

Held, Tobias; Mäding, Attina; Schmitz-Veltin, Ansgar

**Book Part**

## Wohnen in Stadt und Region: Wanderungsmuster und Wohnungsmarktdynamik in der Region Stuttgart

**Provided in Cooperation with:**

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Held, Tobias; Mäding, Attina; Schmitz-Veltin, Ansgar (2023) : Wohnen in Stadt und Region: Wanderungsmuster und Wohnungsmarktdynamik in der Region Stuttgart, In: Fricke, Axel Held, Tobias Schmitz-Veltin, Ansgar (Ed.): Wohnen in Großstadtregionen Baden-Württembergs: Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen, ISBN 978-3-88838-441-7, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, pp. 46-74, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4417039>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/279770>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

*Fricke, Axel; Mäding, Attina; Schmitz-Veltin, Ansgar:*  
**Wohnen in Stadt und Region – Wanderungsmuster und  
Wohnungsmarktdynamik in der Region Stuttgart**  
<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-4417039>

In:

Fricke, Axel; Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar (Hrsg.) (2023):  
Wohnen in Großstadtregionen Baden-Württembergs – Herausforderungen  
für die Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen.  
Hannover, 46-74. = Arbeitsberichte der ARL 36.  
<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-44178>



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Tobias Held, Attina Mäding, Ansgar Schmitz-Veltin

## WOHNEN IN STADT UND REGION – WANDERUNGSMUSTER UND WOHNUNGSMARKTDYNAMIK IN DER REGION STUTTGART

### Gliederung

- 1 Einleitung
- 1.1 Fragestellung und Untersuchungsansatz
- 2 Hintergrund
- 2.1 Zur Charakterisierung der Wohnungsmarktregion Stuttgart
- 2.2 Räumliche Struktur und Raumtypen
- 3 Wohnungsnachfrage: Einwohnerstrukturen und Wanderungsmuster
- 3.1 Einwohnerentwicklung in der Region Stuttgart
- 3.2 Interregionale Wanderungen
- 3.3 Intraregionale Stadt-Umland-Wanderungen
- 3.4 Aktuelle Tendenzen und zukünftige Bevölkerungsentwicklung
- 4 Wohnungsangebot
- 4.1 Wohnungsbestand
- 4.2 Wohnbautätigkeit
- 4.3 Wohnflächenpotenziale
- 5 Wohnungsmarktentwicklung
- 6 Ausblick
- Literatur

### Kurzfassung

Die Bevölkerung der Region Stuttgart ist seit 2010 gewachsen. Vor allem das Oberzentrum Stuttgart kann aufgrund von Flächenengpässen beim Wohnungsbau seine Wachstumspotenziale kaum noch heben. Dies hat zur Folge, dass die Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen sind und die Wanderungsbewegungen aus der Kernstadt ins Umland wieder zugenommen haben. Auch die jüngste Entwicklung infolge der Corona-Pandemie verstärkt die zunehmende Bedeutung zentraler und peripherer Wohnmärkte. Der Beitrag beschreibt die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten der Region Stuttgart aus Nachfrage- und Angebotssicht anhand aktueller Daten und zeigt insbesondere die Gleichzeitigkeit von Re- und Suburbanisierungstendenzen auf. Die räumliche Analyse wird durch die Betrachtung unterschiedlicher Raumtypen der Polyzentralität der Region Stuttgart gerecht.

### Schlüsselwörter

Stuttgart – Einwohnerentwicklung – Wanderungen – Stadtumland – Wohnungsmarkt – Immobilienpreise

## **Living in the City and the Region – Migration and Housing Market Dynamics in the Stuttgart Region**

### **Abstract**

The population of the Stuttgart region has risen sharply since 2010. Above all, the “Oberzentrum” Stuttgart can hardly leverage its growth potential due to space constraints in residential construction. As a result, rents and real estate prices have grown strongly in recent years and migration from the city to the surrounding area has increased again. The recent development in the wake of the corona pandemic also reinforces the increasing importance of centrifugal migration. The article describes the developments on the housing markets of the Stuttgart region from a demand and supply perspective on the basis of current data and shows in particular the simultaneity of re- and suburbanization trends. By considering different types of space, the spatial analysis does justice to the polycentrality of the Stuttgart region.

### **Keywords**

Stuttgart – urban population growth – migration – urban environs – housing market – real estate prices

## **1 Einleitung**

Die Zeit zwischen dem Ende der globalen Finanzkrise 2008 und dem Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020 war für die südwestdeutschen Stadtregionen ein Jahrzehnt auf Wachstumskurs. Fast überall – und insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten – stiegen die Einwohner- und Beschäftigungszahlen auf ein Rekordniveau. Nachdem die Jahrzehnte zuvor von Einwohnerverlusten der Kernstädte gegenüber ihrem Umland gekennzeichnet waren, stiegen nun insbesondere hier die Bevölkerungszahlen – und damit die Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig lag die Bautätigkeit auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und konnte trotz steigender Baufertigstellungen ab 2010 nicht Schritt halten mit der zunehmenden Nachfrage. Darauf hinaus verstärkten die Bedingungen an den Finanzmärkten und die hohe wirtschaftliche Dynamik die Nachfrage nach Wohnungen. Folge dieser Entwicklung waren steigende Mieten und Immobilienpreise sowie zunehmende Probleme bei der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum.

Seit März 2020 dämpft die Corona-Pandemie die Nachfrage in den Städten, was sich unter anderem in rückläufigen Einwohnerzahlen widerspiegelt (Wolff/Leibert/Haase et al. 2021). Gleichzeitig weisen anhaltend hohe Grundstücks- und Wohnungspreise sowie nach wie vor hohe Mietpreise darauf hin, dass es sich bei den aktuellen Entwicklungen eher um eine Trendunterbrechung als um eine Trendumkehr handelt.

Die zunehmende Anspannung an den Wohnungsmärkten ist im Grundsatz in den meisten Stadtregionen in Baden-Württemberg zu beobachten (vgl. Beitrag Gans in diesem Band). In der Landeshauptstadt Stuttgart sind die Preise für Wohnraum zwischen 2010 und 2020 besonders gestiegen und haben hier eine intensive öffentliche und politische Debatte um die Frage ausgelöst, welche Maßnahmen zur Wohnraumversorgung zu ergreifen sind und inwieweit die durch Wohnraumdefizite entstande-

nen Problemlagen regional gelöst werden müssen. Dies gilt vor allem deshalb, weil die Wachstumspotenziale der Kernstadt Stuttgart aufgrund ihrer topographischen und administrativ-räumlichen Begrenzungen sowie einem seit nunmehr 20 Jahren bestehenden strikten Vorrang der Innenentwicklung für die Stadt allein kaum mehr zu lösen sind.

Als grundlegende Triebfeder hinter der aktuellen Entwicklung lässt sich unter anderem die seit den frühen 2000er Jahren zu beobachtende Neubewertung des „Wohnstandortes Stadt“ heranziehen. Die als „Neue Urbanität“, „Renaissance des Wohnens in der Innenstadt“ (Häußermann/Siebel 1987; Brühl/Echter/Fröhlich von Bodelschwingh et al. 2006) oder „Reurbanisierung“ untersuchten und beschriebenen Phänomene (Brake/Herfert 2012) haben – trotz sehr unterschiedlicher Zugänge – gemeinsam, dass der Wohnstandort Stadt wieder an Bedeutung gewonnen hat. Grundlegende gesellschaftliche Änderungen im Familienbild, die Zunahme egalitärer Formen der Erwerbsbeteiligung, aber auch Aspekte wie eine stärkere Berücksichtigung von Transportkosten bei der individuellen Wohnstandortentscheidung (Adam/Driessen/Münster 2008) sowie ein zunehmender Verlust der Trennschärfe von Wohn- und Arbeitsort (Pohl 2019a) stützen die Bedeutung städtischer Wohnstandorte (Scholich 2019). Auch für Baden-Württemberg und Stuttgart kann gezeigt werden, dass zentrale Wohnlagen seit Mitte der 2000er Jahre wieder stärker nachgefragt werden (Haußmann 2007; Fricke/Schmitz-Veltin/Siedentop et al. 2015; Schmitz-Veltin 2015). Gleichzeitig lassen sich auf regionaler Ebene anhaltende Wanderungsverluste der Kernstädte zugunsten des Umlands beobachten, welche sich zuletzt – auch durch die Folgen der Corona-Pandemie – noch verstärkt haben (Mäding 2021).

## 1.1 Fragestellung und Untersuchungsansatz

Der vorliegende Beitrag geht der Frage nach, wie sich die skizzierten stadtregionalen Entwicklungsmuster – insbesondere die scheinbare Gleichzeitigkeit von Re- und Suburbanisierungstendenzen – auf die Wohnungsmarktentwicklung innerhalb der Region Stuttgart auswirken und welche Lagen oder Lagetypen im Besonderen von der aktuellen Entwicklung betroffen sind.

Hierbei werden die spezifischen regionalen Bedingungen im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Insbesondere scheint eine rein dichotome Unterscheidung zwischen einem „urbanen“ Stadtkern und einem „suburbanen“ Umland, wie sie das Modell der Reurbanisierung nach van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) nahelegt, aufgrund der Polyzentralität innerhalb der Region Stuttgart nicht ausreichend, um die Entwicklungen am Wohnungsmarkt differenziert genug zu betrachten. Vielmehr ist es sinnvoll, Stadt und Land nicht als Dichotomie zu verstehen, sondern als kontinuierlichen Übergang von dicht besiedelten, infrastrukturell gut ausgestatteten und durch eine hohe Erreichbarkeit gekennzeichneten Gebieten in eher dünner besiedelte, infrastrukturell nicht so gut ausgestattete und verkehrstechnisch schlechter erreichbare Wohnstandorte.

Diese differenzierte Sichtweise wird von einer Reihe neuerer Untersuchungen zur Reurbanisierung gestützt (z.B. Schmitz-Veltin 2015; Pohl 2019b; Held/Mäding 2020). Zugleich verweisen diese auf eine zeitliche Parallelität von Sub- und Reurbanisierungsprozessen. Dem eindeutigen Trend der Suburbanisierung folgt mitnichten ein eindeutiger Trend der Reurbanisierung. Vielmehr überlagern sich verschiedene Trends, so dass sich in Abhängigkeit demographischer oder lebensstilistischer Spezifika differenzierte Wanderungsmuster ergeben (Milbert 2017; Lecke-Lopatta 2019). Es „kann davon ausgegangen werden, dass es in zahlreichen Stadtregionen bei einem Nebeneinander von Reurbanisierung und Suburbanisierung bleiben wird [...]“ (Scholich 2019: 12).

Auch soll im Folgenden der These nachgegangen werden, dass bei Wanderungen von der Kernstadt Stuttgart in das Umland stärker als in der Hochphase der Suburbanisierung Aspekte wie Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung Bedeutung bei der Wohnstandortwahl haben. Der seit bald zwanzig Jahren zu beobachtende Trend hin zu gut erschlossenen und integrierten Standorten scheint jedoch an seine Grenzen zu stoßen, weil an den nachgefragten zentralen Standorten die Flächenpotenziale erschöpft sind. So scheitern inzwischen sowohl neue Baulandausweisungen an stadt-klimatischen oder ökologischen Einwänden als auch Nachverdichtungen an Akzeptanzproblemen (Schmitz-Veltin 2017). Entsprechend „schwappen“ die Wanderungen im Rahmen der Reurbanisierung auf das Umland über (vgl. Gnest 2019 zu vergleichbaren Effekten in Nordwestdeutschland) und führen zu Wanderungsmustern, die der Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts recht ähnlich sind. Allerdings, und hier liegt der Unterschied, suchen auch die „neuen Suburbanisierer“ eher gut erschlossene und integrierte Standorte als das „Wohnen im Grünen“. Die stadtregionale Einwohnerdynamik ist entsprechend auch nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren, sondern als Konsequenz des starken Wachstums der vergangenen Jahre, welches zunehmend weniger von der Kernstadt allein bewältigt werden kann (Held/Schmitz-Veltin/Strauß et al. 2021: 66).

Gleichwohl mehren sich die Anzeichen, dass als Folge des seit einigen Jahren zu beobachtenden und durch die Corona-Pandemie massiv beschleunigten Wandels zu flexiblen Arbeits- und Wohnformen abermals auch Wohnungen in weniger gut erschlossenen Lagen eine steigende Nachfrage erfahren. Vor allem bei Haushalten mit Kindern und Menschen im jüngeren und mittleren Alter scheint der Wunsch nach einem Wohnungswechsel zu Ungunsten der Kernstädte nach wie vor hoch (vgl. z.B. Dolls/Mehles 2021).

Zur Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in der Region Stuttgart werden nach einer Einführung in die Region und der Darstellung der verwendeten Daten zunächst die Nachfrageseite und anschließend die Angebotsseite betrachtet. Abschließend werden die sich aus Nachfrage und Angebot ergebenden Marktbedingungen aufgezeigt.

## 2 Hintergrund

### 2.1. Zur Charakterisierung der Wohnungsmarktregion Stuttgart

Wie in den meisten wirtschaftlich dynamischen Großstädten Deutschlands übersteigt auch in Stuttgart die Wohnungsnachfrage das Angebot. In der Dekade zwischen 2010 und 2020 stieg die Einwohnerzahl in Stuttgart um 7,5 Prozent (+42.000), während die Zahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum um lediglich 4,8 Prozent anstieg (+14.000). Infolge der auseinanderlaufenden Relation von Nachfrage und Angebot, der wirtschaftlichen Prosperität der Region und der gegebenen Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten sind die Immobilienpreise deutlich angestiegen. Bei den Kaufpreisen für Neubau-Eigentum liegt Stuttgart inzwischen nach München auf Platz zwei der deutschen Großstädte. Auch bei den Mieten ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den dritthöchsten Werten in Deutschland. Das Mietpreisniveau des Mietspiegels ist zwischen 2010 und 2020 um jährlich über 3 Prozent auf zuletzt 10,34 Euro pro m<sup>2</sup> gestiegen (Heinsohn 2021), die durchschnittliche Angebotsmiete der am Markt angebotenen Wohnungen kletterte im gleichen Zeitraum um fast 70 Prozent auf knapp 14,70 Euro je m<sup>2</sup> zur Jahresmitte 2020.

Im gleichen Zeitraum stiegen auch in der Region Stuttgart die Einwohnerzahlen an, wenngleich diese Entwicklung mit +4,1 Prozent geringer ausfällt als in der Landeshauptstadt. Gleichzeitig wurden in der Region jedoch mehr Wohnungen errichtet. Zwischen 2010 und 2020 stieg die Zahl der Wohnungen um 5,9 Prozent (vgl. Tab. 1). In beiden Räumen – der Region ebenso wie der Stadt Stuttgart – lag der Zuwachs noch etwas höher, wenn lediglich die Zeitschiene 2010 bis 2019 betrachtet wird. Im ersten Corona-Jahr 2020 sanken die Einwohnerzahlen in der Region um 0,2 Prozent, in der Stadt Stuttgart gar um ein Prozent.

	Stuttgart			Region Stuttgart		
	2010	2020	Veränd. (in %)	2010	2020	Veränd. (in %)
Bevölkerung	565.912	608.260	+ 7,5	2.678.795	2.787.858	+ 4,1
Wohnungsbestand	301.931	316.303	+ 4,8	1.271.171	1.346.196	+ 5,9
Angebotsmieten (€)	8,76	14,66	+ 67,4	7,76	12,27	+ 58,2

Tab. 1: Kennzahlen zu ausgewählten Entwicklungen am Wohnungsmarkt in Stuttgart und der Region Stuttgart 2010 und 2020. / Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Daten des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart (Bevölkerung und Haushalte Stuttgart), des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sowie der Angebotsmieten aus immobilienScout24.de

Zu hohe Mieten und der Wohnungsmangel gehören aus Sicht der Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger schon seit vielen Jahren zu den größten Problemen in der Stadt (vgl. Schöb 2020). Im Mittelpunkt der öffentlich und medial intensiv geführten Debatten stehen die Fragen nach der Ausweitung des Wohnungsbaus und vor allem der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Was kann Stuttgart unternehmen, um den bestehenden Wohnungsmangel zu beheben?

Die Stadt setzt in der Stadtentwicklung seit 2006 konsequent auf die übergreifende Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Diese erfordert, die Flächenkreislaufwirtschaft und den Wohnungsbau im Siedlungsbestand anzukurbeln, aber gleichzeitig den Verbrauch von freier Landschaft durch Bebauung einzudämmen und mit den verfügbaren Flächenressourcen sparsam umzugehen. Um einerseits den Wohnungsbau in der Innenentwicklung zu stimulieren, andererseits die sichtbar vorhandenen Engpässe abzubauen und gleichzeitig die sozialen und ökonomischen Probleme der Wohnungsknappheit abzufedern, setzt die Stadt auf ein ganzes Paket an Maßnahmen, wie das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM, soziale Erhaltungssatzungen oder Zweckentfremdungsverbote (zu Maßnahmen vgl. Held/Schmitz-Veltin/Strauß et al. 2021: 11 ff.). Dennoch bleiben die zu Wohnbauzwecken zur Verfügung stehenden Flächen hinter der Nachfrage zurück (vgl. Beitrag Fricke in diesem Band).

## 2.2 Räumliche Struktur und Raumtypen

Die Region Stuttgart ist eine von zwölf Raumordnungs- und Planungsregionen in Baden-Württemberg und umfasst die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die fünf umliegenden Landkreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Göppingen und Rems-Murr-Kreis (vgl. Abb. 1). Die regionale Zusammenarbeit wird durch den Verband Region Stuttgart organisiert. Mit 2,8 Millionen Einwohnern, einem Viertel der Einwohner Baden-Württembergs, auf einer Fläche von zirka 3.600 Quadratkilometern (763 Einwohner/km<sup>2</sup>) gehört die Region zu den am dichtesten besiedelten und wirtschaftsstärksten Räumen Europas (vgl. Verband Region Stuttgart 2016: 9; Schmitz-Veltin 2018).

Bei der Analyse der Wohnungsmarktentwicklungen ist zu berücksichtigen, dass die Region kein einseitig auf die Landeshauptstadt ausgerichteter Ballungsraum ist, sondern eine polyzentrale Stadtregion (vgl. Harlander/Jessen 2001: 187). Unter den 179 Gemeinden der Region befinden sich achtzehn Mittelzentren, die mit ihrer Größe und Ausstattung eine eigene Attraktivität entfalten. Die Städte Ludwigsburg und Esslingen sind mit je rund 90.000 Einwohnern sogar fast Großstädte. Gleichzeitig haben gut zwei Drittel der Gemeinden in der Region weniger als 10.000 Einwohner (vgl. Abb. 1).

Dieser Polyzentralität soll bei der Analyse Rechnung getragen werden. Entsprechend wird im Folgenden nicht ausschließlich zwischen Stadtzentrum und Umland unterschieden, sondern verschiedene Raumtypen betrachtet (vgl. Abb. 2). Neben dem Oberzentrum Stuttgart bilden die 18 Mittelzentren einen weiteren Raumtyp. Die übrigen Gemeinden werden gemäß ihrer Entfernung zum Stuttgarter Stadtzentrum in Entfernungsklassen eingeteilt in ein näheres Umland (angrenzende Gemeinden im 10-Kilometer-Umkreis), ein mittleres Umland (10 bis 20 Kilometer) und ein weiteres Umland (20 bis 50 Kilometer).

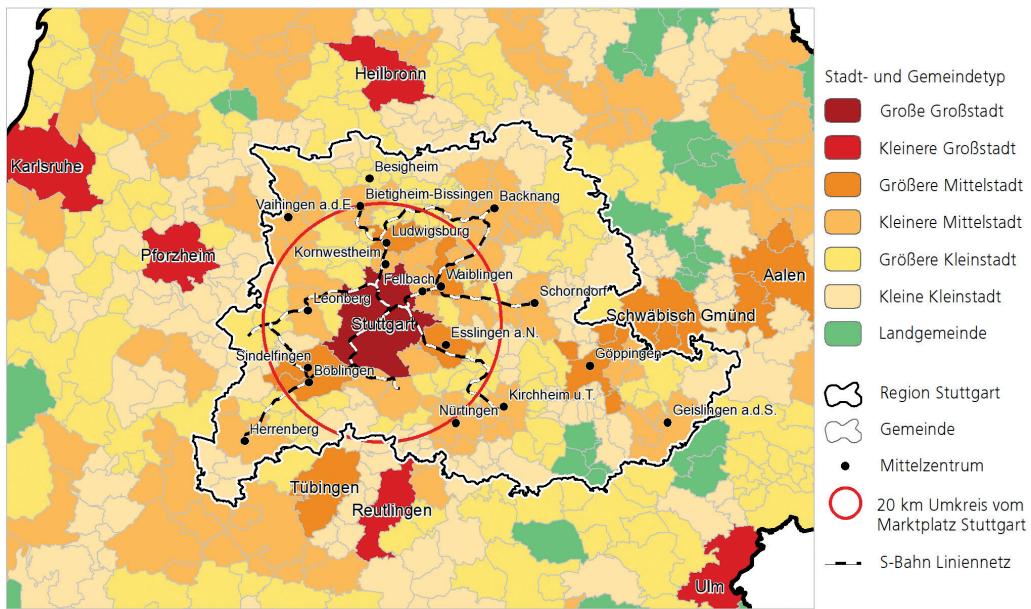


Abb. 1: Die Region Stuttgart / Quelle: Eigene Darstellung

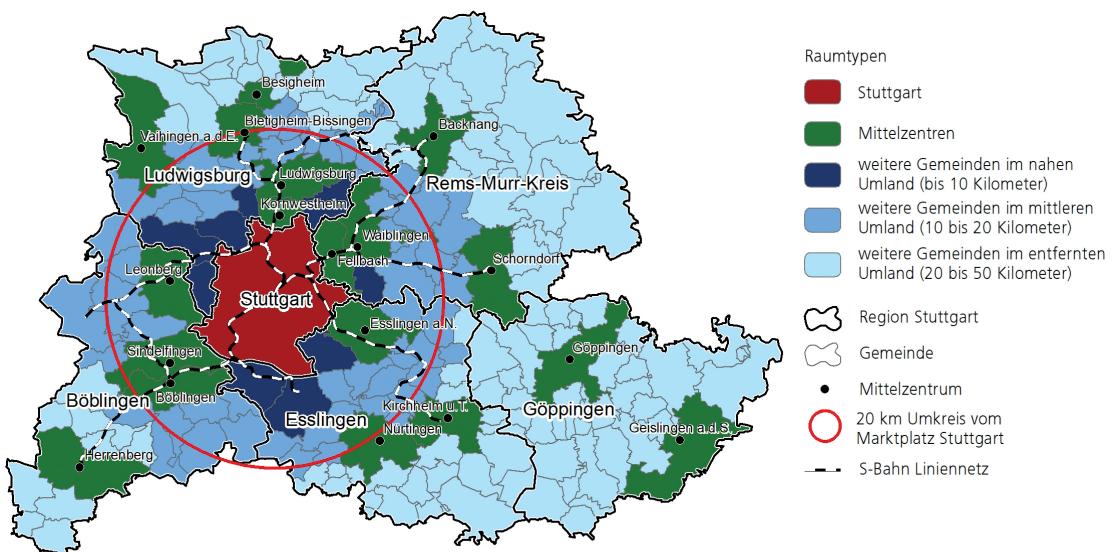


Abb. 2: Raumtypen in der Stadtregion / Quelle: Eigene Darstellung

Die Entfernungsklassen werden limitiert durch die Grenzen der Region Stuttgart. Mit Ausnahme des Kreises Göppingen grenzen alle Landkreise der Region direkt an die kreisfreie Stadt Stuttgart an. Dieser pragmatische Ansatz wird vor allem aufgrund der Datenverfügbarkeit gewählt und lässt sich auch durch die einheitliche Zuständigkeit der Region im Bereich der Regionalplanung begründen.

### **3 Wohnungsnachfrage: Einwohnerstrukturen und Wanderungsmuster**

#### **3.1 Einwohnerentwicklung in der Region Stuttgart**

In den vergangenen knapp 30 Jahren war die Region Stuttgart fast ausnahmslos durch eine positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet. Bevölkerungsverluste ergaben sich lediglich Mitte der 1990er Jahre durch die Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen nach Südosteuropa, 2009 infolge der Wirtschaftskrise sowie seit 2020 in Zuge der Corona-Pandemie. Zwischen 1990 und 2020 stieg die Bevölkerungszahl um rund 303.000, sodass zum Jahresende 2020 fast 2,8 Mio. Menschen in der Region lebten.

Dagegen musste die Kernstadt Stuttgart zwischen 1992 und 1999 Einwohnerverluste verkraften. Diese Phase wird im Modell der Stadtentwicklungsphasen nach van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) als Sub- und Desurbanisierungsphase beschrieben. Das Wachstum der Region wurde in dieser Zeit allein durch die Umlandgemeinden getragen (vgl. Abb. 3 und 4). Wie in vielen deutschen Stadtregionen verlagerten sich in dieser Zeit Bevölkerung und Beschäftigung immer weiter ins Umland. Auch siedelten sich Menschen und Unternehmen von außerhalb der Region vermehrt direkt im weiteren Umland von Städten an (vgl. Brake/Dangschat/Herfert 2001: 7 ff.).

Ab Mitte der 2000er Jahre verschob sich der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums zunehmend nach Stuttgart, dem Oberzentrum der Region. Denn gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte hatten im Zuge der so genannten Reurbanisierung gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung gewonnen (Schmitz-Veltin 2012). Auch das Bevölkerungswachstum der Mittelstädte zog ab Ende der 2000er Jahre an (vgl. Beitrag Gans in diesem Band). Seit dem Jahr 2000 erzielte ebenso das nahe Umland durchgehend hohe Einwohnergewinne. Dagegen blieben die Zugewinne des mittleren und entfernten Umlands, die in den 1980er und 1990er Jahren noch äußerst dynamisch waren, nun hinter den Werten des Oberzentrums, der Mittelzentren und des nahen Umlands zurück. Zwischen 2015 und 2019 ließ das Wachstum in allen fünf Raumtypen deutlich nach und lag zuletzt überall auf ähnlichem Niveau zwischen 0,2 bzw. 0,3 Prozent (vgl. Abb. 3).

Anders als in der Suburbanisierungsphase der 1970er bis Anfang der 1990er Jahre zeigt sich nach 2005, dass Einwohnerzunahmen zuletzt dort zu beobachten waren, wo die Infrastrukturen und die Anbindung nach Stuttgart gut ausgebaut sind (vgl. Abb. 4 und 6). So nahm die Bevölkerung in neuerer Zeit insbesondere in den unmittelbaren Nachbargemeinden, den Mittelzentren und den verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen zu. Hierzu gehören mit den Städten Böblingen, Sindelfingen, Ludwigsburg und Backnang eine Reihe von Mit-

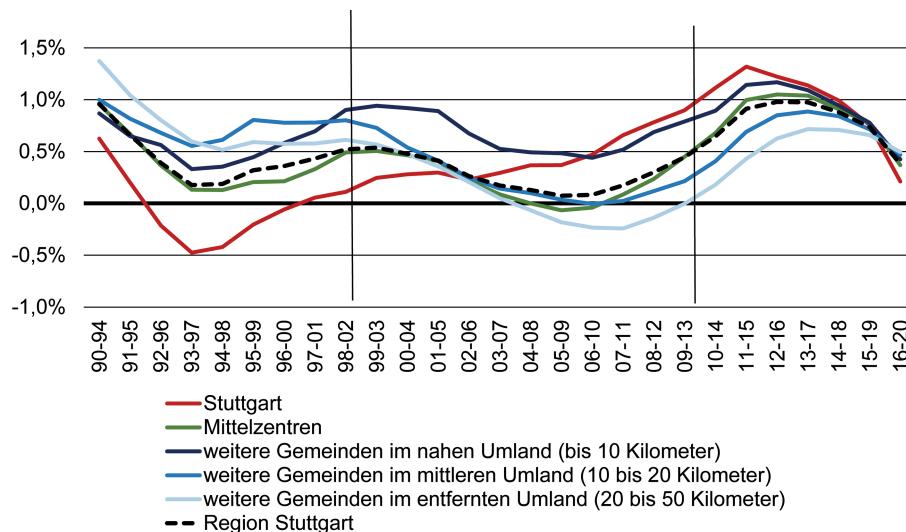


Abb. 3: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl der Gemeinden der Region Stuttgart nach Raumtypen zwischen 1990 und 2020 (über 5 Jahre geglättet) / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

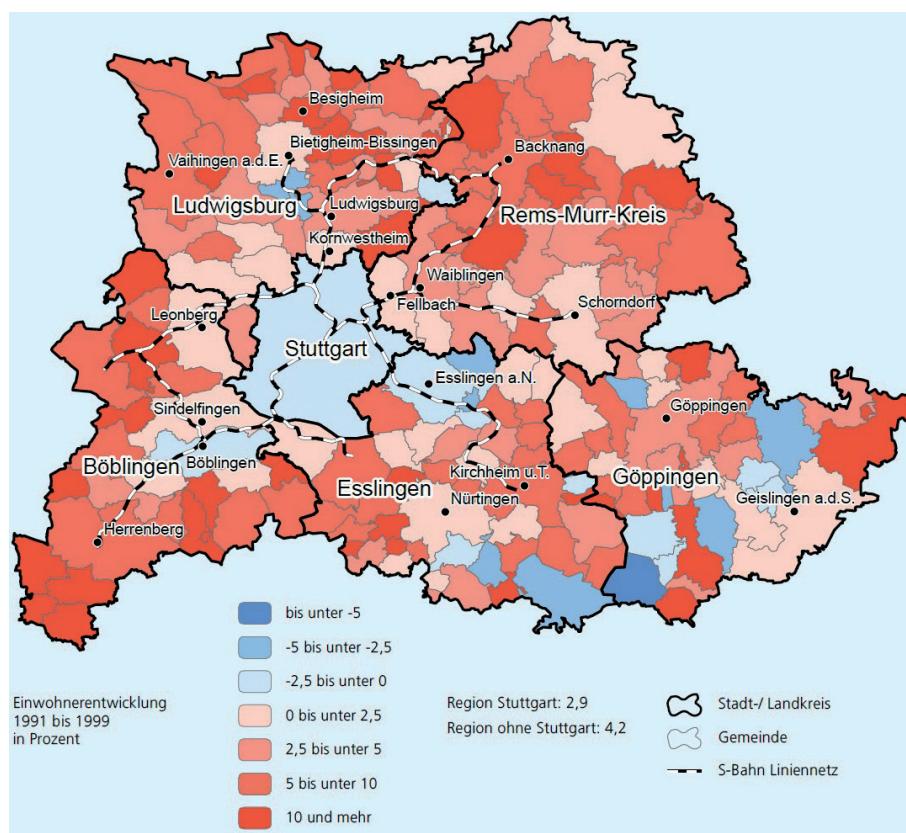


Abb. 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 1991 und 1999 / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

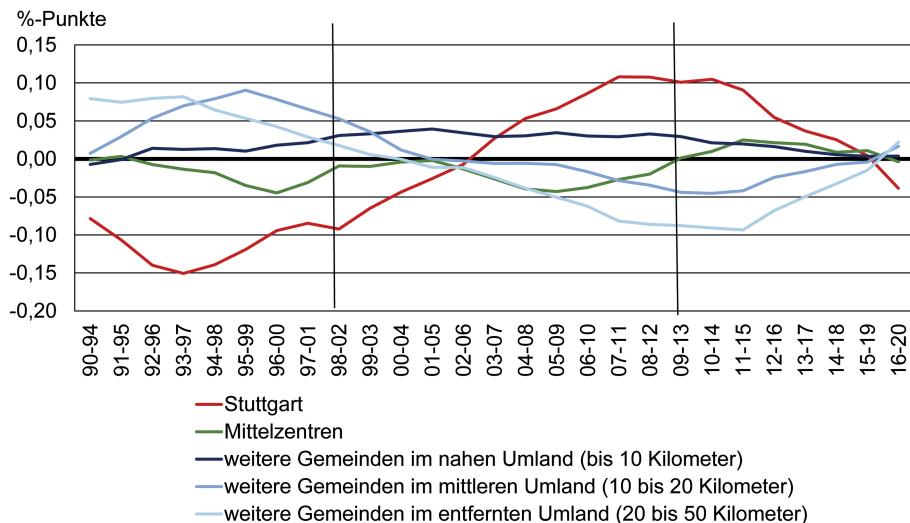


Abb. 5: Veränderung des Bevölkerungsanteils der Raumtypen an der Bevölkerungszahl der Region Stuttgart insgesamt in Prozentpunkten zwischen 1990 und 2020 (über 5 Jahre geglättet) / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

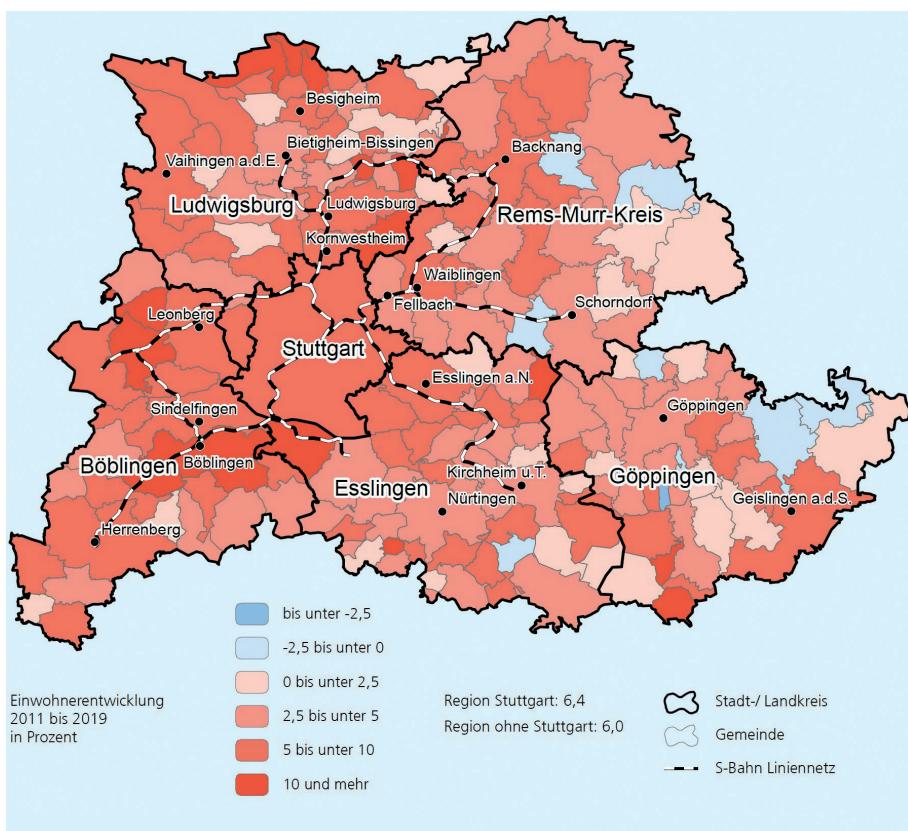


Abb. 6: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2011 und 2019 / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

telzentren. Konstante Einwohnerzahlen oder leichte Verluste wurden dagegen vor allem im Norden und Osten des Rems-Murr-Kreises sowie in einigen Gemeinden des Landkreises Göppingen registriert.

Die deutlichen Einwohnerzuwächse Stuttgarts führten dazu, dass auch der Bevölkerungsanteil der Landeshauptstadt an der Gesamtregion seit 2004 zunahm (vgl. Abb. 5) – eine Entwicklung, die auch für die Gesamtheit der Zentren der Großstadtregionen Deutschlands in diesem Zeitraum zu beobachten war (vgl. Adam 2019: 42) und ein deutliches Indiz für die Reurbanisierung ist. Seit 2013 galt das auch für die Mittelstädte. Das nahe Umland gewann im Gesamtzeitraum Bevölkerungsanteile hinzu, während der Bevölkerungsanteil des mittleren und des entfernten Umlands an der Gesamtbevölkerung der Region seit nunmehr fünfzehn Jahren zurückgeht (vgl. Abb. 5).

Allerdings gehen die Anteilsgewinne Stuttgarts, wie auch von Zentren andernorts, bereits seit dem Jahr 2011 wieder zurück, auch die der Mittelstädte stagnieren seit ungefähr 2013, während die Verluste des mittleren und entfernten Umlands abnehmen. Dies deutet auf ein Abschwächen des Reurbanisierungsprozesses in der Region hin. Der Fokus lag zuletzt nicht mehr allein auf der Landeshauptstadt und den Mittelzentren, sondern verlagerte sich wieder mehr ins Umland hinaus. Diese Entwicklung zugunsten auch ländlicher und weniger gut erschlossener Standorte ist zuletzt im Rahmen der Corona-Pandemie nochmals verstärkt worden.

### 3.2 Interregionale Wanderungen

Die Region Stuttgart gewann in den letzten Jahren fast ausschließlich Einwohner aus dem Ausland (2019: +9.010) hinzu. Zwischen 2010 und 2016 war die Wanderungsbilanz auch mit dem übrigen Baden-Württemberg noch positiv (im Saldo +2.000 bis +4.000), zuletzt insbesondere durch die Zuweisung von geflüchteten Menschen aus Landeserstaufnahmeeinrichtungen. Seit 2018 war der Saldo aus Baden-Württemberg negativ, wie bereits in den Jahren 2000 und 2001. Im Jahr 2019 lag er bei -1.600. Auch die Wanderungsgewinne aus den anderen Bundesländern sind von über +10.000 pro Jahr zu Beginn der 2000er Jahre deutlich zurückgegangen. Seit dem Jahr 2016 erlebt die Region Verluste an das restliche Bundesgebiet, zuletzt lag der jährliche Wanderungsverlust bei -6.800 (vgl. Abb. 7).

Schaut man sich die einzelnen Raumtypen nach der Herkunft der Wanderungsgewinne und -verluste an, stellt man deutliche Unterschiede fest. Besonders interessant sind die Wanderungssalden mit anderen Gemeinden in der Region (vgl. Abb. 8). Stuttgart verliert seit vielen Jahrzehnten im Saldo Einwohner an das Umland. Gleichzeitig gewann die Stadt seit 2010 deutlich Einwohner aus dem Ausland und anderen Landesteilen Baden-Württembergs hinzu, sodass die Verluste ans Umland ausgeglichen werden konnten. Die Wanderungsgewinne Stuttgarts aus dem übrigen Deutschland gingen in den 2010er Jahren jedoch rapide zurück. Im Jahr 2018 war Stuttgarts Saldo mit den anderen Bundesländern erstmals wieder geringfügig negativ. Auch die Mittelzentren verloren per Saldo Einwohner an die restliche Region, allerdings in weitaus geringerem

Maße als Stuttgart. Leicht verzögert zu Stuttgart stiegen diese Verluste seit 2014 an. Aus Stuttgart hingegen gewannen die Mittelzentren in allen betrachteten Jahren Einwohner dazu.

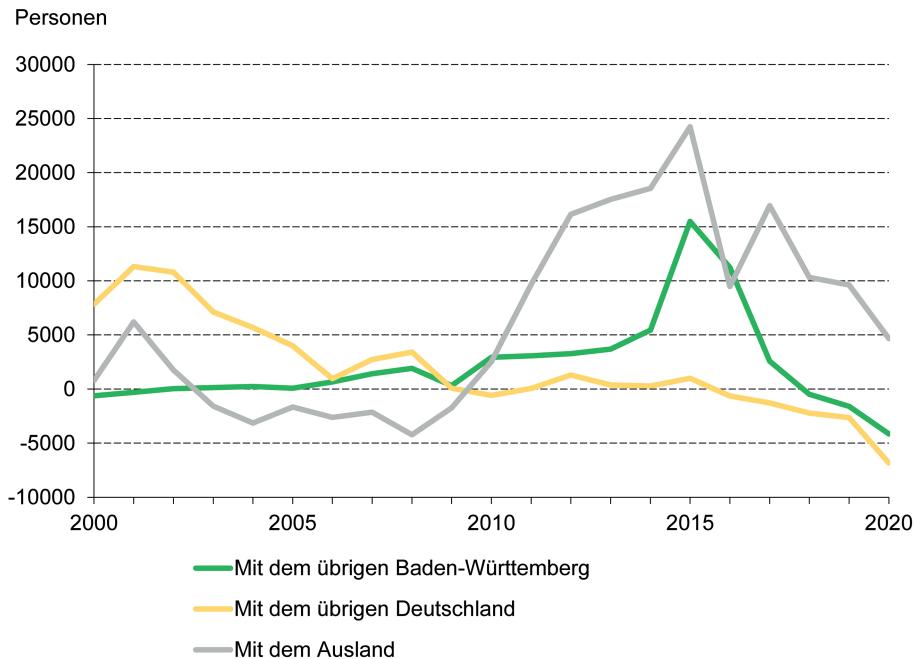


Abb. 7: Wanderungssaldo der Region Stuttgart nach Gebieten / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Insbesondere das nahe und das mittlere Umland profitierten im Untersuchungszeitraum deutlich von Zuwanderung aus der Landeshauptstadt. Während das nahe Umland an die restliche Region eher Einwohner verlor, stiegen die Einwohnerzahlen im mittleren Umland auch durch Wanderungen aus anderen Gemeinden der Region. Das entfernte Umland profitierte am wenigsten von Wanderungen aus Stuttgart, aber am stärksten von Wanderungen aus der übrigen Region.

Nur die Landeshauptstadt gewann im Betrachtungszeitraum deutlich aus dem übrigen Baden-Württemberg hinzu. Die anderen vier Raumtypen verzeichneten lediglich in den Jahren 2010 (nur die Mittelzentren) und 2014 bis 2017 Zuwachs aus dem Rest des Bundeslandes. Die Entwicklung der Wanderungssalden mit anderen Bundesländern gleichen sich in allen fünf Raumtypen in den vergangenen zwei Jahrzehnten, wobei das mittlere und das entfernte Umland bereits seit Mitte der 2000er Jahre Einwohner an das übrige Deutschland verlieren.

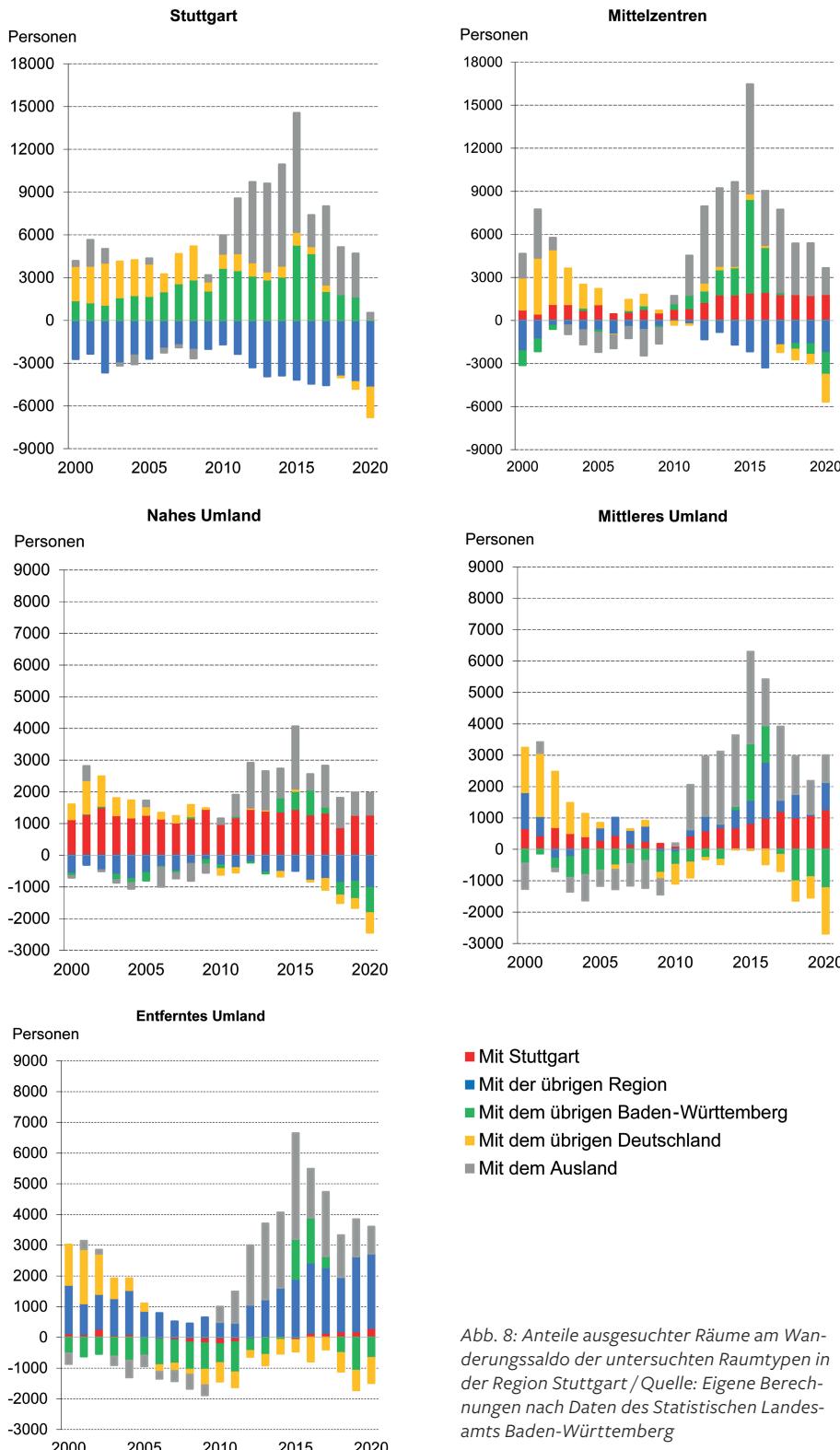


Abb. 8: Anteile ausgesuchter Räume am Wanderungssaldo der untersuchten Raumtypen in der Region Stuttgart / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Deutlich wird durch diese Analyse aber auch, dass ein großer Teil des Einwohnerwachstums insbesondere Stuttgarts und der Mittelzentren seit 2010 aus dem Ausland kam. Wiedererstarkte regionale Suburbanisierungsprozesse wurden in dieser Zeit durch Zuwanderung aus dem Ausland überlagert, welche die Urbanisierung weiter antrieb.

### 3.3 Intraregionale Stadt-Umland-Wanderungen

In Abbildung 9 sind Wanderungssalden Stuttgarts mit den vier Raumtypen des Umlands noch einmal in einer Grafik dargestellt, entsprechend mit umgedrehtem Vorzeichen: Zwischen Mitte der 1990er Jahre und 2010 gingen die Wanderungsverluste insbesondere an die Gemeinden im Umkreis zwischen 10 und 20 km immer weiter zurück. Die Fortzüge aus Stuttgart in die weiter entfernt liegenden Umlandgemeinden nahmen immer weiter ab, denn schlecht erschlossene und infrastrukturell ungenügend ausgestattete Wohnstandorte wurden im Zuge der sogenannten Reurbanisierung weniger stark nachgefragt.

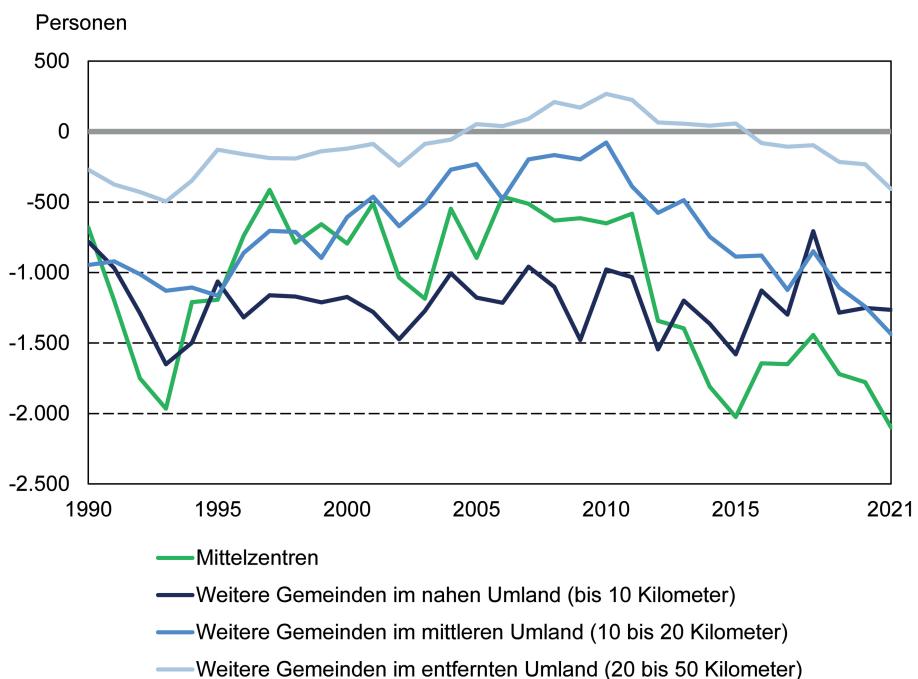


Abb. 9: Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen der Region von 1990 bis 2021 / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart

Doch wie bereits in Abbildung 5 zu erkennen, schwächt sich dieser Trend bereits seit knapp zehn Jahren ab. Auch die Wanderungsverluste Stuttgarts an die Region nahmen schon ab 2010 wieder zu. Die Fortzüge aus Stuttgart stiegen in diesem Zeitraum wesentlich stärker als die Zuzüge aus der Region. Diese Entwicklung kann darauf zurückgeführt werden, dass die Mieten an zentralen Standorten besonders stark gestiegen waren und sich die Suche nach Wohnraum zu einem immer größeren Problem in Stuttgart entwickelte (vgl. Held/Schmitz-Veltin/Strauß et al. 2019: 40 f.). Viele, die sich eine Wohnung im Stuttgarter Zentrum nicht mehr leisten konnten, wichen auf Wohnstandorte im Umland aus. Dabei bevorzugten die Fortziehenden im Gegensatz zu den 1990er Jahren vermehrt die infrastrukturell gut ausgestatteten Mittelzentren.

Stuttgart scheint angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau zunehmend nicht mehr in der Lage, die stetig wachsende Zahl der Einwohner mit Wohnraum zu versorgen. So war die Wanderungsbilanz Stuttgarts mit der Region im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten zuletzt wieder negativer: Zwischen 2015 und 2019 verlor die Stadt im Saldo rund 20.000 Einwohner an die Region. Ähnliche hohe Verluste erfuhr sie zuletzt Anfang/Mitte der 1990er Jahre.

### **3.4 Aktuelle Tendenzen und zukünftige Bevölkerungsentwicklung**

Was wird nun die Zukunft bringen? Wird die Abwanderung aus dem Zentrum ins Umland durch eine sich verändernde Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahren wieder abnehmen? Oder nimmt die regionale Suburbanisierung – gerade auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie – weiter zu?

In der Einwohnerprognose von 2019 geht das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart davon aus, dass Stuttgart – unter Berücksichtigung von weiterhin 2.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr und einer nach wie vor guten wirtschaftlichen Lage – bis zum Jahr 2030 um 38.000 Einwohner (+6,1% in 13 Jahren) wachsen wird (Hausmann/Mäding/Schmitz-Veltin 2019). Sollte dieser zusätzliche Wohnraum in der Landeshauptstadt nicht geschaffen werden oder für weite Bevölkerungsteile finanziell nicht erschwinglich sein, würde der Druck auf das Umland stärker zunehmen. Bei anhaltend hohen Geburtenzahlen würde in diesem Szenario auch die Zahl der Kinder und der jungen Erwachsenen steigen, sodass mehr Personen nach familiengerechten Wohnungen suchen würden und ggf. ins Umland ausweichen müssten. Auch könnten zusätzlich Altersstruktureffekte den Wohnflächenverbrauch erhöhen, wenn eine weiterhin steigende Zahl von Seniorinnen und Senioren zumeist in ihren Häusern und Wohnungen verbleiben, auch wenn Familienmitglieder ausziehen oder versterben (Remanenzeffekt).

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts (vgl. Mantinger 2019) aus demselben Jahr fällt zwar deutlich moderater aus, zeigt aber in dieselbe Richtung: Sie weist auf eine weiter steigende Einwohnerzahl sowohl in Stuttgart als auch in der gesamten Region hin. Das Statistische Landesamt geht davon aus, dass die jährlichen Einwohnerzuwächse im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich zurückgehen werden. Wuchs die Region in den letzten sechs Jahren noch um knapp 5,3 Prozent, gehen die Landesstatistiker in den kommenden zwölf Jahren von einem Wachstum von 2,4 Prozent aus. Das heißt, dass sich der Druck auf Stadt und Region in

Zukunft abschwächen könnte, vorausgesetzt die internationalen Wanderungsgewinne Baden-Württembergs gehen – wie hier angenommen – zurück. Wachsen werden dabei laut dieser Status-quo-Berechnung insbesondere die Gemeinden, die auch in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Gemeinden dazugewonnen haben: Der Südwesten der Region und das nahe Umland Stuttgarts treten hier weiterhin hervor. Insgesamt sind die Wachstumsgemeinden aber weiter über die Region verstreut (vgl. Abb. 10).

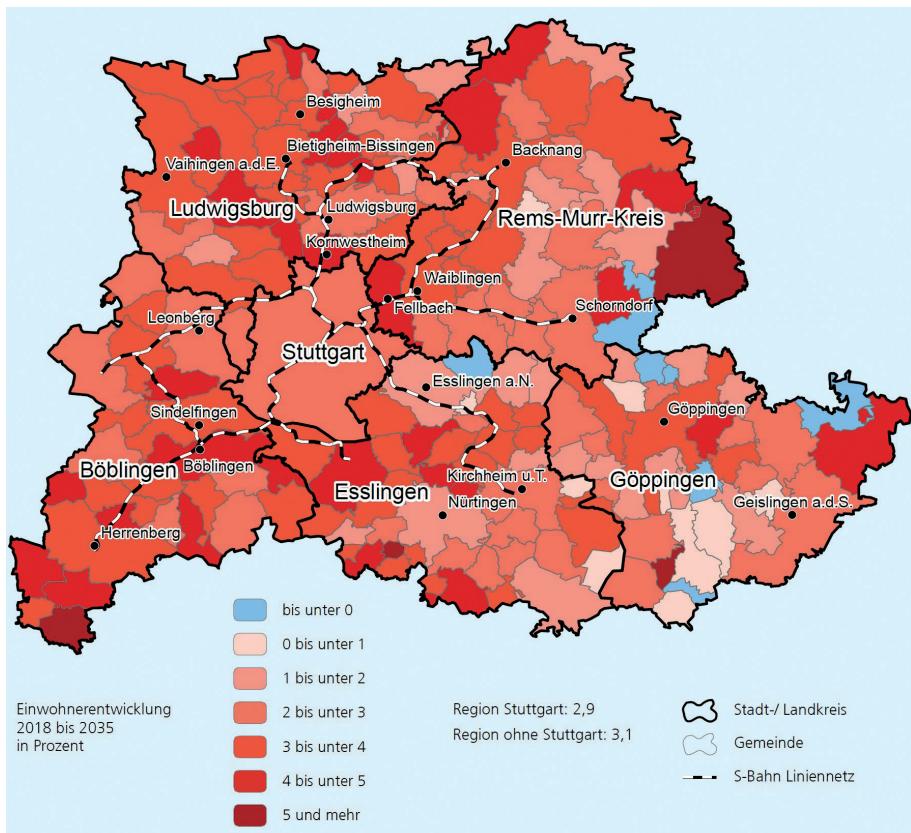


Abb. 10: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Gemeinden der Region Stuttgart 2018 bis 2035 /  
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Doch zeigt sich aktuell ein anderes Bild: Bereits 2019 hatten sich die Bevölkerungsentwicklungen in der Landeshauptstadt und in der Gesamtregion deutlich abgeschwächt. Beide Werte lagen laut Angaben des Statistischen Landesamts nur noch bei +0,2 Prozent. Im ersten Corona-Jahr 2020 sank die Stuttgarter Bevölkerungszahl um ein Prozent (-6.339 Einw.) und auch 2021 ist durch Einwohnerverluste (-4.547 Einw.) gekennzeichnet (Frisoli/Mäding 2021). Die Corona-Pandemie hat die Einwohnerentwicklung in Stuttgart wie in der gesamten Region stark geprägt. Denn durch sie hat sich nochmals merklich die Zuwanderung aus dem Ausland reduziert. Auch bestand weniger die

Notwendigkeit für Studienanfänger, Auszubildende und junge Erwerbstätige aus Baden-Württemberg und anderen Bundesländern, in die Landeshauptstadt zu ziehen. Währenddessen hält die Suburbanisierung von Familien ins Umland ungehindert an. Ob sich nach einer schnellen wirtschaftlichen Erholung das prognostizierte Bevölkerungswachstum fortsetzt oder eine andauernde wirtschaftliche Krise zu einer längeren Phase von Einwohnerverlusten in Stadt und Region führen wird, ist derzeit noch nicht absehbar (vgl. Beitrag Gans in diesem Band).

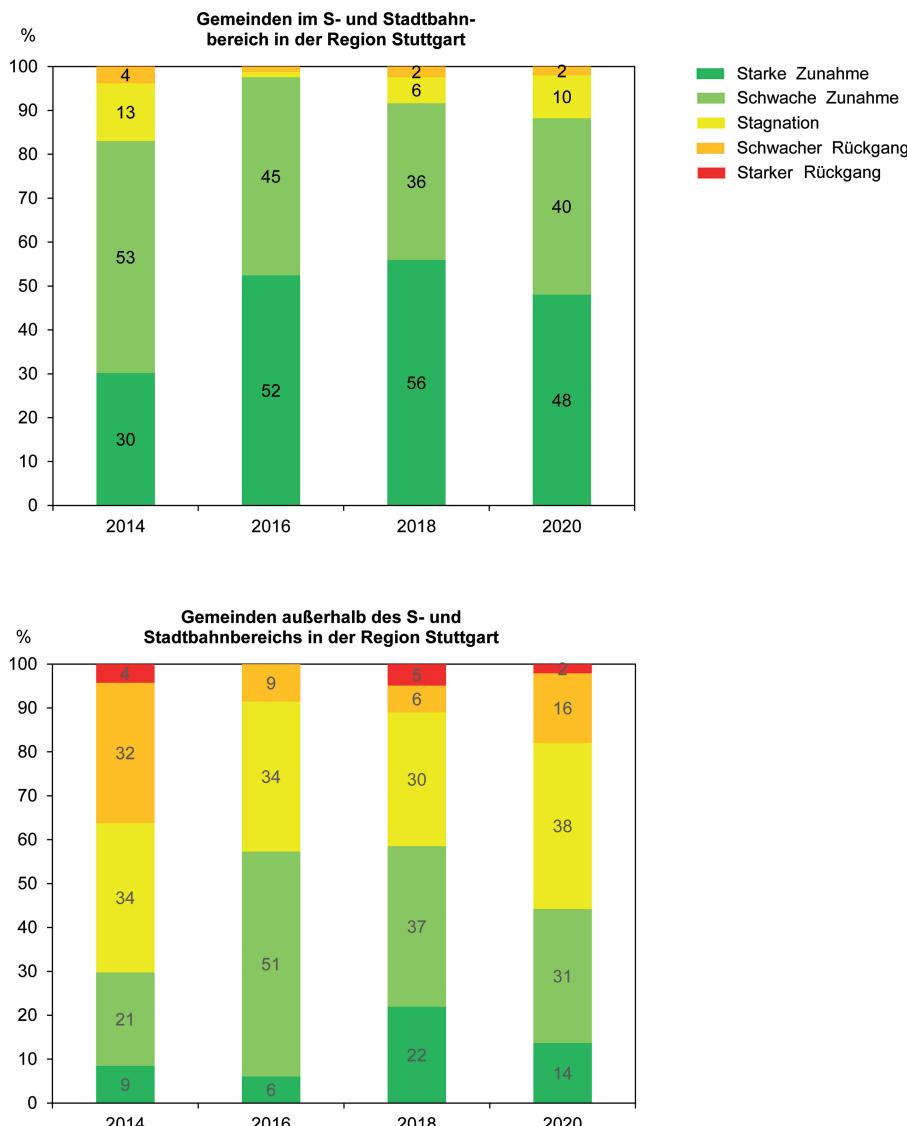


Abb. 11: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart / Quelle: Held/Strauß 2020: 190

Allerdings rechnen die zuletzt im Sommer 2020 befragten Experten am Stuttgarter Wohnungsmarkt damit, dass in der Landeshauptstadt und auch in Gemeinden der Region mittelfristig die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen wird (vgl. Held/Strauß 2020). Dabei bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sind 88 Prozent der Experten der Meinung, dass dort in den kommenden fünf Jahren die Nachfrage zunehmen wird. 48 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage aus, ähnlich der Bewertung für die Halbhöhenlagen der Stuttgarter Innenstadt. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz wird das Nachfragepotenzial mittlerweile wieder geringer eingeschätzt als noch in den Befragungen 2016 und 2018. Hier erwarten nur 31 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus, weitere 14 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs und 38 Prozent gehen von stagnierender Nachfrage aus (vgl. Abb. 11).

## 4 Wohnungsangebot

### 4.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in der Region Stuttgart umfasst rund 1,3 Mio. Wohnungen. Fast jede vierte Wohnung entfällt davon auf die Stadt Stuttgart. 30 Prozent der Wohnungen befinden sich in den Mittelzentren und rund 9 Prozent in den weiteren Gemeinden im näheren Stuttgarter Umland. Jeweils weitere 19 Prozent des Wohnungsangebots der Region liegen im mittleren und im weiteren Umland.

Mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum nimmt der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Eigentümern stetig zu. Während 2017 die Quote der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Stuttgart bei 16 Prozent lag, machten Familienhäuser im näheren Umland Stuttgarts und in den Mittelzentren rund 35 Prozent aus, im mittleren Umland schon 50 Prozent. In den übrigen Gemeinden im weiteren Umland befanden sich gut 64 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

### 4.2 Wohnbautätigkeit

Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen (vgl. Held/Schmitz-Veltin/Strauß et al. 2019: 40). Die seither beobachteten Einwohnerzuwächse in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte im Umland, dass sie sich um eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots bemühen müssen. Nach der Wirtschaftskrise 2009 und mit der steigenden Wohnungsnachfrage legte der Wohnungsneubau in der Region Stuttgart zunächst wieder zu. Seit 2016 hat die Bautätigkeit in der Region jedoch an Schwung verloren. In den vergangenen fünf Jahren wurden in der gesamten Region pro Jahr durchschnittlich 7.400 Wohnungen gebaut (vgl. Abb. 12).

## Wohnungen

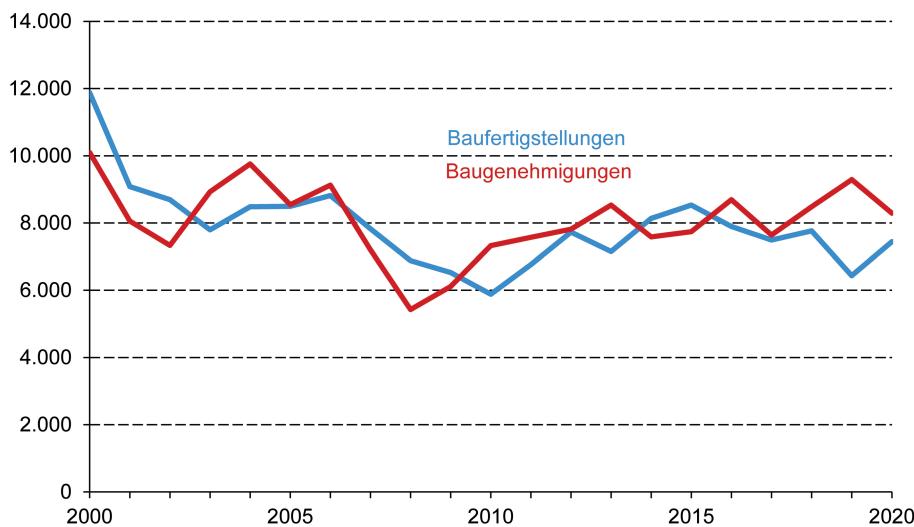


Abb. 12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in der Region Stuttgart 2000 bis 2020 / Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

## Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

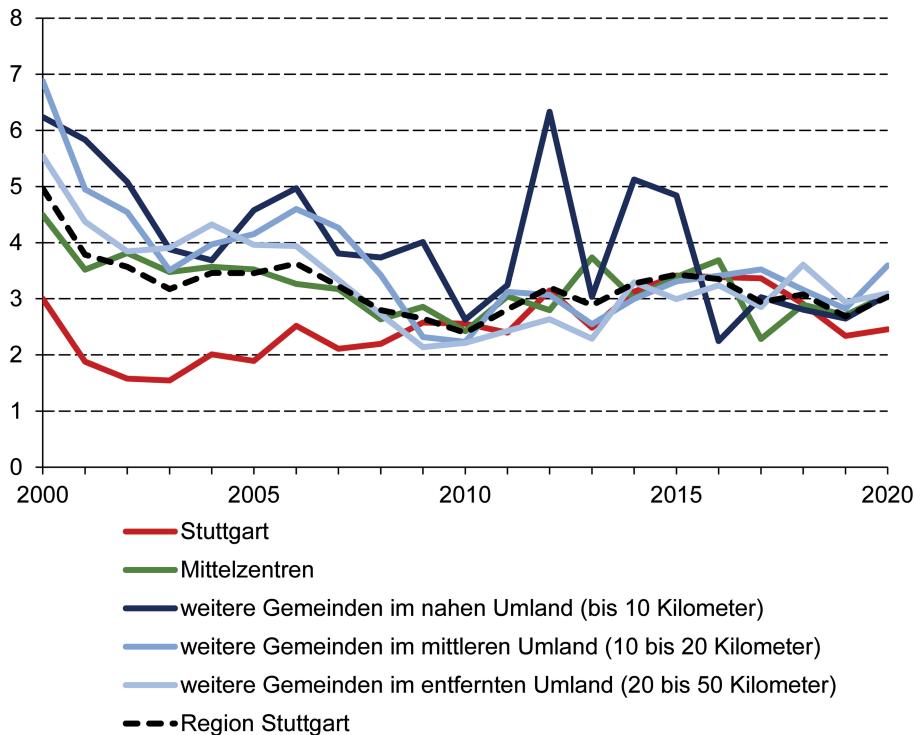


Abb. 13: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2000 / Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Bei einer angenommenen mittleren Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt ist die Zahl der Haushalte in der Region Stuttgart zwischen 2011 und 2020 um rund 76.700 gewachsen. Im selben Zeitraum vergrößerte sich der Wohnungsbestand der Region nur um rund 69.000 Wohnungen. Dies macht deutlich, dass der Wohnungsbau der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage hinterherhinkt. In der Gesamtschau schafften in den letzten Jahren lediglich die Gemeinden im entfernten Umland einen rechnerischen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage.

Bezogen auf die Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner) wurden in der Stadt Stuttgart bis 2010 deutlich weniger Wohnungen gebaut als in der übrigen Region. Wegen der anziehenden Nachfrage entstanden seitdem wieder mehr Wohnungen und die Fertigstellungen erreichten das Niveau der gesamten Region. Zuletzt lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart mit 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner allerdings wieder unter dem Niveau der übrigen Region (3,2 Wohnungen).

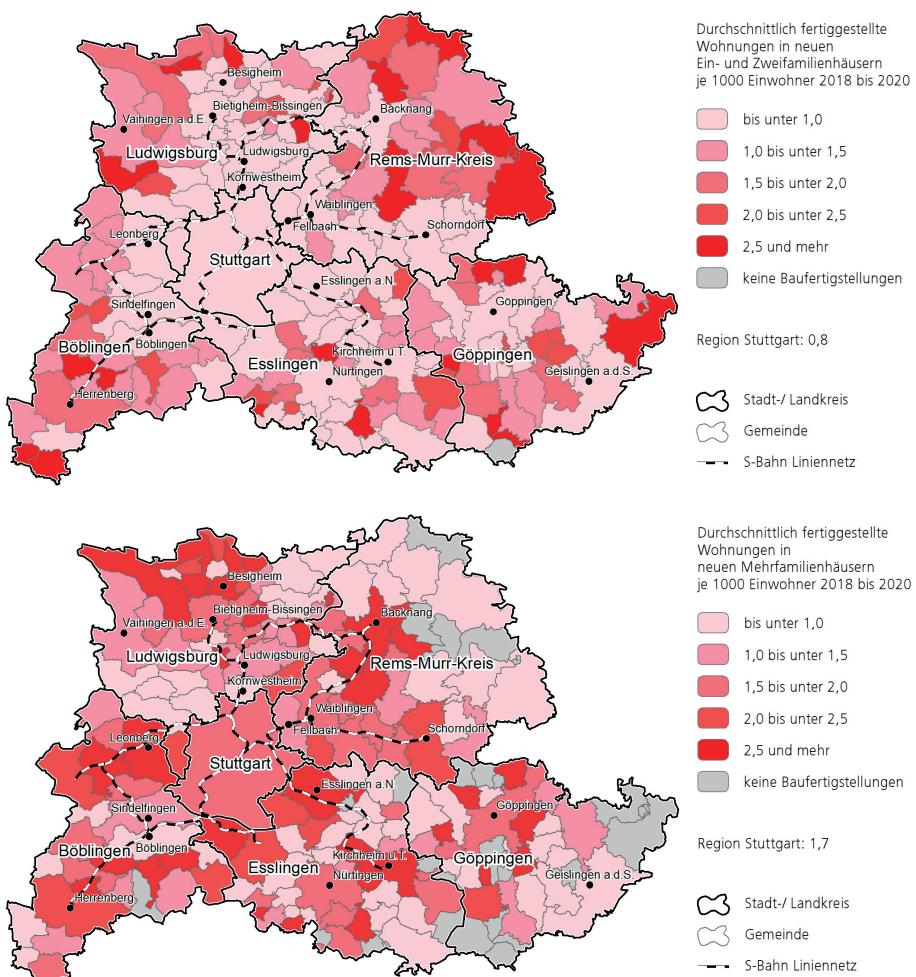


Abb. 14: Fertigstellung von Wohnungen nach Gebäudeart 2018 bis 2020 in den Gemeinden der Region Stuttgart / Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Insgesamt lag die Bauintensität in allen Raumtypen auf niedrigem Niveau (vgl. Abb. 13). Dies deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit auch in den näheren Umlandgemeinden und Mittelzentren an ihre Grenzen stößt und beispielsweise die Akzeptanz für Neubauvorhaben sinkt. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau, der vor allem in den Umlandgemeinden der Mittelzentren wenig politische Unterstützung erfährt. Noch immer wird hier häufig an der klassischen Bauform der frühen Suburbanisierungsphase festgehalten: dem (freistehenden) Einfamilienhaus (für Gutverdiene(n-de)) (vgl. Unterreiner 2019).

Der Eigenheimsektor dominiert nach wie vor den Wohnungsbau in der Region: Rund drei Viertel der neu entstandenen Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anders sehen die Anteile aus, wenn man nicht die Gebäude, sondern die Wohnungen betrachtet. Hier kommt dem Geschosswohnungsbau die größte Bedeutung zu: In den letzten fünf Jahren wurden etwa zwei Drittel aller Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Mehrfamilienhäusern errichtet. Der eher flächenintensive Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern findet vor allem in den ländlich geprägten Kommunen in der Region statt, während im nahen und mittleren Umland vor allem Geschosswohnungen gebaut werden (vgl. Abb. 14). Das Eigenheim ist also nach wie vor ein Grund für Familien, ins weitere Umland zu ziehen. In Zukunft muss aber auch in kleineren Gemeinden viel stärker auf den Geschosswohnungsbau gesetzt werden, um den benötigten Wohnraum zu schaffen und die Flächeninanspruchnahme in Maßen zu halten.

Beim Wohnungsbau zeigt sich bislang kein Corona-Effekt. Im Jahr 2020 wurde der Bau von fast 8.300 Wohnungen genehmigt, so viele wie im Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre (vgl. Abb. 12). Somit lassen die aktuellen Wohnungsbaugenehmigungen eine stabile Entwicklung des Wohnungsbaus erwarten. Auf der anderen Seite macht sich die Corona-Krise inzwischen auch auf den Baustellen bemerkbar: Handwerks- und Baubetriebe in Baden-Württemberg haben zunehmend Probleme, Baumaterial wie Stahl und Holz zu bekommen. Dies könnte zu Verzögerungen bei laufenden Bauprojekten führen.

### 4.3 Wohnflächenpotenziale

Während die Wohnbaupotenziale der Stadt Stuttgart weitgehend erschöpft sind und sich auf wenige große Flächen – wie die im Rahmen des Bahnprojekts Stuttgart 21 freiwerdenden Gebiete – beschränken, wurde regional dem Verband Region Stuttgart zufolge mit dem aktuellen Regionalplan eine ausreichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke für die nächsten Jahre betrieben. Demnach stehen in der Region Stuttgart rund 2.000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung. Rein rechnerisch bietet der Regionalplan somit seit 2015 Flächenreserven für etwa 190.000 Einwohner. Hinzu kommen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale (Verband Region Stuttgart 2018). Der Regionalplan sieht in allen Gemeinden einen Flächenzuwachs vor, allerdings sollen neue Wohnungen bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien („Entwicklungsachsen“) oder an den 41 regionalen Wohnungsbau-schwerpunkten entstehen (vgl. Abb. 15), z.B. im Filstal in den Städten Plochingen, Uhingen und Göppingen (Entwicklungsachse Stuttgart/Geislingen). Der Verband Re-

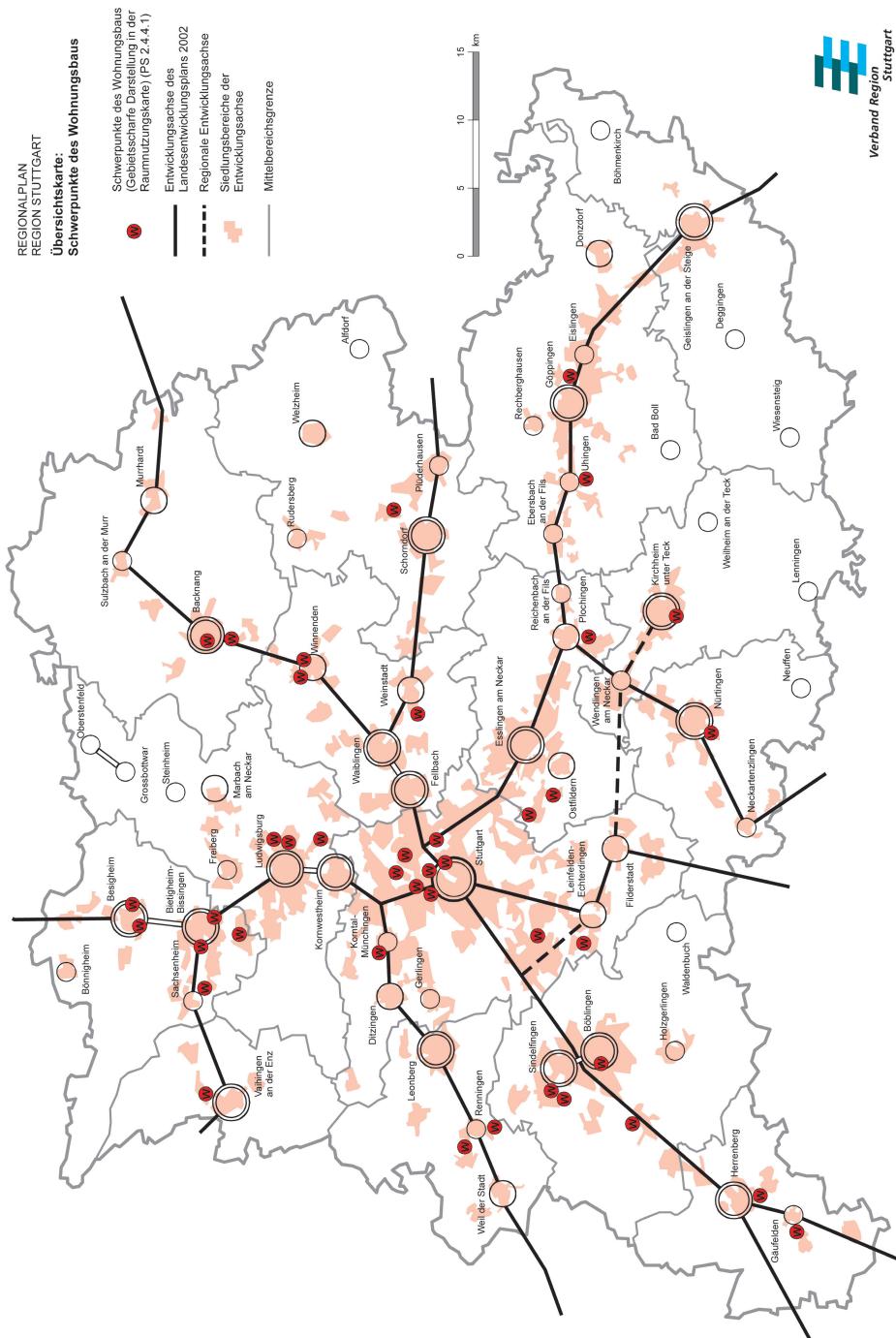


Abb. 15: Schwerpunkte für Wohnungsbau in der Region Stuttgart / Quelle: Verband Region Stuttgart (2010)

gion Stuttgart konstatiert allerdings seit einigen Jahren ein „Umsetzungsproblem“ vor Ort. Neben der schleppenden Aktivierung von Bauland (Bebauungsplanung, Erschließung und Erteilung von Baurecht) komme dabei als weiterer Faktor ein Engpass bei den Planungskapazitäten hinzu, die einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren des Öfteren im Wege stehen (Verband Region Stuttgart 2018). Darüber hinaus agieren viele Gemeinden nach der Devise, dass die vorhandenen Flächen für einen langen Zeitraum ausreichen müssen.

## 5 Wohnungsmarktentwicklung

Aufgrund der hohen Wohnungsnotstande stiegen die Mietpreise in der gesamten Region Stuttgart bis zuletzt kräftig. Die Landeshauptstadt liegt nach München und Frankfurt am Main auf Platz drei der Großstädte mit den teuersten Angebotsmieten in Deutschland. Die hohen Mieten Stuttgarts prägen auch den Mietwohnungsmarkt im weiteren Umland. Die Nachfrageüberhänge führen in den Mittelzentren zu einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 11,65 Euro/m<sup>2</sup>. In den weiteren Gemeinden des nahen Umlands erreichten die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2021 12,38 Euro/m<sup>2</sup> und im mittleren Umland 11,19 Euro/m<sup>2</sup>. Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Angebotsmieten bis weit in das Umland hohe Niveaus (bspw. in Bietigheim-Bissingen, Kirchheim unter Teck und Weil der Stadt) (vgl. Abb. 16). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernten Umlands. Hier werden Mietwohnungen mit im Schnitt 10,00 Euro/m<sup>2</sup> deutlich günstiger angeboten. Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles von der Kernstadt ins Umland ist zu berücksichtigen, dass einige Mittelzentren in der Region über eigene Attraktivität verfügen. So fallen die Kreisstadt Ludwigsburg und ihr Umland mit einem eigenen Stadt-Land-Gefälle auf.

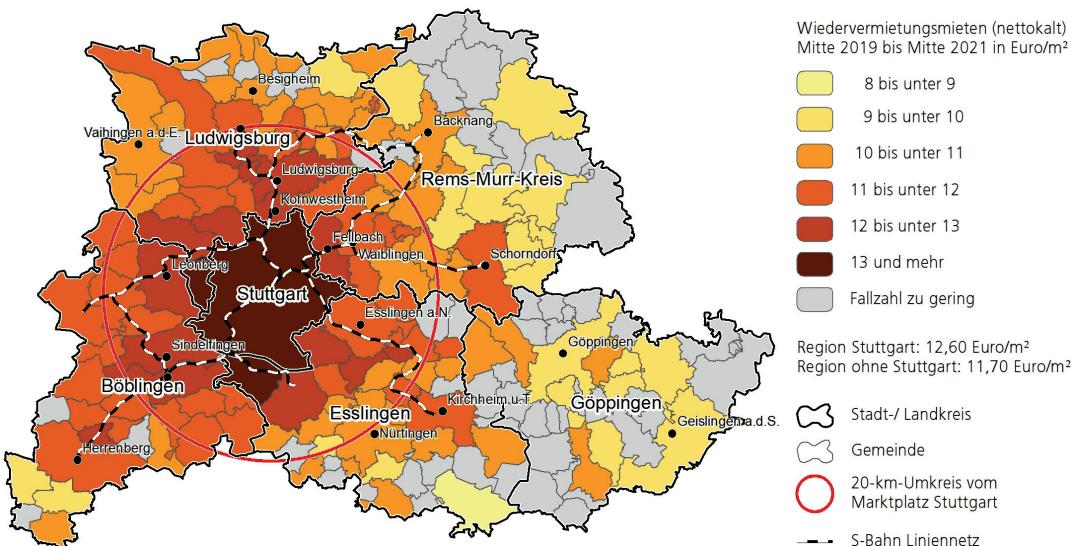


Abb. 16: Angebotsmieten in den Gemeinden der Region Stuttgart Mitte 2019 bis Mitte 2021 /  
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von immobilienscout24.de

In der Stadt Stuttgart setzten hohe Mietensteigerungen bereits im Jahr 2012 ein. Im Umland lassen sich diese erst seit 2015 beobachten (vgl. Abb. 17). Durch diese Entwicklung vergrößerte sich der Preisabstand zwischen Stuttgart und seinem Umland. Aktuell wird eine Mietwohnung in der Landeshauptstadt durchschnittlich rund 2 Euro/m<sup>2</sup> teurer angeboten als in den Gemeinden im nahen Umland. Seit Mitte 2018 hat nun die Dynamik bei der Mietenentwicklung in der Kernstadt etwas nachgelassen, sodass gegenwärtig die Angebotsmieten im Umland stärker steigen als in Stuttgart und sich auch hier die Mieten an die hohe Nachfrage anpassen. In Verbindung mit den hohen Mietenniveaus verdeutlicht dies die angespannte Mietensituation in den Mittelzentren und den weiteren Gemeinden im nahen und mittleren Umland.

Angebotsmiete nettokalt in Euro je m<sup>2</sup>

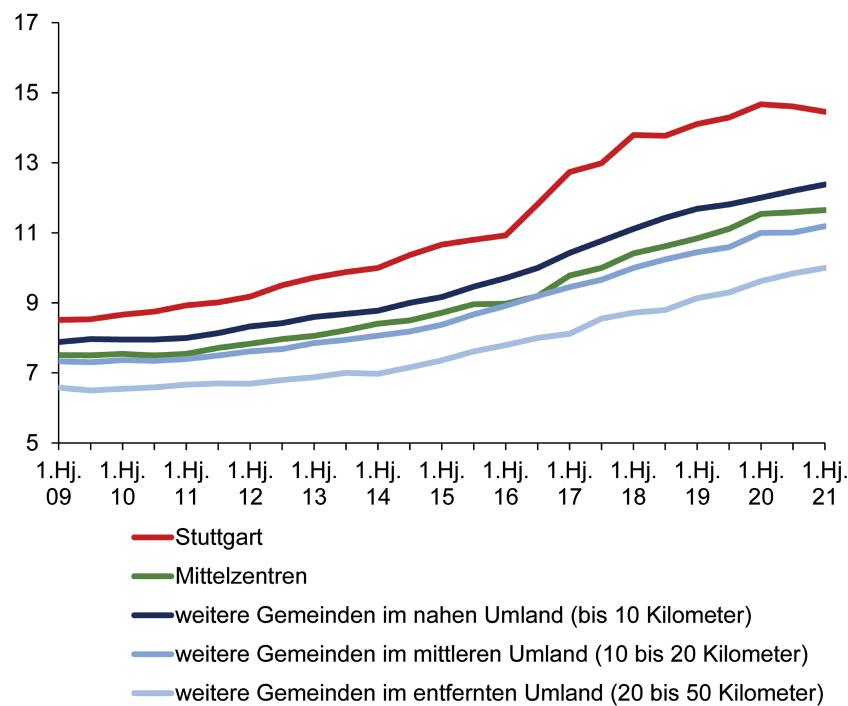


Abb. 17: Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009 / Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von immobilienscout24.de

Auch bei den Preisen für Wohneigentum kannte die Entwicklung in den letzten Jahren nur eine Richtung: nach oben. Selbst in der Corona-Krise ist das Anlegervertrauen in Wohnimmobilien ungebrochen. So bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum in der Region noch deutlich größer als das Angebot: Die Preise für Eigentumswohnungen setzten den in den letzten Jahren beobachteten Anstieg in vergleichbarem Maße fort. In Stuttgart lag der Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2021 bei 10 Prozent, in der gesamten Region bei 9 Prozent. Auch in der Corona-Krise sind die Kaufpreise in der Region stärker gestiegen als die Mieten. Dies dürfte insbesondere auf die 2020 noch einmal gefallenen Zinsen zurückzuführen sein. Die Zinsen für Wohnungs-

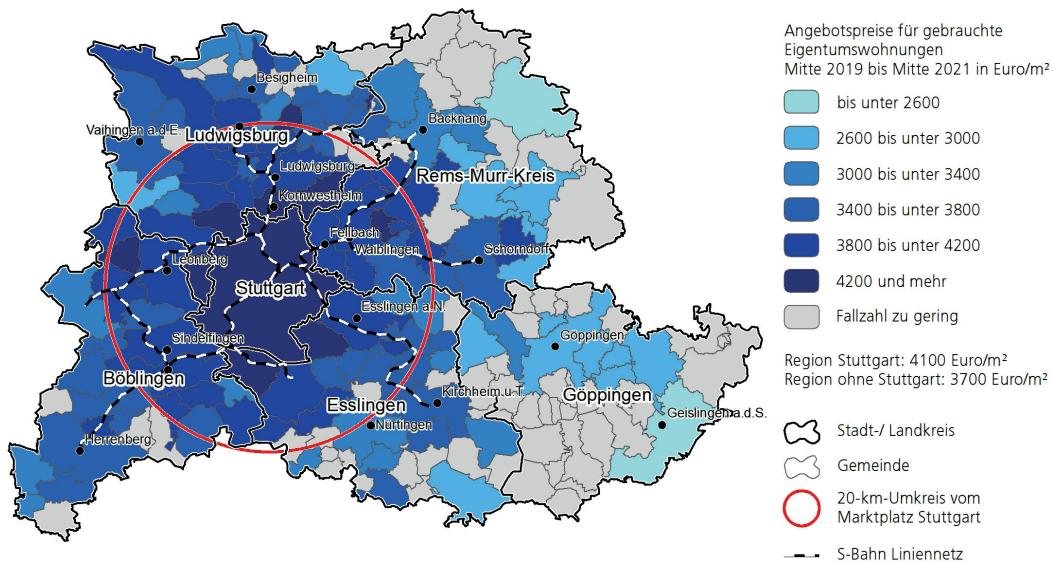


Abb. 18: Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in den Gemeinden der Region Stuttgart Mitte 2019 bis Mitte 2021 / Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von immobilienscout24.de

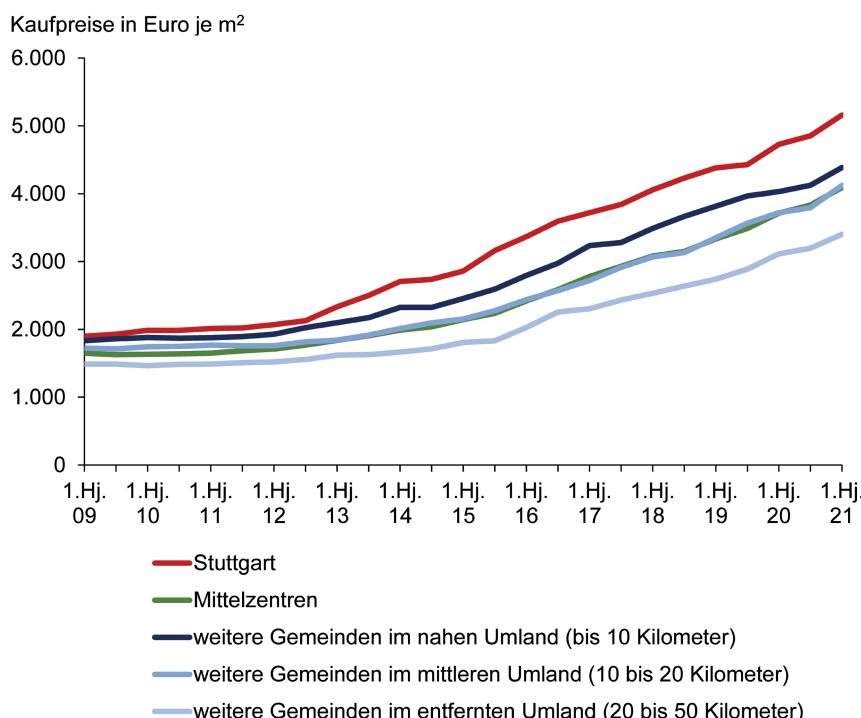


Abb. 19: Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009 / Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach Daten von immobilienscout24.de

baukredite liegen auch aktuell weiter unter dem Niveau der Jahre 2015 bis 2018. Maßgebend aber dürfte sein, dass sich die langfristigen Zinserwartungen durch die Corona-Krise nochmals stärker in Richtung dauerhafter Niedrigzinsen verändert haben (vgl. Simons/Schmandt 2020: 60 f.), wenngleich sich aktuell die Anzeichen mehren, dass das Zinsniveau wieder steigen wird.

Im Zeitraum Mitte 2019 bis Mitte 2021 reichten die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen von durchschnittlich 2.200 Euro pro m<sup>2</sup> in Geislingen an der Steige bis über 3.800 Euro je m<sup>2</sup> in Stuttgart und den vielen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Kommunen im näheren und mittleren Umland. Es besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen dem Metropolkern und der weiteren Region (vgl. Abb. 18). Da viele Haushalte die hohen Preise in Stuttgart und im näheren Umland nicht zahlen können oder wollen, weichen sie für den Eigentumserwerb ins weitere Umland aus. Die Nachfrageüberhänge führen in nahezu allen Gemeinden der Region seit einigen Jahren zu einem fortwährenden Preisanstieg. Im Schnitt lagen 2021 die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart etwa 89 Prozent höher als 2015. Während die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2013 ein starkes Wachstum erfahren, zeigen sich hohe Preiszuwächse im Umland ab 2016 (vgl. Abb. 19).

## 6 Ausblick

Die Bevölkerungszahl der Region Stuttgart ist seit 2010 stark gestiegen. Vor allem das Oberzentrum Stuttgart kann aufgrund von Flächenengpässen beim Wohnungsbau seine Wachstumspotenziale kaum noch nutzen. Dies hat zur Folge, dass die Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gewachsen sind und die Wanderungsbewegungen von Stuttgart ins Umland wieder zugenommen haben. Vor allem für junge Familien haben suburbane Wohnstandorte wegen der hohen Wohnkosten in der Kernstadt wieder an Attraktivität gewonnen (vgl. Held/Deutz/Riach et al. 2022). Diese wiedererstarkten Suburbanisierungstendenzen haben den Stuttgarter Wohnungsmarkt in einem gewissen Umfang (passiv) entlastet.

Von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen profitieren die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Standorte. Die Mittelzentren verfügen über viele Angebote, die Urbanität und Attraktivität erzeugen, haben aber im Vergleich zur Landeshauptstadt geringere Verkehrsbelastungen und Wohnkosten. Gleichwohl hat die Wohnungsknappheit im nahen Stuttgarter Umland und in den Mittelzentren zugenommen, sodass die Mieten und Immobilienpreise inzwischen auch hier ein hohes Niveau erreicht haben. Dies könnte eine weitere Verschiebung der Wanderungen an noch weiter entfernte Standorte zur Folge haben.

Angesichts der aktuellen Unsicherheiten durch die Corona-Krise wird die Wohnungsnachfrage kurzfristig stark gebremst. Viele private Haushalte warten zunächst die weiteren Entwicklungen ab, bevor sie in eine größere Wohnung umziehen oder eine Immobilie kaufen. Allerdings deutet sich nicht an, dass der Nachfragedruck in Stuttgart dadurch spürbar zurückgeht und die Ausweichbewegungen in das Umland nachlassen. Darüber hinaus haben die Corona-Beschränkungen vorübergehend die Zuwanderung aus dem Ausland gedrosselt. Auf der Angebotsseite bremst die Corona-Krise den

Wohnungsbau. Immer mehr Baustellen geraten ins Stocken, weil Material, Genehmigungen und ausländische Arbeiter fehlen (vgl. BFW 2020). Wie sich die Nachfrage mittelfristig entwickeln wird, ist derzeit nicht abzuschätzen. Die aktuellen Entwicklungen und Tendenzen auf den regionalen Wohnungsmärkten gilt es sorgfältig zu beobachten, um angemessen auf diese reagieren zu können.

Trotz der Krise leidet die Region Stuttgart gegenwärtig unter den wachstumsbedingten Belastungen: Hohe Wohnkosten, ein überlastetes Verkehrsnetz mit hohen Pendlerkosten und eine begrenzte Akzeptanz für Neubauvorhaben im Umland könnten in den kommenden Jahren ebenfalls zu einer nachlassenden Wachstumsdynamik führen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Region stagnierte zuletzt. Im regionalen Wohnungsmarkt fehlen weiterhin Wohnungen. Damit sich die Versorgungssituation nicht weiter zuspitzt, sollten mehr Geschosswohnungen entlang der regionalplanerisch ausgewiesenen Entwicklungssachsen in der Region entstehen. Hier gilt es Vorbehalte gegen den Wohnungsbau abzubauen, die zum Teil auch durch die verhaltene Wohnungsbauentwicklung in der Kernstadt Stuttgart entstehen. Ein wichtiger Aspekt ist zudem die gerechte Verteilung der Folgekosten von neuen Wohngebieten – vor allem der Infrastrukturfolgekosten für kleinere Kommunen. Folglich wird es in den kommenden Jahren stärker darauf ankommen, den entstandenen Wohnraummangel gemeinsam in Stadt und Region zu lösen. Denn die Betrachtung der Situation am Wohnungsmarkt der Region Stuttgart kommt um die Feststellung nicht herum, dass zur Bewältigung des Wohnungsmangels auch regionalplanerische Ansätze für eine stärkere und verbindlichere Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden innerhalb der Region erforderlich sind. „Flächensparziele“ und die konsequente Strategie „Innen- vor Außenentwicklung“ führen in Verbindung mit der zunehmenden Wohnungsnachfrage dazu, dass in vielen Städten der Region nicht mehr genügend Flächen zur Verfügung stehen, um dem Wachstumsdruck zu begegnen. Im Besonderen verfügt die Landeshauptstadt Stuttgart in ihrem eng abgegrenzten Stadtgebiet über zu wenig leicht erschließbare Entwicklungspotenziale, die folglich auch die zukünftige Einwohnerentwicklung limitieren. Zugleich hat die Stadt Stuttgart eine regionale Vorbildfunktion bei der Aufgabe der Wohnraumversorgung.

---

## Literatur

- Adam, B. (2019): Vom Siedlungsbrei zum Städtischen? Eine mehrdimensionale Bestandsaufnahme der Suburbanisierung. In: Raumforschung und Raumordnung 77 (1), 35-55.
- Adam, B.; Driessen, K.; Münter, A. (2008): Wie Städte dem Umland Paroli bieten können. Forschungsergebnisse zu Wanderungsmotiven, Standortentscheidungen und Mobilitätsverhalten. In: Raumforschung und Raumordnung 66 (5), 398-414.
- BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (2020): BFW-Mitgliederumfrage zu Corona-Folgen: Jetzt werden passgenaue Lösungen gebraucht! Pressemitteilung vom 25. März 2020.  
<https://www.bfw-bw.de/publikationen/pressemitteilungen/35798-bfw-mitgliederumfrage-zu-corona-folgen-jetzt-werden-passgenaue-loesungen-gebraucht/> (16.02.2023).
- Brake, K.; Dangschat, J. S.; Herfert, G. (2001): Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen. Opladen.
- Brake, K.; Herfert, G. (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Fröhlich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? 2. Aufl. Berlin. = Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41.

- Dolls, M.; Mehles, J.-C. (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: ifo Schneldienst 74 (8), 27-31.
- Fricke, A.; Schmitz-Veltin, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, Ph. (2015): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen – eine Einführung. In: Fricke, A.; Siedentop, S.; Zakrzewski, Ph. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 1-10. = Arbeitsberichte der ARL 14.
- Frisoli, P.; Mäding, A. (2021): Einwohnerentwicklung in Stuttgart unter Pandemiebedingungen: Rückgang der Einwohnerzahl nach Jahren des Wachstums im Jahr 2020. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2021, 139-159.
- Gnest, H. (2019): Reurbanisierung in Mittelzentren? Eine Analyse statistischer Daten für Nordwestdeutschland. In: Scholich, D. (Hrsg.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen. Hannover, 49-66. = Arbeitsberichte der ARL 27.
- Harlander, T.; Jessen, J. (2001): Stuttgart – polyzentrale Stadtregion im Strukturwandel. In: Brake, K.; Dangschat, J. S.; Herfert, G. (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland: Aktuelle Tendenzen. Opladen, 187-199.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt/Main.
- Haußmann, M. (2007): Trend zurück in die Innenstädte? In: Statistik- und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2007, 255.
- Haußmann, M.; Mäding, A.; Schmitz-Veltin, A. (2019): Einwohnerprognose 2018 bis 2030. Annahmen und Ergebnisse für Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2019, 4-27.
- Heinsohn, T. (2021): Der Stuttgarter Mietspiegel 2021/2022 – Eine Handvoll Neuerungen im Gepäck. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2021, 64-67.
- Held, T.; Deutz, L.; Riach, L.; Schmitz-Veltin, A. (2022): Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.
- Held, T.; Mäding, A. (2020): Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart. In: Stadtforschung und Statistik 33 (1), 29-36.
- Held, T.; Schmitz-Veltin, A.; Strauß, M.; Pazerat, A. (2019): Wohnungsmarkt Stuttgart 2019. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019, 4-27.
- Held, T.; Schmitz-Veltin, A.; Strauß, M.; Pazerat, A. (2021): Wohnungsmarkt Stuttgart 2021. Stuttgart. = Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2021.
- Held, T.; Strauß, M. (2020): Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2020, 185-197.
- Lecke-Lopatta, T. (2019): Gleichzeitigkeit von Suburbanisierung und Reurbanisierung im Bremer Raum. In: Scholich, D. (Hrsg.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen. Hannover, 177-197. = Arbeitsberichte der ARL 27.
- Mäding, A. (2021): Von der Sub- zur Reurbanisierung und wieder zurück – Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2021, 6-18.
- Mantinger, M. (2019): Wachsen oder schrumpfen? Die regionale Bevölkerungsentwicklung bis 2035. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 9/2019, 11-19.
- Milbert, A. (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? Bonn. = BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017.
- Pohl, Th. (2019a): Regionalisierung zeit-räumlicher Stadtstrukturen. In: Henckel, D.; Kramer, C. (Hrsg.): Zeitgerechte Stadt – Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis. Hannover, 171-202. = Forschungsberichte der ARL 9.
- Pohl, Th. (2019b): Reurbanisierung am Beispiel Hamburgs. Befunde und Erklärungsansätze. In: Scholich, D. (Hrsg.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen. Hannover, 75-97. = Arbeitsberichte der ARL 27.
- Schmitz-Veltin, A. (2012): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2012, 129-149.
- Schmitz-Veltin, A. (2015): Reurbanisierung im Kontext einer neuen Unübersichtlichkeit regionaler Entwicklungsmuster – Das Beispiel der Stadtregion Stuttgart. In: Fricke, A.; Siedentop, St.; Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. Hannover, 77-95. = Arbeitsberichte der ARL 14.
- Schmitz-Veltin, A. (2017): Zukünftige Stadtentwicklung aus der Perspektive der Bevölkerung – Ergebnisse der Bürgerumfrage 2017. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/2017, 349-356.

- Schmitz-Veltin, A. (2018): Die Region Stuttgart und ihr Anteil am Bundesland: Jeder vierte Baden-Württemberger wohnt in einem der Landkreise der Region. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatssheft 8/2018, 207.
- Schöb, A. (2020): Die Ergebnisse der Stuttgarter Bürgerumfrage 2019 im Überblick. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2020, 9-27.
- Scholich, D. (2019): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen – Eine Einführung. In: Scholich, D. (Hrsg.): Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen. Hannover, 5-26. = Arbeitsberichte der ARL 27.
- Simons, H.; Schmand, M. (2020): Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. Berlin, 60-61.
- Unterreiner, F. P. (2019): Hauptproblem: Eigeninteresse der Umlandgemeinden. In: Immobilienbrief Stuttgart (269), 05.11.2019, 2-7.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford.
- Verband Region Stuttgart (Hrsg.) (2010): Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009. Stuttgart.
- Verband Region Stuttgart (2016): Kräfte bündeln – der Verband Region Stuttgart. Stuttgart.
- Verband Region Stuttgart (2018): Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung – Zwischenbericht zu den bisherigen Aktivitäten des Verbands im Rahmen des „Aktionsprogramm Wohnen“ und künftige Schwerpunktsetzungen. Sitzungsvorlage Nr. 285/2018, Planungsausschuss am 11.07.2018. Stuttgart.
- Wolff, M.; Leibert, T.; Haase, A.; Rink, D. (2021): Aktuelle Bevölkerungsentwicklung unter dem Einfluss der COVID-19 Pandemie. In: Nationalatlas aktuell 15 (07.2021) 4. Leipzig. [http://aktuell.nationalatlas.de/bevoelkerungsentwicklung-4\\_07\\_2021-0-.html](http://aktuell.nationalatlas.de/bevoelkerungsentwicklung-4_07_2021-0-.html) (20.12.2021).

---

## Autorin und Autoren

**Tobias Held** (\*1982), Studium der Geographie an der Universität Bonn, 2010 bis 2016 Mitarbeiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) u.a. als Projektleiter im Referat „Wohnungs- und Immobilienmärkte“, seit 2016 Leiter des Sachgebiets „Wohnen und Umwelt“ im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart.

**Attina Mäding** (\*1977), Studium der Geographie, u. a. fünfjährige Tätigkeit als Referentin am Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, seit 2015 Leiterin des Sachgebiets „Bevölkerung und Bildung“ im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, Lenkungsgruppenmitglied der interkommunalen KOSIS-Gemeinschaften HHSTAT (Bevölkerungs- und Haushaltstatistik) und SIKURS (Kleinräumige Bevölkerungsprognosen).

**Dr. Ansgar Schmitz-Veltin** (\*1976), Studium der Geographie und politischen Soziologie, 2003 bis 2009 wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim sowie am Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel (mea), 2009 bis 2022 am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, u. a. als Leiter der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen; seit 2022 Leiter des Referats Raumbeobachtung im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung sowie Leiter der LAG Baden-Württemberg der ARL.