



Stuttgarter Wohnungsmarkt: Noch ein Großprojekt

16. Juli 2020

Autor

Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Editor

Stefan Schneider

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

Stuttgart weist im Verhältnis zu der Zahl der Wohnungen unter allen Metropolen die geringste Neubauaktivität auf. Im Jahr 2019 wurden gemessen am Wohnbestand lediglich 0,5% neue Wohnungen fertiggestellt. Zudem ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den letzten beiden Jahren rückläufig.

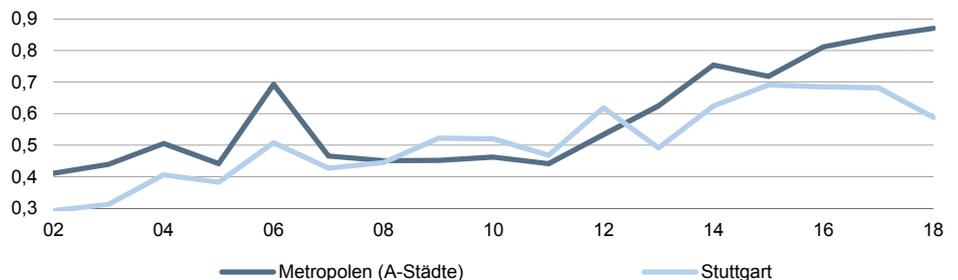
Unseren Berechnungen nach fehlen in Stuttgart 8.900 Wohnungen, was in etwa 2,8% des Wohnungsbestandes entspricht. Einen zügigen Abbau der Angebotsknappheit halten wir für eher unwahrscheinlich. Die Inbetriebnahme des neuen unterirdischen Hauptbahnhofs – vermutlich im Jahr 2026 – dürfte wenig Entlastung bringen. Jüngsten Berichten zufolge kann mit dem Wohnungsbau auf dem dann ehemaligen Gleisbett erst nach dem Jahr 2030 begonnen werden.

Der Stuttgarter Arbeitsmarkt weist Corona-bedingt eine hohe Zahl von Kurzarbeitern auf. Im April wurden 133.000 Kurzarbeiter gemeldet. Mit der weitgehenden Aufhebung der Lockdown-Maßnahmen ist die Zahl der Kurzarbeiter im Mai wieder unter 34.000 gefallen. Im weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine Fortsetzung der graduellen wirtschaftlichen Erholung. Beschäftigungsniveaus wie vor Corona dürften aber erst wieder im Jahr 2021 oder später erreicht werden.

Die Preisdynamik war in Stuttgart wie in den anderen deutschen Metropolen in den vergangenen zehn Jahren sehr hoch. Auch in den kommenden Jahren erwarten wir weitere Preissteigerungen. Die Mieten dürften aber deutlich hinterherhinken und die Dynamik dürfte nicht nur durch die Corona-Krise sehr verhalten sein. Es sind also weiterhin fallende anfängliche Mietrenditen zu erwarten, die mit 3,7% aber immer noch höher ausfallen als in vielen anderen deutschen Metropolen.

Fertiggestellte Wohnungen

Pro Jahr in % des Wohnbestandes

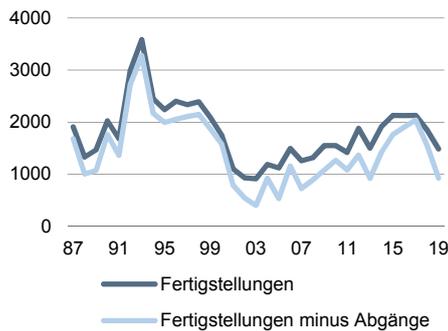


Quellen: BulwienGesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research



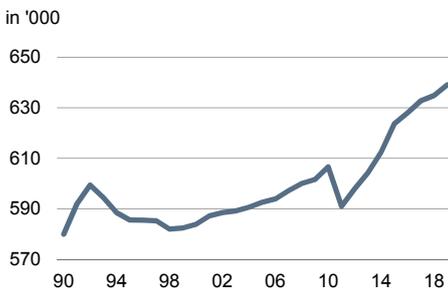
Stuttgarter Wohnungsmarkt: Noch ein Großprojekt

1987-2019 Fertiggestellte Wohnungen **2**



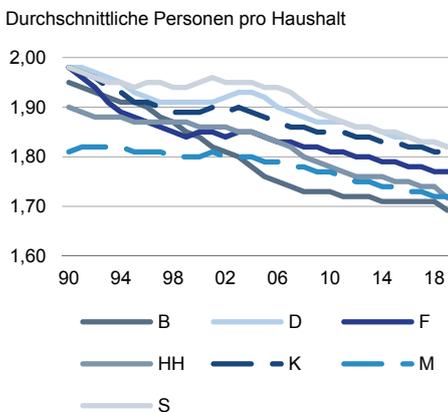
Quellen: Stadt Stuttgart, Deutsche Bank Research

Stuttgart: Einwohnerzahl **3**



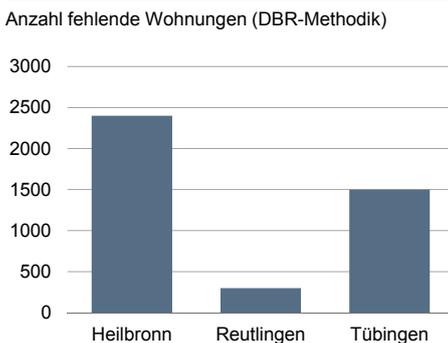
Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Metropolen: Haushaltsgröße **4**



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Metropolregion Stuttgart: Angebotsknappheit **5**



Quelle: Deutsche Bank Research

Neubau in den vergangenen beiden Jahren rückläufig

Der Neubau in Stuttgart lahm, während in den meisten Metropolen die Zahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr zuletzt zunahm, nimmt sie in Stuttgart ab. Im Jahr 2019 wurden nur noch 1.500 Wohnungen fertiggestellt, der zweite Rückgang in Folge (2017: 2.129, 2018: 1.847) – trotz steigender Preise und Mieten. Gleichzeitig wurden ungewöhnlich viele Wohnungen abgerissen. Netto erhöhte sich im Jahr 2019 die Zahl der Wohnungen in Stuttgart somit um weniger als 1.000. Eine hohe Zahl fertiggestellter Wohnungen dürfte auch künftig ausbleiben. So liegen die jährlichen Baugenehmigungen, die in Stuttgart sehr gut die künftigen Fertigstellungszahlen approximieren, durchschnittlich über die letzten Jahre bei rund 2.000 Wohnungen. Die Einwohnerzahl wächst ebenfalls sehr gedämpft. Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019 erhöhte sie sich jährlich um knapp 4.000 Personen. Dieses geringe Einwohnerwachstum ist für eine Stadt mit Kessellage und folglich nur beschränkten Kapazitäten durchaus beachtlich. So schwankte die Zahl der Einwohner seit der Nachkriegszeit stets um 600.000 und liegt aktuell auf einem Allzeithoch von 639.000. Ebenso ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen über Jahrzehnte recht niedrig. Salopp kann man formulieren: der Kessel ist nahezu voll und zwangsläufig ist das Wachstum sowohl beim Neubau als auch der Einwohnerzahl gedämpft.

Angebotsknappheit vom Jahr 2011 bis 2019 nimmt weiter zu

Die Kessellage trägt vermutlich dazu bei, dass Stuttgart mit 1,82 Personen pro Haushalt die größten Haushalte unter den deutschen Metropolen aufweist (Durchschnitt über A-Städte: 1,76, Berlin: 1,69). Vom Jahr 2011 bis 2019 wurden insgesamt 16.400 Wohnungen fertiggestellt. Somit wurde für rund 30.000 Personen neuer Wohnraum geschaffen. Gleichzeitig ist die Zahl der Stuttgarter kumuliert über den gesamten Zeitraum um 7,5% oder 48.000 Personen gestiegen. Im Jahr 2019 fehlten bereinigt um den Rückgang der Leerstände rund 8.900 Wohnungen für mehr als 16.000 Personen. Zudem erhöhte sich über den Zyklus die Angebotsknappheit in nahezu jedem Jahr. Dies zeigt auch die Leerstandsrate an, die über den gesamten Zeitraum fiel und aktuell wohl deutlich unter 1% liegt. Ebenso weisen die anderen Großstädte der Metropolregion Stuttgart eine Angebotsknappheit auf. Unseren Berechnungen nach fehlen bei angemommener konstanter Leerstandsrate in Heilbronn 2.400, in Reutlingen 300 und in Tübingen 1.500 Wohnungen. Dies entspricht 4,0%, 0,5% und 3,6% des jeweiligen Wohnbestandes.

Wohnungsangebot dürfte bis 2030 begrenzt bleiben

Die Stadt Stuttgart plant bis zum Jahr 2029 den Neubau von 23.000 Wohnungen, wobei rund 10% durch Nachverdichtung entstehen sollen. Über die letzten zwanzig Jahre betrug die maximale jährliche Fertigstellungszahl 2.129 Wohnungen. Die durchschnittlich geplanten 2.300 neuen Wohnungen pro Jahr über die kommenden zehn Jahre sind also sehr ambitioniert. Wie groß die Wohnungsnot in Stuttgart ist, kann man auch an den Szenarien der Stadt ablesen. Trotz grünem Bürgermeister wird die Bebauung von Flächen in Betracht gezogen, die aus Klimaschutzgründen nicht zur Bebauung vorgesehen waren. Durch das Großprojekt Stuttgart 21 könnten weitere 6.000 Wohnungen entstehen. Die ersten Züge werden den unterirdischen Hauptbahnhofs fahrplanmäßig im Jahr 2026 anfahren. Lt. Medienberichten wird der Wohnungsbau aber erst Mitte der 2030er Jahre in Angriff genommen.

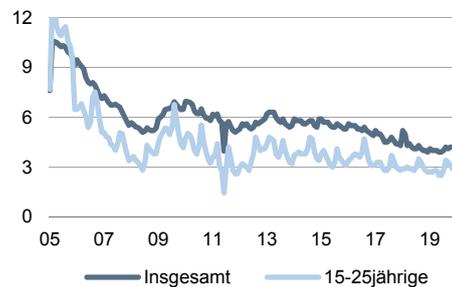


Stuttgarter Wohnungsmarkt: Noch ein Großprojekt

Stuttgart: Arbeitslosenquote

6

in % der Erwerbstätigen

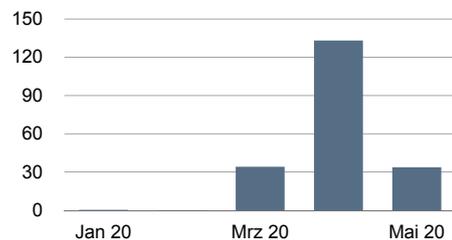


Quellen: BA, Deutsche Bank Research

Stuttgart: Kurzarbeiter

7

in '000 pro Monat

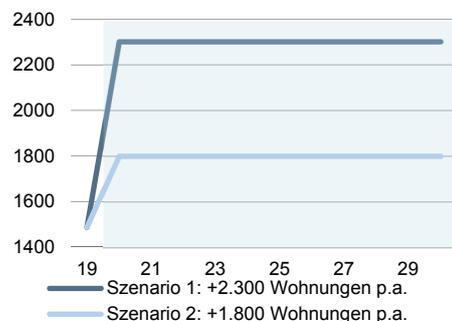


Quellen: BA, Deutsche Bank Research

2019-2030: Fertiggestellte Wohnungen

8

Basis = 2019er Zahlen = 1.486 fertiggestellte Wohnungen

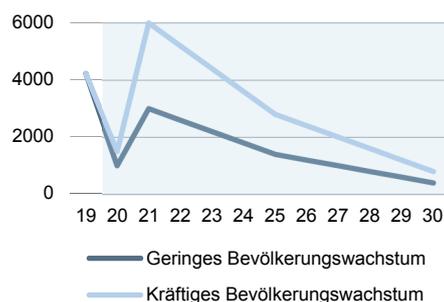


Quellen: Deutsche Bank Research, Stadt Stuttgart

2019-2030 Graduell sinkendes Bevölkerungswachstum aufgrund der Kessellage

9

Basis = 2019er Zahlen = Bevölkerungszuwachs um 4.200 Personen



Quellen: Deutsche Bank Research, Stadt Stuttgart

Aufwändige Verfahren und womöglich auch Versäumnisse der Stadt hätten hier zu Verzögerungen geführt. Folglich verschiebe sich der Abbau der Gleisbette. Der Wohnungsmarkt würde also erst im kommenden Jahrzehnt von dem Großprojekt entlastet werden.¹

Hauptmerkmal des Arbeitsmarkts im Jahr 2019: Vollbeschäftigung

Stuttgart und das Schwabenland sind eine der Wirtschaftshochburgen in Deutschland. Insbesondere die Autoindustrie und der Maschinenbau sind für ihre Produkte weltweit bekannt. Aufgrund dieser jahrzehntealten Erfolgsgeschichten schnitt der Stuttgarter Arbeitsmarkt regelmäßig besser ab als die meisten übrigen Metropolen und der deutsche Arbeitsmarkt insgesamt. So lag die Arbeitslosenrate Ende Dezember 2019 bei 4,2% und die Jugendarbeitslosenrate bei 2,8% (Durchschnitt über Metropolen: 5,9% und 4,8%). Das Beschäftigungswachstum war vom Jahr 2009 bis 2019 mit etwas mehr als 23% dagegen etwas unterdurchschnittlich (Metropolen: +28%), was wohl auch der Kessellage und des somit begrenzten Zuzugs liegen dürfte. Jedoch ist der Ausbildungsgrad der Beschäftigten in Stuttgart sehr hoch. Die Akademikerquote erreichte mittlerweile fast 33% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Diese Quote wird nur von München und Erlangen mit rund 35% und marginal von Jena und Darmstadt mit rund 33% getoppt. Im Durchschnitt über alle Metropolen liegt die Quote bei unter 29%.

Arbeitsmarkt 2020: Nur graduelle konjunkturelle Erholung

Die Corona-Krise hat auch den Stuttgarter Arbeitsmarkt getroffen. Die Arbeitslosenquote liegt im Juni bei 5%. Die Unterbeschäftigtenquote ist von 5,4% im Dezember auf 6,4% angestiegen. Die Zahl der gemeldeten offenen Stellen fiel von über 10.000 auf unter 7.000. Die Zahl der Kurzarbeiter erhöhte sich von fast null im Januar 2020 auf über 133.000 im April. Aufgrund der graduellen Konjunkturerholung ist die Zahl der Kurzarbeiter im Mai bereits wieder unter 34.000 gefallen. Im weiteren Jahresverlauf hängt der Stuttgarter Arbeitsmarkt von der nationalen und globalen Konjunkturerholung ab. Die nationalen Aktivitätsindizes zeigen nur eine allmähliche Normalisierung an, so dass das Erreichen des Vor-Corona-Niveaus noch einige Monate dauern dürfte. Vermutlich wird eine volle konjunkturelle Normalisierung erst im Jahr 2021 oder später erreicht. Die globale Konjunktur entwickelt sich recht divers. Während China die Krise recht zügig abschüttelt, könnte die epidemiologische Lage in den USA die Konjunkturerholung bremsen. Die schwäbischen Auto- und Maschinenbauer müssen deshalb voraussichtlich ebenfalls wenigstens noch einige Monate auf eine Normalisierung warten. Der Stuttgarter Arbeitsmarkt dürfte daher unter Druck bleiben. Bis wieder der boomende Arbeitsmarkt mit Vollbeschäftigung wie vor Corona erreicht wird, dürfte es wenigstens bis zum Jahr 2021 dauern.

Szenarien bis zum Jahr 2030: hohe Angebotsknappheit

Corona-bedingt gehen wir im Jahr 2020 von einem schwachen Bevölkerungswachstum aus. Daher dürfte sich die Angebotsknappheit zumindest temporär entspannen. Im Anschluss verdeutlichen wir mögliche Entwicklungspfade mit Hilfe zweier Szenarien. Diese sind keine Prognosen, sondern Orientierungspunkte für Planungsprozesse. Im ersten Szenario unterstellen wir basierend auf den Planungen der Stadt Stuttgart, dass die Zahl der jährlich fertiggestellten

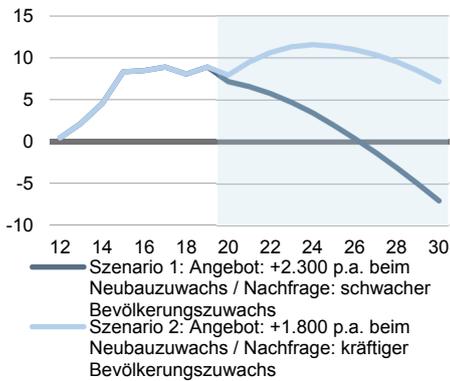
¹ <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt/langes-warten-auf-wohnungsbau-bei-s-21-kuhn-werden-versaeumnisse-vorgeworfen.907a32ab-1ca9-4d84-8c15-e9872e924d29.html>, download am 15. Juli 2020.



Stuttgarter Wohnungsmarkt: Noch ein Großprojekt

Stuttgart: Angebotsknappheit 10

in '000 Wohnungen

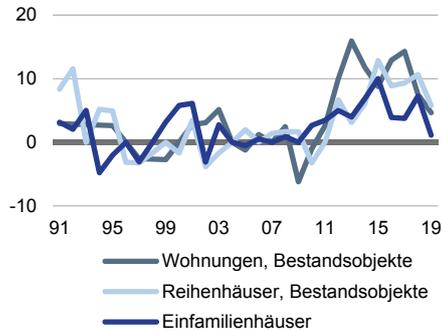


Quelle: Deutsche Bank Research

Wohnungen 2.300 beträgt. Nachfrageseitig gehen wir in diesem Szenario von einem geringen Bevölkerungszuwachs aus, das seinen Höhepunkt mit 3.000 Personen im Jahr 2021 erreicht und dann aufgrund der Kessellage sukzessive abnimmt. In diesem Szenario ist die Angebotsknappheit gegen Ende des Jahrzehnts verschwunden. Im zweiten Szenario unterstellen wir eine Ausweitung der Fertigstellungszahlen um jährlich lediglich 1.800 Wohnungen und ein kräftigeres aber ebenfalls abnehmendes Bevölkerungswachstum. Es erreicht seinen Höhepunkt mit 6.000 Personen ebenfalls im Jahr 2021 und geht dann ebenfalls wie im ersten Szenario graduell zurück. Die Angebotsknappheit bleibt hier über das gesamte kommende Jahrzehnt bestehen. Aufgrund des geringer werdenden Bevölkerungswachstums reduziert sich die Angebotsknappheit aber gegen Ende des Jahrzehnts. Beide Szenarien verdeutlichen, dass es in den kommenden Jahren kaum gelingen dürfte, den Mangel an Wohnraum zu beseitigen. Erst im Laufe des Jahrzehnts könnte es bei einer kräftigen Ausweitung des Neubaus gelingen Leerstände zu generieren.

Haus- und Wohnungspreise 11

in % gg. Vj.



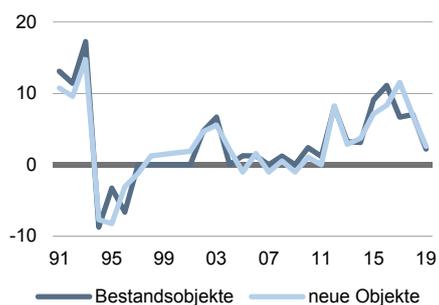
Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Preis- und Mietdynamik war im Jahr 2019 rückläufig

Entsprechend des restringierten Angebots und der guten Wirtschaftsdynamik legten die Haus- und Wohnungspreise im Jahr 2019 kräftig zu. Die Wohnungspreise im Bestand stiegen seit dem Jahr 2009 um fast 130% und neue Eigentumswohnungen um 120%. Im Jahr 2019 erhöhten sich die Preise für neue wie Bestandswohnungen um fast 5%. Die Preise sowohl für neue Reihenhäuser als auch im Bestand stiegen über den gesamten Zyklus um fast 80%. Im Jahr 2019 erhöhten sich die Preise für neue Reihenhäuser um 4,6% und für Bestandsobjekte um 5,8%. Einfamilienhäuser verzeichneten ein Plus von fast 60% über den gesamten Zyklus und im Jahr 2019 nur noch einen Anstieg von 1,1%. Dies ist der niedrigste Zuwachs seit dem Jahr 2009. Bei durchschnittlichen Preisen von rund 900.000 Euro pro Einfamilienhaus scheint die Nachfrage offensichtlich dünn zu werden, zumal die durchschnittlichen Reihenhäuser rund 40% weniger kosten. Die Preisdynamik ist in Stuttgart insgesamt rückläufig, was sich auch beim Mietwachstum widerspiegelt. Die Wiedervermietungsmieten stiegen über den gesamten Zyklus um fast 69% und die Mieten für neue Objekte um fast 66%. Im Jahr 2019 verzeichneten Mieten für neue Objekte und ebenso die Wiedervermietungsmieten ein Plus von lediglich rund 2½%.

Stuttgart: Mieten 12

in % gg. Vj.



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

In kommenden Jahren hohe Preis-, aber verhaltene Mietdynamik

Wie unsere Szenarien oben aufzeigen, dürfte auf absehbare Zeit die Angebotsknappheit das wesentliche Merkmal des Stuttgarter Wohnungsmarktes bleiben. Ein frühes Zyklusende halten wir für unwahrscheinlich. Das dürfte die Basis für weitere Preissteigerungen sein. Zusätzliche Impulse dürften auch durch die weiter anhaltende Flucht in Sicherheit kommen. In den Anleihemärkten dürften die Renditen auf absehbare Zeit mager oder gar negativ sein. Viele institutionelle wie private Investoren dürften auf der Suche nach attraktiven Kapitalanlagen den deutschen Wohnungsmarkt weiterhin im Auge behalten. Die durch die Corona-Krise verursachten negativen Impulse für den Stuttgarter Arbeitsmarkt und der damit einhergehende temporäre Einkommensverlust dürfte die Preisdynamik kaum dämpfen. Größer dürfte der Effekt auf die Mietentwicklung sein. Schon in den letzten Jahren ging das Mietwachstum zurück. Es wäre keine Überraschung, wenn es im Jahr 2020 zu nur noch geringen oder keinen Mietsteigerungen mehr käme. Auch im Anschluss erwarten wir aufgrund der zunehmenden politischen Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt nur verhaltene Mietsteigerungen. Die anfängliche Mietrendite, die aktuell bei immer noch 3,7% liegt, dürfte daher weiter fallen.

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)



Deutschland-Monitor

In der Reihe „Deutschland-Monitor“ greifen wir politische und strukturelle Themen mit großer Bedeutung für Deutschland auf. Darunter fallen die Kommentierung von Wahlen und politischen Weichenstellungen sowie Technologie- und Branchenthemen, aber auch makroökonomische Themen, die über konjunkturelle Fragestellungen – die im Ausblick Deutschland behandelt werden – hinausgehen.

Unsere Publikationen finden Sie unentgeltlich auf unserer Internetseite www.dbresearch.de. Dort können Sie sich auch als regelmäßiger Empfänger unserer Publikationen per E-Mail eintragen.

Für die Print-Version wenden Sie sich bitte an:

Deutsche Bank Research
Marketing
60262 Frankfurt am Main
Fax: +49 69 910-31877
E-Mail: marketing.dbr@db.com

Schneller via E-Mail:
marketing.dbr@db.com

- ▶ **Stuttgarter Wohnungsmarkt: Noch ein Großprojekt** 16. Juli 2020
- ▶ **Berliner Wohnungsmarkt:
Corona-Krise reduziert Mangel an Wohnungen** 10. Juli 2020
- ▶ **Zuwanderung bis zum Jahr 2030:
Indien auf dem Weg zum Hauptherkunftsland?** 7. Juli 2020
- ▶ **Krisenresilienz made in Germany** 6. Juli 2020
- ▶ **Kontinentale und globale Wertschöpfungsketten:
Eine Bestandsaufnahme** 8. Juni 2020
- ▶ **Bilaterale Exporte 2020:
Große Unterschiede je nach Bestimmungsmarkt** 25. Mai 2020
- ▶ **Deutscher Arbeitsmarkt in der Corona-Pandemie:
Der Lack ist (erst mal) ab** 22. Mai 2020

© Copyright 2020. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.