

Tobias Held

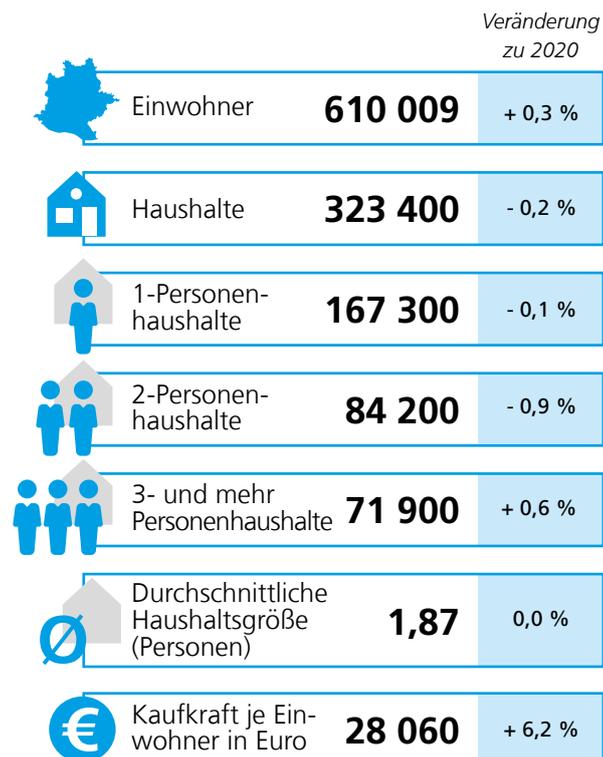
## Vielschichtige Herausforderungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt: Wohnungsmarktbericht 2023 vorgestellt

- Im Jahr 2022 stieg die Bevölkerungszahl in Stuttgart durch die Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine deutlich.
- Die sprunghaften Anstiege der Baukosten und Zinsen im vergangenen Jahr stellen eine große Herausforderung für den Wohnungsbau dar.
- In Stuttgart gingen 2022 sowohl die Genehmigungen als auch die Fertigstellungen im Wohnungsbau deutlich zurück.

Aktuell nimmt die Bevölkerungszahl und damit auch die Wohnungsnachfrage in Stuttgart wieder deutlich zu

Die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen den Stuttgarter Wohnungsmarkt weiterhin vor erhebliche Herausforderungen. Nach einer kurzen Phase der Marktentspannung mit einem spürbaren Bevölkerungsrückgang in den Pandemiejahren 2020 und 2021 nimmt die Bevölkerungszahl – und damit auch die Wohnungsnachfrage – aktuell wieder zu: Im vergangenen Jahr 2022 erlebte Stuttgart eine unerwartet starke Bevölkerungszunahme. Knapp 6300 Personen (+1 %) zogen in die Landeshauptstadt (vgl. Abbildung 1 und Tabelle 1). Auch in den ersten Monaten des Jahres 2023 hält das Wachstum an: bis Ende Juni kamen 550 Personen dazu. Somit erhöht sich auch die Nachfrage nach Wohnraum merklich.

**Abbildung 1:** Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage in Stuttgart 2022



**Tabelle 1: Wohnungsmarktdaten auf einen Blick**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>													
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt	344 338	349 650	361 930	371 275	379 845	389 604	396 516	405 383	416 667	426 014	423 052	427 401	435 483
Einpender*innen	201 863	208 640	217 580	222 196	228 667	235 949	244 279	244 502	251 921	257 924	256 506	261 677	268 716
Auspendler*innen	66 487	69 573	73 603	75 186	78 136	81 892	86 960	91 858	95 916	97 310	95 896	98 685	101 523
Arbeitslosenquote <sup>1</sup> (%)	6,5	5,8	6,5	6,1	5,9	5,8	5,4	4,7	4,3	4,1	5,3	5,1	4,5
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2015=100)	93,6	95,5	97,3	98,6	99,4	100,0	100,5	102,1	104,1	105,7	106,4	109,6	117,8
<b>Flächennutzung</b>													
Siedlungs- und Verkehrsfläche (ha)	10 675	10 683	10 687	10 696	10 698	10 701	10 705	10 720	10 726	10 729	10 731	10 733	10 734
<b>Wohnungsangebot</b>													
<b>Bautätigkeit</b>													
Baugenehmigungen													
Wohnungen insgesamt	1 401	1 727	1 584	1 983	1 933	1 909	2 134	1 460	2 100	2 082	1 577	1 835	1 162
Neu zu errichtende Wohngebäude (ohne Wohnheime)	344	301	293	262	247	208	157	203	198	256	188	213	143
Baufertigstellungen													
Wohnungen insgesamt	1 550	1 417	1 881	1 500	1 914	2 129	2 125	2 129	1 847	1 486	1 546	1 517	1 014
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	336	377	304	316	267	287	190	205	286	142	174	201	156
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m <sup>2</sup> )	100,6	101,8	94,0	101,5	100,4	91,9	90,0	87,6	91,3	91,4	84,3	84,8	94,7
<b>Gebäude- und Wohnungsbestand</b>													
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	73 339	73 618	73 842	74 050	74 236	74 472	74 648	74 844	75 107	75 196	75 348	75 516	75 651
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Wohnheimen)	301 931	302 740	304 133	305 132	306 544	308 376	310 310	312 371	313 964	314 911	316 303	317 686	318 548
<b>Wohnungsnachfrage</b>													
Bevölkerungsbestand													
Nichtdeutsche (%)	21,7	21,8	22,3	22,8	23,6	24,6	25,2	25,4	25,6	25,7	25,6	26,0	27,6
Personen unter 18 Jahre (%)	15,5	15,4	15,3	15,2	15,2	15,3	15,4	15,5	15,4	15,4	15,5	15,6	15,8
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	17,3	17,6	17,7	17,8	17,9	18,2	18,2	18,1	18,0	17,7	17,1	16,8	16,8
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,0	18,8	18,7	18,6	18,4	18,2	18,0	18,0	17,9	18,0	18,2	18,3	18,2
Haushalte													
1-Personenhaushalte (%)	50,3	50,9	51,6	51,6	51,5	51,4	51,5	51,7	51,7	51,7	51,7	51,7	51,7
2-Personenhaushalte (%)	26,4	26,3	26,1	26,2	26,4	26,4	26,3	26,2	26,3	26,2	26,2	26,2	26,0
Familien mit Kindern unter 18 Jahren (%)	18,0	17,8	17,6	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,4	17,5	17,5	17,6	17,9
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,90	1,89	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87
Wanderungssaldo je 1 000 Einwohner*innen													
Stuttgart insgesamt	7,2	11,7	9,5	11,3	10,1	14,5	8,9	2,0	2,7	- 1,8	- 11,7	- 9,0	10,9
mit der Region Stuttgart	- 2,5	- 3,1	- 5,9	- 5,2	- 6,5	- 7,4	- 6,1	- 6,8	- 5,0	- 7,0	- 7,4	- 8,6	- 7,3
<b>Wohnungsversorgung</b>													
Einwohner*in je Wohnung	1,87	1,89	1,90	1,92	1,93	1,95	1,96	1,96	1,96	1,95	1,92	1,90	1,91
Wohnfläche je Einwohner*in (m <sup>2</sup> )	41,1	40,8	40,6	40,3	40,1	39,8	39,5	39,6	39,7	39,9	40,5	41,0	40,7
<b>Wohnungsmieten</b>													
Angebotsmieten <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	8,76	9,00	9,35	9,97	10,26	10,91	11,74	13,27	14,17	14,21	14,71	14,63	14,68
Mietspiegelniveau (Euro/m <sup>2</sup> )	7,22	7,22	7,84	7,84	8,44	8,44	8,95	8,95	9,60	9,60	10,34	10,34	11,04
<b>Immobilienpreise</b>													
Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen <sup>3</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	3 180	3 369	3 492	3 827	4 303	5 049	5 449	5 843	6 341	6 618	6 977	7 860	8 200
Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen <sup>3</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	1 874	1 961	2 074	2 233	2 434	2 716	3 121	3 422	3 662	3 948	4 293	4 840	4 925
Verkäufe von Wohnimmobilien	5 231	5 382	5 098	4 746	4 616	4 841	4 546	3 968	3 793	4 072	3 984	4 116	3 731
<b>Geförderter Wohnungsmarkt</b>													
<b>Bestand an geförderten Wohnungen</b>													
Bestand an geförderten Wohnungen	19 908	19 611	19 357	18 408	18 255	17 860	16 946	16 609	16 456	16 530	16 250	16 500	16 343
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	6,6	6,5	6,4	6,0	6,0	5,8	5,5	5,3	5,2	5,2	5,1	5,2	5,1
Sozialmietwohnungen	16 722	16 558	16 369	15 625	15 672	15 356	14 547	14 241	14 043	13 987	14 274	14 434	14 484
Wohnungen mit Belegungsrechten	22 057	22 917	22 768	21 917	21 975	21 551	21 089	21 028	20 838	21 122	21 756	21 305	21 389
Städtische Belegungsrechte	18 410	19 308	18 616	18 480	18 342	18 992	19 368	19 051	18 519	18 620	19 320	19 640	19 331
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>													
Bezogene Wohnungen insgesamt	168	203	216	118	58	94	185	283	311	522	147	302	251
Mietwohnungen	73	117	140	51	14	53	135	242	295	467	127	285	231
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	95	86	76	67	44	41	50	41	16	55	20	17	20
<b>Vermittlung geförderter Wohnungen</b>													
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	5 755	5 326	5 721	6 063	5 846	5 921	5 872	5 958	6 470	6 347	5 876	5 792	5 063
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	2 879	2 834	3 330	3 626	3 557	3 758	3 965	4 303	4 688	4 564	4 634	4 578	4 358
Wohnungsvermittlungen	1 013	948	997	937	837	805	832	841	809	1 033	654	902	784

<sup>1</sup> Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt; Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

<sup>2</sup> Erst- und Wiedervermietungs-mieten; Quelle: Immobilienscout24.de.

<sup>3</sup> Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.

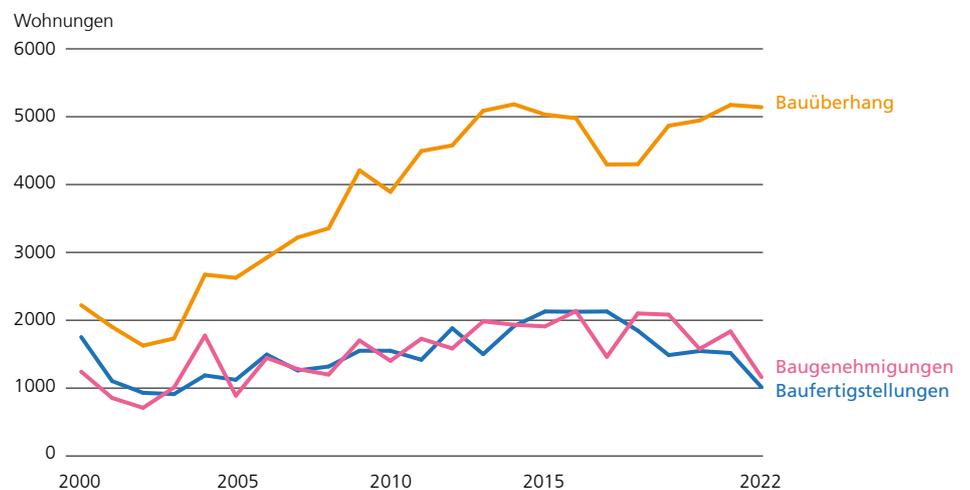
## Nachfrage nach Wohnraum weiterhin größer als das Angebot

*Neubauvorhaben werden wegen stark gestiegener Baukosten und Zinsen zum Teil zurückgestellt*

Neben der Bevölkerungszahl stiegen 2022 die Baukosten und Zinsen sprunghaft an. Nach Angaben des Statistischen Landesamts legten die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg im ersten Quartal 2023 um fast 13 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022 zu. Schon seit Anfang 2021 waren die Baupreise stark gestiegen. Die durchschnittlichen Bauzinsen für zehnjährige Finanzierungen haben sich seit dem Jahresbeginn 2022 mehr als verdreifacht. In der Folge sind Neubauvorhaben häufig nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar, weil sich die Neubaukosten nicht über die am Markt erzielbaren Mieten refinanzieren lassen. Außerdem erschweren Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten den Wohnungsbau. Die veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass Neubauvorhaben teils zurückgestellt werden: In Stuttgart ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2022 um 37 Prozent auf 1162 genehmigte Wohnungen gesunken. Zugleich gingen die Fertigstellungen im Wohnungsbau deutlich zurück. Im vergangenen Jahr wurden im Stadtgebiet nur 1014 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Dies ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um gut ein Drittel. Entsprechend bleibt der Bauüberhang – also jene Wohnungen, die genehmigt sind, aber mit deren Bau noch nicht begonnen wurde oder die sich noch im Bau befinden – mit 5140 Wohnungen hoch (vgl. Abbildung 2).

Die Stadt treibt trotz dieser Herausforderungen die Planungen für neue Wohnungen und Wohnquartiere voran und beabsichtigt, künftig vermehrt Grundstücke zu kaufen. So sollen strategische Flächen für den Wohnungsbau gesichert werden.

**Abbildung 2:** Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang in Stuttgart



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

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

## Mieten steigen stärker als Kaufpreise

*Die Preise für Wohneigentum in Stuttgart sind im Jahresverlauf 2022 leicht gesunken*

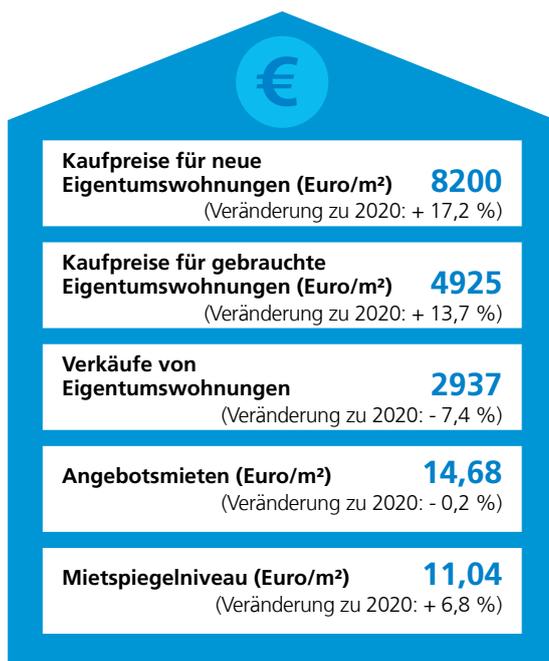
Die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart sind jahrelang deutlich stärker gestiegen als die Mieten. In der zweiten Jahreshälfte 2022 kehrte sich dieser Trend um und die Preise für Wohneigentum sanken leicht. Im Gesamtjahresvergleich verteuerten sich die Durchschnittspreise trotzdem moderat. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf kosteten im Jahr 2022 durchschnittlich 4925 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (+1,8 %) und neu erstellte Eigentumswohnungen rund 8200 Euro je Quadratmeter (+4,8 %). Die stark gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen



Auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Gelände in Bad Cannstatt entsteht das neue Stadtquartier Neckar-Park. Das Motto: „Urban, lebenswert und nachhaltig“. Auf einer Fläche von 25 Hektar gibt es Platz für insgesamt 995 Wohneinheiten und eine große Zahl von Arbeitsplätzen (Foto: Matthias Strauß)

sowie die hohe Inflation führen zu zögerlichem Kaufverhalten und historisch niedrigen Verkaufszahlen (vgl. Abbildung 3). Nach Zahlen des Gutachterausschusses für die Grundstückswerte in Stuttgart weist der hiesige Wohnimmobilienmarkt auch im ersten Quartal 2023 niedrige Verkaufszahlen und sinkende Preise auf. So gingen die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-Wohnungen und Eigentumswohnung im Wiederverkauf im ersten Quartal 2023<sup>1</sup> um jeweils rund neun Prozent zurück. Entsprechend dem Rückgang der Kaufpreise wurden auch die Bodenrichtwerte 2022 im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus sowie im Geschosswohnungsbau und verdichteter Bebauung mit minus fünf Prozent fortgeschrieben.

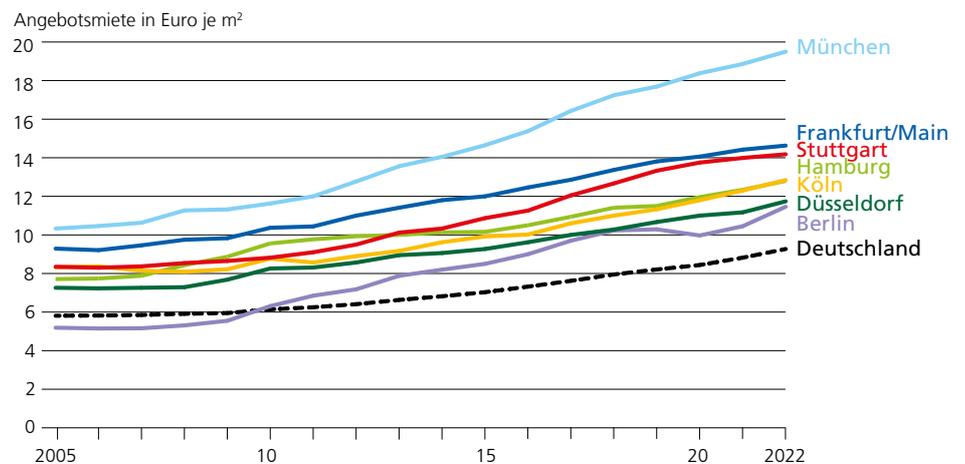
Abbildung 3: Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart 2022



Aktuell erhöht die Zuwanderung den Aufwärtsdruck auf die Mieten wieder

Zugleich bleibt der Mietwohnungsmarkt in Stuttgart angespannt. Das Mietpreisniveau des Stuttgarter Mietspiegels ist zwischen 2020 und 2022 um 6,8 Prozent auf 11,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen (Nettokaltmiete). Die durchschnittliche Angebotsmiete der online am Markt angebotenen Wohnungen lag im ersten Halbjahr 2022 bei 14,70 Euro je Quadratmeter nettokalt. Zwar entwickelten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Jahren 2021 und 2022 annähernd seitwärts, die aktuelle Zuwanderung und verteuerte Finanzierungsbedingungen für den Eigentumserwerb dürften den Aufwärtsdruck auf die Mieten aber wieder erhöht haben. Aufgrund der Wohnungsengpässe belegt Stuttgart nach München und Frankfurt am Main den dritten Rang im Vergleich der Angebotsmieten in Deutschland (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4:** Entwicklung der Angebotsmieten in den Top 7-Metropolen



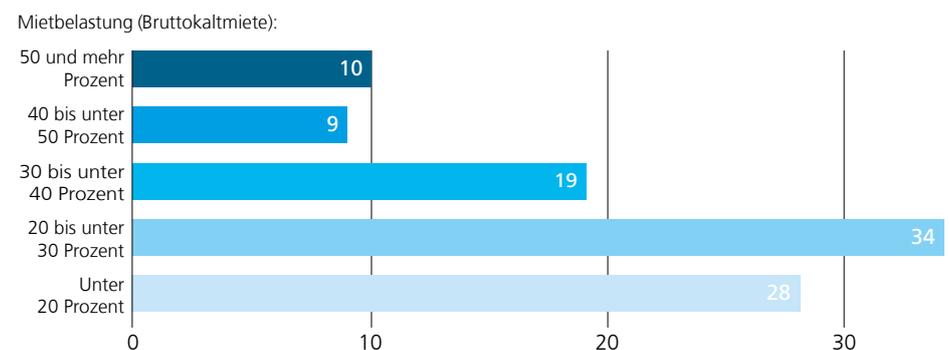
Quelle: empirica regio (empirica-systeme Marktdatenbank/bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH)

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

Viele Miethaushalte von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen

Wegen der sehr hohen Mietpreise haben es besonders Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen schwer, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Außerdem verbleiben die Mietbelastungen weiterhin auf einem hohen Niveau. In Stuttgart geben Mieterhaushalte im Schnitt 30 Prozent des Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete aus. Allerdings sind viele Haushalte stärker durch Wohnkosten belastet, insbesondere Miethaushalte mit niedrigen Einkommen. Fast jeder fünfte Haushalt, der in einer Mietwohnung lebt, wendet mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Miete auf und ist somit über seine Möglichkeiten belastet (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5:** Stuttgarter Miethaushalte nach Mietbelastung (Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen) 2022



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt, Wohnungsmarktbefragung 2022

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

## Stadt fördert Mietwohnungsbau

Um einkommensschwächeren Haushalten kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen, investiert die Landeshauptstadt verstärkt in den Bau von Sozialmietwohnungen. Zugleich investiert sie in den Mietwohnungsbau für die Mittelschicht und fördert die Bildung von Wohneigentum, um mehr Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, mit Wohnraum zu versorgen. Für die angemeldeten Sozialmietwohnungen gewährte das städtische Liegenschaftsamt beim Abschluss von Kaufverträgen im vergangenen Jahr Grundstücksverbilligungen in Höhe von 9,56 Mio. Euro. Für den geförderten Wohnungsbau investierte die Stadt im vergangenen Jahr 10,27 Mio. Euro. Insgesamt stellte die Stadt somit eine Summe von rund 19,8 Mio. Euro für bezahlbaren Wohnungsbau bereit.

Der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart umfasste Ende 2022 16 343 Wohnungen, darunter 14 484 Sozialmietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, 748 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 1111 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich der Gesamtbestand geförderter Wohnungen um knapp 3560 Einheiten verringert, da in der ersten Hälfte der 2010er-Jahre bei vielen Sozialmietwohnungen die Mietpreisbindung auslief. Seit 2020 bleibt der Bestand an geförderten Wohnungen nahezu stabil. Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,2 Prozent. Im Großstadtvergleich verfügt Stuttgart über einen durchschnittlichen Anteil an geförderten Wohnungen.

Ende 2022 waren 4358 wohnungssuchende Haushalte für eine Sozialmietwohnung vorgemerkt, darunter 2926 Not- und Dringlichkeitsfälle. In 2022 konnte das Amt für Stadtplanung und Wohnen 784 Sozialmietwohnungen an vorgemerkte Wohnungssuchende neu vermitteln. Durch Fertigstellung von Bauvorhaben wurden im vergangenen Jahr insgesamt 184 neue Sozialmietwohnungen bezugsfertig. Weitere 26 Wohnungen kamen durch neue Belegungsrechte aus dem „Bündnis für Wohnen“ dazu. Mit der Fertigstellung von 21 Wohnungen aus den städtischen Programmen „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ und „Schaffung von Wohnraum zur Miete“ wurden im Jahr 2022 insgesamt 231 geförderte Mietwohnungen bezogen. Darüber hinaus wurden 20 geförderte Wohneinheiten im Stuttgarter Eigentumsprogramm fertiggestellt (vgl. Abbildung 6).

*251 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau 2022 geschaffen*

		Veränderung zu 2020
Bestand an geförderten Wohnungen	<b>16 343</b>	- 2,3 %
davon Sozialmietwohnungen	14 484	+ 1,5 %
Wohnungen mit städt. Belegungsrechten	<b>19 331</b>	+ 4,2 %
Bezugsfertige geförderte Wohnungen	<b>251</b>	+ 70,7 %
Haushalte in der Wohnungsvormerkdatei	<b>4358</b>	- 6,0 %
Wohnungsvermittlungen	<b>784</b>	+ 19,9 %

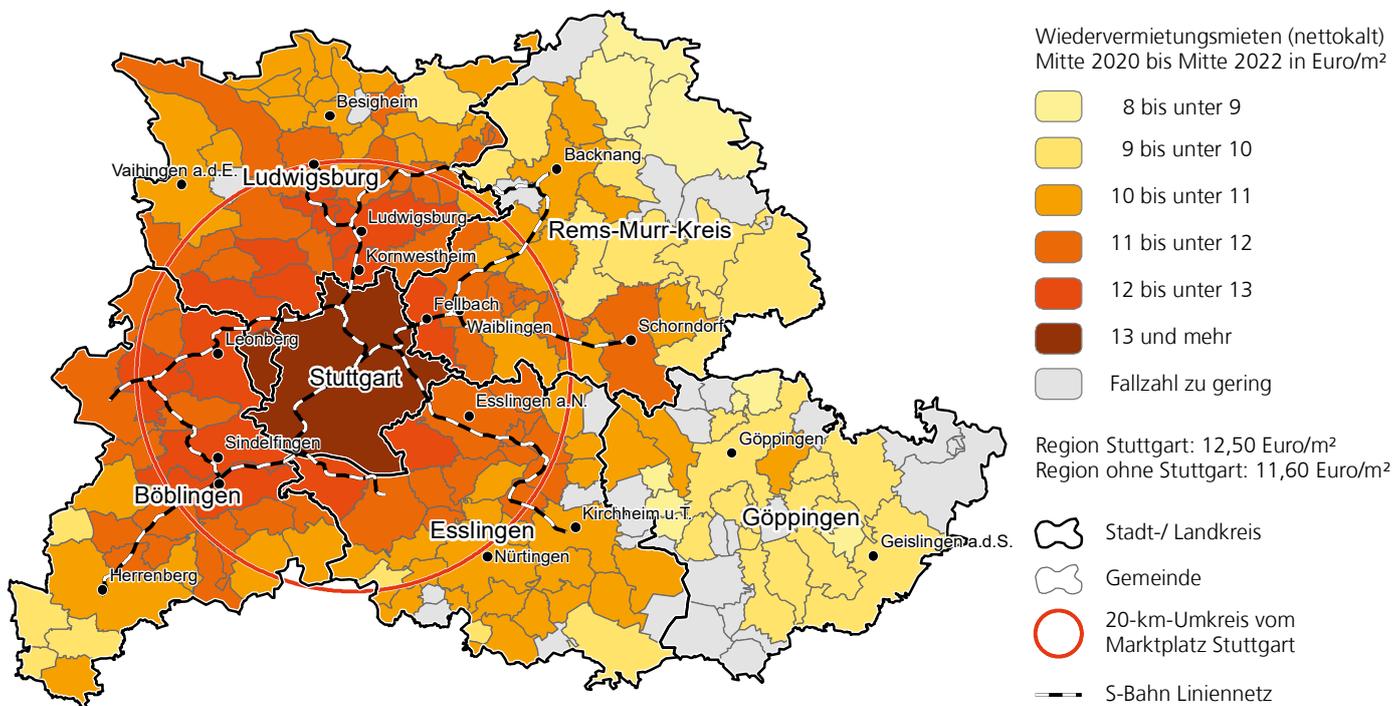
**Abbildung 6:** Basisindikatoren zum geförderten Wohnungsmarkt in Stuttgart 2022

### Wohnungsengpässe in der Region

Vor allem junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte von Stuttgart in das preiswertere Umland

Wie in den meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadtreionen ist auch in der Region Stuttgart Wohnraum knapp. 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 Einwohnenden seit 2012 vermehrt in die Region aus. Vor allem junge Familien nehmen für eine finanzierbare Wohnung lieber Abstriche hinsichtlich der zentralen Lage in Kauf. Vorrangig Orte im Umland Stuttgarts mit guten Verkehrsanbindungen entlang der Schnellstraßen und S-Bahn-Straßen erfahren zunehmend Beliebtheit. Die Wohnungsengpässe entspannen sich jedoch sichtlich erst in den ländlichen Gemeinden des entfernten Umlands (vgl. Karte 1).

Karte 1: Angebotsmieten in der Region Stuttgart



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Immobilienscout24.de

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

### Ausblick

Der jahrelange Trend, nach dem die Kaufpreise stärker stiegen als die Mieten, hat sich gedreht. Dadurch geht die Überbewertung von Wohnimmobilien in Stuttgart zurück. Da weiterhin eine hohe Unsicherheit über die künftige Zins- und Preisentwicklung herrscht, halten sich Immobilienkäufer\*innen weiter zurück. Durch die geringere Nachfrage nach Kaufimmobilien und steigende Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt dürften sich Kaufpreise und Mieten aller Voraussicht nach weiter in Richtung eines ausgeglicheneren Verhältnisses zueinander bewegen. Angesichts immer noch hoher Nachfrage und geringen Angebots ist jedoch nicht von einem übermäßigen Preisverfall bei Wohnimmobilien auszugehen.

Die stark gesunkene Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Stuttgart deutet auf weiter geringe Neubauaktivitäten im kommenden Jahr 2024 hin. Die Zuwanderung aus der Ukraine und anderen Teilen der Welt sowie die Zinsentwicklung dürften zudem die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter erhöhen. Ein substanzieller Zuwachs beim Wohnungsbau in Stuttgart ist erst dann zu erwarten, wenn sich die Situation kostenseitig wieder verbessert. Damit lassen die aktuellen Entwicklungen in absehbarer Zeit keine grundlegende Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt erwarten. Auch mit Blick auf die nur begrenzt vorhandenen Wohnbaupotenziale wird Wohnraum in Stuttgart mittel- bis langfristig knapp bleiben. ●

*Angesichts des aktuell schwierigen Umfelds ist keine Entspannung am Stuttgarter Wohnungsmarkt in Sicht*

*Autor:*

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



Weitere und ausführliche Informationen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt finden sich im Wohnungsmarktbericht 2023. Er ist als kostenfreier Download abzurufen unter **[www.stuttgart.de/statistik-infosystem](http://www.stuttgart.de/statistik-infosystem)** oder beim **Statistischen Amt** zu bestellen. Adresse: Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart; Telefon: 0711 216-98587; E-Mail: [komunis@stuttgart.de](mailto:komunis@stuttgart.de)