

Tobias Held, Attina Mäding, Dr. Ansgar Schmitz-Veltin

Abschätzung zum Wohnungsbedarf erstellt

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen hat das Statistische Amt eine Analyse zur Höhe des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Bedarfsabschätzung ist Teil eines Projekts zur Wohnungsmarktentwicklung, in dessen Rahmen im Herbst 2021 auch eine Befragung von zu- und fortziehenden Haushalten zu deren Umzugsmotiven durchgeführt wurde. Der Abschlussbericht des Projekts wird 2022 veröffentlicht.

Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030 auf Basis vorliegender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen

In einem ersten Schritt wurde auf Basis von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen eine Bedarfsabschätzung bis zum Jahr 2030 erarbeitet. Dabei weist die Bevölkerungsentwicklung eine sich abflachende Dynamik auf: Die Abschätzung ergibt für den Zeitraum bis 2025 eine deutliche Zunahme der Bevölkerung; im Zeitraum zwischen 2026 bis 2030 fällt die Zunahme der Bevölkerung deutlich geringer aus.

Rahmenbedingungen und aktuelle Trends auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt

Zwischen 2010 und 2018 stieg die Zahl der Einwohner*innen und Haushalte in Stuttgart kontinuierlich an. Ergebnis dieser Entwicklung war eine Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum. Da die Bautätigkeit mit der wachsenden Nachfrage nicht schritthalten konnte, nahm die Anspannung am Wohnungsmarkt von Jahr zu Jahr weiter zu.¹

Das Jahr 2019 war erstmals seit 2010 durch eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Seit 2020 schließlich beeinflusst die COVID-19-Pandemie diese Entwicklung und die räumlichen Muster der Wanderungsbewegungen. So verzeichnete Stuttgart 2020 einen unerwartet hohen Bevölkerungsverlust von rund einem Prozent beziehungsweise 6300 Personen.² Auch 2021 setzte sich diese Entwicklung mit einem Minus von - 4500 Einwohner*innen fort. Ursache hierfür sind ausbleibende Zuzüge aus dem In- und Ausland sowie eine zunehmende Abwanderung in das Stuttgarter Umland.

Ungeachtet dieser Entwicklung zeigt sich der Stuttgarter Wohnungsmarkt in der Corona-Krise bislang sehr robust. So sind die Immobilienpreise und Mieten 2020 weiter gestiegen. Auch in der ersten Jahreshälfte 2021 setzte sich der Preisanstieg bei den Haus- und Wohnungspreisen fort und am Mietwohnungsmarkt lässt sich keine spürbare Entlastung beobachten. Noch immer herrscht ein Nachfrageüberschuss an Wohnungen in der Stadt. Deshalb kann mit einer weiterhin angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt gerechnet werden.

Berechnung des Neubaubedarfs

Die Berechnung des Neubaubedarfs setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Neben einem demografisch bedingten Neubaubedarf und einem Ersatzbedarf, der zur Erneuerung des Bestands notwendig ist, wird ein in den letzten Jahrzehnten angestauter Nachholbedarf berücksichtigt.

Komponenten des Neubaubedarfs: demographisch bedingter Neubaubedarf, Ersatzbedarf und Nachholbedarf

Vier Varianten für die künftige Bevölkerungsentwicklung

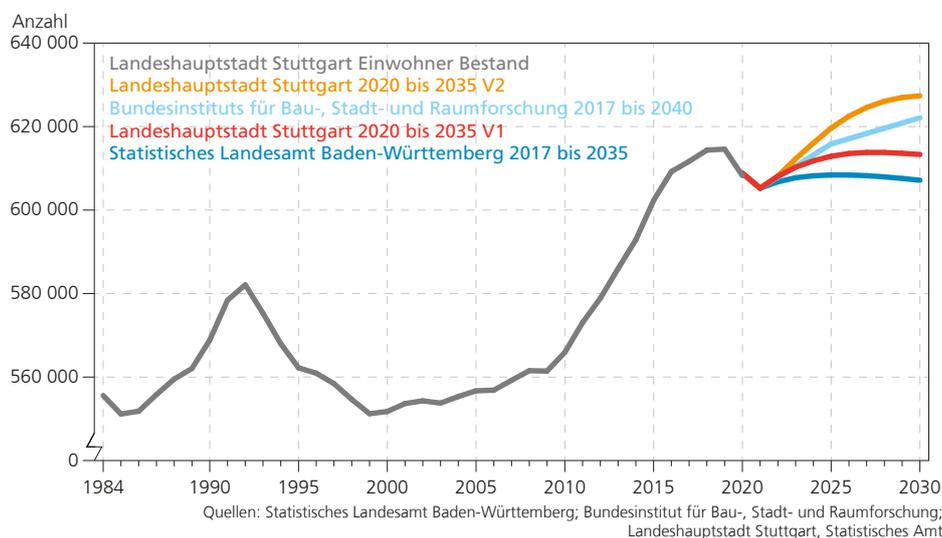
Für die Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030 ist die zukünftige Dynamik bei Bevölkerung und Haushalten eine entscheidende Komponente. Um mit einem Korridor möglichst unterschiedliche Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung abzubilden, werden mehrere Prognosen herangezogen: die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (2019)³, die neueste Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2021)⁴ sowie zwei vom Statistischen Amt berechnete Bevölkerungsvorausschätzungen.

Dabei geht die Variante „moderates Wachstum“ des Statistischen Amtes von einem Zuzugsvolumen und einer Wegzugsstruktur wie in den Jahren 2017 bis 2019 vor der COVID-19-Pandemie aus. In der Variante „hohe Auslandszuwanderung“ wird in den Jahren 2023 bis 2025 ein hoher positiver Wanderungssaldo mit dem Ausland wie in den Jahren nach der Finanzmarktkrise 2011 bis 2013 angenommen, der sich anschließend zwischen 2026 und 2030 auf das Niveau der Variante „moderates Wachstum“ abschwächt. Dieses alternative Szenario soll explizit die obere Grenze des Entwicklungskorridors bei einer maximal zu erwartenden Auslandszuwanderung abbilden, falls Deutschland und Stuttgart schneller und wirtschaftlich gestärkt aus der Krise hervorgehen und damit Pull-Faktoren für Zuwanderung aus dem europäischen Ausland geschaffen werden, ähnlich wie es nach der Finanzmarktkrise der Fall war.

Zuzugspotenzial jüngerer Menschen wird demographisch bedingt sinken

Im Verlauf des Prognosezeitraums wird in allen Szenarien das Zuzugspotenzial jüngerer Menschen zurückgehen. Denn aufgrund des Geburtenrückgangs seit Mitte der 1960er-Jahre wird die Zahl junger Erwachsener demografisch bedingt bundesweit sinken. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels dürfte für das Bevölkerungswachstum der deutschen Großstädte vor allem die Frage entscheidend sein, wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland in den kommenden Jahren entwickelt (vgl. hierzu Statistisches Bundesamt 2021).⁵

Abbildung 1: Vier Varianten der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Um die Bevölkerungsentwicklung unter Pandemie-Bedingungen bis zum Ende des Jahres 2021 angemessenen zu berücksichtigen, setzen alle vier verwendeten Vorusberechnungen erst am Ende des Jahres 2021 an und betrachten den Prognosezeitraum 2021 bis 2030. Für das Jahr 2021 selbst, für das bei der Erstellung der Bedarfsabschätzung Mitte 2021 noch keine endgültigen Daten vorlagen, wurde gemeinsam mit den Projektpartnern eine plausible Entwicklungsschätzung erstellt: Für das erste Halbjahr wurden die tatsächlichen Bevölkerungsdaten verwendet, für das zweite Halbjahr vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Lage, voranschreitenden

Impfungen und gelockerten Einschränkungen eine Erholung der Zuwanderung nach Stuttgart auf das Niveau der Jahre 2017 bis 2019 angenommen. In Summe bleibt die Bevölkerungsentwicklung 2021 mit -3600 Einwohner*innen (-0,5 %) jedoch negativ, weil die Zuwanderungen im zweiten Halbjahr die bereits festgestellten Bevölkerungsverluste im ersten Halbjahr nicht ausgleichen können. Der sich aus dieser Schätzung ergebende Bestand für das Jahr 2021 wird einheitlich als Ausgangswert für alle vier Bevölkerungsvorausrechnungen angenommen. Inzwischen ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung des Jahres 2021 (s. o.) bekannt: Sie lag sogar noch deutlich unter der Entwicklungsschätzung, was den Wohnungsbedarf in den Jahren 2021 und 2022 zusätzlich verringert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Bevölkerungsverlust durch einen Nachholeffekt bei den Zuzügen in den nächsten Jahren zum Teil wieder ausgeglichen wird, beispielsweise durch Studierende, die während der Pandemie vorübergehend wieder bei Ihren Eltern wohnen.

Der demographisch bedingte Neubaubedarf ergibt sich aus der prognostizierten Zunahme privater Haushalte

Für die Wohnungsnachfrage ist die sich aus der Bevölkerungszahl ergebende Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entscheidend. Die vorausberechneten Bevölkerungszahlen für alle Altersjahre (0 bis 100 Jahre) werden daher auf Basis der aktuellen Haushaltstrukturen in private Haushalte umgerechnet. Grundlage hierfür ist die Haushaltegenerierung aus dem Einwohnermelderegister (HHGen). Der noch in den Nullerjahren beobachtete Trend zur Verkleinerung der Haushalte bei steigendem Wohnflächenkonsum in Stuttgart setzte sich in den vergangenen Jahren nicht weiter fort, sodass auch für die Zukunft von einem konstanten Muster der Bevölkerung bei der Haushaltebildung ausgegangen werden kann. Die berechnete Zahl der künftigen Haushalte stellt die Zahl der nachgefragten Wohnungen dar. Mit anderen Worten: Aus dem Zuwachs der Haushalte ergibt sich der demografisch bedingte Neubaubedarf.

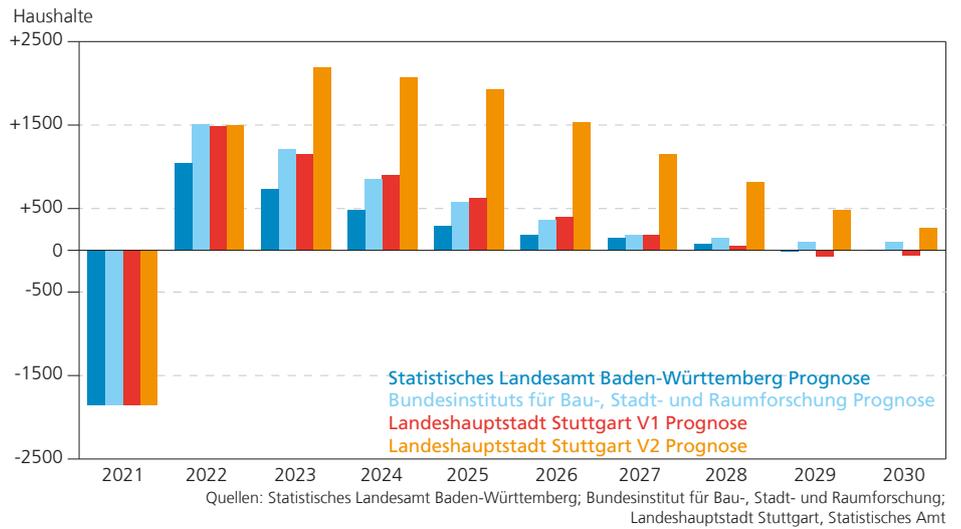
Die Zahl der Haushalte wird sich nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts von 2021 bis 2030 nur um gut 1000 Haushalte (+0,3 %) erhöhen. Die Prognose des BBSR und die Variante „moderates Wachstum“ des Statistischen Amtes gehen von einem Haushaltswachstum von rund 3000 Haushalten aus (+1,0 % bzw. +0,9 %), während in der Variante „hohe Auslandszuwanderung“ ein deutlicher Zuwachs von rund 10 000 Haushalten (+3,1 %) erwartet wird. Aus den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamts und der Variante „hohe Auslandszuwanderung“ des Statistischen Amtes ergibt sich somit ein Korridor, in dem sich die künftige Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte voraussichtlich abspielen dürfte.

Mit Blick auf die für die Wohnungsnachfrage relevante Unterscheidung nach kurz- und mittelfristiger Perspektive zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte nach allen Varianten in den Jahren ab 2022 zunächst steigt, bei drei Varianten zum Ende des Prognosezeitraums jedoch lediglich geringe jährliche Änderungsraten erwartet werden. Lediglich in der Variante „hohe Auslandszuwanderung“ des Statistischen Amtes nimmt die jährliche Zuwachsrate der Haushalte bis 2023 noch zu. Anschließend sinken jedoch auch hier die jährlichen Zuwächse, bleiben jedoch bis zum Ende des Prognosezeitraums positiv (vgl. Abbildung 2).

Ersatzbedarf entsteht im Zuge von Wohnungsabrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen

Zusätzlich zum demografisch bedingten Neubaubedarf ist auch die Abschätzung des Ersatzbedarfs notwendig. Dieser entsteht, wenn Bestandsbauten abgerissen oder umgewidmet werden. Des Weiteren kommt es am Markt zu Zusammenlegungen von Wohnungen. Diese Wohnungen müssen, um eine konstante Zahl von Wohnungen zu halten, ersetzt werden. In Stuttgart werden die Abgänge von Wohnungen in der jährlichen Baustatistik erfasst. Aus den Wohnungsabgängen der letzten zehn Jahre lässt sich eine konstante durchschnittliche Abgangsquote von 0,12 Prozent des Wohnungsbestands ableiten. Legt man diese Abgangsquote zugrunde, ergibt sich ein Ersatzbedarf von rund 400 Wohneinheiten pro Jahr.

Abbildung 2: Jährliche Entwicklung der Zahl der Haushalte in Stuttgart bis 2030



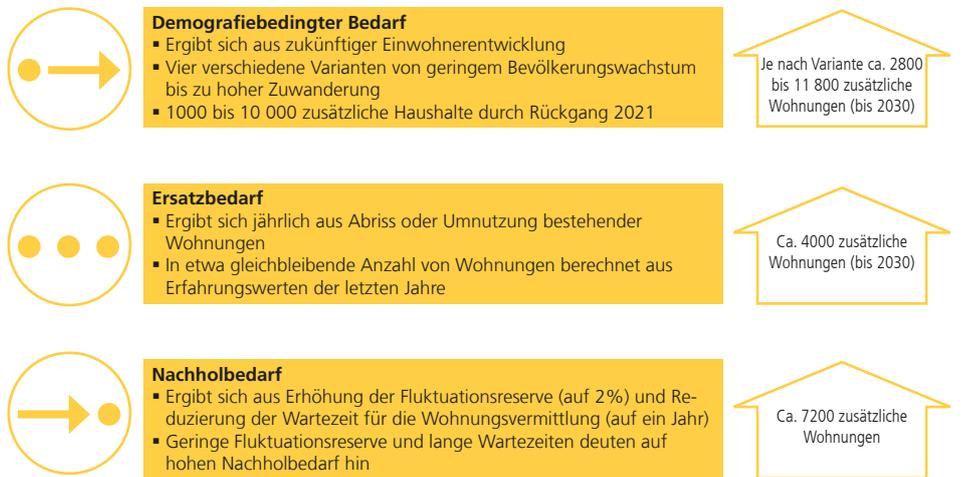
Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Ein Nachholbedarf ist vorhanden, wenn es weniger Wohnungen gibt, als tatsächlich benötigt werden

Bereits in den letzten Jahren konnte der Wohnungsbau in Stuttgart den Nachfragezuwachs nicht decken, sodass sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau angestaut hat. Der Rückgang der Fertigstellungen im Wohnungsbau, insbesondere um die 2000er-Jahre, konnte bislang nicht aufgeholt werden. Zwar hat der aktuelle Bevölkerungsrückgang temporär für Entlastung am Wohnungsmarkt gesorgt, jedoch deutet die aktuelle Entwicklung der Mieten sowie der Haus- und Wohnungspreise auf einen anhaltenden Wohnungsmangel in Stuttgart hin. Die Komponente aktueller „Nachholbedarf“ wird mit Hilfe von zwei Ansätzen abgeschätzt.

Abbildung 3: Der Gesamtbedarf bis 2030 setzt sich aus drei Komponenten zusammen



Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Einen messbaren Anhaltspunkt über das aktuelle Neubaufizit am Wohnungsmarkt liefert die Fluktuations- oder Leerstandsreserve. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt einen gewissen Leerstand, um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder um Umzüge problemlos zu ermöglichen. Allgemein wird eine Leerstandsreserve von rund zwei Prozent für notwendig erachtet. Auch wenn sich der vorherrschende Leerstand nicht exakt bemessen lässt, stimmen die Einschätzungen darin überein, dass in Stuttgart diese Reserven bereits seit mehreren Jahren weitgehend erschöpft sind.

Der Wohnungsleerstand in Stuttgart war über Jahre hinweg immer rückläufig. Dieses Blatt hat sich nun im Corona-Jahr 2020 gewendet. Laut CBRE-empirica-Leerstandsindex zeigt sich 2020 erstmals seit dem Jahr 2006 ein leichter Anstieg

der Leerstandsquote um 0,1 Punkte auf 0,6 Prozent. Damit ist Stuttgart allerdings weiterhin weit entfernt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Um die Fluktuationsreserve auf die Zielgröße von zwei Prozent zu erhöhen, sind in Summe rund 4400 zusätzliche Wohnungen nötig.

Einen weiteren Indikator für den Nachholbedarf beim Wohnungsbau liefert die sogenannte Vormerkdatei der Wohnungssuchenden des Amts für Stadtplanung und Wohnen. Auf dieser Warteliste werden Haushalte geführt, die dringend auf der Suche nach einer Sozialmietwohnung sind. Um die durchschnittliche Wartezeit für eine Sozialmietwohnung von derzeit 2,5 Jahren auf ein Jahr zu senken, würden rund 2800 zusätzliche Wohnungen benötigt.

Zusammengenommen ergibt sich hieraus ein Nachholbedarf von insgesamt etwa 7200 Wohnungen im Betrachtungszeitraum.

Zukünftiger Neubaubedarf

Die Baufertigstellungen in Stuttgart sind seit 2018 auf das Niveau der Jahre um 2010 zurückgegangen. In den letzten beiden Jahren wurden jeweils rund 1500 Wohnungen im Stadtgebiet fertiggestellt. Abbildung 4 zeigt den bisherigen Verlauf der Bautätigkeit und die prognostizierten Bedarfswerte.

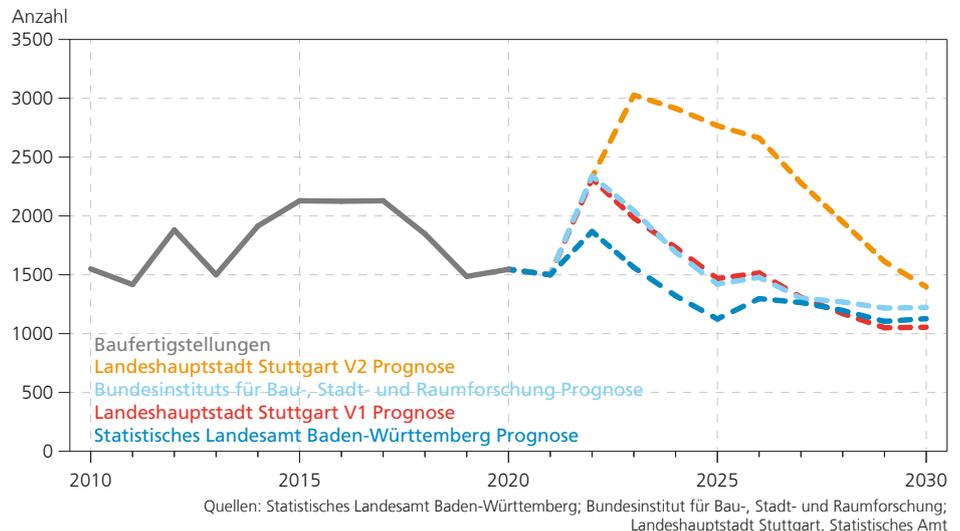
Für die Berechnung des Neubaubedarfs werden die oben dargestellten Bedarfskomponenten (vgl. Abbildung 3) aufsummiert und in Durchschnittswerten pro Jahr dargestellt.

Da der Nachholbedarf die bereits heute fehlenden Wohnungen bemsist, sollte der Abbau so bald wie möglich erfolgen. Es ist jedoch ungewiss, wie sich der Nachholbedarf entwickelt, wenn aufgrund der Vorlaufzeiten bei Planung und Bautätigkeit kein kurzfristiger Abbau erfolgen kann. Angesichts der kontinuierlich hohen Nachfrage in den vergangenen Jahren wird die Annahme getroffen, dass während des gesamten Betrachtungszeitraums Nachholbedarf vorhanden sein wird und dieser daher bei sukzessiver Regression auf die Jahre bis 2030 verteilt werden kann.

Aufgrund der sich abflachenden Dynamik der Bevölkerungsentwicklung liegt der Bedarfskorridor zu Beginn der Dekade mit 1560 bis 3020 Wohnungen im Jahr 2023 deutlich höher. Zum Ende des Prognosezeitraums sinkt der Bedarfskorridor auf 1120 bis 1400 Wohnungen im Jahr 2030 (vgl. Abbildung 4). Auch hierbei ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Bautätigkeit immer nur zeitversetzt zum punktuellen Entstehen des Bedarfs erfolgen wird.

Der Neubaubedarf sinkt zum Ende des Prognosezeitraums

Abbildung 4: Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030



Der prognostizierte Neubaubedarf liegt im Zehnjahreszeitraum durchschnittlich zwischen 1340 bis 2240 Wohnungen pro Jahr

Tabelle 1: Jährlicher Neubaubedarf in Stuttgart bis 2030

Aufsummiert bis zum Jahr 2030 ergibt sich, je nach angenommener Variante, ein Gesamtbedarf von etwa 13 400 Wohnungen in der konservativsten und von etwa 22 400 Wohnungen in der progressivsten Schätzung. Aufgrund der unterschiedlichen Dynamiken der demografisch bedingten Nachfrage zu Beginn und zum Ende der Dekade stellt Tabelle 1 den jährlichen Bedarf für die Zeiträume bis 2025 und von 2026 bis 2030 dar.

Bevölkerungsprognose	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	1500	1200
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	1800	1300
Landeshauptstadt Stuttgart „moderates Wachstum“	1800	1200
Landeshauptstadt Stuttgart „hohe Auslandszuwanderung“	2500	2000

Werte gerundet.

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

Resümee

Die dargestellte Abschätzung des Wohnungsbedarfs gibt anhand der zum Zeitpunkt der Berechnung Mitte 2021 vorliegenden Zahlen wahrscheinliche Szenarien an, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren benötigt werden. Je nach angenommener Variante der Bevölkerungsvorausschätzung wird ein Gesamtneubaubedarf bis zum Ende der Dekade von etwa 13 400 bis zu etwa 22 400 Wohnungen erwartet. Eine solche Vorhersage ist zwangsläufig mit Unsicherheit behaftet und kann unvorhersehbare Ereignisse (wie jüngst die militärische Eskalation in der Ukraine und mutmaßlich daraus folgenden Fluchtbewegungen) oder Trendänderungen nur bedingt berücksichtigen.

So hängt die Nachfrage nach Wohnraum in Stuttgart eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der Veränderung der Arbeitswelt zusammen, die selbst variable und zu prognostizierende Größen darstellen. Die zukünftige Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt ist dabei ebenso eine nicht vorhersagbare Größe wie Entwicklungen wie beispielsweise hin zum Home-Office, die ebenfalls Auswirkungen auf den Zuzug haben können.

Ferner basiert die Abschätzung auf der Zahl der errechneten Haushalte, ohne diese qualitativ zu differenzieren. Deshalb geben die Ergebnisse keinen Aufschluss darüber, welche Art und Größe von Wohnungen nachgefragt werden wird. Hierzu verspricht die geplante Wanderungsmotivbefragung weitere Erkenntnisse, die Mitte 2022 erscheinen soll.

Schließlich beschränken sich die Werte auf den wahrscheinlichen Bedarf an Wohnungen. Damit wird bewusst außer Acht gelassen, wie viele Wohnungen denn auch tatsächlich geschaffen werden können. Denn auch eine Verknappung des Wohnraums kann Auswirkungen auf die demographische Entwicklung haben. Die vorliegende Darstellung ist vor diesem Hintergrund als rein rechnerische Ermittlung eines Bedarfskorridors in Abhängigkeit von den dargestellten Faktoren zu verstehen. Die ermittelte Nachfrage nach Wohnungen darf also nicht mit einem Wohnbauziel verwechselt werden. Die vorliegende Analyse erhebt nicht den Anspruch, die Frage zu beantworten, welche der dargestellten Prognosen herangezogen werden soll, um eine Zielgröße für die Zahl der tatsächlich zu bauenden Wohnungen zu definieren. Der errechnete Bedarf nach Wohnraum kann vielmehr als Grundlage einer politischen Entscheidung dienen.

Autor*innen:

Tobias Held
 Telefon: (0711) 216-98580
 E-Mail: tobias.held@stuttgart.de

Attina Mäding
 Telefon: (0711) 216-98579
 E-Mail: attina.maeding@stuttgart.de

Dr. Ansgar Schmitz-Veltin
 Telefon: (0711) 216-98574
 E-Mail: ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de

Der rechnerische Neubaubedarf kann als Grundlage einer politischen Entscheidung über die Zielgröße im Wohnungsbau dienen

-
- 1 Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar (2021): Der Stuttgarter Wohnungsmarkt bleibt in der Corona-Krise angespannt. Wohnungsmarktbericht 2021 vorgestellt. In: Statistik und Informationsmanagement, Heft 3/2021, S. 72-81.
 - 2 Frisoli Pasquale, Mäding, Attina (2021): Einwohnerentwicklung in Stuttgart unter Pandemiebedingungen: Rückgang der Einwohnerzahl nach Jahren des Wachstums im Jahr 2020. In: Statistik und Informationsmanagement, Heft 5/2021, S. 139-158.
 - 3 Mantinger, Mara; Glück, Elisabeth (2019): Herausforderungen der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung. Rahmenbedingungen und Methodik der Berechnung Basis 2017. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Heft 8/2019.
 - 4 Maretzke, Steffen; Hoymann, Jana; Schlömer, Claus (2021): Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. BBSR-Analysen KOMPAKT, Heft 3/2021.
 - 5 Statistisches Bundesamt: Deutsche Großstädte im Jahr 2020 nicht mehr gewachsen. Pressemitteilung Nr. 485 vom 14. Oktober 2021.