

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6560-00

Stuttgart, 12.06.2018

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte - Fraktionen Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion
Datum 06.10.2017
Betreff "Bautätigkeit und Baubedarfe in Stuttgart und den Umlandkreisen" - Vorstellung der Bedarfsanalyse von Prof. Dr. Michael Voigtländer im Ausschuss für Umwelt und Technik

Anlagen
Text der Anfragen/ der Anträge

1. Einleitung

Im vergangenen Jahr wurden mehrere Studien zum Thema Wohnraumbedarf veröffentlicht. Im Rahmen der Wohnraumallianz des Landes erstellte die Prognos AG im Auftrag der Landesbank eine entsprechende Studie für Baden-Württemberg und die Stadt- und Landkreise.

Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln erstellt seit 2015 Wohnungsbedarfsprognosen für das gesamte Bundesgebiet, die auch Ergebnisse auf Ebene der Stadt- und Landkreise enthalten. Zuletzt wurde das Modell im Jahr 2017 aktualisiert.

Beide Studien gehen bei der Schätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs von bestimmten Annahmen aus. Diese Annahmen unterliegen stets einem gewissen Grad an Unsicherheit, da zukünftige Ereignisse nie mit Sicherheit vorhergesagt werden können.

2. Zum Aufbau der Studie der IW Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln hat im Jahr 2017 Daten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie den Wohnungsbau in ganz Deutschland zusammengetragen. Auf der Grundlage dieses Datenmaterials und mit Hilfe des IW Wohnungsbedarfsmodells wurden die Bedarfe an Wohnraum auf der

Ebene der Landkreise sowie kreisfreien Städte prognostiziert.

Unterschieden wird in dem Modell nach:

- Demographiebedingter Bedarf: Bedarf durch den demographischen Wandel und den Wandel der Haushaltsstrukturen
- Ersatzbedarf: Bedarf durch Abriss von Gebäuden, Wohnungszusammenlegungen und Nutzungsänderungen
- Nachholbedarf: Bedarf aus den Versäumnissen der vergangenen fünf Jahre
- Zusatzbedarf: Wohnungsbedarf durch erhöhte Zuwanderung

Die in dem Antrag der Freien Wähler angesprochene Analyse „**Bautätigkeit und Baubedarfe in Stuttgart und den Umlandkreisen**“ vom Oktober 2017 bildet einen Auszug bzw. eine Sonderauswertung aus der vorgenannten bundesweiten Gesamtstudie. Hierin wurden die prognostizierten Wohnungsbedarfe für die kreisfreie Stadt Stuttgart sowie die angrenzenden Landkreise Böblingen, Ludwigsburg, Esslingen und dem Rems-Murr-Kreis dargestellt.

Laut der Studie des IW Köln gibt es (im Zeitraum 2015 bis 2020) ein Defizit in Stuttgart von 5.167 Wohneinheiten pro Jahr.

3. Analyse zur Studie

In Stuttgart, Deutschland und darüber hinaus ist die wachsende Bedeutung städtischer Wohnstandorte zu beobachten.

Neben einer Präferenzverschiebung zugunsten der Städte (gesellschaftlicher Wandel, niedriges Zinsniveau, veränderte Erwerbsbiografien und Haushaltsstrukturen) ist der Druck auf städtische Wohnstandorte zuletzt auch durch Zuwanderung aus dem Ausland verstärkt worden.

Diese Situation hat zu der aktuell zu beobachtenden Wohnungsknappheit in den Städten geführt. In Stuttgart bildet sie sich unter anderen darin ab, dass die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2016 um über ein Prozent pro Jahr anstieg – und damit deutlich stärker als die Zahl der Wohnungen. Dies führt zu Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt und zu einem Anstieg der Mieten und Immobilienpreise. Spekulationen und eine zinsbedingt hohe Investitionsnachfrage nach Immobilien haben den Preisanstieg zusätzlich deutlich verstärkt. Dies führt – auch vor dem Hintergrund jahrelang rückläufiger Sozialwohnungsbestände – dazu, dass sich insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zunehmend schwerer mit Wohnraum versorgen können.

Offen bleibt jedoch, wie sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln wird. Zumindest für das Jahr 2017 wurde in Stuttgart ebenso wie in vergleichbaren Großstädten eine deutlich nachlassende Wachstumsdynamik festgestellt. Die aktuellen Vorausberechnungen, auch die IW-Schätzung zur Bevölkerungsentwicklung, verweisen darauf, dass sich der Einwohneranstieg tendenziell abschwächt und ab Mitte der 2020er-Jahre negative Entwicklungen wahrscheinlich werden – allerdings bei erheblichen Unsicherheiten der Voraussagewerte.

Darüber hinaus bleibt unklar, inwieweit aus den Engpässen der vergangenen Jahre tatsächlich ein stabiler Nachholbedarf abgeleitet werden kann. Das IW schätzt, dass „in Stuttgart allein 2015 und 2016 ca. 6000 Wohnungen zu wenig erstellt“ wurden. Inwieweit sich hieraus jedoch ein anhaltender, auf die Zukunft übertragbarer Nachholbedarf ergibt, ist unklar – insbesondere, weil sich ein Großteil der damaligen Wohnungssuchenden inzwischen doch mit Wohnraum in Stuttgart versorgen konnte oder auf einen anderen Wohnstandort außerhalb Stuttgarts ausgewichen ist.

4. Mögliche Konsequenzen aus der Studie

Bei einer Dichte von 100 Wohneinheiten pro Hektar müsste pro Jahr ein Areal von 50 Hektar bereitgestellt werden, um 5.000 Wohneinheiten zu realisieren. Dies entspricht pro Jahr etwa einer Fläche in der Größe des Birkacher Feldes (voll aufgesiedelt).

Bei einer Größe von 105 x 68 Meter wäre das die Größe von 70 Fußballfeldern, die pro Jahr bebaut werden müssten.

Da Neubauf Flächen in dieser Größenordnung im Rahmen der Nachverdichtung nicht bereitgestellt werden können, wäre eine Erschließung von Neubaugebieten in den Randbereichen unumgänglich. Dies würde jedoch entsprechende Konsequenzen für das Stadtklima, die Gesundheit, die Landwirtschaft und den Wohnwert bedeuten.

Gerade im Rahmen einer klimagerechten Stadtentwicklung ist es geboten, das vorhandene natürliche Belüftungs- und Kühlungssystem aufrechtzuerhalten und wo möglich zu verbessern. Kaltluftrelevante Flächen bestehen in Stuttgart in den Hanglagen, aber auch in den Entstehungsflächen am Stadtrand.

5. Fazit/ Schlussfolgerung

Dem prognostizierten Bedarf von ca. 5.000 Wohneinheiten stehen realistische Größenordnungen aus der Zeitstufenliste gegenüber.

Im Sachstandsbericht 2016 der Zeitstufenliste Wohnen werden insgesamt rund 24.000 Wohneinheiten gelistet. Davon können mit Stand von heute in einem Horizont von bis zu drei Jahren ca. 13.000 Wohneinheiten generiert werden. Mittel- und langfristig stehen weitere rund 11.000 Wohnungen zur Verfügung.

Dies sind Potentiale, die der Stadt aus heutiger Sicht in Zukunft tatsächlich zur Verfügung stehen werden. Eine fiktive Bedarfszahl beschäftigt sich hingegen weder mit der Frage der Bereitstellung von Flächenpotentialen, die dafür geeignet wären, noch mit der Frage der städtebaulichen Qualität in den Gebieten.

Im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 wurden in Stuttgart i. M. rund 1.950 neue Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt, Wohnraum für ca. 4.500 Personen im Jahr. Auf den gesamten Zeitraum betrachtet, konnten somit 11.700 Wohnungen für ca. 27.000 Personen bereitgestellt werden. Dieser positive Trend wird sich in den

Folgejahren vermutlich fortsetzen.

Diese Entwicklung geht einher mit einer umsichtigen Stadtplanung, die zu einer qualitätsvollen ausgewogenen sozialen Mischung in den Stadtquartieren mit Eigentums- und Mietwohnungen für alle Einkommenschichten (auch geförderter Wohnungsbau) führt. Das Wachstum erfolgt mit Augenmaß, so dass die Menschen gerne in einem lebenswerten Wohnumfeld leben.

Fritz Kuhn