

Tobias Held und Matthias Strauß

Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten – Ergebnisse der Expertenbefragung 2020

Einleitung

Dynamik bei der Wohnungsnachfrage in Stuttgart schwächte sich bereits vor der Corona-Krise ab

Nach neun Jahren mit einem rasanten Anstieg der Einwohnerzahlen (+ 33 000 Einwohner) verzeichnete Stuttgart 2019 nur noch ein schwaches Plus von 234 Einwohnern. Erstmals seit langem zogen wieder mehr Menschen aus Stuttgart weg als nach Stuttgart zu (vgl. Mäding und Frisoli 2020). Damit zeichnete sich bereits vor der Corona-Krise eine sich abschwächende Dynamik bei der Wohnungsnachfrage ab. Vor allem Familien mit Kindern weichen zunehmend in preisgünstigere Wohnstandorte ins Umland aus. Junge Menschen bleiben angesichts der hohen Wohnkosten in Stuttgart länger bei den Eltern oder wohnen verstärkt in Wohngemeinschaften.

Wie geht es weiter am Wohnungsmarkt?

Infolge der Corona-Pandemie ist die Einwohnerzahl Stuttgarts im ersten Halbjahr 2020 um rund 3000 Einwohner zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf das Ausbleiben von Studienanfängern, die üblicherweise zum Sommersemesterbeginn im März und April nach Stuttgart ziehen, den fehlenden Zuzug aus dem Ausland, aber auch auf die getrübbte Konjunktur- und Arbeitsmarktlage zurückzuführen. Diese Entwicklung dürfte ein wenig für Entspannung am Wohnungsmarkt sorgen. Läuten die aktuellen Entwicklungen bereits das Ende des Booms am Wohnungsmarkt ein? Auf der anderen Seite könnte eine erhöhte Zuwanderung wie nach der Finanzkrise bei weiterhin geringer Bautätigkeit dafür sorgen, dass Wohnraum unverändert knapp bleibt in Stuttgart.

Wie sieht die aktuelle und künftige Lage auf dem Immobilienmarkt aus Sicht der Wohnungsmarkexperten aus? Welche Marktsegmente sind besonders nachgefragt? Wie werden sich die Mieten und Kaufpreise in den nächsten Jahren entwickeln? Um diese Fragen zu beantworten und ein möglichst weitreichendes Bild der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu erheben, hat das Statistische Amt im Juni 2020 Expertinnen und Experten des Stuttgarter Wohnungsmarktes befragt. Hierin wurden verschiedene Fragen aufgegriffen, die bereits im Rahmen der Expertenbefragungen 2014, 2016 und 2018 gestellt wurden. Die Befragung fängt regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure ein und ist Teil der kontinuierlichen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarktes.

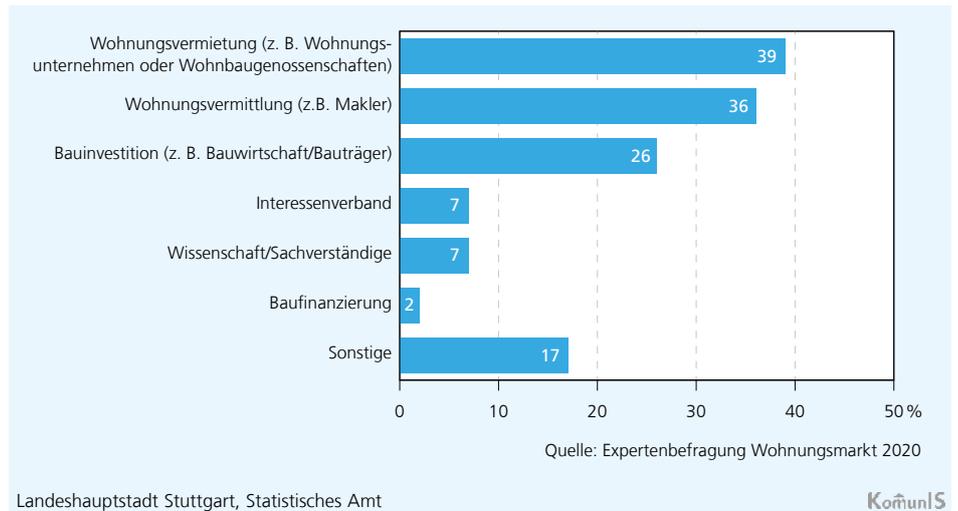
226 Experten befragt, 107 antworteten

Die Befragung 2020 richtete sich an 226 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 107 Experten in die folgenden Auswertungen einfließen.

Struktur der Experten

Die an der Befragung beteiligten Experten decken das ganze Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt beteiligten Akteure ab. Zwei Wohnungsmarktbranchen sind dabei besonders stark vertreten: 39 Prozent der Befragungsteilnehmer sind im Bereich Wohnungsvermietung tätig, 36 Prozent arbeiten in der Wohnungsvermittlung, beispielsweise als Makler. Ebenfalls stark vertreten ist der Bereich

Abbildung 1: Struktur der Marktakteure 2020 (Mehrfachnennungen möglich)



Bauinvestition (26 Prozent). Jeweils sieben Prozent der Befragten betrachten den Wohnungsmarkt aus Sicht eines Interessenverbands oder als Wissenschaftler/Sachverständige (vgl. Abbildung 1).

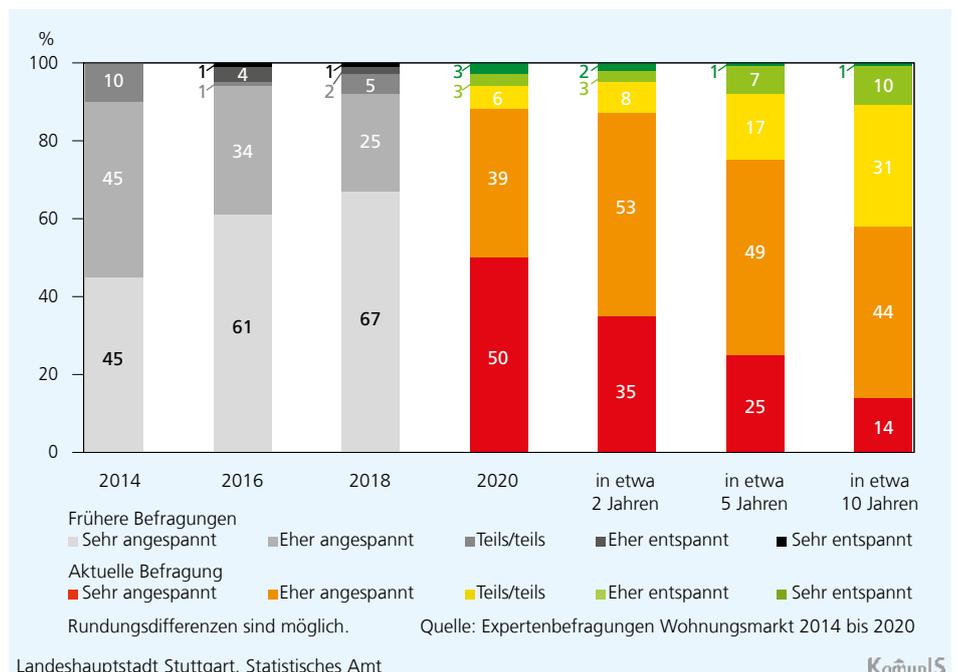
Beurteilung der Anspannung und der Nachfrageentwicklung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

Marktanspannung hat abgenommen

Knapp 90 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten halten die aktuelle Marktlage für angespannt, allein 50 Prozent bewerten die Situation als sehr angespannt (vgl. Abbildung 2). Lediglich sechs Prozent sehen gegenwärtig keinen Druck im Immobilienmarkt. Erstmals seit Beginn der Erhebung hat die Marktanspannung nach Ansicht der Fachleute abgenommen. So stellten 2018 noch 67 Prozent der Befragten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest (vgl. Held und Strauß 2019). Bei der ersten Expertenbefragung im Jahr 2014 lag dieser Wert bei 45 Prozent (vgl. Gieck und Strauß 2015).

Auch in den kommenden Jahren wird nach mehrheitlicher Meinung der Marktakteure ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt



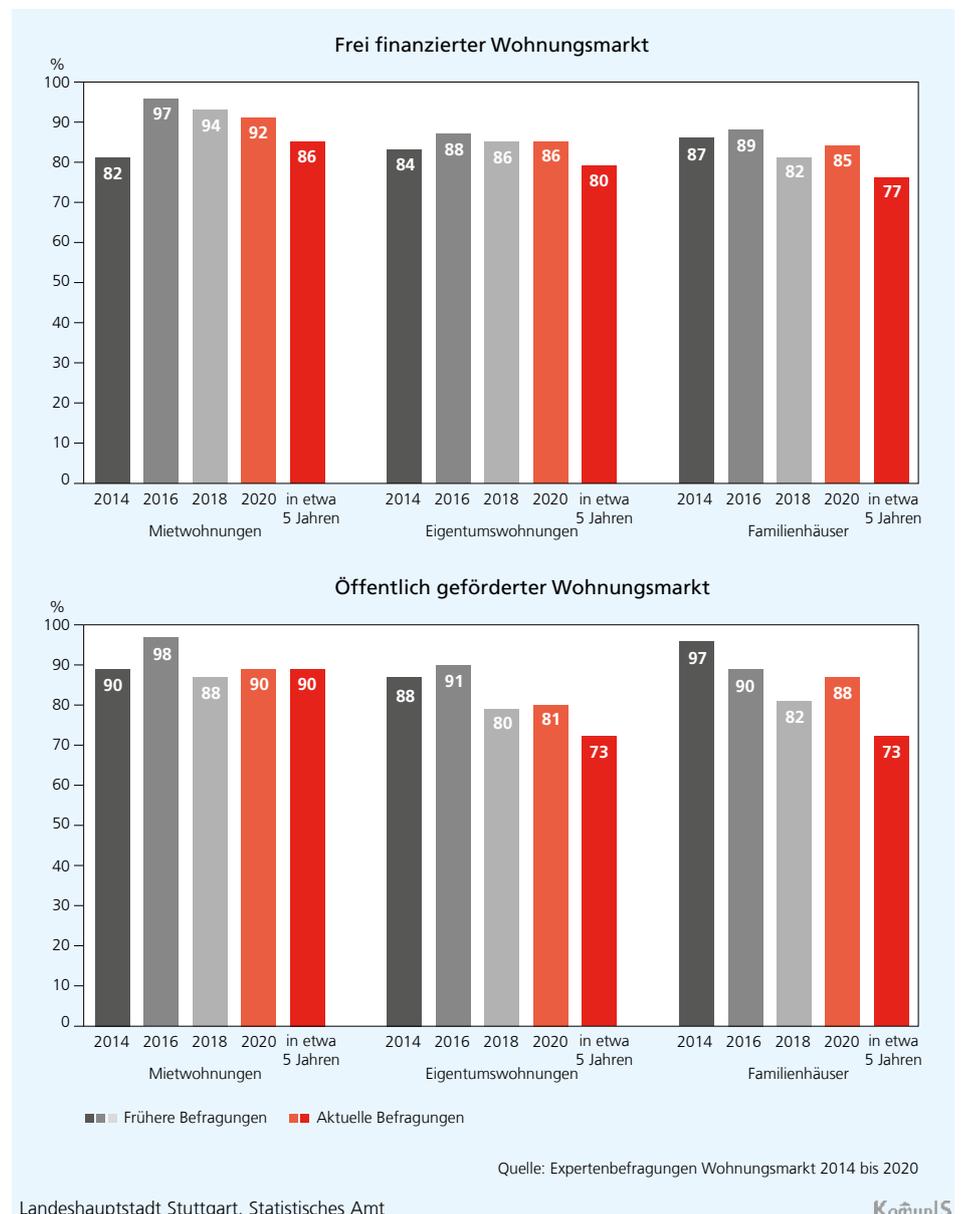
Wohnungsmarkt vorherrschen. In fünf Jahren erwarten 25 Prozent der Experten eine sehr angespannte und 49 Prozent eine eher angespannte Marktlage. Erst in zehn Jahren sieht ein größerer Teil von 31 Prozent eine ausgeglichene und zehn Prozent eine eher entspannte Situation voraus. Trotzdem geht eine Mehrheit dann noch immer von einem eher (44 %) bzw. sehr angespannten (14 %) Wohnungsmarkt aus.

Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

Experten erwarten in allen Segmenten keine Entspannung

Für eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt wurden die Experten um ihre Einschätzungen zur jeweiligen Lage derzeit und in fünf Jahren gebeten. 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 in allen Teilbereichen keine Entspannungstendenzen.

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)

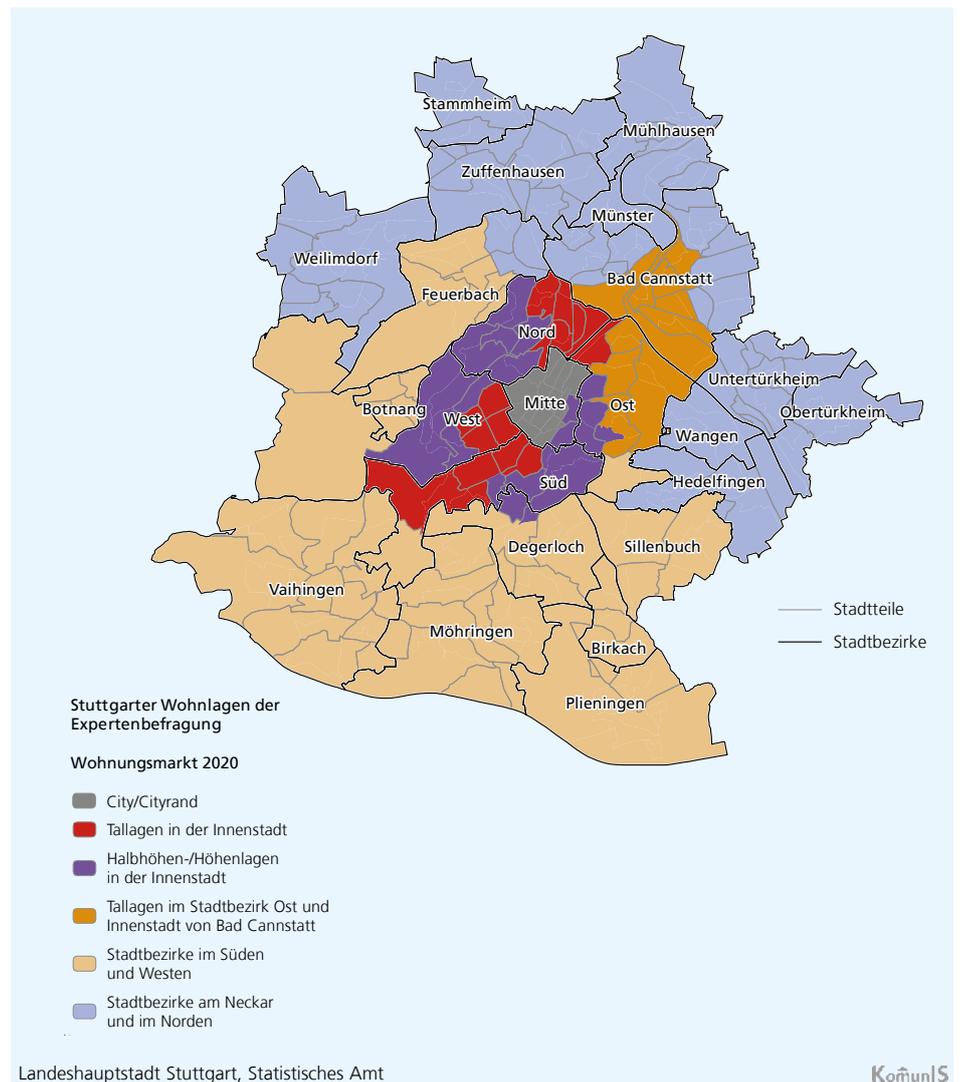


Künftige Nachfrageentwicklung in den Wohnlagen

Einteilung des Stadtgebiets in sechs Wohnlagen

Wie schon in den vergangenen Befragungen wurde auch dieses Mal die erwartete Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Wohnlagen Stuttgarts und in den übrigen Gemeinden der Region erhoben. Dazu wurde das Stuttgarter Stadtgebiet in sechs Wohnlagen eingeteilt, die in Karte 1 dargestellt sind. Die Wohnlage City und Cityrand im Bezirk 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 Einfamilienhaussiedlungen reichen.

Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung



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

Die Ergebnisse der Befragung des Jahres 2020 zeigen, dass die Experten nach wie vor mehrheitlich von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage in allen Teillagen des Stadtgebietes innerhalb der nächsten fünf Jahre ausgehen. Dennoch wird die künftige Marktdynamik grundsätzlich nicht mehr ganz so hoch eingeschätzt wie noch 2016, in manchen Lagen ist das Niveau wieder auf das der ersten Befragung 2014 zurückgegangen. Eine besonders starke Nachfragedynamik bescheinigen die Experten in den kommenden Jahren den Halbhöhen-/Höhenlagen, Nachfragerückgänge sieht hier keiner der Befragten. Dagegen wird in den Tallagen in Stuttgart-Ost einschließlich der Innenstadt von Bad Cannstatt mittelfristig die geringste Nachfragedynamik vorhergesagt (vgl. Abbildung 4).

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



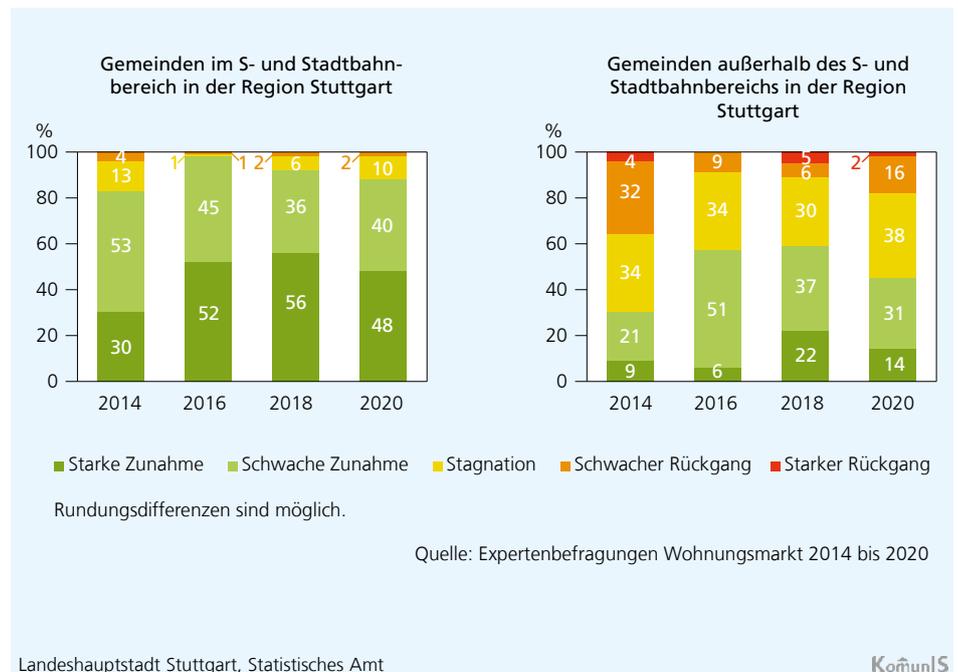
Die Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. So ist seit 2012 zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. Durch Umzüge in die Gemeinden der Region verlor Stuttgart 2019 im Saldo insgesamt knapp 4300 Personen, der zweithöchste Wert seit 1993 (vgl. Mäding

und Frisoli 2020). Insbesondere junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend im Stuttgarter Umland (vgl. Held und Mäding 2020). Aus diesem Grund wurden die Experten auch nach der mittelfristig erwarteten Nachfrageentwicklung in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart gefragt.

Steigende Wohnraumnachfrage im gut erschlossenen Umland erwartet

In den Gemeinden der Region rechnen die Wohnungsmarktexperten ebenfalls mit einer steigenden Wohnraumnachfrage. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV wieder deutlicher geworden. 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, etwas weniger als in den vorangegangenen beiden Befragungen. 48 Prozent gehen von einer starken Zunahme der Nachfrage aus, ähnlich der Bewertung für die Halbhöhenlagen der Stuttgarter Innenstadt (vgl. Abbildung 4). Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz wird das Nachfragepotenzial mittlerweile wieder geringer eingeschätzt als noch 2016 und 2018. Hier erwarten nur noch 31 Prozent der Experten ein schwaches Nachfrageplus, weitere 14 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



190

Einschätzungen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

92 Prozent der Experten fordern eine Erhöhung der Wohnbauaktivität in Stuttgart

Ein deutliches Bild der Situation am Wohnungsmarkt vermittelt die Bewertung einer Reihe von Thesen, über die in Stuttgart vielerorts lebhaft diskutiert wird (vgl. Abbildung 6). An erster Stelle fordern die Kenner des Wohnungsmarktes von der Kommunalpolitik, dass mehr Wohnraum in Stuttgart geschaffen wird (92 Prozent der Befragten). 82 Prozent erachten zusätzlichen preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau für nötig, 78 Prozent mehr geförderten Wohnraum. Vor allem für Familien mit Kindern reicht die Zahl der Wohnungen nicht, meinen 83 Prozent. 78 Prozent sehen einen Wohnungsmangel für Studierende, 65 Prozent für Ältere. Eine leichte Mehrheit (54 %) ist der Ansicht, dass das Wohnen in Stuttgart im Verhältnis zum Einkommen der Haushalte zu teuer ist. 57 Prozent beobachten auch eine Zunahme von Verdrängungsprozessen einkommensschwacher Haushalte aus ihren angestammten Wohngebieten. Für die Ausweisung neuer Baugebiete in den Randbereichen sprechen sich 68 Prozent der Befragten aus.

Beurteilung des Investitionsklimas

Trotz der Corona-Krise wird ein gutes Investitionsklima in Stuttgart gesehen

Die Corona-Pandemie hat zweifellos tiefgreifende Auswirkungen auf die Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. Der Wohnimmobilienmarkt scheint davon bislang kaum betroffen. Angesichts der sehr stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien und den immer noch sehr niedrigen Hypothekenzinsen herrschen nach Einschätzung der Akteure weiterhin gute Rahmenbedingungen für Investitionen am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Wie in den Befragungen 2016 und 2018 sehen die Befragten auch Mitte 2020 mehrheitlich ein positives Investitionsklima für den Neubau und Erwerb von Wohnraum. Wohnimmobilien sind und bleiben aus Sicht der Experten eine sichere Anlageform.

Abbildung 6: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt 2020

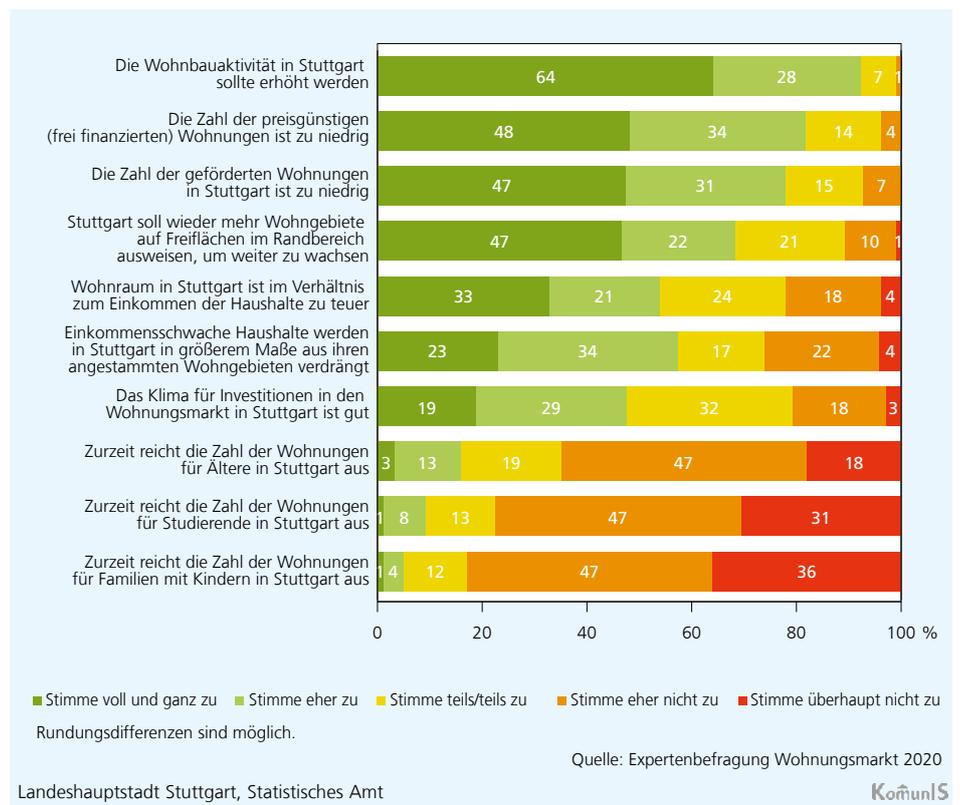
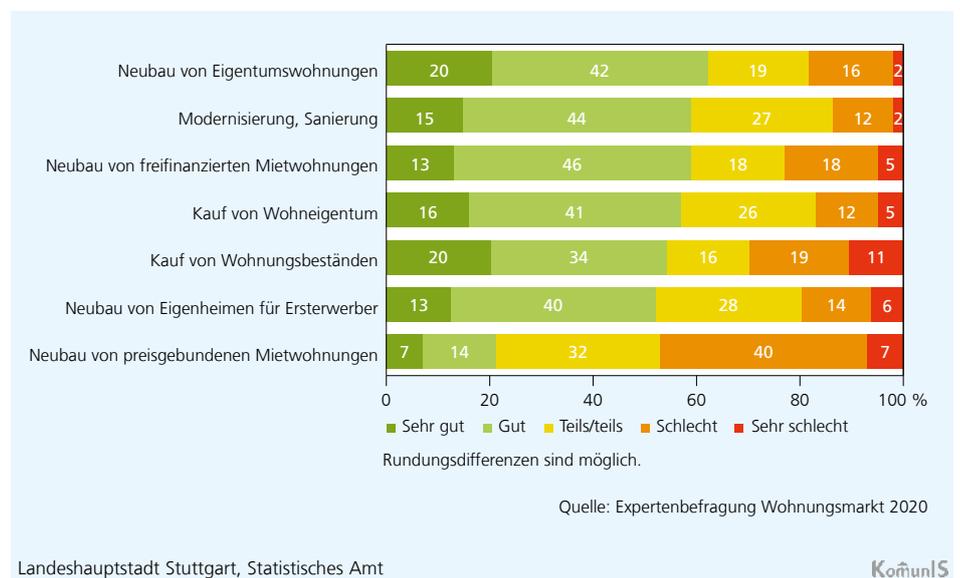


Abbildung 7: Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten 2020



Mehrheitlich gute bis sehr gute Marktbedingungen werden für den Neubau von Eigentumswohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen, den Kauf von Wohnungseigentum sowie für Modernisierungen bescheinigt. Auch für den Kauf von Wohnungsbeständen und Neubau von Eigenheimen sieht etwa die Hälfte der Experten eine gute Basis. Einzig beim Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen überwiegt eine negative Beurteilung – hier bewerten 42 Prozent der Befragungsteilnehmer das Investitionsklima als schlecht (vgl. Abbildung 7).

Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsbau

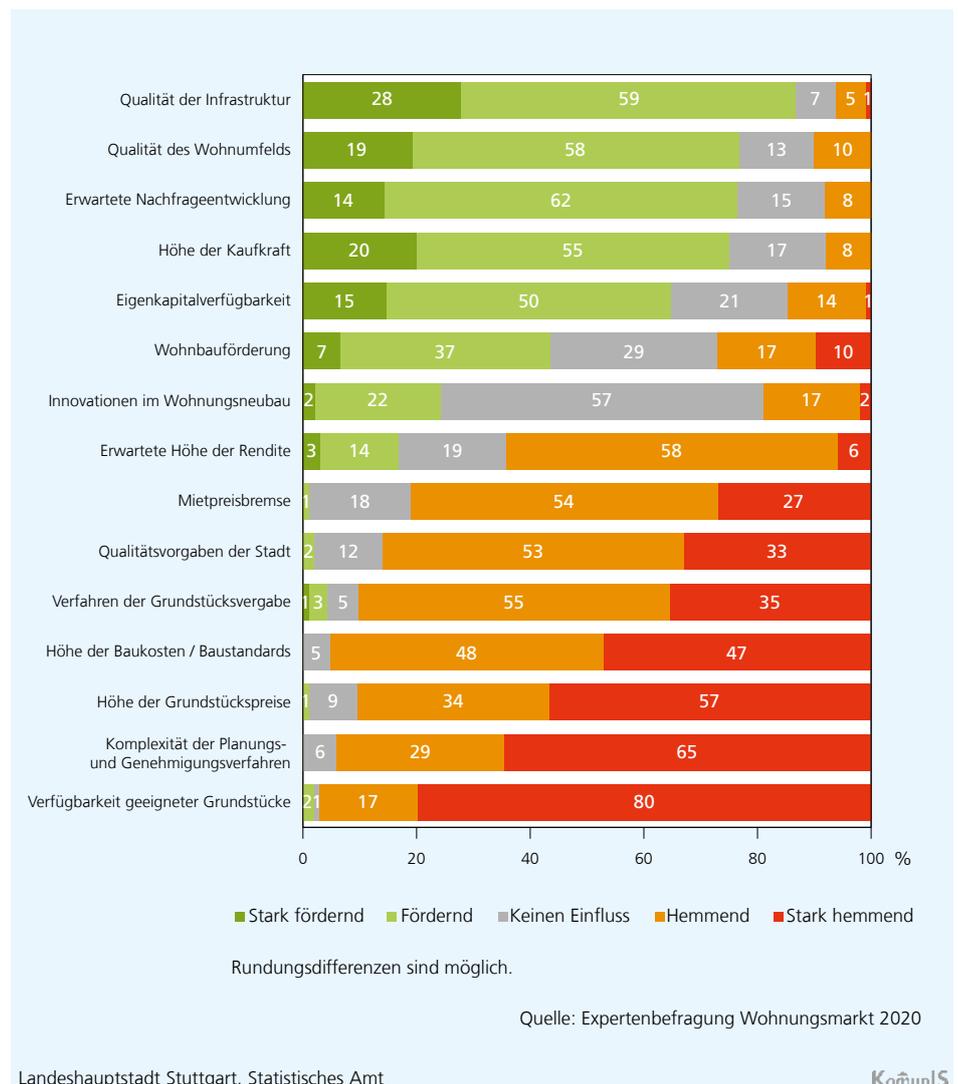
Die Bewertung von fördernden Faktoren für den Wohnungsbau unterstreicht die von den Experten weiterhin gesehene hohe Attraktivität Stuttgarts. Mit der Attraktivität des Wohnungsmarktes gehen allerdings auch viele Faktoren einher, die den Wohnungsbau hemmen – allen voran der Mangel an verfügbaren Grundstücken. Zu den fördernden bis stark fördernden Standortfaktoren zählen die Experten in erster Linie die gute Qualität des Stuttgarter Wohnumfeldes und der Infrastruktur sowie die erwartete positive Nachfrageentwicklung. Überdies sieht die Mehrheit in der hohen Kaufkraft und dem verfügbaren Eigenkapital fördernde bis stark fördernde Faktoren für den Wohnungsneubau (vgl. Abbildung 8).

Geringe Verfügbarkeit an Baugrundstücken gilt weiterhin als größte Bremse für den Wohnungsbau

Das Kernproblem bleibt das knappe Bauland: 80 Prozent der Befragten sehen in der Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke ein starkes Hemmnis, weitere 17 Prozent ein Hemmnis für den Wohnungsbau. Ebenfalls sehr kritisch beurteilen 94 Prozent

Abbildung 8: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau 2020

192



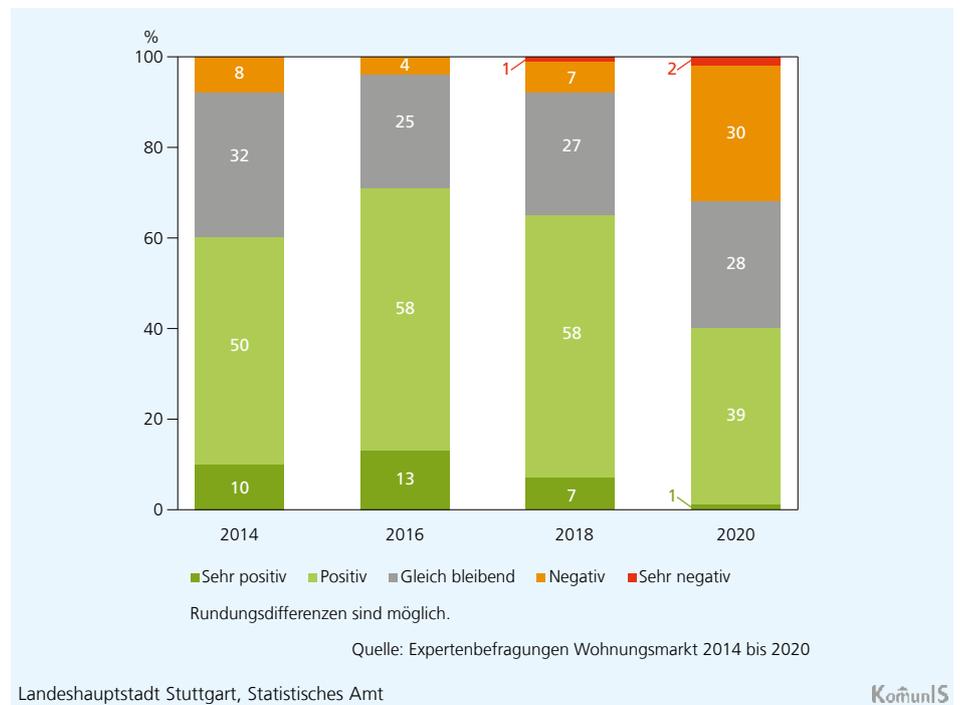
die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die hohen Grundstückspreise (95%) und Baukosten (90 %). Die Verfahren der Grundstücksvergabe bemängeln 90 Prozent, 86 Prozent beurteilen die Qualitätsvorgaben der Stadt als hemmend oder stark hemmend. Gute Renditechancen sehen nur 17 Prozent in Stuttgart, für 64 Prozent schätzen die erwartete Rendite hingegen als hemmend ein. 81 Prozent bescheinigen der Mietpreisbremse eine bremsende Wirkung auf den Wohnungsbau, für 18 Prozent hat sie keinen Einfluss.

Einschätzung der mittelfristigen Wirtschaftsentwicklung

Die Corona-Pandemie hat nach dem Boom der deutschen Volkswirtschaft in der letzten Dekade zu einem stärkeren Konjunkturereinbruch geführt. Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten aber 40 Prozent der Befragten wieder eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart. 28 Prozent sehen eine stagnierende Wirtschaft voraus und 30 Prozent gehen von einer weiter schrumpfenden Wirtschaft aus. Somit wird die Wirtschaftsperspektive insgesamt zum Zeitpunkt der Erhebung im Juni 2020 deutlich schlechter eingestuft als noch 2018 (vgl. Abbildung 9).

Die wirtschaftlichen Aussichten der nächsten Jahre werden inzwischen deutlich schlechter eingeschätzt als noch 2018

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

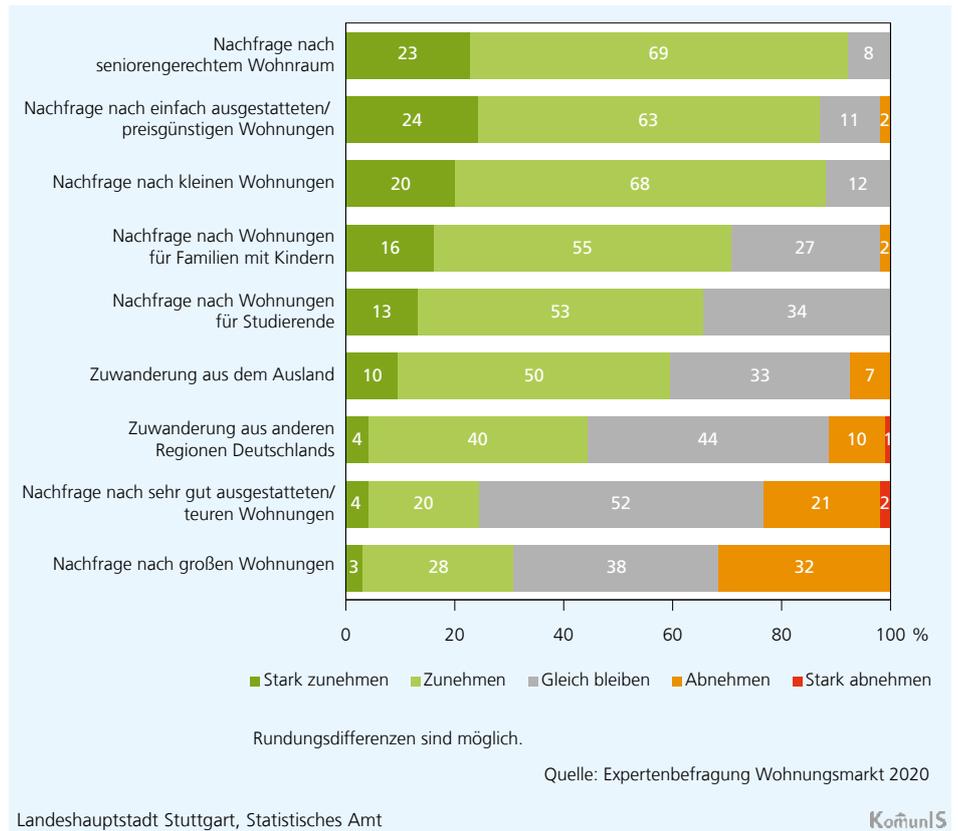


Erwartungen an die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

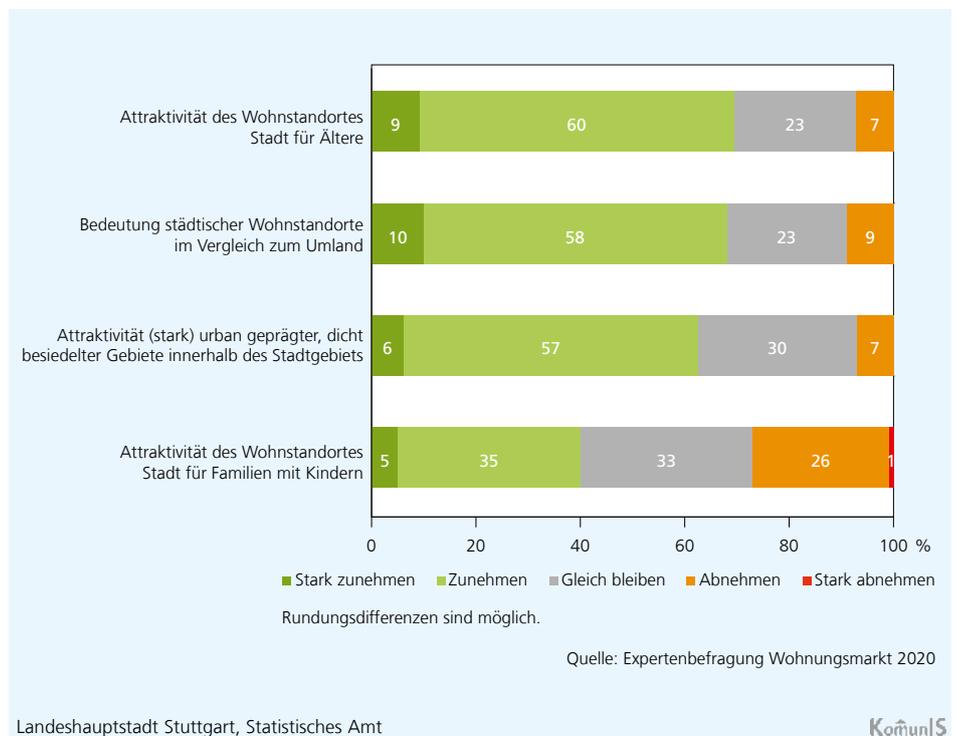
Experten erwarten Einwohnerwachstum durch Zuwanderung

Wie geht es weiter auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt? Die Marktexperten gehen mehrheitlich von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage in den nächsten fünf Jahren aus. 69 Prozent erwarten einen Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland, während 30 Prozent von einer stabilen Zuwanderung aus dem Ausland ausgehen. Bei der Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands rechnen 44 Prozent mittelfristig mit einer stabilen Entwicklung und 44 Prozent mit einer Zunahme; 2018 waren es noch 66 Prozent der Experten. Steigender Bedarf wird vor allem bei senioren-gerechten, kleinen und einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnungen gesehen. Zwischen 86 und 92 Prozent der Akteure erwarten in diesen Segmenten eine erhöhte Nachfrage innerhalb der nächsten fünf Jahre. Bei Wohnungen für Familien mit Kindern erwarten 71 Prozent eine gesteigerte Nachfrage und bei Wohnungen für Studierende sehen 66 Prozent wachsenden Wohnungsbedarf. Im hochpreisigen Segment sehr gut ausgestatteter Wohnungen sehen nur 24 Prozent Wachstumspotenziale, 52 Prozent gehen von einer künftig unveränderten Nachfrage aus.

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



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



Städtisches Wohnen wird vor allem für Ältere attraktiver

Die Bedeutung des Wohnstandortes Stuttgart wird aus Sicht der Experten auch weiter an Bedeutung gewinnen. 68 Prozent der Marktkenner erwarten eine steigende Attraktivität der städtischen Wohnstandorte Stuttgarts gegenüber dem Umland, 63 Prozent eine wachsende Anziehungskraft von urban geprägten, dicht besiedelten Gebieten innerhalb der Stadt. Demnach wird die Stadt Stuttgart als

Wohnstandort mittelfristig vor allem für Ältere (69 %) attraktiver. Für Familien mit Kindern sehen hingegen nur 40 Prozent mittelfristig einen Bedeutungsgewinn beim städtischen Wohnen. Ein Drittel prognostiziert eine gleichbleibende Attraktivität des Wohnstandortes Stadt für Familien, 27 Prozent erwarten gar Attraktivitätsverluste bei dieser Nachfragergruppe (vgl. Abbildung 11).

Angesichts der hohen Attraktivität der Stadt und des knappen Angebots am Wohnungsmarkt waren viele Wohnungssuchende in Stuttgart bis zuletzt bereit, sehr hohe Mieten und Kaufpreise zu zahlen. So sind die Miet- und Kaufpreise seit 2012 stark gestiegen (vgl. Held et al. 2019). Die Wohnungsnachfrage wurde in den vergangenen Jahren von der positiven Einkommensentwicklung und insbesondere der Zuwanderung in die Stadt beeinflusst. Die aktuelle konjunkturelle Entwicklung wird sich erst mit einer Zeitverzögerung auf dem Wohnungsmarkt niederschlagen. Beschäftigungsrückgänge und langsamer steigende Einkommen könnten die Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, dämpfen. Von welchen Preistrends gehen also die Stuttgarter Wohnungsmarktextperten aus?

Sowohl für die Mieten als auch für die Haus- und Wohnungspreise wird ein weiterer Anstieg der Preise prognostiziert

Die Experten gehen in der überwiegenden Mehrheit davon aus, dass die Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren noch weiter zulegen. In den guten Lagen erwarten 89 Prozent der Akteure steigende Mieten, in mittleren Lagen 84 Prozent und in einfachen Lagen 69 Prozent. Bei den Kaufpreisen für Wohnungen und Häuser in guten Lagen gehen 86 Prozent von steigenden Preisen aus. Für die mittleren Lagen sind es 75 Prozent und in einfachen Stuttgarter Wohnlagen erwarten 60 Prozent ebenfalls steigende Preise. Starke Preissteigerungen erwarten allerdings nur zwischen neun und 18 Prozent der Befragten (vgl. Abbildung 12). Steigende Wohnnebenkosten werden von 88 Prozent der Experten prognostiziert. Fast die Hälfte geht zudem von zunehmenden Investitionen in den Wohnungsbestand aus. Dem Wohneigentum wird insgesamt eine stärkere Bedeutung zugemessen. Während 2018 knapp die Hälfte der Experten eine wachsende Bedeutung des Wohneigentums erwarteten, sind es in der aktuellen Befragung 63 Prozent – darunter sehen 19 Prozent gar eine stark zunehmende Relevanz.

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

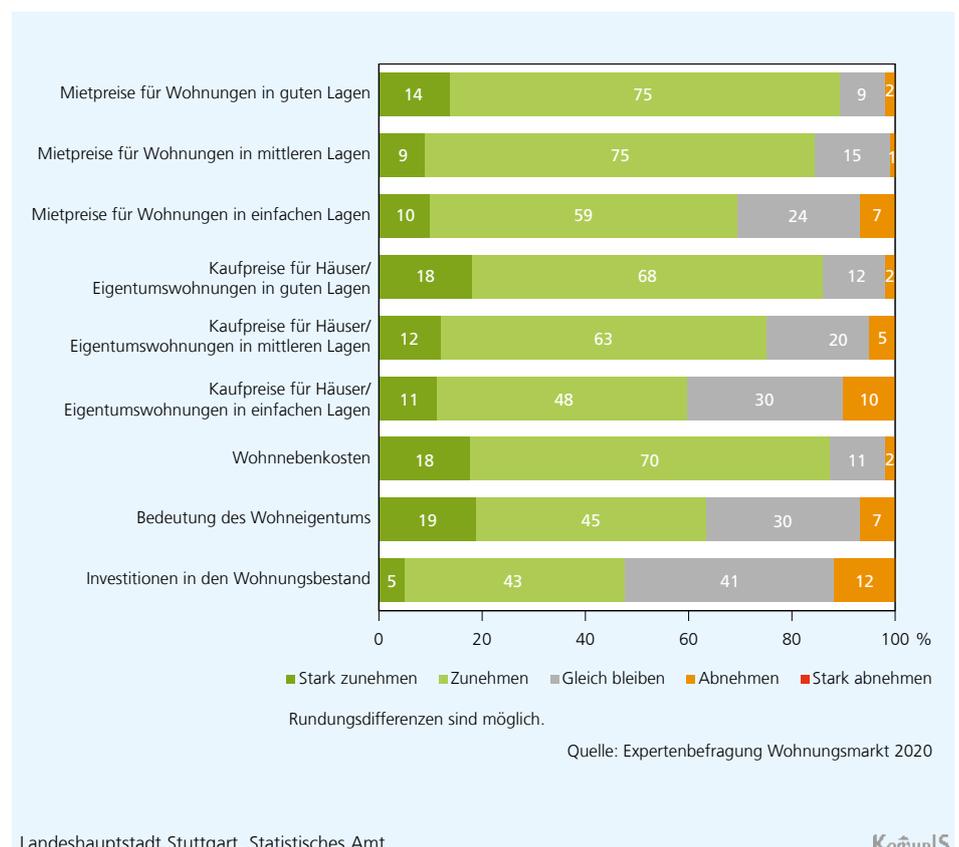
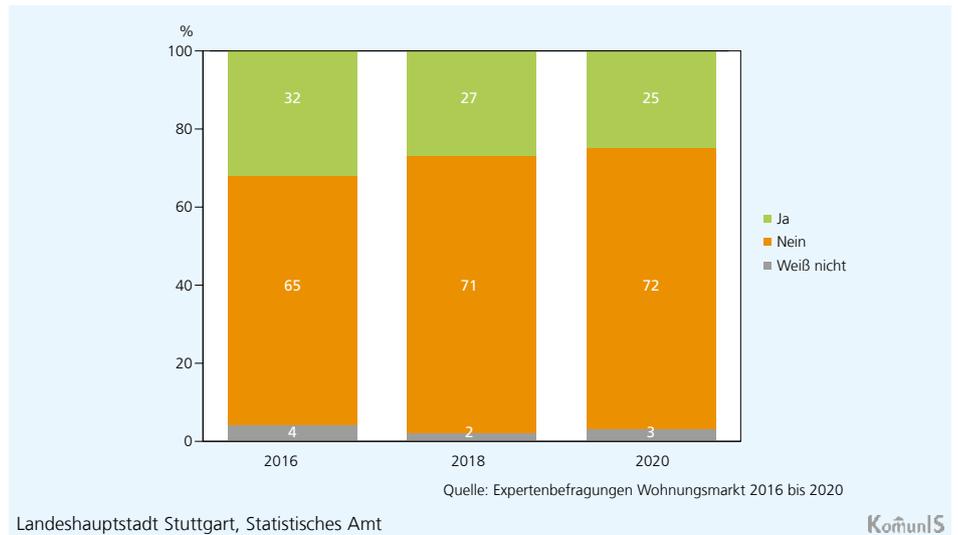


Abbildung 13: Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt?



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

Immobilienpreisblase

Obwohl die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart im vergangenen Jahr weiter stark gestiegen sind und einige Experten schon länger vor Übertreibungen am Wohnimmobilienmarkt warnen (vgl. z. B. Deutsche Bundesbank 2020, Braun und Simons 2020), sehen aktuell nur 25 Prozent der Wohnungsmarktextperten eine Preisblase in Stuttgart. 72 Prozent befürchten momentan keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase. Im Vergleich zur Befragung 2018 bleiben die Einschätzungen damit nahezu unverändert (vgl. Abbildung 13).

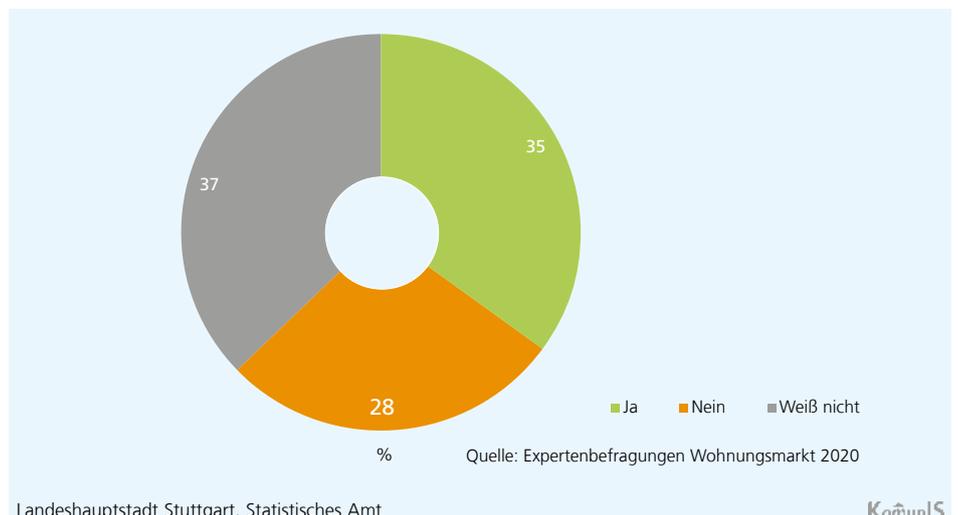
196

Ein Drittel der Experten hat ein eine Zunahme von ausländischen Käufern beobachtet

Ausländische Privatpersonen als Käufer auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte in den deutschen Großstädten haben sich durch die anhaltenden Niedrigzinsen sowie weiterhin steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu einem attraktiven Anlageziel entwickelt. Seit einiger Zeit wird vermehrt darüber berichtet, dass ausländische Personen Wohnimmobilien insbesondere in den Metropolen erwerben. Es stellt sich daher die Frage, in welchem Umfang dies in Stuttgart geschieht. Führen Wohnungskäufe durch ausländische Staatsbürger zu wohnungsmarktrelevanten Auswirkungen? Fundierte quantitative Informationen zu ausländischen Personen auf den deutschen Wohnungsmärkten fehlen bisher. Um sich dieser Frage zu nähern, wurden die Wohnungsmarktextperten gefragt, ob der Erwerb von Wohnimmobilien durch nicht in Deutschland ansässige Personen in den letzten Jahren in Stuttgart zugenommen hat. Die Experteneinschätzungen ergeben ein unein-

Abbildung 14: Hat der Erwerb von Wohnimmobilien durch nicht in Deutschland ansässige Personen in den letzten Jahren in Stuttgart zugenommen?



heitliches Bild: 37 Prozent können diese Frage nicht beantworten und 28 Prozent sehen diesen Trend nicht. Immerhin 35 Prozent der Experten haben in den letzten Jahren eine Zunahme von ausländischen Käufern in Stuttgart beobachtet.

Resümee

*Ende des Booms am Stuttgarter
Wohnungsmarkt nicht in Sicht*

Nach acht Jahren Boom rechnen die Experten noch nicht mit einer Wende am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Trotz der Corona-Krise bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Aus Expertensicht ist der Markt inzwischen zwar etwas weniger stark angespannt als noch vor zwei Jahren, die Anspannung wird aber noch in den kommenden fünf bis zehn Jahren anhalten. Vor dem Hintergrund der sehr stabilen Wohnungsnachfrage und den immer noch sehr niedrigen Hypothekenzinsen herrschen nach Einschätzung der Akteure weiterhin gute Rahmenbedingungen für Investitionen am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Entsprechend werden die Haus- und Wohnungspreise wie die Mieten weiter steigen. Aus Sicht der Experten ist der Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt somit noch nicht überschritten. Gleichzeitig werden die wirtschaftlichen Aussichten der nächsten Jahre inzwischen deutlich schlechter eingeschätzt als noch 2018.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt endet jedoch nicht an der Stadtgrenze. So gehen die Experten auch in den gut erschlossenen verkehrsgünstigen Gemeinden der Region von einem weiter wachsenden Wohnraumbedarf aus. In den Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr erwarten die Experten hingegen nur ein schwaches Nachfrageplus bis hin zu stagnierender Nachfrage.

Angesichts der erwarteten günstigen Nachfrageentwicklung liegt das Hauptproblem am Stuttgarter Wohnungsmarkt nach wie vor in den fehlenden Grundstücken für den Wohnungsbau. Die Mehrheit der Befragten fordert daher die Ausweisung neuer Baugebiete in den Randbereichen des Stadtgebiets. Bereits seit einigen Jahren bemängelt werden die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Verfahren der Grundstücksvergabe und die Qualitätsvorgaben der Stadt beim Wohnungsbau. Neben der Bereitstellung geeigneter Flächen gilt es demnach das Bauen zu vereinfachen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um den Wohnungsbau in der Landeshauptstadt anzukurbeln.

Autoren:

Tobias Held

Telefon: (0711) 216-98580

E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Matthias Strauß

Telefon: (0711) 216-98575

E-Mail: matthias.straue@stuttgart.de

Literaturverzeichnis:

Braun, Rainer; Simons, Harald: Corona und die Immobilienpreise. War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt? empirica paper Nr. 255.

Deutsche Bundesbank (2020): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2019. Monatsbericht Februar 2018. S. 53-57.

Frisoli, Pasquale; Mäding, Attina (2020): Die Einwohnerentwicklung im Jahr 2019: Erstmals seit 10 Jahren wieder Wanderungsverluste. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 6/2020, S. 146-161.

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; 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; Schmitz-Veltin, Ansgar; Strauß, Matthias; Pazerat, Alexander (2019): Wohnungsmarkt Stuttgart 2019. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2019.

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2019): Keine Entwarnung für den angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2018. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019, S. 127-139.

Strauß, Matthias (2020): Die Meinung der Bürger zur Zukunft der Stadtentwicklung Stuttgarts 2019. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2019.