

2012

2015

2020

2025

2030

**Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau
in der Stadt Korntal-Münchingen bis 2030**



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

**Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau
in der Stadt Korntal-Münchingen bis 2030**

Auftraggeber:

Stadt Korntal-Münchingen
Stadtbauamt
Stadtplanung
Frau Hilke Asman
Technisches Rathaus Korntal
Görlitzstraße 3
70825 Korntal-Münchingen

Auftragnehmer:

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR), Dresden
Direktor Prof. Dr. Dr. h.c. Bernhard Müller
Weberplatz 1
01217 Dresden
Tel.: (0351) 46790
Fax: (0351) 4679212
E-Mail: info@ioer.de
Internet: <http://www.ioer.de>

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Daniel Eichhorn

April 2012

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2
2.1	Vergangene Entwicklung	2
2.2	Zukünftige Entwicklung.....	6
3	HAUSHALTSENTWICKLUNG	11
4	WOHNUNGSNACHFRAGEENTWICKLUNG	14
4.1	Wohnungsneubedarf	14
4.2	Wohnungsnachfrage	15
5	WOHNUNGSBESTANDS- UND WOHNUNGSANGEBOTSENTWICKLUNG	20
5.1	Wohnungsbestandsentwicklung	20
5.2	Wohnungsangebotsentwicklung	23
6	ENTWICKLUNG DES NACHFRAGEPOTENZIALS NACH WOHNUNGSNEUBAU	24
7	FAZIT.....	26
8	METHODISCHES VORGEHEN	27
9	ANHANG	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Wohnberechtigte Bevölkerung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011	2
Abb. 2:	Bevölkerungsbilanz in der Stadt Korntal-Münchingen 2005 bis 2011	3
Abb. 3:	Wanderungsprofil Stadt Korntal-Münchingen, Mittelwert 2005 bis 2011 je 1.000 Einwohner	4
Abb. 4:	Index der Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011	5
Abb. 5:	Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030.....	16
Abb. 6:	Wohnungsbestandsentwicklung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010.....	21
Abb. 7:	Komponenten des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030.....	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2005 bis 2011	4
Tab. 2:	Wanderungssaldo (Außen- und Binnenwanderungen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011	6
Tab. 3:	Natürlicher Saldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011	6
Tab. 4:	IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz	8
Tab. 5:	IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadt Korntal-Münchingen.....	9
Tab. 6:	Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2008 bis 2030 – Personen mit Hauptwohnsitz	10
Tab. 7:	Prognose der Bevölkerung, durchschnittliche Haushaltsgröße und Haushalte in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030	11
Tab. 8:	Haushaltsentwicklung nach Stadtteilen in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030.....	12
Tab. 9:	Entwicklung der Haushaltstypen in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030	13
Tab. 10:	Wohnungsneubedarf in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030	15
Tab. 11:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnungsversorgung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010.....	20
Tab. 12:	durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Wohnungsneubau in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010.....	21
Tab. 13:	Wohnungsbaufertigstellungen und Wohnungsbaugenehmigungen in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010.....	22
Tab. 14:	Wohnungsbaugenehmigungen aus Bautagebüchern in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011	22
Tab. 15:	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011	30
Tab. 16:	Wanderungssaldo (Außenwanderungen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011	30
Tab. 17:	Wanderungssaldo (Binnenwanderungen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011	30
Tab. 18:	Umzüge innerhalb der Stadtteile 2005 bis 2011	31
Tab. 19:	IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadtteil Korntal	31
Tab. 20:	IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadtteil Münchingen.....	32
Tab. 21:	IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadtteil Kallenberg	33

1 Einführung

Eine möglichst realitätsnahe Einschätzung des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs ist für die Regional- und Stadtplanung von hoher gesellschaftlicher Bedeutung. Aufbauend auf Prognosen des Wohnungsneubaubedarfs werden wichtige Weichen von wohnungspolitischen Entscheidungen gestellt. Sich wandelnde Wohnbedürfnisse, Haushaltsverkleinerungsprozesse und die demografischen Veränderungen wirken auf die zukünftige Wohnungsnachfrage in qualitativer und quantitativer Hinsicht ein. Neben der wirtschaftlichen Attraktivität in den Kommunen sollte ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot dazu beitragen, die Standortattraktivität weiter zu erhöhen.

Das Dresdener Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) hat in den letzten Jahren neue Prognoseansätze entwickelt und in mehreren Projekten erfolgreich angewandt, welche die Grundlage für die prognostizierte Einschätzung der Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau bilden. Die Spezifik der im IÖR erarbeiteten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognosen liegt darin, dass es sich um Prognoseansätze handelt, die für einzelne Städte und Gemeinden angewendet werden können.

Vor dem Hintergrund einer langfristigen Entwicklungsperspektive war es das Ziel der vorliegenden Studie, eine Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für die Stadt Korntal-Münchingen bis 2030 zu erstellen. Aufbauend auf einer Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung wurde die Wohnungsnachfrageentwicklung nach relevanten Haushaltstypen und Wohnungsteilmärkten differenziert.

Aussagen über zukünftige Entwicklungen, insbesondere in kleinen Untersuchungsgebieten, sind immer mit Unsicherheiten behaftet. So dürfen Prognosen auch nicht als „Vorhersagen“ interpretiert werden. Das IÖR spricht daher von „Wenn-Dann-Beziehungen“. In den Berechnungen soll gezeigt werden, wie sich die Bevölkerung, die Haushalte und die Wohnungsnachfrage unter den getroffenen Annahmen über die weitere Entwicklung von Migration, Geburten, Sterbefällen, Haushaltsverkleinerungsprozessen und Wohnwünschen verändern würde.

Die kommunalen Prognosen des IÖR tragen dazu bei, den Verantwortlichen in der Stadtplanung sowie der Wohnungswirtschaft und Investoren die unterschiedlichen Trends der Wohnungsmarktentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf die einzelnen Marktsegmente abzubilden.

2 Bevölkerungsentwicklung

2.1 Vergangene Entwicklung

Die nördlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzende Stadt Korntal-Münchingen hat in der Vergangenheit eine positive demografische Entwicklung vollzogen. In den letzten sieben Jahren ist die Zahl der wohnberechtigten Personen in Korntal-Münchingen von 18.590 im Jahr 2005 um knapp 400 Personen auf 18.970 am Ende des Jahre 2011 angestiegen (Abb. 1). Dies entspricht einer Zunahme von 2,1 %.

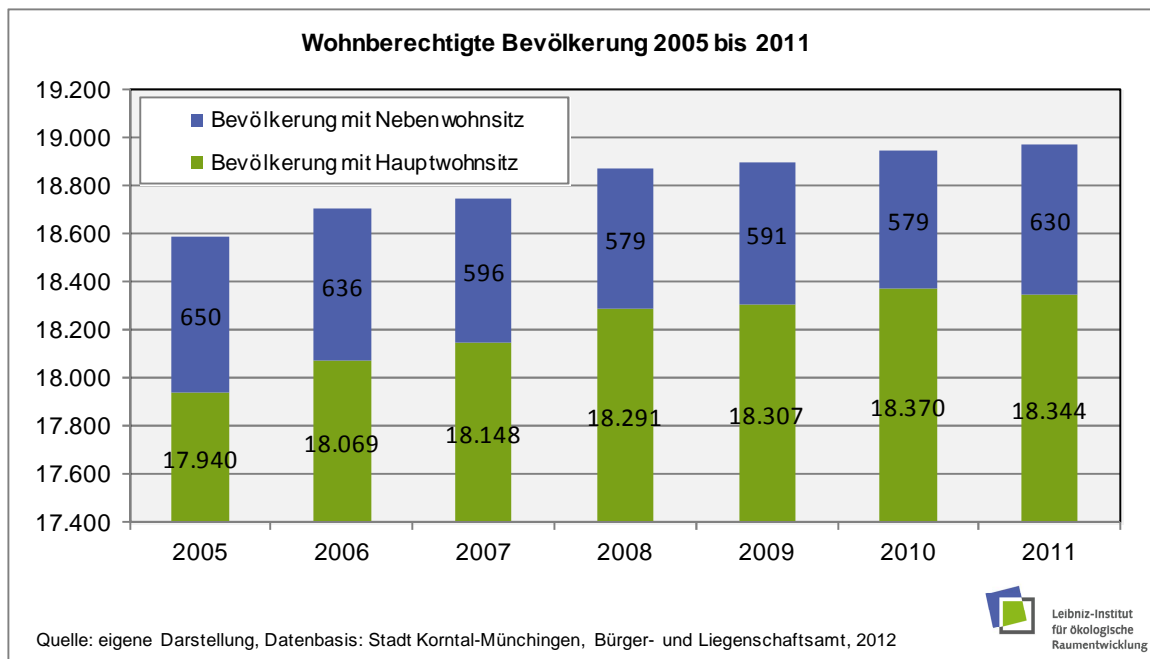


Abb. 1: Wohnberechtigte Bevölkerung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011

Die wohnberechtigte Bevölkerung setzt sich aus der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz (Wohnbevölkerung) und der Bevölkerung mit einem Nebenwohnsitz in Korntal-Münchingen zusammen. Für die weiteren Analysen und die darauf aufbauenden Prognoserechnungen wurde die wohnberechtigte Bevölkerung einbezogen, da auch die Personen mit einem Nebenwohnsitz Wohnungen in der Stadt nachfragen.

Die Veränderung der Bevölkerungszahl und -struktur wird durch die Komponenten der räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegung geprägt. Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) erhöhte den Bevölkerungsstand in Korntal-Münchingen in den Jahren zwischen 2005 und 2011 um rund 150 Personen. Im Verhältnis zum Einfluss der natürlichen Bevölkerungsbewegung war der Einfluss der Nettozuwanderungen um knapp das 2-fache stärker ausgeprägt. So betragen die Gewinne aus der räumlichen Bevölkerungsbewegung zwischen 2005 und 2011 rund 250 Personen. Die Entwicklung der räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegungen in den einzelnen Jahren des Analysezeitraumes 2005 bis 2011 stellt sich sehr differenziert dar. Sowohl Intensität als auch Verlauf der Bevölkerungsbewegungen variieren teilweise deutlich in Korntal-Münchingen. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsbilanz für die Gesamtstadt wird ersichtlich, dass der Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen) die bestimmende

Größe ist. Mit Ausnahme von 2005 und aktuell 2011 lassen sich jährliche Wanderungsgewinne verzeichnen. Der natürliche Saldo verlief im Analysezeitraum positiv und betrug durchschnittlich 24 Personen pro Jahr (Abb. 2). Eine detaillierte Zusammenstellung der Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen im Zeitraum 2005 bis 2011 ist in der Tab. 15 im Anhang zu finden.

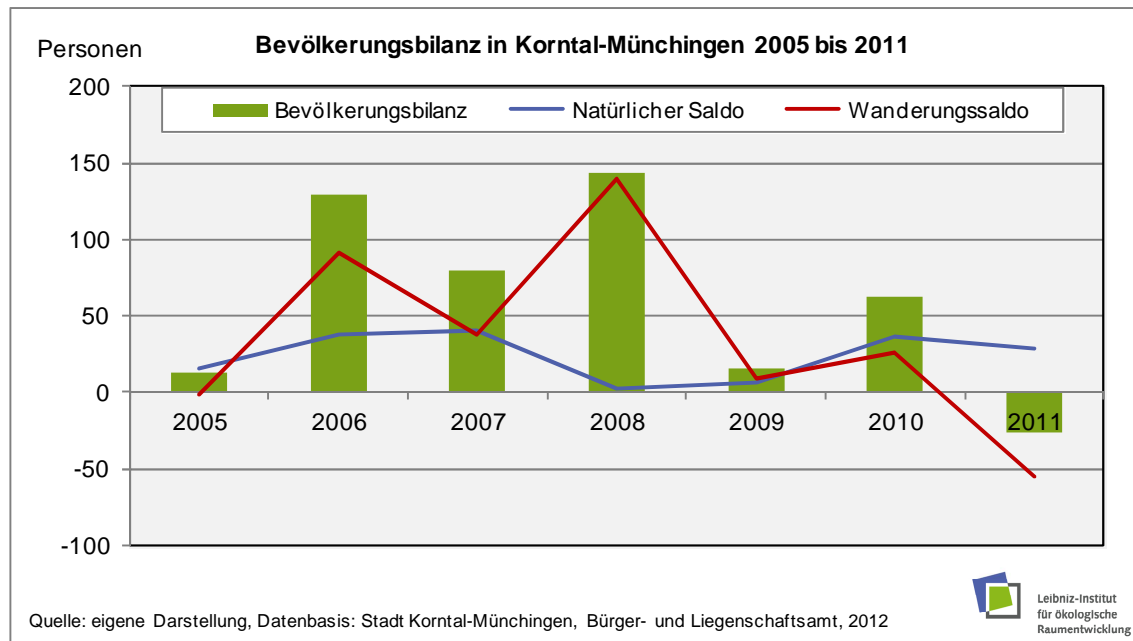


Abb. 2: Bevölkerungsbilanz in der Stadt Korntal-Münchingen 2005 bis 2011

Die Abhängigkeiten der Wanderungen von der Altersstruktur und die damit verbundenen Brüche im Laufe der Lebensphasen der einzelnen Menschen lassen sich in dem Wanderungsprofil der Stadt Korntal-Münchingen nachvollziehen (Abb. 3). Im Wanderungsprofil der Jahre 2005 bis 2011 ist ersichtlich, dass ab etwa 15 Altersjahren, mit Beginn der beruflichen Ausbildung, sich die Zu- und Fortzüge sehr stark erhöhen, wobei die Zuzüge überwiegen und bei etwa 25 Jahren mit rund 300 Zuziehenden je 1.000 Einwohner ihr Maximum erreichen. Ab etwa 35 Altersjahren finden Zu- und Fortzüge weniger häufig statt. Der Wanderungssaldo ist ausgeglichen bis leicht negativ. Im Alter ab 72 Jahren steigt das Wanderungsverhalten wieder leicht an und es sind Wanderungsgewinne zu verzeichnen (vielfach Zuzüge in Senioren-/Altersheime).

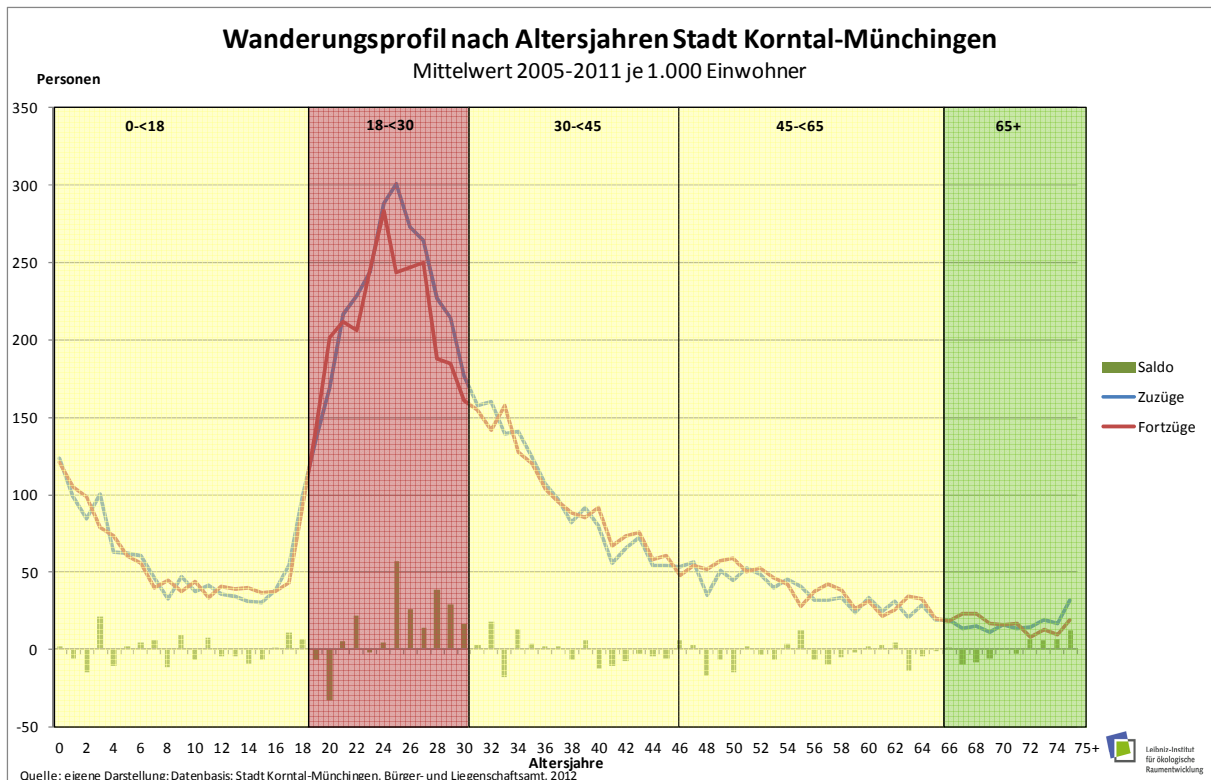


Abb. 3: Wanderungsprofil Stadt Korntal-Münchingen, Mittelwert 2005 bis 2011 je 1.000 Einwohner

Die insgesamt konstante Zunahme der Bevölkerungszahl in Korntal-Münchingen im Zeitraum 2005 bis 2011 (2,1 %) ist der Saldo aus unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Stadtteilen. Im Jahr 2011 konnten alle drei Stadtteile mit einem leichten bis moderaten Bevölkerungswachstum gegenüber 2005 aufwarten. Den relativ höchsten Zuwachs verzeichnete der Stadtteil Münchingen mit 3,1 %. Absolut gesehen waren es 250 Personen mehr als noch vor sieben Jahren. Im Stadtteil Korntal nahm die Bevölkerung um 1,3 % (+120 Personen) zu und in dem bevölkerungsmäßig sehr kleinen Stadtteil Kallenberg stieg die Zahl um 24 Personen im Zeitraum 2005 bis 2011 an. Dies entspricht einer Zunahme von 2 % (Tab. 1 und Abb. 4).

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2005 bis 2011

Bevölkerung	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005-2011 in %
Korntal	9.442	9.423	9.381	9.456	9.450	9.504	9.562	1,3
Münchingen	7.942	8.058	8.109	8.190	8.209	8.170	8.192	3,1
Kallenberg	1.192	1.191	1.193	1.177	1.202	1.226	1.216	2,0
Korntal- Münchingen	18.576	18.672	18.683	18.823	18.861	18.900	18.970	2,1

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

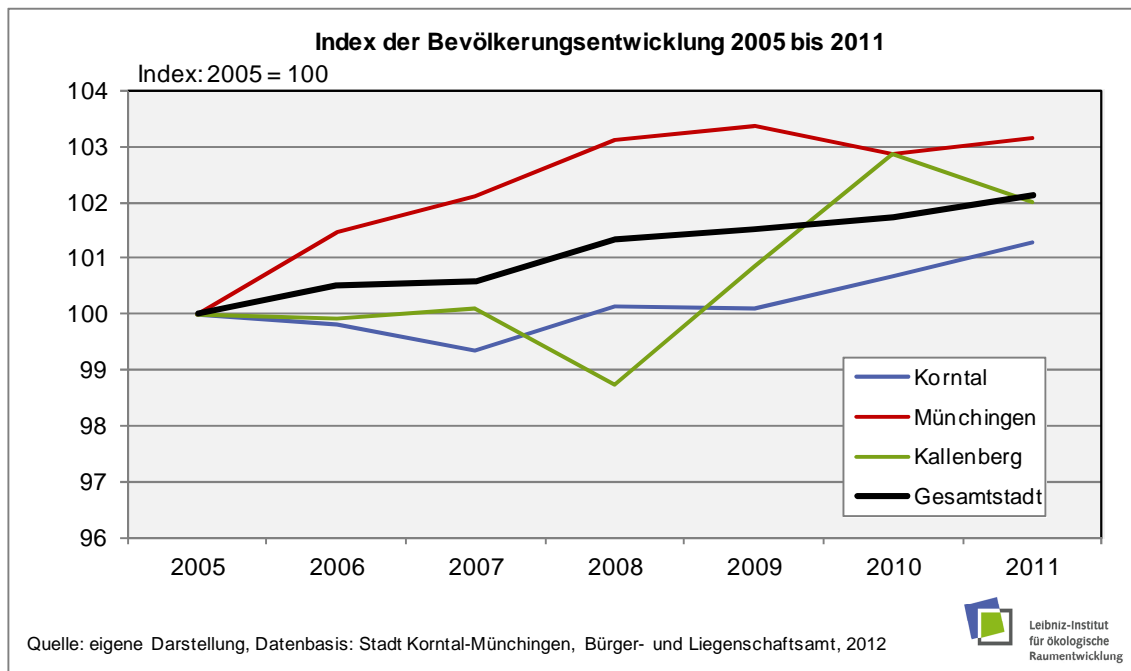


Abb. 4: Index der Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011

Die Dynamik der demografischen Entwicklung in den Stadtteilen entsteht durch das Zusammenspiel der beiden Komponenten räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung. Bei Betrachtung zunächst nur der Außenwanderungen, also der Zu- und Fortzüge, die vom jeweiligen Stadtteil über die Grenze des Stadtgebietes verlaufen, wird ersichtlich, dass die Stadtteile Korntal und Münchingen im Zeitraum 2005 bis 2011 im Durchschnitt einen positiven Saldo aufweisen. Hier zogen mehr Personen von außen zu als fort. Aus dem Stadtteil Kallenberg hingegen zogen im Durchschnitt mehr Personen über die Stadtgrenze weg als in umgekehrter Richtung zu (siehe dazu auch Tab. 16 im Anhang).

Die Binnenwanderungen, also die Umzüge innerhalb der Stadt, ergeben ein sehr differenziertes Bild. Insgesamt ist festzustellen, dass es innerhalb der Stadtteile ein großes Mobilitätsverhalten gibt. In Korntal lag der durchschnittliche Anteil der innerhalb des Stadtteils Umziehenden an der Bevölkerung im Zeitraum 2005 bis 2011 bei 3 % und war damit stadtweit am höchsten. Ebenso gibt es zwischen den Stadtteilen einen sehr komplexen Wanderungsaustausch. Hier konnte insbesondere der Stadtteil Korntal im Durchschnitt der letzten sieben Jahre von den anderen Stadtteilen profitieren. Die Binnenwanderungsströme in ihrer Intensität und Ausrichtung werden im besonderem Maße von umgesetzten Wohnungsbaumaßnahmen und individuellen Entscheidungen („Wohnwertentscheidungen“) beeinflusst (siehe dazu auch Tab. 17 und Tab. 18 im Anhang).

Werden die Außen- und Binnenwanderungen in der Summe wieder zusammengeführt, ergibt sich für die Stadt Korntal-Münchingen folgendes Bild: Die Stadtteile Korntal und Münchingen verzeichneten im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2011 Wanderungsgewinne von rund 20 Personen pro Jahr. Kallenberg hingegen hatte im Durchschnitt leichte Wanderungsverluste von 4 Personen. In den einzelnen Jahren ergibt sich jedoch aufgrund der statistisch kleinen Untersuchungseinheiten (Stadtteile) eine hohe Schwankungsbreite (Tab. 2).

Tab. 2: Wanderungssaldo (Außen- und Binnenwanderungen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011

Wanderungssaldo	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Korntal	-11	20	-5	86	-16	62	6
Münchingen	29	74	49	81	-1	-65	-32
Kallenberg	-20	-3	-6	-27	26	29	-29
Korntal-Münchingen	-2	91	38	140	9	26	-55

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung konnten die Stadtteile Münchingen und Kallenberg im Zeitraum 2005 bis 2011 einen jährlichen Überschuss der Zahl der Geborenen gegenüber der Zahl der Gestorbenen verzeichnen. In Korntal wies der natürliche Saldo dagegen ein negatives Vorzeichen auf. Im Jahr 2011 stieg der Saldo wieder auf einen positiven Wert (Tab. 3). Auch hier wird deutlich, dass die natürlichen Salden in den kleinräumigen Gebietseinheiten aufgrund der hohen Wanderungsdynamik in den einzelnen Jahren einer großen Schwankungsbreite unterliegen.

Tab. 3: Natürlicher Saldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011

Natürlicher Saldo	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Korntal	-23	-11	-1	-17	-5	-15	19
Münchingen	40	43	34	12	10	49	4
Kallenberg	-2	6	8	8	2	3	6
Korntal-Münchingen	15	38	41	3	7	37	29

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

2.2 Zukünftige Entwicklung

Die Vorausberechnung der Bevölkerung für die Stadtteile der Stadt Korntal-Münchingen basiert auf einer im IÖR entwickelten Prognosemethode. Im Kapitel 8 wird das gesamte methodische Vorgehen näher beschrieben. Ausgangspunkt für die Bevölkerungsvorausberechnung ist der Bevölkerungsstand in den Stadtteilen von Korntal-Münchingen zum 31.12.2011. Grundlage der Berechnungen sind die wohnberechtigten Personen in der Stadt (Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz). Der Vorausberechnungszeitraum erstreckt sich bis 2030. Da es sich um eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung handelt, sollte bei der Interpretation der Ergebnisse stets der folgende Grundsatz beachtet werden: Je kleiner die räumliche Einheit, desto unsicherer sind die Ergebnisse der Vorausberechnung. Dies trifft insbesondere für das Wanderungsverhalten zu. In der Summe der räumlichen Einheiten verringern sich jedoch diese Unsicherheiten wieder (Bottom-up-Prinzip). Die Ergebnisse werden in den Tabellen i. d. R. nicht gerundet. Dies sollte jedoch nicht als Genauigkeitsangabe interpretiert werden.

Den Berechnungen liegen u. a. eine Konstanz des derzeitigen Geburtenniveaus, ein weiterer Anstieg der Lebenserwartung sowie ein weiterer jährlicher Wanderungsgewinn zugrunde.

Für das Geburten- und Wanderungsgeschehen innerhalb der Stadt wurde angenommen, dass sich die relative Entwicklung der Jahre 2005 bis 2011 fortsetzt.

Die altersspezifischen Geburten- und Sterbeziffern (Durchschnitt von 2005 bis 2011) wurden für die einzelnen Stadtteile ermittelt. Im Kontext der Gesamtstadt wurde sich an den Annahmen der Regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg orientiert (u.a. Konstanz des derzeitigen Geburtenniveaus bis 2030). Für die einzelnen Stadtteile wurden dabei die spezifischen Strukturmerkmale beibehalten.

Hinsichtlich der Annahmen zum zukünftigen Wanderungsgeschehen sollten zusätzlich die in Zukunft zu erwartenden Wohneinheiten berücksichtigt werden.

Im Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2010 sind derzeit drei Gebiete für zukünftige Wohnbauflächen ausgewiesen:

- | | |
|---|--------------------|
| A. Wohnbaugebiet Korntal-West im Korntal | Fläche ca. 10,5 ha |
| B. Wohnbaugebiet Südlich Friedhof in Münchingen | Fläche: ca. 6,8 ha |
| C. Wohnbaugebiet Pflugfelder Weg in Münchingen | Fläche: ca. 6,0 ha |

Nach Angaben der Stadt Korntal-Münchingen sind bei Aktivierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandflächen Quartiere mit unterschiedlichen Bebauungsdichten (Geschoßwohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser) vorgesehen.

Weitere Planungsprojekte mit Nutzungsmischung aus Handel und Wohnen sind im ehem. Bahnhofsareal Korntal (ca. 1,3 ha) und in der Stadtmitte Korntal (ca. 1,9 ha) vorgesehen.

Die Siedlungs- und Bebauungsformen haben einen starken Einfluss auf die Fläche, die ein Haushalt zum Wohnen benötigt. Wie viele Wohnungen auf die ausgewiesenen Wohnbauflächen in Korntal und Münchingen passen, hängt somit von der Siedlungsstruktur ab. Da die Bebauungsdichten für die ausgewiesenen Baulandflächen noch nicht feststehen, ist das Potenzial an Wohnungen und der daraus resultierenden Zuwanderung nicht abschätzbar.

Um dennoch zukünftige Wohnungsbaumaßnahmen in der Bevölkerungsprognose in entsprechender Weise zu berücksichtigen, wurden folgende Wanderungsannahmen getroffen:

- Berücksichtigung der altersspezifischen Wanderungsmuster in den Stadtteilen von Korntal-Münchingen des Zeitraumes 2005 bis 2011 (siehe Tab. 2, S. 6). Der Durchschnittswert der altersspezifischen Wanderungsmuster der letzten sieben Jahre glättet Phasen von Wanderungsgewinnen mit denen von Wanderungsverlusten. Die unterschiedlichen Vorzeichen der Wanderungssalden spiegeln zum größten Teil auch die Schwankungsbreite des Wohnungsneubaus in der Stadt wider. Im Ergebnis der zugrunde gelegten Zahlen des Stützzeitraumes 2005 bis 2011, werden für die Stadtteile Korntal und Münchingen somit auch im Vorausrechnungszeitraum Wanderungsgewinne erwartet. In Kallenberg ergeben sich leichte Wanderungsverluste. Der Stützzeitraum sollte nicht zu klein gewählt werden, da insbesondere in kleinen Untersuchungseinheiten, wie die der Stadtteile eine hohe Streuung in den Werten auftritt.
- Weiterhin wurde angenommen, dass der Wohnungsneubau durch die ausgewiesenen Baulandflächen in den Stadtteilen Korntal und Münchingen befördert werden kann und sich somit auch auf die potenziellen Zuzüge auswirkt. Nach Auswertung der

Daten zur Wohnungsbautätigkeit und den Wanderungsbewegungen im Analysezeitraum 2005 bis 2011 war 2008 das Jahr mit dem höchsten Wanderungsvolumen. Dies korrespondiert mit den in den Jahren zuvor erteilten Baugenehmigungen und den daraus wirklich realisierten Baufertigstellungen in 2008. Im Ergebnis dessen wurden die altersspezifischen Wanderungssalden (Durchschnitt 2005 bis 2011) in den Stadtteilen Korntal und Münchingen um 25 % der jeweiligen Nettozuwanderungen des Jahres 2008 erhöht. Für den Stadtteil Korntal werden somit Nettozuwanderungen von jährlich 40 Personen und für Münchingen von jährlich 30 Personen im Vorausberechnungszeitraum angenommen. Im Laufe des Vorausberechnungszeitraumes schwächen sich die Wanderungssalden bedingt durch altersstrukturelle Verschiebungen im Bevölkerungsaufbau ab. In Kallenberg werden keine größeren Veränderungen erwartet. So werden hier die Wanderungsmuster der letzten Jahre fortgeschrieben. Im Durchschnitt ergibt sich für den Vorausberechnungszeitraum ein jährlicher Wanderungsverlust von 4 Personen.

Im Ergebnis der Vorausberechnungen unter den getroffenen Annahmen wird die Bevölkerungszahl in der Stadt Korntal-Münchingen im Zeitraum 2011 bis 2030¹ um über 700 Personen zunehmen, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von knapp 4 % (Tab. 4). Die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen stellt sich differenzierter dar: Der Stadtteil Münchingen kann mit dem stärksten Wachstum rechnen. Bis 2030 könnten über 500 Personen mehr in Münchingen leben als noch 2011. Der Stadtteil Korntal kann unter den getroffenen Annahmen mit einem Bevölkerungswachstum von knapp 2 % rechnen. Das wäre ein absoluter Einwohnerzuwachs von knapp 200 Personen. Vor dem Hintergrund der fast doppelt so hohen Nettozuwanderungen gegenüber Münchingen, ist das Bevölkerungswachstum in Korntal jedoch geringer. Dies liegt in den Altersstrukturen von Korntal begründet. Der natürliche Saldo (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) gestaltet sich im Stadtteil Korntal im Vorausberechnungszeitraum zunehmend negativ. So können die relativ hohen Wanderungssalden die zunehmenden Sterbeüberschüsse nur bedingt übersteigen bzw. ausgleichen und bremsen somit die Wohnungsnachfrage. Im Stadtteil Münchingen stellt sich die natürliche Bevölkerungsbewegung weitaus positiver dar. Zum Ende des Prognosezeitraumes wird jedoch doch auch hier aufgrund altersstruktureller Veränderungen, ein negativer natürlicher Saldo erwartet. In Kallenberg wird sich der Bevölkerungsstand im Prognosezeitraum nicht groß verändern, aber auch hier wird die Zahl der älteren Personen zunehmen.

Tab. 4: IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Bevölkerung	2011	2015	2020	2025	2030	2011-2030	
						absolut	%
Korntal	9.562	9.662	9.719	9.742	9.734	172	1,8
Münchingen	8.192	8.402	8.580	8.700	8.754	562	6,9
Kallenberg	1.216	1.217	1.216	1.216	1.215	-1	-0,1
Korntal-Münchingen	18.970	19.281	19.514	19.658	19.703	733	3,9

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012

¹ Die Jahresangaben beziehen sich auf den 31.12. des jeweiligen Jahres.

Die Vorausberechnungen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung zeigen eine zunehmende Divergenz der Altersgruppen. Obwohl die Bevölkerungszahl tendenziell steigt, entwickeln sich die jüngeren Altersgruppen insgesamt schwächer als die älteren. Ursache hierfür ist die auf der einen Seite gestiegene und in Zukunft auch noch weiter steigende Lebenserwartung der Menschen und auf der anderen Seite die niedrige Anzahl der Geburten. So wird in Kornal-Münchingen die Zahl der Kinder unter 15 Jahren bis 2030 um knapp 140 Personen über dem Niveau von 2011 liegen. Insgesamt werden nach der Prognose des IÖR im Jahr 2030 rund 1.900 Kinder unter 15 Jahren in Kornal-Münchingen leben. Das entspricht einem Anteil von knapp 15 % an der Gesamtbevölkerung der Stadt. Die Bevölkerungszahl der 15- bis 45-Jährigen wird auch zukünftig sinken. Dazu tragen insbesondere die niedrigen Geburtenraten der früheren Generationen bei. Im Jahr 2030 ist gegenüber 2011 mit einem Verlust von 5 % (370 Personen) zu rechnen. In der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen wird es bis 2030 einen Rückgang von 400 Personen gegenüber 2011 geben, das entspricht einem Verlust von knapp 8 %. Anders sieht das Bild der Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und Älteren aus. Diese Gruppe wird bis 2030 um 35 % (1.400 Personen) wachsen (Tab. 5).

Tab. 5: IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadt Kornal-Münchingen

Bevölkerung nach Altersgruppen		2011	bis	2030	
Kornal-Münchingen, Stadt		Variante	STQ 2005 - 2011 + Neubau		
Stand: wohnberechtigte Personen (Bevölkerung am Haupt- und Nebenwohnsitz, 31.12.2011)					
		2012-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Wanderungssaldo / Jahr		64	53	42	37
Geborene / Jahr		184	190	194	191
Gestorbene / Jahr		177	200	211	223
Natürlicher Saldo / Jahr		7	-10	-17	-32
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
0 bis < 3	546	553	571	582	566
3 bis < 6	536	556	548	572	585
6 bis < 10	727	740	755	765	790
10 bis < 15	980	932	963	971	987
15 bis < 18	590	572	552	549	574
18 bis < 25	1.522	1.464	1.418	1.377	1.385
25 bis < 45	5.027	4.824	4.798	4.839	4.815
45 bis < 65	5.147	5.457	5.493	5.262	4.738
65 bis < 75	2.110	1.932	1.884	2.083	2.486
75 und älter	1.785	2.251	2.531	2.658	2.778
Gesamt	18.970	19.281	19.514	19.658	19.703
weibliche Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 45 Jahren					
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
15 bis < 45	3.505	3.288	3.350	3.371	3.375

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis 2011: Stadt Kornal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012

In den Stadtteilen differenzieren sich die altersstrukturellen Entwicklungen weiter aus. Aufgrund des im Stadtteil Kornal bereits im Ausgangsjahr vorhandenen hohen Anteils älterer

Menschen wird der Zuwachs bei den älteren Personen ab 65 Jahren mit 15 % nicht so stark wie im Stadtdurchschnitt ausfallen.

Die Ergebnisse der vorausgerechneten altersstrukturellen Entwicklungen in den Stadtteilen sind in den Tab. 19 bis Tab. 21 im Anhang zusammengestellt.

Bevölkerungsvorausrechnung für Korntal-Münchingen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat in seiner 2008 herausgegebenen regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung für Korntal-Münchingen einen Bevölkerungsrückgang von 0,6 % bis 2030 ermittelt. Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 18.542 Personen mit Hauptwohnsitz werden im Jahr 2030 18.435 Personen leben (Tab. 6). Die getroffenen Annahmen hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung (negativer natürlicher Saldo seit 2009) haben sich in der Ist-Entwicklung nicht eingestellt. Bei den Wanderungsannahmen stellt sich die Entwicklung gegensätzlich dar. Hier sind die angenommenen Wanderungsannahmen höher als diese in der Ist-Entwicklung tatsächlich eingetreten sind.

Tab. 6: Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2008 bis 2030 – Personen mit Hauptwohnsitz

Bevölkerung	2008	2011	2015	2020	2025	2030	2008-2030	
							absolut	%
Korntal-Münchingen	18.542	18.664	18.725	18.700	18.595	18.435	-107	-0,6

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Basisjahr 2008, Stuttgart, 2012

3 Haushaltentwicklung

Die Zahl der Haushalte ist für die Prognose des zukünftigen Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau die entscheidende Größe, da nur Haushalte Wohnungen nachfragen und nicht einzelne Personen, es sei denn, es handelt sich um Ein-Personen-Haushalte. Im Gegensatz zu den verfügbaren Bevölkerungs- und Wohnungsdaten auf Gemeindeebene werden Haushaltsdaten in der amtlichen Statistik kleinräumig nicht abgebildet. Für überregionale Betrachtungen stehen die Daten des Mikrozensus zur Verfügung, dabei handelt es sich um eine deutschlandweite amtliche 1 %-Stichprobe der Bevölkerung. Mittels des Mikrozensus ist beispielsweise auch eine Ausweisung der Haushaltentwicklung nach Gemeindegrößenklassen möglich. Weiterhin wurden kommunale Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) herangezogen.

Bedingt durch den demografischen Wandel sowie durch die Umsetzung individueller Lebenskonzepte ist mit einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu rechnen. Prognosen des IÖR ergeben, dass die Haushaltsgröße von 2,15 Personen je Haushalt im Jahr 2011 voraussichtlich auf 2,09 Personen im Jahr 2030 sinken wird (Tab. 7). Tritt diese Entwicklung ein, wird ebenso, wie die Bevölkerungszahl, auch die Zahl der Privathaushalte in Korntal-Münchingen weiter zunehmen. Aus der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich, dass bis zum Jahr 2030 gegenüber 2011 mit knapp 600 zusätzlichen Haushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz zu rechnen ist. Dies entspricht einem Haushaltswachstum von knapp 7 %, bei einer Zunahme der Einwohnerzahl von gut 4 %. Diese Entwicklung setzt jedoch voraus, dass den Haushalten – z. B. für Haushaltsneugründungen – auch ein entsprechendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

Tab. 7: Prognose der Bevölkerung, durchschnittliche Haushaltsgröße und Haushalte in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030

Korntal-Münchingen	2011	2015	2020	2025	2030
Bevölkerung insgesamt	18.970	19.281	19.514	19.658	19.703
Haushalte insgesamt	8.822	9.010	9.224	9.329	9.417
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen	2,15	2,14	2,12	2,11	2,09

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis Bevölkerung 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger und Liegenschaftsamt, 2012, Mikrozensus 1995 bis 2008, GfK Geomarketing GmbH, 2010

Der Stadtteil Münchingen hat aufgrund der zukünftigen Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklungen im Zeitraum 2011 bis 2030 mit 12 % das stärkste Haushaltswachstum zu erwarten. Hier werden im Jahr 2030 rund 470 zusätzliche Privathaushalte leben als noch im Jahr 2011. Der Stadtteil Korntal kann bis 2030 mit einem Plus von 120 (3 %) und Kallenberg mit 12 Privathaushalten (2 %) rechnen (Tab. 8).

Tab. 8: Haushaltentwicklung nach Stadtteilen in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030

Haushalte insgesamt	2011	2015	2020	2025	2030
Korntal	4.447	4.509	4.561	4.566	4.563
Münchingen	3.810	3.934	4.093	4.191	4.276
Kallenberg	566	566	570	572	578

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis Bevölkerung 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger und Liegenschaftsamt, 2012, Mikrozensus 1995 bis 2008, GfK Geomarketing GmbH, 2010

Um die Prognose der Wohnungsnachfrageentwicklung über normative Ansätze hinausgehen zu lassen, ist es notwendig, die Haushalte in Gruppen einzuteilen. Diese sollten sich hinsichtlich ihrer Wohnwünsche unterscheiden. Zum Beispiel leben ältere Haushalte und größere Familien im Allgemeinen viel häufiger im Wohneigentum als jüngere Haushalte. Für die Wohnungsnachfrageprognose müssen die Nachfragergruppen sowohl relativ einfach und plausibel generierbar als auch regional differenzierbar sein. Derartige Haushaltgruppen, die sich aus der Haushaltsprognose ableiten lassen und zudem unterschiedliche Wohnwünsche und unterschiedliches Wohnverhalten symbolisieren, sind die folgenden drei Haushaltstypen:

- **Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre**
(alle Haushaltsmitglieder jünger als 45 Jahre)
- **Familienhaushalte**
(Haushalte mit drei oder mehr Personen)
- **Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter**
(ein Haushaltsmitglied mindestens 45 Jahre)

Zu dem Haushaltstyp „Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre“ gehören alle Single-Haushalte unter 45 Jahren sowie Zwei-Personen-Haushalte. In diesen Haushalten sind alle Haushaltsmitglieder jünger als 45 Jahre. Die Altersgrenze von 45 Jahren symbolisiert dabei die Lebenssituation, in der ein eventueller Kinderwunsch und die damit verbundene Familienerweiterung abgeschlossen sind.

Die Gruppe der „Familienhaushalte“ kennzeichnet alle Haushalte, in denen drei oder mehr Personen zusammen leben. Es ist dabei für diesen Haushaltstyp nicht von Bedeutung, wie alt die Haushaltsmitglieder sind. Aufgrund der höheren Personenzahl werden diese Haushalte in der Regel größere Wohnungen als der Haushaltstyp „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ nachfragen.

Die „Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter“ stehen für die Wohnwünsche von Single- oder Double-Haushalten, die zum Beispiel kinderlos geblieben sind und mit zunehmendem Lebensalter ihre Wohnwünsche nicht mehr so oft ändern. Zum anderen zählen zu dieser Haushaltgruppe auch Ehepaare, die vor einigen Jahren noch mit ihren Kindern zusammenlebten und sich nun nach dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder bezüglich ihrer

Wohnwünsche neu orientieren, beziehungsweise in ihrer Wohnung weiter wohnen bleiben. In diesen Haushalten leben Erwachsene, die ihre Familienplanung abgeschlossen haben und ein Haushaltsmitglied mindestens 45 Jahre alt ist.

Die Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung werden sich neben der Haushaltsbildung insbesondere auf die Haushaltsstrukturen auswirken. Die größten Haushaltszuwächse mit rund 570 Haushalten sind von 2011 bis 2030 bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten 45 Jahre und älter zu erwarten. Die Spannweite der Zuwächse liegt zwischen 5 % in Kallenberg und 24 % in Münchingen. Die zukünftigen Bevölkerungsstrukturen, die sich durch die Bevölkerungsprognose des IÖR ergeben, haben auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Familienhaushalte und der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre. Diese werden im Gegensatz zu den Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten geringfügig zunehmen bzw. konstant bleiben. So wird die Zahl der Familienhaushalte im Prognosezeitraum bis 2030 nur um etwa 10 Haushalte zunehmen. Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre wird bis 2030 konstant bleiben (Tab. 9). Im Stadtteil Korntal wird aufgrund der altersstrukturellen Entwicklungen die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre leicht abnehmen.

Tab. 9: Entwicklung der Haushaltstypen in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030

Haushaltstypen	2011	2015	2020	2025	2030	2011-2030
						relativ
Ein- u. Zwei-Pers.- Haushalte jünger 45 Jahre	1.893	1.831	1.849	1.866	1.897	0,2 %
Familienhaushalte	2.621	2.648	2.641	2.647	2.627	0,4 %
Ein- u. Zwei-Pers.- Haushalte 45 Jahre und älter	4.307	4.531	4.734	4.816	4.893	13,6 %
Haushalte insgesamt	8.822	9.010	9.224	9.329	9.417	6,7 %

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis Bevölkerung 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger und Liegenschaftsamt, 2012, Mikrozensus 1995 bis 2008, GfK Geomarketing GmbH, 2010

4 Wohnungsnachfrageentwicklung

In Nachfrageprognosen wird der Begriff Nachfrager in einem erweiterten Sinne verstanden. Jeder Haushalt gilt als ein nachfragender Haushalt, weil er durch die Nutzung seiner derzeit bewohnten Wohnung diese solange weiter nachfragt, bis er durch Änderung seines Wohnwunsches am Wohnungsmarkt wieder aktiv wird, indem er in eine andere Mietwohnung umzieht oder durch Erwerb von Wohneigentum seine Wohnwünsche befriedigt.

Aus dem prognostizierten Haushaltswachstum ergibt sich die Notwendigkeit, die künftig zusätzlich in Korntal-Münchingen lebenden Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Eine rein quantitative Betrachtung reicht jedoch in der heutigen Zeit allein nicht mehr aus, um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewältigen. Die Wohnungslandschaft muss nachfragegerecht und mit einer Vielfalt von Wohnformen gestaltet werden. So werden neben den jährlich bis 2030 zu erwartenden Haushaltsneugründungen auch einige der bereits in Korntal-Münchingen lebenden Haushalte ihre Wohnbedingungen verbessern und über den Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ihre aktuellen Wohnwünsche befriedigen. Diese Art der Wohnungsnachfrage ist insbesondere durch qualitative Wohnansprüche geprägt. Durch den Umzug verlässt dieser Haushalt seine bisher bewohnte Wohnung, die dann am Markt als zusätzliches Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Wie hoch der Anteil der qualitativen Nachfragewünsche einzuschätzen ist, hängt von der Struktur, dem Alter und der Kaufkraft der Haushalte ab. In der Prognose sind vor allem jene Wohnwünsche von Bedeutung, die mit dem Erwerb von Wohneigentum oder einem Umzug in einen anderen Gebäudetyp oder zum Beispiel in eine Neubauwohnung verbunden sind. Wohnwünsche zur Änderung der Wohnungsgröße oder Wohnlage sind flächendeckend nicht erfasst und können daher nicht berücksichtigt werden.

Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Stadtteilen und nicht vorhandener Wohnungsdaten für die Stadtteile kann die Wohnungsnachfrageentwicklung nur für die Stadt Korntal-Münchingen insgesamt ermittelt werden. Insbesondere fehlen für die Stadtteile die Gebäudestrukturen. Eine Abschätzung des zukünftigen Wohnungsneubedarfs, der aus den Haushaltszuwächsen resultiert, ist jedoch für die Stadtteile möglich.

4.1 Wohnungsneubedarf

Der bis 2030 prognostizierte Wohnungsneubedarf leitet sich aus der Prognose ab, die auf der Bevölkerungsentwicklung und der Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung basiert. Aufgrund der Haushaltszuwächse entsteht in der Stadt Korntal-Münchingen bis zum Jahr 2030 somit ein Wohnungsneubedarf für knapp 600 zusätzliche Privathaushalte (Haushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz) (Tab. 10). Diese Zahl entspricht dem Mindestbedarf an Wohnungen, der notwendig ist, damit sich jeder neue Privathaushalt mit Wohnraum versorgen kann. Im Vergleich zum Jahreszeitraum 2011 bis 2020 wird der Wohnungsneubedarf im Zeitraum 2021 bis 2030 um 47 % zurückgehen. Auf Ebene der Stadtteile wird für Münchingen bis 2030 ein Wohnungsneubedarf von knapp 470 Haushalten erwartet. Das entspricht 78 % des gesamten Wohnungsneubedarfs. In Korntal wird in der ersten Hälfte des Prognosezeitraumes von einem Bedarf von 114 Wohnungen ausgegangen. In Kallenberg sind keine größeren Veränderungen zu erwarten. Dabei kann der erforderliche Ersatzbedarf für zu erwartende Wohnungsabgänge auf Ebene der Stadtteile nicht berücksichtigt werden. Die dafür notwendigen Daten zum Gebäudebestand liegen nur für die Gesamtstadt vor.

Tab. 10: Wohnungsneubedarf in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030

Wohnungsneubedarf	2011 bis 2020	2021 bis 2030	2011 bis 2030
Korntal	+114	+2	+116
Münchingen	+283	+184	+468
Kallenberg	+5	+7	+12
Korntal-Münchingen	+402	+193	+595

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis Bevölkerung 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger und Liegenschaftsamt, 2012, Mikrozensus 1995 bis 2008, GfK Geomarketing GmbH, 2010

4.2 Wohnungsnachfrage

Bei der Ermittlung der Wohnungsnachfrage werden zusätzlich zum Wohnungsneubedarf auch die individuellen Wohnwünsche der Haushalte berücksichtigt. Damit ein Marktgleichgewicht zwischen der Wohnungsnachfrage- und der Wohnungsangebotsentwicklung möglich ist, muss nachvollziehbar sein, ob sich die Eigentumsnachfrage auf ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bezieht. Außerdem interessiert, ob der Eigentumserwerb einer Bestands- oder Neuimmobilie angestrebt wird. Hierzu sind Untersuchungen des früheren Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (jetzt BBR im BBSR²) eingeflossen. Der modelhaften Nachbildung dieser spezifischen Wohnpräferenzen der Haushalte liegen weitere Detailanalysen aus dem Mikrozensus zum Wohnverhalten der drei Nachfragergruppen in den unterschiedlichen Gemeindegrößen zu Grunde.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Nachfrageprognose für die Stadt Korntal-Münchingen dargestellt. Die Berechnungen erfolgten kleinräumig für die Stadt insgesamt. Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2030 wird ein Nachfragezuwachs von insgesamt rund 950 Wohnungen zu erwarten sein. Der überwiegende Teil dieser Nachfrage (63 %) wird durch den zu erwartenden Haushaltezuwachs von knapp 600 Haushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz hervorgerufen. Die restlichen 350 Wohnungsnachfragen werden durch die spezifischen Wohnwünsche der bereits quantitativ mit Wohnraum versorgten Haushalte verursacht. Dazu zählen insbesondere Wohnwünsche zum Erwerb von Wohneigentum. Ein Teil der Nachfragewünsche wird davon im Wohnungsbestand befriedigt werden (ca. 80), während knapp dreimal so viele Haushalte voraussichtlich Wohnungsneubau auslösen werden (ca. 270; vgl. Kap. 6: Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau).

Der größte Anteil der zu erwartenden Wohnungsnachfrage wird sich mit knapp 460 (48 %) auf die selbstgenutzten Eigentumswohnungen konzentrieren. Mehr als die Hälfte davon ist an einer Eigentumswohnung im Bestand interessiert. Weitere 380 (40 %) der Nachfragen werden sich auf selbstgenutzte Eigenheime beziehen. Auch hier werden sich mehr als die Hälfte (55 %) der nachfragenden Haushalte eine Bestandsimmobilie wünschen. Auf dem Marktsektor der Mietwohnungen werden gut 110 Nachfragen erwartet, das entspricht rund 12 % an der Gesamtnachfrage (Abb. 5).

² BBSR = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

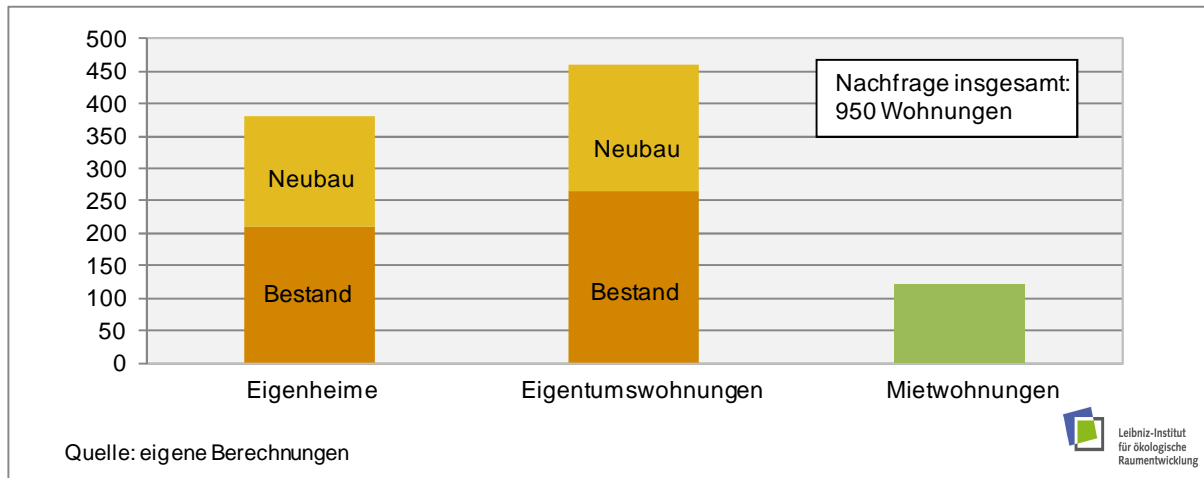


Abb. 5: Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030

Exkurs: Wohnungsnachfrage älterer Menschen

Die zukünftige demografische Entwicklung zeigt, dass die Anzahl und der Anteil der ab 60-Jährigen weiter steigen werden. Ausgehend von knapp 5.000 Personen im Jahr 2011 wächst die Anzahl nach den Vorausberechnungen des IÖR auf rund 6.700 im Jahr 2030 an. Dies entspricht einem Zuwachs von 35 % gegenüber dem Bezugsjahr 2011. Die Altersgruppe der 60-Jährigen und Älteren nimmt auch relativ zur Gesamtbevölkerung weiter zu. Betrug ihr Anteil im Jahr 2011 gut 26 %, werden sie im Jahr 2030 mehr als 34 % der Gesamtbevölkerung ausmachen. Die Entwicklung in Korntal-Münchingen entspricht auch der landesweiten Entwicklung.

Bei der Interpretation dieser Entwicklungen ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei weitem nicht alle älteren Personen bzw. Haushalte auch altengerechte Wohnungen benötigen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich Personen im Alter von 60 Jahren und älter zunehmend Gedanken zum altengerechten und seniorenfreundlichen Umbau der Wohnung oder eines Umzuges in eine altengerechte/seniorenfreundliche Wohnung machen und früher oder später in dieser Hinsicht aktiv werden. Barrierearm gestaltete Wohnungen bieten nicht nur jungen Familien, sondern auch Senioren, Behinderten und leicht pflegebedürftigen Menschen höheren Komfort und die Chance, möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können. Dies bestätigt auch eine erstmalig durchgeführte Untersuchung zum umfangreichen Thema des alten- und behindertengerechten Wohnens in Dresden, die das IÖR im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden 2010 vornahm³. Die Befragungsergebnisse belegen, dass eine altengerechte Wohnungs- und Gebäudeausstattung wesentlich zu einer hohen Wohnzufriedenheit und damit zur Lebensqualität im Alter beiträgt. Schätzungen zufolge, sind allerdings nur etwa ein Prozent der Wohnungen in Deutschland altengerecht⁴. Der

³ Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt (Hrsg.): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden. Dresden, 2010

⁴ Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BfW) (Hrsg.): BfW-Studie Wohnen im Alter. Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 2007.

Wohnungsbestand bedarf deshalb zunehmend eines altersgerechten Umbaus sowie einem stärker auf die Nachfragegruppe älterer Haushalte ausgerichteten (Ersatz)Neubaus.

Wie genau sich die Lage in Korntal-Münchingen darstellt und welche Wohnungsnachfrage/-angebote sich im Hinblick für ältere Menschen ergeben, kann in einer zusätzlichen Befragung ermittelt werden.

Haushaltsbefragung im Rahmen des „Zukunftskonzeptes Korntal-Münchingen 2025“

Wie bereits zu Beginn des Kapitels erwähnt wurde, konnte aufgrund nicht vorhandener stadtteilräumlicher Daten die Entwicklung der Wohnungsnachfrage – differenziert nach Wohnungsteilmärkten – nur für die Gesamtstadt ermittelt werden. Im Rahmen des „Zukunftskonzeptes Korntal-Münchingen 2025“ wurde separat eine Haushaltsbefragung von der imakomm Akademie GmbH aus Aalen durchgeführt, die quantitative und qualitative Aussagen auch auf der Ebene der Stadtteile zulassen. Nachfolgend sind dazu relevante Fragestellungen aus der Haushaltsbefragung aufbereitet worden. Die Ergebnisse der Befragung können somit die Berechnungen des IÖR ergänzen.

Nach Angaben der Stadt war die Haushaltsbefragung eine Gesamterhebung, d. h. alle Haushalte haben über das Amtsblatt den Fragebogen erhalten. Die Auflage des Amtsblattes umfasst 11.000 Exemplare. 712 Haushaltsfragebögen bekam die Stadt zurück. Für belastbare Aussagen war ein Rücklauf von 500-600 Bögen erforderlich. Die Grundgesamtheit der Befragung wird nach Einschätzung des IÖR unter der Auflage von 11.000 Exemplaren des Amtsblattes liegen, da auch Betriebe, Firmen, Seniorenheime u. a. das Amtsblatt erhalten. Weiterhin ist es möglich, dass eigenständige Haushalte, die in einer Wohnung zusammen leben, auch mehrere Exemplare erhalten. Für die weitergehenden Analysen unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Befragung geht das IÖR daher von einer Grundgesamtheit der Befragung von rund 8.800 privaten Haushalten in Korntal-Münchingen im Jahr 2011 aus (Ermittlung der privaten Haushalte siehe Kap. 3: Haushaltsentwicklung). Gemessen an der Verteilung der privaten Haushalte in der Stadt (Korntal: 50,4 % Anteil an Gesamthaushalten, Münchingen: 43,2 %, Kallenberg: 6,4 %) gab es aus Korntal den größten Rücklauf (Korntal: 9,9 %, Münchingen: 6,6 %, Kallenberg: 2,8 %). Der Anteil der gültigen Fälle an der Grundgesamtheit beträgt 8 %. Ein Fall in der Befragung kann somit für ca. zwölf Fälle in der Realität stehen. Auf Ebene der Stadtteile differenziert sich das Bild: Aufgrund des hohen Rücklaufs aus Korntal kann hier ein Fall in der Befragung für zehn Fälle in der Realität stehen (Münchingen: 1:15, Kallenberg: 1:35).

Eine Frage beschäftigte sich mit der Einschätzung des gegenwärtigen Angebotes an Baugrundstücken und Wohneigentum aus Sicht der Befragten. Knapp 45 % der Befragten schätzten das aktuelle Angebot an Baugrundstücken „weniger gut“ bis „nicht gut“ ein. Nur 6,6 % befanden das Angebot „gut“ bis „sehr gut“. Mehr als ein Viertel sahen es „teils/teils“ und knapp 23 % machten keine Angaben. Die Einschätzung des aktuellen Angebotes nach Wohneigentum lässt positivere Werte erkennen. 16,2 % der Befragten schätzten das Angebot „gut“ bis „sehr gut“ ein. Auf der anderen Seite bewerteten 27,4 % es als „weniger gut“ bis „nicht gut“. Den größten Anteil (33,7 %) machte die Angabe „teils/teils“ aus (keine Angabe: 22,8 %). Neben den Baugrundstücken und Wohneigentum wurde auch nach der Beurteilung des Angebotes an Mietwohnungen aus Sicht der Einwohner gefragt. Hier schätzten 14 % das Angebot als „gut“ bis „sehr gut“ ein. Für knapp 28 % der befragten Einwohner war das Angebot an Mietwohnungen jedoch „weniger gut“ bis „nicht gut“ („teils/teils“: 37,8 %, keine Angabe: 20,2 %).

Bei der Bewertung des Wohnungsmarktes ist somit eine eher nicht so positive Einschätzung des aktuellen Angebotes festzustellen.

Im Hinblick auf die zukünftige Nachfrage war die folgende Frage interessant: „Suchen Sie in den nächsten 5 Jahren ein Baugrundstück oder Wohneigentum (Haus, Eigentumswohnung) in Korntal Münchingen? Hier gaben 21,5 % der Befragten an, in den nächsten 5 Jahren ein Baugrundstück (7,7 %) oder Wohneigentum (13,8 %) in Korntal-Münchingen zu suchen, während mehr als drei Viertel die Frage verneinten (keine Angabe: 2,9 %). Nach Angaben der imakomm Akademie GmbH wurde bei den Wohnungssuchenden insgesamt der Stadtteil Korntal (keine Angabe: 67,6 %, Korntal: 22,9 %, Münchingen: 8,7 %, Kallenberg: 0,8 %) favorisiert, wobei sich die Angaben deutlich nach dem heutigen Wohnstandort unterscheiden:

- Befragte aus Korntal: Korntal: 34,2 %, Münchingen: 0,5 %, Kallenberg: 0,2 %, keine Angabe: 65,2 %
- Befragte aus Münchingen: Korntal: 4,8 %, Münchingen: 23,6 %, Kallenberg: 0,8 %, keine Angabe: 70,8 %
- Befragte aus Kallenberg: Korntal: 0 %, Münchingen 6,3 %, Kallenberg: 18,8 %, keine Angabe: 75 %

Werden die Ergebnisse aus der Frage nach der Suche eines Baugrundstückes oder Wohneigentum jetzt auf die Grundgesamtheit hochgerechnet, ergibt sich folgendes Bild: Mehr als 1.100 Haushalte würden in den nächsten 5 Jahren in Korntal-Münchingen ein Baugrundstück suchen und knapp 700 Haushalte Wohneigentum. Von den insgesamt 1.800 Gesuchten steht der Stadtteil Korntal mit 420 Haushalten an vorderster Stelle. Etwa 160 Haushalte können in Münchingen in den nächsten 5 Jahren auf der Suche nach einem Baugrundstück oder Wohneigentum sein (Kallenberg: 20). 1.200 wohnungssuchende Haushalte würden den 67,6 % entsprechen, die keine Angaben hinsichtlich der Wahl des Stadtteils gemacht haben.

Generell sind die in einer Befragung geäußerten Umzugswünsche und Wohnungssuchen mit Vorsicht zu interpretieren. Inwiefern die von den Haushalten angegebenen Suchabsichten tatsächlich in die Tat umgesetzt werden, hängt von verschiedenen Faktoren wie Struktur, Alter, Lebensphasen und finanzielle Situation der Haushalte, Entwicklung von Bau- und Baulandpreisen, Bereitstellung von Wohnbauland, politischen Vor-Ort-Entscheidungen etc. ab.

Eine Untersuchung zu den Umzugsmotiven und Wohnwünschen der Stuttgarter Bevölkerung - Ergebnisse der Wohnungsbefragung 2006⁵ zeigt, dass bei weitem nicht jeder Umzugswunsch auch in die Tat umgesetzt wird. Die von den Haushalten angegebenen Umzugsabsichten sind nicht gleichzusetzen mit einem (zukünftig) realisierten Umzug. Ein Vergleich zwischen dem im Rahmen der Wohnungsmarktbefragung geäußerten Wunsch und den in der Einwohnerstatistik erfassten tatsächlichen Umzügen zeigt deutliche Unterschiede. In der 2006 durchgeführten Wohnungsmarktbefragung gaben insgesamt 36 % der Stuttgarter Haushalte an, umziehen zu wollen. Tatsächlich sind aber 2006 nur 14 % umgezogen, weit weniger als die Hälfte der Umzugsabsichten. Zudem ist das Umzugsverhalten stark altersabhängig. Umzüge werden von der Gruppe der 18- bis 29-Jährigen – nicht zuletzt aufgrund

⁵ Gieck, J.: Umzugsmotive und Wohnwünsche der Stuttgarter Bevölkerung - Ergebnisse der Wohnungsmarktbefragung 2006. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 7/2007. www.stuttgart.de/item/show/305805/1/publ/14294

der Notwendigkeit durch die äußeren Umstände (ausbildungs- oder arbeitsplatzbedingte Wohnortwechsel, Auszug aus dem Elternhaus, Zusammenziehen mit einem Partner etc.) – ohne lange Vorlaufzeit vollzogen.

Diese Erkenntnisse sollten bei der Interpretation der Befragungsergebnisse für Korntal-Münchingen berücksichtigt werden. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die hohe Rücklaufquote aus Korntal, die Werte für den Stadtteil etwas günstiger ausfallen können.

5 Wohnungsbestands- und Wohnungsangebotsentwicklung

Unter dem Begriff Wohnungsbestand wird die Gesamtheit aller vorhandenen Wohnungen verstanden, das Wohnungsangebot ist hingegen geringer, da leerstehende Wohnungen wegen Modernisierung, geplantem Abriss oder aus Gründen der Umzugsmobilität (Fluktuationsreserve) dem Angebot nicht zur Verfügung stehen. Erst das verbleibend, tatsächlich nutzbare Wohnungsangebot kann der Nachfrage gegenübergestellt werden, um daraus das zukünftige Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau zu ermitteln. Der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot sind dynamische Größen, die durch Zu- und Abgänge beeinflusst werden.

5.1 Wohnungsbestandsentwicklung

Zum Jahresende 2010⁶ verfügte die Stadt Korntal-Münchingen über 9.010 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Tab. 11). Ausgehend von einem Wohnungsbestand von 8.767 im Jahr 2005 ist der Wohnungsbestand kontinuierlich angestiegen. Im Zeitraum 2005 bis 2010 nahm der Wohnungsbestand um knapp 3 % bzw. 243 Wohnungen zu. Im Vergleich zum vorhergehenden Zeitraum 2000 bis 2005 waren es jedoch 132 Wohnungen weniger.

Die Belegungsdichte (Personen je Wohneinheit) hat sich in Korntal-Münchingen im Analysezeitraum leicht verringert. Ende 2010 kamen auf eine Wohnung 2,1 wohnberechtigte Personen. Die Belegungsdichte ist ein statistischer Indikator der demografischen und sozialen Entwicklung (Verkleinerung der Haushaltsgröße infolge der generativen Entwicklung, Haushaltsgründungen junger Jahrgänge und Trennungen, Zweitwohnsitze Berufstätiger. Außerdem sagt die Belegungsdichte indirekt auch über die steigenden persönlichen Flächenansprüche (Wohnfläche und Zahl der Wohnräume) aus.

Tab. 11: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohnungsversorgung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010

Korntal-Münchingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010
wohnberechtigte Personen	18.576	18.672	18.683	18.823	18.861	18.900
Wohnungen	8.767	8.825	8.885	8.935	8.984	9.010
Belegungsdichte (Pers. je Wohnung)	2,12	2,12	2,10	2,11	2,10	2,10

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2012, eigene Berechnungen

Im Jahr 2010 entfiel mit knapp 3.000 Wohnungen ein Drittel des Wohnungsbestandes in Korntal-Münchingen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 6). Seit 2005 ist der Anteil der Eigenheime nahezu konstant geblieben. Der Durchschnitt des Landkreises Ludwigsburg lag 2010 bei knapp 46 %.

⁶ Daten für 2011 liegen von Seiten des Statistischen Landesamtes noch nicht vor.

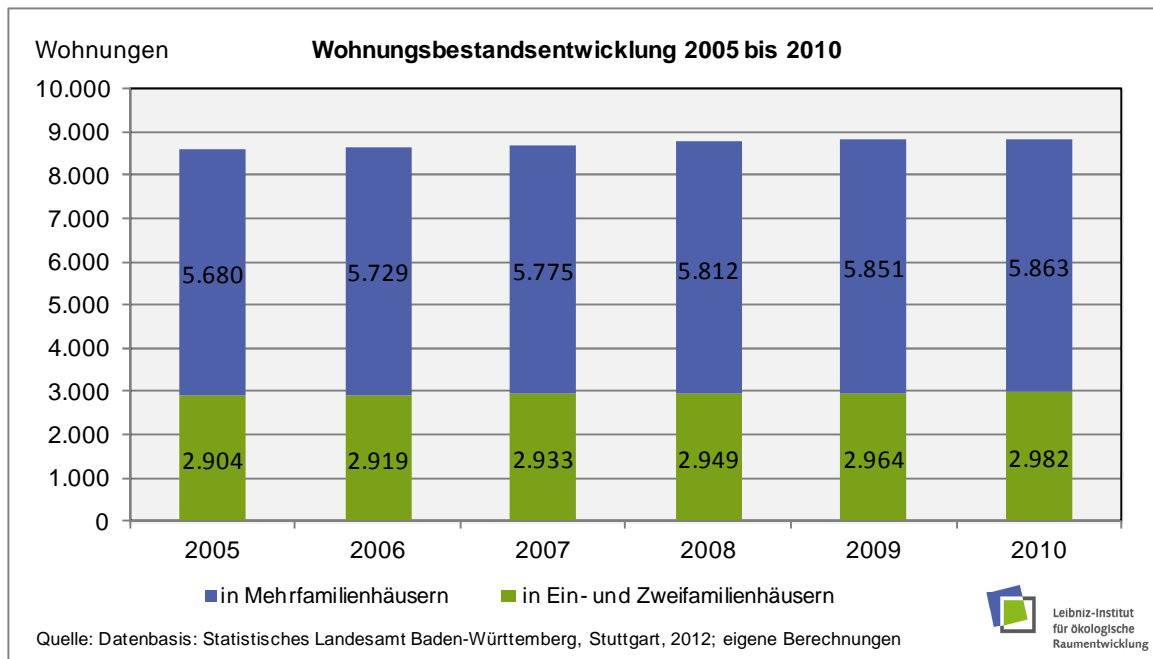


Abb. 6: Wohnungsbestandsentwicklung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in den Jahren 2005 bis 2010 in Korntal-Münchingen lag bei 410 Wohnungen. Die Differenz zwischen den Baufertigstellungen und dem tatsächlichen Wohnungsbestand lässt sich dadurch begründen, dass Wohnungen durch Umnutzung, Zusammenlegung, Abriss etc. vom Markt abgehen.

Die fertig gestellten Siedlungs- und Bebauungsformen haben einen starken Einfluss auf die Fläche, die ein Haushalt zum Wohnen benötigt. Am meisten Fläche benötigt ein Einfamilienhaus. 147 m² – so viel Wohnfläche hatte im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2010 eine neu errichtete Wohnung im Einfamilienhaus in Korntal-Münchingen. Rund 50 m² mehr als die durchschnittliche Wohnfläche von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Tab. 12). Zu den Wohnflächen kommen außerdem – je nach Bebauungsformen – noch unterschiedliche Grundstücksflächen hinzu.

Tab. 12: durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Wohnungsneubau in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010

2005 bis 2010	Durchschnittliche Wohnfläche (m ²) im Gebäudetyp	
	Einfamilienhäuser (EFH)	Mehrfamilienhäuser (MFH)
Korntal-Münchingen	147,0	95,3

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen, Stuttgart, 2012

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wurden im Zeitraum 2005 bis 2010 347 Wohnungsbaugenehmigungen erteilt (Tab. 13). Die aus den Bautagebüchern der Stadt Korntal-Münchingen ermittelten Daten lassen für den Zeitraum 219 genehmigte Wohnungsbauvorhaben erkennen (Tab. 14).

Tab. 13: Wohnungsbaufertigstellungen und Wohnungsbaugenehmigungen in Korntal-Münchingen 2005 bis 2010

Korntal-Münchingen	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbaufertigstellungen	77	79	76	68	69	41
Wohnungsbaugenehmigungen	91	61	74	63	44	14

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2012

Tab. 14: Wohnungsbaugenehmigungen aus Bautagebüchern in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011

Wohnungsbaugenehmigungen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Korntal	8	27	24	24	3	3	6
Münchingen	20	25	40	23	11	9	13
Kallenberg	1	1	0	0	0	0	0
Korntal-Münchingen	29	53	64	47	14	12	19

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Daten aus Bautagebüchern, 2012

Wohnungersatzbedarf

Die zukünftige Bestandsentwicklung wird neben der Neubautätigkeit auch durch die Baualtersstruktur der Gebäude und die damit verbundenen Wohnungsabgänge geprägt. Der Wohnungsabgang als Einflussgröße der Entwicklung des Wohnungsbestandes und des zu prognostizierenden Wohnungersatzbedarfs wird in der amtlichen Statistik nur unvollständig erfasst. Um die in der Bautätigkeitsstatistik vorhandenen Ungenauigkeiten bei den Wohnungsabgängen besser einschätzen zu können, führte das IÖR im Rahmen der Wohnungsprognosen für das Land Baden-Württemberg im Jahr 2005 eine ergänzende Befragung von Wohnungsmarktexperten sowie im Jahr 2007 eine Delphi-Befragung durch. Im Ergebnis der statistischen Analysen und der Auswertung der Delphi-Befragung ist, bezogen auf den Gebäudebestand von Korntal-Münchingen, für den Zeitraum 2011 bis 2030 ein zu erwartender Wohnungersatzbedarf von rund 400 Wohnungen ermittelt worden. Dies entspricht für die Stadt einem Ersatzbedarf von rund 5 % des Gesamtwohnungsbestands von 2010.

5.2 Wohnungsangebotsentwicklung

Im Hinblick auf die vorzunehmende Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage in der Wohnungsneubauprognose ist es erforderlich, den Wohnungsbestand um jene Wohnungen zu reduzieren, die den Nachfragern am Wohnungsmarkt aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen. Dazu gehören alle für Freizeit Zwecke genutzten Wohnungen und die in Folge von Mieter- oder Eigentümerwechsel oder während Wohnungsmodernisierungen frei bleibenden Wohnungen (Fluktuationsreserve). Die Ermittlung des Wohnungsangebotes erfolgt auf der Ebene der Stadt Korntal-Münchingen.

Fluktuationsreserve und Freizeitwohnungen

Hinsichtlich der Fluktuation der Haushalte auf dem Mieter- und Eigentümermarkt gibt es erhebliche Unterschiede. Aus diesem Grund unterscheiden sich auch die zu berücksichtigenden Fluktuationsreserven der einzelnen Teilmärkte. Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser wurde eine Fluktuationsreserve von 1 % angesetzt. Aufgrund des zukünftig zu erwartenden Generationenwechsels in den 1950er und 1960er Jahren gebauten Einfamilienhäusern, könnte die tatsächliche Quote eher noch höher ausfallen. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist von einem wesentlich höheren Nutzerwechsel auszugehen. Deshalb erscheint die Annahme einer Fluktuationsreserve von 3 % gerechtfertigt. Für Korntal-Münchingen errechnen sich im Jahr 2011 auf diese Weise rund 160 Wohnungen, die aufgrund von Umzügen und die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen unbewohnt sind und somit auf dem Wohnungsmarkt nicht als Angebot zur Verfügung stehen.

Da die Fluktuationsreserve eine dynamische Marktgröße ist, verändert sie sich entsprechend der sich wandelnden Nachfrage und steigt im Laufe des Prognosezeitraumes für die Stadt leicht an. So wird in Korntal-Münchingen 2030 eine um ca. 40 Wohnungen höhere Fluktuationsreserve als 2011 benötigt.

Der Anteil der Freizeitwohnungen am Wohnungsbestand ist nur schwer vorzuschätzen und wurde letztmalig flächendeckend im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1987 statistisch erfasst. Zu diesem Zeitpunkt lag ihr Anteil am Wohnungsbestand in Baden-Württemberg bei 0,8 % und umfasste rund 33.000 Wohnungen. Nach eigenen Berechnungen beträgt der Bestand an Freizeitwohnungen heute knapp 43.000 Wohnungen. Bis zum Jahr 2030 wird mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Freizeitwohnungen gerechnet, wobei der zu erwartende relative Zuwachs am Wohnungsbestand mit 0,3 Prozentpunkten in der Expertenbefragung von 2005 benannt wurde. Unter Berücksichtigung einer regionalen Differenzierung bedeutet dies vor allem für die ländlichen bis verstädterten Regionen ein Wachstum des Anteils der Freizeitwohnungen. Für Korntal-Münchingen ergibt sich aus den Analysen nur ein geringer Anteil von Freizeitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand. Aktuell wurden in Korntal-Münchingen ca. 20 Freizeitwohnungen ermittelt. Diese werden sich im Laufe des Prognosezeitraumes nur geringfügig erhöhen.

6 Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau

Das prognostizierte Nachfragepotenzial nach neu zu bauenden Wohnungen basiert auf der Marktsimulation von der im Bestand nicht zu deckenden Nachfrage. Der Begriff Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau macht dabei deutlich, dass es sich um jene Neubaunachfrage handelt, die aus heutiger Sicht aufgrund der Wohnwünsche der Haushalte zu erwarten ist. Die Entwicklung entscheidender haushaltsökonomischer Faktoren, wie die zukünftige Einkommens- und Vermögensentwicklung, können ebenso wie die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise nicht zuverlässig prognostiziert werden. Die zukünftige finanzielle Situation der Haushalte wird deshalb darüber entscheiden, welcher Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau tatsächlich in kaufkräftige Nachfrage umgesetzt werden kann.

Das für Korntal-Münchingen im Zeitraum 2011 bis 2030 prognostizierte Nachfragepotenzial von 1.310 Wohnungen setzt sich insgesamt aus den folgenden Komponenten zusammen (Abb. 7):

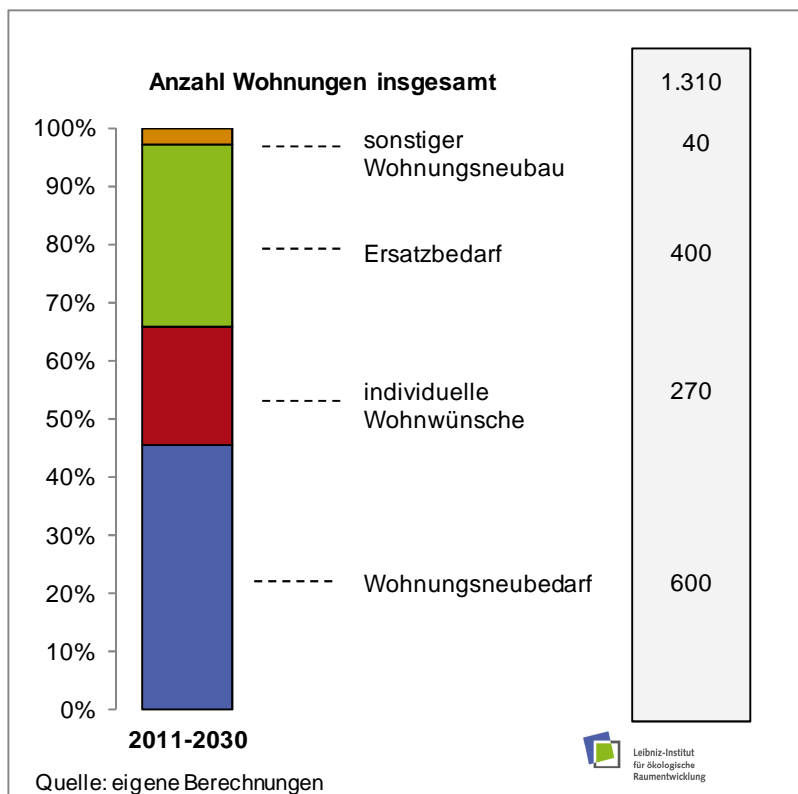


Abb. 7: Komponenten des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Korntal-Münchingen 2011 bis 2030

- In den bislang üblichen Wohnungsbedarfsprognosen dient die Komponente „Wohnungsneubedarf“ der alleinigen Beschreibung der Nachfrageentwicklung und gibt die Zahl der mit Wohnraum zusätzlich zu versorgenden Haushalte an. Aufbauend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik entsteht bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsneubedarf für etwa 600 Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Korntal-Münchingen. Dieser Wohnungsneubedarf entspricht der notwendigen Zahl neu zu bauender Wohnungen, die zur Wohnraumversorgung der sich neu gründenden Haushalte erforderlich ist.

- Der entscheidende Unterschied der Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau gegenüber Wohnungsbedarfsprognosen besteht insbesondere in der zusätzlichen Komponente „Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche“. Diese Komponente zeigt an, wie viele Neubauwohnungen erforderlich wären, damit zukünftig nicht nur eine ausreichende quantitative Wohnungsversorgung der Haushalte möglich ist, sondern sich die Haushalte auch mit einer ihren Wohnwünschen entsprechenden Wohnung versorgen können. In dieser Komponente spiegeln sich insbesondere die auf Wohneigentumserwerb ausgerichteten Wohnwünsche wider. Bis 2030 ist in Korntal-Münchingen mit einem Nachfragepotenzial durch individuelle Wohnwünsche von 270 neu zu bauenden Wohnungen zu rechnen.
- Die Komponente „Wohnungsersatzbedarf“ basiert auf den im Prognosezeitraum zu erwartenden Wohnungsabgängen und beschreibt den als Ersatz für verloren gehende Wohnungen erforderlichen Wohnungsneubau. Bis 2030 wird dieser bei rund 400 Wohnungen erwartet.
- Die Komponente „Sonstiger Wohnungsneubau“ beschreibt die Zahl der zusätzlich benötigten Freizeitwohnungen. Hinzu kommen die Wohnungen, welche aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage innerhalb des Prognosezeitraumes zusätzlich als Reserve für geplante Umzüge oder Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Komponente umfasst rund 40 Wohnungen.

Im Laufe des Prognosezeitraumes verlieren die beiden Komponenten „Wohnungsneubedarf“ und „Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche“ an Bedeutung, demgegenüber gewinnt die Komponente „Wohnungsersatzbedarf“ immer mehr an Gewicht. Das bis zum Jahr 2030 insgesamt prognostizierte Nachfragepotenzial von 1.310 neu zu bauenden Wohnungen entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von knapp 70 Wohnungen.

Trotz eines insgesamt hohen Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau wird es zu stadtteilräumlichen Unterschieden kommen. Nach einer vorsichtigen Abschätzung⁷ wird für den Stadtteil Münchingen mit zwei Dritteln der höchste Anteil am gesamten für die Stadt zu erwartenden Neubaupotenzial prognostiziert. Die größte Komponente wird dabei der aus den Haushaltszuwächsen resultierende Wohnungsneubedarf sein. In Korntal wird der Anteil des Potenzials nach zukünftigem Wohnungsneubau bei etwa 30 % liegen (Kallenberg: ca. 3 %).

Hinsichtlich der Gebäudestruktur entfallen 53 % des zu erwartenden Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau auf Mehrfamilienhäuser.

⁷ Die Komponente „Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche“ konnte aus bereits erwähnten Gründen (siehe Kap. 4: Wohnungsnachfrageentwicklung) nur für die Gesamtstadt ermittelt werden. Daher ist es für die Stadtteile hier eine vorsichtige Abschätzung der das Neubaupotenzial betreffenden Komponenten.

7 Fazit

Das Ziel der vorliegenden Studie war es, das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für die Stadt Korntal-Münchingen bis 2030 zu ermitteln. Die Prognose des Neubaupotenzials baut dabei auf einer Vorausberechnung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung auf und stellt diese dem Wohnungsangebot gegenüber.

Für die Stadt Korntal-Münchingen wird bis 2030 ein Nachfragepotenzial von etwa 1.300 neu zu bauenden Wohnungen erwartet. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von rund 70 Wohnungen.

Die bestimmenden Größen für die Nachfrage nach neuen Wohnungen sind dabei die weiter ansteigende Zahl der Einwohner und privaten Haushalte, die Umsetzung der individuellen qualitativen Wohnwünsche der nachfragenden Haushaltsgruppen und der Ersatz nicht mehr marktfähiger Wohnungen.

Die Höhe des prognostizierten Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau liegt über den derzeitigen Zahlen der Baufertigstellungen. Die Baufertigstellungen von 41 Wohnungen im Jahr 2010 erscheinen, allein schon für eine quantitative Versorgung der Haushalte mit Wohnraum, als zu gering. Die Studie des IÖR macht deutlich, dass neben quantitativen auch qualitative Aspekte berücksichtigt werden müssen. Schon in der Vergangenheit hat sich hier gezeigt, dass der rein quantitative Wohnungsbedarf allein nicht ausreicht, um die Wünsche der „Häuslebauer“ adäquat abbilden zu können. Der Vorteil von Nachfragepotenzialprognosen liegt insbesondere auch darin, dass Marktchancen/-potenziale nicht ausgeklammert, sondern aktiv einbezogen werden. Inwieweit Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass die Wünsche der Einwohner und damit der am Nachfragepotenzial orientierte „qualitative Bedarf“ realisiert werden können ist eine Frage, die nicht wissenschaftlich zu beurteilen ist, sondern politisch entschieden werden muss.

Das für Korntal-Münchingen bis zum Jahr 2030 insgesamt prognostizierte Nachfragepotenzial von 1.310 neu zu bauenden Wohnungen setzt sich im Einzelnen aus einem Wohnungsneubedarf (Haushaltszuwächse) von 600 Einheiten, dem Wohnungsneubau zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche von 270 Einheiten, einem Ersatzbedarf von 400 überwiegend nicht mehr marktfähigen Wohnungen und dem sonstigen Wohnungsneubau (Fluktuationsreserve, Freizeitwohnungen) von 40 Einheiten zusammen.

Trotz eines insgesamt hohen Nachfragepotenzials wird es zu stadtteilräumlichen Unterschieden kommen. Diese werden durch die gegenwärtigen und zukünftigen demografischen Entwicklungen sowie durch den vorhandenen Gebäudebestand in den Stadtteilen bedingt. Nach einer vorsichtigen Abschätzung wird für den Stadtteil Münchingen mit zwei Dritteln der höchste Anteil am gesamten für die Stadt zu erwartenden Neubaupotenzial prognostiziert. Die größte Komponente wird dabei der aus den Haushaltszuwächsen resultierende Wohnungsneubedarf sein. In Korntal wird der Anteil des Potenzials nach zukünftigem Wohnungsneubau bei etwa 30 % liegen (Kallenberg: ca. 3 %).

8 Methodisches Vorgehen

Der methodische Ansatz der Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Korntal-Münchingen beruht auf einem im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) entwickelten dynamischen Wohnungsprognosesystems. Die Besonderheit des IÖR-Wohnungsmarktmmodells besteht darin, dass nicht nur der für die Grundversorgung der Haushalte notwendige Wohnungsbedarf, sondern darüber hinaus auch das zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche der Haushalte zu erwartende Nachfragepotenzial prognostiziert wird. Durch die Integration der Wohnpräferenzen unterschiedlicher Nachfragergruppen und eine sehr kleinräumige Differenzierung kommt die Prognose des IÖR gegenüber der Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu höheren Neubauerwartungen. Parallel zum Neubaupotenzial können sich in anderen Marktsegmenten aber auch Wohnungsleerstände abzeichnen.

Der Aufbau des methodischen Konzeptes des Prognoseansatzes des IÖR lehnt sich an jenen der Wohnungsprognosen des früheren Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (jetzt BBR im BBSR) an, enthält aber einige zusätzliche Differenzierungen und neue Modellkomponenten, wie die Unterscheidung der Eigentumswünsche nach Bestands- und Neubauwohnungen. Der IÖR-Ansatz verfolgt das Ziel, die komplexen Wohnungsmarktzusammenhänge so differenziert wie notwendig auf einer möglichst kleinräumigen Ebene abzubilden.

Das Wohnungsprognosesystem des IÖR besteht aus den folgenden Modulen:

- Prognose der Bevölkerungsentwicklung
- Prognose der Haushaltsentwicklung
- Prognose der Wohnungsnachfrageentwicklung
- Prognose der Wohnungsangebotsentwicklung
- Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Spezifik des Moduls ist darin zu sehen, dass die Bevölkerungsprognosen so kleinräumig wie möglich konzipiert werden, um die Auswirkungen wachsender und schrumpfender Kommunen bzw. Stadtteile, die heute oft in unmittelbarer räumlicher Nähe liegen können, nicht zu verwischen. So liegt jeder IÖR-Prognose letztlich ein spezifischer, auf die Kommune/Region und deren kommunale/regionale Struktur abgestimmter Ansatz zugrunde. Bei der Vorausberechnung wird dem Komponentenansatz gefolgt, d. h. die natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle) werden mit denen der räumlichen Bevölkerungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge) additiv verrechnet, wobei spezifische Annahmen nach den jeweiligen Altersjahren/Alterskategorien getroffen werden.

Prognose der Haushaltsentwicklung

Aufbauend auf der differenzierten Prognose der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Altersstruktur wird über altersspezifische Haushaltsquoten und -dynamiken die Zahl der Haushalte vorausgerechnet und nach folgenden Haushaltstypen differenziert:

- Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre
(alle Haushaltsmitglieder jünger als 45 Jahre)
- Familienhaushalte
(Haushalte mit drei oder mehr Personen)
- Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter
(ein Haushaltsmitglied mindestens 45 Jahre)

Diese drei Haushaltstypen stehen dabei stellvertretend für die drei wichtigsten Nachfragergruppen am Wohnungsmarkt. Die Altersgrenze von 45 Jahren symbolisiert dabei die Lebenssituation, in der ein eventueller Kinderwunsch und die damit verbundene Familienerweiterung abgeschlossen sind.

Prognose der Wohnungsnachfrageentwicklung

Neben einer Differenzierung der Haushalte nach Nachfragergruppen werden Unterscheidungen nach sektoralen Wohnungsteilmärkten Wohneigentum und Mietwohnung vorgenommen. Nachfragewünsche nach dem selbst genutzten Eigentum können in der Realität z. B. nicht über eine frei gewordene Mietwohnung im Mehrfamilienhausbestand befriedigt werden. Deshalb ist die Einbeziehung der Wohnwünsche der Haushalte in die Nachfrageprognose unerlässlich. Weiter Differenzierungen der Wohnwünsche beziehen sich auf die beiden Gebäudetypen Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie auf die Unterscheidung des Wohneigentumswunsches im Wohnungsbestand oder Wohnungsneubau.

Die Beschreibung der Wohnpräferenzen der einzelnen Nachfragergruppen basieren auf Detailanalysen zu den spezifischen Verhaltensweisen der Nachfragergruppen sowie auf ihrem Umzugsverhalten im ex-post-Zeitraum. Das Nachfrageverhalten im Prognosezeitraum wird auf der Basis eines stochastischen Ansatzes mithilfe von unterschiedlichen Umzugs- und Bleibewahrscheinlichkeiten simuliert. Dabei dienen die realisierten Wohnungswechsel zwischen den verschiedenen Wohnungsteilmärkten als Anhaltspunkte für die Wohnpräferenzen der einzelnen Nachfragergruppen. Aufbauend auf dem spezifischen Nachfrageverhalten der Nachfragergruppen kann die Wohnungsnachfrage für die verschiedenen sektoralen Wohnungsteilmärkte vorausgeschätzt werden.

Als Datenbasis der Analysen zum differenzierten Wohnverhalten der Haushalte dienen insbesondere die 1 %-Stichproben der amtlichen Statistik zur Erfassung der Wohnsituation der Haushalte⁸ sowie Längsschnittanalysen auf der Basis der Personen- und Haushaltsbefragung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung⁹. Die prognostizierte Entwicklung der Nachfrage lässt sich in zwei Komponenten zerlegen: Die eine Komponente beschreibt die

⁸ Eigene Auswertungen zum Mikrozensus über das Forschungsdatenzentrum der Statistischen Landesämter.

⁹ Eigene Auswertungen zur Wohnsituation und zum Nachfrageverhalten der Haushalte auf Basis des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP).

Zahl der zusätzlich zu versorgenden Haushalte durch das mögliche Haushaltswachstum. Die zweite Komponente weist auf jene Nachfrage hin, die durch die individuellen Wohnwünsche der bereits versorgten Haushalte ausgelöst wird.

Prognose der Wohnungsangebotsentwicklung

Die Vorausschätzung der Wohnungsangebotsentwicklung basiert auf der Veränderung des Wohnungsbestandes infolge der prognostizierten Wohnungsabgänge, der Eliminierung der Freizeitwohnungen sowie der Beachtung einer notwendigen Fluktuationsreserve. Die Zahl der Wohnungsabgänge wird insbesondere über baualtersklassenspezifische Abgangsraten und Experteneinschätzungen ermittelt. Die zu erwartenden Baufertigstellungen für den jeweiligen Prognoseabschnitt werden iterativ aus der prognostizierten Nachfrage nach Wohnungsneubau ermittelt.

Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau

Für die Ermittlung der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnungsneubau wird getrennt nach den beiden Wohnungsteilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser in Marktgleichgewicht zwischen der prognostizierten Nachfrage- und Angebotsentwicklung durchgeführt. In den Marktgleichgewichten gehen dynamisch Bestandsreserven für Umzugsmöglichkeiten der Haushalte ein. Im Wohnungsteilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wird eine Fluktuationsrate von 1 % und im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser von 3 % für angemessen gehalten. Diese Unterschiede der Fluktuationsrate in den beiden Teilmärkten tragen der verschiedenen hohen Mobilität der Haushalte in den einzelnen Märkten Rechnung.

Im Ergebnis dieses Moduls zeigt sich jene Nachfrage der Haushalte, die im Wohnungsangebot nicht gedeckt werden kann. Diese Nachfrage entspricht dem prognostizierten Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Ein Teil dieses Neubaunachfragepotenzials entsteht aus den zu ersetzenden Wohnungsabgängen und ein anderer Teil aus der Zahl neu zu versorgender Haushalte. Beide Komponenten bilden in wachsenden Märkten die Schwerpunkte des Neubaunachfragepotenzials. Eine weitere Komponente ergibt sich aus den individuellen Wohnwünschen der Haushalte zur qualitativen Verbesserung ihrer Wohnsituation. In der Komponente „sonstiger Wohnungsneubau“ werden neu zu bauende Freizeitwohnungen und die Dynamik der Fluktuationsreserve zusammengefasst.

9 Anhang

Tab. 15: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen 2005 bis 2011

	Lebend-geborene	Gestorbene	Natürlicher Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungs-saldo	Bevölkerung gesamt*
2005	161	146	15	1.284	1.286	-2	17.940
2006	188	150	38	1.323	1.232	91	18.069
2007	203	162	41	1.337	1.299	38	18.148
2008	169	166	3	1.464	1.324	140	18.291
2009	180	173	7	1.355	1.346	9	18.307
2010	193	156	37	1.376	1.350	26	18.370
2011	185	156	29	1.571	1.626	-55	18.344
Veränderung 2011 gegenüber 2005: absolut							404

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

Tab. 16: Wanderungssaldo (Außenwanderungen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011

Wanderungssaldo	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Korntal	-15	13	6	84	-20	65	-5
Münchingen	28	78	31	74	-2	-59	-16
Kallenberg	-15	0	1	-18	31	20	-34
Korntal-Münchingen	-2	91	38	140	9	26	-55

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

Tab. 17: Wanderungssaldo (Binnenwanderungen) in den Stadtteilen 2005 bis 2011

Wanderungssaldo	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Korntal	4	7	-11	2	4	-3	11
Münchingen	1	-4	18	7	1	-6	-16
Kallenberg	-5	-3	-7	-9	-5	9	5
Korntal-Münchingen	0	0	0	0	0	0	0

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

Tab. 18: Umzüge innerhalb der Stadtteile 2005 bis 2011

Umzüge	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Korntal	254	327	302	292	279	233	221
Münchingen	265	333	221	203	186	197	230
Kallenberg	19	9	11	33	24	10	9
Korntal-Münchingen	631	775	646	614	588	545	568

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012, eigene Berechnungen

Tab. 19: IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadtteil Korntal

Bevölkerung nach Altersgruppen		2011	bis	2030	
Stadtteil Korntal		Variante	STQ 2005 - 2011 + Neubau		
Stand: wohnberechtigte Personen (Bevölkerung am Haupt- und Nebenwohnsitz, 31.12.2011)					
		2012-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Wanderungssaldo / Jahr		40	35	28	24
Geborene / Jahr		86	87	90	91
Gestorbene / Jahr		103	112	115	117
Natürlicher Saldo / Jahr		-17	-25	-25	-26
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
0 bis < 3	245	252	255	262	263
3 bis < 6	259	250	244	253	262
6 bis < 10	337	364	365	354	366
10 bis < 15	497	453	476	484	473
15 bis < 18	284	296	269	262	283
18 bis < 25	692	699	735	703	708
25 bis < 45	2.465	2.339	2.306	2.332	2.349
45 bis < 65	2.481	2.602	2.626	2.604	2.365
65 bis < 75	1.196	1.075	1.003	1.012	1.180
75 und älter	1.106	1.331	1.439	1.477	1.486
Gesamt	9.562	9.662	9.719	9.742	9.734
weibliche Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 45 Jahren					
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
15 bis < 45	1.701	1.572	1.597	1.598	1.617

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012

Tab. 20: IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadtteil Münchingen

Bevölkerung nach Altersgruppen		2011	bis	2030	
Stadtteil Münchingen		Variante	STQ 2005 - 2011 + Neubau		
Stand: wohnberechtigte Personen (Bevölkerung am Haupt- und Nebenwohnsitz, 31.12.2011)					
		2012-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Wanderungssaldo / Jahr		29	24	19	18
Geborene / Jahr		87	91	92	88
Gestorbene / Jahr		67	81	89	98
Natürlicher Saldo / Jahr		20	10	2	-10
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
0 bis < 3	270	269	282	286	266
3 bis < 6	241	275	271	283	290
6 bis < 10	344	328	348	364	375
10 bis < 15	433	419	423	431	451
15 bis < 18	266	241	244	248	254
18 bis < 25	704	658	588	562	566
25 bis < 45	2.227	2.140	2.126	2.162	2.130
45 bis < 65	2.316	2.495	2.544	2.361	2.068
65 bis < 75	793	751	767	928	1.183
75 und älter	598	826	985	1.077	1.170
Gesamt	8.192	8.402	8.580	8.700	8.754
weibliche Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 45 Jahren					
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
15 bis < 45	1.567	1.443	1.471	1.481	1.470

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012

Tab. 21: IÖR-Bevölkerungsvorausberechnung 2011 bis 2030 – Stadtteil Kallenberg

Bevölkerung nach Altersgruppen		2011	bis	2030	
Stadtteil Kallenberg		Variante	STQ 2005 - 2011 + Neubau		
Stand: wohnberechtigte Personen (Bevölkerung am Haupt- und Nebenwohnsitz, 31.12.2011)					
		2012-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
Wanderungssaldo / Jahr		-4	-5	-5	-5
Geborene / Jahr		11	12	12	12
Gestorbene / Jahr		7	7	7	6
Natürlicher Saldo / Jahr		4	5	5	6
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
0 bis < 3	31	32	34	34	37
3 bis < 6	36	32	33	36	34
6 bis < 10	46	48	43	47	50
10 bis < 15	50	61	63	57	62
15 bis < 18	40	35	38	39	36
18 bis < 25	126	107	94	112	111
25 bis < 45	335	345	365	345	335
45 bis < 65	350	359	324	298	305
65 bis < 75	121	106	114	142	123
75 und älter	81	93	107	105	123
Gesamt	1.216	1.217	1.216	1.216	1.215
weibliche Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 45 Jahren					
Alter	31.12.2011	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2025	31.12.2030
15 bis < 45	237	273	282	292	289

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis 2011: Stadt Korntal-Münchingen, Bürger- und Liegenschaftsamt, 2012