

# Die Integration von Planungszielen in Prognosen

## Die Zeitstufenliste Wohnen in Stuttgart



Vdst-Frühjahrstagung

Attina Mäding, Statistisches Amt der Landeshauptstadt Stuttgart

13. März 2017

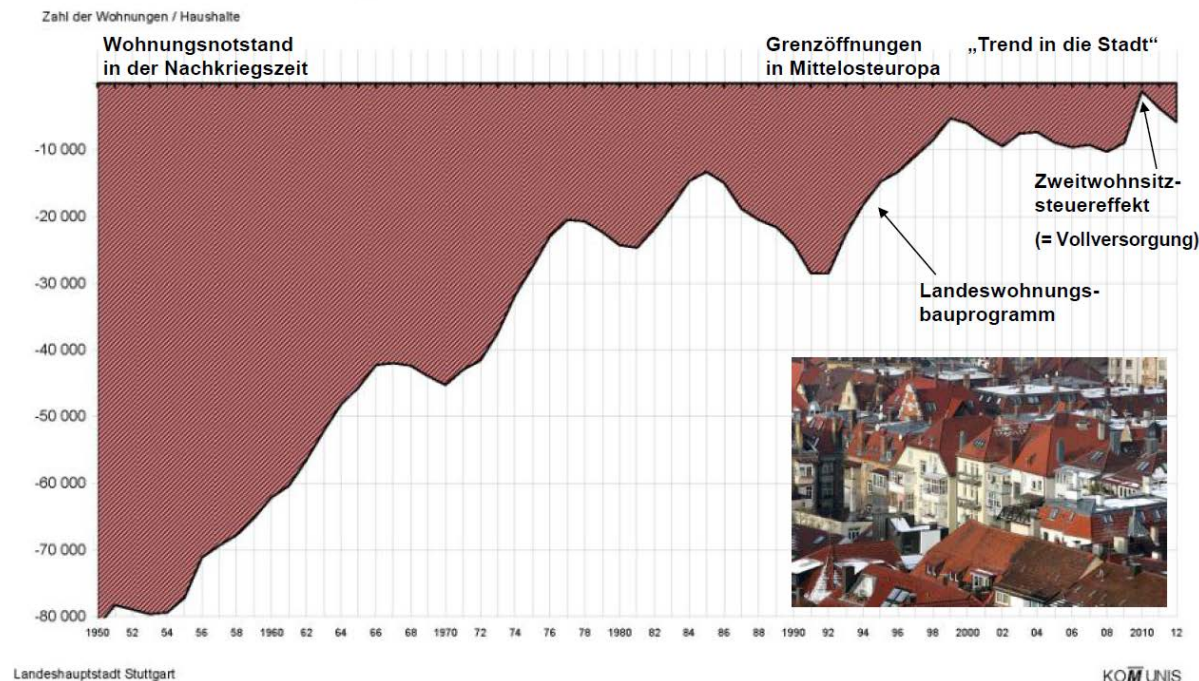


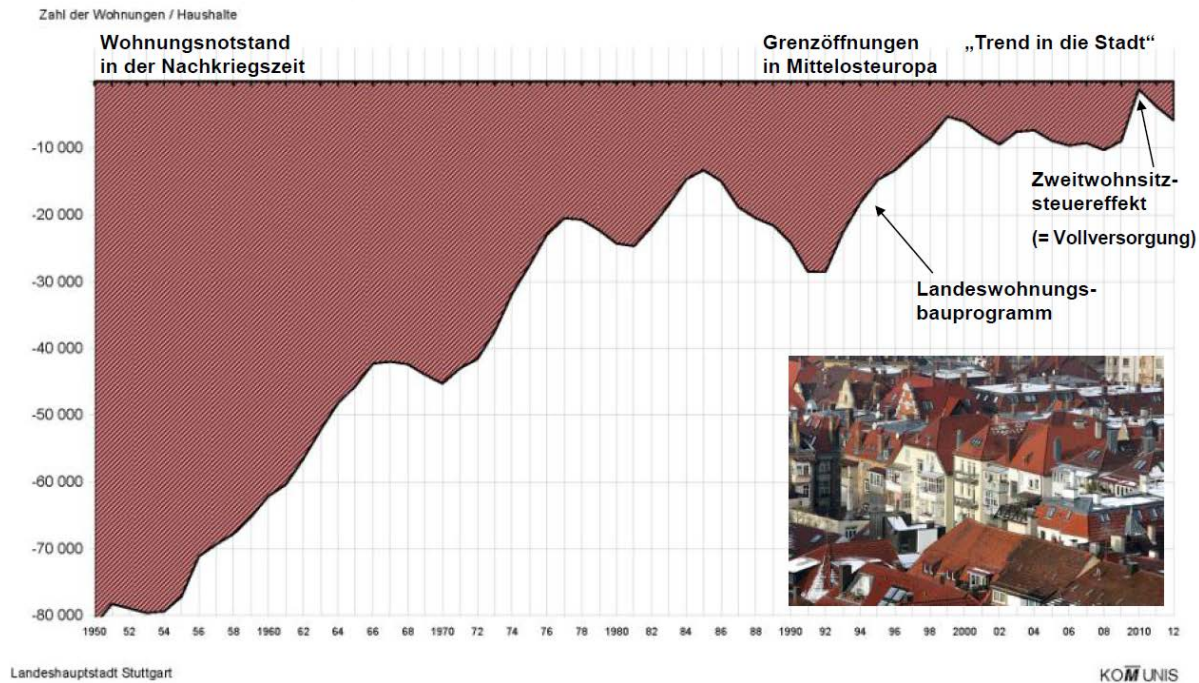
# Werkstattbericht einer Einwohnerprognose in einem äußerst angespannten Wohnungsumfeld

- ≡ Statistische Grundlagen der Wohnungsmarktbeobachtung in Stuttgart
- ≡ Wohnungsbaupolitische Zielvorstellungen
- ≡ Das Instrument „Zeitstufenliste Wohnen“
- ≡ Methodische Umsetzung der „Zeitstufenliste Wohnen“ in  
Annahmen für eine Einwohnerprognose

# Wohnungsmarktbeobachtung

- In der Vergangenheit wurde aus der Gegenüberstellung der Haushalte (Nachfrage) und der Wohnungen (Angebot) häufig ein sog. Wohnungsdefizit berechnet. Diesen Vorgehen hat jedoch inhaltliche wie methodische Mängel und wird entsprechend nicht mehr angewandt, weil ...





- ... die Berechnungsart die Regionalität und Anpassungsfähigkeit des Wohnungsmarktes verkennt,
- ... die Zahl der Wohnungen und insbesondere die Zahl der Haushalte systematischen Unterschieden unterliegen, was zu Fehlschlüssen führt



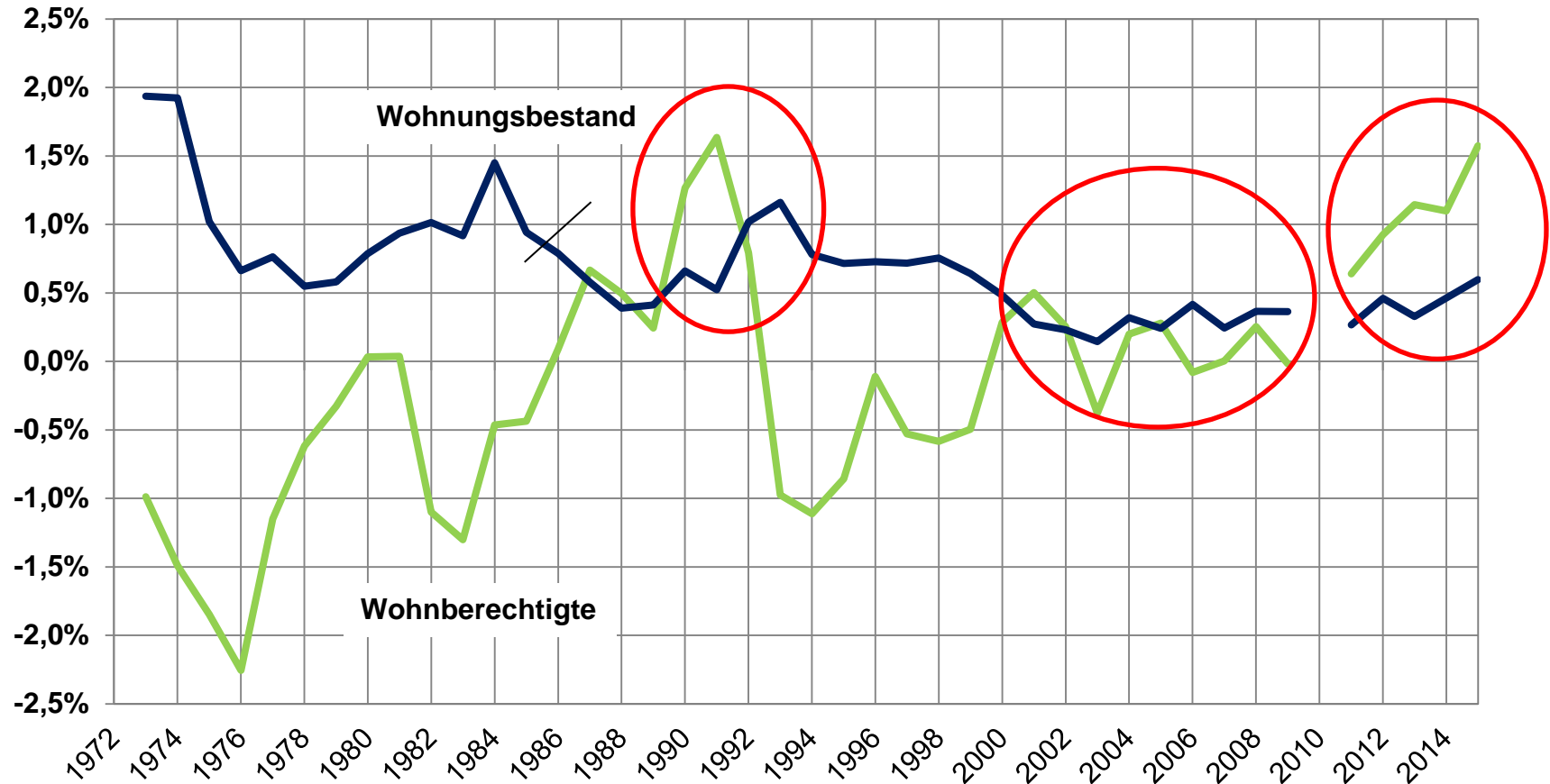
# Wohnungsmarktbeobachtung

- Als Ersatz für eine scheinbar genaue, aber inhaltlich zweifelhafte Defizitrechnung kann die Anspannung eines Wohnungsmarktes vergleichsweise zuverlässig angegeben werden. Hierzu kann zurückgegriffen werden auf
  - Daten zu Einwohnern, Haushalten und Wohnungen,
  - Daten zur räumlichen Mobilität (Zu- und Fortzüge),
  - Daten zur Preisentwicklung für Wohnungen bzw. Mietpreise,
  - Experteneinschätzungen.

**Stuttgart hat einen hoch angespannten städtischen Wohnungsmarkt.  
Die Nachfrage übersteigt das Angebot.  
Die Mietpreise sind sehr hoch.**



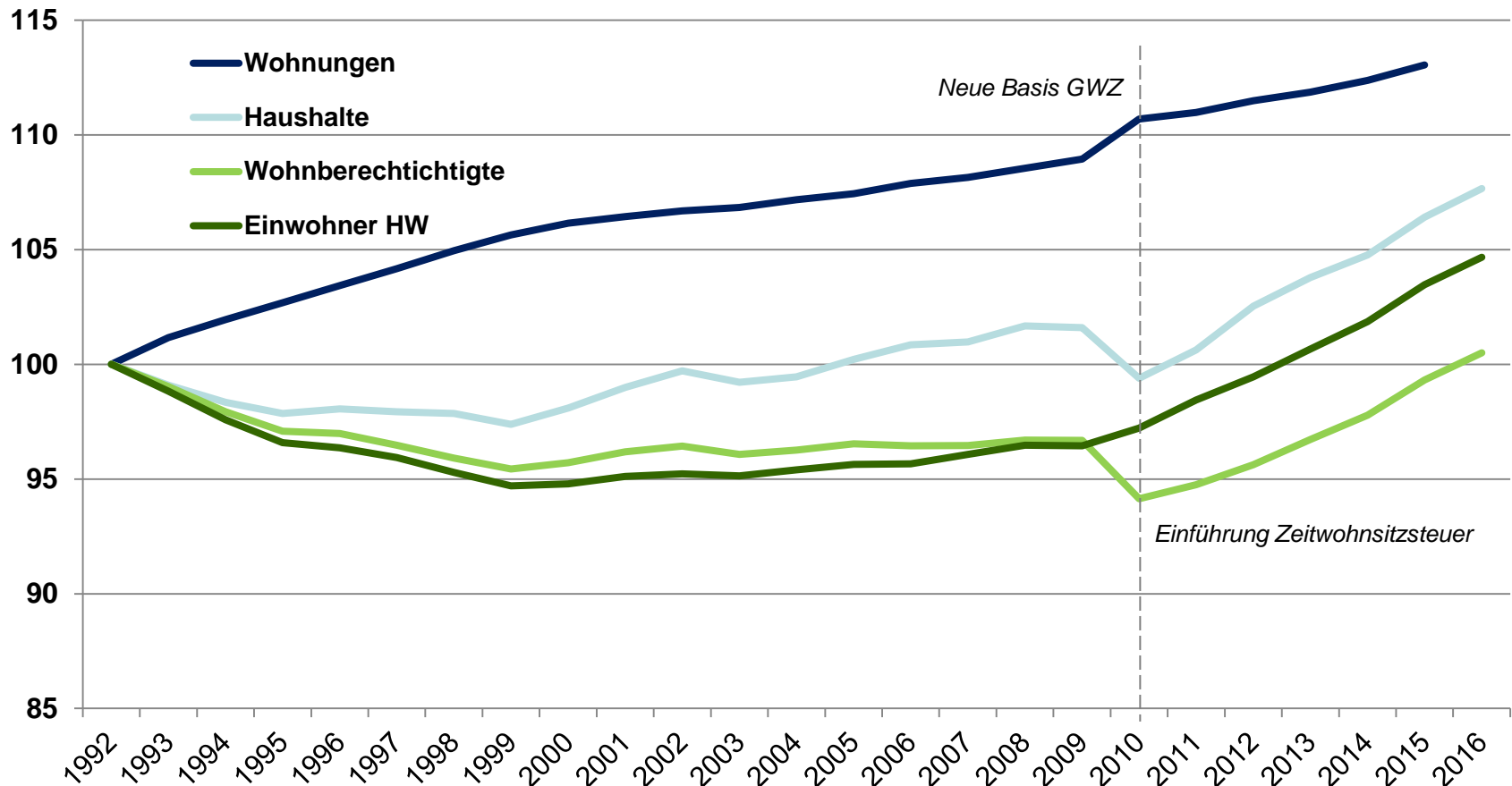
## Jährliche Veränderungsrate des Wohnungsbestands und der Wohnberechtigten in Stuttgart seit 1973



Für 2010 sind die Veränderungsdaten aufgrund neuer Datengrundlage bzw. Einführung Zweitwohnungssteuer nicht vergleichbar und daher nicht angegeben.



## Veränderung von Wohnungsbestand, Haushalten und Einwohnern in Stuttgart seit 1992





# Wohnungspolitische Zielvorstellungen



**Zielzahl:**  
**1 800 Wohneinheiten pro Jahr**



- **Sicherung einer „ausreichenden Wohnungsvorsorge“**
- **Innen- vor Außenentwicklung, nach „Stuttgarter Maß“**
- **Entlastung des Wohnungsmarkts durch die Umsetzung eines Wohnungsbauprogramms**
  - zügige und verbesserte Aktivierung der Wohnbaupotenziale (insbesondere der Wohnungsbauschwerpunkte),
  - eine programmatische Gestaltung neuer Stadtquartiere
- **Grundlage ist die Zeitstufenliste Wohnen als Instrument der Wohnbaulandbereitstellung**

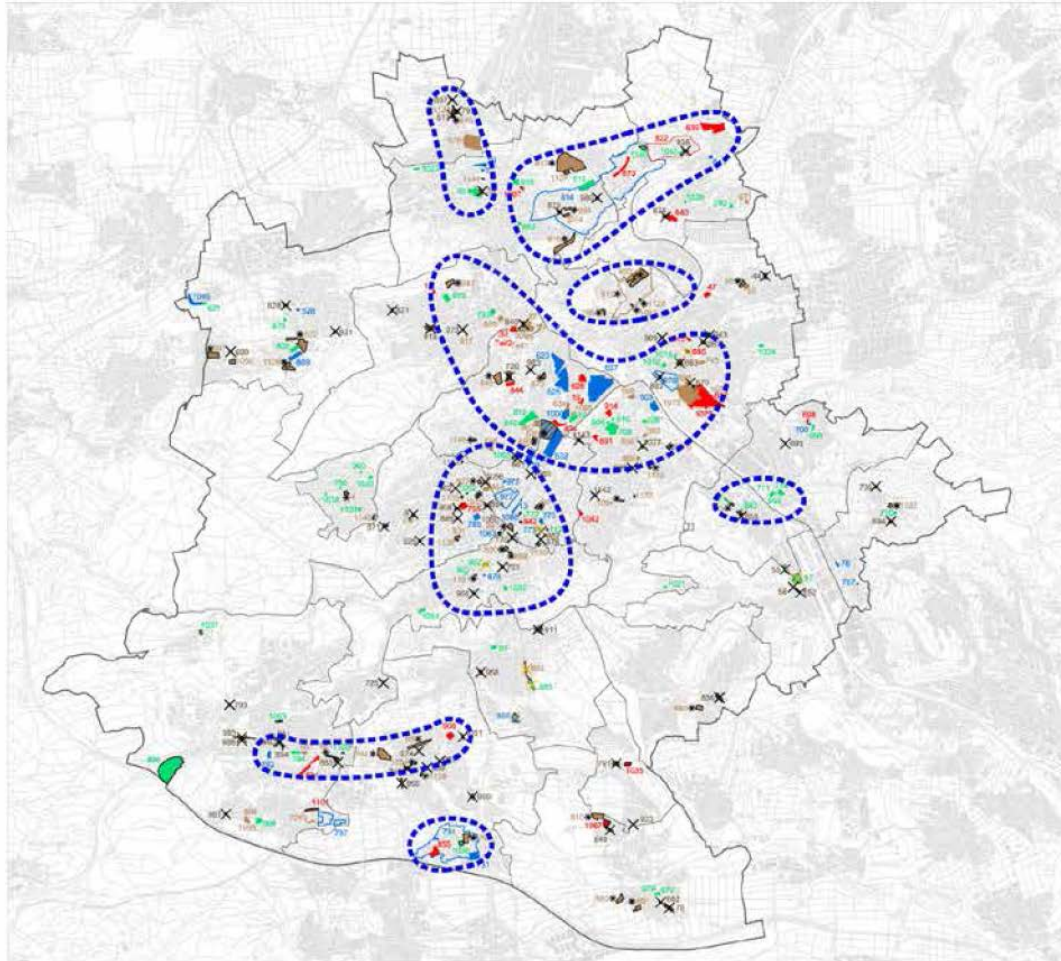




# Aufgaben der Zeitstufenliste

- **Information der Wohnungsmarktteilnehmer über verfügbare Wohnbaupotentiale,**
  - als Teil einer vorausschauenden Angebotspolitik und
  - einer gezielten Wohnbauförderung
- **Grundlage für das Flächenmanagement und die Flächenpriorisierung**
  - bei der Bereitstellung von Wohnbaukapazitäten in den Stadtbezirken
- **Grundlage für die Verwaltung und städtischen Versorgungsbetriebe**
  - bei der mittelfristigen Finanzplanung,
  - bei der Fortschreibung von Fachplanungen und Förderprogrammen sowie
  - bei der Infrastrukturvorsorge

# Struktur der Zeitstufenliste



## Zeitstufenliste Wohnen 2014

- **Zeitstufe 0 - sofort bebaubar:**
  - Aufgrund vorhandenen Planungsrechts sofort realisierbar, bei Gebieten in Aufsiedlung wird die "Restkapazität" angegeben.
- **Zeitstufe 1 - kurzfristig bebaubar:**
  - Voraussichtlich innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren realisierbar.
- **Zeitstufe 2 - mittelfristig bebaubar:**
  - Voraussichtlich erst innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren realisierbar (aus Prioritätsgründen oder aufgrund bekannter Schwierigkeiten).
- **Zeitstufe 3 - langfristig bebaubar:**
  - Ab einem Zeitraum von 6 Jahren und mehr realisierbar.



## Potenzial basierend auf der Zeitstufenliste 2014

Anzahl der Gebiete:	174 Gebiete
Verfügbare Bauflächen:	247,0 Hektar
Wohnbaukapazitäten:	21.415 Wohneinheiten

- Wohnungsbauprogramm – die 50 größten Gebiete bis 2025 mit detaillierten Angaben zum Grundbesitz, zum Programm, zu Entwicklungshemmnissen und Handlungsbedarfen
- Kurz- und mittelfristig (bis 2020) steht ausreichend Potenzial zur Verfügung
- Nach 2020 könnte sich eine Deckungslücke ergeben, da die städtebauliche Entwicklung aufgrund von Stuttgart 21 verzögert kommt



# Thesen

- Stuttgart hat einen angespannten Wohnungsmarkt. Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung, sich wandelnde Wohnpräferenzen und eine robuste Zuwanderung wird die Nachfrage nach Wohnungen in den kommenden Jahren voraussichtlich auf hohem Niveau bleiben.
- Die Nachfrage nach Wohnungen wird auf absehbare Zeit das Angebot übersteigen, da aufgrund von bestehenden stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für den vorhandenen Bedarf nicht ausreichend Wohnungen gebaut werden können.
- Es ergeben sich zwei gesellschaftlich/politisch Fragestellungen:
  - **Wie groß soll Stuttgart werden?**
  - Wie kann trotz einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung sichergestellt werden?



# Wohnbaupotenziale und Einwohnerzuwachs

## Wohnungen 2013 bis 2030 aus der Einwohnerprognose 2014:

Zeitstufenliste Wohnen (80 %):	ca. 18 000 (1000 pro Jahr)
Baulückenpotenzial (50 %):	ca. 2 000 (110 pro Jahr)
Sonstige Bautätigkeit:	ca. 9 000 (500 pro Jahr)

- Bedarf an 1300 Wohnungen pro Jahr zum Erhalt einer konstanten Einwohnerzahl, um Effekte der Haushalteinverkleinerung und des Wohnungsabganges auszugleichen
- Möglicher Einwohnerzuwachs von 14 000 Personen (780 pro Jahr) in 5600 zusätzlichen Wohnungen (300 pro Jahr)

**Nur wenn ein ausreichendes Wohnungsangebot vorliegt, führen potenziell mögliche Zuwanderungsgewinne auch tatsächlich zu einer steigenden Einwohnerzahl.**

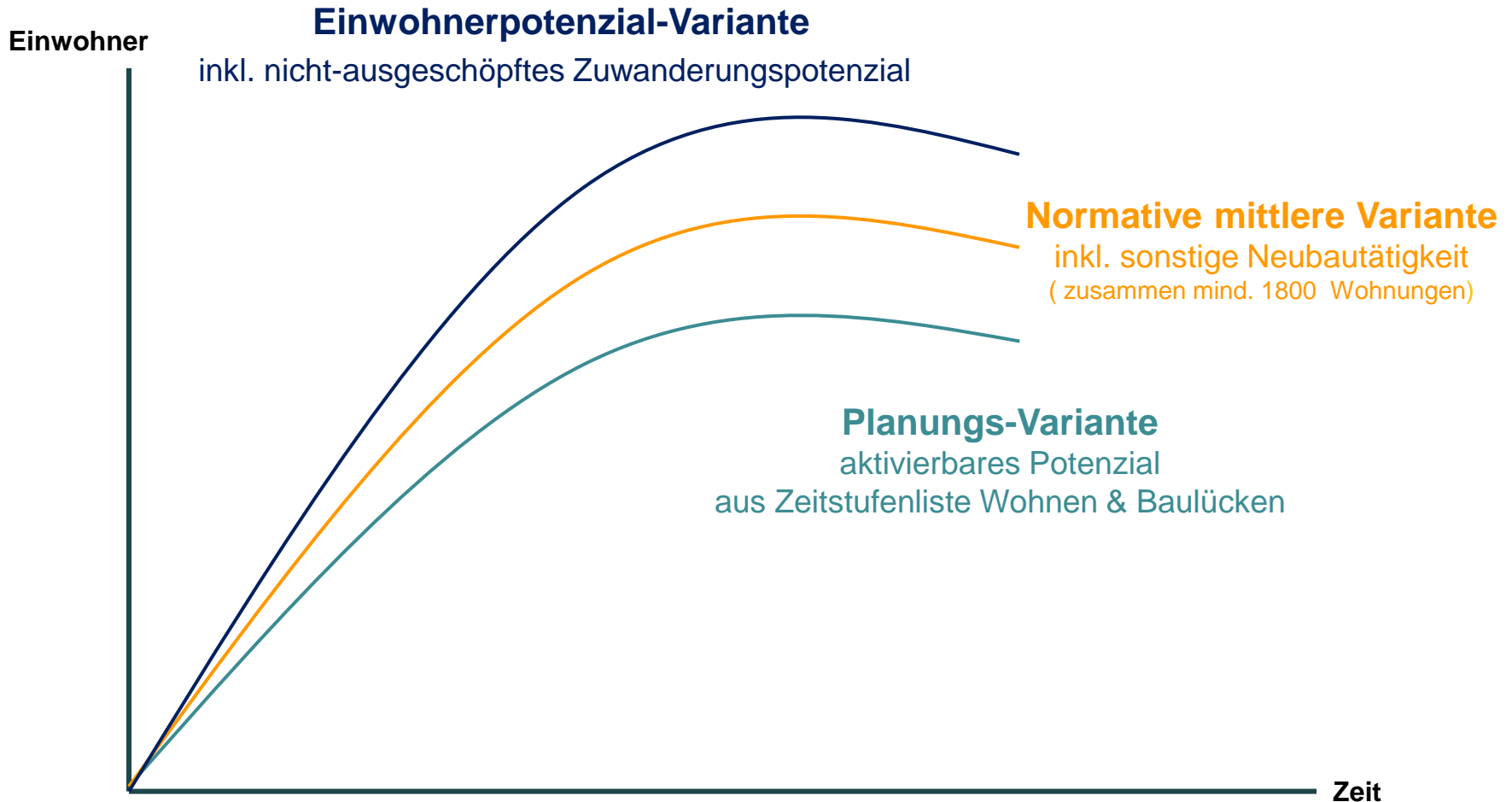


## Methodische Umsetzung

- Berechnung einer Normativen Variante auf der Grundlage der politischen Zielvorstellungen
  - Begrenzung des Einwohnerzuwachs dieser Variante gezielt über Eckwerte bzw. das Zuzugsvolumen
  - Berücksichtigung der steigenden Belegungsdichte durch
    - Reduzierung der notwendigen Zahl zur Bedarfsdeckung und
    - Erhöhung des möglichen Einwohnerzuwachses im Bestand
- Verortete Neubauprojekte der Zeitstufenliste je Stadtteil
- Baulücken und Neubaupotenzial für gesamtes Stadtgebiet
- Demographische Struktur der Neubaubezieher und Wohnungsgrößen der Neubaugebiete differenziert nach
  - Ein- und Zweifamilienhäusern und
  - Mehrfamilienhäusern



# Stuttgarter Prognosevarianten





**Attina Mäding**

Landeshauptstadt Stuttgart  
**Statistisches Amt**  
Sachgebiet Bevölkerung und Bildung

Eberhardstr.39  
70179 Stuttgart

Tel. 0711 – 216 98579  
Mail: [attina.maeding@stuttgart.de](mailto:attina.maeding@stuttgart.de)

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