

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	155
		TOP:	14
Verhandlung		Drucksache:	791/2021
		GZ:	
Sitzungstermin:	08.10.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	BM Dr. Maier, die Herren Dr. Fatke, Held (beide StatA)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Abschätzung zum Wohnraumbedarf bis 2030		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 05.10.2021, öffentl. Nr. 321
Ergebnis: Kenntnisnahme

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Sicherheit, Ordnung und Sport vom 24.09.2021, GRDRs 791/2021.

Nach einer kurzen Einführung von BM Dr. Maier, der insbesondere auf die Unsicherheiten einer Wohnungsbedarfsabschätzung hinweist, berichtet Herr Dr. Fatke im Sinne der Vorlage anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform angehängt.

Dabei macht er deutlich, dass es sich um den ersten Schritt einer Analyse handle, deren zweiter Schritt nun folge, indem eine Wanderungsmotivbefragung durchgeführt werde.

Die Vertreter*innen der Fraktionen danken für die Ausführungen.

Ihrer Fraktion sei insbesondere die Wanderungsmotivbefragung wichtig, erklärt StRin Fischer (90/GRÜNE), da man so eine bessere Einschätzung über die Art der nachgefragten oder verlassenen Wohnungen gewinne. Sie bittet die anderen Fraktionen, davon abzusehen, nun wieder den großen Bedarf an Wohnungen zu beziffern.

StRin Porsch (CDU) schließt sich ihrer Vorrednerin an. Überraschend sei für sie, wie schnell sich die Wanderungsbewegungen auf veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen einstellen.

Gerade angesichts der Unwägbarkeiten, was die Zukunft anbelange, erachtet StR Conzelmann (SPD) es für wichtig, die konkreten Fakten zu betrachten, z. B. den Nachholbedarf. Hierzu legt er dar, 2012 habe das Pestel Institut den Fehlbedarf mit 8.000 Wohneinheiten (WE) beziffert. Angesichts des Zuwachses von 28.000 Haushalten zwischen 2010 und 2020, während nur 12.000 neue WE gebaut worden seien, müsste der Nachholbedarf nun bei 20.000 WE liegen. Bei einer Gebäudezählung 2011 habe man 11.400 leerstehende Wohnungen gezählt. Er halte es für völlig unrealistisch, dass nun nur noch 1.800 WE leer stünden. Diese Zahlen brächten die Zukunftsprognose ins Wanken. Sehe man sich die Szenarien der Verwaltung an, wäre man bei maximalem Wachstum bei 2.240 WE/Jahr. In der Vorlage seien die Wechselwirkungen ausdrücklich nicht berücksichtigt, z. B. dass junge Familien oder Menschen mit geringerem Einkommen notgedrungen ins Umland zögen. Wenn mehr günstige Wohnungen in der Stadt angeboten würden, kämen diese Gruppen wieder zurück. Er appelliert an den Ausschuss, die Zahlen zu betrachten und nicht die Zeitstufenliste Wohnen, da die dort aufgelisteten Projekte nicht alle realisiert werden könnten.

Im Hinblick auf die ökologischen Grenzen für die Zukunft sei es, so StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), nicht sinnvoll, die maximale Variante zu realisieren. In Stuttgart brauche man bezahlbaren Wohnraum und nicht einfach nur besonders viele Wohnungen. Laut Vorlage würden jährlich bereits 1.500 WE gebaut. Hätte man ausschließlich Sozialmietwohnungen gebaut, hätte man die Notfallkartei in den letzten drei Jahren leeren können. Mit Blick auf die graue Energie dürften Wohnungen grundsätzlich nicht abgerissen und neu gebaut werden, sondern müssten erhalten werden. Zum Nachholbedarf merkt sie an, eine durchschnittliche Wartezeit von einem Jahr für Wohnungssuchende in der Vormerkdatei erscheine ihr ziemlich lang. Wohnen sei ein Menschenrecht und müsse auch für Menschen mit geringem Einkommen in Stuttgart möglich sein. Deshalb sei schon wichtig, wie Wohnungen zur Verfügung gestellt würden. Im Zusammenhang mit der Wanderungsmotivbefragung sollten auch die zukünftigen gemeinschaftlichen Wohnformen dargestellt werden.

StR Neumann (FDP) führt aus, aufgrund der Potenzialanalyse und der Zeitstufenliste Wohnen wisse man, was theoretisch vorhanden sei. Mit der Bedarfsanalyse wisse man theoretisch, was man brauche. Damit sollte die Analysephase beendet sein. Jetzt sollte man sich dringend die Frage stellen, was man praktisch umsetzen könne und politisch umsetzen wolle. Seiner Wahrnehmung nach sei sich das Gremium nicht einig darin, dass Stuttgart größer werden solle. Diese Diskussion sollte in einer Klausur oder einem großen strategischen Prozess geführt werden. Zunächst gelte es, die Umsetzung anzugehen. Dafür müsse der UA Wohnungsbau künftig effizienter genutzt werden, um die Vorhaben, die aktuellen und künftigen Projekte stringenter zu tracken und zu monitoren.

Für ein rasches Handeln spricht sich auch StR Puttenat (PULS) aus. Er räumt ein, dass seine Fraktion für dieses komplexe Problem keine Lösung anzubieten habe.

StR Zaiß (FW) sieht eine rege Bautätigkeit durch die Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere auch die SWSG, in der Stadt überall, wo ein Baurecht vorhanden sei. Man müsse versuchen, bestehende Hürden, z. B. in Form von ständig neuen Verordnungen,

zu beseitigen oder zu verkleinern. In der Vergangenheit sei zu wenig gebaut worden, was nun geändert werden müsse.

Der Wohnungsbau müsse effizienter und schneller umgesetzt werden, fordert StR Köhler (AfD). Er halte weniger die topografischen Probleme in Stuttgart für ausschlaggebend, immerhin gebe es Nachverdichtungen, mit denen sehr hohe Wohnungszahlen erreicht würden. Dabei macht er deutlich, dass nicht jede Grünfläche in Stuttgart bebaut werden sollte.

An StR Puttenat wendet sich BM Fuhrmann mit dem Hinweis, in Mühlhausen herrsche momentan eine sehr rege Bautätigkeit.

BM Dr. Maier kündigt an, die Berechnung des Nachholbedarfs nochmals zu erläutern. Er betont, der Wohnungsmarkt werde durch Neubau nur dann entlastet, wenn kein Zuzug stattfinde. Gegenüber StRin Tiarks legt er dar, bei Abriss werde oft an gleicher Stelle neu gebaut. Wenn dann nachverdichtet werde, indem ein kleines Gebäude abgerissen und ein größeres gebaut werde, gewinne man Wohnungen hinzu, unabhängig von der städtebaulichen Qualität.

Zum Nachholbedarf und der Studie des Eduard Pestel Instituts von 2012 führt Herr Dr. Fatke aus, die Studie nehme keine Dokumentation der Berechnungen vor. Man könne also nicht nachvollziehen, wie die Studie auf den Bedarf komme. Darin werde die amtliche Bevölkerungszahl zugrunde gelegt, die damals um ca. 40.000 Personen höher gelegen habe, während die Berechnungen des Statistischen Amtes auf dem Melderegister beruhten. Die typischen Berechnungen des Nachholbedarfs seien deshalb schwierig, weil dort immer die Differenz aus der Entwicklung berechnet werde, die zu einem bestimmten, willkürlich gewählten Zeitpunkt begonnen habe. Man treffe die Annahme, dass der Nachholbedarf zu diesem Zeitpunkt bekannt sei, was aber nicht zutreffe. Zudem würden Wechselwirkungen, die währenddessen stattfänden, nicht berücksichtigt. Deshalb berechne das Statistische Amt anhand der Notfallkartei und der Leerstandsquote zu einem bestimmten Zeitpunkt. Wenn nun angenommen werde, dass die Leerstandsquote in Wahrheit höher liege als angegeben, bedeute dies, dass der Nachholbedarf geringer sei. Das Statistische Amt beziehe sich auf die letzten publizierten Zahlen von 2019 und setze hier einen etwas höheren Wert an, da es in den letzten Jahren zu einem Bevölkerungsrückgang gekommen sei.

An dieser Stelle weist StR Rockenbauch (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tiereschutzpartei) darauf hin, dass seinem Eindruck nach die Zahlen immer Wohnungen mit Haushalten gleichsetzten. Das entspreche nicht der Realität, gebe es doch unterschiedliche Wohnformen, z. B. Clusterwohnungen, WGs und andere. Bei der Bevölkerungsentwicklung gehe es um Personen. Zwar sei die Anzahl der Single-Haushalte in Stuttgart groß, wenn man aber berücksichtige, dass z. B. zwei Haushalte zusammen wohnen, schrumpfe der Wohnungsbedarf. Er vertritt die These, dass Stuttgart 1970 mehr Einwohner als momentan gehabt habe und dabei aber deutlich weniger Wohnungen. Im Weiteren spricht er den Leerstand an. Hier vertrete die Verwaltung die Ansicht, damit der Markt funktioniere, brauche man 2 % Leerstand, das seien 4.400 WE. Das könne er nicht nachvollziehen. Schließlich merkt er noch an, ein großer Teil der neuen Wohnungen entstehe durch Abriss. Dagegen sehe der BDA (Bund Deutscher Architekten) die Zukunft des Bauens nicht im Abriss, sondern im Weiter-, An- und Umbauen oder Aufstocken. Nach der Prognose entstünden 4.000 WE von 12.000 WE durch Abriss. Das sollte vermieden werden.

Zur Leerstandsquote führt Herr Dr. Fatke aus, eine gängige Annahme auf dem Immobilienmarkt besage, dass für einen funktionierenden Markt 2 % Leerstandsquote notwendig seien. Das bedeute nicht, dass 2 % immer leer stünden, sondern, dass sie vorübergehend leer stünden, z. B. bei einem Umzug oder einer Sanierung oder auch kurz vor dem Abriss bzw. einer Umnutzung.

Herr Held bestätigt an StR Rockenbauch gewandt, 1970 hätten bei geringerem Wohnungsbestand als momentan tatsächlich mehr Personen in Stuttgart gewohnt. Doch sei das Statistische Amt bei seinen Berechnungen von der aktuellen Situation - sehr angespannter Wohnungsmarkt - ausgegangen. Man habe mit den Einwohnerprognosen, die es für jedes Alter gebe, die erforderliche Zahl der Wohnungen aufgrund des aktuell typischen Haushaltsbildungsverfahrens passgenau umgerechnet, indem man die Erfahrungswerte der letzten Jahre zugrunde gelegt habe. Herr Dr. Fatke ergänzt, wenn man dieses Verfahren vor Jahrzehnten angewandt hätte, hätte sich aufgrund der damals anderen typischen Haushaltsbildung eine andere Haushaltszahl ergeben.

BM Fuhrmann stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-WO
 3. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 4. Referat SOS
 5. BVinnen Mitte, Nord, Ost,
BV Süd, West
 6. BezÄ Ca, Bo, De, Feu, Hed, Mö, Mühl, Mün,
Ob, P-B, Si, Sta, Un, Vai, Wa, Weil, Zu
 7. Rechnungsprüfungsamt
 8. L/OB-K
 9. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktionsgemeinschaft PULS
 7. Fraktion FW
 8. AfD-Fraktion