



Statistisches Amt stellt neuen Wohnungsmarktbericht für 2017 vor

15.05.2017 Wirtschaft

Das Statistische Amt stellt den neuen Wohnungsmarktbericht für 2017 vor. Demnach bleibt die Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt angespannt. 2016 stieg die Bevölkerungszahl um weitere 7500 Personen auf rund 610 000 Einwohner. Stuttgart ist damit eine der am schnellsten wachsenden Großstädte in Deutschland. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die Flächenengpässe für den Wohnungsbau bedingen einen angespannten Wohnungsmarkt. Obwohl im Jahr 2015 mit rund 2100 neu gebauten Wohnungen der höchste Wert im Wohnungsbau seit 1998 erzielt wurde, reicht die Bautätigkeit bei weitem nicht aus, um den Bedarf an neuen Wohnungen in Stuttgart zu decken.

Eine realistische Betrachtung der Situation am Wohnungsmarkt kommt um die Feststellung nicht herum, dass eine Lösung nur in Stadt und Region erfolgen kann. Es bedarf der gemeinsamen Anstrengungen aller Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart, um mittel- und langfristig zu einem ausreichenden Angebot an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu kommen. Dies unterstrichen der Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, Michael Föll, und der Bürgermeister für Sicherheit, Ordnung und Sport, Dr. Martin Schairer, bei der Vorstellung des neuen Berichts "Wohnungsmarkt Stuttgart 2017" in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats.

Anspannung führt zu hohen Miet- und Kaufpreisen

Aufgrund des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage ziehen die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Stuttgart, wie in vielen deutschen Großstädten und an Universitätsstandorten, seit einigen Jahren erheblich an. Wegen des vermehrten Zuzugs in die Landeshauptstadt und der Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende bereit, sehr hohe Mietpreise zu zahlen. Auch steigt die Nachfrage nach Wohnungen als Anlageform und zur Selbstnutzung weiter. Folge dieser Entwicklung ist ein Anstieg sowohl der Kauf- als auch der Mietpreise. Im aktuellen Mietspiegel liegt das Kaltmietenniveau bei 8,95 Euro je Quadratmeter und ist damit zuletzt um rund drei Prozent pro Jahr gestiegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete der am Markt angebotenen Wohnungen legte zwischen Mitte 2015 und Mitte 2016 sogar um 9,7 Prozent zu. Die Haus- und Wohnungspreise in Stuttgart kennzeichnet ebenfalls seit Jahren ein kräftiges Preiswachstum. 2016 verteuerten sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen nochmals um fast 15 Prozent auf im Mittel 3120 Euro je Quadratmeter. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen seit einigen Jahren schneller als die Einkommen und Mieten. Damit wächst die Gefahr, dass die Preise am Stuttgarter Wohnungsmarkt allmählich überhitzen.

Wohnungsversorgung als Herausforderungen für die kommenden Jahre

Thomas Schwarz, Leiter des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt, sagt: "Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und die kräftig steigenden Mietpreise führen dazu, dass sich immer mehr Menschen keine Wohnung in Stuttgart mehr leisten können. Da die Mieten schneller als die verfügbaren Einkommen steigen, nimmt die Wohnkostenbelastung für viele Haushalte zu. In Folge dieser Entwicklung hat zuletzt auch die Belegungsdichte der Wohnungen wieder zugenommen. Das heißt, die Stuttgarter rücken angesichts des Bevölkerungswachstums und der Wohnungsknappheit enger zusammen."

Angesichts des Wohnraummangels und weiter steigender Mieten sind insbesondere einkommensschwache Haushalte auf geförderte Wohnungen und die Hilfe der Stadt angewiesen. Aber auch immer mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, haben Probleme, sich angemessen mit Wohnraum am freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Landeshauptstadt investiert daher seit Jahrzehnten in den Bau von Sozialmietwohnungen und fördert die Bildung von Wohneigentum, um junge Familien in der Stadt zu halten. Dennoch steht der anhaltend hohen Nachfrage im mittleren und unteren Preissegment ein rückläufiges Angebot preisgünstiger Wohnungen gegenüber, da Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Die Zahl der geförderten Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 3080 Einheiten zurückgegangen, der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand lag zuletzt bei 5,5 Prozent.

Regionale Perspektive auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnstandortwahl der Haushalte ist nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern wird vielmehr durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume, berufliche und finanzielle Aspekte sowie individuelle Wohnwünsche bestimmt. Entsprechend endet auch der Stuttgarter Wohnungsmarkt nicht an der Stadtgrenze. Seit rund fünf Jahren ist zu erkennen, dass Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Preisniveaus in der Kernstadt wieder vermehrt in die Region ausweichen. Vor allem junge Familien befriedigen ihre Wohnbedürfnisse zunehmend an Wohnstandorten im Stuttgarter Umland und nehmen für eine finanzierbare Wohnung auch Abstriche hinsichtlich der Lage in Kauf.

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

Ausblick

Die anhaltend hohe Wohnungsmarktnachfrage und eine Angebotsentwicklung, die zuletzt zwar anzog, aber nach wie vor nicht ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Attraktivität Stuttgarts und seines Umlands als Wohn- und Arbeitsort lassen erwarten, dass die Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren angespannt bleibt. Aktuell halten 94 Prozent der Stuttgarter Wohnungsmarktextperten den Markt für angespannt.

Auch der prognostische Blick auf die kommenden Jahre weist weiter in Richtung eines Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage.

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

Der Wohnungsmarktbericht wurde vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Wohnungswesen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen erstellt.