

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart

**Ersatzneubau – ein wichtiges Instrument
für die Schaffung neuen Wohnraums in Stuttgart**

**Leben wir gerne hier?
Stuttgarts Position im europäischen Vergleich**

Mietspiegelerhebung unter neuen Vorzeichen

**Immer mehr Bürgermeister in Baden-Württemberg scheiden
vorzeitig aus dem Amt: Gesundheit und selbstbestimmtes
Ausscheiden unter den Hauptgründen**

**Was spielt bei der Wahlentscheidung
zur Gemeinderatswahl die wichtigste Rolle?**

**Zahlen auf einen Blick:
Die Stuttgarter Wahlbevölkerung zur Europawahl 2024**

Statistik und Informationsmanagement

83. Jahrgang

Leben wir gerne hier? Stuttgarts Position im europäischen Vergleich	67
Mietspiegelerhebung unter neuen Vorzeichen	68
Immer mehr Bürgermeister in Baden-Württemberg scheiden vorzeitig aus dem Amt: Gesundheit und selbstbestimmtes Ausscheiden unter den Hauptgründen	70
Was spielt bei der Wahlentscheidung zur Gemeinderatswahl die wichtigste Rolle?	73
Ersatzneubau – ein wichtiges Instrument für die Schaffung neuen Wohnraums in Stuttgart	76
Zahlen auf einen Blick: Die Stuttgarter Wahlbevölkerung zur Europawahl 2024	82

Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2024

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570
E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de/statistik

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Dr. Matthias Fatke

Preis pro Monatsheft: 4 €

Foto Titel:

© winvic – stock.adobe.com

Hinweis:

Grundsätzlich wird in dieser Publikation die geschlechtersensible Sprache nach den Vorgaben der Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart umgesetzt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit kann an einigen Stellen davon abgewichen werden. Die verkürzte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe und stellt keine Wertung dar.



Anke Schöb

Leben wir gerne hier?

Stuttgarts Position im europäischen Vergleich

Das Ergebnis der Stuttgart-Umfrage 2023 zeigt, dass 76 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Stuttgarts ihre Stadt gerne mögen. Dabei fehlt jedoch eine Einordnung in einen breiteren, räumlichen Kontext. Durch vergleichende Daten mit anderen Städten kann hier eine zusätzliche Perspektive gewonnen werden. Seit 2006 nimmt die Stadt Stuttgart an einer vergleichenden Bevölkerungsumfrage innerhalb des deutschen Städteverbunds teil und ist seit 2023 freiwillig in die europäische Erhebung eingebunden. Aktuell sind weitere 83 Städte in diesen Prozess involviert. Insgesamt wurden 2023 je Stadt durchschnittlich circa 850 Bürgerinnen und Bürger befragt.

Die Bürgerinnen und Bürger in den europäischen Städten konnten ihre Zufriedenheit, in ihrer Stadt zu leben, durch Angabe ihres Maßes an Zustimmung oder Ablehnung zu der Frage „Ich bin damit zufrieden, in meiner Stadt zu leben“ zum Ausdruck bringen. Wie positioniert sich Stuttgart in dieser Aussage im Vergleich zu anderen Städten?

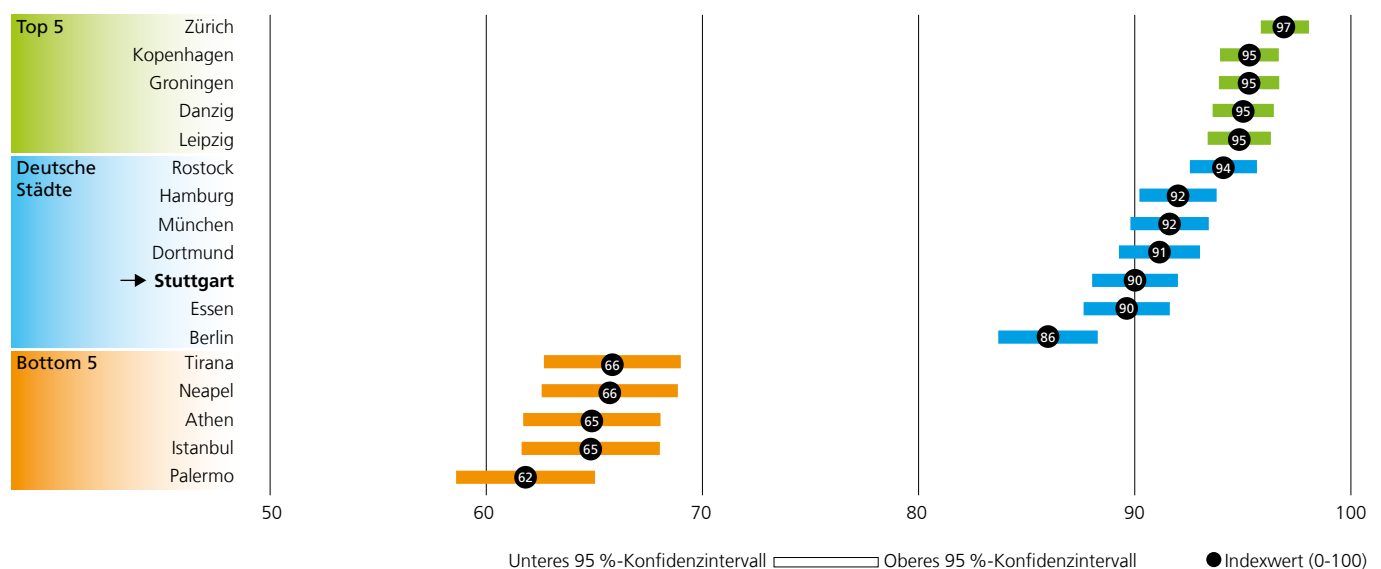
Die aktuelle Grafik zeigt die entsprechenden Zustimmungswerte für insgesamt siebzehn ausgewählte Städte bezüglich ihrer Zufriedenheit, in der Stadt zu leben. Unter den Top 5 Städten mit den höchsten Bewertungen finden sich Zürich, Kopenhagen, Groningen, Danzig und Leipzig. Zürich führt das Feld mit einem Wert von 97 Punkten an. Deutsche Städte erzielen ebenfalls hohe Bewertungen, wobei Berlin

mit 86 Punkten den niedrigsten Wert unter ihnen aufweist. Im Gesamten können deutsche Städte mit Ausnahme von Leipzig und Rostock nicht zu den Spitzenreitern aufschließen. Stuttgart erreicht einen Wert von 90 Punkten. Die Abstände zu Hamburg (92), München (92) und Dortmund (91) sind, statistisch betrachtet, allerdings nicht mit Sicherheit von zufälliger Variation zu unterscheiden: Die Teststatistik zeigt hier keine signifikanten Unterschiede auf. Nur im Vergleich zu Berlin bewerten die Einwohnerinnen und Einwohner Stuttgarts ihre Stadt signifikant besser. Betrachten wir alle 84 Städte nimmt Stuttgart mit seinen 90 Punkten den 38. Platz ein. Das heißt 37 Städte weisen gleiche oder höhere Werte auf.

Die Wahrnehmung der italienischen Stadt Palermo durch ihre Wohnbevölkerung ist im Vergleich zu den anderen Städten weniger zufriedenstellend. Der Zustimmungswert liegt bei 62 Punkten. Die Städte Tirana, Neapel, Athen und Istanbul schließen sich an dieses Bewertungsniveau mit 65 beziehungsweise 66 Punkten an.

Die Ergebnisse unterstreichen die Vielfalt der urbanen Erfahrungen innerhalb Europas. Es bleibt eine offene Frage, wie sich Stuttgart und andere Städte in Zukunft in Bezug auf ihre Zufriedenheit mit ihrer Stadt weiterentwickeln und ob die gemessenen Unterschiede in der Wahrnehmung auch langfristig Bestand haben werden. ●

Abbildung 1: Zufriedenheit der Bevölkerung, in ihrer Stadt zu leben



Dr. Annette Hillerich-Sigg

Mietspiegelerhebung unter neuen Vorzeichen

Mit dem Ziel, den qualifizierten Stuttgarter Mietspiegel für die Jahre 2025 und 2026 neu aufzustellen, und darüber hinaus weitere Informationen über die Struktur des Stuttgarter Wohnungsmarkts zu gewinnen, ist im April 2024 die Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung der Landeshauptstadt Stuttgart gestartet.

Hierfür werden 10 000 Mieterhaushalte in Stuttgart zufällig ausgewählt und postalisch angeschrieben. Die in der Stichprobe gezogenen Mieterhaushalte sowie ihre jeweiligen Vermieterinnen und Vermieter sind erstmalig verpflichtet, an der Befragung teilzunehmen. Denn nach bundesgesetzlicher Novellierung gilt für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter seit Juli 2022 die Auskunftspflicht. Bei verweigerter, verspäteter, fehlerhafter oder unvollständiger Auskunft droht eine Geldbuße, die laut Art. 238 §4 (2) EGBGB bis zu 5000 Euro betragen kann. Zur Unterstützung der Auskunftspflichtigen wird der

Fragebogen in einer digitalen Version auch auf Englisch angeboten. Das Statistische Amt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen stehen den Auskunftspflichtigen beratend zur Seite.

Obwohl angesichts der Auskunftspflicht mit einer hohen Teilnahmequote zu rechnen ist, werden voraussichtlich für die Neuaufstellung des Mietspiegels nur rund 4800 mietspiegelrelevante Fälle ausgewertet werden können. Ausschließlich Mietverhältnisse, die auf dem freien Wohnungsmarkt geschlossen wurden und bei denen sich innerhalb der letzten sechs Jahre die Miethöhe geändert hat oder der Vertrag neu abgeschlossen wurde, sind rechtlich für den Mietspiegel relevant. Das hat der Bundesgesetzgeber so für alle Mietspiegel festgelegt. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen.

Beispielseiten aus der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2024



STUTTGART
 Statistisches Amt
 Postfach 10 43 36
 70038 Stuttgart



Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2024 Mieterinnen und Mieter

Sie haben zwei Möglichkeiten zur Teilnahme:

Online	Sie können den Fragebogen bequem online ausfüllen. Melden Sie sich dafür im Internet unter www.umfragen.stuttgart.de/wohnen mit Ihrer persönlichen Befragungsnummer an. Hier steht Ihnen der Fragebogen auch auf Englisch zur Verfügung.
Papier	Falls eine Online-Bearbeitung nicht möglich ist: Sie können den Fragebogen direkt ausfüllen und im beiliegenden Antwortumschlag ohne Namensangabe kostenfrei zurückschicken.

Ihre persönliche Befragungsnummer:

Bitte füllen Sie den Fragebogen nur einmal – entweder online oder schriftlich – bis zum 31.05.2024 aus. Beziehen Sie sich bei Ihren Angaben zu Wohnung und Miete auf den **01.04.2024** und die bei Frage 1 **aufgedruckte Adresse**.

Hinweise zur Auskunftspflicht

Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung ist nach Art. 238 §2 EGBGB verpflichtend. Freiwillige Angaben, die für den Wohnungsmarktbefragungsbericht der Landeshauptstadt Stuttgart benötigt werden, sind mit * gekennzeichnet. Die gesetzliche Auskunftspflicht besteht für Mieter und Vermieter. Bei verweigerter, verspäteter, fehlerhafter oder unvollständiger Auskunft droht eine Geldbuße von bis zu 5000 Euro (Art. 238 §4 EGBGB).

Hinweise zur geschlechtersensiblen Ansprache

Die Ersteller des Fragebogens bekennen sich zur Sichtbarkeit und Gleichberechtigung von Frauen und Männern sowie nicht-binären und intergeschlechtlichen Menschen. Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit wird im Fragebogen jedoch lediglich das generische Maskulinum verwendet.

Identifikationsnummer:

Die Nummer hat für Sie keine Relevanz. Sie dient lediglich dazu, die Angaben der Mieter und Vermieter zusammenzuführen.

So erreichen Sie uns

Telefon: 0711 216-99899
E-Mail: umfragen@stuttgart.de

1 Wohnen Sie in der Wohnung mit der Anschrift: (Anschrift wird eingedruckt) als ...?
(bitte nur ein ☒)

☐ Hauptmieter
☐ Untermieter
☒ Wenn Sie Untermieter sind, geben Sie bitte den Namen des Hauptmieters an.

☐ Eigentümer / mietfrei
☒ Die Befragung ist für Sie beendet.

☐ Ich wohne nicht an der Anschrift
☒ Die Befragung ist für Sie beendet.

2 Wohnen Sie in der Wohnung zusammen mit anderen Personen in einer Wohngemeinschaft?
(das heißt ohne gemeinsame Haushaltsführung: z.B. Studierenden-WG, Alters-WG) (bitte nur ein ☒)

☐ Nein, ich wohne in keiner Wohngemeinschaft.
☐ Ja, mit einem Hauptmietvertrag (mit dem Eigentümer) und ich bin Hauptmieter
☐ Ja, mit einem Hauptmietvertrag (mit dem Eigentümer) und ich bin Untermieter
☐ Ja, mit mehreren einzelnen Mietverträgen (mit dem Eigentümer)

3 Seit wann besteht Ihr Mietverhältnis?

Monat Jahr

4 Wurde die Miete – nicht die Neben- und Betriebskosten – seit Ihrem Einzug schon einmal geändert?

☐ Nein
☐ Ja, zuletzt im
 Monat Jahr

5 Haben Sie Ihre Wohnung auf dem „freien“ Wohnungsmarkt angemietet? (bitte nur ein ☒)

☒ D. h. die Wohnung ist **nicht** vergünstigt (durch Freunde / Verwandte) vermietet und auch **nicht** zur Vermietung an einen bestimmten Personenkreis (Wohnungen im Studierendenwohnheim / Werkwohnungen) vorgesehen.

☐ Ja
☒ bitte weiter mit Frage 6

☐ Nein
☒ Bewohnen Sie eine Wohnung ...? (bitte nur ein ☒)
☐ in einem Studierendenwohnheim oder Alten-/Pflegeheim
☐ die sozial gefördert ist („Sozialwohnung“)
☐ die von Freunden / Verwandten vergünstigt überlassen ist
☐ die Ihnen vom Arbeitgeber überlassen wird (Werks- oder Dienstwohnung)

6 Bitte geben Sie hier Ihren Vermieter an:

☐ SWG – Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung
☐ Vonovia SE
☐ Bau- und Wohnvereine Stuttgart
☐ LBG-Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG
☐ Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau
☐ GWG Gruppe
☐ Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG
☐ Baugenossenschaft Neues Heim
☐ Baugenossenschaft Zuffenhausen
☐ Baugenossenschaft Bad Cannstatt
☐ Andere Wohnbaugenossenschaft
☐ Anderes privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
☐ Privatperson / Eigentümergemeinschaft
☐ Sonstiger Eigentümer

☒ bitte weiter mit Frage 8

Um die Datenqualität zu erhöhen und gleichzeitig die Befragten zu entlasten, werden zum ersten Mal die für den Mietspiegel erforderlichen Angaben zwischen Mieterhaushalten und Vermietenden aufgeteilt. Während die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel Fragen zur Ausstattung der Wohnung erhalten, werden die Vermieterinnen und Vermieter zum Gebäude und Modernisierungsstand befragt. Die Angaben beider Parteien zur betreffenden Wohnung werden im Nachgang an die Befragung passgenau zueinander geführt.

Schließlich kommt das in der Stuttgart-Umfrage bewährte Online-First-Prinzip nun auch bei der Mietspiegelbefragung zur Anwendung: Die Befragten erhalten also zunächst einen Link zur Onlinebefragung, deren Beantwortung etwa 30 Minuten in Anspruch nimmt. Wer nicht unmittelbar online antworten kann oder möchte, erhält nach rund zwei Wochen automatisch mit der ersten Erinnerung die Aufforderung, per Papierfragebogen teilzunehmen.

In Stuttgart handelt es sich bei der Befragung traditionell um eine kombinierte Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung. Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden ergänzende Fragen gestellt (zum Beispiel zur Ermittlung von Wohnungsausstattung, Flächen, Lagen und Barriere-

freiheit sowie Haushalts- und Einkommensverhältnissen der Bewohnerinnen und Bewohner). Aus diesem Grund werden neben den Mieterhaushalten auch rund 3000 im Eigentum wohnende Haushalte angeschrieben. Durch diese zusätzlichen Antworten können weitere Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt gewonnen werden, die im Wohnungsmarktbericht des Statistischen Amts und des Amts für Stadtplanung und Wohnen veröffentlicht werden. Für die selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümer ist die Teilnahme an der Befragung freiwillig.

Der Mietspiegel 2025/2026 wird bis Ende des Jahres fertiggestellt und tritt dann zum 1. Januar 2025 durch einen Gemeinderatsbeschluss in Kraft. An der Erstellung des Stuttgarter Mietspiegels sind sowohl der DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V. als auch Haus & Grund Stuttgart von Anfang an beteiligt: Im Rahmen der Arbeitsgruppe Mietspiegel werden zum Beispiel Fragebogenentwürfe diskutiert, aber auch später die Erhebungsergebnisse und Regressionsmodelle analysiert. Teil der Arbeitsgruppe sind darüber hinaus das Statistische Amt, das Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie Vertretungen der Amtsgerichte Stuttgart und Bad Cannstatt. ●

10 * Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Miete? Sie ist ... (bitte nur ein ☒)

☐ sehr niedrig ☐ niedrig ☐ angemessen ☐ hoch ☐ sehr hoch

Wohnfläche und Wohnungstyp

11 Wie groß ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung? (auf volle Quadratmeter gerundet)
Die Wohnfläche können Sie dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.

□ □ □ □ m² ☞ Bei Wohngemeinschaften: Bitte die Wohnfläche der gesamten Wohnung angeben.

12 Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? (nur für Wohnzwecke genutzte Räume; ohne Küche und Bad) (bitte nur ein ☒)

☐ 1 oder 1,5 ☐ 4 oder 4,5
☐ 2 oder 2,5 ☐ 5 oder 5,5
☐ 3 oder 3,5 ☐ 6 oder mehr

Ausstattung der Wohnung

13 Haben Sie Ihre Wohnung möbliert gemietet? (eine Einbauküche ist keine Möblierung) (bitte nur ein ☒)

☐ Nein ☐ Ja, mit einzelnen Möbeln ☐ Ja, (nahezu) komplett möbliert

Küche

14 Gibt es in der Wohnung ...? (bitte nur ein ☒)

☐ keine Kochgelegenheit
☐ eine Kochnische / Küchenzeile (häufig in Ein- und Zweizimmerwohnungen)
☐ eine zum Ess- / Wohnraum offen gestaltete Küche (nicht Kochnische / Küchenzeile)
☐ einen separaten Küchenraum mit □ □ □ m²

15 Verfügt die Küche über eine vom Vermieter gestellte Einbauküche? (bitte nur ein ☒)

☐ Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche
☐ Einzelne vom Vermieter gestellte Küchenelemente
☐ Komplette oder nahezu komplette vom Vermieter gestellte Einbauküche

Fußböden

16 Mit welchen Fußbodenbelägen sind die folgenden Räume Ihrer Wohnung überwiegend ausgestattet? (bitte nur ein ☒ pro Spalte)

	Küche	Bad	Wohn- und Schlafräume
Kein vom Vermieter gestellter Fußboden	☐	☐	☐
Teppich	☐	☐	☐
Parkett	☐	☐	☐
Holzdielen	☐	☐	☐
Fliesen	☐	☐	☐
Laminat	☐	☐	☐
Linoleum	☐	☐	☐
PVC	☐	☐	☐
Vinyl-Design	☐	☐	☐
Naturstein / Feinstein	☐	☐	☐
Sonstiges, und zwar	☐	☐	☐

Barrierefreiheit

29 Können Sie Ihre Wohnung vom Gehweg aus ohne Treppenstufen (z.B. über Aufzug, Rampe) erreichen?

☐ Ja ☐ Nein, mit 1 bis 3 Stufen ☐ Nein, mit mehr als 3 Stufen

30 Sind in Ihrer Wohnung folgende Voraussetzungen für „Barrierefreies Wohnen“ erfüllt?

Bitte messen die folgenden Angaben mit einem Meterstab aus.

	Ja	Nein
Alle Türen breiter als 80 cm	☐	☐
Abstände zwischen Wänden (z.B. auch im Flur) 1,20 m oder mehr	☐	☐
Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle) oder Badewanne mit Türeinstieg vorhanden	☐	☐
Potenziell ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Sanitärbereich (ca. 1,50 m Durchmesser)	☐	☐
Potenziell ausreichender Wendekreis für einen Rollstuhl im Küchenbereich (ca. 1,50 m Durchmesser)	☐	☐
Wohnung liegt auf einer Etage	☐	☐

31 * Benötigt Ihr Haushalt aktuell...?

☐ Ja ☐ Nein

eine barrierefreie Wohnung ☐ ☐
eine rollstuhlgerechte Wohnung ☐ ☐

Haushalt

32 Seit wann leben Sie in Stuttgart? (bitte geben Sie die Jahreszahl an)

Seit dem Jahr □ □ □ □

33 * Bitte geben Sie Ihren Haushaltstyp an. (bitte nur ein ☒)

☐ allein lebend
☐ Paar ohne Kind
☐ Paar mit Kind(ern)
☐ allein erziehend mit Kind(ern)
☐ sonstiger Haushalt mit mehreren Personen (z.B. Wohnen bei Eltern oder Verwandten)

34 * Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung? (Sie selbst eingerechnet)

Anzahl Personen insgesamt □ □ ☞ bei Wohngemeinschaften: Bitte Zahl aller Personen angeben, die in der Wohnung leben

35 * Bitte geben Sie das Geburtsjahr der ältesten Person im Haushalt an:

Geburtsjahr □ □ □ □

36 * Wie hoch ist das Nettoeinkommen des gesamten Haushalts pro Monat? (bitte nur ein ☒)
(Netto = nach Abzug von Steuern, Sozialabgaben, etc.) Bitte berücksichtigen Sie alle Einkommensarten aller Haushaltsmitglieder (z.B. auch Kindergeld, Wohngeld oder vom Jobcenter / Sozialamt direkt an den Vermieter bezahlte „Kosten der Unterkunft“)

☐ Unter 1000 €	☐ 2500 bis unter 2750 €	☐ 5000 bis unter 6000 €
☐ 1000 bis unter 1250 €	☐ 2750 bis unter 3000 €	☐ 6000 bis unter 7000 €
☐ 1250 bis unter 1500 €	☐ 3000 bis unter 3250 €	☐ 7000 bis unter 8000 €
☐ 1500 bis unter 1750 €	☐ 3250 bis unter 3500 €	☐ 8000 bis unter 9000 €
☐ 1750 bis unter 2000 €	☐ 3500 bis unter 4000 €	☐ 9000 bis unter 10000 €
☐ 2000 bis unter 2250 €	☐ 4000 bis unter 4500 €	☐ 10000 € und mehr
☐ 2250 bis unter 2500 €	☐ 4500 bis unter 5000 €	

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!
Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag per Post zurück oder geben Sie ihn im Bezirksratshaus ab / werfen ihn dort ein.

Fabian Hoffmann¹

Immer mehr Bürgermeister in Baden-Württemberg scheiden vorzeitig aus dem Amt: Gesundheit und selbstbestimmtes Ausscheiden unter den Hauptgründen

Seit einigen Jahren wird über den drohenden Mangel an Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern berichtet, da es schwieriger werde, Kandidierende zu finden.² Auch in Baden-Württemberg legte eine Befragung nahe, dass das Amt für immer weniger Menschen erstrebenswert sei (Huzel 2019). Als Reaktion auf diese Entwicklung hat die Landesregierung im vergangenen Jahr das Kommunalwahlrecht überarbeitet mit dem Ziel, die „Attraktivität des Bürgermeisteramts zu steigern“.³

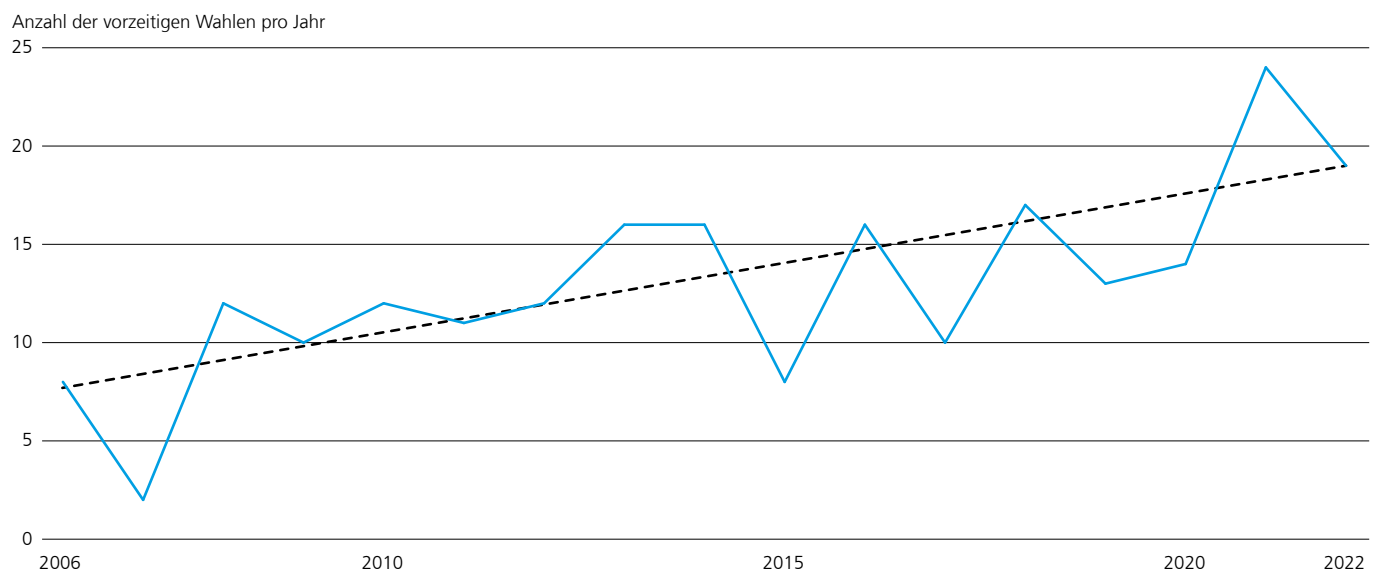
Doch wie der vorliegende Beitrag zeigt, ist dabei ein weiterer Trend zu berücksichtigen: Immer mehr Bürgermeister scheiden frühzeitig aus ihrem Amt aus. Seit Mitte der 2000er- bis Anfang der 2020er-Jahre nehmen die vorgezogenen Bürgermeisterwahlen zu und somit auch die vorzeitigen Amtsniederlegungen. Um einen Bürgermeistermangel zu verhindern, muss das Amt also nicht nur attraktiv für neue Kandidierende sein; darüber hinaus darf sich die in Abbildung 1 ersichtliche Entwicklung nicht weiter fortsetzen. Zu diesem Zweck werfen wir im Folgenden einen differenzierten Blick auf die Gründe für das vorzeitige Ausscheiden aus dem Bürgermeisteramt.

Frühzeitige beziehungsweise vorzeitige Wahlen definieren sich dadurch, dass der amtierende Amtsinhaber seine Amtszeit von acht Jahren nicht beendet hat. Hierfür wurden alle öffentlich zugänglichen Angaben zu Bürgermeisterwahlen des Zeitraums von 2006 bis einschließlich 2022 vom Statistischen Amt der Stadt Stuttgart erfasst. Anschließend wurde jede als „vorzeitig“ identifizierte Wahl manuell analysiert und anhand der Kommunalaufsichten, Presseartikeln oder Mitteilungen der Rathäuser verifiziert. Damit ergibt sich die Datengrundlage dieses Artikels: 220 vorgezogene Wahlen in den 1101 Gemeinden Baden-Württembergs im Zeitraum von 2006 bis 2022.

Keine regionalen Trends auf Kreisebene erkennbar

Karte 1 verschafft einen ersten Überblick über die Häufigkeit des vorzeitigen Ausscheidens in ganz Baden-Württemberg. Dazu wurde auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt, wie häufig es zu vorgezogenen Wahlen im Betrachtungszeitraum von 2006 bis einschließlich 2022 kam. Um die Häufigkeit unabhängig der Kreisgröße abzubilden, diente die Anzahl der Gemeinden

Abbildung 1: Häufigkeit vorzeitiger Bürgermeisterwahlen in Baden-Württemberg nimmt zu



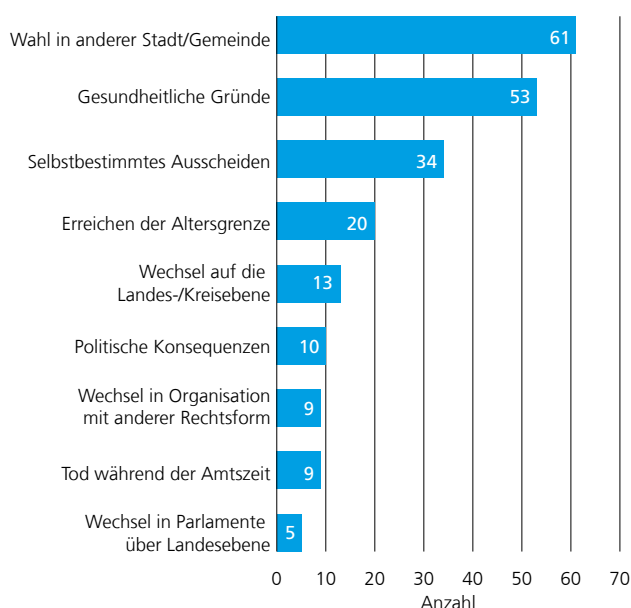
im jeweiligen Landkreis als Teiler. Die Stadtkreise bilden hierbei das untere und, wenn es wie in Heilbronn und Karlsruhe zu vorzeitigen Wahlen in der Stadt kam, das obere Ende des Wertebereichs.

Höchstwerte erreichen der Landkreis Reutlingen und der Rems-Murr-Kreis: Dort kam es im Zeitraum 2006 bis 2022 zu 0,54 beziehungsweise 0,42 vorgezogenen Wahlen pro Gemeinde. Im Landkreis Ludwigsburg hingegen wurde lediglich 0,05 Mal pro Gemeinde aufgrund von frühzeitigem Ausscheiden vorzeitig gewählt. Ungeachtet dieser erheblichen Variation sind regionale Trends nicht ersichtlich. Weder lässt sich ein Unterschied zwischen den Landesteilen Baden und Württemberg erkennen, noch scheinen Grad der Urbanisierung oder regionalkulturelle Unterschiede eine Rolle zu spielen.

Wahl in anderen Städten/Gemeinden, Gesundheit und selbstbestimmtes Ausscheiden als häufigste Gründe für das frühzeitige Ausscheiden

Offensichtlich sind die Gründe also eher in der individuellen Situation zu suchen. Hierfür wurde für jeden Fall des vorzeitigen Ausscheidens ein passender Presseartikel gesucht, welcher genauer die Begründung des Ausscheidens beschreibt. Von 220 vorgezogenen Wahlen ließen sich für 214 Quellen mit Begründungen finden. Um eine simplifizierte und übersichtliche Grafik erstellen zu können, wurden die Begründungen zu den folgenden Kategorien zusammengefasst.

Abbildung 2: Unterschiedliche Gründe für das vorzeitige Ausscheiden



Karte 1: Keine regionalen Trends auf Kreisebene erkennbar

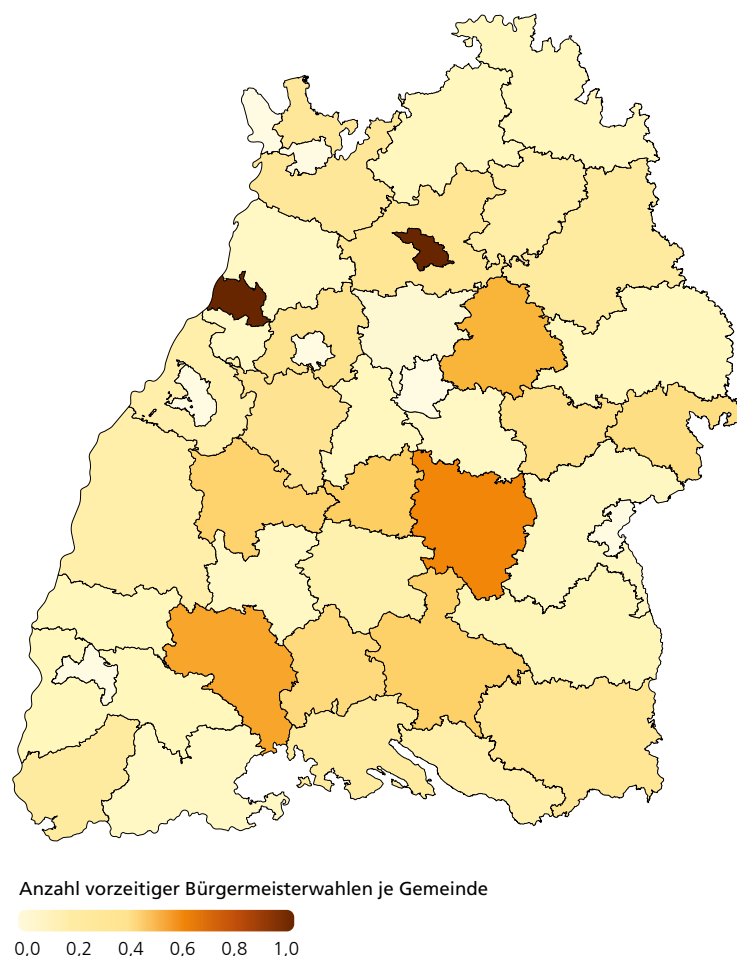


Abbildung 2 macht deutlich, dass die Gründe sehr unterschiedlich häufig zum Tragen kommen. Interessanterweise zeichnet die Altersgrenze, die im novellierten Kommunalwahlrecht nun wegfällt, nur für 20 Prozent der Fälle des vorzeitigen Ausscheidens verantwortlich und spielt somit eine untergeordnete Rolle in der Gesamtbetrachtung. Die drei am häufigsten auftretenden Kategorien, „Wahl in eine andere Stadt/Gemeinde“, „gesundheitliche Gründe“ und „Selbstbestimmtes Ausscheiden“ stellen dagegen zusammen über zwei Drittel der Fälle des frühzeitigen Ausscheidens dar. Daher lohnt es, ein Hauptaugenmerk auf diese Kategorien und deren Entwicklung zu legen. Abbildung 3 macht deutlich, dass das Auftreten solcher Amtsaustritte von Jahr zu Jahr erheblichen Schwankungen unterworfen ist. Wie an den gestrichelten Trendlinien abzulesen ist, nimmt die Häufigkeit der drei Gründe über den Betrachtungszeitraum hinweg zu. Dabei ist der Anstieg gesundheitlicher Gründe tendenziell noch stärker ausgeprägt.

Gründe für Ausscheiden aus staatlichen Strukturen zeigen den Handlungsbedarf auf

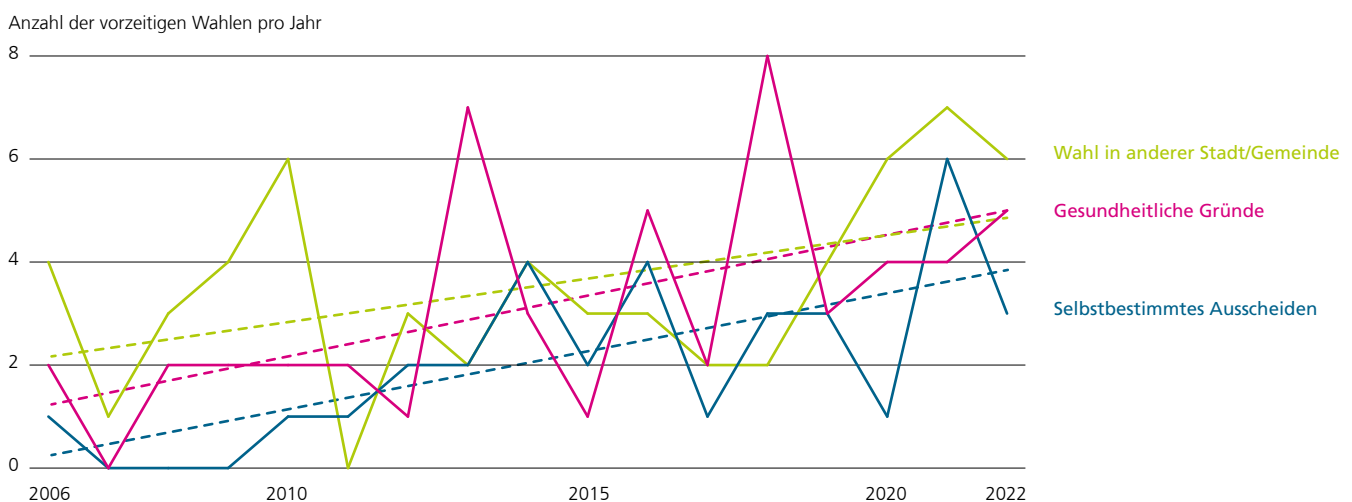
Freilich bedeuten nicht alle identifizierten Motive für das Ausscheiden aus dem Bürgermeisteramt, dass die Person auch aus dem öffentlichen Dienst ausscheidet. So führt eine „Wahl in anderer Stadt/Gemeinde“ nicht zu einem Bürgermeister oder einer Bürgermeisterin weniger, sondern er oder sie nimmt die Aufgaben nur in einer anderen Kommune wahr. Blickt man also nur auf Fälle, die tatsächlich auch ein Ausscheiden aus staatlichen Strukturen bedeuten, nehmen die Häufigkeit von „gesundheitliche Gründe“ mit 53,4 Prozent und „selbstbestimmtes Ausscheiden“ mit 34,2 Prozent anteilig noch gewichtigere Rollen ein. Hier scheint sich also durchaus Handlungsbedarf seitens der Politik zu ergeben: Gelänge es, die Bedingungen so zu gestalten, dass sich weniger Bürgermeisterinnen und Bürgermeister aus selbstbestimmten oder gesundheitlichen Gründen dafür entscheiden, ihr Amt niederzulegen, so müssten auch weniger neue Personen rekrutiert werden.

Wie solche Maßnahmen aussehen könnten, lässt sich aus den vorliegenden Daten nicht erschließen. Gleichwohl liegt es nahe, dass mehr persönliche Unterstützung bei der mentalen Belastung, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie gesundheitliche Prävention und Schutz vor Anfeindungen vielversprechende Ansatzpunkte darstellen.

Wie ist demgegenüber die Maßnahme zu bewerten, die mit der Kommunalwahlrechtsänderung bereits ergriffen wurde? Wie erwähnt, war das Erreichen der bislang geltenden Altersgrenze ursächlich für 20 der 214 (9,3 %) aller untersuchten Fälle vorzeitigen Ausscheidens. Verlassenen Amtsträgerinnen und Amtsträger gänzlich den öffentlichen Dienst, ist immerhin in 15 Prozent der Fälle die Altersgrenze verantwortlich. Und da der Anteil dieser Kategorie zuletzt zugenommen hatte, verspricht der Wegfall der Altersgrenze etwa eine vorgezogene Wahl pro Jahr „einzusparen“.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass die Kommunalwahlrechtsreform mit dem Streichen der Altersgrenze vermutlich dazu beitragen wird, etwas weniger Bürgermeisterposten neu besetzen zu müssen und den Kreis der Kandidierenden etwas zu vergrößern. Doch wie die genauere Betrachtung der Gründe für vorzeitiges Ausscheiden aus dem Amt verdeutlicht, wäre es angeraten, diese Neuerung durch weiteren Maßnahmen zu ergänzen. Das Hauptaugenmerk sollte dabei darauf liegen, die Anforderungen und Umstände der Amtsausübung so zu gestalten, dass Bürgermeisterinnen und Bürgermeister gesund und motiviert ihre Amtszeit erfüllen. Gelingt das, dann wirkt es sich auch negativ auf den Bedarf an neuen Kandidierenden und positiv auf die Stabilität in Baden-Württemberg aus. ●

Abbildung 3: Veränderung von Teilkategorien im Betrachtungszeitraum



www.stuttgart.de/statistik

1 Herr Fabian Hoffmann hat im Rahmen seines Studiums an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg eine Forschungsarbeit auf Grundlage der Daten des Statistischen Amtes verfasst. Wir danken Herrn Hoffmann herzlich für die erfolgreiche Kooperation.

2 <https://kommunal.de/dorf-fehlen-buergermeister> (aufgerufen am 26.01.2024)

3 <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/aenderung-des-kommunalwahlrechts-1> (aufgerufen am 26.01.2024)

Literaturverzeichnis:

Huzel, Vinzenz (2019): Bürgermeisterinnen und Bürgermeister in Baden-Württemberg. Nomos.

Dr. Matthias Fatke und Dr. Till Heinsohn

Was spielt bei der Wahlentscheidung zur Gemeinderatswahl die wichtigste Rolle?

Am 9. Juni 2024 wird neben dem Europa- und dem Regionalparlament auch der Stuttgarter Gemeinderat neu gewählt. Insgesamt rund 450 000 Wahlberechtigte sind dann in Stuttgart aufgerufen, bis zu 60 Stimmen für insgesamt 18 Parteien und Wählervereinigungen sowie 866 Kandidatinnen und Kandidaten abzugeben und damit die Mitglieder des neuen Stuttgarter Gemeinderats als ihre Vertreterinnen und Vertreter zu wählen.

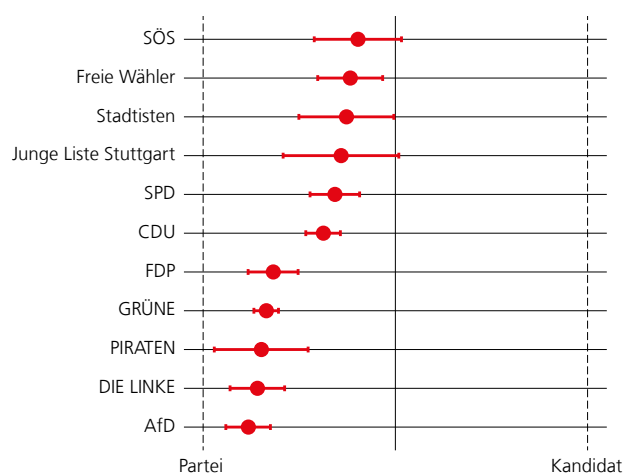
Bei der letzten Gemeinderatswahl im Jahr 2019 haben 57,5 Prozent der Wahlberechtigten ihre Stimme abgegeben. Wenngleich das die höchste Beteiligungsrates an einer Gemeinderatswahl seit 1994 markierte, liegt die Wahlbeteiligung immer noch deutlich niedriger als bei Bundes- und Landtagswahlen. Nicht umsonst werden Kommunalwahlen in der Forschung üblicherweise als „Nebenwahlen“ bezeichnet, in denen Bundes- oder Landespolitik eine gewichtige – wenn nicht gar die ausschlaggebende Rolle – bei der Wahlentscheidung spielen.

Inwiefern trifft das bei den Stuttgarter Wählerinnen und Wählern zu? Was beeinflusst deren Wahlentscheidung im traditionell informationsarmen Kontext der Gemeinderatswahl? Antworten bietet die Auswertung der Wahltagsbe-

fragung im Rahmen der Gemeinderatswahl 2019, die das Statistische Amt seinerzeit in 20 zufällig ausgewählten Wahllokalen mit rund 2050 Befragten durchgeführt hat. So gab die überwiegende Mehrheit (75 %) an, die Partei habe eine wichtigere Rolle als der oder die Kandidierende gespielt. Offensichtlich genießen die Kandidierenden, die bei der Gemeinderatswahl schließlich zu Hunderten antreten, in der breiten Wählerschaft keine allzu große Bekanntheit. Die parteispezifische Auswertung in Abbildung 1 zeigt allerdings, dass dieser Parteifokus unter Wählenden der SÖS, Freien Wähler, Stadtlisten und Jungen Liste weniger stark ausgeprägt war, als es beispielsweise bei AfD, DIE LINKE und PIRATEN der Fall ist.

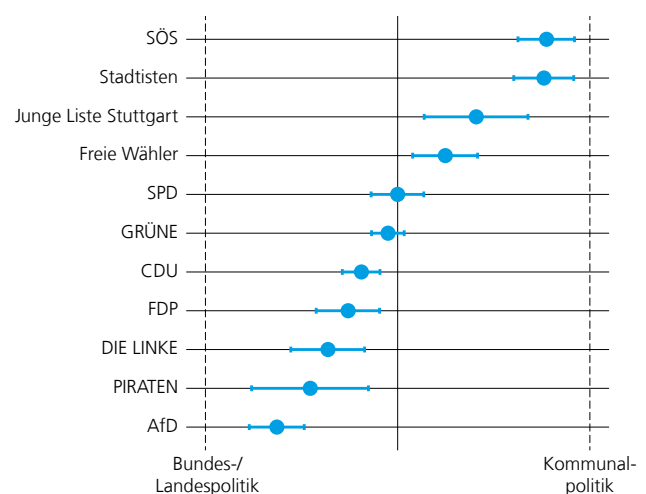
Noch differenzierter ist das Bild beim Vergleich der Bedeutung der politischen Ebenen: Beinahe ausgewogen fiel das Verhältnis aus, ob die Bundes-/Landespolitik (53 %) oder die Kommunalpolitik (47 %) den wichtigeren Aspekt für die Wahlentscheidung liefert. Letztere überwog gar unter Wählenden der SÖS, Stadtlisten, Junge Liste und Freie Wähler; Wählende der AfD und PIRATEN nannten hingegen fast ausschließlich Bundes-/Landespolitik als ausschlaggebenden Grund.

Abbildung 1: Was spielte bei Ihrer Wahlentscheidung zur Gemeinderatswahl die wichtigste Rolle?

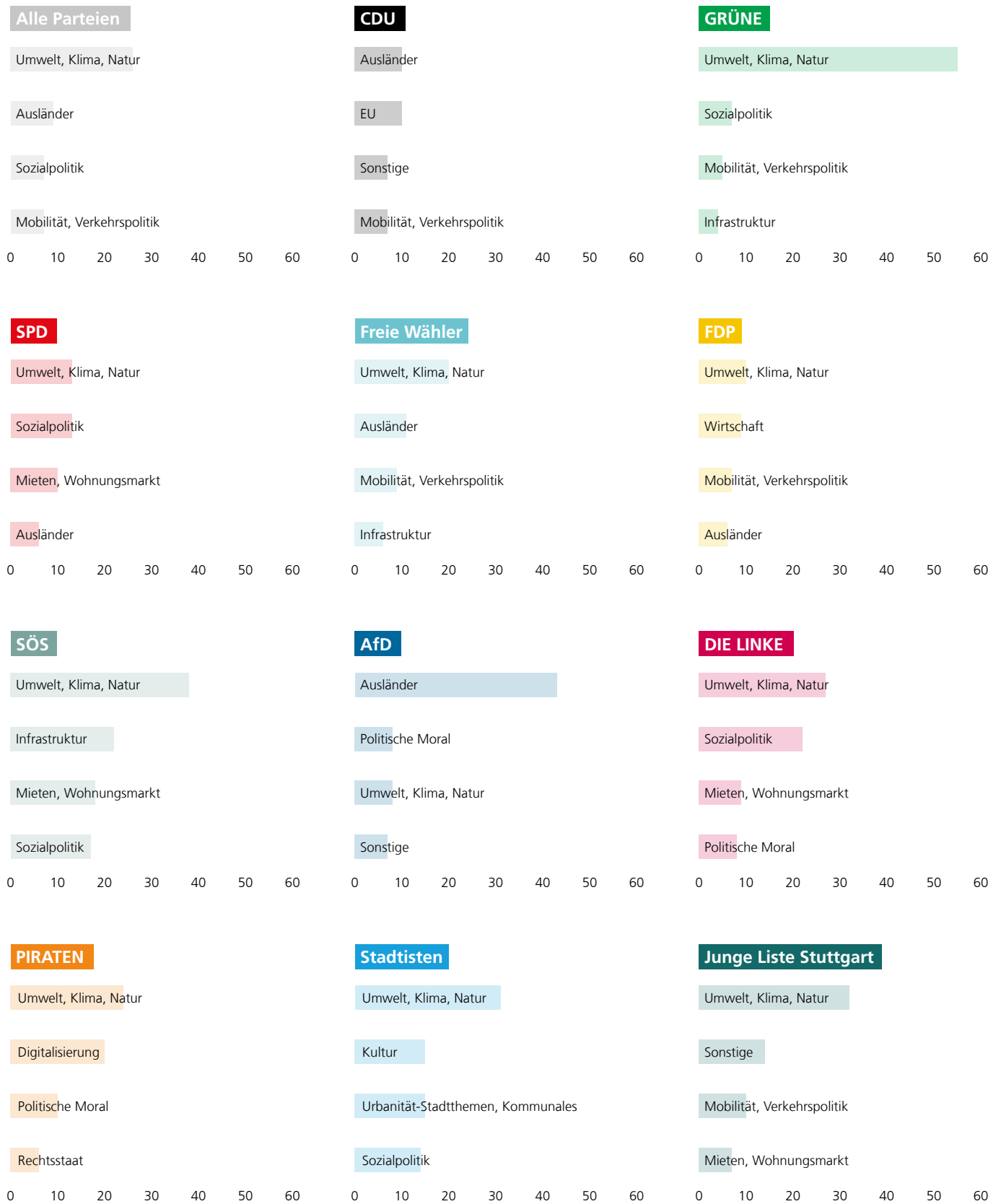


Normierte Punktschätzer mit 95%-Konfidenzintervallen

Abbildung 2: Und welcher Aspekt spielte für Ihre Wahlentscheidung die wichtigste Rolle?



Quelle: Wahltagsbefragung der LHS zur Gemeinderatswahl 2019

Abbildung 3: Top 4 der ausschlaggebenden politischen Themen für die Wahlentscheidung bei der Gemeinderatswahl 2019

Häufigkeit der Nennung in Prozent

Quelle: Wahltagsbefragung der Landeshauptstadt Stuttgart zur Gemeinderatswahl 2019

Interessanterweise geht die Bedeutungsbeimessung der Kommunalpolitik offenbar mit einer stärkeren Fokussierung auf die Kandidierenden einher. Jedenfalls sind es jeweils dieselben Parteien, deren Wählende sowohl den Kandidierenden als auch der Kommunalpolitik eine bedeutsame Rolle zuschreiben. Es liegt nahe, dass es sich dabei vor allem um Parteien handelt, die ihren programmatischen Schwerpunkt auf die Stadt legen und die nicht überregional oder bundesweit organisiert sind.

Über die grundsätzlichen Orientierungen hinaus bietet schließlich die offen gestellte Frage, welches politische Thema für die Wahlentscheidung ausschlaggebend war, einen konkreten Einblick in die wahlentscheidenden Anliegen der Befragten. Über die Wählenden aller Parteien hinweg ließ sich bei der Gemeinderatswahl 2019 eine Dominanz des Themas „Umwelt, Klima, Natur“ (26 %) ausmachen. Deutlich abgeschlagen, dann aber gleichauf, folgen die Nennungen „Ausländer“ (9 %), „Sozialpolitik“ (7 %) und „Mobilität, Verkehrspolitik“ (7 %). Bezeichnenderweise gaben nur drei Prozent der Befragten Themen aus dem Bereich „Urbanität, Stadtthemen, Kommunales“ an, obwohl sich die Kommunalpolitik natürlich vordringlich genau damit beschäftigt (in den Top 4 Nennungen in Abbildung 3 nicht dargestellt).

Der Bereich „Umwelt, Klima, Natur“ erweist sich über die Parteigrenzen hinweg als dominante Thematik. Besondere Bedeutung erfuhr er mit 55 Prozent bei den Wählenden der GRÜNEN. Lediglich bei der CDU und der AfD rangierte die Thematik nicht an erster Stelle. Dass „Umwelt, Klima, Natur“ unter Wählenden der AfD dann dennoch auf dem zweiten Platz landete, macht deutlich, dass die Nennung nicht zwingend mit der Präferenz für eine Position gleichzusetzen ist.

Die Betrachtung nach Parteien verweist zudem auf solche, bei denen ein einzelnes politisches Thema eine herausragende Dominanz genießt und nachfolgende Bereiche als eher nebensächlich für die Entscheidung der Wählenden erscheinen. Neben der bereits angesprochenen Dominanz von „Umwelt, Klima, Natur“ bei den GRÜNEN, betraf dies etwa bei der AfD den Themenbereich „Ausländer“. Diesen gegenüber stehen Parteien, insbesondere die CDU und die FDP, unter deren Wählenden sich keine eindeutige Dominanz eines Themas ausmachen ließ.

Kennzeichnend für die Wählenden des eher linken Parteienspektrums waren neben der Frage von Umwelt, Klima und Natur tendenziell die Themenbereiche der „Sozialpolitik“ sowie „Mieten, Wohnungsmarkt“. Für die Unterstützenden des eher rechten Parteienspektrums schienen diese Bereiche in aller Regel nur eine untergeordnete Rolle zu spielen. Hier kommen „Mobilität, Verkehrspolitik“ sowie „Ausländer“ allem Anschein nach ein größeres Gewicht zu.

Zuletzt fällt auf, dass es politische Themen, die vordringlich durch die Kommunalpolitik bespielt werden, nur in den seltensten Fällen in die Top 4 der wahlentscheidenden Bereiche der einzelnen Parteien schaffen. Der Bereich „Urbanität, Stadtthemen, Kommunales“ landet lediglich bei den Wählenden der Stadtlisten mit 15 Prozent auf den vier vorderen Rängen. Die Thematik „Infrastruktur“ findet sich immerhin bei den Wählerinnen und Wählern der SÖS mit 22 Prozent an zweiter Stelle. Für ausschließlich regional organisierte Parteien, deren programmatische Schwerpunkte auf die Stadt fokussieren, scheint es in der Ansprache an die Wählenden also durchaus Sinn zu ergeben, auf kommunale Themen zu setzen und so den üblichen Mechanismen einer Nebenwahl entgegenzutreten.

Welche Erkenntnisse ergeben sich nun für die anstehende Gemeinderatswahl am 9. Juni 2024? Parteien scheinen gut beraten, sich ihres spezifischen Profils unter den Wählenden bewusst zu sein. Insofern kann der Charakter einer Nebenwahl auch eine Chance bieten: Entspricht die bundes- und landespolitische Großwetterlage der eigenen Position, nutzt die Fokussierung auf diese politischen Ebenen. Bietet die Bundes-/Landespolitik hingegen ein ungünstiges Umfeld, kann man sich als Wahlvorschlag oder Kandidat beziehungsweise Kandidatin eher lösen. Damit das von den Wählenden auch honoriert wird, muss die Positionierung allerdings auch entsprechend wahrgenommen werden. Ebenso eröffnet der informationsarme Kontext, in dem die Wählenden ihre Wahlentscheidung üblicherweise in weitgehender Unkenntnis der Kandidierenden treffen, die Möglichkeit, sich als Kandidat beziehungsweise Kandidatin bekannter zu machen als die (ebenfalls kaum bekannte) Konkurrenz – vor allem bei Listen, deren Wählende eher auf Kandidierende und Kommunalpolitik fokussieren. ●

Tobias Held

Ersatzneubau – ein wichtiges Instrument für die Schaffung neuen Wohnraums in Stuttgart

- *Ersatzneubau trägt zur Anpassung und Verbesserung des Wohnungsbestands bei, besonders in Hinblick auf eine altersgerechte Ausstattung und die Energieeffizienz der Gebäude.*
- *Etwa jede fünfte neu gebaute Wohnung in der Stadt wird durch Ersatzneubauten geschaffen.*
- *Im Vergleich zum Altbestand führt Ersatzneubau zu einem netto-positiven Ergebnis von durchschnittlich 90 Prozent zusätzlichen Wohnungen.*

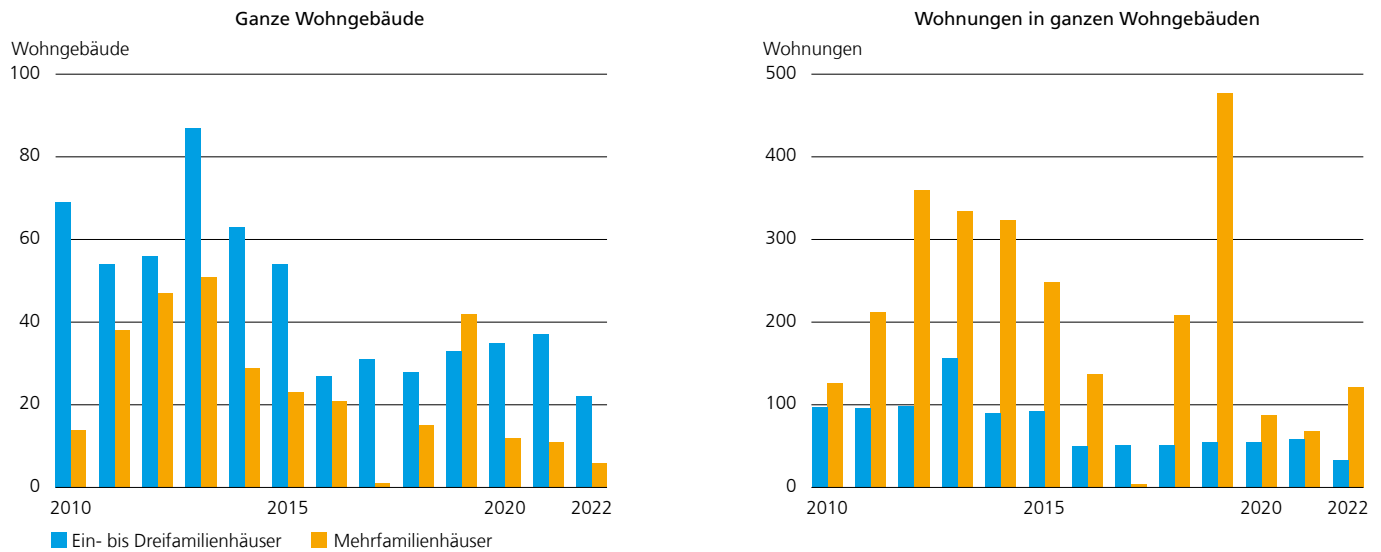
Wohnraum wird in Stuttgart seit Jahren dringend benötigt. Um neuen Wohnraum zu schaffen, müssen auch Wohnbauflächen aktiviert werden. Wie in vielen anderen Kommunen gilt in Stuttgart dabei der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Diese Leitlinie wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2006 verankert. Die Stadt verfolgt seit geraumer Zeit mit Nachdruck das Ziel, bereits bebaute Flächen im Siedlungsbereich zu verdichten. Denn Nachverdichtung schafft nicht nur Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch, sie bietet auch Möglichkeiten, vorhandene Gebäude und die Umgebung aufzuwerten und bestehende Infrastrukturen besser auszunutzen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2021). Doch in welchem Umfang schaffen Projekte der Nachverdichtung durch Abriss alter Gebäude und Ersatzneubau zusätzlichen Wohnraum im Stadtgebiet?

Wie viele Wohngebäude werden abgerissen oder umgewidmet?

Jedes Jahr werden im Durchschnitt 70 Wohngebäude abgerissen

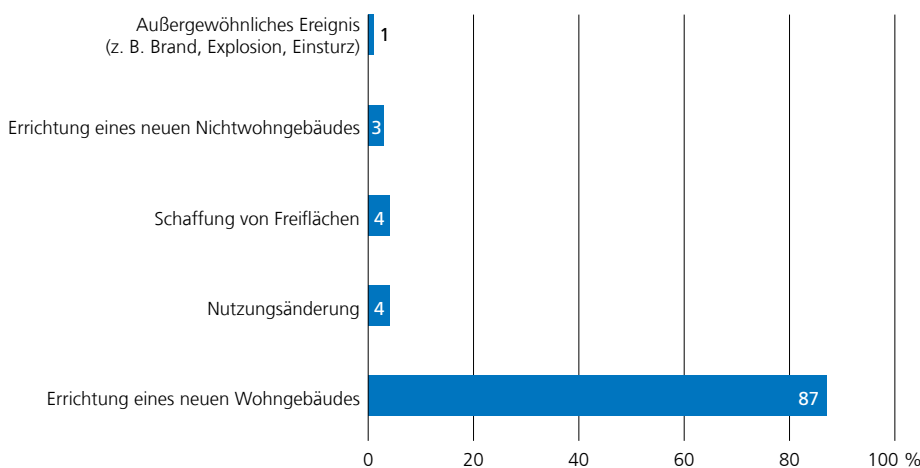
Ein Blick in die Stuttgarter Baustatistik zeigt, dass jährlich nur 0,1 Prozent der Wohngebäude komplett abgerissen oder umgewidmet werden. Die Zahl der Abgänge schwankt dabei von Jahr zu Jahr erheblich und liegt im Zeitraum zwischen 2010 und 2022 im Mittel bei 70 Wohngebäuden. Rund zwei Drittel dieser Abgänge entfallen auf Ein- bis Dreifamilienhäuser (vgl. Abbildung 1 links). Die Zahl der registrierten Wohnungsabgänge hingegen beläuft sich auf ungefähr 280 pro Jahr. Die große Mehrheit hiervon, nämlich 75 Prozent, befand sich dabei in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 1 rechts).

Gehen Wohngebäude ab, stehen sie dem Wohnungsmarkt jedoch in aller Regel künftig wieder zur Verfügung: Bei 87 Prozent der Abgänge von Wohngebäuden liegt der Hauptgrund des Bauabgangs nämlich in der Errichtung eines neuen Wohngebäudes. Nutzungsänderungen spielen hingegen nur eine marginale Rolle (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 1: Abgänge von Wohngebäuden und Wohnungen in Stuttgart zwischen 2010 und 2022

Anmerkung: Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik**Abbildung 2:** Abgänge von Wohngebäuden in Stuttgart zwischen 2010 und 2022 nach Grund des Abgangs

Welche Effekte hat der Ersatzneubau für den Wohnungsmarkt?

Der Ersatzneubau kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, den Wohnungsbestand an die aktuellen und künftigen Bedarfe, Wohnwünsche und -anforderungen anzupassen (vgl. von Bodelschwingh und Niemuth 2014). Dies gilt besonders im Hinblick auf eine altersgerechte und barrierearme Ausstattung sowie die Energieeffizienz der Gebäude. In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt ist der Ersatzneubau zugleich stadtplanerisch geboten. Durch eine Erhöhung der Nutzungsintensität kann auf bereits bebauten Flächen letztlich mehr Wohnraum geschaffen werden. Dies zeigt sich beispielsweise in der neuen Keltersiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen oder dem Nachverdichtungsprojekt Kaindlstraße in Stuttgart-Vaihingen (siehe Fallbeispiele).

Ersatzneubau schafft durch dichtere Bauweisen zusätzlichen Wohnraum

Ersatzneubau ist allerdings meist auch ein Beitrag zu steigenden Mietpreisen: In der Regel entstehen teurere Wohnungen, während vergleichsweise günstige Wohnungen mit niedrigem Standard entfallen (vgl. von Bodelschwingh und Niemuth 2014). Daten zu diesem Thema liegen allerdings kaum vor. Andererseits trägt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum jedoch auch dazu bei, den Wohnungsmarkt insgesamt zu entlasten.

Um den Beitrag des Ersatzneubaus zur Schaffung neuen Wohnraums in Stuttgart zu beziffern, analysieren wir den Ersatz von Bestandswohngebäuden durch Neubau an gleicher Stelle in den Jahren 2010 bis 2020. Als Grundlage dienen die kleinräumigen Daten der Baustatistik auf Ebene der Baublockseiten (alle Gebäude eines Straßenabschnitts). Da Abriss und Neubau beim Ersatzwohnbau in einem zeitlichen Zusammenhang stehen, fließen nur diejenigen Fälle in die Betrachtung ein, in denen Abriss und Neubau von Wohnhäusern innerhalb von maximal fünf Jahren erfolgen. Ein Ersatzneubau im weiteren Sinne kann ferner den Abriss und den Neubau an verschiedenen Standorten beinhalten (vgl. von Bodelschwingh und Niemuth 2014). Derartige Fälle können in dieser Analyse jedoch nicht berücksichtigt werden.

KELTERSIEDLUNG

Lage: Stuttgart-Zuffenhausen

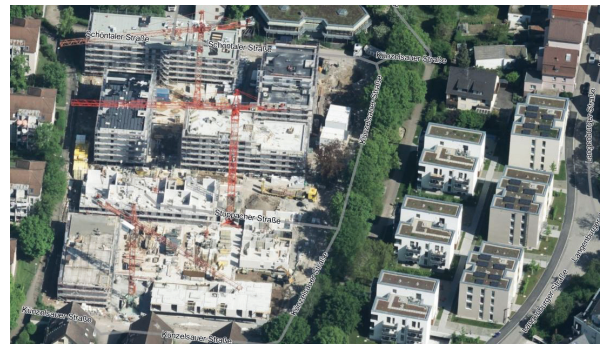
Altbestand: 24 Altbauten mit 105 Wohnungen, Baujahr 1937

Neubau: 14 Häuser mit 180 Wohnungen inkl. einer Pflege-WG (11 900 m² Wohnfläche)

Wohnungsgrößen: 45 bis 105 m² Wohnfläche,

Anteil geförderte Wohnungen: ca. 50 Prozent

Fertigstellung: 1. Bauabschnitt 2021, 2. Bauabschnitt 2024



KAINDLSTRASSE

Lage: Stuttgart-Vaihingen

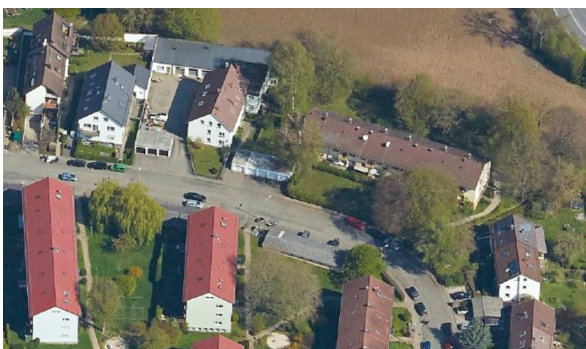
Altbestand: drei Altbauten mit zwölf Wohnungen (710 m² Wohnfläche)

Neubau: 4 Häuser mit 29 Wohnungen (2270 m² Wohnfläche)

Wohnungsgrößen: 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen

Anteil geförderte Wohnungen: ca. 50 Prozent

Fertigstellung: 2020



Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2020 entstanden jährlich rund 360 neue Wohnungen im Rahmen von Ersatzneubauprojekten. Dies entspricht knapp einem Fünftel der gesamten Wohnungsbaufertigstellungen in der Stadt. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich in der Bilanz von Zu- und Abgängen ein deutliches Plus: Durch Ersatzneubau entstehen im Durchschnitt rund 90 Prozent zusätzliche Wohnungen gegenüber dem Altbestand.

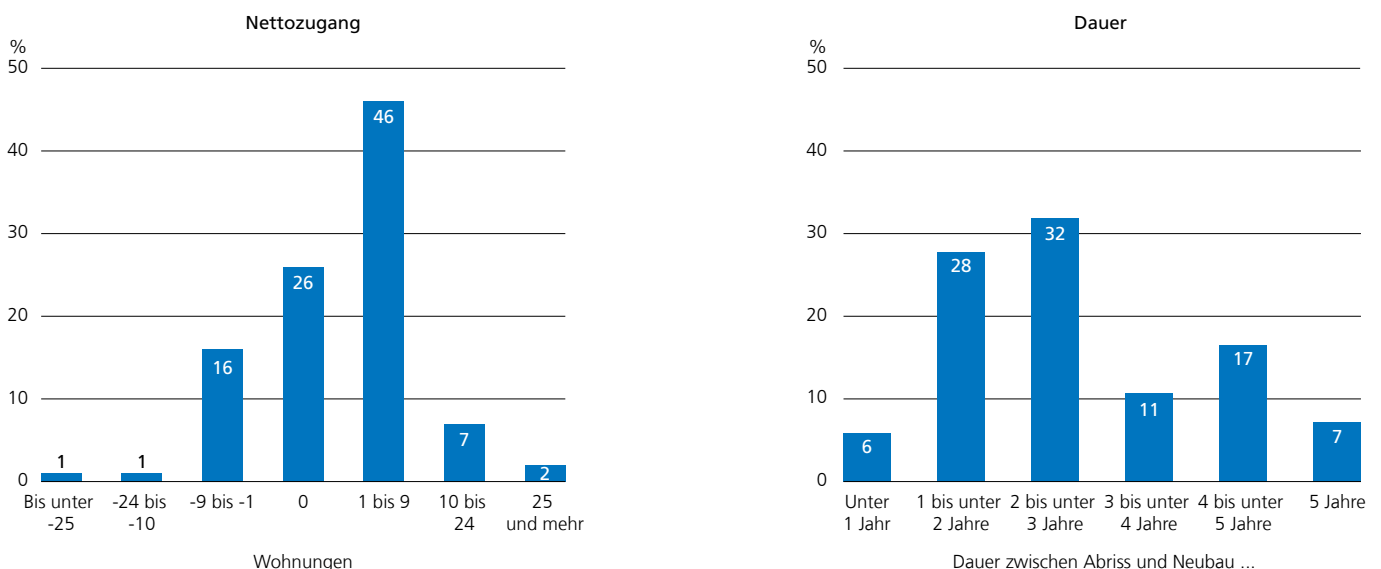
Etwa ein Fünftel aller neu gebauten Wohnungen entstehen durch Ersatzneubau

Bei den meisten Ersatzneubauprojekten kommen netto – also nach Abzug der Abrisse – nur wenige Wohnungen neu auf den Markt: Fast die Hälfte der Projekte weist einen Nettozugang von unter zehn Wohnungen auf. Nur jedes zehnte Projekt verfügt über einen größeren Wohnungssaldo von zehn und mehr Wohnungen (vgl. Abbildung 3 links). Gleichzeitig entstehen bei einem Viertel der Ersatzneubauprojekte keine zusätzlichen Wohneinheiten und bei 18 Prozent werden weniger Wohnungen geschaffen als zuvor.

Eine negative Bilanz von Zu- und Abgängen bedeutet jedoch nicht zwangsläufig einen Verlust an Wohnfläche. Ein Beispiel hierfür ist das Neubauquartier an der Olnhauser und Auricher Straße im Stadtteil Stuttgart-Rot, wo die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zunächst 135 Wohnungen aus den 1950er-Jahren abgerissen und durch 90 Neubauwohnungen ersetzt hat. Durch den Neubau hat sich die Wohnfläche von 6700 auf rund 7500 Quadratmeter erhöht. Zudem wurde eine zweigruppige Kindertagesstätte mit rund 400 Quadratmetern geschaffen.

In der Regel dauert es vom Abriss bis zur Fertigstellung eines Wohnprojekts bis zu drei Jahre. So weisen zwei Drittel der Projekte eine Bauzeit von unter drei Jahren auf. Jedoch benötigt rund jedes fünfte Ersatzneubauprojekt eine längere Bauzeit von vier bis fünf Jahren (vgl. Abbildung 3 rechts).

Abbildung 3: Ersatzneubauprojekte in Stuttgart zwischen 2010 und 2020 nach Nettozugang und Dauer



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Ersatz von Wohnungsbeständen im inneren Stadtgebiet von geringerer Bedeutung

Die meisten Wohneinheiten im Rahmen von Ersatzneubau wurden in den Jahren 2010 bis 2020 in den Stadtbezirken Bad Cannstatt (456 Wohnungen) und Vaihingen (423 Wohnungen) geschaffen. Auffällig ist, dass der Ersatz von Wohnungsbeständen im inneren Stadtgebiet eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Wohnungsbau hat. Während der Anteil des Ersatzneubaus an allen fertiggestellten Wohnungen hier nur bei 15 Prozent liegt, macht dieser im südlichen Stadtgebiet 20 Prozent und in den nördlichen Stadtbezirken 25 Prozent aus (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Ersatzneubauprojekte in Stuttgart zwischen 2010 und 2020 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	Ersatzneubau		
		Abgang von Wohnungen	Neubau von Wohnungen	Anteil an fertiggestellten Wohnungen insgesamt in %
Mitte	1 326	4	54	4
Nord	1 758	129	328	19
Ost	1 159	99	286	25
Süd	791	70	99	13
West	1 016	81	128	13
Inneres Stadtgebiet	6 050	383	895	15
Bad Cannstatt	1 961	262	456	23
Botnang	198	65	91	46
Feuerbach	1 600	152	226	14
Mühlhausen	224	57	77	34
Münster	172	16	53	31
Stammheim	199	9	47	24
Untertürkheim	213	14	22	10
Weilimdorf	998	317	395	40
Zuffenhausen	1 271	237	328	26
Äußeres Stadtgebiet Nord	6 836	1 129	1 695	25
Birkach	485	18	41	8
Degerloch	354	54	181	51
Hedelfingen	240	7	39	16
Möhringen	1 897	81	237	12
Obertürkheim	203	8	34	17
Plieningen	604	50	141	23
Sillenbuch	629	130	236	38
Vaihingen	2 024	206	423	21
Wangen	202	2	2	1
Äußeres Stadtgebiet Süd	6 638	556	1 334	20
Stuttgart	19 524	2 068	3 924	20

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

www.stuttgart.de/statistik

Die Analyse der Baustatistik verdeutlicht somit, dass der Ersatzneubau nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum leistet, sondern auch dazu beiträgt, die Wohnqualität in der Stadt zu verbessern. Die Stadt Stuttgart verfolgt das Ziel, die Potenziale für weitere Nachverdichtung zu nutzen und so stadtweit Wohnungsbau im Innenbereich zu ermöglichen. Zu diesem Zweck hat die Stadt im Rahmen der Studie „Potenzialanalyse Wohnen“ alle Nachverdichtungspotenziale im gesamten Stadtgebiet erfasst (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2021). In Stuttgart wird zudem über einige Ruinen und nicht mehr nutzbare Wohngebäude berichtet, die bereits seit längerem leer stehen (vgl. Jennewein 2024). Abriss und Neubau dieser Gebäude bietet die Möglichkeit weitere Wohnbaupotenziale zur erschließen. Allerdings liegen bisher keine kleinräumigen Daten zum Wohnungsleerstand in Stuttgart vor, um die Potenziale für den Ersatz maroder und schwer sanierbarer Wohngebäude abzuschätzen. Perspektivisch soll diesem Umstand durch den Aufbau eines Leerstandsmonitorings im Statistischen Amt abgeholfen werden. ●

Ersatzneubau schafft zusätzlichen Wohnraum und verbessert die Wohnqualität in der Stadt

Autor:

*Tobias Held
Tel.: (0711) 216-98580
tobias.held@stuttgart.de*

Literaturverzeichnis:

Jennewein, Andrea (2024): Leerstand kann kein Zustand sein. Fehlender Wohnraum in Stuttgart. In: Stuttgarter Zeitung, unter: <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt. fehlender-wohnraum-in-stuttgart-leerstand-kann-kein-zustand-sein.051cfd3d-446d-4a7b-a094-9332fcb5074b.html> (abgerufen am 09.02.2024).

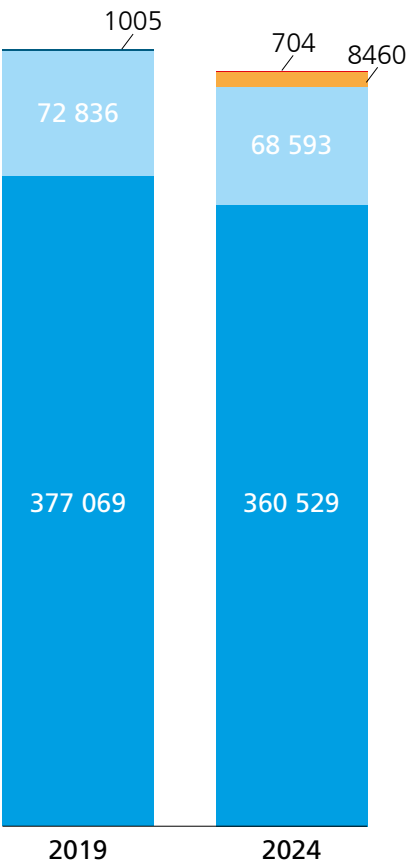
Landeshauptstadt Stuttgart (2016): Bündnis für Wohnen. Eckpunkte für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Landeshauptstadt Stuttgart (2021): Potenzialanalyse Wohnen Stuttgart. Schlussbericht. Gemeinderatsdrucksache 34/2021.

Von Bodelschwingh, Arndt; Niemuth, Thomas (2014): Ersatzneubau im Quartier – Aufwerten ohne Verdrängung? Chancen und Risiken aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive. In: BBSR (Hrsg.): Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2014, 349-361.

Die Stuttgarter Wahlbevölkerung zur Europawahl 2024 Attina Mäding

Wahlbevölkerung 2019 und 2024

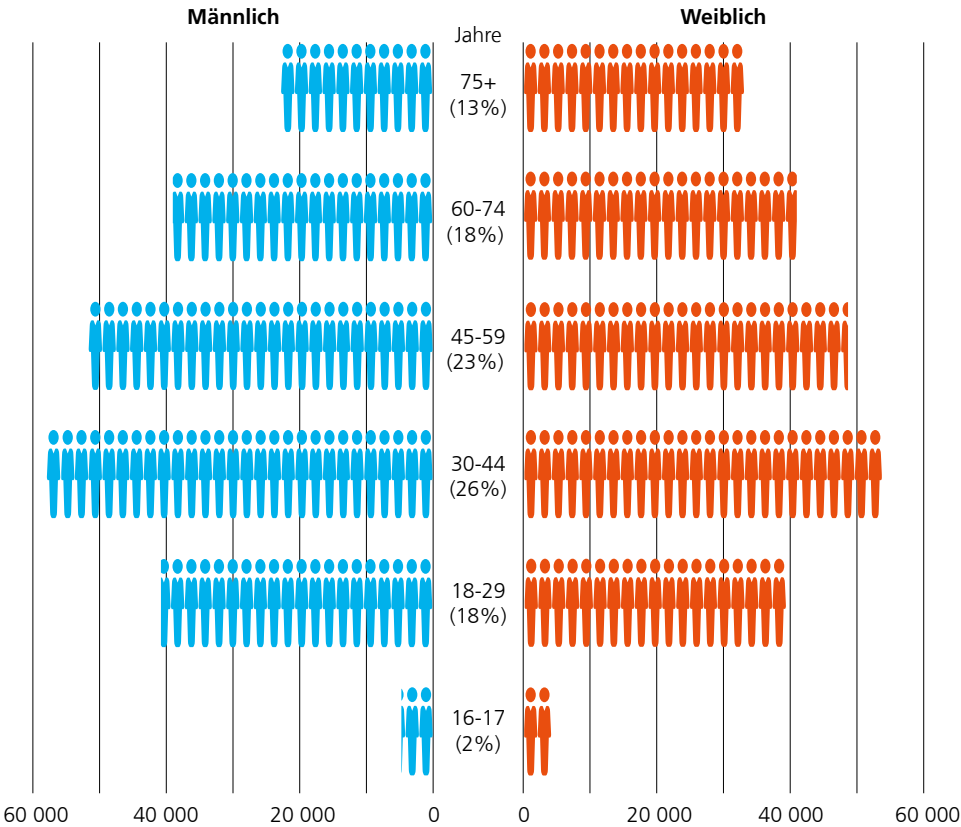


- 16 bis unter 18 Jahre (EU)
- 16 bis unter 18 Jahre (deutsch)
- 18 Jahre und älter (Großbritannien)
- 18 Jahre und älter (EU)
- 18 Jahre und älter (deutsch)

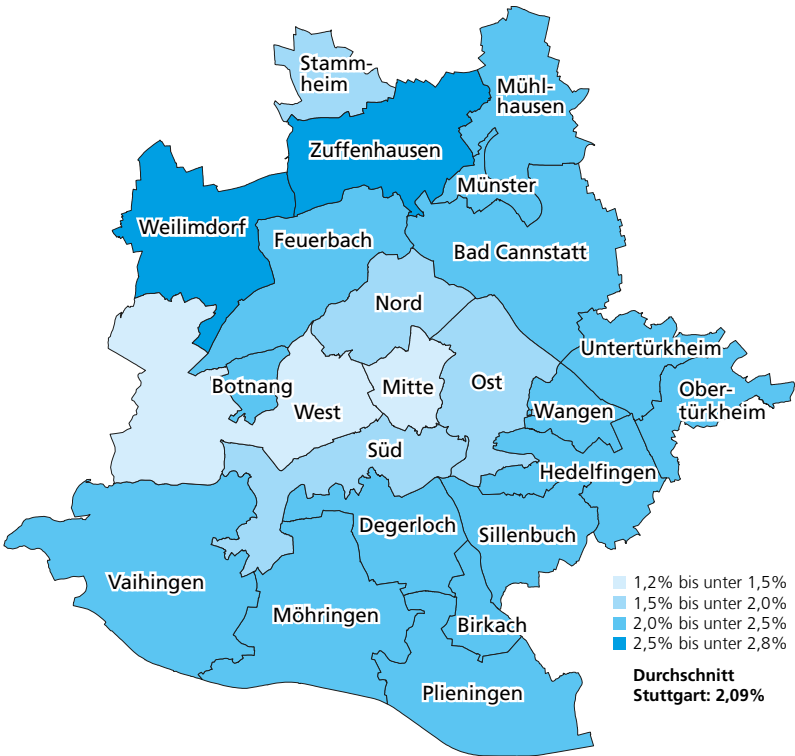
Wahlbevölkerung 2024 nach Staatsangehörigkeit

	Deutschland	369 009	84,2%
	Kroatien	13 395	3,1%
	Italien	12 491	2,8%
	Griechenland	11 768	2,7%
	Rumänien	5 963	1,4%
	Polen	3 645	0,8%
	Portugal	3 497	0,8%
	Spanien	3 078	0,7%
	Frankreich	2 992	0,7%
	Bulgarien	2 971	0,7%
	Sonstige	9 547	2,2%

Wahlbevölkerung 2024 nach Altersgruppen



Anteil der 16- und 17-Jährigen an der Wahlbevölkerung 2024 nach Stadtbezirken



Wahlbevölkerung meint hier eine Schätzung der potenziell wahlberechtigten Personen zur Europawahl. Dies sind alle Personen, die laut Melderegister mit Hauptwohnsitz in Stuttgart am 31.03.2024 beziehungsweise 31.03.2019 gemeldet waren, zu diesem Zeitpunkt 16 Jahren oder älter waren und die Staatsangehörigkeit eines EU-Landes aufwiesen. Nichtdeutsche Unionsbürger können nur dann in Stuttgart die deutschen Abgeordneten wählen, wenn sie die Eintragung ins Stuttgarter Wählerverzeichnis förmlich beantragt haben. Die endgültige Zahl der Wahlberechtigten ergibt sich erst mit dem Abschluss des Wählerverzeichnisses am Wahltag.

Alle Publikationen
des Statistischen Amtes
sind jederzeit kostenfrei
abrufbar unter:
**[www.stuttgart.de/service/
statistik-und-wahlen](http://www.stuttgart.de/service/statistik-und-wahlen)**

Veröffentlichungen zu den Themen:

Mietspiegel 2023/2024:

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030:

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Themenheft 2/2022

Anke Schöb:

Die große Mehrheit lebt gerne in Stuttgart –
die wahrgenommene Lebensqualität geht jedoch weiter zurück.

Erste Ergebnisse der Stuttgart-Umfrage 2023,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 11/2023, S. 209-226

Tobias Held und Tobias Arnold:

Etwa Entspannung, aber dafür trübes Investitionsklima am Wohnungsmarkt –
Ergebnisse der Expertenbefragung,
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,
Monatsheft 4/2023, S. 66-79