

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt Stuttgart

## Themen

9/2020

**Änderung der Wahlbezirkseinteilung und  
Neuorganisation der Briefwahlauszählung  
in Stuttgart**

**Wohnungsmarkt Region Stuttgart 2020:  
Keine Trendwende trotz Corona-Krise**

Wanderungssaldo Stuttgarts mit dem Ausland  
2017 bis 2019

Zur Verschuldung Stuttgarts Ende 2019 –  
Wie stellt sich die Situation der Landeshauptstadt  
vor Beginn der Coronakrise dar?

Veröffentlichungen zu den Themen



Aktuelle Grafik:	
Wanderungssaldo Stuttgarts mit dem Ausland 2017 bis 2019	235
<hr/>	
Kurzbericht:	
Zur Verschuldung Stuttgarts Ende 2019 – Wie stellt sich die Situation der Landeshauptstadt vor Beginn der Coronakrise dar?	236
<hr/>	
<b>Hauptbeiträge:</b>	
<b>Änderung der Wahlbezirkseinteilung und Neuorganisation der Briefwahlauszählung in Stuttgart</b>	<b>241</b>
<b>Wohnungsmarkt Region Stuttgart 2020: Keine Trendwende trotz Corona-Krise</b>	<b>252</b>
<hr/>	
Veröffentlichungen zu den Themen	Rückseite
<hr/>	

#### Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 9/2020

#### Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart  
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 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 €

#### Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Heft bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern gelegentlich die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichberechtigung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



## Wanderungssaldo Stuttgarts mit dem Ausland 2017 bis 2019

Attina Mäding

In den Jahren 2017 bis 2019 kam der größte Teil der internationalen Wanderungsgewinne (insg. + 7000) Stuttgarts aus dem europäischen Ausland. Es zogen innerhalb dieser drei Jahre 5100 Personen mehr aus anderen europäischen Ländern nach Stuttgart als aus der Landeshauptstadt in diese Länder. Während Stuttgart dadurch 1000 Deutsche per saldo an andere europäische Länder verlor, gewann die Stadt 6100 Personen ohne deutschen Pass per saldo hinzu.

Das höchste Plus erzielte Stuttgart gegenüber Italien und Kroatien mit jeweils einem Wanderungssaldo von + 1000. Danach folgten Bosnien-Herzegowina (+ 800), die Türkei (+ 400) und Griechenland (+ 400). Deutliche Wanderungsverluste zeigte Stuttgart in

diesem Zeitraum nur mit der Schweiz (- 500) und Portugal (- 200) sowie Ungarn (- 90).

In der Bilanz mit asiatischen Ländern als Herkunfts- beziehungsweise Zielort belief sich das Plus auf insgesamt 1200. Aus Indien wanderten per saldo + 700 Personen zu. Jeweils + 150 wurden mit dem Iran und der Republik Korea (Südkorea) gezählt. Die höchste Abwanderung gab es in die Länder Kuwait (- 160), Jordanien (- 130) und Pakistan (- 80).

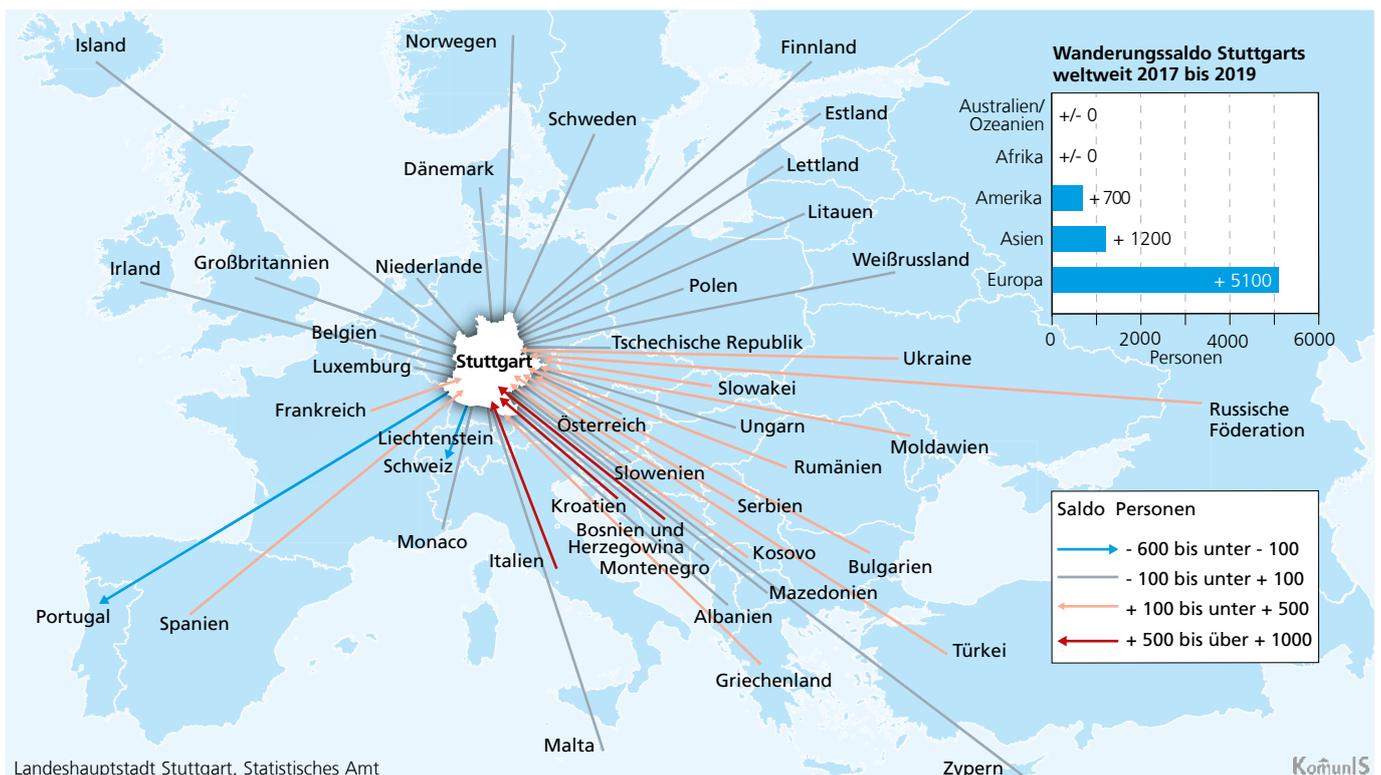
Auch mit Amerika gab es ein kleines Plus von insgesamt 700, dazu trugen insbesondere Brasilien (+ 400) und Kolumbien (+ 84) bei. Mit den USA wies Stuttgart 2017 bis 2019 in Summe einen negativen Saldo (- 90) auf.

Der Wanderungssaldo mit dem afrikanischen Kontinent war im Betrachtungszeitraum nahezu ausgeglichen. Die Wanderungssalden mit afrikanischen Staaten lagen zwischen + 160 (Ägypten) und - 120 (Gambia).

Die Zu- und Fortzüge von und nach Australien/Ozeanien beliefen sich auf derselben Höhe, so dass per saldo auch aus diesem Teil der Welt keine Zuwanderung zu verzeichnen war.

1 Dabei ist zu berücksichtigen, dass als Zuzüge aus dem Ausland nur Personen gezählt werden, die aus dem Ausland direkt nach Stuttgart ziehen. Zuzüge aus einer Landeserstaufnahmeeinrichtung gelten als Zuzüge aus dem Inland. Auch Wegzüge werden nur gezählt, wenn Sie direkt ins Ausland erfolgen. Umzüge, z. B. von geflüchteten Menschen, in andere deutsche Gemeinden, zählen zum Inlandssaldo.

Abbildung 1: Wanderungssaldo Stuttgarts mit dem Ausland 2017 bis 2019



## Zur Verschuldung Stuttgarts Ende 2019 – Wie stellt sich die Situation der Landeshauptstadt vor Beginn der Coronakrise dar?

Dr. Werner Münzenmaier<sup>1</sup>

### Coronakrise und Schuldenstand

Die Coronakrise stellt die öffentlichen Haushalte vor immense Probleme. In den städtischen Haushalten werden noch auf längere Zeit erhebliche Mindereinnahmen bei der Gewerbesteuer und bei anderen Steuern, Corona-bedingte Mehrausgaben im Kernhaushalt und erhöhte Zuschüsse an städtische Beteiligungsgesellschaften große Löcher reißen, die durch Landes- und Bundeszuschüsse nicht vollständig aufgefangen werden können.<sup>2</sup> Vor diesem Hintergrund ist die aktuelle Lage kommunaler Haushalte umso prekärer beziehungsweise sind zukünftige Spielräume umso geringer, je höher der in der Vergangenheit aufgelaufene Schuldenstand ist. Es ist deshalb interessant zu erfahren, wie sich die Schuldensituation der Stadt Stuttgart darstellt.

### Umfassende Darstellung in der jährlichen Schuldenstatistik

In der jährlichen Schuldenstatistik der statistischen Ämter des Bundes und der Länder werden die Schulden zum 31. Dezember veröffentlicht, unterschieden nach Schulden gegenüber dem öffentlichen und dem nicht-öffentlichen, also privaten Bereich; nachfolgend wird nur der deutlich umfangreichere private Bereich einbezogen. Er besteht aus Wertpapier-schulden, Krediten und Kassen- oder Liquiditätskrediten.<sup>3</sup>

Da in den letzten Jahren öffentliche Aufgaben zunehmend nicht nur von den Gemeinden selbst, sondern auch von ausgelagerten Einrichtungen mit eigenem Rechnungswesen erbracht werden, ist es für intertemporale und interregionale Vergleiche unabdingbar, auch die Schulden dieser Beteiligungen mit einzubeziehen. Dabei werden in der jährlichen Schuldenstatistik nur Beteiligungen betrachtet, die vollständig, also zu 100 Prozent

der Kommune selbst gehören. Unterschieden wird zwischen Eigenbetrieben, die rechtlich unselbstständig sind und in öffentlicher Rechtsform stehen, und Eigengesellschaften, die eine private Rechtsform (meist GmbH, aber auch AG) aufweisen. Kennzeichnend für beide Beteiligungen ist, dass allein die jeweilige Gemeinde, und zwar zu 100 Prozent, für deren Schulden haftet. Die Schulden der Eigengesellschaften werden von der amtlichen Statistik allerdings erst seit 2015 ausgewertet.

### Kontinuierlicher Rückgang der Verschuldung Stuttgarts seit 2010

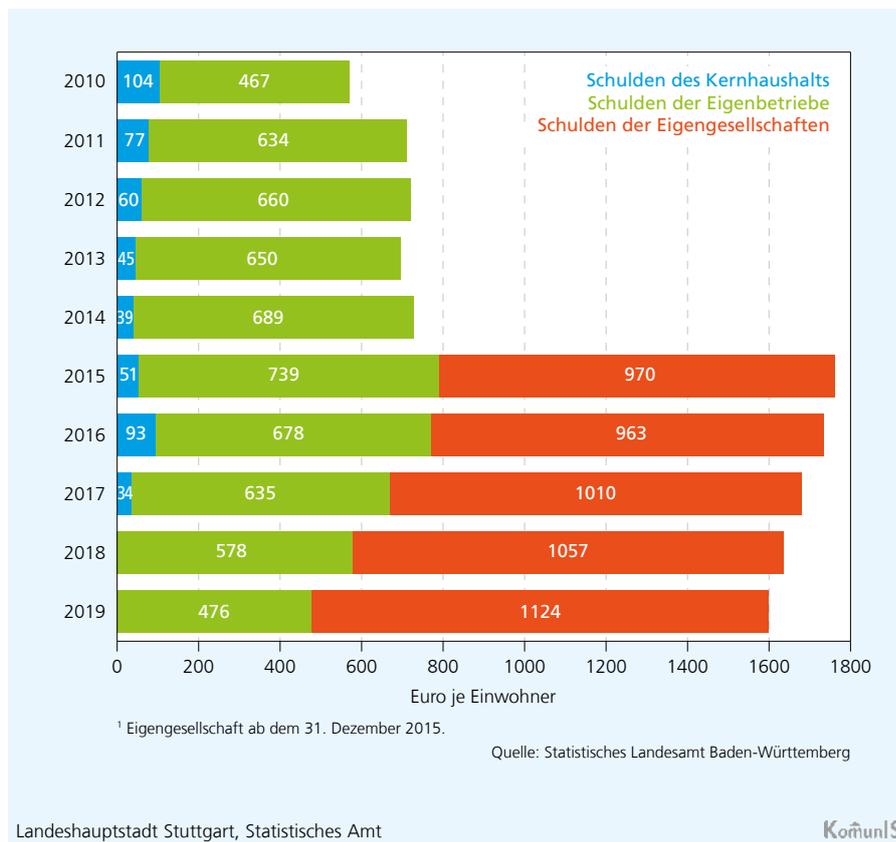
Dementsprechend werden in Abbildung 1 die Schulden je Einwohner der Stadt Stuttgart bis zum 31. Dezember

2014 nur für den Kernhaushalt und die Eigenbetriebe, erst danach auch für die Eigengesellschaften nachgewiesen.

Auffallend bei der Darstellung ab 2010 ist zunächst eine durchgehend deutlich höhere Verschuldung der Eigenbetriebe im Vergleich zum Kernhaushalt. Schon 2010 war die Pro-Kopf-Verschuldung der Eigenbetriebe mit 467 Euro je Einwohner viereinhalb Mal so hoch wie die des Kernhaushalts mit 104 Euro je Einwohner, anschließend hat sich dieses Verhältnis weiter erhöht. Die Pro-Kopf-Schulden des Kernhaushalts haben bis 2017 mehr oder weniger kontinuierlich abgenommen, und 2018 und 2019 war die Landeshauptstadt erstmals seit 70 Jahren in ihrem Kern-

236

Abbildung 1: Entwicklung der Schulden je Einwohner von Kernhaushalt, Eigenbetrieben und Eigengesellschaften<sup>1</sup> der Stadt Stuttgart beim privaten Bereich am 31. Dezember 2010 bis 2019

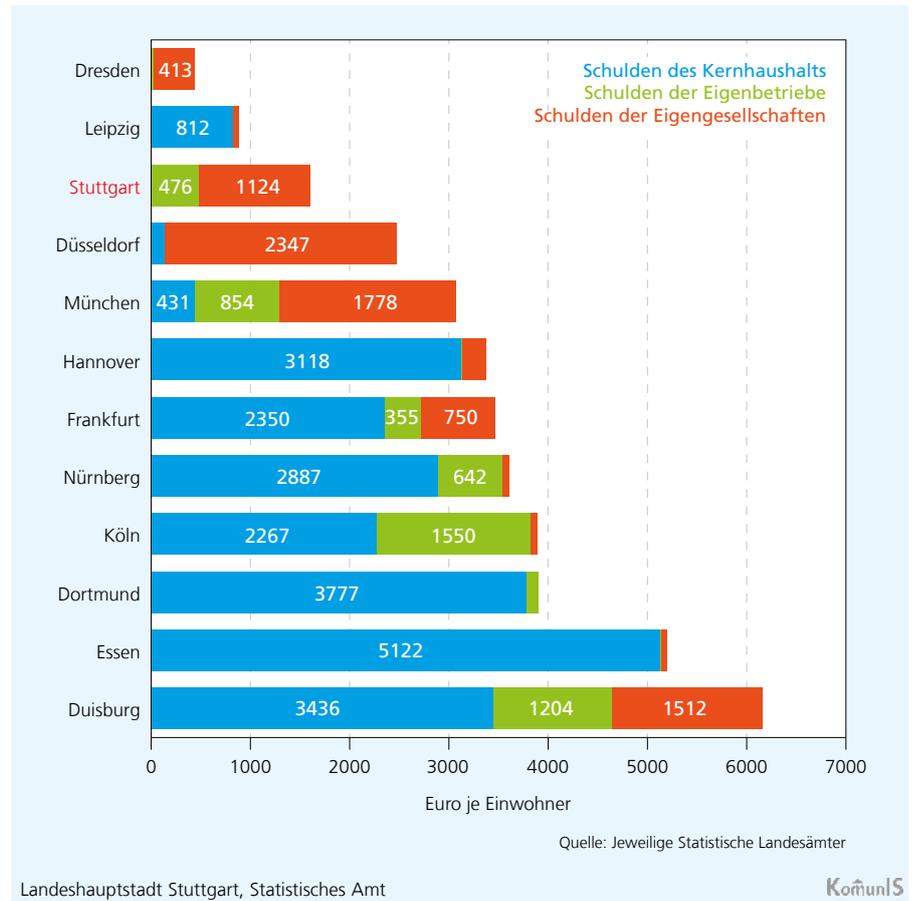


haushalt wieder komplett schuldenfrei. Parallel dazu hat allerdings die Pro-Kopf-Verschuldung der Eigenbetriebe zunächst tendenziell zugenommen – zwischen 2010 und 2015 um 58 Prozent auf 739 Euro je Einwohner. In den Folgejahren hat sich ein kontinuierlicher Rückgang eingestellt, und Ende 2019 war die Pro-Kopf-Verschuldung der Eigenbetriebe Stuttgarts mit 476 Euro je Einwohner fast genau so niedrig wie 2010. Kernhaushalt und Eigenbetriebe zusammengenommen waren je Einwohner 2018 nur geringfügig höher verschuldet als 2010, und 2019 konnte für Stuttgart die niedrigste Pro-Kopf-Verschuldung in der Summe beider Kategorien gemessen werden.

Die anhaltende Rückführung der Verschuldung von Kernhaushalt und Eigenbetrieben hat dazu geführt, dass die Gesamtverschuldung Stuttgarts unter Einschluss der Eigengesellschaften seit 2015 von Jahr zu Jahr geringer ausfiel, obwohl die seit 2015 erstmals erfassten Eigengesellschaften bis 2019 durch kontinuierlichen Verschuldungsaufbau gekennzeichnet waren. 2015 und 2016 noch knapp unter 1000 Euro je Einwohner hat sich die Verschuldung bis 2019 auf 1124 Euro je Einwohner erhöht. Bereits 2015 übertraf die Pro-Kopf-Verschuldung der Eigengesellschaften mit 970 Euro je Einwohner diejenige von Kernhaushalt und Eigenbetrieben mit zusammen 790 Euro je Einwohner um 23 Prozent, 2019 waren es mit 1124 zu 476 Euro je Einwohner bereits 136 Prozent.

Festzuhalten bleibt: Die Stadt Stuttgart hat die Verschuldung ihres Kernhaushalts seit 2010 kontinuierlich zurückgeführt und war dort 2018 und 2019 schuldenfrei. Die Eigenbetriebe konnten nach Zunahmen zwischen 2010 und 2015 ihre Verschuldung bis 2019 ebenfalls verringern; lediglich die Eigengesellschaften waren ab dem erstmals statistisch erfassten Jahr 2015 mit anhaltendem Schuldenaufbau konfrontiert. Für alle drei Kategorien zusammengenommen kann jedoch für den Zeitraum 2015 bis 2019 ein leichter Abbau der Verschuldung

Abbildung 2: Schulden je Einwohner von Kernhaushalt, Eigenbetrieben und Eigengesellschaften der zwölf größten Städte Deutschlands (ohne Stadtstaaten) beim privaten Bereich am 31. Dezember 2019



von 1760 auf 1600 Euro je Einwohner und damit um neun Prozent festgestellt werden.

**Unterschiede in Höhe und Verteilung der Schulden in den zwölf größten Städten Deutschlands zum 31. Dezember 2019**

Abbildung 2 informiert über die Pro-Kopf-Verschuldung zum 31. Dezember 2019 von Kernhaushalten, Eigenbetrieben und Eigengesellschaften in den zwölf größten Städten Deutschlands mit mehr als 400 000 Einwohnern – und zwar ohne die drei Stadtstaaten, die finanzstatistisch nicht mit den länderangehörigen Städten vergleichbar sind.

Auffallend sind zunächst deutlich unterschiedliche Verschuldungsgrade zwischen den zwölf Städten: Kernhaushalte und Beteiligungen zusammengenommen stehen Schulden in

Höhe von 432 Euro je Einwohner in Dresden nicht weniger als 6152 Euro je Einwohner (und damit mehr als das 14-Fache) in Duisburg gegenüber.

Ebenfalls ins Auge springt eine in den Städten recht ungleiche Verteilung der Schulden zwischen Kernhaushalten, Eigenbetrieben und Eigengesellschaften. Beispielsweise gibt es mit Dresden und Stuttgart zwei Städte mit Ende 2019 völlig schuldenfreien Kernhaushalten, während sich die sieben Städte mit der höchsten Gesamtverschuldung durch besonders stark verschuldete Kernhaushalte auszeichnen; in diesen Städten, aber auch in Leipzig, überragen die Schulden im Kernhaushalt diejenigen in den Ausgliederungen. Bei den hier untersuchten Großstädten wird damit eine hohe Gesamtverschuldung überwiegend durch deren Kernhaushalt bestimmt.

In insgesamt neun Städten übertraf Ende 2019 die Verschuldung der Eigengesellschaften diejenige der Eigenbetriebe, wobei in Düsseldorf sogar nur die Eigengesellschaften verschuldet waren. Umgekehrt wurden in Dortmund unter den Ausgliederungen nur in den Eigenbetrieben Schulden ausgewiesen, in Nürnberg und in Köln war der Verschuldungsgrad in den Eigenbetrieben stärker ausgeprägt als in den Eigengesellschaften.

### Verschuldung der Städte im Einzelnen

Die geringste Pro-Kopf-Verschuldung haben die beiden sächsischen Städte Dresden und Leipzig mit insgesamt 432 beziehungsweise 874 Euro je Einwohner verbucht. Dies hängt entscheidend damit zusammen, dass die beiden ostdeutschen Städte anfangs der 1990er-Jahre – anders als die meisten westdeutschen Kommunen – nur sehr geringe Schulden aufzuweisen hatten. Überdies ist der besonders niedrige Schuldenstand der Stadt Dresden wesentlich damit zu erklären, dass die sächsische Landeshauptstadt 2006 aus ihrem Bestand 48 000 Wohnungen verkauft und so ihren Kernhaushalt damals komplett entschuldet hat.

Unter den westdeutschen Großstädten ist Stuttgart mit Abstand am geringsten verschuldet, Ende 2019 waren es insgesamt 1600 Euro je Einwohner. Und im Gegensatz zu den anderen westdeutschen Großstädten war Stuttgart im Kernhaushalt Ende 2019 völlig schuldenfrei.

Schon deutlich höher war die Verschuldung in den beiden folgenden Städten Düsseldorf und München mit 2471 und 3063 Euro je Einwohner. Auffallend ist, dass beide Landeshauptstädte in ihren Kernhaushalten nur wenig verschuldet waren, aber bei ihren Eigengesellschaften unter allen Großstädten die höchste Verschuldung aufzuweisen hatten. Interessanterweise waren auch die Eigengesellschaften der baden-württembergischen Landeshauptstadt recht stark verschuldet, neben Düsseldorf

und München lag der Verschuldungsgrad nur noch in Duisburg höher als in Stuttgart. Das heißt: Die drei westdeutschen Großstädte mit der kleinsten Gesamtverschuldung zeichnen sich durch schuldenfreie oder allenfalls minimal verschuldete Kernhaushalte, aber besonders stark verschuldete Eigengesellschaften aus.

Die drei folgenden Städte waren Ende 2019 insgesamt etwas mehr verschuldet als München, nämlich Hannover mit 3377, Frankfurt am Main mit 3454 und Nürnberg mit 3603 Euro je Einwohner. Auch die beiden nordrhein-westfälischen Städte Köln und Dortmund blieben mit 3886 beziehungsweise 3894 Euro je Einwohner noch unter der 4000er-Marke. In allen fünf Städten übertraf die Verschuldung der Kernhaushalte diejenige der Eigenbetriebe und Eigengesellschaften, besonders deutlich in Hannover und Dortmund mit 3118 beziehungsweise 3777 Euro je Einwohner. Ergänzend erwähnt sei der mit 1550 Euro je Einwohner besonders hohe Verschuldungsgrad bei den Eigenbetrieben der Stadt Köln.

Für die beiden Ruhrgebietsstädte Essen und Duisburg wurde für Ende 2019 mit 5195 beziehungsweise 6152 Euro je Einwohner die umfangreichste Gesamtverschuldung ermittelt. Dabei war Essen fast ausschließlich im Kernhaushalt verschuldet und wies dort mit 5122 Euro je Einwohner den größten Betrag unter den Großstädten auf, während in Duisburg Eigenbetriebe und Eigengesellschaften zusammengenommen mehr Schulden angehäuften als der dortige Kernhaushalt. Alle drei Ruhrgebietsstädte waren insgesamt und in ihren Kernhaushalten am stärksten verschuldet, wobei jeweils ein recht hoher Betrag (1900 bis 2460 Euro je Einwohner) auf Kassenkredite im Kernhaushalt entfiel.

### Integrierte Schulden

Wie ausgeführt werden in der jährlichen Schuldenstatistik neben den Kernhaushalten nur solche Beteiligungen erfasst, die zu 100 Prozent der jeweiligen Kommune gehören.

Darüber hinaus gibt es aber auch Einrichtungen oder Unternehmen, die sich zu weniger als 100 Prozent im Besitz einer Gemeinde befinden; im Fall von Stuttgart sind dies zum Beispiel der Flughafen, die Messe oder die LBBW. Auch bei solchen Bereichen kann sich für eine Stadt die Frage der Haftung und der Aufbringung des Schuldendienstes stellen.

In einem umfassenderen Konzept der so genannten „Integrierten Schulden“ werden deshalb auch die anteiligen Schulden von Fonds, Einrichtungen und Unternehmen (FEU) einbezogen. Kennzeichnend für diese FEU ist ihre öffentliche Bestimmtheit; sie liegt vor, wenn die öffentliche Hand unmittelbar oder mittelbar mit mehr als 50 Prozent des Stimmrechts oder des Nennkapitals beteiligt, insofern eine öffentliche Kontrolle gewährleistet ist.

Entsprechend dem Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) wird dabei unterschieden zwischen Extrahaushalten und sonstigen FEU; Unterscheidungsmerkmal ist der Eigenfinanzierungsgrad in Form von Einnahmen, Gebühren, Beiträgen und Ähnlichem. Extrahaushalte unterliegen danach nicht nur der Kontrolle der öffentlichen Hand, sondern werden auch überwiegend von ihr finanziert, weil deren Güter und Dienstleistungen kostenlos oder zu reduzierten Preisen bereitgestellt werden (Nichtmarktproduzenten). Sonstige FEU finanzieren sich dagegen überwiegend selbst durch Umsätze am Markt (Marktproduzenten).<sup>4</sup>

Die Zuordnung der FEU auf die betroffenen Kommunen erfordert eine umfassende Datenbank über die in Deutschland ansässigen öffentlichen Unternehmen mit ihren Beteiligungen und Zugehörigkeiten, die laufend aktualisiert werden muss. Auf dieser Datengrundlage lassen sich die FEU grundsätzlich auf die einzelnen Kommunen verteilen. In der konkreten Umsetzung ergeben sich allerdings erhebliche Schwierigkeiten, weil die Beteiligungsverhältnisse oft sehr komplex sind und mehrere Stufen umfassen.<sup>5</sup> Aus diesem Grund werden die

„Integrierten Schulden“ von der amtlichen Statistik nicht für jedes Jahr berechnet.

**Situation in Stuttgart zum 31. Dezember 2017**

Die letzte Veröffentlichung der Integrierten Schulden bezieht sich auf den 31. Dezember 2017<sup>6</sup>. Die Ergebnisse für die zwölf größten deutschen Städte wurden bereits Anfang 2019 in dieser Schriftenreihe vorgestellt,<sup>7</sup> sie sind hier als Abbildung 3 wiedergegeben.

Für Stuttgart wurde demnach für Ende 2017 ein Schuldenstand im Kernhaushalt in Höhe von 34 Euro je Einwohner ermittelt, das entspricht definitionsgemäß dem in Abbildung 1 für dieses Jahr ausgewiesenen Wert entsprechend der jährlichen Schuldenstatistik. Die anteiligen Schulden der Extrahaushalte beliefen sich auf 298 und diejenigen der sonstigen FEU auf 2539 Euro je Einwohner, das sind zusammengenommen 2837 Euro je Einwohner. Demgegenüber wurden

in der jährlichen Schuldenstatistik, die nur die vollständig im Eigentum Stuttgarts befindlichen Eigenbetriebe und Eigengesellschaften erfasst, für dieses Jahr Schulden in Höhe von 1645 Euro je Einwohner nachgewiesen; unter Einbeziehung der Bereiche mit weniger als 100 Prozent Beteiligung, also der FEU, ist demnach die Verschuldung Stuttgarts außerhalb des Kernhaushalts um 73 Prozent höher ausgefallen.

**Vergleich der zwölf Großstädte zum 31. Dezember 2017**

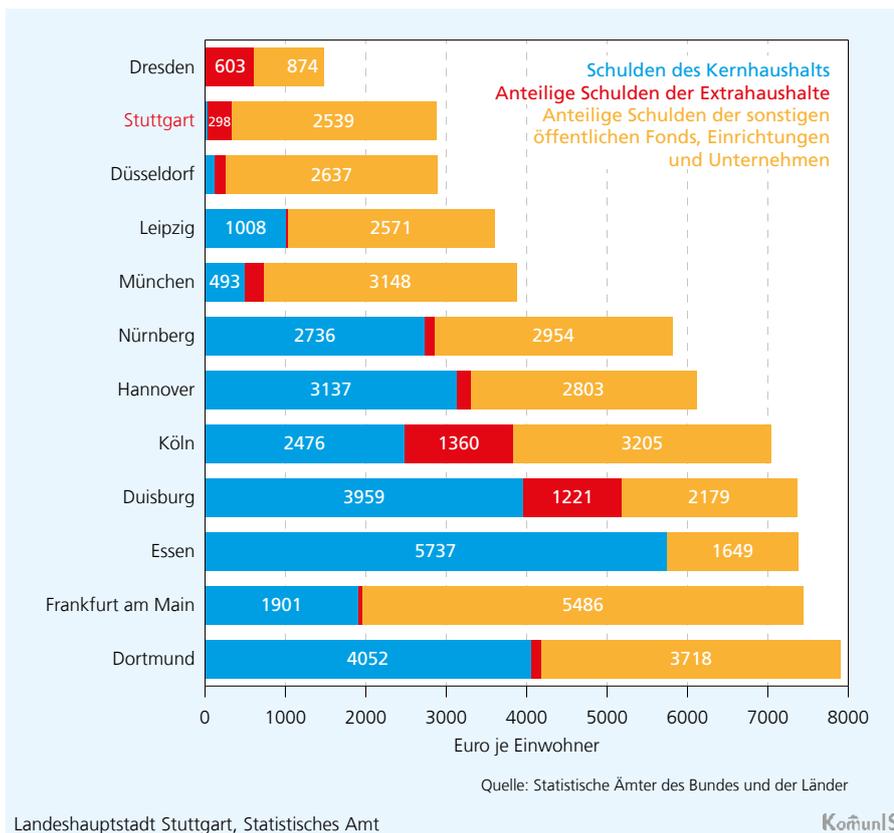
Abbildung 3 informiert über den Umfang der umfassenden, integrierten Schulden der zwölf größten Städte, wieder ohne Stadtstaaten, zum 31. Dezember 2017. Gemessen daran kann Stuttgart für sich die zweitniedrigste Gesamtverschuldung aller großen Städte reklamieren (2871 Euro je Einwohner), wiederum hinter Dresden (1478 Euro je Einwohner), aber bei dieser Darstellung deutlich vor Leipzig (3600 Euro je Einwohner). Stuttgart hat damit auch bei den inte-

grierten Schulden unter den westdeutschen Großstädten am besten abgeschnitten, allerdings nur knapp vor Düsseldorf mit 2894 Euro je Einwohner. Dabei war Stuttgart im Kernhaushalt mit 34 Euro je Einwohner geringer verschuldet als Düsseldorf mit 123 Euro je Einwohner; dies wurde seitens Düsseldorfs aber mehr als ausgeglichen durch eine mit 134 gegenüber 298 Euro je Einwohner geringere Verschuldung bei den Extrahaushalten. Die im Vergleich zu Stuttgart etwas umfangreicheren integrierten Gesamtschulden Düsseldorfs resultieren aus einem höheren Verschuldungsgrad bei den sonstigen FEU mit 2637 gegenüber 2539 Euro je Einwohner in Stuttgart.

Mit Leipzig und München (3600 bzw. 3878 Euro je Einwohner) folgen zwei Städte, die auch bei der jährlichen Schuldenstatistik zu den fünf eher gering verschuldeten Städten gehören (Abbildung 2 für den 31. Dezember 2019); dabei war die Verschuldung des Kernhaushalts in Leipzig mehr als doppelt so groß wie in München, das aber bei den FEU stärker verschuldet war. Um die 6000 Euro je Einwohner bewegte sich Ende 2017 die integrierte Gesamtverschuldung in Nürnberg und in Hannover mit 5809 beziehungsweise 6109 Euro je Einwohner, relativ gleichmäßig verteilt auf Kernhaushalt und FEU.

Dagegen ist Frankfurt am Main, das sich bei der jährlichen Schuldenstatistik Ende 2019 in der Mitte zwischen Hannover und Nürnberg platziert hat (Abbildung 2), bei der integrierten Gesamtverschuldung zum 31. Dezember 2017 auf den vorletzten Platz abgerutscht (7443 Euro je Einwohner), bedingt durch die mit Abstand höchste Verschuldung der sonstigen FEU (5486 Euro je Einwohner). Neben Köln mit einer integrierten Gesamtverschuldung von 7041 Euro je Einwohner konnten sich auch die beiden Ruhrgebietsstädte Duisburg und Essen mit 7359 beziehungsweise 7386 Euro je Einwohner Ende 2017 noch vor Frankfurt platzieren, und dies trotz deutlich stärker verschuldeter Kernhaushalte. Lediglich Dortmund war zum Berichtszeitpunkt mit

**Abbildung 3:** Schulden je Einwohner der zwölf größten Städte Deutschlands (ohne Stadtstaaten) beim privaten Bereich am 31. Dezember 2017



7902 Euro je Einwohner insgesamt noch höher verschuldet, bedingt durch Schulden der sonstigen FEU, die mit 3718 Euro je Einwohner nur von Frankfurt übertroffen wurden; Dortmund stand damit auch im Gegensatz zu den beiden anderen Ruhrgebietsstädten Essen und Duisburg, in denen unter den westdeutschen Großstädten die niedrigsten Schulden der sonstigen FEU gemessen wurden.

### Zusammenfassung aus der Sicht Stuttgarts

Die gegenwärtige Krise stellt alle Kommunen vor gewaltige finanzielle Herausforderungen, nicht zuletzt die Stadt Stuttgart mit ihrer starken Ausrichtung auf den erheblich betroffenen Automobilbau.<sup>8</sup> In dieser Situation ist es von Vorteil, dass die baden-württembergische Landeshauptstadt finanziell recht gut dasteht: Gemessen am

31. Dezember 2019 ist Stuttgart im Kernhaushalt komplett schuldenfrei und weist auch unter Einschluss von Eigenbetrieben und Eigengesellschaften die mit Abstand geringste Verschuldung unter den größten westdeutschen Städten auf; lediglich die ostdeutschen Städte Dresden und Leipzig sind geringer verschuldet als Stuttgart. In der Entwicklung ist für Stuttgart, zumindest seit 2015, ein kontinuierlicher Rückgang des Verschuldungsgrads festzustellen.

Bei der umfassenderen Darstellung der „Integrierten Schulden“, die auch die anteiligen Schulden von Fonds, Einrichtungen und Unternehmen einbezieht, schneidet Stuttgart im Großstädtevergleich noch besser ab – zum 31. Dezember 2017 blieb nur Dresden, auch bedingt durch Sondereffekte, im Schuldenstand hinter Stuttgart zurück.

1 Dr. Werner Münzenmaier war Referatsleiter im Finanzministerium und zuvor Referent im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

2 Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf Grundlage der vierteljährlichen Kassenstatistik ist das Finanzierungsdefizit der Gemeinden und Gemeindeverbände (ohne Stadtstaaten) im 1. Halbjahr 2020 auf über 9,7 Mrd. Euro angewachsen, im 1. Halbjahr 2019 hat es lediglich knapp 0,3 Mrd. Euro betragen. In diesem Berichtszeitraum hat das Defizit der Kernhaushalte von 0,9 auf 9,5 Mrd. Euro zugenommen, bei den Extrahaushalten hat sich ein Überschuss in Höhe von 0,7 Mrd. Euro in ein Defizit im Umfang von 0,2 Mrd. Euro umgewandelt. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren vor allem starke Einnahmefälle im 2. Vierteljahr 2020. Vgl. Statistisches Bundesamt: Kommunen schließen 1. Halbjahr 2020 mit Finanzierungsdefizit von 9,7 Milliarden Euro ab – Einnahmen-Ausfälle durch Corona-Krise führen zu großer Finanzierungslücke. Pressemitteilung Nr. 385 vom 1. Oktober 2020.

3 Vgl. ausführlich Brobeil, Frank; Forster, Melanie: Integrierte Schulden. In: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.): Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Heft 3/2019, S. 24/25.

4 Eine umfassende Darstellung findet sich bei Brobeil, Frank; Forster, Melanie: Integrierte Schulden, a. a. O., S. 25.

5 Vgl. Brobeil, Frank; Forster, Melanie: Integrierte Schulden, a. a. O., S. 32.

6 Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Integrierte Schulden der Gemeinden und Gemeindeverbände – Anteilige Modellrechnung für den interkommunalen Vergleich. Tabellenband, Stand 31. 12. 2017, Wiesbaden, November 2018.

7 Vgl. Münzenmaier, Werner: Stuttgart: Niedrigster Schuldenstand unter den westdeutschen Großstädten. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 3/2019, S. 59.

8 Vgl. Münzenmaier, Werner: Finanzmarktkrise im Rückblick, Coronakrise im Ausblick: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2020, S. 167.

Thomas Schwarz, Uwe Dreizler, Lucas Jacobi, Fabian Schütt

# Änderung der Wahlbezirkseinteilung und Neuorganisation der Briefwahlauszählung in Stuttgart

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Gliederung des Stadtgebiets in Wahlbezirke

*Stadtgebiet ist flächendeckend in Wahlbezirke eingeteilt*

Die unterste räumliche Einheit bei Wahlen in den Städten und Gemeinden stellen die allgemeinen Wahlbezirke (kurz: Wahlbezirke) dar. Das Gemeindegebiet ist flächendeckend in Wahlbezirke eingeteilt, so dass jeder Wahlberechtigte einem Wahlbezirk zugeordnet ist. In diesem Wahlbezirk geht man, sofern nicht per Brief gewählt wird, am Wahltag in das dort eingerichtete Wahllokal (Wahlraum) zum Wählen.

*1984 wurde die Zahl der Wahlbezirke von 486 auf 388 und dann nochmals 1998 auf 350 reduziert.*

Die Gliederung des Stadtgebiets von Stuttgart in allgemeine Wahlbezirke wurde in der Vergangenheit in größeren Zeitabständen der demografischen Entwicklung (aufgrund tendenziell abnehmender Einwohnerzahlen) angepasst. So wurde zur Landtagswahl 1984 die Zahl der allgemeinen Wahlbezirke von 486 auf 388 reduziert. Bis 1998 stieg die Zahl der Wahlbezirke wieder auf 396<sup>1</sup>. Zur Bundestagswahl 1998 erfolgte dann erneut eine größere Anpassung der Gliederung mit nur noch 350 Wahlbezirken. Dieser Stand blieb bis heute unverändert.

Aus demografischer Sicht war eine Neueinteilung in der jüngeren Vergangenheit nicht erforderlich, da sich die Wahlbevölkerung kaum verändert hat (+ 20 000 oder + 5 % seit 1998) und die Zahl der Wählerinnen und Wähler (vor dem Hintergrund eher sinkender Wahlbeteiligungsquoten) in etwa gleich blieb.

### 1.2 Entwicklung der Briefwahl

*Briefwähleranteil wächst von Wahl zu Wahl*

Seit den 1990er-Jahren wächst von Wahl zu Wahl die Inanspruchnahme der Briefwahl stark an. Am Beispiel der Bundestagswahl lässt sich dies aus Tabelle 1 ablesen. Mehr als ein Drittel (36 %) der Wählerinnen und Wähler in Stuttgart stimmten bei der letzten Bundestagswahl 2017 nicht mehr im Wahllokal, sondern per Briefwahl ab.

**Tabelle 1:** Entwicklung der Zahl der Briefwähler und des Briefwähleranteils bei Bundestagswahlen in Stuttgart

	Bundestagswahl			
	1990	2002	2009	2017
Briefwähler	45 719	70 228	71 268	104 619
In % der Wähler insgesamt	15	25	27	36

*Immer mehr Briefwahlbezirke werden notwendig.*

*Zugleich erhöhte sich die auszählende Menge an Wahlbriefen pro Bezirk stark.*

### 1.3 Zahl der Briefwahlbezirke und Auszählung der Briefwahl

Die starke Ausweitung der Briefwahl machte nach und nach eine Aufstockung der Zahl der Briefwahlbezirke notwendig. Aufgrund begrenzter Raumkapazitäten am Auszählstandort, der Vorgabe aus organisationstechnischen, logistischen und personellen Gründen einen zweiten Standort zu vermeiden und dem generellen Mangel geeigneter größerer Auszähllokalitäten in der Stadt, war es allerdings nur begrenzt möglich, neue Briefwahlbezirke zu bilden. Trotzdem musste die auszählende Menge an Wahlbriefen pro Briefwahlbezirk immer mehr erhöht werden. Dabei wurde zuletzt die noch vertretbare Größe für einen Briefwahlbezirk von ca. 800 Wahlbriefen in den meisten Bezirken massiv überschritten (vgl. Tabelle 2). Dies hatte Zeitverzögerungen bei der Ergebnisermittlung zur Folge.

**Tabelle 2:** Entwicklung der Briefwahlauszählung bei Bundestagswahlen in Stuttgart

	Bundestagswahl			
	1990	2002	2009	2017
Briefwahlbezirke	81	83	84	107
Wähler je Briefwahlbezirk	564	846	848	978
Standort	Gustav-Siegler-Haus	SSB <sup>1</sup>	SSB <sup>1</sup>	SSB <sup>1</sup>

<sup>1</sup> SSB-Veranstaltungszentrum Waldaupark (Degerloch)

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

### 1.4 Entwicklung der Zahl der Urnenwähler in den Wahllokalen

*Wählerfrequenzen in den Wahllokalen nahmen stetig ab*

Aufgrund der zunehmenden Verlagerung der Stimmabgabe von der Wahllokal- zur Briefwahl hat sich korrespondierend dazu die Zahl der Urnenwähler je Wahllokal kontinuierlich verringert. Bei Bundestagswahlen ist beispielsweise die durchschnittliche Zahl an Wählerinnen und Wähler in den Wahllokalen seit 1990 um rund 100 (- 14 %) zurückgegangen (vgl. Tabelle 3):

**Tabelle 3:** Entwicklung der Zahl der Urnenwähler je Wahllokal bei Bundestagswahlen in Stuttgart

	Bundestagswahl			
	1990	2002	2009	2017
Urnenwähler je Wahllokal	651	629	573	558

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt KoMunIS

Bei Wahlen mit deutlicher niedrigerer Wahlbeteiligung (Europa-, Regional-, Gemeinderats- oder OB-Wahl) beträgt die durchschnittliche Urnenwählerzahl je Wahllokal nur noch etwa 400 bis 500.

## 2. Neuausrichtung der Wahlorganisation

### 2.1 Gliederung des Wahlgebiets in Wahlbezirke und Anzahl der Wahllokale

Die starke „Ausdünnung“ der Wählerfrequenzen in den Wahllokalen seit der letzten großen Wahlbezirksgliederungsrevision eröffnet die Möglichkeit eines Neuzuschnitts der Wahlbezirkseinteilung.

*Anstelle von 350 jetzt noch 261 Wahlbezirke*

Unter Berücksichtigung der wahlrechtlichen Vorgaben für allgemeine Wahlbezirke (max. 2500 Einwohner; das entspricht etwa 1600 Wahlberechtigte), wurde in Anlehnung an die „Gliederung des Stadtgebiets in Stadtteile“ eine neue Wahlbezirkseinteilung des Stadtgebiets vorgenommen (vgl. Tabelle 4), die im Ergebnis 261 allgemeine Wahlbezirke (- 89 Wahlbezirke) umfasst (vgl. Karte 1 und Karte 2 mit der bisherigen Gliederung). Übertragen auf die Verhältnisse der letzten Bundestagswahl 2017 ergibt dies im Schnitt 750 Urnenwähler pro Wahllokal (OB-Neuwahl 2012: 570 Urnenwähler pro Wahllokal). Aufgrund des sicherlich weiter anhaltenden Trends zur Briefwahl werden diese Durchschnittswerte (unter der Annahme stagnierender Einwohnerzahlen und einem stabilen Wahlbeteiligungsniveau) in Zukunft wieder nach und nach abschmelzen.

*Durchschnittliche Wegstrecke ins Wahllokal erhöht sich um etwa 100 m*

Durch die Reduzierung der Zahl der Wahlbezirke vergrößert sich natürlich deren Einzugsbereich. Dies geschieht aber absolut im Rahmen des Zumutbaren. Im Wesentlichen reduziert sich dabei der Anteil der Wahlberechtigten, die in weniger als 500 m zum Wahllokal (reale fußläufige Entfernung entlang des Straßen- und Wegenetzes, nicht Luftlinie) wohnen, und zwar von 72 auf 57 Prozent. Auch künftig werden nur relativ wenige Wahlberechtigte mehr als 1000 m zum Wahllokal zurücklegen müssen; deren Anteil erhöht sich von drei auf sieben Prozent. Alles in allem verlängert sich die durchschnittliche Wegstrecke zum Wahllokal um etwa 100 m: Die durchschnittliche Wegdistanz lag vor der Wahlbezirksrevision zwischen 403 und 455 m und liegt jetzt zwischen 504 und 556 m (vgl. auch Karte 3).

*Nur noch 180 statt 250 Wahlgebäude notwendig*

Die Anzahl der Wahlgebäude mit Wahllokalen verringert sich von 250 auf 180. Wo möglich und sinnvoll wurden auch bei der neuen Wahlbezirksorganisation mehrere Wahllokale (bis max. vier) in einem Gebäude zusammengefasst. Bei der Auswahl der Wahlgebäude war die Eignung, auch die zugehörigen Briefwahlvorstände aufnehmen zu können, ebenso wie die Rollstuhleignung zu berücksichtigen. 72 Prozent der Wahllokale in Stuttgart erfüllen die Voraussetzungen für eine Rollstuhleignung. Dazu gesellen sich aktuell die corona-bedingten Hygienevorgaben (Raumgröße, Durchlüftungsmöglichkeiten, Trennung der Zu- und Abgänge). Außerdem wird während der Corona-Pandemie zum vorsorglichen Schutz der Bewohner auf die Nutzung von Alten- und Pflegeheimen als Wahllokale verzichtet (vgl. Abbildung 3 „Hygienemaßnahmen zur OB-Wahl 2020 in Stuttgart“). Im Ergebnis werden nun verstärkt städtische Schulen als Wahlraumstandorte genutzt; deren Anteil steigt von 48 auf 66 Prozent (vgl. Tabelle 5).

### 2.2. Auszählung der Briefwahl

*Zentrale Auszählung der Briefwahl stieß schon vor der Corona-Pandemie zunehmend an ihre Grenzen*

Unter Berücksichtigung der verfestigten Zuwachsrate der Inanspruchnahme der Briefwahl von 20 bis 30 Prozent bei jeder Wahl ist schon unter gewöhnlichen Umständen mit einem zusätzlichen Bedarf von 20 bis 30 Briefwahlbezirken pro Wahl zu kalkulieren. Unter Pandemiebedingungen dürfte das Briefwahlaufkommen durch massive Verhaltensänderungen der Wahlberechtigten noch einmal deutlich ansteigen; eine Briefwählerquote von rund 50 Prozent erscheint hier realistisch. Unter verschärften Pandemiebedingungen (z.B. bei weitreichenden Kontakt- und Ausgangsbeschränkungen) würde sich die Briefwählerquote sogar 100 Prozent<sup>2</sup> nähern.

Eine zentrale Ergebnisermittlung der Briefwahl ist dann nicht mehr zu organisieren.

**Tabelle 4:** Gliederung des Stadtgebiets in Wahlbezirke nach Stadtbezirken*25 Prozent weniger Wahlbezirke*

Stadtbezirk	Wahlbezirke		
	bisher <sup>1</sup>	neu <sup>2</sup>	
Mitte	13	10	
Nord	13	11	
Ost	27	19	
Süd	24	19	
West	27	24	
<b>Inneres Stadtgebiet</b>	<b>104</b>	<b>83</b>	<b>-20</b>
Bad Cannstatt	38	27	
Birkach	4	4	
Botnang	9	6	
Degerloch	12	9	
Feuerbach	19	13	
Hedelfingen	6	4	
Möhringen	18	15	
Mühlhausen	17	12	
Münster	4	3	
Obertürkheim	5	4	
Plieningen	6	6	
Sillenbuch	17	12	
Stammheim	8	5	
Untertürkheim	10	7	
Vaihingen	29	21	
Wangen	5	3	
Weilimdorf	18	15	
Zuffenhausen	21	14	
<b>Äußeres Stadtgebiet</b>	<b>246</b>	<b>181</b>	<b>-26</b>
<b>Stuttgart</b>	<b>350</b>	<b>261</b>	

<sup>1</sup> Bis einschl. Europa-, Regional- und Gemeinderatswahl 2019.<sup>2</sup> Ab OB-Wahl 2020.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

**Tabelle 5:** Unterbringung der Wahllokale bei den Wahlen 2019 und der OB-Wahl 2020 in Stuttgart*Zwei Drittel der Wahllokale sind in Schulen untergebracht*

Art der Unterbringung	Wahlen 2019 <sup>1</sup>		OB-Wahl 2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Städtische Verwaltungsgebäude	33	9	28	11
Städtische Kita	10	3	3	1
Städtische Schule	169	48	172	66
Kirchliche Gebäude	58	17	36	14
Privatgebäude	80	23	22	8
<b>Insgesamt</b>	<b>350</b>	<b>100</b>	<b>261</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Europa-, Regional- und Gemeinderatswahlen.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuNIS

Jedem der 261 Wahlbezirke wird ein Briefwahlbezirk zugeordnet und somit die Briefwahlauszählung dezentralisiert

Da zum einen nicht vorhersehbar ist, welche konkreten Rahmenbedingungen bei den anstehenden Wahlen herrschen werden und zum anderen aufgrund der engen Taktung der drei beziehungsweise vier Wahltermine (OB-Wahl, ggf. Neuwahl, Landtagswahl, Bundestagswahl) in diesem und im nächsten Jahr eine weitreichende Veränderung der Wahlorganisation kurz vor einer Wahl ausgeschlossen ist, wurde ein grundlegend neues und flexibel handhabbares Organisationsmodell entwickelt: Das Stadtgebiet wird, wie schon ausgeführt, in 261 allgemeine Wahlbezirke/Wahlvorstände neu gegliedert. Jedem dieser Wahlvorstände wird ein Briefwahlvorstand (insgesamt 261) zugeordnet. Der Briefwahlvorstand tagt im selben Wahlgebäude wie der Wahlvorstand (Wahllokal), in der Regel im benachbarten Raum.

Wahlhelferbedarf bleibt auch nach der Neuorganisation in etwa gleich hoch

Der Wahlvorstand und der Briefwahlvorstand eines Bezirks sind so zusammen für durchschnittlich rund 1100 Wählerinnen und Wähler bei einer Bundestagswahl und 980 bei einer OB-Wahl zuständig. Ein Wahlvorstand hat also tendenziell etwas mehr und ein Briefwahlvorstand viel weniger als bisher auszuzählen. Da die jeweiligen Wahlvorstände angewiesen werden, bei Bedarf nach Abschluss ihrer Zählarbeiten den anderen Wahlvorstand personell zu unterstützen, können asymmetrisch verteilte Arbeitsmengen oder auch unterschiedliche Auszähltempi ausgeglichen werden.

Der Gesamtbedarf an Wahlhelfern entspricht dem bisherigen Bedarf. Dies zeigt die folgende Gegenüberstellung für die OB-Wahl und für die Bundestagswahl.

Abbildung 1: Wahlhelferbedarf bei OB-Wahlen und bei Bundestagswahlen in Stuttgart

OB-Wahl	Wahllokale	Briefwahl	Insgesamt
<b>Bisherige Organisation<sup>1</sup></b>	2100	750	2850
<b>Neue Organisation<sup>2</sup></b>	1300	1300	2600

Bundestagswahl	Wahllokale	Briefwahl	Insgesamt
<b>Bisherige Organisation<sup>1</sup></b>	2100	750	2850
<b>Neue Organisation<sup>2</sup></b>	1300	1300	2600

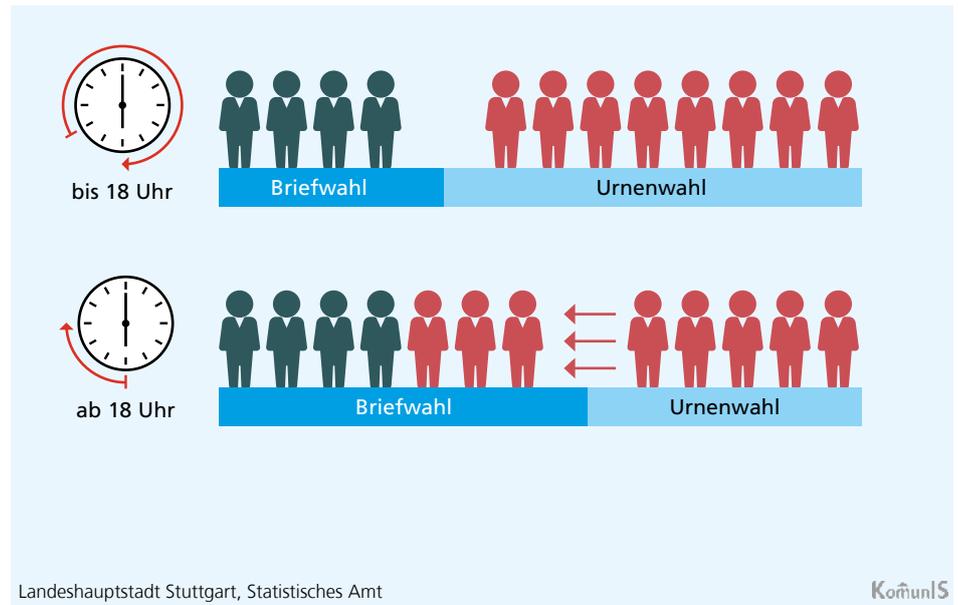
<sup>1</sup> Wahllokal: 350 x 6; Briefwahl: 150 x 6 Wahlhelfer.  
<sup>2</sup> Wahllokal: Wahlhandlung: 6 Wahlhelfer; Ergebnisermittlung: 5 x 261; Briefwahl: Zulassungsprüfung: 4 Wahlhelfer; Ergebnisermittlung: 5 x 261 Wahlhelfer.

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt Ko@n@lS

245

Pandemiebedingt wird bei der OB-Wahl und der eventuellen Neuwahl 2020 in jeder der beiden Schichten im Wahllokal während der Wahlhandlung (8 bis 18 Uhr) eine weitere Person im Wahlvorstand eingesetzt (vgl. Abbildung 3 „Hygienemaßnahmen zur OB-Wahl 2020 in Stuttgart“). Die Verteilung der eingesetzten Wahlhelfer auf den Wahl- und den assoziierten Briefwahlbezirk bei der Ergebnisermittlung zeigt Abbildung 2.

**Abbildung 2:** Besetzung der Wahlvorstände bei der OB-Wahl 2020 in Stuttgart



*Geänderte Bezeichnung der Briefwahlbezirke*

Die Änderung der Briefwahlauszählorganisation bedingt auch eine Änderung der Briefwahlbezirksbezeichnungen. In Anlehnung an die Bezeichnung der Wahlbezirke, die in Stuttgart mit der dreistelligen Stadtbezirksnummer (001 bis 023)<sup>3</sup> beginnt und, durch Trennstrich abgesetzt, durch die fortlaufende, im Uhrzeigersinn vergebene zweistellige Nummer des Wahlbezirks im Stadtbezirk komplettiert wird, erhalten die entsprechenden Briefwahlbezirke eine um 50 erhöhte laufende Nummer. Beispiel: Der dritte Wahlbezirk im Stadtbezirk Mitte wird mit 001-03 bezeichnet, der „Partner“-Briefwahlbezirk erhält die Bezeichnung 001-53.

Neben den im gesamten Wahlgebiet zentral eingerichteten 261 Briefwahlvorständen werden weitere vier bis sechs Briefwahlbezirke (je nach Bedarf) zentral im Wahlamt am Wahlsonntag eingerichtet; diese ermitteln das Briefwahlergebnis der erst am Wahlwochenende eintreffenden Wahlbriefe.

### 2.3 Transport der Wahlbriefe zu den Briefwahlvorständen

*Neue Herausforderung: Transport der Wahlbriefe am Wahltag zu den 261 Briefwahlbezirken*

Als unmittelbare Folge der Dezentralisierung der Briefwahlauszählung können die Wahlbriefe (insgesamt ca. 100 000 bis 150 000 bei der OB-Wahl 2020) nicht mehr in einem Transportvorgang in das Briefwahlauszählzentrum (mit zwei Lkw und Polizeibegleitung) am Sonntag vor der Wahl befördert werden. Die Verteilung auf die 261 Briefwahlbezirke muss vielmehr individuell wahlgebäude- und wahlbezirks-scharf organisiert werden, indem am Vormittag des Wahltags mit Hilfe eines Dutzends städtischer Transporter des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Stuttgart (Fahrer + Begleitpersonal) die Wahlbriefe sortiert nach Briefwahlbezirken in stabilen Transportbehältnissen zunächst dem zugeordneten Wahlvorstand übergeben werden. Dieser händigt die Wahlbriefe dann zu Beginn der Tätigkeit dem Briefwahlvorstand (ab 13 Uhr) zuständigkeitshalber aus.

### 2.4 Zuständigkeiten der Bezirksämter

*Bezirksämter mit neuen Zuständigkeiten*

Die Zahl der zu besetzenden Wahlvorstände in den Bezirksämtern wird sich verringern, dafür erhalten die Bezirksämter aber die Zuständigkeit für die Berufung der Briefwahlvorstände in ihrem Stadtbezirk, was für die meisten Bezirksämter per Saldo etwas mehr Aufwand bedeutet. Gleiches gilt für die Erfassung der Wahlergebnisse am Wahlabend und die Annahme der Wahlunterlagen nach der Ergebnisermittlung.

*Flexibles und zukunftssicheres  
Organisationsmodell*

### 3. Zusammenfassung

Das neue Organisationsmodell gewährleistet, dass auf die Entwicklung der Briefwählerquote in Zukunft flexibel reagiert werden kann, ohne das Organisationsmodell ändern zu müssen. Selbst unter den schwierigsten Pandemiebedingungen mit einer quasi 100-prozentigen Briefwählerquote lässt sich auf der Basis des neuen Organisationsmodells die Ergebnisermittlung sicherstellen; die Wahlvorstände würden dann in Briefwahlvorstände umgewandelt werden.

Durch die deutliche Reduzierung der Zahl der Wahlbezirke entstehen für einige Wählerinnen und Wähler längere, aber immer noch ohne Weiteres zumutbare Wegstrecken zum Wahllokal; dafür ist die Größenstruktur der Wahlbezirke homogener. Für die Bezirksverwaltungen entsteht ein etwas höherer Organisationsaufwand als bisher.

*Autoren:*

*Thomas Schwarz*

*Telefon: (0711) 216-98591*

*E-Mail: [thomas.schwarz@stuttgart.de](mailto:thomas.schwarz@stuttgart.de)*

*Lucas Jacobi*

*Telefon: (0711) 216-98562*

*E-Mail: [lucas.jacobi@stuttgart.de](mailto:lucas.jacobi@stuttgart.de)*

*Uwe Dreizler*

*Telefon: (0711) 216-98541*

*E-Mail: [uwe.dreizler@stuttgart.de](mailto:uwe.dreizler@stuttgart.de)*

*Fabian Schütt*

*Telefon: (0711) 216-98548*

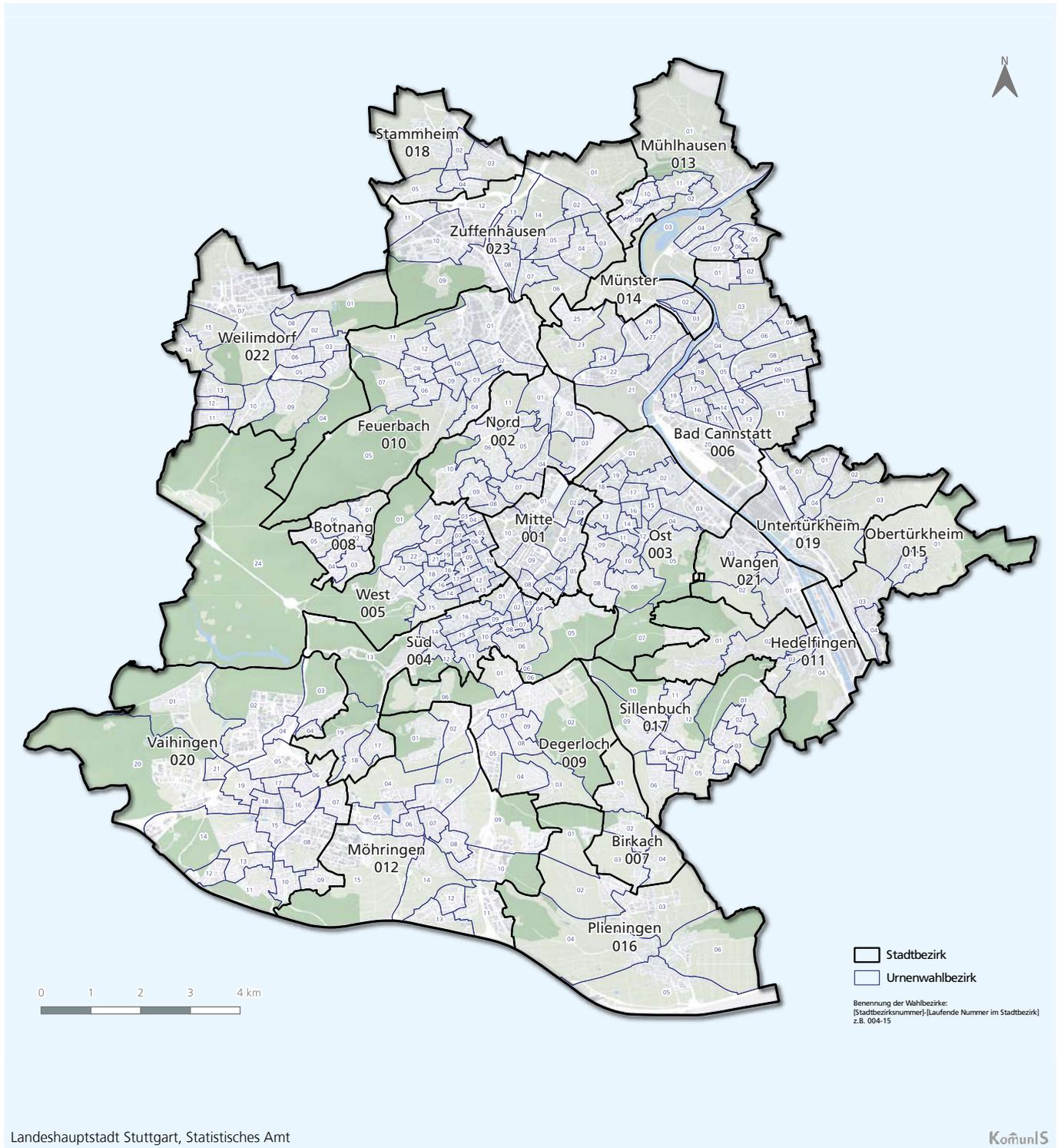
*E-Mail: [fabian.schuettt@stuttgart.de](mailto:fabian.schuettt@stuttgart.de)*

- 1 Vgl. Statistische Blätter, Heft 41b, Landtagswahl 1984, S. 19, und: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 12/1998, S. 179f.
- 2 Die Zustellung eines Wahlscheins mit Briefwahlunterlagen an alle Wahlberechtigten quasi von Amts wegen ist gemäß den „Hinweisen des Innenministeriums Baden-Württemberg zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie im Kommunalwahl- und Kommunalverfassungsrecht (Stand 20.5.2020)“ je nach Pandemielage nicht ausgeschlossen. Entsprechende Hinweise sind auch bei Bedarf für die Landtagswahl 2021 zu erwarten. Für die Bundestagswahl 2021 wird derzeit eine entsprechende Änderung der BWO vorbereitet.
- 3 Gemäß der Reihenfolge und Durchnummerierung der Stadtbezirke in der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (§ 20 Abs 1).

Karte 1: Wahlbezirke bei der Gemeinderatswahl 2019 in Stuttgart



Karte 2: Wahlbezirke bei der Oberbürgermeisterwahl 2020 in Stuttgart



Karte 3: Erreichbarkeit von Wahllokalen in Stuttgart 2020

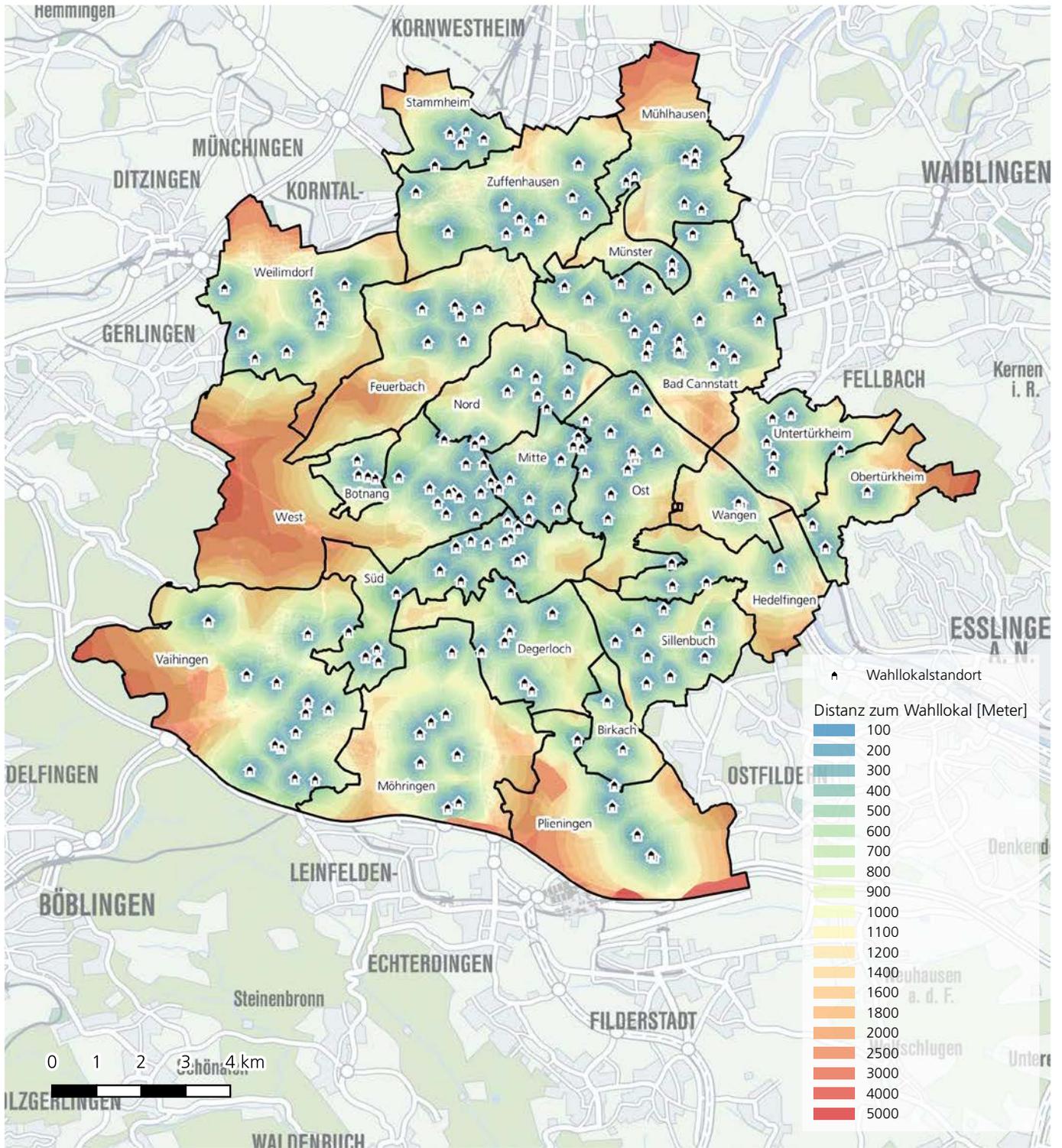


Abbildung 3: Hygienemaßnahmen zur OB-Wahl 2020 in Stuttgart

## Hygienemaßnahmen zur OB-Wahl 2020 in Stuttgart

### Wahlgebäude und Wahlräume

- Keine Alten- und Pflegeheime
- Plexiglasscheiben als Spuckschutz für Wahlvorstandsmitglieder (3 Expl. pro Wahlraum)
- Wahlraumcheck hinsichtlich Raumgröße (UWR1: > 42 m<sup>2</sup>, BWR2: > 25 m<sup>2</sup>) und Belüftungsmöglichkeit
- Bereitstellung von Handdesinfektionsmittel
- Bereitstellung einer Reserve Mund-Nasen-Bedeckungen (25 St. pro Wahlraum)
- Aushänge Hygieneregeln (Mund-Nasen-Bedeckung, Abstandsregel)
- Gelegenheit zum Händewaschen

### Wahlberechtigte

- Tragepflicht für Mund-Nasen-Bedeckung
- Personen ohne Bedeckung (i.d.R. mit Attest) dürfen wählen, sollten aber nicht gleichzeitig mit anderen Wählern im Raum sein (danach ist der Raum zu lüften)
- Einhalten der Abstandsregel (1,5 m)
- Aufruf, den eigenen Stift zur Stimmabgabe im Wahlraum mitzubringen

1 UWR : Urnenwahlraum (allgemeiner Wahlbezirk)  
2 BWR: Briefwahlraum (Briefwahlbezirk)

### Wahlhelfer

- Verzicht auf Wahlhelfer Ü70 (rd. 20 % des Wahlhelferstamms)
- Einsatz eines zusätzlichen Mitglieds im Wahlvorstand in jeder Schicht zur Steuerung der Wähler (nicht mehr als drei Wähler gleichzeitig im Wahlraum bei drei Wahlkabinen) und Besucher sowie Aufsicht zur Einhaltung der Corona-Vorgaben
- Tragepflicht Mund-Nasen-Bedeckung
- Möglichkeit eines kurzfristigen und kostenfreien Coronatests im Testzentrum bei Vorliegen von Ansteckungssymptomen
- „Corona-Paket“ mit Mund-Nasen-Bedeckung, Handdesinfektionsmittel und Blattwender

### Wahlamt

- Öffentlichkeitsarbeit und Hinweise auf Wahlbenachrichtigung für Wahlberechtigte:
  - Nutzung der Briefwahl (ohne Infektionsrisiko)
  - Abstandsregel und Verpflichtung zur Mund-Nasen-Bedeckung

Tobias Held

## Wohnungsmarkt Region Stuttgart 2020: Keine Trendwende trotz Corona-Krise

*Die Stuttgarter Einwohner ziehen wieder vermehrt in das Umland*

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

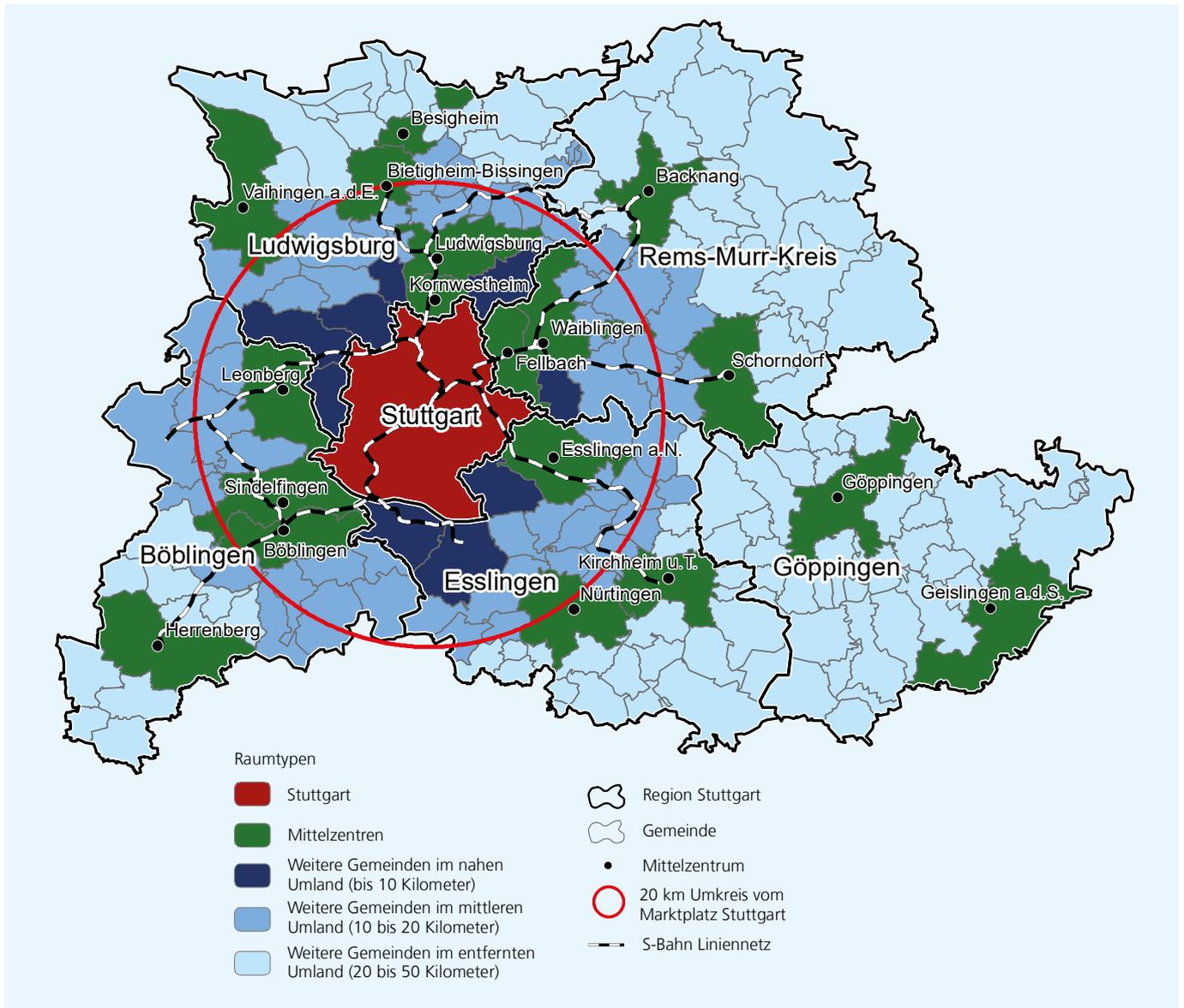
Die für die Wanderungsverflechtungen Stuttgarts relevanten Gebiete werden im Folgenden als Wohnungsmarktregion Stuttgart abgegrenzt. Dabei ist zu beachten, dass die Region kein einseitig auf die Landeshauptstadt ausgerichteter Ballungsraum ist, sondern eine polyzentrale Stadtregion (vgl. Harlander/Jessen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

### Boom am Wohnungsmarkt geht weiter

*Die Corona-Krise hat den Anstieg der Mieten nicht gestoppt*

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

Karte 1: Raumtypen in der Wohnungsmarktregion Stuttgart



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

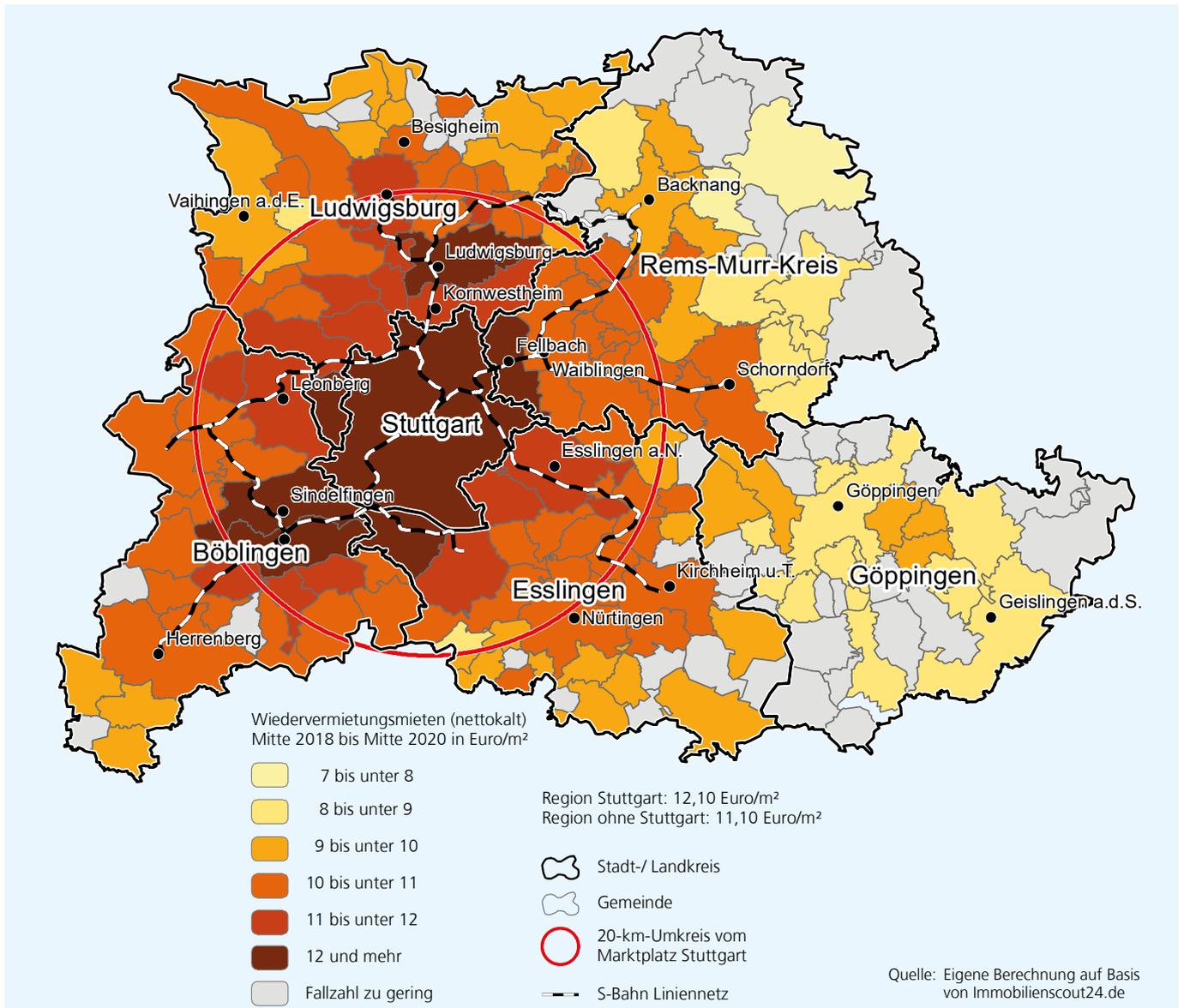
KoMuNIS

Bissingen, Kirchheim unter Teck und Weil der Stadt) (vgl. Karte 2). Die Wohnungsengpässe der Region entspannen sich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernten Umlands. Hier werden Mietwohnungen mit im Schnitt 9,62 Euro/m<sup>2</sup> deutlich günstiger angeboten (+3,4%). Bei der Betrachtung des typischen Preisgefälles von der Kernstadt ins Umland ist zu berücksichtigen, dass einige Mittelzentren in der Region über eigene Attraktivität verfügen. So fallen die Kreisstadt Ludwigsburg und ihr Umland mit einem eigenen Stadt-Land-Gefälle auf.

*Hohe Mietsteigerungen in Stuttgart seit 2012, im Umland seit 2015*

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

Karte 2: Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen

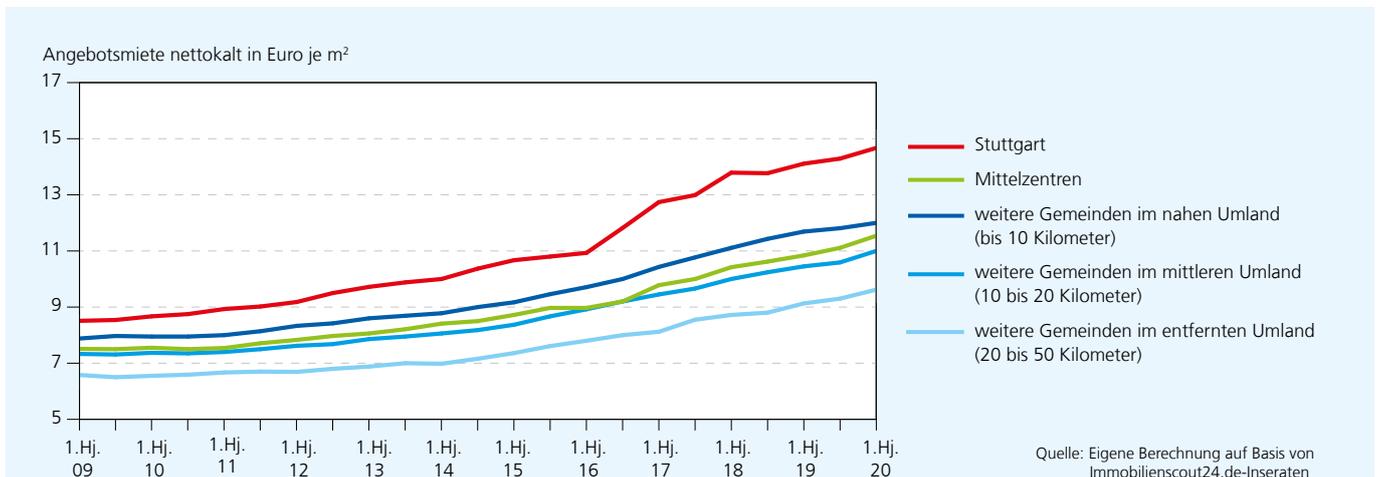


254

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuInS

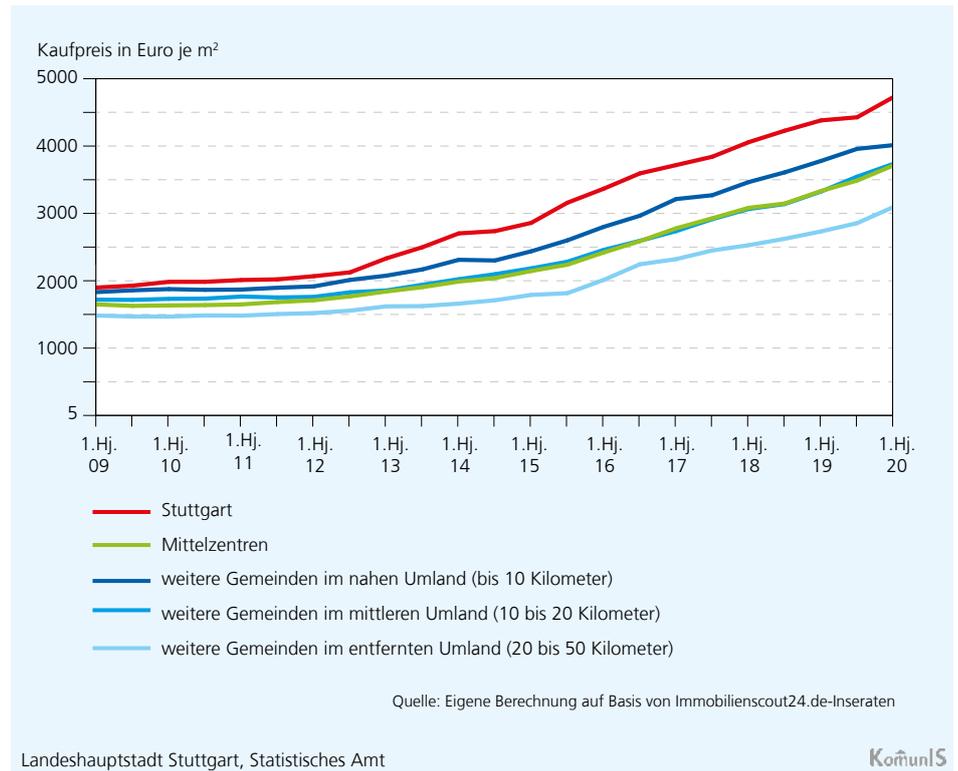
Abbildung 1: Entwicklung der Angebotsmieten in der Region Stuttgart nach Raumtypen seit 2009



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMuInS

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



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

255

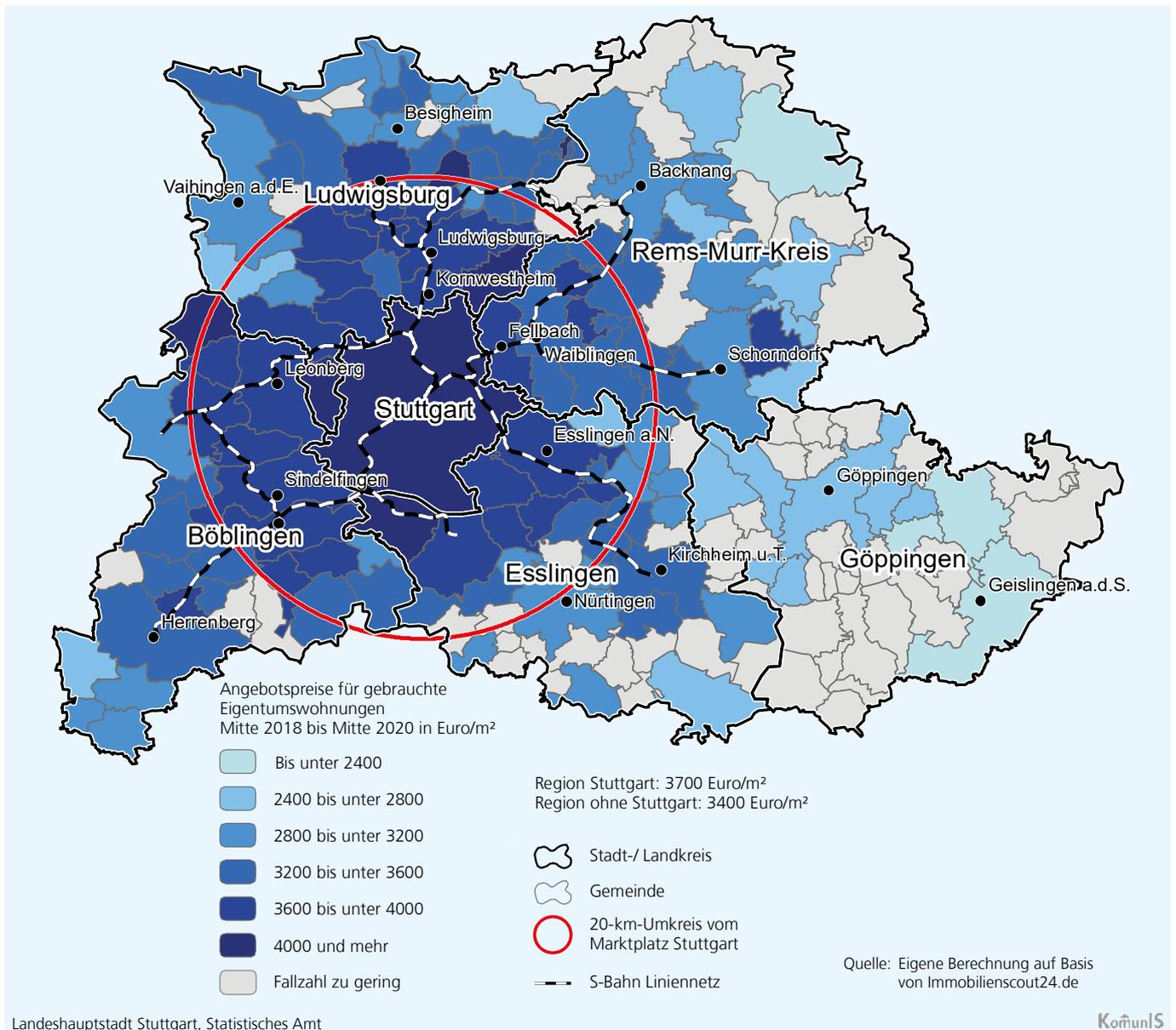
### Preisanstieg bei Eigentumswohnungen setzt sich fort

*Nachfrage nach Wohneigentum in der Region bleibt hoch*

Bedingt durch die Corona-Pandemie und die einhergehenden Maßnahmen haben sich die Verkaufsaktivitäten auf den Immobilienmärkten im ersten Halbjahr 2020 merklich abgeschwächt (vgl. z. B. Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart 2020). In der Krise ist das Anlegervertrauen in Wohnimmobilien ungebrochen. So bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum in der Region noch deutlich größer als das Angebot: Die Preise für Eigentumswohnungen setzten den in den letzten Jahren beobachteten Anstieg in vergleichbarem Maße fort. In Stuttgart lag der Anstieg der Angebotspreise für Eigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte bei 6,7 Prozent, in der gesamten Region bei 5,3 Prozent. Auch in der Corona-Krise sind die Kaufpreise in der Region stärker gestiegen als die Mieten. Dies dürfte insbesondere auf die im vergangenen Jahr noch einmal gefallen Zinsen zurückzuführen sein. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite liegen auch aktuell weiter unter dem Niveau der Jahre 2015 bis 2018. Maßgebend aber dürfte sein, dass die langfristigen Zinserwartungen durch die Corona-Krise nochmals stärker in Richtung dauerhafter Niedrigzinsen verändert haben (vgl. Simons und Schmandt 2020, S. 60-61).

Im Zeitraum Mitte 2018 bis Mitte 2020 reichten die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen von durchschnittlich 2200 Euro pro m<sup>2</sup> in Geislingen an der Steige bis über 3600 Euro je m<sup>2</sup> in Stuttgart und den vielen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Kommunen im näheren und mittleren Umland. Es besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen dem Metropolkern und der weiteren Region (vgl. Karte 3). Da viele Haushalte die hohen Preise in Stuttgart und im näheren Umland nicht zahlen können oder wollen, weichen sie für den Eigentumserwerb ins weitere Umland aus. Die Nachfrageüberhänge führen in nahezu allen Gemeinden der Region seit einigen Jahren zu einem fortwährenden Preisanstieg. Im Schnitt lagen 2020 die Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Region

Karte 3: Angebotspreise in der Region Stuttgart nach Raumtypen



Stuttgart etwa 72 Prozent höher als 2015. Während die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart seit 2013 ein starkes Wachstum erfahren, zeigen sich hohe Preiszuwächse im Umland ab 2016 (vgl. Abbildung 2).

### Hohe Abwanderung ins Umland

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

*Zuletzt höhere Einwohnerzuwächse im Umland als in Stuttgart*

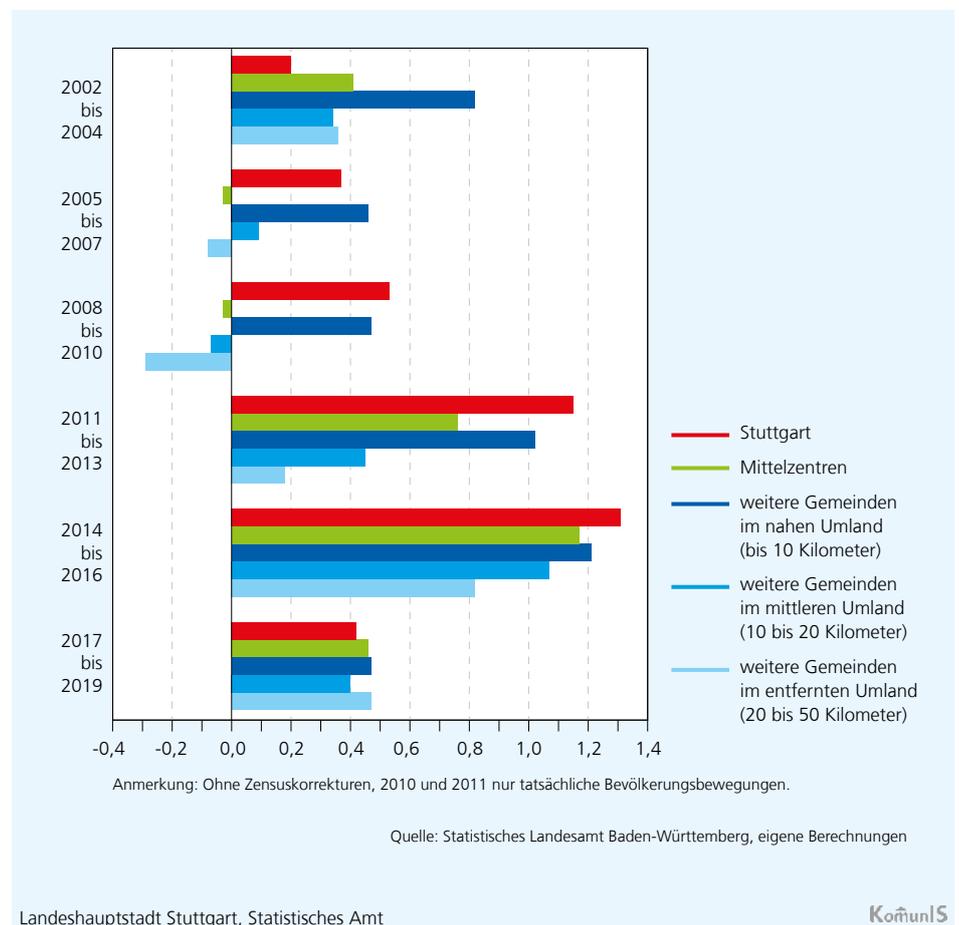
Der Schwerpunkt des Bevölkerungswachstums verlagerte sich ab Mitte der 2000er-Jahre zunehmend nach Stuttgart. Im Zuge der sogenannten Reurbanisierung gewannen gut erschlossene und infrastrukturell ausgestattete urbane Wohnstandorte gegenüber dem „Wohnen im Grünen“ massiv an Bedeutung (Schmitz-Veltin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

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

Die Einwohnerzahl in Stuttgart ist wegen Corona zurückgegangen

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

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

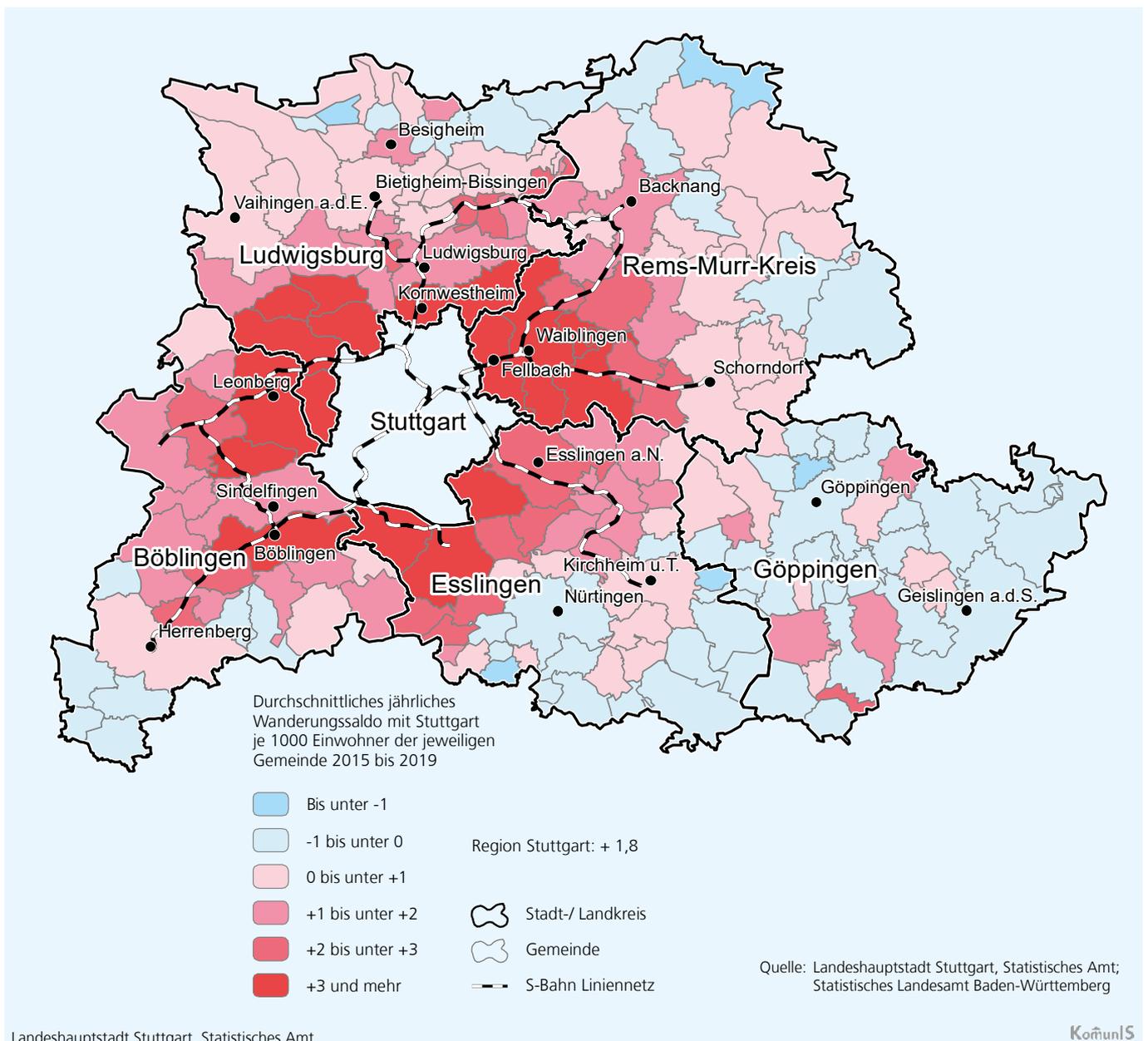


Konkurrenz um die raren Plätze in Studentenwohnheimen entschärfen (vgl. Hauptmann 2020). Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist mit diesem Einwohnerrückgang allerdings noch nicht in Sicht. Schließlich ist es zu früh, aus den Entwicklungen der vergangenen Monate abzuleiten, dass Corona den Trend ins gut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

### Bautätigkeit auf niedrigem Niveau

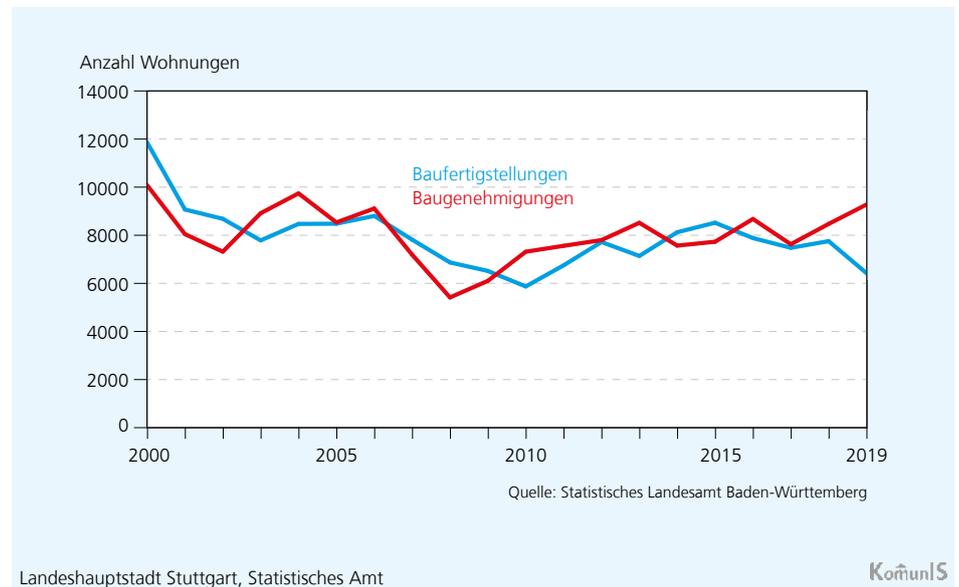
Im Jahr 2009 war der Stuttgarter Wohnungsmarkt noch annähernd ausgeglichen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2019, S. 40). Die seither beobachteten Einwohnerzuwächse in der Region bedeuten nicht nur für die Kernstadt, sondern auch für die Städte im Umland, dass sie sich um eine entsprechende Ausweitung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

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



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

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



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

Bei einer angenommenen mittleren Haushaltsgröße von 2,1 Personen je Haushalt ist die Zahl der Haushalte in der Region Stuttgart zwischen 2014 und 2019 um rund 47 900 gewachsen. Im selben Zeitraum vergrößerte sich der Wohnungsbestand der Region nur um rund 39 300 Wohnungen. Dies macht deutlich, dass der Wohnungsbau der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage hinterherhinkt. In der Gesamtschau schafften in den letzten Jahren lediglich die Gemeinden im entfernten Umland einen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage.

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

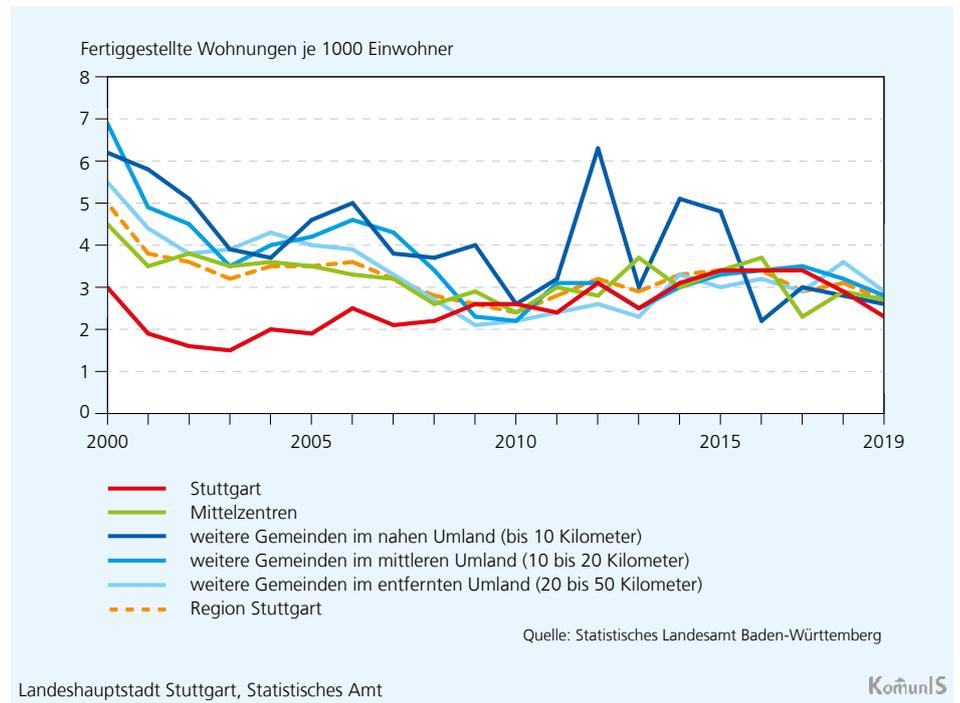
Insgesamt ging die Bauintensität in allen Raumtypen zurück (vgl. Abbildung 5). Dies deutet darauf hin, dass die Bautätigkeit auch in den näheren Umlandgemeinden und Mittelzentren an ihre Grenzen stößt und beispielsweise die Akzeptanz für Neubauvorhaben sinkt. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau, der vor allem in den Umlandgemeinden der Mittelzentren wenig politische Unterstützung erfährt. Noch immer wird hier häufig an der klassischen Bauform der frühen Suburbanisierungsphase festgehalten: dem (freistehenden) Einfamilienhaus (für Gutverdienende) (vgl. Unterreiner 2019).

Der Eigenheimsektor dominiert nach wie vor den Wohnungsbau in der Region Stuttgart: Rund drei Viertel der neu entstandenen Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anders sehen die Anteile aus, wenn man nicht die Gebäude, sondern die Wohnungen betrachtet. Hier kommt dem Geschosswohnungsbau die größte Bedeutung zu: In den letzten fünf Jahren wurden etwa zwei Drittel aller Wohnungen in neuen Wohngebäuden in Mehrfamilienhäusern gebaut. Der eher flächenintensive

Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern findet vor allem in den ländlich geprägten Kommunen in der Region statt, während im nahen und mittleren Umland vor allem Geschosswohnungen gebaut werden. Das Eigenheim ist also nach wie vor ein Grund für Familien, ins weitere Umland zu ziehen. In Zukunft muss aber auch in kleineren Gemeinden viel stärker auf den Geschosswohnungsbau gesetzt werden, um den benötigten Wohnraum zu schaffen und die Flächeninanspruchnahme in Maßen zu halten.

Beim Wohnungsbau zeigt sich bislang kein Corona-Effekt. Im ersten Halbjahr 2020 wurde ebenso wie im Vorjahreszeitraum der Bau von rund 4500 Wohnungen genehmigt. Bereits 2019 ist die Zahl der Genehmigungen für den Wohnungsbau in der Region auf fast 9300 (+10 %) gestiegen (vgl. Abbildung 5). Somit lassen die aktuellen Wohnungsbaugenehmigungen eine Erhöhung des Wohnungsbaus erwarten.

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



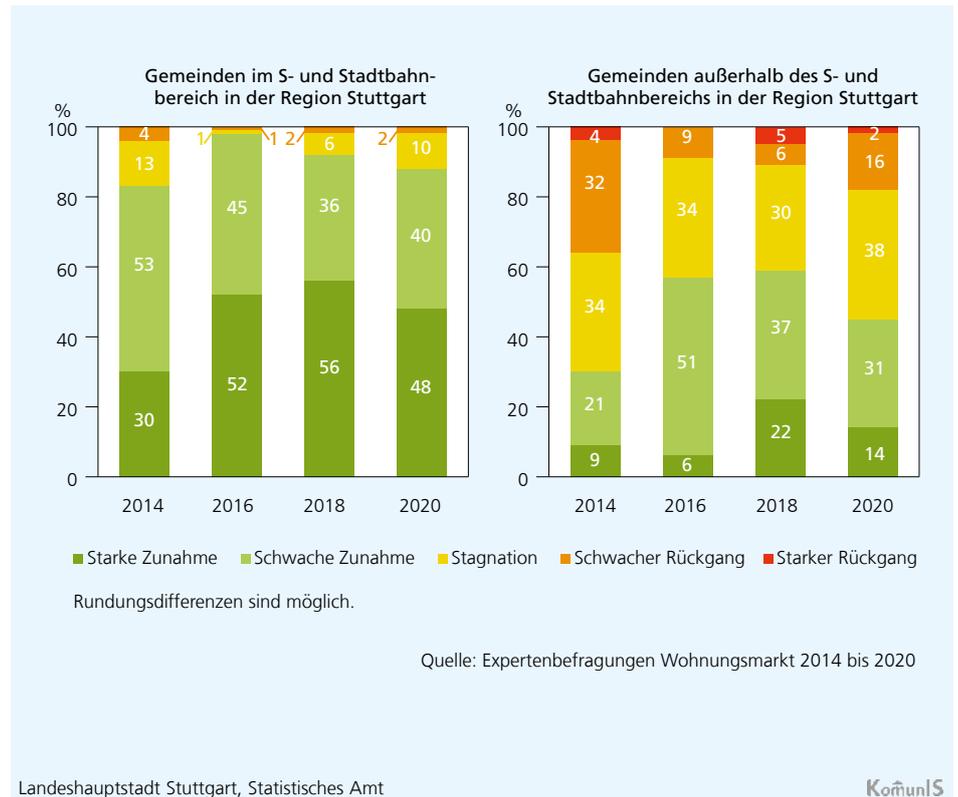
260

### Wohnungsmarkexperten erwarten künftig steigende Wohnraumnachfrage in der Region

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

In einer im Juni 2020 durchgeführten Befragung (vgl. Held und Strauß 2020) rechnen die Experten des Stuttgarter Wohnungsmarktes damit, dass in der Landeshauptstadt und auch in Gemeinden der Region mittelfristig die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen wird. Allerdings bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sind 88 Prozent der Experten der Meinung, dass dort in den kommenden fünf Jahren die Nachfrage zunehmen wird. 48 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage aus, ähnlich der Bewertung für die Halbhöhenlagen der Stuttgarter Innenstadt. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz, wird das Nachfragepotenzial mittlerweile wieder geringer eingeschätzt als noch in den Befragungen 2016 und 2018. Hier erwarten nur noch 31 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus, weitere 14 Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs und 38 Prozent gehen von stagnierender Nachfrage aus (vgl. Abbildung 6).

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



*Ausreichend Wohnungsbaupotenziale in der Region*

### Wohnungsversorgung stärker in kommunaler Zusammenarbeit bewältigen

Die differenzierte Betrachtung der Situation am Wohnungsmarkt der Großstadtregion Stuttgart kommt um die Feststellung nicht herum, dass zur Überwindung der regionalen Wohnungsknappheit auch regionalplanerische Ansätze für eine stärkere und verbindlichere Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden innerhalb der Region erforderlich sind. Letztlich können nur die Städte und Gemeinden in der Region dafür sorgen, dass der Wohnungsbau entsprechend des hohen Bedarfs ausgeweitet wird. „Flächensparziele“ und die Strategie „Innen- vor Außenentwicklung“ führen in Verbindung mit der zunehmenden Wohnungsnachfrage dazu, dass in vielen Städten der Region nicht mehr genügend Flächen zur Verfügung stehen, um dem Wachstumsdruck zu begegnen. Im Besonderen verfügt die Kernstadt Stuttgart in ihrem eng abgegrenzten Stadtgebiet nur über begrenzte Entwicklungspotenziale, die folglich auch die zukünftige Einwohnerentwicklung limitieren.

Dem Verband Region Stuttgart zufolge wurde mit dem aktuellen Regionalplan eine ausreichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke für die nächsten Jahre betrieben. Demnach stehen in der Region Stuttgart rund 2000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung. Rein rechnerisch bietet der Regionalplan somit seit 2015 Flächenreserven für etwa 190 000 Einwohner. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale (insbesondere Baulücken) (Verband Region Stuttgart 2018). Der Regionalplan sieht in allen Gemeinden einen Flächenzuwachs vor, allerdings sollen neue Wohnungen bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien („Entwicklungsachsen“) entstehen oder in den 41 regionalen Wohnungsbauschwerpunkten. Der Verband Region Stuttgart konstatiert allerdings seit einigen Jahren ein „Umsetzungsproblem“ vor Ort. Neben der schleppenden Aktivierung von Bauland (Bebauungsplanung, Erschließung und Erteilung von Baurecht) komme dabei als weiterer Faktor ein Engpass bei den Planungskapazitäten hinzu, die einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren des Öfteren im Wege stehen (Verband Region Stuttgart 2018).

*Regionale Ansätze zur Lösung des Wohnungsmarktproblems*

Für die regionalplanerische Steuerung des Wohnungsbaus<sup>1</sup> bietet sich die Ausgestaltung eines regionalen Leitbildes für die Siedlungsentwicklung und die bauliche Dichte an. Auch können eine regionale Wohnbaustrategie und eine gemeinsame Wohnbaukoordination, insbesondere für interkommunale Gebietsentwicklungen, die Zusammenarbeit der Kommunen stärken und die kommunalen Maßnahmen für den Wohnungsbau ergänzen. Bei einer gemeinsamen regionalen Siedlungsentwicklung ist zudem der Ausgleich von Nutzen und Lasten für die beteiligten Kommunen eine wesentliche Frage. Denn durch Neubau und dauerhaften Unterhalt dazugehöriger sozialer und technischer Infrastrukturen entstehen oftmals hohe Kosten für die jeweilige Kommune. Modelle einer kooperativen Finanzierung bei interkommunalen Standortplanungen bis hin zur Schaffung eines regionalen Infrastrukturfonds zur fairen Teilung von Nutzen und Kosten kann die Bereitschaft für wohnbauliches Engagement erhöhen.

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

### Schlussfolgerungen und Ausblick

Die Einwohnerzahl der Region Stuttgart ist seit 2010 stark gewachsen. Vor allem die Kernstadt Stuttgart kann wegen der Flächenengpässe beim Wohnungsbau das Knappheitsproblem am Wohnungsmarkt jedoch alleine kaum mehr lösen. Dies hat zur Folge, dass die Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen sind und die Wanderungsbewegungen von Stuttgart ins Umland wieder zugenommen haben. Vor allem für junge Familien haben suburbane Wohnstandorte wegen der hohen Wohnkosten in der Kernstadt wieder an Attraktivität gewonnen. Diese wiedererstarkten Suburbanisierungstendenzen haben den Stuttgarter Wohnungsmarkt in einem gewissen Umfang entlastet.

Von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen profitieren die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte. Die Mittelzentren verfügen über viele Angebote, die Urbanität und Attraktivität erzeugen, haben aber im Vergleich zur Landeshauptstadt geringere Verkehrsbelastungen und Wohnkosten. Gleichwohl hat die Wohnungsknappheit im nahen Stuttgarter Umland und in den Mittelzentren zugenommen, so dass die Mieten und Immobilienpreise auch hier bereits ein hohes Niveau erreicht haben. Dies könnte eine weitere Verschiebung der Wanderungen an weiter entfernte Standorte zur Folge haben. Sollte sich der Nachfrageüberhang in der Kernstadt spürbar abbauen, dürften auch diese Ausweichbewegungen in das Umland jedoch wieder nachlassen.

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

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

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

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

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

## Literatur

Frisoli, Pasquale; Mäding Attina (2020): Die Einwohnerentwicklung im Jahr 2019: Erstmals seit zehn Jahren wieder Wanderungsverluste. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2020; S. 146-160.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2020): Informationen zum Stuttgarter Grundstücksmarkt. 2. Quartal 2020. Stuttgart.

Harlander, Tilman; Jessen, Johann (2001): Stuttgart – polyzentrale Stadtregion im Strukturwandel. In: Brake, Klaus; Dangschat, Jens S.; Herfert, Günter (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland: Aktuelle Tendenzen. Opladen. S. 187-199.

Held, Tobias; Mäding, Attina (2020): Das Ende der Reurbanisierung? Aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt der Stadtregion Stuttgart. In: Stadtforschung und Statistik, Heft 33, S. 29-36.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2020): Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2020, S. 197-209.

Hauptmann, Elke (2020): In Wohnheimen sind noch Plätze frei. In: Stuttgarter Zeitung vom 11.9.2020.

Landeshauptstadt Stuttgart (2019): Wohnungsmarktbericht 2019. In Statistik und Informationsmanagement, Themenhefte 1/2019.

Schmitz-Veltin (2012): Bevölkerungsdynamik und Wanderungen in der Stadtregion Stuttgart – Von der Sub- zur Reurbanisierung? In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2012; S. 129-149.

Simons, Harald und Schmandt, Marco (2020): Wohnimmobilien in den A-Städten. In: Feld, Lars P.; Schulten, Andreas; Gerling, Michael; Simons, Harald; Wandzik, Carolin: Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen 2020. Berlin.

Unterreiner, Frank Peter (2019): Hauptproblem: Eigeninteresse der Umlandgemeinden. In: Immobilienbrief Stuttgart Nr. 269 vom 5.11.2019, S. 2-7.

Verband Region Stuttgart (2018): Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung – Zwischenbericht zu den bisherigen Aktivitäten des Verbands im Rahmen des „Aktionsprogramm Wohnen“ und künftige Schwerpunktsetzungen. Sitzungsvorlage Nr. 285/2018, Planungsausschuss am 11.07.2018. Stuttgart.

## Veröffentlichungen zu den Themen:

Attina Mäding:

### **Zuzüge nach Stuttgart aus dem Ausland,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 8/2020, S. 203

### **Fortzüge aus Stuttgart ins europäische Ausland und in die ganze Welt 2017 bis 2019,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 6/2020, S. 135

Tobias Held, Matthias Strauß:

### **Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 7/2020, S. 185-197

Pasquale Frisoli:

### **Räumliche Verteilung des Briefwahlanteils bei der Europawahl 2019 in Stuttgart,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 1/2020, S. 3

Werner Münzenmaier:

### **Stuttgart: Niedrigster Schuldenstand unter den westdeutschen Großstädten,**

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 3/2019, S. 59