



Statistikamt legt Wohnungsmarktbericht 2021 vor

Das Statistische Amt der Landeshauptstadt hat den Bericht „Wohnungsmarkt Stuttgart 2021“ veröffentlicht. Danach zeigt sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt von der Corona-Krise bislang wenig beeindruckt. Die Immobilienpreise und Mieten steigen derzeit in allen Stuttgarter Wohnlagen weiter. Trotz Corona-Pandemie und Einwohnerrückgang sind Wohnungen in Stuttgart weiterhin gefragt.

Zwar beeinflusst die Corona-Pandemie die Einwohnerentwicklung und die räumlichen Muster der Wanderungsbewegungen. Ein deutlicher Rückgang bei der Auslandszuwanderung und der überregionalen, innerdeutschen Wanderung sowie eine Intensivierung intraregionaler Abwanderungen bescherten der Stadt 2020 einen unerwartet hohen Einwohnerverlust von rund einem Prozent, das heißt 6300 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Rückgang hält auch in den ersten Monaten des Jahres 2021 an (-3788 Einwohner bis Ende April) und sorgt temporär für Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Noch immer herrscht aber ein Nachfrageüberschuss an Wohnungen.

Wohnungssuchende zahlen hohen Preis

Die Frage, wie wir wohnen, ist in der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen noch wichtiger geworden. Die Stadt Stuttgart muss sich nach wie vor mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen. Angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau nutzt die Stadt alle verfügbaren Instrumente, um einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts zu leisten. Dafür werden systematisch vorhandene Wohnungsbau-Potenziale gesucht und entwickelt. Dies betonen Peter Pätzold, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt, und Dr. Clemens Maier, Bürgermeister für Sicherheit, Ordnung und Sport. Der Wohnungsmarktbericht wurde vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wohnen des Amts für Stadtplanung und Wohnen erstellt.

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage und Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende nach wie vor bereit, hohe Mieten zu zahlen. Das Mietpreisniveau des Stuttgarter Mietspiegels ist zwischen 2018 und 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Mit der höchsten Steigerung seit 20 Jahren fällt der Anstieg etwas höher aus als vor zwei Jahren (+ 7,2 Prozent). Die aktuelle Steigerungsrate liegt innerhalb des gleichen Zeitraumes deutlich über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg (+ 4,1 Prozent).

Boom hat wohl den Höhepunkt überschritten

Die durchschnittliche Angebotsmiete der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen stieg im ersten Halbjahr 2020 auf 14,70 Euro je Quadratmeter nettokalt (+3,2 Prozent zum Vorjahr). Allerdings hat sich die Mietendynamik bei den inserierten Wohnungen, wie auch in den

anderen deutschen Metropolen, zuletzt abgeschwächt. „Mit den hohen Zuwächsen der vorangegangenen Jahre hat der seit Jahren andauernde Boom wohl seinen Höhepunkt überschritten, eine ausgeglichene Marktsituation ist jedoch noch nicht in Sicht“, erläutert Thomas Schwarz, Leiter des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt. „Zudem sind viele Stuttgarter Mieter von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen: Im Schnitt gaben die Mieterhaushalte 2020 rund 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete aus. Knapp 41 Prozent der Mieterhaushalte geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aus, um ihre Miete zu bezahlen, während 59 Prozent eine Mietbelastungsquote unterhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens haben. 20 Prozent der Mieter wenden sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Miete auf.“

Wohnung als Kapitalanlage gefragt

Wohnungen zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage sind wegen fehlender Anlagealternativen und den günstigen Finanzierungsbedingungen weiter sehr gefragt. Das Angebot für Wohnungskäufer bleibt jedoch deutlich hinter der Nachfrage zurück. Die Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien in Stuttgart verharrt seit 2017 auf niedrigem Niveau. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf verteuerten sich 2020 auf 4330 Euro je Quadratmeter, ein Plus von zehn Prozent. Neu erstellte Eigentumswohnungen legten im Schnitt um sechs Prozent zu auf 6995 Euro je Quadratmeter.

Auch die Preise für Eigenheime stiegen 2020 kräftig weiter: Für ein gebrauchtes Eigenheim musste durchschnittlich 859.000 Euro bezahlt werden (+acht Prozent). Ein Einfamilienhaus kostete 2020 durchschnittlich 917.000 Euro und ein Reihenhaus durchschnittlich 611.000 Euro. Somit haben auch Haushalte mit mittleren Einkommen nur geringe Chancen auf bezahlbares Wohneigentum.

Hoher Bedarf an Sozialmietwohnungen

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ist in Stuttgart hoch. Angesichts des Wohnraummangels und der hohen Mieten sind einkommensschwache Haushalte in Stuttgart oft auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, haben Probleme, sich ausreichend und angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen.

Die Landeshauptstadt investiert in den letzten Jahren wieder verstärkt in den Bau von Sozialmietwohnungen, den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Alexander Pazerat, Leiter der Abteilung Wohnen, sagt zum geförderten Wohnungsmarkt: „Ein Indikator dafür, dass insbesondere günstige Wohnungen fehlen, ist die städtische Vormerkdatei für Wohnungssuchende. Ende 2020 waren 4634 Haushalte für eine Sozialmietwohnung in Stuttgart vorgemerkt, 23 Prozent mehr als vor fünf Jahren. Davon waren 41 Notfälle und 2868 Dringlichkeitsfälle. In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 830 Wohnungen neu vermittelt werden. 2020 waren es jedoch nur 654 Wohnungen.“

16.250 geförderten Wohnungen

Die Zahl der Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 2000 Einheiten gesunken. Ende 2020 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen 16.250 Wohnungen, darunter waren 14.274 Sozialmietwohnungen, 582 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 1394 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Die

Ziele im geförderten Wohnungsbau werden noch nicht erreicht. Aus den zurückliegenden Programmjahren 2014 bis 2020 wurden insgesamt 1600 geförderte Wohneinheiten bezogen. 147 geförderte Wohnungen wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt. Die städtischen Belegungsrechte sind im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 19.320 Belegungsrechten konstant geblieben.

Wohnungsengpässe in weiten Teilen der Region

Wie die meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadregionen steht auch die Region Stuttgart unter Wachstumsdruck. Kennzeichnend für den regionalen Wohnungsmarkt sind zwei gegenläufige Tendenzen: Auf der einen Seite ist seit Anfang der 2000er-Jahre der Wunsch nach zentralen und gut erschlossenen Wohnstandorten gestiegen, auf der anderen Seite weichen die Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus seit 2012 vermehrt in die Region aus. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf.

In der Folge hat sich das Wachstum zuletzt wieder stärker in das Umland verschoben. Im Gegensatz zur klassischen Suburbanisierung des letzten Jahrhunderts profitieren von den aktuellen Suburbanisierungstendenzen vor allem die Mittelzentren und verkehrstechnisch gut erschlossene Mittelstädte entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Straßen im nahen und mittleren Umland der Stadt. Dementsprechend ist die stadregionale Einwohnerdynamik nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren, sondern als Konsequenz des starken Wachstums der vergangenen Jahre, das zunehmend weniger von der Stadt Stuttgart alleine bewältigt werden kann. Die erhöhte Nachfrage im polizentralen Umland führt dort ihrerseits zu Wohnungsknappheit sowie Miet- und Immobilienpreissteigerungen, auch im Corona-Jahr 2020.

Ausblick: Wenig Entspannung

Trotz der eingetrübten konjunkturellen Rahmenbedingungen zeigt sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in der Pandemie robust. Die Auswirkungen der Pandemie halten die Zinsen für Immobiliendarlehen weiter auf einem sehr niedrigen Niveau und die weiter kletternden Kaufpreise zeigen, dass Wohneigentum nach wie vor stark nachgefragt ist. Die Einschränkungen der Pandemie könnten den Wunsch der privaten Haushalte nach Wohneigentum noch verstärkt haben.

Wenn auch die Dynamik des Mietpreiswachstums nachlässt, und die Einwohnerzahl infolge der Pandemie spürbar gesunken ist, deuten die aktuellen Entwicklungen nicht auf eine grundlegende Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt hin. Weiterhin trifft eine hohe Nachfrage auf ein knappes Angebot.