

Deutsches Institut für Urbanistik

Fallstudie
Umgang mit „Gentrifizierung“ in Stuttgart

Bearbeitung: Wolf-Christian Strauss

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)
Zimmerstraße 13-15
10969 Berlin

Berlin, 13. Oktober 2016

Inhalt

Präambel	3
Vorbemerkung	4
1 Rahmenbedingungen für Stadt(teil)entwicklung in Stuttgart	4
1.1 Bevölkerungsentwicklung	5
1.2 Wohnungsmarktentwicklung	7
2 Gentrifizierung in Stuttgart (?)	15
2.1 Was ist „Gentrifizierung“ aus der Perspektive Stuttgarter Akteure?	15
2.2 Problemwahrnehmungen aus unterschiedlichen Perspektiven.....	16
3 Kommunale Positionen, Ziele und Strategien	21
3.1 Kommunaler Einsatz von Instrumenten zum Umgang mit Gentrifizierung ...	23
3.1.1 Monitoring-, Mess- und Beobachtungsinstrumente	23
3.1.2 (Rechts-) Instrumente	25
3.2 Instrumente: Handhabbarkeit und Reichweite	30
4 Perspektiven: Entwicklungsszenarien und Handlungsbedarfe aus Sicht der befragten Akteure	31
5 Fazit	33
Kontakt	37
Quellen/Literatur	37

Präambel

Viele (Groß-) Städte stehen seit einigen Jahren vor der Herausforderung, angesichts von Zuwanderung sowie steigenden Immobilien- und Mietpreisen eine auch für weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen leistbare Wohnungsversorgung sicherzustellen. In diesem Zusammenhang sind vielerorts Prozesse zu beobachten, die mit einem sich schließenden und zunehmend sozial-räumlich ausdifferenzierenden Wohnungsmarkt einhergehen und unter dem Begriff „Gentrifizierung“ subsummiert werden, der – in einer ersten Annäherung – meist mit der Aufwertung von Wohnquartieren und der Folge einer Verdrängung alteingesessener, einkommensschwächerer Haushalte durch zuziehende einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen assoziiert wird.

Vor dem Hintergrund damit für die Kommunen einhergehender Fragestellungen entstand im Jahr 2013 auf einer Sitzung der Fachkommission „Stadtentwicklungsplanung“ des Deutschen Städtetages die Idee zu einem Kooperationsprojekt „Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung“, das letztlich die Städte Berlin, Dortmund, Freiburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wien gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik im Zeitraum Ende 2014 bis Frühjahr 2016 durchgeführt haben. Übergeordnetes Ziel des Projektes war es, den Begriff Gentrifizierung im Hinblick auf seine kommunale Anwendbarkeit zu beleuchten, seine Relevanz für die projektbeteiligten Kommunen zu überprüfen sowie Möglichkeiten des kommunalen Umgangs mit Gentrifizierung oder Prozessen, die als solche bezeichnet werden, näher in Augenschein zu nehmen. Die Untersuchung bestand aus drei zentralen Elementen:

- Grundlagenanalyse zum aktuellen Stand der Gentrifizierungsforschung und zu wesentlichen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung,
- Erstellung von Fallstudien in den acht beteiligten Städten sowie
- Entwicklung von Thesen zu Möglichkeiten des kommunalen Umgangs mit Gentrifizierung samt handlungsorientierter Definitionsannäherung.

Dabei kamen folgende Methoden zum Einsatz:

- Desktoprecherchen und Dokumentenanalysen zu Gentrifizierung und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in den beteiligten Kommunen (vor allem Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung),
- leitfadengestützte Einzel- und/oder Gruppeninterviews mit Akteuren innerhalb und außerhalb von Politik und Verwaltung in den beteiligten Kommunen,
- Rückkopplungen und Abstimmungen der (Zwischen-) Ergebnisse im Rahmen dreier Workshops mit Vertreter/innen der projektbeteiligten Kommunen.

Vorbemerkung

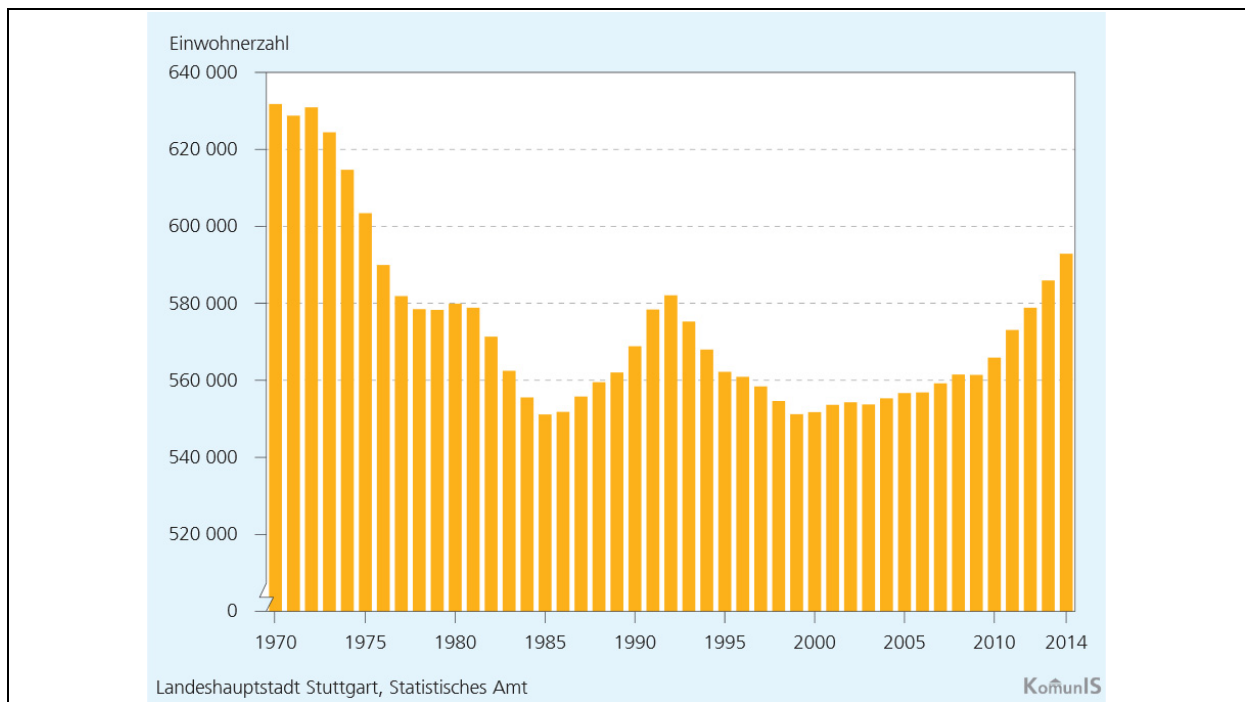
Gibt es Gentrifizierung in Stuttgart? Wenn ja: Wie soll damit umgegangen werden und wie können die (noch) nicht betroffenen Quartiere vor entsprechenden Entwicklungen geschützt werden? Wenn nein: Wie können solche Prozesse perspektivisch vermieden werden? Mit diesen Fragen beschäftigen sich in der von einem zunehmenden Bevölkerungswachstum geprägten Stadt Gesprächspartner/innen aus der Verwaltung, der Wissenschaft, von Institutionen, Initiativen und weiteren Akteursgruppen.

1 Rahmenbedingungen für Stadt(teil)entwicklung in Stuttgart

Stuttgart gehört zu den sieben größten Städten Deutschlands und ist Landeshauptstadt des Landes Baden-Württemberg. Die Rahmenbedingungen der Stadt sind geprägt durch ein aus Wanderungsgewinnen gespeistes und seit mehreren Jahren anhaltendes deutliches Bevölkerungswachstum. Aufgrund seiner stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und der Funktion als einer der wichtigsten Wirtschafts- und Forschungsstandorte Deutschlands hat Stuttgart eine hohe Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort. Nach München besitzt Stuttgart die geringste Arbeitslosenquote deutscher Großstädte.

Prägend für die Stadt ist die topografische Lage, die zu einer Polarisierung unterschiedlicher Wohnlagen zwischen der Innenstadt im Talkessel sowie den gewerblich-industriell geprägten Quartieren am Neckar und den hochwertigen (Wohn-) Standorten in Hang- und Höhenlage führt. Mit der Topografie gehen aber auch Herausforderungen für die Stadtentwicklung einher, da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für den Wohnungsbau wie für die Gewerbeansiedlung erheblich eingeschränkt sind. Stuttgart fokussiert daher stark auf die Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Reaktivierung ungenutzter Flächen im bestehenden Stadtkörper. Das Miet- und Immobilienpreisniveau ist sowohl im Vergleich mit anderen Städten des Landes wie des Bundes überdurchschnittlich hoch. Daher haben auch in Stuttgart Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zunehmend Schwierigkeiten, in der Stadt angemessenen Wohnraum zu finden.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart ab 1970

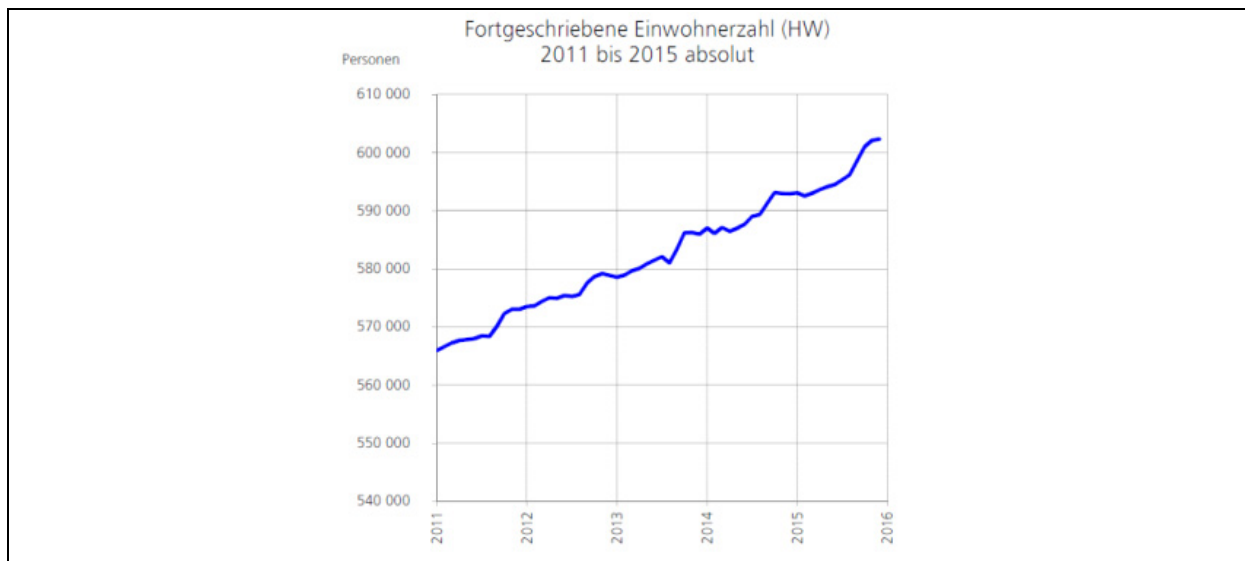


Quelle: Frisoli/Schmitz-Veltin 2015: 51.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl Stuttgarts war seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs immer wieder Schwankungen unterworfen. So nahm die Zahl der Einwohner/innen von gut 505.000 nach dem Krieg bis Anfang der 1960er-Jahre zunächst rapide zu und erreichte 1962 mit rund 640.000 den bislang höchsten Stand. In den folgenden Jahren allerdings stagnierte die Entwicklung, und ab Beginn der 1970er-Jahre kam es zu deutlichen Bevölkerungsverlusten, die Mitte 1980er-Jahre mit nur noch 551.000 Einwohner/innen die Talsohle durchschritten. Es folgte eine erneute Phase positiver Bevölkerungsentwicklung, die sich ab 1993 wieder ins Gegenteil verkehrte und der Stadt jährlich Verluste von mehreren tausend Personen bescherte. Etwa seit der Jahrtausendwende zeichnete sich eine langsame Erholung und positive Entwicklung ab. Seit dem Jahr 2008 nimmt der Anstieg merklich zu, und seit 2010 ist sogar ein deutlicher und kontinuierlicher Aufwärtstrend der Bevölkerungszahlen zu beobachten – Stuttgart wächst seitdem im Durchschnitt um mehr als 7.000 Einwohner/innen pro Jahr (vgl. Abbildungen 1 und 2). Per Dezember 2015 betrug die Einwohnerzahl 602.304 (LHS 2015d).

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart (mit Hauptwohnsitz) zwischen 2011 und 2015



Quelle: LHS 2015d: 2.

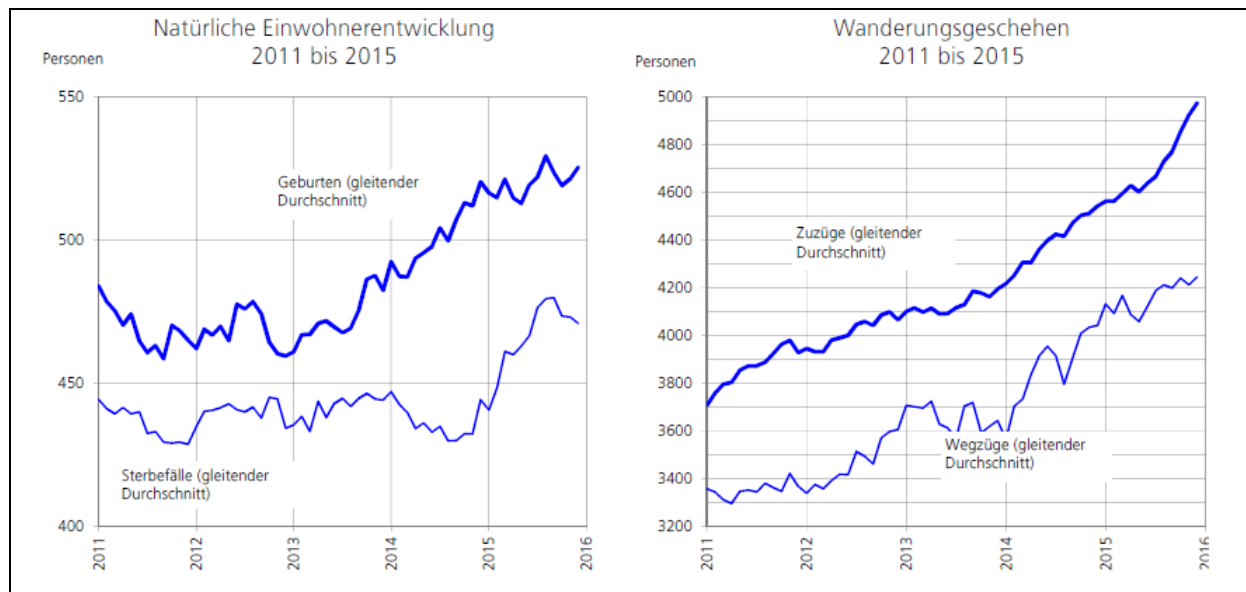
Die positive Bevölkerungsentwicklung wird dabei vor allem durch Wanderungsgewinne gespeist, an denen insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland einen erheblichen Anteil hat. Auch die seit mehreren Jahren anhaltenden relativen Geburtenüberschüsse tragen zum Wachstum Stuttgarts bei (vgl. Abbildung 3).

Ähnlich wie andere Universitätsstädte profitiert Stuttgart daneben auch vom „Schwarmverhalten“ der Gruppe der 20- bis 35-Jährigen, die im Rahmen der Bildungswanderung in Hochschulstädte ziehen und urbane Lebensformen bevorzugen – Stuttgart gehört zu zehn bundesdeutschen Städten mit den stärksten Zuwachsraten in dieser Altersgruppe (vgl. auch GdW 2015).

Auch perspektivisch wird der Wachstumstrend der Stuttgarter Bevölkerung weiter anhalten. Im Jahr 2013 ging die Einwohnerprognose des Statistischen Amtes der Stadt Stuttgart in der oberen Variante („Anhaltend hohe Zuwanderung“) von einer Zunahme der Bevölkerungszahl von bis zu sechs Prozent bis 2022 (614.000 Einwohner/innen) und einem anschließend (deutlich) reduzierten Anstieg bis 2030 (616.000 Einwohner/innen) aus – die Werte der unteren und mittleren Prognosevarianten sind hingegen bereits heute deutlich überschritten (vgl. Schmitz-Veltin 2013). Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für Stuttgart ebenfalls einen Zuwachs von über sechs Prozent¹ auf 650.000 Einwohner/innen im Jahr 2025 (statistik.baden-wuerttemberg.de 2015). Treiber werden dabei auch weiterhin Wanderungsgewinne und Geburtenüberschüsse sein.

¹ Abweichend von den kommunalen Daten geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg von einer Einwohnerzahl Stuttgarts von 612.441 (per 31. Dezember 2014) aus. Für diesen Zeitpunkt gibt das Statistische Amt der Stadt hingegen einen Wert von 592.893 Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz und 6.815 mit Nebenwohnsitz an (Summe: 599.708).

Abbildung 3: Natürliche Einwohnerentwicklung und Wanderungsgeschehen zwischen 2011 und 2015



Quelle: LHS 2015d: 2.

1.2 Wohnungsmarktentwicklung

Die steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen haben für die Stadt Stuttgart zur Folge, dass trotz einer kontinuierlichen Neubautätigkeit eine Verknappung und Anspannung auf dem Wohnungsmarkt auftreten². Ähnlich wie in anderen Städten kommt hinzu, dass – nationale und internationale – Anleger auf der Suche nach rentablen und sicheren Investitionsmöglichkeiten in immer stärkerem Maße den Immobilienmarkt entdecken und so zu Preissteigerungen beitragen.

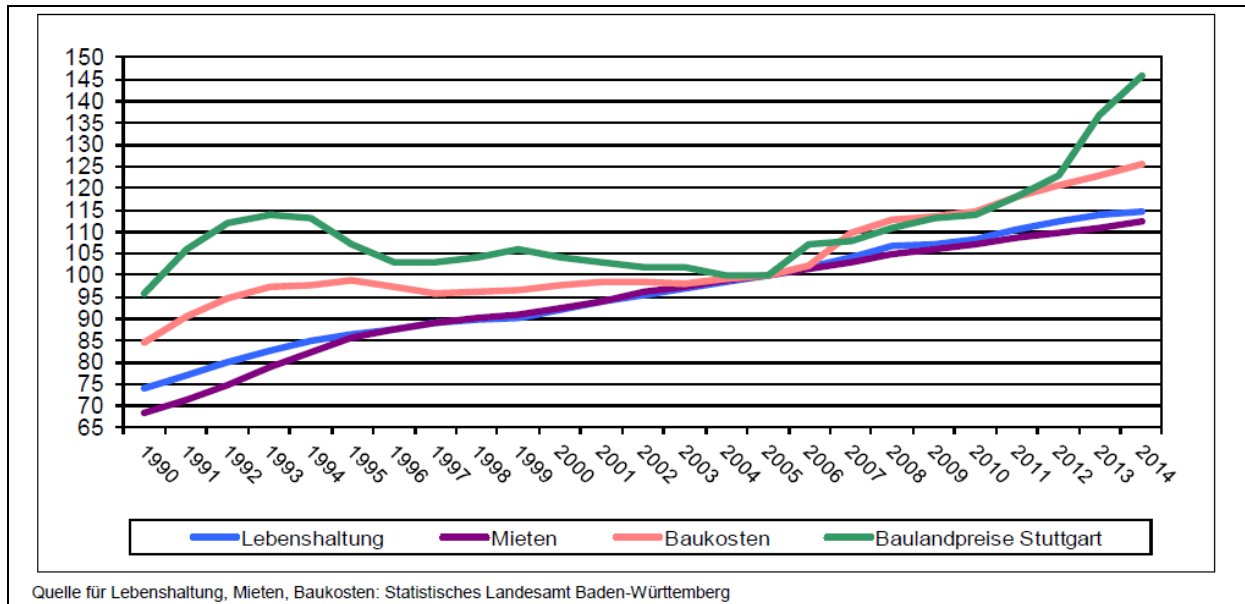
Entwicklung Kaufpreise

Nach einer langen Phase, in der sich die Immobilienpreise in Stuttgart eher moderat entwickelt haben, ist laut den Grundstücksmarktberichten für die Stadt Stuttgart etwa seit dem Jahr 2010 ein erheblicher Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien zu beobachten. So sind für bebaute Grundstücke im Jahr 2013 drei bis sieben Prozent mehr gezahlt worden als noch 2012, und 2014 stiegen die Preise sogar um 4,5 bis 12,5 Prozent. Bei bestehenden Eigentumswohnungen stiegen die vom Gutachterausschuss beobachteten Transaktionspreise 2013 um zehn bis zwölf Prozent und 2014 erneut um zehn Prozent. Deutlich geringer fiel der Preisanstieg mit vier Prozent (2013) und 6,5 Prozent (2014) bei neu gebauten Eigentumswohnungen aus. Gleichzeitig entwickelt sich die Preisdifferenz zwischen neugebauten Eigentumswohnungen und Bestandswohnungen immer weiter auseinander: Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für neugebaute Eigentumswohnungen liegen rund zwei Fünftel über denen von Bestandswohnungen – mit steigender Tendenz (Gutachterausschuss

² Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt und die deutlichen Mietpreissteigerungen werden dabei in besonderem Maße der Wohnungsnachfrage jüngerer Singles – der Kerngruppe im „Schwarmverhalten“ – zugeschrieben (Stein 2014: 1f.).

Stuttgart 2014: 5; 2015: 5). Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass Stuttgart bei der Entwicklung der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen unter den zehn teuersten bundesdeutschen Städten auf Platz 4 hinter München, Freiburg und Hamburg rangiert (empirica 2014: 18).

Abbildung 4: Verhältnis der Entwicklung der Preise für Lebenshaltung, Mieten, Baukosten sowie Bauland in Stuttgart zwischen 1990 und 2014



Quelle: Gutachterausschuss für Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (Hrsg.) 2015: 5.

Entwicklung Mietpreise

Bei der Entwicklung der Mietpreise im Geschosswohnungsbau zeigt sich ein ähnliches Bild. So sind die Bestandsmieten in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen, wie sich insbesondere am Mietspiegelniveau zeigt. Innerhalb des Zeitraums zwischen April 2012 und April 2014 stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete um 7,7 Prozent³, im dominierenden – 70 Prozent der mietspiegelrelevanten, frei finanzierten Wohnungen in Stuttgart umfassenden – Teilssegment der Bestände älter als 1975 sogar um 9,2 Prozent⁴. Die Spreizung der ortsüblichen Vergleichsmieten ist (abhängig vom Baualter, von der Wohnungsgröße, der Ausstattungsqualität und der Lage) zwischen einer Untergrenze von 5,90 Euro/m² (Kategorie vor 1975, 70-110m² Wohnfläche, einfache Ausstattung und Lage mit Nachteilen) und einer Obergrenze von 13,50 Euro/m² (Kategorie 2005-2014, 30-40m² Wohnfläche, sehr gute Ausstattung und Lage mit Vorteilen) relativ breit – generell sind kleine Wohnungen teurer als große. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 7,84 Euro/m² (2012) auf 8,44 Euro/m² (2014) – vergleichbare Steigerungsraten wurde zuletzt im Mietspiegel 2003/2004 dokumentiert. Von der Stadt wird zudem konstatiert, dass die in den letzten Jahren zu beobachtende Entkopplung der Mietpreise von der allgemeinen Preisentwicklung vergleichsweise „neu“ ist

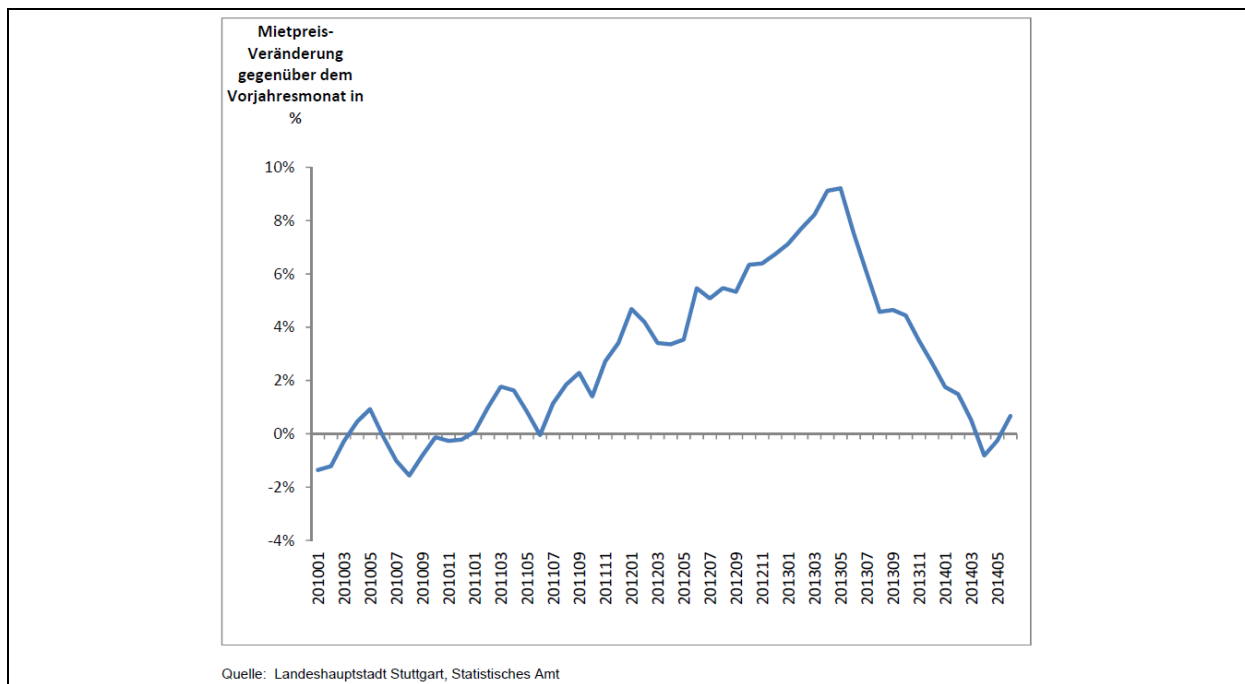
³ Im vorangegangenen Mietspiegel betrug die durchschnittliche Steigerung zwischen 2010 und 2012 5,5 Prozent, für das Segment der vor 1975 errichteten Wohnungen sechs Prozent (LHS 2015c: 1).

⁴ Zum Vergleich: im selben Zeitraum stiegen der Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg nur um 2,6 Prozent und der Verbraucherpreisindex um 2,3 Prozent (Stein 2014: 1).

und in ähnlicher Form zuletzt Mitte der 1990er – damals allerdings landesweit und nicht auf Ballungsräume beschränkt – stattgefunden habe (vgl. Abbildung 4).

Auch die durchschnittlichen Angebotsmieten sind laut einer Untersuchung privater Immobilienunternehmen zwischen 2009 und 2014 um knapp 20 Prozent (von 8,82 Euro/m² auf 10,64 Euro/m²) gestiegen – Angebote am Markt lagen 2014 in einer Spanne von 8,05 Euro/m² bis 15,35 Euro/m². Stuttgart belegt insbesondere bei den Mieten im neu errichteten Geschosswohnungsbau im empirica-Ranking der zehn teuersten Städte Deutschlands hinter München und Frankfurt den dritten Platz (empirica 2014: 25). Erhebungen der Stadt Stuttgart zeigen aber, dass bei den Angebotsmieten ein Rückgang der Steigerungsraten zu beobachtenden ist (vgl. Abbildung 5). Vor diesem Hintergrund hofft man auf eine „Normalisierung“ der Preisentwicklung – trotz des auch für die Zukunft erwarteten generellen Anstiegs der Mieten (LHS 2015c: 1; Stein 2014: 1).

Abbildung 5: Veränderung der Angebotsmieten auf dem Mietwohnungsmarkt in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahresmonat seit Januar 2010



Quelle: LHS 2015c: 2.

Das Statistische Amt der Stadt Stuttgart geht im Rahmen des Wohnungsmarktberichts 2013 von einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote zwischen 23 und 24 Prozent aus. In einem anderen Auswertungsmodell (Erschwinglichkeitsindex EIMX 2014) benennt das Immobilienportal Immoscout24 für Stuttgart – ausgehend von den durchschnittlichen Angebotsmieten – aktuell eine Wohnkostenquote (nettokalt) von über 21 Prozent bezogen auf die Kaufkraft je Haushalt – Stuttgart gehört auch in diesem Modell zu den zehn „teuersten“ Städten Deutschlands (immobilienscout24.de). Gleichzeitig liegt der durchschnittliche Wohnflächenbedarf in Stuttgart mit 40 m² pro Person niedriger als im Bundesdurchschnitt (43 m²) und stagniert – entgegen dem Bundestrend – seit 2010 bzw. ist in der Tendenz sogar leicht rückläufig (vgl. stuttgart.de – Daten und Fakten o.J.).

Zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung trägt i.d.R. geförderter bzw. in kommunalem Eigentum befindlicher Wohnraum bei. Stuttgart verfügt über einen belegungsgebundenen Wohnungsbestand von 18.400 Mietwohnungen (davon 16.092 Sozialmietwohnungen), die sich (mit Schwerpunktbildungen) über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Seit Ende der 1980er-Jahre ist der Bestand an Sozialmietwohnungen bereits um mehr als Drittel zurückgegangen, weitere 400–450 Wohnungen fallen pro Jahr aus der Bindung (vgl. Tabelle 1). Dem aktuell verbliebenen Bestand stehen fast 50.000 anspruchsberechtigte Haushalte in Stuttgart gegenüber. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der Sozialmietwohnungen auf etwa 14.000 Wohnungen sinken und den Mangel an mietpreisgebundenem Wohnraum zusätzlich verschärfen (vgl. LHS 2015e: 8 f.).

Tabelle 1: Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 1992

Jahr	Geförderte Wohnungen		Davon		
	Insgesamt	Anteil am Wohnungsbestand ¹ insgesamt	Sozialmietwohnungen		Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum (noch gebunden) ²
			insgesamt	Anteil am Wohnungsbestand ¹ insgesamt	
Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	
1992	23 221	8,5	21 889	8,0	1 332
1995	18 269	6,5	17 666	6,3	603
2000	18 433	6,4	17 871	6,2	562
2005	20 830	7,1	17 670	6,0	3 160
2006	20 872	7,1	17 624	6,0	3 248
2007	20 896	7,1	17 559	6,0	3 337
2008	20 502	6,9	17 334	5,9	3 168
2009	19 944	6,7	16 823	5,7	3 121
2010	19 618	6,5	16 722	5,5	2 896
2011	19 240	6,4	16 558	5,5	2 682
2012	18 945	6,2	16 369	5,4	2 576
2013	18 408	6,0	16 045	5,3	2 363
2014	18 255	6,0	16 092	5,2	2 163

¹ Ab 2010 einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.
² Bis 2000 nur öffentlich geförderte Wohnungen.

Quelle: LHS, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Amt; Komunistabelle 8423

Einen „marktverengenden“ Einfluss auf die Wohnungsverfügbarkeit in Stuttgart haben auch der Leerstand von Wohnungen und die zunehmende (Um-)Nutzung als Ferienwohnungen. Für die Gesamtstadt geht die Verwaltung von etwa 3.100 Wohnungen aus (etwa ein Prozent des Bestandes), die bewusst leerstehen. Demgegenüber kam die Gebäudezählung des Zensus 2011 auf eine Leerstandsquote von rund 3,8 Prozent (LHS 2015c: 3 f.), was mindestens 11.000 leerstehenden Wohnungen entspräche – ein Wert, der auch von den meisten Interviewpartner/innen als zu hoch angesehen wird, da er vermutlich auch kurzzeitigen Leerstand bei Mieterwechseln oder Renovierungen, Substandardwohnungen und Neubauleerstand enthalte (vgl. auch Jacobi 2015a und 2015b). Auch dürfte die Leerstandsquote durch die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes seit 2011 deutlich zurückgegangen

sein. Gleichzeitig ist in Stuttgart zu beobachten, dass der Markt für Ferienwohnungen über Vermarktungsportale wie airbnb wächst, jedoch gibt es bislang keine gesicherten Informationen darüber, in welchem Umfang dadurch Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden⁵.

Neubaubedarf

Der Zensus 2011 hat für Stuttgart ein Wohnraumdefizit von rund 4.400 Wohnungen ermittelt. Unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Zensusdaten und der Einwohnerentwicklung geht das Amt für Statistik zurzeit von einem Delta von knapp 8.000 Haushalten (per 31. Dezember 2013) aus, die gegebenenfalls als Wohnungsnachfrager zu versorgen sind (LHS 2015c: 9 f.). Das Statistische Landesamt nimmt allerdings einen Fehlbedarf von bis zu 16.000 Wohnungen in Stuttgart an.

In der „Zeitstufenliste 2014“⁶, mit der mögliche Bauflächen im Stuttgarter Stadtgebiet identifiziert und Prioritäten zu ihrer Entwicklung gesetzt werden, wurden auf einer Fläche von 247,15 Hektar Wohnbaupotenziale für ein Volumen von 21.355 Wohneinheiten ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 ein Sockelbedarf von rund 18.000 Wohneinheiten besteht – von diesen können 10.000 Wohnungen theoretisch sofort (bestehendes Planrecht) bzw. kurzfristig (Zeitraum drei Jahre) realisiert werden (LHS 2015c: 14 ff.). Dieser Zielbedarf korrespondiert mit den Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, die von einem jährlichen Mindestbauvolumen von 1.240 Wohnungen ausgehen. Eine Untersuchung des IÖR für die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen schätzte den Bedarf mit 1.400 Wohnungen im Jahr bereits als umfangreicher ein. Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung geht die Stadt aber davon aus, dass der Bedarf bereits heute deutlich höher anzusetzen ist (LHS 2015c: 10 f.).

⁵ Laut Stuttgarter Zeitung geht man derzeit von unter 1.000 Wohnungen aus, die über Ferienwohnungsvermittlungsportale angeboten werden.

⁶ Das Instrument der Zeitstufenliste wird in Stuttgart seit Mitte der 1970er Jahre eingesetzt – zunächst in unregelmäßigen Abständen, wird sie seit 2002 im zweijährigen Turnus fortgeschrieben.

Tabelle 2: Gebäude- und Wohnungsbestand, Indikatoren zur Wohnraumversorgung sowie Bautätigkeit in Stuttgart seit 1987

Jahr (31.12.)	Wohn- gebäude ¹	Wohnungen ²	Baumaßnahmen		Wohnraumversorgung		Bestands- erneuerungs- quote
			fertiggestellte Wohnungen ⁶	Einwohner ³ je Wohnung	Wohnräume je Einwohner ³	Wohnfläche je Einwoh- ner ³ m ²	
		Anzahl	Anzahl				
1987	66 488	264 740	1 910	2,10	1,89	34,98	7,26
1988	66 771	265 769	1 329	2,11	1,88	34,90	5,02
1989	67 094	266 866	1 466	2,11	1,88	34,93	5,52
1990	67 424	268 629	2 026	2,12	1,87	34,75	7,59
1991	67 718	270 037	1 683	2,14	1,85	34,37	6,29
1992	68 066	272 786	2 994	2,13	1,85	34,48	11,05
1993	68 448	275 955	3 586	2,08	1,90	35,29	13,15
1994	68 783	278 111	2 452	2,04	1,93	36,02	8,89
1995	69 021	280 100	2 238	2,01	1,97	36,63	8,05
1996	69 274	282 137	2 402	1,99	1,98	36,97	8,58
1997	69 522	284 161	2 333	1,97	2,00	37,40	8,27
1998	69 835	286 310	2 389	1,94	2,03	37,95	8,40
1999	70 183	288 150	2 091	1,91	2,06	38,47	7,30
2000	70 591	289 547	1 752	1,91	2,07	38,68	6,10
2001	70 862	290 337	1 103	1,91	2,07	38,70	3,80
2002	71 144	291 009	930	1,90	2,07	38,80	3,20
2003	71 268	291 430	911	1,90	2,08	38,95	3,13
2004	71 548	292 359	1 187	1,90	2,08	39,03	4,07
2005	71 771	293 068	1 122	1,90	2,08	39,09	3,83
2006	72 040	294 288	1 494	1,89	2,09	39,31	5,10
2007	72 431	295 004	1 260	1,90	2,09	39,33	4,27
2008	72 723	296 084	1 317	1,90	2,09	39,39	4,45
2009	72 964	297 164	1 550	1,89	2,10	39,61	5,22
2010 ⁵	73 339	301 931	1 550	1,87	1,98	41,07	X
2011	73 618	302 740	1 417	1,89	1,96	40,76	4,69
2012	73 842	304 133	1 881	1,90	1,95	40,58	6,21
2013	74 050	305 132	1 500	1,92	1,93	40,31	4,93
2014	74 236	306 544	1 914	1,93	1,92	40,09	6,27

¹ 1986 bis 2009 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime.
² Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 einschließlich Wohnheime.
³ Mit Hauptwohnung gemeldete Einwohner.
⁵ Zurückgerechneter Bestand der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09.05.2011.
⁶ Ab 2012 zählen Sonstige Wohneinheiten (i.d.R. in Wohnheimen) als Wohnungen.
Ab 2010 werden sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

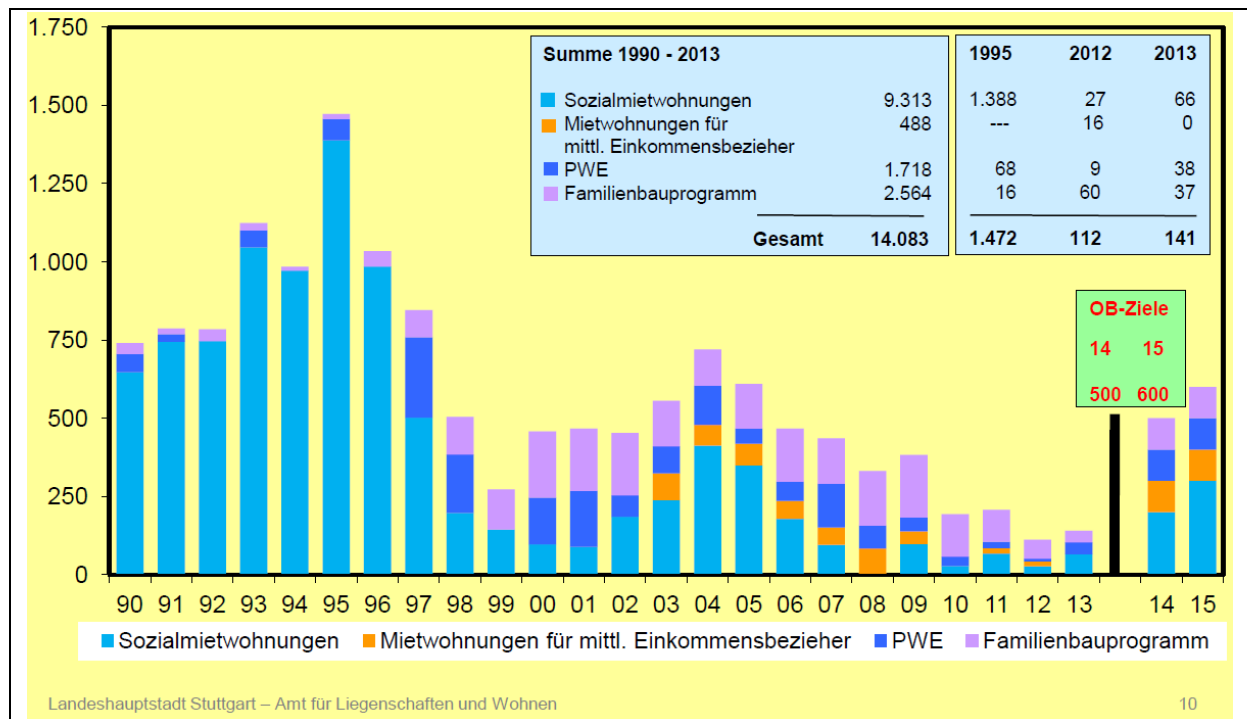
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Statistisches Amt; Komu-
nistabellen 193 und 1793

In den vergangenen Jahren wurden in Stuttgart durchschnittlich mehr als 1.500 Wohnungen im Jahr fertiggestellt, davon etwa vier Fünftel in Mehrfamilienhäusern, von denen wiederum mehr als die Hälfte als Mietwohnungen errichtet wurden (vgl. Tabelle 2). Die Bautätigkeit lag damit etwas über einem in der Vergangenheit ermittelten theoretischen Bedarf und konnte fast als bedarfsgerecht bezeichnet werden (vgl. Heilweck-Backes/Schmitz-Veltin 2011). Unter den Bedingungen einer deutlichen Zunahme der Bevölkerungszahl wird dieses Bauvolumen jedoch als nicht mehr ausreichend eingeschätzt, um die Nachfrage zu decken – die

prozentuale Zunahme des Wohnungsbestands und der Einwohnerzuwachs entwickeln sich auseinander. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, den Neubau und die Aktivierung von Baulücken zu verstärken und jährlich 1.800 Wohneinheiten fertigzustellen. Davon sollen insgesamt 600 als geförderte Wohnungen entstehen – 300 Wohnungen im Programm „Sozialmietwohnungen“, 100 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, 100 Wohnungen im Programm „Preiswertes Wohneigentum“ sowie 100 Wohnungen im Familienbauprogramm (LHS 2014c: 9 ff.). Von mehreren Interviewpartner/innen wird allerdings kritisch angemerkt, dass diese Ziele bereits in 2014 nicht erreicht wurden – so sei in diesem Jahr keine einzige Sozialmietwohnung errichtet worden. Generell ist der geförderte Wohnungsbau in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen und hat 2012 mit nur noch 86 Wohnungen (davon 21 Sozialmietwohnungen) einen Tiefstand erreicht (vgl. Abbildung 6). Nach Angaben der Verwaltung konnte jedoch die Anzahl der geförderten Sozialwohnungen mittlerweile erheblich gesteigert werden – in 2015 wurde der Bau von 278 Sozialwohnungen gefördert.

Gleichzeitig wird von einzelnen Forschungsinstituten und Interessenverbänden auch eine Erhöhung des geplanten Wohnungsbauziels gefordert. Aus der Kommunalpolitik wird teilweise die Forderung erhoben, das städtische Wohnungsbauziel auf 2.500 Wohneinheiten jährlich (davon 800 geförderte Sozialmietwohnungen und Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) zu erhöhen (spd-rathaus-stuttgart.de 2015). Nach Einschätzung einiger Gesprächspartner/innen aus der Verwaltung scheinen diese Forderungen jedoch nicht mit dem politischen Ziel einer konsequenten Innenentwicklung kongruent zu gehen.

Abbildung 6: Entwicklung der neuerrichteten, geförderten Wohnungen zwischen 1990 und 2013



Quelle: LHS 2013c

Auch sind nicht alle baulichen Entwicklungen, mit denen zur Umsetzung der Ziele des Wohnungsbauprogramms beigetragen wird, konfliktfrei. Von mehreren Interviewpartner/innen wird der zunehmend stattfindende Ersatzneubau als potenzieller Treiber von Verdrängungsprozessen identifiziert, der sich weitgehend der kommunalen Steuerungsmöglichkeit entziehe. Beim Ersatzneubau werden in der Regel Bestände der 1950er- bis 1970er-Jahre, deren Sanierung als nicht wirtschaftlich bewertet wird oder deren Grundstücksausnutzung ungünstig ist, abgerissen und durch Neubauten ersetzt, die modernen Ansprüchen genügen. In fast allen Fällen richte sich das Wohnungsangebot dieser Neubauten allerdings nicht nur an die Bewohner/innen der abgerissenen Altbestände, sondern vor allem auch an Neubewohner/innen. In Soziale Stadt-Gebieten wird diese Strategie von den Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften bewusst verfolgt, um nachträglich eine soziale Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen.

Aus Sicht mehrerer Gesprächspartner/innen sei eine Durchmischung jedoch zwingende Voraussetzung dafür, eine „Entstigmatisierung“ von Stadtquartieren mit einem in der Stadtföfentlichkeit eher schlechten Ruf zu erreichen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsbaugenossenschaften verfolgten das Ziel, die Bestandsbewohner/innen soweit wie möglich durch Zwischenunterbringung, Umzugshilfen und möglichst moderate Mieten zu halten.

Dieses Vorgehen der bewussten Schaffung von ergänzenden Neubauten ist nach Meinung mehrerer Interviewpartner/innen auch an anderen Standorten zu beobachten: So würden zurzeit an etwa 30 Stellen im Stadtgebiet rund 1.500 Wohnungen abgerissen und durch 2.500 Neubauwohnungen ersetzt – ein erhebliches Wohnungsbauvolumen und eine erhebliche Nachverdichtung, die in der Regel auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ohne die Schaffung von neuem Planrecht vorstättengehen. Die Realisierung des Ersatzwohnungsbaus auf Grundlage von § 34 BauGB habe zwar zur Folge, dass das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) – hier die Schaffung von Kontingenten für den geförderten Wohnungsbau – nicht greift. Umgekehrt werde eine Vorlaufzeit von rund zwei bis drei Jahren zur Schaffung neuen Baurechts eingespart, so dass diese Wohnungen zeitnah erstellt werden könnten, äußerten ebenfalls mehrere Gesprächspartner/innen aus der Verwaltung. Offen bleibe die Frage, wohin diejenigen ehemaligen Bestandsbewohner/innen abwandern, die sich den Ersatzwohnraum trotz angepasster Mieten nicht leisten können.

Von einzelnen Interviewpartner/innen wird bemängelt, dass in der Diskussion über die Wohnungsbauziele Stuttgarts zu sehr auf die strukturellen Defizite hingewiesen werde und überwiegend quantitative Forderungen erhoben würden. Die qualitativen Bedarfsanforderungen, wie z.B. eine sicherzustellende Sozialverträglichkeit von größeren Wohnungsbauvorhaben im jeweiligen Stadtquartier in Bezug auf die vorgesehene Belegungsstruktur, fänden in der gesellschaftlichen und politischen Diskussion zu wenig Beachtung.

2 Gentrifizierung in Stuttgart (?)

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist Gentrifizierung in Stuttgart zu erwarten – ein Prozess⁷, der mit Verdrängungs- und Homogenisierungstendenzen auf Quartiersebene einhergeht. Es stellt sich daher die Frage, in welchen Teilräumen und mit welchem Ausmaß Gentrifizierung ein Thema ist und wie es von welchen Akteuren diskutiert wird.

2.1 Was ist „Gentrifizierung“ aus der Perspektive Stuttgarter Akteure?

Die insgesamt 27 Gesprächs- bzw. Interviewpartner/innen aus Stadtverwaltung, Zivilgesellschaft (Mieterinitiativen etc.), Vor-Ort-Büros sowie aus der Wissenschaft/Forschung nutzen den Begriff „Gentrifizierung“ in unterschiedlicher Weise und mit unterschiedlichem Verständnis, was darunter subsumiert werden kann.

Nur in wenigen Amtsbereichen der Verwaltung wird der Begriff „Gentrifizierung“ verwendet, und wenn dann in der Regel auf Fachebene der Mitarbeiter/innen, seltener durch die Amtsleitungen. So habe der Begriff beispielsweise im Bereich der Jugendhilfeplanung und des Jugendamtes vor dem Hintergrund der „Schaffung positiver Lebensbedingungen“ und des Ziels, gut durchmischte, soziale Quartier und stabile Nachbarschaften zu erreichen, eine teils große Bedeutung in der täglichen Arbeit. Allerdings wird der Begriff von mehreren anderen Gesprächspartner/innen für den kommunalen Alltag als „zu hart“ empfunden, er komme im Arbeitskontext daher meist nicht zum Tragen. Gleichwohl haben verschiedene Amtsbereiche mit den in Quartieren stattfindenden Entwicklungen und Veränderungen zu tun: Hier werde entweder klar von „Verdrängung“ oder auch von „Milieudynamik“ gesprochen.

Auf Ebene der Kommunalpolitik und der Verwaltungsspitzen bestehe eine generelle Zurückhaltung und Vorsicht bei der Verwendung von „starken“, gegebenenfalls negativ konnotierten Begriffen wie „Wohnungsnot“ (statt „Wohnungsmangel“) oder „Gentrifizierung“. In Stuttgart werde mehr Wert auf eine „Sachlichkeit“ gelegt, weniger auf politische Konfrontation. Gleichzeitig entspreche diese Zurückhaltung in gewisser Weise auch der Mentalität Stuttgarts und seiner Bewohner/innen, fasst ein Gesprächspartner die Einschätzungen zusammen.

„Gentrifizierung ist nur ein Ausschnitt eines sehr großen Denkansatzes“, so ein Verwaltungsmitarbeiter. Unklar sei aber, was genau unter Gentrifizierung zu verstehen ist – aufgrund einer fehlenden einheitlichen Definition gebe es keine gemeinsame Wissensgrundlage. Gleichzeitig bestehe eine „gewisse Angst“, sich mit dem Konzept tiefergehend zu beschäftigen und dann nicht mehr überblicken zu können, was in der Entwicklung der Gesamtstadt alles damit zu tun habe, ergänzte ein Gesprächspartner. Da sei es einfacher, nur einzelne Entwicklungsprozesse analytisch anzuschauen. „Das Große und Ganze haben wir bisher verdrängt“, fasste er zusammen. Die Verwaltungsstellen, die sich mit Gentrifizierung intensiv beschäftigen, weisen darauf hin, dass es zur angemessenen Aufbereitung dieses

⁷ Vgl. auch Kapitel 3 des Abschlussberichts zum Kooperationsprojekt „Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung“.

Themas an Ressourcen mangelt. So sei im aktuellen Haushalt der Vorschlag der Verwaltung nicht aufgegriffen worden, eine gesamtstädtische Handlungsstrategie „Soziale Stadtentwicklung“ zu erarbeiten.

Wenn aber Verdrängungsprozesse in Stuttgarter Quartieren auf Basis empirischer Daten nachgewiesen oder zumindest abgeleitet werden können – wovon der Gesprächspartner ausgeht –, dann sollte auch deutlich von „Gentrifizierung“ gesprochen werden, da der Begriff auch ein politisches Handlungserfordernis impliziert.

Die verwaltungsexternen Gesprächspartner/innen subsumieren unter dem Begriff Gentrifizierung in der Regel Prozesse, in deren Verlauf Bewohner/innen mit niedrigeren Einkommen von Zuziehenden mit höheren Einkommen nach und nach aus ihrem Quartier verdrängt werden, da sie sich steigende Mieten nicht mehr leisten können. Damit gehe auch eine zunehmende Homogenisierung der Bewohnerstrukturen einher, so der Konsens unter den Gesprächspartner/innen. In der Regel findet der Begriff aber im jeweiligen (Arbeits-)Alltag kaum bzw. keine Anwendung.

2.2 Problemwahrnehmungen aus unterschiedlichen Perspektiven

Die Gesprächspartner/innen wurden gefragt, ob sie in Stuttgart Gentrifizierung erkennen können und an welchen Indizien sie dies gegebenenfalls festmachen. Dazu gab es teils unterschiedliche Einschätzungen.

Die meisten Gesprächspartner/innen aus der Verwaltung und der Wissenschaft waren sich insgesamt darin einig, dass in Stuttgart Gentrifizierungsprozesse stattfinden – „allerdings redet keiner darüber“, so eine wiederholte Äußerung.

Die Frage sei nicht, ob Gentrifizierung in Stuttgarter Quartieren stattfindet, sondern wo die Bewohner/innen hinziehen, die „Opfer“ von Gentrifizierung geworden sind. Unklar sei, ob die Zielgebiete die am Stadtrand gelegenen Gebiete der Sozialen Stadt oder andere Stadtteile sind – hierüber gebe es in der Verwaltung bislang kaum Wissen, so ein Interviewpartner. Generell fehlten geeignete Datengrundlagen um Veränderungen in Quartieren und Verdrängungstendenzen auf gesamtstädtischer Ebene betrachten zu können. Bislang gelänge es nicht, das Thema Gentrifizierung „zu fassen“.

Im Prinzip seien auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt bereits seit mehreren Jahrzehnten Aufwertungsspiralen zu beobachten. Diese Tendenzen hätten sich in der jüngeren Vergangenheit beschleunigt, da der Investitionsdruck – auch vor dem Hintergrund der internationalen Finanzkrise und der damit einhergehenden Suche nach veränderten Anlagemöglichkeiten – auf den lokalen Wohnungsmarkt hoch sei, bestätigten mehrere Gesprächspartner/innen. Auch Stadterneuerungsmaßnahmen sowie die – vielleicht auch nur perspektivische – Entwicklung von neuen Stadtteilen (z.B. Rosenstein-Viertel) würden Erwartungen bei Investoren, Kapitalanlegern und Grundstücksbesitzer/innen wecken. So hätten flächen-

bezogene Entwicklungen fast immer unmittelbare Auswirkungen auf den Mietspiegel und den Grundstücksmarkt im näheren Umfeld der Bauvorhaben, wurde ergänzt. In der Folge würde es – wenn auch meist lokal begrenzt – zu Veränderungsprozessen in diesen Quartieren kommen und eine „Milieudynamik“ entstehen, ergänzte ein Verwaltungsmitarbeiter.

In bestimmten günstigen Wohnungsmarktsegmenten bestehen in Stuttgart Versorgungsprobleme. Aus unterschiedlichen Gründen (Einkommen, Miethöhen) haben manche Haushalte nicht ausreichenden Zugang zum Wohnungsmarkt. In der Vergangenheit habe Stuttgart seine Bewohner/innen immer „versorgt“, sowohl mit Blick auf das Wohnungsangebot wie auf die Daseinsvorsorge, berichtet ein Gesprächspartner. Diese Situation habe sich (erst) in den letzten Jahren dramatisch verändert – die Daseinsvorsorge funktioniere zwar noch, aber bei der Wohnungsversorgung träten zunehmend Probleme auf und es sei eine Spaltung der Stadtgesellschaft zu beobachten.

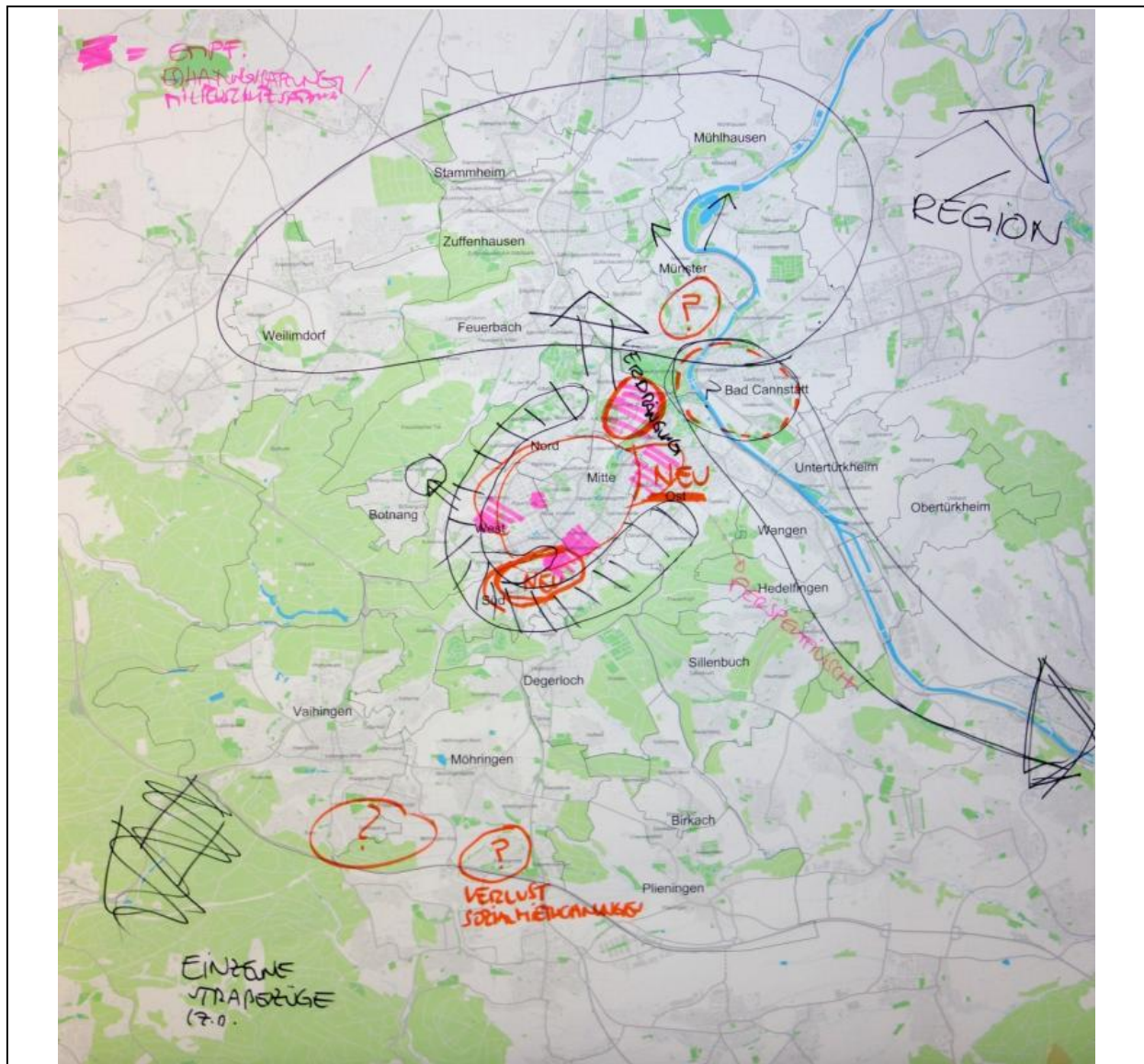
Räumliche Verortung

Von den einzelnen Gesprächs- bzw. Interviewpartner/innen sowie im Rahmen eines für Akteure aus Institutionen, Initiativen und der Wissenschaft geöffneten Workshops der Verwaltung wurden verschiedene Quartiere und Stadträume benannt, für die in der Vergangenheit oder aktuell Veränderungsprozesse festgestellt wurden bzw. werden, die auch zur Verdrängung von angestammter Bewohnerschaft geführt haben können oder tatsächlich haben. Empirische Belege gebe es dafür aber kaum.

Im Gegensatz zu anderen deutschen Großstädten wie Berlin sei es in Stuttgart vergleichsweise schwer zu beurteilen, wo es Wohnraum gibt, der aufgewertet und am Immobilienmarkt gehandelt werden könne – „wo als nächstes Gefahr drohe“, so ein Verwaltungsmitarbeiter. Tatsächliche Verdrängungsprozesse in Quartieren seien nur schwer nachweisbar. Dabei sei auch eine Herausforderung, dass der Unterschied zwischen „Aufwertung“ eines Quartiers und „Gentrifizierung“ oft latent fließend verlaufe.

Mehrere Gesprächspartner/innen berichteten, dass in einigen Stadträumen eine „schleichende“ Veränderung von sozialen Milieus bzw. der lokalen Bevölkerungszusammensetzung zu beobachten sei. Als Beispiel wurde die Gruppe der Studierenden genannt: In Stuttgart hätten sich die Studierendenzahlen in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt, gleichzeitig wurde das Angebot an Studierendenwohnungen aber kaum erhöht. Augenscheinlich scheint diese Nachfragergruppe nun zunehmend in die campusnahen Stadtteile „einzudringen“ – eine Tendenz, die allerdings noch nicht empirisch belegt werden könne. Auch im Stadtteil Stöckach könne man „Phänomene“ beobachten, die auf Veränderungen hinweisen – „typische“ Pioniergruppen, die es dort „hip und urban“ finden, würden das Quartier zunehmend für sich entdecken.

Abbildung 7: Grafische Ergebnisse der Worldcafé-Runde zum Thema „Können Gentrifizierungsprozesse in Stuttgart verortet werden und wenn ja, wo?“



Quelle: Workshop „Gentrifizierung in Stuttgart?“ am 19. November 2015, Foto: Wolf-Christian Strauss

Im Rahmen des vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Abteilung Stadtentwicklung) im November 2015 veranstalteten Workshops wurden Diskussionen an vier Worldcafé-Tischen geführt, von denen sich eine explizit mit der Frage der Verortung von Gentrifizierungsprozessen im Stuttgarter Stadtraum beschäftigte. Von den Teilnehmer/innen wurden konkrete Quartiere benannt, in denen Verdrängungsprozesse stattgefunden haben, stattfinden oder die davon bedroht sind (vgl. auch Abbildung 7): Dazu gehören das Erhaltungssatzungsgebiet Nordbahnhofviertel/Rosenstein, das Rosenbergquartier im Stuttgarter Westen, der Bereich (um die) Breitscheidstraße in der nordwestlichen Innenstadt („hochpreisige Wohnungen“), die Stadtteile Stöckach und Ostheim im Stuttgarter Osten („Mieten nicht mehr von allen bezahlbar“) sowie „einzelne Straßenzüge“ an unterschiedlichen Stellen der inneren Stadt. Daneben wurden das Heusteigviertel, der Stadtteil Heslach sowie die zentralen Bereiche von Bad Cannstatt als (Verdachts-)Quartiere markiert. Generell bestehe ein Druck auf den gesamten innerstädtischen Bereich in der Talkesselage. Aber auch für die weit am süd-

lichen Stadtrand gelegenen (Groß-) Siedlungsgebiete der 1960/1970er-Jahre, Dürrolewang und Fasanenhof, wird von einzelnen Teilnehmer/innen ein Verlust von Sozialmietwohnungen und damit die perspektivische Gefahr einer einsetzenden Verdrängung gesehen – gleiches gelte auch für den nördlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Hallschlag. Andere Gesprächsteilnehmer/innen betonten die Chancen der baulichen Ertüchtigung der Bestände in den Großsiedlungen für die Zukunftsfähigkeit dieser Quartiere und für die Ermöglichung sowie Stärkung der sozialen Durchmischung.

Im Rahmen des Workshops wurden Stadtbereiche benannt (vgl. Abbildung 7: rosa Markierungen), die bei der Durchführung von vertieften Untersuchungen für mögliche Erhaltungssatzungsgebiete prioritär Berücksichtigung finden sollten.

Teilräumliche Segregation

Zwar sei in Stuttgart eine Segregation von Bevölkerungsgruppen zu beobachten (insbesondere mit Migrationshintergrund; vgl. Fina/Schmitz-Veltin/Siedentop 2013), allerdings räumlich auf einem viel kleinteiligeren Niveau und über das gesamte Stadtgebiet verstreut, als dies beispielsweise aus Städten wie Berlin bekannt ist. „In Stuttgart gibt es kein Neukölln“, betonte ein Gesprächspartner. Gleichwohl gebe es Gebiete mit segregierten Situationen, die sich teilweise mit den genannten potenziellen Verdrängungsgebieten (u.a. Neckarvorstadt/Bad Cannstatt, Stöckach/Stuttgart-Ost, Teinacher Straße/Bad Cannstatt, Nordbahnhof/Rosenstein) überlagern würden, ergänzte ein weiterer Interviewpartner.

Von jeher gebe es in Stuttgart eine „topografische Polarisierung“ zwischen Oberstadt/Unterstadt, Höhen-, Halbhöhen- und Tallagen – eine Einschätzung, die von den meisten Interviewpartner/innen geteilt wird. Mit dieser Struktur gehen an einigen Standorten Exklusionsprozesse, an anderen Standorten die Konzentration benachteiligter Haushalte einher. Zu diesen Entwicklungen trage sicherlich auch die gesamtstädtische Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte bei. Die Kommune müsse für sich klären, welche „Stadt“ man haben wolle, ob man die Verfestigung sozialer Probleme akzeptiere und mittels einer „Käseglocke“ die lokale Situation – auch im negativen Sinne – sichern wolle, so ein Gesprächspartner. Man könne aber auch versuchen, die Entwicklungsdynamiken in solchen Quartieren zu steuern, müsste dann aber Bewohner/innen, die sich im Stadtteil nicht mehr halten können, an anderen Stellen der Stadt (unter Umständen auch in der Region) „auffangen“, führt er weiter aus. Dieser Position entgegnet ein anderer Interviewpartner, dass es in Stuttgart nicht nur „Toplagen“, sondern auch „schlechte“ Lagen brauche. Dazu gehörten auch „arme“ Quartiere. Die Verfestigung von Benachteiligung werde erst dann problematisch, wenn die dortigen Lebensumstände keine soziale Mobilität, keinen sozialen Aufstieg mehr zuließen. Daher müsse die öffentliche Hand mit (Bildungs-)Institutionen und Interventionen zur Stabilisierung dieser Nachbarschaften beitragen. Vor diesem Hintergrund könne man auch die Frage stellen, warum man durch das übergeordnete Leitbild einer sozialen Mischung in diesen Quartieren unbedingt zu Verdrängungstendenzen beitragen müsse, ergänzt der Gesprächspartner.

Wer problematisiert „Gentrifizierung“ in Stuttgart?

Mehrere Gesprächspartner/innen berichteten, dass man in Stuttgart zeitliche Wellen beobachten konnte und kann, in deren Rahmen der Begriff „Gentrifizierung“ eine Konjunktur bei Akteuren und teils auch bei Bewohner(gruppen) verzeichnet. Eine erste Welle gab es in den 1970er-Jahren im Zusammenhang mit Konflikten um Stadtsanierungsprozesse („Häuserkämpfe“). In den 1990er-Jahren führten die (ersten) Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und die in Reaktion darauf erlassenen ersten Milieuschutzsatzungen zu einem zweiten Schwerpunkt. Und die aktuelle Phase sei die dritte Welle der Problematisierung von Gentrifizierung.

In manchen Stuttgarter Stadtteilen werde Gentrifizierung politisiert und medialisiert – Stichworte wie „Recht auf Stadt“, „Wem gehört die Stadt“ oder „Mehr Teilhabe“ bestimmten dabei die Artikulation einiger Akteure. Verglichen mit Städten wie Hamburg oder Berlin erfolge das allerdings „nur in sehr kleinem Stil und eher in Stammtischrunden oder Bezirksbeiräten, örtlich eher punktuell“, berichtet ein Verwaltungsmitarbeiter. In der Regel würden diese Diskussionen aber keine gesamtstädtische Wirkung entfalten. Von Bürger/innen hingegen werde das Thema kaum aufgegriffen und öffentlichkeitswirksam artikuliert. Gleichwohl habe es in der jüngeren Vergangenheit – parallel zu bundesweiten Protesten – auch in Stuttgart vereinzelte Demonstrationen zum Thema „Recht auf Wohnen“ und öffentliche Mieterproteste gegeben.

Daneben bestehen in einer Reihe von Quartieren bzw. (meist kommunalen) Wohnungsbeständen Mieterinitiativen, die sich auch zu einer Dachinitiative („Mieterinitiativen Stuttgart“) zusammengeschlossen haben. Diese verwenden den Begriff Gentrifizierung eher selten und würden sich nicht „akademisch“ artikulieren – vielmehr ginge es generell um Verdrängungsprozesse in den Beständen, berichtet ein Gesprächspartner. Problematisiert werden Mietpreissprünge – insbesondere durch Erhöhungen der Betriebskosten –, die dazu führen, dass sich manche Bewohner/innen ihre Wohnung nicht mehr leisten könnten. In den Mieterinitiativen seien überwiegend ältere Menschen aktiv, die Angst um ihre Existenz und ihr Wohnumfeld hätten. Andere Bewohnergruppen, wie beispielsweise Migrant/innen – die in diesen Beständen teils die Hälfte der Mieterschaft stellen – seien hingegen gar nicht vertreten, ergänzt ein anderer Interviewpartner.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung in Sanierungs- und Städtebauförderungsgebieten werde gegenüber der Verwaltung immer wieder der Vorwurf erhoben, dass die Maßnahmen einer Gentrifizierung in den betroffenen Quartieren – bewusst oder unbewusst – Vorschub leisteten, berichten verschiedene Gesprächspartner/innen. Besonders ergänzende Neubebauungen werden dabei im Spannungsfeld zwischen dem Ziel einer stärkeren sozialen Durchmischung und der Gefahr der Auslösung von Verdrängungsprozessen auch von einigen Gesprächspartner/innen in der Verwaltung kritisch gesehen – es stelle sich die Frage, bis zu welchem Maß eine solche Strategie richtig sei und wann sie in das Gegenteil zu kippen drohe, betont ein Verwaltungsmitarbeiter. Bei den Bürger/innen gehe es im Kern um die Angst, dass im Falle der Ausweisung ihres Quartiers als Sanierungsgebiet Wohnraum so verbessert

wird, „dass die, die dort wohnen, dann nicht mehr dort wohnen können“, erläutert ein anderer Interviewpartner. Demgegenüber äußerten einige Gesprächspartner/innen in der Verwaltung die Überzeugung, eine ergänzende Nachverdichtung und Neubebauung zum Zwecke einer stärkeren sozialen Durchmischung sei das sozialverträglichste Vorgehen, um ein Gebiet strukturell aufzuwerten, ohne den Bestand zu berühren, und gleichzeitig dem allgemeinen Wohnungsmangel Stuttgarts im Sinne des Ziels der Innenentwicklung zu begegnen.

3 Kommunale Positionen, Ziele und Strategien

Im Themenfeld Wohnen verfolgen die Stuttgarter Verwaltung und die Kommunalpolitik mit der Handlungsstrategie „urbanWohnen“, dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“, dem Dialog „Bündnis für Wohnen“ zurzeit drei Handlungsstränge, die inhaltlich starke Überlappungen aufweisen und eng miteinander verknüpft sind. Die darüber hinaus geplante Erstellung einer verwaltungsübergreifenden „Handlungsstrategie Soziale Stadtentwicklung“ wurde zwar von allen sozialen Ressorts der Verwaltung befürwortet, in den Haushaltsplanberatungen fanden sich jedoch keine politischen Mehrheiten für diesen Ansatz.

Handlungsstrategie urbanWohnen

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Stuttgart (STEK) wurden im Jahr 2006 vier Leitprojekte festgelegt, eines davon „Urbanes Wohnen und Renaissance des öffentlichen Raums“ mit den wohnbezogenen Teilthemen „Sicherung und Weiterentwicklung des Bestands an preiswertem Wohnraum“, „Sicherung eines Mindestanteils von Wohnungen in der City“ sowie „Offensive für verdichteten individuellen Wohnungsneubau auf innerstädtischen Flächen“. Mit dem klaren Ziel der Stärkung des städtischen Wohnens wurde darauf aufbauend von der Stabsstelle Wohnen referatsübergreifend das Konzept „urbanWohnen“ erarbeitet, in dessen Rahmen insbesondere Leitziele für einen innenentwicklungsorientierten Wohnungsbau in Stuttgart und Umsetzungsstrategien für neue Wohnformen (u.a. die Unterstützung von Baugemeinschaften) aufgestellt wurden (vgl. Brombach/Fricke/Jessen 2015: 128). Dabei versteht sich die Handlungsstrategie „urbanWohnen“ als Leitthema einer bürgerorientierten sowie städtebaulich- und sozialintegrierten Stadtentwicklung. Ziel ist die Verknüpfung der strategischen Ebene (Flächennutzungsplanung, Stadtentwicklungskonzept) mit der konzeptionellen und steuernden Ebene (Wohnungsmarktbeobachtung, Nutzer- und Themenbefragungen, Zeitstufenlisten Wohnen, Nachhaltiges Bauflächenmanagement „NBS“) sowie der Umsetzungsebene (Wettbewerbe, Grundstücksvergabeverfahren, Wohnungsbauförderung, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit). Als letzter Baustein des Konzept steht zurzeit die Erstellung des „Dichtekonzepts Wohnen“ kurz vor dem Abschluss.

Konzept „Wohnen in Stuttgart“

Oberbürgermeister Fritz Kuhn hat im September 2013 ein programmatisches Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vorgestellt, in dem verschiedene Ziele für die Stuttgarter Wohnungspolitik der kommenden Jahre aufgestellt werden. Diese Ziele verstehen sich als „Leitplanken für die zukünftige Entwicklung des Baugeschehens in Stuttgart“. Aufgabe der Kommunalpolitik sei es, dafür den geeigneten Rahmen zu schaffen, und der Immobilienwirtschaft komme die Umsetzung zu (LHS 2014c: 8). Übergeordnetes Ziel ist es, Verdrängungsprozesse im und aus dem Stadtgefüge zu verhindern (LHS 2014c: 4): „Stuttgart darf nicht den Weg gehen, wonach Wohnraum nur für die geschaffen wird, die es sich leisten können, während diejenigen, die es sich nicht leisten können, in die Region verwiesen werden“. Erreicht werden soll dies mit folgenden Ansätzen:

- Bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern
- Mehr Sozialwohnungen und geförderter Wohnraum
- Innenentwicklung hat Vorrang
- Wohnungen rascher planen und realisieren
- Trend zu immer größeren Wohnungen entgegenwirken
- Wohnen und Arbeiten stärker zusammenlegen
- Energetische Sanierung sozialverträglich vorantreiben
- Barrierefrei und altersgerecht

Elemente zur Umsetzung dieser Leitziele sind:

- Mehr Neubau und Aktivierung von Baulücken
- Mehr geförderter Wohnraum
- [Anwendung des] Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
- Nachsubventionierung von Belegungsrechten
- Konzeptvergabe [statt Höchstpreisverfahren]
- [Förderung von] Baugemeinschaften

Das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ regt außerdem an, im Wohnungsbau auch verstärkt auf Experimente und Innovationen zu setzen – beispielsweise durch Anwendung der Flexibilisierungen der neuen Landesbauordnung, den Umgang mit Stellplatznachweisen, die Einrichtung einer Wohnungstauschbörse oder Modelle des generationenübergreifenden Wohnens unter einem Dach.

Um die Umsetzungsprozesse vonseiten der Stadtverwaltung zu begleiten und zu unterstützen, wurde ein „Lenkungskreis Wohnungsbau“ eingerichtet, um verwaltungsinterne Entscheidungsprozesse zu beschleunigen. Weiterhin soll jährlich ein Expertenhearing der Stuttgarter Wohnbauträger veranstaltet werden, um den Austausch von Fachwissen zu verbessern. Schließlich soll auf Ebene der Kommunalpolitik ein neuer „Unterausschuss Wohnungsbau“ initiiert werden, um den Gemeinderat frühzeitig in Themen des Wohnungsbaus in Stuttgart einzubinden (vgl. LHS 2014c).

Dialog „Bündnis für Wohnen“

Ende 2014 wurde ein „Bündnis für Wohnen“ unter der Beteiligung der Stadtverwaltung, des Mieterbunds, der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Wohnbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Eigentümervertreter/innen initiiert. Ziel des Bündnisses soll es sein, gemeinsam Ansätze zu entwickeln, die dazu beitragen können, den Druck auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt zu lindern und (zügig) ausreichend Wohnraum auch für Menschen mit geringem Einkommen sowie für Familien bereitzustellen. Zunächst sollten dazu bis Frühjahr 2016 in Unterarbeitskreisen Rahmenbedingungen, Grundlagen und möglich Verfahrensbeschleunigungen diskutiert werden. Das vorgesehene Bündnis bezieht sich bislang im Wesentlichen auf quantitative Bedarfsanforderungen. Im Juli 2016 haben sich die Wohnungsbauakteure und die Stadt auf Eckpunkte für mehr bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart verständigt. Unter anderem haben die Baugenossenschaften zugesagt, wieder in den Neubau von Sozialmietwohnungen einzusteigen und grundsätzlich auf weitere vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen zu verzichten, um die bestehenden Bindungen zu erhalten. Im Gegenzug erhalten die Unternehmen von der Stadt unter anderem verbilligte städtische Grundstücke zur Erstellung geförderter Wohnungen. Zusätzlich werden der Wohnungswirtschaft ergänzende Mitfinanzierungen und Zuschüsse in Aussicht gestellt (vgl. LHS 2016).

Handlungsstrategie Soziale Stadtentwicklung

Um kommunale Ansätze zu bündeln und zu schärfen, beabsichtigte das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, einen Prozess zur Entwicklung einer „Handlungsstrategie Soziale Stadtentwicklung“ zu starten. Hintergrund ist ein ressortübergreifender Konsens, dass sich die Verwaltung unter anderem verstärkt den Themenbereichen „Soziale Mischung“ und „Verdrängung“ widmen möchte. Auch diese Handlungsstrategie geht ursprünglich auf Überlegungen im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept Stuttgart (STEK) zurück. Ziel ist die Entwicklung einer strategischen Grundlage für den räumlichen und planerischen Umgang mit sozialen Veränderungsprozessen im Stuttgarter Stadtraum. Im Rahmen der Haushaltsplanverhandlungen 2016 fanden sich aber keine politischen Mehrheiten für den Ansatz.

3.1 Kommunalen Einsatz von Instrumenten zum Umgang mit Gentrifizierung

3.1.1 Monitoring-, Mess- und Beobachtungsinstrumente

Die Stadt Stuttgart hat Ende 2013 ein stadtweites **Sozialmonitoring** eingerichtet, in dem kleinräumige Daten u.a. zur Bevölkerung, Bildung, Gesundheit, Einkommen und Mietpreisniveau auf Ebene der 300 Stadtviertel⁸ aus verschiedenen Quellen zusammengeführt werden (Gunderlach 2013). Die Daten dieses Sozialmonitorings werden als Grundlage für die Arbeit der Sozialberichterstattung, der Stadtplanung sowie der politischen Gremien genutzt. Aller-

⁸ Die statistische Struktur der Stadt Stuttgart besteht aus folgenden Ebenen: Gesamtstadt, 23 Stadtbezirke, 152 Stadtteile, 300 Stadtviertel.

dings bilde das Monitoring keine Prozessdaten ab – verglichen werden können nur Stände zu fixen Zeitschnitten, kleinteiligere Zeitreihenbetrachtungen sind nicht möglich. Damit könne man im Ergebnis nur erste Hinweise auf „Verdachtsgebiete“ mit etwaigen auffälligen Entwicklungen erhalten, gleichzeitig fehlten aber auch Erkenntnisse über die Entwicklungsursachen, merkte ein Gesprächspartner an.

Im zweijährigen Turnus werden aus dem „Pool“ des Sozialmonitorings Daten ausgewählter Indikatoren auf der Stadtbezirks- und der Stadtteilebene in einem „Sozialdatenatlas“ veröffentlicht. Gleichzeitig stehen diese Informationen kartografisch aufbereitet auch in einem interaktiven Onlinetool in 34 Stadtbezirks- sowie 28 Stadtteilkarten mit den Themen Demografie, Basisdaten Einwohnerschaft, Basisdaten Haushalte, Erziehung/Bildung, Gesundheit, Arbeit/Einkommen/Transferleistungen und Wohnen zur Verfügung (vgl. Gunderlach 2013: 298 f.).

Neben dem Sozialmonitoring gibt es in Stuttgart noch eine Reihe von weiteren – in der Regel einzelfallbezogenen – **Datenerhebungen mit Raumbezug**. So werde beispielsweise im Zuge der Programmumsetzung Soziale Stadt vor Beginn der Maßnahmen (ex-ante) in den jeweiligen Quartieren eine breite Datenerhebung durchgeführt. Allerdings würden diese Daten nach Abschluss der Maßnahme (ex-post) nicht mehr ausgewertet, obwohl kleinräumige Information z.B. zur sozialen Situation im Quartier, vorhanden seien, äußerte ein Verwaltungsmitarbeiter. Seitens der Stadt würden jedoch in den Soziale-Stadt-Gebieten zum Abschluss der Sanierung regelmäßig schriftliche Umfragen bei den Sanierungsbetroffenen insbesondere zur Wohnzufriedenheit, zu den baulichen Maßnahmen und zur Beteiligung durchgeführt.

Ein weiteres Beispiel ist die **Fortschreibung der Untersuchung zu Stadterneuerungsvor-ranggebieten** (SVG), in denen zukünftig der Einsatz von Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sein könnte. Hierfür wurden Daten zur baulichen und sozialen Situation auf Basis von 27 Indikatoren auf der Ebene von Baublöcken (deutlich kleinteiliger als die Ebene der Stadtviertel) aggregiert. Für 15 weitere – eher städtebauliche – Indikatoren lagen diese Daten in der Regel leider nicht kleinräumlich vor (vgl. LHS 2012a: 10 ff., 84 ff.).

In der Vergangenheit wurden auch (qualitative) **Lebensstilbefragungen** durchgeführt, mit denen versucht wurde, Präferenzmuster bestimmter Bevölkerungsgruppen bezogen auf unterschiedliche Stadträume abzubilden (vgl. Heilweck-Backes 2010 und 2011b). Diesen und anderen Erhebungen sei allerdings gemein, dass es sich nur um einmalige Untersuchungen handelt. Die verschiedenen potenziellen Datenquellen würden weder systematisiert in einer gemeinsamen Datenbank erfasst, noch kontinuierlich nachverfolgt und wiederholt, so ein Verwaltungsmitarbeiter. Ein weiterer Gesprächspartner ergänzte, dass die „Einmalbefragungen“ im Sinne eines Monitorings keinen Beitrag leisten würden, allerdings gebe es durchaus Überlegungen, zukünftig regelmäßige Bürger- und Wohnungsmarktbefragungen durchzuführen, die man in ein System der räumlichen Beobachtung einbinden könnte.

3.1.2 (Rechts-) Instrumente

Neben der klassischen Bauleitplanung setzt die Stadt Stuttgart eine Reihe von Instrumenten ein, um preisdämpfend auf die Miet- und Wohnungspreisentwicklung einzuwirken und einem steigenden Verdrängungsdruck in einzelnen Stadtquartieren zu begegnen. Einige Instrumente wurden dabei erst in den vergangenen beiden Jahren in Zusammenhang mit Gesetzesinitiativen des Landes Baden-Württemberg implementiert.

a) bestandsorientierte Instrumente

Erhaltungssatzung

Aufgrund eines aktuellen Anlasses wurde am 28. Februar 2013 eine Erhaltungssatzung zum Zweck des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich „Nordbahnhof-, Mitnacht- und Rosensteinstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord“ (Nordbahnhofviertel/Rosenstein) vom Gemeinderat beschlossen (LHS 2013b). Hintergrund war der Verkauf großer zusammenhängender Wohnungsbestände aus dem Besitz der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) an institutionelle Wohnungsinvestoren, mit dem die Befürchtung von kurzfristig einsetzenden Verdrängungsprozessen in diesem Quartier einherging. Zwar hatte die LBBW mit dem Erwerber eine Sozialcharta mit Auflagen zum Schutz der Bestandsmieter für fünf Jahre vereinbart, diese enthielt aus Sicht der Stadt jedoch Regelungslücken. Kernanliegen der Milieuschutzsatzung ist daher die Beschränkung des Mieterhöhungspotenzials bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die Vermeidung von Wohnraumbeseitigung und/oder Luxusmodernisierung, die zur Verdrängung der Bestandsbewohnerschaft führen könnte, auch über das Auslaufen der Sozialcharta Ende 2016 hinaus (vgl. Fricke 2014).

Mit der Satzung geht auch ein kommunales Vorkaufsrecht einher, das anlassbezogen wahrgenommen werden kann, falls spätere Erwerber nicht bereit sind, sich im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung für einen Zeitraum von 20 Jahren zu verpflichten, auf eine Umwandlung des Objekts in Wohn- und Teileigentum, Nutzungsänderungen, „Luxusmodernisierungen“ und die Vermietung an einkommensstarke Gruppen (oberhalb der Einkommensgrenzen des Stuttgarter Förderprogramms „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher – MME“) zu verzichten (vgl. Fricke 2014).

Positive Erfahrungen mit Erhaltungssatzungen mit dem Ziel des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) hat die Stadt Stuttgart bereits seit Anfang der 1990er-Jahre gesammelt. Für die vier Gebiete „Obere Augusten-/Reinsburgstraße“ (Stuttgart West), „Lehen/Heusteigviertel“ (Stuttgart Süd/Mitte), „Möhringer-/Burgstallstraße“ (Stuttgart Süd/Heslach) und „Mitnachtsstraße/Rosensteinstraße“ (Stuttgart Nord) wurden damals ein deutlicher Aufwertungs- und Verdrängungsdruck durch Modernisierungsmaßnahmen, Umwandlung in Eigentumswohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnraum in gewerbliche Nutzungen festgestellt. Um die Bevölkerungsstrukturen in diesen Quartieren zu erhalten, wurden 1990 bzw. 1997 Milieuschutzsatzungen aufgestellt. Unter den Grundannahmen der Kommunalpolitik einer stagnierenden Einwohnerzahl Stuttgarts, eines

erhöhten Wohnungsangebots und dass lediglich 1,5 Promille des Wohnungsbestandes durch „mietbeschränkende Auflagen“ zu schützen seien – und so präventive Wirkungen der Satzungen nicht verifizierbar erschienen –, wurde alle vier Satzungen allerdings 2002 aufgehoben (LHS 2002, LHS 2012a: 90).

Ordnungsrechtliche Instrumente wurden durch die Kommunalpolitik lange Zeit eher zurückhaltend eingesetzt – so beispielsweise Erhaltungssatzungen. Es kamen eher „weichere“ Instrumente zum Einsatz. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der lokalen Situation gehörten dazu neben „niederschweligen“ Maßnahmen wie Sozialplanung und Gemeinwesenarbeit auch der Versuch einer unterstützenden Begleitung der Quartiersentwicklung durch Fördermaßnahmen und Belegungssteuerung. Dieser Maßnahmenkanon kam in der Regel in eher größeren räumlichen Quartierszusammenhängen zum Einsatz (vgl. u.a. Stadt Freiburg 2015: 9; LHS 2014g). Diese grundsätzliche Skepsis gegenüber dem Einsatz von ordnungsrechtlichen Instrumenten hat sich in der Kommunalpolitik seit mehreren Jahren grundsätzlich gewandelt. Zahlreiche neue Instrumente zur Vermeidung von Verdrängung und zur Förderung der sozialen Integration kamen zum Einsatz (z.B. Erhaltungssatzung Nordbahnhofviertel, Zweckentfremdungsverbotssatzung oder Baulandmodell SIM). Mehrere Gesprächspartner/innen in der Verwaltung gehen aber davon aus, dass es in naher Zukunft neben dem Nordbahnhofviertel weitere Soziale Erhaltungssatzungen in Stuttgart geben wird – insbesondere auch, weil es als eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente im Umgang mit Verdrängungsprozessen eingeschätzt wird.

Zweckentfremdungsverbotssatzung

Teil des Ende 2013 aufgestellten „Ersten wohnungspolitischen Maßnahmenpakets“ der Landesregierung Baden-Württembergs war die gesetzliche Ermächtigung an die Städte und Gemeinden (ZwEWG), kommunale Satzungen zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen. Vor dem Hintergrund des angespannten lokalen Wohnungsmarktes hat die Stadt Stuttgart davon Gebrauch gemacht und am 3. Dezember 2015 eine entsprechende Satzung mit einer Laufzeit von zunächst fünf Jahren erlassen (Stuttgart 2015a).

Bereits von 1972 bis 2000 war in Stuttgart eine solche Zweckentfremdungssatzung als Landesverordnung in Kraft. Eine Wiedereinführung wurde in den vergangenen Jahren u.a. von lokalen Mieterinitiativen gefordert, allerdings scheiterte u.a. 2014 ein Antrag auf Erlass einer Satzung im Gemeinderat.

Umwandlungsverordnung

Im Rahmen des „Ersten wohnungspolitischen Maßnahmenpakets“ hat die Landesregierung Baden-Württembergs Ende 2013 eine Verordnung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung) mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren erlassen (GBl. BW 15/2013: 309 f.).

Kündigungssperrfristverordnung

Im Rahmen eines „Zweiten wohnungspolitischen Maßnahmenpakets“ hat die Landesregierung Baden-Württembergs auf Grundlage der Ermächtigung in § 577a Abs. 2 BGB zum 1. Juli 2015 eine Kündigungssperrfristverordnung (KSpVO BW) erlassen. Mit dieser wird die bei der Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Eigentumswohnungen geltende gesetzliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren auf fünf Jahre verlängert. Die Rechtsverordnung findet Anwendung in Gemeinden bzw. Teilgebieten von Gemeinden, „in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (...) besonders gefährdet ist“ (§ 577a BGB). Ein solcher angespannter Wohnungsmarkt wurde für insgesamt 44 Städte und Gemeinden des Bundeslands identifiziert, zu denen auch Stuttgart zählt. Die Rechtsverordnung des Landes hat eine Geltungsdauer von zunächst fünf Jahren (GBl. BW 11/2015: 346).

Kappungsgrenzenverordnung

Bestandteil des „Zweiten wohnungspolitischen Maßnahmenpakets“ der Landesregierung ist auch die Kappungsgrenzenverordnung (KappVO BW) auf Grundlage von § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB, die ebenfalls zum 1. Juli 2015 in Kraft getreten ist. In Gemeinden oder deren Teilgebieten, für die ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde, wird die allgemein gültige Kappungsgrenze bei (zulässigen) Mieterhöhungen im Bestand von 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent herabgesetzt. Die Regelung hat jedoch keine Auswirkung bei Staffelmieten oder Modernisierungserhöhungen. Die Gebietskulisse der Verordnung entspricht der Kündigungssperrfristverordnung und sie gilt ebenfalls für fünf Jahre (GBl. BW 11/2015: 346).

Mietpreisbremse

Potenziell von angespannten Wohnungsmärkten betroffene Städte und Gemeinden wurden auf Basis von Berechnungen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg identifiziert und in ein Anhörungsverfahren aufgenommen. Teil der Berechnungen waren dabei der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis des Wohnungsbestands zur Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf), das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen sowie die Warmmietenbelastungsquote. Per 1. November 2015 wurde die Mietpreisbremse in 68 baden-württembergischen Städten, darunter auch Stuttgart, eingeführt. Die Dämpfung der Miethöhe bei Neuvermietungen (nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Gemeinwesenarbeit in Quartieren

Die Stadt Stuttgart setzt – derzeit in drei Quartieren – unter dem Titel „GWA – Aktiv im Stadtteil“ Gemeinwesenarbeit (GWA) ein. Dabei hat die GWA keine feste Gebietskulisse, sondern orientiert sich an situativen Auffälligkeiten – Verdachtsbereiche, in denen Aufbau- und Entwicklungsarbeit beispielsweise zur Begleitung von größeren Veränderungen (Stöckach/Stuttgart-Ost) oder umfangreichen Neubauvorhaben (Veielbrunnen-West/Bad

Cannstatt, Berg/Stuttgart-Ost) geleistet werden soll. Die GWA ist organisatorisch und fachlich der Jugendhilfeplanung der Stadt Stuttgart zugeordnet und versuche, über den Kontakt zu Einrichtungen vor Ort (u.a. Kitas, Jugend-, Beratungszentren) „das Ohr an den Entwicklungen zu haben“, führte ein Gesprächspartner aus. Die Rückmeldungen der Vor-Ort-Ebene gäben Hinweise darauf, in welchen Gebieten ein Einsatz von GWA zukünftig notwendig sein könnte.

In den Quartieren soll die GWA Ansprechpartnerin für alle Bewohner/innen sowie die Einrichtungen vor Ort sein und engagierte Menschen, die ihren Stadtteil mitgestalten wollen, als Anlaufstelle unterstützen. Insgesamt gehe es darum, Entwicklungen begleitend „zu moderieren“ und in den Quartieren Nachbarschaften zu entwickeln. Zunehmend spielen dabei neben den Aspekten des sozialen Zusammenlebens auch städtebauliche Fragen eine Rolle in der Arbeit der GWA. So gehe es beispielsweise im Gebiet Veielbrunnen darum, frühzeitig die zukünftige Bewohnerschaft einer großen Entwicklungsmaßnahme auf einem ehemaligen Güterbahnhofsgelände (u.a. Baugruppen) mit der Bewohnerschaft des direkt angrenzenden Bestandsgebiets bereits vor Beginn der Bautätigkeit zusammenzubringen.

Zu den übergeordneten Zielen der GWA in Stuttgart gehören (vgl. stuttgart.de o.J.):

- Begegnung im Stadtteil und Identifikation der Bewohner/-innen mit dem Stadtteil ermöglichen,
- Aktivierung von Bewohner/-innen für ihre Interessen und die Belange des Stadtteils,
- Einbindung aller Bevölkerungsgruppen im Stadtteil,
- Aufbau und Unterstützung von Netzwerken aller Akteure im Stadtteil über die soziale Arbeit hinaus,
- Initiierung, Begleitung und Koordination von Arbeitsgruppen und Runden Tischen zu Themen des Stadtteils,
- Öffnung von Einrichtungen für Bewohner/-innen,
- stadtteilorientierte Öffentlichkeitsarbeit.

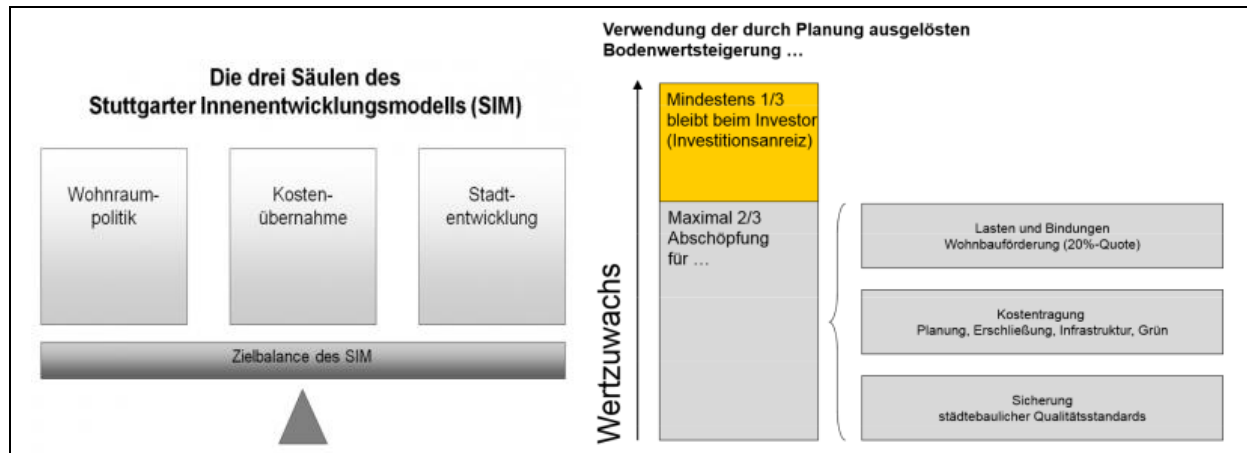
b) neubauorientierte Instrumente

Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Im Jahr 2011 hat die Stadt Stuttgart das „Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)“ verabschiedet (zuletzt fortgeschrieben im April 2014), mit dem „eine sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung“ sowie ein transparentes kommunales Handeln gegenüber Investoren erreicht werden sollen. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die mit der Schaffung von Baurecht für die Kommune verbundenen Lasten und Kosten vom Planungsbegünstigten und nicht von der Stadt getragen werden (vgl. Abbildung 8). Durch das Modell werden unterem anderem auch Vorgaben zu Planungsgrundsätzen, städtebaulichen Qualitätszielen und Mindeststandards (u.a. Anforderungen an Konzeptvielfalt, Energieeinsparung oder Grünordnung) bei der Durchführung von städtebaulichen Verfahren gemacht. Zu den zentralen Zielen des SIM gehört die Sicherung von Kontingenten für die

Wohnungsbauförderung, u.a. um der sinkenden Akzeptanz von gefördertem Wohnraum bei Bauherren entgegenzuwirken (vgl. LHS 2015b; LHS 2014b; LHS 2014e.).

Abbildung 8: Zielbalance des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells und schematische Darstellung der Verwendung der durch Planung ausgelösten Bodenwertsteigerung



Quelle: LHS 2014b: 6, 12.

Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell werden Bauherren verpflichtet 20 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnungen und geförderten Wohnraum zu reservieren⁹. Ab einer Vorhabengröße von 450 m² neuer – Wohnzwecken dienender – Geschossfläche ist die erste geförderte Wohnung zu erstellen, ab 1.350 m² die erste Sozialwohnung. Ist eine Errichtung direkt am Ort des Bauvorhabens nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen im Umkreis von höchstens 1.000 Metern möglich – in diesem Fall erhöht sich die Quote auf 30 Prozent. Zudem verpflichten sich die Bauträger, die Wohnungen innerhalb von drei Jahren zu errichten (LHS 2015b: 1).

Der Anteil von 20 Prozent gefördertem Wohnungsbau wird dabei in der Regel zu gleichen Teilen auf drei verschiedene Förderprogramme verteilt¹⁰: „preiswertes Wohneigentum“ mit einer Bindungsfrist von zehn Jahren, „Mietwohnungen mittlere Einkommensbezieher“ sowie „Sozialmietwohnungen“ – jeweils mit einer Bindungsfrist von 15 Jahren und Einstiegsmieten von höchstens 7,50 bis 8,50 Euro. Ziel ist es, mit dieser Verteilung eine soziale Mischung in den Neubauvorhaben zu unterstützen (vgl. LHS 2014b; LHS 2015b: 1 f.). Eine erste Evaluierung der Pilotphase des SIM zwischen 2011 und 2013 kommt zu dem Schluss, dass das Instrument funktioniert und gut geeignet ist, die geplanten Zielzahlen der Stadt für geförderten Wohnungsbau zu erreichen: Bei rund 20 Planverfahren werden 700 bis 900 geförderte Wohnungen ab 2014 entstehen (LHS 2014f: 1 f.).

⁹ Bei städtischen Grundstücken konnte bislang die Wohnbauförderquote bis maximal 50 Prozent erhöht werden (LHS 2014b: 13). Inzwischen kann gemäß Grundsatzbeschluss der Förderanteil nach SIM auch über 50 Prozent liegen, mit Förderquoten bis zu 80 Prozent. Die Umsetzung geschieht teilweise über die sogenannte „mittelbare Belegung“ im Bestand der Wohnungsunternehmen (LHS 2015g).

¹⁰ Es ist auch möglich, den Anteil der Sozialmietwohnungen (SMW) am geförderten Wohnungsbau von einem Drittel auf die Hälfte zu erhöhen (LHS 2014e).

Förderung von Baugruppen

Die Stadt Stuttgart hat 2012 einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass gemeinschaftliche Bauvorhaben im Rahmen von Baugemeinschaften oder Baugruppen durch die Vergabe von kommunalen Grundstücken unterstützt werden. Die Baugrundstücke werden dabei zum Festpreis (Verkehrswert) auf Grundlage eines vorbereitenden Standortprogramms und einer sich daran anschließenden Ausschreibung, in der Zielvorstellungen zu Wohnungsgemeinde, Wohnbauförderquote, ergänzende Nutzungsangebote und städtebauliche Vorgaben definiert werden, vergeben. Das zweistufige Vergabeverfahren besteht aus einem Teilnahmeverfahren mit Interessenbekundung und einem Zuschlagverfahren mit Bewerbungsphase, in dem sowohl die „objektbezogenen“ (baulichen) wie „gruppenbezogenen“ (sozialen) Qualitäten der konkurrierenden Vorhaben bewertet werden (vgl. 2012c).

Konzeptverfahren

Die Stadt Stuttgart hat 2015 einen Grundsatzbeschluss für eine neue Verfahrensweise bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke an Bauträger mit Vorrang der Konzeptqualität gefasst. Bei der Bewertung konkurrierender Gebote sollen die Konzeptqualität zu 70 Prozent und der Kaufpreis zu 30 Prozent ins Verhältnis gesetzt werden. Das Konzeptverfahren wird umfassend auf städtischen Arealen mit Wohnungsbau, insbesondere bei den Pilotverfahren NeckarPark in Bad Cannstatt, Schoch-Areal in Feuerbach und Bürgerhospital in Stuttgart-Nord, angewendet.

3.2 Instrumente: Handhabbarkeit und Reichweite

Die Gesprächspartner/innen wurden gefragt, ob es Einschätzungen bzw. Erfahrungen zu den genannten Instrumenten gibt und welche Instrumente eventuell eine besondere Relevanz besitzen. Bei den Gesprächspartner/innen aus der Verwaltung besteht Einigkeit darüber, dass es im gesamtstädtischen Kontext darum gehen müsse, „negative“ Entwicklungsprozesse in Quartieren, die mit Verdrängung angestammter Bewohner/innen einhergehen, durch den Einsatz von unterschiedlichen „harten“ und „weichen“ Instrumenten zu verlangsamen. Ein Interviewpartner spitzt dies zu: „Man muss den Bewohnern eine Chance geben, zu bleiben und nicht verdrängt zu werden“. In angespannten Wohnungsmärkten soll nicht der Preiswettbewerb am Immobilienmarkt über die Sozialstruktur der Stadt entscheiden (vgl. Fricke 2014).

Zu den harten Instrumenten zählen Milieuschutzsatzungen, Vorkaufsrechte und die Umwandlungsverordnung, allerdings könne der Einsatz ordnungsrechtlicher Instrumente – so die Einschätzung mehrerer Gesprächsteilnehmer/innen – den immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten an bestimmten Standorten jedoch nur teilweise Einhalt gebieten. Hinzu komme, dass beispielsweise Erhaltungssatzungen kein mietrechtliches Instrument seien. Eher seien sie eine „Ausstattungsbremse“, die überdurchschnittliche Wohnungsstandards zum Zweck der Mietpreisanhebung verhindere und so dämpfend auf das Entwicklungstempo einwirke,

aber nicht auf Entwicklungen generell. Darüber hinaus benötigten Anwendung und Vollzug der Instrumente personelle und finanzielle Ressourcen. Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigten, dass beispielsweise der Aufwand zur Abwicklung von Erhaltungssatzungen sehr hoch sei, berichtet ein Gesprächspartner. Gleichwohl wird das Instrument der Erhaltungssatzungen von den meisten Gesprächspartner/innen als zentral im Umgang mit Verdrängungsprozessen in Stuttgarter Quartieren eingeschätzt. Dies gelte besonders in Bezug auf den Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Eine Ausweitung auf weitere Gebiete sollte geprüft werden, so die verbreitete Einschätzung.

Bei vielen Interviewpartner/innen besteht daneben die Auffassung, dass unbedingt ein kombinierter Einsatz von Instrumenten erforderlich ist, wenn man Verdrängungstendenzen in Stuttgarter Quartieren langfristig zumindest dämpfen, wenn nicht sogar verhindern möchte.

Aus Sicht mehrerer Gesprächspartner/innen sei die Frage von großer Relevanz, wie Gentrifizierungsprozesse statistisch abgebildet werden können und welche Daten für eine Darstellung geeignet seien. „Was unterscheidet in den Daten ‚Gentrifizierung‘ von einer vielleicht gewünschten ‚positiven‘ Aufwertung?“, fragte ein Verwaltungsmitarbeiter. Hier bestünde noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Unterscheidung von positiven und negativen Effekten bzw. Prozessen.

4 Perspektiven: Entwicklungsszenarien und Handlungsbedarfe aus Sicht der befragten Akteure

Auf Ebene der Verwaltung besteht der übergeordnete Wunsch nach einer offenen, flexiblen und praxisorientierten Definition des Phänomens „Gentrifizierung“, die zum einen als Grundlage für die Kommunikation in sowie außerhalb der Stuttgarter Verwaltung dienen kann und auf der zum anderen Ansätze und Instrumente zum Umgang mit dem Phänomen aufbauen können. Damit einher geht auch der Wunsch nach geeigneten Indikatoren oder Instrumenten, mit denen Verdrängungsprozesse und eine mögliche Gentrifizierung in Quartieren – möglichst evident – identifiziert werden können.

Nicht nur aus Sicht der Gesprächspartner/innen aus der Verwaltung, sondern auch nach Einschätzung der externen Workshopteilnehmer/innen ist die Erstellung der geplanten „Handlungsstrategie Soziale Stadtentwicklung“ vordringlich. Im Kontext einer solchen gesamtstädtischen Strategieentwicklung eine Bündelung und systematische Anwendung der verfügbaren Instrumente und Verfahren zu diskutieren, wünschten sich mehrere Interviewpartner/innen. Ausgehandelt werden müsse, welches die „richtigen“ Instrumente für die Stuttgarter oder die lokale Quartierssituation seien – dabei spielten auch Fragen der Verträglichkeit, Angemessenheit und Wirksamkeit eine Rolle, ergänzte ein Gesprächspartner. Als besonders wichtig wurde wiederholt betont, dass die potenziellen Verdachtsräume in Stuttgart auf die Erforderlichkeit von Erhaltungssatzungen geprüft werden sollten.

Von verschiedenen Verwaltungsakteuren wurden in den Gesprächen weitere wünschenswerte Instrumente und Ideen genannt, die im Umgang mit Gentrifizierung hilfreich sein könnten und deren Einsatz geprüft werden sollte: Dazu gehörten die Einführung einer quartiersbezogenen Mieterberatung, die – bereits mögliche, aber selten durchgeführte – konsequente Anwendung der Sozialverträglichkeitsprüfung in Bebauungsplanverfahren oder die Ausweitung der Daten- und Informationserhebungen bei Vorbereitenden Untersuchungen für neue Sanierungsgebiete (z.B. Angebotslage an preiswertem Wohnraum).

Unabhängig von der Frage eines Instrumenteneinsatzes sei aus der Innensicht der Verwaltung im Stuttgarter Handeln ein erheblicher Zielkonflikt zwischen der Vermeidung von Verdrängung und der Schaffung oder Erhaltung sozial gemischter Quartier versus einer nach innen gerichteten Flächen-/Bodenpolitik und dem expliziten Wunsch nach Reurbanisierung festzustellen. Dieser Konflikt – so der Wunsch – müsse im Rahmen einer transparenten Diskussion klar benannt und auf dieser Grundlage eine politische Entscheidung getroffen werden, betont ein Gesprächspartner.

Abschließend wurden alle Gesprächspartner/innen nach ihrer Einschätzung zur Situation Stuttgarts in einer zehn bis 15 Jahre entfernten, nahen Zukunft befragt. Zusammengefasst lauten die „Zukunftsvisionen“ der befragten Verwaltungsmitarbeiter/innen und externen Interviewpartner/innen:

- Aus ökonomischer Sicht ist offen, ob Stuttgart weiterhin eine prosperierende und innovative Stadt sein wird – beispielsweise sind die Zukunftsentwicklungen des für die Stadt zentralen Bereichs der Automotive-Cluster nicht absehbar: Schwächt sich die positive Wirtschaftsentwicklung ab, dann wird auch das Interesse, nach Stuttgart zu ziehen, abnehmen – der Druck auf den Wohnungsmarkt würde geringer. Geht es aber weiter wie bisher, dann wird sich die Polarisierung in der Stadt verstärken. Beide Varianten sind möglich.
- Stuttgart bleibt wirtschaftlich erfolgreich und „potent“.
- Stuttgart wird auf globaler Basis um Zuwanderung (Fachkräfte) ringen, für die adäquate Stadtteile/Quartiere geschaffen werden müssen– ohne Zuwanderung kann die prosperierende wirtschaftliche Entwicklung Stuttgarts nicht am Laufen gehalten werden. Die Binnenzuwanderung aus Deutschland wird hingegen zurückgehen.
- Der Zuzug wird anhalten und der Druck auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt wird weiter bestehen. Innerhalb des Stadtgefüges werden Segregationstendenzen zu beobachten sein.
- Einzelne Stadtteile (z.B. im Stuttgarter Osten) werden eine deutliche Aufwertung und den Austausch großer Bevölkerungsteile erlebt haben.
- Die neuen „großen Stadtteile“, auf die alle warten, werden noch nicht da sein. Es wird die Befürchtung geäußert, dass mit der Erstellung etwaiger Großbauvorhaben viele Belastungen einhergehen werden, die über längere Zeit die Lebensqualität in Stuttgart mindern werden.
- Neue Ansätze mit gefördertem Wohnraum und Baugruppen werden die zukünftige Stadtentwicklung prägen.

- Es wird der Wunsch artikuliert, dass sich bis dahin überall die Erkenntnis durchgesetzt hat, welche gesellschaftliche Verantwortung mit Immobilieneigentum einhergeht, und daher nicht mehr über „Gentrifizierung“ diskutiert werden muss.
- Es besteht die Hoffnung, dass das Thema „Gentrifizierung“ insgesamt nicht so virulent sein wird, wie dies bereits heute in anderen Städten der Fall ist. Die Stuttgarter Quartiere sind heute von einer eher geringen Entmischung bei gleichzeitig multikultureller Vielfalt und vergleichsweise geringer Stigmatisierung geprägt – alle Lagen erfahren ein gewisses Maß an positiver Wertschätzung, auch die Großsiedlungen. Es wäre gut, wenn man diese Balance bewahren könnte.

5 Fazit

Auf Grundlage der Dokumentenanalyse und der Interviews mit Akteuren innerhalb und außerhalb der Stuttgarter Verwaltung lassen sich aus Sicht des Difu-Projektteams die folgenden Einschätzungen festhalten:

In Stuttgart spielen sich Diskussionen um „Gentrifizierung“ vor dem Hintergrund eines anhaltenden – in diesem Umfang mehrere Jahre unterschätzten – Bevölkerungswachstums und Reurbanisierungstrends bei einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt ab. Stuttgart gehört seit mehreren Jahren bundesweit zu den Städten mit den höchsten Miet- und Immobilienkaufpreisen sowie vergleichsweise hohen Anteilen der Wohnkosten am Haushaltseinkommen. Die Schere zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Entwicklung des Angebots durch (kontinuierlich stattfindenden) Neubau beginnt sich auseinanderzuentwickeln.

Unter diesen Bedingungen sind erhebliche Verdrängungs- und Homogenisierungsprozesse in den Quartieren zu erwarten. Diese sind für verschiedene Stadträume auch tatsächlich zu beobachten – Verdrängungsprozesse finden in Stuttgart statt. Allerdings werden sie nicht als solche bezeichnet und auch nicht öffentlichkeitswirksam thematisiert. Verwaltung und Kommunalpolitik nehmen in diesem Zusammenhang eine eher zurückhaltende Position ein. Im Gegensatz zu anderen deutschen Großstädten wie Berlin oder Hamburg wird das Thema Gentrifizierung auch kaum von Bürger/innen aufgegriffen und thematisiert.

Aus der Außensicht zeichnet sich in Stuttgart ein teilweise ambivalentes Bild des kommunalen Handelns. Innovative, teils sogar progressive Ansätze wie der präventive Einsatz von GWA im Stadtteil, die explizite Fokussierung auf die Innenentwicklung oder die aktive Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnformen stehen beispielsweise neben einer Zurückhaltung bei Übernahme und Einsatz ordnungsrechtlicher Instrumente sowie einer (ebenfalls im Vergleich mit Städten wie Hamburg oder Berlin) tendenziell weniger wahrgenommenen Einflussnahme auf die kommunale Wohnungsbaugesellschaft – ein Nebeneinander von Innovation und eher liberalem Vorgehen.

Vor dem Hintergrund der offenbar (noch) uneinheitlichen Positionen von Verwaltung, Politik und Bewohnerschaft scheint daher ein Diskussionsprozess erforderlich zu sein, welche Entwicklungsziele die Stadt verfolgt und wie die Stadtgesellschaft Stuttgarts in Zukunft strukturiert sein soll. Im Kern geht es darum, wie die erheblichen Zielkonflikte zwischen der Vermeidung von Verdrängung und der Schaffung oder Erhaltung sozial gemischter Quartiere versus einer nach innen gerichteten Flächen-/Bodenpolitik und dem expliziten Wunsch nach Reurbanisierung moderiert werden können. Neben einer breiten Beteiligung aller relevanten Akteuren und der Bevölkerung ist zu prüfen, inwieweit auch die Region in einen solchen offenen und transparenten Diskurs einzubinden ist, da aufgrund der beschränkten Stuttgarter Flächenverhältnisse manche Fragen (perspektivisch) vermutlich nur im Rahmen einer „regionalen Stadtentwicklung“ zu lösen sein werden.

Von zentraler Bedeutung erscheint daher – hier besteht ein breiter Konsens bei den Gesprächs- und Interviewpartner/innen innerhalb und außerhalb der Verwaltung – die bereits geplante Erstellung der „Handlungsstrategie Soziale Stadtentwicklung“ des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung, mit der ein wichtiger erster Schritt in Richtung eines solchen Diskussionsprozesses gegangen werden könnte. Sie soll als Grundlage für das zukünftige kommunale Handeln mit dem Ziel sozial möglichst ausgeglichener Stadträume dienen. Allerdings fanden sich in den Haushaltsverhandlungen 2016 bislang keine politischen Mehrheiten für diesen Ansatz, was einen erneuten Zeitverzug in der Reaktion auf in Stuttgart stattfindende Veränderungsprozesse befürchten lässt.

Aus den Interviews ergeben sich weitere „Handlungsempfehlungen“ für die kommunale Verwaltungsebene, die als Wünsche explizit geäußert wurden oder sich aus den Gesprächen ableiten lassen:

- *Entwicklung einer praxisorientierten Begriffsdefinition „Gentrifizierung“:* Als Grundlage für die Kommunikation inner- sowie außerhalb der Stuttgarter Verwaltung und als Aufhänger für Ansätze und Instrumente im Umgang mit Gentrifizierung sollte eine offene, flexible und praxisorientierte Begriffsdefinition entwickelt werden (Schärfung des Begriffs).
- *Schaffung von Datengrundlagen:* Um Hinweise beispielsweise auf Verdrängungstendenzen in den Stadtquartieren zu erhalten und generell Entwicklungstendenzen im Stadtgefüge besser verfolgen zu können, sollten geeignete Datengrundlagen geschaffen werden. Die bestehenden Potenziale des Sozialmonitorings sollten noch stärker erschlossen, weitere Informationsgrundlagen sollten ausgebaut (u.a. Vereinheitlichung der Indikatoren, Durchdringung Ebenentiefe, Erweiterung des Indikatorensets – beispielsweise durch Einbeziehung der Zusatzindikatoren aus den SVG-Fortschreibungen, stärkere Verräumlichung, Betrachtung Umwandlungsfälle und Preissteigerungen) und durch regelmäßige qualitative Informationsquellen (z.B. Befragungen) flankiert sowie überlagert werden. Berücksichtigung finden sollten dabei auch subjektive Informationen der Akteure („Narrative“) aus den Quartieren im Sinne eines „Seismografen“.
- *Beobachtung der Auswirkung von Städtebauförderung:* Bei Maßnahmen in den Programmen der Städtebauförderung wird immer wieder der Vorwurf artikuliert, Sanierungsmaßnahmen – insbesondere in der inneren Stadt – seien ein Treiber für Gentrifi-

zierung. Der – gegebenenfalls negative –Einfluss der kommunalen Maßnahmen sollte zukünftig genauer beobachtet werden, beispielsweise durch den Abgleich konsequenter ex-ante- und ex-post-Datenerhebungen in den Quartieren. Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sollte auch die lokale Sozialsituation detaillierter erhoben werden, und in der Sanierungssatzung sollten klare Ziele – auch was ggf. verhindert werden soll – benannt werden.

- *Ableitung einer Handlungsstrategie:* Auf Grundlage einer praxisorientierten Definition für die Stuttgarter Situation sowie eines geeigneten Datensets sollte eine Handlungsstrategie zum Umgang mit dem Phänomen „Gentrifizierung“ abgeleitet werden. Dabei sollten Zielkonflikte offen benannt und politische Entscheidungen getroffen werden.
- *Prüfung von potenziellen Erhaltungssatzungsgebieten:* Auf Grundlage von qualitativen und quantitativen Informationen (u.a. SVG-Fortschreibung, Hinweise externer Akteure) sollten mögliche Verdachtsgebiete identifiziert werden, für die die Aufstellung von Erhaltungssatzungen vertiefend geprüft werden sollte.
- *Erhöhung der SIM-Quote:* Im Rahmen der nächsten Evaluierung des SIM sollte durch die Stadt geprüft werden, ob eine höhere Förderquote zugunsten des geförderten Wohnungsbaus möglich ist.
- *Sozialverträglichkeitsprüfung (SVP):* Das kommunale, freiwillige (planungsrechtlich nicht vorgeschriebene) Instrument der Sozialverträglichkeitsprüfung (SVP; vgl. LHS 2009a) wurde in der Stadt Stuttgart bislang nur sehr selten angewendet, birgt aber Potenzial als Arbeits- und Abwägungshilfe im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. Dieses Instrument sollte zur Prüfung sozialpolitisch orientierter Entwicklungsziele und -kriterien bei städtebaulichen Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung konsequent angewendet werden. Bei der Realisierung der wohnungspolitischen Ziele – insbesondere der Schaffung von geförderten und sozialgebundenen Wohnungen – sollte die Sozialverträglichkeit der Wohnungsbauvorhaben im jeweiligen Stadtquartier in Bezug auf die vorgesehene Bewohnerstruktur sichergestellt werden. Dies gilt besonders dann, wenn die Bestandsquartiere bereits eine einseitige Sozialstruktur mit Haushalten überwiegend in prekären Verhältnissen aufweisen.
- *Sozial orientierte Bodenordnung und Wohnungspolitik:* Zwar bestehen unter anderem mit dem SIM bereits verschiedene bodenpolitikorientierte Instrumente, allerdings sollte insbesondere durch Politik und Verwaltung eine kohärente, sozial orientierte Boden- und Wohnungspolitik verfolgt werden. Dazu gehört auch, dass die Unternehmen der Wohnungswirtschaft wieder verstärkt ihrer sozialen Verantwortung unter anderem bei der Ausgestaltung des Wohnungsangebotes (sozialer Wohnungsbau) gerecht werden – entsprechende Ansätze dazu wurden im „Bündnis für Wohnen“ vereinbart. Ebenso sollte die konsequente Erweiterung des Bestandes durch den (kommunalen) Erwerb von wichtigen Wohnungsportfolios als Option geprüft werden. Weitere Elemente könnten beispielsweise die Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds, die bevorzugte, an Auflagen gebundene Grundstücksvergabe an Wohnungsbaugenossenschaften und die verstärkte Nutzung des Erbbaurechts sein.
- *Belegungsrechte:* Es sollte geprüft werden, die Bindungszeiträume von Belegungsrechten deutlich auszuweiten, ähnlich wie München dies bereits tut.

In den Interviewergebnissen finden sich auch Hinweise auf Handlungsempfehlungen an die Ebenen des Landes Baden-Württemberg und an den Bund:

- Bündelung von Förderprogrammen bereits auf Ebene des Bundes bzw. Landes. Gleichzeitig Flexibilisierung der Mittelverwendung durch Öffnung bzw. Erweiterung des Einsatzspektrums von Fördergeldern.
- Ausbau des neuen Landesförderprogramms zur nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS) – unter Beibehaltung der rein investiven Förderung im Programm der „Sozialen Stadt“ –, da hierdurch die Verfügbarkeit ausreichender Komplementärmittel zur Aufwertung der kommunalen Infrastruktur und zur Verbesserung der Wohnverhältnisse über den kommunalen Investitionsfonds (KIF) des Landes gewährleistet ist.
- Überprüfung der Anforderungen an energetische Sanierungsstandards oder deren Umlagefähigkeit, da entsprechende Sanierungsmaßnahmen oft zu Preissteigerungen führen und als Auslöser von Verdrängungsprozessen in Verdacht stehen. Gleichzeitig ist eine energetische Sanierung oft gerade in solchen (günstigen) Wohnungsbeständen erforderlich, die von Bevölkerungsgruppen bewohnt werden, die sich die Mietsteigerungen nicht leisten können.

Kontakt

<i>Ulrich Dilger</i> Landeshauptstadt Stuttgart Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Abt. Stadtentwicklung Eberhardstraße 10 70173 Stuttgart	Tel.: 0711/216-20046 Fax: 0711/216-20043 E-Mail: ulrich.dilger@stuttgart.de www.stuttgart.de
---	---

Quellen/Literatur

- Bartz, Angelina (2015): Die sechs größten Stadtprobleme aus Sicht der Stuttgarter/-innen im Zeitvergleich, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2015, Stuttgart.
- Brombach, Karoline, Axel Fricke, Johann Jessen (2015): Kommunale Strategien im Vergleich. Urbanes Wohnen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg, in: Axel Fricke, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen, Arbeitsberichte der ARL 14, Hannover: 118-170.
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V./Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2013): Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodell für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013. Dokumentation der Veranstaltung, Stuttgart.
- empirica (2014): Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose – Entwurf, November 2014 (Anlage 2 zur Drucksache G-15/024), Berlin.
- Fina, Stefan, Ansgar Schmitz-Veltin, Stefan Siedentop (2013): Räumliche Muster der internationalen Migration im Zeitverlauf am Beispiel Stuttgart: vom Wanderungsziel zum Migrationsknoten?, in: Paul Gans (Hrsg.): Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration, Forschungsberichte der ARL 3, Hannover: 381-401.
- Fricke, Axel (2014): Erhaltungssatzungen zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, Fachanhörung 17. September 2014 in Freiburg i.Br., Präsentationsfolien.
- Fricke, Axel (2013a): Tagung Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren (Bundesverband Baugemeinschaften e.V./Landeshauptstadt Stuttgart), Stuttgart ist unterwegs – der Stuttgarter Weg. Bürger bauen mit ... Baugemeinschaften, 13. September 2013, Stuttgart, Präsentationsfolien.
- Fricke, Axel (2013b): Erfolgreiche Baugemeinschaften: Kommunalen Rahmen – private Entwicklung, 17. Oktober 2013, Stuttgart, Präsentationsfolien.
- Frisoli, Pasquale, und Ansgar Schmitz-Veltin (2015): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2014: Wanderungsgewinne und Geburtenüberschüsse führen zu einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2015, Stuttgart: 51-62.

- GBI. BW – Landesregierung Baden-Württemberg (2015a): Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg – KappVO BW) vom 9. Juni 2015, GBl. BW, H. 11/2015, Stuttgart: 346.
- GBI. BW – Landesregierung Baden-Württemberg (2015b): Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen (Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg – KSpVO BW) vom 9. Juni 2015, GBl. BW, H. 11/2015, Stuttgart: 346.
- GBI. BW – Landesregierung Baden-Württemberg (2013): Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 5. November 2013, GBl. BW, H. 15/2013, Stuttgart: 309-310.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.(Hrsg.) (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster. Endbericht, GdW-Studie, erstellt durch empirica AG, Berlin.
- Gunderlach, Robert (2013): Das Stuttgarter Sozialmonitoring, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2013, Stuttgart: 296-300.
- Gutachterausschuss für Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (Hrsg.) (2015): Grundstücksmarktbericht 2015. Daten für die Wertermittlung 2015/2016, Stuttgart.
- Gutachterausschuss für Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (Hrsg.) (2014): Grundstücksmarktbericht 2015. Daten für die Wertermittlung 2014/2015, Stuttgart.
- Heilweck-Backes, Inge (2011a): Wohnungsbau in Stuttgart 2010, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2011, Stuttgart: 156-161.
- Heilweck-Backes, Inge (2011b): Lebensstilspezifische Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. Ergebnisse aus der Befragung „Lebensstile in Stuttgart 2008“, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2011, Stuttgart: 184-222.
- Heilweck-Backes, Inge (2010): Wer zieht wohin in Stuttgart? Junge Wohnmilieus und ihre lebensstilspezifischen Wohnbedürfnisse. Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung Stuttgart 2007, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2010, Stuttgart: 266-295.
- Heilweck-Backes, Inge (2009): Von der Schrumpfung zur Renaissance der (Innen-)stadt? Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung – Stuttgart 2007, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2009, Stuttgart: 239-262.
- Heilweck-Backes, Inge (2008): Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung. Ergebnisse aus der Bürgerumfrage 2007, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2008, Stuttgart: 195-219.
- Heilweck-Backes, Inge, und Ansgar Schmitz-Veltin (2011): Der jährliche Wohnungsbedarf in Stuttgart – neue Trendabschätzung, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2011, Stuttgart: 173-177.

- Jacobi, Lucas (2015a): Wohnungsleerstand in Stuttgart. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2015, Stuttgart: 62-75.
- Jacobi, Lucas (2015b): Entwicklung des Wohnungsleerstands in Stuttgart 2009 bis 2013. Marktaktiver Leerstand des CBRE-empirica-Leerstandsindex, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2015, Stuttgart: 47.
- Kunert, Michael (2014): Bürger bauen mit. Baugemeinschaften und gemeinschaftliches Wohnen in Stuttgart. Heslach im Blick, Präsentationsfolien, 15. Mai 2014, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2016): Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart, 5. Juli 2016, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2015a): Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart (Zweckentfremdungsverbotssatzung – ZwEVS) vom 3. Dezember 2015, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 51 vom 17. Dezember 2015, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2015b): Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Fortschreibung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells, Beschlussfassung Gemeinderat 10. April 2014 zum SIM mit Anpassung vom 28. Juli 2015, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2015c): Zeitstufenliste Wohnen 2014 – Fortschreibung. Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart, GRDRs 74/2015, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt (2015d): Monitoring Einwohnerentwicklung Stuttgart. Zusammenfassung der Einwohnerentwicklung im Dezember 2015, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.)(2015e): Wohnungswesen – Jahresbericht 2014. GRDRs 68/2015. Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.)(2015f): Wohnungswesen – Jahresbericht 2014. GRDRs 68/2015. Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2015g): Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken, GRDRs 906/2015, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Wohnungswesen (2014a): Wohnbauförderung/Bindungen, Fassung vom 27. Mai 2014, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2014b): SIM – Stuttgarter Innenentwicklungsmodell. Perspektiven und baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung, Präsentationsfolien, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2014c): Wohnen in Stuttgart. Konzept, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2014d): Neufassung der Richtlinien „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“, Fassung vom 27. März 2014, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2014e): Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) – Stadtqualitäten in der Innenentwicklung, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2014f): Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) – Evaluierungsbericht, Anlage 1 zur GRDRs 46/2014, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2014g): Milieuschutz oder Luxusproblem? Beantwortung zur Anfrage der Freie-Wähler Gemeinderatsfraktion 44/2014, Stuttgart.

- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2013a): Sozialmonitoring der Landeshauptstadt Stuttgart, Flyer, Ausgabe 2013, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2013b): Erhaltungssatzung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet Nordbahnhof-, Mittnacht- und Rosensteinstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord, Amtliche Bekanntmachungen, Stuttgarter Amtsblatt Nr. 10 vom 7. März 2013, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2013c): Wohnungsmarkt Stuttgart 2012, Statistik und Informationsmanagement, Themenhefte 2/2013, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2012a): Stadterneuerungsvorranggebiete SVG 2012. Konzeptionelle Fortschreibung für eine nachhaltige Stadterneuerung. Ergebnisbericht, Stand 15. März 2012, Bearbeiter: Netzwerk für Planung und Kommunikation – Bürogemeinschaft Sippel | Buff, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2012b): Zeitstufenliste Wohnen – Potenziale für den Wohnungsbau. Sachstandsbericht 2012, GRDRs 709/2012, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2012c): Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart. Grundsatzbeschluss, GRDRs 383/2012 vom 16. Juli 2012, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2011): Sozialdatenatlas – Darstellung und Analyse der sozialen Situation in der Landeshauptstadt Stuttgart mit Daten aus dem Jahr 2009, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2010): Zeitstufenliste Wohnen 2010 – Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart, GRDRs 550/2010 vom 11. Januar 2011, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2009a): Sozialverträglichkeitsprüfung bei Bauvorhaben/verwaltungsinterne Prozessabläufe, Stellungnahme vom 18. Mai 2009 zum Antrag 401/2008, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2009b): urban wohnen. Kommunikationskonzept und Organigramm, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2008): urban wohnen in Stuttgart. BürgerService-Bauen, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2007a): Expertenbefragung 2007. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt. Dokumentation der Ergebnisse, Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2007b): Dialog Stadtentwicklung, Expertenhearing „Wohnwunsch Stuttgart“, Protokoll vom 17. September 2007, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2006): Stadtentwicklungskonzept Stuttgart – Strategie 2006, Beiträge zur Stadtentwicklung 35, Stuttgart.
- LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (2002): Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) für die Gebiete „Möhringer-/Burgstallstraße“ im Stadtbezirk Süd, „Obere Augusten-/Reinsburgstraße“ im Stadtbezirk West und „Lehen-/Heusteigviertel“ in den Stadtbezirken Süd und Mitte, „Mittnacht-/Rosensteinstraße“ im Stadtbezirk Nord, GRDRs 512/2002 vom 24. Juli 2002, Stuttgart.
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2013): Einwohnervorausberechnungen 2012 bis 2030: Annahmen und Ergebnisse, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11/2013, Stuttgart: 301-318.

- Schmitz-Veltin, Ansgar (2009): Einwohnerprognose 2009 bis 2025. Die Entwicklung der Zahl der Einwohner in Stuttgart bis zum Jahr 2025, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 11/2009, Stuttgart: 324-344.
- Stadt Freiburg (2015): Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB, Drucksache G-15/034, Freiburg.
- Stein, Ulrich (2014): Mietspiegel 2015/2016, in: LHS – Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2014, Stuttgart: 334 f.
- SÜDEWO – Süddeutsche Wohnen GmbH (Hrsg.) (2014): Wohnungsmarktbericht Baden-Württemberg, Bearbeitung: Jones Lang LaSalle GmbH (JLL), Stuttgart.

Online-Quellen

- immobilienscout24.de: Wo Deutschland unter den Wohnkosten ächzt: Wohnen ist in Großstädten Luxus (Erschwinglichkeitsindex EIMX) [online]. URL: <http://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/mietpreise-und-kaufpreise/wohnkostenanteil-grossstaedte.html> (Stand: 1/2016)
- statistik.baden-wuerttemberg.de – Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2015): Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2014 bis 2035 [online]. URL: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Bevoelkgebiet/Bevprog/Kreisdaten.asp> (Stand 01/2016).
- spd-rathaus-stuttgart.de (2015): Antrag „Wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen: Die Neubauziele deutlich erhöhen, den Bestand an Sozialmietwohnungen nicht abbauen, sondern aufbauen!“ vom 15. September 2015. [online]. URL: http://www.spd-rathaus-stuttgart.de/index.php?mod=content&page_id=23254&s=91759 (Stand: 01/2016).
- stuttgart.de – Bürgerservice Bauen beim Baurechtsamt (2016): Satzung gegen Zweckentfremdung [online]. URL: <https://www.stuttgart.de/zweckentfremdung> (Stand: 01/2016).
- stuttgart.de – Daten und Fakten (o.J.): Statistik Gesamtstadt [online]. URL: <http://www.stuttgart.de/statistik-gesamtstadt> (Stand: 01/2016).
- stuttgart.de (o.J.): Gemeinwesenarbeit [online]. URL: <https://www.stuttgart.de/gemeinwesenarbeit> (Stand: 01/2016).

Interview- bzw. Gesprächspartner/innen

Teilnehmer/innen: Auftaktgespräch Stuttgart

- Ulrich Dilger, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung , Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung, Stadt Stuttgart
- Axel Fricke, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Strategie Wohnen, Stadt Stuttgart
- Yasemin Genc, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Bund-Länder-Programme, Soziale Stadt, Sanierung Zuffenhausen 6 – Rot –, Stadt Stuttgart
- Birgit Kastner, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung, Stadt Stuttgart
- Dr.-Ing. Hermann-Lambert Oediger, Leiter Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stadt Stuttgart
- Sabrina Pott, Sozialamt, Sozialplanung, Sozialberichterstattung, Stadt Stuttgart
- Dr. Ansgar Schmitz-Veltin, Statistisches Amt, Sachgebietsleiter Bevölkerung und Bildung, stellv. Abteilungsleiter, Stadt Stuttgart
- Marcel Stark, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Finanzierungs- und Förderangelegenheiten, Sonderprogramme, Stadt Stuttgart
- Alexander Vecellio, Jugendamt, Jugendhilfeplanung, Teamleitung Gemeinwesenarbeit, Ansprechpartner für die Stadtbezirke Weilimdorf, Stuttgart-Ost, Feuerbach, Stadt Stuttgart
- Wiebke von Wietersheim, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Stadterneuerung, Stadtsanierung, Stadt Stuttgart

Teilnehmer/innen Workshop 19. November 2015

- Ulrich Dilger, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung, Stadt Stuttgart
- Gerhard Ebertshäuser, Projektgruppe Olgäle2012 e.V., Stuttgart
- Horst Fleischmann, SWSG Mieterbeirat Fasanenhof, Stuttgart
- Rolf Gaßmann, DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
- Dr. Levent Günes, Abteilung Integration, Stadt Stuttgart
- Prof. Dr. Christine Hannemann, Universität Stuttgart, Institut Wohnen und Entwerfen (IWE), Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie
- Prof. Dr. Tilman Harlander, Stuttgart
- Birgit Kastner, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung, Stadt Stuttgart
- Diakon Hermann Kollmar, Diakonat Distrikt Stuttgart West
- Dr. Lisa Küchel, Quartiermanagement Gablenberg, Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart
- Dr. Gerd Kuhn, Universität Stuttgart, Institut Wohnen und Entwerfen (IWE), Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie
- Gertrud Moll, SWSG-Mieterinitiativen, Stuttgart

- Monika Nitschke-Niederkrome, GWA – Aktiv im Stadtteil, Projekt Stöckach: Stadtteil- und Familienzentrum, Jugendamt, Stadt Stuttgart
- Dr.-Ing. Hermann-Lambert Oediger, Leiter Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stadt Stuttgart
- Sabrina Pott, Sozialamt, Stadt Stuttgart
- Dr. Ansgar Schmitz-Veltin, Statistisches Amt, Stadt Stuttgart
- Nicole Schubert, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Stadterneuerung, Stadtsanierung, Stadt Stuttgart
- Martina Schütz, GWA – Aktiv im Stadtteil, Projekt Stöckach: Stadtteil- und Familienzentrum, Jugendamt, Stadt Stuttgart
- Ingrid Schwerdtfeger, Bezirksbeirat Ost, Stadt Stuttgart
- Alexander Vecellio, Jugendamt, Stadt Stuttgart
- Prof. Dr. Rotraut Weeber, Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart
- Wiebke von Wietersheim, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Stadterneuerung, Stadtsanierung, Stadt Stuttgart

Weitere Gesprächspartner/innen

- Rolf Gaßmann, DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.
- Prof. Dr. Tilman Harlander, Stuttgart
- Antje Hofer, GWA - Aktiv im Stadtteil, Stadtteiltreff Veielbrunnen, Jugendamt, Stadt Stuttgart
- Prof. Dr. Rotraut Weeber, Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart