

Landeshauptstadt Stuttgart
 Der Oberbürgermeister
 GZ: OB 6560-00

Stuttgart, 21.03.2011

Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte - Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion
Datum 28.02.2011
Betreff Neue Wohnungen für Stuttgart – wie groß ist der aktuelle Bedarf?

Anlagen
 Text der Anfragen/ der Anträge

1. Wohnungsversorgungsquote (Wohnungsdefizit)

Ein Gradmesser für die Bewertung der Wohnungsversorgung ist das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten. Unter der normativen Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ wird der aktuelle Wohnungsbedarf durch die Gegenüberstellung der „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ und dem „zu berücksichtigenden Wohnungsbestand“ errechnet (siehe Tabelle).

Ende 2009 standen demnach rein rechnerisch 293 216 Haushalten mit Wohnungsbedarf 288 249 Wohnungen zur Verfügung. Das Wohnungsdefizit betrug demnach 4967 Wohnungen. Die weitere Fortschreibung für 2010 führt durch den starken Rückgang der Haushalte mit Nebenwohnung im vergangenen Jahr zu einem rechnerischen Wohnungsüberschuss von ca. 2500 Wohnungen.

Das Statistische Amt geht davon aus, dass alle Haushalte in Stuttgart, die eine Wohnung benötigen, mit Wohnraum versorgt sind. Insoweit wird kein tatsächliches Wohnungsdefizit konstatiert. Haushalte, die ihren Wohnungsbedarf (Miete, Eigentumserwerb) nicht in Stuttgart befriedigen können, steht der regionale Wohnungsmarkt zur Verfügung.

2. Modell zur Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnungen in Stuttgart abzuschätzen, hat das Statistische Amt eine Modellrechnung erstellt. Dabei wird von einer konstanten Einwohnerzahl ausgegangen und berechnet, wie viele Wohnungen jährlich entstehen müssten, um die Einwohnerzahl in Stuttgart auf dem derzeitigen

Niveau zu halten. Ob und inwieweit die kommenden Jahre tatsächlich durch eine stabile Einwohnerentwicklung geprägt sein werden, hängt neben dem Wohnungsneubau auch von anderen Komponenten ab, wie Geburten, Sterbefällen und Wanderungen.

Ergebnisse:

Ausgehend von der Annahme, dass sich auch künftig die Zahl der Personen je Haushalt entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre verringern wird, ergibt sich ein Bedarf von jährlich **rund 700 zusätzlichen Wohneinheiten**, um diesen Effekt auszugleichen.

Als Ersatzbedarf für abgerissene, umgewidmete oder zusammengelegte Wohnungen sind des Weiteren jährlich **rund 600 Wohneinheiten** zu veranschlagen.

Daraus ergibt sich ein jährlicher Gesamtwohnungsbedarf von **rund 1300 Wohneinheiten**.

3. Aktuelle Zahlen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes:

Die Zahl der 2010 fertig gestellten Wohnungen liegt derzeit noch nicht vor. In den zurückliegenden Jahren 2007, 2008 und 2009 wurden in Stuttgart 1260, 1317 bzw. 1550 Wohnungen fertig gestellt.

Dr. Wolfgang Schuster

Jahr	Haushalte mit Wohnungsbedarf1)	zu berücksichtigender Wohnungsbestand2)	Wohnungsversorgungsquoten (Wohnungsdefizit /-überschuss)4)
1992	289 464	264 602	- 24 862
1993	289 072	267 676	- 21 396
1994	288 114	269 768	- 18 346
1995	287 258	271 697	- 15 561
1996	287 477	273 673	- 13 804
1997	287 563	275 636	- 11 927
1998	285 469	277 721	- 7 748
1999	283 006	279 505	- 3 501
2000	284 383	280 861	- 3 522
2001	287 199	281 627	- 5 572
2002	288 865	282 279	- 6 586
2003	287 942	282 687	- 5 255
2004	286 761	283 588	- 3 173
2005	289 050	284 276	- 4 774
2006	290 987	285 459	- 5 528
2007	291 359	286 154	- 5 205
2008	293 468	287 201	- 6 267
2009	293 216	288 249	- 4 967
2010	286 568	289 1143)	+ 2 5463)
1) Ohne Heimhaushalte (10 000 Haushalte pro Jahr) und Untermieterhaushalte (2 900 Haushalte pro Jahr).			
2) Wohnungsbestand abzügl. Fluktuationsreserve (3 %).			
3) Geschätzt.			
4) Differenz zwischen zu berücksichtigendem Wohnungsbestand und den Haushalten mit Wohnungsbedarf.			

