

Tobias Held und Matthias Strauß

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

### Einleitung

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

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

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

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

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

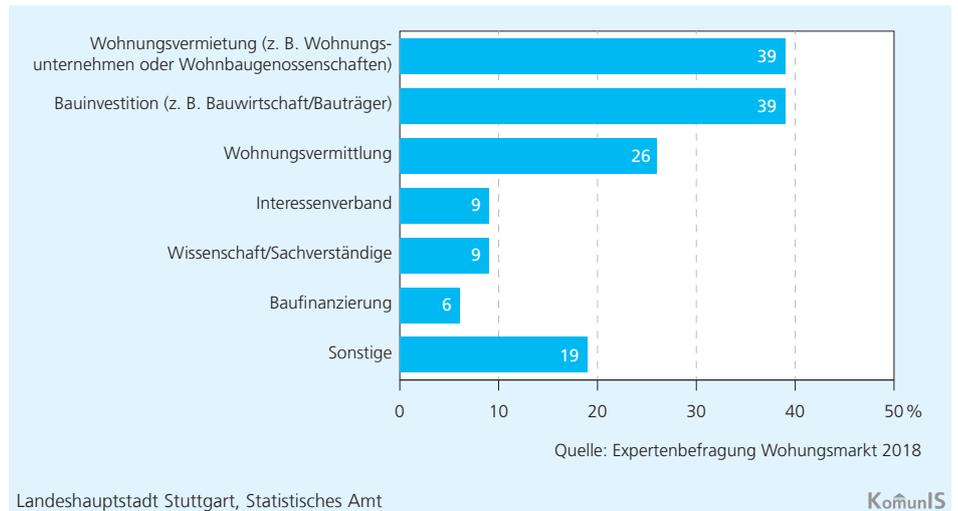
*189 Experten befragt, 88 antworteten (47%)*

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

### Struktur der Experten

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

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



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

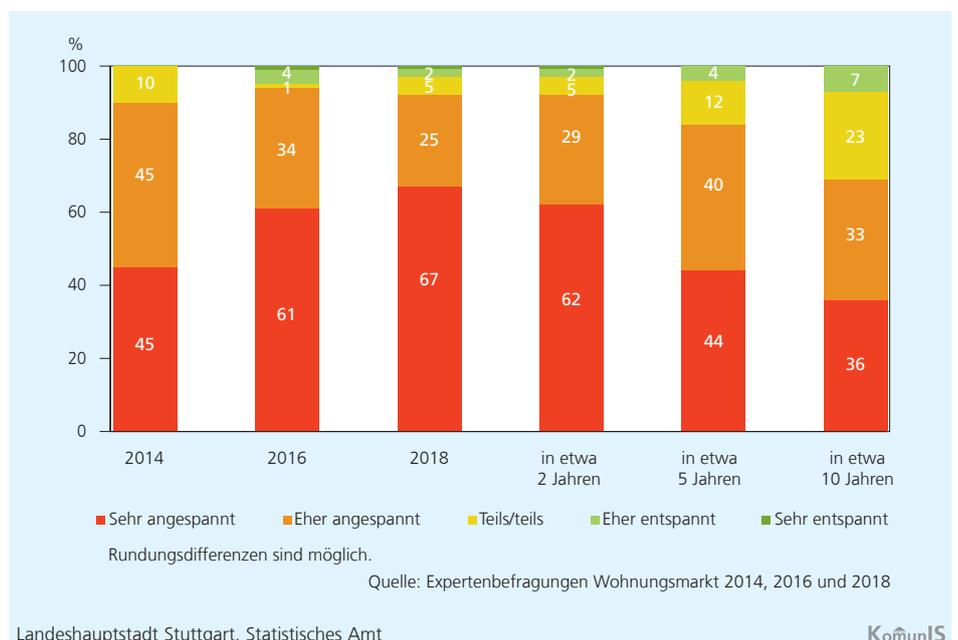
67 % der Experten betrachten den Stuttgarter Wohnungsmarkt als sehr angespannt

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

143

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

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

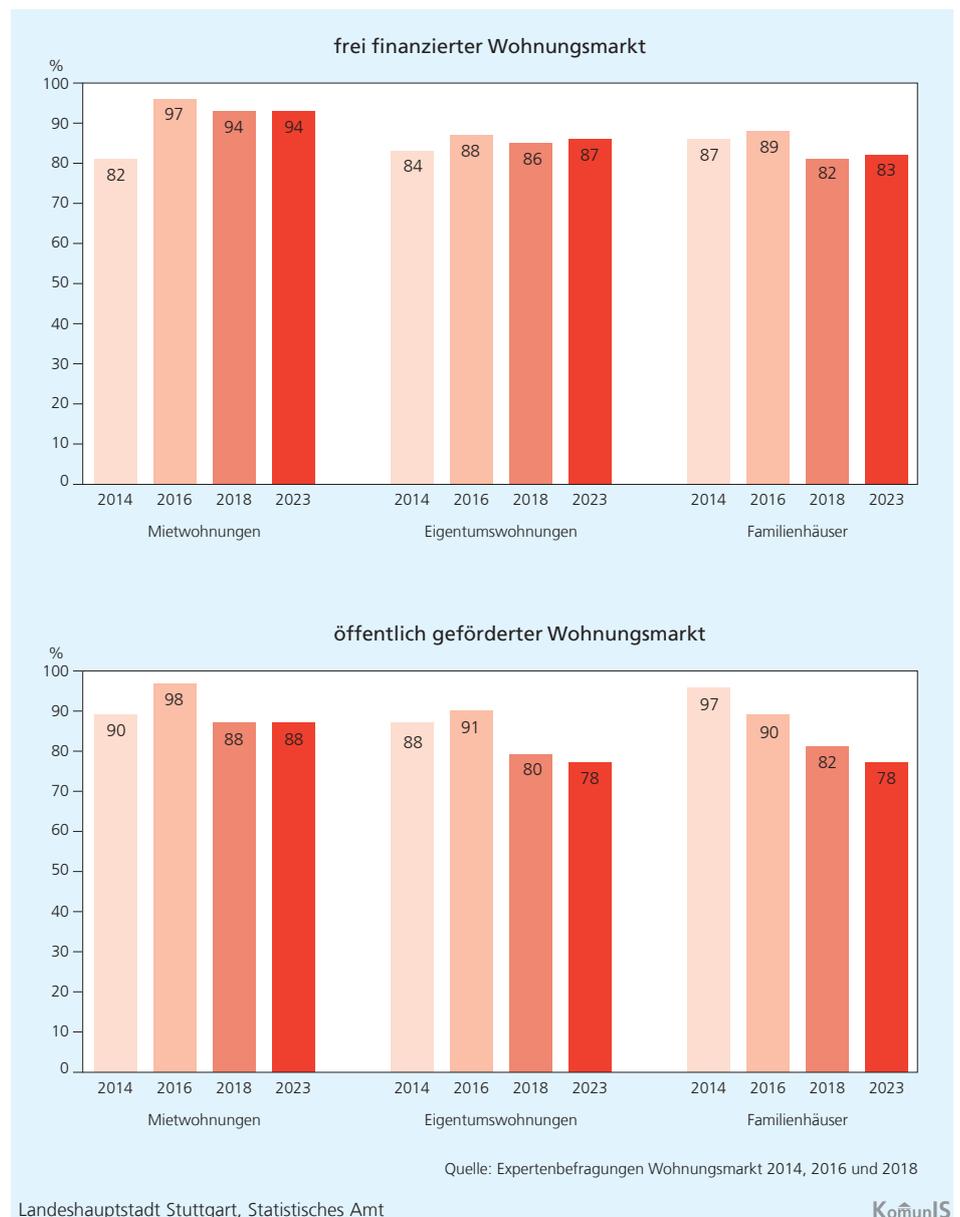


### Beurteilung der Teilbereiche des Wohnungsmarktes

Experten sehen die höchste Anspannung bei den Mietwohnungen

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

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

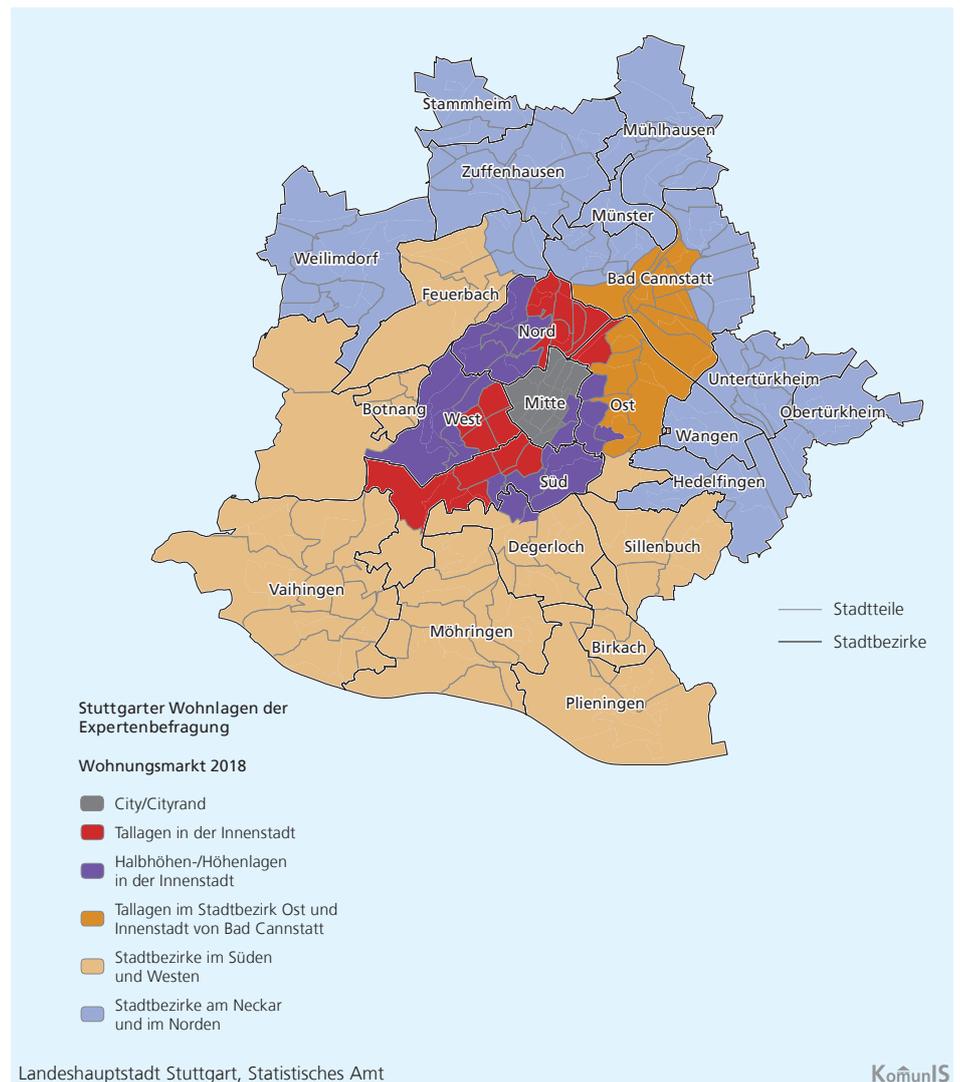


### Künftige Nachfrageentwicklung in den Wohnlagen

Einteilung des Stadtgebiets in sechs Wohnlagen

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

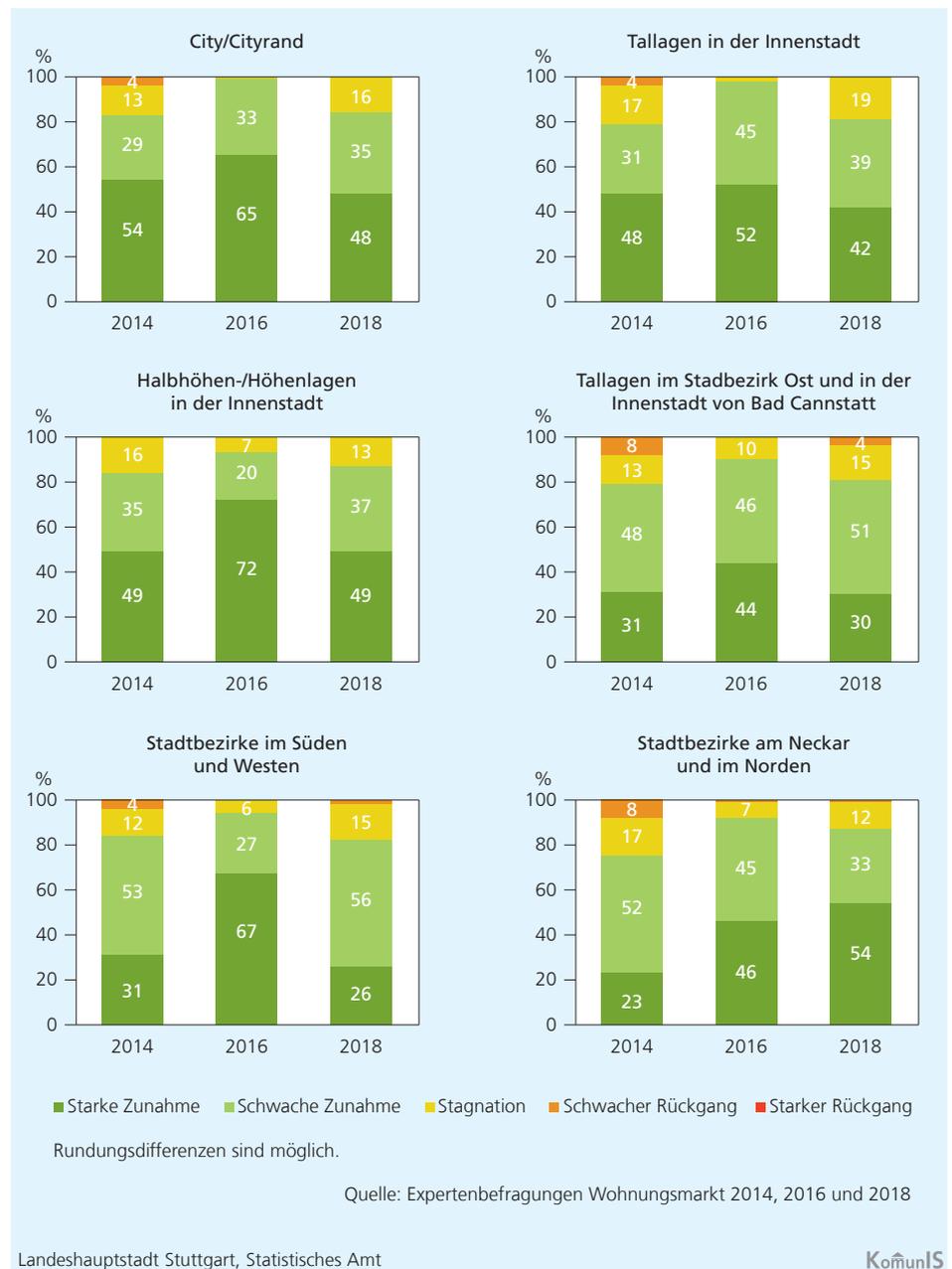
Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung



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

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

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



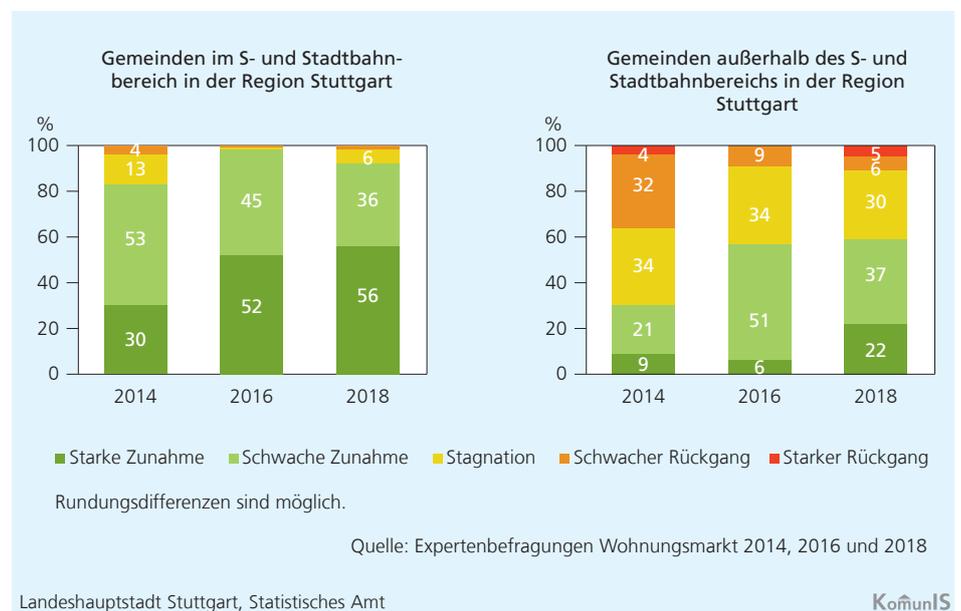
Die Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. So ist seit rund sieben Jahren zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt vermehrt in die Region ausweichen. So verlor Stuttgart 2018 durch Umzüge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

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

*Steigende Wohnraumnachfrage in den Gemeinden der Region erwartet*

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

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



### Einschätzungen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

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

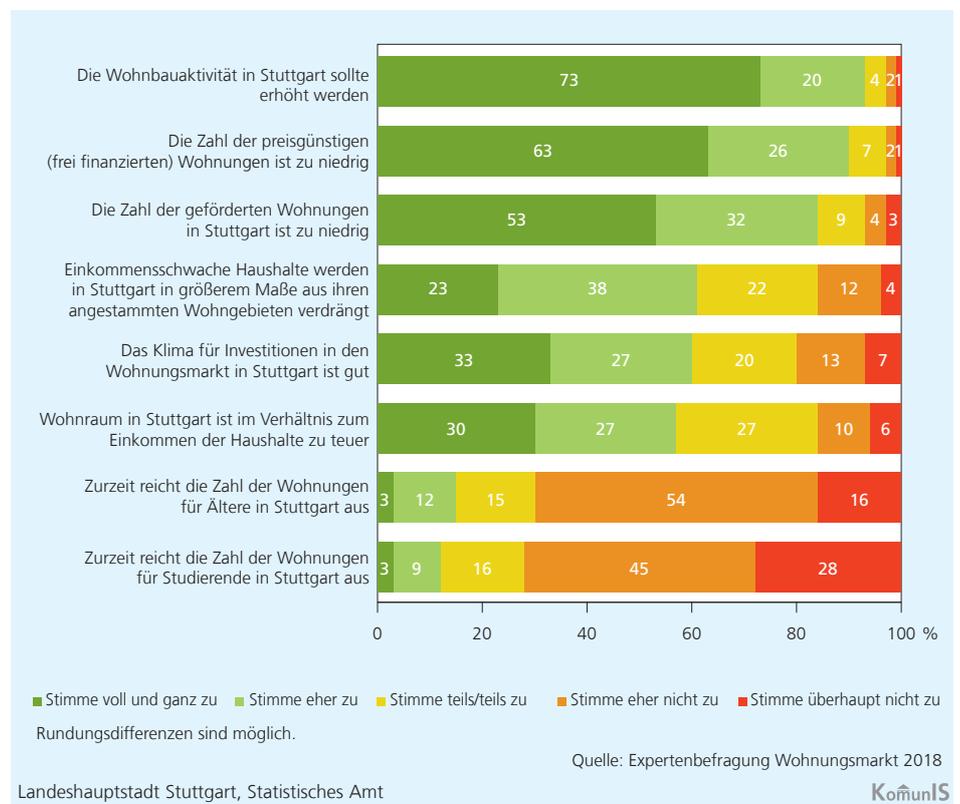
Ein klares Bild der Wohnungsmarktsituation ergibt sich durch die Bewertung einer Reihe von Thesen, über die in Stuttgart derzeit lebhaft diskutiert wird (vgl. Abbildung 6). An erster Stelle sehen die Kenner des Wohnungsmarktes Handlungsbedarf bei der Schaffung neuen Wohnraums: 93 Prozent fordern eine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

### Bewertung des Investitionsklimas

*Kaum Änderungen in der Bewertung des Investitionsklimas in Stuttgart*

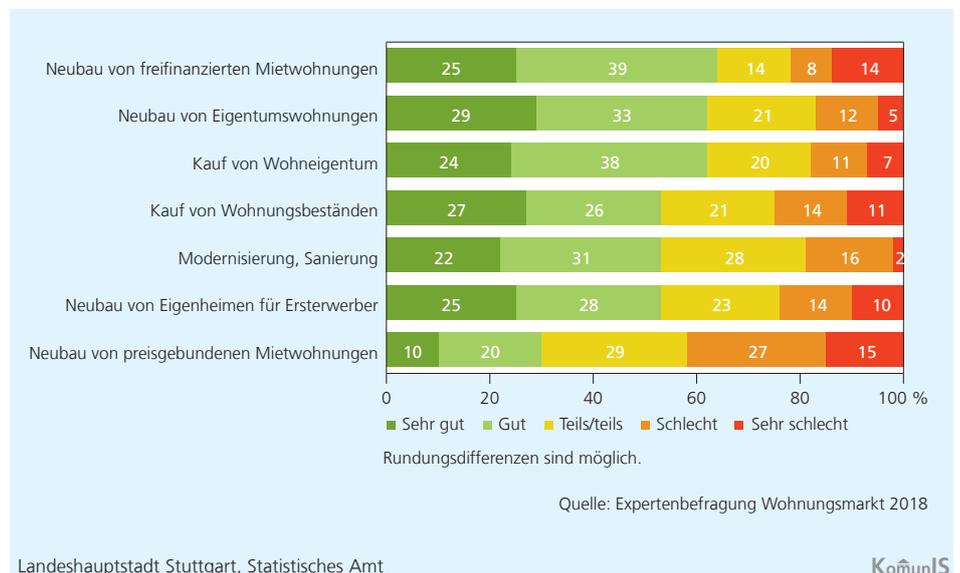
Die Experten bewerten das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt gegenüber der Befragung 2016 kaum verändert. Aufgrund des großen Nachfrageüberhangs, des historisch niedrigen Zinsniveaus für Immobilienkredite und der guten Konjunktur herrscht nach Ansicht der Akteure weiterhin ein positives Investitionsklima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

**Abbildung 6:** Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt



148

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



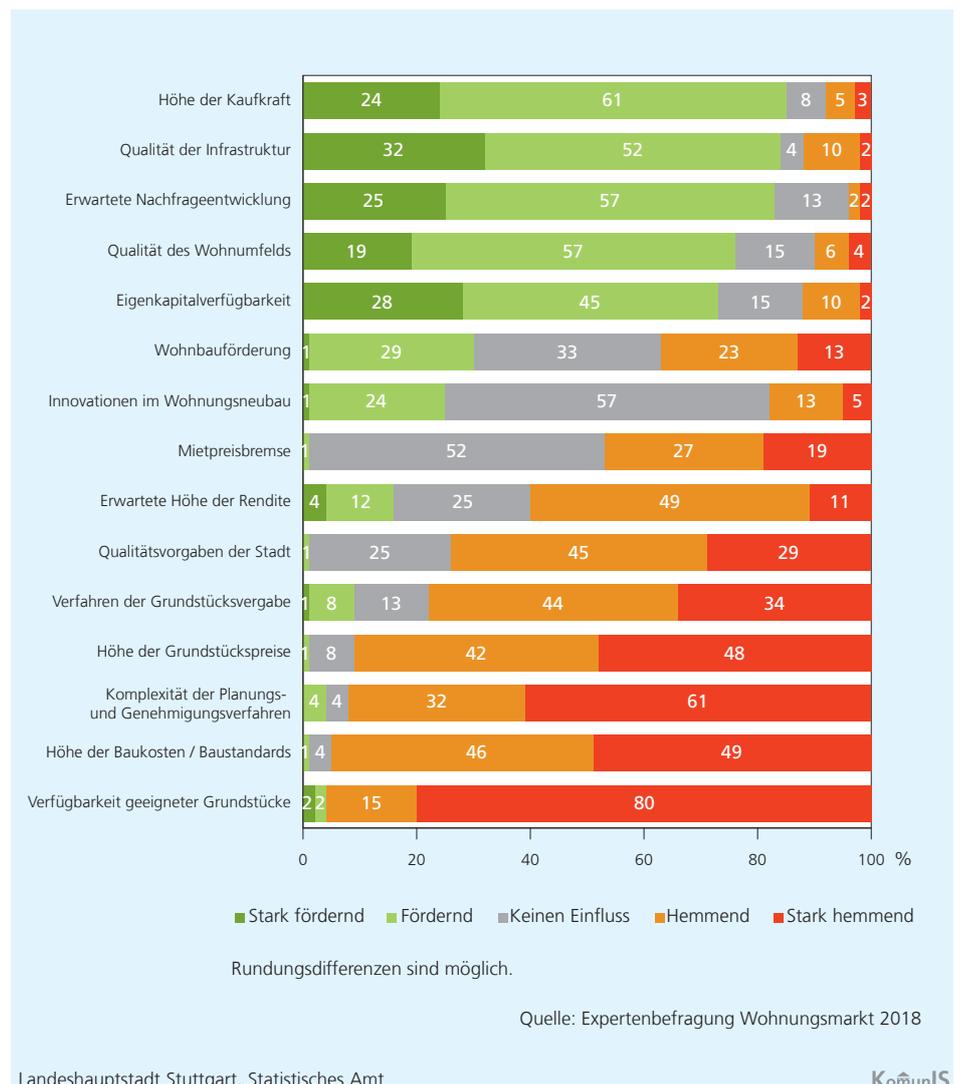
### Fördernde und hemmende Faktoren für den Wohnungsbau

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

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

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

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

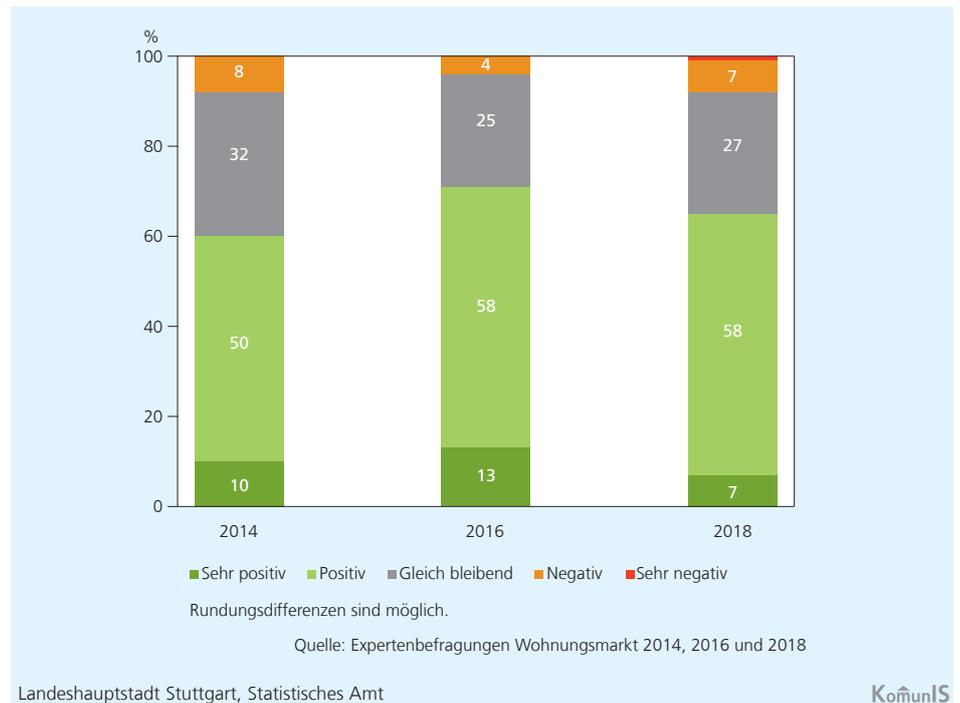


### Erwartungen an die Wirtschaftsentwicklung in den nächsten fünf Jahren

*Experten sehen weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart*

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

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



150

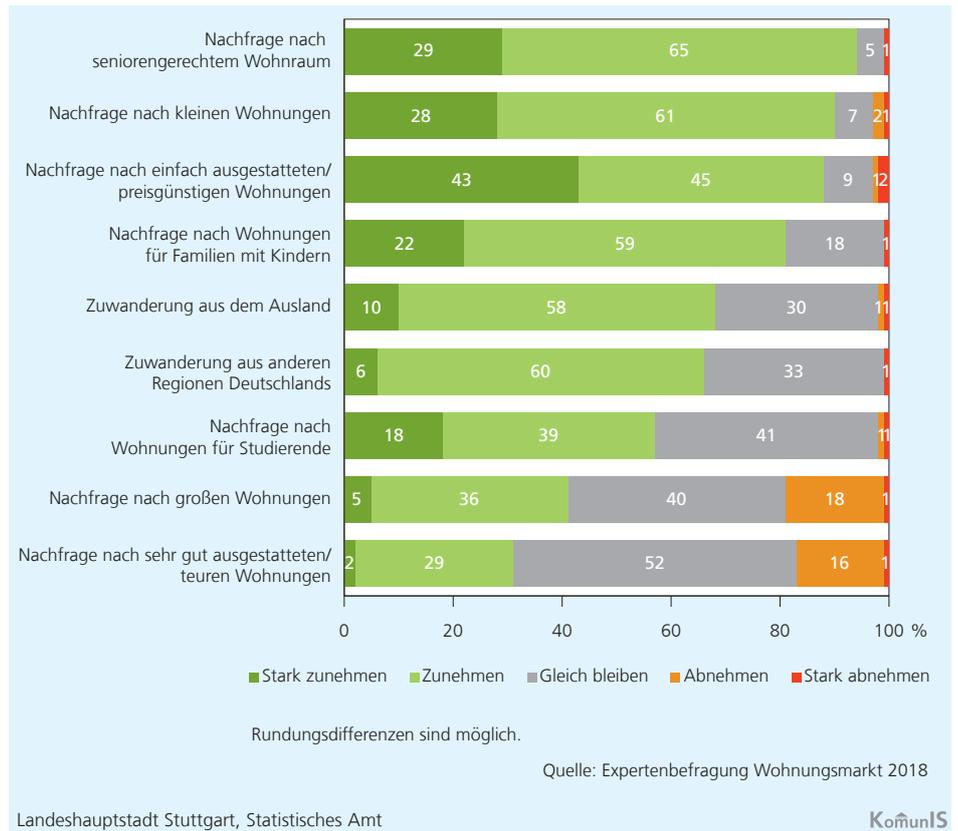
### Erwartungen an die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

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

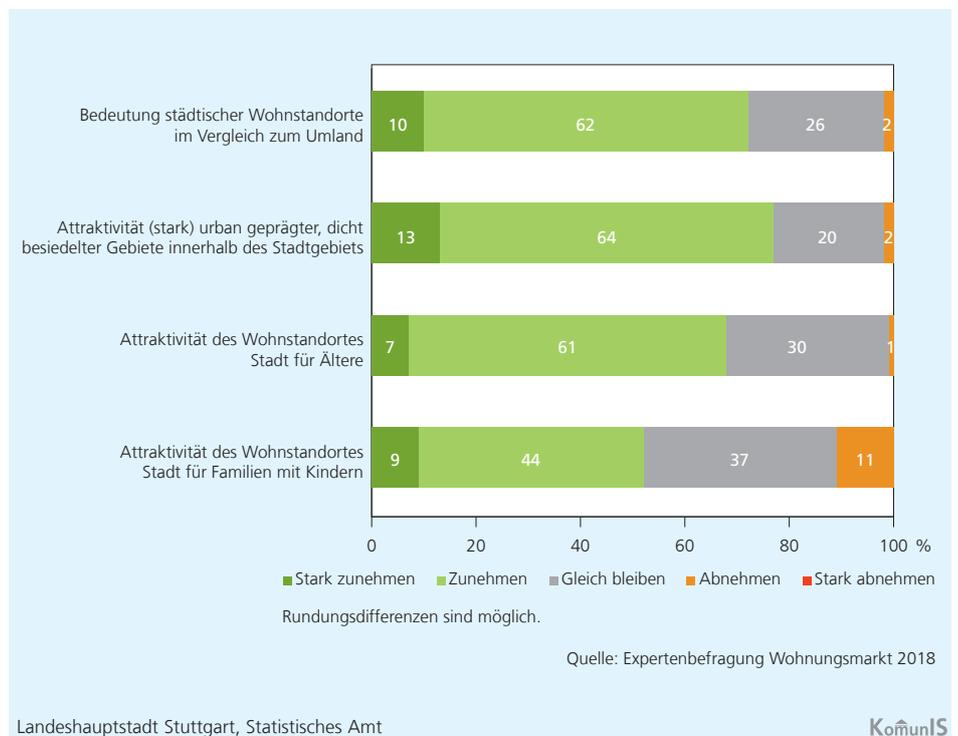
Für die nächsten fünf Jahre erwartet die Mehrzahl der Experten eine weiter steigende Wohnungsnachfrage. Wachstumspotenziale durch Zuwanderung aus dem Ausland und den übrigen Regionen Deutschlands prognostizieren jeweils rund zwei Drittel der Akteure. Etwa ein Drittel geht von stagnierender Zuwanderung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

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

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



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



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

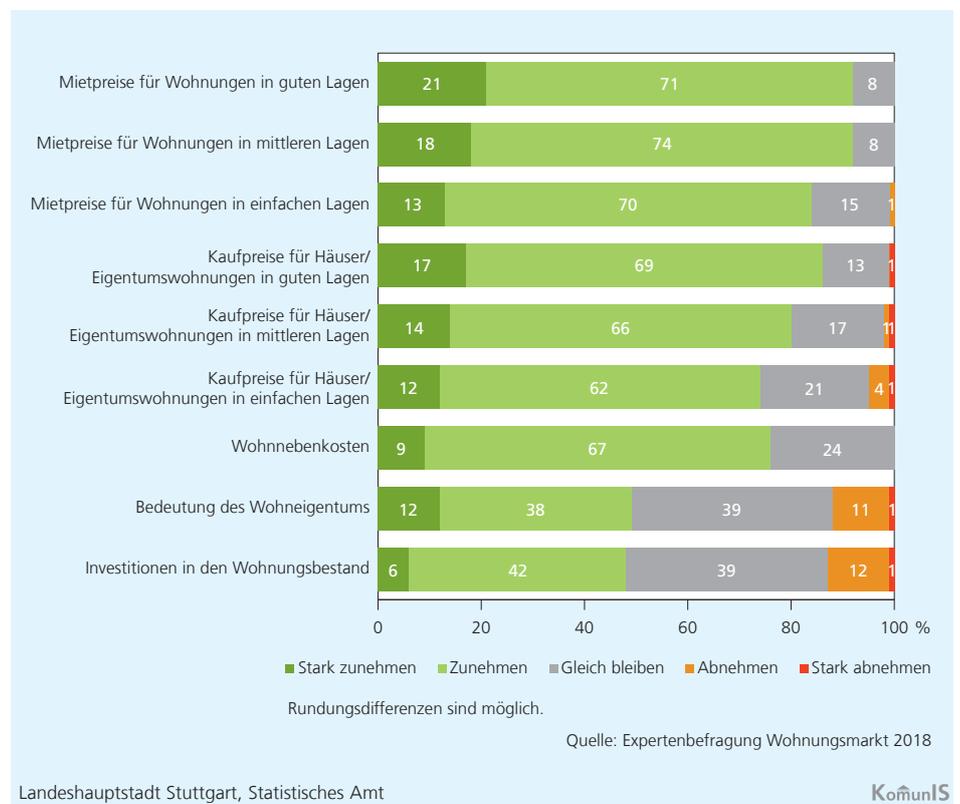
Wegen der hohen Attraktivität der Stadt Stuttgart als Wohnstandort und der Engpässe am Wohnungsmarkt sind die Miet- und Kaufpreise seit 2012 stark gestiegen (vgl. Held et al. 2017). Ist auch in den nächsten Jahren mit weiter steigenden Preisen am Wohnungsmarkt zu rechnen? Nach Ansicht der Experten sollen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

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

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

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

152

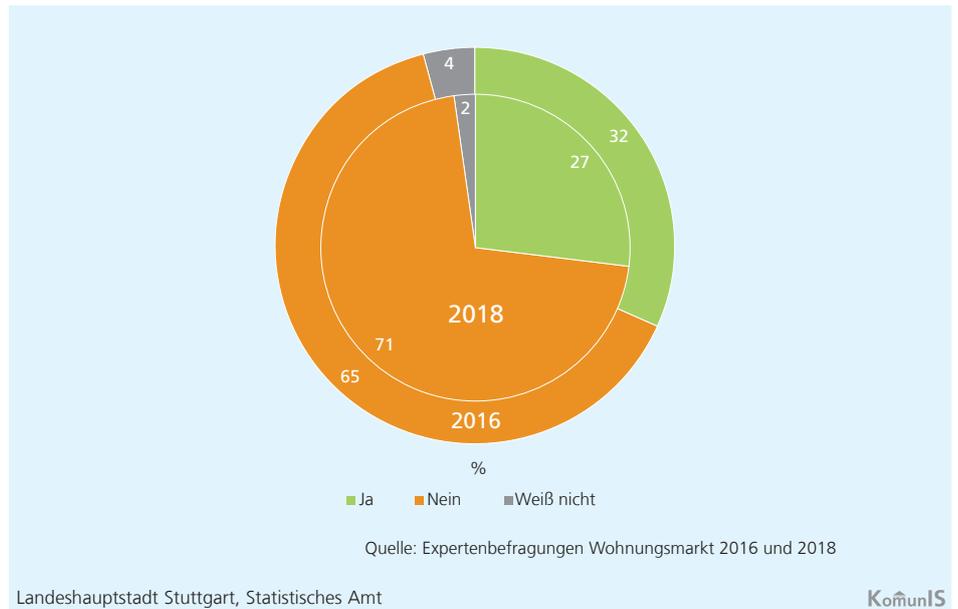


### Immobilienpreisblase

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

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

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



### Resümee

*Ergebnisse zeigen kaum Abweichungen zur Expertenbefragung 2016*

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

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

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

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

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

## Literaturverzeichnis:

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

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

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

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

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

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