

Tobias Held und Benedikt Morlock¹

Wohnungsengpässe in Stuttgart – Einschätzungen der Experten Ergebnisse der Expertenbefragung 2016

Einleitung

Wohnungsmangel und kräftig steigende Mieten auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt

Die Wohnungsknappheit in Stuttgart steigt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht zuletzt wegen der wirtschaftlichen Dynamik der Landeshauptstadt und ihrer Region, der Vielzahl an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie dem Bedürfnis nach städtischem Wohnen ungebrochen hoch. Seit 2010 erfährt die Stadt starke Einwohnerzuwächse von jährlich über einem Prozent. Der Wohnungsneubau konnte in den vergangenen Jahren jedoch nicht Schritt halten mit dem enormen Einwohneranstieg. In der Folge ist ein erheblicher Wohnungsengpass entstanden und die Mieten und Kaufpreise sind kräftig gestiegen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2017 und den Beitrag „Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt angespannt – Wohnungsmarktbericht 2017 vorgestellt“ in diesem Heft). Zahlreichen Haushalten fällt es daher derzeit sehr schwer, sich auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu behaupten.

Regelmäßige Expertenbefragung in Kooperation mit Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

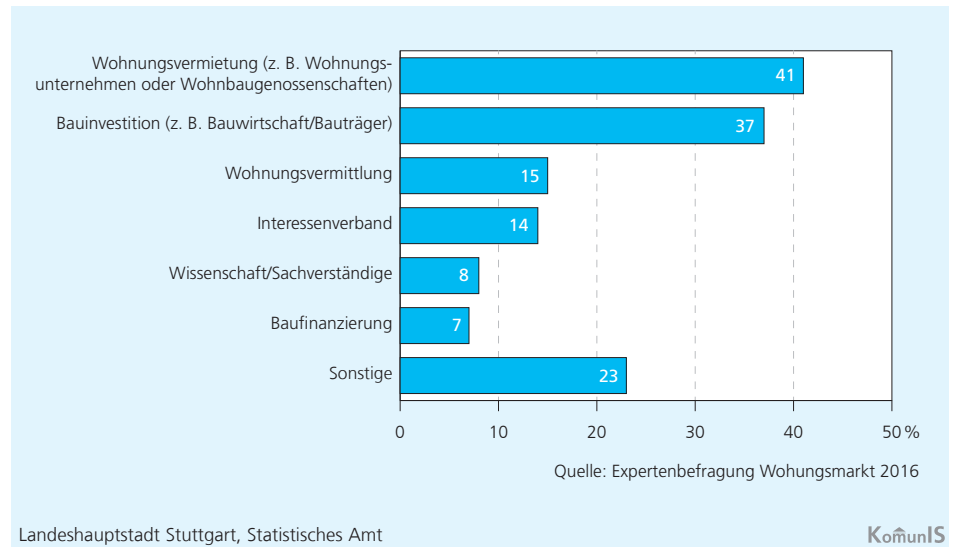
Welche Teilsegmente des Stuttgarter Wohnungsmarktes sind zurzeit besonders nachgefragt? In welchen städtischen Teilräumen ist die Marktlage in hohem Maße angespannt? Und wie wird sich die Nachfrage künftig entwickeln? Um diese Fragen zu beantworten und ein möglichst weitreichendes Bild der aktuellen Entwicklungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu erheben, hat das Statistische Amt der Landeshauptstadt Stuttgart in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Sommer 2016 eine Expertenbefragung zum Stuttgarter Wohnungsmarkt durchgeführt. Hierin wurden verschiedene Fragen aufgegriffen, die bereits im Rahmen der Expertenbefragung 2014 gestellt worden waren (vgl. Gieck/Strauß 2015). Die Befragung soll regelmäßig die fundierten Sichtweisen der Wohnungsmarktakteure einfangen und ist Teil der kontinuierlichen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarktes.

Die Befragung 2016 richtete sich an 157 ausgewählte Experten, die als Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Das hohe Interesse an der Thematik zeigt die Rücklaufquote von 54 Prozent. Insgesamt konnten die Meinungen und Einschätzungen von 86 Experten in die folgenden Auswertungen einfließen. 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.

Struktur der Experten

Die an der Befragung beteiligten Experten vertreten das komplette Spektrum, der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt beteiligten Akteure. Besonders stark vertreten sind aber vor allem zwei Gruppen: Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen beziehungsweise Wohnbaugenossenschaften (41 %) und/oder Mitarbeiter im Bereich Bauinvestition (34 %). Jeweils 15 beziehungsweise 14 Prozent der Experten betrachtet den Stuttgarter Wohnungsmarkt aus Sicht eines Maklers oder eines Interessenverbandes (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Struktur der Marktakteure (Mehrfachnennungen möglich)



Beurteilung der Anspannung und der Nachfrageentwicklung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

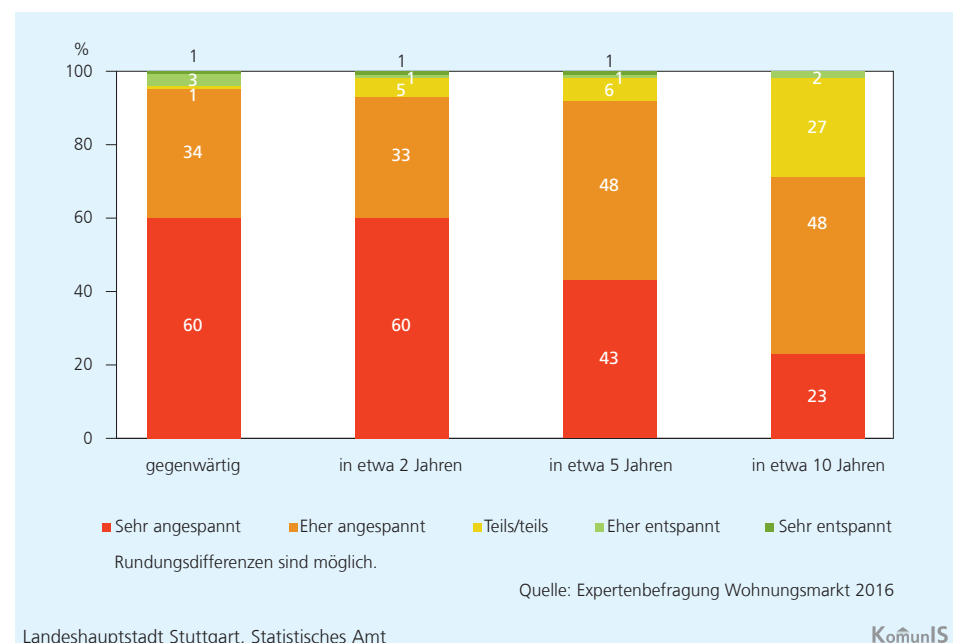
Auch die Wohnungsmarktexperten sehen derzeit in Stuttgart überwiegend einen sehr angespannten Wohnungsmarkt

Die aktuelle Marktlage halten 94 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten für angespannt. Die überwiegende Mehrheit (60 %) bewertet die Situation sogar als sehr angespannt (vgl. Abbildung 2). Nur ein geringer Anteil von 5 Prozent sieht gegenwärtig eine entspannte Marktsituation. Nach Einschätzung der Experten hat die Marktanspannung gegenüber 2014 nochmals spürbar zugenommen. So stellten 2014 nur etwa 45 Prozent der Experten eine sehr große Anspannung am Wohnungsmarkt fest.

Mittelfristig keine Entspannung des Wohnungsmarktes erwartet

Der prognostische Blick auf die kommenden zehn Jahre weist weiter in Richtung eines Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage. Die Befragten gehen ebenso in zwei und fünf Jahren mehrheitlich von einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt aus (93 % bzw. 91 %). Eine sehr angespannte Marktsituation auch noch in etwa fünf Jahren erwarten 43 Prozent. Für Mitte der 2020er-Jahre sehen noch 71 Prozent der Experten einen weiterhin angespannten beziehungsweise sehr angespannten Wohnungsmarkt voraus. 27 Prozent schätzen die Situation in Stuttgart dann als ausgeglichen ein.

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2016



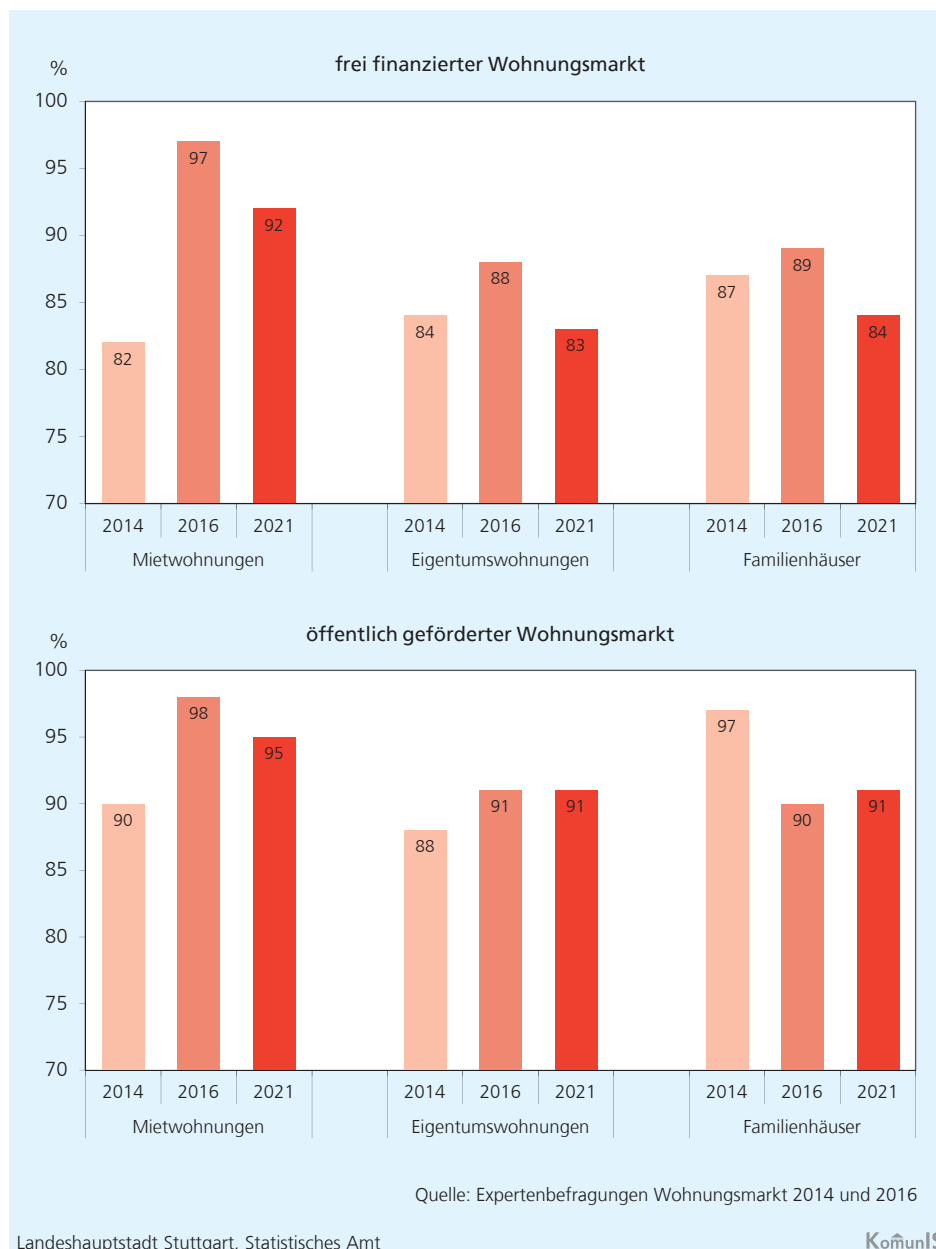
Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

Als besonders angespannt wird die Lage am freien und am geförderten Mietwohnungsmarkt beurteilt

Für eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt wurden die Experten gebeten, ihre Einschätzungen zur jeweiligen Lage derzeit und in fünf Jahren abzugeben. Nach Einschätzung der Experten ist die gegenwärtige Anspannung in den drei abgefragten Marktsegmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser im Vergleich zu 2014 weiter gestiegen und insgesamt hoch. Besonders angespannt wird der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet (vgl. Abbildung 3). Daneben sehen die Experten aber auch bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern große Knappheiten. In den kommenden fünf Jahren erwarten die Experten im frei finanzierten Wohnungsmarkt insgesamt zwar einen leichten Rückgang der Anspannung, rechnen aber nach wie vor mit einem deutlich angespannten Wohnungsmarkt. In den Segmenten des geförderten Wohnungsmarktes wird keine Abnahme der Anspannung erwartet.

Insgesamt bestätigen die fundierten Einschätzungen der Wohnungsmarktsituation durch die beteiligten Akteure die hohe Anspannung des Stuttgarter Wohnungsmarktes, die in allen Teilmärkten zu beobachten ist und mittelfristig anhalten wird.

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)

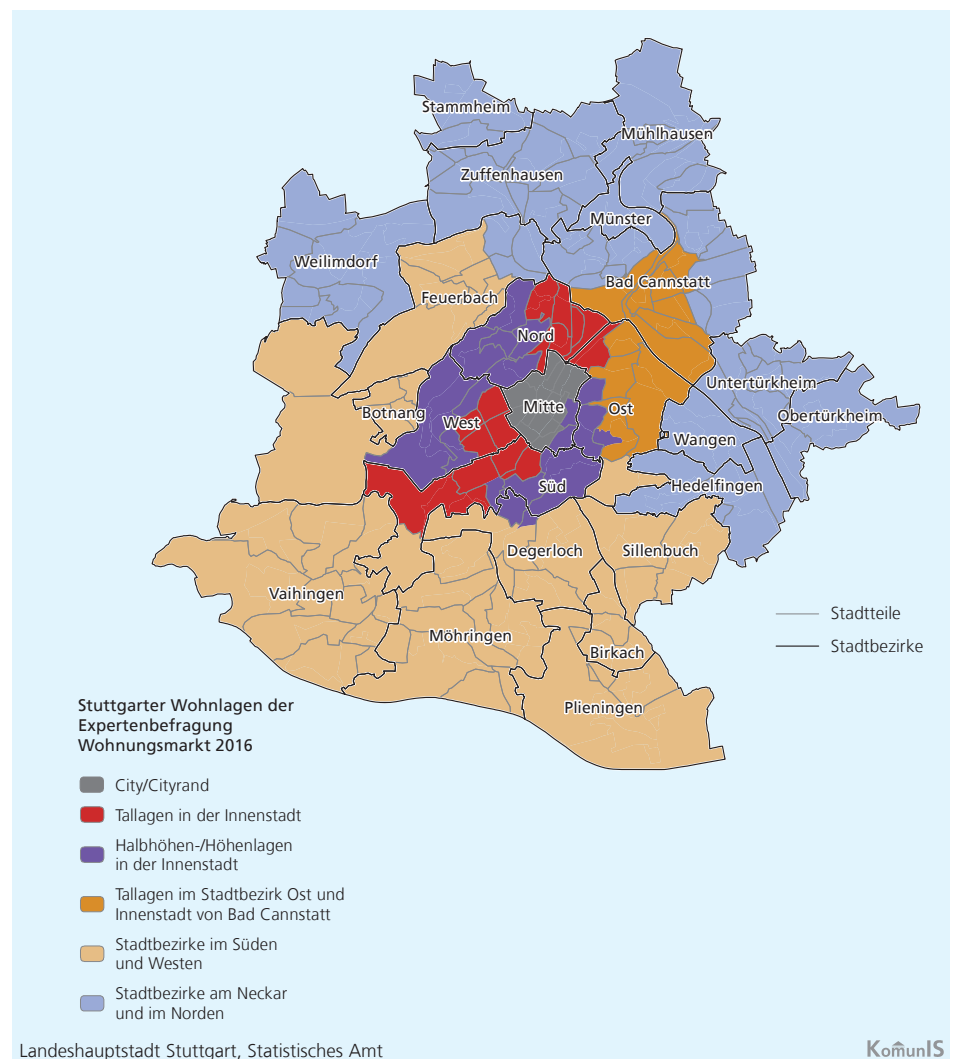


Künftige Nachfrageentwicklung in den Wohnlagen

Das Stadtgebiet Stuttgarts wurde in sechs Wohnlagen unterteilt

Über die allgemeine Einschätzung der Wohnungsmarktlage und der Unterscheidung nach Marktsegmenten hinaus wurde auch die erwartete Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Wohnlagen Stuttgarts und in den übrigen Gemeinden der Region erhoben. Das Stuttgarter Stadtgebiet wurde hierzu in sechs Wohnlagen eingeteilt (vgl. Karte 1). Die Wohnlage City und Cityrand im 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 Einfamilienhaus-siedlungen reichen.

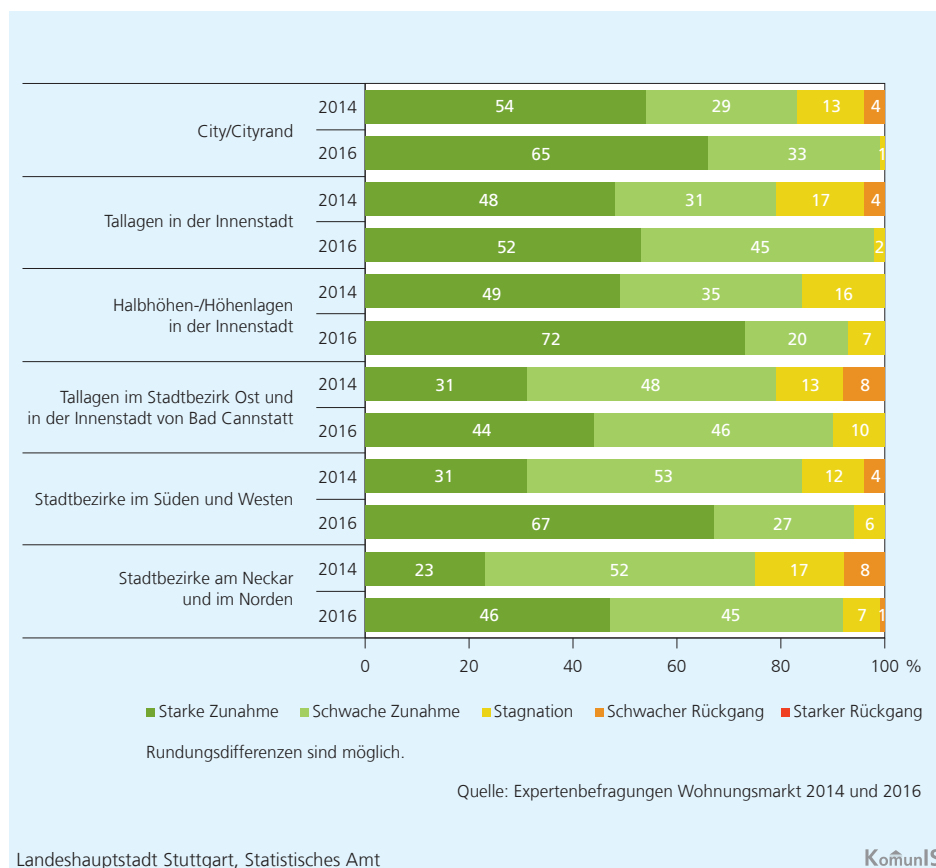
Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung



Experten sehen in den kommenden Jahren in allen Teillagen des Stadtgebietes Nachfragezuwächse

Generell gehen die Experten in allen Teillagen im Stadtgebiet von weiter steigender Wohnungsnachfrage innerhalb der nächsten fünf Jahre aus. Im Vergleich zur Expertenbefragung 2014 erwarten inzwischen noch mehr Experten mittelfristig einen Nachfragezuwachs nach Wohnraum. Einen Rückgang der Nachfrage sieht nunmehr keiner der Experten. Eine starke Zunahme der Nachfrage wird aktuell besonders für die innerstädtischen Bereiche City/Cityrand, Halbhöhen- und Höhenlagen sowie die Stadtbezirke im Süden und Westen prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

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

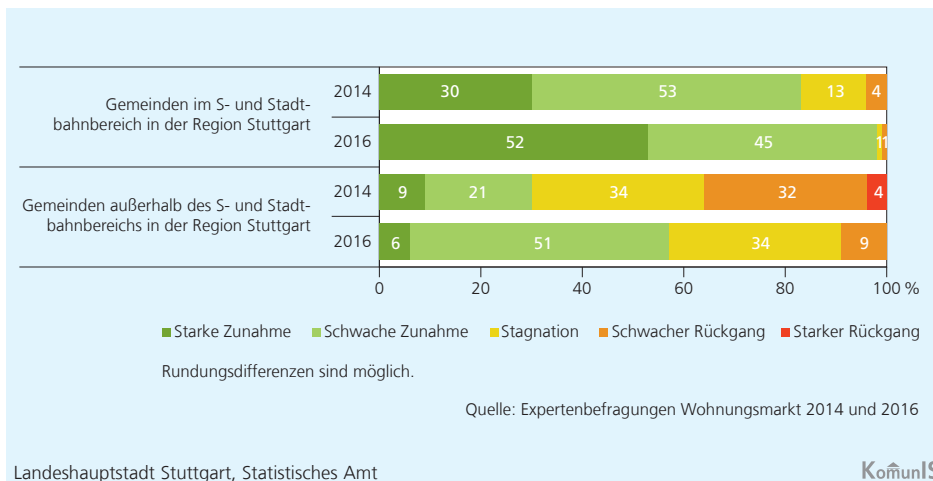


Die Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. So ist seit rund fünf Jahren zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland. Neben der Einschätzung der Wohnungsmarktlage in Stuttgart wurde daher auch erhoben, welche Nachfrageentwicklung die befragten Marktakteure in den kommenden fünf Jahren in den übrigen Gemeinden der Region Stuttgart erwarten.

Innerhalb der Region starkes Nachfragepotenzial bei Gemeinden mit Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr

Grundsätzlich rechnen die Experten auch in den Gemeinden der Region mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Bei den Gemeinden mit Anschluss an das U- und S-Bahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) sehen 97 Prozent der Experten in den kommenden fünf Jahren einen Nachfragezuwachs nach Wohnraum. Davon geht etwas über die Hälfte von einer starken Zunahme der Nachfrage und damit von einem ähnlich hohen Nachfragepotenzial wie in den Randgebieten des Stuttgarter Stadtgebiets aus. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz erwarten die Experten hingegen überwiegend (51 %) nur ein schwaches Nachfrageplus beziehungsweise eine Nachfragestagnation (34 %). Insgesamt wird auch hier das Nachfragepotenzial inzwischen deutlich besser eingeschätzt als noch 2014 (vgl. Abbildung 5).

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



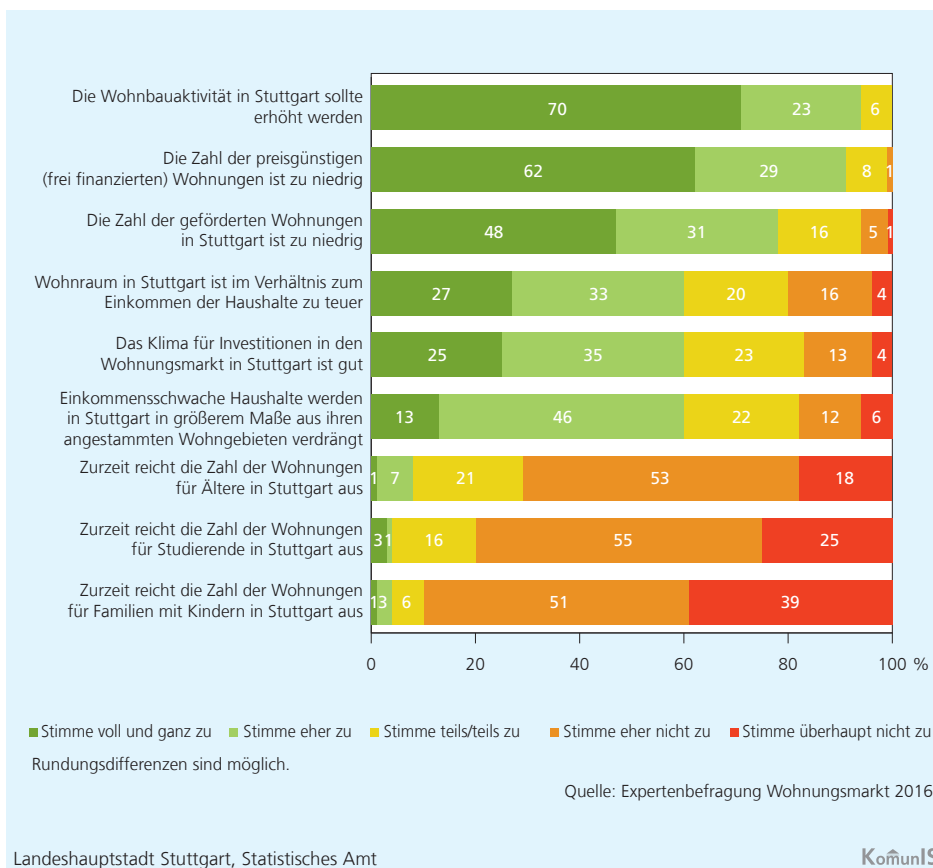
Politischer Handlungsbedarf wird in erster Linie bei der Schaffung preisgünstigen Wohnraums gesehen

Einschätzungen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

Die Experten bewerteten auch eine Reihe ausgewählter Thesen zur Wohnungssituation, die derzeit in Stuttgart intensiv diskutiert werden (vgl. Abbildung 6). In erster Linie sehen die Befragten neben der an die Kommunalpolitik gerichteten Forderung nach mehr Wohnungsbau (93 % stimmen der These „voll und ganz“ bzw. „eher“ zu) vor allem Handlungsbedarf bei der Schaffung von preisgünstigem frei finanziertem (89 %) beziehungsweise gefördertem (79 %) Wohnraum. Besonders für Familien mit Kindern (90 %) und Studierende (80 %) sowie etwas abgeschwächt für ältere Haushalte (71 %) ist Wohnraum knapp. Die Marktexperten sind darüber hinaus mehrheitlich (60 %) der Meinung, dass Wohnraum in Stuttgart im Verhältnis zu den Einkommen zu teuer ist. Zudem beobachtet die Mehrheit der Experten in zunehmenden Maße Verdrängungsprozesse von einkommensschwachen Haushalten aus ihren bisherigen Wohngebieten.

139

Abbildung 6: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

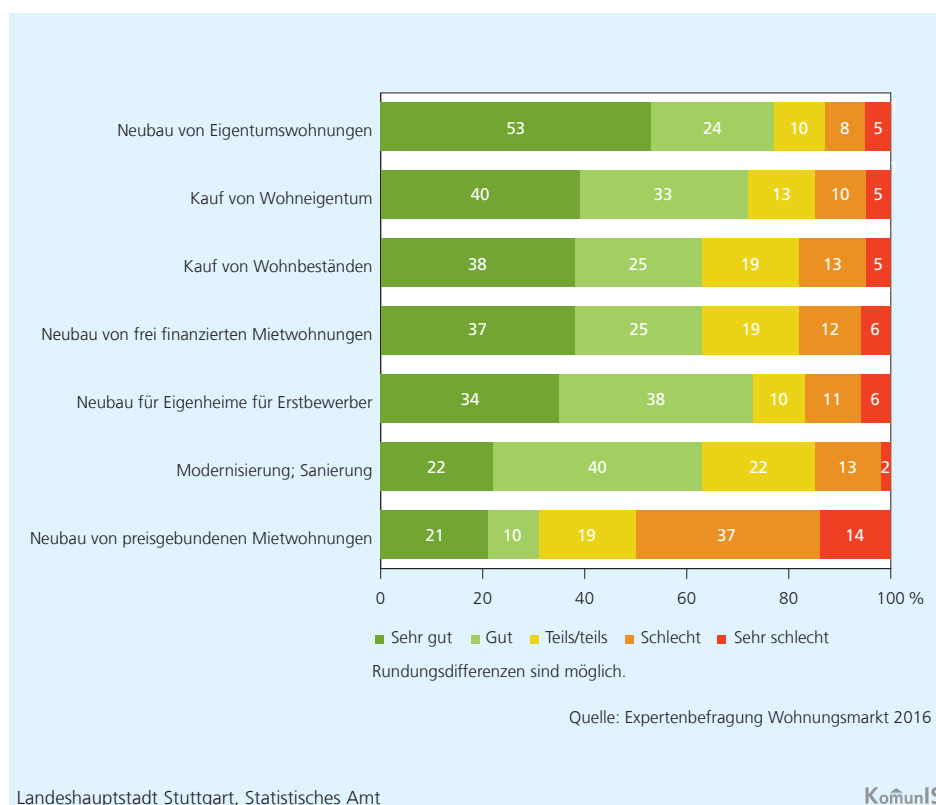


Experten bescheinigen schlechtes Investitionsklima für den Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen

Bewertung des Investitionsklimas

Da in Stuttgart die Nachfrage nach Wohnraum größer als das Angebot ist, attestieren die Experten mehrheitlich ein gutes Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Abbildung 6). Dies gilt grundsätzlich auch für die verschiedenen Marktsegmente (vgl. Abbildung 7). Einzige Ausnahme bildet jedoch der Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen in Stuttgart. Etwa die Hälfte der Befragten stuft das Investitionsklima für neuen preisgebundenen Wohnraum als „schlecht“ bis „sehr schlecht“ ein und nur knapp ein Drittel bewertet dieses positiv. Besonders gute Marktbedingungen bescheinigen die Experten dagegen für den Erwerb und den Neubau von Wohneigentum. Wohnimmobilien werden zurzeit von Investoren als vermeintlich sichere Kapitalanlage angesehen, während es gleichzeitig an attraktiven Anlagealternativen mangelt. Zudem ermöglichen die historisch niedrigen Zinsen Kapitalanlegern und Selbstnutzern eine langfristig günstige Finanzierung. Auch für die Modernisierung und Sanierung sowie für den Neubau von frei finanzierten Mietwohnungen besteht derzeit ein gutes Investitionsklima.

Abbildung 7: Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten

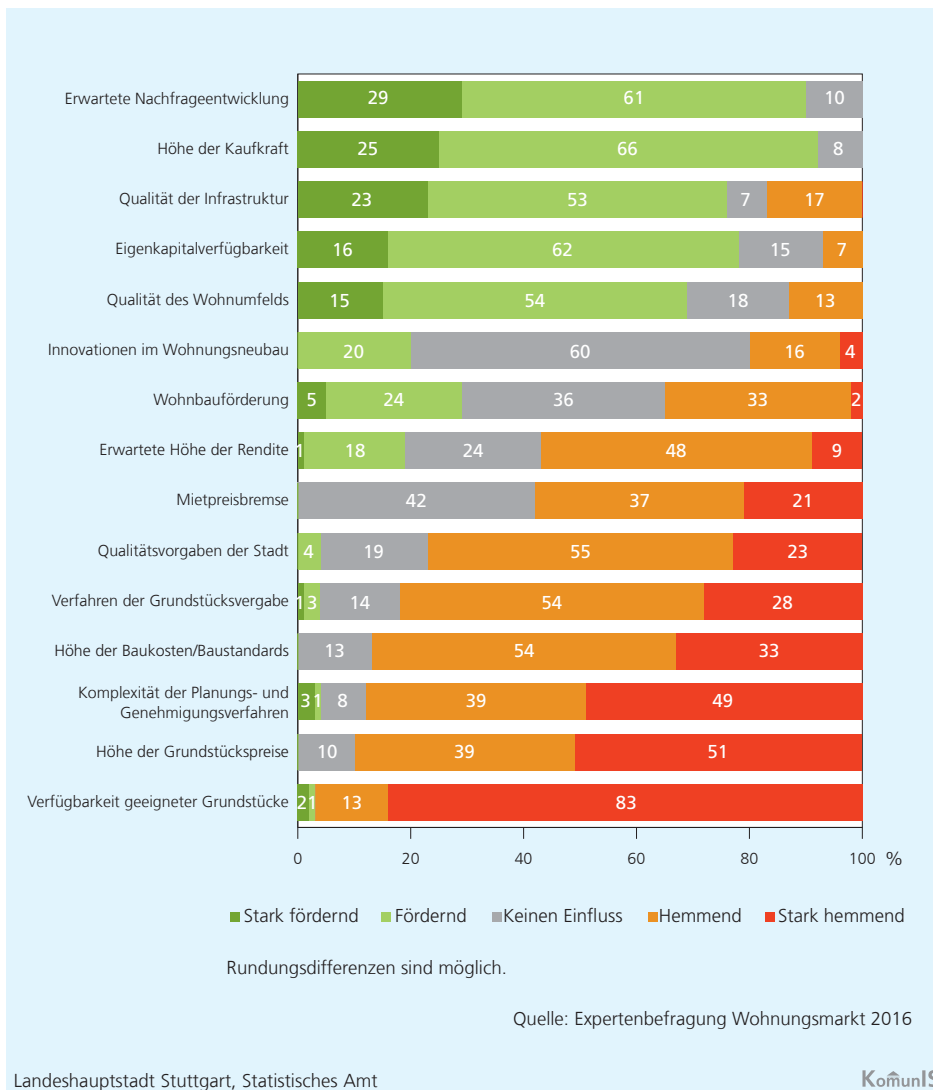


Fördernde und hemmende Faktoren für den Wohnungsbau

Mangel an geeigneten Flächen hemmt den Wohnungsbau

Die Bewertungen der Potenziale und Hemmnisse für den Wohnungsbau zeigen deutlich die hohe Attraktivität Stuttgarts. Mit der Attraktivität des Stuttgarter Wohnungsmarktes gehen allerdings auch einige hemmende Faktoren für den Wohnungsbau einher – allen voran der Mangel an verfügbaren Grundstücken. Als fördernde Faktoren für Investitionen in den Wohnungsbau sehen die Experten in erster Linie die erwartete positive Nachfrageentwicklung sowie die hohe Kaufkraft. Auch die Qualität der Infrastruktur und des Wohnumfeldes sind positive Standortfaktoren für Investoren. Ebenfalls positiv wirkt das verfügbare Eigenkapital. Diese fünf Faktoren bewerten jeweils mindestens drei Viertel der Befragten als investitionsfördernd. In der Wohnbauförderung sieht dagegen nur ein Viertel der Befragten einen Anreiz, während andererseits für ein Drittel in der zu geringen Förderung des Wohnungsbaus ein Hemmnis besteht (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau



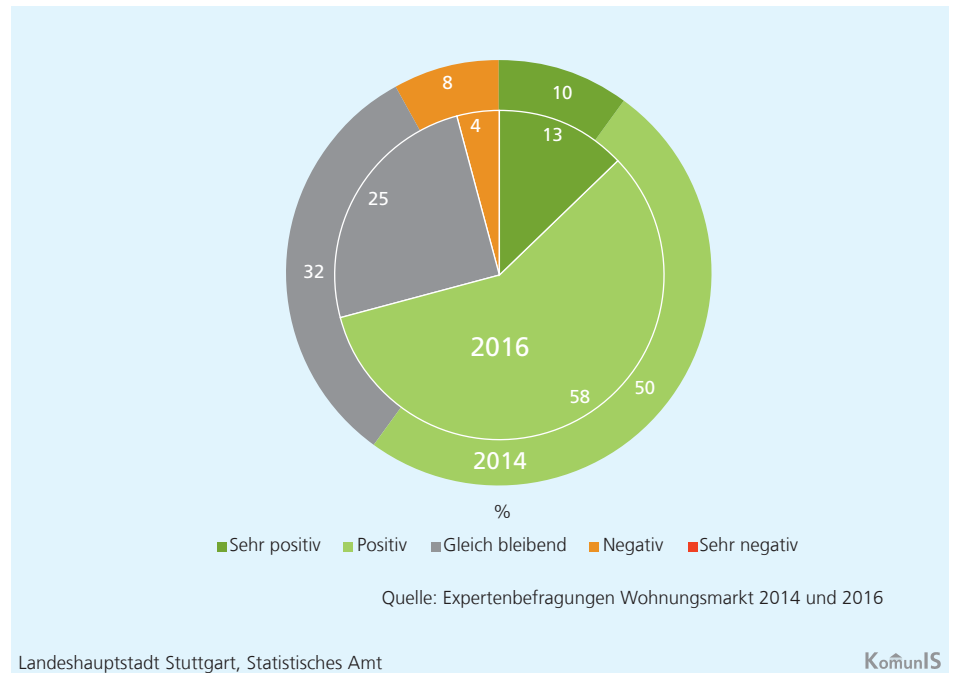
Das meistgenannte Problem für den Wohnungsbau in Stuttgart ist das knappe Bauland und die damit einhergehenden hohen Grundstückspreise. Über 90 Prozent der Befragten sehen hierin ein Hemmnis. Ähnlich kritisch beurteilen über drei Viertel der Experten die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Höhe der Baukosten, die Grundstücksvergabeverfahren sowie die Qualitätsvorgaben der Stadt. Mit der seit November 2015 in Kraft getretenen Mietpreisbremse ist ein weiteres Investitionshemmnis für den Wohnungsbau hinzugekommen. 58 Prozent der Marktexperten bescheinigen ihr eine bremsende Wirkung für den Wohnungsbau, während 42 Prozent ihr keinen Einfluss auf den Wohnungsbau attestieren.

Erwartungen an die Wirtschaftsentwicklung in den nächsten fünf Jahren

Wohnungsmarktexperten rechnen mit weiterem Wirtschaftswachstum

Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten die Befragten überwiegend eine positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Landeshauptstadt. Etwas mehr als zwei Drittel der Befragten stufen die Wirtschaftsperspektive als „sehr positiv“ oder „positiv“ ein. Ein Viertel erwartet eine gleichbleibend gute wirtschaftliche Gesamtsituation. Nur vier Prozent gehen von einer Negativentwicklung aus (vgl. Abbildung 9). Im Vergleich zur Befragung 2014 wird die wirtschaftliche Gesamtsituation deutlich positiver (+ 11 %) bewertet.

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

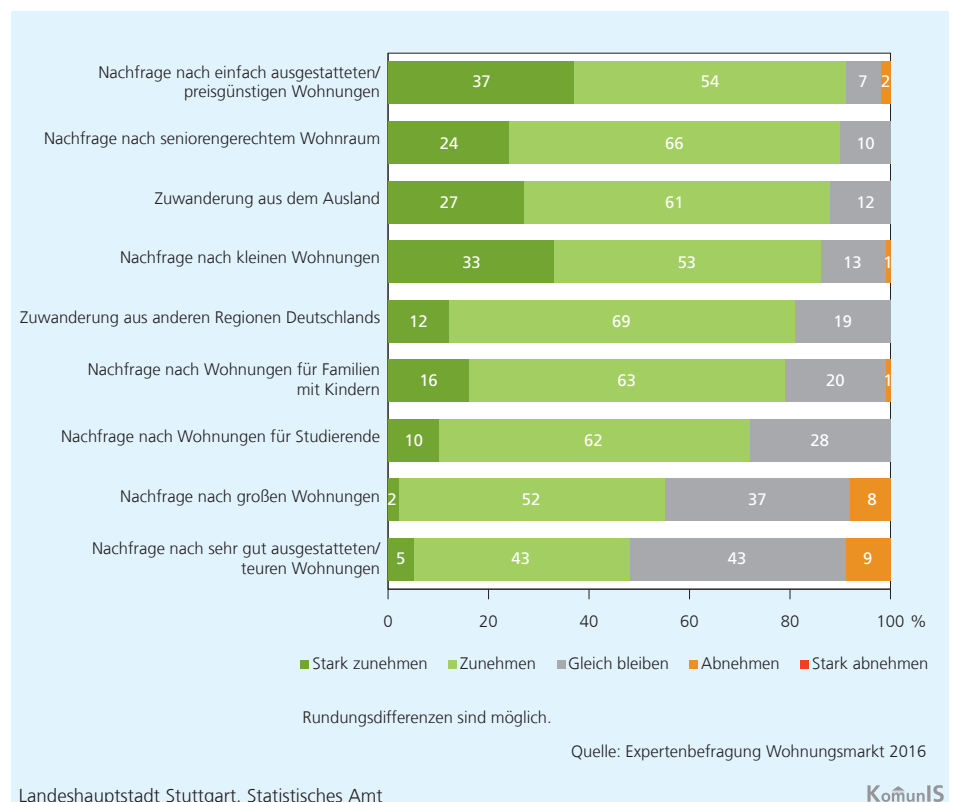


Erwartungen an die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

Weiter steigende Wohnungsnachfrage erwartet

Angesichts der erwarteten positiven Wirtschaftsentwicklung geht die Mehrheit der Experten auch überwiegend von einer Fortsetzung des Booms am Wohnungsmarkt und einem weiteren kräftigen Einwohnerwachstum in Stuttgart aus (vgl. Abbildung 10). Die Mehrzahl der Kenner des Wohnungsmarktes rechnet für die nächsten fünf Jahre mit einer Zunahme der Zuwanderung aus dem Ausland (88 %) sowie aus anderen Regionen Deutschlands (81 %). Nur ein kleiner Teil geht von stagnierender Zuwanderung aus. Einen mittelfristigen Rückgang der Zuwanderung erwartet keiner der Befragten.

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

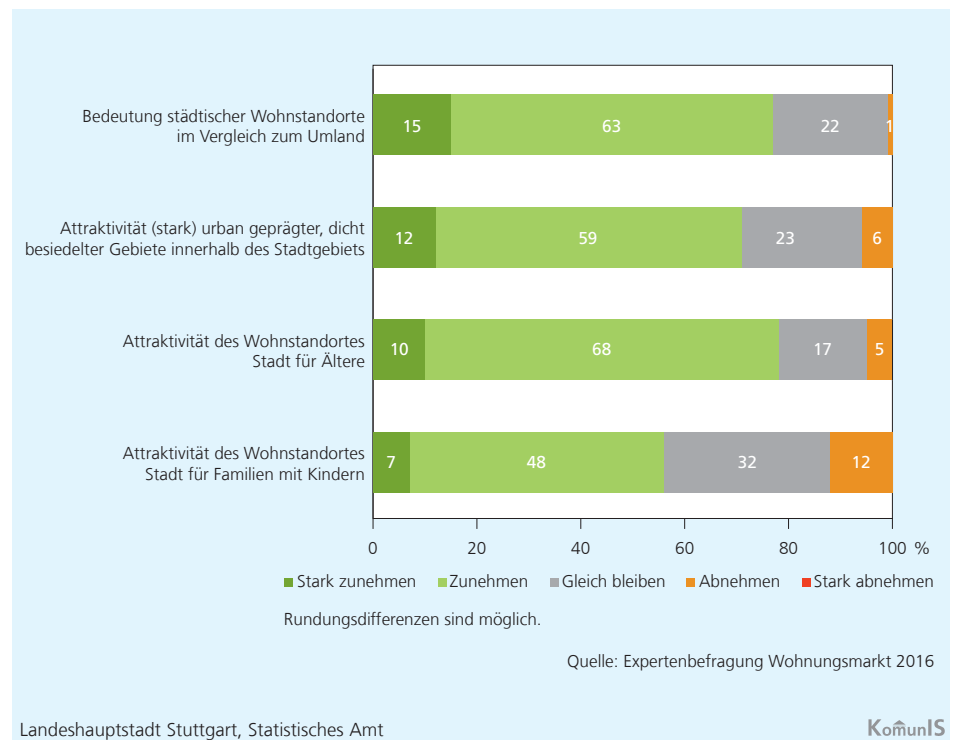


Insbesondere in den Wohnungssegmenten einfach ausgestatteter, preisgünstiger und seniorengerechter Wohnraum und bei den kleinen Wohnungen prognostizieren 86 bis 91 Prozent der Experten weitere Nachfragesteigerungen. Wachsende Wohnungsbedarfe sehen die Befragten darüber hinaus für Familien mit Kindern (79 %) und Studierende (72 %). Aber auch bei großen Wohnungen sowie sehr gut ausgestatten/teuren Wohnungen werden überwiegend Steigerungspotenziale gesehen. Allerdings rechnen hier auch 37 beziehungsweise 43 Prozent der Experten mit stagnierender Nachfrage und einzelne Befragte sehen hier künftig sogar einen Rückgang der Nachfrage.

Steigende Attraktivität des Wohnstandortes Stuttgart im Vergleich zum Umland prognostiziert

Für die Attraktivität des Wohnstandortes Stuttgart sehen die Experten ebenfalls einen weiteren Bedeutungsgewinn voraus. Sie erwarten für die Landeshauptstadt eine steigende Attraktivität städtischer Wohnstandorte im Vergleich zum Umland (78 % der Befragten) und auch eine steigende Anziehungskraft von urban geprägten, dicht besiedelten Gebieten innerhalb der Stadt (71 %) – also im wesentlichen dem inneren Stadtgebiet. Nach den Bedarfsgruppen differenziert wird eine Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Stuttgart für Ältere (78 %) wie auch für Familien mit Kindern (55 %) (vgl. Abbildung 11).

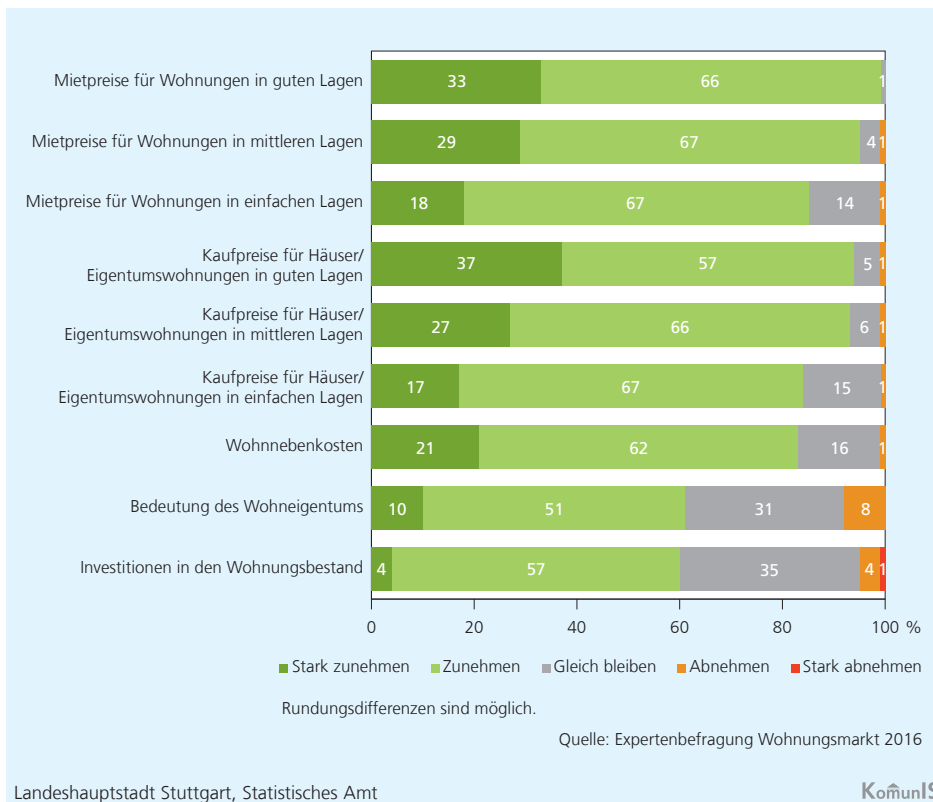
Abbildung 11: Bedeutung verschiedener Wohnstandorte in den kommenden fünf Jahren



In allen Stuttgarter Wohnlagen werden weiter steigende Miet- und Immobilienpreise erwartet

Die nach wie vor hohe Attraktivität des Wohnstandortes Stuttgart und die anhaltend hohen Nachfrageüberhänge führten in den vergangenen Jahren zu kräftig steigenden Miet- und Kaufpreisen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2017). Wird dieser Trend aber auch in den kommenden Jahren anhalten? Die befragten Wohnungsmarktextperten rechnen über alle Wohnlagen und Segmente hinweg mit weiter steigenden Mieten und Preisen für Häuser und Wohnungen (vgl. Abbildung 12). Fast alle Befragungsteilnehmer erwarten in guten und mittleren Lagen Miet- und Kaufpreisteigerungen. Zwischen 27 und 37 Prozent der Befragten gehen sogar von einem starken Preisauftrieb in diesen Lagen aus. Aber auch bei Wohnungen in einfachen Lagen und bei den Wohnnebenkosten erwarten die Experten mehrheitlich Preissteigerungen. Mehr als die Hälfte der Befragten geht darüber hinaus von einer Ausweitung der Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand aus. Einen künftigen Bedeutungszuwachs beim Wohneigentum vermuten 61 Prozent der Befragten, bei der Befragung 2014 waren es nur 41 Prozent.

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

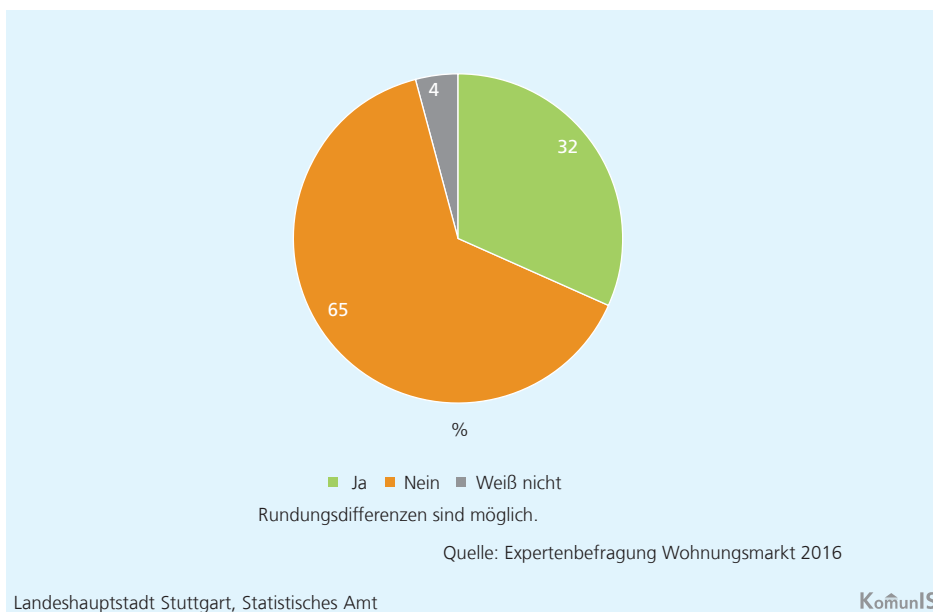


Experten sehen mehrheitlich noch keine Überhitzung am Stuttgarter Wohnungsmarkt

Immobilienpreisblase

Das kräftige Preiswachstum bei Wohnimmobilien hat in der Fachöffentlichkeit schnell die Frage nach möglichen Überhitzungen am Markt in Form einer Immobilienpreisblase aufgeworfen. Von einer Preisblase am Immobilienmarkt spricht man, wenn Immobilienkäufe maßgeblich von den Erwartungen künftiger Preissteigerungen und entsprechenden Renditen der Käufer getragen sind und sich dabei von den realen Marktbedingungen abkoppeln (vgl. Stiglitz 1990). Die Experten des Stuttgarter Wohnungsmarktes sehen mehrheitlich (65 %) keine Überhitzung des Marktes in Form einer Immobilienpreisblase. Allerdings geht immerhin fast ein Drittel der Befragten davon aus, dass bereits eine Preisblase am Stuttgarter Wohnungsmarkt existiert.

Abbildung 13: Gibt es eine Preisblase am Stuttgarter Wohnimmobilienmarkt



Resümee

In den nächsten Jahren keine spürbare Entschärfung der Stuttgarter Wohnungsmarktsituation

Die Ergebnisse der Expertenbefragung bestätigen, dass sich die Angebotsverknappung in allen Teilmärkten und Wohnlagen des Stuttgarter Wohnungsmarktes fortsetzt. In den nächsten fünf bis zehn Jahren wird sich aus Sicht der Experten die angespannte Wohnungsmarktsituation nicht wesentlich abmildern. Vor diesem Hintergrund rechnen die Befragungsteilnehmer auch mit weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt endet jedoch nicht an der Stadtgrenze. So ist ebenfalls in den gut erschlossenen verkehrsgünstigen Gemeinden der Region Stuttgart mittelfristig von einem anhaltenden Nachfragezuwachs nach Wohnraum auszugehen. Allenfalls in den Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr erwarten die lokalen Experten nur ein schwaches Nachfrageplus oder eine stagnierende Nachfrage.

Das aktuelle Investitionsklima in Stuttgart wird insgesamt positiv eingeschätzt. Einzig der Neubau von preisgebundenem Wohnraum wird im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau deutlich weniger attraktiv bewertet. Als besonders fördernde Faktoren für Investitionen in den Wohnungsbau gelten in erster Linie die erwartete positive Nachfrageentwicklung und die hohe Kaufkraft. Die größten Probleme für den Wohnungsneubau stellen für den Großteil der Befragten der Mangel an verfügbaren Grundstücken und die hohen Grundstückskosten dar. Ähnlich kritisch beurteilen die Experten die Grundstücksvergabeverfahren, die Baukosten sowie die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren der Stadt. Diese Antworten zeigen die hohe Bedeutung von transparenten und zielgerichteten Genehmigungs- und Entscheidungsprozessen, um mehr Wohnungsbau zu erreichen.

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

Benedikt Morlock

¹ Benedikt Morlock war vom 22.8.2016 bis 14.10.2016 als Praktikant im Rahmen seines Studiums der Soziologie an der Universität Heidelberg beim Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart tätig.

Literaturverzeichnis:

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.

Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) (2017): Wohnungsmarkt Stuttgart 2017. Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 1/2017. Stuttgart.

Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar (2017): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt angespannt – Wohnungsmarktbericht 2017 vorgestellt. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 5/2017, S. 128-133

Stiglitz (1990): Symposium on bubbles, in: The Journal of Economic Perspectives, 4. Jg., Nr 2, S. 13-18.