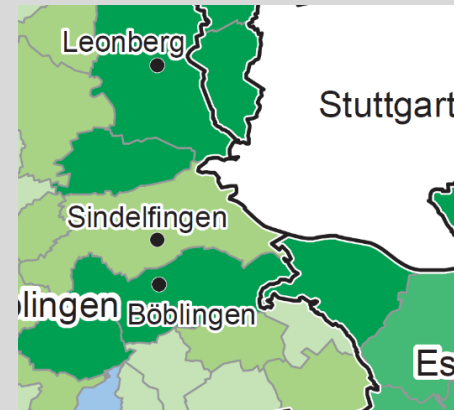


Wohnen in den Stadtregionen Baden-Württembergs



Tobias Held,
Ansgar Schmitz-Veltin



Agenda

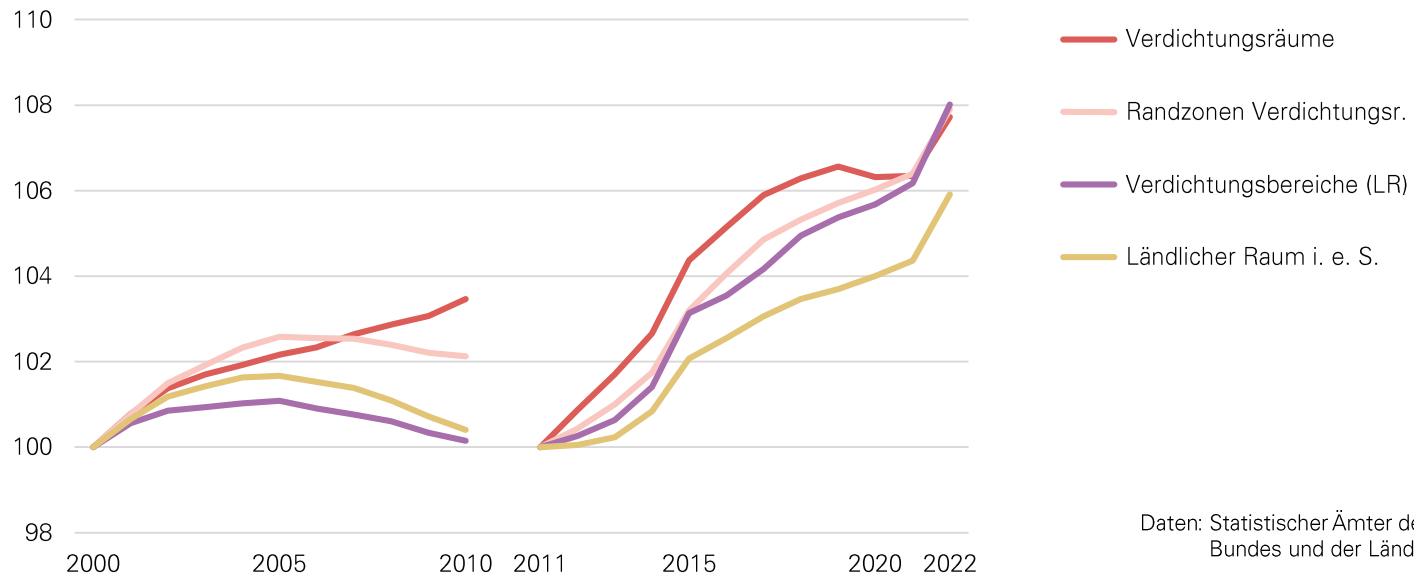
1. Aktuelle Herausforderungen von Wohnungsmärkten in Wachstumsregionen Baden-Württembergs
2. Beispiel: Wohnen in der Stadtregion Stuttgart
3. Fazit



Herausforderungen

- Zunehmende Bedeutung von Städten als Wohnstandort

Bevölkerungsentwicklung in den Raumkategorien Baden-Württembergs nach LEP 2002 (2000/2011 = 100)

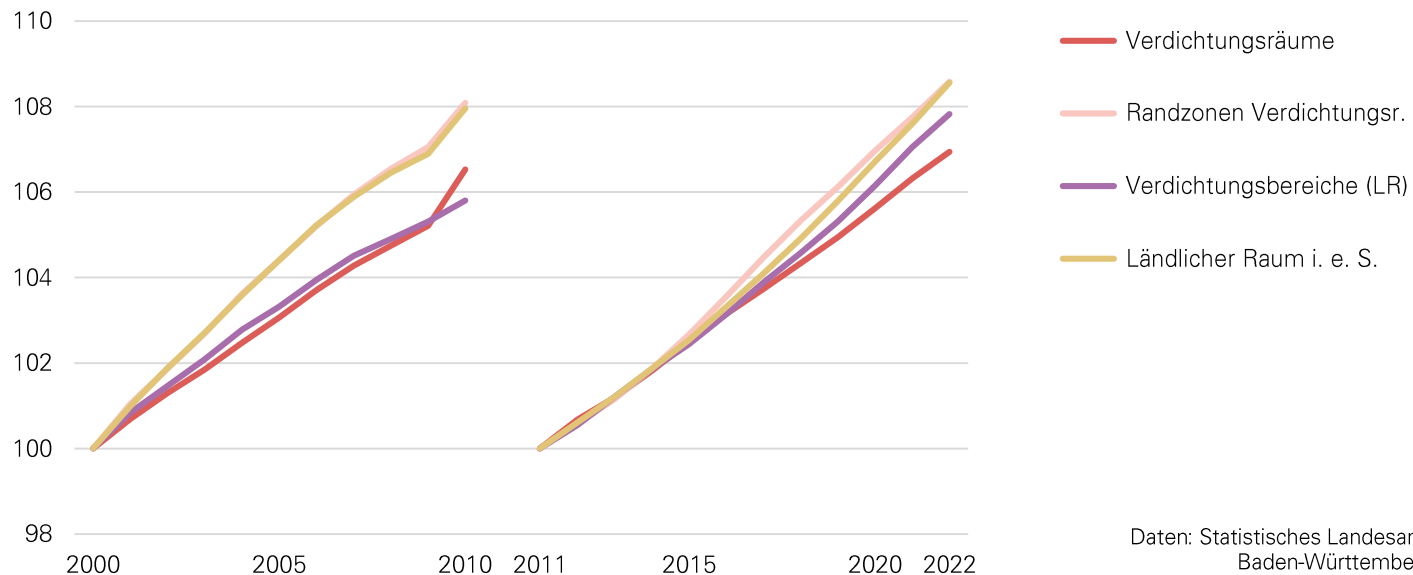




Herausforderungen

- Zunehmende Bedeutung von Städten als Wohnstandort
- Wohnungsbau kann insbesondere in den Verdichtungsräumen nicht schritthalten

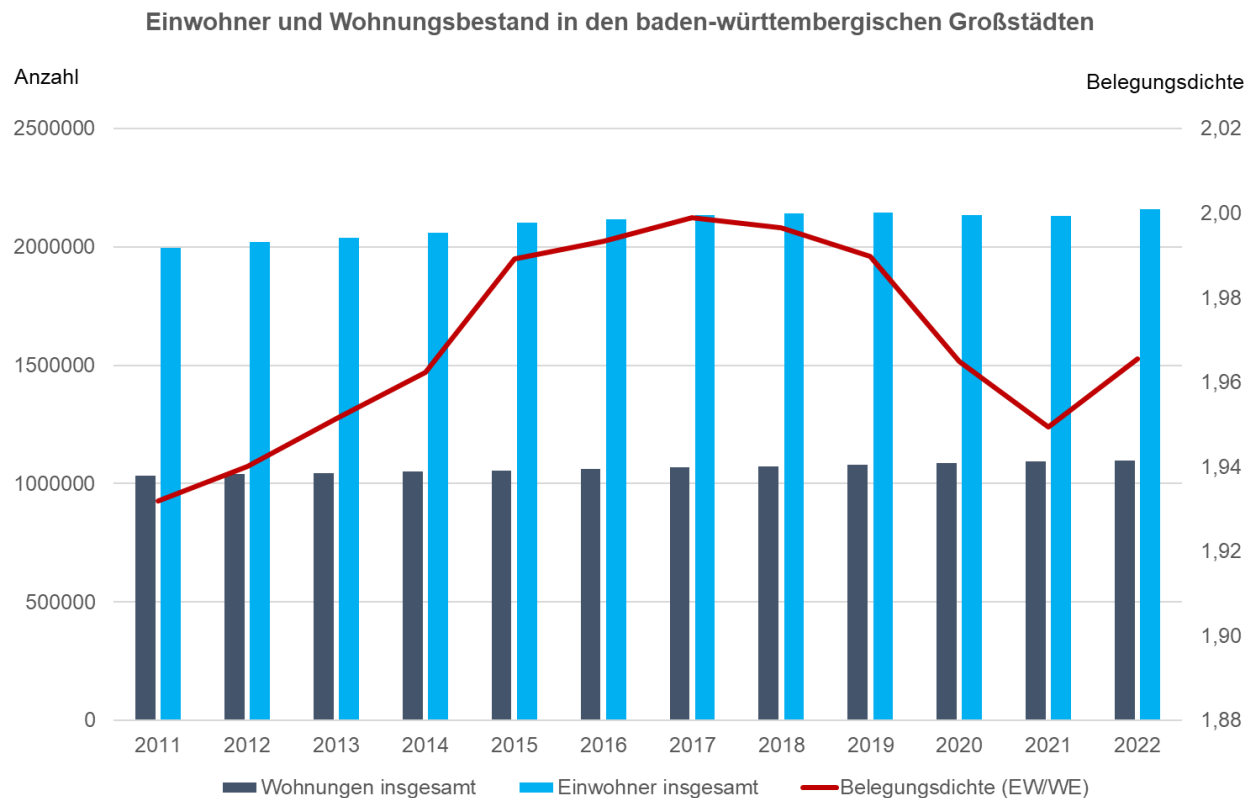
Entwicklung der Wohnungen in den Raumkategorien Baden-Württembergs nach LEP 2002 (2000/2011 = 100)





Herausforderungen

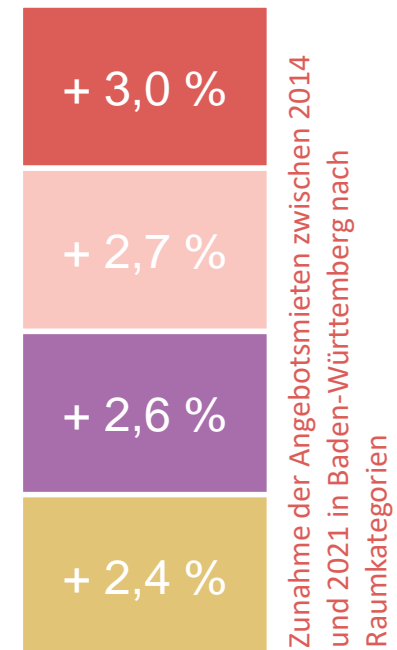
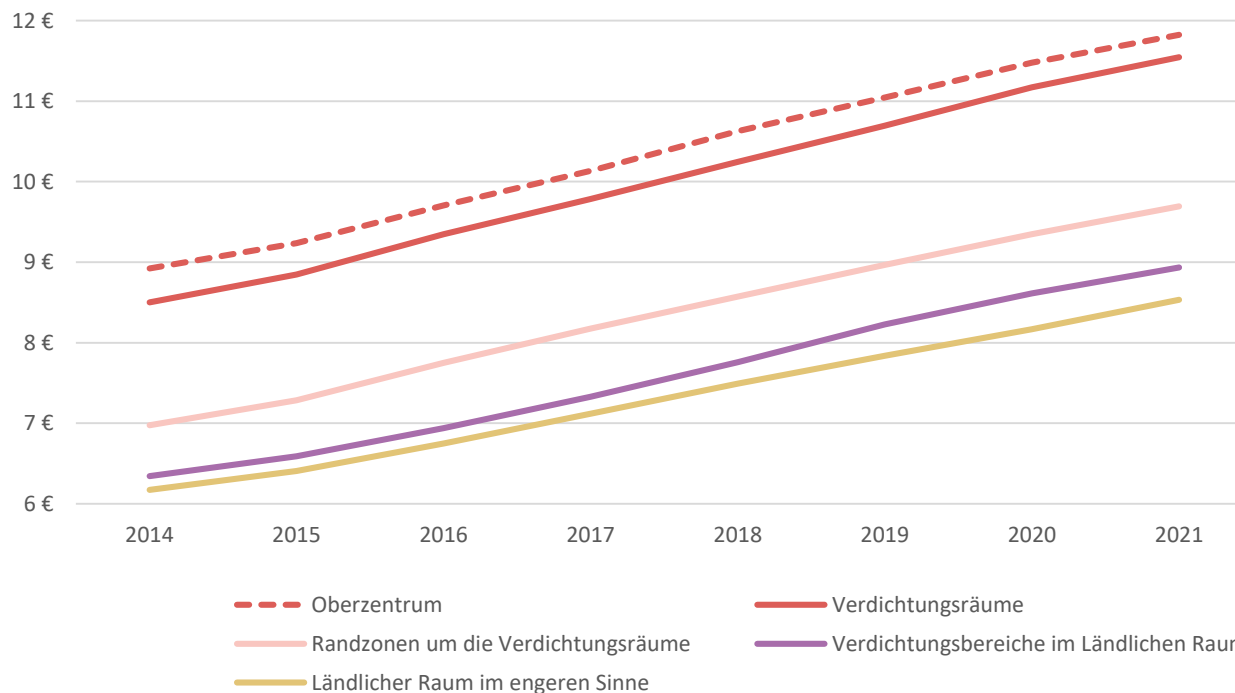
- Zunehmende Bedeutung von Städten als Wohnstandort
- Wohnungsbau kann insbesondere in den Verdichtungsräumen nicht schritthalten





Herausforderungen

- Zunehmende Bedeutung von Städten als Wohnstandort
- Wohnungsbau kann insbesondere in den Verdichtungsräumen nicht schritthalten
- Folge war ein Anstieg der Immobilienpreise und Mieten



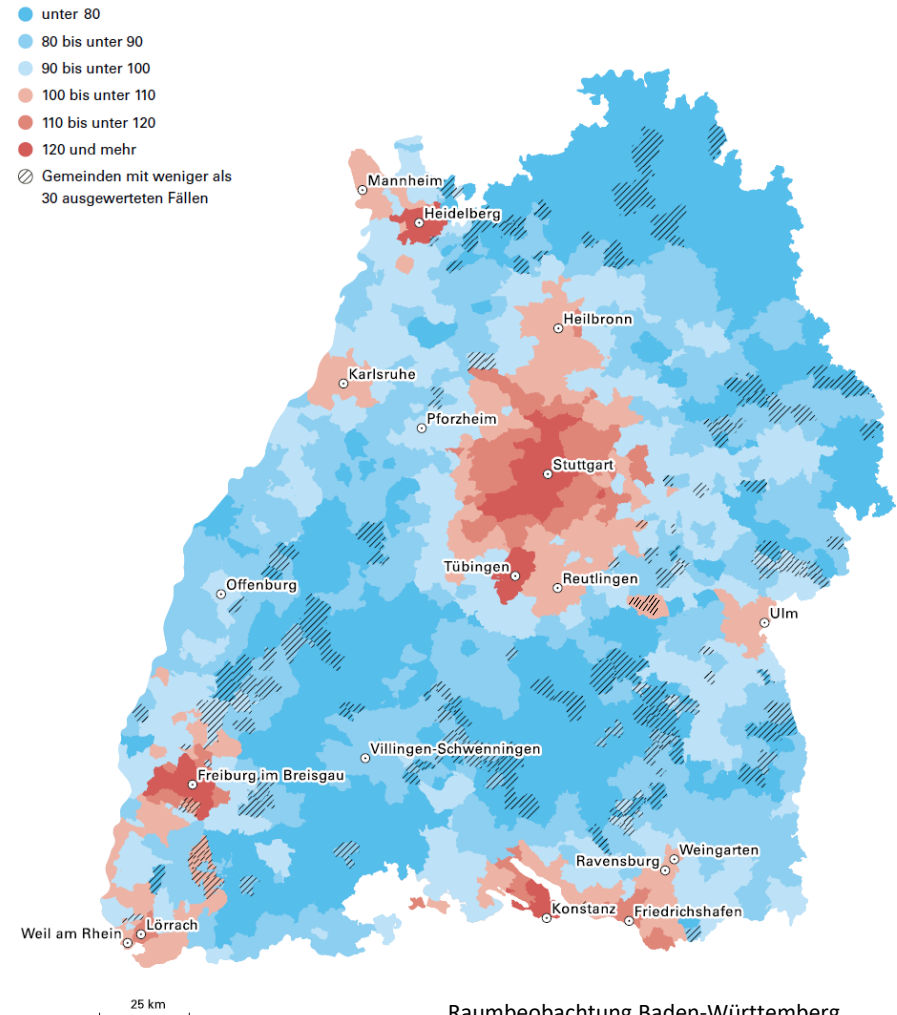
Entwicklung der Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen in Euro/m² (Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten); Berechnung: ILS Research im Rahmen der MLW Raumanalyse Baden-Württemberg



Herausforderungen

Regionen mit besonders hohen Mieten:

- Region Stuttgart (inkl. Tübingen, Reutlingen, Heilbronn)
- Freiburg und Umland
- Konstanz und Bodensee
- Heidelberg und Mannheim
- Lörrach, Weil am Rhein
- Ulm



Raumbeobachtung Baden-Württemberg
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank,
Basis: VALUE Marktdaten⁷



Herausforderungen

- Umfangreiches Instrumentarium zur Reduzierung des Mietpreisanstiegs
 - Soziale Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzung)
 - Kappungsgrenze
 - Mietpreisbremse
 - Verlängerung der Kündigungssperrfrist
 - Zweckentfremdungsverbot

Zusammenstellung nach Held, Tobias; Deutz, Lutz; Mäding, Attina; Strauß, Matthias; Pazerat, Alexander; Riach, Lars; Geiselhardt, Florian (2023): Wohnungsmarkt Stuttgart 2023. Statistik und Informationsmanagement Themenheft 3/2023. Stuttgart.

- ABER: Vielzahl an guten Instrumenten kann Probleme der Städte bei der Bekämpfung des Wohnungsmangels nicht lösen

Herausforderungen

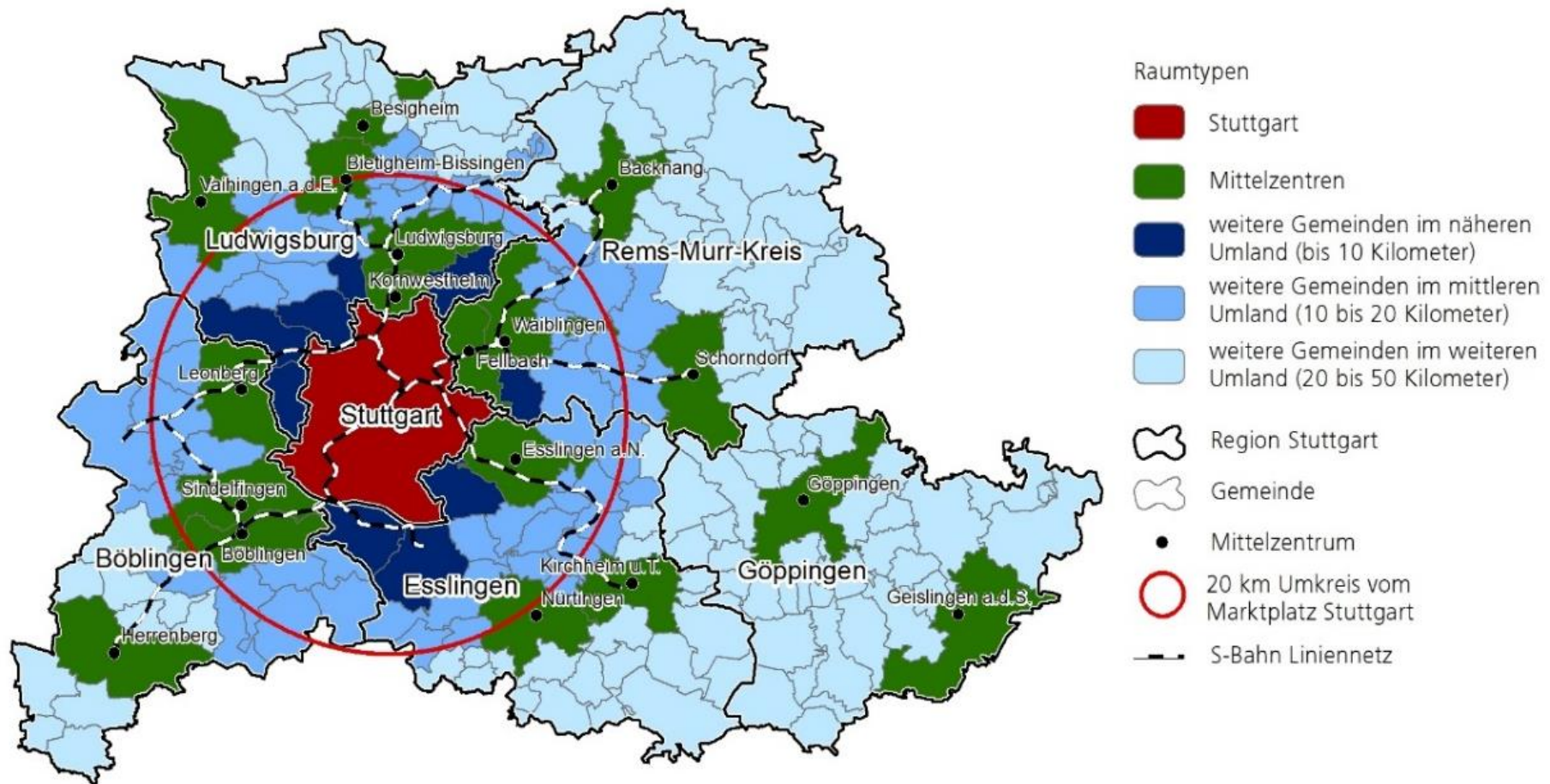
- Weitere Herausforderungen
 - Zinsentwicklung
 - Baukosten
 - Anforderungen zum Flächensparen
 - Bürgerinitiativen
 - „Wachstumsmüdigkeit“
 - Digitalisierung
- Wohnungsmarkt wird zu einem regionalen Thema



Foto: Stadt Freiburg



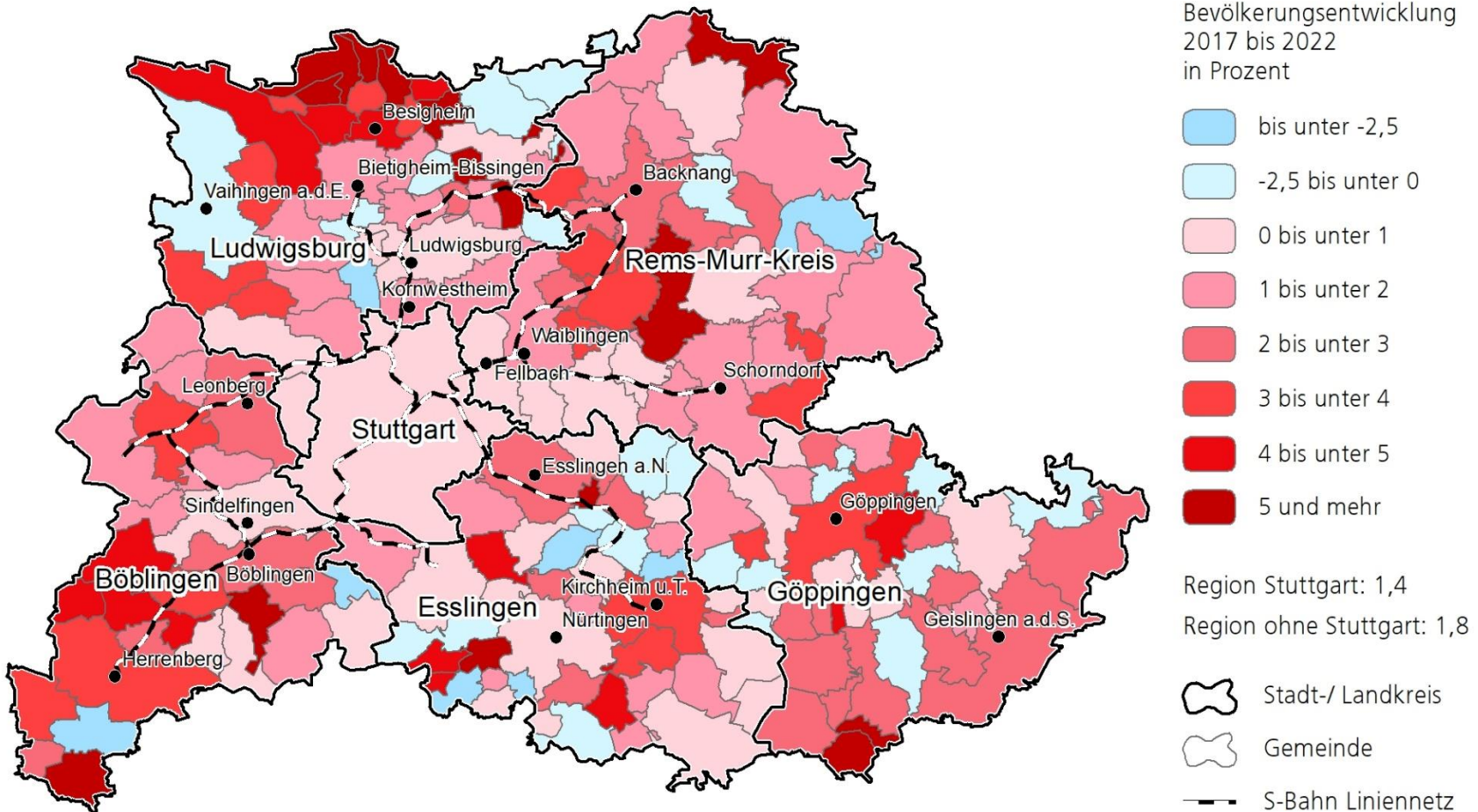
Die Region Stuttgart: Eine polyzentrale Stadtregion





Zuletzt wieder stärkeres Wachstum im Umland

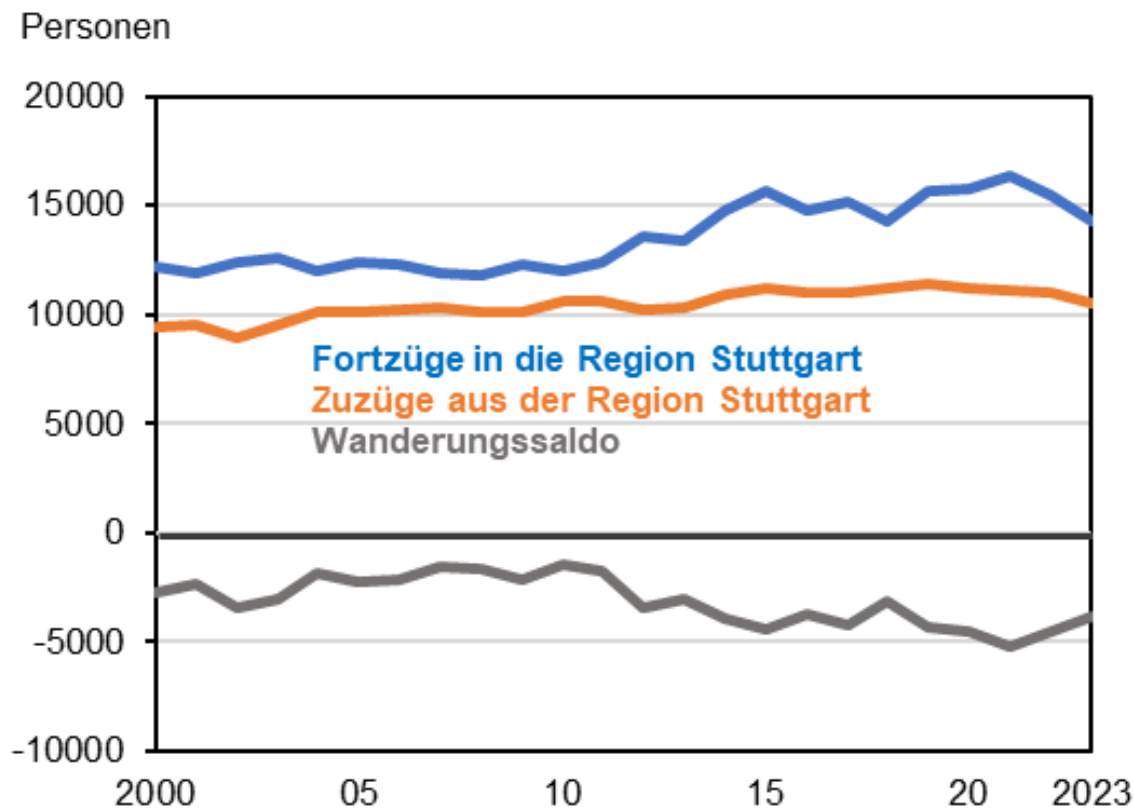
Bevölkerungsentwicklung 2017 - 2022 in der Region Stuttgart





Hohe Wanderungsverluste von Stuttgart in die Region

Zuzüge, Fortzüge und Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit der Region Stuttgart



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

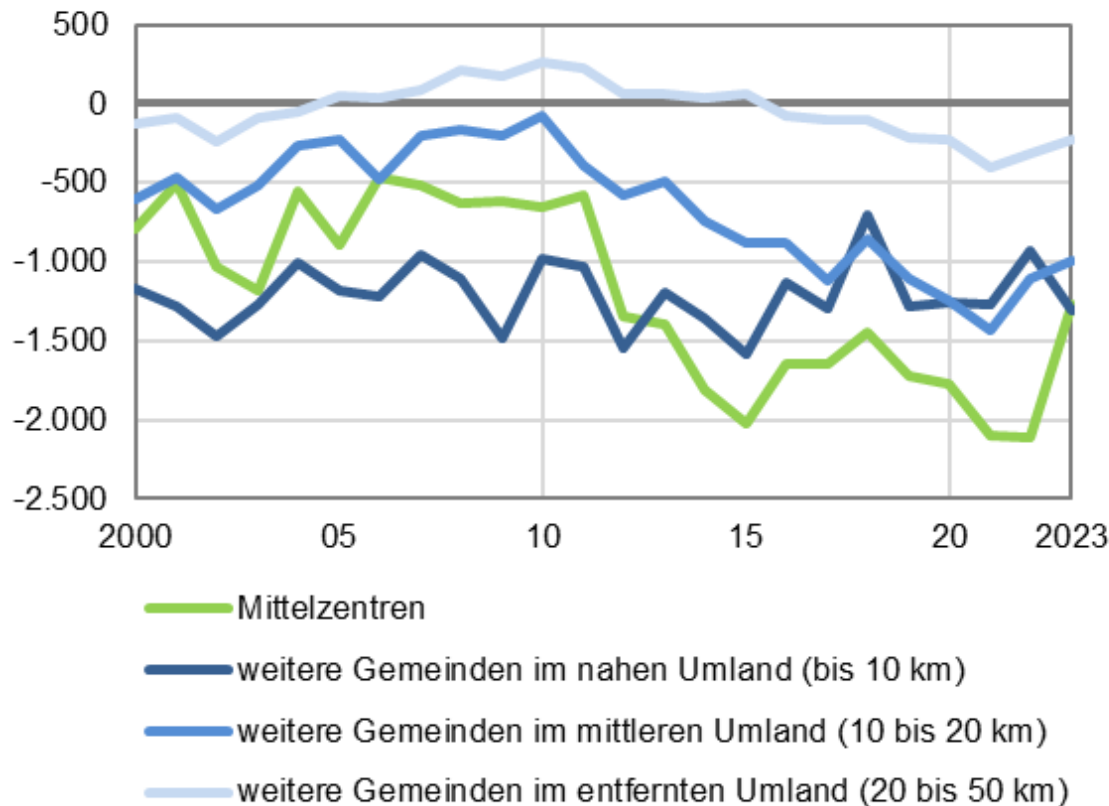
- Seit 2012 wieder deutlich höhere Wanderungsverluste der Stadt Stuttgart mit der Region
- Vor allem junge Familien wandern aus Stuttgart ab, während junge Erwachsene unter 30 Jahren per Saldo zuwandern.



Wohin ziehen die Stuttgarter*innen?

Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den Raumtypen in der Region Stuttgart

Personen

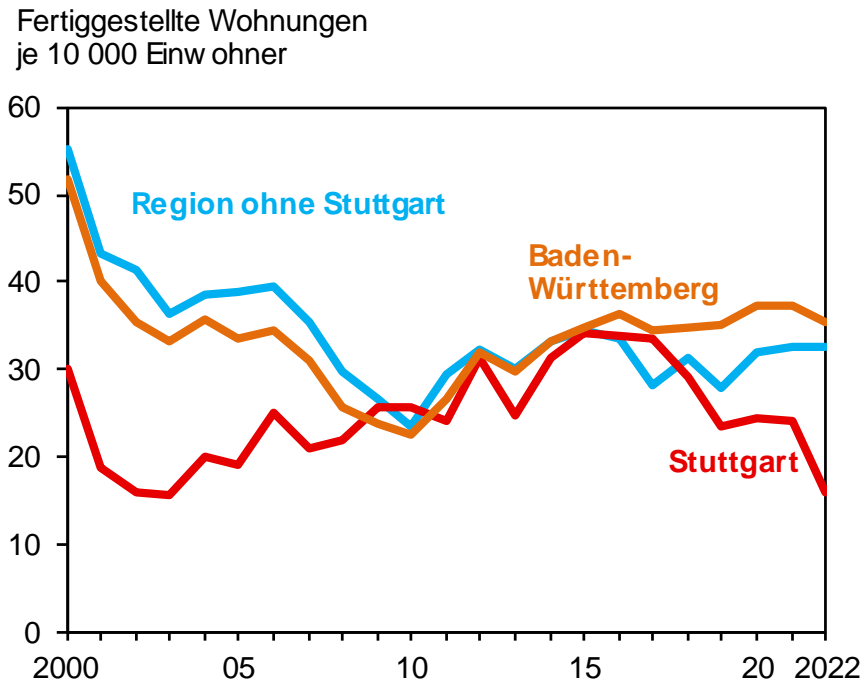


- Die verstärkte Abwanderung hat vor allem die Mittelzentren der Region als Ziel.
- Aber auch weiter von Stuttgart entfernte Gemeinden profitieren inzwischen von Abwanderungen aus dem Zentrum.

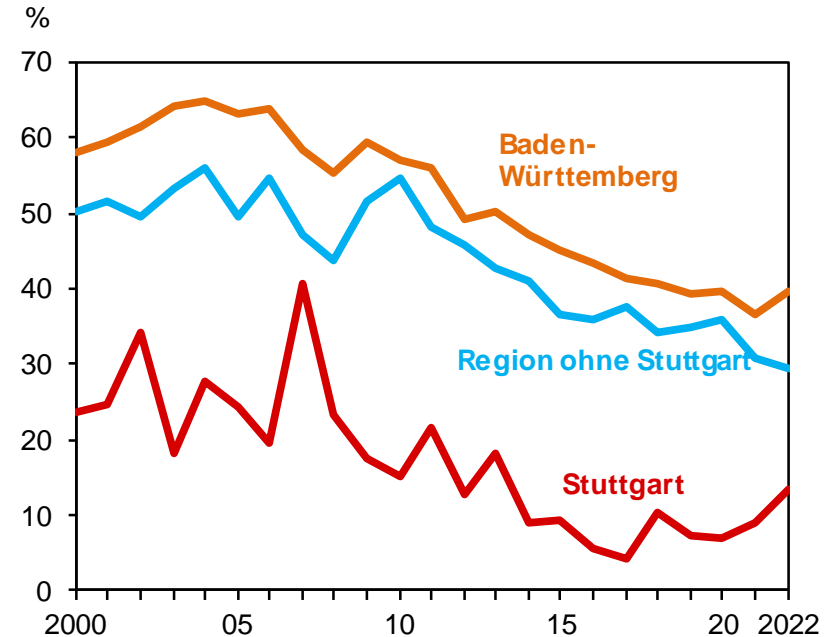


Fertigstellungen im Wohnungsbau stagnieren

Baufertigstellungen in der Region Stuttgart



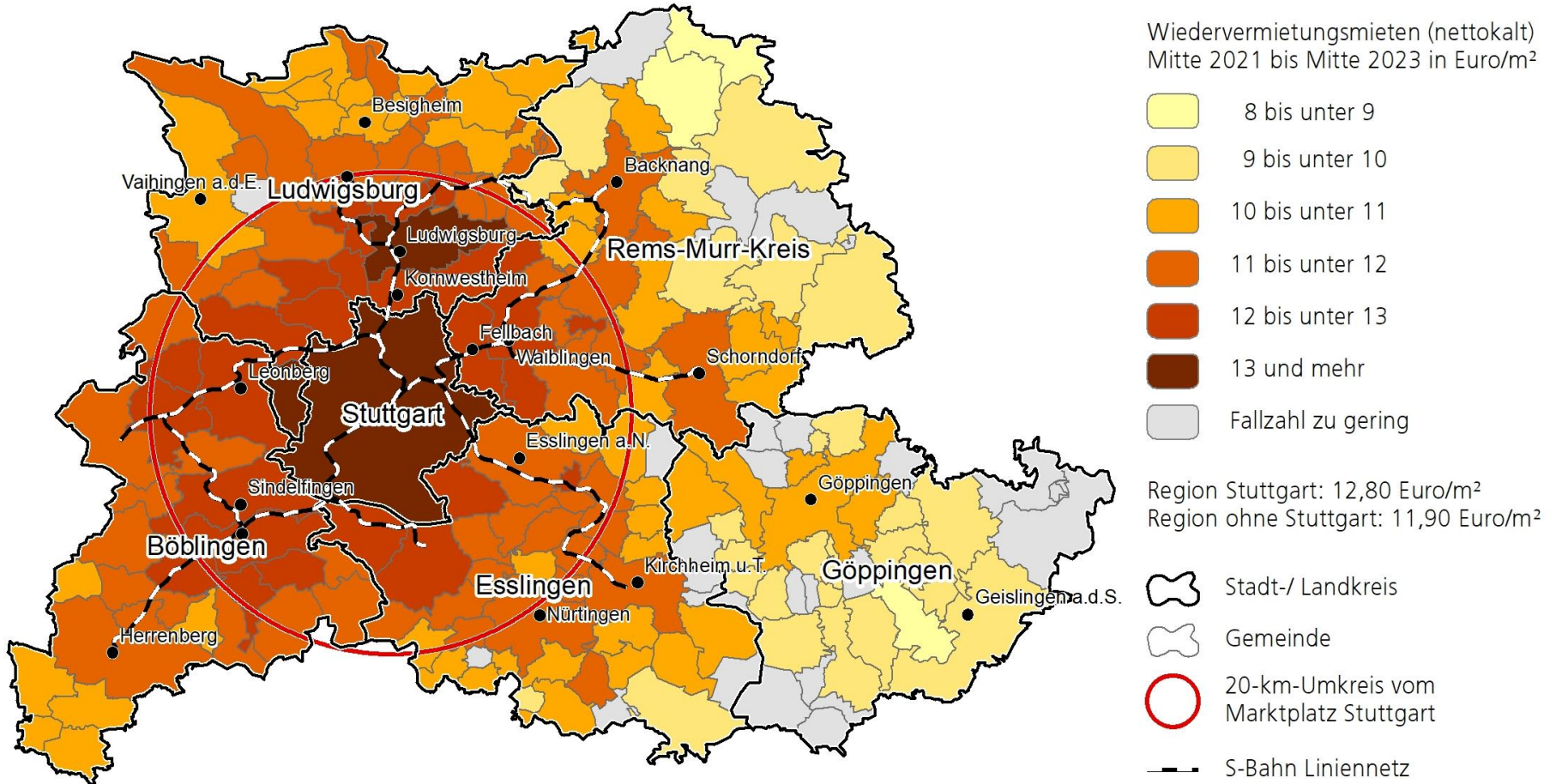
Anteil an Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg



Hohe Angebotsmieten in der Region Stuttgart

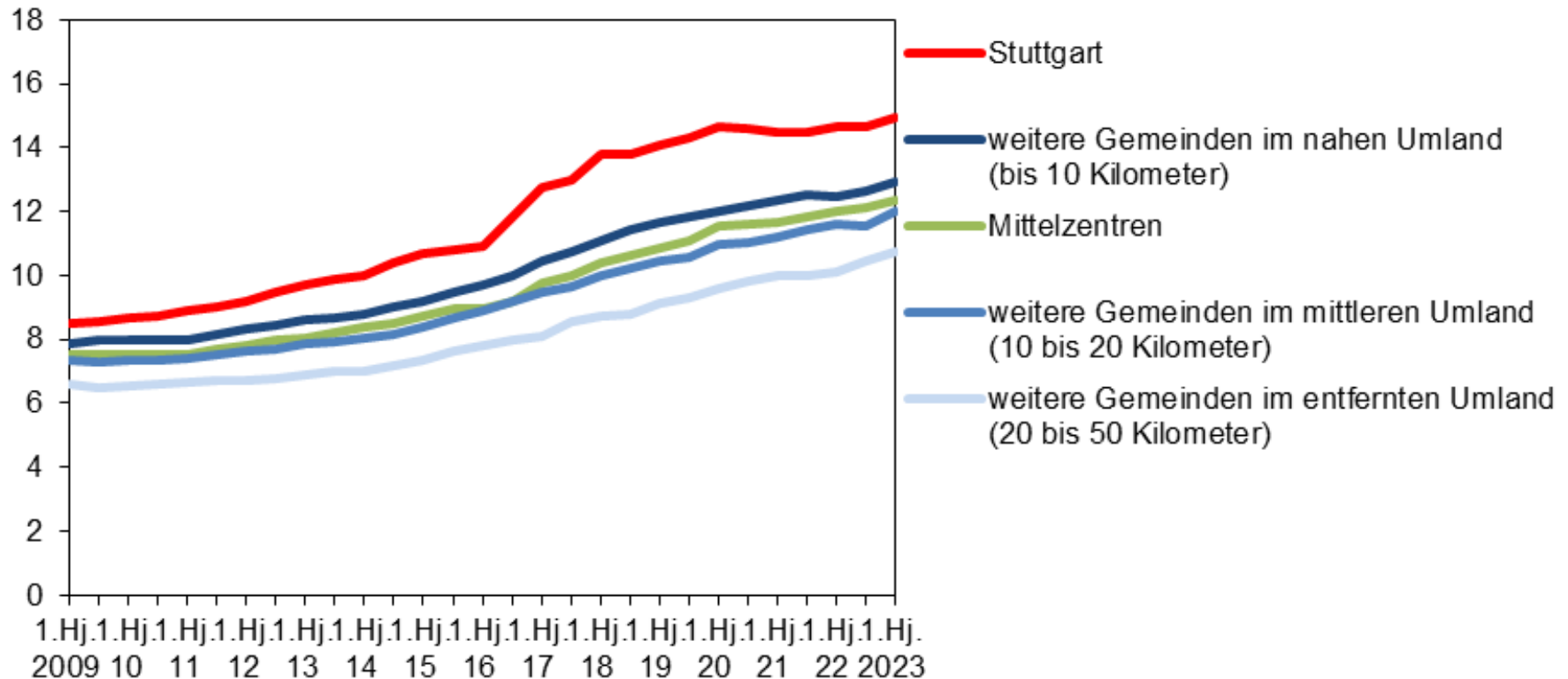


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Immobilienscout24.de-Inseraten



Hohe Angebotsmieten in der Region Stuttgart

Angebotsmiete nettokalt in Euro je m²



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



Fazit

- Landesweit verschlechtert sich der Grad der Wohnraumversorgung durch Bevölkerungswachstum, Trend zu kleineren Haushalten und unzureichender Neubautätigkeit.
- Der suburbane Raum ist als Wohnstandort wieder attraktiver geworden.
- Von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen profitieren vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorte.
- Die erhöhte Nachfrage im Umland führt dort ihrerseits zu Wohnungsknappheiten und Miet- und Immobilienpreissteigerungen.
- Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist ins Stocken geraten. Es müssen – unter Beachtung der Flächenziele – deutlich mehr Wohnungen gebaut werden.

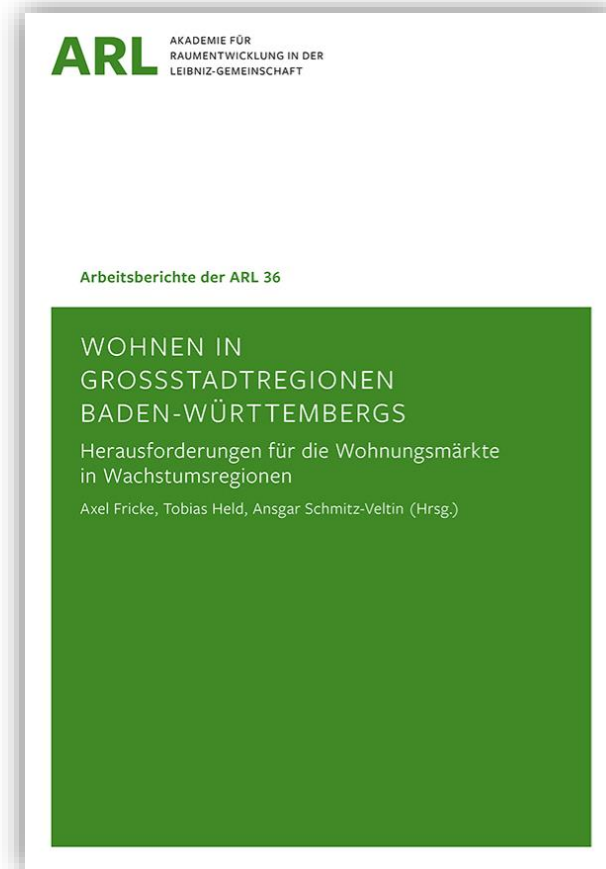


Regionale Ansätze zur Lösung der Wohnungsmarktprobleme (Positionen der ARL AG „Wohnen in den Großstadtregionen Baden- Württembergs“)

- Die Kooperation und Arbeitsteilung der Kommunen beim Wohnungsbau muss gestärkt werden.
- Nutzen und Lasten eines wohnbaulichen Engagements innerhalb der Region sind auszugleichen: z.B. Modelle für interkommunalen Ausgleich von Planungs- und Infrastrukturfolgekosten bei neuen Wohnbauflächen.
- Übertragung bewährter Verfahren kommunaler Planung auf regionalplanerischer Ebene: z.B. Quoten für den sozialen Wohnungsbau.
- Ausgestaltung eines Leitbildes für die Siedlungs- und Dichteentwicklung, einer Wohnbaustrategie und einer Wohnbaukoordination auf regionaler Ebene in Ergänzung zur kommunalen Planung.



Weiterlesen?



- Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg: Entwicklung, Differenzierung, Hintergründe, Herausforderungen
- Wohnen in Stadt und Region – Wanderungsmuster und Wohnungsmarktdynamik in der Region Stuttgart
- Strategien der Wohnungspolitik aus kommunaler Sicht
- Raumordnung und Wohnbauflächenentwicklung – Anreizsysteme und interkommunale Zusammenarbeit

<http://hdl.handle.net/10419/279670>

**Tobias Held**

Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart
Sachgebiet Wohnen und Umwelt
Eberhardstr. 37
70173 Stuttgart

Telefon: +49 711 21698580

E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Internet: stuttgart.de/statistik-infosystem

**Dr. Ansgar Schmitz-Veltin**

Raumbeobachtung Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung Baden-Württemberg
Theodor-Heuss-Str. 4
70174 Stuttgart

Telefon: +49 711 1232925

E-Mail: ansgar.schmitz-veltin@mlw.bwl.de

Internet: landesentwicklung-bw.de