungen im Stadtgebiet fertiggestellt (vgl Kapitel 2.6). Abbildung 49 zeigt

Abbildung 49: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Tabelle 6: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030

Bevölkerungsprognose	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.	2021 bis 2030 p.a.
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	1500	1200	1300
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	1800	1300	1600
Landeshauptstadt Stuttgart „moderates Wachstum“	1800	1200	1500
Landeshauptstadt Stuttgart „hohe Auslastungszuwanderung“	2500	2000	2200

Werte gerundet.

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

den bisherigen Verlauf der Bautätigkeit und die prognostizierten Bedarfswerte. Für die Berechnung des Neubaubedarfs werden die oben dargestellten Bedarfskomponenten (vgl. Abbildung 48) aufsummiert und in Durchschnittswerten pro Jahr dargestellt.

Als Gesamtsumme bis zum Jahr 2030 ergibt sich, je nach Variante der Bevölkerungsentwicklung, ein Gesamtbedarf von 13 400 Wohnungen in der konservativsten und von 22 400 Wohnungen in der progressivsten Schätzung. Bei Mittelung dieser Werte über den Betrachtungszeitraum von zehn Jahren ergeben sich, je nach angenommener Variante, Durchschnitte von 1340 bis 2240 Wohnungen pro Jahr (vgl. Tabelle 6).

Baufortschritt (Juni 2022) im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert im Stadtbezirk Stammheim (Foto: Lutz Deutz)

Schrägluftbilder des Neubaugebiets Langenäcker-Wiesert im Stadtbezirk Stammheim aus den Jahren 2017, 2019 und 2021 – mehr als 330 Wohneinheiten sollen entstehen (© LHS Stuttgart)

Jedoch liegt aufgrund der sich abflachenden Dynamik der Bevölkerungsentwicklung der Bedarfskorridor zu Beginn der Dekade mit 1560 bis 3020 Wohnungen im Jahr 2023 deutlich höher. Zum Ende des Prognosezeitraums sinkt der Bedarfskorridor auf 1120 bis 1400 Wohnungen im Jahr 2030 (vgl. Abbildung 49). Auch hierbei ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Bautätigkeit immer nur zeitversetzt zum punktuellen Entstehen des Bedarfs erfolgen wird.

Ende Mai 2022 hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 veröffentlicht, welcher zufolge in Stuttgart bis 2030 mit einem leichten Zuwachs von rund 700 wohnungsnachfragenden Haushalten zu rechnen ist (+0,2%). Unter Berücksichtigung von Ersatz- und Nachholbedarf ergibt sich demnach ein Neubaubedarf von knapp 13 000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Im Vergleich zur vorherigen regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung liegt der rechnerische Neubaubedarf nur geringfügig unter der ursprünglichen Schätzung. Somit bildet die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts weiterhin die untere Grenze des Korridors, in dem der künftige Neubaubedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen dürfte.

Die dargestellten Abschätzungen des Wohnungsbedarfs geben anhand der heute vorliegenden Zahlen wahrscheinliche Szenarien an, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren benötigt werden. Eine solche Vorhersage ist zwangsläufig mit Unsicherheit behaftet und kann unvorhersehbare Ereignisse oder Trendänderungen nur bedingt berücksichtigen. So hängt die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der Veränderung der Arbeitswelt zusammen, die selbst variable und zu prognostizierende Größen darstellen. Die zukünftige Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt ist dabei ebenso eine nur vage vorhersagbare Größe wie Entwicklungen beispielsweise hin zum Homeoffice, die ebenfalls Auswirkungen auf den Zuzug und das Wanderungsgeschehen haben können. Zumindest lassen erste Erkenntnisse zwei Jahre nach Ausbruch der Corona-Pandemie darauf schließen, dass das Homeoffice für viele Bürobeschäftigte an einzelnen Tagen in der Woche Bestand haben wird (vgl. Tillar 2022), Büroflächen als Arbeitsort aber auch kein Auslaufmodell sind und gänzlich für die Wohnnutzung freigegeben werden könnten. In Anbetracht der systemimmanenten Unsicherheit beschränken sich die Werte auf den wahrscheinlichen Bedarf an Wohnungen.

Damit wird bewusst außer Acht gelassen, wie viele Wohnungen tatsächlich geschaffen werden können. Denn auch eine Verknappung des Wohnraums kann Auswirkungen auf die demografische Entwicklung haben. So sinkt mit

zunehmendem Wohnungsmangel und steigenden Wohnkosten die Attraktivität der Stadt, wodurch weniger Personen zuziehen und mehr Personen ihre Wohnbedürfnisse im Umland befriedigen. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass bei einer spürbaren Ausweitung des Wohnungsangebots auch die Zuzüge in die Landeshauptstadt wieder zunehmen werden, sollten netto neue attraktive Wohnungen geschaffen werden. Die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung verdeutlichen, dass Stuttgart eine hohe Lebensqualität und Attraktivität als Wohnstandort bietet. Sollte sich der Nachfrageüberhang in der Stadt Stuttgart spürbar abbauen, dürften auch die Ausweichbewegungen in das Umland wieder nachlassen und ein Teil der Fortgezogenen wieder in die Kernstadt zurückkehren.

Die vorliegende Darstellung ist deshalb vor diesem Hintergrund eine rein rechnerische Ermittlung eines Bedarfskorridors in Abhängigkeit von den dargestellten Faktoren. Der Bedarfskorridor zeigt auf, wie viele Wohnungen in Stuttgart bis 2030 gebaut werden müssten, um einen rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Die ermittelte Nachfrage nach Wohnungen ist also nicht mit dem Wohnbauziel gleichzusetzen. Schließlich muss in die Festlegung einer realistischen Zielgröße ebenso einfließen, wie viele Wohnungen tatsächlich gebaut werden können. Außerdem lässt die vorliegende Analyse bewusst die Frage offen, welche der dargestellten Prognosen am wahrscheinlichsten ist und herangezogen werden soll. Wie jüngst der Russisch-Ukrainische Krieg gezeigt hat, sind folgenschwere Entwicklungen oft nicht vorhersehbar. Die Szenarien des Wohnraumbedarfs können daher vielmehr als Grundlage dienen, in politischer Hinsicht Abwägungen, Planungen und Entscheidungen zu unterstützen.

Eine Gegenüberstellung des berechneten Wohnungsbedarfs und den potenziellen Flächen für den Wohnungsbau erfolgt in Kapitel 4.

3.5 Neubaubedarf nach Wohnungsmarktsegmenten

- *Die Zahl der älteren Haushalte zwischen 65 und unter 80 Jahren nimmt bis 2030 am deutlichsten zu. Darüber hinaus ist von einer wachsenden Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren sowie junger Familienhaushalte bis unter 45 Jahren auszugehen.*

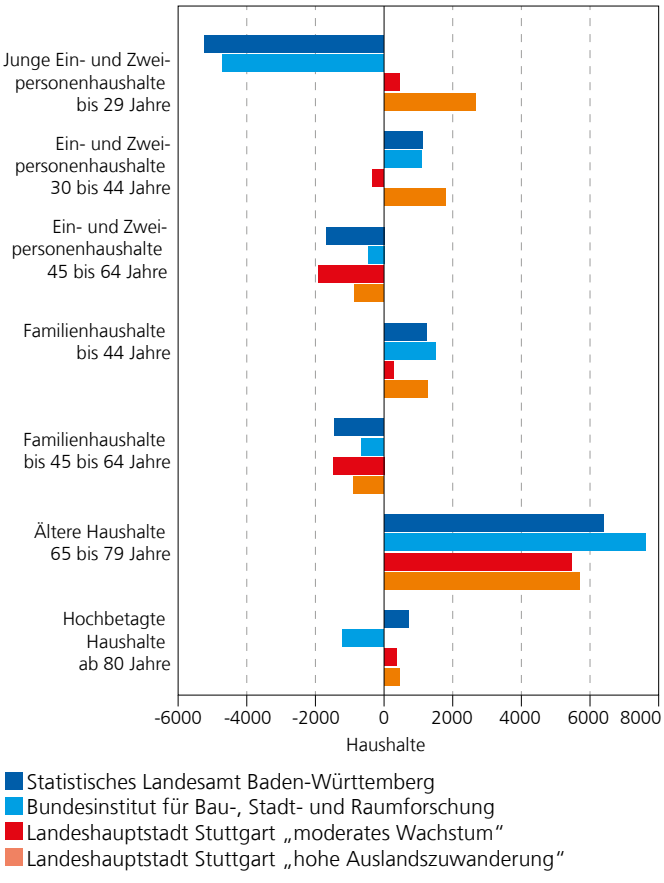
- *Die Variante „hohe Auslandszuwanderung" erwartet zudem einen hohen Zuwachs an jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten unter 30 Jahren.*

- *Der größte Teil der zusätzlichen Wohnungsnachfrage bis 2030 entfällt auf Geschosswohnungen zur Miete.*

- *Um der Nachfrage von jungen Familien gerecht zu werden, müssen größere Familienwohnungen gebaut werden und auch dem Eigenheimbau kommt eine gewisse Bedeutung zu.*

Der berechnete künftige Wohnungsbedarf wird im Folgenden nach Nachfragegruppen und den Wohnungsmarktsegmenten Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, Miete und Eigentum, freifinanzierter und geförderter Wohnraum weiter ausdifferenziert.

Abbildung 50: Entwicklung der Nachfragergruppen in Stuttgart bis 2030



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Tabelle 7: Wohnpräferenzen – Durchschnittliche Wohnfläche und Zimmeranzahl der mit ihrer Wohnsituation sehr zufriedenen Haushalte

Haushaltsgröße	Private Haushalte in ...							
	Mehrfamilienhäusern						Ein- und Zweifamilienhäusern	
	zur Miete		im Eigentum		gesamt		gesamt	
	Wohnfläche in m² (Median)	Zimmeranzahl	Wohnfläche in m² (Median)	Zimmeranzahl	Wohnfläche in m² (Median)	Zimmeranzahl	Wohnfläche in m² (Median)	Zimmeranzahl
1 Person	57	2	70	3	60	2	70	3
2 Personen	80	3	95	4	84	4	114	4
3 Personen	91	3	97	4	93	4	140	5
4 und mehr Personen	100	5	109	5	107	5	140	6
Gesamt	80	3	96	4	82	4	130	5

Quelle: Wanderungsmotivbefragung 2021

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Nachfragegruppen

Auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt treten verschiedene Nachfragegruppen mit ihren Präferenzen und ihrer jeweiligen Kompromissbereitschaft bei der Wohnungswahl auf. Im Folgenden wird die Entwicklung der Nachfrage in den Nachfragegruppen in den Blick genommen. Hierzu werden für die vier Szenarien der Bevölkerungsentwicklung Haushaltstypen nach Größe und Alter der Haushaltsvorstände gebildet.

Der größte Zuwachs bis 2030 wird in allen vier Szenarien für ältere Haushalte zwischen 65 und unter 80 Jahren erwartet und bedingt sich durch die Alterung der Stuttgarter Bevölkerung. Diese Haushalte weisen, wie auch die Hochbetagten, eine sehr geringe Umzugsneigung auf und bleiben größtenteils in ihren Wohnungen wohnen (vgl. Abbildung 10, Kapitel 2.3). Daher gehen von dieser Nachfragegruppe kaum direkte Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage aus. Für den Wohnungsmarkt bedeutet der Anstieg älterer Haushalte aber einen erhöhten Bedarf an altersgerechten Wohnformen, so dass auch der altersgerechte Umbau im Bestand an Bedeutung gewinnt.

Die Variante „hohe Auslandszuwanderung" prognostiziert zudem einen hohen Zuwachs an jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten unter 30 Jahren im Betrachtungszeitraum. Diese sogenannten Starterhaushalte treten üblicherweise als Nachfrager von kleineren Mietwohnungen auf. Darüber hinaus gehen drei von vier Szenarien von einem spürbaren Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 30 und unter 45 Jahren sowie von jungen Familienhaushalten bis unter 45 Jahren aus (vgl. Abbildung 50). Beide Nachfragegruppen verbindet der stark verbreitete Wunsch nach Wohneigentum. Die Familienhaushalte präferieren außerdem größere Wohnungen.

Da Haushalte aufgrund ihres häufig begrenzten Budgets meist Kompromisse bei der Wohnungswahl eingehen, spiegeln die aktuellen Wohnverhältnisse der Stuttgarter Bevölkerung vielfach nicht die tatsächlichen Wohnpräferenzen wider. Hinweise über die tatsächlich präferierten Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl liefert Tabelle 7. Darin sind die durchschnittlichen Wohnverhältnisse derjenigen Befragten der Wanderungsmotivuntersuchung dargestellt, die mit ihrer Wohnsituation nach dem Umzug insgesamt sehr zufrieden sind.

Wohnungsmarktsegmente

Für die Berechnung des Neubaubedarfs nach Segmenten wird die altersspezifische Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnungen in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zur Miete und im Eigentum herangezogen. Diese altersspezifischen Eigentumsquoten wurden in einer Sonderauswertung der Stuttgarter Wohnungsmarktbefragung

Tabelle 8: Altersspezifische Eigentumsquoten in Stuttgart nach Gebäudetypen 2020

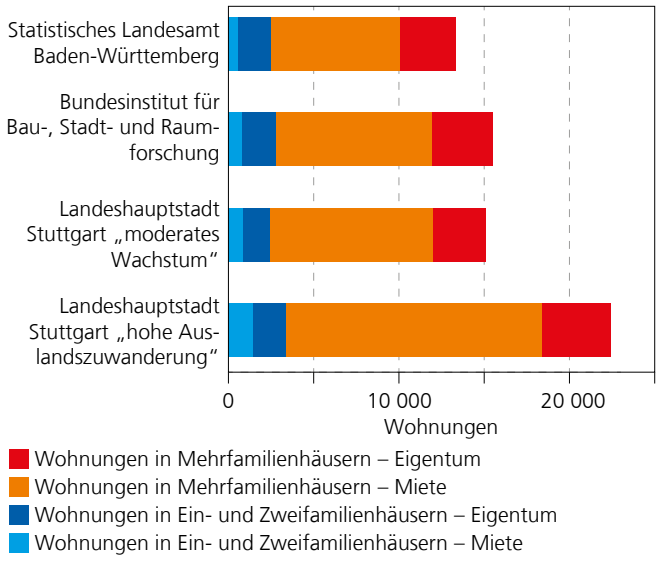
Alter der Haushalts-bezugsperson	Private Haushalte in ...			
	Mehrfamilienhäusern		Ein- und Zweifamilien-häusern	
	Eigentum	Miete	Eigentum	Miete
18 bis unter 30 Jahre	8,3	82,5	0,2	9,0
30 bis unter 45 Jahre	9,7	80,2	3,3	6,9
45 bis unter 65 Jahre	19,4	61,7	10,8	8,1
65 Jahre und älter	30,0	48,6	17,6	3,7
Gesamt	17,8	66,4	9,0	6,8

Angaben in Prozent

Quelle: Wohnungsmarktbefragung 2020

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Abbildung 51: Neubaubedarf in Stuttgart nach Wohnungsmarkt-segmenten 2021 bis 2030



Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

2020 ermittelt (vgl. Tabelle 8). Um den Bedarf nach den Wohnungsmarktsegmenten zu berechnen, muss die Annahme getroffen werden, dass sich die Möglichkeiten zum Bezug eines Einfamilienhauses und zur Eigentumsbildung in den nächsten Jahren nicht verändern werden.

Der größte Teil des vorausberechneten Gesamtbedarfs bis 2030 entfällt auf das Geschosswohnungssegment. Je nach angenommenen Szenario der Bevölkerungsentwicklung liegt der Anteil an Geschosswohnungen am Gesamtbedarf zwischen 81 Prozent (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) und 85 Prozent (Statistisches Amt, obere Variante). Die zusätzliche Nachfrage entfällt dabei im Wesentlichen auf das Segment Mietwohnungen (vgl. Abbildung 51).

Aus der obigen Darstellung ergibt sich der jährliche Neubaubedarf in den Wohnungsmarktsegmenten. Entsprechend der Abschätzungen für die künftige Bevölkerungsentwicklung resultieren in allen Szenarien für den Zeitraum bis 2025 deutlich höhere Bedarfe nach Geschosswohnungen als im Zeitraum 2026 bis 2030. Gleichzeitig entwickelt sich der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern – demografisch bedingt durch den Zuwachs an älteren Haushalten – im Betrachtungszeitraum nahezu stabil (vgl. Tabelle 9).

Der berechnete Neubaubedarf nach den Wohnungsmarktsegmenten ist nicht gleichzusetzen mit den Präferenzen der Haushalte. Dieser spiegelt vielmehr die aktuelle Nachfrage unter den derzeitigen Marktbedingungen wider und ist als Untergrenze der Nachfrage zu interpretieren. Insbesondere die Präferenz nach den klassischen Eigenheimen in Form des Einfamilien- oder Reihenhauses ist nach Einschätzung von Akteuren des Stuttgarter Wohnungsmarktes (geführte Expert*inneninterviews) höher als das Angebot. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum. Die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung zeigen, dass vor allem junge Familien wegen fehlender Möglichkeiten, ihre Wohnpräferenzen in Stuttgart zu verwirklichen, ins Umland abwandern (s. Kapitel 2.3). Um auch diese Nachfrage berücksichtigen zu können, kommt dem Bau größerer und familiengeeigneter Wohnungen eine gewisse Bedeutung zu.

Sozialmietwohnungen

Wohnungssuchende Haushalte, welche die Mieten der am freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen nicht bezahlen können oder dort aufgrund von Akzeptanzproblemen keine Chance haben, eine angemessene Wohnung zu bekommen, erhalten bei der Versorgung mit geförderten Mietwohnungen Unterstützung von der Landeshauptstadt. Solche Haushalte, die dringend auf der Suche nach einer Sozialmietwohnung sind, werden vom Amt für Stadtplanung und Wohnen in einer Warteliste geführt, der sogenannten Vormerkdatei der Wohnungssuchenden. Zum 31.

Tabelle 9: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart nach Wohnungsmarktsegmenten

Bevölkerungsprognose	2021 bis 2025 p.a. Wohnungen in		2026 bis 2030 p.a. Wohnungen in		2021 bis 2030 p.a. Wohnungen in	
	Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	250	1230	250	940	250	1090
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	290	1510	280	1020	280	1270
Landeshauptstadt Stuttgart „moderates Wachstum“	270	1530	220	990	250	1260
Landeshauptstadt Stuttgart „hohe Auslandszuwanderung“	350	2160	320	1660	340	1910

Werte gerundet.

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung;
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Dezember 2021 waren 4578 Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt.

In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 850 Wohnungen pro Jahr neu vermittelt werden. 2021 waren es jedoch 902 Wohnungen. Die durchschnittliche Wartezeit hängt vor allem von der Haushaltsgröße und der damit nachgefragten Wohnungsgröße ab. Zweipersonenhaushalte haben mit durchschnittlich 11 Monaten die kürzeste Wartezeit. Einpersonenhaushalte, die den größten Anteil in der Vormerkdatei ausmachen, müssen durchschnittlich über 30 Monate auf eine Wohnung warten. Ähnliche Wartezeiten haben große Haushalte mit vier und mehr Personen. Auch hier geht die Tendenz der Wartezeit in Richtung drei Jahre.

Um die durchschnittliche Wartezeit für eine Sozialmietwohnung von derzeit 2,5 Jahren auf ein Jahr zu senken, werden rund 2800 zusätzliche Wohnungen benötigt (s. Kapitel 3.3).

Da Sozialmietwohnungen aus der Bindung herausfallen, bedarf es großer Anstrengungen, um den Bestand von rund 14 400 Wohnungen zu halten. Die Anzahl an Sozialmietwohnungen hängt davon ab, inwiefern es gelingt, auslaufende Sozialbindungen zu verlängern, neue Sozialmietwohnungen zu bauen sowie neue Belegungsbindungen mit den Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften zu vereinbaren.

Betrachtet man die auslaufenden Bindungen, wird sich der Sozialmietwohnungsbestand in Stuttgart ohne neue Bindungen bis 2030 um circa 5800 Wohnungen verringern. Durch bekannte Neubauprojekte und Anschlussförderungen an bestehende Bindungen können circa 3200 neu geschaffen werden. In diesem Fall reduziert sich die Anzahl der Sozialmietwohnungen auf circa 11 800. Sofern weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen von 2000 Einheiten begründet werden können, fällt der Rückgang geringer aus und die Sozialmietwohnungen belaufen sich auf circa 13 800 Einheiten. Eine genaue Vorhersage ist nicht möglich und hängt auch von der Förderkulisse des Landes ab. Im Folgenden wird als Richtgröße herangezogen, dass die Sozialmietwohnungen auf rund 13 000 zurückgehen. Diese Sozialmietwohnungen müssen ersetzt werden, um den Sozialmietwohnungsbestand auf gleichem Niveau zu halten.

Zusammengenommen müssten somit rund 4200 Sozialmietwohnungen bis 2030 zusätzlich zu den bereits bekannten Neubauprojekten geschaffen werden, um den Bestand bis 2030 zu halten und gleichzeitig die durchschnittliche Wartezeit auf ein Jahr zu senken. Dies setzt voraus, dass die Nachfrage nach Sozialmietwohnungen auf gleichem Niveau bleibt. Da sich die künftige Zahl der Haushalte, die eine Sozialmietwohnung benötigen, nicht abschätzen lässt, ist dieser Wert als Untergrenze für den Sozialwohnungsbau anzusehen.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass für die Versorgung der unteren Einkommensgruppen mit Wohnraum die Subjektförderung das wichtigste Instrument ist. So werden die Kosten für Unterkunft nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) für Haushalte mit Bezug von Arbeitslosengeld II übernommen. Ende 2020 wurden für knapp 20 660 Bedarfsgemeinschaften in Stuttgart die Kosten der Unterkunft nach SGB II erstattet. Für weitere rund 7500 Bedarfsgemeinschaften außerhalb von Einrichtungen wurden die Wohnkosten nach dem SGB XII übernommen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Darüber hinaus erhielten 3840 Haushalte mit geringem Einkommen Wohngeld.

3.6 Möglicher weiterer Neubaubedarf

- *Je nach angenommenem Szenario zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und den zugrundeliegenden Wanderungsannahmen entwickelt sich das Erwerbstätigenpotenzial in Stuttgart bis 2030.*

- *In der Variante „hohe Auslandszuwanderung" ist keine zusätzliche Zuwanderung nötig, um das Arbeitskräfteangebot in Stuttgart bis 2030 stabil zu halten.*

- *Zusätzlicher Wohnungsbedarf besteht, wenn die Stadt es sich zum Ziel macht, den Wohnungsmarkt spürbar zu entspannen und die Abwanderung ins Umland abzuschwächen.*

Über den in der Wohnungsbedarfsabschätzung berechneten Neubaubedarf hinaus können möglicherweise weitere Entwicklungen zu zusätzlichem Wohnungsbedarf führen. Der Wohnungsmarkt steht in einer Wechselbeziehung zum Arbeitsmarkt. Im Folgenden wird erläutert, inwiefern weitere Zuwanderung und Wohnraum künftig notwendig sind, um das Erwerbstätigenpotenzial in Stuttgart bis 2030 stabil zu halten. Weiterer Wohnungsbedarf entsteht, sofern die Stadt der Abwanderung ins Umland entgegenwirken möchte.

Arbeitskräfteangebot

Die Diskussion um das Fachkräfteangebot und den in vielen Regionen spürbaren Fachkräftemangel trägt dazu bei, dass der demografische Blickwinkel auf das Erwerbspersonenpotenzial an Bedeutung gewinnt (vgl. Maretzke et. al 2021c).

Wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre zwischen 2025 und 2035 in den Ruhestand gehen, müssen die dann freiwerdenden Arbeitsplätze voraussichtlich zum großen Teil ersetzt werden, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aufrechtzuerhalten. Einige Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarktes weisen daher darauf hin, dass weitere Zuwanderung erforderlich sein wird, sofern die

Neubauten in der Fleiner Straße im Stadtteil Rot (Foto: Lutz Deutz)

freiwerdenden Arbeitsplätze nicht alleine mit bereits in Stuttgart ansässigen Menschen besetzt werden können. Da davon auszugehen ist, dass die künftigen Rentner*innen überwiegend weiter in ihren Wohnungen wohnen bleiben, müsste zusätzlicher Wohnraum für Menschen geschaffen werden, die hier Arbeit annehmen wollen. Dabei bleibt allerdings unberücksichtigt, dass zuwandernde Arbeitskräfte sich auch im Umland mit Wohnraum versorgen können. Eine damit einhergehende Erhöhung des Penderaufkommens steht den ambitionierten Klimaschutzzielen entgegen. Zeichnet sich also künftig eine Lücke zwischen Arbeitskräftepotenzial und freiwerdenden Arbeitsplätzen in Stuttgart ab?

Um dieser Frage nachzugehen, wird das Erwerbstätigenpotenzial basierend auf den vier Szenarien der künftigen

Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (vgl. Kapitel 3.1) vorausberechnet. Hierzu werden die alters- und geschlechtsspezifischen Quoten der Erwerbsbeteiligung in Baden-Württemberg verwendet. Dabei werden stabile Muster und Trends bei der Erwerbsbeteiligung angenommen, da sich seit einigen Jahren keine gravierenden Änderungen in der Erwerbsbeteiligung mehr zeigen (vgl. Maretzke et al. 2021b). Die künftige Erwerbstätigenzahl ist dabei stark abhängig von den Wanderungsannahmen der jeweiligen Szenarien.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts wird sich die Zahl der Erwerbstätigen in Stuttgart zwischen 2020 und 2030 um rund 6900 Personen (-2 %) verringern. Um die Erwerbstätigenzahl im Betrachtungszeitraum stabil zu halten, müssten in gleichem Maße Erwerbstätige durch Zuwanderung gewonnen und Wohnraum für diese Personen bereitgestellt werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses Szenario nur von einem schwachen Bevölkerungswachstum und einem geringen demografisch bedingten Neubaubedarf ausgeht (vgl. Kapitel 3.1 und 3.4). Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose des BBSR und der Variante „moderates Wachstum" des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart ist mit leicht sinkenden Erwerbspersonenzahlen zu rechnen. Demnach wird das Arbeitskräfteangebot bis 2030 um 2800 Personen zurückgehen (-0,8 %). Geht man hingegen von der Variante „hohe Auslandszuwanderung" des Statistischen Amts aus, steigt das Arbeitskräfteangebot um circa 6800 Personen (+2 %), so dass über den rechnerischen Neubaubedarf hinaus kein zusätzlicher Wohnungsbedarf entsteht.

Außer Frage bleibt, dass für die Anwerbung dringend benötigter Fachkräfte ein attraktives Wohnungsangebot in der Stadt erforderlich ist. Denn die geringe Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum wird von den Unternehmen in der Region Stuttgart zunehmend als Standortnachteil bei der Gewinnung neuer Mitarbeiter*innen wahrgenommen (vgl. Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart 2018). Dabei steht die Metropolregion Stuttgart in Konkurrenz zu anderen Regionen um die notwendigen Arbeits- und Fachkräfte. Damit die Stadt Stuttgart mit ihrem hochpreisigen Wohnungsmarkt im Wettbewerb mit anderen Regionen bestehen kann, gilt es, attraktiv für potenziell zuwandernde Fachkräfte zu sein.

Wohnungsmarktbezogene Umlandwanderung

Seit 2012 verliert die Stadt Stuttgart wegen steigender Fortzüge zunehmend Einwohner*innen an ihr Umland. Im Jahr 2021 zogen fast 20 000 Personen von Stuttgart fort in die Wohnungsmarktregion (vgl. Kapitel 2.1). Die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung belegen, dass insbesondere junge Familien von Stuttgart vermehrt ins Umland ziehen, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden. Zugleich verliert Stuttgart in der Bilanz Haushalte mit überdurchschnittlich hohen Einkommen. Durch die Fort- und Zuzüge verändern sich folglich die sozialen und ökonomischen Strukturen der Stuttgarter Bevölkerung (vgl. Kapitel 2.3). Eine hohe Abwanderung ins Umland führt zudem zu einem weiter steigenden Pendleraufkommen und zunehmenden Verkehrsströmen innerhalb der Region, wenn die Fortziehenden weiterhin in Stuttgart arbeiten. Insbesondere Ausweichbewegungen in infrastrukturell weniger gut erschlossene Lagen in der Region können dabei zu einem erhöhten Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr führen.

Die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt: Nicht nur orientiert sich das Angebot an der Nachfrage, sondern das Wohnungsangebot beeinflusst auch die Wohnungsnachfrage und das Wanderungsgeschehen. 65 Prozent der Umlandwanderer verlassen Stuttgart ausschließlich aus wohnungsmarktbezogenen Gründen. Außerdem kann sich über die Hälfte, der ins Umland fortgezogenen Haushalte, vorstellen, unter bestimmten Bedingungen, wieder nach Stuttgart zurückzuziehen (vgl. Kapitel 2.3). Dies verdeutlicht, dass die Landeshauptstadt ein attraktiver Wohnstandort ist und über ein wesentlich höheres Einwohnerpotenzial als die gegenwärtig ansässige Bevölkerung verfügt. Mit einer aktiven Angebotspolitik könnte sie ihr Einwohnerpotenzial in wesentlich größerem Umfang ausschöpfen und insbesondere mehr junge Familien in der Stadt halten. Setzt sich die Landeshauptstadt zum Ziel, den Wohnungsmarkt deutlich zu entspannen und die Wanderungsverluste mit dem Umland abzuschwächen oder gar in -gewinne umzuwandeln, könnte das zusätzliche Nachfrage stimulieren und den Neubaubedarf entsprechend weiter erhöhen. Die Höhe dieses zusätzlich induzierten Wohnungsbedarfs ist daher aber variabel und davon abhängig, wie die politische Zielgröße ausfällt.

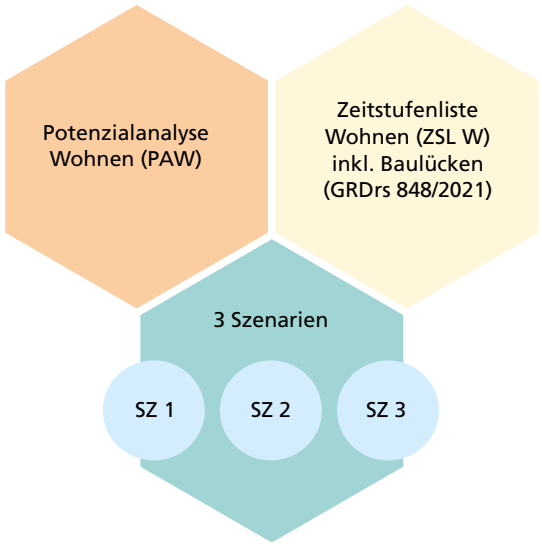
Neue Bauflächen sind ein knappes Gut in Stuttgart und damit das größte Hemmnis für den Wohnungsbau. Doch über die Frage nach dem richtigen Wachstum der Stadt wird in der Gesellschaft, Politik und Stadtverwaltung seit vielen Jahren intensiv diskutiert. Die hier vorgenommene Betrachtung erlaubt, die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale mit dem Wohnungsbedarf in Stuttgart abzugleichen.

(Foto: Ersatzneubau von 39 Mietwohnungen, davon 15 öffentlich gefördert, Hohenfriedberger Straße in Stuttgart-Weilimdorf, SWSG)

4 Wohnungsbaupotenziale

Entscheidende Rahmenbedingung für die Stuttgarter Bauland- und Wohnungsmarktpolitik ist die knappe Flächenverfügbarkeit. Die Landeshauptstadt hat sich dem Vorrang der Innenentwicklung und qualitätsvollen Nachverdichtung verpflichtet (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2016). So wurden an vielen Stellen Baulücken, Brachflächen sowie untergenutzte Areale zur Schaffung neuer Wohnungen genutzt. Allerdings reicht der Umfang dieser Maßnahmen der Innenentwicklung nicht aus, um den Wohnraumbedarf zu decken und das Steigen des Mietniveaus einzudämmen. Möchte man die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage schließen, bedarf es folglich verstärkter Anstrengungen, um neue Wohnungsbaupotenziale zu heben und mehr Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen.

Abbildung 52: Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart



Vor diesem Hintergrund lautet die zentrale Frage des Kapitels: Reichen die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale aus, um den ermittelten Wohnungsbedarf bis 2030 decken zu können? Dabei zeigt das Kapitel eine Gesamtübersicht über alle Wohnungsbaupotenziale in Stuttgart. Zudem wird die Realisierung dieser Potenziale anhand ihrer Verfügbarkeit und des Planungsstands zeitlich eingeordnet.

4.1 Planungen und Potenziale für Neubau

- *Aus Zeitstufenliste Wohnen inklusive Baulücken ergibt sich ein Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 16 640 Wohneinheiten bis 2031, wovon 6 860 planerisch gesichert und 7 800 lediglich potenzielle Wohnungen darstellen.*

- *Die Mehrheit der in der Potenzialanalyse Wohnen erhobenen Wohnungsbaupotenziale befindet sich auf privaten Grundstücken und können nicht ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer realisiert werden.*

- *Für den Vergleich von Wohnungsbaupotenzialen und Wohnungsbedarf im Zeitraum bis 2031 ist eine Trennung in planerisch gesicherte und potenzielle Wohneinheiten und die Beachtung der zeitlichen Verfügbarkeit der Potenziale zwingend erforderlich.*

Grundlage für die Ermittlung und Darstellung der Wohnungsbaupotenziale in Stuttgart bilden die Zeitstufenliste Wohnen, die Potenzialanalyse Wohnen sowie die drei Szenarien zur Siedlungsentwicklung.

Zeitstufenliste Wohnen

Die Zeitstufenliste Wohnen (ZSL W) gibt eine Einschätzung der Verwaltung wieder, wann geplante Wohnungsbauprojekte in Stuttgart entwickelt werden können. Berücksichtigt werden hierbei die Verfügbarkeit der Flächen, der bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorlauf, erforderliche bodenordnerische Maßnahmen, die derzeitige Nutzung sowie die Entwicklungsabsichten der Eigentümer. Die Aktualisierung der Zeitstufenliste Wohnen erfolgt turnusmäßig im Zweijahresrhythmus (aktueller Stand: Ende 2020). Sie bietet somit einen Überblick über die aktuell absehbaren Entwicklungen im Wohnungsbau und soll als Entscheidungshilfe für die Aktivierung von Bauflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs dienen. Die in der Zeitstufenliste gelisteten Bauflächen basieren auf den im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) erfassten Flächen mit einem theoretischen Realisierungshorizont von zehn Jahren.

Die Zeitstufenliste Wohnen beinhaltet Flächenpotenziale in unterschiedlichen Entwicklungszuständen und gliedert sich in sechs Stufen: fertiggestellt, im Bau, sowie die Zeitstufen 0 bis 3 (sofort, kurzfristig, mittelfristig, langfristig bebaubar). Sie unterscheidet hinsichtlich der Wohneinheiten von Vorhaben in „planerisch gesicherte Wohneinheiten" und „potenzielle Wohneinheiten". „Planerisch gesicherte Wohneinheiten" bedeutet, es gibt ein vorangeschrittenes oder abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren. Bei diesen Flächen wird von einem Aktivierungsgrad von 100 Prozent ausgegangen. Als „potenzielle Wohneinheiten" werden diejenigen Wohnungen bezeichnet, die aus einem Wettbewerb oder einer stadtplanerischen Absicht abgeleitet wurden. Bei diesen Flächen bestehen jedoch verschiedene Unwägbarkeiten. Zum einen ist noch unklar, ob die Eigentümer*innen überhaupt eine Entwicklung ihrer Flächen anstreben. Zum anderen befindet sich die Entwicklung in einem so frühen Stadium, dass noch nicht absehbar ist, ob und in welcher Größenordnung die Fläche für den Wohnungsbau geeignet ist. Sofern sich die Projekte durch Bebauungsplanverfahren und Ausführungspläne konkretisieren, kann sich die Zahl der potenziellen Wohneinheiten noch ändern. Bei den potenziellen Wohneinheiten wird im Hinblick auf mögliche Entwicklungshemmnisse angenommen, dass nur die Hälfte dieser Potenziale aktiviert werden kann (Aktivierungsgrad = 50 %).

In der Zeitstufe 0 (sofort bebaubar – Jahr 1: 2021) sind Flächen erfasst, die aufgrund des vorhandenen Planungsrechts – in der Regel ein rechtskräftiger Bebauungsplan – sofort, das heißt innerhalb des 1. Jahres bebaubar sind. Hier ist das Wohnungsbaupotenzial planerisch gesichert. In Zeitstufe 1 (kurzfristig bebaubar – Jahr 2 und 3: 2022 und 2023) sind diejenigen Flächen erfasst, die kurzfristig bebaut werden können. Hier ist das Potenzial der Wohneinheiten im Regelfall ebenfalls planerisch gesichert. In Zeitstufe 2 (mittelfristig bebaubar – Jahr 4 und 5: 2024 und 2025) sind Flächen erfasst, die aufgrund bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung beziehungsweise Bodenordnung oder aus Prioritätsgründen erst mittelfristig realisierbar erscheinen. Hier ist aufgrund der meist noch nicht abgeschlossenen Planungen das Potenzial nur in Einzelfällen

planerisch gesichert, der Rest ist potenziell vorhanden. In Zeitstufe 3 (langfristig bebaubar – Jahr 6 bis 11: 2026 bis 2031) sind Flächen eingestuft, die wegen notwendiger äußerer Vorleistungen, bereits bekannter Schwierigkeiten bei der Bauleitplanung beziehungsweise Bodenordnung oder wegen der Vorrangigkeit anderer Flächen erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Die Kenndaten der aktuellen Zeitstufenliste Wohnen bilden mit circa 204 Hektar und 155 verfügbaren Bauflächen ein Potenzial von etwa 14 660 Wohneinheiten. Hinzu kommt das Potenzial der aus Baulücken resultierenden Wohneinheiten in Höhe von 1980. Zusammengenommen ergibt sich ein Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 16 640 Wohneinheiten. Davon sind 6860 planerisch gesichert, während 7800 lediglich potenzielle Wohnungen darstellen. Nimmt man hier einen Aktivierungsgrad von 50 Prozent für potenzielle Wohneinheiten an, ergibt sich inklusive der Baulücken insgesamt ein Gesamtpotenzial von etwa 12 740 aktivierbaren Wohneinheiten. Außerhalb der Zeitstufen gibt es weitere Flächen im NBS, die aus heutiger Sicht grundsätzlich ein Wohnungsbaupotenzial aufweisen. Mit einer Realisierung ist jedoch erst deutlich nach 2031 zu rechnen. Diese „Entwicklungsflächen", welche beispielsweise die durch Stuttgart 21 freiwerdenden Bereiche umfassen, weisen insgesamt eine Größe von rund 58 Hektar und ein Potenzial von circa 4570 Wohneinheiten auf.

Beispielhafter Entwurf aus der Potenzialanalyse Wohnen für eine Nachverdichtung im Bestand. (Bild: Potenzialanalyse Wohnen, Landeshauptstadt Stuttgart)

Potenzialanalyse Wohnen

Aufgrund des angespannten und hochpreisigen Wohnungsmarktes untersuchte die Verwaltung weitere Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Zur Identifizierung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale, welche mit den bekannten Instrumenten noch nicht erfasst wurden, hat die Stadtverwaltung 2019 deshalb die Studie „Potenzialanalyse Wohnen" in Auftrag gegeben. Ziel der im Zeitraum von August 2019 bis März 2021 erarbeiteten Potenzialanalyse Wohnen war es, stadtweit und über die schon bekannten Potenziale hinaus, neue Potenzialflächen für Wohnungsbau zu erheben. Sie sollen die bestehenden Potenziale ergänzen und gemeinsam eine neue Einschätzung über alle vorhandenen Wohnungsbaupotenziale ermöglichen. Gemäß dem in Stuttgart geltenden Vorrang der Innenentwicklung lag der Fokus der Studie auf potenziellen Wohnungsbauflächen innerhalb des bebauten Siedlungskörpers. Sie umfasst alle Nachverdichtungspotenziale von der Ergänzung des Bestands mittels Aufstockung oder Anbau über die Neuordnung von Quartiersinnenbereichen, bis hin zur flächenhaften Freilegung bislang untergenutzter Bereiche zum Zwecke einer verdichteten Neubebauung auf Basis bestehenden oder neuen Planrechts. Neben Einzelflächen wurden sogenannte Entwicklungsräume identifiziert. Ein Entwicklungsraum umschließt dabei viele einzelne Potenzialflächen und ermöglicht die Umsetzung einer hohen Anzahl an neuen Wohneinheiten. Mit der Potenzialanalyse Wohnen wurden somit sämtliche noch bestehenden Verdichtungspotenziale im bebauten Bereich parzellenscharf erfasst.

Das Ergebnis der Studie stellt einen Flächenpool mit rund 5500 Grundstücken und einer Gesamtfläche von circa 330 Hektar dar, auf denen maximal rund 18 050 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Über drei Viertel dieser Wohneinheiten resultieren aus baulichen Maßnahmen auf privaten Grundstücken, weshalb die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer*innen einen zentralen Aspekt bei der Umsetzung darstellt. Dementsprechend können diese Potenziale noch keiner Zeitschiene zugeordnet werden.

Szenarien der Wohnbauentwicklung

Ausgehend vom aktuellen Leitziel der städtebaulichen Entwicklung, dem Vorrang der Innenentwicklung, hat die Stadtverwaltung drei mögliche Szenarien für die künftige Wohnbauentwicklung erstellt.

Das Birkacher Feld stellt mit 65 Hektar Fläche und potenziellen 3600 Wohnungen das größte Potenzialgebiet des Szenarios „Außenentwicklung" dar. (Bild: Stadtmessungsamt Stuttgart)

Im Szenario „Arrondierungsflächen an den Ortsrändern" werden mit einer Fläche von 6,2 Hektar und potenziellen 530 Wohnungen nur Teile des Birkacher Felds einer Wohnnutzung zugeführt. (Bild: Stadtmessungsamt Stuttgart)

Tabelle 10: Maximale Wohnungsbauflächenpotenziale in Stuttgart

Flächenpotenziale	Hektar	Wohnungen
Zeitstufenliste Wohnen inkl. Baulücken	204	16 640
Entwicklungsflächen	58	4 570
Potenzialanalyse Wohnen	330	18 050
Szenario 1	Entspricht der Zeitstufenliste	
Szenario 2	132	6 930
Szenario 3	24	1 120
Korridor je nach Szenario	616 - 724	40 380 - 46 190

Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Szenario 1 „Innenentwicklung" stellt die Umsetzung der Zeitstufenliste Wohnen und damit das bislang verfolgte Szenario dar. Dieses Szenario liegt den Szenarien 2 und 3 zu Grunde und skizziert ein absehbares Wachstumsende im Rahmen der Ausschöpfung der vorhandenen Potenziale. Langfristig führt dieses Szenario zu sinkenden Zielzahlen für den Wohnungsbau, was insbesondere unter sozialen Aspekten als schwierig einzustufen ist.

Szenario 2 „Außenentwicklung" priorisiert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vor dem Schutz von Flächen im Außenbereich. Das Szenario umfasst die Neubebauung von über 130 Hektar zusätzlichen Flächen zur Schaffung von circa 6930 weiteren Wohneinheiten. Die hierfür benötigten Gebiete liegen vollständig im Außenbereich und waren aus Landschafts- und Klimaschutzgründen bislang nicht zur Bebauung vorgesehen. Zentrale Voraussetzung zur Erreichung des oben genannten Ziels und zur Vermeidung von Bodenspekulationen ist dabei, dass vor einer Entwicklung so viele Flächen wie möglich in städtischer Hand sind, beziehungsweise eine Änderung des Planrechts erst zu diesem Zeitpunkt erfolgt.

Szenario 3 „Arrondierungsflächen an den Ortsrändern" verfolgt die gleichen Ziele wie Szenario 2, beschränkt sich allerdings auf die Ortsränder. Das Szenario umfasst die Neubebauung von etwa 24 Hektar Flächen für die Schaffung zusätzlicher circa 1120 Wohneinheiten. Wesentliche Überlegungen bilden eine gezielte Umsetzung von Potenzialen im Innenbereich, verbunden mit geringfügigen Ergänzungen an Übergängen zu bereits bebauten Bereichen sowie dem gleichzeitigen Ausbau städtischer Bodenvorratspolitik.

Es ist davon auszugehen, dass das Szenario 1 in Verbindung entweder mit Szenario 2 oder Szenario 3, nicht aber mit beiden gleichzeitig, zum tragen kommen kann. Als Maximalszenario der zukünftigen Wohnbauentwicklung kann – ohne Berücksichtigung einer planerischen Sicherung oder zeitlichen Verfügbarkeit – das Wohnungsbaupotenzial aus der Zeitstufenliste Wohnen zuzüglich Baulücken und Entwicklungsflächen, aus der Potenzialanalyse Wohnen und entweder Szenario 2 oder Szenario 3, gesehen werden. Demnach liegt das maximale Potenzial für den Wohnungsbau in Stuttgart in Abhängigkeit von Szenario 2 oder 3, bei 616 bis 724 Hektar beziehungsweise circa 40 380 bis 46 190 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 10). Dabei ist zu beachten, dass die Höhe vorhandener Wohnungsbaupotenziale,

gleichermaßen wie die Höhe des Wohnungsbedarfs, keine statische sondern eine Flussgröße ist, welche sich durch Zu- und Abgang stetig verändert (vgl. Blum et al. 2022).

Dieses Potenzial ist aufgrund der dargestellten Unwägbarkeiten und Annahmen als rein theoretisches und bestenfalls langfristig zu hebendes Potenzial zu betrachten. Für den Vergleich von Wohnungsbaupotenzialen mit dem Wohnungsbedarf im Zeitraum bis 2031 kann diese Zahl daher nicht herangezogen werden, da keine Trennung in planerisch gesicherte und potenzielle Wohneinheiten vorgenommen und die zeitliche Verfügbarkeit der Potenziale außer Acht gelassen wird.

4.2 Vergleich von Wohnungsbedarf und -baupotenzialen

- *Das aufsummierte Wohnungsbaupotenzial aus der Zeitstufenliste Wohnen inklusive Baulücken und der ersten Tranche der Potenzialanalyse Wohnen umfasst insgesamt 15 740 Wohneinheiten bis 2031.*

- *Der für Stuttgart ermittelte Wohnungsbedarf bis 2031 kann lediglich bei der auf der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts (StaLa) basierenden Variante gedeckt werden.*

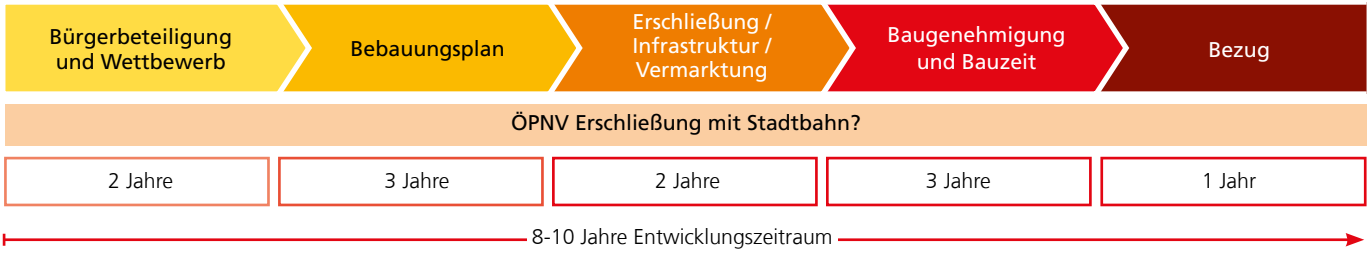
Bei der Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und –baupotenzialen muss, entsprechend den Ausführungen in Kapitel 4.1, hinsichtlich des Wohnungsbaupotenzials zwischen planerisch gesicherten Wohneinheiten und potenziellen Wohneinheiten sowie Potenzialen mit und ohne zeitlichem Entwicklungshorizont unterschieden werden.

Entsprechend der Zeitstufenliste stehen dem rechnerischen Wohnungsbedarf bis 2031 unter Berücksichtigung von planerischer Sicherung und zeitlicher Verfügbarkeit ein realistisch aktivierbares Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 12 740 Wohnungen gegenüber (vgl. Kapitel 4.1). Aufgrund der Anstrengungen der Verwaltung, Flächen der Potenzialanalyse Wohnen zu aktivieren, geht diese jedoch davon aus, für den Zeitraum bis 2031 eine erste Tranche von maximal 3000 Wohnungen zu realisieren. Dementsprechend beziffert sich das aufsummierte Wohnungsbaupotenzial aus der Zeitstufenliste Wohnen inklusive Baulücken und der ersten Tranche der Potenzialanalyse Wohnen auf insgesamt circa 15 740 Wohneinheiten bis 2031 (vgl. Tabelle 11).

Die zusätzlichen Flächenpotenziale der in Kapitel 4.1 genannten Wohnungsbauszenarien 2 und 3 können aufgrund des in der Regel langen Entwicklungszeitraums von Wohnungsbauflächen, selbst bei sofortigem Beschluss eines der Szenarien nicht mehr im Zeitraum bis 2031 aktiviert werden. Auch bei einer beschleunigten Umsetzung von Wohnungsbauprojekten liegt der Entwicklungszeitraum bis zum tatsächlichen Bezug der neuen Wohnungen in der Regel bei acht bis zehn Jahren. Dieser setzt sich zusammen aus der Durchführung von Bürgerbeteiligungsveranstaltungen zur Akzeptanzschaffung im Vorgriff zum städtebaulichen Wettbewerb, der Planrechtschaffung und anschließender Erschließung sowie der Baugenehmigung und anschließenden Bauzeit (vgl. Abbildung 53).

Der diesem Wohnungsbaupotenzial entgegenstehende Wohnungsbedarf hängt davon ab, welche der vier in Kapitel 3 vorgestellten Wohnungsbedarfsvarianten als am wahrscheinlichsten eingeschätzt wird. So basieren die vier Wohnungsbedarfsvarianten auf unterschiedlichen Annahmen

Abbildung 53: Entwicklungszeiträume der Wohnungsbaupotenziale



Quelle: Amt für Stadtplanung und Wohnen Stuttgart

zur künftigen Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist zu beachten, dass sich das Bevölkerungswachstum einer Stadt auch nach dem bereitgestellten Wohnungsangebot richtet: Die Angebote, die die Stadtplanung formuliert, beeinflussen die Wohnungsnachfrage und das Wanderungsgeschehen. Das heißt, die Attraktivität und Zuwanderung steigt mit zunehmenden Wohnungsangebot, während sie bei dauerhaft ausbleibendem Angebot abnimmt (vgl. Kapitel 3).

Da die Zeitstufenliste Wohnen den Zeitraum bis 2031, die Wohnungsbedarfsanalyse aber nur den Zeitraum bis 2030 abdeckt (vgl. Kapitel 3), wird zur besseren Vergleichbarkeit von Wohnungsbedarf und -baupotenzialen für das Jahr 2031 der jeweils gleiche Bedarfswert wie in den Jahren zuvor angenommen.

Die auf der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt Baden-Württembergs basierende Variante sieht für den Zeitraum bis 2031 einen Wohnungsbedarf von 14 740 Wohnungen, beziehungsweise 1340 Wohnungen pro Jahr vor. Die untere Variante des Statistischen Amts geht von einem Zuzugsvolumen und einer Wegzugsstruktur wie in den Jahren 2017 bis 2019 vor der COVID-19-Pandemie aus und sieht für den Zeitraum bis 2031 Wohnungsbedarf von 16 610 Wohnungen, beziehungsweise 1510 Wohnungen pro Jahr vor. Die auf der Bevölkerungsprognose des BBSR basierende Variante sieht für den Zeitraum bis 2031 einen Gesamtbedarf von 17 050, beziehungsweise 1550 Wohnungen pro Jahr vor. Die auf der Annahme einer hohen Auslandszuwanderung (wie in den Jahren 2011-2013 nach der Finanzmarktkrise) basierende obere Variante des Statistischen Amts sieht mit 22 750 Wohnungen für den Zeitraum bis 2031, beziehungsweise 2250 Wohnungen pro Jahr, den höchsten Wohnungsbedarf vor.

Die Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Wohnungsbaupotenzial (vgl. Tabelle 11) zeigt, dass der für Stuttgart ermittelte Wohnungsbedarf bis 2031 lediglich bei der auf der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts basierenden Variante gedeckt werden kann. Bei den drei weiteren Wohnungsbedarfsvarianten ergibt sich jeweils ein Fehlbedarf. Um diesen möglichst gering zu halten, bedarf es deshalb größter Anstrengungen, um so viele Wohnungsbaupotenziale wie möglich zu aktivieren.

Die vorgestellten Wohnungsbaupotenziale und die Zeiträume, die deren Aktivierung und Entwicklung mit sich bringen, eröffnen keine Möglichkeiten, den Wohnungsbau in Stuttgart kurz- bis mittelfristig so zu erhöhen, dass der Bedarf in allen Varianten gedeckt wird. Langfristig verfügt die Stadt über ein hohes Potenzial an Flächen und somit Wohnungen, die darauf gebaut werden könnten. Da die Aktivierung und Entwicklung dieser Potenziale jedoch lange Vorlaufzeiten benötigen, müssten sie im Hinblick auf den hohen Wohnungsbedarf schnellstmöglich angegangen werden. Dies ist allerdings nur mit intensivem Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen, sowie einer zielgerichteten Wohnbauentwicklung möglich.

Das Kapitel zeigt, dass Wohnungsbau und insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums Daueraufgaben sind, welche sich nicht kurzfristig lösen lassen. Eine besondere Bedeutung kommt deshalb einer strategisch angelegten städtischen Bodenbevorratung zu, welche langfristig größere Spielräume und ein flexibleres Handeln der Stadt ermöglicht. Um ausreichend und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen kommt dabei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SWSG) und auch den Partnern des Bündnisses für Wohnen eine zentrale Bedeutung zu.

Tabelle 11: Neubaubedarf und Wohnungsbauflächenpotenziale in Stuttgart 2021 bis 2031

Bevölkerungsprognose	Neubaubedarf	Wohnbaupotenzial*	Fehlbedarf
	Wohnungen		
Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt	14 700	15 700	-
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	17 000	15 700	1 300
Landeshauptstadt Stuttgart „moderates Wachstum“	16 600	15 700	900
Landeshauptstadt Stuttgart „hohe Auslandszuwanderung“	24 600	15 700	8 900

*Zeitstufenliste Wohnen inklusive Baulücken und Potenzialanalyse Wohnen

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg;
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung;
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Wohnungsbau erfordert wegen der langen Vorlaufzeiten für die Aktivierung und Entwicklung der Flächenpotenziale ein vorausschauendes Handeln der Stadt. Eine zielgerichtete Wohnbauentwicklung stellt die grundlegenden Weichen und einen langfristigen Rahmen für ein sozial ausgewogenes und differenziertes Wohnungsangebot.

(Foto: Kernsanierte Apartmenthäuser mit 70 möbliert vermieteten Wohnungen im hochpreisigen Segment am Rosenbergplatz in Stuttgart-West, Bezug 2020 und 2021, Tobias Held)

5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Im Folgenden werden aus den Ergebnissen und Erkenntnissen der Wohnungsbedarfsanalyse Schlussfolgerungen für den Wohnungsbau in Stuttgart gezogen. Abschließend werden die zentralen Empfehlungen der befragten Expertinnen und Experten des Stuttgarter Wohnungsmarkts einbezogen.

5.1 Schlussfolgerungen

- *Wichtige Einflussgrößen für das künftige Wachstum der Stadt Stuttgart sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region sowie das Wohnungsangebot und die Wohnkosten.*

- *Mit Blick auf das vorhandene Wohnungsbaupotenzial wird vor allem kurz- bis mittelfristig Wohnraum in Stuttgart fehlen.*

- *Angesichts der langen Vorlaufzeiten muss schon heute mit der Entwicklung vorhandener Wohnbaupotenziale begonnen werden.*

Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsanalyse zeigen, dass die in Stuttgart in den letzten Jahren neu gebauten Wohnungen den bestehenden Bedarf nicht decken können und ein ausgewogener Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren nicht zu erwarten ist. Die Befragung zu-, um- und wegziehender Stuttgarter*innen verdeutlicht jedoch, dass die Landeshauptstadt weiterhin über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort und ein relevantes Zuwanderungspotenzial verfügt.

Absehbar ist, dass mit Blick auf das vorhandene Wohnungsbaupotenzial vor allem kurz- bis mittelfristig Wohnraum in Stuttgart fehlen wird. Eine bedeutende Herausforderung ist dabei die Bereitstellung von zielgruppenadäquatem

Wohnraum. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen für junge Starterhaushalte, familiengerechter Wohnraum und barrierearme Wohnungen für eine immer älter werdende Gesellschaft. Insgesamt kann die Nachfrage in allen Wohnungsmarktsegmenten nicht gedeckt werden, wobei vor allem die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine große Herausforderung darstellt. Denn der Bedarf übersteigt das Angebot an Sozialwohnungen und preiswertem Wohnraum bei Weitem.

Um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu schaffen und zu erhalten, eignet sich neben dem sozialen Wohnungsbau vor allem auch die Verlängerung auslaufender Belegungsrechte. Um den Wohnungsmarkt insgesamt ausgeglichener zu gestalten, spielt auch der freifinanzierte Wohnungsbau eine wichtige Rolle. So zeigen Studien, dass auch der Bau von Einfamilienhäusern und hochpreisigen Eigentumswohnungen einen wichtigen, positiven Einfluss auf die Ausweitung des Wohnraumangebotes hat (vgl. Braun 2020). Denn am Markt lassen sich sogenannte Sickereffekte durch Neubau freifinanzierter Wohnungen nachweisen, durch die auch Haushalte von Mieten unterhalb des Neubauniveaus profitieren. Umstritten ist jedoch, wie weit die durch Neubau angestoßenen Umzugsketten reichen – ob also preisdämpfende Effekte bis in günstige Wohnungsmarktsegment wirken.

Als Impuls für den Wohnungsbau und zur Belebung innerstädtischer Lagen eignet sich die konsequente Erhöhung des Wohnanteils auch in Mischgebieten für Wohnen und Gewerbe. Bei Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich und an den Ortsrändern ist unter Beachtung qualitätsvoller Freiräume eine hohe städtebauliche Dichte zu realisieren. Zur Umsetzung von städtischen Zielen, Sicherung von langfristigen Planungsspielräumen und als Triebfeder einer zügigen Wohnbauentwicklung kommt einer aktiven Bodenvorratspolitik auch unter Anwendung von Vorkaufsrechten eine wichtige Rolle zu. Unter Beachtung der enormen Vorlaufzeiten muss, um langfristig ausreichend Wohnraum zu sichern, mit der Entwicklung vorhandener Wohnbaupotenziale schon heute begonnen werden.

Ein perspektivisch sinkendes Gesamtpotenzial für den Wohnungsbau, derzeit steigende Grundstückspreise und Baukosten, zunehmende Lieferengpässe und Materialknappheiten sowie seit jüngstem steigende Finanzierungskosten sorgen jedoch nicht nur dafür, dass Wohnungsbau weiterhin teurer, sondern zunehmend auch schwer kalkulierbar wird. Vor dem Hintergrund weiterer großer Herausforderungen im Wohnungsbau wie dem zunehmenden Fachkräftemangel auch in der Bauwirtschaft, der Anforderung den Wohnungsbestand energetisch zu sanieren und die Bauwirtschaft insgesamt klimafreundlicher umzugestalten sowie ausreichend und bezahlbaren Wohnraum herzustellen, wird eine strategisch geleitete Wohnbauentwicklung immer wichtiger. Um in dieser Situation Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Städte und Bauwirtschaft an einem Strang ziehen.

Das künftige Wachstum Stuttgarts ist dabei eng verknüpft mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und der Region sowie dem Wohnungsangebot und den Wohnkosten. Mit einer aktiven Angebotspolitik könnte die Stadt ihr Potenzial an Einwohner*innen stärker ausschöpfen und insbesondere mehr junge Familien in der Stadt halten. Setzt sich die Landeshauptstadt dieses Ziel, um den Wohnungsmarkt deutlich zu entspannen und die Wanderungsverluste mit dem Umland abzuschwächen, könnte dies wiederum zusätzliche Nachfrage induzieren und den Neubaubedarf entsprechend weiter erhöhen.

Die vorliegende Wohnungsbedarfsanalyse bietet eine Entscheidungshilfe für die Ausrichtung der künftigen Wohnbauentwicklung der Stadt Stuttgart. Sie zeigt anhand heute vorliegender Zahlen und Trends wahrscheinliche Szenarien auf, wie viele Wohnungen in den nächsten zehn Jahren benötigt werden, um einen rechnerisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Da sich Angebot und Nachfrage wechselseitig bedingen, ist die ermittelte Nachfrage nach Wohnungen jedoch nicht mit einem Wohnungsbauziel gleichzusetzen, welches abhängig von den städtischen Zielvorstellungen in einem zweiten Schritt politisch zu setzen ist.

5.2 Handlungsempfehlungen Expertenbefragung

- *In Hinblick auf Stuttgarts regionale Vorbildfunktion als Oberzentrum und seiner Aufgabe der Wohnraumbereitstellung, den notwendigen Klimaschutz und die Sicherung von Fachkräften halten die Expert*innen eine Ausweitung des Wohnungsneubaus in der Stadt für notwendig.*

- *In den kommenden Jahren wird es verstärkt darauf ankommen, den entstandenen Wohnraummangel gemeinsam durch koordinierte Maßnahmen von Stadt und Region zu lösen.*

Auch nach Einschätzung der befragten Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarktes besteht in allen Segmenten eine sehr hohe und ungedeckte Nachfrage – insbesondere im preisgünstigen Segment. Die Wohnungsknappheit und die hohen Wohnkosten führen dazu, dass die Abwanderung von Stuttgart in das Umland, vor allem von jungen Familien, weiter zunimmt. Die aktuellen Wanderungsmuster sind aus Sicht einiger Expert*innen somit zum Teil Folge einer restriktiven städtischen Baulandpolitik der vergangenen Jahre. Dies hat auch zur Folge, dass die Pendlerwege und der Verkehr innerhalb der Region weiter zunehmen, da ein Teil der Fortziehenden weiter in der Landeshauptstadt arbeitet. In der Region ist Wohnraum nur noch in den Standorten ohne gut ausgebauten Nahverkehr preisgünstig. Insbesondere Ausweichbewegungen in diese infrastrukturell weniger gut erschlossenen Lagen in der Region erhöhen das Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr, was den Zielen im Klimaschutz entgegenwirkt.

Angesichts der demografischen Entwicklung ist die Sicherung des Fachkräftebedarfs eine große Herausforderung der kommenden Jahre und Jahrzehnte. Bereits heute können in einigen Branchen in der Stadt Stuttgart offene Stellen nicht mit geeigneten Fachkräften besetzt werden. Die Landeshauptstadt und die Region Stuttgart stehen in Konkurrenz zu anderen Regionen um die notwendigen Arbeits- und Fachkräfte. Vor diesem Hintergrund weisen einige Expert*innen darauf hin, dass ein attraktives Wohnungsangebot in der Stadt nicht zuletzt notwendig ist, um interessant für zuziehende Fachkräfte zu sein. So wirkt der besonders angespannte Stuttgarter Wohnungsmarkt mit seinen hohen Wohnkosten bei Normalverdienst eher hemmend für Zuwanderung von außerhalb der Region.

Die Stadt Stuttgart beeinflusst die Wohnbauentwicklung in der Region: In vielen Teilen des Umlands gibt es wegen der vergleichsweise verhaltenen Wohnungsbauentwicklung in Stuttgart starke Vorbehalte gegen die Ausweisung neuen Baulands und verdichtetem Wohnen. In Bezug auf Stuttgarts regionale Vorbildfunktion als Oberzentrum und der damit verbundenen Aufgabe der Wohnraumbereitstellung, den notwendigen Klimaschutz und die Sicherung von Fachkräften halten die Expert*innen somit für erforderlich, künftig die Wohnungsbauaktivitäten in der Landeshauptstadt zu erhöhen.

Doch auch im regionalen Wohnungsmarkt fehlen Wohnungen. Nach Einschätzung der Expert*innen wird es in den kommenden Jahren stärker darauf ankommen, den entstandenen Wohnraummangel gemeinsam in Stadt und Region zu lösen. Es bedarf daher umso mehr des konstruktiven und verbindlicheren Zusammenwirkens der Städte und Gemeinden in der gesamten Wohnungsmarktregion, um ein ausreichendes Angebot an attraktiven Wohnungen sicherzustellen.

6 Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

Adami, André; Wecke, Antonia (2021):
Geförderter Mietwohnungsbestand sinkt trotz Neubau.
Bulwiengesa Pressemeldung vom 31.03.2021.

Amman, Iris (2019):
Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017.
BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019.

Angenendt, Steffen; Biehler, Nadine; Bossong, Raphael; Koch, Anne (2020):
Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das internationale Wanderungsgeschehen.
In: Lippert, Barbara; Mair, Stefan; Perthes, Volker (Hrsg.): Internationale Politik unter Pandemie-Bedingungen. Tendenzen und Perspektiven für 2021. SWP-Studie 26, Berlin.

Blum, Andreas; Atci, Mehmet M.; Roscher, Julia; Henger, Ralph; Schuster; Florian (2022):
Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden.
BBSR-Online-Publikation 11/2022.

Braun (2019):
Don´t Panic.
Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
emprica-Paper Nr. 248.

Braun, Reiner (2020):
Metastudie „Sickereffekte". Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien.
Berlin.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2017):
Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können.
BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020):
Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen.
Bonn.

Deutsche Bundesbank (2022):
Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2021.
Monatsbericht Februar 2022. S. 59-60.

Deutz, Lutz (2021):
Ein Fünftel aller Stuttgarter Mieterhaushalte von Überbelastung durch Wohnkosten betroffen.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9-10/2021, S. 243.

Deutz, Lutz; Held, Tobias (2022):
Umzugsabsichten der Stuttgarter Bevölkerung – wer zieht um?
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2022, S. 15-22.

Dolls, Matthias; Mehles, Jan-Carl (2021):
Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland.
In: ifo Schnelldienst 74 (8), 27-31.

DPA (2022):
Prognose: Wohnungsbau wird 2023 einbrechen.
Pressemitteilung vom 18.04.2022.

Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW (2022):
Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen: Beobachtungen der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW.
Pressemitteilung vom 10.01.2022.

Eisfeld, Rupert K.; Just, Tobias (2021):
Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte.
IMK Study, No. 74, Hans-Böckler-Stiftung, Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK), Düsseldorf.

empirica (2019):
Wohnungsmarkprognose 2019-22. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
empirica-paper Nr. 244.

empirica-CBRE (2021):
CBRE-empirica-Leerstandsindex 2021.
Zeitreihe 2009-2020. Ergebnisse und Methodik. Berlin.

Fricke, Axel; Schmitz-Veltin, Ansgar; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (2015):
Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung.
In: Fricke, Axel; Siedentop, Stefan; Zakrzewski, Philipp (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Arbeitsberichte der ARL 14. Hannover.

Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2021):
Die Einwohnerentwicklung in Stuttgart unter pandemiebedingungen: Rückgang der Einwohnerzahl nach Jahren des Wachstums im Jahr 2020 erstmals.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2021, S. 139-159.

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

Harlander, Tilman; Jessen, Johann (2001):
Stuttgart – polyzentrale Stadtregion im Strukturwandel.
In: Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland: Aktuelle Tendenzen. Opladen. S. 187-199.

Heinsohn,Till (2020):
Divergierende Problemwahrnehmung in Abhängigkeit vom Einkommen.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2020, S. 57-61.

Heinsohn, Till (2021):
Auswirkungen der Covid-19-Pandemie in Stuttgart: Wer fühlt sich am stärksten belastet?
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11-12/2021, S. 284-292.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2020):
Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2020, S. 19.

Held, Tobias (2021):
Wohnungsbau in Stuttgart stagniert: Mit 1546 neuen Wohnungen nur vier Prozent mehr als im Vorjahr fertiggestellt.
Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2021.

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

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

Landeshauptstadt Stuttgart (2021):
Entscheidungen zum Wohnungsbau in Stuttgart auf fundierten Daten treffen.
Antrag 34/2021.

Mäding, Attina (2016):
Internationale Migration unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung von Flüchtlingen in Stuttgart 2015/2016.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2016, S. 280-293.

Mäding, Attina (2021):
Von der Sub- zur Reurbanisierung und wieder zurück – Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2021, S. 6-18.

Mantinger, Mara; Glück, Elisabeth (2019):
Herausforderungen der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung. Rahmenbedingungen und Methodik der Berechnung Basis 2017.
Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Heft 8/2019.

Maretzke, Steffen; Hoymann, Jana; Schlömer, Claus (2021a):
Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik.
BBSR-Analysen KOMPAKT, Heft 3/2021.

Maretzke, Steffen; Hoymann, Jana; Schlömer, Claus (2021b):
Raumordnungsprognose 2040. Erwerbspersonenprognose: Methodik und Effekte. Ausgewählter Einflussfaktoren.
BBSR-Analysen KOMPAKT, Heft 18/2021.

Maretzke, Steffen; Hoymann, Jana; Schlömer, Claus (2021c):
Raumordnungsprognose 2040 – Erwerbspersonenprognose: Wesentliche Ergebnisse.
BBSR-Analysen KOMPAKT, Heft 17/2021.

Möbert, Jochen (2022):
Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2022 ff. Überbewertungen nehmen zu, Zyklusende ist nah, im Basisszenario verhaltene Preiskorrektur. Deutsche Bank Research Deutschland Monitor.
Frankfurt am Main. Deutschland.

Münter, Angelika (2012):
Wanderungsentscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern: regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wanderungsentscheidung in vier Stadtregionen.
Münster.

OECD (2021):
COVID-19 and Well-being: Life in the Pandemic.
OECD Publishing. Paris.

prognos (2017):
Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg. Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz.
Stuttgart.

Quaestio (2019).
Wohnraumbedarfsanalyse für Heidelberg 2035.

Rink, Dieter; Haase, Annegret; Leibert, Tim; Wolff, Manuel (2021):
Corona hat das Städtewachstum ausgebremst. Die Einwohnerentwicklung deutscher Großstädte während der Corona-Pandemie.
UFZ Discussion Papers, 3/2021.

Schöb, Anke (2021):
Bewertung der Lebensqualität sinkt, wahrgenommene Probleme bleiben gleich: Erste Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfrage 2021.
In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2021, S. 216-238.

Simons, Harald; Schmandt, Marco (2022):
Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt.
Berlin.

Statistisches Bundesamt (2021):
Deutsche Großstädte im Jahr 2020 nicht mehr gewachsen.
Pressemitteilung Nr. 485 vom 14. Oktober 2021

SWR (2021):
Der Baubranche in Baden-Württemberg geht das Material aus.
https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/baubetriebe-materialmangel-steigende-preise-100.html (abgerufen am 07.04.2021).

Tillar, Jannik (2022):
Die Pflicht geht, der Wunsch bleibt: So sieht die neue Homeoffice-Welt im Dax aus.
In: Capital, unter: https://www.capital.de/karriere/dax-konzerne--das-sind-die-homeoffice-regelungen-nach-corona-31913348.html (abgerufen am 13.06.2022).

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.:
Kostensteigerungen und Materialengpässe behindern Wohnungsbau – Wohnungswirtschaft stellt jedes dritte Neubauprojekt vorerst zurück.
Pressemitteilung vom 05.05.2022.

Voigtländer, Michael; Sagner, Pekka (2020):
Der Zugang zu Wohneigentum wird weiter erschwert.
In: IW-Kurzbericht Nr. 20/2020.

Volgmann, Kati; Growe, Anna; Münter, Angelika; Osterhage, Frank (2022):
Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen.
In: Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Wohnungsbedarfsanalyse 9

Abbildung 2: Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage in Stuttgart 2021 11

Abbildung 3: Entwicklung der Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1970 12

Abbildung 4: Zuzüge, Fortzüge und innerstädtische Umzüge in Stuttgart seit 2000 12

Abbildung 5: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart seit 2000. 13

Abbildung 6: Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo Stuttgart mit der Wohnungsmarktregion (Umkreis 50 km) seit 2000 13

Abbildung 7: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen in der Wohnungsmarktregion (Umkreis 50 km) 14

Abbildung 8: Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen in Stuttgart seit 2010 14

Abbildung 9: Haushalte in Stuttgart 2021 15

Abbildung 10: Altersstruktur der Befragten 18

Abbildung 11: Befragte nach Haushaltstypen 20

Abbildung 12: Erwerbssituation der befragten Haushalte 21

Abbildung 13: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte . . . 21

Abbildung 14: Äquivalenzeinkommen der befragten Haushalte 21

Abbildung 15: Hauptauszugsgründe 22

Abbildung 16: Suchräume 23

Abbildung 17: Anvisierter Wohnstatus 24

Abbildung 18: Gesuchte Wohnformen (Mehrfachantworten möglich) 24

Abbildung 19: Entscheidungskriterien für die Wohnungswahl (Mehrfachantworten möglich) 25

Abbildung 20: Veränderung der Wohnverhältnisse 26

Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnsituation vor und nach dem Umzug . . . 28

Abbildung 22: Lage des Arbeits- und Ausbildungsplatzes der Befragten 28

Abbildung 23: Wegzug in die Wohnungsmarktregion: Gründe gegen den Wohnstandort Stuttgart (Mehrfachnennungen möglich) 29

Abbildung 24: Rückzugsabsichten nach Stuttgart 29

Abbildung 25: Bevölkerungsentwicklung in den 15 größten deutschen Städten 2019 bis 2021 31

Abbildung 26: Einfluss der Corona-Pandemie auf die Umzugsentscheidung (Frage: „Hatte die Corona-Pandemie einen Einfluss auf Ihre persönliche Umzugsentscheidung?“) 32

Abbildung 27: Bewertung des Einflusses der Corona-Pandemie auf die Umzugsentscheidung (angegeben ist jeweils der Anteil der Befragten, für den die jeweiligen Punkte sehr relevant oder eher relevant waren) 33
Abbildung 28: Basisindikatoren zum Wohnungsangebot 2021 in Stuttgart 35
Abbildung 29: Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden in Stuttgart 2016 bis 2021 nach der Gebäudegröße 36
Abbildung 30: Bestand an Wohnungen in Stuttgart und den Städten und Gemeinden der übrigen Wohnungsmarktregion nach Zahl der Räume 2020 37
Abbildung 31: Wohnungsgrößenstruktur in der Wohnungsmarktregion Stuttgart 2020 nach Raumtypen 37
Abbildung 32: Wohneigentümerquoten in Stuttgart 2012, 2016 und 2020 nach Alter der Haushaltsbezugsperson 38
Abbildung 33: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000 38
Abbildung 34: Wohnungsbelegungsrechte in Stuttgart seit 2001 39
Abbildung 35: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich seit 2000 39
Abbildung 36: Baufertigstellungen je 10 000 Einwohner im Großstadtvergleich . . . 40
Abbildung 37: Baufertigstellungen in Stuttgart seit 2000 nach Neubau und Baumaßnahmen im Bestand 40
Abbildung 38: Neu errichtete Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Stuttgart seit 1995 41
Abbildung 39: Baufertigstellungen in Stuttgart nach Anzahl der Räume seit 2000 41
Abbildung 40: Genehmigte Wohnungen und Wohnungen im Bauüberhang in Stuttgart seit 2000 43
Abbildung 41: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005 44
Abbildung 42: Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7 Metropolen 45
Abbildung 43: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2021 . . . 45
Abbildung 44: Durchschnittliche Mietbelastung von Mieterhaushalten in Stuttgart 2020 nach Einkommensgruppen 46
Abbildung 45: Aufsummierter Wohnungsbedarf in Stuttgart 2021 bis 2030 nach Varianten 49
Abbildung 46: Vier Varianten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart 50
Abbildung 47: Jährliche Entwicklung der Zahl der Haushalte in Stuttgart bis 2030 52

Abbildung 48: Komponenten des Gesamtbedarfs bis 2030 53
Abbildung 49: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030 55
Abbildung 50: Entwicklung der Nachfragergruppen in Stuttgart bis 2030 57
Abbildung 51: Neubaubedarf in Stuttgart nach Wohnungsmarktsegmenten 2021 bis 2030 59
Abbildung 52: Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart 63
Abbildung 53: Entwicklungszeiträume der Wohnungsbaupotenziale 67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eckwerte der Befragungen 16
Tabelle 2: Basisindikatoren der Wanderungsmotivbefragung 17
Tabelle 3: Vergleich der Altersstruktur von Kindern und Jugendlichen 19
Tabelle 4: Durchschnittliche Wohnsituation von Mieterhaushalten vor und nach dem Umzug 27
Tabelle 5: Vergleich von Ausstattungsmerkmalen der vorherigen und neuen Wohnung bei von der Pandemie beeinflussten Umzügen 34
Tabelle 6: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030 55
Tabelle 7: Wohnpräferenzen – Durchschnittliche Wohnfläche und Zimmeranzahl der mit ihrer Wohnsituation sehr zufriedenen Haushalte 58
Tabelle 8: Altersspezifische Eigentumsquoten in Stuttgart nach Gebäudetypen 2020 59
Tabelle 9: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart nach Wohnungsmarktsegmenten 60
Tabelle 10: Maximale Wohnungsbauflächenpotenziale in Stuttgart 66
Tabelle 11: Neubaubedarf und Wohnungsbauflächenpotenziale in Stuttgart 2021 bis 2031 68
Tabelle 12: Liste der Gesprächspartner*innen 78

Kartenverzeichnis

Karte 1: Wohnungsmarktregion Stuttgart 18

*Tabelle 12: Liste der Gesprächspartner*innen*

Institution	Name
E&G Real Estate GmbH	Björn Holzwarth
Stuttgarter Haus- und Grundbesitzerverein e.V.	Ulrich Wecker
Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG	Karin Autenrieth
Bau- und WohnungsVerein Stuttgart	Jürgen Oelschläger
Studierendenwerk Stuttgart	Stefan Schneider
Pflugfelder Immobilien GmbH	Nadia Nounou
DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.	Rolf Gaßmann
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)	Samir M. Sidgi
Verband Region Stuttgart	Dr. Christoph Hemberger
Verband Region Stuttgart	Thomas Kiwitt
TOLIAS Immobilien GmbH	Julian Tolias
Wilma Immobilien-Gruppe	Bettina Klenk

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

www.stuttgart.de/statistik-infosystem

Stadtforschung in Stuttgart ...

Im Abo oder als kostenloser Download

... und vieles mehr im Monatsheft

Aktuelle Analysen und fachliche Berichte u. a. zu den Themen Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Leben in Stuttgart veröffentlicht das Statistische Amt regelmäßig in der Reihe Statistik und Informationsmanagement.

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt

Eberhardstraße 37
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/statistik

www.stuttgart.de