

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart

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

**Hohe Mietpreisunterschiede im Stuttgarter Stadtgebiet**

**Stuttgart-Mitte – der Millennials Bezirk?**

**Zahlen auf einen Blick:  
Sportvereine in Stuttgart 2024**

## Statistik und Informationsmanagement

83. Jahrgang

Hohe Mietpreisunterschiede im Stuttgarter Stadtgebiet	171
Stuttgart-Mitte – der Millennials Bezirk?	172
<b>Hohe Nachfrage nach Wohnraum und schlechtes Investitionsklima belasten den Stuttgarter Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2024</b>	<b>178</b>
Zahlen auf einen Blick: Sportvereine in Stuttgart 2024	194

### Impressum:

Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 8/2024

### Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart  
Statistisches Amt, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart  
Telefon 0711 216-98587, Telefax 0711 216-98570  
E-Mail: [poststelle.12@stuttgart.de](mailto:poststelle.12@stuttgart.de)  
Internet: [www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Dr. Matthias Fatke

Preis pro Monatsheft: 4 €

### Foto Titel:

© winvic – stock.adobe.com

### Hinweis:

Grundsätzlich wird in dieser Publikation die geschlechtersensible Sprache nach den Vorgaben der Verwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart umgesetzt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit kann an einigen Stellen davon abgewichen werden. Die verkürzte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe und stellt keine Wertung dar.



Tobias Held

## Hohe Mietpreisunterschiede im Stuttgarter Stadtgebiet

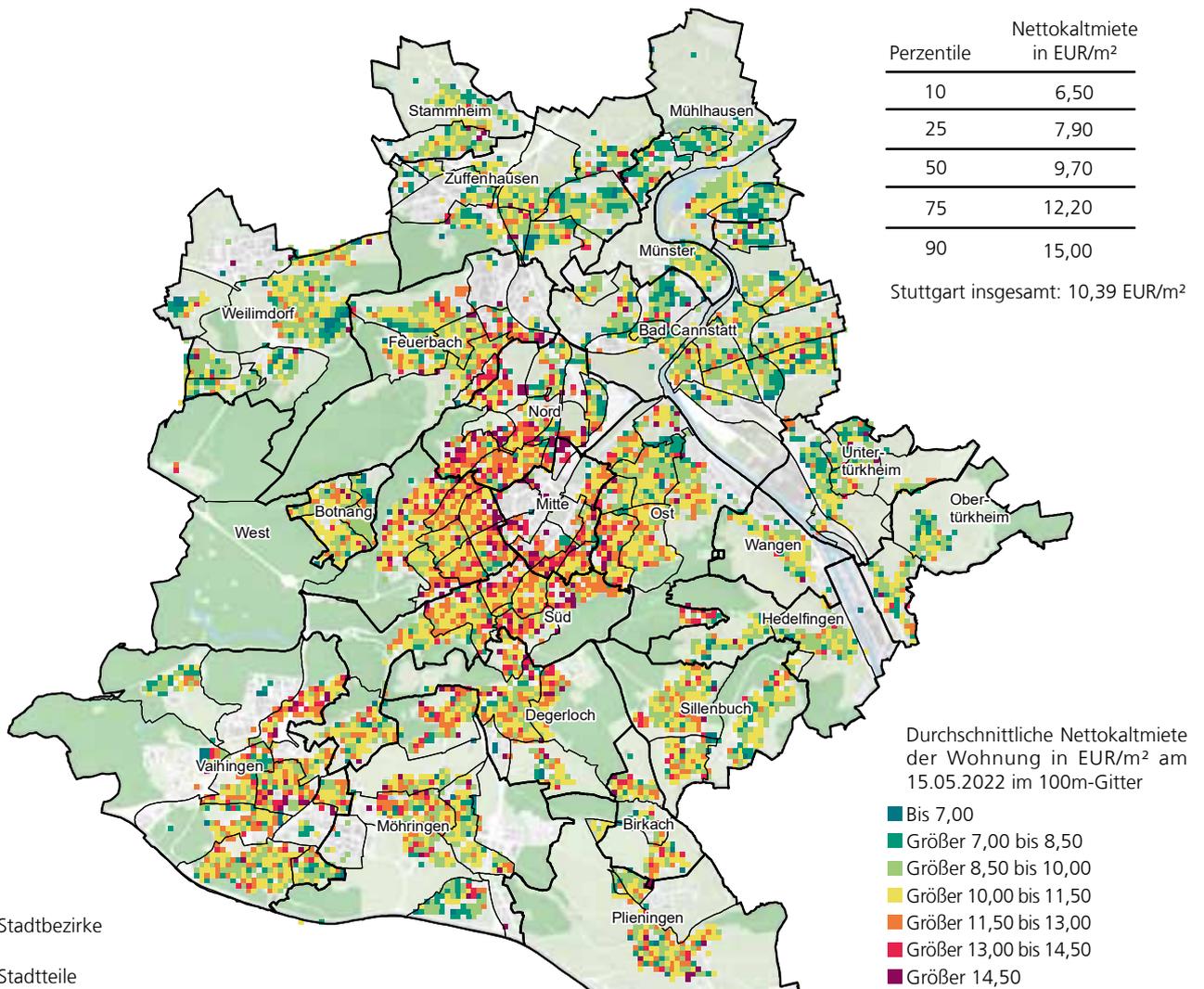
Wie hoch ist das Mietniveau in meiner Nachbarschaft? Die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 liefern präzise Informationen über die Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Deutschland. Die Karte zeigt die durchschnittlichen Nettokaltmieten am 15.05.2022 im 100 m-Gitter in Stuttgart.

Dabei wird deutlich, dass die Mietpreise in den stark nachgefragten Wohngebieten nahe der Innenstadt und den Halbhöhenlagen besonders hoch sind. In diesen Vierteln wird kalt oft mehr als 13 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Im Gegensatz

dazu gibt es vor allem in den nördlichen Stadtbezirken und entlang des Neckars noch mehrere Wohnquartiere, in denen die Bestandsmieten im Durchschnitt unter 8,50 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Diese Durchschnittsmieten beinhalten keine Unterscheidung nach Flächen- und Ausstattungsqualitäten sowie Baualter. Daher können die höheren Mieten auch widerspiegeln, dass es sich um höherwertige Wohnungen handelt.

Über die Stuttgarter Stadtgrenze hinaus bietet der Zensus-Atlas als interaktive kartografische Anwendung bundesweit kleinräumige Mietpreisniveaus (<https://atlas.zensus2022.de/>). ●

**Abbildung:** Durchschnittliche Nettokaltmiete von Mietwohnungen in Stuttgart



Quelle: Zensus 2022

Pasquale Frisoli

## Stuttgart-Mitte – der Millennials Bezirk?

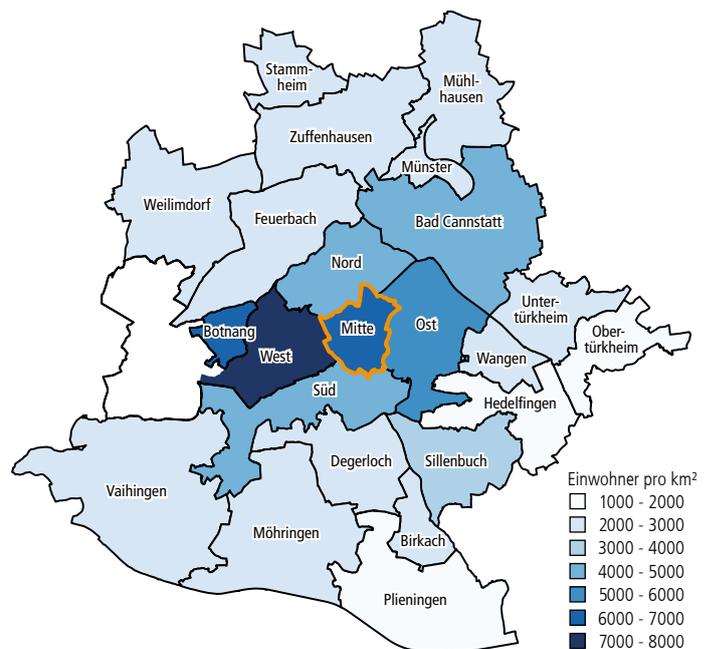
Der Stadtbezirk Stuttgart-Mitte ist nicht nur dank des Hauptbahnhofs und des Schlossplatzes etwas Besonderes. Nur vier Bezirke haben eine kleinere Fläche. Da aber über 23 500 Personen hier leben, hat er mit 6212 Einwohnern pro Quadratmeter die zweithöchste Einwohnerdichte aller Stuttgarter Bezirke. Doch wie setzt sich die Einwohnerschaft des Bezirks zusammen, der sowohl das administrative wie auch kulturelle Zentrum Stuttgart ist? Was waren die prägendsten Entwicklungen für die Demografie? Im Folgenden erläutert der Beitrag zunächst die Bevölkerungsstruktur nach Alter und Migrationshintergrund und beleuchtet im zweiten Teil die Bevölkerungsbewegungen seit dem Jahr 2000.



Schlosspark (Foto: Leif Piechowski)

Die Stadt Stuttgart führt in unregelmäßigen Abständen Einwohnerversammlungen in allen 23 Stadtbezirken durch. In den Einwohnerversammlungen werden wichtige Angelegenheiten der Landeshauptstadt Stuttgart und der jeweiligen Stadtbezirke mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. In Vorbereitung für den Oberbürgermeister und die Bezirksvorsteherinnen und Bezirksvorsteher sowie für die Informationsunterlagen für alle Teilnehmenden stellt das Statistische Amt seit Jahren Informationen zur Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk im Vergleich zur Gesamtstadt bereit. Diese Daten werden an dieser Stelle auch in Form eines Kurzbeitrags im Monatsheft veröffentlicht. Als nächstes in dieser Reihe beschäftigen wir uns mit Stuttgart-Mitte, dessen Einwohnerversammlung am 15. Juli 2024 statt fand.

Karte 1: Einwohnerdichte der Stuttgarter Bezirke



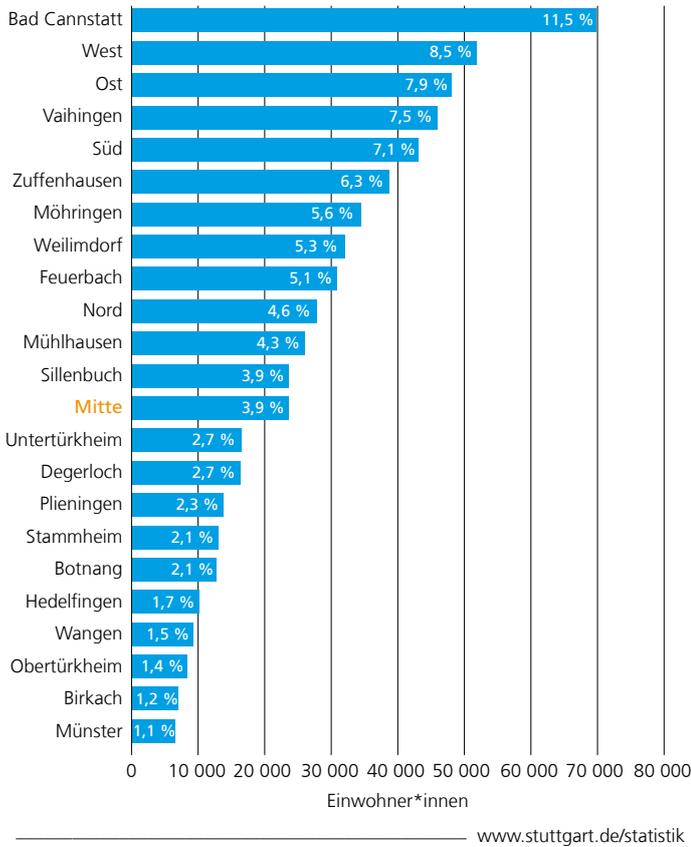
[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

### Stuttgart-Mitte: Der „jüngste“ Stuttgarter Stadtbezirk, aber mit wenig Kindern

Mit 39,1 Jahren hat der Bezirk das mit Abstand niedrigste Durchschnittsalter aller Stuttgarter Stadtbezirke. Der Blick auf die Alterspyramide (vgl. Abbildung 2) zeigt deutlich höhere Anteile junger Erwachsener von 20 bis 45 Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt. Diese Altersgruppe entspricht in etwa dem, was man gemeinhin als Generation Y oder Millennials bezeichnet. Gleichzeitig leben anteilig weniger Jugendliche und Kinder sowie ältere Erwachsene und Personen ab 65 Jahren als auf Gesamtstadtniveau. Das niedrigste Durchschnittsalter aller Stuttgarter Bezirke, das nirgends sonst unter 40 Jahren liegt, resultiert also hauptsächlich aus der starken Überrepräsentanz der Altersgruppe der 20- bis unter 45-Jährigen (vgl. Abbildung 3).

Ebenfalls hoch ist der Anteil der Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit. Nur Wangen und Zuffenhausen weisen knapp höhere Werte auf als die 34,7 Prozent von Stuttgart-Mitte. Interessant ist der Blick auf den Anteil der Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund: In

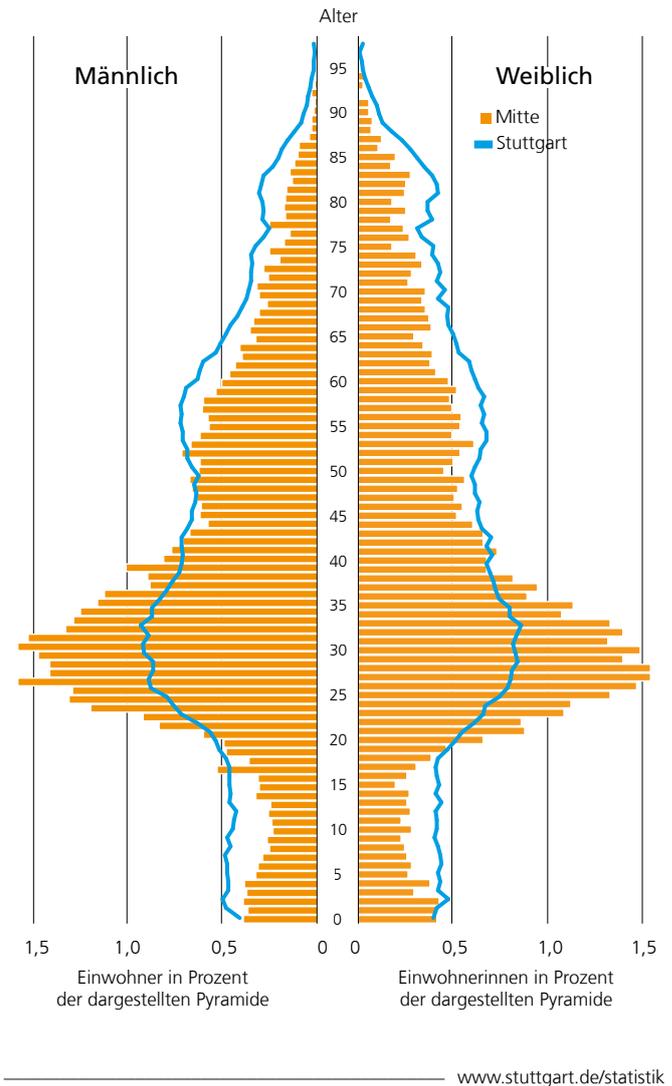
**Abbildung 1:** Absolute Einwohnerzahl der Stadtbezirke und ihr relativer Anteil an der Stuttgarter Gesamtbevölkerung



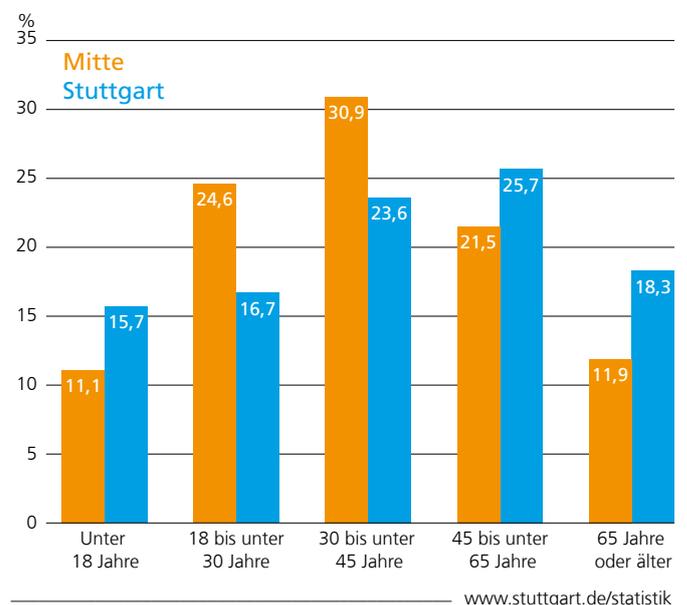
Relation zum hohen ausländischen Bevölkerungsanteil sind die 51,8 Prozent Personen mit Migrationshintergrund ein vergleichsweise geringer Wert. In Zuffenhausen mit dem erwähnten ähnlich hohen Anteil an ausländischen Personen haben hingegen 62,5 Prozent einen Migrationshintergrund. Grund hierfür ist der geringere Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in Mitte. Denn davon haben viele die deutsche Staatsangehörigkeit; ihnen wird nach der Systematik der Städtestatistik bis zum Erreichen der Volljährigkeit nur aufgrund der elterlichen Migrationsgeschichte ein Migrationshintergrund ausgewiesen. Mit Erreichen der Volljährigkeit erlischt dieses Merkmal in der Statistik.

Zu welchen Haushalts- und Familienformen setzt sich die Bevölkerung des Stadtbezirks zusammen? Hier sind teilweise auffällige Unterschiede zur Gesamtstadt festzustellen. Der über dem städtischen Durchschnitt liegende Anteil der jüngeren Erwachsenen ist allerdings nicht der alleinige Grund für die stadintern höchste Quote an Einpersonenhaushalten (vgl. Abbildung 4). Die 63,1 Prozent Einpersonenhaushalte bei den über 65-Jährigen sind ebenfalls der Stuttgarter Spitzenwert. Da auch der Familienanteil mit Kindern an allen Haushalten der niedrigste Stuttgarter Wert ist, verwundert die niedrigste durchschnittliche Haushaltsgröße aller Stuttgart Stadtbezirke nicht.

**Abbildung 2:** Alterspyramide für Mitte



**Abbildung 3:** Altersstruktur in fünf Klassen



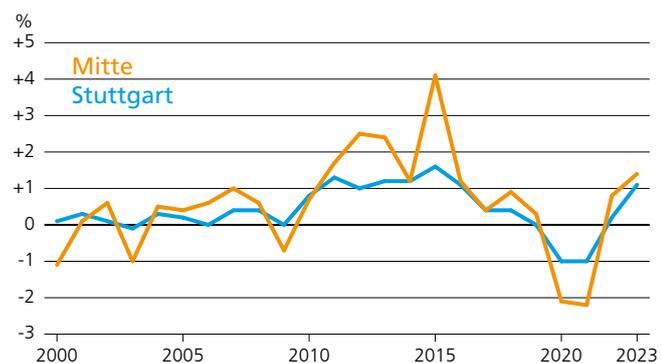
**Abbildung 4:** Haushalts-Kenndaten

Mitte		Stuttgart gesamt	
<b>14 641</b>	Haushalte		<b>323 826</b>
<b>66,2 %</b>	Einpersonenhaushalte		<b>52,0 %</b>
<b>10,8 %</b>	Familien mit Kindern		<b>17,8 %</b>
<b>24,9 %</b>	davon Alleinerziehende		<b>21,7 %</b>
<b>1,6</b>	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)		<b>1,87</b>

www.stuttgart.de/statistik

### Stuttgart-Mitte wuchs im neuen Jahrtausend stärker als Stuttgart

Stärker als die der Gesamtstadt wuchs Stuttgart-Mittes Bevölkerungszahl in diesem Jahrtausend. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeuten die 23 639 Personen zum Jahresende 2023 einen Anstieg um 16,4 Prozent – spürbar mehr als die 10,6 Prozent Bevölkerungsanstieg auf Stadtebene. Die jährlichen Bevölkerungsgewinne und -verluste in Mitte verliefen einigermaßen parallel zur Stadt: Nahm die Einwohnerzahl in Stuttgart insgesamt ab, nahm sie auch im Bezirk ab und umgekehrt (vgl. Abbildung 5). Allerdings waren die Dynamikunterschiede in manchen Jahren deutlicher als in anderen. So wuchs 2015, im ersten der zwei Jahre mit dem vermehrten Eintreffen geflüchteter Menschen, die Bevölkerungszahl im Bezirk um über vier Prozent – ein markanter Peak also. Auf der Stadtebene hingegen waren die plus 1,6 Prozent nur leicht höher als zum Beispiel der Anstieg im Jahr 2011 (+1,3 %).

**Abbildung 5:** Veränderung der Einwohnerzahl in Prozent zum Vorjahr

www.stuttgart.de/statistik

Vor diesem Hintergrund werfen wir nun einen Blick auf die beiden Komponenten, aus denen sich die Einwohnerentwicklung zusammensetzt.

Den bedeutenderen Anteil an den Zu- und Abnahmen der Einwohnerschaft haben in aller Regel die Zu- und Wegzüge. Der Verlauf des Natürlichen Saldo (die Differenz aus Geburten und Sterbefällen) kann somit in einem Stadtbezirk ganz anders als in der Gesamtstadt verlaufen, ohne dass sich dies deutlich in der Einwohnerentwicklung zeigen würde. Das ist in Stuttgart-Mitte der Fall.

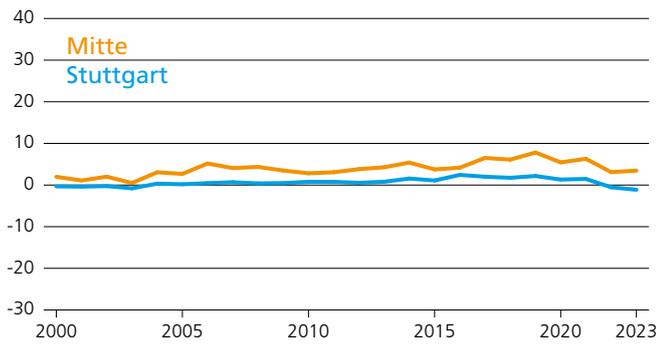
Entgegen der beobachteten, meist synchronen Kurvenverläufe der Zu- und Abnahmen aus Abbildung 5, laufen die Entwicklungen zwischen Stadtbezirk und Gesamtstadt beim Natürlichen Saldo öfters auseinander (vgl. Abbildung 6). Seit dem Jahr 2000 gab es in Mitte nicht nur kein Jahr mit einem Geburtenverlust, auch lag der Natürliche Saldo immer über dem Stuttgarts. Das resultiert meist sowohl aus weniger Sterbefällen pro Einwohner im Bezirk, als auch aus höheren Geburtenquoten. Beides liegt nahe angesichts der niedrigeren Anteile älterer Bevölkerungsgruppen (vgl. Abbildungen 2 und 3).

Einen größeren Einfluss auf die Einwohnerbilanz hatte aber, wie so oft, die Bilanz der Zu- und Fortzüge.

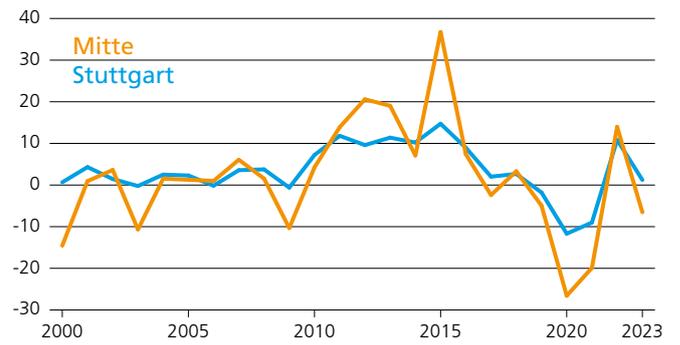
Der Verlauf des Wanderungssaldos (Differenz aus Zu- und Fortzügen) folgte in neunzehn der 23 beobachteten Jahren der Stuttgarter Kurve (vgl. Abbildung 7). Das heißt in diesen Jahren verzeichneten sowohl der Bezirk als auch die Stadt gleichzeitig Gewinne oder Verluste im Vergleich zum Vorjahr. In den anderen vier Jahren verliefen die jährlichen Entwicklungen gegenläufig. Gleichermaßen in der Stadt wie in den Bezirken machten sich Ereignisse bemerkbar, die die Wanderungsdynamik stark beeinflussten: die Spitzenwerte durch Geflüchtete im Jahr 2015 und 2022 zählen ebenso dazu wie der negative Wanderungssaldo in den Jahren der Coronapandemie 2020 und 2021. Die in manchen Jahren stärkeren Wanderungsbewegungen korrespondieren gut mit dem niedrigen Wert des Anteils an Familienhaushalten und dem in Stuttgart niedrigsten Wert der durchschnittlichen Wohndauer an einer Adresse. Insgesamt scheint die Mobilität der Bevölkerung hier recht hoch zu sein.

Wie sahen nun in Stuttgart-Mitte in den letzten fünf Jahren die Wanderungsverflechtungen aus? Die aufsummierten Saldi der Wanderungsbewegungen der Jahre 2019 bis einschließlich 2023 (vgl. Karte 2) zeigen, dass in diesem Zeitraum innerstädtische Wanderungsgewinne tatsächlich nur mit Plieningen bestanden. An die restlichen 21 Stadtbezirke verlor also Stuttgart-Mitte Einwohnerinnen

**Abbildung 6:** Natürlicher Saldo pro 1000 Einwohner



**Abbildung 7:** Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner



www.stuttgart.de/statistik

und Einwohner. Der substanziellste Verlust mit über 1000 Personen war mit Stuttgart-Ost, gefolgt von den anderen, zentralen Stadtbezirken West, Süd und Nord.

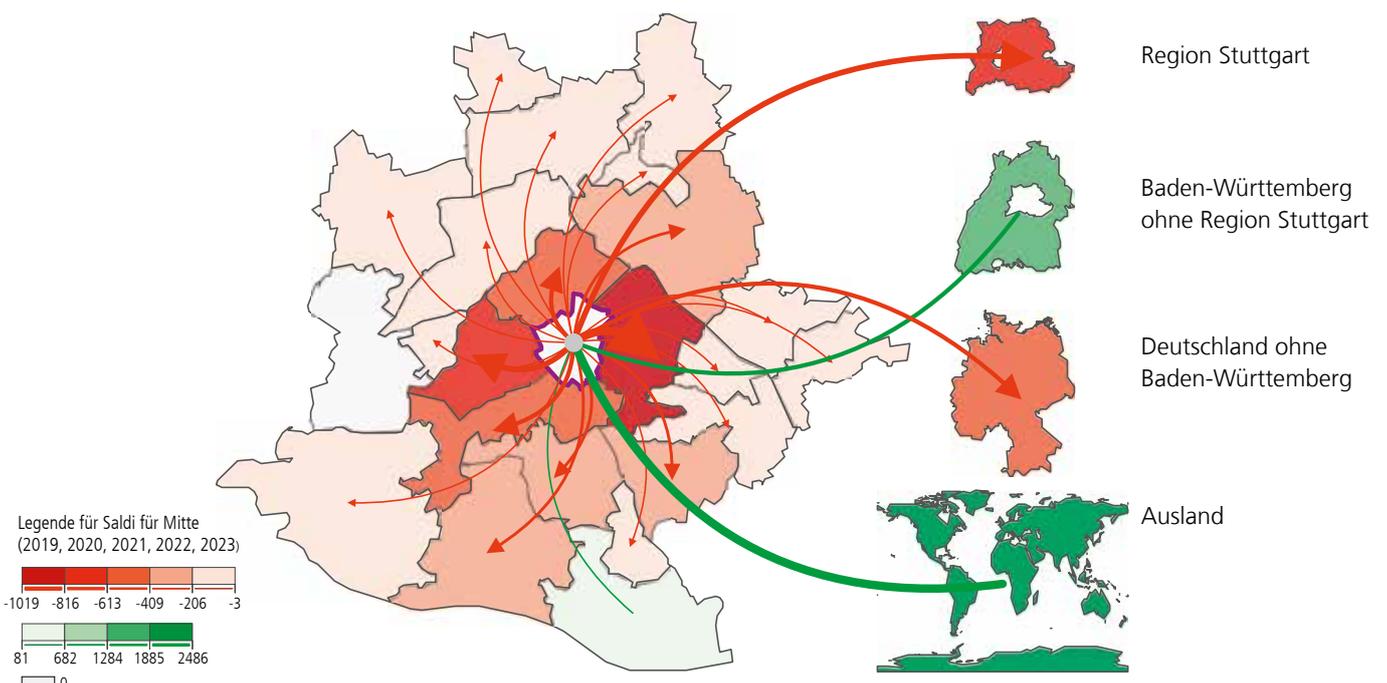
In den Wanderungsbeziehungen über die Stadtgrenzen hinweg zeigen sich die Muster der Stuttgarter Wanderungssalden der letzten Jahre. Mit der umliegenden Region Stuttgart ist der Wanderungsverlust seit langer Zeit am höchsten: Fast 700 Personen verlor in diesen fünf Jahren der Stadtbezirk an diese umliegenden Landkreise. Der Saldoverlust von knapp über 600 Personen an die anderen Bundesländer (Baden-Württemberg ausgenommen) war ähnlich hoch; im Binnenvergleich der Stuttgarter Stadtbezirke ist das allerdings nur ein mäßig hoher Wert. Einen deutlichen Zugewinn gab es hingegen mit den baden-württembergischen Landkreisen außerhalb der Region

Stuttgarts: In Summe zogen 1654 Personen von dort mehr zu als fort. Noch höher fiel mit fast 2500 Personen der Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland für den Stadtbezirk aus. Ebenso wie stuttgartweit spielte hier die Zuwanderung in Folge des Ukrainekrieges eine Hauptrolle.

**Der Anteil der über 65-Jährigen verringerte sich seit dem Jahr 2000**

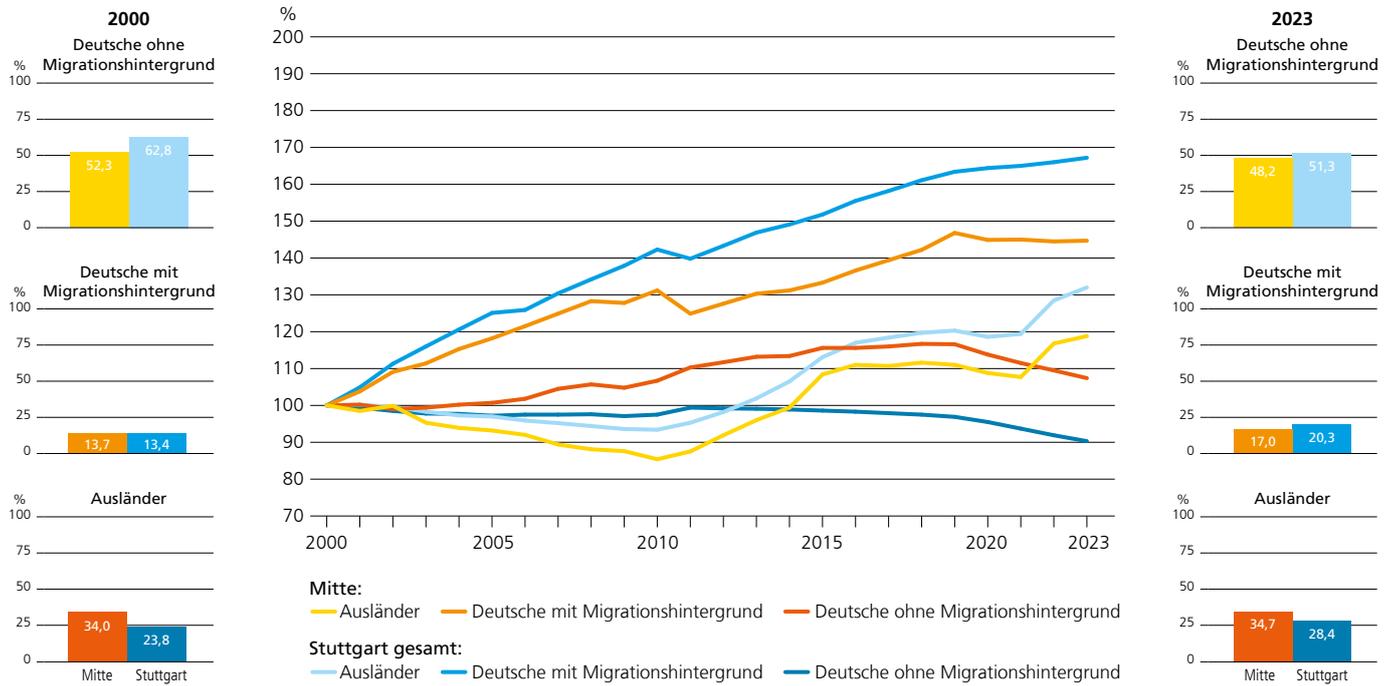
Wie entwickelte sich der Anteil der Bevölkerung mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit? Schon im Jahr 2000 hatte der Stadtbezirk mit 34,0 Prozent einen deutlich höheren Anteil an Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit als Stuttgart (23,8 %). Im Stadtbezirk sank er daraufhin auf den vorläufigen Tiefstwert von 28,3 Prozent im Jahr 2010 ab. Seitdem stieg der Anteil wieder

**Karte 2:** Wanderungssaldo von Mitte mit inner- und außerstädtischen Gebieten (Summe der Wanderungen 2019 bis 2023)



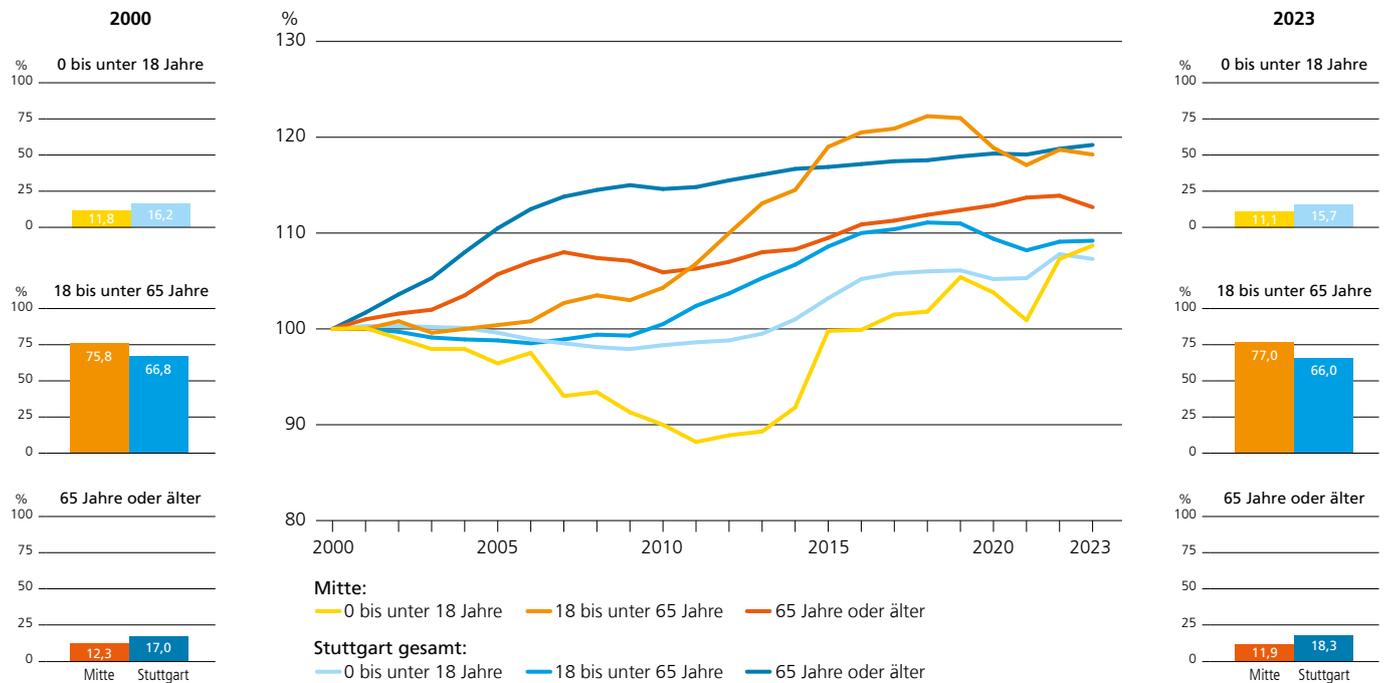
www.stuttgart.de/statistik

**Abbildung 8:** Jährliche Entwicklung der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, der Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund seit 2000 in Mitte und Stuttgart, sowie deren Anteil an der Bevölkerung im Jahr 2000 und 2023



www.stuttgart.de/statistik

**Abbildung 9:** Jährliche Entwicklung der Altersgruppen seit 2000 in Mitte und Stuttgart, sowie deren Anteil an der Bevölkerung im Jahr 2000 und 2023



www.stuttgart.de/statistik

und betrug Ende 2023 34,7 Prozent. Die Gesamtstadt hat also auf diesen Zeitraum bezogen etwas aufgeholt und liegt nun bei 28,4 Prozent. Ähnliches lässt sich bezüglich des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund sagen. Allerdings war hier der Anstieg im Zeitraum 2000 bis 2023 mit 4,1 Prozentpunkten etwas stärker als der des Ausländeranteils. Aber auch hier zeigte die Gesamtstadt mit 11,5 Prozentpunkten einen stärkeren Zuwachs und liegt mit ihren 48,7 Prozentanteil der Personen mit Migrationshintergrund nur etwas unter den 51,8 Prozent von Stuttgart-Mitte. Insgesamt entwickelten sich die Anteile dieser Personengruppen in Stadtbezirk und Gesamtstadt also in eine ähnliche Richtung, jedoch mit etwas stärkeren Zuwächsen in der Gesamtstadt (vgl. Abbildung 8). Trifft dies auch auf die Altersgruppen zu?

Im Gegensatz zur Entwicklung in Stuttgart nahm der Anteil der über 65-Jährigen in Stuttgart-Mitte ab. Machte diese Altersklasse in Stuttgart im Jahr 2000 17 Prozent der Gesamteinwohnerschaft aus, stieg ihr Anteil auf 18,3 Prozent am Jahresende 2023 (vgl. Abbildung 9). Im Stadtbezirk hingegen sank dieser Wert von schon niedrigen 12,3 auf 11,9 Prozent. Parallel zur Entwicklung auf der Gesamtstadtebene war der Rückgang des Bevölkerungsanteils der unter 18-Jährigen. Von unterdurchschnittlichen 11,8 Prozent im

Jahr 2000 sank der Anteil 23 Jahre später auf 11,1 Prozent in Stuttgart-Mitte. In Stuttgart war der relative Rückgang von 16,2 auf 15,7 Prozent etwas weniger stark.

Der größte Unterschied zwischen Stadtbezirk und der Gesamtstadt zeigte sich aber bei der großen Altersgruppe der Erwachsenen von 18 bis unter 65 Jahren. Betrachtet man die Entwicklung der absoluten Personenanzahl sieht man, dass der seit dem Jahr 2000 um insgesamt über 3000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsene Stadtbezirk über alle Altersgruppen wuchs. Dass Stuttgart-Mitte zu den fünf Stadtbezirken zählt, deren Durchschnittsalter in diesem Zeitraum gesunken und nicht gestiegen ist, liegt aber hauptsächlich am überproportionalen Zuwachs junger Erwachsener: Legte der Anteil der großen Altersklasse der Erwachsenen von 75,8 auf 77 Prozent zu (vgl. Abbildung 9), geschah dies trotz des relativen (und sogar absoluten) Rückgangs der 45- bis unter 65-Jährigen. Um circa 3000 Personen nahm indes die Altersgruppe der 18- bis unter 45-Jährigen seit dem Jahr 2000 zu und ist damit fast alleinig für den Bevölkerungszuwachs im Stadtbezirk verantwortlich. Es spricht also aus demografischer Sicht tatsächlich einiges für die etwas plakative Bezeichnung Stuttgart-Mittes als „Millennials-Bezirk“. ●

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.

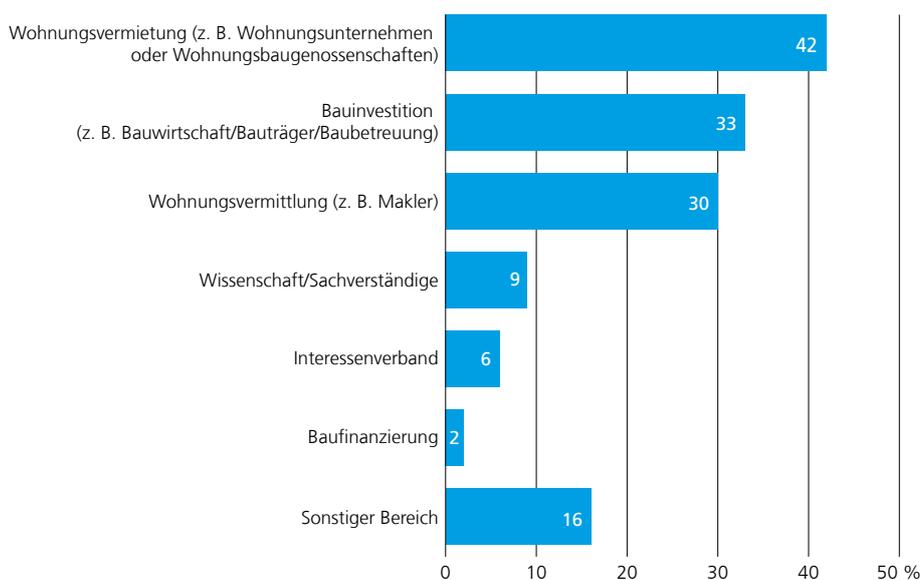


Abbildung 1: Struktur der Befragten 2024 (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2024

## Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt angespannt

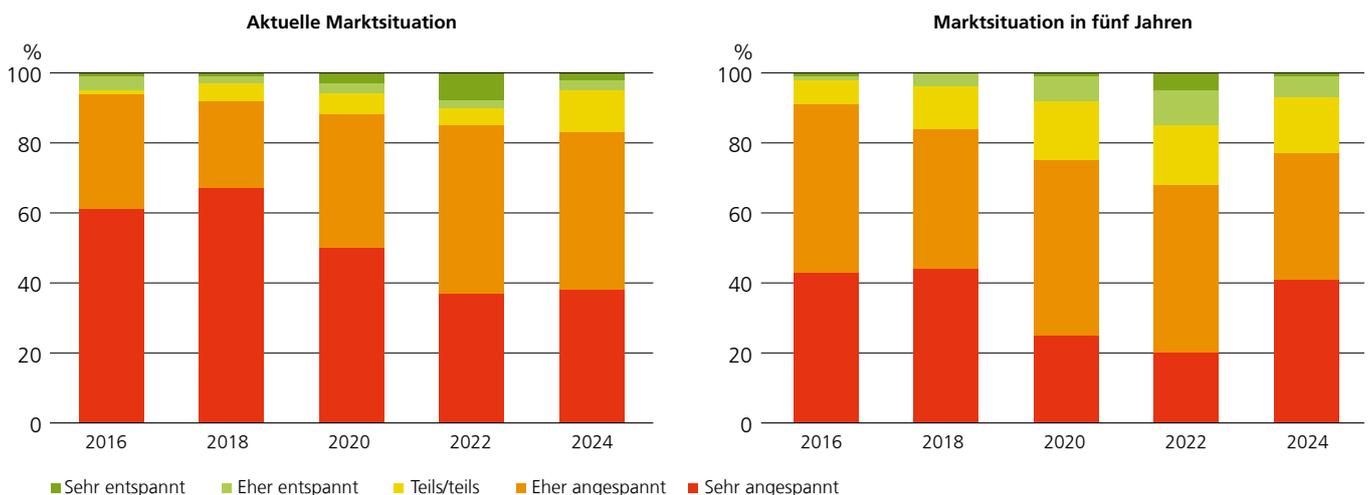
- Der Wohnungsmarkt in Stuttgart ist weiterhin angespannt. Im Vergleich zu 2022 wird die aktuelle Marktanspannung ähnlich hoch eingeschätzt.
- Für die Zukunft erwartet inzwischen sogar ein noch größerer Anteil der Befragten ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

### 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



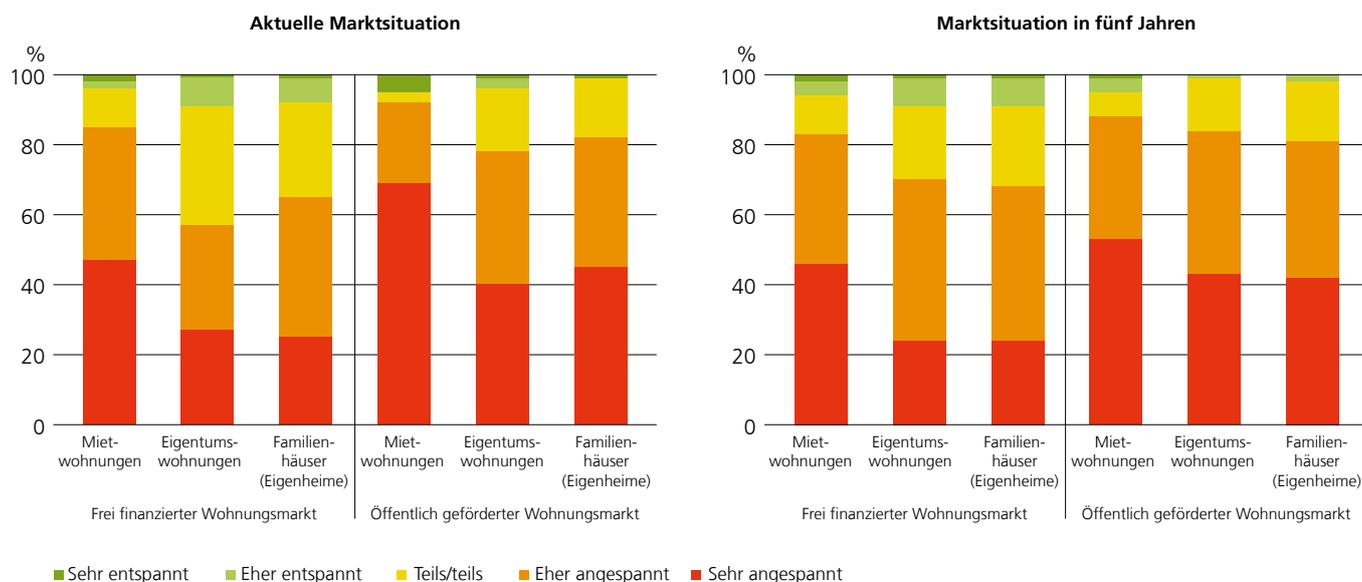
Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2016 bis 2024

### 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 bewerteten 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.

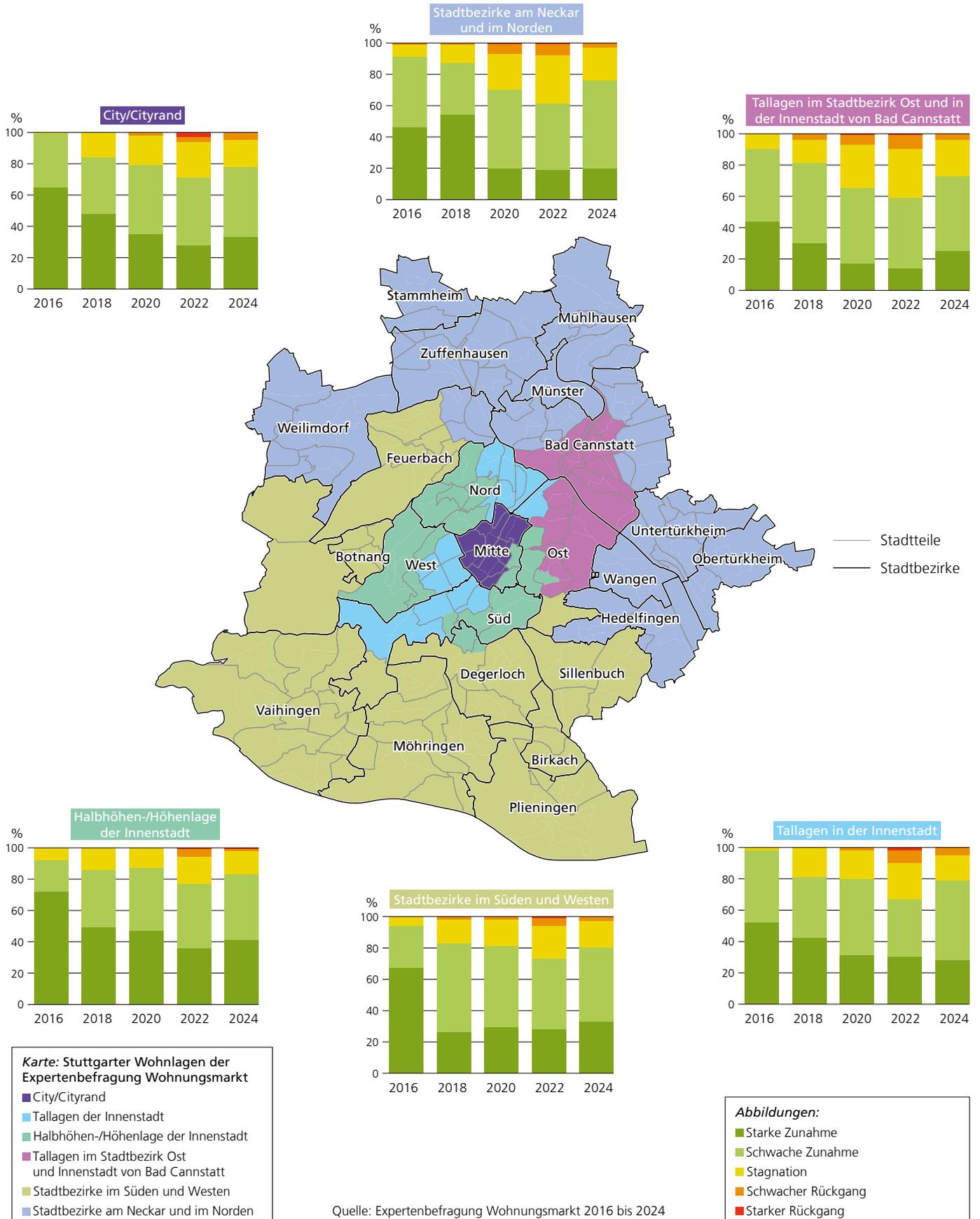
*Hohe Miet- und Immobilienpreise in Stuttgart führen zu verstärkter Wohnraumsuche im Umland*

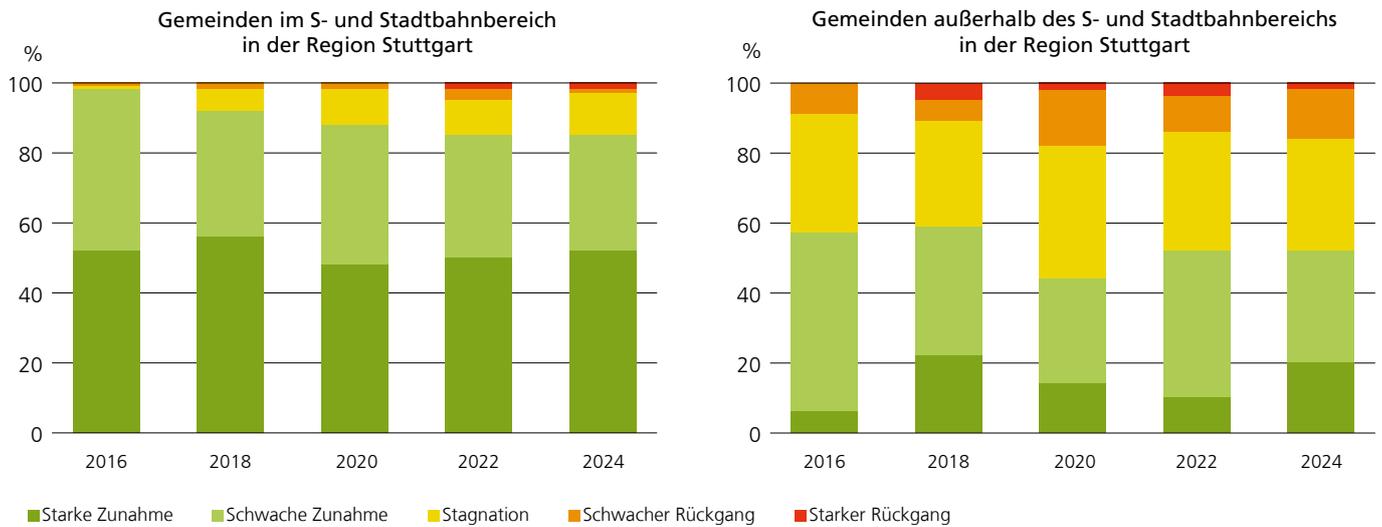
Die Wohnstandortwahl der Stuttgarter Haushalte und der Wohnungsmarkt enden nicht an der Stadtgrenze. Aufgrund des hohen Miet- und Preisniveaus weichen Stuttgarter Einwohner bereits seit über einer Dekade vermehrt in das Umland aus. So weist die Bilanz aus Zu- und Fortzügen mit den umliegenden Landkreisen 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

[www.stuttgart.de/statistik](http://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.

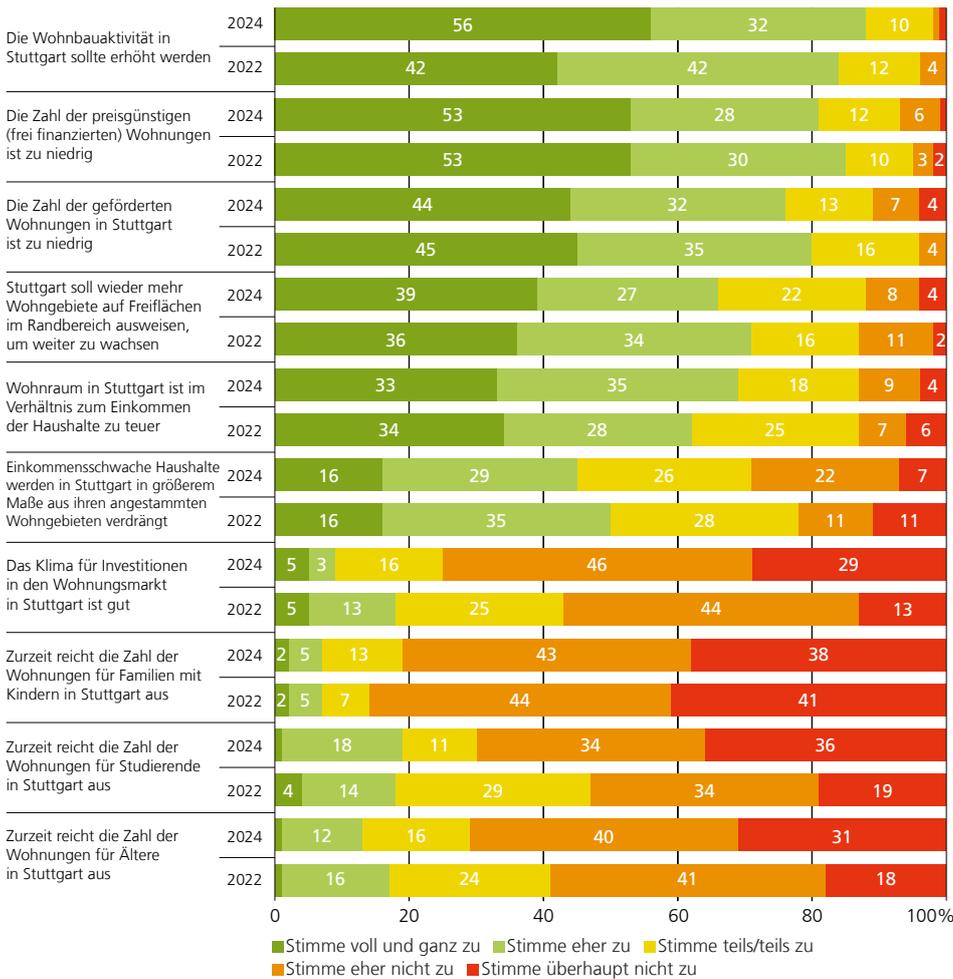


Abbildung 5: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt

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

www.stuttgart.de/statistik

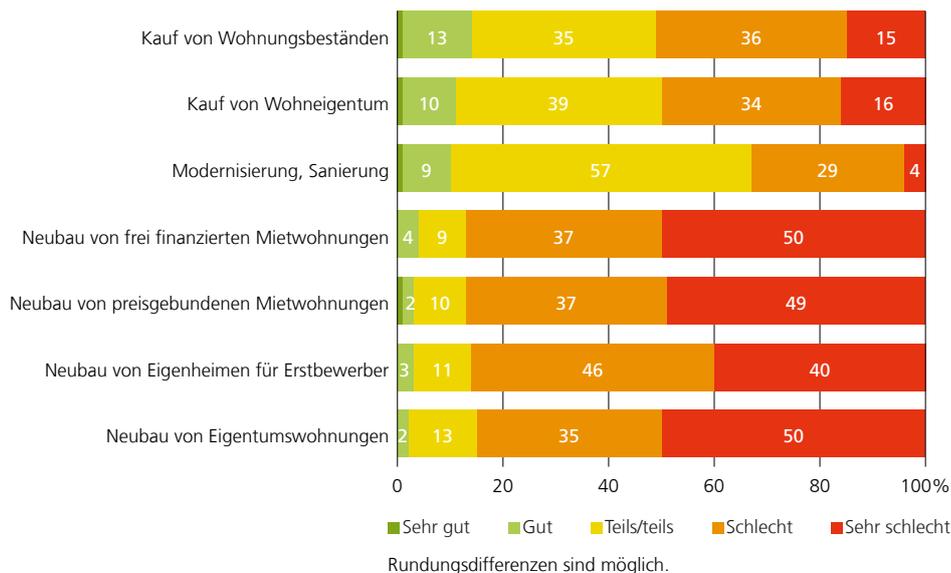
In der Befragung von 2022 wurde bereits ein eingetrübtes Investitionsklima am Stuttgarter Wohnungsmarkt festgestellt. Die aktuelle Befragung zeigt, dass das Investitionsklima von den Fachleuten nun mehrheitlich als sehr schlecht beurteilt wird. Zwar lösen sich die Lieferengpässe der vergangenen Jahre 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

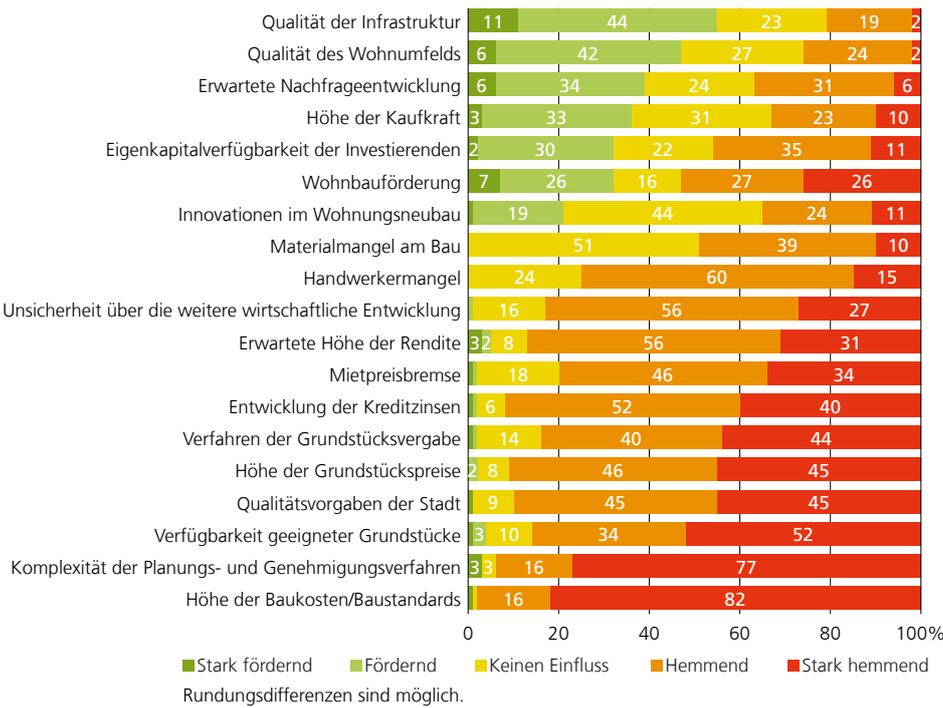
[www.stuttgart.de/statistik](http://www.stuttgart.de/statistik)

### 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](http://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.

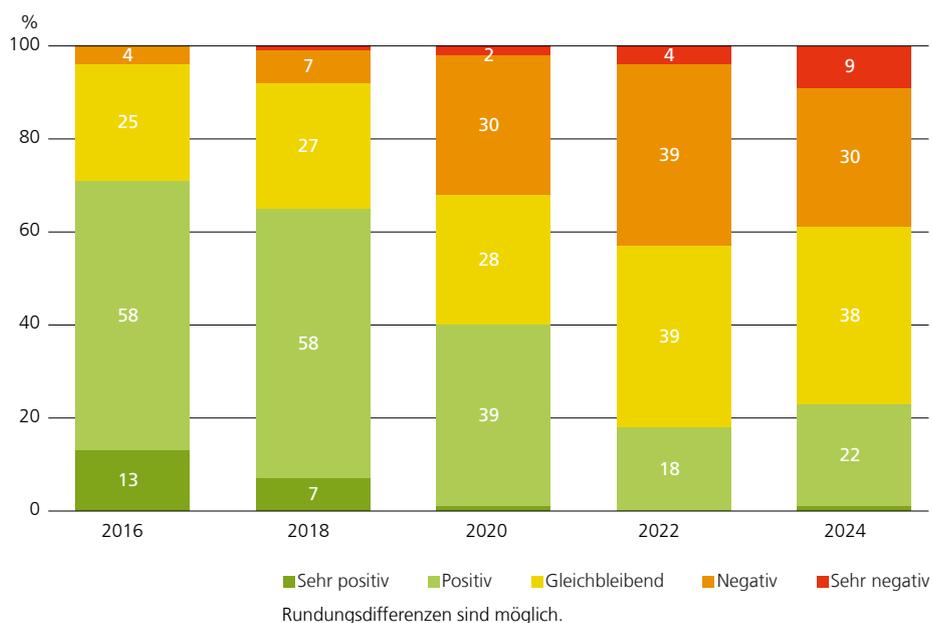
### Mittelfristig stagnierende Wirtschaft erwartet

- 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](http://www.stuttgart.de/statistik)

### Steigende Auslandszuwanderung und Abwanderung ins Umland erwartet

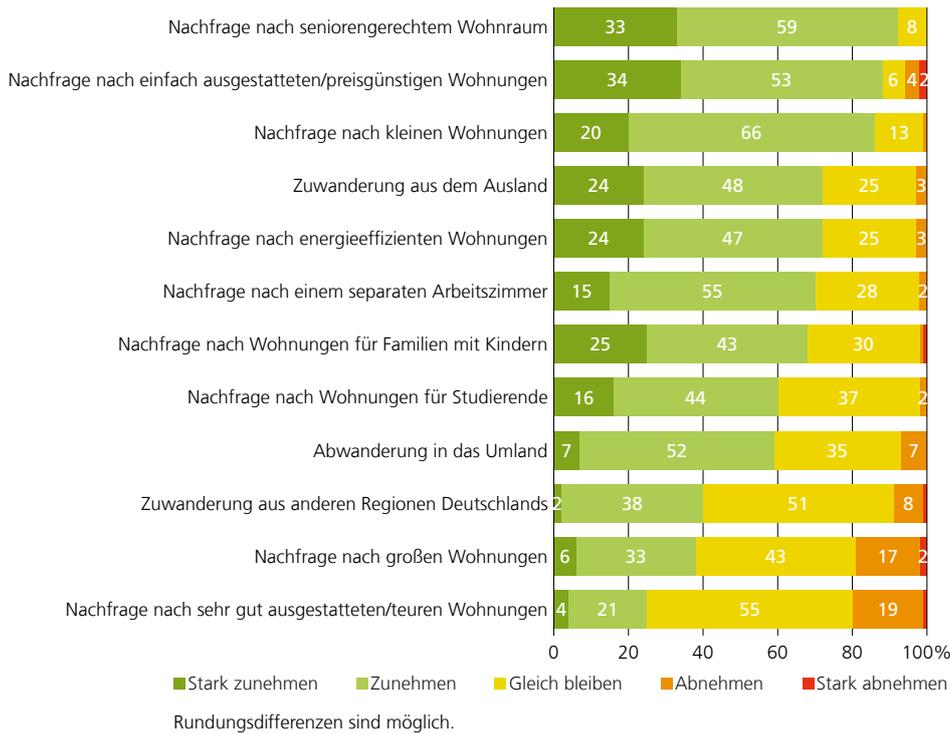
- Die Fachleute erwarten mehrheitlich eine steigende Wohnraumnachfrage in Stuttgart, insbesondere durch Zuwanderung aus dem Ausland; allerdings soll auch die hohe Abwanderung ins Umland anhalten.
- Zukünftig werden insbesondere seniorengerechte, kompakte Wohnungen sowie energieeffiziente Wohnungen und 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](http://www.stuttgart.de/statistik)

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

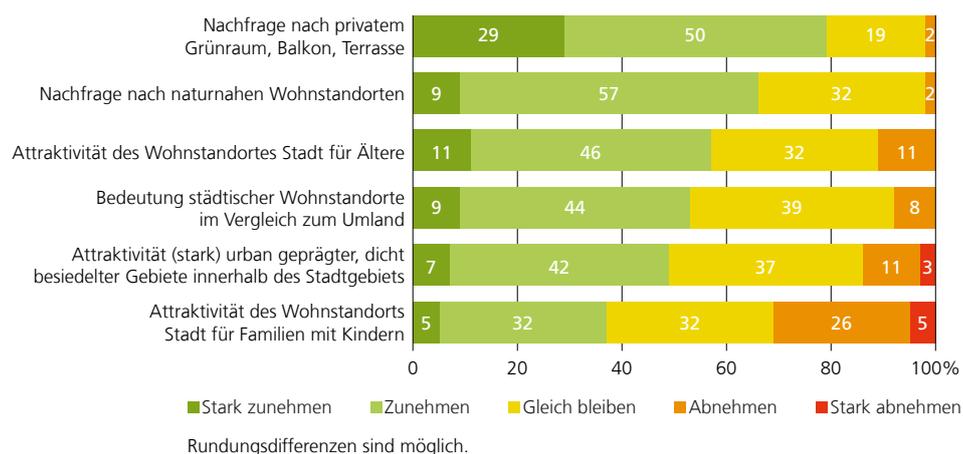
Weitere wichtige Trends sind die Nachfrage nach zusätzlichen Arbeitszimmern (69 %) sowie energieeffizienten Wohnungen (71 %). Auch bei Wohnungen für Familien mit Kindern erwarten zwei Drittel der Expertinnen und Experten eine gesteigerte Nachfrage, während 60 Prozent wieder von einem wachsenden Bedarf 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](http://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.

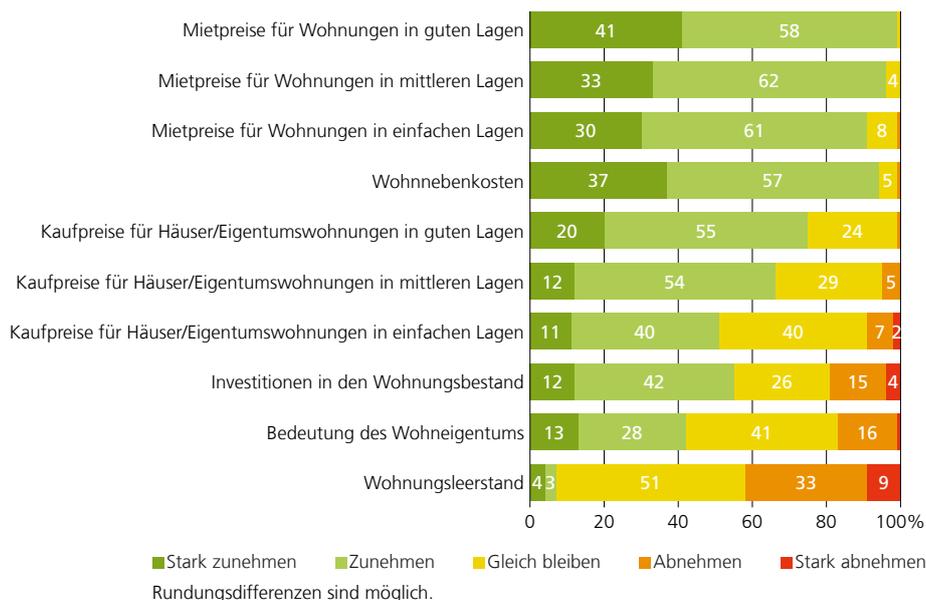
Die veränderten Rahmenbedingungen wirken sich auch auf die Preisentwicklung aus

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](http://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.

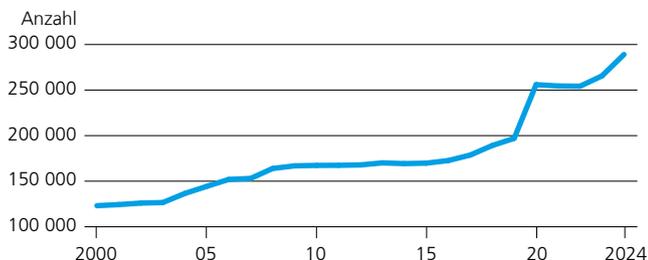
Landeshauptstadt Stuttgart (2024b): Gutes Wohnen in Stuttgart: Stadt und Wohnungswirtschaft vereinbaren neue Grundlagen der Zusammenarbeit. Pressemitteilung vom 26. Juli 2024.

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.

Karin Engelbrecht

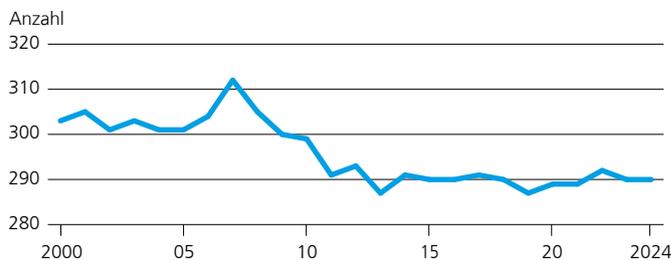
## Sportvereine in Stuttgart 2024

### Mitglieder in Stuttgarter Sportvereinen<sup>1</sup> 2000 bis 2024

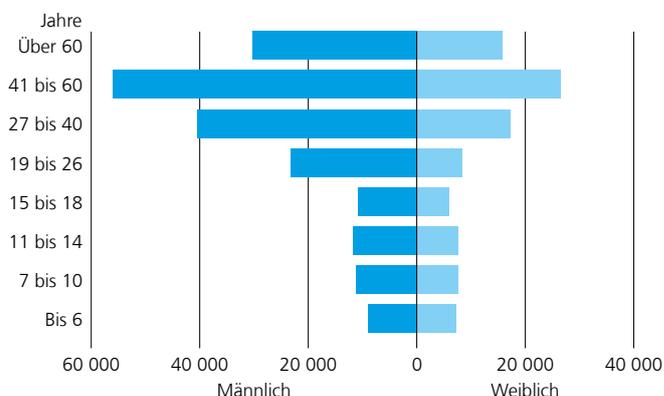


**Anmerkung:** Die Steigerung der Mitgliederzahl von 2019 auf 2020 erklärt sich dadurch, dass bis 2019 nur die Mitglieder einiger Abteilungen der Sektionen Schwaben und Stuttgart im DAV (Deutscher Alpenverein) gezählt wurden. Ab dem Jahr 2020 gehen alle Mitglieder der DAV-Sektionen in die Zählung ein.

### Vereine<sup>1</sup> in Stuttgart 2000 bis 2024



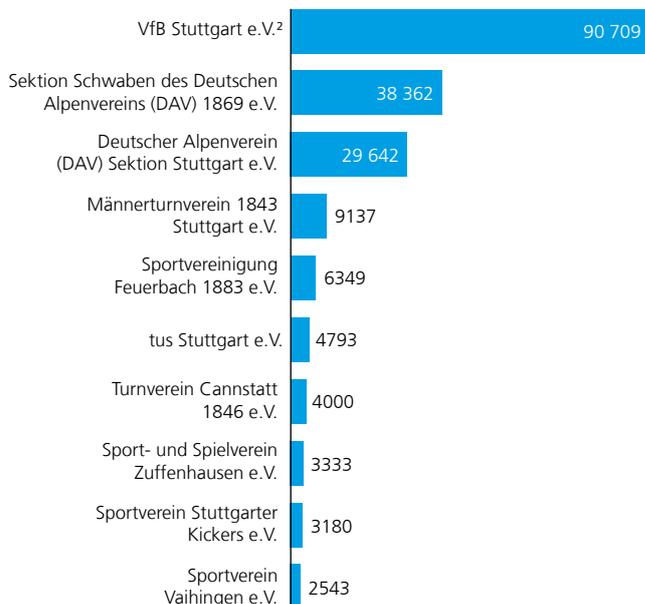
### Mitglieder in Stuttgarter Sportvereinen<sup>1</sup> 2024 nach Altersgruppen



### Mitglieder in Stuttgarter Sportvereinen<sup>1</sup> nach Sportarten 2024

1.  **Fußball**  
114 296 Mitglieder  
88 Vereine
2.  **Klettern/Bergsport**  
70 230 Mitglieder  
9 Vereine
3.  **Turnen**  
44 047 Mitglieder  
86 Vereine
4.  **Tennis**  
13 312 Mitglieder  
58 Vereine
5.  **Schwimmen**  
6 834 Mitglieder  
29 Vereine
6.  **Ski/Snowboard**  
6 674 Mitglieder  
36 Vereine
7.  **Leichtathletik**  
4 269 Mitglieder  
43 Vereine
8.  **Handball**  
4 105 Mitglieder  
28 Vereine
9.  **Volleyball**  
3 585 Mitglieder  
50 Vereine
10.  **Basketball**  
2 679 Mitglieder  
23 Vereine

### Die 10 größten Stuttgarter Sportvereine<sup>1</sup> nach Mitgliederzahlen 2024



Quelle: Württembergischer Landessportbund e.V.

<sup>1</sup> Mitgliedschaft im Württembergischen Landessportbund e.V.

<sup>2</sup> Circa 1 Prozent aktive Mitglieder

# Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030



**Eine Analyse zu aktuellen Trends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, zum Wohnungsbedarf bis 2030 und zu den Wohnungsbaupotenzialen**

2022, 80 Seiten, zahlreiche Tabellen, Grafiken und Farbkarten

11 € (zuzüglich Versandkosten)

ISSN 1431-0996

Trotz der jüngsten Einwohnerentwicklung muss sich die Stadt Stuttgart nach wie vor mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen. Wohnungspolitik sowie Wohnungsbauunternehmen stehen vor der Herausforderung, dem Nachfragedruck mit sozial verfügbaren Wohnquartieren für alle Bevölkerungsgruppen zu begegnen. Dabei hilft es, zu erfahren, aus welchen Gründen die Menschen ihren Wohnort verlagern.

Foto: Druck von 84 Altkunsthallen mit 128 Wohnungen in der Dübener und Eiserne Straße im Halbhof, SW20

## 2 Aktuelle Trends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt – Basis der zukünftigen Entwicklung

Wichtigste Grundlage für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Einwohnerentwicklung. Bereits vor der Corona-Pandemie hat sich eine abschwächende Dynamik bei der Einwohnerentwicklung abgezeichnet. Im Jahr 2020 verlor Stuttgart im Saldo gar 5200 (1 %) Einwohnerinnen und Einwohner. Dieser hohe Bevölkerungsrückgang ist insbesondere auf den fehlenden Zuzug aus dem Ausland zurückzuführen. Weniger Studierende, die jährlich wieder zum Semesterbeginn nach Stuttgart ziehen und die getriebene Konkurrenzlage mögen dabei eine Rolle gespielt haben. Im Jahr 2021 hat die Zuwanderung aus dem Ausland wieder zugenommen. Trotzdem erreicht die Abwanderung im Ausland ein Rekordhoch, so dass die Stadt am Ende des zweiten Pandemiejahrs noch mal circa 4500 Einwohner\*innen weniger zählt. Ohne Zweifel, wie sich die Bevölkerungsquoten nach Abschwächung der Pandemie entwickeln werden. Durch den Krieg in der Ukraine erhöht Deutschland damit die größte Flüchtlingsbewegung seit 2015. Auch wenn die Entwicklung der Lage in der Ukraine zurzeit nicht abschätzbar ist, werden einige Tausend Geflüchtete in der Landeshauptstadt

**Abbildung 2: Bestandskennzahlen zum Wohnungsmarkt in Stuttgart 2021**

Kategorie	Wert	Veränderung 2020/21
Einwohner*innen	603 713	-1,8 %
Haushalte	321 000	-1,9 %
Wohnungen (Baujahr)	317 694	0,9 %
Mietwohnungen (Baujahr)	10 334	7,7 %
Kapazität für private Eigenheimbesitzer*innen (Baujahr)	4 816	22,9 %
Kapazität für öffentliche Wohnbau (Baujahr)	27 400	0,9 %

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030 | Statistik und Informationsmanagement | Themenheft 2/2022 | 11

Seit 13 Jahren steigen in Stuttgart die Kaufpreise für Wohnungen schneller als die Mieten und Einkommen. Einmalig warnen einige Marktexperten\*innen mit Blick auf die weiterhin steigenden Preise für Wohnimmobilien seit längerem vor Preisblasen am deutschen Wohnungsmarkt.

Su nimmt aus Sicht der Deutschen Bundesbank die Überbewertungen bei Wohnimmobilien zu. „Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 Prozent und 40 Prozent über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist.“ Im Jahr 2020 habe die Überbewertung noch maximal 30 Prozent betragen (Deutsche Bundesbank 2022).

Andererseits wirken einige Umstände einer Blasenbildung entgegen: Die in den Städten anhaltend hohe Nachfrage, die wesentlich höher als das Angebot ist, moderate Steigerungen der Immobilienbederfuge und hohe Kreditvergabe Standards. Wie aber schätzen lokale Marktaktoren die Situation in Stuttgart? Im Jahr 2021 sahen 79 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktexperten\*innen eine Preisblase in Stuttgart, 72 Prozent befürchteten keine Überblaufung des Marktes in Form einer Immobilienbederfuge (vgl. Hehl und Stalß 2020).

**Mietentwicklung**

Die sogenannten Angebotsmieten inwerteter Wohnungen sind in den meisten deutschen Großstädten 2021 nur noch moderat gestiegen (vgl. Abbildung 42). Laut Zahlen von empirica fiel unter den sieben größten Städten der Mietanstieg nur in Berlin und Köln höher aus als im bundesweiten Mittel von 4,5 Prozent. In Stuttgart lag die Angebotsmiete um 1,7 Prozent zu. Im Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre betrug die jährliche Mietentwicklung in Stuttgart noch rund fünf Prozent. Aufgrund der nach wie vor großen Wohnungsengpass ist Stuttgart nach München und Frankfurt am Main die Stadt mit den dritten höchsten Mieten in Deutschland.

Die nachlassende Mietpreisdynamik in Stuttgart verdeutlicht das sich verändernde Wohnungs- und Mietmarktverhalten für etwas Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt haben. Durch den gleichzeitigen Wohnungsbau ist die Wohnungsmenge gestiegen, so dass sich Angebot und Nachfrage tendenziell angleichen.

**Abbildung 42: Anhebung der Angebotsmieten in den fünf größten Städten**

**Abbildung 43: Mietanstieg der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2021**

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030 | Statistik und Informationsmanagement | Themenheft 2/2022 | 45

**Landeshauptstadt Stuttgart**  
**Statistisches Amt**  
 Eberhardstraße 37  
 70173 Stuttgart

Telefon 0711-216-98587  
 E-Mail: poststelle.12@stuttgart.de  
 Internet: www.stuttgart.de/statistik

Alle Publikationen  
des Statistischen Amtes  
sind jederzeit kostenfrei  
abrufbar unter:  
[www.stuttgart.de/service/  
statistik-und-wahlen](http://www.stuttgart.de/service/statistik-und-wahlen)

#### Veröffentlichungen zu den Themen:

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030,  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Themenheft 2/2022

Pasquale Frisoli (2023):  
Zuffenhausen – der jugendliche Norden Stuttgarts,  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 10/2023, S. 187-191

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

Held, Tobias; Strauß, Matthias (2020):  
Experten sehen Höhepunkt am Stuttgarter Wohnungsmarkt noch nicht überschritten –  
Ergebnisse der Expertenbefragung 2020,  
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistik und Informationsmanagement,  
Monatsheft 7/2020, S. 185-197