

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt Stuttgart

## Themen

4/2019

**Die neue sozialräumlich orientierte  
Stadtviertelgliederung Stuttgarts**

**Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter  
Wohnungsmarkt**

Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Stuttgart  
zwischen 2008 und 2018

Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 liegt vor

Region Stuttgart und Region Rhein-Neckar: Ein Vergleich  
anhand demografischer und gesamtwirtschaftlicher Eckdaten

Veröffentlichungen zu den Themen



Aktuelle Grafik:	
Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Stuttgart zwischen 2008 und 2018	123
<hr/>	
Kurzberichte:	
Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 liegt vor	124
Region Stuttgart und Region Rhein-Neckar: Ein Vergleich anhand demografischer und gesamtwirtschaftlicher Eckdaten	127
<hr/>	
<b>Hauptbeiträge:</b>	
<b>Die neue sozialräumlich orientierte Stadtviertelgliederung Stuttgarts</b>	<b>132</b>
<b>Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018</b>	<b>142</b>
<hr/>	
Veröffentlichungen zu den Themen	Rückseite
<hr/>	

#### Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019

#### Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart  
Statistisches Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart  
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570  
E-Mail: [poststelle.12@stuttgart.de](mailto:poststelle.12@stuttgart.de)  
Internet: [www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Thomas Schwarz

Preis pro Monatsheft: 4 €



## Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Stuttgart zwischen 2008 und 2018

Carmen Söldner

Die Arbeitslosigkeit in Stuttgart hat in den letzten zehn Jahren stetig abgenommen. Ende 2018 waren laut der Bundesagentur für Arbeit (BA) 13 334 Personen arbeitslos gemeldet, was über 2000 Personen weniger sind als im Dezember 2008. Damit fiel die Arbeitslosenquote in Stuttgart innerhalb von zehn Jahren von 5,9 auf 3,9 Prozent.

Betrachtet man die Arbeitslosigkeit in den einzelnen Stadtbezirken, so ist in fast allen ein starker Rückgang zu erkennen. Zu beachten ist, im Fall der Analyse unterhalb der Gemeindeebene, allerdings die Methodik. Die Arbeitslosenquote wird für die Stadtbezirke anders berechnet als für die Gesamtstadt. Während für die Stadt alle zivilen Erwerbspersonen mit einberechnet werden, können auf kleinräumiger Ebene nur die abhängigen zivilen Erwerbspersonen berücksichtigt werden. Da dadurch Selbstständige, mithelfende Familienangehörige

sowie Zeit- und Berufssoldaten entfallen, fällt die Arbeitslosenquote somit etwas höher aus. So liegt die errechnete Quote für die Gesamtstadt Ende 2018, nach abhängigen zivilen Erwerbspersonen, bei 4,3 Prozent, während sie mit allen zivilen Erwerbspersonen bei 3,9 Prozent liegt.

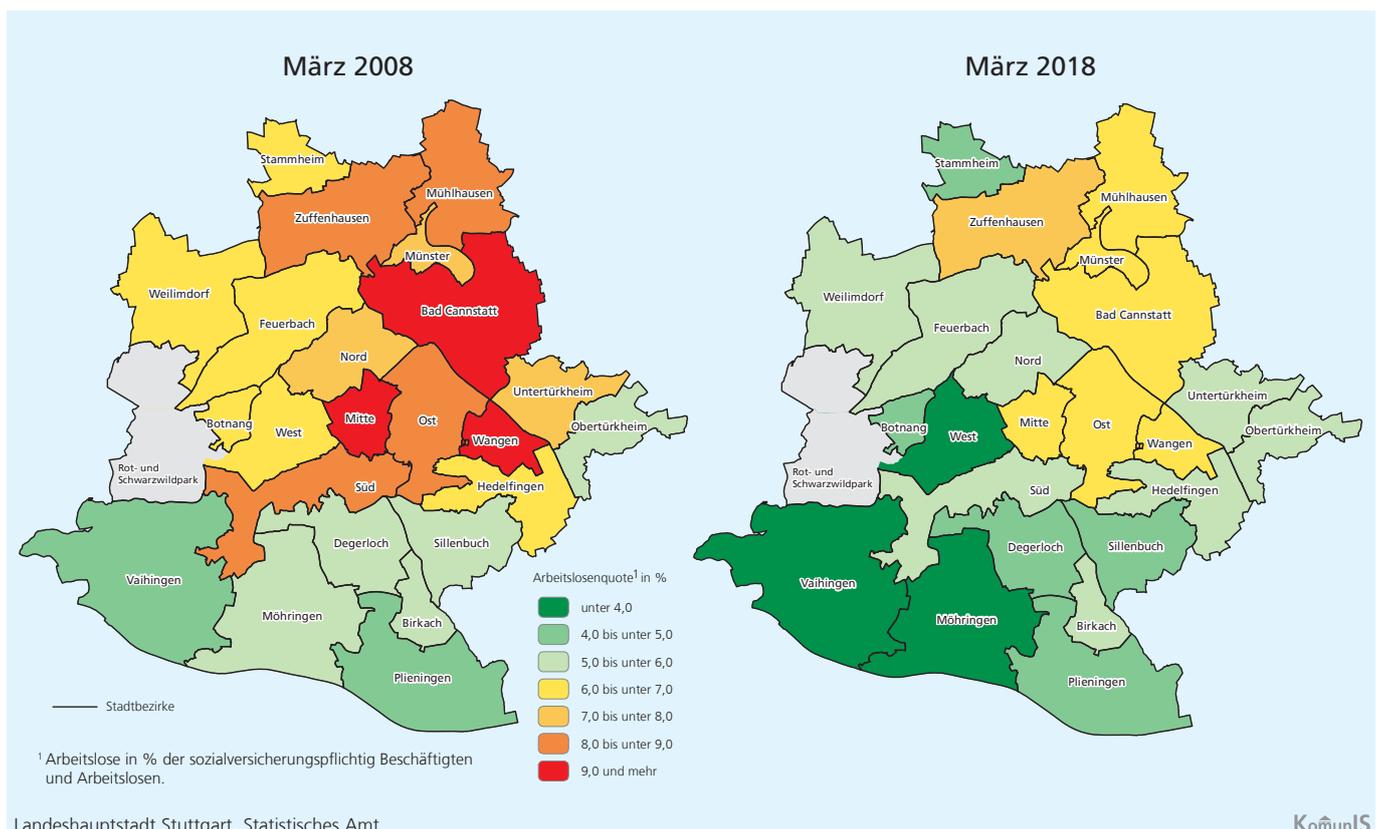
Die untergemeindlichen Unterschiede haben sich seit 2008 beachtlich angenähert. Das Nord-Süd-Gefälle, welches 2008 noch deutlich auf der Karte zu erkennen ist, hat sich 2018 stark relativiert. Besonders in den inneren Stadtbezirken ist die Arbeitslosenquote von 8,0 auf 5,2 Prozent gesunken. Plieningen, Obertürkheim und Birkach, die bereits im Jahr 2008 eine geringe Arbeitslosenquote aufwiesen, haben nur einen geringen Rückgang der Arbeitslosenquote. Die höchste Quote 2018 mit 7,3 Prozent findet sich in Zuffenhausen, die niedrigste mit 3,7 Prozent in Stuttgart West.

Die Verteilung der Arbeitslosen innerhalb der Altersgruppen ist größtenteils ausgeglichen. Während die unter 25-Jährigen einen Anteil von 8 Prozent und die über 55-Jährigen einen Anteil von 16 Prozent ausmachen, verteilen sich die übrigen Arbeitslosen in den Altersgruppen 25 bis 34, 35 bis 44 und 45 bis 54 Jahre fast gleichmäßig mit 25 Prozent in jeder Gruppe.

Ein besonders starker Rückgang der Arbeitslosigkeit ist in den Altersgruppen der 35- bis 44-Jährigen sowie der 45- bis 54-Jährigen zu erkennen, bei denen der Rückgang 14 beziehungsweise 15 Prozent beträgt.

Auch im nationalen Großstadtvergleich schneidet Stuttgart gut ab und steht mit seiner Arbeitslosenquote von 3,9 Prozent auf dem zweiten Platz hinter München mit 3,3 Prozent. Danach folgen Frankfurt am Main (4,9 %), Nürnberg (5,1 %) und Dresden (5,6 %).

Abbildung: Arbeitslose in den Stuttgarter Stadtbezirken 2008 und 2018



## Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 liegt vor

Lucas Jacobi

Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um 7,2 Prozent gestiegen. Das ist die zweithöchste Steigerung der letzten 20 Jahre, höher als der Anstieg vor zwei Jahren (6%), der leicht über dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre lag (5,8%). Abbildung 1 zeigt die Veränderungsraten im Mietspiegelniveau seit 1998.

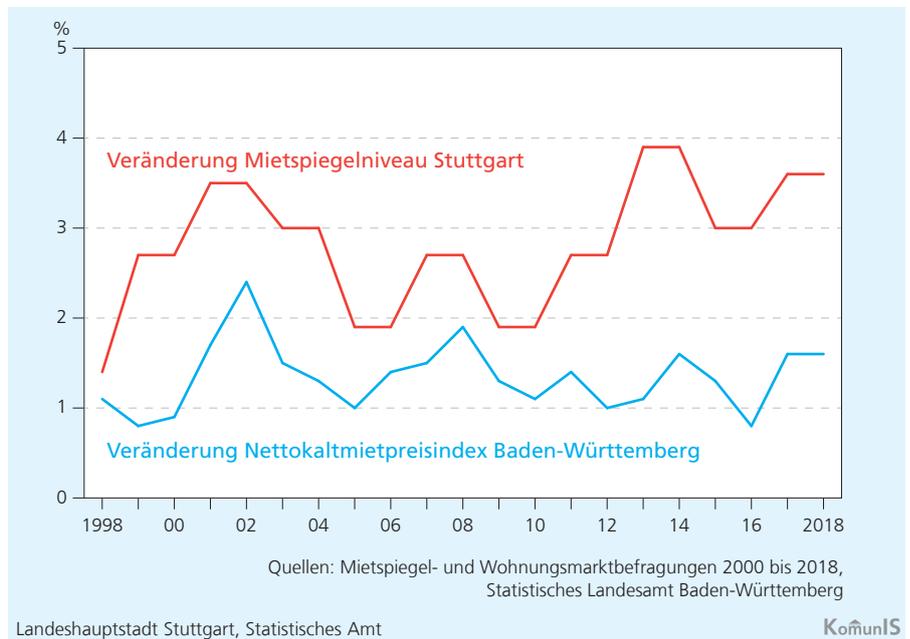
Die im fortgeschriebenen Stuttgarter Mietspiegel 2019/2020 ausgewiesene Mietpreissteigerung von 7,2 Prozent liegt deutlich über dem allgemeinen Preisanstieg und dem Mietpreisanstieg in Baden-Württemberg: Die Nettokaltmieten in Baden-Württemberg sind im gleichen Zeitraum weniger als halb so stark gestiegen (+ 3,2 %) und die Veränderung der Verbraucherpreise insgesamt in Baden-Württemberg lag im Vergleichszeitraum bei 3,7 Prozent. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten. Ähnlich wie in vielen anderen Ballungszentren bleibt die Marktspannung in Stuttgart auf einem sehr hohen Niveau. Wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die mit dem Bevölkerungswachstum verbundene starke Nachfrage nach Wohnraum. Der Wohnungsbau der letzten Jahre konnte dies nicht kompensieren.

Die Gegenüberstellung der jährlichen Veränderungsraten des Mietspiegelniveaus in Stuttgart und des Nettomietpreisindex für Baden-Württemberg belegen, dass sich die Entwicklung besonders seit Beginn des Jahrzehnts stark verschärft hat (vgl. Abbildung 2). Die Steigerungsraten des Stuttgarter Mietspiegels liegen seitdem kontinuierlich rund zwei Prozentpunkte über der Mietenentwicklung in Baden-Württemberg und damit ungefähr doppelt so hoch wie im langjährigen Mittel bis 2010.<sup>1</sup> Das hat zur Folge, dass das Mietspiegelniveau in Stuttgart seit 2010 um fast 30 Prozent gestiegen ist, während die Mietpreise und die Verbraucherpreise

Abbildung 1: Veränderungsraten des Mietspiegels in Stuttgart in Zweijahresschritten (Mietspiegelintervalle) seit 1998



Abbildung 2: Veränderung der Mietpreise in Stuttgart und Baden-Württemberg seit 1998



in Baden-Württemberg um lediglich rund zehn Prozent gestiegen sind (vgl. Abbildung 3).

Das mittlere Mietpreisniveau von „mietspiegelrelevanten“ Wohnungen in Stuttgart liegt im April 2018 bei 9,60 Euro pro Quadratmeter Wohn-

fläche. Dabei handelt es sich um die Nettokaltmiete, ohne Heizkosten, Nebenkosten, (Küchen-)Möblierung oder Stellplatzmiete. Es ist vorgegeben, dass nur Wohnungen des freien Wohnungsmarkts bei der Mietspiegelaufstellung als „mietspiegelrelevant“ berücksichtigt werden können. Nicht zum freien

Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialwohnungen. In die Auswertung können aufgrund gesetzlicher Vorschriften zudem nur Mietverhältnisse einfließen, die innerhalb der letzten vier Jahre abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mietpreisanpassung erfolgte.

Die Verteilung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands nach Nettokaltmiete ist Abbildung 4 zu entnehmen. 69 Prozent der Wohnungen haben eine Miete zwischen 7 und 12 Euro. Für 14 Prozent der Wohnungen wird eine Miete unter 7 Euro fällig, bei 17 Prozent über 12 Euro.

Die mittlere Ausstattungskategorie ist bei 40 Prozent der Wohnungen und damit am häufigsten anzutreffen. 26 Prozent der Wohnungen sind sehr einfach oder einfach ausgestattet, während 34 Prozent eine gute oder sehr gute Ausstattung aufweisen (vgl. Abbildung 5). Der Anteil sehr einfacher und einfacher Wohnungen ist gegenüber dem Jahr 2016 um insgesamt rund fünf Prozent zurückgegangen.

In einer Befragung im April 2018 wurden die Miethöhe und andere Angaben von repräsentativ ausgewählten Stuttgarter Mietverhältnissen erhoben. Dafür wurden 19 000 Fragebogen an zufällig ausgewählte Haushalte verschickt, darunter 13 000 an Mieterhaushalte und 3 000 an Vermieter. 6 849 Haushalte beteiligten sich an der Befragung, für insgesamt 5 307 Mietwohnungen lagen ausgefüllte Fragebogen beim Statistischen Amt vor. Die Ausschöpfungsquote<sup>2</sup> lag mit 39 Prozent auf dem Niveau der Vorjahre. Für die Neuaufstellung des Mietspiegels konnten letztlich 2 831 Fälle herangezogen werden, das sind 53 Prozent der Antworten von Mieterhaushalten. 79 Prozent der einbezogenen Fragebogen stammten von Mietern, 21 Prozent von Vermietern. Neben dem Zurückschicken des ausgefüllten Fragebogens gab es auch die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen. Der Anteil der Befragten,

Abbildung 3: Entwicklung der Mietpreise in Stuttgart und Baden-Württemberg seit 2010 (Index)

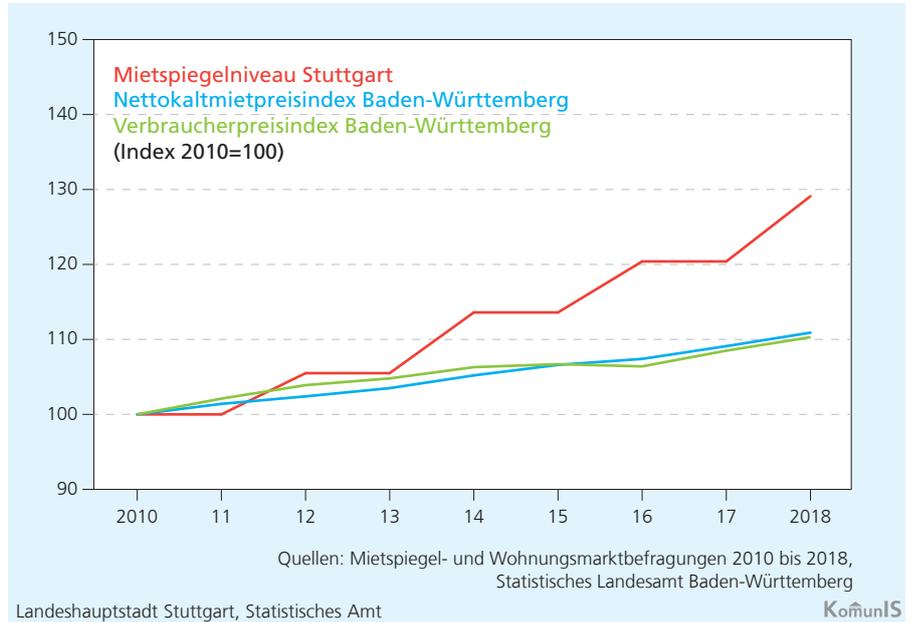


Abbildung 4: Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand in Stuttgart 2018 nach Nettokaltmiete



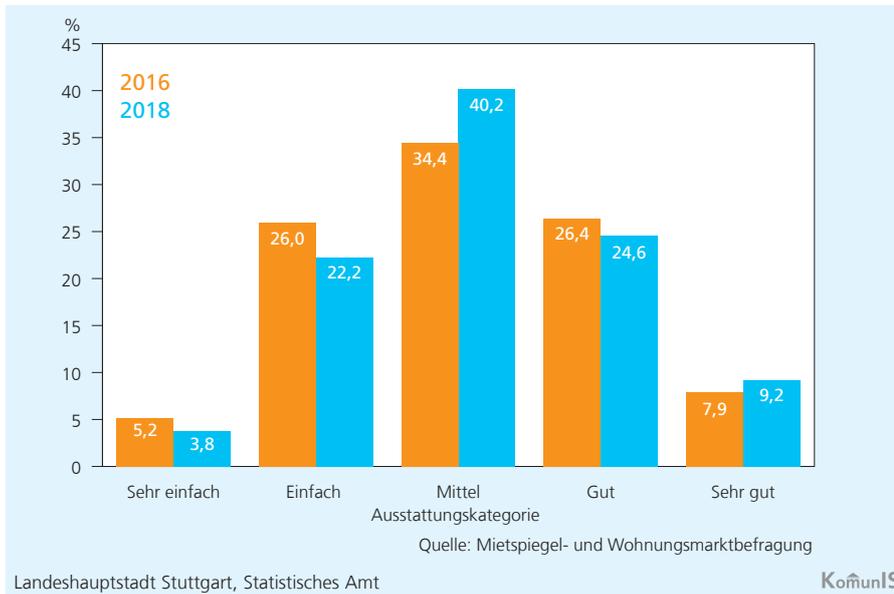
die davon Gebrauch machen, steigt kontinuierlich, bei der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2018 waren es 30 Prozent.

Mit Hilfe der erhobenen Daten wurde der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst und das Regressionsmodell des Mietspiegels 2017/2018 fortgeschrieben. Im Rahmen der Auswertung konnten keine signifikanten Unterschiede bei der Preisentwicklung in den einzelnen

Teilmärkten (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und Lage) festgestellt werden. Daher erfolgte für den Mietspiegel 2019/2020 eine einheitliche Fortschreibung über alle Tabellenfelder um 7,2 Prozent.

Die Lageeinteilung erfolgt auch im Mietspiegel 2019/2020 wieder in insgesamt sechs Kategorien. Dadurch können bestehende Mietpreisunterschiede zwischen den Lagen differenziert abgebildet wer-

Abbildung 5: Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand in Stuttgart 2016 und 2018 nach Ausstattungskategorie



Lagekategorie. Er kann eingesehen oder gegen eine Schutzgebühr von 7 Euro zzgl. Versandkosten bezogen werden beim Statistischen Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711 216-98587, Fax: 0711 216-98570, per E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de sowie im Internetshop unter [www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem). Erstmals kann der Mietspiegel auch online als PDF zum Herunterladen erworben werden.

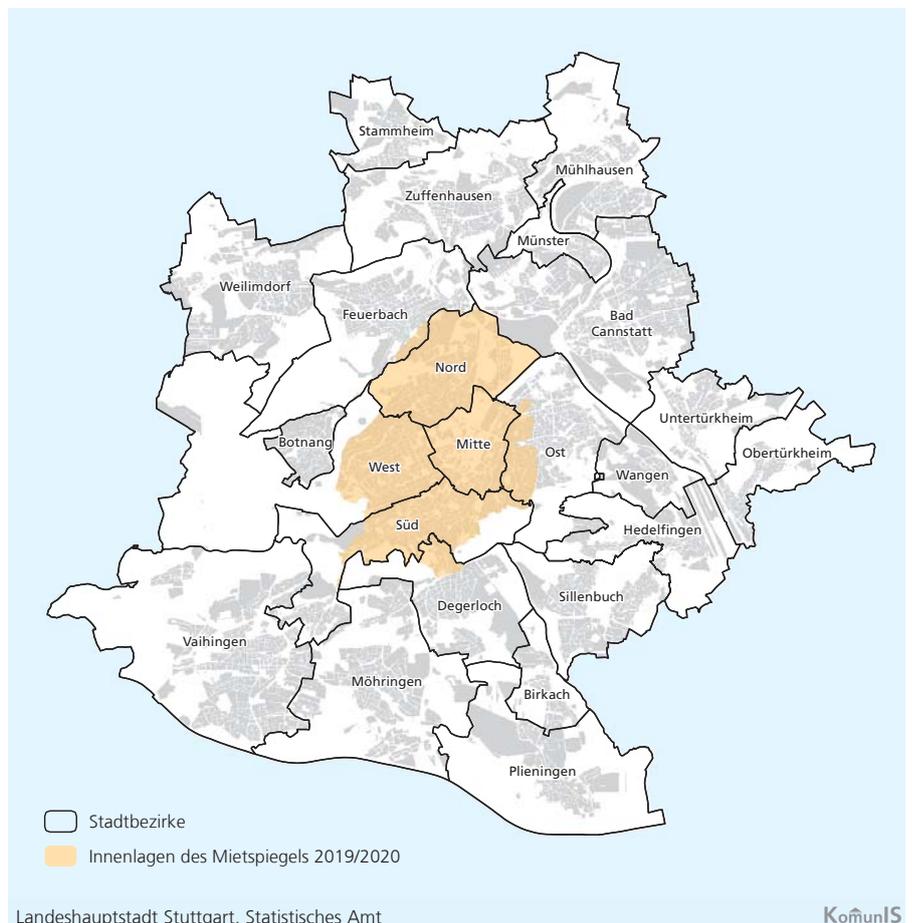
Der Mietspiegel ist außerdem an der Infothek des Rathauses, in den Bezirksämtern der äußeren Stadtbezirke, im Amt für Stadtplanung und Wohnen (Hospitalstraße 8) und im Kundenzentrum des Stadtmessungsamtes erhältlich.

- 1 Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Nettomietpreisindex alle Mieten abgebildet werden, während in den Mietspiegel unter anderem keine seit mehr als vier Jahren unveränderten Bestandsmieten oder Sozialmieten einfließen können.
- 2 Realisierte Stichprobe/bereinigte Nettostichprobe (ohne neutrale Ausfälle z. B. Wegzüge)

den. Insbesondere die getrennte Betrachtung der Lagen der inneren und äußeren Stadtbezirke spiegelt die aktuelle Nachfrage- und Preissituation auf dem Mietwohnungsmarkt wider. Vor allem innerstädtische Wohnlagen waren in den vergangenen Jahren durch hohe Preiszuwächse gekennzeichnet. Innenlagen im Sinne des Mietspiegels sind die Halbhöhenlagen der fünf Innenstadtbezirke, die Stadtteile An der Burg (Feuerbach) und Haigst (Degerloch) und das Gebiet zwischen Jahnstraße und Oberer Weinsteige (Degerloch) sowie die Tallagen der Stadtbezirke Mitte, Nord, West und Süd (ohne Kaltental). Alle übrigen Gebiete sind den Außenlagen zuzuordnen (vgl. Karte 1).

Der Mietspiegel 2019/2020 enthält neben der Mietspiegeltabelle Hinweise zur genauen Zuordnung der Wohnung in eine angemessene Ausstattungs- und

Karte 1: Innenlagen des Mietspiegels 2019/2020



Mit dem Mietspiegel 2019/2020 liegt eine aktuelle Übersicht über die Mieten vor, die in Stuttgart für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel ist vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2020 gültig und hat direkte Relevanz für rund 190 000 Wohnungen in Stuttgart. Am neuen Mietspiegel waren neben dem Statistischen Amt und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart auch Haus & Grund Stuttgart e.V. und der Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. beteiligt.

## Region Stuttgart und Region Rhein-Neckar: Ein Vergleich anhand demografischer und gesamtwirtschaftlicher Eckdaten

Werner Münzenmaier<sup>1</sup>

Im Gegensatz zu vielen anderen Staaten ist Deutschland durch eine dezentrale Raum- und Siedlungsstruktur beziehungsweise ein polyzentrisches Städtesystem geprägt. Folgerichtig und in Übereinstimmung mit dem föderalen Aufbau der Bundesrepublik Deutschland kommt deshalb eigenständigen Regionen bei wichtigen Politikfeldern erhebliche Bedeutung zu.<sup>2</sup>

### Lage, Größe und Entstehung der Regionen Stuttgart und Rhein-Neckar

Die beiden wirtschaftsstärksten Regionen mit Gebieten innerhalb Baden-Württembergs sind zum einen die Region Stuttgart und zum anderen die Region Rhein-Neckar, die in dieser Abgrenzung identisch mit der Metropolregion Rhein-Neckar ist; die Metropolregion Stuttgart ist dagegen deutlich größer als die Region Stuttgart und schließt im Nordwesten unmittelbar an die Metropolregion Rhein-Neckar an, während zwischen der Region Stuttgart und der (Metropol-)Region Rhein-Neckar noch der Landkreis Heilbronn (als Teil der Metropolregion Stuttgart) liegt.

Karte 1 veranschaulicht die Lage der genannten Regionen und Metropolregionen sowie ihre Zusammensetzung nach kreisfreien Städten und Landkreisen. Hieraus wird deutlich: Die Region Stuttgart liegt im Zentrum des Landes Baden-Württemberg, die Region Rhein-Neckar umfasst dagegen nicht nur Stadt- und Landkreise im Nordwesten Baden-Württembergs, sondern auch Kreise im Südosten von Rheinland-Pfalz und im Süden von Hessen.

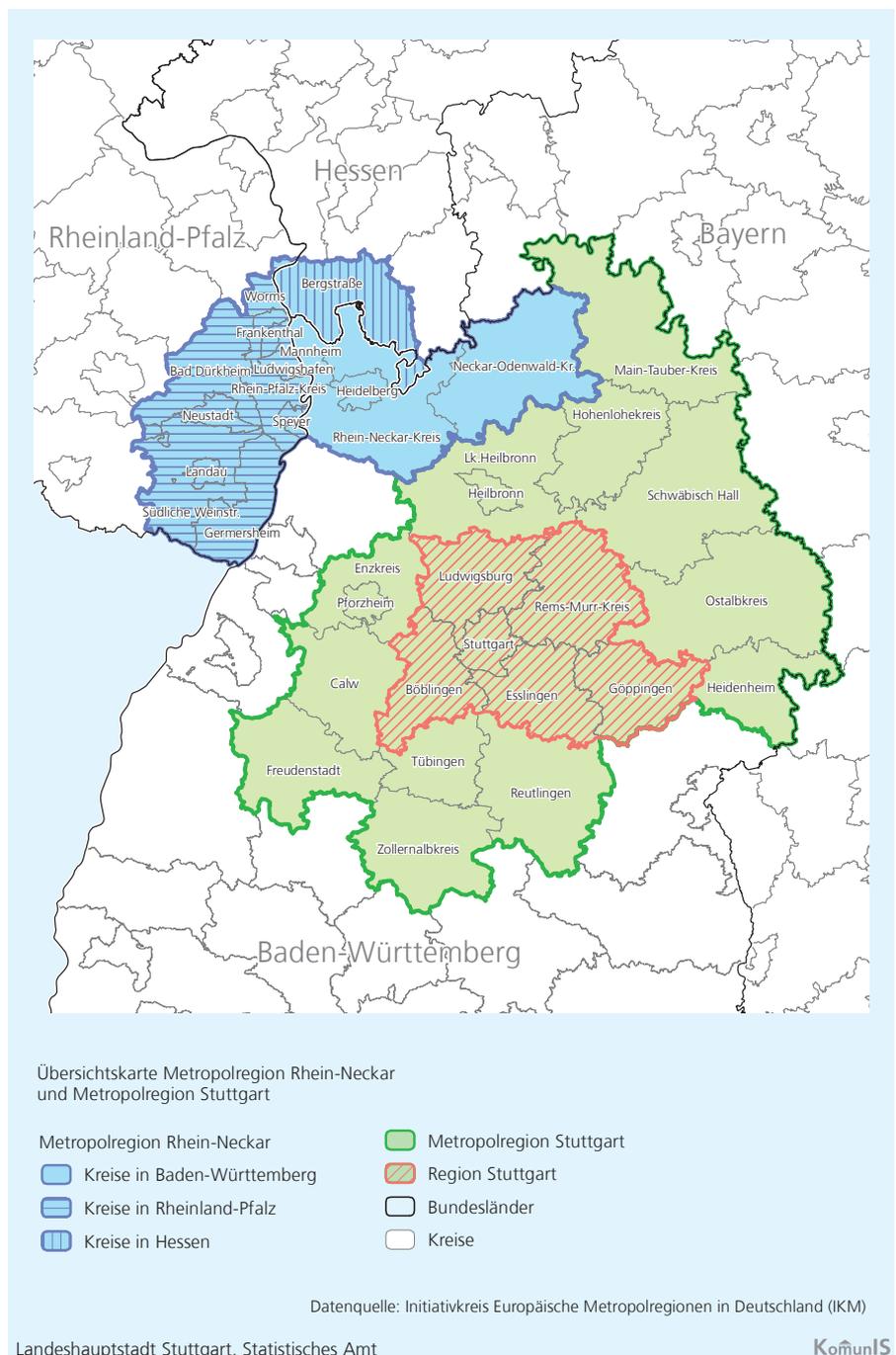
Während die Region Stuttgart bereits 1973 als Regionalverband Mittlerer Neckar im Rahmen einer großen Gebietsreform entstanden und seither unverändert zusammengesetzt ist, wurde die länderübergreifende Region Rhein-Neckar erst 2005 durch

Zusammenschluss der bis dahin rein baden-württembergischen Region Rhein-Neckar-Odenwald (früher Regionalverband Unterer Neckar) mit dem rheinland-pfälzischen Planungsverband Rheinpfalz und dem hessischen Kreis Bergstraße gebildet. Historisch

betrachtet ist die Region Rhein-Neckar weitgehend deckungsgleich mit dem Kerngebiet der ehemaligen Kurpfalz.

In Bezug auf besondere Unterschiede sei genannt, dass der Region Stutt-

Karte 1: Übersichtskarte Metropolregion Stuttgart und Metropolregion Rhein-Neckar



gart weitergehende Obliegenheiten zukommen als den meisten anderen Regionen in Deutschland (und damit auch der Region Rhein-Neckar), so vor allem originäre, also nicht nur koordinierende Aufgaben in den Bereichen Raumordnung und Regionalplanung, Verkehrsplanung und Öffentlicher Personennahverkehr sowie Wirtschaftsförderung. Überdies werden die Mitglieder der Regionalversammlung des Verbands der Region Stuttgart direkt von der Wahlbevölkerung gewählt.

Aus Karte 1 lässt sich erkennen, dass die Region Rhein-Neckar mit 5637,78 km<sup>2</sup> flächenmäßig um über die Hälfte (54,3 %) größer ist als die Region Stuttgart mit 3653,96 km<sup>2</sup>. Allein der baden-württembergische Teil der Region Rhein-Neckar umfasst 2441,82 km<sup>2</sup>, das sind immerhin zwei Drittel (66,8 %) im Vergleich zur Fläche der Hauptstadtregion Stuttgart. Karte 1 illustriert aber auch signifikante Unterschiede in Bezug auf die Zusammensetzung der Regionen: Während die baden-württembergischen Landkreise beider Regionen, ebenso wie der hessische Kreis Bergstraße (719,52 km<sup>2</sup>), als Ergebnis jeweils einschneidender Gebietsreformen relativ große Flächen umfassen, ist der rheinland-pfälzische Teil der Region Rhein-Neckar deutlich kleingliederiger; auf 2476,44 km<sup>2</sup> befinden

sich sechs kreisfreie Städte und vier Landkreise, während es im fast gleich großen Teil auf baden-württembergischem Gebiet nur zwei Stadtkreise und zwei Landkreise sind.

### Einwohner

Entsprechende Unterschiede kommen noch klarer zum Ausdruck, wenn als Kriterium die Einwohnerzahlen herangezogen werden, die in den Tabellen 1 und 2, jeweils in der ersten Spalte, zusammengestellt sind.<sup>3</sup> Danach wohnten 2016 in allen kreisfreien Städten und Landkreisen des rheinland-pfälzischen Teils der Region Rhein-Neckar weniger Einwohner als in den einzelnen Kreisen der Region Stuttgart oder im hessischen Kreis Bergstraße; lediglich innerhalb der Region Rhein-Neckar konnten sich die beiden bevölkerungsstärksten Kreise auf rheinland-pfälzischem Gebiet vor baden-württembergische Kreise setzen, nämlich die Stadt Ludwigshafen am Rhein mit 165 700 Einwohnern vor die Stadt Heidelberg mit 158 100 Einwohnern und der Rhein-Pfalz-Kreis mit 152 300 Einwohnern vor den Neckar-Odenwald-Kreis mit 143 100 Einwohnern.

Insgesamt betrachtet hat die Region Stuttgart im Jahr 2016 mit 2,75 Mio. Einwohnern (vgl. Tabelle 1) eine um 15,1 Prozent höhere Bevölke-

rungszahl aufgewiesen als die flächenmäßig deutlich größere Region Rhein-Neckar mit 2,39 Mio. Einwohnern (vgl. Tabelle 2).

Auf dem Gebiet der Region Rhein-Neckar lebten in den vier baden-württembergischen Stadt- und Landkreisen mit 1,15 Mio. Einwohnern mehr Menschen als in den zehn rheinland-pfälzischen Kreisen mit 969 000 Einwohnern. Oder anders ausgedrückt: Obwohl beide Gebiete ungefähr gleich viel Fläche einnehmen, wohnten im baden-württembergischen Teil 48,2 Prozent aller Einwohner der Region, im rheinland-pfälzischen Teil aber nur 40,6 Prozent. Immerhin 267 400 Menschen oder 11,2 Prozent aller Einwohner der Region Rhein-Neckar hatten im hessischen Kreis Bergstraße ihre Bleibe.

### Erwerbstätige

Noch stärker neigt sich die Waage zugunsten der baden-württembergischen Kreise bei der Zahl der Erwerbstätigen: Zum einen waren 2016 in der Region Stuttgart mit 1,61 Mio. Erwerbstätigen (vgl. Tabelle 1) 28,2 Prozent mehr Menschen beschäftigt als in der Region Rhein-Neckar mit 1,26 Mio. Erwerbstätigen (vgl. Tabelle 2). Zum zweiten entfiel auf den baden-württembergischen Teil mit 661 500 Erwerbstätigen mehr als die Hälfte

128

Tabelle 1: Eckdaten der Stadt Stuttgart und der Landkreise der Region Stuttgart 2016

Stadt/Landkreis	Einwohner am Wohnort	Erwerbstätige am Arbeitsort	Erwerbstätige je Einwohner	Bruttoinlandsprodukt	Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen
	1000		%	Mio. Euro	Euro je Erwerbstätigen
Stadt Stuttgart	625,9	519,3	83,0	51 571	99 311
Landkreis Ludwigsburg	536,0	261,8	48,9	23 848	91 088
Landkreis Esslingen	526,5	276,8	52,6	20 787	75 098
Rems-Murr-Kreis	421,1	200,6	47,6	14 110	70 357
Landkreis Böblingen	383,6	232,3	60,6	25 180	108 397
Landkreis Göppingen	253,7	122,6	48,3	8 561	69 836
<b>Region Stuttgart</b>	<b>2 746,7</b>	<b>1 613,3</b>	<b>58,7</b>	<b>144 057</b>	<b>89 293</b>

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; eigene Berechnungen

**Tabelle 2:** Eckdaten der kreisfreien Städte und der Landkreise der Region Rhein-Neckar 2016

Gebietseinheit	Einwohner am Wohnort	Erwerbstätige am Arbeitsort	Erwerbstätige je Einwohner	Bruttoinlands- produkt	Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen
	1000		%	Mio. Euro	Euro je Erwerbstätigen
<b>Stadt- und Landkreise der Region in Baden-Württemberg</b>					
Rhein-Neckar-Kreis	543,1	232,3	42,8	17 903	77 079
Stadt Mannheim	305,3	243,0	79,6	19 685	81 020
Stadt Heidelberg	158,1	120,0	75,9	8 391	69 946
Neckar-Odenwald-Kreis	143,1	66,3	46,3	4 306	64 925
Zusammen	1149,6	661,5	57,5	50 285	76 017
<b>Kreisfreie Städte und Landkreise der Region in Rheinland-Pfalz</b>					
Stadt Ludwigshafen am Rhein	165,7	126,4	76,3	13 546	107 198
Rhein-Pfalz-Kreis	152,3	44,7	29,4	2 667	59 672
Landkreis Bad Dürkheim	132,6	48,3	36,5	2 892	59 829
Landkreis Germersheim	127,8	59,2	46,3	4 843	81 883
Landkreis Südliche Weinstraße	110,7	45,2	40,9	2 757	60 941
Stadt Worms	82,3	43,8	53,2	2 927	66 798
Stadt Neustadt an der Weinstraße	53,1	28,2	53,1	1 564	55 499
Stadt Speyer	50,4	39,2	77,7	2 523	64 387
Stadt Frankenthal	48,4	22,7	46,9	1 564	68 902
Stadt Landau in der Pfalz	45,7	31,9	69,7	1 857	58 311
Zusammen	969,0	489,5	50,5	37 141	75 875
<b>Landkreis der Region in Hessen</b>					
Landkreis Bergstraße	267,4	107,9	40,3	7 879	73 051
<b>Region Rhein-Neckar</b>	<b>2386,0</b>	<b>1258,9</b>	<b>52,8</b>	<b>95 305</b>	<b>75 705</b>

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; eigene Berechnungen

(52,6 %) der gesamten Erwerbstätigen der Region Rhein-Neckar, im rheinland-pfälzischen Teil waren es 489 500 Erwerbstätige oder 38,9 Prozent, im hessischen Kreis Bergstraße 107 900 Erwerbstätige oder 8,6 Prozent.

Die im Durchschnitt höhere Erwerbstätigkeit in den baden-württembergischen Kreisen spiegelt sich auch in der Verhältniszahl „Erwerbstätige am Arbeitsort je Einwohner am Wohnort“ wider. Sie betrug für das Jahr 2016

in der Region Stuttgart 58,7 Prozent und in den vier baden-württembergischen Kreisen der Region Rhein-Neckar mit 57,5 Prozent nur geringfügig weniger. Für die rheinland-pfälzischen Kreise wurden mit 50,5 Prozent schon deutlich niedrigere Werte ermittelt, im hessischen Kreis Bergstraße sogar nur 40,3 Prozent; dies ist die dritt-niedrigste Verhältniszahl aller hier betrachteten Kreise und Ausdruck einer hohen Zahl an beruflichen Auspendlern – zum einen in andere Gemeinden der Region Rhein-Neckar

(was im Übrigen die Aufnahme dieses einzigen hessischen Kreises in die Region rechtfertigt), zum anderen in wirtschaftsstarke Städte und Gemeinden in Südhessen, so zum Beispiel die recht nahe gelegenen Städte Darmstadt oder Rüsselsheim.

Interessant ist folgende Vergleichsrechnung: Gemessen am gesamtdeutschen Durchschnitt von 53,0 Erwerbstätigen je 100 Einwohner schneiden sowohl die Region Stuttgart mit 58,7 Prozent als auch die Re-

gion Rhein-Neckar mit 52,8 Prozent gut ab. Da 2016 auf Bundesebene die Zahlen für die Erwerbstätigen am Wohnort (43,54 Mio.) und am Arbeitsort (43,64 Mio.) nahezu identisch waren, der Pendlersaldo deutschlandweit also nahe Null lag, signalisieren die genannten Daten für die Region Rhein-Neckar ebenfalls einen Pendlersaldo nahe Null und für die Region Stuttgart einen gewissen Einpendlerüberschuss. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass – zumindest netto betrachtet – die meisten Pendler mit Wohnort in der jeweiligen Region auch in derselben Region Arbeit finden, beide Regionen insoweit räumlich gut abgegrenzt sind.

Geringere Werte als der Kreis Bergstraße haben bei der Verhältniszahl Erwerbstätige je Einwohner die beiden rheinland-pfälzischen Landkreise Rhein-Pfalz-Kreis mit 29,4 und Bad Dürkheim mit 36,5 Prozent aufgewiesen, weil offensichtlich eine Vielzahl ihrer Einwohner Beschäftigung in den benachbarten Städten der Region findet. Dementsprechend wurden bei dieser Verhältniszahl in den Städten Mannheim mit 79,6 Prozent, Speyer mit 77,7 Prozent, Ludwigshafen mit 76,3 Prozent und Heidelberg mit 75,9 Prozent deutlich höhere Größenordnungen zwischen 70 und 80 Prozent erzielt. Knapp dahinter konnte sich die Stadt Landau in der Pfalz mit 69,7 Prozent platzieren, auch wegen starker Einpendlerzahlen aus dem umliegenden Landkreis Südliche Weinstraße, für den nur 409 Erwerbstätige je 1000 Einwohner gemessen wurden. Dass der zu Landau ebenfalls benachbarte Landkreis Germersheim mit 46,3 Prozent eine höhere, ja sogar (zusammen mit dem baden-württembergischen Neckar-Odenwald-Kreis) die unter allen Landkreisen der Region höchste Verhältniszahl erreichte, hängt mit der im Kreis Germersheim stark vertretenen Automobilwirtschaft zusammen.<sup>4</sup> Für Städte relativ gering ausgefallen ist die Relation Erwerbstätige zu Einwohner in Frankenthal (46,9 %), aber auch noch in den Städten Neustadt an der Weinstraße und Worms (53,1 bzw. 53,2 %); auch hierfür dürfte die Nähe zu den beschäftigungsstarken Städten Ludwigshafen, Mannheim,

Speyer und Heidelberg verantwortlich zeichnen.

Auf baden-württembergischer Seite wurden für den Rhein-Neckar-Kreis 42,8 Prozent und für den Neckar-Odenwald-Kreis 46,3 Prozent gemessen, das sind – abgesehen vom beschäftigungsstarken Kreis Germersheim – jeweils deutlich mehr als in den rheinland-pfälzischen Landkreisen der Region. Bemerkenswerterweise war die Verhältniszahl im deutlich wirtschaftsstärkeren Rhein-Neckar-Kreis geringer als im Neckar-Odenwald-Kreis, weil der Rhein-Neckar-Kreis mit seinen zahlreichen Unternehmen von Weltruf zwar einerseits selbst attraktiv für Berufseinpendler ist, andererseits aber unmittelbar an die großen Städte der Region mit starkem Einpendlersog angrenzt.

Die unter den hier betrachteten Städten höchste Zahl an Erwerbstätigen am Arbeitsort je Einwohner erreichte 2016 Stuttgart mit 83,0 Prozent. Dies ist vor allem auf die enge Verflechtung mit den Landkreisen der Region Stuttgart zurückzuführen: Nach zwei kürzlich in dieser Schriftenreihe erschienenen Untersuchungen auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfolgten 2017 jeweils rund 70 Prozent der Auspendlertätigkeit aus und der Einpendlertätigkeit nach Stuttgart im Austausch mit den Landkreisen der Region Stuttgart, wobei die Zahl der Einpendler mit 170 180 die Zahl der Auspendler mit 64 375 deutlich übertrifft.<sup>5</sup>

Interessanterweise wurde auch für den Kreis Böblingen mit 60,0 Prozent eine recht hohe Zahl an Erwerbstätigen je Einwohner gemessen, weil dieser stark auf die Automobilproduktion ausgerichtete Landkreis selbst attraktiv für Berufspendler aus angrenzenden Kreisen in- und außerhalb der Region Stuttgart ist. Ähnliches trifft für den Kreis Esslingen mit 52,6 Prozent zu, wogegen die Landkreise Ludwigsburg und Göppingen mit 48,9 beziehungsweise 48,3 Prozent und vor allem der Rems-Murr-Kreis mit 47,6 Prozent etwas abfallen. Allerdings: Bei allen Landkreisen der Region Stuttgart liegt der Wert dieser Verhältniszahl über demjenigen von jedem Landkreis der Region

Rhein-Neckar, was gerade vor dem Hintergrund ihrer hohen Auspendlerüberschüsse nach Stuttgart eine eigene Wirtschaftsstärke der Landkreise der Region Stuttgart unterstreicht.

### Wirtschaftskraft

Noch stärker auf baden-württembergische Gebiete ist die Wirtschaftskraft konzentriert. So übertraf 2016 beim Bruttoinlandsprodukt die Region Stuttgart mit 144,1 Mrd. Euro (vgl. Tabelle 1) die Region Rhein-Neckar mit 95,3 Mrd. Euro (vgl. Tabelle 2) um über die Hälfte (51,2 %). Und innerhalb der Region Rhein-Neckar entfielen auf die vier baden-württembergischen Kreise mit 50,3 Mrd. Euro mehr als die Hälfte (52,8 %) des Bruttoinlandsprodukts der Region, auf die zehn rheinland-pfälzischen Kreise mit 37,1 Mrd. Euro dagegen nur knapp zwei Fünftel (39,0 %) und auf den hessischen Kreis Bergstraße mit 7,9 Mrd. Euro etwa ein Zwölftel (8,3 %).

Es ist nicht verwunderlich, dass dementsprechend die Produktivität, gemessen über das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, in der Region Stuttgart (89 293 Euro je Erwerbstätigen) höher ausfällt als in der Region Rhein-Neckar (75 705 Euro je Erwerbstätigen), nämlich um 18,0 Prozent. Erstaunlicherweise ist dagegen innerhalb der Region Rhein-Neckar die so gemessene Pro-Kopf-Leistungskraft recht gleichmäßig auf die drei Gebietsteile verteilt: Der für die vier baden-württembergischen Kreise errechnete Wert (76 017 Euro je Erwerbstätigen) ist nur um 0,2 Prozent größer als der entsprechende Wert für die zehn rheinland-pfälzischen Kreise (75 875 Euro je Erwerbstätigen) und auch nur um 4,1 Prozent höher als im hessischen Kreis Bergstraße (73 051 Euro je Erwerbstätigen).

Betrachtet man die kreisfreien Städte und Landkreise beider Regionen mit den 2016 höchsten Beträgen des Bruttoinlandsprodukts je Erwerbstätigen, so fällt auf, dass sie allesamt durch hochproduktive Wirtschaftsbereiche wie Chemie, Automobilherstellung, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie Energiewirtschaft und Versicherungsdienstleistungen geprägt sind.<sup>6</sup>

An der Spitze liegt der **Landkreis Böblingen** (Region Stuttgart) mit 108 397 Euro je Erwerbstätigen, wo in der Stadt Sindelfingen das weltweit größte Automobilwerk der Daimler AG steht und sich in weiteren Städten und Gemeinden Zweigbetriebe namhafter Kraftfahrzeughersteller und bedeutsame Zulieferbetriebe befinden.

Knapp dahinter folgt die **Stadt Ludwigshafen** (Region Rhein-Neckar) mit 107 198 Euro je Erwerbstätigen, deren Wirtschaft nachhaltig durch die BASF AG bestimmt wird, die dort nicht nur ihren Stammsitz hat, sondern auch den größten zusammenhängenden Chemiestandort der Welt betreibt.

Bereits knapp unter der 100 000er-Grenze liegt das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen in der **Stadt Stuttgart** mit 99 311 Euro je Erwerbstätigen; in dieser größten hier untersuchten Stadt haben unter anderem Weltfirmen im Bereich der Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen ihren Unternehmenssitz, so die Daimler AG und die Porsche AG oder die Robert Bosch GmbH und die Mahle GmbH, außerdem unterhalten diese und weitere bedeutende Industrieunternehmen Produktionsstätten in Stuttgart.

Auch der **Landkreis Ludwigsburg** (Region Stuttgart) verdankt seine wirtschaftliche Stärke (91 088 Euro je Erwerbstätigen) verschiedenen Industrieunternehmen von Weltruf wie beispielsweise der Trumpf GmbH + Co. KG

oder der Robert Bosch GmbH, die dort Unternehmenszentralen und Produktionsstätten besitzen, außerdem weiteren wichtigen Betrieben der Automobil- und Maschinenbauindustrie.

Der recht hohe Wert von 81 883 Euro je Erwerbstätigen im **Landkreis GERMERSHEIM** (Region Rhein-Neckar) erklärt sich ebenfalls durch den Automobilbau; jeweils im Besitz der Daimler AG steht auf dem Gebiet der Stadt Wörth das weltweit größte Lastkraftwagen-Montagewerk und in der Stadt GERMERSHEIM das weltweit größte Lager der Automobilbranche, hinzu kommen verschiedene Zulieferfirmen in weiteren Gemeinden dieses Kreises.

Eine traditionsreiche Automobilstadt ist auch die **Stadt Mannheim** (Region Rhein-Neckar); ihr Bruttoinlandsprodukt in Höhe von 81 020 Euro je Erwerbstätigen ist Ausdruck von bedeutenden, hochproduktiven Produktionsstätten der Daimler AG oder anderer Unternehmen des Fahrzeugbaus, aber auch des Maschinenbaus und der Elektrotechnik sowie der Mineralölverarbeitung und der Chemie wie John Deere, Bombardier, ABB, General Electric, Roche oder Fuchs Petrolub, außerdem der Energiewirtschaft (MVV) sowie verschiedener Versicherungsunternehmen.

Schließlich zu erwähnen ist der **Rhein-Neckar-Kreis** (Region Rhein-Neckar) mit einem Bruttoinlandsprodukt von 77 079 Euro je Erwerbstätigen, der auf seinen Gemarkungen internatio-

nal bedeutende Unternehmen wie die Software-Firma SAP, die Heidelberger Druckmaschinen AG, den Finanzdienstleister MLP oder die Freudenberg & Co. KG beherbergt, darüber hinaus zahlreiche Unternehmen vor allem der Metallverarbeitung und der Chemie.

Diese insgesamt sieben Städte und Landkreise zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen über dem Durchschnitt der jeweiligen Regionen liegt. Der Abstand zu den gesamtwirtschaftlich weniger leistungsstarken Kreisen ist allerdings in den beiden Regionen unterschiedlich ausgeprägt:

Besonders groß ist das Gefälle bei den rheinland-pfälzischen Stadt- und Landkreisen der Region Rhein-Neckar, wo das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen in Ludwigshafen am Rhein (107 198 Euro je Erwerbstätigen) fast doppelt so hoch ist – 193,2 Prozent – wie dasjenige in Neustadt an der Weinstraße (55 499 Euro je Erwerbstätigen). Deutlich geringer ist der Abstand im baden-württembergischen Teil der Region, wo diese Pro-Kopf-Größe in der Stadt Mannheim (81 020 Euro je Erwerbstätigen) um gerade ein Viertel (24,8 %) über derjenigen des Neckar-Odenwald-Kreises (64 925 Euro je Erwerbstätigen) liegt. Innerhalb der Region Stuttgart überragt der Landkreis Böblingen (108 397 Euro je Erwerbstätigen) den Landkreis Göppingen (69 836 Euro je Erwerbstätigen) um über die Hälfte, nämlich um 55,2 Prozent.

- 1 Dr. Werner Münzenmaier war Referatsleiter im Finanzministerium und zuvor Referent im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.
- 2 Vgl. ausführlich Schwarz, Thomas; Strauß, Matthias: Metropolregion, Region und Landeshauptstadt Stuttgart – ein statistischer Überblick über drei zentrale Gebietseinheiten in Baden-Württemberg, in: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2018, S. 265 - 286, insbesondere S. 265.
- 3 Alle in den Tabellen aufgeführten Daten sind den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen entnommen; vgl. Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Herausgeber): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Reihe 2, Band 1: Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2016, Berechnungsstand August 2017, Stuttgart, September 2018. Einwohner und Erwerbstätige werden in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen grundsätzlich als Durchschnittszahl nachgewiesen und unterscheiden sich deshalb beispielsweise von den Daten der Bevölkerungsfortschreibung.
- 4 Vgl. Münzenmaier, Werner: Hohe Arbeitnehmerverdienste in Automobilstädten und -regionen, in: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 2/2019, S. 35 - 49, insbesondere S. 36 und 44.
- 5 Vgl. Veller, Michael: Stuttgart ist als Arbeitsort weiter beliebt – Zahl der Einpendler auf Rekordniveau, in: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2018, S. 235; derselbe: Wohnen in der Stadt, Arbeiten im Umland – Auspendlerzahlen seit 2010 um mehr als ein Drittel gestiegen, in: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10/2018, S. 263.
- 6 Für die Zuordnung namhafter Unternehmen und Betriebe auf die einzelnen Städte und Landkreise wurden allgemein zugängliche Informationen verwendet, insbesondere Wikipedia. Speziell zu Städten und Landkreisen mit starker Ausrichtung auf die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen vgl. Münzenmaier, Werner: Hohe Arbeitnehmerverdienste in Automobilstädten und -regionen, a.a.O., S. 36 und 37.

Michael Haußmann

## Die neue sozialräumlich orientierte Stadtviertelgliederung Stuttgarts

Um kleinräumige Daten in unterschiedlicher Granularität ausweisen zu können, führt das Statistische Amt ein fünfstufiges hierarchisches System, die sogenannte Kleinräumige Gliederung. Dieses teilt das Stadtgebiet in Stadtbezirke, Stadtteile, Stadtviertel, Baublöcke und Baublockseiten auf. Bei der Raumanalyse kommt den Stadtvierteln eine besondere Bedeutung zu, da sie als mittlere Ebene einerseits soweit generalisiert sind, um einen Gesamtüberblick über die Struktur des Stadtgebiets zu erlauben, andererseits so detailliert sind, dass die Übergänge von einem Sozialraum zum nächsten scharf abgegrenzt sind.

*Neue Gliederung tritt am 1. April 2019 in Kraft*

Um die neue Stadtviertelgliederung möglichst gut in der Arbeitspraxis der Stadtverwaltung zu verankern, wurde diese von einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe im Konsens erarbeitet und durch einen Gemeinderatsbeschluss fixiert. Am 1. April 2019 wird diese nun in Kraft treten und für viele Jahre ein wichtiger stadtweiter Standard für die Ausweisung von kleinräumigen statistischen Planungsdaten sein.

### Die Systematik der Kleinräumigen Gliederung in Stuttgart

Die Kleinräumige Gliederung in Stuttgart orientiert sich an den Empfehlungen des Deutschen Städtetags (Deutscher Städtetag 1967, 1976 und 1991). Dieses System ist streng hierarchisch, eine Gliederungsebene lässt sich aus mehreren Elementen der jeweils kleineren Ebene mosaikartig zusammensetzen (vgl. Abbildung 1).

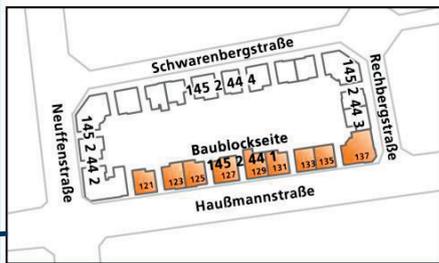
*Baublöcke und Baublockseiten als kleinste Einheiten*

Rein technisch abgegrenzt sind die beiden kleinräumigsten Ebenen, die Baublöcke und Baublockseiten. Erstere umfassen alle Adressen innerhalb eines von Straßen, sonstigen Verkehrsachsen oder natürlichen Barrieren umschlossenen Raums, letztere alle Adressen an einem Straßen- oder sonstigen Grenzabschnitt. Aufgrund deren hoher Zahl und dem einhergehenden hohen Detaillierungsgrad ist es schwierig, aus Baublock- oder Baublockseitenkarten großräumige Strukturen herauszulesen. Zudem ist das Strukturbild oft lückenhaft, da eine geringe Fallzahl innerhalb der Baublöcke und Baublockseiten eine Veröffentlichung durch die Vorschrift zur statistischen Geheimhaltung verhindert oder die kleinen Einheiten durch das Vorkommen von Extremwerten im Gesamtbild ein deutliches „Rauschen“ zeigen.

*Stadtviertel und Stadtteile bilden mittlere Ebene*

Die beiden mittleren Ebenen der Kleinräumigen Gliederung sind dagegen nicht technisch, sondern nach siedlungsgenetischen, baulichen und sozialräumlichen Kriterien abgegrenzt. Damit kommt ihnen eine besondere Bedeutung für die planerische Bestandsaufnahme und Analyse zu. Während die Stadtteile eher für Übersichten dienen und sich durch ihre sprechenden Namen gut zur geografischen Orientierung auf der Karte und zur tabellarischen Darstellung eignen, sind die Stadtviertel deutlich schärfer abgegrenzt und liefern detailliertere, trennschärfere Informationen. Durch die gute Balance aus Übersicht und Detail sind die Stadtviertel für viele Planungszwecke die beste Wahl, viele räumliche Strukturen werden durch den räumlichen Glättungseffekt erst sichtbar.

Abbildung 1: Der hierarchische Aufbau der Kleinräumigen Gliederung in Stuttgart



**Baublockseite**

Alle Gebäude eines Straßenabschnitts

Anzahl Baublockseiten: ca. 16 000

Anzahl von Haushalten: 0 bis 500,  $\phi$  24

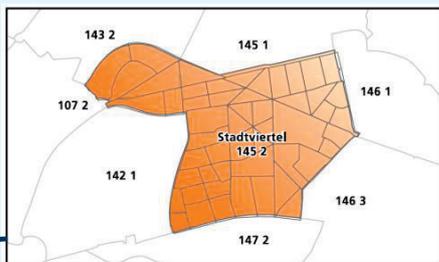


**Baublock**

Flurstücke und Gebäude, die innerhalb eines durch Straßenabschnitte, Gewässer sowie Barrieren abgegrenzten Gebiets liegen

Anzahl Baublöcke: ca. 6 000

Anzahl von Haushalten: 0 bis 1000,  $\phi$  65

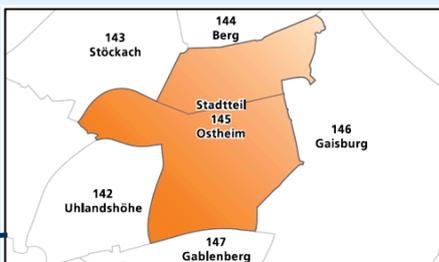


**Stadtviertel**

Zusammenfassung aller Baublöcke eines sozialstrukturell zusammenhängenden Gebietes

Anzahl Stadtviertel: 457 (darunter 104 dünn besiedelt)

Anzahl von Haushalten: 0 bis 1150,  $\phi$  900



**Stadtteil**

Zusammenfassung von siedlungsgenetisch ähnlichen Stadtvierteln

Anzahl Stadtteile: 152

Anzahl von Haushalten: 0 bis 8200,  $\phi$  2200



**Stadtbezirk**

Administrative Einheit mit Außenwirkung (Bezirksbeirat, Ortsschilder, Personalausweiseintrag, Bürgerbüros)

Anzahl Stadtbezirke: 23

Anzahl von Haushalten: 3600 bis 37 000,  $\phi$  14 200



**Stadtgebiet**

Anzahl von Haushalten: 326 000

Stadtbezirke als oberste Ebene

Die Stadtbezirke als oberste Ebene der Kleinräumigen Gliederung erfüllen hauptsächlich verwaltungstechnisch-organisatorische Zwecke (vgl. Tabelle 1). Die Abgrenzung der 18 äußeren Stadtbezirke orientiert sich an den historisch verankerten Gemarkungen der in den Jahren 1905 bis 1942 eingemeindeten, ehemals selbstständigen Gemeinden. 1956 wurde das innere Stadtgebiet in fünf Bezirke (Mitte, Nord, Ost, Süd, West) unterteilt. Seit diesem Zeitpunkt sind die Grenzen der 23 Stadtbezirke nahezu unverändert. Aufgrund der immensen Bautätigkeit in den folgenden Jahrzehnten finden sich heute in allen Stadtbezirken Siedlungen aus unterschiedlichen Epochen. Entsprechend heterogen sind die sozialräumlichen Nachbarschaften (Schwarz 2004).

**Tabelle 1:** Die fünf Ebenen der Kleinräumigen Gliederung in Stuttgart

	Statistische Zwecke	Sprechende Namen	Administrative Zwecke
Stadtbezirke	Ja	Ja	Ja
Stadtteile	Ja	Ja	Nein
Stadtviertel	Ja	Nein	Nein
Baublöcke	Ja	Nein	Nein
Baublockseiten	Ja	Nein	Nein

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

Erstmaliger Aufbau der Kleinräumigen Gliederung 1966

**Die Historie der Kleinräumigen Gliederung in Stuttgart**

In vielen deutschen Städten wurden in den 1960er-Jahren Kleinräumige Gliederungssysteme aufgebaut. Als Wegbereiter dienen zum einen die Einführung erster großer IT-Verfahren zur Massendatenverarbeitung wie das Einwohnermelderegister, zum anderen die Anforderungen der Stadtplaner, die sich nach der Phase des Wiederaufbaus auf vorausschauende Stadtentwicklungsplanung konzentrierten, wozu kleinräumige statistische Daten benötigt wurden. In Stuttgart wurde im Jahr 1966 mit dem Aufbau der „Kleinräumigen Gliederung für Statistische Zwecke“ begonnen, die im Jahr 1968 zur Auswertung der Gebäude- und Wohnungszählung auch zum ersten Einsatz kam (Determann 2004, S. 175).

Stadtteilreform 2001

Mit der fortschreitenden Digitalisierung in der räumlichen Planung stieg auch der statistische Informationsbedarf deutlich an, sodass man im Jahr 1995 damit begann, die Stadtteil- und Stadtviertelstruktur in ein engermaschiges Netz zu überführen. Dieser Prozess war von erheblichen Geburtswehen gekennzeichnet. Ursächlich waren zahlreiche Kontroversen über die neuen Stadtteile, insbesondere über deren Namen und Abgrenzung. So mussten die Entwürfe der Verwaltung gemäß den Voten der Bezirksbeiräte an zahlreichen Stellen überarbeitet werden, bevor die neue Gliederung am 1. Januar 2001 endlich in Kraft trat (Frank 2000, S. 318), allerdings in einigen Fällen in anderer Form als von der Verwaltung erarbeitet.

Arrondierung 2007/2009

In den Stadtbezirken Vaihingen und Botnang konnte die aus statistischer Sicht zu grobe Einteilung durch neue Beschlüsse in den Jahren 2007 und 2009 korrigiert werden (Haußmann 2009, S. 8), während dies in den Stadtbezirken Plieningen und Weilimdorf bis heute nicht gelungen ist.

## Motivation zur Stadtviertelrevision 2019

*Gliederung soll möglichst lange Bestand haben*

Eine Stadt mit ihren Nachbarschaften ist lebendig und lässt sich nicht dauerhaft in ein starres Schema zwingen. Deshalb muss regelmäßig bewertet werden, ob das bestehende Gliederungssystem noch der aktuellen lebensweltlichen Realität entspricht. Gleichzeitig erschwert eine Neugliederung die temporale Vergleichbarkeit der Gebietseinheiten, im Extremfall werden statistische Zeitreihen durchbrochen. In der Abwägung zwischen Konstanz und Anpassung hat man sich in Stuttgart bisher nur selten dafür entschieden, das Raumbezugssystem zu überarbeiten (vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2:** Revision der Stuttgarter Kleinräumigen Gliederung

	Einführung	Neugliederung	Arrondierung	Neugliederung
	1966	2001	2007/2009	2019
Stadtbezirke	23	23	23	23
Stadtteile	56	141	152	152
Stadtviertel	143	300	319	457
Baublöcke	ca. 5000	ca. 6000	ca. 6000	ca. 6000

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KofuunIS

*Gründe für die aktuelle Revision*

Im Jahr 2016, 15 Jahre nach der letzten Neueinteilung, kam insbesondere aus der Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Wunsch, die Stadtviertelgliederung neu anzupassen. Diese Idee fiel beim Statistischen Amt auf fruchtbaren Boden, denn dort sah man durch den vermehrten GIS-Einsatz in drei Bereichen Verbesserungsbedarf:

- Die Praxis zeigte, dass die Stadtviertel etwas zu grob geschnitten waren. Die durchschnittliche Anzahl der Haushalte je bewohntem Stadtviertel lag bei rund 1500.
- Die Heterogenität der Stadtviertel war zu hoch: Die Schwankungsbreite der Anzahl der Haushalte zwischen 750 und 3500 führte zu sichtbaren optischen Verzerrungen bei der Kartierung.
- Die Trennung zwischen dem Siedlungsraum und dünn besiedeltem Außenbereich war insbesondere durch die inzwischen erfolgte Bautätigkeit nicht mehr klar erkennbar.

*AG Sozialmonitoring als Triebfeder*

Hinzu kam der glückliche Umstand, dass mit der 2009 gegründeten AG Sozialmonitoring eine ämterübergreifende Arbeitsstruktur institutionalisiert war, in der sich die planenden Ämter auf der Arbeitsebene hinsichtlich gemeinsamer Auswertungsstandards für die Ämterberichterstattung verständigten. Damit war der Weg frei, die Idee erfolgreich in die Tat umzusetzen.

## Formaler Ablauf der Stadtviertelrevision 2019

*Auftrag des Gemeinderats*

Den Startschuss für die Stadtviertelrevision gab der Gemeinderat, der einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe mit Vertretern aus dem Schulverwaltungsamt, Sozialamt, Jugendamt und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung unter der Leitung des Statistischen Amtes den Auftrag gab, eine abgestimmte, stadtweit gültige Stadtviertelgliederung neu zu erarbeiten (GRDrs 612/2016).

*Sechs Monate Projektarbeit*

Die Arbeitsgruppe arbeitete sehr effektiv und konnte in der Zeit von Dezember 2016 bis Mai 2017 die neue Gliederung erarbeiten. Dabei beteiligten die Mitglieder der Arbeitsgruppe ihre Ämter intensiv, um möglichst viel räumliches Wissen einzufangen. Als statistische Grundlagen dienten kleinräumige Karten zur Gebäude- und Sozialstruktur, Schrägluftbilder sowie eine eigens durch das Stadtmessungsamt entwickelte GIS-Anwendung.

*Aktualisierung von elf Stadtteilgrenzen*

Bemerkenswerterweise konnte die neue Stadtviertelgliederung, bei der auch elf Stadtteilgrenzen „en passant“ verändert wurden (vgl. Karten 2 bis 12), im Konsens der beteiligten Ämter abgestimmt werden. Dies war insbesondere der Tatsache geschuldet, dass sich die involvierten Personen aus der AG Sozialmonitoring schon über viele Jahre persönlich kannten und auf Antrieb eine konstruktive und gegenseitig kompromissbereite Arbeitsatmosphäre herrschte.

*Ratsbeschluss*

Nachdem alle 23 Bezirksbeiräte sowie vier Gemeinderatsausschüsse erfolgreich durchlaufen waren, hat der Gemeinderat die neue Gliederung am 17.05.2018 beschlossen (GRDRs 730/2017). Da in vielen Ämtern, insbesondere im Stadtmessungsamt, technische Vorbereitungen zur Umstellung der Kleinräumigen Gliederung bewältigt werden mussten, wurde als Umstellungstermin der 1. April 2019 gewählt. Ab diesem Termin kann die informationelle Versorgung von Politik, Verwaltung, Bürgerschaft und Wirtschaft breiter und tiefer gestaltet werden.

### Die neue Stadtviertelgliederung

*Nächste Revision erst nach 2035*

Das Ziel, eine feingranularere, homogenere Stadtviertelgliederung, bei der die Siedlungsbereiche schärfer abgegrenzt sind, zu erarbeiten, wurde voll erfüllt (vgl. Tabelle 3 und Karte 1). Gleichwohl wird zu gegebenem Zeitpunkt in der Zukunft wieder überprüft werden müssen, ob diese noch der sozialräumlichen Lebenswirklichkeit entspricht. Aufgrund des fundierten, ämterübergreifenden Ansatzes spricht aber viel dafür, dass die neue Gliederung ihre Gültigkeit für mindestens 15 Jahre behalten wird.

*Autor:**Michael Haußmann**Telefon: (0711) 216-98541**E-Mail: [michael.haussmann@stuttgart.de](mailto:michael.haussmann@stuttgart.de)*

### Literaturverzeichnis:

Determann, Dietrich (2004): Aufbau der kleinräumigen Gliederung. In: Festschrift zum 125-jährigen Jubiläum des Verbands Deutscher Städtestatistiker, S. 173-176

Deutscher Städtetag (1967): Richtlinien für eine kleinräumige Gliederung des Stadtgebietes für Zwecke der Aufbereitung statistischer Angaben.

Deutscher Städtetag (1976): Kleinräumige Gliederung des Gemeindegebietes. Reihe H, Heft 6.

Deutscher Städtetag (1991): Kommunale Gebietsgliederung. Reihe H, Heft 39.

Frank, Eberhard (2000): Die Stuttgarter Stadtteile wurden neu gegliedert. In: Statistik und Informationsmanagement Monatsheft 12/2000, S. 317-327

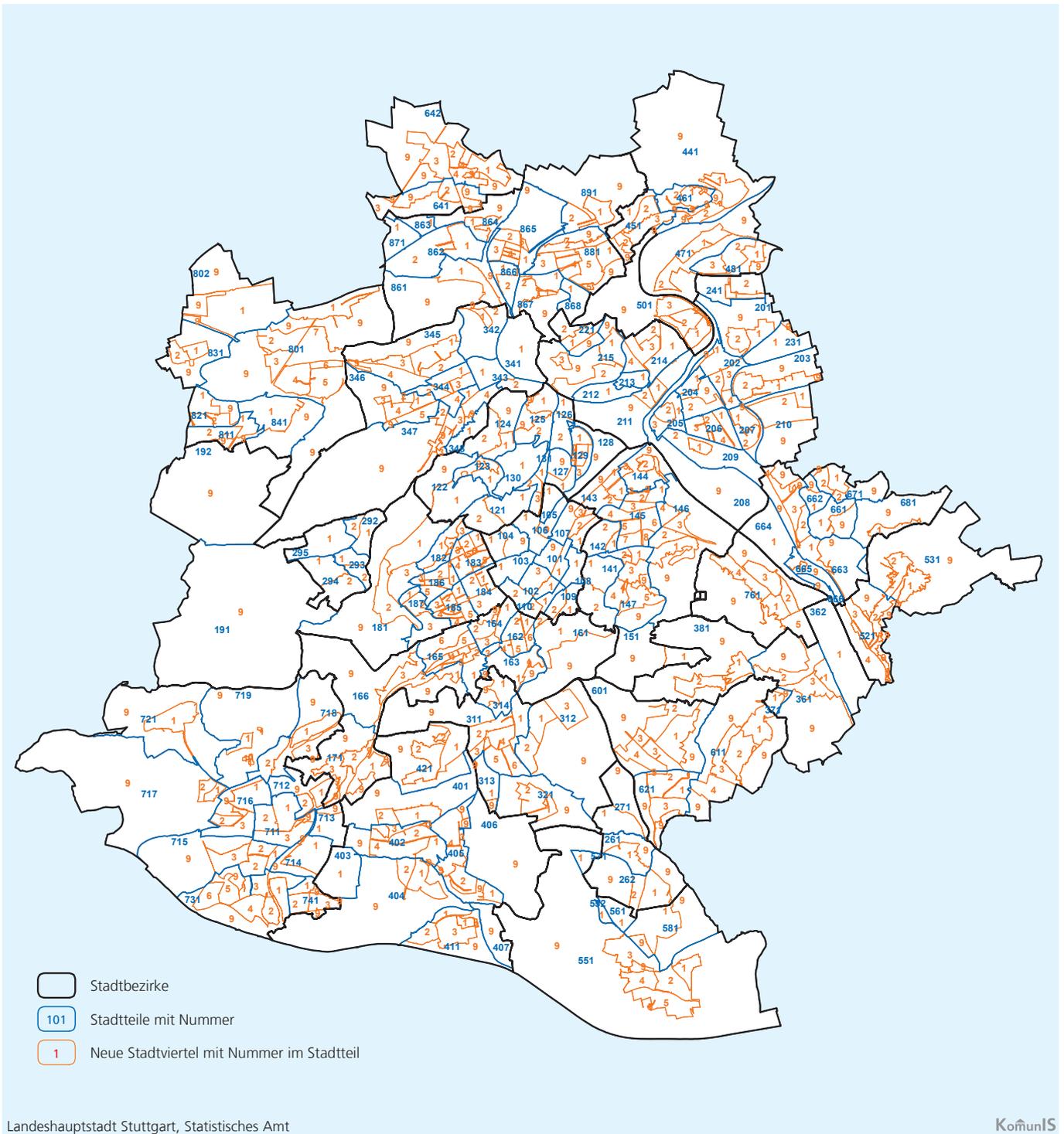
Haußmann, Michael (2009): Änderung der Stadtteilgliederung zum 1. Januar 2009. In: Statistik und Informationsmanagement Monatsheft 1/2009, S. 8-10

Schwarz, Thomas (2004): Die räumliche Gliederung Stuttgarts in Stadtbezirke und Stadtteile – in: Statistik und Informationsmanagement Monatsheft 1/2004, S. 4-12

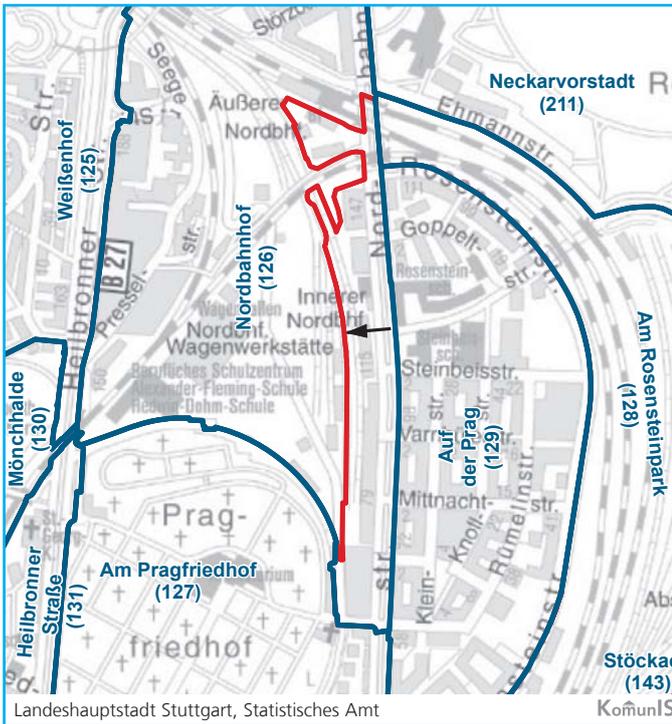
Tabelle 3: Kennwerte der Stadtviertelgliederung vor und nach der Revision

Stadtbezirk	Stadtviertel (alte Gliederung)				Stadtviertel (neue Gliederung)			
	Anzahl			Haushalte	Anzahl			Haushalte
	gesamt	davon			gesamt	davon		
		bewohnt	dünn besiedelt	je Stadtviertel (bewohnt)		bewohnt	dünn besiedelt	je Stadtviertel (bewohnt)
Mitte	17	14	3	1 085	20	16	4	930
Nord	18	14	4	1 042	24	18	6	790
Ost	18	14	4	1 925	32	27	5	998
Süd	13	10	3	2 597	29	24	5	1069
West	14	11	3	2 826	30	27	3	1156
Bad Cannstatt	41	32	9	1 135	50	39	11	926
Birkach	7	4	3	848	7	4	3	876
Botnang	4	4	0	1 684	7	7	0	941
Degerloch	12	7	5	1 233	18	13	5	660
Feuerbach	15	10	5	1 560	27	23	4	659
Hedelfingen	8	4	4	1 209	10	7	3	714
Möhringen	19	7	12	2 311	26	18	8	892
Mühlhausen	16	10	6	1 207	17	12	5	1011
Münster	3	1	2	3 361	4	3	1	1099
Obertürkheim	5	3	2	1 401	8	6	2	702
Plieningen	15	9	6	772	11	9	2	787
Sillenbuch	10	7	3	1 751	14	11	3	1102
Stammheim	6	4	2	1 532	9	7	2	833
Untertürkheim	14	7	7	1 187	18	11	7	761
Vaihingen	25	15	10	1 614	41	29	12	824
Wangen	5	3	2	1 582	6	5	1	944
Weilimdorf	16	11	5	1 332	21	15	6	984
Zuffenhausen	18	13	5	1 425	28	22	6	845
<b>Insgesamt</b>	<b>319</b>	<b>214</b>	<b>105</b>	<b>1 499</b>	<b>457</b>	<b>353</b>	<b>104</b>	<b>903</b>

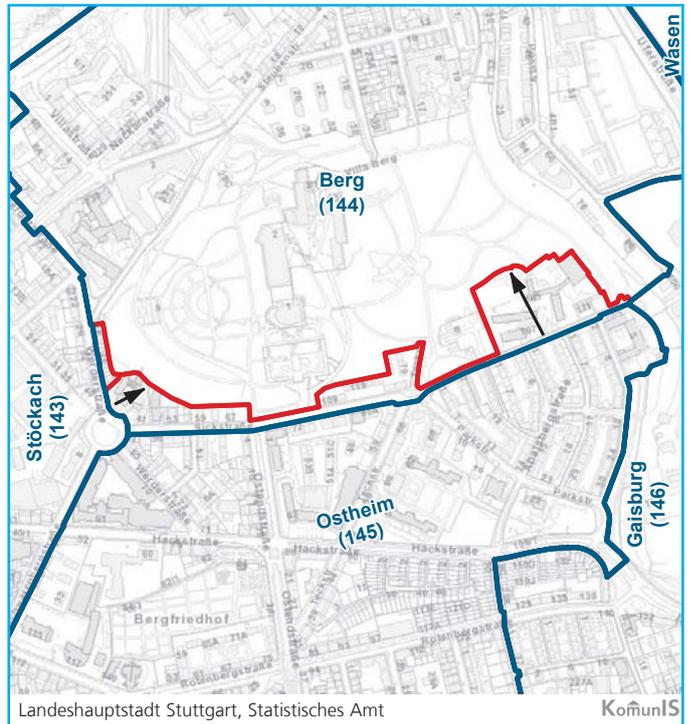
Karte 1: Die neue Stadtviertelgliederung



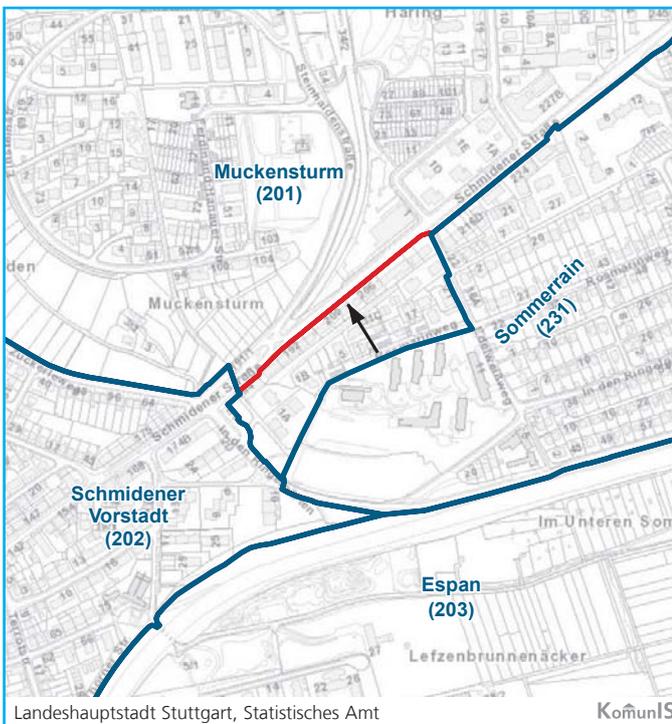
Karte 2: Stadtteilgrenzänderung zwischen 126 Nordbahnhof und 129 Auf der Prag



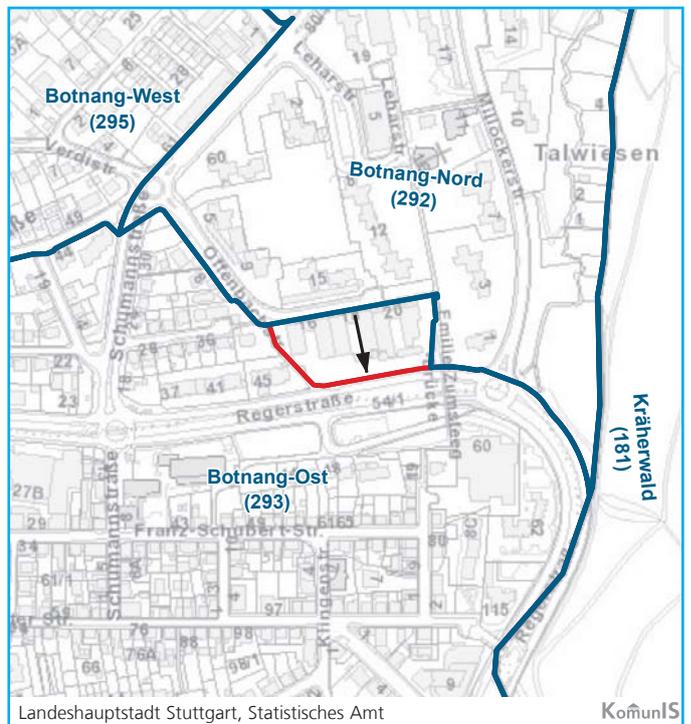
Karte 3: Stadtteilgrenzänderung zwischen 144 Berg und 145 Ostheim sowie 143 Stöckach



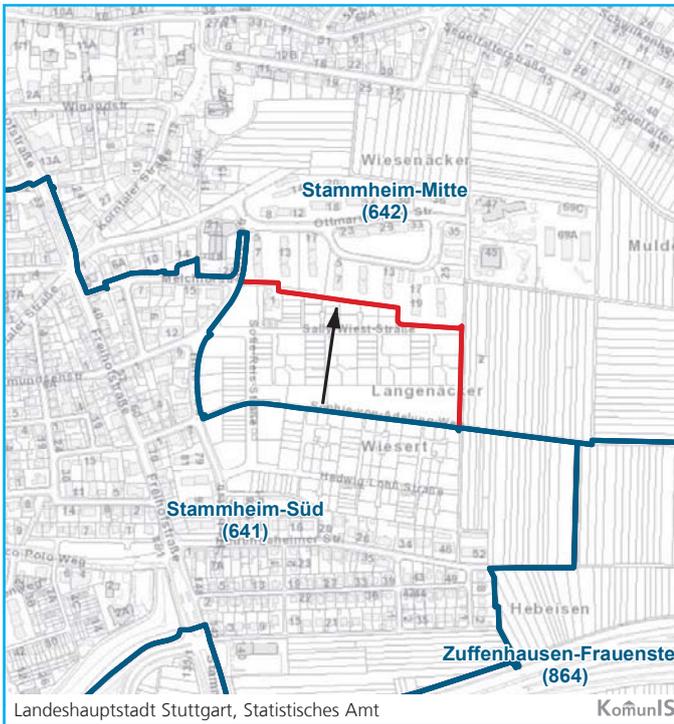
Karte 4: Stadtteilgrenzänderung zwischen 201 Muckenturm und 231 Somerrain



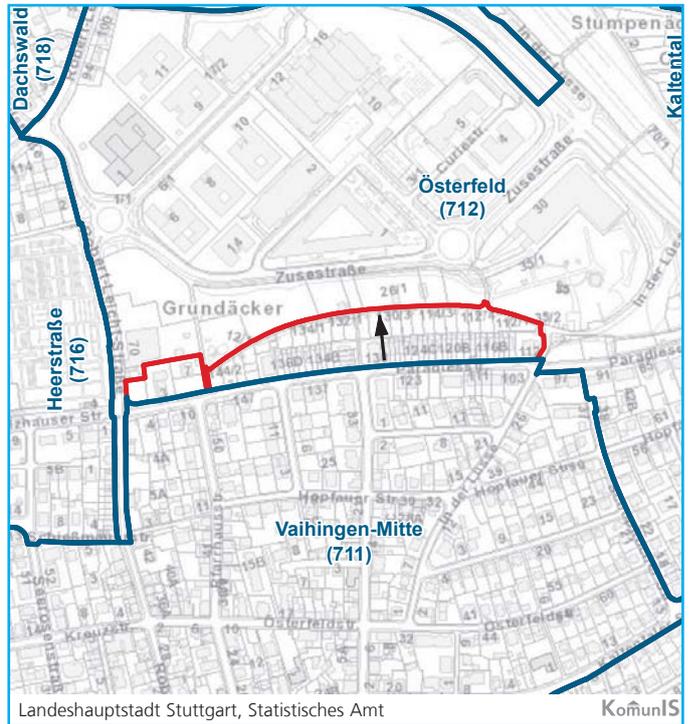
Karte 5: Stadtteilgrenzänderung zwischen 293 Botnang-Ost und 292 Botnang-Nord



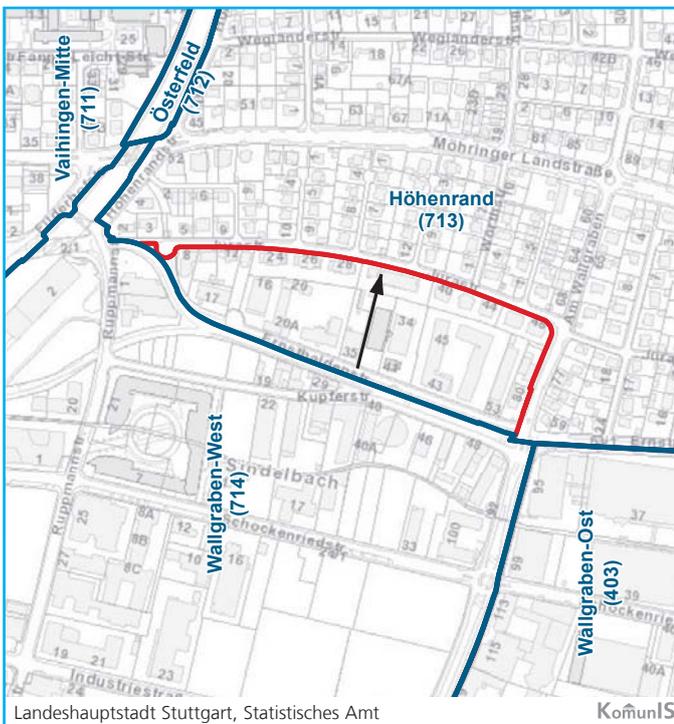
Karte 6: Stadtteilgrenzänderung zwischen 642 Stammheim-Mitte und 641 Stammheim-Süd



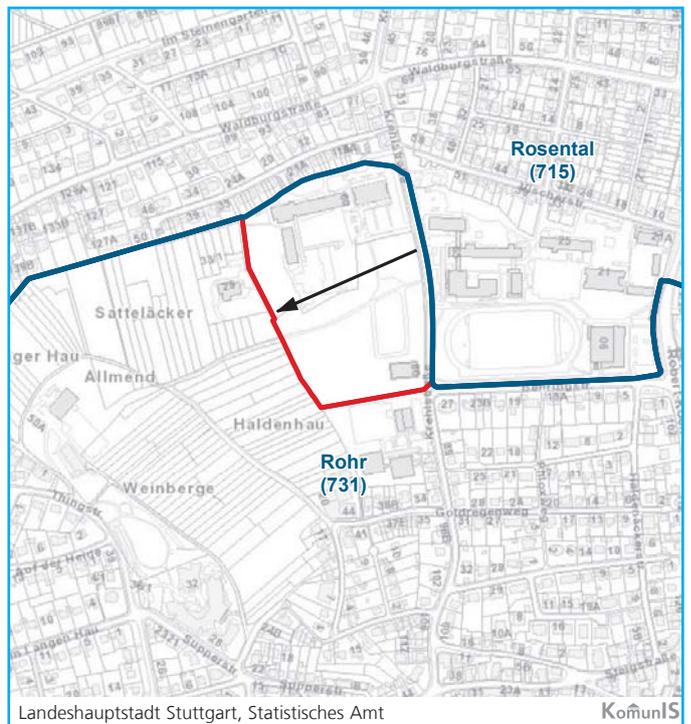
Karte 7: Stadtteilgrenzänderung zwischen 712 Österfeld und 711 Vaihingen-Mitte



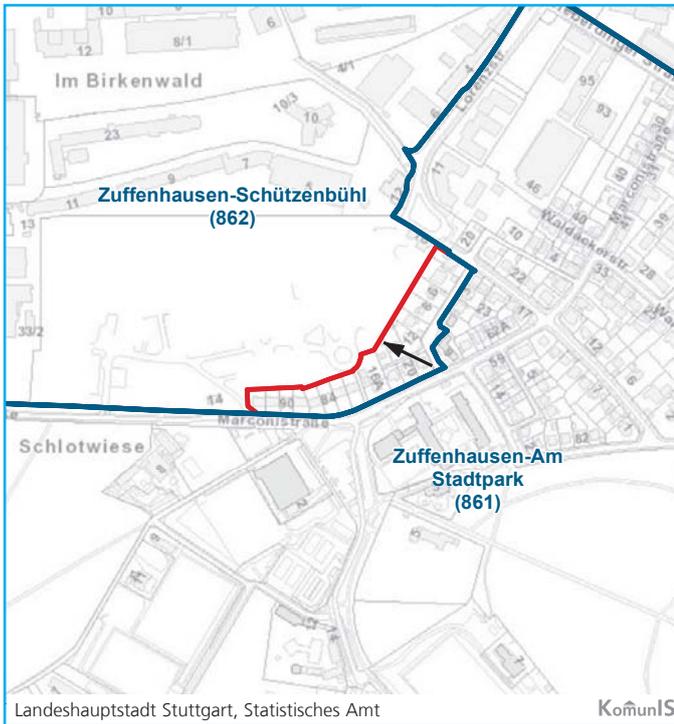
Karte 8: Stadtteilgrenzänderung zwischen 713 Höhenrand und 714 Wallgraben-West



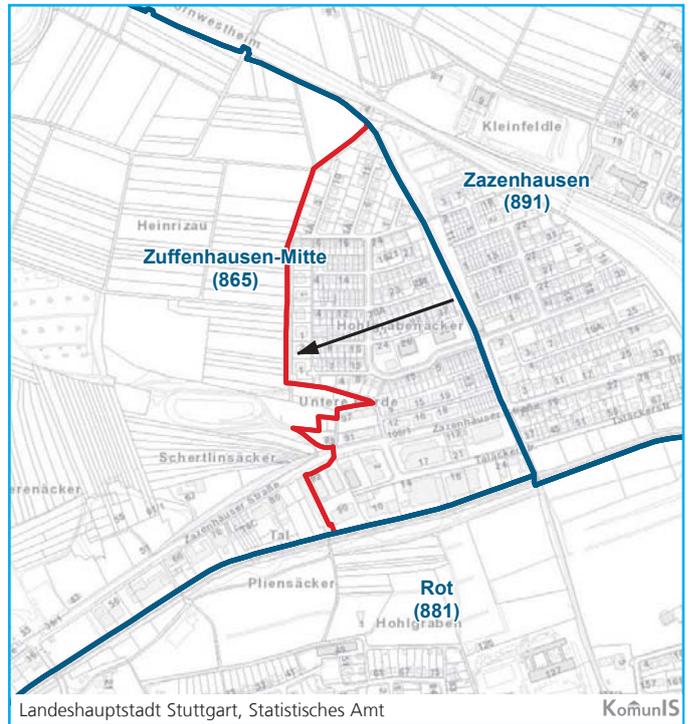
Karte 9: Stadtteilgrenzänderung zwischen 731 Rohr and 715 Rosental



Karte 10: Stadtteilgrenzänderung zwischen 862 Zuffenhausen-Schützenbühl und 861 Zuffenhausen-Am Stadtpark



Karte 11: Stadtteilgrenzänderung zwischen 865 Zuffenhausen-Mitte und 891 Zazenhausen



Tobias Held und Matthias Strauß

## Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018

### Einleitung

*Bereits 2014 wurde eine hohe Anspannung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt festgestellt*

Bereits 2014 stellten die Stuttgarter Wohnungsmarktexperten aufgrund starker Einwohnerzuwächse eine hohe Anspannung auf dem Wohnungsmarkt fest (vgl. Gieck und Strauß 2015). Zwischen 2011 und 2016 erhöhte sich die Einwohnerzahl Stuttgarts jährlich stets um über ein Prozent. Weil weniger neue Wohnungen als nachgefragt gebaut wurden, hat sich der Wohnungsmangel in den letzten Jahren weiter erhöht und die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen sind kräftig gestiegen. Vor allem Haushalte mit geringem Einkommen haben momentan sehr wenig Chancen eine Wohnung in Stuttgart zu finden.

*Führt das zuletzt abgeschwächte Einwohnerwachstum zu einer absehbaren Entspannung des Wohnungsmarktes?*

Während die Bautätigkeit in den Jahren zwischen 2015 und 2017 stabil bei knapp 2100 fertiggestellten Wohnungen lag, war bei der Einwohnerentwicklung nach Jahren des starken Wachstums in den Jahren 2017 und 2018 eine spürbare Abschwächung auf einen moderateren Zuwachs von 0,4 Prozent beziehungsweise rund 2700 Einwohner (2018) zu beobachten (vgl. Frisoli und Mäding 2018). Lässt die aktuelle Einwohnerentwicklung bereits auf eine Abschwächung der Nachfragedynamik am Stuttgarter Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren schließen?

Wie sieht die Lage auf dem Immobilienmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktexperten aus? In welchen städtischen Teilräumen ist die Marktlage zurzeit in hohem Maße angespannt? Und welche Marktsegmente sind besonders nachgefragt? Um diese Fragen zu beantworten und ein möglichst umfangreiches Bild der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu bekommen, führte das Statistische Amt in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Sommer 2018 eine Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt durch. Hierin wurden verschiedene Fragen aufgegriffen, die bereits im Rahmen der Expertenbefragungen 2014 und 2016 gestellt worden waren. Die Befragung fängt regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure ein und ist Teil der kontinuierlichen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarktes.

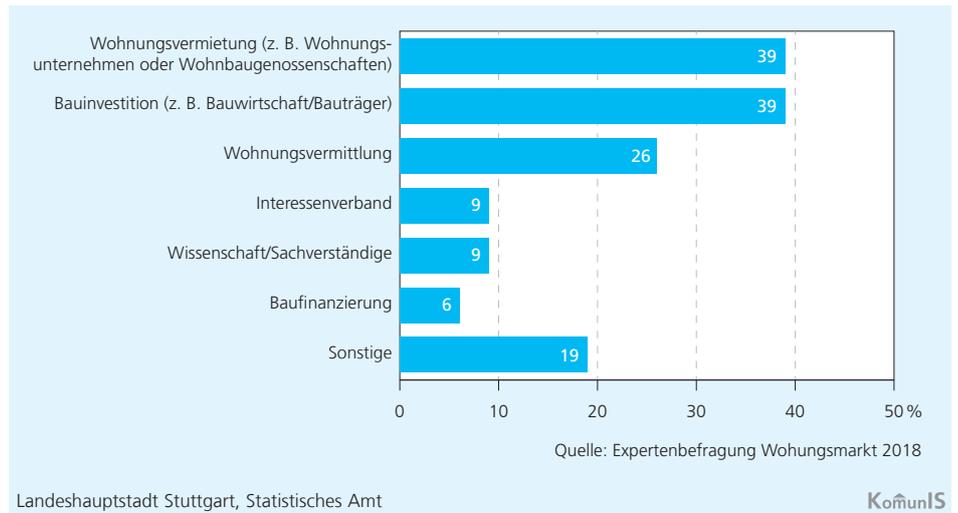
*189 Experten befragt, 88 antworteten (47%)*

Die Befragung 2018 richtete sich an 189 ausgewählte Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Das hohe Interesse an der Thematik zeigt die Rücklaufquote von 47 Prozent. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 88 Experten in die folgenden Auswertungen einfließen.

### Struktur der Experten

Die an der Befragung beteiligten Experten decken das komplette Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt beteiligten Akteure ab. Dennoch sind zwei Wohnungsmarktbranchen besonders stark vertreten: Jeweils 39 Prozent der Experten sind in den Bereichen Bauinvestition beziehungsweise Wohnungsvermietung tätig. 26 Prozent arbeiten im Bereich Wohnungsvermittlung, beispielsweise als Makler. Jeweils neun Prozent der Befragten betrachten den Wohnungsmarkt aus Sicht eines Interessenverbands oder als Wissenschaftler/Sachverständige (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1:** Struktur der Marktakteure 2018 (Mehrfachnennungen möglich)



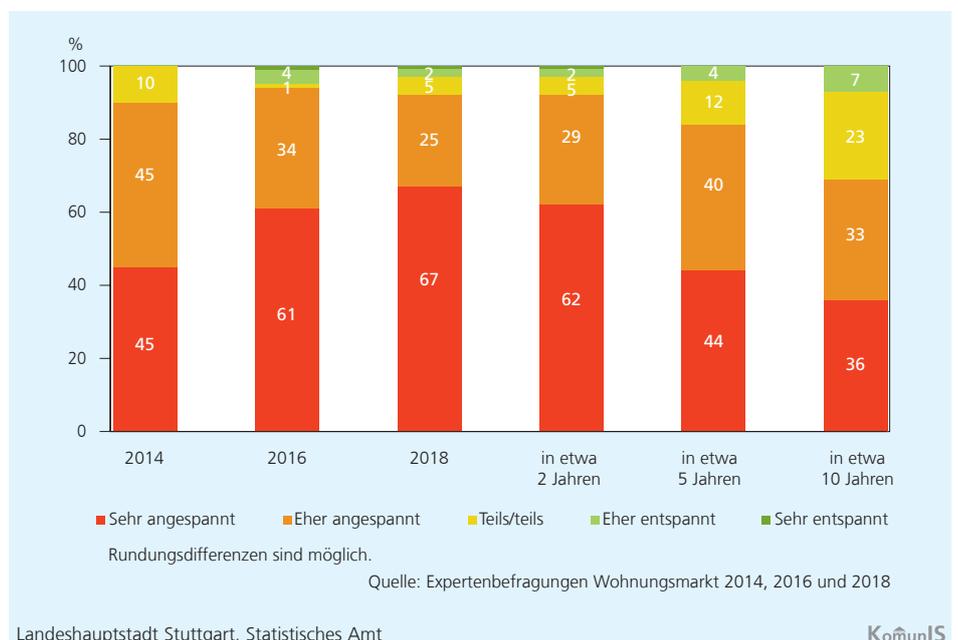
### Beurteilung der Anspannung und der Nachfrageentwicklung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

67 % der Experten betrachten den Stuttgarter Wohnungsmarkt als sehr angespannt

92 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten halten die aktuelle Marktlage für angespannt. Die überwiegende Mehrheit (67 %) bewertet die Situation dabei als sehr angespannt (vgl. Abbildung 2). Nur ein geringer Anteil von 3 Prozent sieht gegenwärtig keinen Druck im Immobilienmarkt. Nach den Angaben der Experten hat die Marktanspannung gegenüber 2016 nochmals spürbar zugenommen. So stellten 2016 nur etwa 60 Prozent der Experten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest (vgl. Held und Morlock 2017). Bei der Expertenbefragung im Jahr 2014 lag dieser Wert noch bei 45 Prozent (vgl. Gieck und Strauß 2015).

Mit Blick auf die kommenden Jahre gehen die Marktakteure weiterhin von einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt aus. So erwarten 44 Prozent der Experten in fünf Jahren eine sehr angespannte und 40 Prozent eine eher angespannte Marktlage. Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 23 Prozent eine ausgeglichene Situation voraus. Die Mehrheit geht jedoch auch dann von einem eher angespannten (33 %) beziehungsweise sehr angespannten (36 %) Wohnungsmarkt aus.

**Abbildung 2:** Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2018

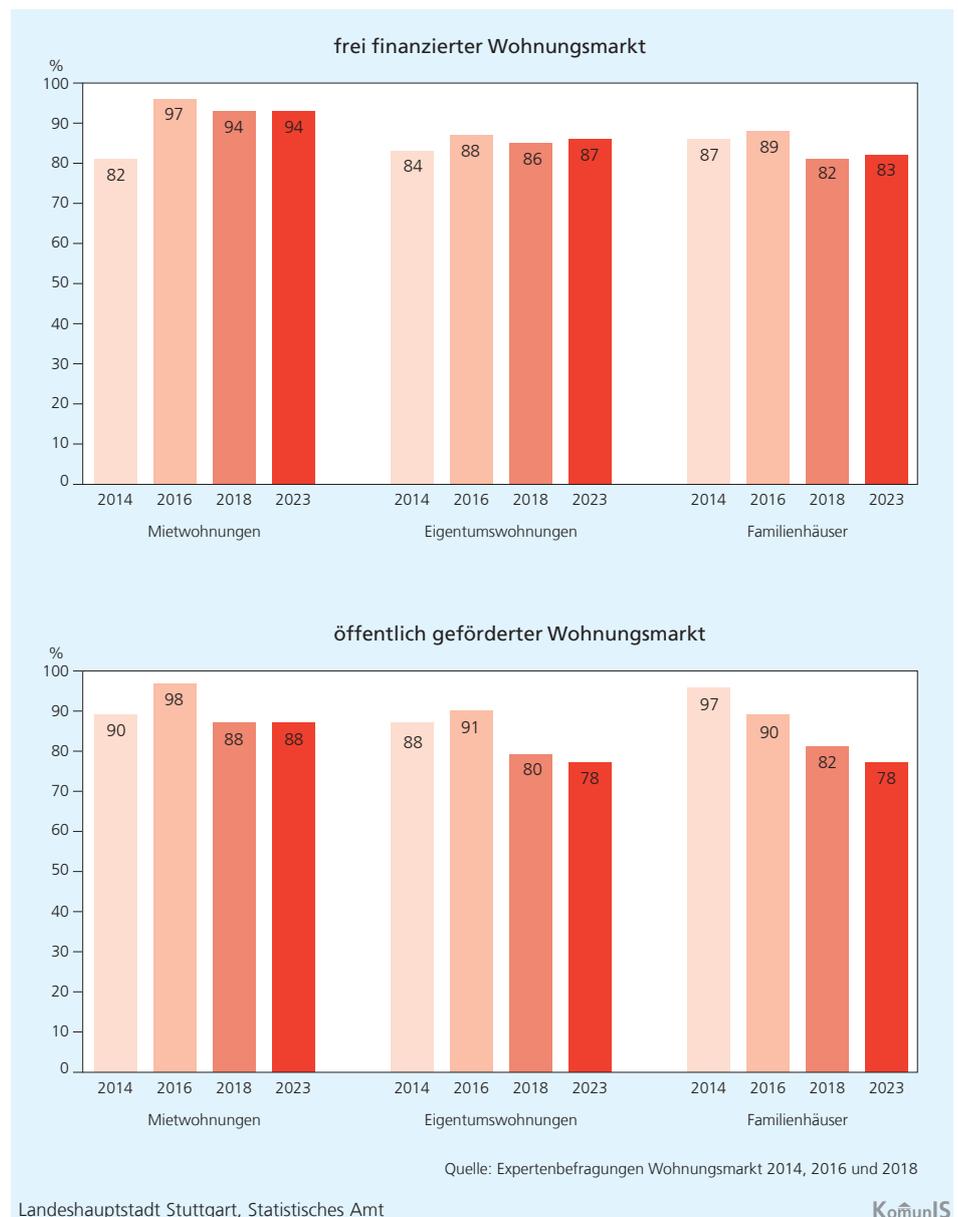


### Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

*Experten sehen die höchste Anspannung bei den Mietwohnungen*

Für eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt wurden die Experten gebeten, ihre Einschätzungen zur jeweiligen Lage derzeit und in fünf Jahren abzugeben. Die Befragten schätzen die gegenwärtige Anspannung in den drei abgefragten Marktsegmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser insgesamt hoch ein (vgl. Abbildung 3). Besonders angespannt werden der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. In den kommenden fünf Jahren erwarten die Experten im frei finanzierten ebenso wie im geförderten Wohnungsmarkt insgesamt keine tief greifende Veränderung der angespannten Situation.

**Abbildung 3:** Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt nach Segmenten (angegeben ist jeweils der Anteil der Experten, der die jeweilige Lage als sehr oder eher angespannt bewertet)

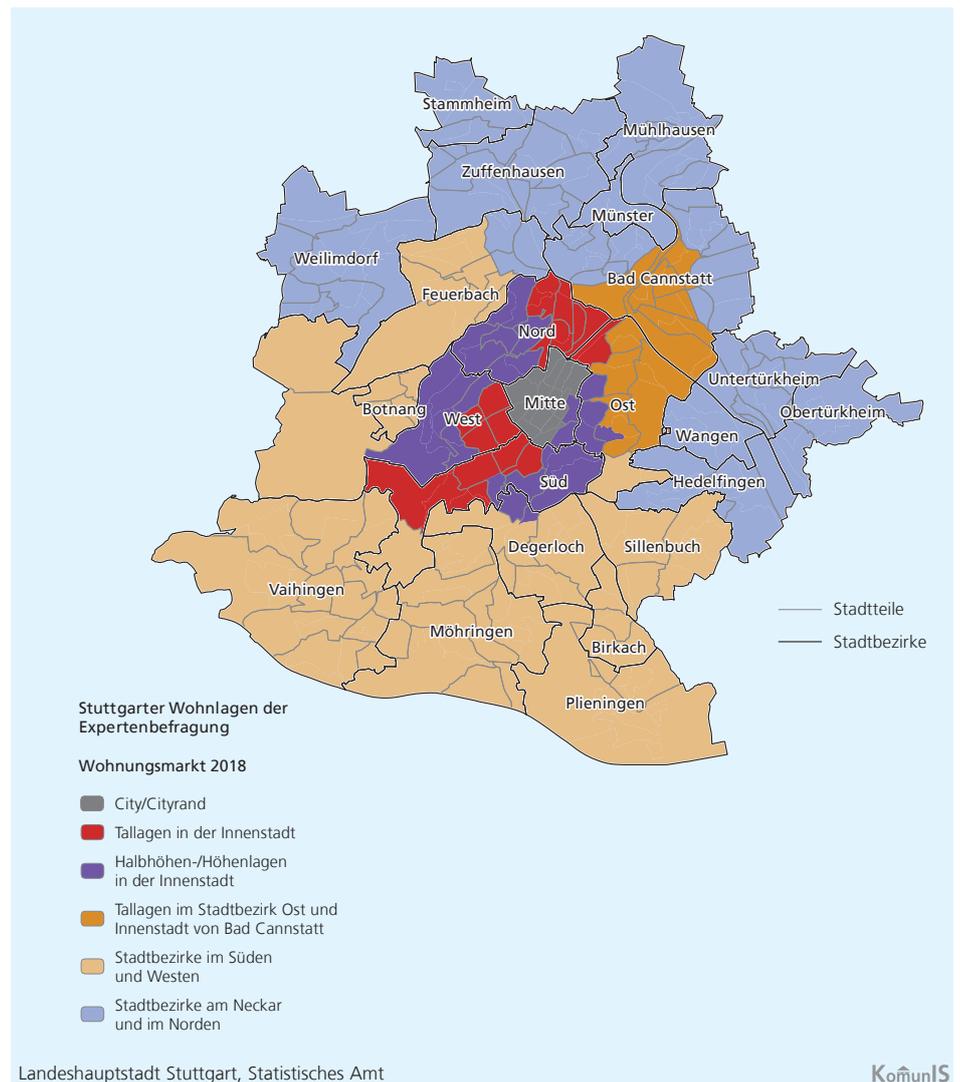


### Künftige Nachfrageentwicklung in den Wohnlagen

Einteilung des Stadtgebiets in sechs Wohnlagen

Neben der allgemeinen Einschätzung der Wohnungsmarktlage und der Unterscheidung nach Marktsegmenten wurde auch die erwartete Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Wohnlagen Stuttgarts und in den übrigen Gemeinden der Region erhoben. Das Stuttgarter Stadtgebiet wurde hierzu in sechs Wohnlagen eingeteilt (vgl. Karte 1). Die Wohnlage City und Cityrand im Stadtbezirk Mitte besteht unter anderem aus den Stadtteilen Heusteig-, Kerner- und Europaviertel. Die dicht besiedelten „Tallagen in der Innenstadt“ wurden südwestlich und nordöstlich von der City und dem Cityrand abgegrenzt. Die Tallagen der Innenstadt umfassen größtenteils Bereiche der Stadtbezirke Nord, West und Süd und sind durch dichte Bebauung, teilweise in Blockrandbebauung, gekennzeichnet. Die Gebiete vom Stuttgarter Hangfuß bis zum Rand des Kessels werden als „Halbhöhen- und Höhenlagen“ bezeichnet. Sie sind geprägt durch hochpreisige, locker bebaute Wohngebiete mit großen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die „Tallagen im Stadtbezirk Ost und Innenstadt von Bad Cannstatt“ zeichnen sich durch eine dichte, innerstädtische Bebauungsstruktur aus. Das restliche Stadtgebiet Stuttgarts unterteilt sich in die „Stadtbezirke im Süden und Westen“ und den „Stadtbezirken am Neckar und im Norden“. In diesen Gebieten sind diverse Wohnformen vertreten, die von Blockrandbauten über Riegelbebauung und Hochhäusern hin zu Einfamilienhaus-siedlungen reichen.

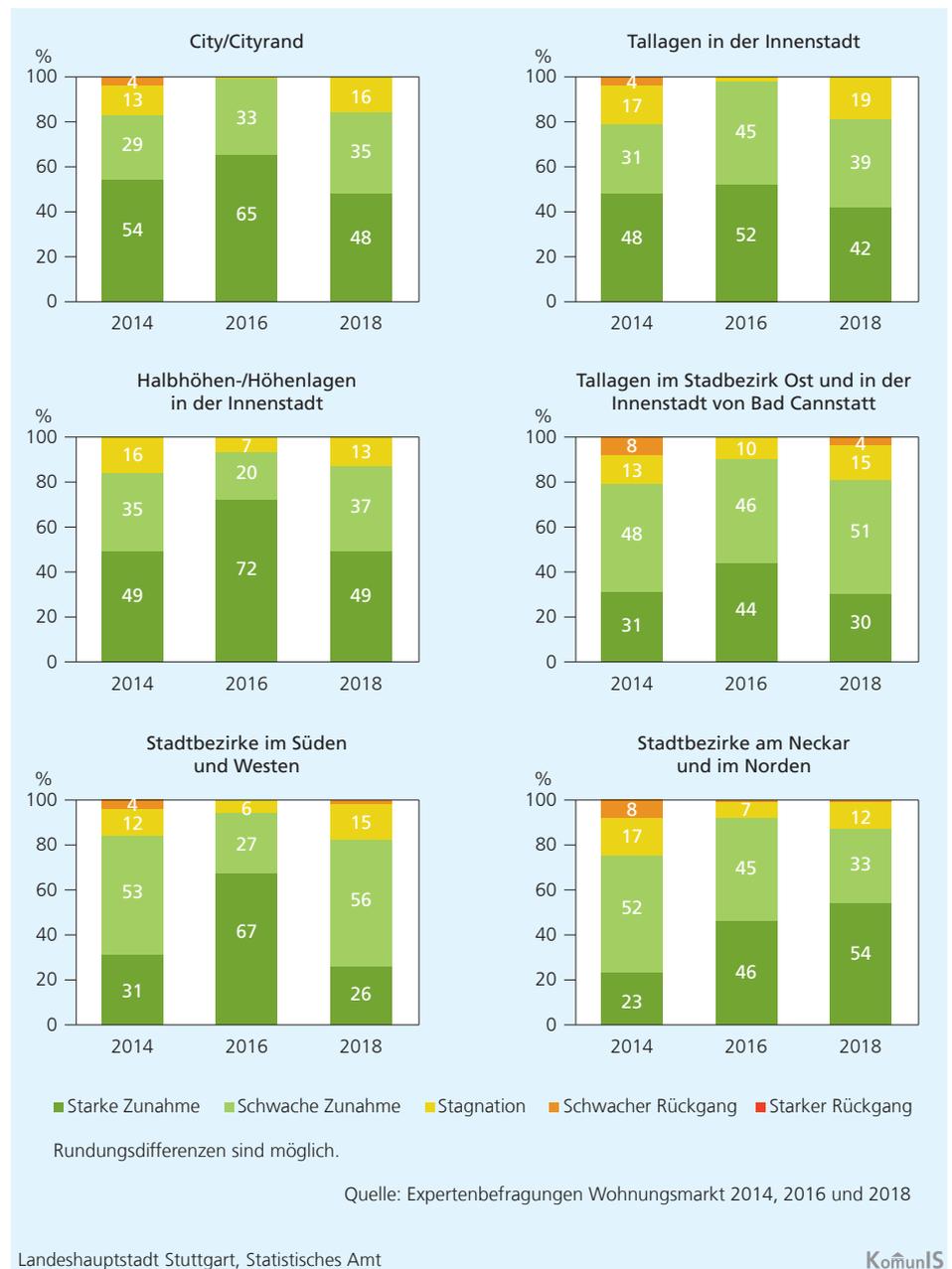
Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung



Die Marktdynamik wird in den Stuttgarter Teillagen nicht mehr ganz so hoch eingeschätzt wie 2016

Generell sind die Experten nach wie vor mehrheitlich der Meinung, dass in allen Teillagen des Stadtgebietes von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage innerhalb der nächsten fünf Jahre auszugehen ist. Im Vergleich zu den vorherigen Befragungen fällt auf, dass die künftige Marktdynamik in den meisten Lagen nicht mehr ganz so hoch eingeschätzt wird wie noch 2016, sondern wieder auf das Niveau von 2014 zurückgegangen ist. Die Experten bescheinigen besonders den innerstädtischen Bereichen City/Cityrand, Tallagen der Innenstadt und den Halbhöhen-/Höhenlagen mittelfristig eine starke Nachfragedynamik. Allerdings erwarten inzwischen auch zwischen 16 und 19 Prozent eine stagnierende Nachfrage in diesen Lagen. Eine starke Zunahme der Nachfrage wird mehrheitlich außerdem für die Stadtbezirke am Neckar und im Norden prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren nach Stuttgarter Wohnlagen



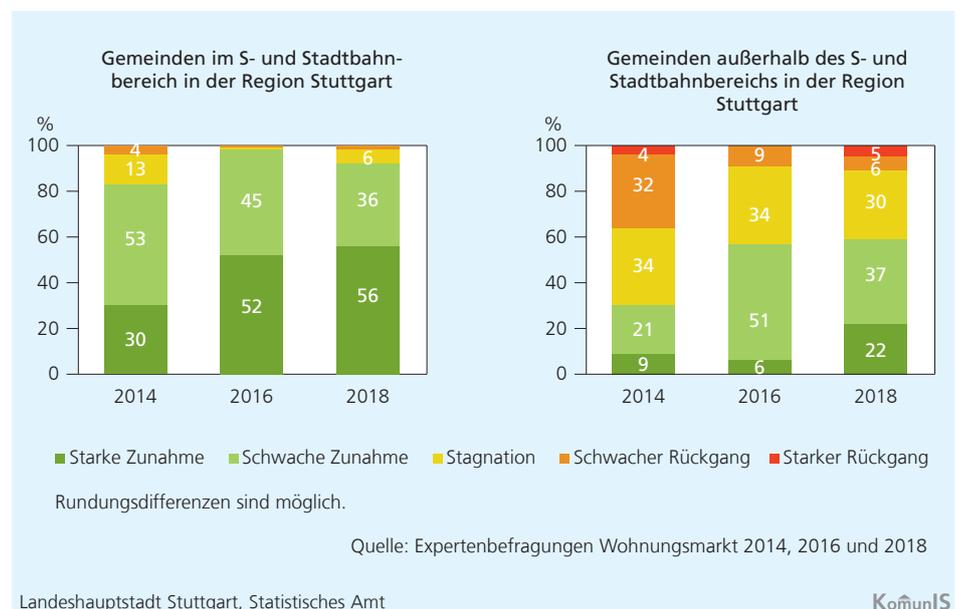
Die Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. So ist seit rund sieben Jahren zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. So verlor Stuttgart 2018 durch Umzüge in die Gemeinden der Region im Saldo rund 3100 Personen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre

Wohnbedürfnisse zunehmend im Stuttgarter Umland. Neben der Einschätzung der Wohnungsmarktlage in Stuttgart wurden die Experten daher auch nach der mittelfristig erwarteten Nachfrageentwicklung in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart gefragt.

*Steigende Wohnraumnachfrage in den Gemeinden der Region erwartet*

In den Gemeinden der Region rechnen die Wohnungsmarktexperten ebenfalls mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) glauben 92 Prozent der Experten in den kommenden fünf Jahren an einen Nachfragezuwachs. Das sind ähnlich viele wie in der Befragung 2016. 56 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage und damit von einem ähnlich hohen Nachfragepotenzial wie in den Randgebieten des Stuttgarter Stadtgebiets aus (vgl. Abbildung 4). Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz wird das Nachfragepotenzial inzwischen deutlich höher eingeschätzt als noch 2014 und 2016. Hier erwarten 37 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus und weitere 22 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5:** Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart



147

### Einschätzungen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

*93 % der Experten fordern eine Erhöhung der Wohnbauaktivität in Stuttgart*

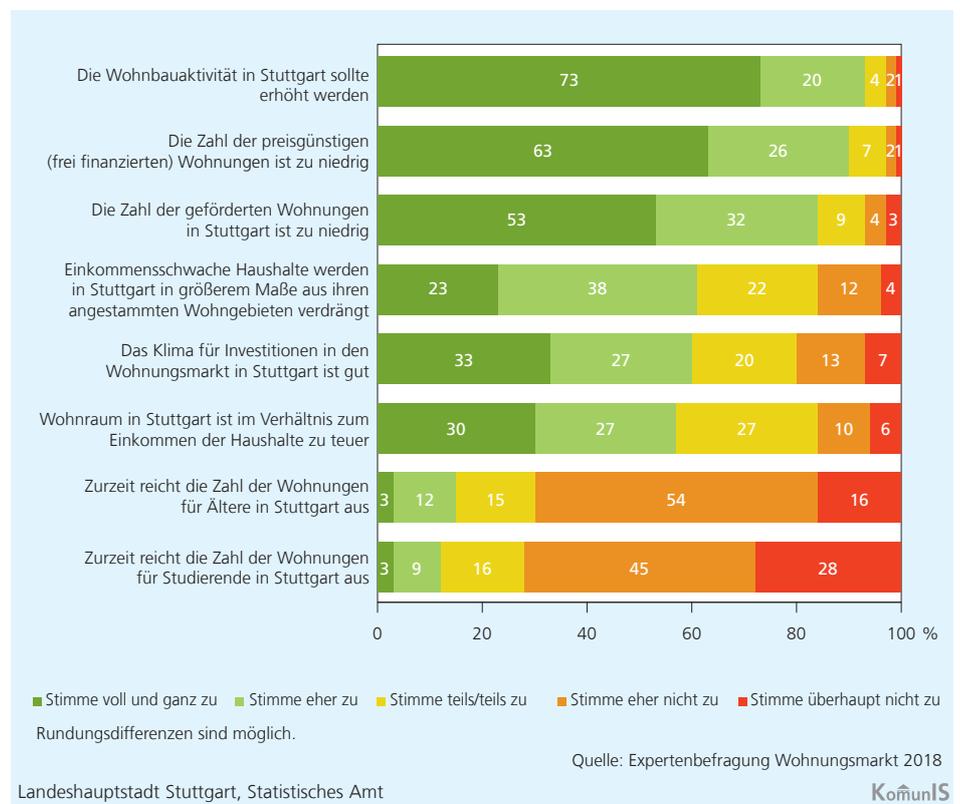
Ein klares Bild der Wohnungsmarktsituation ergibt sich durch die Bewertung einer Reihe von Thesen, über die in Stuttgart derzeit lebhaft diskutiert wird (vgl. Abbildung 6). An erster Stelle sehen die Kenner des Wohnungsmarktes Handlungsbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums: 93 Prozent fordern eine Erhöhung der Wohnbauaktivität in Stuttgart. Die große Mehrheit erachtet mehr Wohnungsbau von preisgünstig frei finanzierten Wohnungen (89 % der Befragten) und geförderte Wohnungen (85 % der Befragten) für nötig. Vor allem für Familien mit Kindern (84 %), aber auch für Studierende (72 %) und Ältere (70 %) reicht die Zahl der Wohnungen in Stuttgart nicht aus. Die Mehrheit (62 %) beobachtet auch eine Zunahme von Verdrängungsprozessen einkommensschwacher Haushalte aus ihren angestammten Wohngebieten. Zugleich sind 57 Prozent der Meinung, dass Wohnraum in Stuttgart im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer ist.

### Bewertung des Investitionsklimas

*Kaum Änderungen in der Bewertung des Investitionsklimas in Stuttgart*

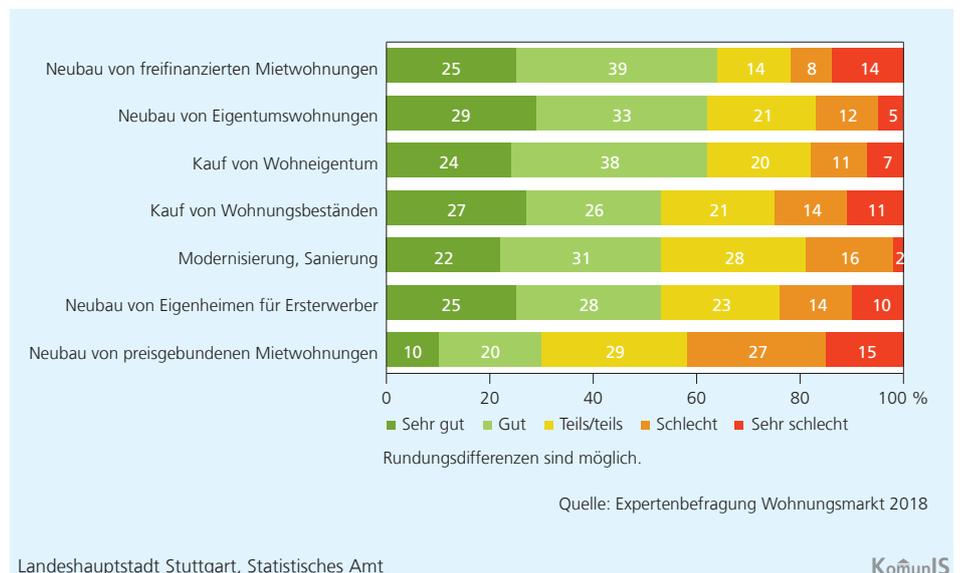
Die Experten bewerten das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt gegenüber der Befragung 2016 kaum verändert. Aufgrund des großen Nachfrageüberhangs, des historisch niedrigen Zinsniveaus für Immobilienkredite und der guten Konjunktur herrscht nach Ansicht der Akteure weiterhin ein positives Investitionsklima (vgl. Abbildung 6). Eine gute bis sehr gute Basis für Investitionsentscheidungen sehen die Experten besonders beim Bau von freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie bei Kauf von Wohneigentum. Auch für den Kauf von Wohnungsbeständen und Eigenheimen für Ersterwerber sowie für Modernisierungen werden mehrheitlich gute Marktbedingungen bescheinigt. Einzig beim Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen überwiegt eine negative Beurteilung – hier bewerten 42 Prozent der Befragungsteilnehmer das Investitionsklima als schlecht (vgl. Abbildung 7).

**Abbildung 6:** Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt



148

**Abbildung 7:** Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten



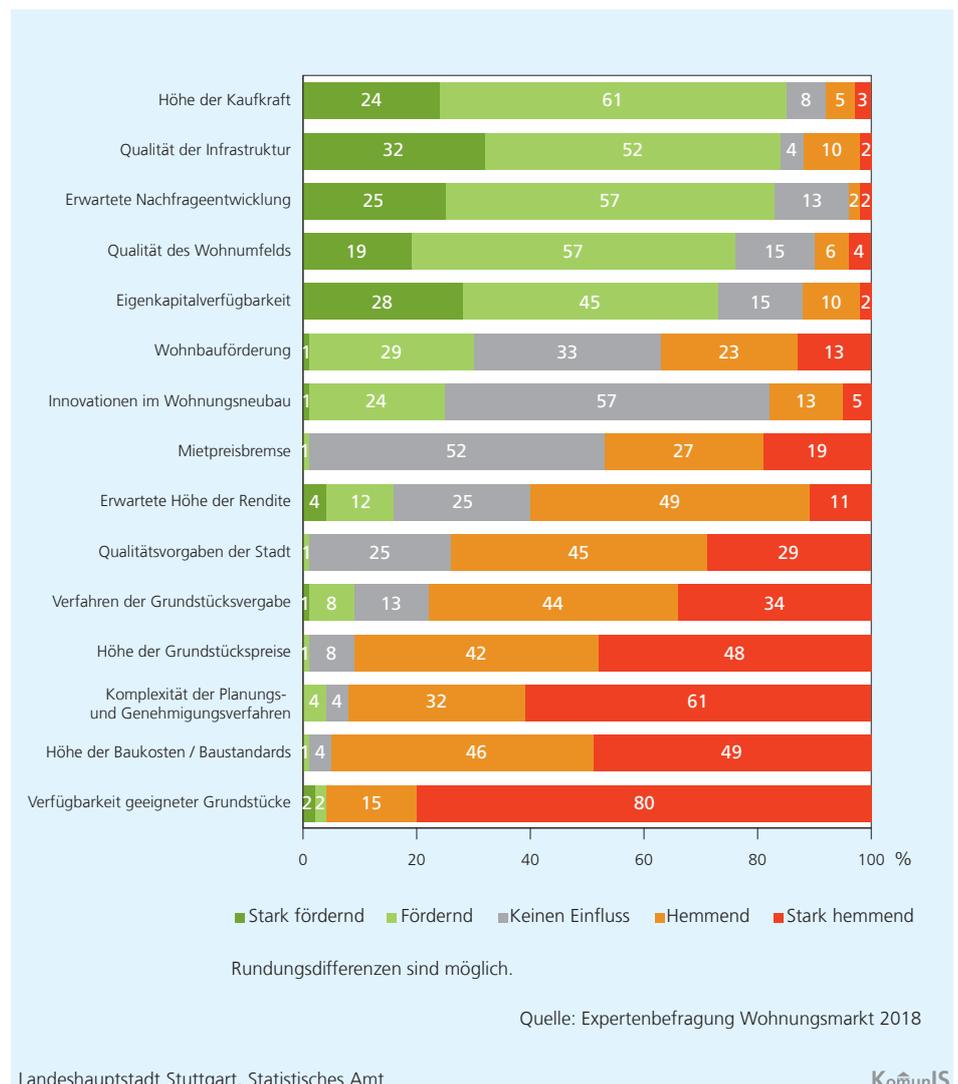
### Fördernde und hemmende Faktoren für den Wohnungsbau

Die Beurteilung von Potenzialen und Hemmnissen für den Wohnungsbau verdeutlichen die hohe Attraktivität Stuttgarts. Jeweils über 80 Prozent der Experten sehen in der erwarteten positiven Nachfrageentwicklung, der hohen Kaufkraft sowie der guten Qualität der Infrastruktur stark fördernde oder fördernde Faktoren für den Wohnungsneubau. Darüber hinaus bilden das verfügbare Eigenkapital und die Qualität des Wohnumfeldes positive Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (vgl. Abbildung 8).

*Geringe Verfügbarkeit an Baugrundstücken gilt als größtes Hindernis der Bautätigkeit*

Trotz des positiven Investitionsklimas wirken sich nach Ansicht der Akteure auch viele Einflussfaktoren negativ auf die Wohnungsbautätigkeit aus. Das Hauptproblem in Stuttgart ist die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke – 80 Prozent der Befragten beurteilen sie als stark hemmend und 15 Prozent als hemmend. Des Weiteren werden vor allem die hohen Baukosten, die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Grundstückspreise, die Verfahren der Grundstücksvergabe und die Qualitätsvorgaben der Stadt von jeweils über 70 Prozent als hemmend eingestuft. Aufgrund der hohen Baulandpreise und Baukosten sehen nur 15 Prozent gute Renditechancen, 60 Prozent schätzen die erwartete Rendite hingegen als hemmend für den Wohnungsbau ein. Die Mietpreisbremse hat für 52 Prozent der Experten keinen Einfluss, 46 Prozent stufen sie als hemmend oder stark hemmend ein.

**Abbildung 8:** Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau

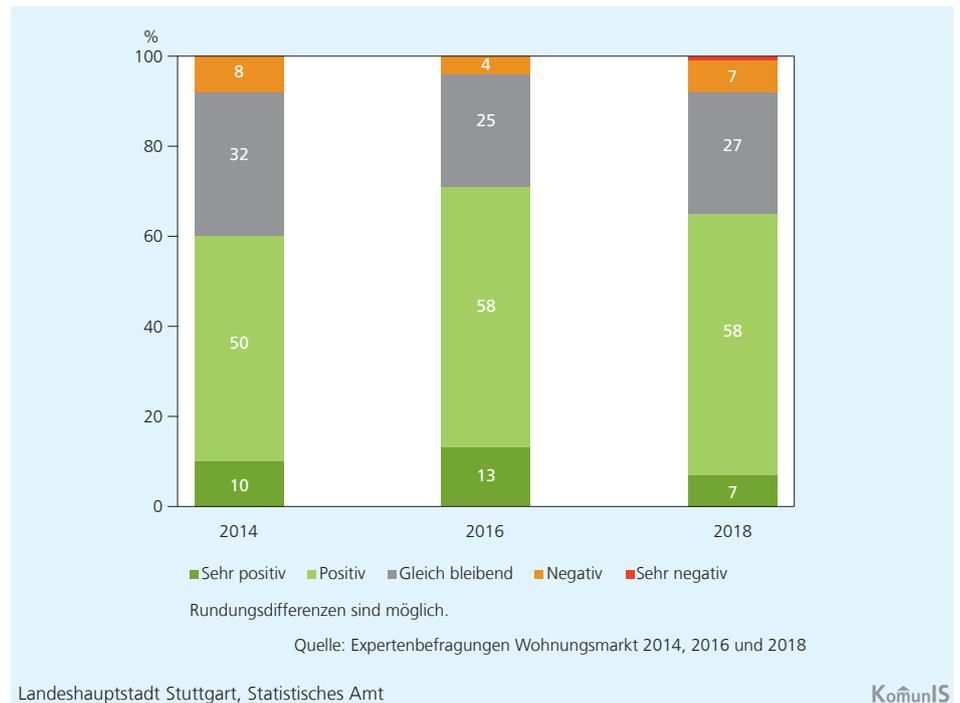


### Erwartungen an die Wirtschaftsentwicklung in den nächsten fünf Jahren

*Experten sehen weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart*

Die künftige wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart wird, wie schon bei den Befragungen 2014 und 2016, von den Experten überwiegend positiv eingeschätzt. 58 Prozent stufen die Stuttgarter Wirtschaftsperspektive für die nächsten fünf Jahre als positiv ein, sieben Prozent als sehr positiv. Eine mittelfristig unverändert gute wirtschaftliche Gesamtsituation erwarten 27 Prozent der Akteure. Lediglich acht Prozent glauben an eine schrumpfende Wirtschaft (vgl. Abbildung 9).

**Abbildung 9:** Einschätzung der Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



150

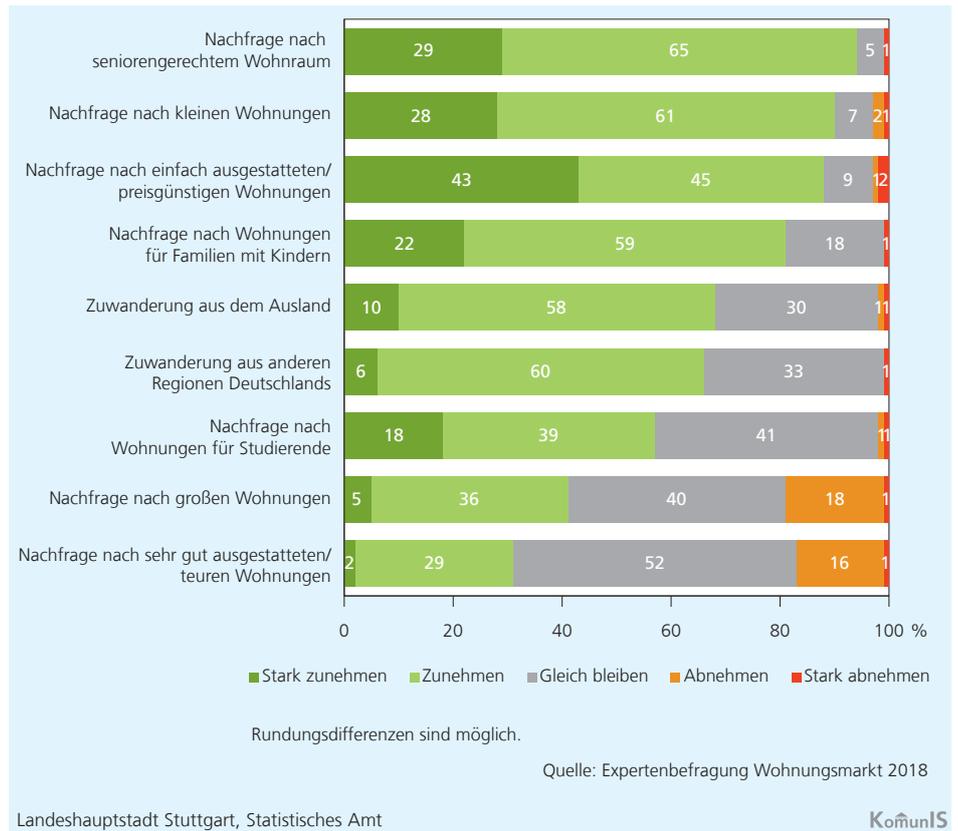
### Erwartungen an die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

*Die Nachfrage nach seniorengerechten, kleinen sowie einfach ausgestatteten Wohnungen hat das größte Zukunftspotential*

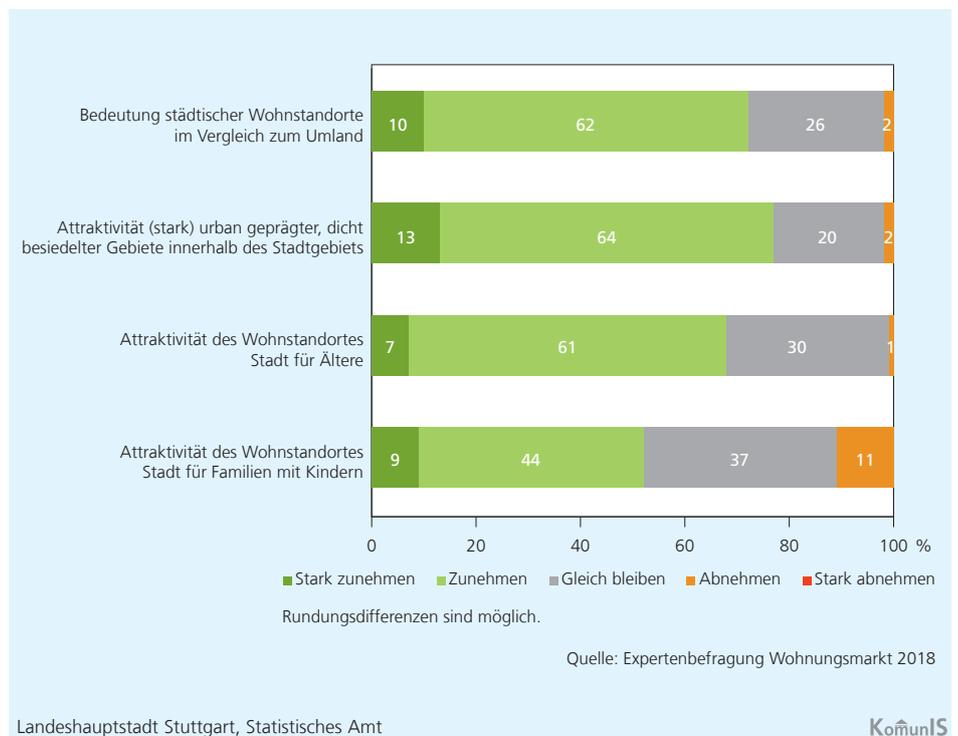
Für die nächsten fünf Jahre erwartet die Mehrzahl der Experten eine weiter steigende Wohnungsnachfrage. Wachstumspotenziale durch Zuwanderung aus dem Ausland und den übrigen Regionen Deutschlands prognostizieren jeweils rund zwei Drittel der Akteure. Etwa ein Drittel geht von stagnierender Zuwanderung nach Stuttgart aus. Am stärksten steigen soll der Bedarf nach einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnungen. 45 Prozent der Wohnungsmarktakteure erwarten in diesem Segment eine Zunahme und 43 Prozent eine starke Zunahme der Nachfrage. Ebenfalls Nachfragesteigerungen prognostizieren über 80 Prozent der Experten bei seniorengerechtem Wohnraum, kleinen Wohnungen und Wohnungen für Familien mit Kindern. Auffällig ist, dass insgesamt nur noch 57 Prozent einen weiter wachsenden Wohnungsbedarf für Studierende sehen. Bei der Erhebung 2016 waren es immerhin 72 Prozent der Experten. Mit Blick auf sehr gut ausgestattete und teure Wohnungen glaubt derzeit nur etwa ein Drittel an eine Nachfragesteigerung. 16 Prozent befürchten sogar einen Rückgang der Nachfrage nach diesen hochwertigen Wohnungen.

Für den Wohnstandort Stuttgart sehen die Experten ebenfalls einen weiteren Bedeutungsgewinn voraus. Sie erwarten eine steigende Attraktivität der städtischen Wohnstandorte Stuttgarts gegenüber dem Umland (72 % der Akteure) sowie eine wachsende Anziehungskraft von urban geprägten, dicht besiedelten Gebieten innerhalb der Stadt (77 %). Nach Ansicht der Experten wird die Stadt Stuttgart als Wohnstandort mittelfristig sowohl für Ältere (67 %) als auch für Familien mit Kindern (53 %) attraktiver. Jedoch erwarten auch 37 Prozent eine gleichbleibende Attraktivität des Wohnstandortes Stadt für Familien, 11 Prozent prognostizieren gar eine sinkende Attraktivität für Familien (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 10:** Erwartung der Nachfrageentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



**Abbildung 11:** Bedeutung verschiedener Wohnstandorte in den kommenden fünf Jahren



*Sowohl in guten als auch in einfachen Wohnlagen wird ein weiterer Anstieg der Preise prognostiziert*

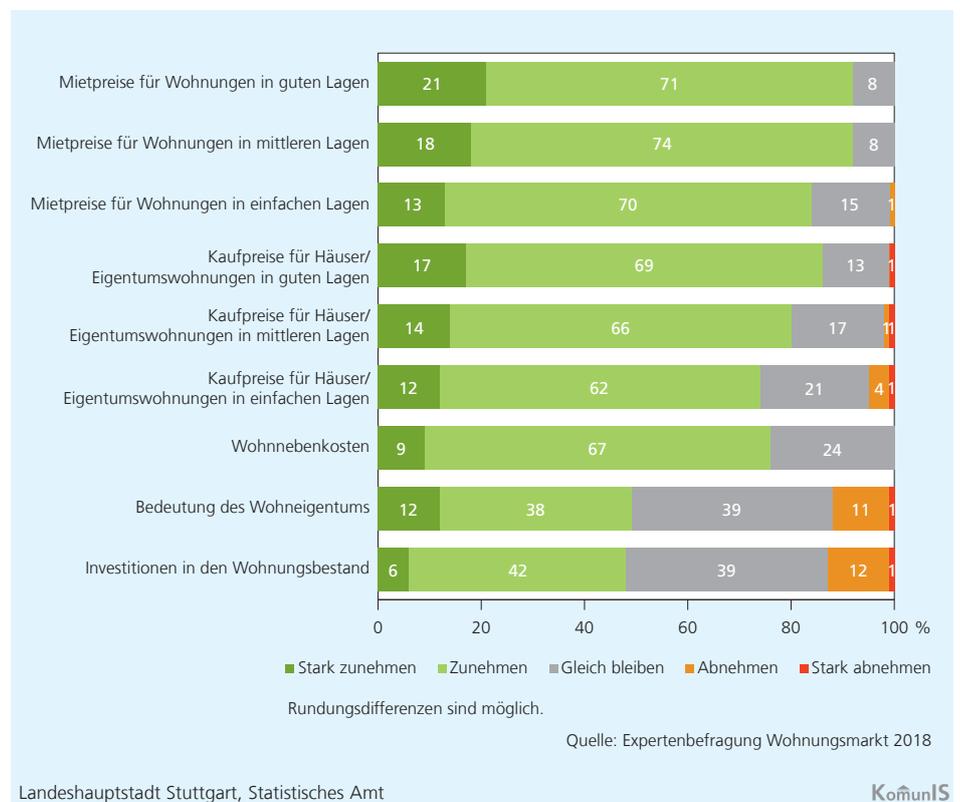
Wegen der hohen Attraktivität der Stadt Stuttgart als Wohnstandort und der Engpässe am Wohnungsmarkt sind die Miet- und Kaufpreise seit 2012 stark gestiegen (vgl. Held et al. 2017). Ist auch in den nächsten Jahren mit weiter steigenden Preisen am Wohnungsmarkt zu rechnen? Nach Ansicht der Experten sollen die Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren weiter zulegen, und zwar in guten wie auch in einfachen Wohnlagen. Die große Mehrheit

der befragten Wohnungsmarktkenner geht von weiteren Preissteigerungen aus. Einen starken Preisauftrieb erwarten dabei allerdings nur noch zwischen zwölf und 21 Prozent (vgl. Abbildung 12). Im Vergleich zur Befragung 2016, gehen damit erkennbar weniger Experten davon aus, dass sich die Kaufpreise, aber auch die Mietpreise noch weiter stark verteuern werden.

Steigende Wohnnebenkosten werden von 67 Prozent der Experten prognostiziert. Fast die Hälfte geht zudem von einer Ausweitung der Investitionen in den Wohnungsbestand aus. Etwas pessimistischer als vor zwei Jahren wird das Wohneigentum wahrgenommen. Während 2016 noch 61 Prozent eine wachsende Bedeutung des Wohneigentums erwarteten, sind es in der aktuellen Befragung nur noch 50 Prozent der Experten. Dies ist vermutlich auf das inzwischen sehr hohe Preisniveau und rückläufige Verkaufszahlen von Wohnimmobilien in Stuttgart zurückzuführen.

**Abbildung 12:** Mieten, Preise und Investitionen in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

152

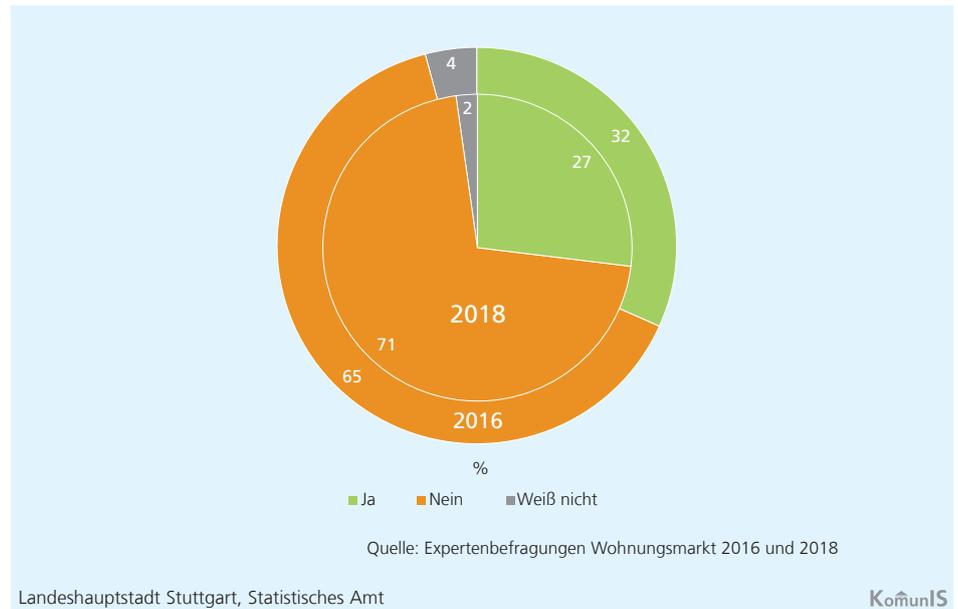


### Immobilienpreisblase

*Für mehr als zwei Drittel der Experten gibt es in Stuttgart derzeit keine Immobilienblase*

In Hinblick auf den sich unvermindert fortsetzenden Preisanstieg für Wohnimmobilien haben zuletzt immer mehr Marktexperten vor Preisblasen am deutschen Wohnungsmarkt gewarnt. So liegen aus Sicht der Deutschen Bundesbank „die Preise von Wohneigentum weiterhin deutlich über dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint“ (Deutsche Bundesbank 2018). Anzeichen für spekulative Überbewertungen werden von Immobilienexperten in erster Linie in den Metropolen gesehen (vgl. Kholodilin und Michelsen 2018). Wie also schätzen die lokalen Akteure die Situation in Stuttgart ein? Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt? 71 Prozent der Kenner des Stuttgarter Wohnungsmarktes sehen momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase, nur 27 Prozent sind gegensätzlicher Meinung. Vor zwei Jahren waren noch 32 Prozent der Experten der Ansicht, dass eine Preisblase in Stuttgart existiert.

**Abbildung 13:** Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt?



## Resümee

*Ergebnisse zeigen kaum Abweichungen zur Expertenbefragung 2016*

Die Abweichungen der Expertenbefragung 2018 zur Erhebung von 2016 fallen insgesamt gering aus. Die Experten geben somit keine Entwarnung. Gegenüber 2016 hat die Marktanspannung nach Ansicht der Experten weiter zugenommen. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt wird demnach auch in den nächsten fünf bis zehn Jahren von deutlichen Nachfrageüberhängen geprägt sein. Die große Mehrheit erwartet weiterhin steigende Preise und Mieten für Häuser und Wohnungen, jedoch nur ein kleiner Teil ein starkes Preiswachstum.

Räumlich betrachtet umfasst der angespannte Stuttgarter Wohnungsmarkt auch die verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden der Region. Hier gehen die Experten ebenfalls von mittelfristig spürbar wachsender Wohnungsnachfrage aus. Inzwischen sehen auch immer mehr Experten ein nicht zu unterschätzendes Nachfragepotenzial in den Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr, die mit deutlich niedrigeren Wohnkosten aufwarten.

Trotz des positiven Investitionsklimas hemmen aus Sicht der Experten viele Einflussfaktoren den Wohnungsneubau in Stuttgart. Das Hauptproblem bleibt die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke. Sehr kritisch sehen die Experten zudem die hohen Baukosten, die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Grundstücksvergabeverfahren und die Qualitätsvorgaben der Stadt. Nach wie vor bedarf es also transparenterer und zielgerichteter Genehmigungs- und Entscheidungsprozesse für mehr und schnelleren Wohnungsneubau in der Stadt.

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

**Matthias Strauß**  
 Telefon: (0711) 216-98575  
 E-Mail: matthias.strauss@stuttgart.de

## Literaturverzeichnis:

Deutsche Bundesbank (2018): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2017. Monatsbericht Februar 2018. S. 52-54.

Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2019): Die Einwohnerentwicklung Stuttgarts im Jahr 2018: Stuttgart wächst weiterhin durch Zuzug und Geburten. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2019.

Gieck, Jochen; Strauß, Matthias (2015): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt – Einschätzungen der Experten. Ergebnisse der Expertenbefragung 2014. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2015, S. 226-247.

Held, Tobias; Morlock, Benedikt (2017): Wohnungsengpässe in Stuttgart – Einschätzungen der Experten. Ergebnisse der Expertenbefragung 2016. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2017, S. 134-145.

Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar; Strauß, Matthias; Brändle, Erhard (2017): Wohnungsmarkt Stuttgart 2017. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2017.

Kholodilin, Konstantin A.; Michelsen, Claus: Anzeichen für neue Immobilienpreisblase in einigen OECD-Ländern – Gefahr in Deutschland geringer. DIW Wochenbericht Nr. 30+31/2018. S.657-668.

# Mietspiegel 2019/2020



## Qualifizierter Mietspiegel 2019/2020 für Stuttgart

Fortgeschrieben auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung vom April 2018

7,00 € (zuzüglich Versandkosten)

### Landeshauptstadt Stuttgart Statistisches Amt

Eberhardstraße 39  
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-98587  
Telefax 0711 216-98570

E-Mail: [poststelle.12@stuttgart.de](mailto:poststelle.12@stuttgart.de)

Internet: [www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

## Veröffentlichungen zu den Themen:

**Wohnungsmarkt Stuttgart 2017,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Themenheft 1/2017

Thomas Schwarz, Matthias Strauß:  
**Metropolregion, Region und Landeshauptstadt Stuttgart – ein statistischer  
Überblick über drei zentrale Gebietseinheiten in Baden-Württemberg,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 10/2018, S. 265-286

Ansgar Schmitz-Veltin:  
**Die Region Stuttgart und ihr Anteil am Bundesland: Jeder vierte  
Baden-Württemberger wohnt in einem der Landkreise der Region,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 8/2018, S. 207

Tobias Held, Benedikt Morlock:  
**Wohnungseingänge in Stuttgart – Einschätzungen der Experten  
Ergebnisse der Expertenbefragung 2016,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 5/2017, S. 134-145

Michael Veller:  
**Arbeitslose in den Stuttgarter Stadtbezirken 2005 und 2015,**  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 4/2017, S. 95