

Jochen Gieck, Matthias Strauß

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt – Einschätzungen der Experten

Ergebnisse der Expertenbefragung 2014

Einleitung

Expertenbefragung in Kooperation mit
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Ende September bis Anfang November 2014 wurde vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt durchgeführt.¹ Die Befragung ist Teil der Stuttgarter Wohnungsmarktbeobachtung und soll zukünftig regelmäßig die Sichtweise der Wohnungsmarktakteure einfangen.

Experten des Stuttgarter Wohnungsmarkts wurden befragt; Rücklaufquote
58 %

Die Befragung 2014 richtete sich an 96 ausgewählte Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt aktiv sind. Um ein breites Meinungs- und Erfahrungsspektrum einzubeziehen, wurden sowohl Investoren (Bauträger), Wohnungsvermieter (Wohnungsunternehmen und Wohnbaugenossenschaften), Wohnungsvermittler (Makler), Baufinanzierer, als auch eher marktbeobachtende Experten aus der Wissenschaft und von Interessenverbänden sowie Sachverständige ausgewählt. Die Experten wurden online befragt, der Zugang war passwortgeschützt. Das hohe Interesse an der Thematik der Befragung zeigt die Rücklaufquote von 58 Prozent, die Meinungen und Einschätzungen von 56 Experten konnten in die folgende Auswertung einfließen.

Struktur der Experten

Die an der Befragung beteiligten Experten vertreten das ganze Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt oder indirekt agierenden Akteure. Dennoch lassen sich zwei Schwerpunkte erkennen (vgl. Abbildung 1). Häufig sind die Experten Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen oder Wohnbaugenossenschaften (43 %), die ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der Wohnungsvermietung haben und/oder Mitarbeiter von Bauträgern (34 %), die im Wohnungsbau investieren. Jeder fünfte Befragte betrachtet den Stuttgarter Wohnungsmarkt aus der Sicht eines Maklers. Sachverständige oder Wissenschaftler (13 %), Baufinanzierer (9 %) und Interessenverbände (7 %) folgen mit etwas Abstand. Bei den Sonstigen (13 %) handelt es sich häufig um Institutionen, die als gemeinnützige Stiftungen oder als Wohlfahrtsverbände für Menschen aktiv sind, die in Notsituationen Wohnraum benötigen.

Abbildung 1: Struktur der Marktakteure (Mehrfachnennungen möglich)



Hohe Mieten und Grundstücks- und Immobilienpreise prägen den Wohnungsmarkt in Stuttgart

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass viele Unternehmen/Befragte in mehreren Bereichen tätig sind, waren bei dieser Frage Mehrfachantworten möglich. Rund 30 Prozent der Experten gaben (mindestens) einen weiteren Betätigungsschwerpunkt an. Besonders häufig wurde dabei die gleichzeitige Tätigkeit in den Bereichen Bauinvestition und Wohnungsvermietung angegeben.

Aktuelle Situation des Stuttgarter Wohnungsmarktes

Die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt in Stuttgart ist geprägt durch steigende Mieten beziehungsweise Grundstücks- und Immobilienpreise. Diese angespannte Situation hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund starker Einwohnerzuwächse noch einmal verstärkt. Dem hohen Nachfragedruck steht zwar eine sich seit etwa zehn Jahren langsam erholende Bautätigkeit entgegen, doch die gestiegenen Baufertigstellungszahlen konnten die prekäre Lage am Wohnungsmarkt in Stuttgart nicht grundsätzlich mildern, zumal in preisgünstigen Marktsegmenten wie dem geförderten Wohnungsbau kaum investiert wurde. Darüber hinaus ist durch das Herausfallen aus der Mietpreisbindung die Zahl der bestehenden öffentlich geförderten Mietwohnungen bisher in stetem Rückgang begriffen.

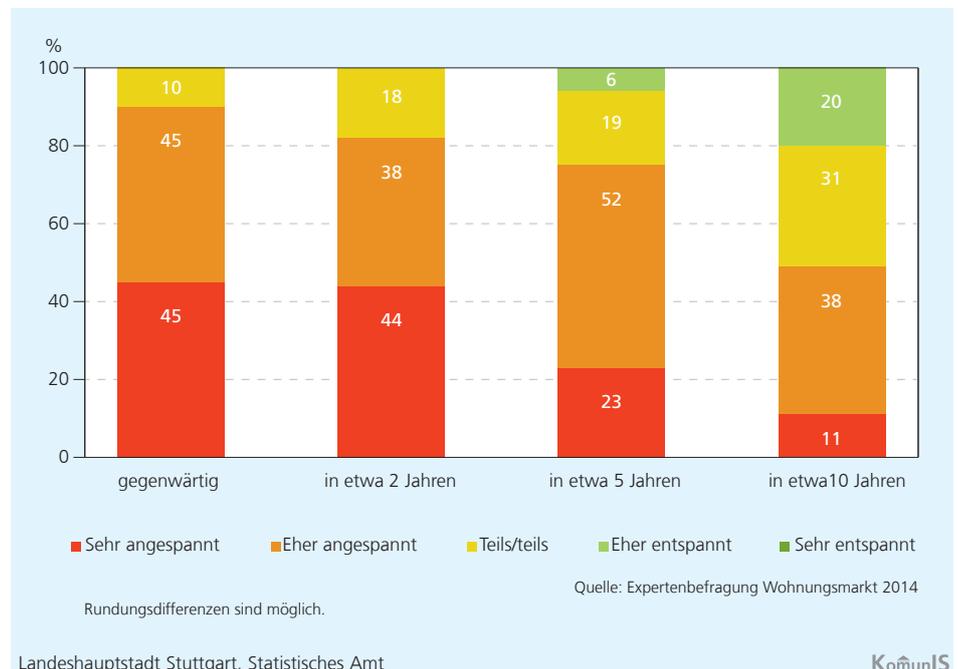
Wie sieht die Lage auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktextperten aus? Welche Teilsegmente des Wohnungsmarktes sind besonders nachgefragt? Und welche städtischen Teilräume sind von der Anspannung am meisten betroffen? Um diese Fragen zu beantworten, und damit die statistischen Daten zum Wohnungsmarkt um subjektive Einschätzungen zu ergänzen, wurden die Wohnungsmarktextperten aufgefordert, ihre Einschätzung sowohl zur momentanen Marktsituation als auch zur zukünftigen Nachfrageentwicklung abzugeben.

Auch die Wohnungsmarktextperten sehen derzeit in Stuttgart überwiegend einen angespannten Wohnungsmarkt

Allgemeine Beurteilung des Wohnungsmarktes in Stuttgart

Aktuell wird das Verhältnis aus Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt von den befragten Wohnungsexperten überwiegend als unausgeglichenes eingeschätzt. 90 Prozent halten die derzeitige Marktlage für angespannt, wovon jeweils die Hälfte die Marktsituation als eher angespannt beziehungsweise als sehr angespannt einschätzt. Für zehn Prozent erscheint der Immobilienmarkt in Stuttgart derzeit ausgeglichen, einen entspannten Markt sieht keiner der Befragten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt



Erst in fünf Jahren wird insgesamt eine Entspannung des Immobilienmarktes erwartet

Der prognostische Blick auf die kommenden zehn Jahre weist dagegen eher in Richtung einer Entspannung, wobei in Abbildung 2 erkennbar ist, dass erst in etwa fünf Jahren eine deutliche Änderung der Marktsituation erwartet wird. In zehn Jahren sieht lediglich knapp die Hälfte der Befragten einen sehr oder eher angespannten Wohnungsmarkt voraus. 31 Prozent schätzen die Situation in Stuttgart dann als ausgeglichen, 20 Prozent sogar als eher entspannt ein.

Mit zunehmender zeitlicher Entfernung steigt allerdings erwartungsgemäß auch die Unsicherheit bei den Befragten: Die Zahl derer, die keine Einschätzung abgegeben haben und die Fragen mit „Weiß nicht“ beantworteten, nimmt zu. Sahen sich alle Befragten in der Lage, für die derzeitige Situation und die in zwei Jahren eine Einschätzung abzugeben, wollten vier Prozent der Experten die Situation in fünf Jahren und 18 Prozent die Situation in zehn Jahren nicht bewerten.

Unterschiedliche Markteinschätzungen je nach Branchenherkunft der Befragten sind erkennbar

Betrachtet man die Branchen, für die die Befragten hauptsächlich tätig sind, dann lassen sich Unterschiede bei der Markteinschätzung je nach Tätigkeitsschwerpunkt feststellen. Danach empfinden 95 Prozent der im Bereich der Wohnungsinvestitionen Tätigen (z. B. Bauwirtschaft/Bauträger) die momentane Marktsituation als angespannt. In zehn Jahren gehen nur noch 40 Prozent von einem eher angespannten Markt aus, 20 Prozent erwarten eher entspannte Verhältnisse. Bei der Gruppe der Wohnungsvermittler (z. B. Makler) schätzen gut 90 Prozent die derzeitige Lage als (eher oder sehr) angespannt ein. Dieser Anteil sinkt mit Blick auf die Zukunft in zehn Jahren auf 75 Prozent. Als im Verhältnis am wenigsten angespannt stuft die Gruppe der in der Wohnungsvermietung Tätigen (z. B. Wohnungsunternehmen und -genossenschaften) die derzeitige und zukünftige Marktanspannung ein. 75 Prozent betrachten den Markt derzeit als angespannt, 42 Prozent gehen auch in zehn Jahren noch davon aus.

Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

Für eine differenzierte Betrachtung des Miet- und Immobilienmarktes wurden die Experten gebeten, ihre Einschätzung zur Lage in den einzelnen Teilmärkten „frei finanziertes Wohnungsmarkt“ und „öffentlich geförderter Wohnungsmarkt“ derzeit und in fünf Jahren abzugeben. Bei den Fragen wurde innerhalb dieser Teilmärkte wiederum nach Segmenten (Mietwohnungen, unterschiedliche Wohneigentumsformen) sowie nach neu errichteten Gebäuden und Bestandsgebäuden differenziert.

Der frei finanzierte Wohnungsmarkt setzt sich aus den Segmenten des Mietwohnungsmarktes, des Marktes der Eigentumswohnungen und der Einfamilienhäuser zusammen. Eigentumswohnungen können sich hierbei, je nach Bebauungsdichte, entweder in freistehenden Gebäuden befinden (die Spanne reicht vom kleinen Mehrfamilienhaus bis zum Hochhaus) oder in Gebäuden in geschlossener Bauweise, die überwiegend in der Blockrandbebauung der Innenstädte anzutreffen sind. Bei den Einfamilienhäusern wurde zwischen Reihen- beziehungsweise Kettenhäusern und frei stehenden Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen unterschieden. Der öffentlich geförderte Wohnungsmarkt wird im Fragebogen differenziert nach den Sozialmietwohnungen, den von öffentlicher Hand bezuschussten selbstgenutzten Eigentumswohnungen sowie den vom Eigentümer bewohnten Einfamilienhäusern.

Frei finanzierten Wohnungsbau

Im Neubausegment des frei finanzierten Wohnungsbaus ist nach Einschätzung der Experten die derzeitige Anspannung sehr hoch. Im Durchschnitt gaben 83 Prozent der Befragten an, dass dieser Teilmarkt derzeit entweder sehr oder eher angespannt ist. Innerhalb der Segmente dieses Teilmarktes ist die Anspannung laut Expertenmeinung bei den neuen frei stehenden Familienhäusern und Mietwohnungen mit leichtem Vorsprung am höchsten (vgl. Abbildung 3a). Beide Segmente sehen knapp 90 Prozent der Experten derzeit als angespannt an, bei den frei stehenden Einfamilienhäusern beträgt allein der Anteil der „Sehr angespannt“-Antworten 60 Prozent. Den Markt für neu erstellte Eigentumswohnungen und Reihenhäuser halten ca. 80 Prozent der Experten für angespannt.

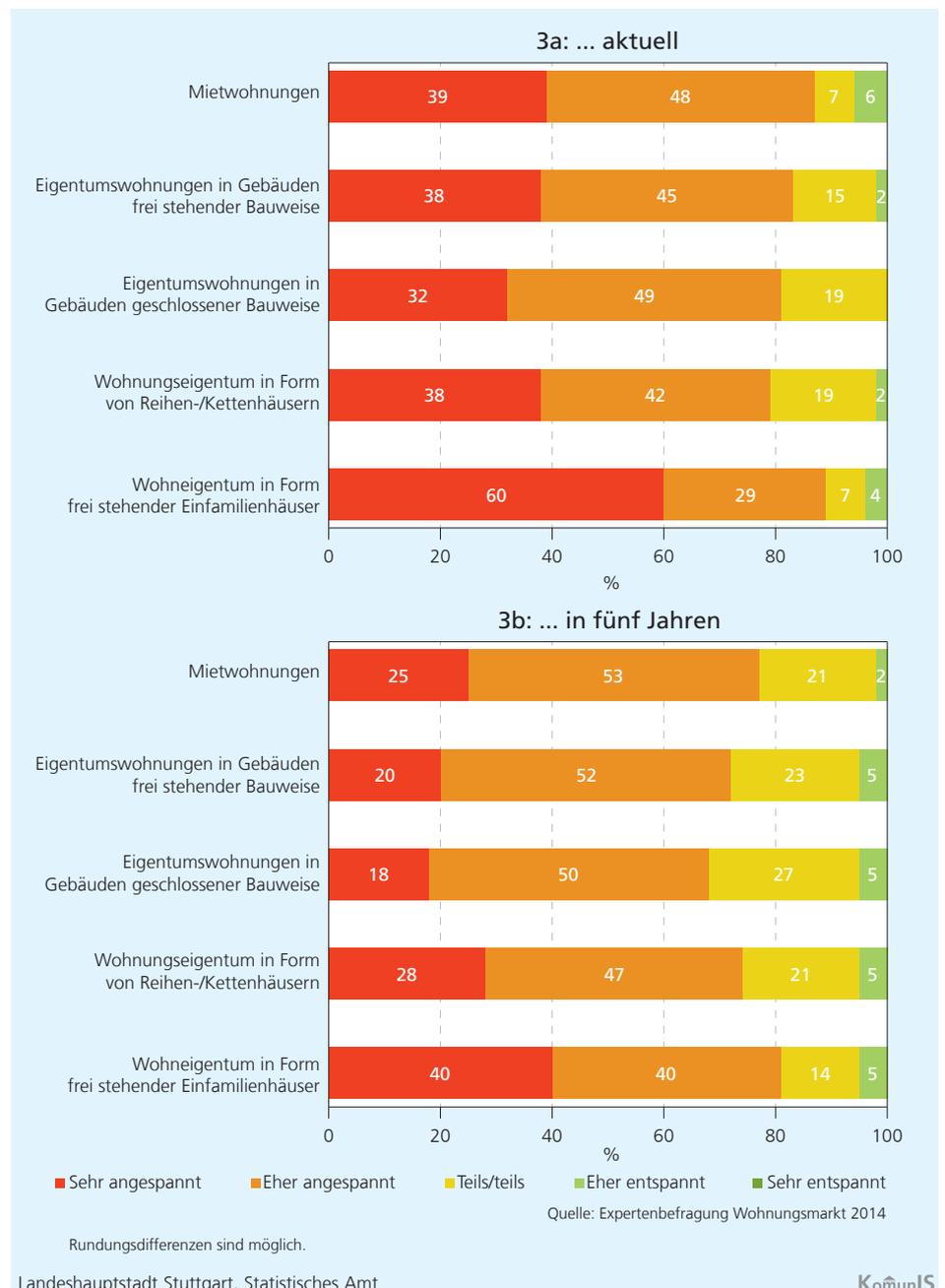
Im frei finanzierten Wohnungsneubau schätzen die Experten den Marktdruck bei frei stehenden Einfamilienhäusern am höchsten ein

Frei finanzierte Mietwohnungen waren bei der Expertenbefragung 2007 das größte Sorgenkind

Bei der letzten Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt aus dem Jahr 2007 wurde die Situation in den einzelnen Segmenten des Neubaus noch teilweise anders eingeschätzt. Damals war nach Ansicht der befragten Marktakteure der Mietmarkt das größte Sorgenkind. Besonders im unteren und mittleren Preissegment wurde ihm die höchste Marktanspannung bescheinigt. Die Einschätzungen zum Markt für frei stehende Einfamilienhäuser haben sich aber in den vergangenen Jahren geändert. Besaß dieses Marktsegment nach Expertenmeinung eine mäßige Attraktivität², so liegt die Anspannung heute auf gleichem Niveau wie die des Mietmarktes.

Laut der aktuellen Umfrage sehen die Experten mittelfristig die Marktanspannung leicht sinken. In fünf Jahren erwarten im Schnitt 74 Prozent der Befragten eine angespannte Situation bei privat finanzierten, neu errichteten Wohnungen. Den Märkten für neue frei stehende Familienhäuser (80 %) und Mietwohnungen (78 %) wird auch weiterhin die größte Marktanspannung bescheinigt, für Wohneigentum in Reihen- und Kettenhäusern sagen für die Zukunft noch 75 Prozent einen angespannten Markt voraus (vgl. Abbildung 3b).

Abbildung 3: Beurteilung der Marktsituation des frei finanzierten Wohnungsneubaus



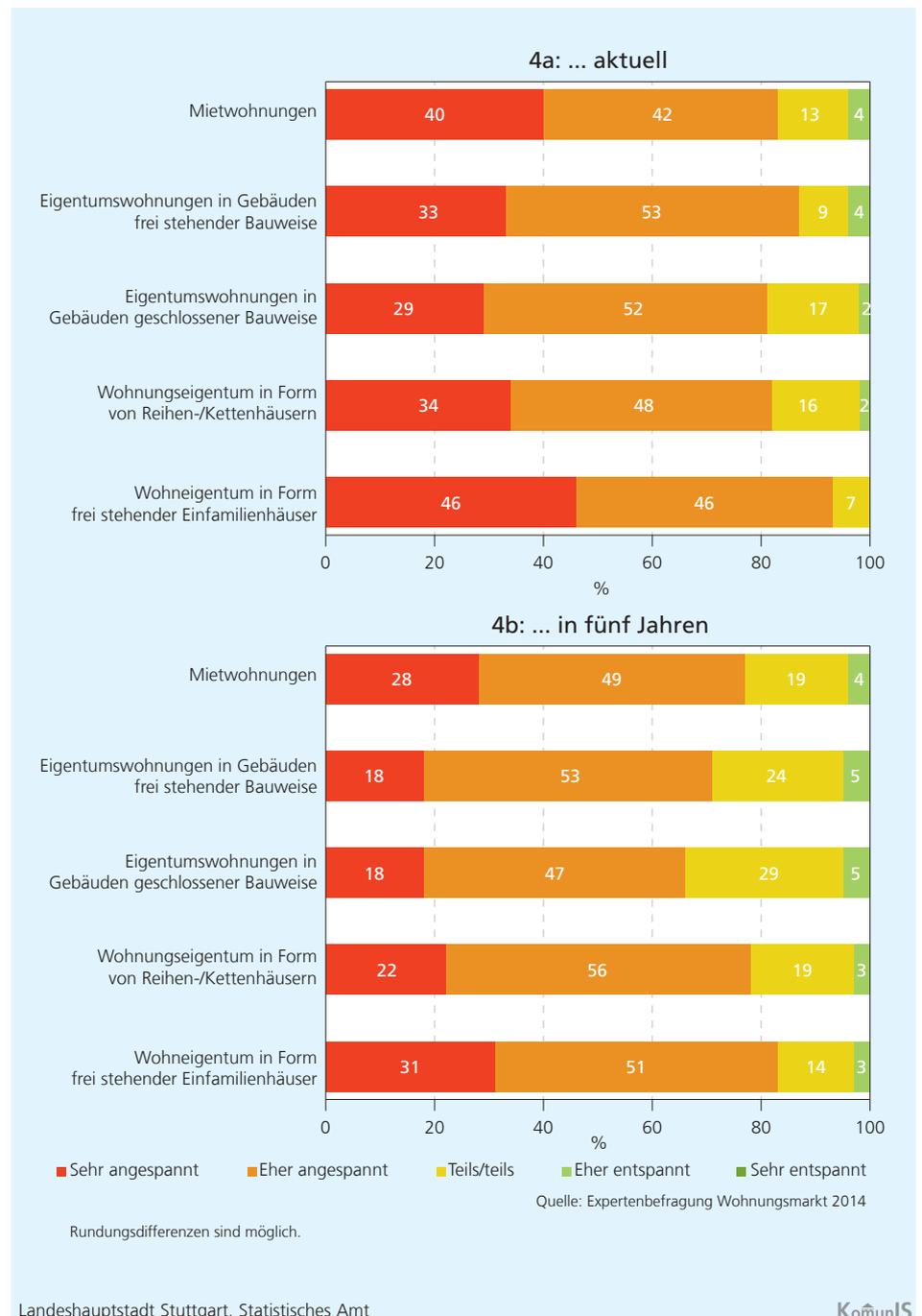
Frei finanziert Wohnungsbestand etwas schwächer nachgefragt als Neubau; frei stehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in frei stehenden Gebäuden liegen vorn

Für den frei finanzierten Wohnungsbestand gaben die Wohnungsmarktakeure eine ähnliche Bewertung der Marktlage ab. 85 Prozent der Befragten attestierten hier eine Marktanspannung. Dieser Teilmarkt wird damit nicht ganz so angespannt wie der Neubaumarkt angesehen. Frei stehende Familienhäuser (92 %) und Eigentumswohnungen in frei stehenden Gebäuden (86 %) werden laut den Experten am stärksten nachgefragt, bei den Mietwohnungen im Bestand halten 82 Prozent den Markt für angespannt, also etwas weniger als bei den neuen Mieteinheiten (vgl. Abbildung 3a).

Die Marktsituation in fünf Jahren wird von 75 Prozent aller befragten Marktakeure als noch angespannt eingestuft, auch hier verzeichnen die frei stehenden Einfamilienhäuser leicht höhere Werte als die anderen Teilsegmente (82 Prozent). Allerdings wird die zukünftige Anspannung dieses Segments um zehn Prozentpunkte niedriger eingeschätzt als heute (vgl. Abbildung 4b).

Abbildung 4: Beurteilung der Marktsituation des frei finanzierten Wohnungsbestandes

230



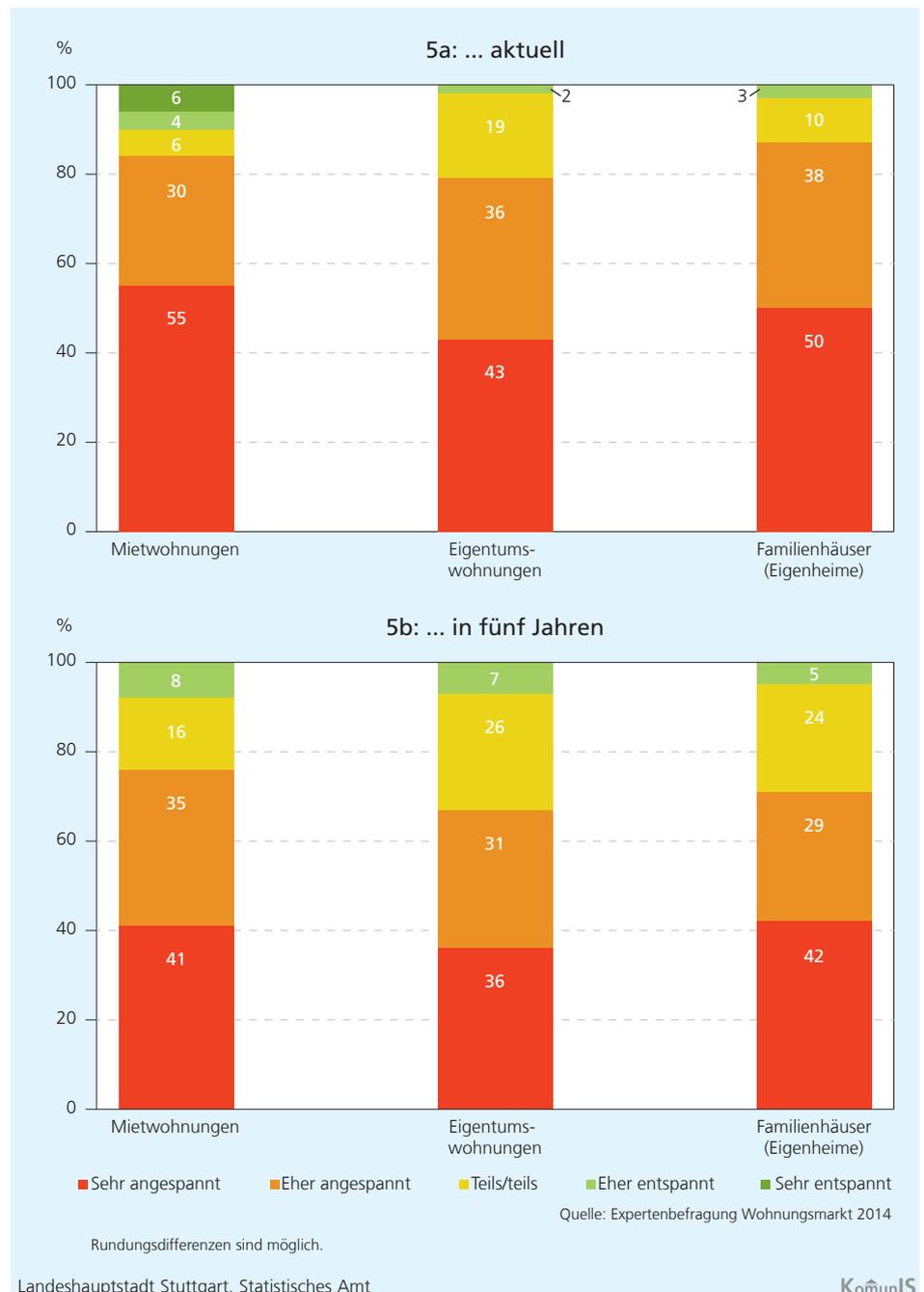
Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Anspannung in allen Segmenten des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus auf ähnlich hohem Niveau

Wie beim frei finanzierten Wohnungsbau diagnostizieren die Wohnungsmarktexperten auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Stuttgart eine hohe Nachfrage. Derzeit sehen insgesamt 83 Prozent der Experten den Neubau in diesem Teilbereich des Immobilienmarktes als angespannt an, bei den Sozialmietwohnungen sind es 85 Prozent, bei den Eigentumswohnungen und Familienhäusern im Eigentum 79 beziehungsweise 88 Prozent (vgl. Abbildung 5a).

In den kommenden Jahren wird nach Meinung der Fachleute die Marktanspannung auch in diesem Teilmarkt nachlassen (vgl. Abbildung 5b). Der Anteil der Antworten mit Angabe „sehr angespannt“ oder „eher angespannt“ liegt bei durchschnittlich 72 Prozent. Bei den Familienhäusern ist die Differenz zur Einschätzung der momentanen Marktlage mit 17 Prozentpunkten am größten, bei Eigentumswohnungen nimmt der Anteil um zwölf Prozentpunkte, bei Mietwohnungen um neun Prozentpunkte ab.

Abbildung 5: Beurteilung der Marktsituation des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus

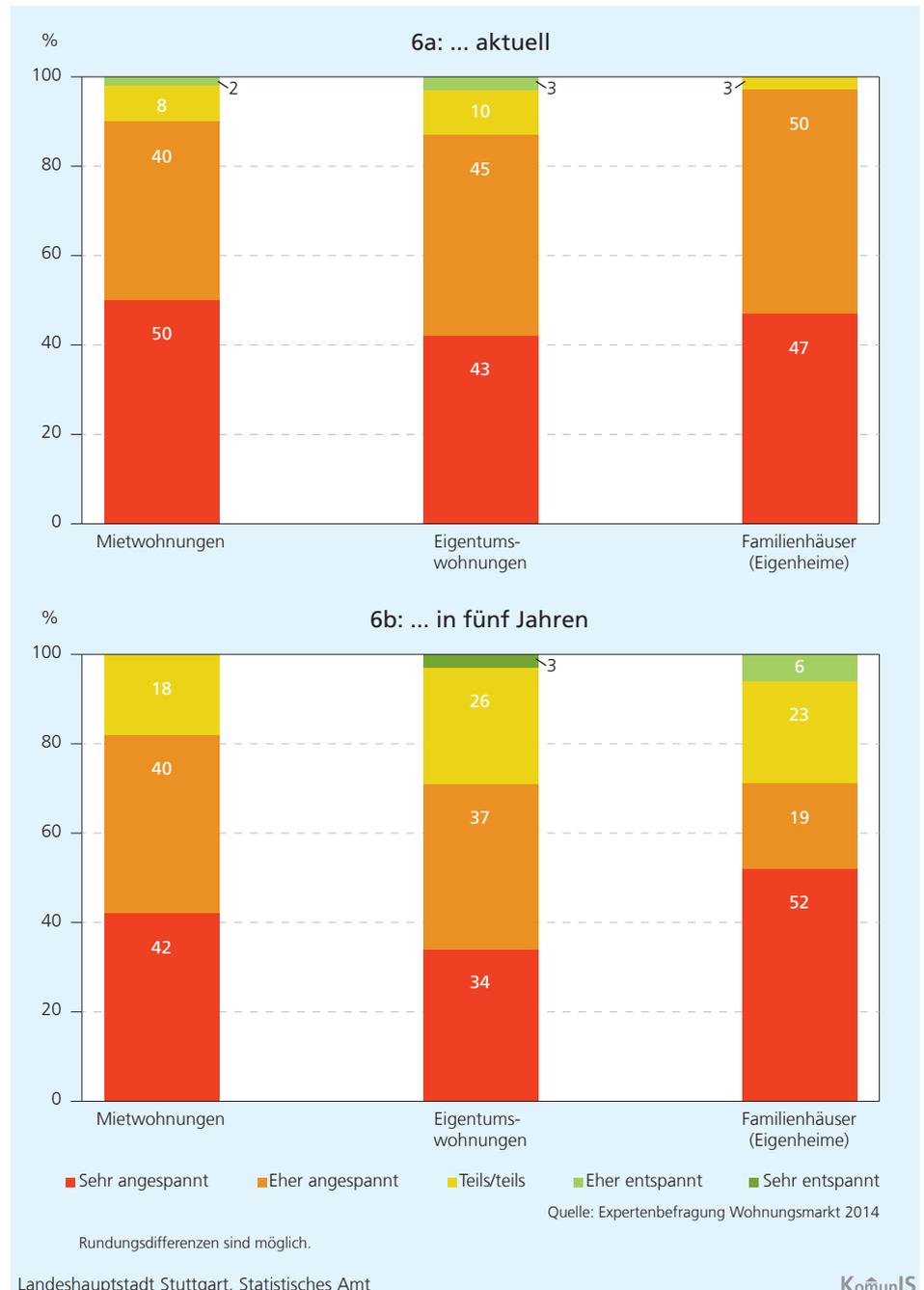


Experten attestieren den öffentlich geförderten Bestandsimmobilien größten Wohnungsmangel

Der größte Wohnungsmangel aller Teilmärkte wird den öffentlich geförderten Bestandsimmobilien bescheinigt. Einen angespannten Teilmarkt sehen hier 91 Prozent der Befragten, 47 Prozent bewerten den Markt als sehr angespannt. Die Einschätzungen zwischen den Marktsegmenten sind dabei relativ ähnlich, wobei Familienhäuser derzeit die Spitzenposition in puncto Marktengung einnehmen (97 % sehen hier eine Marktanspannung). Miet- und Eigentumswohnungen liegen hier fast gleichauf (vgl. Abbildung 6a).

Die kommenden Jahre werden laut den Befragten aber ein leichtes Nachlassen der Wohnungsnachfrage auch bei den öffentlich geförderten Bestandsimmobilien mit sich bringen (vgl. Abbildung 6b). Der Anteil der Fachleute, die am Ende des Jahrzehnts einen angespannten Markt sehen, sinkt auf 75 Prozent, der Mietwohnungsmarkt wird immerhin noch von 82 Prozent als angespannt eingestuft. Die Werte für die Eigentumswohnungen und Familienhäuser sinken auf jeweils 71 Prozent ab.

Abbildung 6: Beurteilung der Marktsituation des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes



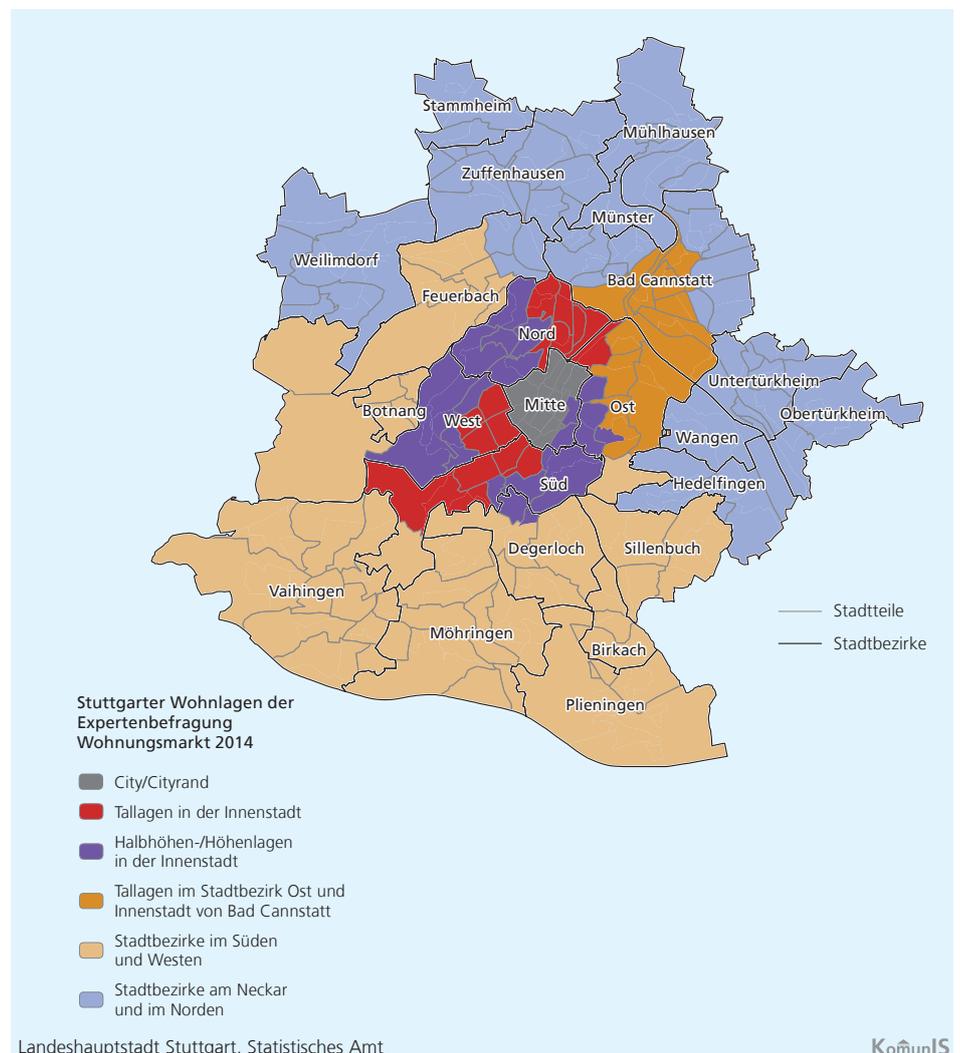
Allgemeine Nachfrageentwicklung in den nächsten fünf Jahren in Stuttgart und dem Umland

Neben der Gesamteinschätzung der Wohnungsmarktlage in Stuttgart und der Differenzierung nach Marktsegmenten wurde in der Expertenbefragung auch erhoben, welche Nachfrageentwicklung die befragten Marktakteure in den kommenden Jahren sowohl in einzelnen Wohnlagen Stuttgarts als auch in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart erwarten.

Das Stadtgebiet Stuttgarts wurde in sechs Wohnlagen unterteilt

Das Stadtgebiet Stuttgart wurde dazu in Gebiete eingeteilt, die in Karte 1 abgebildet sind. Von den durch eine hohe Siedlungsdichte geprägten Tallagen in der Innenstadt wurde die City und der Cityrand im Bezirk Mitte abgegrenzt. Diese Wohnlage umfasst unter anderem die Stadtteile Heusteig-, Kerner- sowie das auf dem Gelände von Stuttgart 21 gelegene und in der Aufsiedlung befindliche Europaviertel. Südwestlich und nordöstlich grenzen daran die „Tallagen der Innenstadt“ an. Sie umfassen größtenteils Bereiche der Stadtbezirke Nord, West und Süd und sind durch eine dichte Bebauung, teilweise in Blockrandbebauung, gekennzeichnet. Oberhalb der Tallagen, vom Hangfuß aufwärts bis zum Rand des Stuttgarter Kessels, ziehen sich die „Halbhöhen- und Höhenlagen der Innenstadt“ hin. Diese Wohnlagen sind geprägt durch hochpreisige, locker bebaute Wohngebiete mit großzügigen, frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Ebenfalls durch eine dichte, innerstädtische Bebauungsstruktur gekennzeichnet sind die „Tallagen des Bezirks Ost und Innenstadt von Bad Cannstatt“. Diese Wohnlagen wurden aufgrund der gegenüber den anderen innerstädtischen Wohnlagen abweichenden Sozialstruktur der Bevölkerung zu einem eigenen Gebietstyp zusammengefasst.

Karte 1: Stuttgarter Wohnanlagen der Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2014



Das übrige Stadtgebiet Stuttgart unterteilt sich in die südlichen und westlichen Bezirke mit den Filderbezirken, Botnang sowie den westlichen Wohngebieten Feuerbachs und den Bezirken entlang des Neckars und im Norden. Sie beinhalten sämtliche Wohnformen, von den teilweise blockrandbebauten Zentren der Stadtbezirke über Großwohnsiedlungen mit Hochhaus- und Riegelbebauung bis hin zur Einfamilienhaussiedlung mit üppigen Hausgärten.

Grundsätzlich attestieren die befragten Wohnungsmarktextperten allen Teillagen Stuttgarts in den kommenden Jahren einen Nachfragezuwachs nach Wohnraum. Eine starke Zunahme der Wohnungsnachfrage sehen gesamtstädtisch im Schnitt rund 39 Prozent der Befragten, 41 Prozent eine schwache Steigerung. Mit einer stagnierenden Nachfrage rechnen rund 15 Prozent der befragten Wohnungsmarktextperten, lediglich sechs Prozent prognostizieren einen schwachen Rückgang.

Experten sehen in den kommenden Jahren innerhalb des Stadtgebietes ein Nachfragegefälle von der Innenstadt hin zu den Außenbezirken

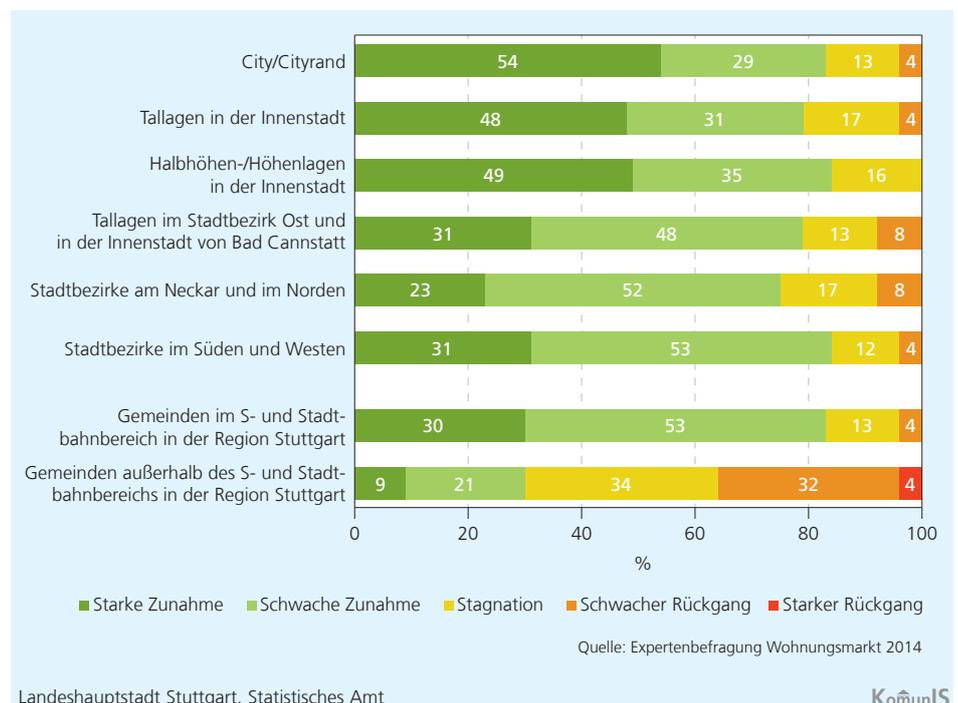
Nach den einzelnen städtischen Wohnlagen differenziert erkennt man, dass die Experten bei insgesamt steigender Nachfrage ein Nachfragegefälle im Stadtgebiet von innen nach außen sehen (vgl. Abbildung 7). So wird besonders für die innerstädtischen Bereiche City/Cityrand, die Tallagen der Innenstadt Stuttgarts sowie die daran angrenzenden Höhen- und Halbhöhenlagen mit jeweils rund 50 Prozent eine starke Zunahme der Nachfrage prognostiziert, eine schwache Zunahme erwarten rund ein Drittel. Bei den Tallagen der Bezirke Ost und im Zentrum von Bad Cannstatt sowie den Wohngebieten der äußeren Stadtbezirke überwiegt die Erwartung einer schwachen Nachfragezunahme. Hier sehen zwischen 23 und 31 Prozent eine starke, rund 50 Prozent eine schwache Zunahme der Nachfrage in den nächsten Jahren. Die niedrigste Nachfragezunahme wird in den Bezirken am Neckar und im Norden erwartet.

234

Bei außerhalb des Stadtgebiets gelegenen Gemeinden wird denen im Bereich des VVS eine deutlich höhere Anspannung prognostiziert

Neben den städtischen Wohnlagen Stuttgarts wurden die Experten auch um eine Einschätzung der Nachfrageentwicklung in der übrigen Region Stuttgart gebeten. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das U- und S-Bahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sehen 83 Prozent der Experten in den kommenden fünf Jahre eine Zunahme der Nachfrage und somit ein ähnlich hohes Nachfragepotenzial wie in den Randgebieten Stuttgarts voraus. Wohingegen für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz eine Nachfragestagnation beziehungsweise leichte Nachfragerückgänge erwartet werden. Nur 30 Prozent der Befragten erwarten dort noch eine Nachfragezunahme, 36 Prozent sogar einen Rückgang (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren nach Wohnanlagen



Einschätzung der derzeitigen Immobiliennachfrage untergliedert nach Wohnflächengruppen

Eine weitere Differenzierung der Wohnungsteilmärkte erfolgt über die Wohnflächenkategorien. Die Experten wurden um eine Einschätzung zu besonders gefragten Wohnflächen im frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau gebeten. Die einzelnen Wohnflächenkategorien wurden in der Frage so voneinander abgegrenzt, dass sie Rückschlüsse auf Raumzahlen zulassen. Das Wohnflächenspektrum im frei finanzierten Wohnungsbau reicht somit von einem bis zu zehn Zimmern (bei zehn Zimmern wäre von Wohnflächen ab 190 m² auszugehen), im öffentlich geförderten Wohnungsbau von einem bis zu sechs Zimmern (bei Wohnungen von 110 bis 120 m²). Zu beachten ist, dass die Wohnfläche beim öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die Obergrenze für geförderte Wohnungen von 120 m² begrenzt ist. Die Fragen wurden so formuliert, dass für jedes Marktsegment mehrere Wohnflächenkategorien angekreuzt werden konnten. Die Werte in den nachfolgenden Abbildungen zeigen somit, wie viel Prozent der befragten Experten einer Wohnflächengruppe eine besonders starke Nachfrage am Wohnungsmarkt zusprechen, Mehrfachantworten waren möglich.

Segmentspezifische Unterschiede in der Wohnflächennachfrage sind sichtbar

Für die verschiedenen Marktsegmente im frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau lassen sich aus den Expertenmeinungen segmentspezifische Unterschiede in der Flächennachfrage ableiten. Einschränkend muss aber gesagt werden, dass die Experten sich vor allem im Segment „Mietwohnungen“ kundig fühlten (95 % gaben hier eine Einschätzung ab). Alle anderen Segmente weisen im frei finanzierten Wohnungsbau „Weiß nicht“-Antwortanteile von 20 bis 30 Prozent auf, beim öffentlich geförderten Segment beträgt der Anteil sogar 40 Prozent.

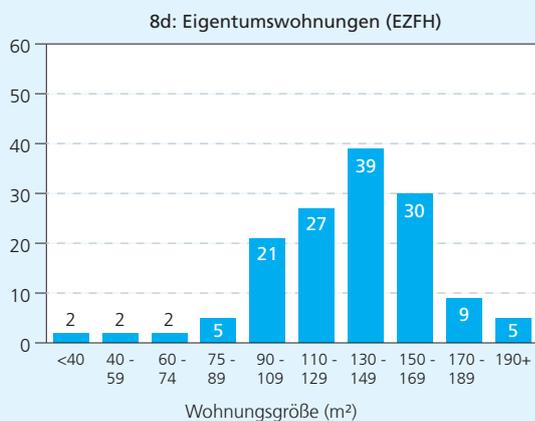
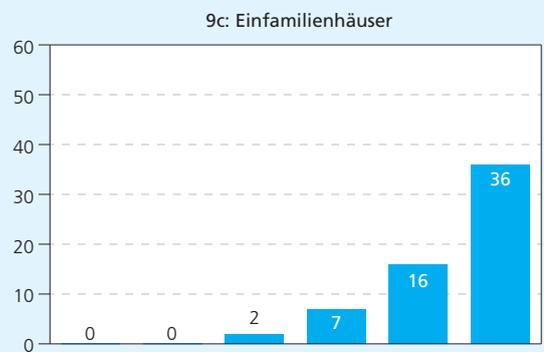
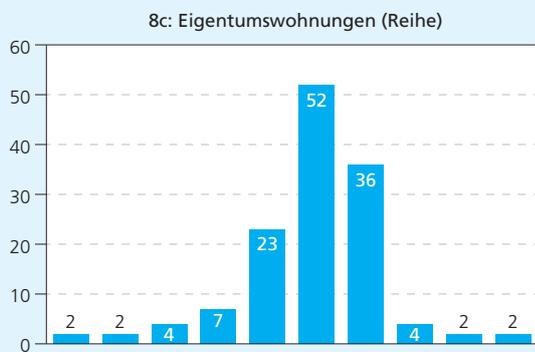
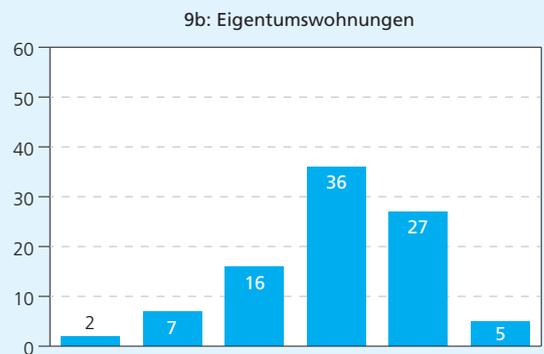
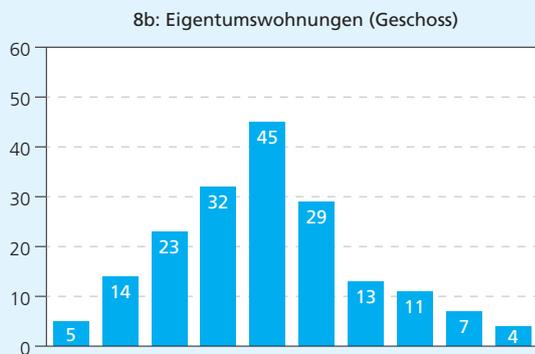
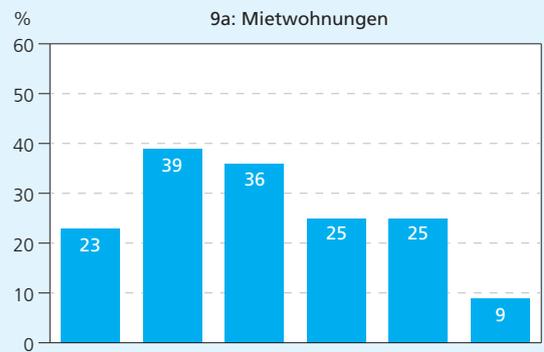
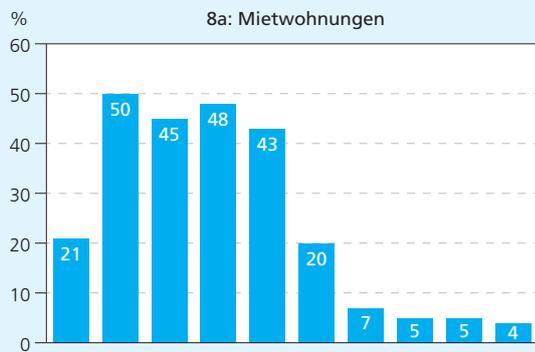
Im Mietwohnungsbau ist nach Meinung der Wohnungsmarktexterten die Spannweite der nachgefragten Wohnflächen relativ groß. Die Nachfrage richtet sich sowohl nach kleinen Singlewohnungen wie nach Wohnungen für Familien mit Kindern, besonders und gleichermaßen stark gefragt sind Wohnungen zwischen 40 und 109 m² (vgl. Abbildungen 8a und 9a).

Die Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau machen den größten Teil der von Eigentümer bewohnten Wohnungen aus. Auch in diesem Wohnungsmarktsegment stehen laut den Fachleuten sowohl kleinere als auch größere Wohnungen hoch im Kurs. Allerdings ist ein stärkerer Flächen-Fokus als bei den Mietwohnungen zu erkennen; ein Nachfrageschwerpunkt im frei finanzierten Wohnungsbau liegt bei den 4-Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen 90 und 109 m² (im öffentlich geförderten Wohnbau hingegen bei den 3-Zimmerwohnungen, mit Flächen zwischen 75 und 89 m², vgl. Abbildungen 8b und 9b).

Bei den frei finanzierten Eigentumswohnungen in Reihenhäusern (vgl. Abbildung 8c) sind Wohnflächen zwischen 90 und 149 m² beziehungsweise fünf bis sieben Zimmern begehrt. Den Spitzenwert erreichten die Sechs-Zimmerwohnungen (110 bis 129 m²), denen von 52 Prozent der Experten ein hohes Nachfragepotenzial zugemessen wurde. Die begehrtesten Ein- und Zweifamilienhäuser sind zwischen 90 und 169 m² groß, was fünf bis acht Zimmern entspricht. Ebenfalls nach großen Wohnungen richtet sich die Nachfrage bei öffentlich geförderten Einfamilienhäusern (vgl. Abbildungen 8d und 9c).

Abbildung 8: Einschätzung der Nachfrage im frei finanzierten Wohnungsbau

Abbildung 9: Einschätzung der Nachfrage im öffentlich geförderten Wohnungsbau



236

Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2014

Bedeutung von Wohnformen im Stuttgarter Wohnungsmarkt

Aufgrund Marktanspannung im Vergleich zu 2007 für fast alle Wohnformen höhere Werte

Die Experten wurden gebeten, für unterschiedliche Wohnformen einzuschätzen, welche Bedeutung sie zukünftig für den Stuttgarter Wohnungsmarkt haben. In einer Rangwertskala wurde bei einer „sehr niedrigen“ zukünftigen Bedeutung eine 1 zugeordnet, bei einer sehr hohen der Wert 5. Dazwischen liegen mit Werten von 2 bis 4 die „niedrige Bedeutung“, „teils/teils“ und die „hohe Bedeutung“. Aufgrund der angespannten Marktsituation werden für nahezu alle zur Auswahl stehenden Wohnformen im Vergleich zu 2007 in dieser Rangwertskala im Mittel höhere Werte erzielt, was sich auch im insgesamt gestiegenen Durchschnittswert von 3,3 (2007: 3,0) zeigt.

Nach wie vor ist für die Experten die Bedeutung der klassischen Wohnformen

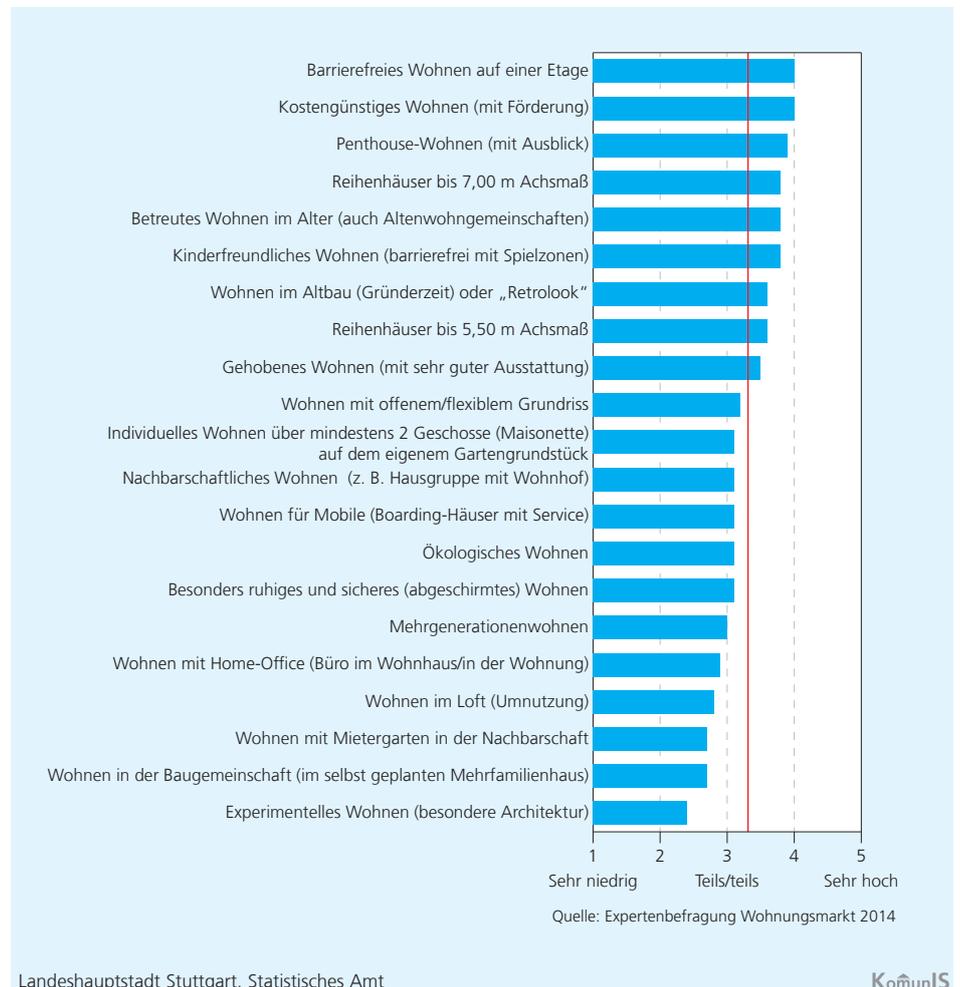
- Reihenhäuser (für Familien),
- Barrierefreie Wohnungen (für Senioren),
- Exklusive Wohnformen (Penthouse, „Wohnen im Altbau“) hoch.

Hingegen wird den Wohnformen

- Experimentelles Wohnen,
- „Wohnen im Loft“,
- „Wohnen in der Baugemeinschaft“,
- „Mehrgenerationenwohnen“

eine unterdurchschnittliche Bedeutung zugemessen. Diese Wohnformen stellen somit eher Nischenprodukte mit Ergänzungscharakter dar.

Abbildung 10: Bedeutung der Wohnformen – Rangwertskala 2014



Rangfolge im Vergleich zu 2007 ähnlich

Der Vergleich zur Vorgängerbefragung aus dem Jahr 2007 bestätigt die Kontinuität der Expertenmeinungen. In der Rangfolge sind insgesamt nur kleinere Veränderungen zu verzeichnen (vgl. Tabelle 1).

In der Bedeutung deutlich zulegen von Rang 15 auf 8 konnten „Reihenhäuser mit einem Achsmaß von 5,50 m“, die in Zeiten steigender Baukosten und insbesondere steigenden Grundstückspreisen eine kostengünstigere Alternative darstellen. Im Vergleich zu 2007 als weniger bedeutsam schätzen die Experten sowohl das „ökologische Wohnen“ (von Rang 8 auf 14) als auch das „besonders ruhige und sichere (abgeschirmte) Wohnen“ (von Rang 7 auf 15) ein.

Tabelle 1: Rangfolge der Wohnformen – Vergleich 2014 und 2007

	Rang		Veränderung in der Rangfolge der Wohnformen 2007/2014
	2014	2007	
Barrierefreies Wohnen auf einer Etage	1	1	0
Kostengünstiges Wohnen (mit Förderung)	2	3	+ 1
Penthouse-Wohnen (mit Ausblick)	3	5	+ 2
Reihenhäuser bis 7,00 m Achsmaß	4	6	+ 2
Betreutes Wohnen im Alter (auch Altenwohngemeinschaften)	5	2	- 3
Kinderfreundliches Wohnen (barrierefrei mit Spielzonen)	6	4	- 2
Wohnen im Altbau (Gründerzeit) oder „Retrolook“	7	10	+ 3
Reihenhäuser bis 5,50 m Achsmaß	8	15	+ 7
Gehobenes Wohnen (mit sehr guter Ausstattung)	9	9	0
Wohnen mit offenem/flexiblem Grundriss	10	13	+ 3
Individuelles Wohnen über mindestens 2 Geschosse (Maisonette) auf dem eigenen Grundstück	11	12	+ 1
Nachbarschaftliches Wohnen (z. B. Hausgruppe mit Wohnhof)	12	11	- 1
Wohnen für Mobile (Boarding-Häuser mit Service)	13	17	+ 4
Ökologisches Wohnen	14	8	- 6
Besonders ruhiges und sicheres (abgeschirmtes) Wohnen	15	7	- 8
Mehrgenerationenwohnen	16	16	0
Wohnen mit Home-Office (Büro im Wohnhaus/in der Wohnung)	17	14	- 3
Wohnen im Loft (Umnutzung)	18	18	0
Wohnen mit Mietergarten in der Nachbarschaft	19	-	-
Wohnen in der Baugemeinschaft (im selbst geplanten Mehrfamilienhaus)	20	19	- 1
Experimentelles Wohnen (besondere Architektur)	21	21	0

Quelle: Expertenbefragungen Wohnungsmarkt 2007 und 2014

238

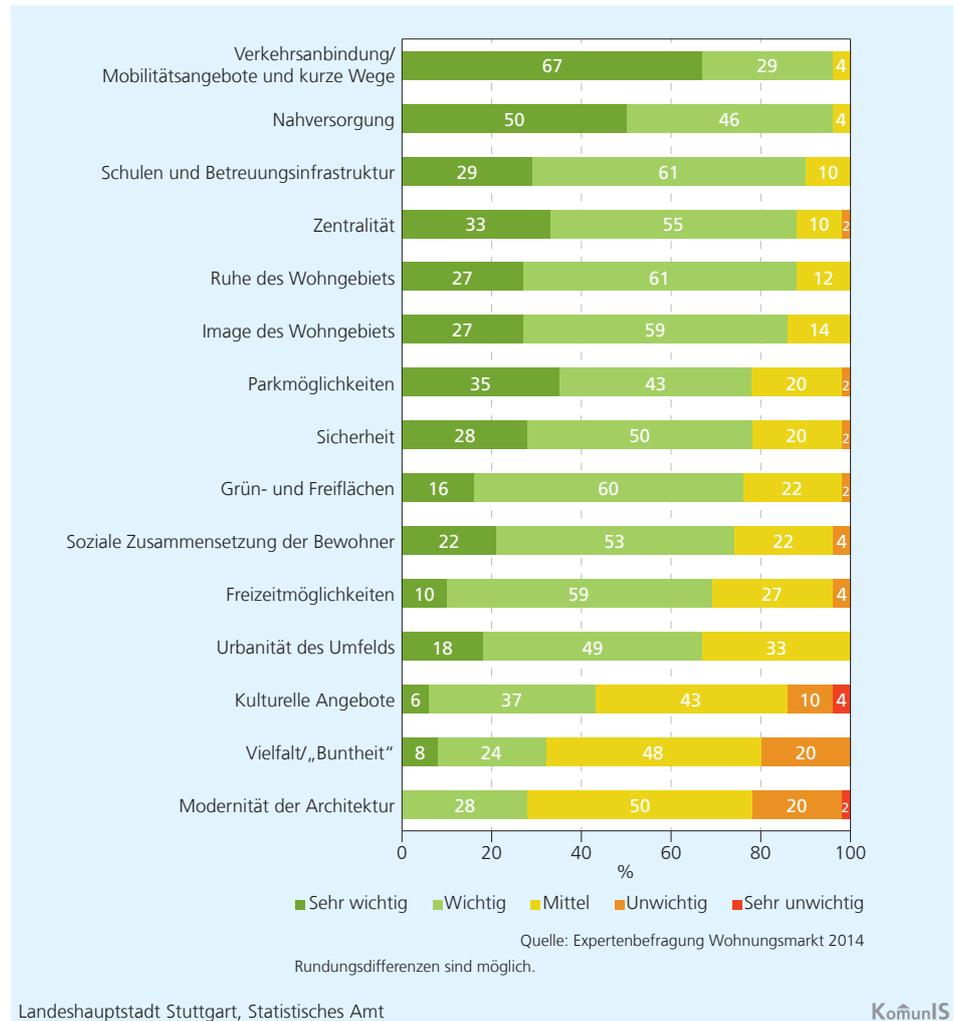
Wichtigkeit von Wohnlagefaktoren

Die alte Immobilien-Regel „Lage, Lage, Lage“ gilt immer noch.³ Doch welche Lagefaktoren sehen die Akteure des Stuttgarter Wohnungsmarktes als besonders wichtig an? Insgesamt werden von den Experten fast alle der in der Befragung zur Auswahl stehenden Lagemerkmale mehrheitlich als „sehr wichtig“ oder „wichtig“ beurteilt. Lediglich die Kriterien „kulturelle Angebote“, „Vielfalt/Buntheit“ und die „Modernität der Architektur“ erzielen eine deutlich niedrigere Zustimmung, werden aber immer noch häufiger als wichtig denn als unwichtig beurteilt (vgl. Abbildung 11).

Verkehrsanbindung und Nahversorgung bei Wohnlage besonders wichtig

Aus Sicht der Befragten sind vor allem „harte“ Lagefaktoren, die die Infrastruktur eines Wohnstandortes betreffen, wichtig. So werden die Verkehrsanbindung beziehungsweise Mobilitätsangebote und kurze Wege sowie die Nahversorgung im Wohnumfeld von 96 Prozent der Befragten als „wichtig“ oder „sehr wichtig“ eingestuft, gefolgt von Schulen beziehungsweise der Betreuungsinfrastruktur (90 %). Auch die „Zentralität“, die „Ruhe des Wohngebiets“ sowie der „weiche“ Faktor „Image des Wohngebiets“ erreichen Anteile von 86 bis 88 Prozent. Immer noch ein hohes Maß an Wichtigkeit (75 - 78 %) wird den Parkmöglichkeiten, der Sicherheit, den Grün- und Freiflächen sowie der sozialen Zusammensetzung der Bewohner attestiert.

Abbildung 11: Wichtigkeit von Wohnlagefaktoren



Zustimmung zu Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

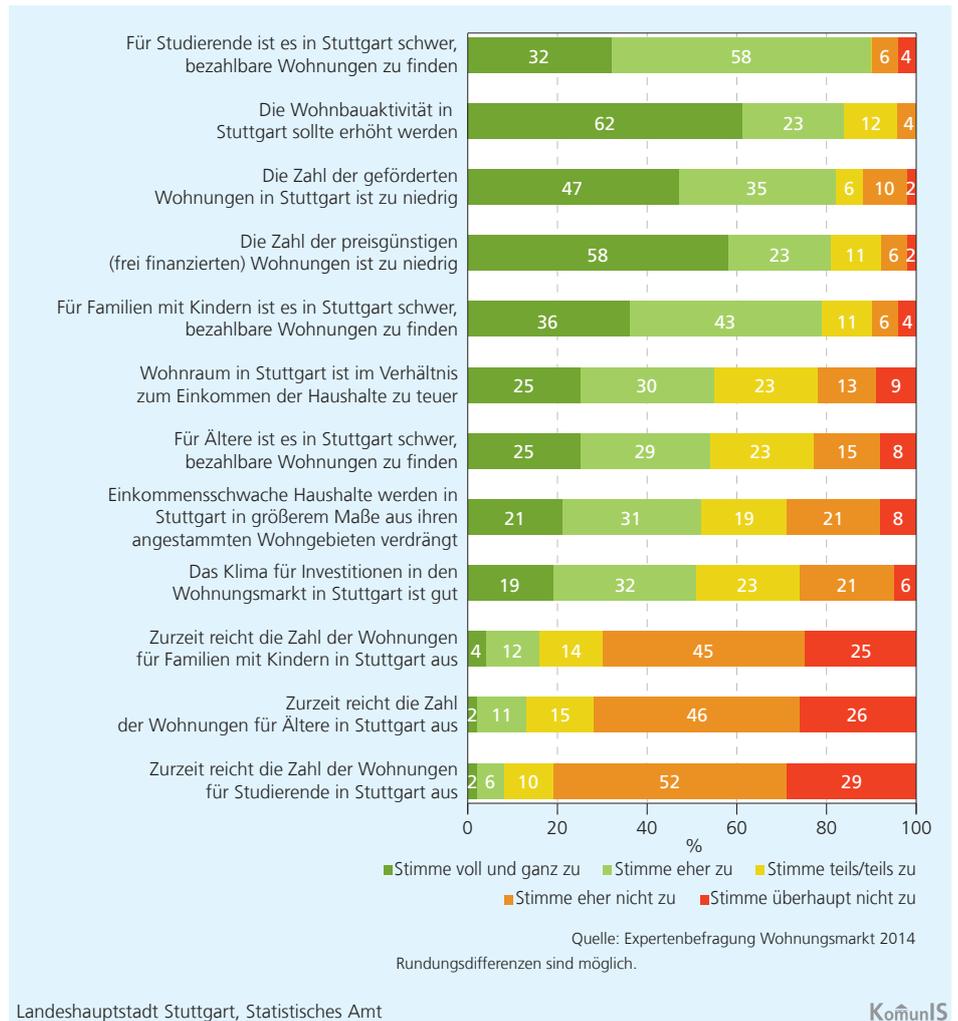
Experten sehen Handlungsbedarf bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

Die Experten wurden mit aktuell in der Politik diskutierten Fragestellungen/Thesen konfrontiert (vgl. Abbildung 12). Neben den an die politische Ebene gestellten Forderungen nach mehr Wohnbauaktivität (85 % stimmen der These „voll und ganz“ oder „eher“ zu) und nach mehr geförderten Wohnungen (82 %), sehen die Befragten vor allem Handlungsbedarf, bezahlbaren (frei finanzierten) Wohnraum zu schaffen (81 %), insbesondere für Studierende (90 %) und etwas abgeschwächt für Familien mit Kindern (79 %).

Drei weitere Thesen erreichen jeweils Zustimmungswerte von 50 bis 55 Prozent, gleichzeitig stimmen allerdings auch jeweils 20 bis 30 Prozent der Befragten diesen Thesen nicht zu. So sind die Umfrageteilnehmer mehrheitlich der Meinung, dass in Stuttgart der Wohnraum im Verhältnis zu den Einkommen der Haushalte zu teuer ist. Auch gibt es aus Sicht einer leichten Mehrheit der Befragten einen Verdrängungsprozess von einkommensschwachen Haushalten aus ihren bisherigen Wohngebieten. Zudem sei es für Ältere schwer, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Das Investitionsklima in Stuttgart wird mehrheitlich (51 %) als gut eingeschätzt, schneidet jedoch insgesamt gesehen in der Gesamtschau auf die Thesen unterdurchschnittlich ab.

Im gleichen Maß wie bestätigt wird, dass es für die genannten Zielgruppen schwierig ist, eine Wohnung zu finden, stimmen die Befragten (konsequenterweise) den Thesen, dass genügend Wohnraum für Studierende, Ältere und Familien mit Kindern vorhanden ist, mehrheitlich nicht zu.

Abbildung 12: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt



240

Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens (Investitionshemmnisse)

Geringe Grundstücksverfügbarkeit schränkt Attraktivität des Stuttgarter Wohnungsmarkts ein

Aus Expertensicht wird der Investitionsstandort Stuttgart als ambivalent gesehen. Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist aus Expertensicht zwar sehr attraktiv, diese Attraktivität wird aber durch die geringe Grundstücksverfügbarkeit stark eingeschränkt.

Einerseits attestieren die Experten dem Standort eine hohe Attraktivität aufgrund einer hohen Kaufkraft und der damit verbundenen investitionsfördernden Nachfrageentwicklung. Andererseits werden als stark hemmende Faktoren die – aufgrund der Kessellage Stuttgarts und der begrenzten Möglichkeit innerhalb der Stadtgrenzen neue Fläche zur Bebauung auszuweisen – geringe Grundstücksverfügbarkeit und damit einhergehende Grundstückskosten problematisiert.

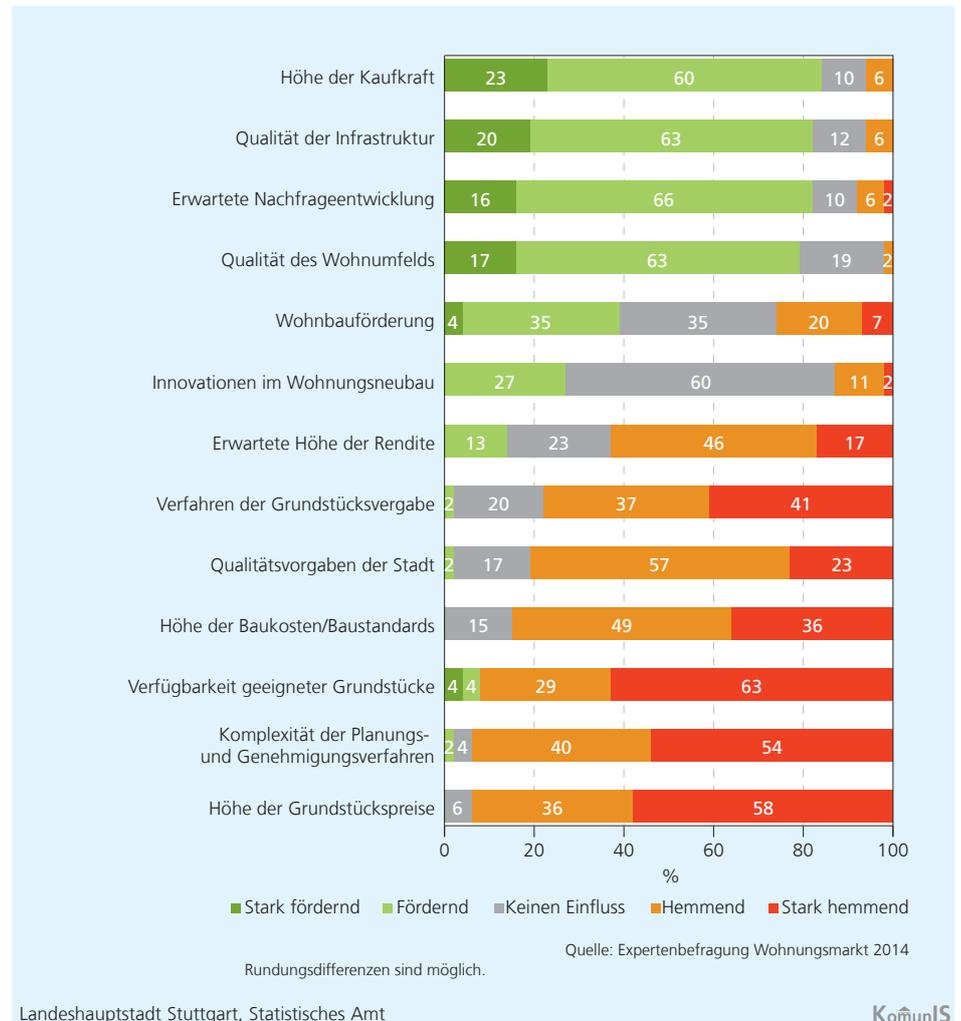
Neben der (hohen) Kaufkraft wird der Standort Stuttgart hinsichtlich der Qualität der Infrastruktur, der erwarteten Nachfrageentwicklung und der Qualität des Wohnumfeldes positiv gesehen (vgl. Abbildung 13). Diese vier Bereiche werden jeweils von mindestens 80 Prozent der Befragten als (stark) investitionsfördernde Faktoren gesehen. Auch der Wohnbauförderung wird eine leicht fördernde Wirkung zugebilligt. Mit 39 Prozent überwiegt die Zustimmung gegenüber den 27 Prozent der Befragten, die der Wohnbauförderung eine eher hemmende Wirkung bescheinigen.

Renditeerwartungen werden mehrheitlich als investitionshemmend gesehen

Die erwartete Höhe der Rendite liegt im Mittelfeld der Bewertungen, wird jedoch von den Befragten schon überwiegend als investitionshemmend gesehen. Als deutlich hemmend beurteilen die Befragten alle Aspekte zum Thema Grundstück. Von der Grundstücksvergabe, die 78 Prozent als investitionshemmend einstufen, über die Verfügbarkeit von Grundstücken (92 %) bis hin zur Höhe der Grundstückspreise (94 %).

Ähnlich kritisch bewerten die Experten die Qualitätsvorgaben der Stadt Stuttgart (80 % sehen hier ein Investitionshemmnis) und die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren (94 %). Auch die Höhe der Baukosten (durch entsprechende Baustandards unter anderem durch Vorgaben der Landesbauordnung) wird von 85 Prozent der Befragten als investitionshemmend beurteilt.

Abbildung 13: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau



Einschätzung zum Stellenwert des Investitionskalküls

Langfristige Selbstnutzung als besonders starkes Investitionsmotiv privater Investoren

Als besonders starkes Motiv privater Investoren für die Eigentumsbildung wird von den Experten die langfristige Selbstnutzung angesehen (vgl. Abbildung 14). 78 Prozent der Befragten bewerten dieses Motiv als „sehr hoch“ oder „hoch“. Etwas weniger bedeutend werden sowohl der Immobilienkauf zur mittelfristigen Selbstnutzung für einen bestimmten Lebensabschnitt (64 %), als auch die Immobilie als reine Anlageform mit daraus resultierender Vermietung oder Verwertung (62 %) gesehen.

Für die nächsten fünf Jahre gehen die Experten von nur unwesentlich veränderten Motivlagen aus (vgl. Abbildung 15). Während aus Expertensicht der langfristigen Selbstnutzung eine noch etwas höhere Bedeutung zugesprochen wird (84 % „sehr hoch oder „hoch“ im Vergleich zu derzeit 78 %), ist bei Investitionen zur Vermietung (gewinnorientierte Verwertung) eine deutliche Abschwächung zu erwarten (46 % gegenüber momentan 62 %). Ob diese Prognose unter anderem im Zusammenhang mit den Planungen zur Einführung der Mietpreisbremse zu sehen ist, kann durch die Befragung jedoch nicht beantwortet werden.

Abbildung 14: Derzeitige Motive privater Eigentumsbildung

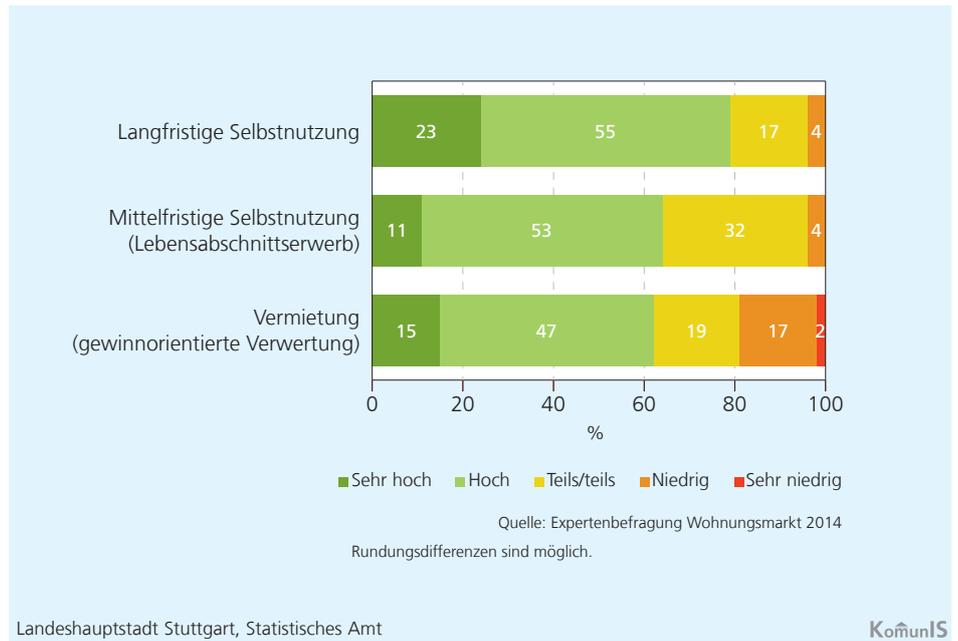
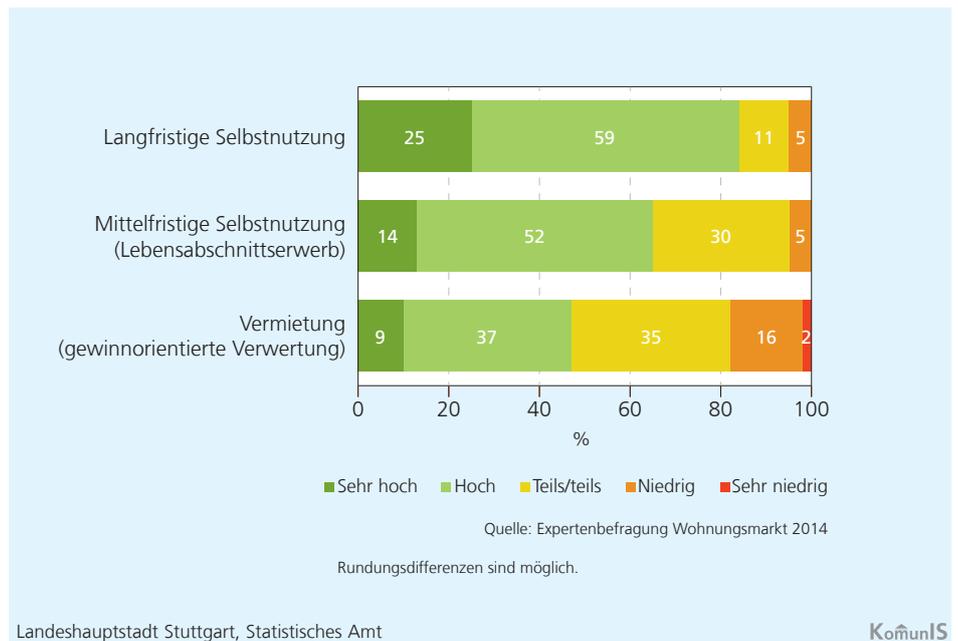


Abbildung 15: Zukünftige Motive privater Eigentumsbildung



Ausblick und zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts

Höhe des Nachfragepotenzials für bestimmte Gebiete

In der Befragung wurde nach dem Nachfragepotenzial für die vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung definierten „Entwicklungsgebiete“ gefragt. Die Gebiete lassen sich grob der Innenstadt und Außenstadt zuordnen.

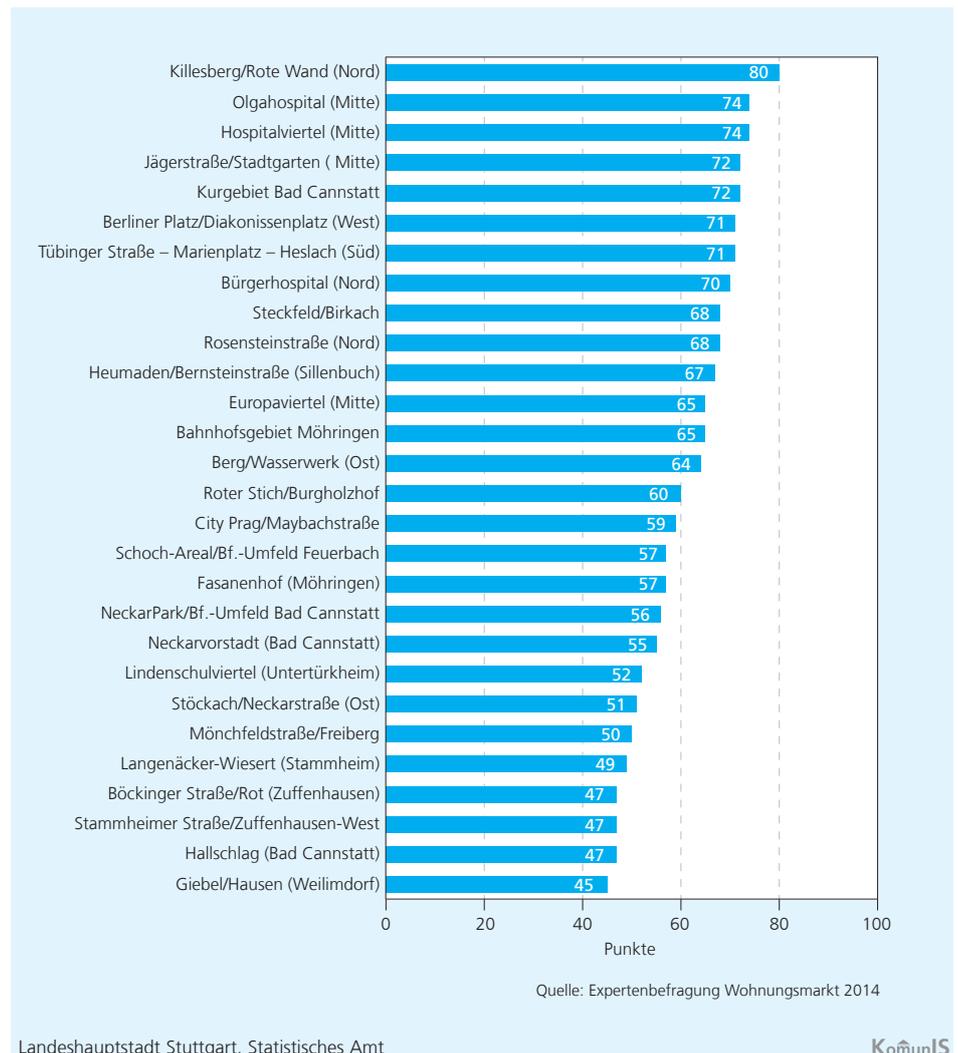
Nachfragepotenzial wird in den innerstädtischen Gebieten überdurchschnittlich eingeschätzt

So erreichen mit Ausnahme des im Stuttgarter Osten gelegenen Bereichs „Stöckach/Neckarstraße“ alle innerstädtische Gebiete überdurchschnittliche Werte auf der von 0 bis 100 Punkten reichenden Kommunalbarometer-Skala⁴. Vergleichsweise weniger Potenzial wird für die Gebiete in den äußeren Stadtbezirken und in Bad Cannstatt gesehen. Diese werden – abgesehen vom Kurgebiet Bad Cannstatt, „Steckfeld/Birkach“, „Heumaden/Bernsteinstraße“ und dem Bahnhofsgebiet Möhringen – unterdurchschnittlich bewertet (vgl. Abbildung 16).

Auffallend ist auch, dass alle Gebiete, die Teil eines aktuellen oder ehemaligen Soziale Stadt Projekts sind (Giebel, Hallschlag, Rot, Freiberg/Mönchfeld und Fasanenhof) im Hinblick auf das Nachfragepotenzial unterdurchschnittlich bewertet werden.

Diese Experteneinschätzung deckt sich im Wesentlichen auch mit den Ergebnissen der Expertenbefragung von 2007.

Abbildung 16: Nachfragepotenziale für einzelne Gebiete – Bewertung in Kommunalbarometerpunkten⁴

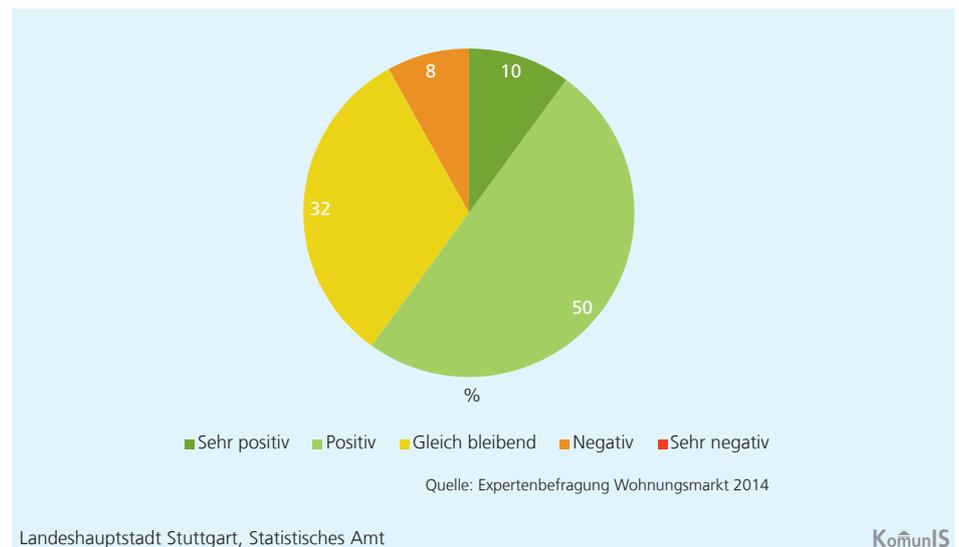


Erwartungen Wirtschaftsentwicklung in den nächsten fünf Jahren

Positive Wirtschaftsentwicklung innerhalb der nächsten fünf Jahre

Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten die Befragten eine überwiegend positive Wirtschaftsentwicklung. Mehr als die Hälfte sieht die Wirtschaftsentwicklung in Stuttgart „sehr positiv“ oder „positiv“, jeder Dritte geht vom Status quo („gleich bleibend“) aus und nur acht Prozent sehen eine negative Wirtschaftsentwicklung (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Wirtschaftsentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Erwartungen in den nächsten fünf Jahren

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung sind auch die anderen Erwartungen der Experten für die nächsten fünf Jahre zu sehen. Die Befragten blicken auch hier überwiegend mit einer positiven Grundstimmung in die nähere Zukunft.

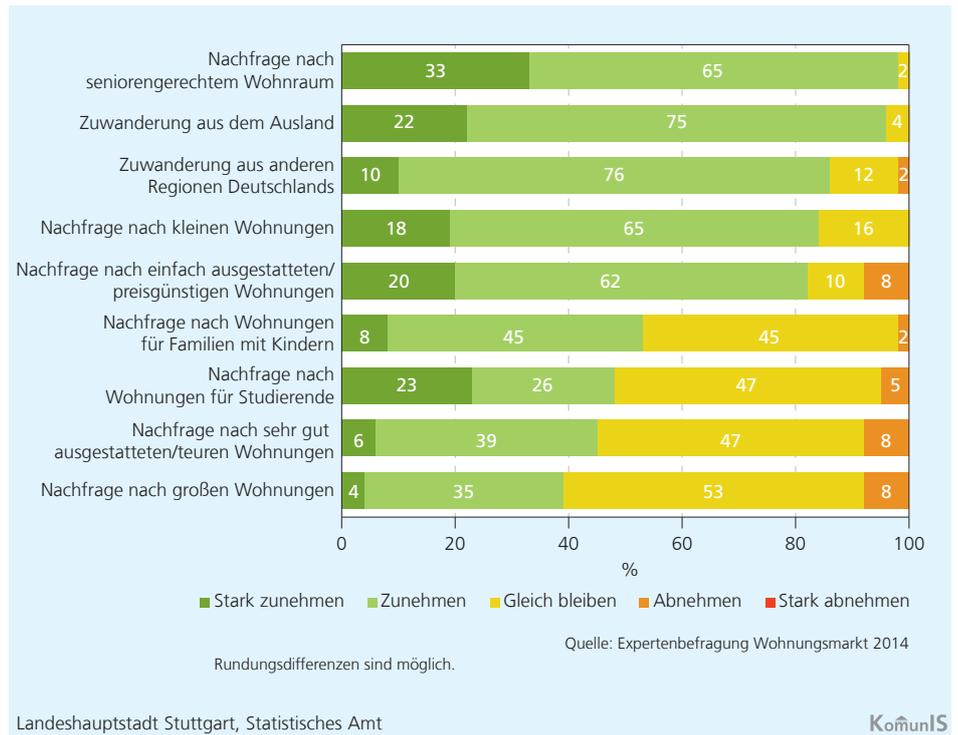
Zuwanderung und Entwicklung der Nachfrage

Weitere Nachfragesteigerung wird erwartet

Beim Thema Nachfrageentwicklung gehen die Kenner des Stuttgarter Wohnungsmarkts von der Fortsetzung des Booms aus. So wird in allen neun zur Auswahl stehenden Teilsegmenten ein Trend zur weiteren Nachfragesteigerung gesehen (vgl. Abbildung 18). Die Anzahl der Experten, die eine Zunahme erwartet, übersteigt in allen Teilsegmenten die Zahl derer bei weitem, die eine Abnahme prognostizieren. Insbesondere die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen (98 % der Experten gehen von einer starken Zunahme oder einer Zunahme aus), die Zuwanderung aus dem Ausland (97 %) und aus anderen Regionen Deutschlands (86 %), die Nachfrage nach kleinen Wohnungen (83 %) sowie nach einfach ausgestatteten/preisgünstigen Wohnungen (82 %) werden zukünftig nach Meinung der Experten die Nachfrage weiter erhöhen.

Aber auch in den anderen vier Segmenten der Nachfrage (Wohnungen für Familien mit Kindern, Wohnungen für Studierende, sehr gut ausgestattete/teure Wohnungen sowie große Wohnungen) werden überwiegend Steigerungspotenziale gesehen. Allerdings geht jeweils etwa die Hälfte der Experten von einer Stagnation in diesen Marktsegmenten aus und einzelne Befragte sehen hier sogar eine Abnahme der Nachfrage.

Abbildung 18: Erwartung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren



Attraktivität des Angebots

Positive Entwicklung Stuttgarts als attraktiver Wohnstandort prognostiziert

Die Experten sehen für die Attraktivität des Wohnungsstandorts Stuttgart ebenfalls eine äußerst positive Entwicklung voraus (vgl. Abbildung 19). Sie erwarten für die Landeshauptstadt eine zunehmende Attraktivität im Vergleich zum Umland (86 % prognostizieren eine Zunahme) und auch eine Zunahme der Attraktivität urban geprägter, dicht besiedelter Gebiete (74 %) – also im Wesentlichen der Innenstadtbezirke.

Nach den Bedarfsgruppen differenziert wird eine Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort sowohl für Ältere (86 %), als auch für Familien mit Kindern (53 %) vorhergesagt.

In ähnlichem Maße wie die Attraktivität des Wohnstandortes Stuttgart weiter zunimmt, sinkt als Reaktion auf die Marktanspannung aus Expertensicht der Wohnungsleerstand noch weiter. 39 Prozent der Befragten gehen von einem Rückgang des Leerstands aus, die Mehrheit (59 %) jedoch geht davon aus, dass sich am Status quo nichts ändert. Ein Bedeutungszuwachs wird von 41 Prozent für das Wohneigentum erwartet, keine Veränderung erwarten hier 56 Prozent.

Mieten, Preise und Investitionen

Weiter steigende Miet- und Immobilienpreise erwartet

Diese Rahmenbedingungen – weiterhin hohe Nachfrage und hohe Attraktivität des Wohnstandorts bei einem in dieser Situation relativ moderatem Wohnungsbau (von rund 1500 Wohnungen jährlich) – führen zur Marktanspannung und damit zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen.

In Abbildung 20 werden die Erwartungen der Experten zur Preisentwicklung veranschaulicht. Für alle auswählbaren Kategorien rechnet eine Mehrheit der Befragten mit Preissteigerungen. Besonders häufig wird von den Umfrageteilnehmern eine Kostensteigerung der Wohnnebenkosten (92 % erwarten eine Zunahme), der Mietpreise von Wohnungen in guter (92 %) und mittlerer Wohnlage (90 %) erwartet. Die geringste Zunahme wird für Investitionen in den Wohnungsbestand (58 %) prognostiziert.

Abbildung 19: Erwartung der Angebotsentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

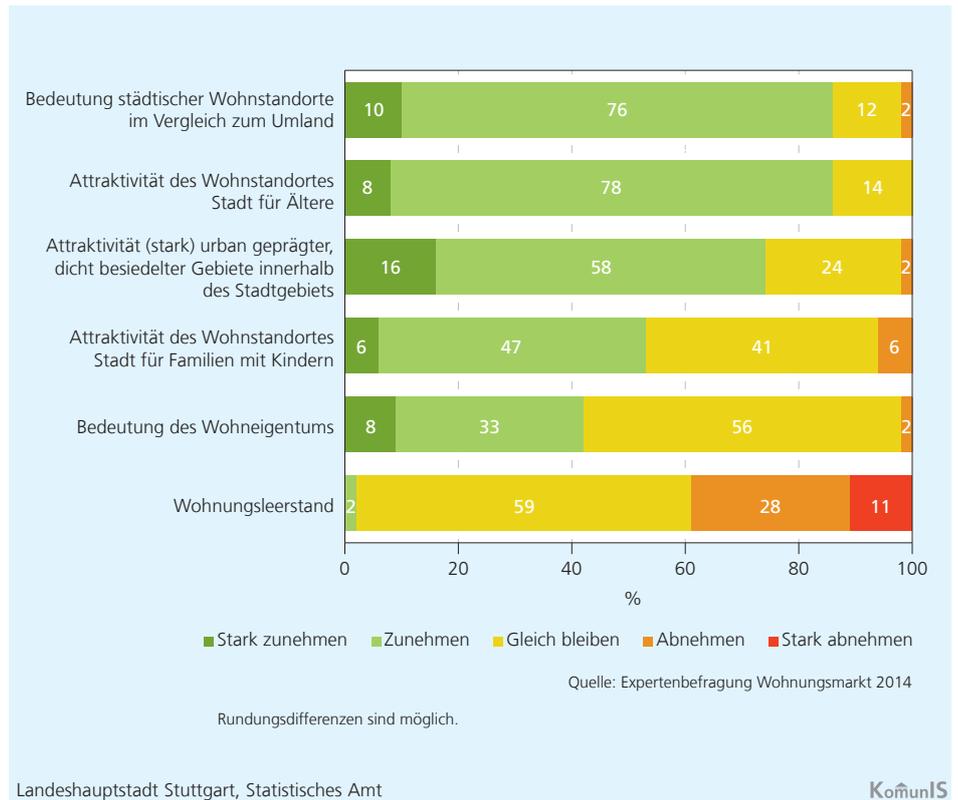
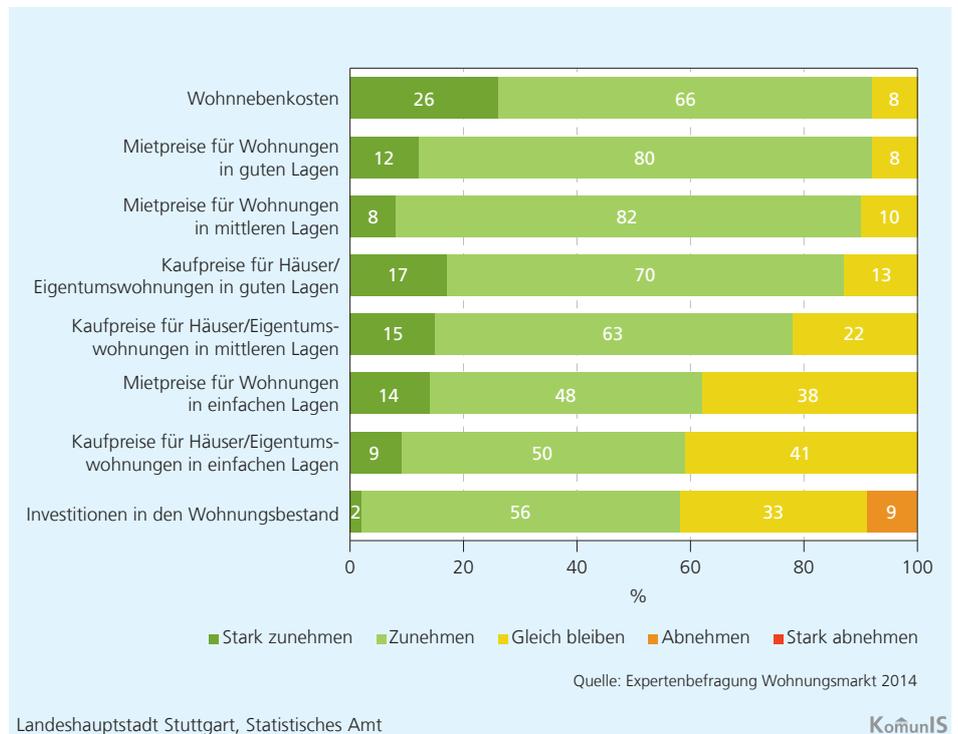


Abbildung 20: Entwicklung der Mieten, Preise und Investitionen in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Fazit

Mit der Expertenbefragung 2014 liegt erstmals seit 2007 wieder eine fundierte Einschätzung der Wohnungsmarktsituation durch die beteiligten Akteure vor. Insgesamt bestätigen diese die hohe Anspannung des Wohnungsmarktes, die in allen Teilmärkten zu beobachten ist und mittelfristig weiter anhalten wird. Die Ergebnisse der Expertenbefragung unterstreichen eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen insbesondere in innerstädtischen und gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Wohnlagen. Mit einer stagnierenden bis abnehmenden Nachfrage rechnen die Experten in den kommenden fünf Jahren allenfalls in Umlandgemeinden ohne schienengebundene Nahverkehrsanbindung nach Stuttgart.

Rund die Hälfte der befragten Experten schätzt das Investitionsklima in Stuttgart als gut ein. Die hohe Kaufkraft und eine qualitativ hochwertige Infrastruktur gelten neben der erwarteten positiven Nachfrageentwicklung als besonders fördernde Faktoren für Investitionen in den Wohnungsbau. Als hemmend stehen diesen Faktoren die Verfügbarkeit und die Preise von Grundstücken, die Komplexität von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Baustandards und Qualitätsvorgaben vonseiten der Stadt gegenüber. Auch die erwartete Höhe der Rendite wird trotz hoher Verkaufs- und Mieterlöse von über der Hälfte der Experten eher als hemmend für Investitionen eingestuft.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung und der erwarteten Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland ist die Grundstimmung der Experten für die kommenden Jahre überwiegend positiv. Hinsichtlich der Wohnformen wird eine steigende Nachfrage nach seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen sowie nach kleineren und preiswerteren Wohnungen erwartet.

Positive Grundstimmung der Experten für die kommenden Jahre

Autoren:

Jochen Gieck

Telefon: (0711) 216-98581

E-Mail: jochen.gieck@stuttgart.de

Matthias Strauß

Telefon: (0711) 216-98575

E-Mail: matthias.straue@stuttgart.de

- 1 Diese wurde als Wiederholungsbefragung aufbauend auf der Expertenbefragung 2007 des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung konzipiert. Damit sind teilweise direkte Vergleiche zwischen den beiden Expertenbefragungen möglich.
- 2 Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Stadtentwicklung. Arbeitspapiere zur Stadtentwicklung. Expertenbefragung 2007 – Der Stuttgarter Wohnungsmarkt. S. 5
- 3 <http://www.sueddeutsche.de/geld/immobilienkauf-wie-finde-ich-die-richtige-lage-1.1693540> (Abruf 22.1.2015)
- 4 Mit dem Kommunalbarometer wird auf einer Skala von 0-100 Punkten der Mittelwert aus den jeweiligen Antwortkategorien errechnet, so entspricht bei der Frage nach dem Nachfragepotenzial „sehr hoch“ = 100 Punkte; „hoch“ = 75 Punkte; „teils/teils“ = 50 Punkte; „niedrig“ = 25 Punkte; „sehr niedrig“ = 0 Punkte; die Antwortkategorie „weiß nicht“ wird dabei nicht berücksichtigt.