

Tobias Held, Dr. Ansgar Schmitz-Veltin

## Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt in der Corona-Krise angespannt

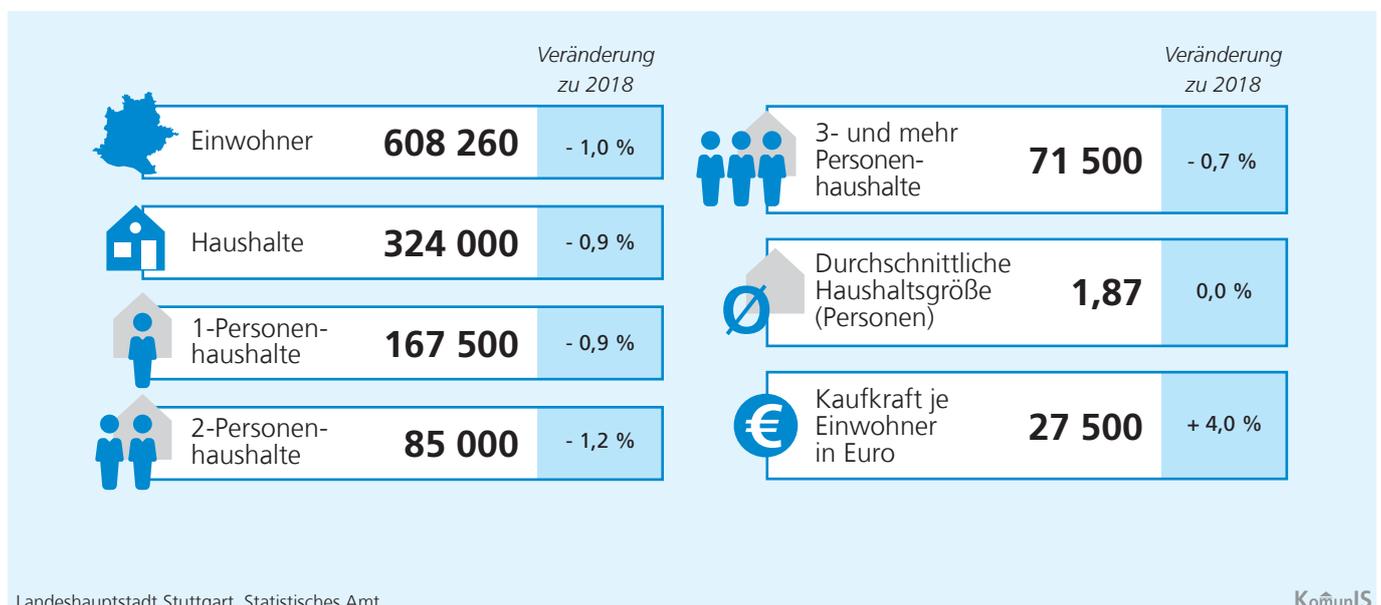
### Wohnungsmarktbericht 2021 vorgestellt

*Einwohnerückgang sorgt temporär für Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt*

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt zeigt sich von der Corona-Krise bislang wenig beeindruckt. Die Immobilienpreise und Mieten steigen derzeit in allen Stuttgarter Wohnlagen weiter. 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 Stuttgart 2020 einen unerwartet hohen Einwohnerverlust von rund einem Prozent bzw. 6300 Einwohnern. Der Einwohnerrückgang hält auch in den ersten Monaten des Jahres 2021 an (- 3300 Einwohner im 1. Quartal) und sorgt temporär für Entlastung am Stuttgarter Wohnungsmarkt. Noch immer herrscht aber ein Nachfrageüberschuss an Wohnungen.

Wie sich die Situation nach Beendigung der Pandemie, die auch in wirtschaftlicher Hinsicht erhebliche Auswirkungen hat, entwickeln wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Bereits vor der Krise hat sich die Einwohnerdynamik in Stuttgart abgeschwächt. Gleichwohl deutet die Entwicklung bis 2019, trotz leichter konjunktureller Trübungen im zweiten Halbjahr, darauf hin, dass sich die Nachfrage in Stuttgart nach der Krise wieder positiv entwickeln wird. Entsprechend kann mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen und des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 gerechnet werden. Wenngleich dieser voraussichtlich geringer ausfallen wird, als in den Jahren vor der Pandemie.

Abbildung 1: Basisindikatoren zur Wohnungsnachfrage in Stuttgart 2020



## Übersicht: Wohnungsmarktdaten auf einen Blick

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<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
Einpendler	201 863	208 640	217 580	222 196	228 667	235 949	244 279	244 502	251 921	257 924	256 506
Auspendler	66 487	69 573	73 603	75 186	78 136	81 892	86 960	91 858	95 916	97 310	95 896
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
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	105,8
<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
<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	2 102	2 082	1 582
Neu zu errichtende Wohngebäude (ohne Wohnheime)	344	302	296	262	249	214	193	205	202	257	194
Baufertigstellungen											
Wohnungen insgesamt	1 550	1 417	1 881	1 500	1 914	2 129	2 125	2 129	1 847	1 486	-
Neu errichtete Wohngebäude (ohne Wohnheime)	336	377	304	316	267	287	190	205	286	142	-
Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung (m <sup>2</sup> )	100,6	101,8	94,0	101,5	100,4	91,9	90,0	87,6	91,2	91,4	-
<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	-
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	-
<b>Wohnungsnachfrage</b>											
Einwohnerbestand	565 912	573 054	578 886	585 984	592 898	602 301	609 220	611 665	614 365	614 559	608 260
Nichtdeutsche (%)	21,7	21,8	22,3	22,8	23,6	24,6	25,2	25,4	25,6	25,7	25,6
Personen unter 18 Jahre (%)	15,5	15,4	15,3	15,2	15,2	15,3	15,4	15,5	15,4	15,4	15,4
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
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	18,3
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
2-Personenhaushalte (%)	26,4	26,3	26,1	26,2	26,4	26,4	26,3	26,2	26,3	26,2	26,2
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
Durchschnittliche Haushaltgröße (Personen)	1,90	1,89	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87
Wanderungssaldo je 1000 Einwohner											
Stuttgart insgesamt	7,2	11,7	9,5	11,3	10,1	14,5	8,9	2,0	2,7	- 1,8	- 11,7
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
<b>Wohnungsversorgung</b>											
Einwohner je Wohnung	1,87	1,89	1,90	1,92	1,93	1,95	1,96	1,96	1,96	1,95	-
Wohnfläche je Einwohner (m <sup>2</sup> )	41,1	40,8	40,6	40,3	40,1	39,8	39,5	39,6	39,7	39,9	-
<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	14,15	14,21	14,66
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
<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	6 615	6 995
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	3 935	4 330
Verkäufe von Wohnimmobilien	5 231	5 382	5 098	4 746	4 616	4 841	4 546	3 968	3 793	3 497	3 348
<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
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
Sozialmietwohnungen	16 722	16 558	16 369	15 625	15 672	15 356	14 547	14 241	14 043	13 987	14 274
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
Städtische Belegungsrechte	18 410	19 308	18 616	18 480	18 342	18 992	19 368	19 051	18 519	18 620	19 320
<b>Geförderter Wohnungsbau</b>											
Bestellte Wohnungen insgesamt	194	234	76	144	51	421	234	369	477	304	278
Mietwohnungen	28	112	27	66	-	379	184	336	456	277	259
Wohnungen im selbst genutzten Eigentum	166	122	49	78	51	42	50	33	22	27	19
<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
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
Wohnungsvermittlungen	1 013	948	997	937	837	805	832	841	809	1 033	654

1 Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen; Jahresdurchschnitt; Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Erst- und Wiedervermietungsrenten; Quelle: Immobilienscout24.de

3 Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten.

### Nachfrage nach Wohnraum weiterhin größer als das Angebot

*Wohnungsknappheit führt zu weiteren Miet- und Kaufpreiserhöhungen*

Die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt und ihrer Region, das große und stark gewachsene Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen sowie das Bedürfnis nach städtischem Wohnen haben in den vergangenen Jahren wesentlich zur Zuwanderung vor allem jüngerer Erwachsener beigetragen. Zwischen 2010 und 2019 verzeichnete Stuttgart einen Zuwachs von über 50 000 Einwohnern. Der Wohnungsbau konnte mit diesem Nachfragezuwachs nicht Schritt halten, so dass sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau angestaut hat. Eine hohe Zahl fertiggestellter Wohnungen in der Stadt ist angesichts der knappen Flächen für den Wohnungsbau auch künftig nicht zu erwarten.

2018 und 2019 verlor die Bautätigkeit in Stuttgart an Dynamik. Mit 1486 fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden im Jahr 2019 so wenige Wohnungen bezugsfertig wie zuletzt 2013. Im Vergleich zu 2018 ging die Bautätigkeit um 20 Prozent zurück, im Vergleich zu 2017 um 30 Prozent. Gleichzeitig wurden 2019 durch (Teil-)Abriss oder Nutzungsänderung von Gebäuden dem Markt 562 Wohnungen entzogen; der Nettozugang lag damit bei 924 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Minus von 629 Wohnungen bzw. 40 Prozent.

*Neubautätigkeit in Stuttgart zuletzt deutlich schwächer als in der Region und bundesweit*

Bezogen auf die Einwohnerzahl (Baufertigstellungen je 1000 Einwohner) lagen die Neubauaktivitäten in Stuttgart (2,3 Wohnungen) zuletzt deutlich unter dem Niveau der übrigen Region (2,8 Wohnungen) und dem Bundesschnitt (3,5 Wohnungen) (vgl. Abbildung 2).

Die auch im vierten Quartal 2020 weiter gestiegenen Mieten zeigen die vorhandene Wohnungsknappheit an. Wegen der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage und Enge am Wohnungsmarkt sind viele Wohnungssuchende in Stuttgart nach wie vor bereit, sehr hohe Mieten zu zahlen. Stuttgart hat hinter München und Frankfurt den teuersten Mietwohnungsmarkt. Das Mietpreisniveau des Stuttgarter Mietspiegels ist zwischen 2018 und 2020 um durchschnittlich 7,7 Prozent auf 10,34 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gestiegen. Mit der höchsten Steigerung seit 20 Jahren fällt der Anstieg

Abbildung 2: Baufertigstellungen je 1000 Einwohner im regionalen Vergleich

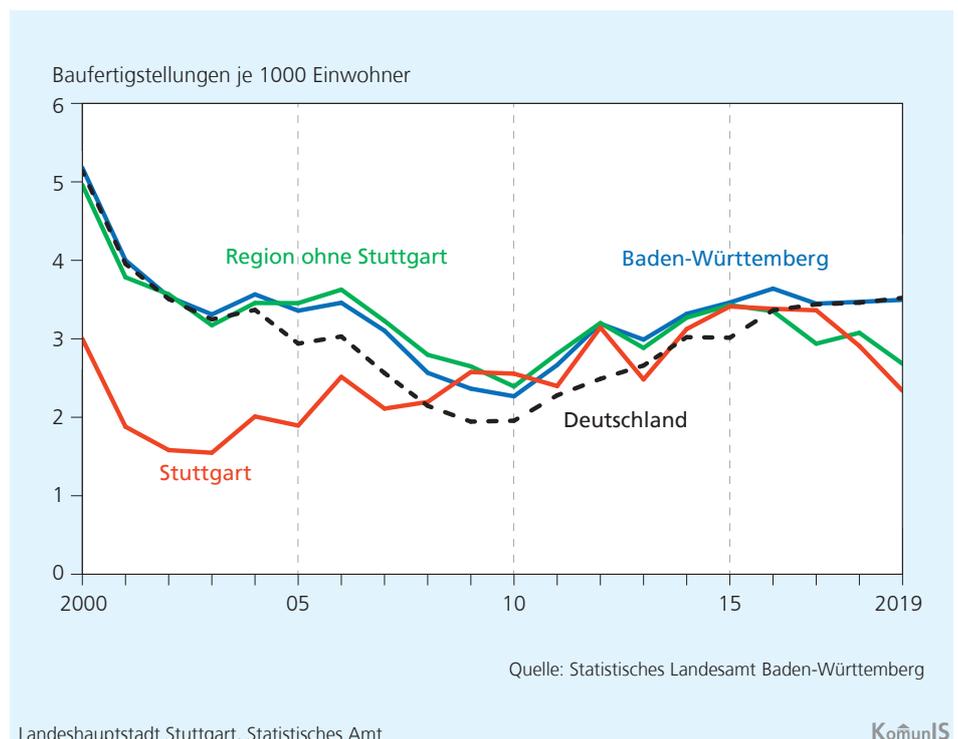


Foto: Eine der letzten größeren Neuausweisungen von Bauflächen auf der grünen Wiese ist das 8,8 ha große Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim. Hier entstehen rund 320 Wohnungen, davon mindestens 93 im geförderten Wohnungsbau. (Foto: Matthias Strauß)



Stuttgarter Mietpreise steigen viel stärker als landesweit

etwas höher aus als vor zwei Jahren (+ 7,2 %). Die aktuelle Steigerungsrate liegt innerhalb des gleichen Zeitraumes deutlich über der Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg (+ 4,1 %). Die Verbraucherpreise insgesamt stiegen in Baden-Württemberg im Vergleichszeitraum um 3,0 Prozent. Damit lässt sich weiterhin eine Entkoppelung der Stuttgarter Mietpreise von der Entwicklung auf Landesebene beobachten (vgl. Abbildung 3).

75

Abbildung 3: Entwicklung des Mietpreisniveaus in Stuttgart und des Mieten- und Verbraucherpreisindexes in Baden-Württemberg seit 2000

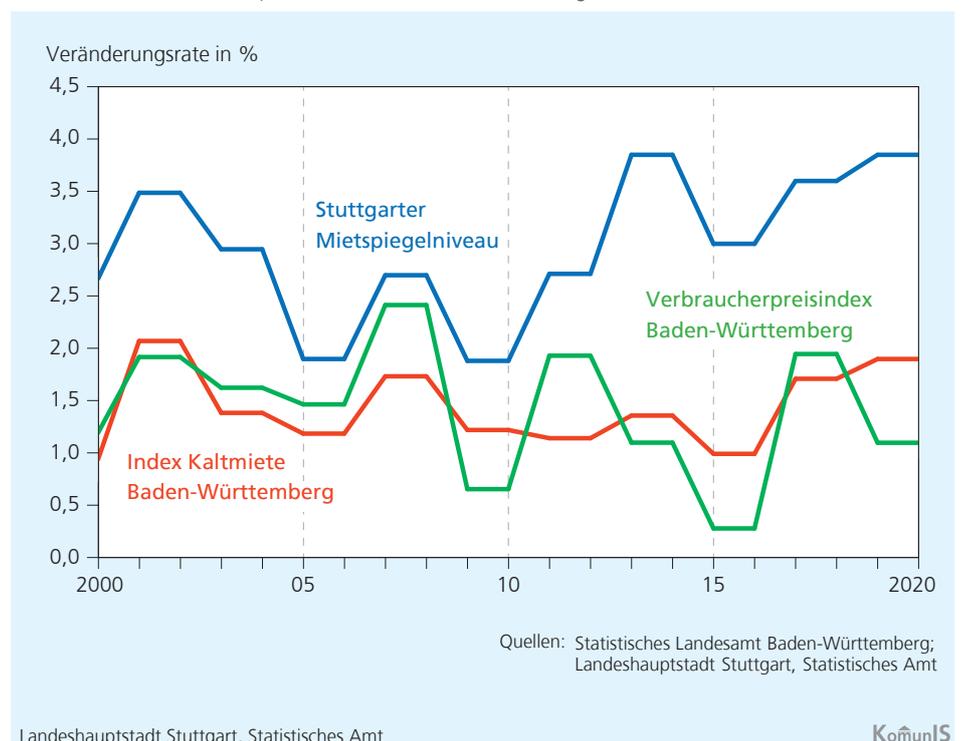


Abbildung 4: Basisindikatoren zu Miet- und Kaufpreisen in Stuttgart 2020



*Mietpreisdynamik hat sich zuletzt etwas abgeschwächt*

Die durchschnittliche Angebotsmiete der aktuell am Markt angebotenen Wohnungen stieg im ersten Halbjahr 2020 auf 14,70 Euro je m<sup>2</sup> nettokalt (+3,2 % zum Vorjahr). Seit Beginn der Zeitreihe 2009 verzeichneten die Angebotsmieten in Stuttgart einen Preisanstieg von knapp 72 Prozent. 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.

Die Verteilung der Wohnungsangebote nach Mietenspannen zeigt, dass sich das hochpreisige Mietsegment in Stuttgart zunehmend ausdehnt. Entfielen zwischen Mitte 2016 und Mitte 2017 bereits 14 Prozent der Inserate auf besonders teure Wohnungen ab 18 Euro je m<sup>2</sup>, umfasst dieses Segment inzwischen rund 20 Prozent aller Mietangebote. Im günstigeren Segment fehlen hingegen Wohnungsangebote. Im Zeitraum Mitte 2019 bis Mitte 2020 wurden nur noch 5 Prozent der Wohnungen zu Mietpreisen von unter 10 Euro je m<sup>2</sup> angeboten (vgl. Abbildung 5).

*Viele Mieterhaushalte von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen*

Diese Entwicklungen erschweren es insbesondere Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, erschwinglichen Wohnraum im Stadtgebiet zu finden. Zudem sind viele Stuttgarter Mieter von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen: Im Schnitt gaben die Mieterhaushalte 2020 rund 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete (Kaltmiete inkl. kalte Nebenkosten) aus. Knapp 41 Prozent der Mieterhaushalte geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens aus, um ihre Bruttokaltmiete zu bezahlen, während 59 Prozent eine Mietbelastungsquote unterhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens haben. 20 Prozent der Mieter wenden mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Miete auf, 11 Prozent sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 5: Mietenspannen der Angebotsmieten in Stuttgart 2016 bis 2020



Verkäufe von Wohnimmobilien verharren auf niedrigem Niveau

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 verharret seit 2017 auf niedrigem Niveau. Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum wurden 2020 nur 3497 Kaufverträge abgeschlossen. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf verteuerten sich 2020 auf 4330 Euro je m<sup>2</sup>, ein Plus von 10 Prozent. Neu erstellte Eigentumswohnungen legten im Schnitt um 6 Prozent zu auf 6995 Euro je m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 7). Auch die Preise für Eigenheime stiegen 2020 kräftig weiter: Für ein gebrauchtes

77

Abbildung 6: Stuttgarter Mieterhaushalte 2020 nach Mietbelastung

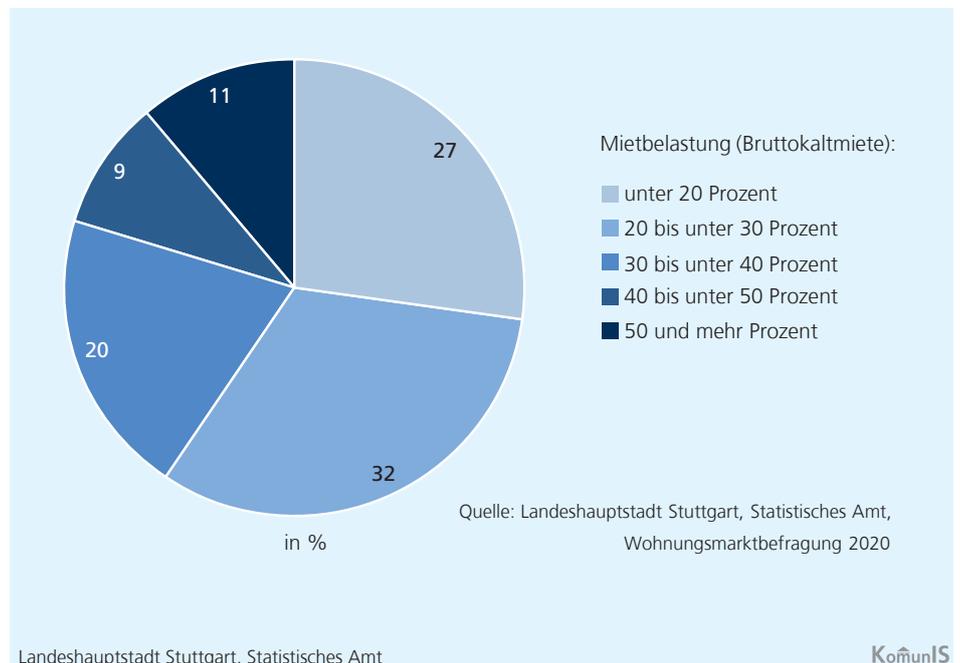
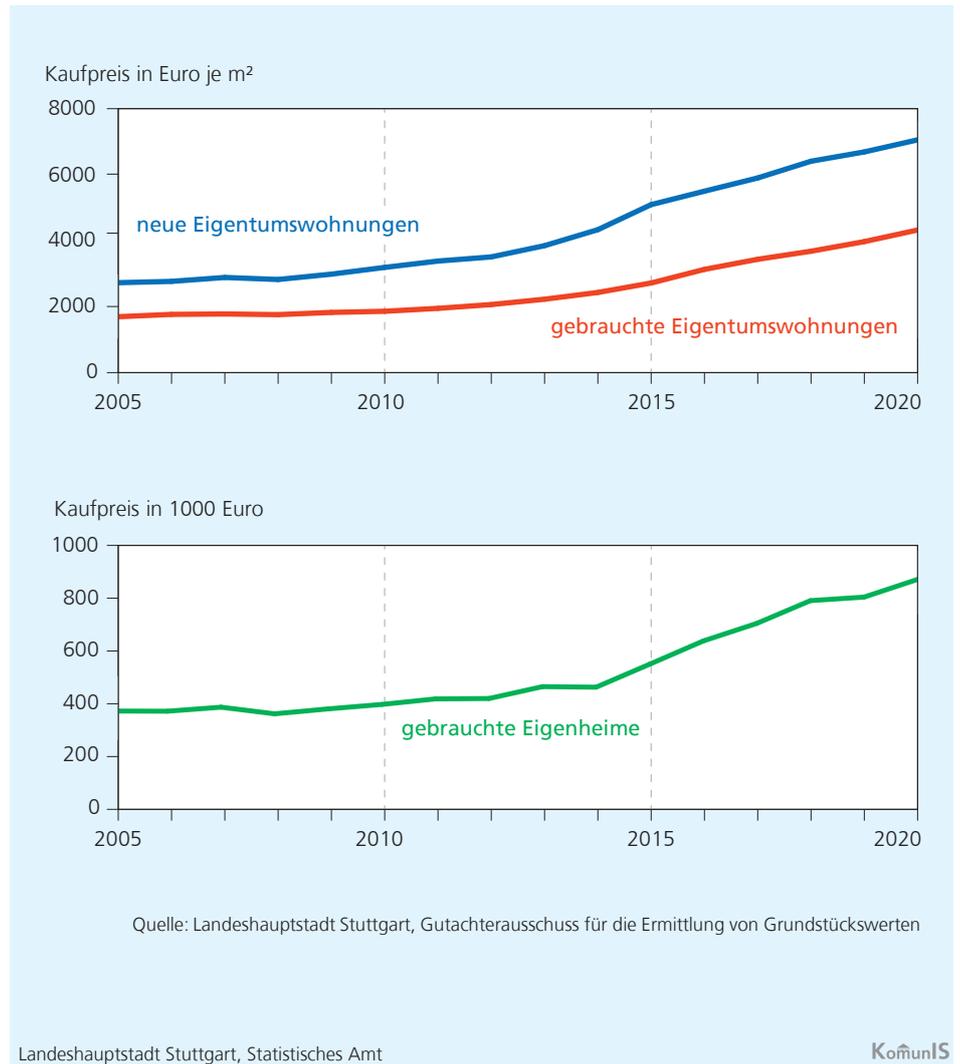


Abbildung 7: Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime in Stuttgart seit 2005



78

Ein Einfamilienhaus kostete 2020 in Stuttgart durchschnittlich 917 000 Euro, ein Reihenhaus 611 000 Euro

Eigenheim musste durchschnittlich 859 000 Euro bezahlt werden (+8 %). 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.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und die hohen Mietpreise im Stuttgarter Stadtgebiet führen dazu, dass immer mehr Menschen, insbesondere junge Familien auf preisgünstigere Wohnstandorte im Umland ausweichen. Diese Entwicklung könnte sich vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung des Homeoffice in Zukunft noch weiter verstärken.

### Nach wie vor hoher Bedarf an Sozialmietwohnungen

Der Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen ist in Stuttgart hoch. Angesichts des Wohnraummangels und der hohen Mieten ist es für einkommensschwache Haushalte in Stuttgart besonders schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Häufig sind diese 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 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. Die Zahl der Sozialmietwohnungen in Stuttgart ist in den letzten zehn Jahren um etwa 2000 Einheiten zurückgegangen. Ende 2020 umfasste der Bestand an geförderten Wohnungen in Stuttgart 16 250 Wohnungen, darunter waren 14 274 Sozialmietwohnungen, 582 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und 1394 geförderte Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Seit 2018 hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen um rund 198 Wohnungen verringert. Sein Anteil am gesamten Wohnungsbestand liegt bei 5,2 Prozent.

*147 neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau 2020 geschaffen*

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich die Landeshauptstadt die Zielzahl von jährlich mindestens 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau gesetzt. Im „Bündnis für Wohnen“ wurde 2016 die Umsetzung dieser Ziele zwischen den lokalen Wohnungsbauakteuren und der Stadt konkret vereinbart. 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.

2020 waren 4634 Haushalte für eine Sozialmietwohnung in Stuttgart vorgemerkt. Davon waren 41 Notfälle und 2868 Dringlichkeitsfälle, die mit höchster Priorität vermittelt werden. In den letzten fünf Jahren konnten durchschnittlich rund 830 Wohnungen neu vermittelt werden. 2020 waren es jedoch nur 654 Wohnungen.

Abbildung 8: Basisindikatoren zum geförderten Wohnungsmarkt in Stuttgart 2020

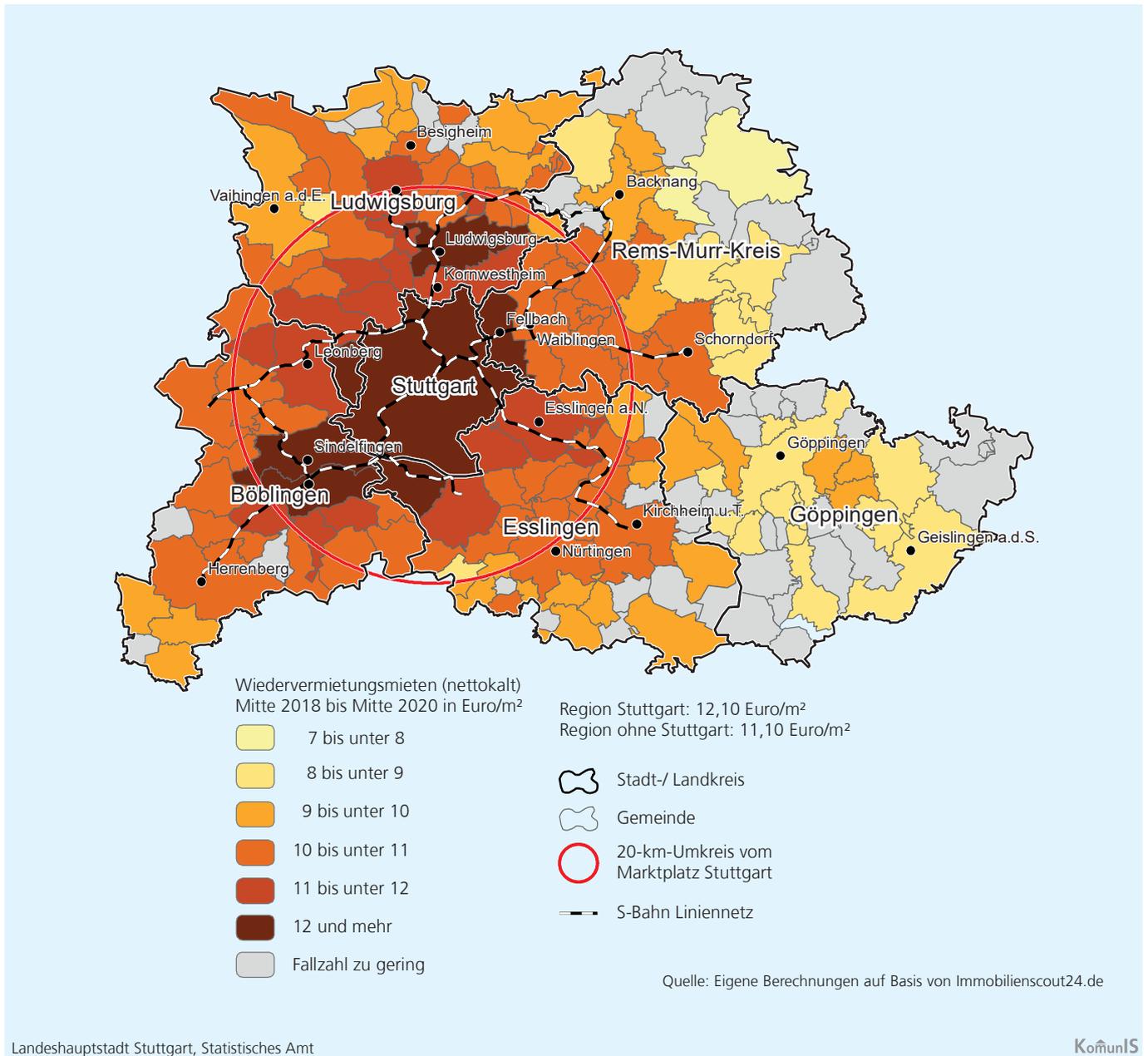


### Wohnungsengpässe auch in weiten Teil der Region

*Vor allem junge Familien weichen vermehrt auf günstigere Wohnstandorte im Stuttgarter Umland aus*

Wie die meisten wirtschaftlich dynamischen Großstadtreionen 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 Wohnstand-

Karte 1: Angebotsmieten in der Region Stuttgart



80

*Vor allem junge Familien weichen bei der Wohnungssuche in das Umland aus*

orten gestiegen, auf der anderen Seite weichen die Stuttgarter Einwohner infolge des hohen Miet- und Kaufpreisniveaus in der Kernstadt 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 stadtrregionale Einwohnerdynamik nicht als neuerlicher Trend zu Ungunsten der Kernstadt zu interpretieren, sondern als Konsequenz des starken Wachstums der vergangenen Jahre, welches zunehmend weniger von der Kernstadt alleine bewältigt werden kann. Die erhöhte Nachfrage im polizentralen Umland führt dort ihrerseits zu Wohnungsknappheiten und Miet- und Immobilienpreissteigerungen (vgl. Karte 1), auch im Corona-Jahr 2020.