

Tobias Held, Janosh Primke

Hohe Nachfrage nach Wohnraum und schlechtes Investitionsklima belasten den Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2024

- *In Stuttgart herrscht trotz der zuletzt stagnierenden Bevölkerungszahl hohe Nachfrage nach Wohnraum.*
- *Laut Experteneinschätzung erschweren derzeit schwierige Investitionsbedingungen Neubauprojekte und energetische Modernisierungen.*
- *In der Landeshauptstadt und den gut angebundenen Umlandgemeinden wird ein steigender Wohnraumbedarf erwartet.*

Einleitung

Wie wird sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren entwickeln?

Nach Jahren hoher Miet- und Kaufpreissteigerungen haben sich die veränderten geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spürbar am hiesigen Wohnungsmarkt niedergeschlagen. Bedingt durch den starken Anstieg der Zinsen und Baukosten hat sich das Investitionsklima am Wohnungsmarkt über die beiden vergangenen Jahre deutlich abgekühlt. Wie geht es jetzt weiter?

Veränderte Rahmenbedingungen stellen den Wohnungsbau vor große Herausforderungen

Die Ergebnisse der Expertenbefragung zeigen, dass die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin schlecht sind: Die Baukosten und Finanzierungskosten schrecken im Wohnungsbau nach wie vor viele potenzielle Investoren und Hausbauende ab. Des Weiteren belasten die wirtschaftlichen Unsicherheiten und der Fachkräftemangel am Bau die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland. Dies führt mutmaßlich dazu, dass in den nächsten Jahren weniger Wohnungen neu gebaut und weniger Wohngebäude umgebaut werden. Bei der Wohnungsnachfrage in Stuttgart war im Jahr 2022 noch ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von fast 6300 Personen auszumachen, hauptsächlich bedingt durch geflüchtete Personen aus der Ukraine. Im Jahr 2023 sowie im ersten Halbjahr 2024 blieb die Einwohnerzahl zuletzt nahezu unverändert (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024a). Allein dadurch hat sich der Wohnungsmarkt in Stuttgart jedoch nicht entspannt. Umso erkenntnisreicher sind die Experteneinschätzungen:

- *Wie bewerten die Expertinnen und Experten die aktuelle und zukünftige Situation des Stuttgarter Immobilienmarktes?*
- *In welche Richtung werden sich die Mieten und Kaufpreise voraussichtlich bewegen?*
- *Welche Faktoren tragen aus Expertensicht zum Wohnungsbau bei, welche wirken hemmend?*
- *Wie gestaltet sich das Investitionsklima in den verschiedenen Marktsegmenten?*

Um diesen Fragen nachzugehen und ein umfassendes Bild der aktuellen Entwicklungen zu erhalten, hat das Statistische Amt im Sommer 2024 Expertinnen und Experten des Stuttgarter Wohnungsmarkts befragt. Die erstmals 2014 und seither alle zwei Jahre stattfindende Befragung bietet fundierte Markteinschätzungen der Teilnehmenden und ist bewährter Bestandteil der stetigen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarkts. Die entstandene Zeitreihe ermöglicht zudem einen Vergleich der Markteinschätzungen über die letzten Jahre.

Die Befragung im Jahr 2024 richtete sich an 255 ausgewählte Expertinnen und Experten, die auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Die Rücklaufquote liegt mit 40 Prozent auf dem Niveau der vorangegangenen Befragung (damals 39 Prozent; vgl. Held und Arnold 2022). Dieser weiterhin sehr gute Rücklauf zeigt die hohe Relevanz des Themas und das damit verbundene Interesse. In die nachfolgende Auswertung flossen die Meinungen und Einschätzungen von insgesamt 101 Befragten ein.

255 Expertinnen und Experten befragt, 101 antworteten

Breites Spektrum an Expertinnen und Experten

Die Befragten repräsentieren das ganze Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt Agierenden. Besonders stark vertreten sind die Bereiche Wohnungsvermittlung und Bauinvestition, in denen 42 beziehungsweise 33 Prozent der Befragten tätig sind. Die Wohnungsvermittlung bildet mit 30 Prozent den drittgrößten Bereich. Mit etwas Abstand folgen neun Prozent der Befragten, die in der Wissenschaft oder als Sachverständige arbeiten. Für einen Interessenverband agieren sechs Prozent und zwei Prozent sind der Baufinanzierung zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

Bemerkenswerte Unterschiede zwischen den Branchen lassen sich bei den folgenden Einschätzungen im Regelfall nicht feststellen. Obwohl es durchaus Meinungsunterschiede gibt, zeigt sich insgesamt ein weitestgehend einheitliches Stimmungsbild, sodass von zuverlässigen Ergebnissen ausgegangen werden kann.

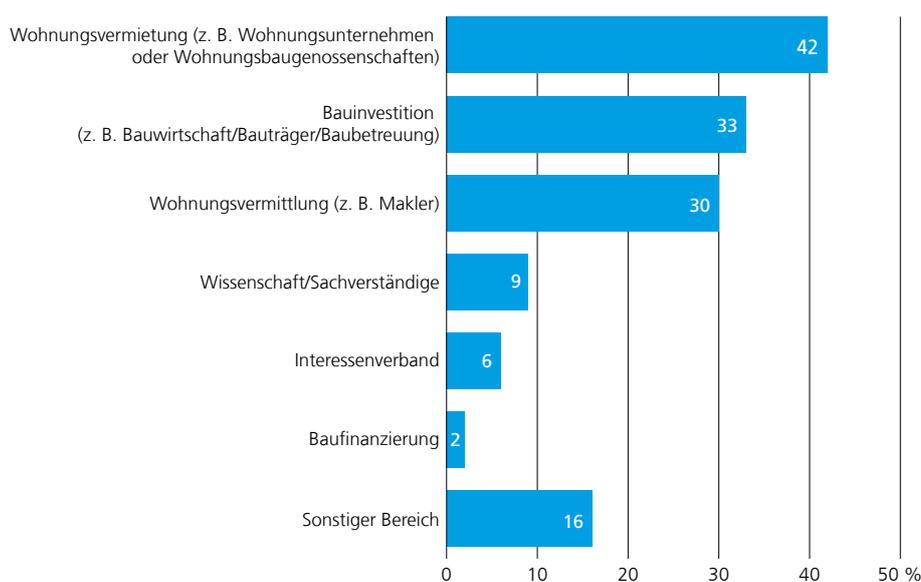


Abbildung 1: Struktur der Befragten 2024 (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt angespannt

- Der Wohnungsmarkt in Stuttgart ist weiterhin angespannt. Im Vergleich zu 2022 wird die aktuelle Marktanspannung ähnlich hoch eingeschätzt.
- Für die Zukunft erwartet inzwischen sogar ein noch größerer Anteil der Befragten ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Keine Marktentspannung in Sicht

Die Einschätzung der aktuellen Lage fällt weitgehend so aus wie vor zwei Jahren: Mitte 2024 bescheinigen 84 Prozent der Befragten der Stadt Stuttgart eine angespannte oder sehr angespannte Wohnungsmarktsituation (vgl. Abbildung 2), was dem Niveau der Befragung 2022 entspricht (85 %). Für 38 Prozent der Befragten ist die Marktlage sogar sehr angespannt. Seit dem Höchstwert von 67 Prozent „sehr angespannt“ im Jahr 2018 hat die Marktanspannung etwas abgenommen. Der Anteil der Fachleute, die keinen Druck im Immobilienmarkt sehen, verringerte sich jedoch von zehn Prozent im Jahr 2022 auf aktuell fünf Prozent.

Auch in den kommenden Jahren wird nach mehrheitlicher Meinung der Experten und Expertinnen ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt bestehen. Dabei hat eine pessimistische Sicht zugenommen: Erstmals seit 2018 erwarten wieder mehr Befragte auch mittelfristig eine sehr angespannte Marktlage. Der Anteil der Befragten, die auch in fünf Jahren einen angespannten Stuttgarter Wohnungsmarkt erwarten, ist von 69 Prozent im Jahr 2022 auf 77 Prozent im Jahr 2024 gestiegen. Eine sehr angespannte Marktsituation erwarten sogar 41 Prozent – doppelt so viele wie noch 2022 (vgl. Abbildung 2). Gleichzeitig hat sich der Anteil derjenigen, die in fünf Jahren einen entspannten oder sehr entspannten Wohnungsmarkt erwarten, von 15 Prozent auf sieben Prozent mehr als halbiert.

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2024



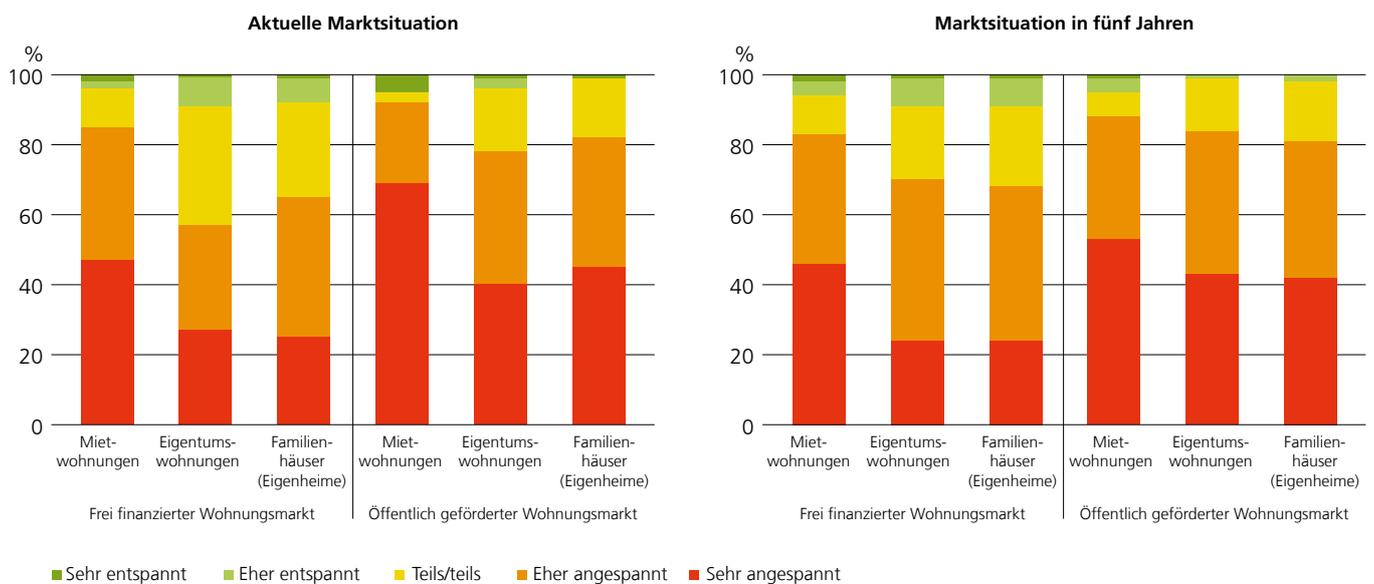
Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2016 bis 2024

Anspannung in allen Teilbereichen des Wohnungsmarkts hoch

- Aus Expertensicht ist der Mietwohnungsmarkt besonders angespannt, während die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund gestiegener Kreditzinsen und hoher Baukosten zurückgegangen ist.

Um ein genaueres Bild der Teilbereiche des Wohnungsmarkts zu erhalten, wurden die Expertinnen und Experten gebeten, die aktuelle und künftige Marktlage in fünf Jahren für verschiedene Segmente des frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsmarkts einzuschätzen. Die Befragten bewerten die derzeitige Anspannung in den drei untersuchten Segmenten – Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser – insgesamt als hoch (vgl. Abbildung 3). Besonders angespannt wird der frei finanzierte sowie der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt eingeschätzt, wobei die Befragten hier mittelfristig ebenso kaum Entspannung erwarten. Auch für den Markt für Eigentumswohnungen und Familienhäuser prognostizieren sie sowohl im frei finanzierten als auch für den öffentlich geförderten Bereich einen nahezu unverändert hohen Anspannungsgrad in den kommenden fünf Jahren.

Abbildung 3: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2024 nach Segmenten



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

www.stuttgart.de/statistik

Steigende Nachfrage in allen Wohnlagen erwartet

- Die Nachfrage nach Wohnraum wird laut Experten in allen Stuttgarter Wohnlagen weiter zunehmen, besonders in den Halbhöhen- und Höhenlagen.
- Auch in den umliegenden Gemeinden der Region wird mit steigender Wohnraumnachfrage gerechnet, insbesondere in den Gemeinden mit direktem Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz.

Welche Wohnlagen sind auch künftig gefragt? Dazu wurde die erwartete Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Wohnlagen Stuttgarts und in den umliegenden Gemeinden erhoben. Karte 1 zeigt eine eigens für die Befragung getroffene Einteilung des Stuttgarter Stadtgebiets in sechs Wohnlagen:

1. City und Cityrand (Bezirk Mitte): Hierzu zählen unter anderem Wohnlagen aus den Stadtteilen Heusteig-, Kerner- und Europaviertel.

2. Tallagen in der Innenstadt: Diese dicht besiedelten, oft in Blockrandbebauung gestalteten Gebiete umfassen die Stadtbezirke Nord, West und Süd.

3. Halbhöhen- und Höhenlagen: Diese hochpreisigen Wohngebiete, die vom Hangfuß bis zum Rand des Stuttgarter Kessels reichen, sind durch lockere Bebauung und große Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

4. Tallagen im Stadtbezirk Ost und Innenstadt von Bad Cannstatt: Diese Gebiete sind durch eine dichte, innerstädtische Bebauungsstruktur gekennzeichnet.

5. Stadtbezirke im Süden und Westen: Diese Gebiete bieten eine Vielfalt an Wohnformen, von Blockrandbauten über Riegelbebauung und Hochhäusern bis hin zu Einfamilienhaussiedlungen.

6. Stadtbezirke am Neckar und im Norden: Auch hier gibt es eine große Vielfalt an Wohnformen, einschließlich Hochhäusern und Einfamilienhäusern.

Die Ergebnisse der Befragung 2024 zeigen, dass die Mehrheit der Expertinnen und Experten von einer Zunahme der Wohnraumnachfrage in allen Wohnlagen ausgeht. Insgesamt sehen nun wieder mehr Befragte eine wachsende Wohnungsnachfrage als noch im Jahr 2022 (vgl. Abbildungen in Karte 1). Die stärkste Nachfragedynamik sehen die Expertinnen und Experten nach wie vor in den Halbhöhen- und Höhenlagen sowie im Citybereich und in den Stadtbezirken im Süden und Westen.

Hohe Miet- und Immobilienpreise in Stuttgart führen zu verstärkter Wohnraumsuche im Umland

Die Wohnstandortwahl der Stuttgarter Haushalte und der Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. Aufgrund des hohen Miet- und Preisniveaus weichen Stuttgarter Einwohner bereits seit über einer Dekade vermehrt in das Umland aus. So weist die Bilanz aus Zu- und Fortzügen mit den umliegenden Landkreisen der Region Stuttgart für 2023 ein Minus von rund 3790 Personen auf. 2022 waren es sogar rund 4460 Personen. Besonders junge Familien verlagern ihren Wohnstandort ins Umland, da sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden (vgl. Held et al. 2022).

Im Umland ist von wachsender Wohnungsnachfrage auszugehen

Die Expertinnen und Experten wurden daher auch nach ihren Erwartungen zur mittelfristigen Nachfrageentwicklung in der Region Stuttgart gefragt. Sie gehen mehrheitlich davon aus, dass die Wohnraumnachfrage in den Gemeinden der Region Stuttgart weiterhin steigen wird. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Rund 85 Prozent der Befragten erwarten, dass die Nachfrage in den Gemeinden mit Anschluss an das S- und Stadtbahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) in den kommenden fünf Jahren zunehmen wird. Dies sind etwa genauso viele wie in der vorangegangenen Befragung 2022. Knapp die Hälfte rechnet weiterhin mit einem starken Nachfragezuwachs. In den Gemeinden ohne VVS-Anschluss wird das Nachfragepotenzial ebenfalls positiv eingeschätzt. Im Vergleich zur vorangegangenen Befragung, bei der zehn Prozent einen sehr starken Nachfragezuwachs erwarteten, sind es nun gar 20 Prozent. Ein weiteres Drittel der Befragten prognostiziert eine schwache Zunahme der Wohnungsnachfrage in den Gemeinden außerhalb des S- und Stadtbahnbereichs (vgl. Abbildung 4).

Karte 1: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren nach Stuttgarter Wohnlagen

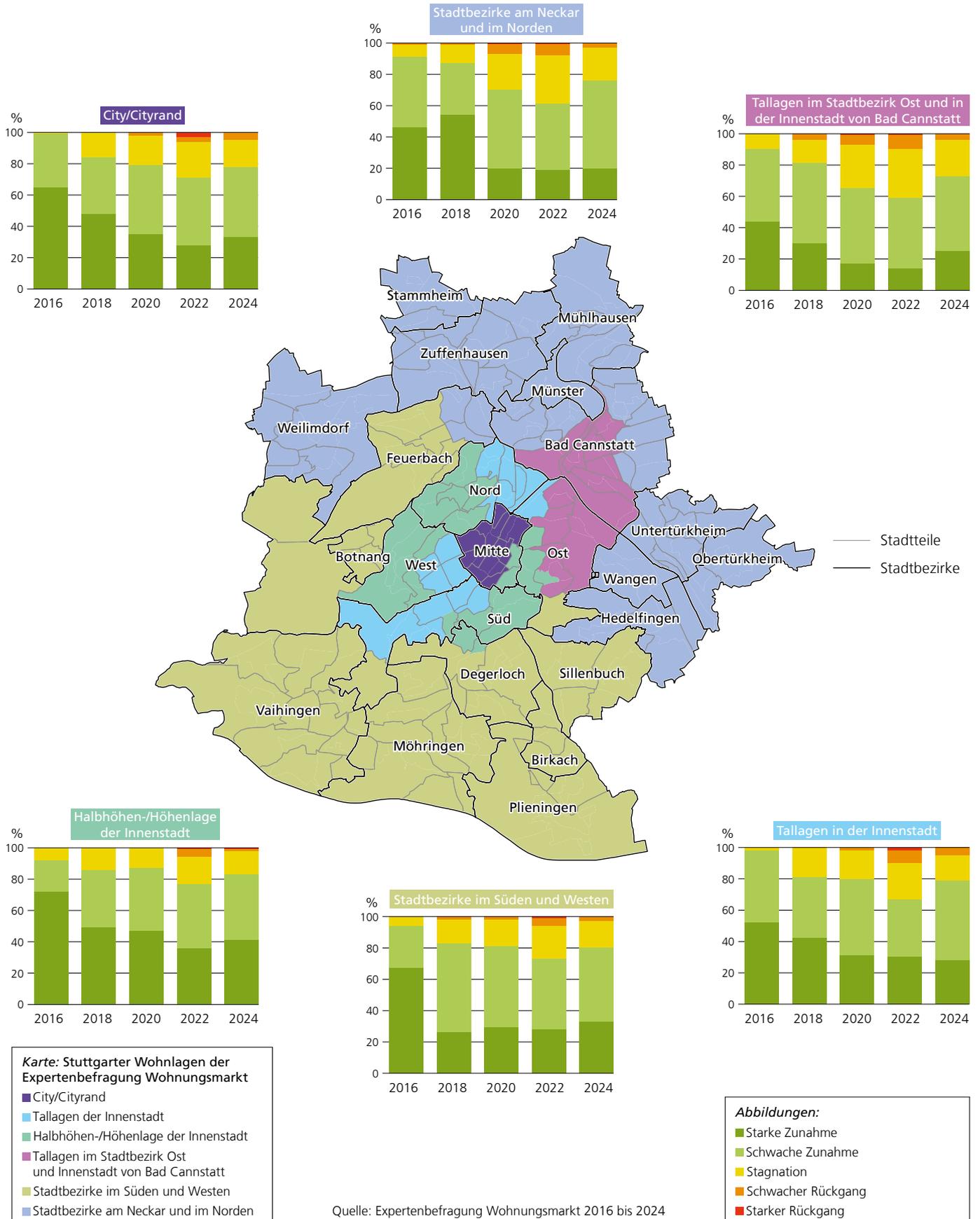
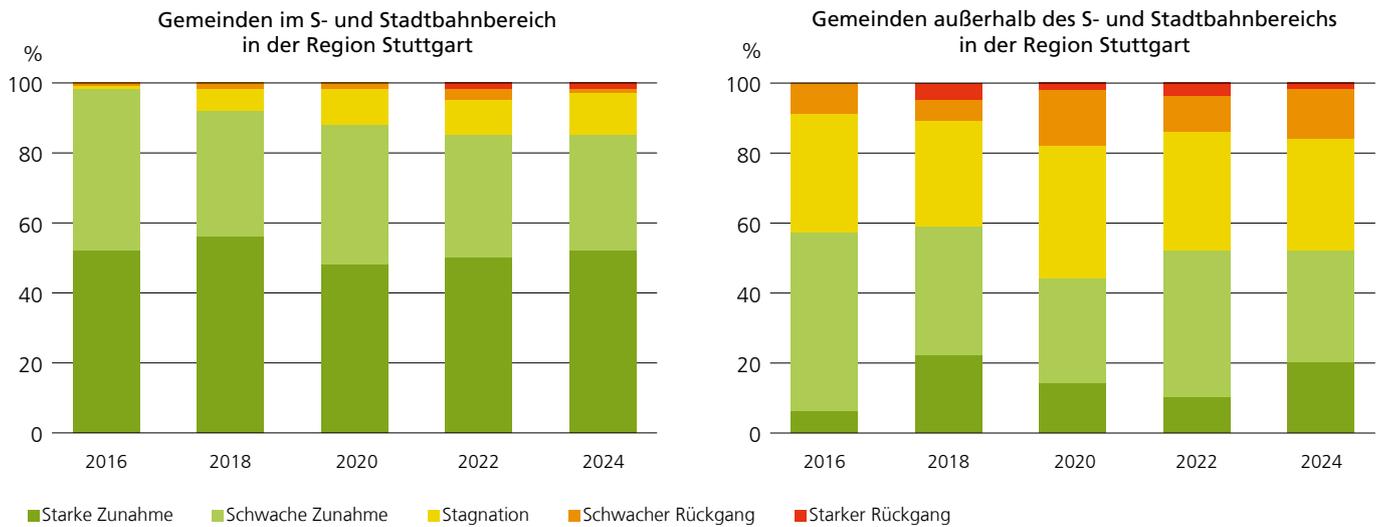


Abbildung 4: Beurteilung der Nachfrageentwicklung in den kommenden fünf Jahren in den Gemeinden der Region Stuttgart

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2016 bis 2024

www.stuttgart.de/statistik

Hauptforderung: Mehr Wohnungsbau

- Die Befragten fordern mehrheitlich, dass die Stadt Stuttgart mehr Wohnraum schaffen muss – insbesondere für Familien mit Kindern.

Experten fordern Ausweitung des Wohnungsbaus – auch in den Randbereichen der Stadt

Ein differenziertes Bild der Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt ergibt sich aus den folgenden Bewertungen zu einer Reihe von Thesen, die in der Stadt vielerorts lebhaft diskutiert werden (vgl. Abbildung 5). Nach wie vor erhält die Forderung nach zusätzlichem Wohnraum größte Zustimmung: 88 Prozent der Fachleute sind der Meinung, dass die Stadt mehr Wohnraum schaffen muss. Insgesamt 81 Prozent halten zusätzlichen preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau für nötig, während 76 Prozent mehr geförderten Wohnraum fordern. Besonders für Familien mit Kindern reichen die verfügbaren Wohnungen laut 81 Prozent der Befragten nicht aus.

Zugleich sehen 71 Prozent der Expertinnen und Experten einen Wohnungsmangel für Ältere und 70 Prozent stellen diesen auch für Studierende fest. Im Jahr 2022 waren es für Studierende noch 53 Prozent. Verdrängungsprozesse einkommensschwacher Haushalte aus ihren angestammten Wohngebieten („Gentrifizierung“) beobachten immerhin 45 Prozent der Befragten. Insgesamt sind 69 Prozent der Ansicht, dass die Wohnkosten in Stuttgart im Verhältnis zum Einkommen der Haushalte zu hoch sind. Außerdem sprechen sich zwei Drittel der Befragten für die Ausweisung neuer Baugebiete in den Randbereichen der Stadt aus.

Investitionsklima im Wohnungsbau größtenteils schlecht

- Die Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem Wohnungsmarkt haben sich gegenüber dem Jahr 2022 deutlich verschlechtert. Verantwortlich dafür sind die stark gestiegenen Bau- und Modernisierungskosten und die gestiegenen Kapitalmarktkosten infolge der Zinswende, aber auch knappe Bauflächen sowie der Fachkräftemangel im Bauwesen.

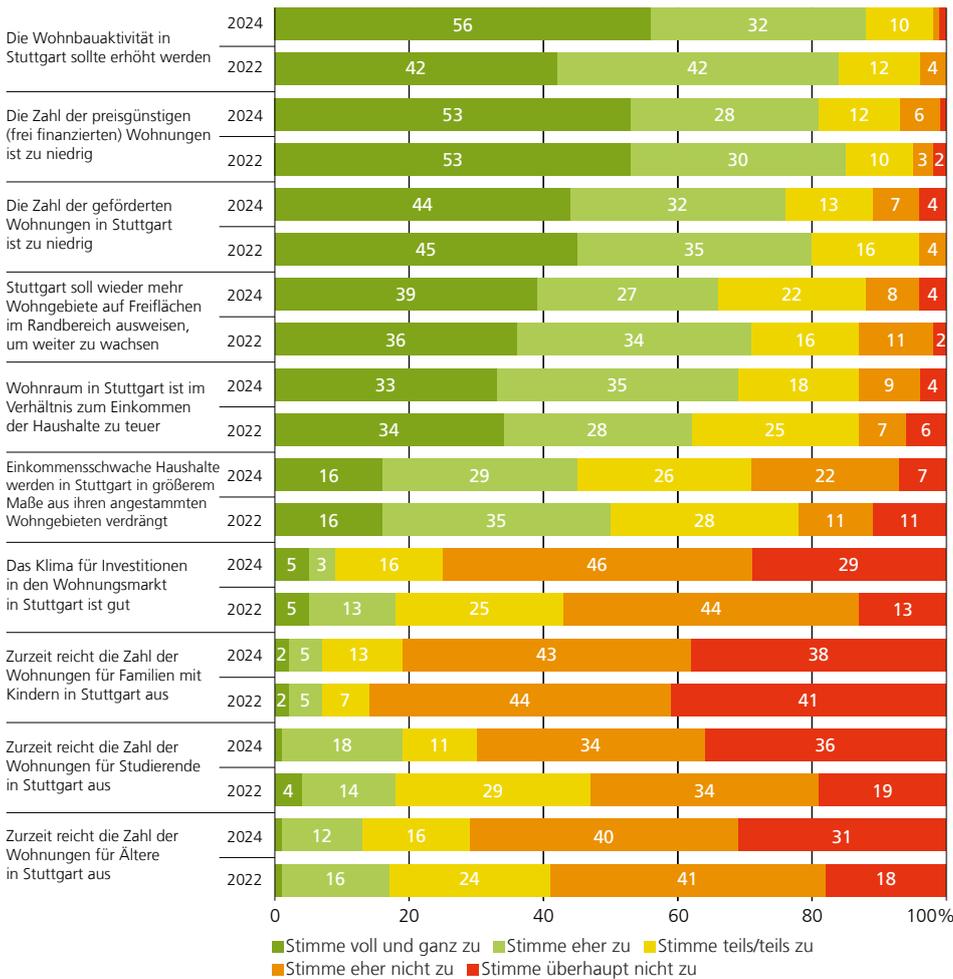


Abbildung 5: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

Rundungsdifferenzen sind möglich.
 Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022 und 2024

www.stuttgart.de/statistik

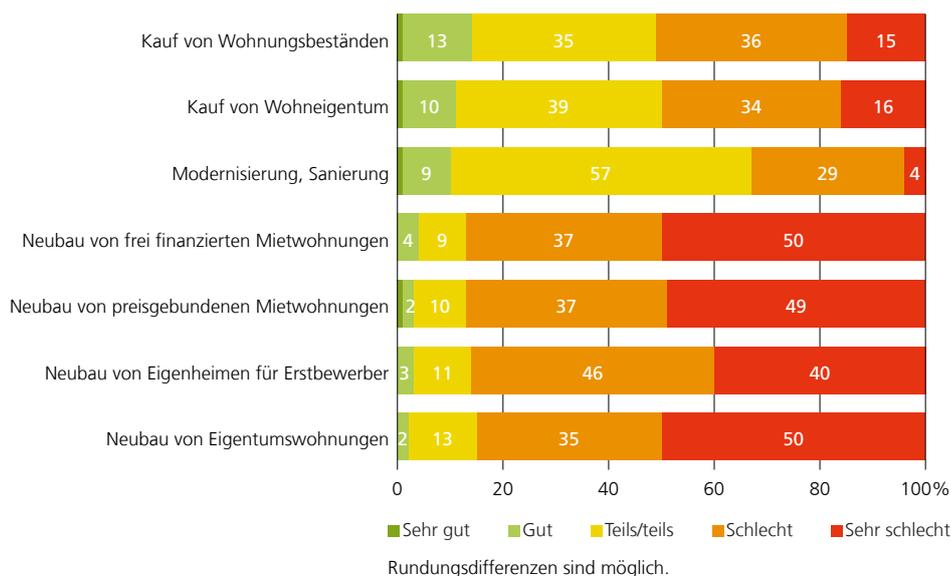
In der Befragung von 2022 wurde bereits ein eingetrübtes Investitionsklima am Stuttgarter Wohnungsmarkt festgestellt. Die aktuelle Befragung zeigt, dass das Investitionsklima von den Fachleuten nun mehrheitlich als sehr schlecht beurteilt wird. Zwar lösen sich die Lieferengpässe der vergangenen Jahre auf, das Investitionsklima im Wohnungsbau leidet jedoch weiter unter den hohen Materialkosten, den gestiegenen Finanzierungskosten, begrenzten Bauflächen sowie dem Fachkräftemangel. Verlässliche Planungen, sowohl für Wohnungsneubau als auch für energetische Modernisierungen, sind unter diesen Rahmenbedingungen stark erschwert. Beim Neubau von freifinanzierten und preisgebundenen Mietwohnungen sowie von Eigentumswohnungen beurteilt die Hälfte der Befragten das Investitionsklima als sehr schlecht. Für den Neubau von Eigenheimen für Ersterwerber sehen 40 Prozent der Expertinnen und Experten die Lage ebenso kritisch (vgl. Abbildung 6). In allen Neubausegmenten bewerten mindestens 85 Prozent der Befragten das Investitionsklima als schlecht oder sehr schlecht.

Ungünstige Voraussetzungen für den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen

Nicht ganz so dramatisch wird die Lage beim Kauf von Wohnungsbeständen und Wohneigentum beurteilt, wengleich auch hier die Antworten im Vergleich zu 2022 negativer ausfallen. Nur im Bereich Modernisierung und Sanierung wird das Investitionsklima mehrheitlich (57 %) mit teils/teils beurteilt, was darauf hinweist, dass es hierbei besonders auf den Einzelfall ankommt.

Interessanterweise zeigen sich hier deutliche Unterschiede zwischen den Branchen der Befragten: Beim Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen beurteilen beispielsweise nur 30 Prozent der Expertinnen und Experten aus der Wohnungsvermittlung das Investitionsklima als sehr schlecht, verglichen mit 57 Prozent in der Bauinvestitionsbranche und 53 Prozent in der Wohnungsvermietung. Auch beim Kauf von Wohneigentum bewerten lediglich drei Prozent der Befragten aus der Wohnungsvermittlung die Lage als sehr schlecht, während es in der Wohnungsvermietung 19 Prozent und in der Bauinvestition 35 Prozent sind.

Abbildung 6: Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

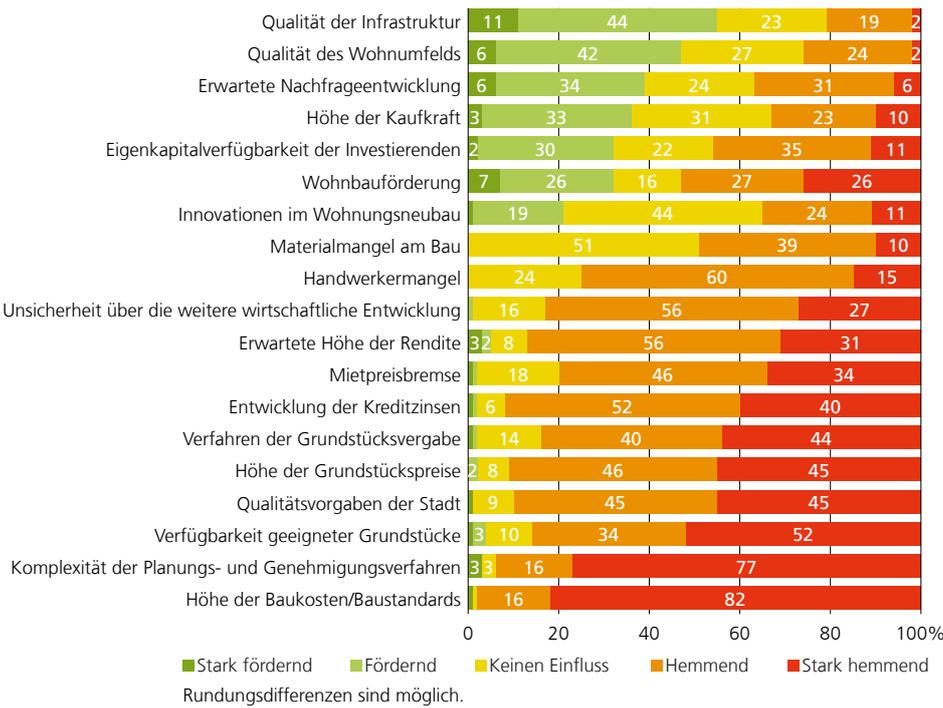
www.stuttgart.de/statistik

Insgesamt schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Stuttgart

- Stuttgart ist ein attraktiver Wohnstandort, allerdings erschweren hohe Baukosten und komplexe Genehmigungsverfahren den Wohnungsbau erheblich.
- Als weitere Hemmnisse werden knappe Baugrundstücke und hohe Grundstückspreise sowie die Qualitätsvorgaben der Stadt genannt.

Die Bewertung von fördernden Faktoren für den Wohnungsbau durch die Expertinnen und Experten unterstreicht die hohe Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort: Zu den positiven Standortfaktoren zählen die Expertinnen und Experten in erster Linie die gute Infrastruktur sowie die hohe Qualität des Wohnumfelds in Stuttgart. Zudem sehen die meisten Befragten die erwartete Nachfrageentwicklung und die hohe Kaufkraft als förderlich für den Wohnungsbau an (vgl. Abbildung 7).

Mit der Attraktivität des Wohnungsmarkts geht jedoch auch eine Knappheit an Baulandflächen einher, die den Wohnungsbau erschwert. Das wird allerdings nicht mehr ausschließlich als Kernproblem benannt. Vielmehr sind es in erster Linie die hohen Baukosten und Baustandards, die Hürden darstellen: 82 Prozent der Befragten sehen darin einen stark hemmenden Faktor. Fast ebenso kritisch bewertet wird von 77 Prozent die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren. Das ist ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu 2022 (58 %).



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 7: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau

Auch die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke (52 %), die Höhe der Grundstückspreise (45 %), die Qualitätsvorgaben (45 %) und die Verfahren zur Vergabe von Grundstücken (44 %) werden häufig als stark hemmend empfunden. Daneben bremsen aus Sicht der Befragten die Kreditzinsen den Wohnungsbau stark (40 %). Im Gegensatz dazu wird der Materialmangel am Bau nur noch von zehn Prozent als stark hemmend gesehen (2022: 43 %). Der Handwerkermangel scheint sich ebenfalls etwas entspannt zu haben: Nur noch 15 Prozent der Befragten sehen ihn als stark hemmend an, im Vergleich zu noch 57 Prozent im Jahr 2022. Dennoch betrachten weiterhin 60 Prozent den Handwerkermangel als ein Hindernis für den Wohnungsbau.

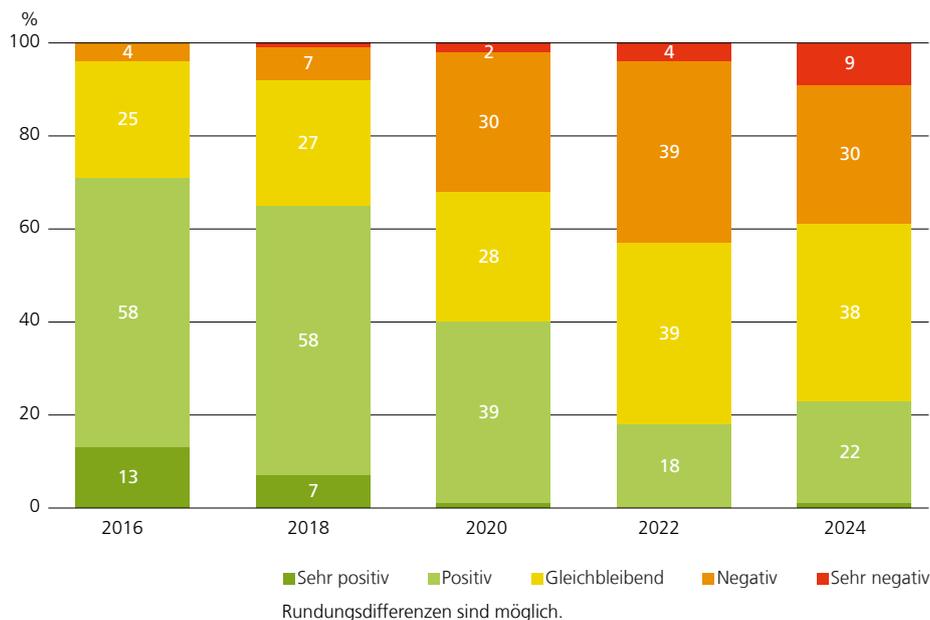
Mittelfristig stagnierende Wirtschaft erwartet

- Die Mehrheit der Befragten prognostiziert für Stuttgart eine stagnierende oder schrumpfende Wirtschaft.

Nachdem es seit nunmehr zwei Jahren zu keiner Belebung der deutschen Wirtschaftsleistung kam, geht die aktuelle Herbstprognose des ifo-Instituts davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr stagnieren dürfte (vgl. Wollmershäuser et al. 2024). Wie blicken die Befragten auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart? Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten lediglich 23 Prozent der Expertinnen und Experten wieder eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt. Im Gegensatz dazu prognostizieren 39 Prozent eine schrumpfende Wirtschaft, während 38 Prozent mit einem Nullwachstum rechnen. Somit schätzen sie die wirtschaftliche Entwicklung für Stuttgart zwar geringfügig positiver ein als noch im Jahr 2022, jedoch wird mehrheitlich weiterhin eine Flaute erwartet. Und der Anteil derer, die eine sehr negative Entwicklung erwarten, hat sich auf neun Prozent sogar verdoppelt (vgl. Abbildung 8).

Prognose der Marktbeobachter weiterhin gedämpft

Abbildung 8: Einschätzung der Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2016 bis 2024

www.stuttgart.de/statistik

Steigende Auslandszuwanderung und Abwanderung ins Umland erwartet

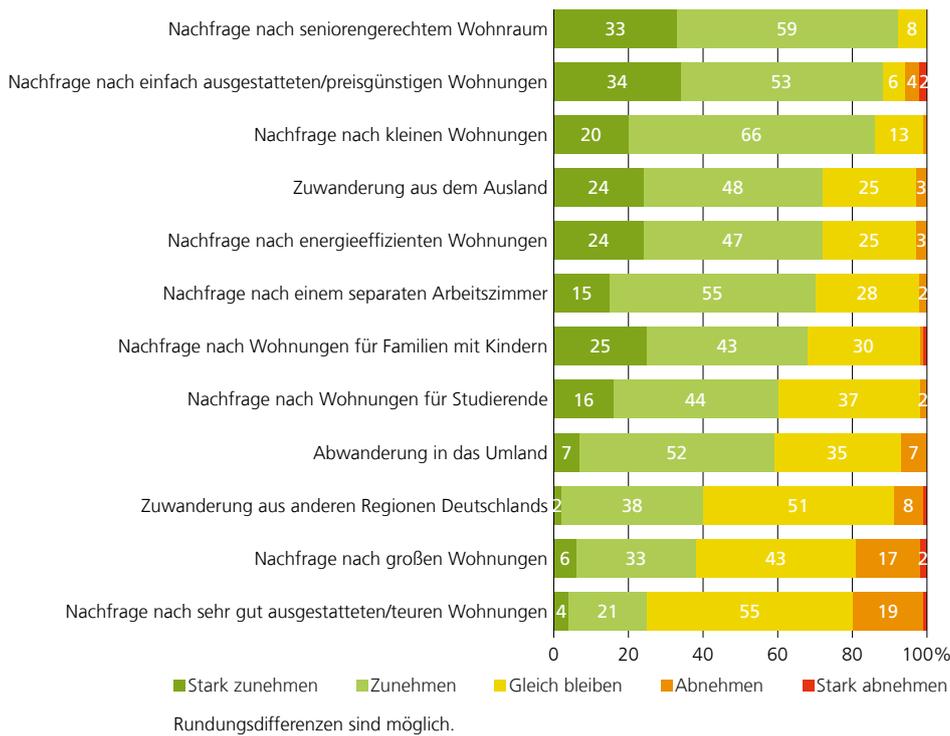
- Die Fachleute erwarten mehrheitlich eine steigende Wohnraumnachfrage in Stuttgart, insbesondere durch Zuwanderung aus dem Ausland; allerdings soll auch die hohe Abwanderung ins Umland anhalten.
- Zukünftig werden insbesondere seniorengerechte, kompakte Wohnungen sowie energieeffiziente Wohnungen und solche mit Arbeitszimmer besonders nachgefragt. Auch Wohnungen für Familien mit Kindern werden zunehmend gefragt sein.
- Auch die Nachfrage nach Grünflächen und naturnahen Standorten dürfte künftig weiter zunehmen, besonders im Umland.

Ausweichbewegungen ins Umland bleiben bestehen

Was sind die wichtigsten Nachfragetrends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt? Die Mehrheit der Marktexperten erwartet eine weiter steigende Wohnungsnachfrage in den nächsten fünf Jahren. Insbesondere wird ein Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland von 72 Prozent der Befragten prognostiziert, während ein Viertel von einer stabilen Zuwanderung ausgeht. Bei der Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands rechnet knapp die Hälfte mit einer stabilen Entwicklung, während 40 Prozent eine Zunahme erwarten (vgl. Abbildung 9). Zudem wird der Trend zur Suburbanisierung, also der Abwanderung ins Umland, laut den Experteneinschätzungen anhalten: 59 Prozent sehen eine zunehmende Abwanderung ins Umland, und 35 Prozent gehen davon aus, dass sich das bereits hohe Niveau der Stadt-Umland-Wanderung verstetigen wird.

Nur wenige sehen wachsende Nachfrage im hochpreisigen Segment

Ein steigender Bedarf wird nach wie vor bei seniorengerechten, kleinen und einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnungen gesehen. Zwischen 86 und 92 Prozent der am Wohnungsmarkt Aktiven rechnen in diesen Segmenten innerhalb der nächsten fünf Jahre mit steigender Nachfrage.



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

www.stuttgart.de/statistik

Abbildung 9: Erwartung der Nachfrageentwicklung in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

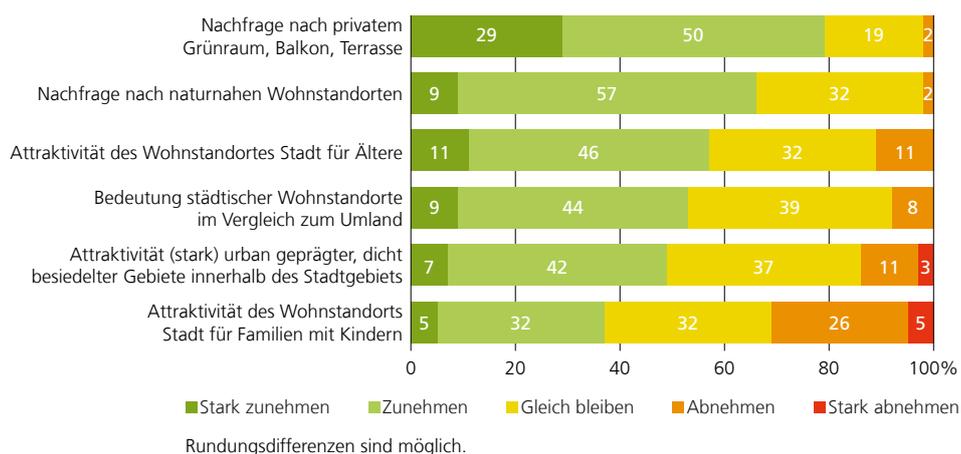
Weitere wichtige Trends sind die Nachfrage nach zusätzlichen Arbeitszimmern (69 %) sowie energieeffizienten Wohnungen (71 %). Auch bei Wohnungen für Familien mit Kindern erwarten zwei Drittel der Expertinnen und Experten eine gesteigerte Nachfrage, während 60 Prozent wieder von einem wachsenden Bedarf an Wohnraum für Studierende ausgehen (2022: 39 %). Im hochpreisigen Segment, das sehr gut ausgestattete Wohnungen umfasst, sehen hingegen nur ein Viertel der Befragten Wachstumspotenziale und 55 Prozent erwarten keine Nachfrageveränderung in diesem Bereich.

Die Gesamtschau zeigt, dass der Wohnstandort Stuttgart aus Sicht der Wohnungsmarktpertinnen und -experten auch in den nächsten Jahren eine große Bedeutung haben wird. Selbst für gut ausgestattete und teure Wohnungen erwarten lediglich 20 Prozent der Befragten eine sinkende Nachfrage; der Rest geht von gleichbleibender oder sogar zunehmender Nachfrage in diesem Segment aus. Knapp die Hälfte der Beteiligten sieht eine steigende Attraktivität der städtischen Wohnstandorte in Stuttgart gegenüber dem Umland. Zudem glauben 49 Prozent, dass urban geprägte, dicht besiedelte Gebiete innerhalb der Stadt an Anziehungskraft gewinnen. Besonders für ältere Menschen wird Stuttgart laut 57 Prozent der Befragten attraktiver.

Wohnen in Stuttgart bleibt beliebt und attraktiv

Bei der Bewertung des Wohnstandortes für Familien ist das Bild gemischer: 37 Prozent erwarten eine wachsende Attraktivität Stuttgarts für Familien, während 32 Prozent eine gleichbleibende Bedeutung sehen und 31 Prozent sogar Attraktivitätsverluste für diese Nachfragegruppe befürchten (vgl. Abbildung 10). Einig sind sich die Befragten jedoch, dass die Nachfrage nach privatem Grünraum, Balkonen und Terrassen (79 %) sowie nach naturnahen Standorten (66 %) in Zukunft weiter zunehmen wird. Diese Wohnwünsche lassen sich allerdings eher im städtischen Umland realisieren.

Abbildung 10: Bedeutung verschiedener Wohnstandorte und privater Außenflächen in den kommenden fünf Jahren



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

www.stuttgart.de/statistik

Wieder stärkeres Kaufinteresse für Wohnimmobilien erwartet

- Seit Mitte 2022 sinken die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart aufgrund des Zinsanstiegs, während die Mietpreise weiter steigen.
- Die Mehrheit der Expertinnen und Experten erwartet in den nächsten fünf Jahren sowohl Mietsteigerungen, als auch wieder anziehende Kaufpreise.

Die veränderten Rahmenbedingungen wirken sich auch auf die Preisentwicklung aus

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart erfuhren nach Zahlen des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten Mitte 2022 eine deutliche Trendwende. Seitdem sinken die Kaufpreise, was vor allem auf den erheblichen Zinsanstieg zurückzuführen ist: Da die Finanzierung für viele zu teuer geworden ist, sind die Verkäufe von Wohnimmobilien deutlich zurückgegangen. Im Gegensatz dazu geht die Mietpreisentwicklung von online inserierten Mietwohnungen (Angebotsmieten) weiter nach oben, da die Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere im Bereich bezahlbarer Mietwohnungen – unverändert hoch ist. Wie geht es nun mit den Preisen und Mieten weiter?

Steigende Mieten und Kaufpreise in den nächsten fünf Jahren erwartet

Die meisten Expertinnen und Experten gehen davon aus, dass sowohl die Mieten als auch die Preise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren steigen werden. In guten und mittleren Lagen erwarten fast alle Befragten (99 % bzw. 96 %) Mietsteigerungen, während in einfachen Lagen 91 Prozent dies ebenfalls prognostizieren. Hinsichtlich der Kaufpreise erwarten 75 Prozent wieder einen Anstieg in guten Lagen, in mittleren Lagen sind es 66 Prozent und in einfachen Lagen 51 Prozent. Starke Preissteigerungen sehen jedoch nur zwischen elf und 20 Prozent der Befragten voraus (vgl. Abbildung 11).

Zugleich gehen 94 Prozent von weiter steigenden Wohnnebenkosten aus. Die Mehrheit (54 %) erwartet zudem vermehrte Investitionen in den Wohnungsbestand, während ein Fünftel von einem Rückgang der Bestandsinvestitionen ausgeht. Die Bedeutung des Wohneigentums wird für knapp die Hälfte der Befragten gleichermaßen hoch bleiben. Für 41 Prozent wird die Bedeutung des Wohneigentums weiter zunehmen.

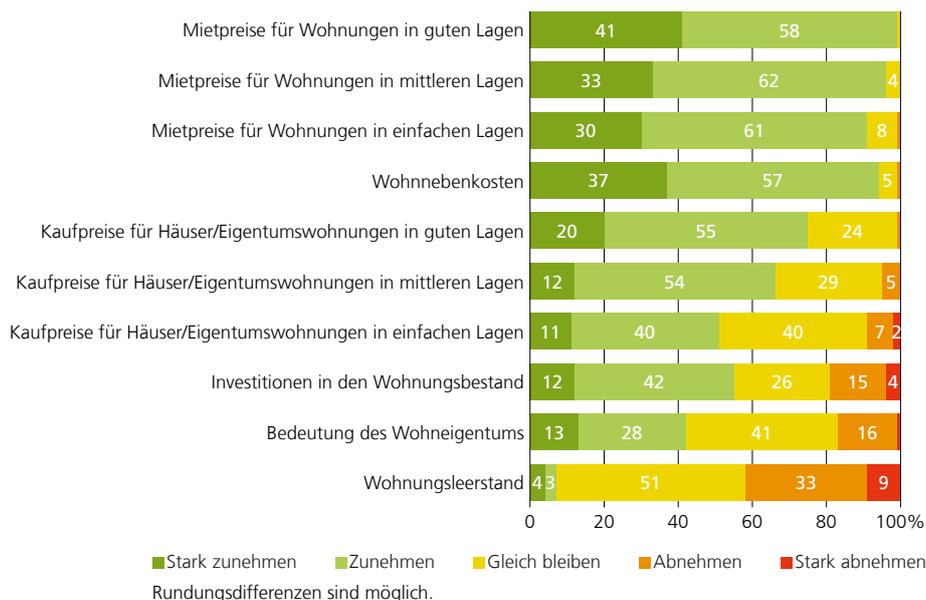


Abbildung 11: Mieten, Preise und Investitionen in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

www.stuttgart.de/statistik

Nur ein Fünftel der Befragten sieht Gefahr einer Immobilienblase

Die Gefahr einer Preisblase bei Wohnimmobilien schrumpft in Stuttgart derzeit, da die Kaufpreise sinken und die Mieten gleichzeitig weiter steigen. Dadurch wird das hohe Bewertungsniveau von Wohnungen und Häusern zunehmend gerechtfertigt und potenzielle Preisrückschläge werden kleiner. So sehen nur noch 20 Prozent der befragten Wohnungsmarktexperten eine Preisblase in Stuttgart. In der Befragung 2022 waren es noch 29 Prozent. Entsprechend gehen 80 Prozent der Befragten aktuell nicht davon aus, dass der Markt infolge einer Immobilienpreisblase kollabieren wird.

Resümee

- Die Wohnungsknappheit in Stuttgart wird ähnlich hoch wie in der vorangegangenen Befragung beurteilt.
- Die Stadt Stuttgart wird weiterhin mit einem angespannten Wohnungsmarkt rechnen müssen.
- Die Expertinnen und Experten erwarten in den nächsten fünf Jahren steigende Mieten und Kaufpreise.
- Die hohen Bau- und Finanzierungskosten, wirtschaftliche Unsicherheiten und die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren erschweren Neubauprojekte und energetische Modernisierungen.

Trotz der zuletzt stagnierenden Bevölkerungszahl herrscht laut den Expertinnen und Experten nach wie vor ein erheblicher Nachfrageüberschuss nach Wohnraum in Stuttgart. Die Anziehungskraft Stuttgarts als Wohnstandort wird aus Sicht der Fachleute in den kommenden Jahren hoch bleiben, sodass mit weiter steigenden Mieten und Wohnnebenkosten zu rechnen ist. Mittelfristig erwarten die Fachleute zudem auch wieder steigende Kaufpreise. Folglich wird der Wohnungsmangel die städtische Politik in den nächsten Jahren weiterhin stark beschäftigen und ein zentrales Thema bleiben.

In den nächsten fünf Jahren keine Marktentspannung in Sicht

Wer eine Wohnung sucht, findet in den umliegenden Gemeinden geringere Wohnkosten als in der Landeshauptstadt. In den verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden der Region Stuttgart gehen die Befragten von einer spürbar wachsenden Wohnungsnachfrage in den nächsten fünf Jahren aus. In den weniger gut angebundenen Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr sehen die Befragten einen geringeren Zuwachs.

Für Investitionen in den Wohnungsbau bieten die aktuellen Rahmenbedingungen keine positiven Aussichten. Stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die allgemeine Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung sowie der Fachkräftemangel im Bauwesen haben das Investitionsklima erheblich verschlechtert und verhindern viele Bauprojekte. Denn diese Rahmenbedingungen machen es schwer, Neubauprojekte und energetische Modernisierungen verlässlich zu planen. Eine grundlegende Verbesserung der Rahmenbedingungen am Markt ist noch nicht in Sicht. Daher ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren deutlich weniger als die benötigten Wohnungen im Stadtgebiet gebaut werden. Darauf deutet auch die sinkende Zahl an Baugenehmigungen hin.

Laut den Expertinnen und Experten erschweren zusätzlich einige bekannte Faktoren die Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt. Hierzu zählen insbesondere die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Verfügbarkeit und hohen Kosten von Wohnbauland. Auch die Verfahren zur Vergabe geeigneter Grundstücke und die städtischen Qualitätsvorgaben im Wohnungsbau werden als hinderlich angesehen. Wie in den vorangegangenen Befragungen fordert die Mehrheit der Marktakteure daher, dass die Stadt mehr Wohnraum schaffen muss und dafür neue Wohnbaugebiete in den Randbereichen des Stadtgebiets ausweist.

Die Stadt Stuttgart will die Rahmenbedingungen für den schwächelnden Wohnungsbau in diesen schwierigen Zeiten gezielt unterstützen. Im neuen Doppelhaushalt 2024/2025 wurden acht Millionen Euro bereitgestellt, um den Bau von etwa 400 neuen Sozialmietwohnungen mit städtischen Mitteln zusätzlich zur Landeswohnraumförderung zu fördern. Darüber hinaus unterstützt die Stadt auch Wohnungsunternehmen mit weiteren Mitteln, wenn diese die Belegungs- und Mietpreisbindungen bei bestehenden Wohnungen verlängern. Damit neuer bezahlbarer Wohnraum entsteht, haben die Stadt und die Stuttgarter Wohnungswirtschaft unlängst neue Grundlagen der Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen vereinbart (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2024b). Die Stadt beabsichtigt zudem vermehrt als Käuferin von Grundstücken aufzutreten, um sich auf diese Weise strategische Wohnbauflächen zu sichern (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 2022). Soll der mehrheitlichen Forderung der Marktakteure entsprochen werden, wird die Stadt überdies in Betracht ziehen müssen, die Planungen für neue Wohnquartiere weiter voranzutreiben und die Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, um die Rahmenbedingungen für neue Wohnquartiere zu verbessern. ●

Autoren:

*Tobias Held
Tel.: (0711) 216-98580
tobias.held@stuttgart.de*

*Janosh Primke
Tel.: (0711) 216-98582
janosh.primke@stuttgart.de*

Literaturverzeichnis:

Held, Tobias; Arnold, Tobias (2022): Etwas Entspannung, aber dafür trübes Investitionsklima am Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2022. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 4/2023, S. 46-59.

Held, Tobias; Deutz, Lutz; Riach, Lars; Schmitz-Veltin, Ansgar; Mäding, Attina (2022): Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030. In: Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/2022.

Landeshauptstadt Stuttgart (2022): Neuausrichtung Bodenpolitik Grundsatzbeschluss. Gemeinderatsdrucksache 146/2021.

Landeshauptstadt Stuttgart (2024a): Statistisches Amt stellt die Halbjahresbilanz vor: Bevölkerungszahl stagniert im ersten Halbjahr erneut – Wanderungsgewinne aus dem Ausland weiterhin rückläufig. Pressemitteilung vom 22. Juli 2024.

Landeshauptstadt Stuttgart (2024b): Gutes Wohnen in Stuttgart: Stadt und Wohnungswirtschaft vereinbaren neue Grundlagen der Zusammenarbeit. Pressemitteilung vom 26. Juli 2024.

Wollmershäuser, Timo; Ederer, Stefan; Fourné, Friederike; Lay, Max; Lehmann, Robert; Link, Sebastian; Möhrle, Sascha; Schasching, Moritz; Wolf, Gerome; Zarges, Lara (2024): ifo Konjunkturprognose Herbst 2024: Deutsche Wirtschaft steckt in der Krise fest, ifo Institut, München, 2024. In: ifo Schnelldienst digital, 2024, 7, Nr. 2, 01-10.