

Tobias Held und Tobias Arnold

Etwas Entspannung, aber dafür trübes Investitionsklima am Wohnungsmarkt – Ergebnisse der Expertenbefragung 2022

- *Der Wohnungsmarkt in Stuttgart bleibt nachgefragt und angespannt.*
- *Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau haben sich durch den sprunghaften Anstieg der Baukosten und Zinsen deutlich verschlechtert.*
- *Neben Stuttgart wird auch in den Umlandgemeinden eine weiter zunehmende Wohnungsnachfrage erwartet.*

Einleitung

Wie geht es weiter am Stuttgarter Wohnungsmarkt?

Die Covid-19-Pandemie hatte für eine Trendumkehr am Stuttgarter Wohnungsmarkt und für eine leichte Marktentspannung in den Jahren 2020 und 2021 gesorgt. In welche Richtung entwickelt sich der Wohnungsmarkt, nachdem die Pandemie zwar nun abklingt, die Folgen des Krieges in der Ukraine den Wohnungsmarkt aber vor neue Herausforderungen stellt?

Veränderte Rahmenbedingungen stellen den Wohnungsbau vor große Herausforderungen

Die Ergebnisse der Expertenbefragung zeigen, dass sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau deutlich verschlechtert haben. Gegenwärtig belasten die wirtschaftlichen Unsicherheiten, Inflation, Zinswende, gestörte Lieferketten und der Fachkräftemangel am Bau die Wohnungs- und Immobilienmärkte. Gestiegene Zinsen und Baupreise führen dazu, dass sich Bauvorhaben zum Teil nicht mehr wirtschaftlich realisieren lassen und aufgeschoben werden. Zudem nimmt aktuell die Wohnungsnachfrage wieder zu: Im Jahr 2022 wuchs die Landeshauptstadt um fast 6300 Personen (+1 %). Dieser außergewöhnliche Bevölkerungszuwachs ist maßgeblich auf die geflüchteten Menschen aus der Ukraine zurückzuführen. Die weitere Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Stuttgart ist sehr unsicher und insbesondere abhängig von Dauer und Verlauf des Ukrainekriegs sowie der Zuwanderung aus anderen Teilen der Welt.

- Wie schätzen die Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarktes die aktuelle und künftige Lage auf dem Immobilienmarkt ein?
- In welche Richtung werden sich die Mieten und Kaufpreise entwickeln?
- Was fördert und was hemmt den Wohnungsbau?
- Und wie ist das Investitionsklima für die verschiedenen Marktsegmente?

Um diese Fragen zu beantworten und ein möglichst weitreichendes Bild der aktuellen Entwicklungen zu erheben, hat das Statistische Amt im zurückliegenden Jahr Expert*innen des Stuttgarter Wohnungsmarktes befragt. Die seit 2014 alle zwei Jahre stattfindende Befragung fängt die fundierten Sichtweisen der Teilnehmenden ein und ist fester Bestandteil der stetigen Beobachtung des Stuttgarter Wohnungsmarkts. Die so entstandene Zeitreihe erlaubt dabei einen Vergleich der gegebenen Einschätzungen über die letzten Jahre.

Die Befragung im Jahr 2022 richtete sich an 240 ausgewählte Expert*innen, die auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt direkt oder indirekt tätig sind. Die Rücklaufquote fällt mit 39 Prozent dabei etwas geringer als bei der vorangegangenen Befragung aus (damals 45 Prozent; vgl. Held und Strauß 2020). Nichtsdestotrotz zeigt sich in diesem nach wie vor sehr guten Rücklauf die weiterhin hohe Relevanz der Thematik und das damit verbundene hohe Interesse. Insgesamt konnten in die nachfolgende Auswertung die Meinungen und Einschätzungen von 93 Expert*innen einfließen.

240 Expert*innen befragt,
93 antworteten

Breites Spektrum an Expert*innen

Die an der Befragung beteiligten Experten*innen decken das ganze Spektrum der am Wohnungsmarkt direkt und indirekt Agierenden ab. Besonders stark vertreten sind dabei die Bereiche Wohnungsvermietung und Bauinvestition, in welchen 43 respektive 39 Prozent der Befragten tätig sind. Drittgrößter Bereich und ebenfalls stark vertreten ist die Wohnungsvermittlung (27 %). Mit etwas Abstand und einem Anteil von zehn Prozent folgen die Befragten, die in der Wissenschaft beziehungsweise als Sachverständige arbeiten. Insgesamt acht Prozent lassen sich der Baufinanzierung zurechnen und sechs Prozent agieren für einen Interessenverband (vgl. Abbildung 1). Berichtenswerte Unterschiede zwischen den Branchen der Expert*innen sind bei den folgenden Einschätzungen im Regelfall nicht auszumachen. Dennoch können durchaus Meinungsunterschiede identifiziert werden. In der Tendenz ergibt sich jedoch ein weitestgehend einheitliches Stimmungsbild, sodass insgesamt von einer grundsätzlich reliablen Messung ausgegangen werden kann.

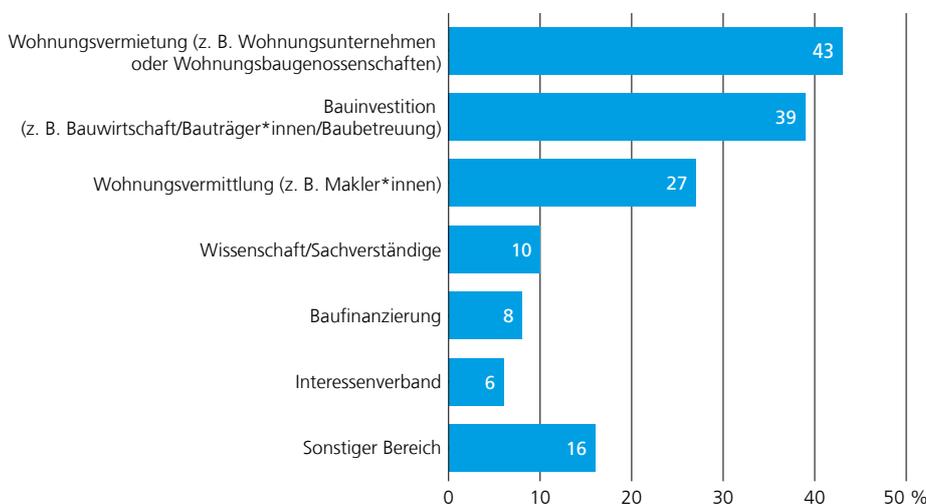


Abbildung 1: Struktur der Befragten 2022 (Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

www.stuttgart.de/statistik

Situation am Stuttgarter Wohnungsmarkt etwas weniger angespannt

- Der Wohnungsmarkt in Stuttgart bleibt angespannt, im Vergleich zu 2020 hat die Marktanspannung jedoch etwas abgenommen.
- Die Mehrheit erwartet auch in Zukunft ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

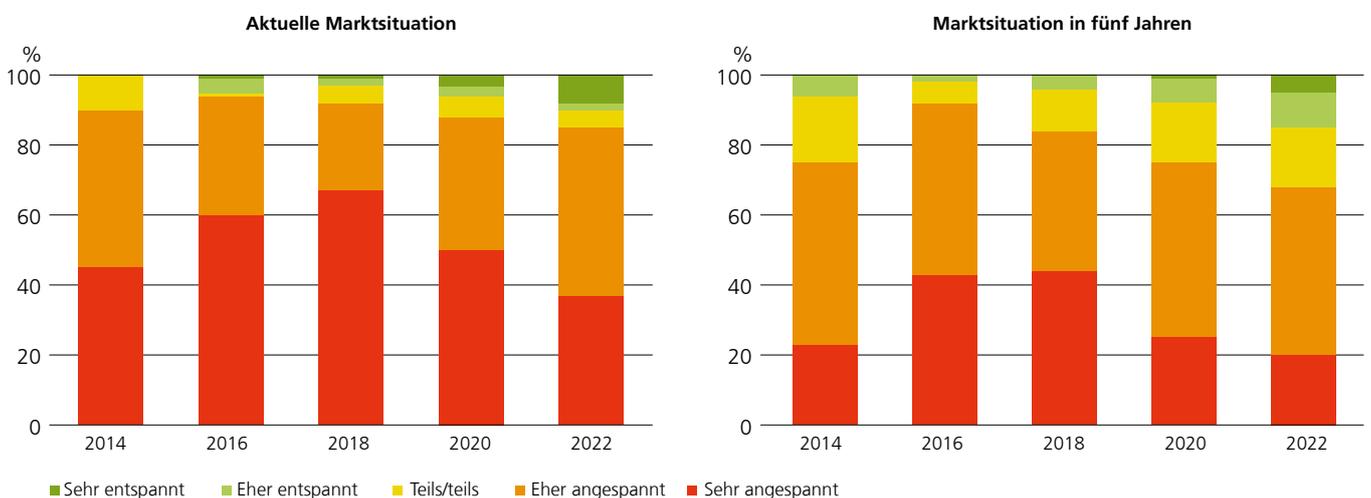
Zusammengenommen 85 Prozent der Befragten bescheinigen Stuttgart in der Mitte des Jahres 2022 eine angespannte Wohnungsmarktsituation (vgl. Abbildung 2). Ein leichter Rückgang gegenüber 2020 (89 %). Für 37 Prozent der Befragten ist die

Keine Entwarnung am Markt

Marktlage sehr angespannt. Seit dem Höchstwert von 67 Prozent im Jahr 2018 hat die Marktanspannung etwas abgenommen. Der Anteil der Fachleute, die keinen Druck im Immobilienmarkt sehen, stagniert mit fünf Prozent hingegen auf dem Niveau der vorangegangenen Befragungen.

Auch in den kommenden Jahren wird nach mehrheitlicher Meinung der Marktkenner*innen ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt vorherrschen. Tendenziell soll die Marktanspannung aber spürbar sinken. So erwarten nur noch 69 Prozent der Expert*innen, dass der Wohnungsmarkt in etwa fünf Jahren angespannt sein wird; 20 Prozent davon, dass er sehr angespannt ist (vgl. Abbildung 2). Der Anteil derer, die die künftige Situation als entspannt oder eher entspannt einstufen, steigt in der Zukunftsprognose jedoch nur geringfügig an (14 %). Dafür steigt der Anteil derjenigen, die „teils/teils“ antworteten, von heute fünf auf dann 17 Prozent.

Abbildung 2: Allgemeine Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2022



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2014 bis 2022

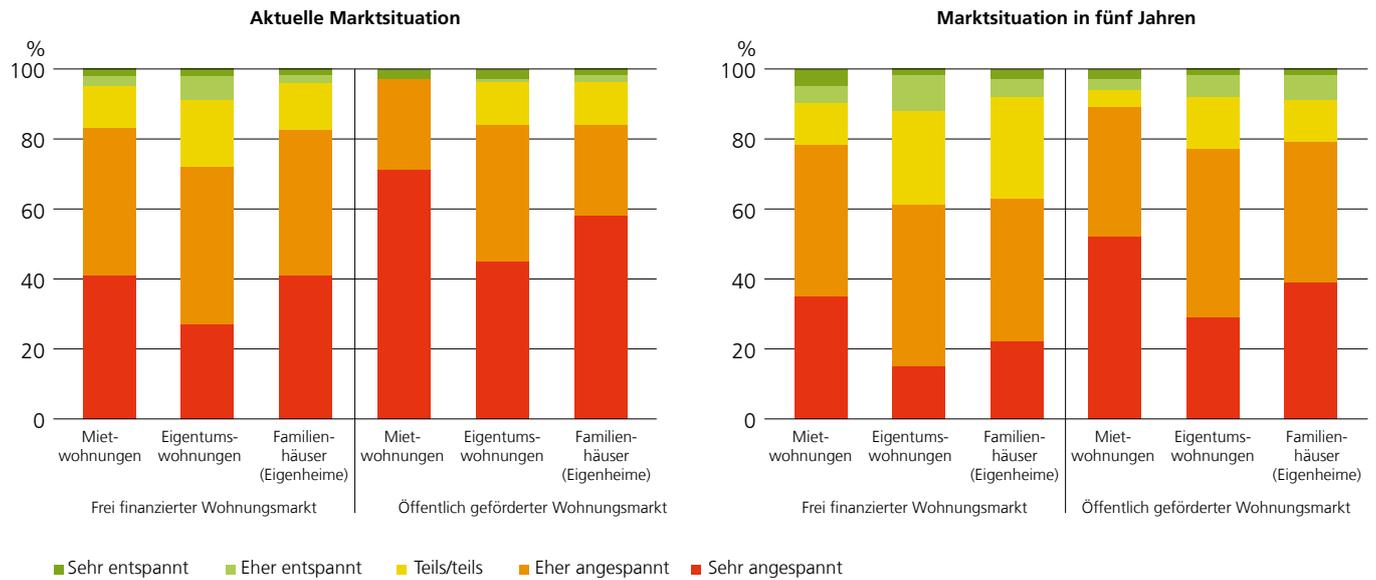
www.stuttgart.de/statistik

Anspannung in allen Teilbereichen des Wohnungsmarktes hoch

- *Der Mietwohnungsmarkt ist aus Expertensicht besonders angespannt, während die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund gestiegener Kreditzinsen und hoher Baukosten zurückgeht.*

Um ein genaueres Bild über die Teilbereiche des Wohnungsmarktes zu erhalten, wurden die Expert*innen gebeten, die Marktlage derzeit und in fünf Jahren für die verschiedenen Segmente im frei finanzierten und im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt einzuschätzen. Die Befragten schätzen die gegenwärtige Anspannung in den drei abgefragten Immobiliensegmenten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Familienhäuser insgesamt hoch ein (vgl. Abbildung 3). Als besonders angespannt werden der frei finanzierte wie auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsmarkt bewertet. Hier ist den Expert*innen zufolge mittelfristig keine Entspannung zu erwarten. Entspannungstendenzen sehen sie hingegen bei Eigentumswohnungen und Familienhäusern auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Denn mit den gestiegenen Kreditzinsen und hohen Baukosten können sich weniger Menschen Wohneigentum leisten.

Abbildung 3: Beurteilung der Situation auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt 2022 nach Segmenten



Quelle: Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

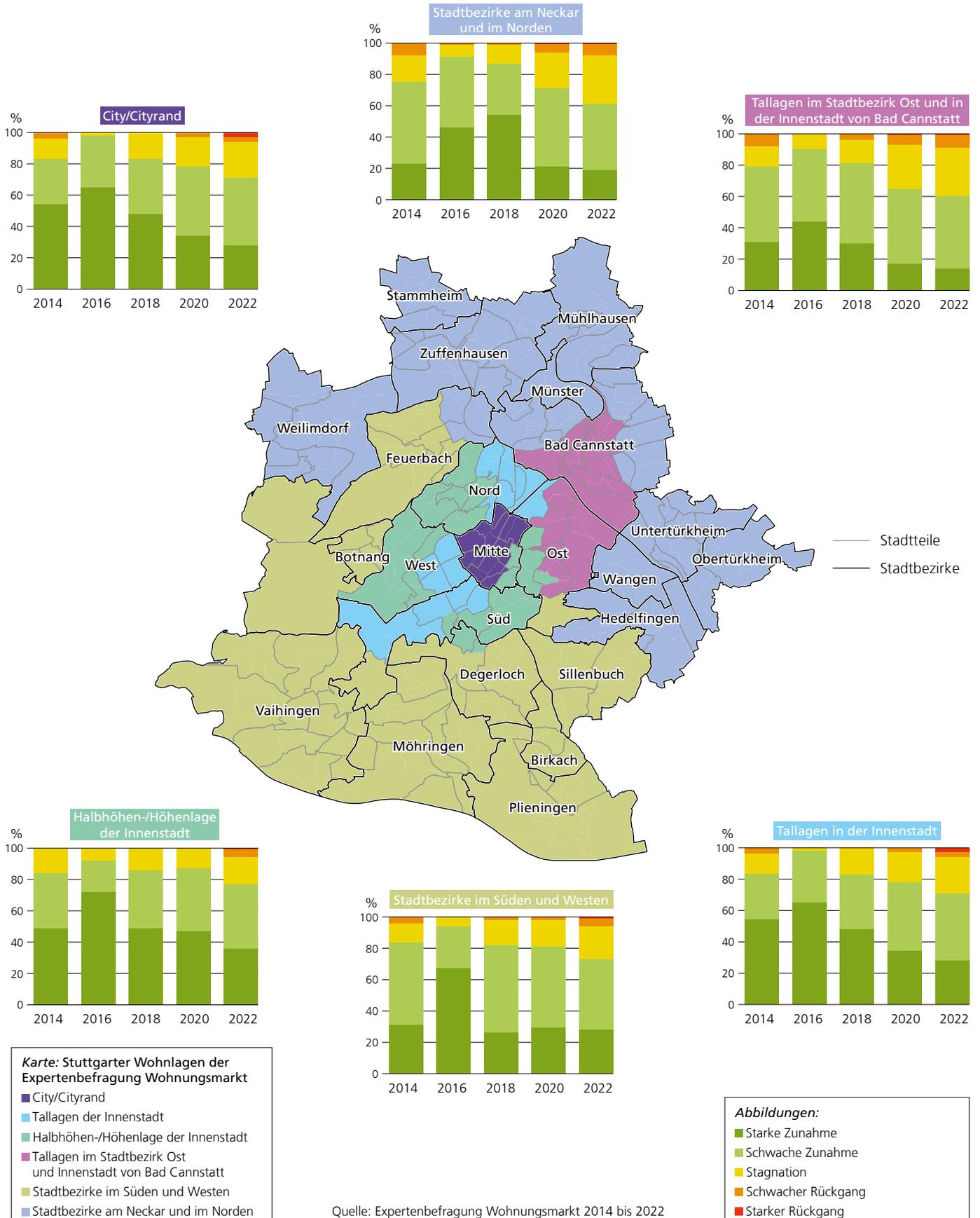
www.stuttgart.de/statistik

Steigende Nachfrage in allen Wohnlagen erwartet

- Die Nachfrage nach Wohnraum wird in allen Stuttgarter Wohnlagen zunehmen; die stärkste Nachfragedynamik wird in den Halbhöhen- und Höhenlagen erwartet.
- In den Gemeinden der Region wird ebenfalls mit steigender Wohnungsnachfrage gerechnet, vor allem in den Gemeinden mit 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 übrigen Gemeinden der Region erhoben. Karte 1 zeigt die eigens für die Befragung getroffene Einteilung des Stuttgarter Stadtgebiets in sechs Wohnlagen. Die Wohnlage City und Cityrand im Bezirk Mitte besteht unter anderem aus den Stadtteilen Heusteig-, Kerner- und Europaviertel. Die dicht besiedelten „Tallagen in der Innenstadt“ werden südwestlich und nordöstlich von der City und dem Cityrand abgegrenzt. Die Tallagen der Innenstadt umfassen größtenteils Bereiche der Stadtbezirke Nord, West und Süd und sind durch dichte Bebauung, teilweise in Blockrandbebauung, gekennzeichnet. Die Gebiete vom Stuttgarter Hangfuß bis zum Rand des Kessels werden als „Halbhöhen- und Höhenlagen“ bezeichnet. Sie sind geprägt durch hochpreisige, locker bebaute Wohngebiete mit großen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die „Tallagen im Stadtbezirk Ost und Innenstadt von Bad Cannstatt“ zeichnen sich durch eine dichte, innerstädtische Bebauungsstruktur aus. Das restliche Stadtgebiet Stuttgarts unterteilt sich in die „Stadtbezirke im Süden und Westen“ und die „Stadtbezirke am Neckar und im Norden“. In diesen Gebieten sind diverse Wohnformen vertreten, die von Blockrandbauten über Riegelbebauung und Hochhäusern hin zu Einfamilienhaussiedlungen reichen.

Karte 1: Lagekategorien der Wohnungsmarktbeobachtung



Die Ergebnisse der Befragung 2022 zeigen, dass die Expert*innen in der Mehrheit weiterhin von einer Zunahme der Nachfrage in allen Wohnlagen ausgehen. Jedoch sehen sie den Entwicklungen etwas weniger optimistisch entgegen als noch in den Jahren zuvor (vgl. Abbildungen in Karte 1). Dies ist besonders in den Tallagen in Stuttgart-Ost und Bad Cannstatt zu beobachten, wo mittelfristig die geringste Nachfragedynamik vorausgesagt wird. Die höchste Nachfragedynamik in den kommenden Jahren bescheinigen die Expert*innen den Halbhöhen- und Höhenlagen.

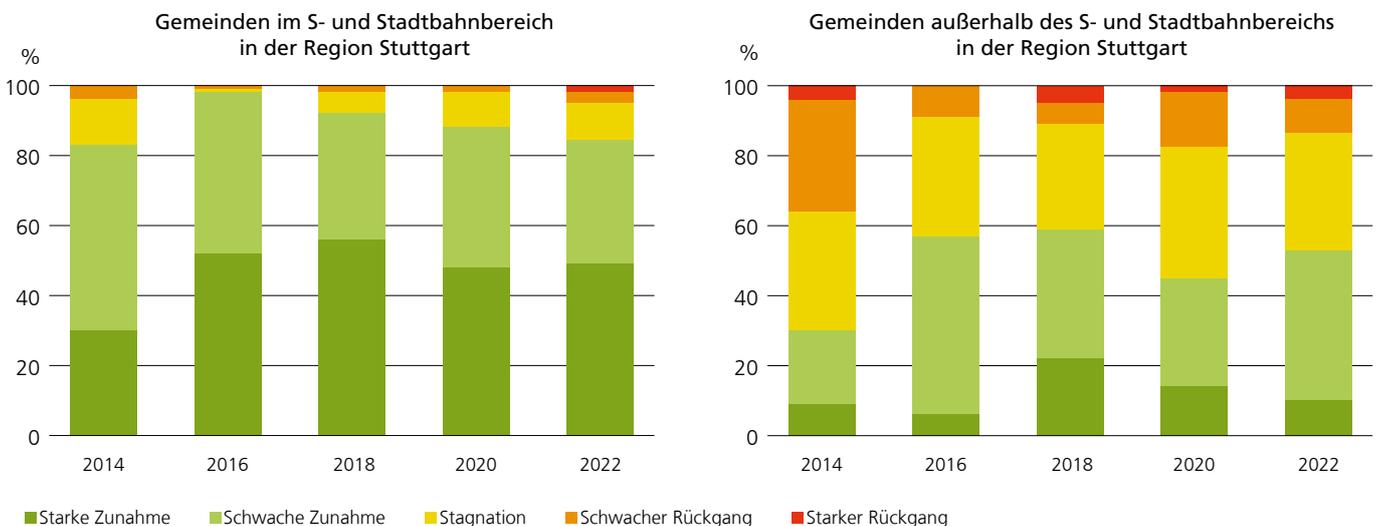
*Expert*innen bewerten künftige Nachfragedynamik pessimistischer*

Die Wohnstandortwahl der Haushalte und der Stuttgarter Wohnungsmarkt enden jedoch nicht an der Stadtgrenze. So weichen Stuttgarter Einwohner*innen wegen des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus bereits seit 2012 vermehrt in das Umland aus. Allein im vergangenen Jahr 2022 weist die Bilanz aus Zu- und Fortzügen mit den umliegenden Landkreisen der Region Stuttgart ein Minus von rund 4460 Personen auf – ein relativ hohes Niveau. Insbesondere junge Familien verlagern ihre Wohnstandorte ins Umland, weil sie in Stuttgart keinen adäquaten Wohnraum finden (vgl. Held et al. 2022). Aus diesem Grund wurden die Expert*innen auch nach ihren Erwartungen zur mittelfristigen Nachfrageentwicklung in der Region Stuttgart gefragt.

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

Auch in den Gemeinden der Region rechnen die Expert*innen des Wohnungsmarktes mit weiter steigender Wohnraumnachfrage. Hierbei sind jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit und ohne Anschluss an den ÖPNV auszumachen: 83 Prozent der Befragten sind der Auffassung, 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 – etwas weniger als in den vorangegangenen Befragungen. 49 Prozent gehen von einer stark zunehmenden Nachfrage aus. Für die Gemeinden ohne Anschluss an das VVS-Netz wird das Nachfragepotenzial mittlerweile wieder etwas höher eingeschätzt als noch 2020. Insgesamt 43 Prozent der Expert*innen erwarten ein schwaches Nachfrageplus, weitere zehn Prozent glauben an einen starken Nachfragezuwachs (vgl. Abbildung 4).

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



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2014 bis 2022

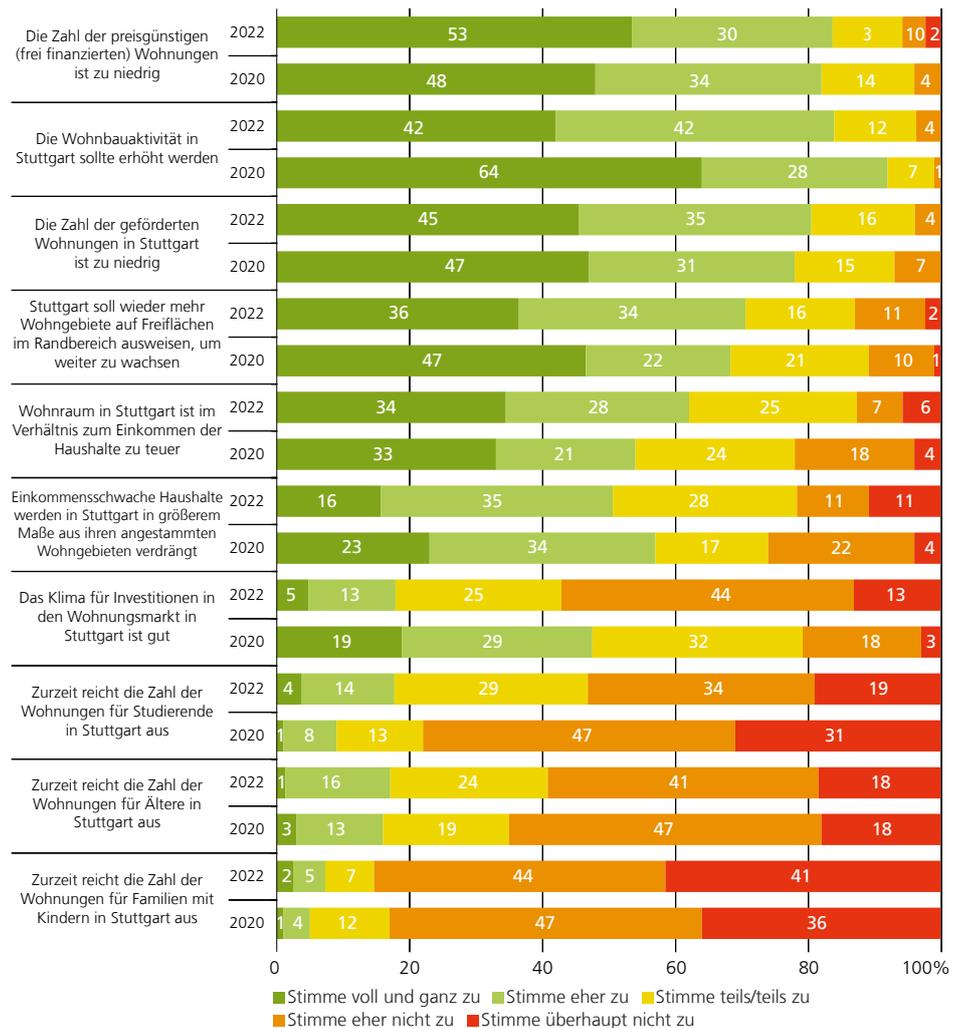
Hauptforderung: Mehr Wohnungsbau

- Die Befragten halten sowohl mehr preisgünstigen als auch mehr geförderten Wohnungsbau in Stuttgart für nötig – vor allem für Familien mit Kindern.

Expert*innen fordern zusätzlichen Wohnraum

Ein differenziertes Bild der Lage am Wohnungsmarkt ergeben nachfolgende Bewertungen zu einer Reihe von Thesen, über die in Stuttgart vielerorts lebhaft diskutiert wird (vgl. Abbildung 5). Nach wie vor große Zustimmung gibt es von den Fachleuten für die Forderung, dass die Stadt mehr Wohnraum schaffen muss (84 %). Insgesamt 83 Prozent erachten zusätzlichen preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungsbau für nötig, 80 Prozent mehr geförderten Wohnraum. Vor allem für Familien mit Kindern reiche die Zahl der Wohnungen nicht, meinen 85 Prozent. Zugleich sehen 59 Prozent einen Wohnungsmangel für Ältere, 53 Prozent einen für Studierende. Im Jahr 2020 waren es hier noch 78 Prozent. Die knappe Mehrheit von 51 Prozent beobachtet eine Zunahme von Verdrängungsprozessen einkommensschwacher Haushalte aus ihren angestammten Wohngebieten. In Summe 62 Prozent sind der Ansicht, dass das Wohnen in Stuttgart im Verhältnis zum Einkommen der Haushalte zu teuer ist. Für die Ausweisung neuer Baugebiete in den Randbereichen sprechen sich 70 Prozent der Befragten aus.

Abbildung 5: Aussagen zum Stuttgarter Wohnungsmarkt



Rundungsdifferenzen sind möglich.

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2020 und 2022

Investitionsklima im Wohnungsbau getrübt

- Die Rahmenbedingungen für Investitionen haben sich gegenüber dem Jahr 2020 verschlechtert. Verantwortlich dafür sind die Baupreissteigerungen, Zinswende, Lieferengpässe und der Fachkräftemangel am Bau sowie die gestiegenen Energiepreise.

Während der vorangegangenen Befragung Mitte 2020 waren die Auswirkungen der noch am Anfang stehenden Covid-19-Pandemie nicht absehbar. Die Expert*innen beurteilten die Rahmenbedingungen für Investitionen am Stuttgarter Wohnungsmarkt mehrheitlich als gut und bescheinigten ein überwiegend positives Investitionsklima. Inzwischen leidet das Investitionsklima unter den Baupreissteigerungen, der Zinswende, Lieferengpässen und Fachkräftemangel sowie den stark gestiegenen Energiepreisen. Verlässliche Planungen von Wohnungsneubau ebenso wie von energetischen Modernisierungen sind unter den derzeitigen Rahmenbedingungen stark erschwert. Dies zeigt sich auch in den Beurteilungen des Investitionsklimas für Aktivitäten im Wohnungsneubau, das inzwischen von 57 Prozent der Expert*innen als schlecht bewertet wird (vgl. Abbildung 6). Lediglich 22 Prozent sehen derzeit günstige Bedingungen für den Neubau von Eigentumswohnungen. Das ist ein Rückgang von 40 Prozentpunkten gegenüber 2020. Für den Kauf von Wohnungsbeständen bescheinigen 35 Prozent der Expert*innen eine gute Basis, 2020 waren es noch 54 Prozent. Expert*innen aus der Wohnungsvermittlung bewerten das Investitionsklima hierbei merklich positiver als ihre Kolleg*innen aus der Bauinvestition und der Wohnungsvermietung: Von ihnen stufen 56 Prozent die Situation beim Kauf von Wohnungsbeständen als gut und sehr gut ein (gegenüber 33 %). Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Kauf von Wohnungseigentum. Hier liegt der Anteil der Expert*innen dieser Branche, die dem Markt ein schlechtes oder sehr schlechtes Investitionsklima attestieren, bei lediglich 18 Prozent, verglichen mit 44 Prozent (Wohnungsvermietung) und 36 Prozent (Bauinvestition).

Ungünstige Voraussetzungen für den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen

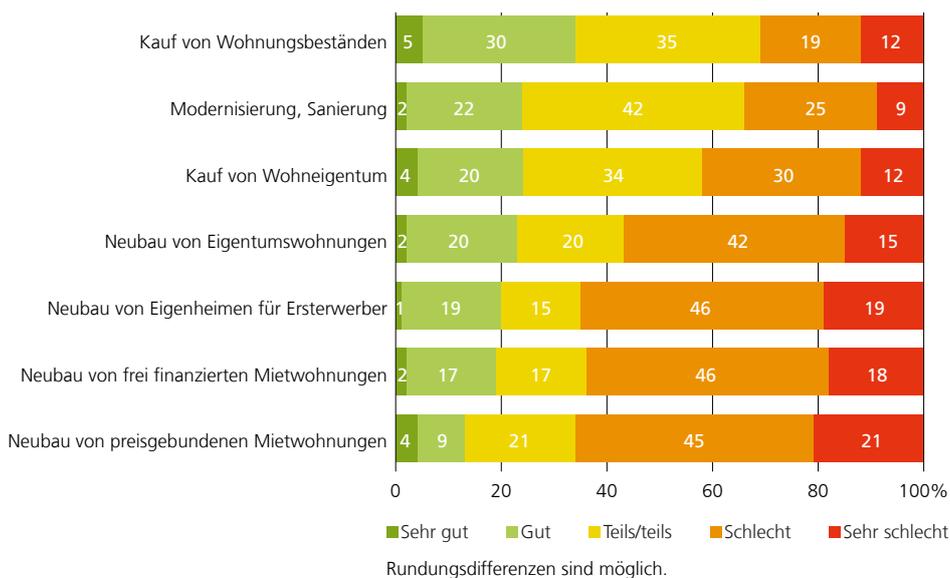


Abbildung 6: Beurteilung des Investitionsklimas in den Marktsegmenten

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

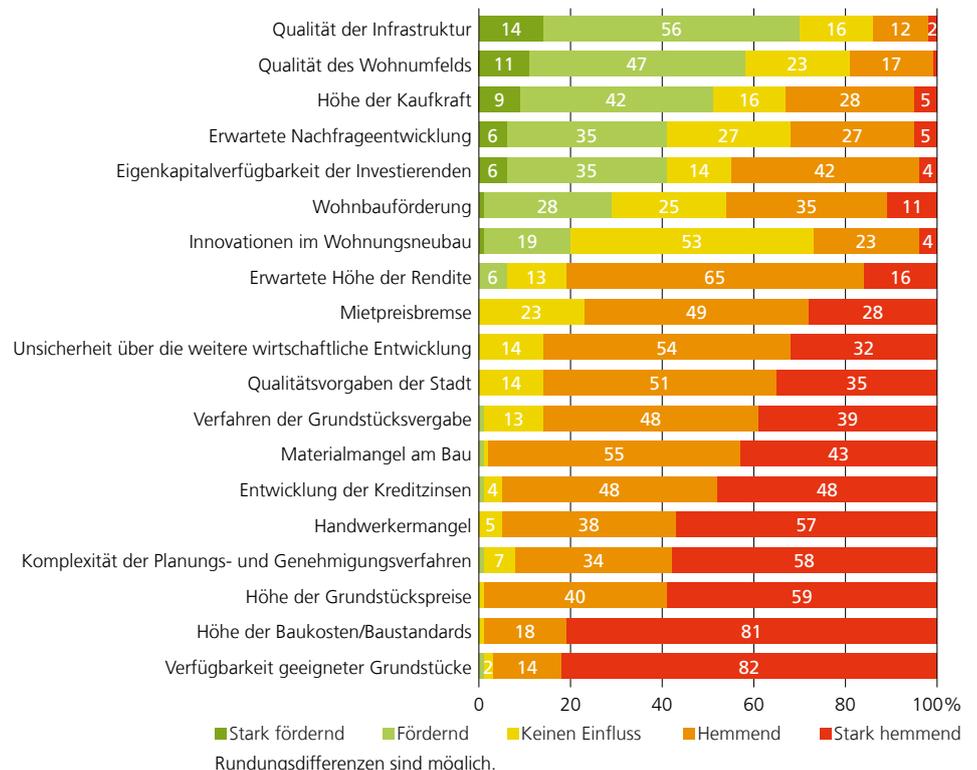
- *Stuttgart bleibt ein attraktiver Wohnstandort, aber der Wohnungsbau wird durch den Mangel an Bauland und hohe Baukosten gehemmt. Weitere Hemmnisse aus Expertensicht sind die hohen Grundstückspreise, die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie der Fachkräftemangel.*

Die Bewertung von fördernden Faktoren für den Wohnungsbau durch die Expert*innen unterstreicht die weiterhin hohe Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort. Mit der Attraktivität des Wohnungsmarktes gehen allerdings auch Faktoren einher, die den Wohnungsbau hemmen – allen voran der Mangel an verfügbaren Grundstücken und die hohen Baukosten. Zu den fördernden bis stark fördernden Standortfaktoren zählen die Expert*innen in erster Linie die gute Infrastruktur sowie die hohe Qualität des Wohnumfelds. Überdies sieht die Mehrheit in der hohen Kaufkraft einen fördernden Faktor für den Wohnungsbau (vgl. Abbildung 7).

Knappe Baulandressourcen in Stuttgart

Das Kernproblem bleibt aber das knappe Bauland: 82 Prozent der Befragten sehen hierin einen stark hemmenden Faktor. Gleichermäßen hemmend werden inzwischen die hohen Baukosten und die Baustandards bewertet. Als stark hemmende Einflüsse auf den Wohnungsbau identifizieren die Expert*innen zudem die hohen Grundstückspreise (59 %), die Komplexität der Planungs- und Genehmigungsverfahren (58 %) und den Mangel an Handwerker*innen (57 %). Daneben bremsen aus Sicht der Expert*innen die gestiegenen Kreditzinsen, die Qualitätsvorgaben der Stadt, die Verfahren der Grundstücksvergabe und der Materialmangel am Bau den Wohnungsbau. Erwarteten 2020 noch 17 Prozent der Expert*innen gute Renditechancen in Stuttgart, so sind es in der aktuellen Befragung lediglich noch sechs Prozent. Insgesamt 81 Prozent schätzen die erwartete Rendite hingegen als hemmend ein (2020: 64 %).

Abbildung 7: Fördernde und hemmende Faktoren des Investitionsverhaltens im Wohnungsbau



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

Mittelfristig keine wirtschaftliche Erholung erwartet

- Nur 18 Prozent der Befragten prognostizieren eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart.

Nachdem bereits die Covid-19-Pandemie der deutschen Wirtschaft zugesetzt hatte, kamen mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und den damit verbundenen stark gestiegenen Energiepreisen und der hohen Inflation im Frühjahr 2022 teils neue, teils aus der Pandemie folgende Faktoren zum Tragen. Die Marktkenner*innen blicken entsprechend skeptischer in die Zukunft. Innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarten lediglich 18 Prozent der Befragten wieder eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Stuttgart. Demgegenüber prognostizieren 43 Prozent eine schrumpfende Wirtschaft, 39 Prozent erwarten für die nächsten Jahre ein Nullwachstum. Damit schätzen die Expert*innen die Wirtschaftsentwicklung erheblich schlechter ein als noch 2020 und in den Jahren zuvor (vgl. Abbildung 8).

*Prognose der Marktbeobachter*innen negativer als in den Vorjahren*

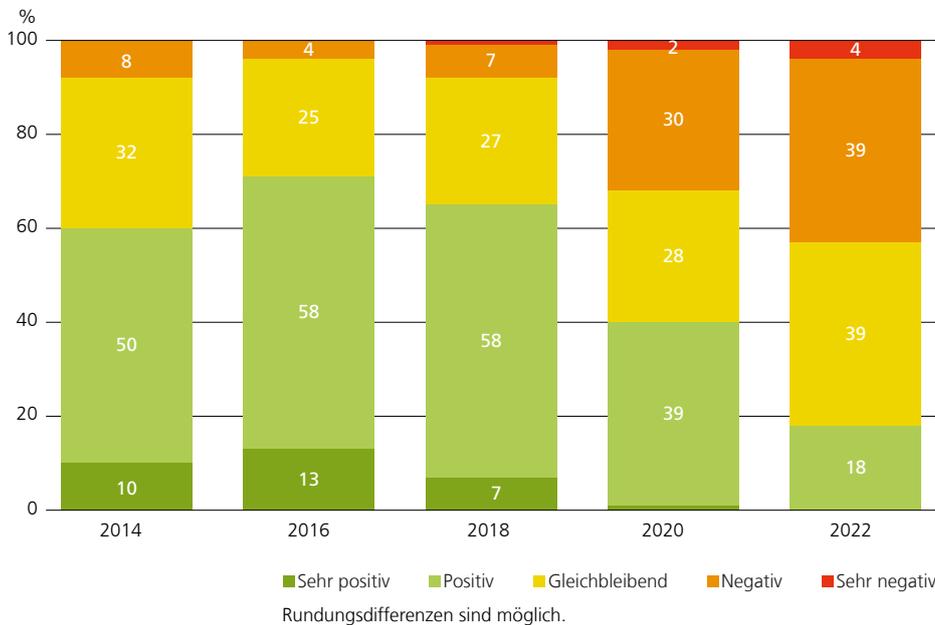


Abbildung 8: Einschätzung der Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation in Stuttgart in den kommenden fünf Jahren

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2014 bis 2022

www.stuttgart.de/statistik

Steigende Auslandszuwanderung und Abwanderung ins Umland prognostiziert

- Die Fachleute erwarten in den nächsten fünf Jahren insgesamt eine steigende Wohnungsnachfrage in Stuttgart, wobei sowohl die Zuwanderung aus dem Ausland als auch der Suburbanisierungstrend weiter zunehmen werden.
- Erwartet wird ein steigender Bedarf an seniorenrechtlichen, kleinen, energieeffizienten und preisgünstigen Wohnungen.
- Die Nachfrage nach privatem Grünraum, Balkon und Terrasse sowie naturnahen Standorten dürfte künftig ebenfalls weiter zunehmen.

Wie geht es weiter auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt? Die Marktexpert*innen gehen grundsätzlich von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage in den nächsten fünf Jahren aus. Einen Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland erwarten

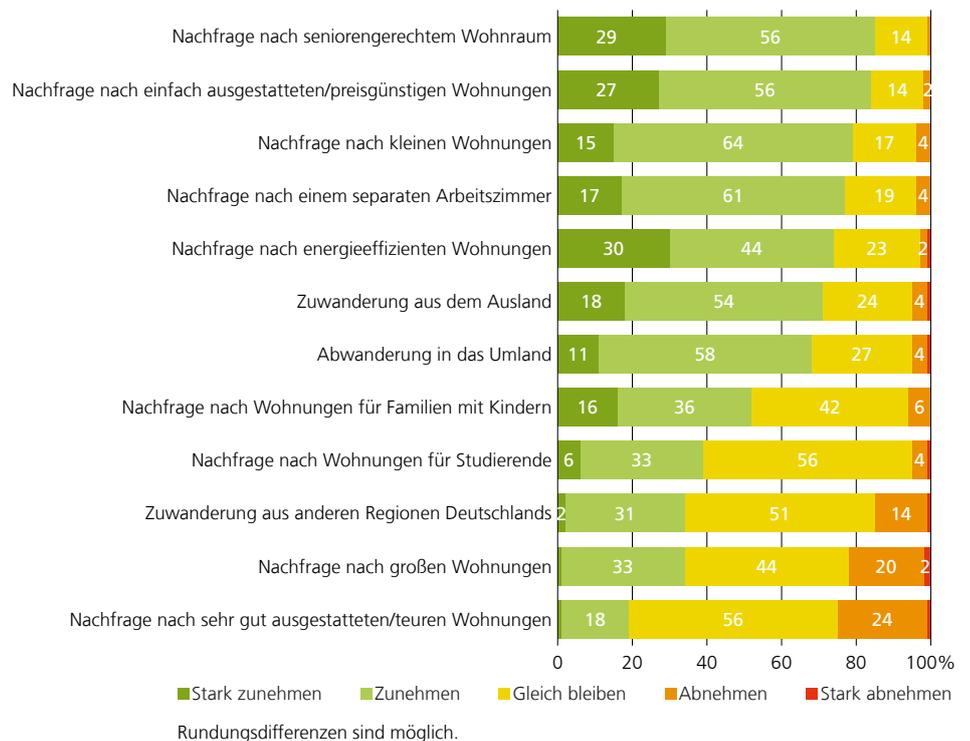
Anhaltende Ausweichbewegungen ins Umland

72 Prozent, während 24 Prozent von einer stabilen Zuwanderung ausgehen. Bei der Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands rechnen 51 Prozent mittelfristig mit einer stabilen Entwicklung und 33 Prozent mit einer Zunahme (vgl. Abbildung 9). Der Trend der Suburbanisierung wird sich laut den Expert*innen noch verstärken: Weiter zunehmende Abwanderung ins Umland sehen 68 Prozent und 28 Prozent vermuten eine Verstetigung des gegenwärtig bereits recht hohen Niveaus.

Geringstes Nachfragewachstum im hochpreisigen Segment erwartet

Steigender Bedarf wird nach wie vor bei seniorenrechten, kleinen und einfach ausgestatteten, preisgünstigen Wohnungen gesehen. Zwischen 85 und 80 Prozent der am Wohnungsmarkt Aktiven erwarten in diesen Segmenten eine erhöhte Nachfrage innerhalb der nächsten fünf Jahre. Weitere wichtige Nachfragetrends sind die Nachfrage nach einem zusätzlichen Arbeitszimmer (77 %) und energieeffizienten Wohnungen (74 %). Bei Wohnungen für Familien mit Kindern erwarten 52 Prozent eine gesteigerte Nachfrage. Für das studentische Wohnen geht die Mehrheit (56 %) hingegen von einer gleichbleibenden Nachfrageentwicklung aus: Nur noch 40 Prozent sehen wachsenden Wohnungsbedarf für Studierende. Im hochpreisigen Segment sehr gut ausgestatteter Wohnungen sehen lediglich 19 Prozent Wachstumspotenziale, 56 Prozent erwarten hier keine Nachfrageveränderung.

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



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

www.stuttgart.de/statistik

Wohnen in Stuttgart auch weiterhin beliebt und attraktiv

Die Gesamtschau zeigt, dass der Wohnstandort Stuttgart aus Sicht der Expert*innen auch in den nächsten Jahren eine große Bedeutung haben wird. Selbst für gut ausgestattete beziehungsweise teure Wohnungen erwarten lediglich 25 Prozent der Befragten eine Abnahme der Nachfrage; der Rest geht von einer gleichbleibenden oder zunehmenden Nachfrage aus. In Summe 45 Prozent der Beteiligten gehen von einer steigenden Attraktivität der städtischen Wohnstandorte Stuttgarts gegenüber dem Umland und 49 Prozent von einer wachsenden Anziehungskraft von urban geprägten, dicht besiedelten Gebieten innerhalb der Stadt aus. Für 48 Prozent der Befragten wird Stuttgart als Wohnort für Ältere attraktiver.

Bei der Bewertung des Wohnstandortes für Familien zeichnen die Umfrageergebnisse jedoch ein gemischtes Bild: Nur 30 Prozent der Befragten prognostizieren mittelfristig eine wachsende Attraktivität für Familien, 41 Prozent eine gleichbleibende Bedeutung und 29 Prozent erwarten gar Attraktivitätsverluste des Wohnstandortes Stuttgart für diese Nachfragegruppe (vgl. Abbildung 10). Einig sind sich die Expert*innen hingegen dabei, dass die Nachfrage nach privatem Grünraum, Balkon und Terrasse (92 %) sowie nach naturnahen Standorten (78 %) künftig noch zunehmen wird. Diese Wohnwünsche lassen sich eher im städtischen Umland befriedigen.

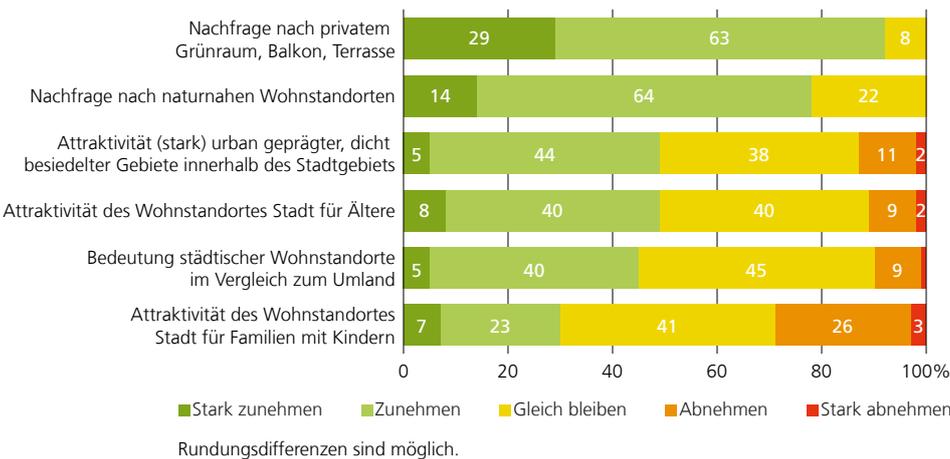


Abbildung 10: Bedeutung verschiedener Wohnstandorte in den kommenden fünf Jahren

Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

www.stuttgart.de/statistik

In den vergangenen Jahren haben die steigende Einkommensentwicklung und insbesondere die Zuwanderung in die Stadt die Nachfrage nach Wohnungen begünstigt. Wegen der hohen Attraktivität der Landeshauptstadt und der Wohnungsknappheit waren viele Wohnungssuchende bereit, sehr hohe Mieten und Kaufpreise zu zahlen. Nachdem die Mieten und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in Stuttgart seit 2012 kontinuierlich und deutlich gestiegen sind, haben sich die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch am hiesigen Wohnungsmarkt niedergeschlagen. In der Jahresmitte 2022 setzte nach Zahlen des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart eine klare Trendumkehr mit leicht sinkenden Preisen für Wohneigentum ein. Bei den Angebotsmieten hat der Bevölkerungsrückgang in den Corona-Jahren bereits seit 2021 für eine nachlassende Mietpreisdynamik gesorgt. Hier könnte die wieder gestiegene Wohnungsnachfrage aufgrund der Zuwanderung aus der Ukraine bei gleichzeitig geringer Wohnungsbautätigkeit jedoch wieder zu höheren Mietensteigerungen führen. Andererseits dürften die stark steigenden Lebenshaltungskosten und langsamer steigenden Einkommen die Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, dämpfen. Daher stellt sich die Frage, welche Preistrends die Expert*innen künftig für den Stuttgarter Wohnungsmarkt erwarten.

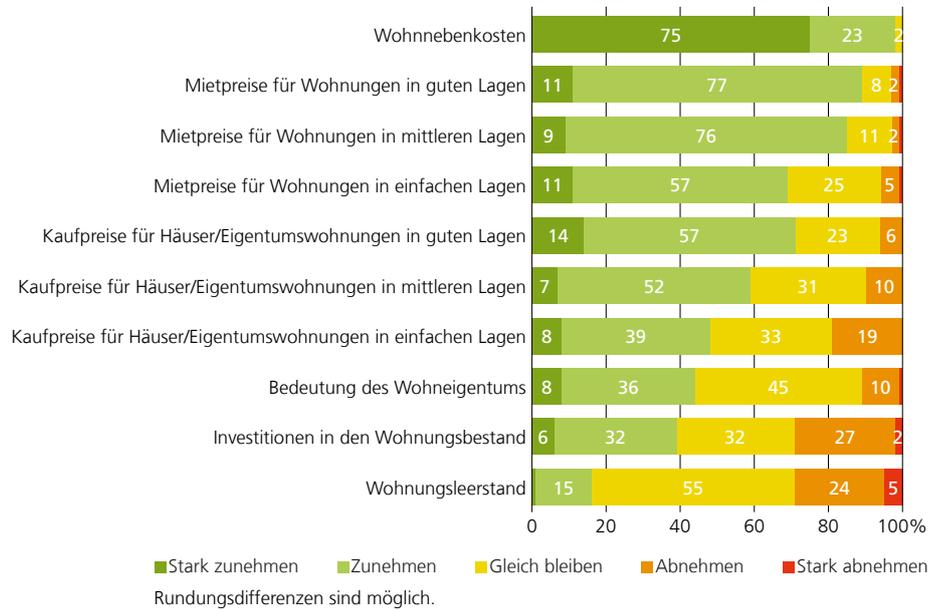
Veränderte Rahmenbedingungen wirken sich auf die Preisentwicklung aus

Die meisten Expert*innen gehen davon aus, dass die Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen in Stuttgart in den nächsten fünf Jahren weiter zulegen. In guten und mittleren Lagen erwarten 88 beziehungsweise 85 Prozent der Beteiligten eine Erhöhung der Mieten, in einfachen Lagen 68 Prozent. Bei den Kaufpreisen für Wohnungen und Häuser in guten Lagen sehen 71 Prozent einen Anstieg voraus, in mittleren und einfachen Lagen sind es 59 Prozent beziehungsweise 47 Prozent. Starke Preissteigerungen erwarten allerdings nur zwischen sieben und 14 Prozent der Befragten (vgl. Abbildung 11). Außerdem gehen 98 Prozent (2020: 88 %) von

Steigende Mieten und Kaufpreise in den nächsten fünf Jahren erwartet

weiter steigenden Wohnnebenkosten aus. 38 Prozent erwarten zunehmende Investitionen in den Wohnungsbestand, jedoch auch 29 Prozent zurückgehende Bestandsinvestitionen. Die Bedeutung des Wohneigentums wird für 45 Prozent der Befragten gleich bleiben. 44 Prozent sehen eine künftig noch wachsende Bedeutung des Wohneigentums.

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



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Expertenbefragung Wohnungsmarkt 2022

www.stuttgart.de/statistik

Mehrheit sieht weiterhin keine Immobilienblase

Trotz des zum Zeitpunkt der Befragung Mitte 2022 anhaltenden Anstiegs der Kaufpreise für Häuser und Wohnungen und der langjährigen Warnungen einiger Stimmen vor einer Überbewertung des Wohnimmobilienmarktes (vgl. z. B. Deutsche Bundesbank 2020 und 2023) sehen nur 29 Prozent der Wohnungsmarktexpert*innen eine Preisblase in Stuttgart. Diese Einschätzung liegt nahezu auf dem Niveau der Vorjahre. 61 Prozent der Experten gehen aktuell nicht davon aus, dass der Markt in Folge einer Immobilienpreisblase kollabieren würde.

Resümee

- Die Stadt Stuttgart wird weiterhin mit einem angespannten Wohnungsmarkt rechnen müssen.
- Die Marktanspannung ist im Vergleich zu den Vorjahren etwas zurückgegangen, aber die Expert*innen erwarten weiter steigende Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt.
- Investitionen in den Wohnungsbau werden durch verschiedene Faktoren erschwert, darunter Baupreissteigerungen, Zinswende, Rohstoff- und Fachkräftemangel sowie gestiegene Energiepreise.

Mittelfristig kein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt in Sicht

Die Stadt Stuttgart wird sich auch noch in den nächsten Jahren mit einem angespannten Wohnungsmarkt auseinandersetzen müssen. Nach Einschätzung der Expert*innen hält diese Situation auch in den nächsten fünf bis zehn Jahren an. Die meisten Befragten erwarten, dass der Wohnstandort Stuttgart auch künftig über

eine hohe Anziehungskraft verfügen wird und dass die Mieten und Preise für Häuser und Wohnungen in den nächsten fünf Jahren weiter zulegen. Gegenüber den Befragungen von 2018 und 2020 ist die Marktanspannung indessen weiter zurückgegangen. Die Mehrheit der Expert*innen sieht die Lage am Stuttgarter Wohnungsmarkt inzwischen eher angespannt als sehr angespannt.

Aus Sicht der Expert*innen gehören zum Stuttgarter Wohnungsmarkt auch die verkehrstechnisch gut erschlossenen Gemeinden der Region. Hier wird ebenfalls mittelfristig von einer spürbar wachsenden Wohnungsnachfrage ausgegangen. In den Umlandgemeinden ohne Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr, die mit deutlich geringeren Wohnkosten aufwarten, sehen gegenüber der Befragung 2020 wieder mehr Expert*innen ein nicht zu unterschätzendes Nachfragepotenzial.

Nach Einschätzung der Expert*innen haben sich die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau deutlich verschlechtert. Denn der Wohnungsbau leidet unter den starken Baupreissteigerungen, der Zinswende, Rohstoff- und Fachkräftemangel am Bau sowie den stark gestiegenen Energiepreisen. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen machen es schwer, Wohnungsneubau und energetische Modernisierungen verlässlich zu planen. Dies könnte dazu führen, dass in den kommenden Jahren deutlich weniger neue Wohnungen gebaut werden. Zugleich werden die wirtschaftlichen Aussichten der nächsten Jahre erheblich schlechter eingeschätzt als noch 2020 und in den Jahren zuvor.

Neben den verschlechterten Rahmenbedingungen durch die jüngsten Krisen hemmen viele bekannte Einflussfaktoren den Wohnungsbau in Stuttgart. Das Hauptproblem bleibt die Verfügbarkeit geeigneter Baugrundstücke. Wie in den vorangegangenen Befragungen fordert die Mehrheit der Marktakteure daher die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in den Randbereichen des Stadtgebiets. Nach wie vor sehr kritisch sehen die Expert*innen außerdem die komplexen Planungs- und Genehmigungsverfahren, die Qualitätsvorgaben der Stadt und die Grundstücksvergabeverfahren.

Angesichts der erwarteten weiter steigenden Wohnungsnachfrage sowie des aktuell schwierigen Umfelds und den begrenzten Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau ist ein ausgewogener Wohnungsmarkt in Stuttgart nicht in Sicht. Umso wichtiger wird die strategische Sicherung von Wohnungsbaupotenziale durch die Stadt und die Realisierung möglichst aller vorhandenen Wohnungsbaupotenziale. Derzeit ist nicht absehbar, wann sich das Investitionsklima am Wohnungsmarkt wieder verbessern wird. Will sie die Rahmenbedingungen für neue Wohnquartiere und Investitionen in den Wohnungsbestand in Stuttgart verbessern, wird die Stadt nicht umhinkommen, neue Bebauungspläne zu erstellen und Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen. ●

Stadt muss Planungen für neue Wohnquartiere vorantreiben

Autoren:

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

*Tobias Arnold
Tel.: (0711) 216-98554
tobias.arnold@stuttgart.de*

Literaturverzeichnis:

Deutsche Bundesbank (2023): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2022. Monatsbericht Februar 2023. S. 59-63.

Deutsche Bundesbank (2020): Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2019. Monatsbericht Februar 2018. S. 53-57.

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

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

Landeshauptstadt Stuttgart: Außergewöhnliche Zunahme der Bevölkerungszahl im Jahr 2022. Pressemitteilung vom 22. Februar 2023.