

### Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart

Held, Tobias; Mäding, Attina

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Held, T., & Mäding, A. (2020). Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 33(1), 29-36. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-67131-2>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

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

Tobias Held, Attina Mäding

# Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart

*Seit rund zehn Jahren sind die Groß- und Universitätsstädte in Deutschland wegen der anhaltenden Reurbanisierung auf Wachstumskurs. Die Städte sind heute von Knappheiten und stark steigenden Preisen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten gekennzeichnet und stoßen bei der Wohnungsversorgung an ihre Grenzen. In der Landeshauptstadt Stuttgart ist zunehmend zu erkennen, dass die Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus wieder vermehrt in das Umland ausweichen. Im Gegensatz zur Suburbanisierungsphase des letzten Jahrhunderts profitieren von dieser Entwicklung vor allem Wohnlagen in den Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossenen Mittelstädten entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen. Diese stadregionale Einwohnerdynamik ist entsprechend 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 alleine bewältigt werden kann.*

## **Tobias Held**

Dipl.-Geogr., seit 2016 Leiter des Sachgebiets Wohnen und Umwelt im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart:  
✉ tobias.held@stuttgart.de

## **Dipl.-Geogr. Attina Mäding**

seit 2015 Leiterin des Sachgebiets Bevölkerung und Bildung im Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart:  
✉ attina.maeding@stuttgart.de

## **Schlüsselwörter:**

Bevölkerungswachstum – Großstadt – Mittelzentrum – Reurbanisierung – Stadtregion – Suburbanisierung – Umland – Wanderung – Wohnungsmarkt

Wie in den meisten wirtschaftlich dynamischen Großstädten Deutschlands übersteigt auch in Stuttgart die Wohnungsnachfrage das Angebot bei Weitem. Der Anstieg der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen haben in den letzten Jahren einen Wachstumsdruck ausgelöst, der sich insbesondere in einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum niederschlägt. In der Landeshauptstadt Stuttgart sind die Preise für Wohnraum besonders gestiegen. Die Angebotsmieten verteuerten sich im Zeitraum 2010 bis 2019 um rund 53 Prozent. Stuttgart ist nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den dritt-teuersten Mieten in Deutschland.

Zeitgleich zu insgesamt steigenden Einwohnerzahlen sind die Wanderungsverluste Stuttgarts an die Region gestiegen. Im Jahr 2019 hat Stuttgart erstmals seit 10 Jahren wieder einen negativen Wanderungssaldo und eine stagnierende Einwohnerzahl. Auch zeichnet sich inzwischen eine Beruhigung des Mietwohnungsmarktes ab. Es ist zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus in der Kernstadt wieder vermehrt in die Region ausweichen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland.

Mit dem Begriff „Reurbanisierung“ werden in der Praxis verschiedene regionale Entwicklungsmuster bezeichnet. Der Begriff wird oftmals verwendet um Einwohner- und/oder Beschäftigtengewinne von Groß- und/oder Mittelstädten zu beschreiben. Manche sprechen bereits von Reurbanisierung, wenn diese Städte eine günstigere Entwicklung zeigen als ihre Umlandgemeinden. Im engeren Sinne meint Reurbanisierung, dass Kernstädte gegenüber ihren Umlandgemeinden Wanderungsgewinne erzielen.

Der vorliegende Beitrag geht daher folgenden Kernfragen nach. Ist die Reurbanisierung Stuttgarts gestoppt und in welcher Form zeigen sich wieder stärker Suburbanisierungstendenzen in die Region? Wie wirkt sich der Trend, ins Umland zu ziehen, auf den Wohnungsmarkt in der Region aus?

In diesem Sinn werden in diesem Beitrag zuerst die Einwohnerentwicklung in der Region Stuttgart sowie die Stadt-Umlandwanderungen näher beleuchtet. Im Anschluss werden die Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsmarkt thematisiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zwischen Wohnungsangebot und Einwohnerentwicklung eine Wechselwirkung besteht.

## Struktur der Region Stuttgart

Die im Folgenden betrachtete Stadtregion Stuttgart, ist eine von zwölf Raumordnungs- und Planungsregionen in Baden-Württemberg. Sie umfasst die Landeshauptstadt Stuttgart sowie die fünf umliegenden Landkreise: Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Göppingen und den Rems-Murr-Kreis. Mit Ausnahme des Landkreises Göppingen grenzen alle Kreise direkt an die Stadt Stuttgart an.

Die regionale Kooperation wird durch den Verband Region Stuttgart und weitere regionale Institutionen organisiert. Die Region besteht aus insgesamt 179 Städten und Gemeinden mit insgesamt 2,8 Mio. Einwohnern. Das ist ein Viertel aller Einwohner Baden-Württembergs. Mit einer Einwohnerdichte von 761 Einwohnern je Quadratkilometer gehört die Region somit zu den am dichtesten besiedelten und wirtschaftsstärksten Räumen Europas.

Tabelle 1: Bevölkerungsanteile der Raumtypen

	Anzahl	Einwohner 2018	Anteil
Stuttgart	1	634.830	23 %
Mittelzentren	18	846.625	30%
Weitere Gemeinden des nahen Umlands bis 10 km	9	242.738	9 %
Weitere Gemeinden des mittleren Umlands 10 bis 20 km	53	526.819	19 %
Weitere Gemeinden des entfernten Umlands 20 bis 50 km	98	536.712	19%
<b>Region Stuttgart insgesamt</b>	<b>179</b>	<b>2.787.724</b>	<b>100 %</b>

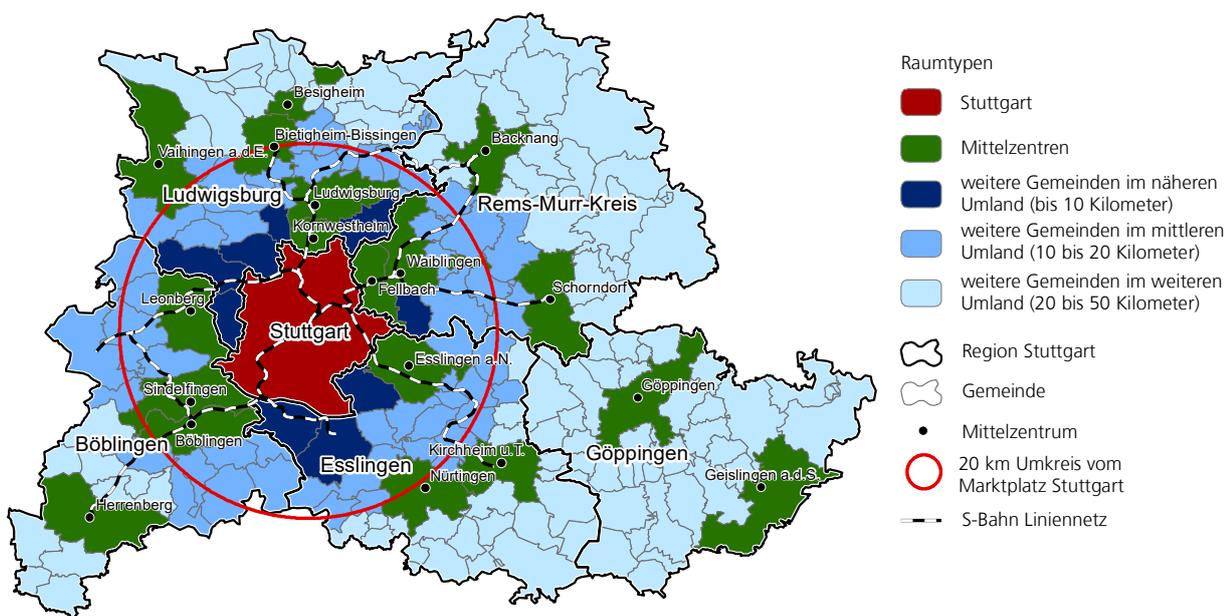
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Region Stuttgart ist gekennzeichnet durch eine polyzentrale Struktur. Zur Region gehören neben dem Oberzentrum Stuttgart insgesamt 18 Mittelzentren, die über leistungsfähige Verkehrssysteme gut erreichbar sind. Außerdem entfalten sie mit ihrer Größe und Ausstattung eine eigene Attraktivität. Die Städte Ludwigsburg und Esslingen sind mit je rund 90.000 Einwohnern sogar fast Großstädte. Auf der anderen Seite haben gut zwei Drittel der Gemeinden in der Region Stuttgart weniger als 10.000 Einwohner. Die Verflechtungsbereiche von weiteren Oberzentren außerhalb der Region, wie z. B. Pforzheim, Heilbronn sowie Reutlingen/Tübingen, reichen zudem bis in die Region hinein.

Der Polyzentralität der Region wird durch die Betrachtung verschiedener Raumtypen Rechnung getragen (Karte 1). Dabei unterscheiden wir zwischen dem Oberzentrum Stuttgart sowie den 18 Mittelzentren. Alle anderen Gemeinden wurden gemäß ihrer Entfernung zum Stuttgarter Stadtzentrum in drei Entfernungsklassen eingeteilt: in ein nahes Umland (angrenzende Gemeinden im 10 Kilometer-Umkreis), ein mittleres Umland (10 bis 20 Kilometer) und ein entferntes Umland (20 bis 50 Kilometer). Während die Mittelzentren mit zusammen 30 Prozent den größten Bevölkerungsanteil der Gesamtregion ausmachen, liegt der Anteil der übrigen Städte im nahen Umland nur bei knapp 10 Prozent. Die übrigen Städte und Gemeinden im mittleren und entfernteren Umland sowie die Stadt Stuttgart kommen jeweils auf zirka 20 Prozent (Tabelle 1).

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. Alternativ könnte es auch sinnvoll sein, die Wohnungsmarktregion Stuttgart beispielsweise über Pendlerverflechtungen abzugrenzen.

Karte 1: Raumtypen in der Region Stuttgart



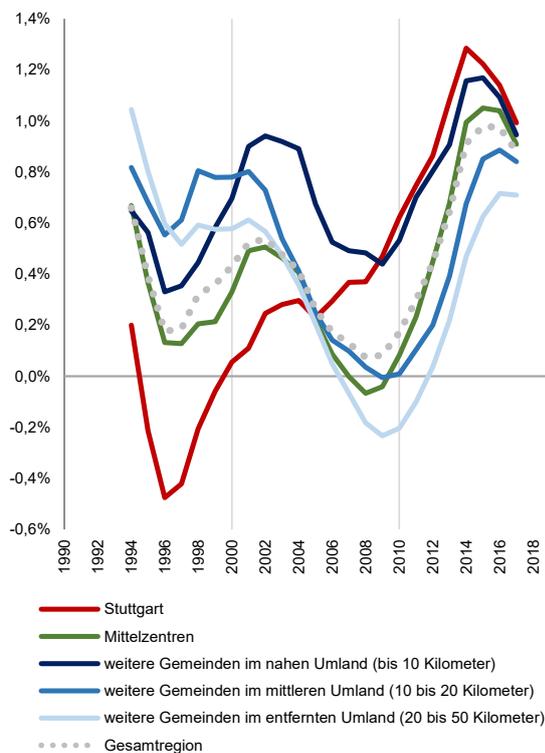
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

## Einwohnerzuwächse in Stuttgart und der Region gleichen sich an

In den vergangenen knapp 30 Jahren war die Region Stuttgart fast ausnahmslos durch eine positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet. Ein Bevölkerungsverlust der Gesamtregion war letztmalig in der Wirtschaftskrise des Jahres 2009 zu beobachten. Zwischen 1990 und 2018 stieg die Bevölkerungszahl um rund 300.000.

Zwischen 1992 und 1999 musste die Kernstadt Stuttgart Einwohnerverluste verkraften. Das Wachstum der Region wurde in dieser Zeit allein durch die Umlandgemeinden getragen (Abb. 1). Ab Mitte der 2000er-Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums zunehmend nach Stuttgart. 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. Seit dem Jahr 2000 erzielten ebenso die an die Kernstadt direkt angrenzenden Gemeinden des nahen Umlands 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 von Kernstadt, nahem Umland und Mittelzentren zurück.

Abbildung 1: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl der Gemeinden der Region Stuttgart nach Raumtypen zwischen 1990 und 2018 (über 5 Jahre geglättet)



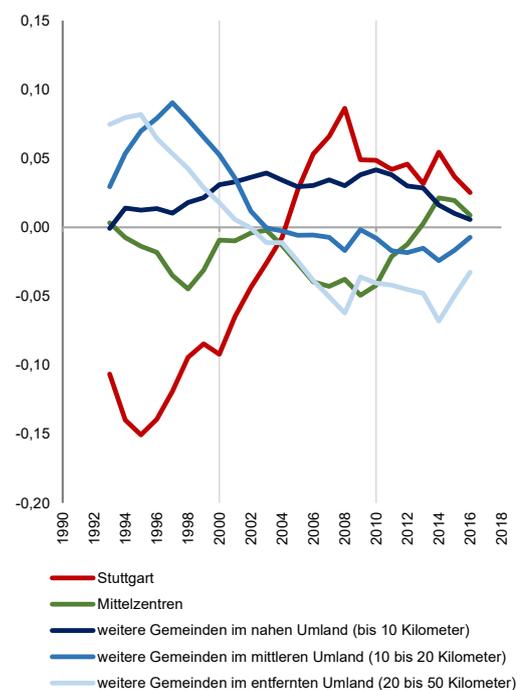
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die deutlichen Einwohnerzuwächse Stuttgarts führten dazu, dass auch der Bevölkerungsanteil der Landeshauptstadt an der Gesamtregion seit 2004 zunimmt. Seit 2013 gilt 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 (Abb. 2).

Zwischen 2015 und 2018 verschob sich das Wachstum wieder stärker in das Umland. Während der Einwohnerzuwachs in der Landeshauptstadt, ihrem nahen Umland und den Mittelstädten der Region etwas nachgelassen hat, ist er im mittleren und entfernten Umland konstant geblieben. Anders als in den Jahren vor 2005 wächst die Einwohnerzahl jedoch nicht im ländlich geprägten Umland am stärksten, sondern vor allem dort, wo die Infrastrukturen und die Anbindung nach Stuttgart gut ausgebaut sind.

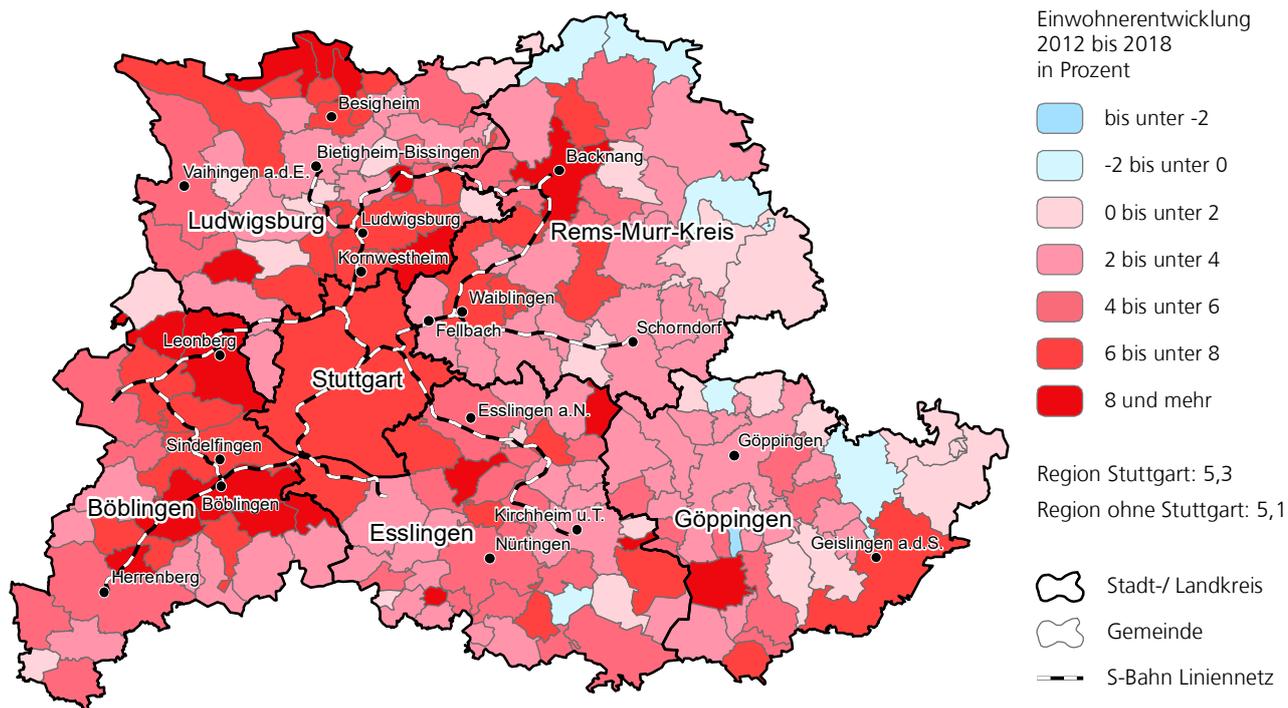
Karte 2 fasst diese Entwicklungen noch einmal zusammen. Die Bevölkerung nahm zwischen 2012 und 2018 insbesondere in den unmittelbaren Nachbargemeinden, den Mittelzentren und den verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen zu. Hierzu gehören mit den Städten Böblingen, Sindelfingen, Ludwigsburg und Backnang eine Reihe von Mittelzentren. Konstante Einwohnerzahlen oder leichte Verluste wurden dagegen vor allem im Norden und Osten des Rems-Murr-Kreis sowie in einigen Gemeinden des Landkreises Göppingen registriert.

Abbildung 2: Veränderung des Bevölkerungsanteils der Raumtypen an der Bevölkerungszahl der Region Stuttgart insgesamt in Prozentpunkten zwischen 1990 und 2018 (über 5 Jahre geglättet)



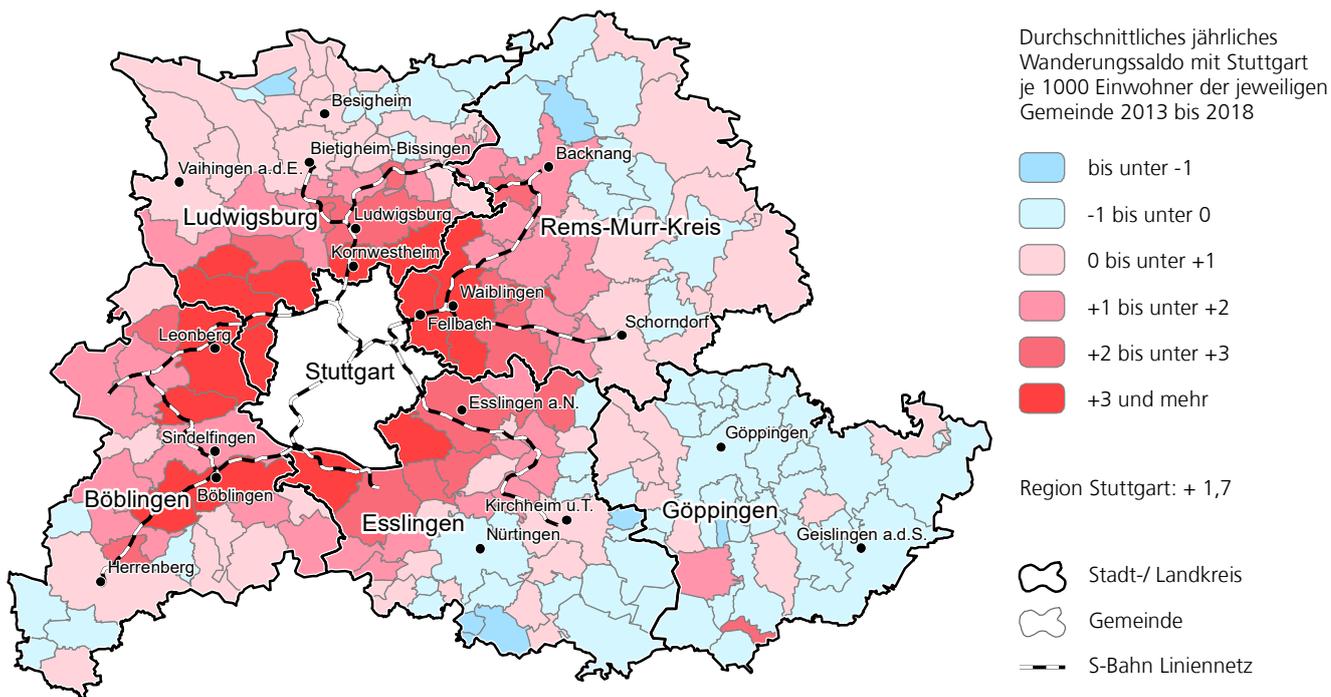
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Karte 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Gemeinden der Region Stuttgart zwischen 2012 und 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Karte 3: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1.000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2013 und 2018



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

## Starke Abwanderung aus Stuttgart ins Umland

Trotz ihrer insgesamt positiven Einwohnerentwicklung, die neben einer positiven natürlichen Entwicklung vor allem von Wanderungsgewinnen aus dem In- und Ausland getragen wird, verliert die Stadt Stuttgart durch Fortzugsüberschüsse Einwohner an ihr Umland. In den Jahren 2013 bis 2018 verlor sie im Saldo rund 23.000 Einwohner an die Region. Hierbei zeigen sich ähnliche Strukturen wie bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Region insgesamt. Stuttgarter ziehen insbesondere in das nähere Umland der Stadt sowie in die Mittelzentren und in weitere Orte mit einer guten S-Bahn-Anbindung (Karte 3).

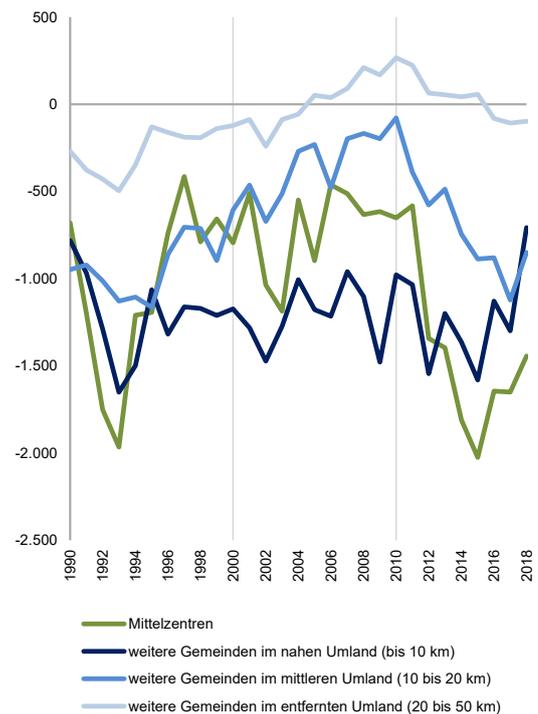
Am stärksten von den intraregionalen Wanderungen zwischen Stuttgart und seinem Umland profitieren bis 2013 die direkt an die Landeshauptstadt angrenzenden Gemeinden des näheren Umlands. Seitdem ist der Wanderungsverlust Stuttgarts an die Mittelzentren am höchsten (Abb. 3).

Zwischen Mitte der 1990er Jahre bis ins Jahr 2010 gingen die Wanderungsverluste insbesondere mit den Gemeinden im Umkreis zwischen 10 und 20 km immer weiter zurück. In den 1990er Jahren profitierten diese weiter entfernt liegenden Gemeinden stärker von Fortzügen aus dem Zentrum, weil sich hier der Wunsch nach einem Eigenheim noch vergleichsweise einfach verwirklichen ließ und die damit verbundenen hohen Fahrtkosten und -zeiten in Kauf genommen wurden. In den 2000er Jahren hingegen zeigte sich immer mehr der Trend zur Reurbanisierung der Kernstadt Stuttgart und die Fortzüge in die weiteren Umlandgemeinden nahmen ab.

Bereits seit 2010 haben die Wanderungsverluste Stuttgarts an die Region jedoch wieder zugenommen. Denn die Fortzüge aus Stuttgart sind in diesem Zeitraum wesentlich stärker gestiegen als die Zuzüge aus der Region. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem von Familien. So sind seit 2010 fast ausschließlich die Wanderungsverluste Stuttgarts in der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährige und der der Kinder unter 18 an das Umland gestiegen. Insbesondere in die Mittelzentren weicht diese Personengruppe zunehmend aus. Lag der Verlust Stuttgarts an die Mittelzentren bei diesen Altersgruppen im Jahr 2010 noch bei insgesamt 408, betrug er 2015 1 502 Personen. Gleichzeitig ziehen per Saldo etwas weniger junge Erwachsene zwischen 18 und 30 Jahren aus der Region in die Stadt als um das Jahr 2010 herum.

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. Die aktuellste Stuttgarter Bürgerumfrage zeigte, dass die Bevölkerung sehr unzufrieden mit den Bedingungen am Wohnungsmarkt ist (Heinsohn und Schütt in diesem Heft). Zu hohe Mieten und fehlende Wohnungen werden in den Befragungen regelmäßig als zentrale Probleme wahrgenommen (Bartz 2015). In der Bürgerumfrage 2019 rangierten beide Themen erstmals an der Spitze der größten Stadtprobleme (Landeshauptstadt Stuttgart 2019). Viele, die sich eine Wohnung im Stuttgarter Zentrum nicht mehr leisten können, weichen auf Wohnstandorte im Umland aus. Stuttgart ist angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau zunehmend nicht mehr in der Lage, die stetig wachsende Zahl der Einwohner mit Wohnraum zu versorgen.

**Abbildung 3:** Wanderungssaldo der Stadt Stuttgart mit den unterschiedlichen Raumtypen der Region von 1990 bis 2018



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

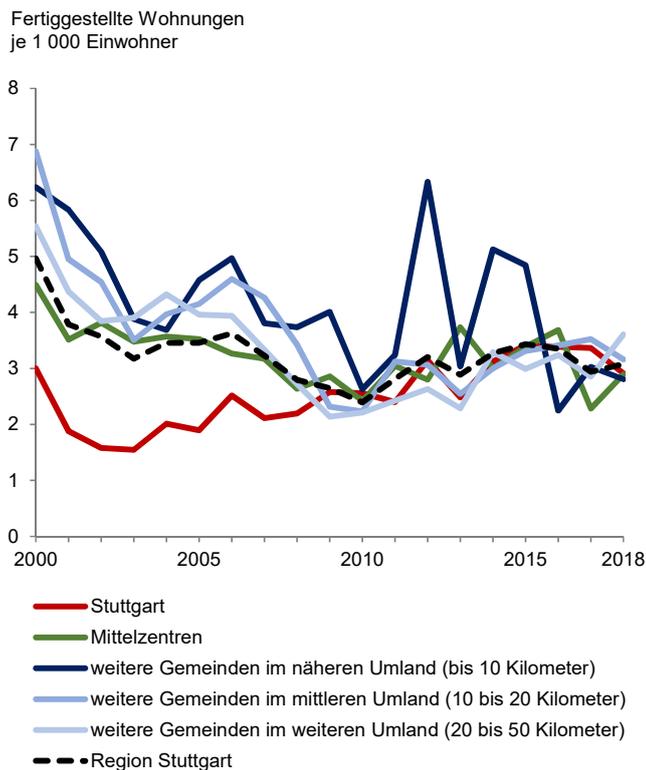
Seit 2016 haben sich die Wanderungsverluste Stuttgarts gegenüber seinem Umland wieder etwas abgeschwächt. So stieg der Gesamtsaldo der Kernstadt mit der Region von -4.400 im Jahr 2015 auf -3.000 im Jahr 2018. Bis auf sehr entfernte Gemeinden traf dies alle vier der untersuchten Raumtypen. Dennoch war in den Jahren 2013 bis 2017 die Wanderungsbilanz Stuttgarts mit der Region im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten extrem negativ. Ähnliche hohe Verluste erfuhr Stuttgart zuletzt Mitte der 1990er Jahre.

## Verknappung des Wohnungsangebots in der Region

Der Wohnungsbestand in der Region Stuttgart umfasst rund 1,3 Mio. Wohnungen. Mit zunehmender Entfernung vom Stuttgarter Stadtzentrum nimmt der Anteil von Familienhäusern und Eigentümern in der Region stetig zu. Während die Quote der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Stuttgart bei rund 16 Prozent liegt, machen 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, ländlich geprägten Umland befinden sich gut 64 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen. Die seither beobachteten Einwohnerzuwächse in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte im Umland, dass sie sich

Abbildung 4: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region Stuttgart nach Raumtypen



um eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots bemühen müssen. Nach der Wirtschaftskrise 2009 und mit der steigenden Wohnungsnachfrage legte der Wohnungsneubau in der Region Stuttgart wieder zu. Im Schnitt der vergangenen fünf Jahre wurden jährlich knapp 8.000 neue Wohnungen gebaut. In den vergangenen drei Jahren zog der Wohnungsbau in der Region jedoch nicht weiter an und hinkt der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage hinterher.

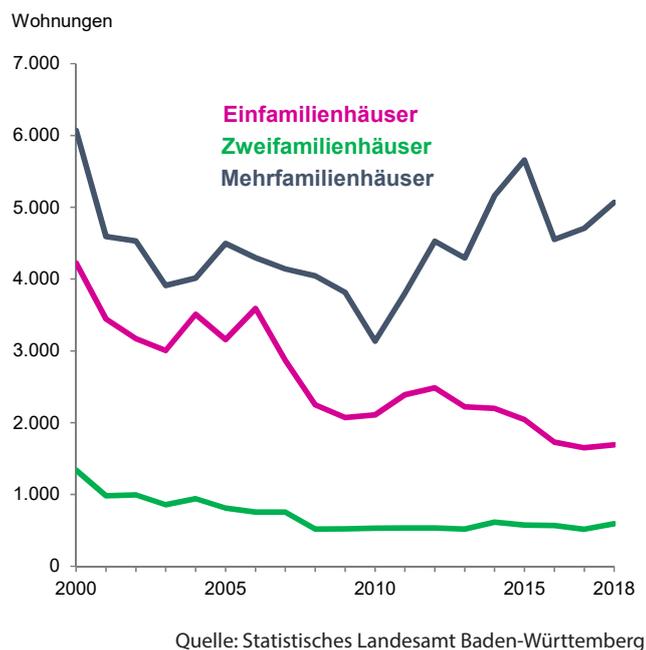
Im Verhältnis zur Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner) lag die Bautätigkeit in der Stadt Stuttgart bis 2010 deutlich unter den Fertigstellungen in der übrigen Region. Wegen der anziehenden Nachfrage werden in Stuttgart seither wieder mehr Wohnungen gebaut und die Fertigstellungen erreichten in den vergangenen Jahren das Niveau der gesamten Region. Insgesamt variierte die Bauintensität – bei großen jährlichen Schwankungen – zuletzt kaum mehr zwischen den Raumtypen (Abb. 4).

Dies deutet darauf hin, dass die Akzeptanz von Neubauvorhaben inzwischen auch in den näheren Umlandgemeinden und Mittelzentren sinkt und die Bautätigkeit auch hier an ihre Grenzen stößt. 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 Gutverdienende) (Unterreiner 2019).

Der Eigenheimsektor dominiert nach wie vor den Wohnungsbau in der Region Stuttgart: 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 gebaut. Der eher flächenintensive Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern findet vor allem in den ländlich geprägten Kommunen in der Region statt, während im ersten und zweiten Ring um Stuttgart vor allem Geschosswohnungen gebaut werden. Das Eigenheim ist 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. Zuletzt hat der Geschosswohnungsbau an Bedeutung gewonnen (Abb. 5). Die Fertigstellungen reichen insgesamt jedoch nicht aus, um die derzeitige Nachfrage zu decken.

Die Siedlungsentwicklung in der Region Stuttgart wird im Rahmen der Regionalplanung vom Verband der Region Stuttgart koordiniert. Mit dem Regionalplan erfolgt eine langfristige Flächenvorsorge. Der aktuelle Regionalplan sieht in allen Gemeinden einen Flächenzuwachs für die Wohnbauentwicklung vor. Die zuwandernden Menschen sind allerdings vor allem im Kern der Region unterzubringen, da dort die Arbeitsplätze und eine gute Infrastrukturausstattung vorhanden sind. Daher sollen neue Wohnungen bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien („Entwicklungsachsen“) entstehen. Hierzu weist der Verband 41 regionale Schwerpunkte des Wohnungsbaus aus. Aktuell stehen mit rund 2 000 Hektar genügend Wohnbauflächen in der Region

Abbildung 5: Baufertigstellungen von Wohngebäuden nach Gebäudeart in der Region Stuttgart

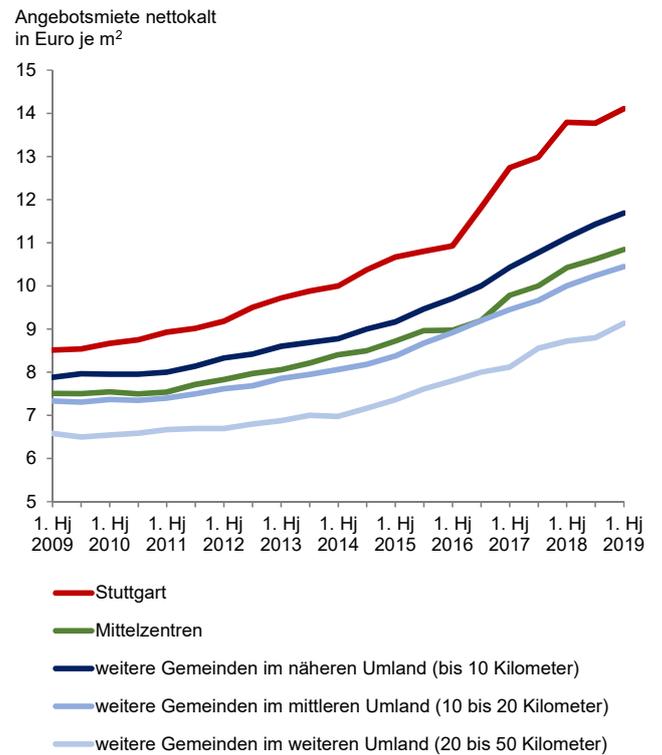


zur Verfügung (Verband Region Stuttgart 2018). Diese würde insgesamt für 190.000 zusätzliche Einwohner ausreichen. Der Regionalverband konstatiert allerdings seit einigen Jahren ein „Umsetzungsproblem“: Neben der schleppenden Aktivierung von Bauland (Bebauungsplanung, Erschließung und Erteilung von Baurecht) komme ein Engpass bei den Planungskapazitäten hinzu, die einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren des Öfteren im Wege stehen (Verband Region Stuttgart 2018). Außerdem hemmen Widerstände bei den betroffenen Anwohnern in den jeweiligen Quartieren den Wohnungsbau.

Die hohe Wohnungsnachfrage lässt auch in der übrigen Region Stuttgart die Mietpreise kräftig steigen. Die Nachfrageüberhänge führen in den Gemeinden im näheren Stuttgarter Umland zu Mietenniveaus von inzwischen über 11 Euro je m<sup>2</sup>. Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Angebotsmieten bis weit in das Umland Niveaus von über 10 Euro je m<sup>2</sup> (bspw. in Bietigheim-Bissingen, Kirchheim unter Teck und Weil der Stadt). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst im dritten Ring um Stuttgart: In den ländlichen Gemeinden der weiteren Region werden Mietwohnungen deutlich günstiger angeboten, zumeist für unter 9 Euro je m<sup>2</sup> (Karte 4). Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles von der Kernstadt Stuttgart 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.

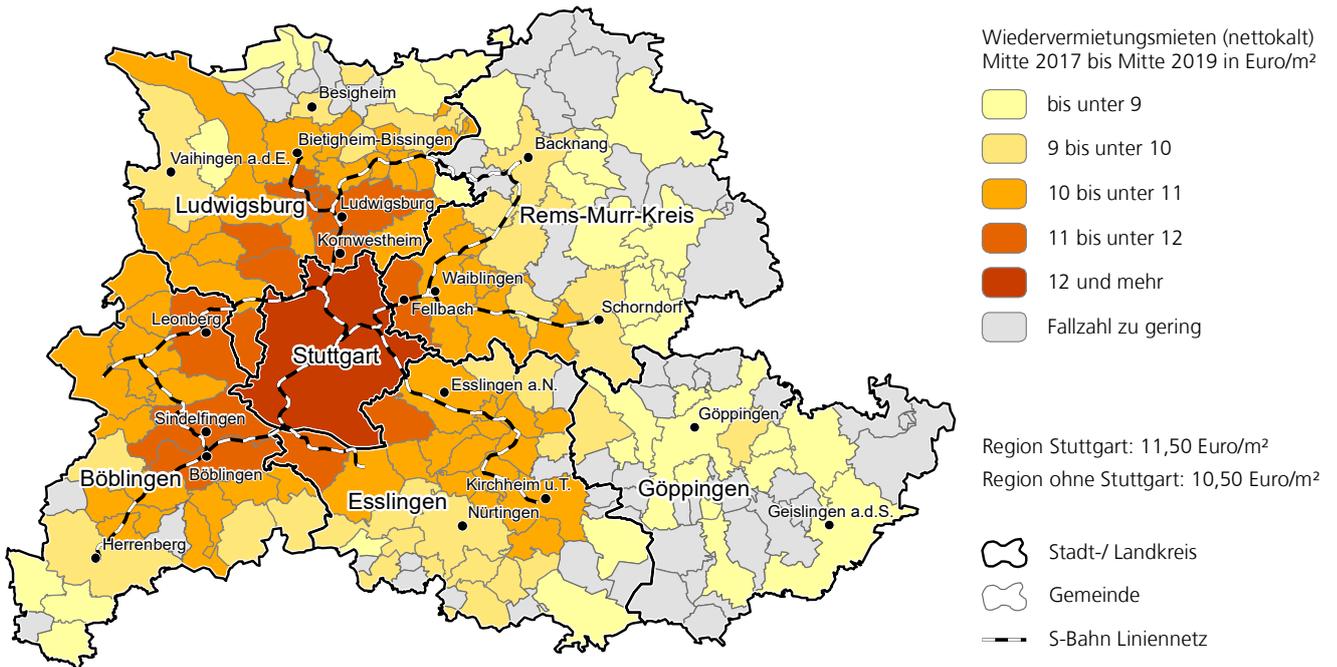
In Stuttgart setzten hohe Mietensteigerungen bereits im Jahr 2012 ein. Im Umland lassen sich diese erst seit 2015 beobachten. Durch diese Entwicklung vergrößerte sich der Preisabstand zwischen Stuttgart und dem Umland. Aktuell wird

**Abbildung 6:**  
Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

**Karte 4:** Angebotsmieten von Wohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2017 bis Mitte 2019



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

eine Mietwohnung in der Landeshauptstadt durchschnittlich rund 2,50 Euro/m<sup>2</sup> teurer angeboten, als in den Städten im 1. Ring um Stuttgart. Seit Mitte 2018 hat nun die Dynamik bei der Mietentwicklung in der Kernstadt nachgelassen, so dass gegenwärtig die Angebotsmieten im Umland stärker steigen als in der Stadt Stuttgart und sich auch hier die Mieten an die hohe Nachfrage anpassen. In Verbindung mit den hohen Mietenniveaus verdeutlicht dies, dass auch in den Mittelzentren und in den Gemeinden im näheren und mittleren Umland wegen des Nachfrageüberhangs die Mietensituation angespannt ist.

## Künftig weiter steigende Wohnungsnachfrage in der Region

Vor dem Hintergrund der derzeit festzustellenden hohen Anziehungskraft der Kernstadt Stuttgart kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren weiter wachsen wird. Grundvoraussetzung dafür ist eine weiterhin gute Wirtschaftslage und ein entsprechendes Wohnungsangebot. Bei rund 2.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr würde die Einwohnerzahl der Stadt Stuttgart bis 2030 um rund 38.000 Menschen (+6%) steigen (Haußmann et al. 2019). Ob dieser Wert ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen, erscheint fraglich. Somit wird es in den kommenden Jahren weiterhin verstärkt darauf ankommen, den entstandenen Wohnraummangel regional zu lösen. Weiterhin werden viele Menschen nach Stuttgart ziehen und wiederum auch viele Haushalte in preisgünstigere Wohnstandorte in der übrigen Region ausweichen und der Druck auf das Umland hoch bleiben. Da sich jedoch auch in den gut erschlossenen Gemeinden im direkten Stuttgarter Umland und in den Mittelzentren der Region steigende Miet- und Kaufpreise zeigen, könnte es zu einer weiteren Verschiebung der Wanderungen an weiter entfernte Standorte kommen.

## Fazit und Ausblick

Die seit fast zwei Jahrzehnten anhaltende Reurbanisierung sorgt für einen ungebrochenen Boom auf dem Wohnungsmarkt der Region Stuttgart. Nach Prognosen der Stadt Stuttgart und des Statistischen Landesamtes werden die Ein-

wohnerzahlen in Stuttgart und den Gemeinden der übrigen Region auch künftig steigen. Nennenswerte Wanderungsgewinne verzeichnet die Region insgesamt derzeit jedoch nur noch aus dem Ausland.

Vor allem in der Kernstadt Stuttgart wird das Wohnungsangebot der Nachfrage gegenwärtig nicht mehr gerecht. Die Stadt Stuttgart wird aufgrund ihrer hohen Attraktivität in den nächsten Jahren entsprechend der zusätzlich geschaffenen Wohnungen weiterwachsen, kann aufgrund von Flächenengpässen beim Wohnungsbau ihre Wachstumspotenziale jedoch alleine kaum mehr lösen. Dies hat zur Folge, dass die Mieten und Immobilienpreise weiter steigen und die Wanderungsbewegungen von der Kernstadt in das Umland wieder zugenommen haben. Vor allem für junge Familien ist die Attraktivität suburbaner Wohnstandorte wegen der hohen Wohnkosten in der Kernstadt gestiegen. Diese wiedererstarbten Suburbanisierungstendenzen überlagern derzeit die Reurbanisierung und haben einen Entlastungseffekt für den Wohnungsmarkt der Kernstadt. Sollte sich der Nachfrageüberhang in der Kernstadt spürbar abbauen, dürften auch diese Ausweichbewegungen in das Umland jedoch wieder nachlassen.

Von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen profitieren, im Gegensatz zur klassischen Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts, vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen. Die Mittelzentren verfügen über viele Angebote, die Urbanität und Attraktivität erzeugen, haben aber im Vergleich zur Kernstadt Stuttgart geringere Verkehrsbelastungen und Wohnkosten. Gleichwohl nimmt die Wohnungsknappheit im näheren Stuttgarter Umland und in den Mittelzentren zu, so dass die Mieten und Immobilienpreise auch hier bereits ein hohes Niveau erreicht haben. Dies könnte eine weitere Verschiebung der Wanderungen an weiter entfernte Standorte zur Folge haben.

Die Region Stuttgart leidet gegenwärtig unter den wachstumsbedingten Belastungen: Steigende Wohnkosten, überlasteter Verkehr und begrenzte Akzeptanz für Neubauvorhaben könnten in den kommenden Jahren zu einer nachlassenden Wachstumsdynamik führen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Region stagnierte zuletzt. Damit sich die Versorgungssituation nicht weiter zuspitzt, müssen deutlich mehr Geschosswohnungen entlang der regionalplanerisch ausgewiesenen Entwicklungsachsen in der Region entstehen.

## Literatur

Bartz (2015): Die sechs größten Stadtprobleme aus Sicht der Stuttgarter/-innen im Zeitvergleich. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2015; S. 279.  
Haußmann, Michael; Mäding, Attina, Schmitz-Veltin Ansgar (2019): Einwohnerprognose 2018 bis 2030 Annahmen und Ergebnisse für Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 1/2019; S. 4–27.  
Heinsohn, Till; Schütt, Fabian (2020): Über den Wunsch im Umland zu wohnen. Einblicke aus

der Stuttgarter Bürgerumfrage. In: Stadtforschung und Statistik, Heft 1/2020; S. 37–43.  
Landeshauptstadt Stuttgart (2019): Bürgerumfrage 2019 zeigt hohe Zufriedenheit mit Lebensqualität in Stuttgart. Pressemeldung vom 15.09.2019.  
Schmitz-Veltin (2012): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2012; S. 129–149.

Unterreiner, Frank Peter (2019): Hauptproblem: Eigeninteresse der Umlandgemeinden. In: Immobilienbrief Stuttgart Nr. 269 vom 05.11.2019; S. 2–7.  
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.