

Kleine Anfrage

des Abg. Peter Hofelich SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

**Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Stuttgart –
Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-
Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie stellt sich der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in der Stadt Stuttgart dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?
2. Wie stellt sich die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in der Stadt Stuttgart dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
3. Wie stellt sich die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in der Stadt Stuttgart dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
4. Wie stellen sich die Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete) in der Stadt Stuttgart dar, die in o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?

5. Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmiete in der Stadt Stuttgart dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

28.10.2019

Hofelich SPD

Begründung

In der Sitzung der Wohnraumallianz am 14. Oktober 2019 wurde ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten vorgestellt. Die vorliegende Kleine Anfrage hat zum Ziel, die einzelnen Daten für die Landeshauptstadt Stuttgart in Erfahrung zu bringen, in der der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist.

Antwort

Mit Schreiben vom 20. November 2019 Nr. 5-2730.02/18 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Im Anschluss an das Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 21. März 2019 wurde gemäß der dortigen Empfehlung über die L-Bank ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten in Auftrag gegeben. Das beauftragte Institut F+B – Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH – hat das erstellte Gutachten sowie dessen Ergebnisse mit Blick auf die Gebietskulisse einer neuen Landesverordnung zur Mietpreisbremse im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 14. Oktober 2019 vorgestellt.

1. *Wie stellt sich der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in der Stadt Stuttgart dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 1.:

Für die Stadt Stuttgart ergibt sich ein Wohnungsversorgungsgrad von 90,5 Prozent. Ab einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 Prozent liegt eine vollständige Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage vor.

Auf der Grundlage der Haushaltszahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde unter Verwendung der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 und der durchschnittlichen Haushaltsgröße die aktuelle Anzahl von 337.669 Haushalten in der Stadt Stuttgart ermittelt. Unter Berücksichtigung einer in Fachkreisen anerkannten Fluktuationsreserve von 3 Prozent ergibt sich eine bereinigte Anzahl von 347.088 Haushalten. Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. Der hiernach erforderliche Leerstand in Höhe von 3 Prozent bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Dieser Wohnungsnachfrage von 347.088 Haushalten stand auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand 31. Dezember 2018) eine Anzahl von 313.964 Wohnungen gegenüber.

Aus der Differenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ergibt sich für die Stadt Stuttgart ein Angebotsdefizit von 33.124 Wohnungen, somit ein Wohnungsversorgungsgrad von 90,5 Prozent.

2. Wie stellt sich die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in der Stadt Stuttgart dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 2.:

Für die Stadt Stuttgart ergibt sich eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 0,85 unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus zwischen 2013 und 2018 sowie unter Berücksichtigung von Leerstand und der Fluktuationsreserve. Ab einer Wohnungsversorgung von 1,0 wird der Bedarf an Wohnungen für zusätzliche Haushalte durch ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte gedeckt.

Für die Haushaltsentwicklung wurde die neue Wohnungsnachfrage in Form der Differenz zwischen der Anzahl von Haushalten im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der GfK-Daten errechnet. Hiernach stieg die Anzahl der Haushalte in der Stadt Stuttgart von 319.238 im Jahr 2013 auf 337.669 im Jahr 2018, somit um 18.431 Haushalte.

Für die Wohnungsbestandsentwicklung wurde entsprechend die Differenz zwischen der Anzahl von Wohnungen im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der Daten des Statistischen Landesamtes errechnet. Hiernach stieg das Wohnungsangebot in der Stadt Stuttgart von 305.132 im Jahr 2013 auf 313.964 im Jahr 2018, somit um 8.832 Wohnungen.

Bei der Stichtagsberechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve notwendig, um die tatsächliche Wohnungsversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnungsbestandsentwicklung sind daher nicht nur die Wohnungen, die aufgrund Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die im Jahr 2013 leer stehen, zu berücksichtigen. Der Leerstand im Jahr 2013 für die Stadt Stuttgart wurde anhand der fortgeschriebenen Daten aus dem Zensus 2011 in Höhe von 7.347 Wohnungen ermittelt, die rechnerisch dem Wohnungsangebot im Jahr 2018 hinzugezählt werden, was einen Wohnungszuwachs von insgesamt 16.179 Wohnungen bedeutet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 Prozent, absolut 485 Wohnungen, wird von diesem Wohnungszuwachs wieder abgezogen, verbleibt also ein bereinigter Wohnungszuwachs von 15.694 Wohnungen.

Die Gegenüberstellung des Zuwachses an Haushalten zwischen 2013 und 2018 in Höhe von 18.431 Haushalten und des Zuwachses an Wohnungen in Höhe von 15.694 Wohnungen ergibt eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 0,85.

3. Wie stellt sich die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in der Stadt Stuttgart dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 3.:

Für die Stadt Stuttgart ergibt sich eine Mietbelastungsquote (Bruttowarm) in Höhe von 26,9 Prozent. Diese liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 19,6 Prozent.

Anhand der Kaufkraftdaten der GfK zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde für die Stadt Stuttgart ein durchschnittliches Haushaltseinkommen in Höhe von 50.592 Euro ermittelt.

Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen.

Für die Nettokaltmiete wurden die Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß dem F+B-Datenbestand aus den Jahren 2017/2018 zugrunde gelegt, der auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in den einzelnen Gemeinden beruht. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 qm, 45 qm bis 75 qm und größer als 75 qm) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden. Für die Stadt Stuttgart ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 13,52 Euro je qm.

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurden hierfür regionalisierte Daten auf der Grundlage einer Auswertung der Sozialstatistik SGB II verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist. Für die Stadt Stuttgart wurden kalte Betriebskosten in Höhe von 1,91 Euro je qm sowie Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 1,22 Euro je qm ermittelt.

Hiernach ergibt sich eine Bruttowarmmiete für die Stadt Stuttgart in Höhe von 16,65 Euro je qm. Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche für die Stadt Stuttgart von 68,21 qm ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete in Höhe von jährlich 13.628,36 Euro. Dies ins Verhältnis gesetzt zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Höhe von 50.592 Euro ergibt eine Mietbelastungsquote von 26,9 Prozent.

4. Wie stellen sich die Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete) in der Stadt Stuttgart dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 4.:

Für die Stadt Stuttgart betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 10,38 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 13,52 Euro je qm in den Jahren 2017/2018. Dies entspricht einer Steigerung in fünf Jahren um 30,3 Prozent, die damit über dem Landesdurchschnitt von 25,4 Prozent liegt.

Wie bereits zu Ziff. 3 erläutert, wurden in einem mehrstufigen Verfahren zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 qm, 45 qm bis 75 qm und größer als 75 qm) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden.

Im Vergleich hierzu betrug die absolute Höhe der Angebotsmiete im landesweiten Durchschnitt 7,36 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 9,23 Euro in den Jahren 2017/2018, somit jeweils unter den Durchschnittswerten in der Stadt Stuttgart.

5. Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmiete in der Stadt Stuttgart dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 5.:

Für die Stadt Stuttgart beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen den Angebotsmieten (bei Neuvermietung) und den Vergleichsmieten (in Bestandsmietverträgen) 3,08 Euro je qm in den Jahren 2017/2018 und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 2,58 Euro je qm.

Die Höhe der Angebotsmiete wird abweichend von Ziff. 3 und 4 beim Vergleich nach Ziff. 5 lediglich für die Wohnungsgrößen zwischen 45 qm und 75 qm ermittelt, denn eine entsprechende landesweite Datenbasis für die Vergleichsmieten gibt es nicht unterteilt nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach Baualtersklassen. Die durchschnittliche Angebotsmiete hiernach betrug in der Stadt Stuttgart 12,99 Euro je qm in den Jahren 2017/2018.

Die Höhe der Vergleichsmiete für eine Normalwohnung mit 65 qm in der Stadt Stuttgart wurde auf Basis des vorliegen Mietspiegels ermittelt. Die durchschnittliche Höhe der Vergleichsmiete betrug in der Stadt Stuttgart 9,91 Euro je qm in den Jahren 2017/2018.

Die Mietpreisdifferenz in den Jahren 2017/2018 für die Stadt Stuttgart zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete von 12,99 Euro je qm und der durchschnittlichen Vergleichsmiete von 9,91 Euro je qm beträgt 3,08 Euro je qm oder 31,1 Prozent.

In den Jahren 2017/2018 lag die absolute Höhe der Angebotsmiete in der Stadt Stuttgart sowohl in der hier zugrunde gelegten Wohnungsgröße zwischen 45 qm und 75 qm mit 12,99 Euro je qm als auch bei der zu Ziff. 4 zugrunde gelegten Angebotsmiete im Gesamtmarkt mit 13,52 Euro jeweils über dem Landesdurchschnitt von 9,61 Euro bzw. 9,23 Euro je qm. Auch die absolute Höhe der Vergleichsmiete mit 9,91 Euro je qm lag über dem Landesdurchschnitt von 7,03 Euro je qm.

Im Gesamtbild der fünf Einzelindikatoren Ziff. 1 bis Ziff. 5, die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind, deuten alle fünf Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Stuttgart hin.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau