

Tobias Held und Ansgar Schmitz-Veltin

## Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt angespannt – Wohnungsmarktbericht 2017 vorgestellt

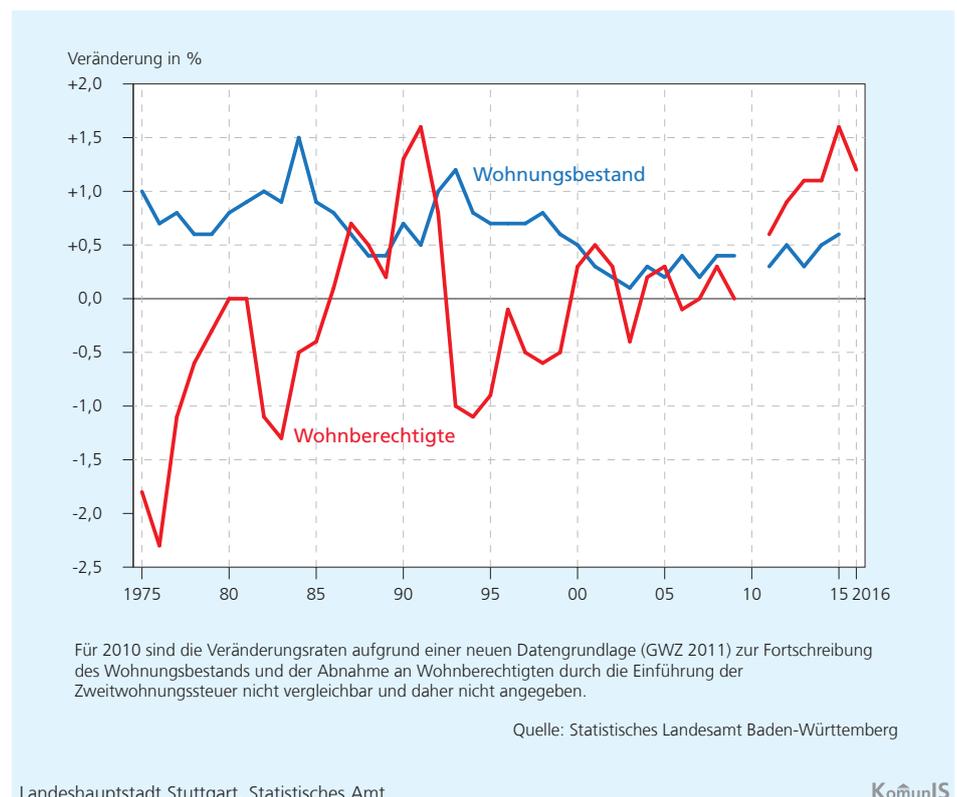
Die starken Einwohnerzuwächse seit 2010 verschärfen trotz des ebenfalls anziehenden Wohnungsbaus die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt

Seit 2010 erfährt Stuttgart insbesondere durch Wanderungsgewinne ein stetes Bevölkerungswachstum. Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und ihrer Region, das große und stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie das Bedürfnis nach städtischem Wohnen haben wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener beigetragen. Der Bevölkerungszuwachs lag im Jahr 2015 bei fast 9500 Einwohnern, was einem Anstieg um 1,6 Prozent entspricht. 2016 stieg die Bevölkerungszahl um weitere 7500 Personen auf rund 610 000 Einwohner an. Stuttgart ist damit eine der am schnellsten wachsenden Großstädte in Deutschland. Die Einwohnergewinne der letzten Jahre in Stuttgart spiegeln sich in der steigenden Zahl der privaten Haushalte wider. Allein in den Jahren 2015 und 2016 wuchs die Haushaltszahl um über 8700. Daraus folgt eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen.

### Neubautätigkeit hält der Nachfrageentwicklung nicht Schritt

Zuletzt hat sich die Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch einmal verschärft. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die Flächenengpässe für den Wohnungsbau bedingen einen angespannten Wohnungsmarkt. Obwohl im Jahr 2015 mit rund 2100 neu gebauten Wohnungen der höchste Wert im Wohnungsbau seit 1998 erzielt wurde<sup>1</sup>, reicht die Bautätigkeit bei weitem noch nicht aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen in Stuttgart zu decken (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Veränderung des Wohnungsbestands und der Wohnberechtigten in Stuttgart seit 1975

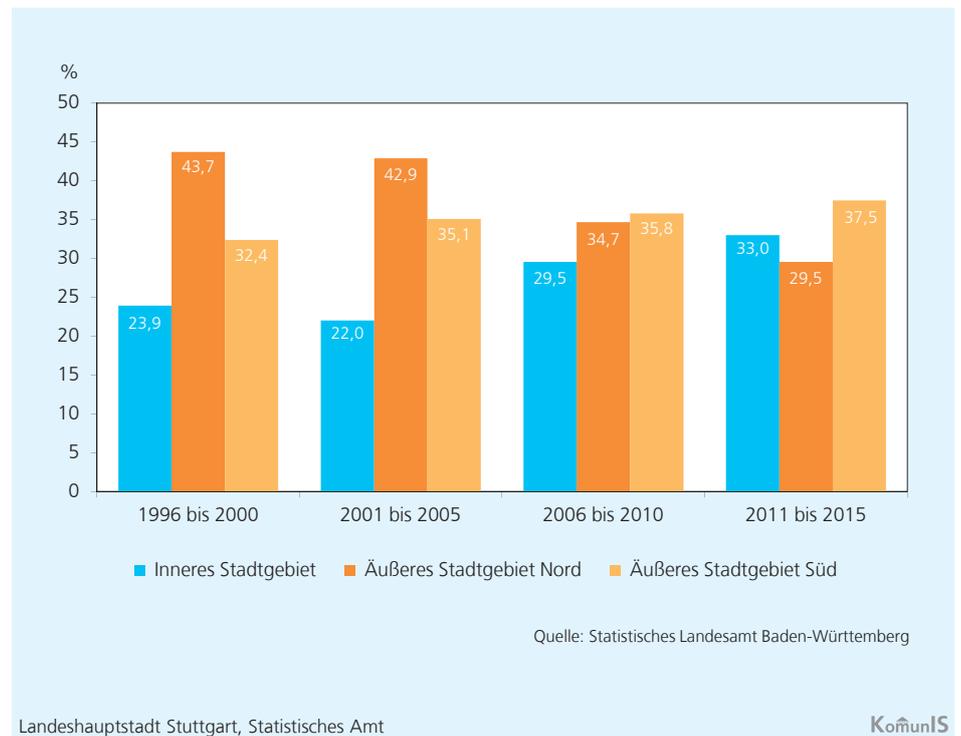


Wie bereits in den vergangenen Jahren setzt sich der Trend zum Geschosswohnungsbau in Stuttgart fort. Insbesondere Gebäude mit sieben und mehr Wohnungen spielen mittlerweile eine große Rolle bei den Neuerrichtungen. Hiermit einher geht eine Verkleinerung der neu errichteten Wohnungen. In Stuttgart umfasste 2015 eine durchschnittliche Neubauwohnung 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche und hatte 3,4 Räume. Damit sind die neu gebauten Geschosswohnungen mit Baujahr 2015 im Mittel 4 m<sup>2</sup> und 0,4 Räume kleiner als im Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre.

*Deutlich mehr Wohnungsneubau im inneren Stadtgebiet*

Durch die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung, die einer verdichteten, flächensparenden Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung und Bebauung bislang unbebauter Flächen gibt, haben sich die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit innerhalb des Stadtgebietes seit Anfang dieses Jahrtausends deutlich verlagert (vgl. Abbildung 2). Während das innere Stadtgebiet in den letzten Jahren an Bedeutung gewann, ging der Anteil an den Fertigstellungen im nördlichen Stadtgebiet spürbar zurück. Im Mittel der letzten fünf Jahre wurden die meisten Wohnungen in den südlichen Außenbezirken gebaut. Größere Neubauprojekte auf Umnutzungsarealen von Gewerbe-, Industriebetrieben sowie Kliniken nehmen inzwischen einen vergleichsweise hohen Stellenwert beim Neubau von Wohnungen ein.

**Abbildung 2:** Durchschnittliche Anteile der Baufertigstellungen in Stuttgart seit 1996 nach Innen- und Außenstadt



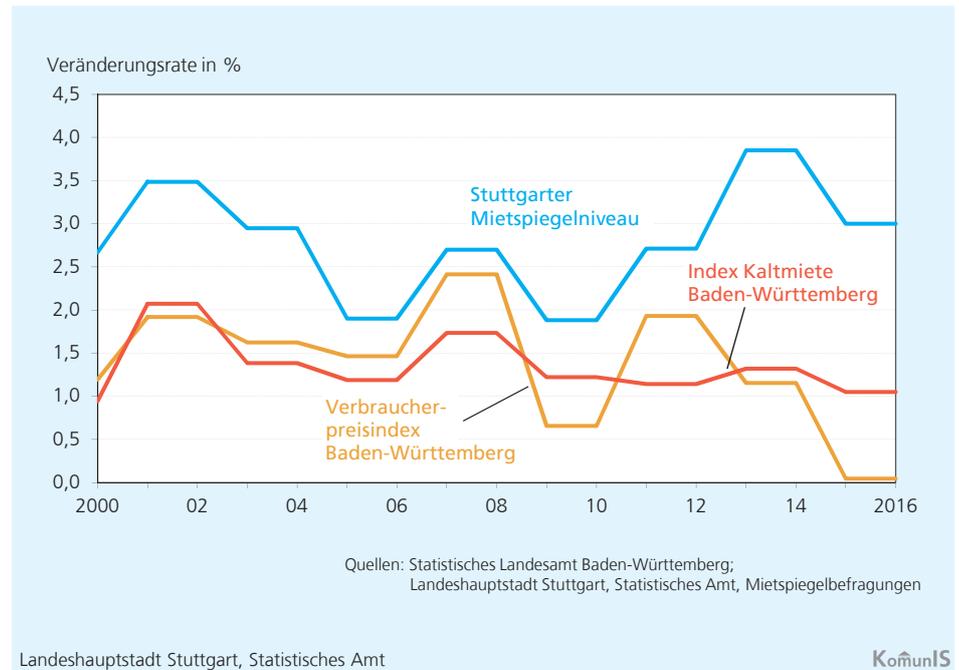
### Anspannung führt zu hohen Miet- und Kaufpreisen

*Der Nachfrageüberhang führt zu erheblichen Miet- und Kaufpreissteigerungen bei Wohnimmobilien*

Aufgrund des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage ziehen die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart, wie in vielen deutschen Großstädten und Universitätsstandorten auch, seit einigen Jahren erheblich an. Wegen des vermehrten Zuzugs in die Landeshauptstadt und der Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart bereit, sehr hohe Mietpreise zu zahlen. Auch steigt die Nachfrage nach Wohnungen als Anlageform und zur Selbstnutzung weiter. Wohnimmobilien werden von Investoren als vermeintlich sichere Kapitalanlage angesehen, während es gleichzeitig an attraktiven Anlagealternativen mangelt. Kapitalanlegern und Selbstnutzern ermöglichen die niedrigen Zinsen eine langfristig günstige Finanzierung.

Folge dieser Entwicklung ist ein Anstieg sowohl der Kauf- als auch der Mietpreise. Im aktuellen Mietspiegel liegt das Kaltmietenniveau bei 8,95 Euro je m<sup>2</sup> und ist damit zuletzt um rund 3 Prozent pro Jahr gestiegen (vgl. Abbildung 3).<sup>2</sup> Die durchschnittliche Angebotsmiete der am Markt angebotenen Wohnungen legte zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 sogar um 9,7 Prozent zu. Im Mietpreis-Ranking für Wohnungen in den teuersten Städten Deutschlands liegt Stuttgart hinter München und Frankfurt auf Platz drei.

**Abbildung 3:** Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg seit 2000



Die Haus- und Wohnungspreise in Stuttgart kennzeichnet ebenfalls seit Jahren ein kräftiges Preiswachstum. 2016 verteuerten sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen nochmals um fast 15 Prozent auf im Mittel 3120 Euro je m<sup>2</sup>, Neubauten kosteten im Mittel 7,5 Prozent mehr. Die Preissprünge spiegeln die hohe Attraktivität von Wohnimmobilien als Kapitalanlage und die wachsende Nachfrage nach Wohneigentum wider. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen seit einigen Jahren schneller als die Einkommen und Mieten. Damit wächst die Gefahr, dass die Preise am Stuttgarter Wohnungsmarkt allmählich überhitzen.

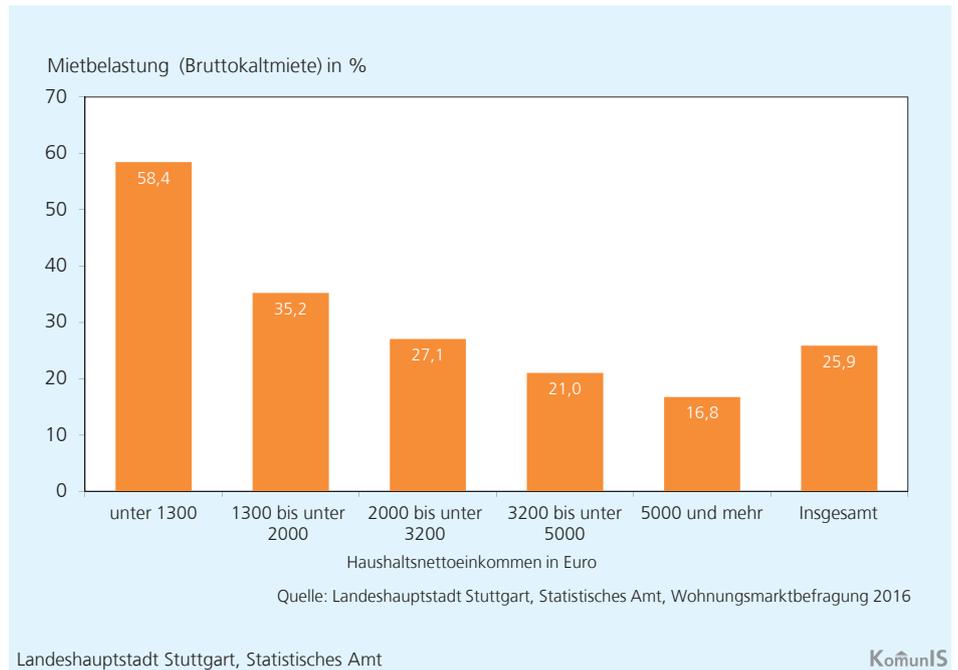
### Wohnungsversorgung als Herausforderungen für die kommenden Jahre

*Vielen Haushalten fällt es derzeit schwer, sich auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zu behaupten*

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und die kräftig steigenden Mietpreise führen dazu, dass sich immer mehr Menschen keine Wohnung in Stuttgart mehr leisten können. Da die Mieten schneller als die verfügbaren Einkommen steigen, nimmt die Wohnkostenbelastung für viele Haushalte zu (vgl. Abbildung 4). In Folge dieser Entwicklung hat zuletzt auch die Belegungsdichte der Wohnungen wieder zugenommen.

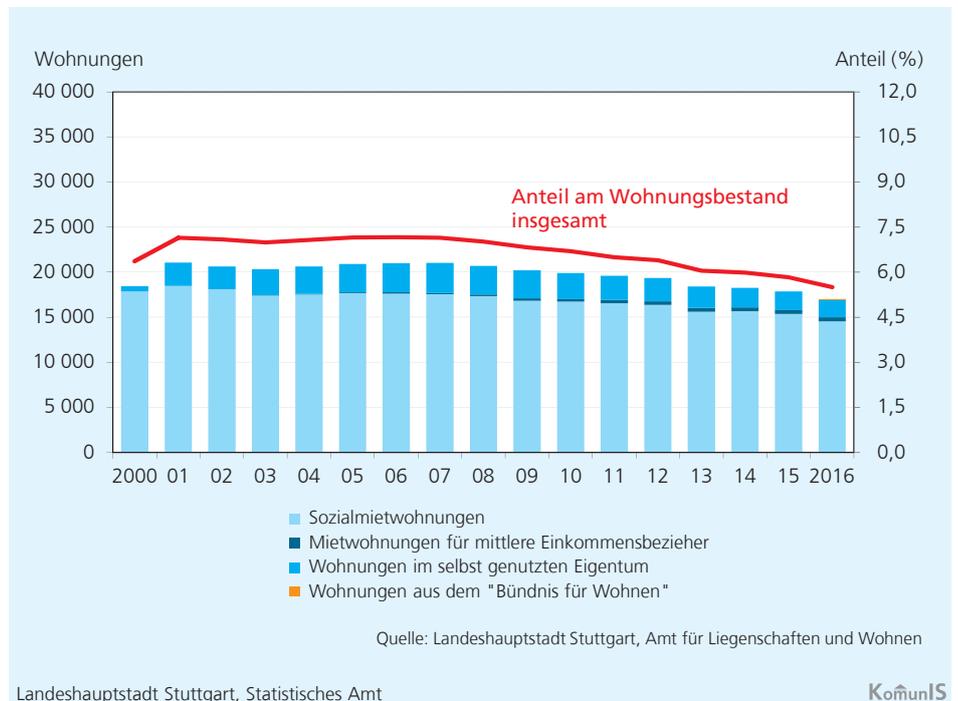
Angesichts des Wohnraummangels und weiter steigender Mieten sind insbesondere einkommensschwache Haushalte auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern haben Probleme, sich angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Landeshauptstadt investiert daher seit Jahrzehnten in den Bau von Sozialmietwohnungen und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus

**Abbildung 4:** Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttokaltmiete) von Mieterhaushalten in Stuttgart 2016 nach Einkommensklassen



der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Zahl der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 3080 Einheiten zurückgegangen, der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand lag zuletzt bei gerade noch 5,5 Prozent (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5:** Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart seit 2000



Das „Bündnis für Wohnen“ sieht vor, dass jährlich 600 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau geschaffen werden

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich die Landeshauptstadt die Zielzahl von jährlich mindestens 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau gesetzt. Im „Bündnis für Wohnen“ haben sich die Stadt und die Wohnungsbauakteure im Juli 2016 zur Verwirklichung dieser Zielzahlen gemeinsam verpflichtet. Eine weitere Aufgabe für die kommunale Wohnraumversorgung ergibt sich aus der hohen Flüchtlingszuwanderung: Stuttgart steht vor der großen Herausforderung der weiteren Unterbringung und Integration der anerkannten Flüchtlinge in den Wohnungsmarkt.

## Regionale Perspektive auf den Wohnungsmarkt

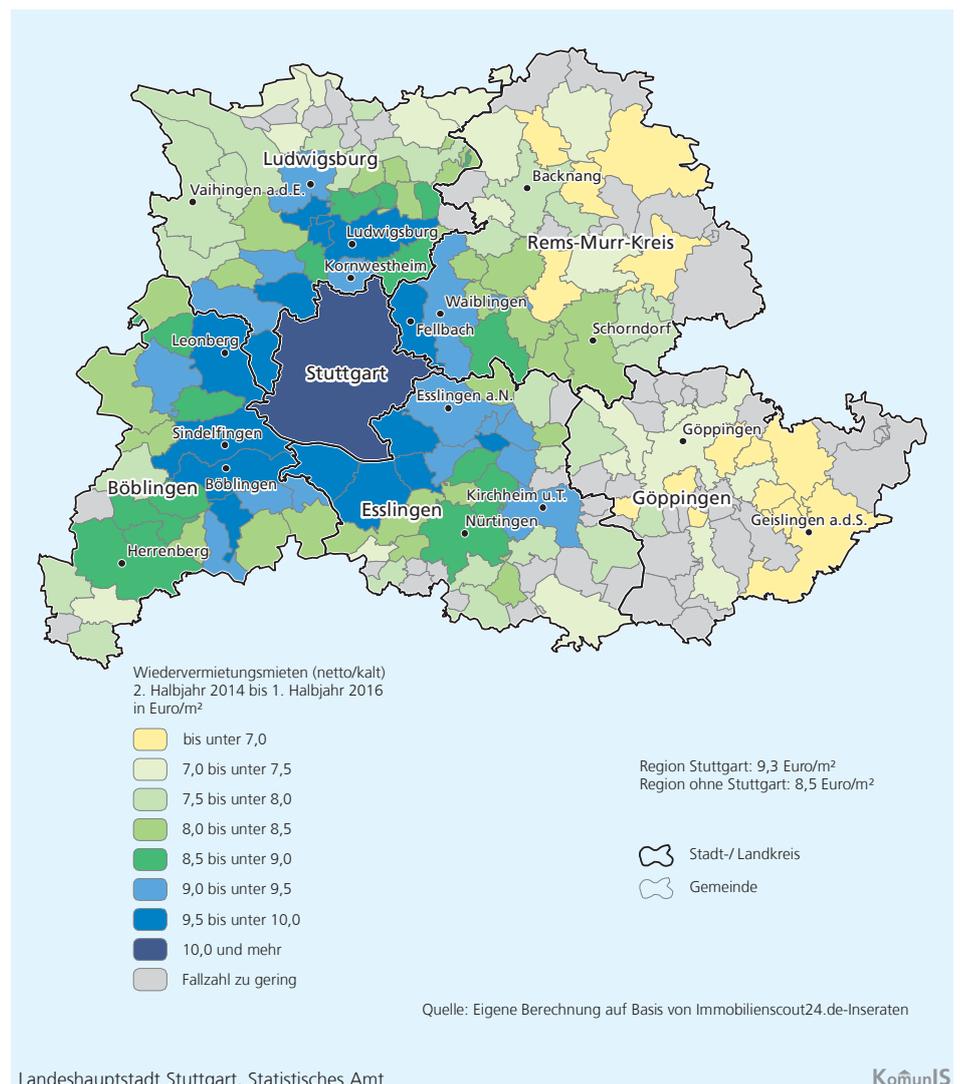
*Stuttgarter Einwohner weichen vermehrt auf günstigere Wohnstandorte im Umland aus*

Die Wohnstandortwahl der Haushalte ist nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern wird vielmehr durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume, berufliche und finanzielle Aspekte sowie individuelle Wohnwünsche bestimmt. Entsprechend endet auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze. Seit rund fünf Jahren ist 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 und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf.

Im Gegensatz zu den 1990er-Jahren, in denen in erster Linie die Gemeinden des weiteren Umlandes von den Wanderungsgewinnen aus Stuttgart profitierten, konzentriert sich die intraregionale Zuwanderung heute stärker auf das nähere Umland. Die Gemeinden, die zwischen 2010 und 2016 am stärksten von der Zuwanderung aus Stuttgart profitierten, grenzen alle direkt an das Stuttgarter Stadtgebiet an. Als Folge der hohen Marktanspannung in Stuttgart bleibt der Nachfragedruck hier – ebenso wie an gut erschlossenen Wohnstandorten insbesondere entlang der Verkehrsachsen, beispielsweise im Remstal – auf einem hohen Niveau und führt ebenfalls zu hohen Miet- und Immobilienpreisen (vgl. Karte 1).

**Karte 1:** Angebotsmieten von Wohnungen in der Region Stuttgart Mitte 2014 bis Mitte 2016

132



## Ausblick

*Die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren angespannt bleiben*

Die anhaltend hohe Wohnungsmarktnachfrage und eine Angebotsentwicklung, die zuletzt zwar anzog, aber nach wie vor nicht ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Attraktivität Stuttgarts und seines Umlands als Wohn- und Arbeitsort lassen erwarten, dass die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren angespannt bleibt. Aktuell halten 94 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktexperten den Markt für angespannt. Auch der prognostische Blick auf die kommenden Jahre weist weiter in Richtung eines Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage.<sup>3</sup>

Entsprechend wird der Stuttgarter Wohnungsmarkt auch mittelfristig durch hohe Miet- und Kaufpreise gekennzeichnet sein. Die knappen Flächenreserven in der Stadt und die dadurch begrenzten Wohnraumpotenziale bedingen, dass die Wohnungsmarktentwicklung in Zukunft stärker regional ausgerichtet werden muss, um die große und differenzierte Nachfrage zu befriedigen.



Der im Mai 2017 erschienene Wohnungsmarktbericht 2017 enthält die wichtigsten Daten und Analysen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation in Stuttgart und der Region. Er kann gegen eine Schutzgebühr von 11 Euro zzgl. Versandkosten bezogen werden beim

Statistischen Amt, Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart,  
Tel.: 0711 216-98587,  
Fax: 0711 216-98570,  
per E-Mail: [poststelle.12@stuttgart.de](mailto:poststelle.12@stuttgart.de)  
sowie im Internetshop unter  
[www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem).

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

**Dr. Ansgar Schmitz-Veltin**  
Telefon: (0711) 216-98574  
E-Mail: [ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de](mailto:ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de)

- 1 Held, Tobias; Strauß, Matthias (2016): Wohnungsbau in Stuttgart 2015: Höchster Stand seit 1998 erreicht. In: Statistik und Informationsmanagement 75, Monatsheft 6/2016; S. 161-166.
- 2 Jacobi, Lucas (2017): Mieten in Stuttgart steigen weiter an. Der Stuttgarter Mietspiegel 2017/2018 liegt vor. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 2/2017; S. 34-36.
- 3 Held, Tobias; Morlock, Benedikt (2017): Wohnungsengpässe in Stuttgart – Einschätzungen der Experten. Ergebnisse der Expertenbefragung 2016. In: Statistik und Informationsmanagement 76, Monatsheft 5/2017; S. 134-145.