

Tobias Held

Wohnungsmarkt Region Stuttgart 2020: Keine Trendwende trotz Corona-Krise

Die Stuttgarter Einwohner ziehen wieder vermehrt in das Umland

Wie die meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadtreionen steht die Region Stuttgart unter Wachstumsdruck. Der Anstieg der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen schlägt sich seit inzwischen rund zehn Jahren in einer stark gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt und seinem Umland nieder. Kennzeichnend für den regionalen Wohnungsmarkt sind zwei gegenläufige Tendenzen: Auf der einen Seite ist seit Anfang der 2000er-Jahre der Wunsch nach zentralen und gut erschlossenen Wohnstandorten gestiegen, auf der anderen Seite weichen die Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus in der Kernstadt seit 2012 vermehrt in die Region aus. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf. Wie wirkt sich der Trend, ins Umland zu ziehen, auf den Wohnungsmarkt in der Region aus?

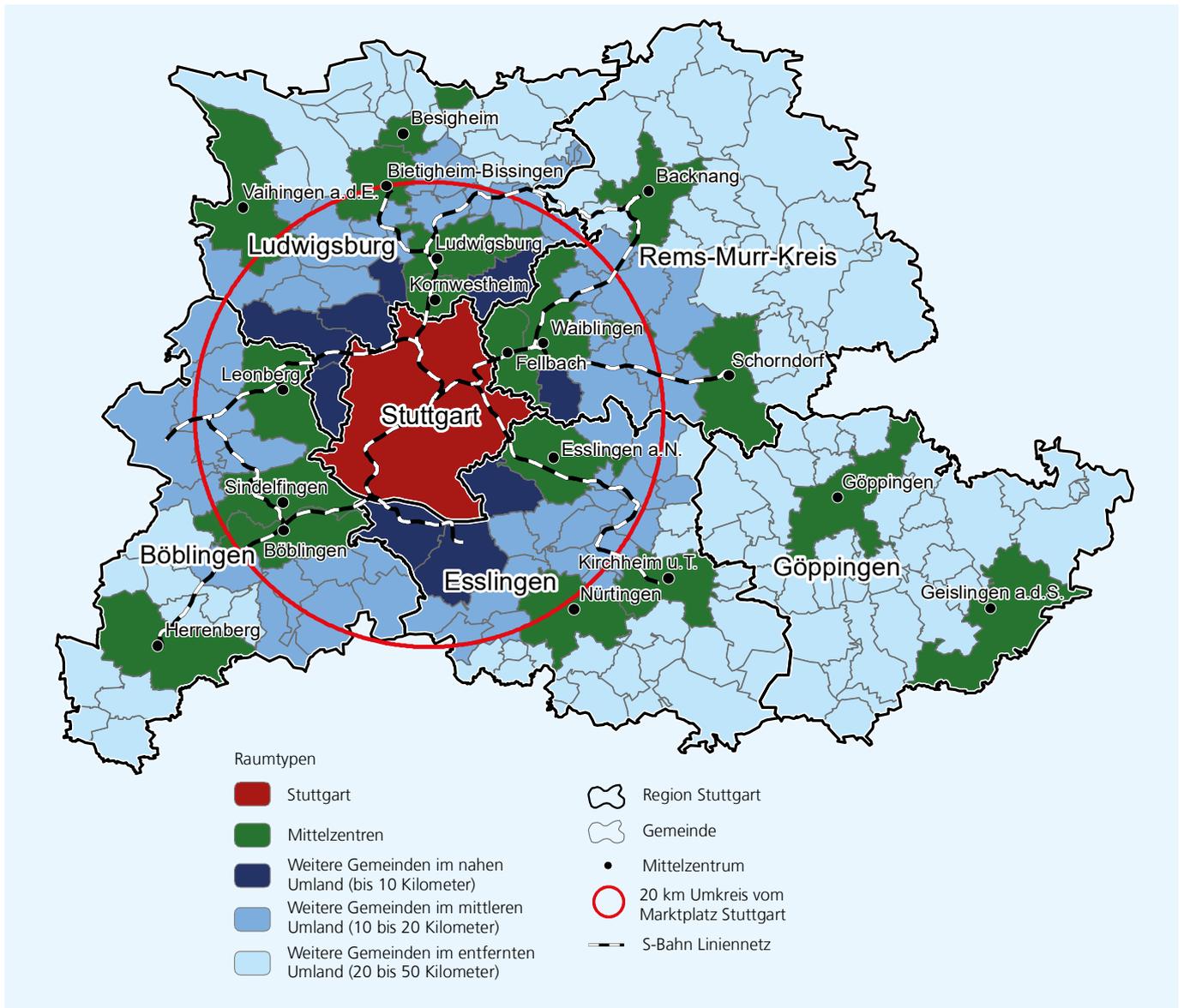
Die für die Wanderungsverflechtungen Stuttgarts relevanten Gebiete werden im Folgenden als Wohnungsmarktregion Stuttgart abgegrenzt. Dabei ist zu beachten, dass die Region kein einseitig auf die Landeshauptstadt ausgerichteter Ballungsraum ist, sondern eine polyzentrale Stadtregion (vgl. Harlander/Jessen 2001, S. 187). In der Region befinden sich 18 Mittelzentren, die über leistungsfähige Verkehrssysteme gut erreichbar sind und mit ihrer Größe und Ausstattung eine eigene Attraktivität entfalten. Ludwigsburg und Esslingen sind mit je rund 90 000 Einwohnern sogar fast Großstädte. Der Polyzentralität der Region wird bei den hier vorgestellten Analysen durch die Betrachtung verschiedener Raumtypen Rechnung getragen. Das Oberzentrum Stuttgart sowie die Mittelzentren werden getrennt betrachtet. Alle anderen Gemeinden werden gemäß ihrer Entfernung zum Stuttgarter Stadtzentrum in Entfernungsklassen eingeteilt: „nahes Umland“ (angrenzende Gemeinden im zehn Kilometer-Umkreis), „mittleres Umland“ (10 bis 20 Kilometer) und „entferntes Umland“ (20 bis 50 Kilometer). Die Entfernungsklassen werden limitiert durch die Grenzen der Region Stuttgart und seiner fünf Landkreise. Dieser pragmatische Ansatz lässt sich durch die einheitliche Zuständigkeit der Region im Bereich der Regionalplanung begründen.

Boom am Wohnungsmarkt geht weiter

Die Corona-Krise hat den Anstieg der Mieten nicht gestoppt

Wie entwickelt sich die Marktlage in Umland und Kernstadt in der Corona-Krise? Trotz der Corona-Krise hält der Boom am Wohnungsmarkt der Stadt Stuttgart und der Region an. Die Mieten und Preise für Wohnungen steigen 2020 weiter. In Stuttgart sind die Angebotsmieten innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres im Schnitt um 2,7 Prozent gestiegen. Hier wurden Wohnungen bei Wiedervermietungen im Bestand für durchschnittlich 14,66 Euro/m² angeboten. Der Markt gehört nach München und Frankfurt am Main zu den teuersten in Deutschland. Die hohen Mieten Stuttgarts prägen auch den Mietwohnungsmarkt im weiteren Umland. Die Nachfrageüberhänge führen in den Mittelzentren zu einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 11,54 Euro/m² (+3,9%). In den weiteren Gemeinden des nahen Umlands erreichten die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2020 12,00 Euro/m² (+1,6%) und im mittleren Umland 11,00 Euro/m² (+3,9%). Entlang des S-Bahn-Netzes erreichen die Angebotsmieten bis weit in das Umland hohe Niveaus (bspw. in Bietigheim-

Karte 1: Raumtypen in der Wohnungsmarktregion Stuttgart



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

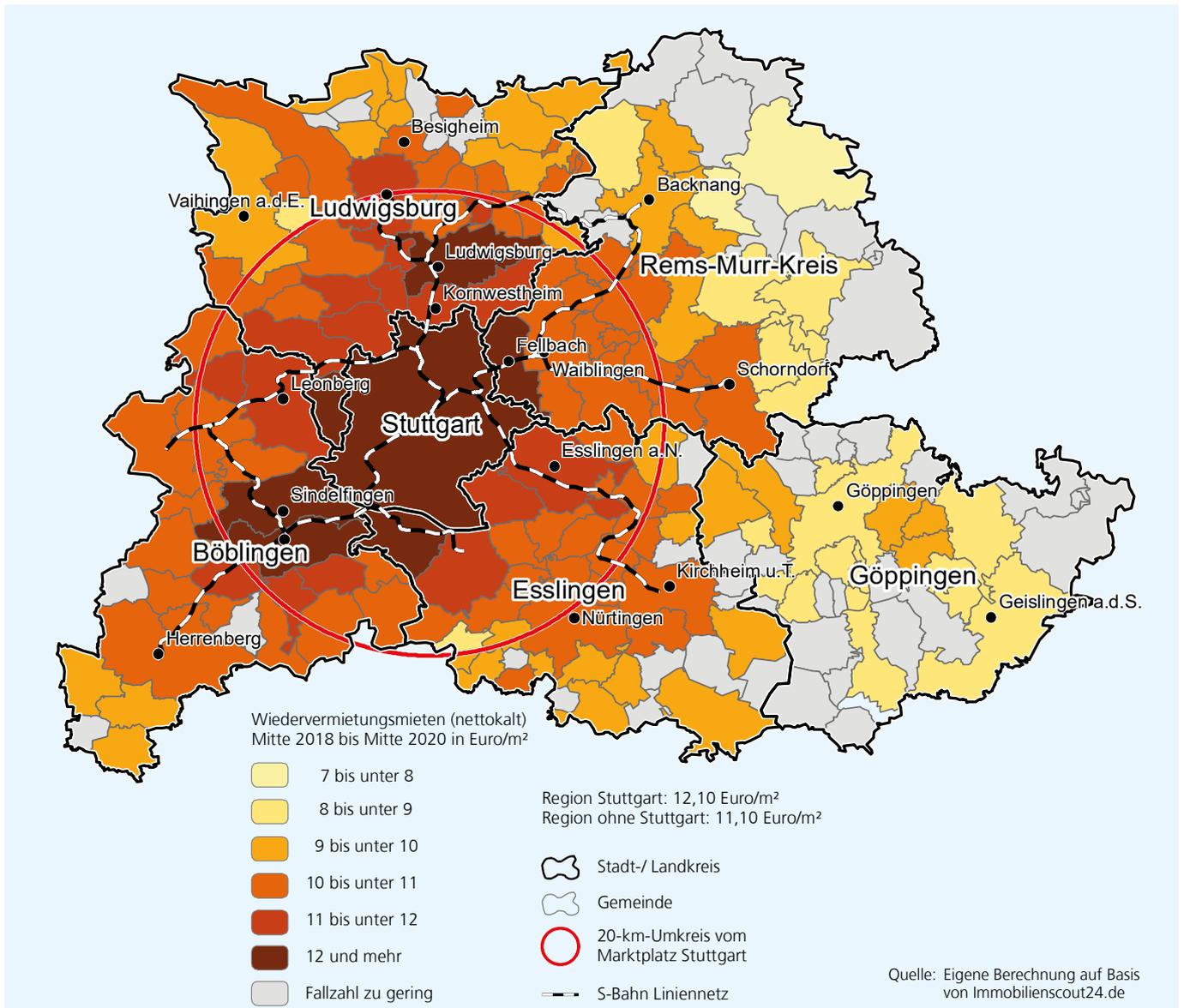
KoMunIS

Bissingen, Kirchheim unter Teck und Weil der Stadt) (vgl. Karte 2). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernten Umlands. Hier werden Mietwohnungen mit im Schnitt 9,62 Euro/m² deutlich günstiger angeboten (+3,4%). 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.

Hohe Mietsteigerungen in Stuttgart seit 2012, im Umland seit 2015

In der Stadt Stuttgart setzten hohe Mietensteigerungen bereits im Jahr 2012 ein. Im Umland lassen sich diese erst seit 2015 beobachten (vgl. Abbildung 1). Durch diese Entwicklung vergrößerte sich der Preisabstand zwischen Stuttgart und seinem Umland. Aktuell wird eine Mietwohnung in der Landeshauptstadt durchschnittlich rund 2,70 Euro/m² teurer angeboten als in den Gemeinden im nahen Umland. Seit Mitte 2018 hat nun die Dynamik bei der Mietenentwicklung in der Kernstadt etwas nachgelassen, so dass gegenwärtig die Angebotsmieten im Umland etwas stärker steigen als in Stuttgart und sich auch hier die Mieten an die hohe Nachfrage anpassen. In

Karte 2: Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen

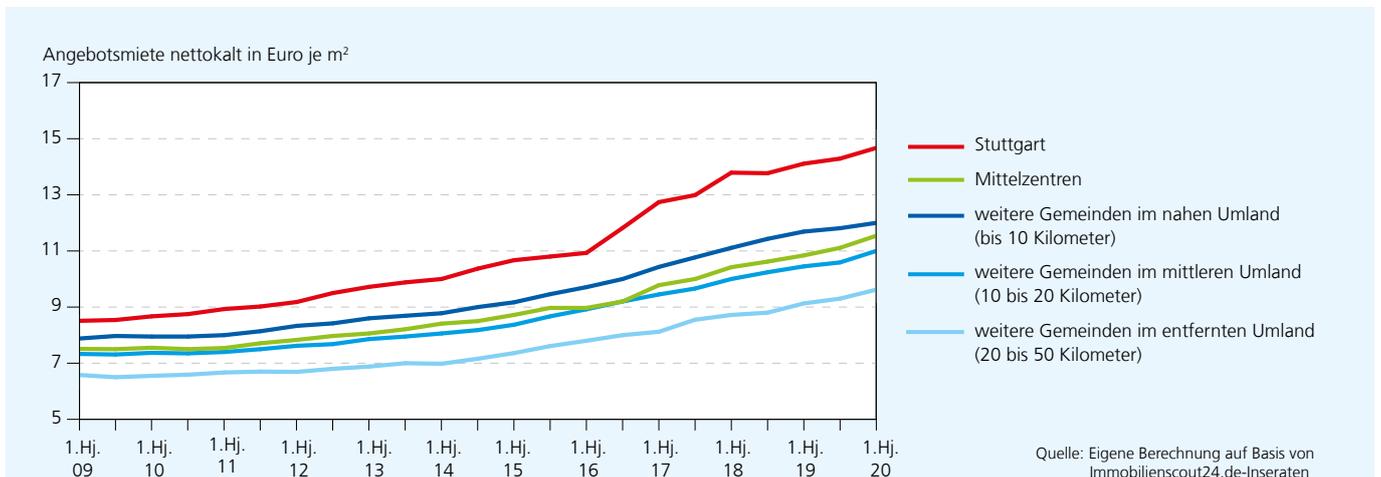


254

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuInS

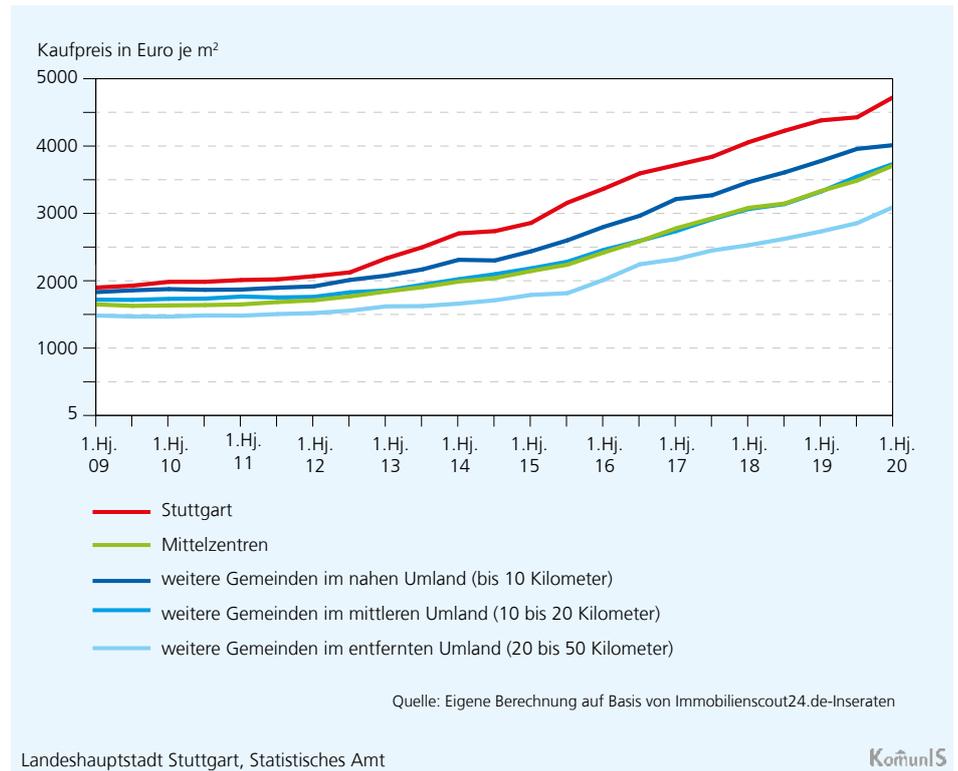
Abbildung 1: Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuInS

Abbildung 2: Entwicklung der Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



Verbindung mit den hohen Mietenniveaus verdeutlicht dies die angespannte Mietensituation in den Mittelzentren und den weiteren Gemeinden im nahen und mittleren Umland.

255

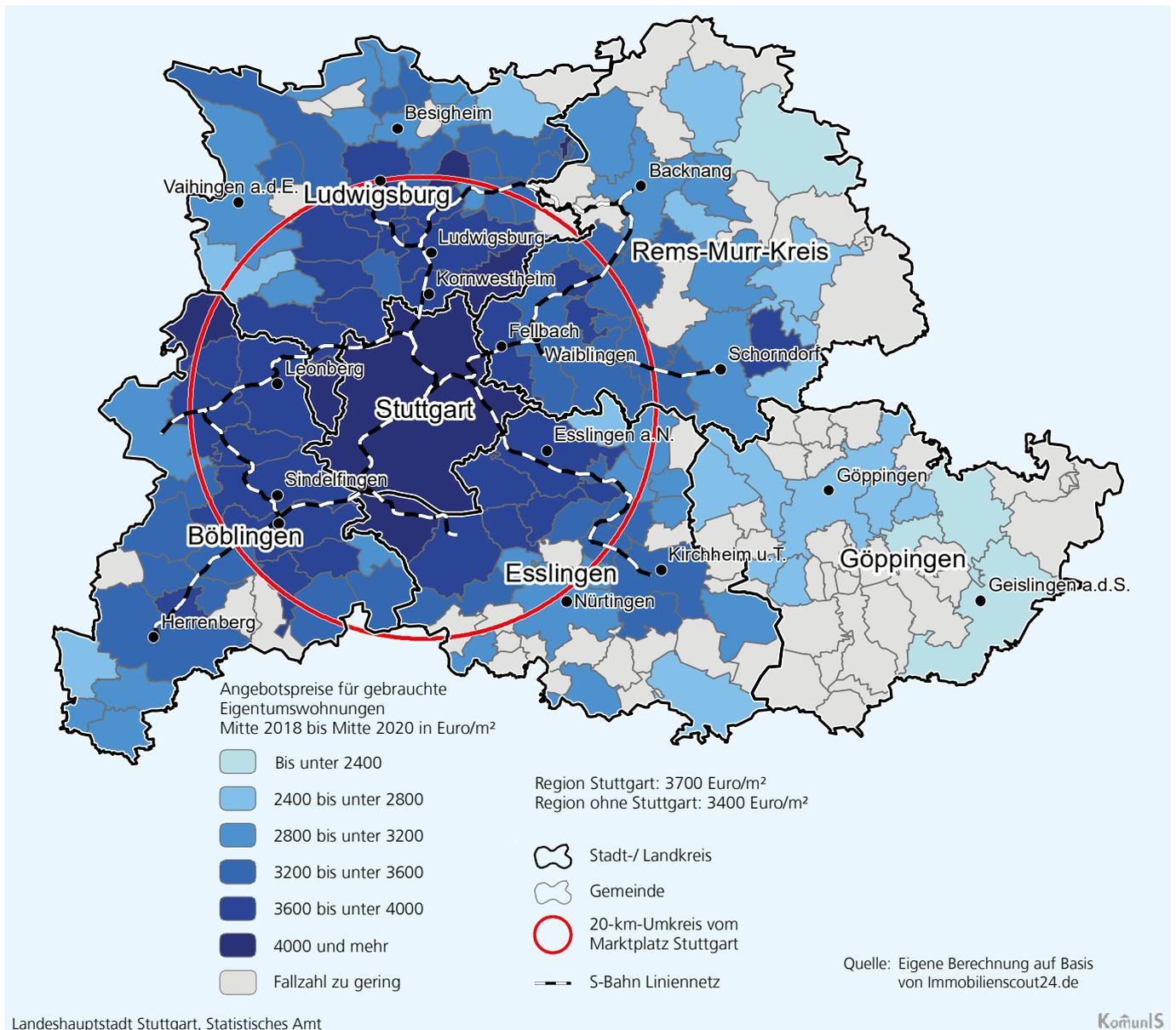
Preisanstieg bei Eigentumswohnungen setzt sich fort

Nachfrage nach Wohneigentum in der Region bleibt hoch

Bedingt durch die Corona-Pandemie und die einhergehenden Maßnahmen haben sich die Verkaufsaktivitäten auf den Immobilienmärkten im ersten Halbjahr 2020 merklich abgeschwächt (vgl. z. B. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart 2020). In der 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 in der ersten Jahreshälfte bei 6,7 Prozent, in der gesamten Region bei 5,3 Prozent. Auch in der Corona-Krise sind die Kaufpreise in der Region stärker gestiegen als die Mieten. Dies dürfte insbesondere auf die im vergangenen Jahr noch einmal gefallen Zinsen zurückzuführen sein. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite liegen auch aktuell weiter unter dem Niveau der Jahre 2015 bis 2018. Maßgebend aber dürfte sein, dass die langfristigen Zinserwartungen durch die Corona-Krise nochmals stärker in Richtung dauerhafter Niedrigzinsen verändert haben (vgl. Simons und Schmandt 2020, S. 60-61).

Im Zeitraum Mitte 2018 bis Mitte 2020 reichten die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen von durchschnittlich 2200 Euro pro m² in Geislingen an der Steige bis über 3600 Euro je m² 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. Karte 3). 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 2020 die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region

Karte 3: Angebotspreise in der Region Stuttgart nach Raumtypen



Stuttgart etwa 72 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. Abbildung 2).

Hohe Abwanderung ins Umland

In den vergangenen knapp 30 Jahren war die Region Stuttgart fast ausnahmslos durch eine positive Einwohnerentwicklung gekennzeichnet. Zwischen 1990 und 2019 stieg die Bevölkerungszahl um rund 310 000 Einwohner (+12 %). Ende 2019 lebten fast 2,8 Mio. Menschen in der Region.

Zuletzt höhere Einwohnerzuwächse im Umland als in Stuttgart

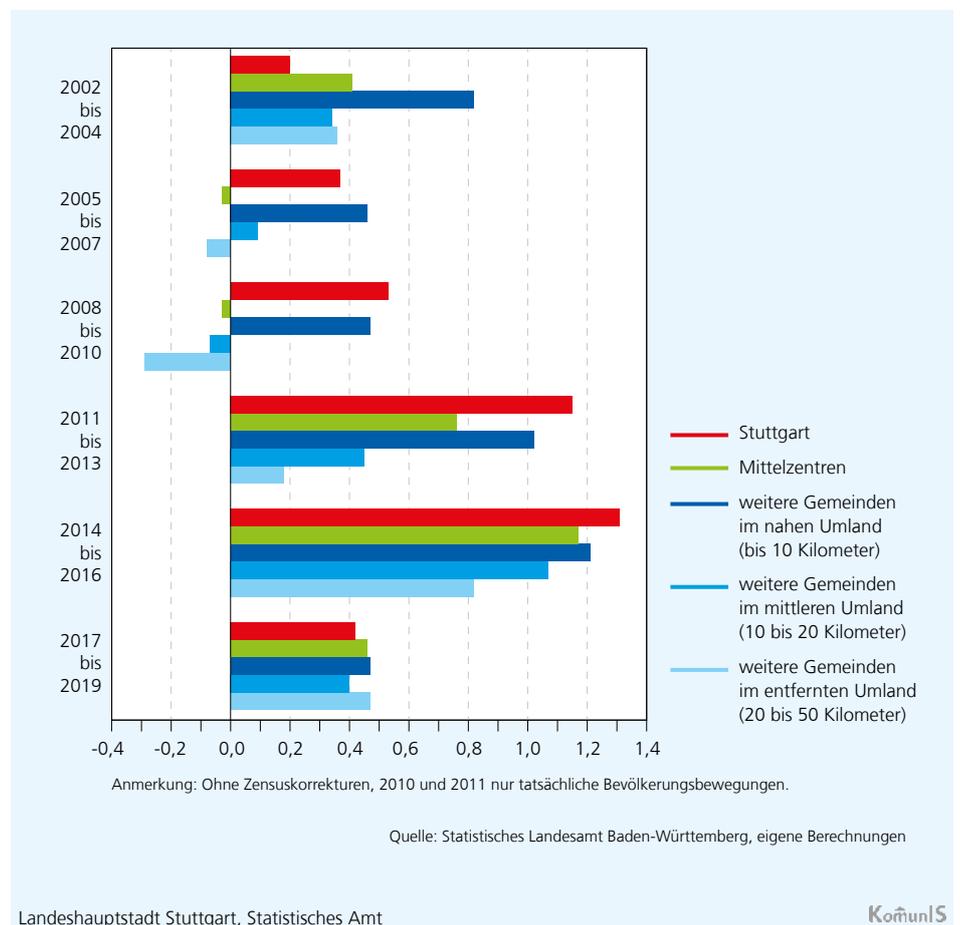
Der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums verlagerte sich ab Mitte der 2000er-Jahre zunehmend nach Stuttgart. Im Zuge der sogenannten Reurbanisierung gewannen gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung (Schmitz-Veltin 2012). Zuletzt verschob sich das Wachstum wieder stärker in das Umland. In den Jahren 2017 und 2019 lagen die Einwohnerzuwächse, bei insgesamt abgeschwächter Dynamik, in den Mittelzentren, im nahen und sogar im entfernten Umland über dem Stuttgarter Wert (vgl. Abbildung 3).

Das Einwohnerwachstum in der Landeshauptstadt wird neben Geburtenüberschüssen vor allem durch Wanderungsgewinne aus dem Ausland und den Zuzug junger Bevölkerungsgruppen aus dem Inland getragen. Gleichzeitig verliert Stuttgart seit vielen Jahrzehnten im Saldo Einwohner an das Umland. Wegen der Wohnungsknappheit und den hohen Wohnkosten weichen immer mehr Menschen auf Wohnstandorte im Umland aus. Vor allem junge Familien bevorzugen zunehmend suburbane Wohngebiete – insbesondere die Mittelzentren (vgl. Held und Mäding 2020). So ist die Wanderungsbilanz Stuttgarts mit der Region im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten seit einigen Jahren sehr negativ: In den Jahren 2015 bis 2020 verlor die Stadt im Saldo rund 20 000 Einwohner an die Region. Mit minus 4329 Einwohner hatte Stuttgart 2019 den zweithöchsten Wanderungsverlust mit der Region seit 1993 (vgl. Mäding und Frisoli 2020, S. 157). Im Gegensatz zur klassischen Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts profitieren von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Trassen im nahen und mittleren Umland der Stadt (vgl. Karte 4).

Die Einwohnerzahl in Stuttgart ist wegen Corona zurückgegangen

Im vergangenen Jahr verzeichnete Stuttgart nur noch ein schwaches Plus von 234 Einwohnern. Damit zeichnete sich bereits vor der Corona-Krise eine sich abschwächende Dynamik bei der Wohnungsnachfrage ab. Infolge der Corona-Pandemie ist die Einwohnerzahl Stuttgarts in den ersten neun Monaten des Jahres um rund 4000 Einwohner zurückgegangen. In diesem Zeitraum verlor die Landeshauptstadt rund 3100 Einwohner an die übrige Region. Der Einwohnerrückgang ist insbesondere auf das Ausbleiben von Studienanfängern, die üblicherweise zum Semesterbeginn nach Stuttgart ziehen, sowie den fehlenden Zuzug aus dem Ausland und die getrübbte konjunkturelle Lage zurückzuführen. Diese Entwicklung dürfte ein wenig für Entlastung am Wohnungsmarkt sorgen und zumindest die im vergangenen Jahr noch harte

Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahl in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2002

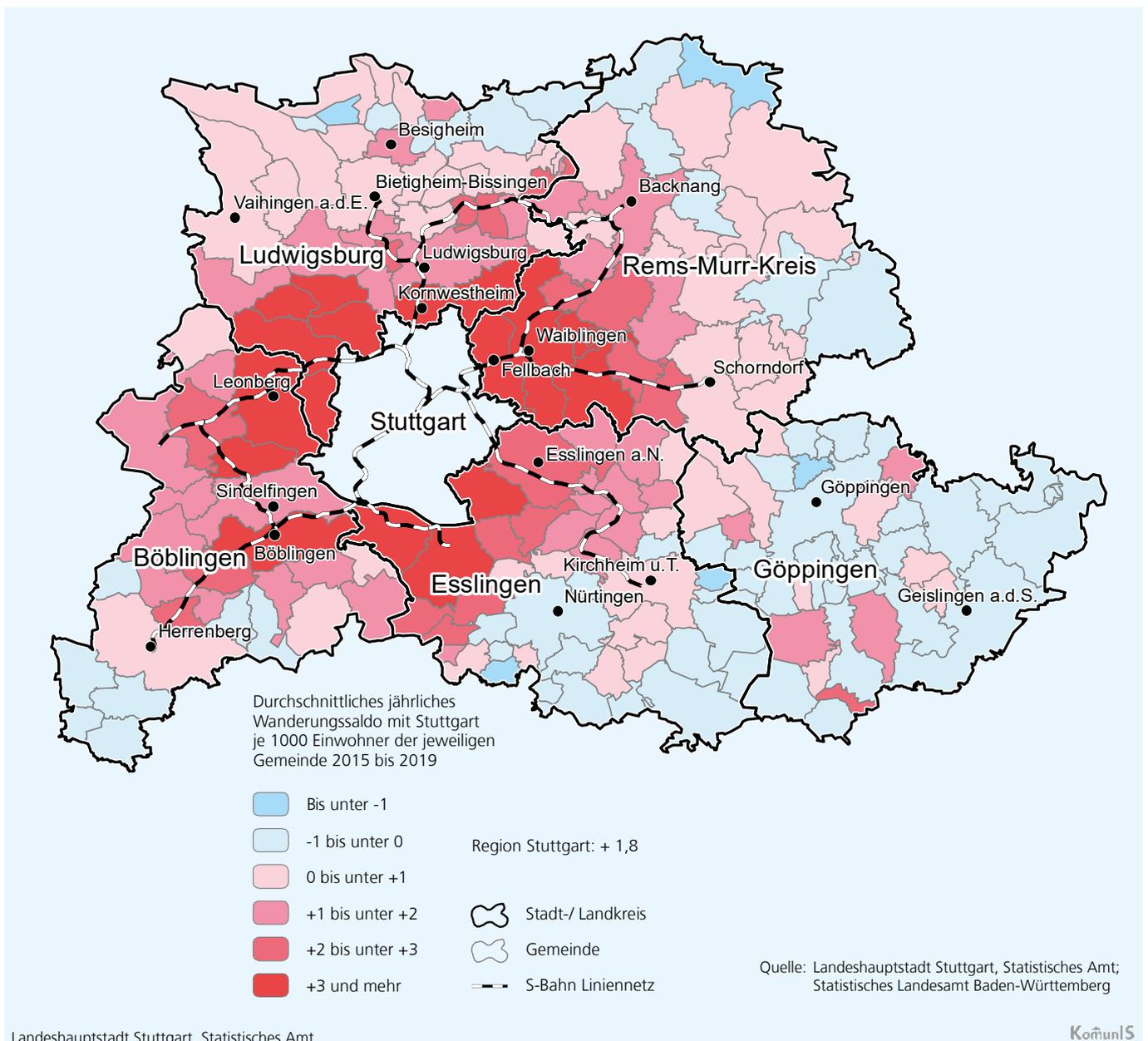


Konkurrenz um die raren Plätze in Studentenwohnheimen entschärfen (vgl. Hauptmann 2020). Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist mit diesem Einwohnerrückgang allerdings noch nicht in Sicht. Schließlich ist es zu früh, aus den Entwicklungen der vergangenen Monate abzuleiten, dass Corona den Trend ins gut angebundene Umland zu ziehen (u. a. durch mehr Homeoffice-Tage) weiter verstärkt. Auf der anderen Seite könnte eine erhöhte Auslandszuwanderung wie nach der Finanzkrise dafür sorgen, dass der Wachstumsdruck in Stuttgart und der Region noch weiter zunimmt.

Bautätigkeit auf niedrigem Niveau

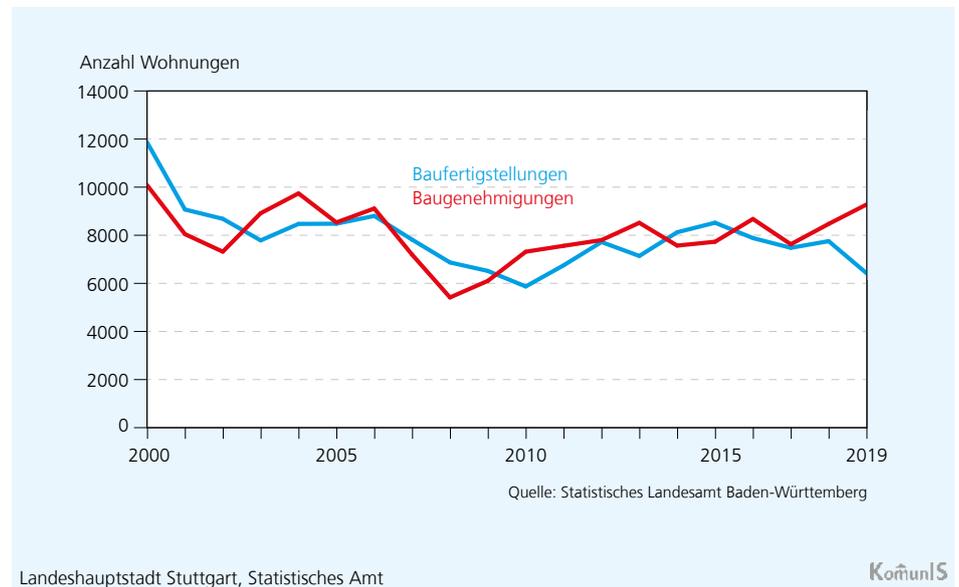
Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2019, S. 40). Die seither beobachteten Einwohnerzuwächse in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte im Umland, dass sie sich um eine entsprechende Ausweitung des Wohnungsangebots bemühen müssen. Nach der Wirtschaftskrise 2009 und mit der steigenden

Karte 4: Durchschnittliches jährliches Wanderungssaldo mit Stuttgart je 1000 Einwohner der jeweiligen Gemeinde zwischen 2015 und 2019



Wohnungsnachfrage legte der Wohnungsneubau in der Region Stuttgart zunächst wieder zu. 2019 gingen die Neubauzahlen jedoch wieder zurück auf 6400 fertiggestellte Wohnungen. In den vergangenen fünf Jahren wurden durchschnittlich 7600 Wohnungen in der Region gebaut (vgl. Abbildung 4). Wohnraum ist jedoch weiterhin knapp.

Abbildung 4: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden in der Region Stuttgart seit 2000



In der Region wurden in den letzten Jahren zu wenig Wohnungen gebaut

Bei einer angenommenen mittleren Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt ist die Zahl der Haushalte in der Region Stuttgart zwischen 2014 und 2019 um rund 47 900 gewachsen. Im selben Zeitraum vergrößerte sich der Wohnungsbestand der Region nur um rund 39 300 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 Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage.

Bezogen auf die Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1000 Einwohner) wurden in der Stadt Stuttgart bis 2010 deutlich weniger Wohnungen gebaut als in der übrigen Region. Wegen der anziehenden Nachfrage entstanden daraufhin wieder mehr Wohnungen und die Fertigstellungen erreichten das Niveau der gesamten Region. Zuletzt lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart mit 2,3 Wohnungen je 1000 Einwohner allerdings wieder deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (2,8 Wohnungen).

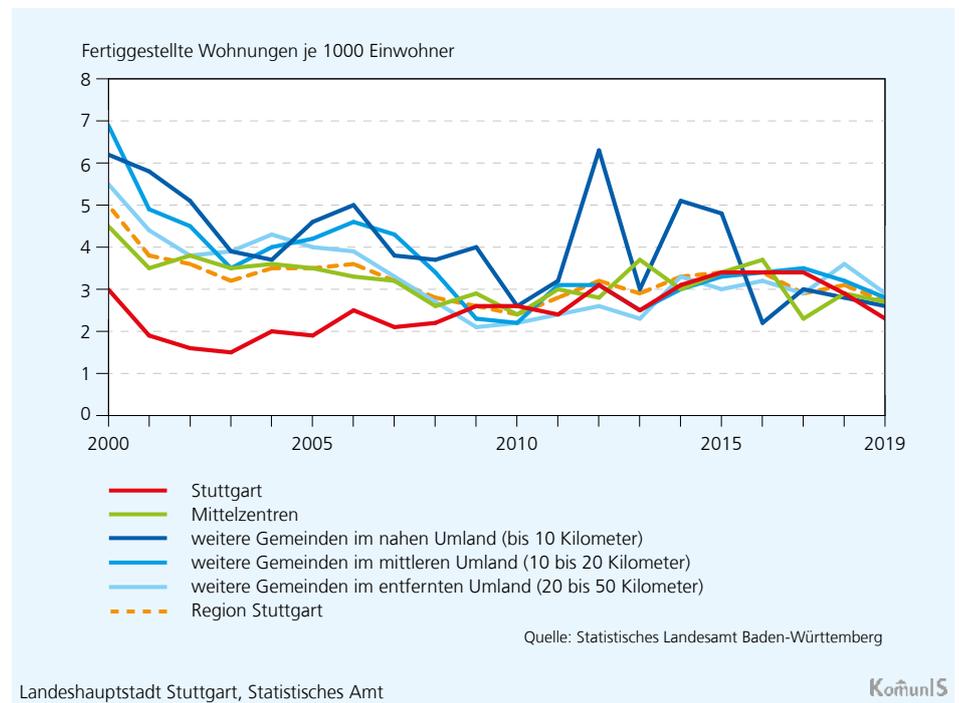
Insgesamt ging die Bauintensität in allen Raumtypen zurück (vgl. Abbildung 5). Dies deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit auch in den näheren Umlandgemeinden und Mittelzentren an ihre Grenzen stößt und beispielsweise die Akzeptanz für Neubauvorhaben sinkt. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau, 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 Gutverdienende) (vgl. 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 nahen und mittleren Umland vor allem Geschosswohnungen gebaut werden. 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 ersten Halbjahr 2020 wurde ebenso wie im Vorjahreszeitraum der Bau von rund 4500 Wohnungen genehmigt. Bereits 2019 ist die Zahl der Genehmigungen für den Wohnungsbau in der Region auf fast 9300 (+10 %) gestiegen (vgl. Abbildung 5). Somit lassen die aktuellen Wohnungsbaugenehmigungen eine Erhöhung des Wohnungsbaus erwarten.

Abbildung 5: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2000

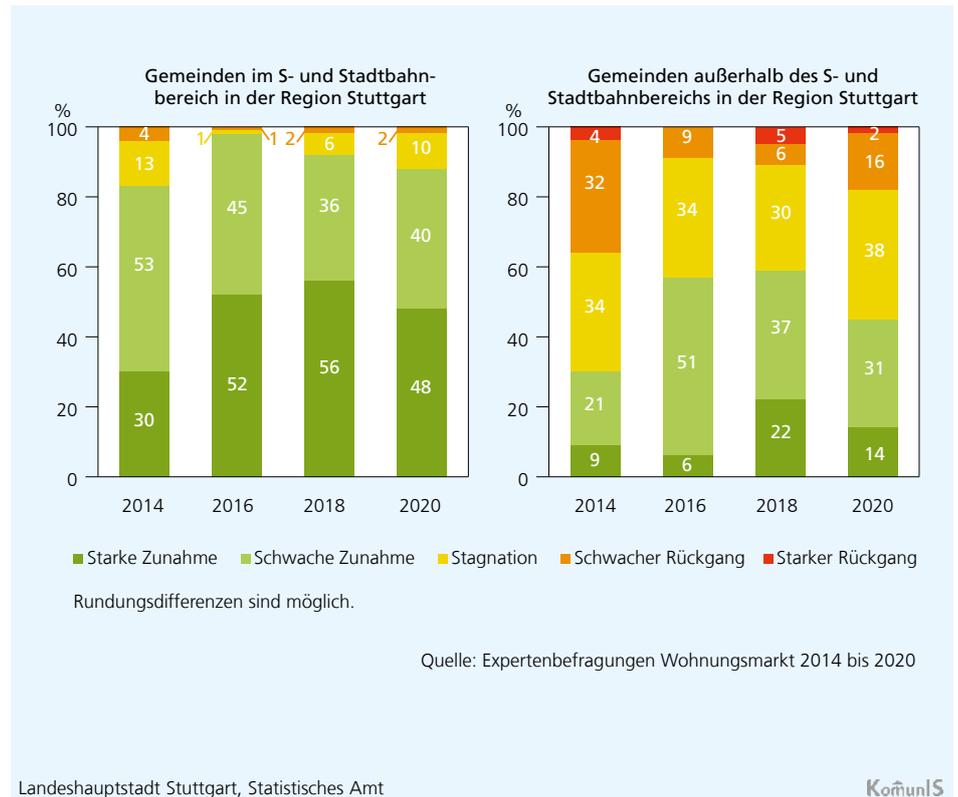


Wohnungsmarkexperten erwarten künftig steigende Wohnraumnachfrage in der Region

Experten erwarten auch mittelfristig steigende Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart und den Umlandgemeinden mit gutem ÖPNV-Anschluss

In einer im Juni 2020 durchgeführten Befragung (vgl. Held und Strauß 2020) rechnen die Experten des Stuttgarter Wohnungsmarktes damit, dass in der Landeshauptstadt und auch in Gemeinden der Region mittelfristig die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen wird. Allerdings 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 noch 31 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus, weitere 14 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs und 38 Prozent gehen von stagnierender Nachfrage aus (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



Ausreichend Wohnungsbaupotenziale in der Region

Wohnungsversorgung stärker in kommunaler Zusammenarbeit bewältigen

Die differenzierte Betrachtung der Situation am Wohnungsmarkt der Großstadtregion Stuttgart kommt um die Feststellung nicht herum, dass zur Überwindung der regionalen Wohnungsknappheit auch regionalplanerische Ansätze für eine stärkere und verbindlichere Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden innerhalb der Region erforderlich sind. Letztlich können nur die Städte und Gemeinden in der Region dafür sorgen, dass der Wohnungsbau entsprechend des hohen Bedarfs ausgeweitet wird. „Flächensparziele“ und die 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 Kernstadt Stuttgart in ihrem eng abgegrenzten Stadtgebiet nur über begrenzte Entwicklungspotenziale, die folglich auch die zukünftige Einwohnerentwicklung limitieren.

Dem Verband Region Stuttgart zufolge wurde mit dem aktuellen Regionalplan eine ausreichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke für die nächsten Jahre betrieben. Demnach stehen in der Region Stuttgart rund 2000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung. Rein rechnerisch bietet der Regionalplan somit seit 2015 Flächenreserven für etwa 190 000 Einwohner. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale (insbesondere Baulücken) (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“) entstehen oder in den 41 regionalen Wohnungsbauschwerpunkten. Der Verband Region 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).

Regionale Ansätze zur Lösung des Wohnungsmarktproblems

Für die regionalplanerische Steuerung des Wohnungsbaus¹ bietet sich die Ausgestaltung eines regionalen Leitbildes für die Siedlungsentwicklung und die bauliche Dichte an. Auch können eine regionale Wohnbaustrategie und eine gemeinsame Wohnbaukoordination, insbesondere für interkommunale Gebietsentwicklungen, die Zusammenarbeit der Kommunen stärken und die kommunalen Maßnahmen für den Wohnungsbau ergänzen. Bei einer gemeinsamen regionalen Siedlungsentwicklung ist zudem der Ausgleich von Nutzen und Lasten für die beteiligten Kommunen eine wesentliche Frage. Denn durch Neubau und dauerhaften Unterhalt dazugehöriger sozialer und technischer Infrastrukturen entstehen oftmals hohe Kosten für die jeweilige Kommune. Modelle einer kooperativen Finanzierung bei interkommunalen Standortplanungen bis hin zur Schaffung eines regionalen Infrastrukturfonds zur fairen Teilung von Nutzen und Kosten kann die Bereitschaft für wohnbauliches Engagement erhöhen.

Für die Wohnbaulandentwicklung gilt darüber hinaus zu erproben, welche der bewährten Instrumente kommunaler Planungshoheit sich auf die regionalplanerische Ebene übertragen lassen. So setzen etwa immer mehr Großstädte in Deutschland auf eine Quote für den geförderten Wohnungsbau. Für die Gesamtregion könnte sich auf eine verbindliche Quote für den sozialen und preisgünstigen Mietwohnungsbau beispielsweise im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells verständigt werden.

Schlussfolgerungen und Ausblick

Die Einwohnerzahl der Region Stuttgart ist seit 2010 stark gewachsen. Vor allem die Kernstadt Stuttgart kann wegen der Flächenengpässe beim Wohnungsbau das Knappheitsproblem am Wohnungsmarkt jedoch alleine kaum mehr lösen. Dies hat zur Folge, dass die Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen 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. Diese wiedererstarkten Suburbanisierungstendenzen haben den Stuttgarter Wohnungsmarkt in einem gewissen Umfang entlastet.

Von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen profitieren die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte. 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, 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. Sollte sich der Nachfrageüberhang in der Kernstadt spürbar abbauen, dürften auch diese Ausweichbewegungen in das Umland jedoch wieder nachlassen.

Inwiefern der Trend zum Homeoffice den Wohnungsmarkt entlasten könnte, lässt sich noch nicht ableiten

Der jüngste Einwohnerverlust durch das Ausbleiben von Studienanfängern und der Zuwanderung aus dem Ausland hat für etwas Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt gesorgt. Entspannungstendenzen sind damit jedoch nicht in Sicht. Angesichts der aktuellen Unsicherheiten durch die Corona-Krise ist es zu früh, aus den Entwicklungen der vergangenen Monate abzuleiten, dass der Trend ins Umland zu ziehen sich insbesondere durch die Zunahme des Homeoffice weiter verstärkt. Großstädte üben nach wie vor auf viele Menschen eine hohe Anziehungskraft aus. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart und der Region bleibt in der Pandemie bestehen. Dies zeigen die weiter steigenden Mieten und Kaufpreise. Sollte Deutschland schneller als andere Länder aus der Krise kommen, könnte auch die Auslandszuwanderung wieder deutlich zunehmen und den Wachstumsdruck in der Region noch erhöhen.

Die Region Stuttgart leidet gegenwärtig unter den wachstumsbedingten Belastungen: Hohe Wohnkosten, überlasteter Verkehr und begrenzte Akzeptanz für Neubauvorhaben könnten in den kommenden Jahren ebenfalls zu einer nachlassenden Wachstumsdynamik führen. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Region ging zuletzt zurück. In der Region fehlen weiterhin Wohnungen. Damit sich die Versorgungssituation nicht weiter zuspitzt, gilt es den Geschosswohnungsbau entlang der regionalplanerisch ausgewiesenen Entwicklungsachsen in der Region spürbar auszuweiten. Auch die vielen Gemeinden in der Region mit weniger als 10 000 Einwohnern sind von dem verdichteten Bauen zu überzeugen. Hierzu bedarf es gemeinsamer kommunaler Strategien in Stadt und Region.

Autor:
Tobias Held
Telefon: (0711) 216-98580
E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

- 1 Die folgenden regionalen Ansätze zur Lösung der Wohnungsmarktprobleme werden zurzeit in der Arbeitsgruppe „Wohnen in den Großstadregionen Baden-Württembergs – Analysen und Strategien“ der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) diskutiert.

Literatur

- Frisoli, Pasquale; Mäding Attina (2020): Die Einwohnerentwicklung im Jahr 2019: Erstmals seit zehn Jahren wieder Wanderungsverluste. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2020; S. 146-160.
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2020): Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt. 2. Quartal 2020. Stuttgart.
- Harlander, Tilman; Jessen, Johann (2001): Stuttgart – polyzentrale Stadtregion im Strukturwandel. In: Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland: Aktuelle Tendenzen. Opladen. S. 187-199.
- Held, Tobias; Mäding, Attina (2020): Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart. In: Stadtforschung und Statistik, Heft 33, S. 29-36.
- Held, Tobias; Strauß, Matthias (2020): Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2020, S. 197-209.
- Hauptmann, Elke (2020): In Wohnheimen sind noch Plätze frei. In: Stuttgarter Zeitung vom 11.9.2020.
- Landeshauptstadt Stuttgart (2019): Wohnungsmarktbericht 2019. In Statistik und Informationsmanagement, Themenhefte 1/2019.
- 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.
- Simons, Harald und Schmandt, Marco (2020): Wohnimmobilien in den A-Städten. In: Feld, Lars P.; Schulten, Andreas; Gerling, Michael; Simons, Harald; Wandzik, Carolin: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen 2020. Berlin.
- Unterreiner, Frank Peter (2019): Hauptproblem: Eigeninteresse der Umlandgemeinden. In: Immobilienbrief Stuttgart Nr. 269 vom 5.11.2019, 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.