

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

in Kooperation mit

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH



**HANDLUNGS-
PROGRAMM
WOHNEN
- TEIL A -**

DER STADT FILDERSTADT
VOM 27. NOVEMBER 2019

IM AUFTRAG DER STADT FILDERSTADT
AMT FÜR STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Katharina Schmidt

KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebnecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

BEARBEITUNG: JÜRGEN VESER



Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik

GmbH

Lützowstraße 93, 10785 Berlin

Telefon 030 25 00 07-0 □ Telefax 030 2 62 90 02 □

E-Mail IFS@ifsberlin.de,

www.ifsberlin.de

INHALT

EINLEITUNG	1
1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 BESCHÄFTIGUNG	3
1.2 EINKOMMEN	5
2 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG	9
2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN FILDERSTADT UND DER REGION	9
2.2 VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG	11
2.3 KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	13
2.4 PRIVATHAUSHALTE	17
3 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS	19
3.1 WOHNUNGSBESTANDSSTRUKTUR AUF GRUNDLAGE DES ZENSUS 2011	19
3.2 BAUTÄTIGKEIT UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS	21
3.2.1 VERÄNDERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS IM REGIONALEN VERGLEICH	21
3.2.2 FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN 2011 BIS 2017 UND WOHNUNGSBESTAND 2017	23
3.3 BILANZ DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG	24
4 ENTWICKLUNG VON WOHNUNGSMIETEN UND IMMOBILIENPREISEN	27
4.1 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG VON MIET- UND KAUFPREISEN IN FILDERSTADT	28
4.2 MARKTSEGMENTE	31
4.3 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG VON MIET- UND KAUFPREISEN IM REGIONALEN VERGLEICH	32
5 BEVÖLKERUNGS-, HAUSHALTS- UND NEUBAUBEDARFSPROGNOSE	36
5.1 METHODISCHES VORGEHEN	36
5.2 ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES STATISTISCHEN LANDESAMTS	36
5.3 KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER ZAHL DER PRIVATEN HAUSHALTE	42
5.4 ENTWICKLUNG DES NEUBAUBEDARFS	44
6 HANDLUNGSFELDER	48
6.1 HANDLUNGSFELD: WOHNEN FÜR SENIOREN	48
6.1.1 WOHNFORMEN UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN	49
6.1.2 ALTERUNG UND GENERATIONSWECHSEL	54
6.2 HANDLUNGSFELD: SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG	57
6.2.1 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE	58
6.2.2 ANGEBOT AN PREISWERTEM WOHNRAUM	61
6.2.3 HANDLUNGSERFORDERNISSE UND HANDLUNGSANSÄTZE	63
6.3 HANDLUNGSFELD: NEUBAU	65
7 WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELSTELLUNGEN UND ZIELGRÖßEN	69

EINLEITUNG

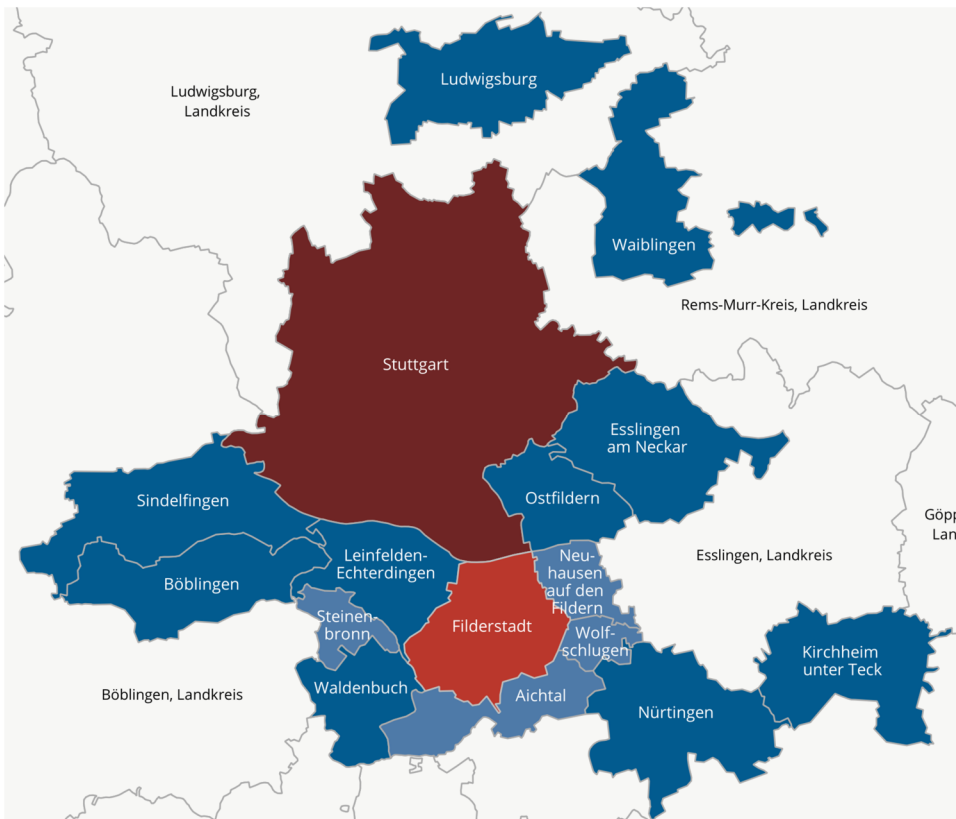
Mit 46.209 Einwohnern (2018) gehört Filderstadt zu den wachsenden Städten im Umland von Stuttgart. Bereits in den 1970er Jahren hat eine rege Bautätigkeit stattgefunden, die noch heute die Baustruktur prägt. So steht zum einem ein in den Stadtteilen jeweils unterschiedlich hoher Anteil selbstgenutzten Wohneigentums ein nicht unbedeutender Anteil an Mietwohnungen gegenüber, welche sich in kleinteiliger privater Hand befinden – große Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften sind nicht vertreten.

Auch in jüngster Zeit ist Filderstadt durch eine hohe Bautätigkeit von um die 100 neuen Wohnungen pro Jahr gekennzeichnet. Ursache dafür ist, dass Filderstadt Teil des Stuttgarter Wohnungsmarktes ist und somit auch regionale Versorgungsfunktionen übernimmt. Trotz der Bautätigkeit muss der Filderstädter Wohnungsmarkt als angespannt bezeichnet werden. In Folge dessen sind einerseits steigende Miet- und Kaufpreise zu

verzeichnen und andererseits wird die Versorgung einkommensschwacher Haushalte schwieriger. Des Weiteren zeichnet sich aufgrund der weiteren Alterung der in den 1970er Jahren zugezogenen Bevölkerung ein Generationswechsel in zahlreichen Quartieren ab.

Kommunalpolitisch wichtiger Faktor ist jedoch die zunehmende Flächenknappheit bzw. Flächenkonkurrenz zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung. Auf dieses Dilemma soll der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan strategisch reagieren. Dazu sind aber grundlegende Aussagen erforderlich, wie zum Beispiel Einschätzungen über das weitere Bevölkerungswachstum und die dafür erforderlichen Wohnungen und Wohnbauflächen. Dies ist aber nicht nur eine quantitative Frage, sondern auch eine qualitative sowie strategische.

ABB. 1 STÄDTE MIT DENEN FILDERSTADT VERGlichen WIRD



Kartengrundlage: Stadt Filderstadt
Darstellung: Timourou/ IfS

Mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes der Stadt und des zu aktualisierenden Flächennutzungsplans wurde bereits die Problematik des Drucks einer wachsenden Bevölkerung vor dem Hintergrund knapper Flächen thematisiert. Deswegen ist es wichtig, dass sich Stadtverwaltung und Kommunalpolitik auf langfristige Ziele und Strategien zur Entwicklung des Filderstädter Wohnungsmarktes einigen. Das Handlungsprogramm Wohnen soll dafür die Grundlage bilden. Der vorliegende Teil A des Handlungsprogramms beinhaltet die dafür erforderlichen Grundlagen, Teil B wird nach einem weiteren Arbeitsprozess die zur Zielerreichung erforderlichen Instrumente enthalten.

Ausgangspunkt ist die Leitfrage: Welche Wohnungen werden in welchem Umfang für wen benötigt? Dazu ist eine Analyse und Bewertung des Filderstädter und des regionalen (Stuttgarter) Wohnungsmarktes erforderlich. Um die strukturellen Unterschiede zu verdeutlichen, wird Filderstadt mit den in Abbildung 1 dargestellten Städten verglichen.

Des Weiteren sind Einschätzungen zu zukünftigen zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklungen erforderlich. Basierend auf der neuen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes

wird eine Haushaltsprognose berechnet, da Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Daraus wiederum kann der quantitative Wohnungsbedarf abgeleitet werden.

Dabei kommt es nicht nur darauf an, quantitative Bedarfe zu ermitteln, sondern auch die qualitativen Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen wie zum Beispiel altersgerechter Wohnraum oder Eigentumsbildung. Die unterschiedlichen Bedarfe aber auch verschiedenen Handlungsmöglichkeiten und ihre Auswirkungen werden in drei Handlungsfeldern aufgezeigt.

Diese Entwicklungen werden in Szenarien abgebildet, mit denen zusätzlich Steuerungsmöglichkeiten und die Wirksamkeit von Instrumenten aufgezeigt werden. Diese werden in drei verschiedene Handlungsfeldern zusammengefasst, und zwar

- Wohnen im Alter
- Soziale Wohnraumversorgung
- Neubau

Abschließend lassen sich daraus Zielzahlen der kommunalen Wohnungspolitik ableiten.

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Bewertung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage und der Perspektiven des Wohnstandorts Filderstadt stellen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigende Faktoren dar, da sie wesentlichen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit für das Wohnen und die generelle Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

haben. Zu diesen zählen insbesondere die Entwicklung der Beschäftigung und der Einkommen der privaten Haushalte. Daher wird im Folgenden zunächst ein Überblick gegeben, wie sich diese Faktoren in Filderstadt in den letzten Jahren entwickelt haben und wie sie sich im Vergleich zu anderen Vergleichsgebieten darstellen.

1.1 BESCHÄFTIGUNG

Bei der folgenden Analyse der Beschäftigtenentwicklung wird zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort unterschieden. Am Wohnort Filderstadt stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2011 bis 2018 (jeweils 30. Juni) um 2.778 (15 %). Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, deren Zahl zugleich die sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Filderstadt darstellt, sind um 3.668 (27 %) und damit deutlich stärker als die in Filderstadt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen. Damit hat sich der Abstand zwischen der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und derer am Arbeitsort verringert und der negative Pendlersaldo von Filderstadt etwas verkleinert.

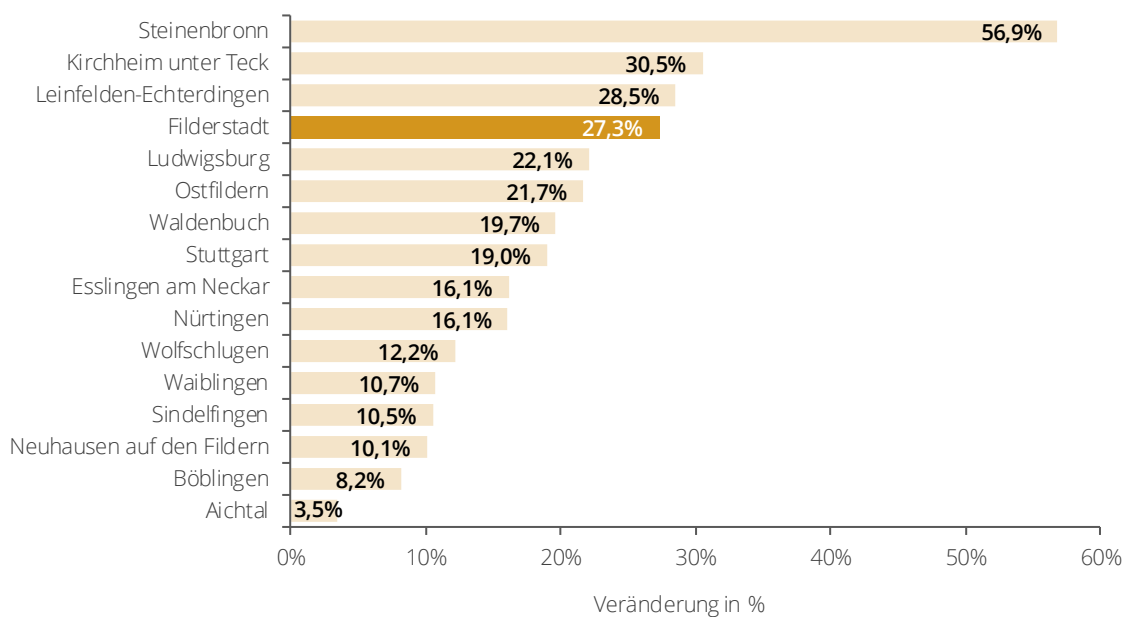
Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass Filderstadt von 2011 bis 2018 einen relativ hohen Zuwachs an Arbeitsplätzen verzeichnete und mit diesem

die meisten Vergleichsgebiete deutlich hinter sich lässt (► siehe Abbildung 2).

Gleichwohl pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von Filderstadt aus als nach Filderstadt ein. Der negative Pendlersaldo von Filderstadt (3.685 Personen bzw. 22 % der Beschäftigten am Arbeitsort) belegt, dass Filderstadt mehr einen Wohn- als einen Arbeitsort darstellt, während alle anderen größeren Vergleichsgebiete einen positiven Pendlersaldo aufweisen und eher Arbeitsort als Wohnort sind (► siehe Abbildung 3).

In Abbildung 4 ist der Arbeitsplatzbesatz (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in % der Bevölkerung) in Filderstadt und Vergleichsgebieten dargestellt. Auch hier zeigt sich, dass der Arbeitsplatzbesatz in den größeren Vergleichsgebieten höher ist als in Filderstadt und nur meist kleinere Nachbargemeinden von Filderstadt einen geringeren Arbeitsplatzbesatz aufweisen.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN 2011 BIS 2018 (JEWEILS 30. JUNI)



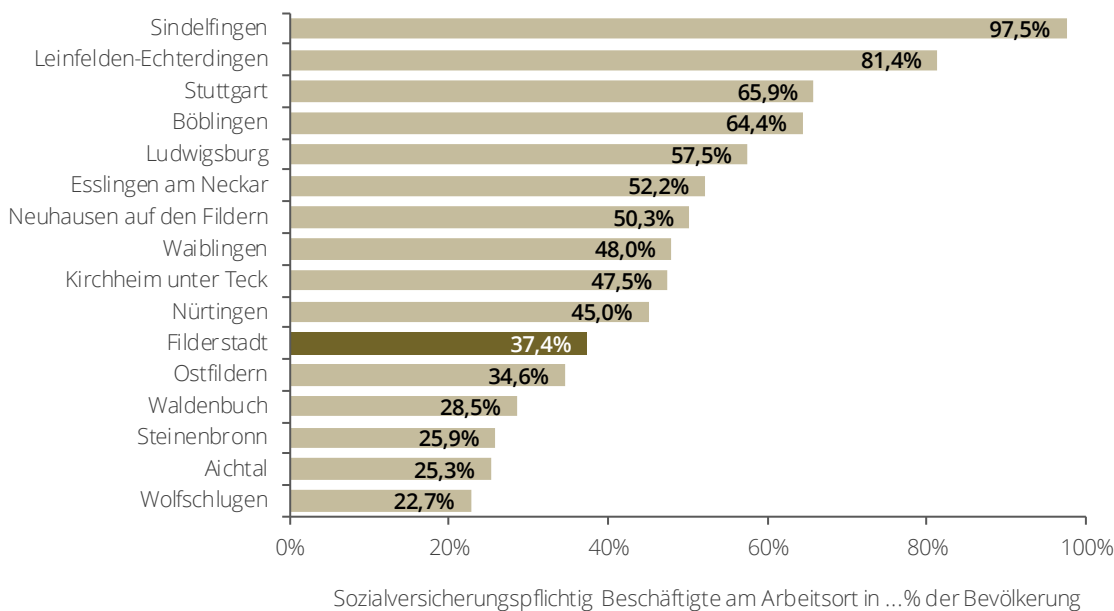
Datengrundlage: Genesis Online
Berechnungen/Darstellung: Timourou/IFS

ABB. 3 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT SOWIE BERUFSPENDLER ÜBER DIE JEWEILIGEN GEBITSGRENZEN IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN 2018 (30. JUNI)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort		Pendler		Saldo Ein-/Auspendler	
	Anzahl 2018	Veränderung 2011 bis 2018	Einpendler 2018	Auspendler 2018	Anzahl	in % der Beschäftigte
Sindelfingen	62.960	10,5%	52.088	15.874	36.214	58%
Leinfelden-Echterdingen	32.401	28,5%	27.889	12.925	14.964	46%
Stuttgart	416.667	19,0%	251.921	95.916	156.005	37%
Böblingen	32.220	8,2%	26.433	16.392	10.041	31%
Ludwigsburg	53.818	22,1%	40.498	26.222	14.276	27%
Esslingen am Neckar	48.513	16,1%	34.746	25.021	9.725	20%
Waiblingen	26.448	10,7%	20.370	17.189	3.181	12%
Neuhausen auf den Fildern	5.923	10,1%	5.034	4.349	685	12%
Kirchheim unter Teck	19.222	30,5%	13.273	11.275	1.998	10%
Nürtingen	18.473	16,1%	13.349	11.563	1.786	10%
Filderstadt	17.117	27,3%	12.076	15.761	-3.685	-22%
Ostfildern	13.556	21,7%	10.216	13.425	-3.209	-24%
Waldenbuch	2.489	19,7%	1.811	2.914	-1.103	-44%
Aichtal	2.538	3,5%	2.036	3.749	-1.713	-67%
Steinenbronn	1.716	56,9%	1.281	2.452	-1.171	-68%
Wolfschlugen	1.448	12,2%	1.155	2.484	-1.329	-92%

Datengrundlage: Genesis Online
Darstellung: Timourou/IFS

ABB. 4 ARBEITSPLATZBESATZ IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN AM 30. JUNI 2018



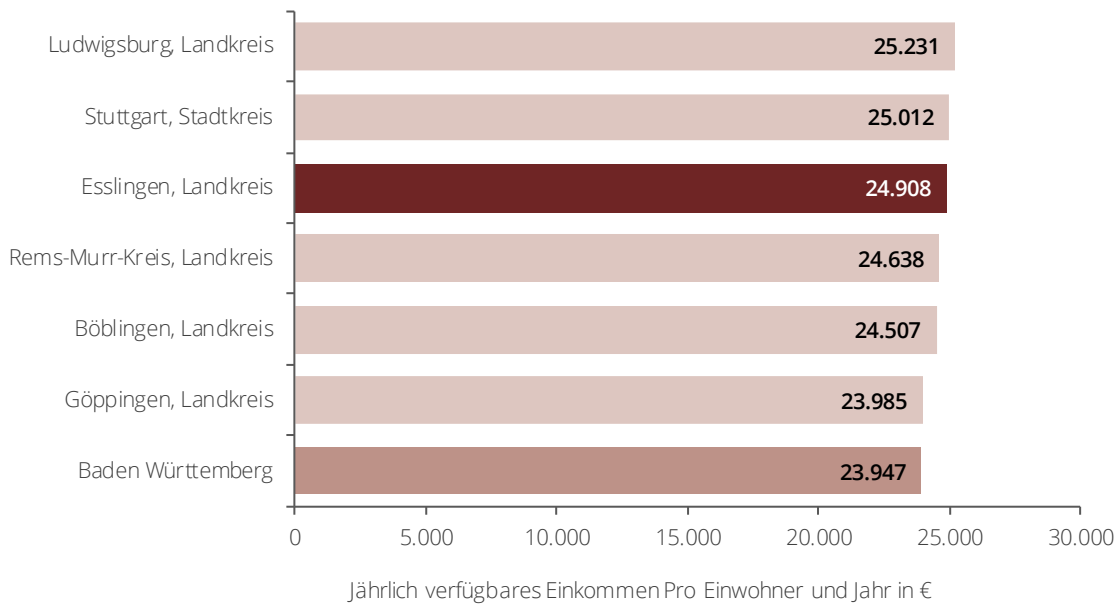
Datengrundlage: Genesis Online
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/IFS

1.2 EINKOMMEN

Bei der Darstellung der Einkommensentwicklung wird auf zwei verschiedene Datengrundlagen zurückgegriffen: zum einen das verfügbare Einkommen der Haushalte pro Einwohner, das auf Kreisebene (aktuellstes Jahr: 2016) vorliegt und das einen Vergleich des Landkreises Esslingen mit anderen Landkreisen bzw. Stuttgart zulässt. Zum anderen werden die Einkünfte pro Steuerpflichtigem dargestellt, zu denen Angaben auf Gemeindeebene vorliegen, die jedoch mit einer größeren zeitlichen Verzögerung (aktuellstes Jahr: 2014) verfügbar sind.

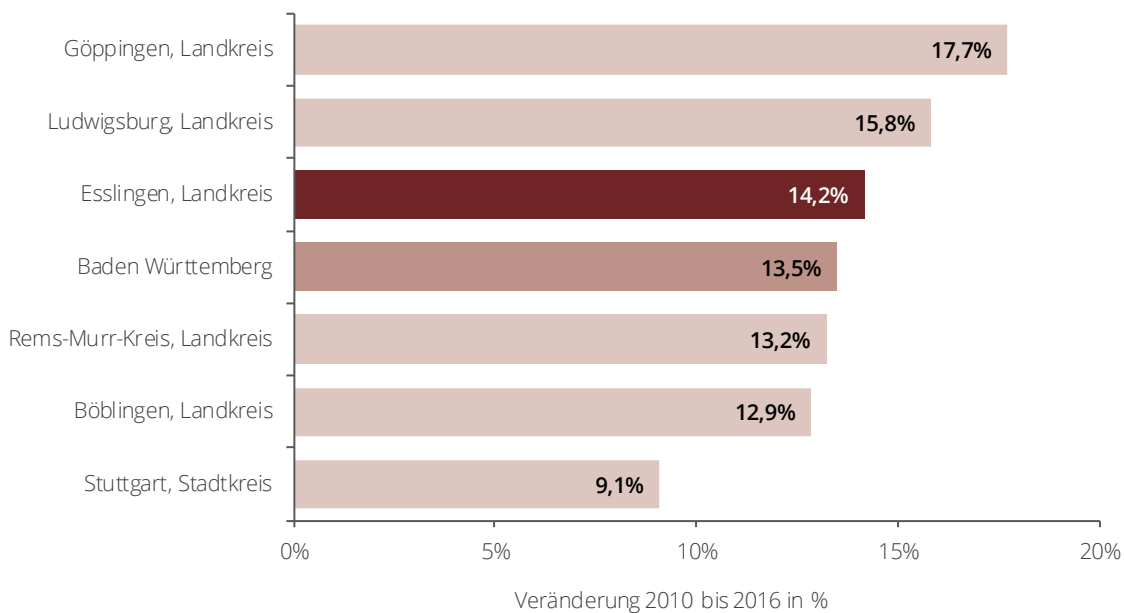
In Abbildung 5 und Abbildung 6 sind die Höhe der verfügbaren Einkommen der Haushalte pro Einwohner 2016 und deren prozentuale Veränderung seit 2010 im Landkreis Esslingen und in Vergleichskreisen dargestellt. Insgesamt sind die Einkommen in der Region deutlich gestiegen. Der Anstieg im Landkreis Esslingen betrug 14 % und liegt damit im mittleren Bereich der Landkreise. Der Stadtkreis Stuttgart weist mit 9 % deutlich niedrigere Einkommenssteigerungen auf als die Landkreise.

ABB. 5 VERFÜGBARE EINKOMMEN DER PRIVATEN HAUSHALTE PRO EINWOHNER IM LANDKREIS ESSLINGEN UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN 2016



Datengrundlage: Genesis Online
Darstellung: Timourou/IfS

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER VERFÜGBAREN EINKOMMEN DER PRIVATEN HAUSHALTE PRO EINWOHNER IM LANDKREIS ESSLINGEN UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN 2010 BIS 2016



Datengrundlage: Genesis Online
Berechnungen/Darstellung: Timourou/IfS

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der Haushalte pro Einwohner lag im Landkreis Esslingen im Jahr 2016 bei rund 24.900 € und damit knapp unter dem in Stuttgart. Im Vergleich zum Wert des Landes Baden-Württemberg (rund 23.950 €) sind Stuttgart und die Landkreise der Region Stuttgart von überdurchschnittlichen Einkommen gekennzeichnet.

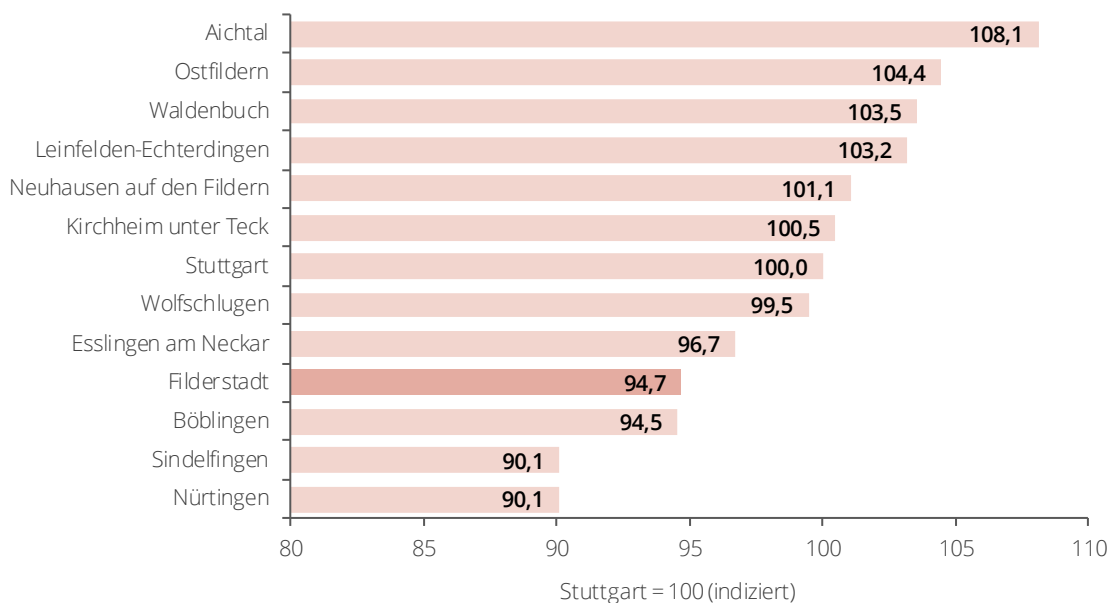
Wie die Abbildungen 7 und 8 zeigen, liegen die Einkünfte pro Steuerpflichtigem im Jahr 2014 im Vergleich zu dem Niveau von Stuttgart (=100,0) in Filderstadt (94,7) niedriger und auch unter dem Niveau der meisten Vergleichsgebiete der Region, insbesondere den unmittelbaren Nachbargebieten. Filderstadt weist innerhalb einer Region (mit einem insgesamt vergleichsweise hohen Einkommensniveau) demnach leicht unterdurchschnittliche Einkommen auf.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich in Filderstadt in den vergangenen Jahren ein deutlicher Anstieg der Zahl der sozialversicherungs-

pflichtig Beschäftigten und Arbeitsplätze stattgefunden hat. Die Beschäftigten- bzw. Arbeitsplatzentwicklung von Filderstadt lag etwas über der der meisten Städte der Region. Aufgrund eines negativen Pendlersaldos (Auspendler überwiegen) ist Filderstadt anders als die übrigen größeren Vergleichsgebiete der Region mehr Wohn- als Arbeitsort. Die verfügbaren Einkommen sind in der Region insgesamt in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Das Einkommensniveau von Filderstadt ist wie in der gesamten Region Stuttgart relativ hoch, aber dabei etwas niedriger als in den meisten Nachbargebieten.

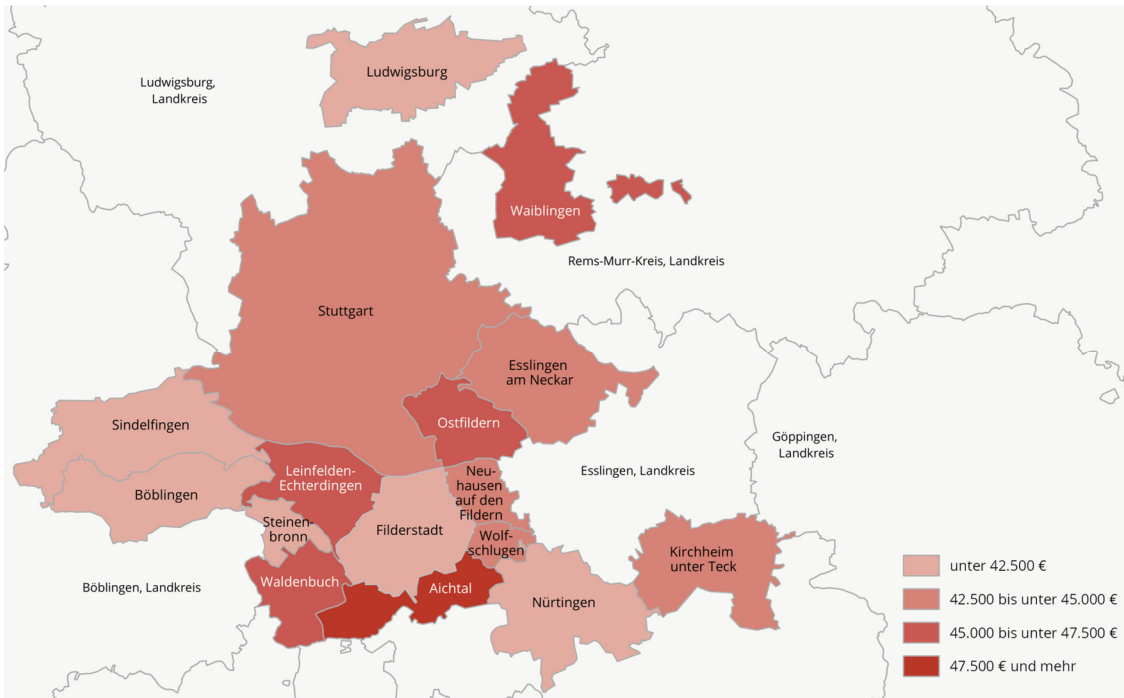
Die Wohnungsnachfrage in Filderstadt ist demnach von einer positiven Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung und gestiegenen Einkommen geprägt. Für den Wohnungsmarkt von Filderstadt bedeutet dies, dass die Zahlungsfähigkeit für das Wohnen in jüngster Zeit spürbar gestiegen ist. Die Zahlungsfähigkeit in Filderstadt ist überregional gesehen als hoch einzustufen, in den umliegenden Gebieten ist sie jedoch noch etwas höher als in Filderstadt.

ABB. 7 EINKÜNFTE PRO STEUERPFLICHTIGER PERSON IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN 2014



Datengrundlage: Genesis Online
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

ABB. 8 EINKÜNFTE PRO STEUERPFLICHTIGER PERSON 2014



Datengrundlage: Lohn- und Einkommensteuerstatistik
Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

2 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG

Einen weiteren entscheidenden Einfluss auf die Wohnungsnachfrage und die gesamtstädtische Entwicklung haben die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsstruktur. Das Kapitel widmet sich vor

diesem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und ihren Komponenten sowie den Wanderungsverflechtungen von Filderstadt in den letzten Jahren.

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN FILDERSTADT UND DER REGION

In Abbildung 9 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl von Filderstadt gegenüber dem jeweiligen Vorjahr für den Zeitraum 1980 bis 2017 dargestellt. Die Langfristbetrachtung soll eine Einordnung der jüngsten Entwicklung vor dem Hintergrund früherer Entwicklungsphasen ermöglichen. Es wird deutlich, dass Filderstadt von 1980 bis 2017 zwar in den meisten Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnete, dass dieser aber

sehr unterschiedlich ausfiel und zum Teil durch Jahre mit Bevölkerungsverlusten unterbrochen war. Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre, der stark von der Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Geflüchteten geprägt war, lässt sich langfristig dergestalt einordnen, dass es früher Jahre mit noch höherem Bevölkerungszuwachs gab, aber auch viele Jahre, in denen er deutlich niedriger oder negativ ausfiel.

FILDERSTADT WÄCHST

Die Bevölkerungsentwicklung Filderstadts weist langfristig einen Zuwachs auf, dieser ist jedoch von großen Schwankungen geprägt und wurde von kurzen Phasen von Rückgängen unterbrochen. Auch jüngst gab es einen anhaltenden Zuzug nach Filderstadt, der aber stark von Zuzügen aus dem Ausland bzw. Geflüchteter geprägt war. Der Bevölkerungszuwachs Filderstadts war überwiegend geringer als in Vergleichsgebieten der Region.

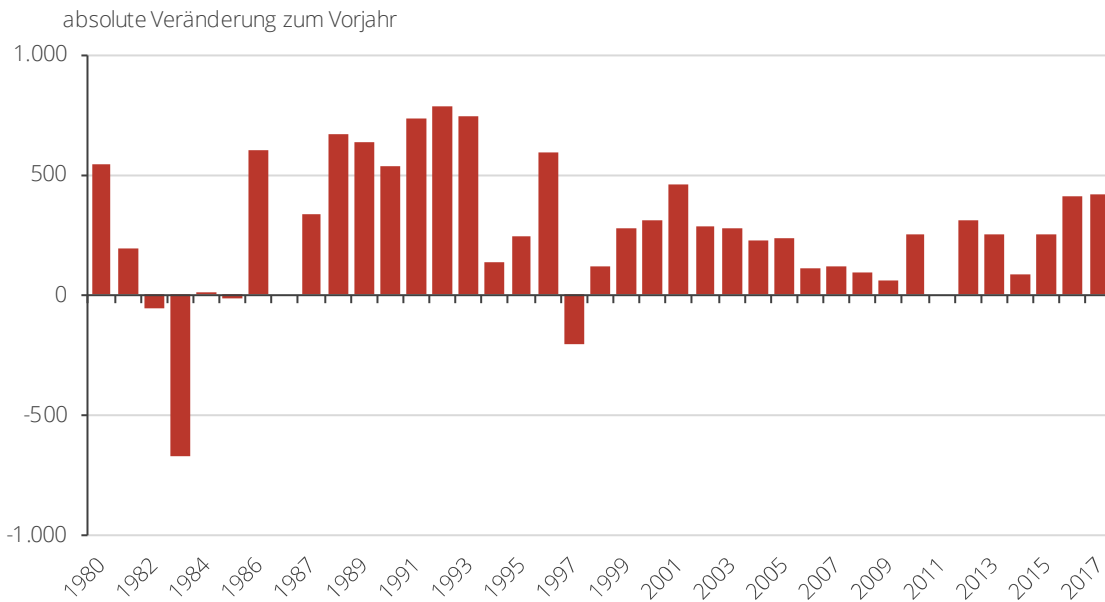
Filderstadt weist einen leichten Geburtenüberschuss auf, die Zuwanderung ist aber entscheidend für den Bevölkerungszuwachs. Während die ausländische Bevölkerung in Filderstadt zunimmt, schrumpft die Zahl der deutschen Bevölkerung.

Die Bevölkerungsentwicklung bei einzelnen Alters-

gruppen war sehr unterschiedlich. Derzeit hat Filderstadt noch relativ wenige Ältere, deren Zahl wird künftig aber stark steigen, die Zahl der Bevölkerung im Erwerbstätigenalter dagegen deutlich zurückgehen.

Für den Wohnungsmarkt von Filderstadt bedeutet dies, dass der Bevölkerungszuwachs die Nachfrage nach Wohnungen befördert. Für die Zahlungsfähigkeit für das Wohnen wirkt sich dämpfend aus, dass künftig der Anteil der Älteren steigt und der Anteil der Bevölkerung in Erwerbstätigenalter sinkt. Wohnungspolitisch wird das Wohnen für Ältere an Bedeutung gewinnen, wirtschafts- und arbeitsmarktpolitisch sind Wohngebote für Erwerbstätige von Bedeutung, um einem verstärkten Fachkräftemangel in Filderstadt entgegenzuwirken.

ABB. 9 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1980 BIS 2017

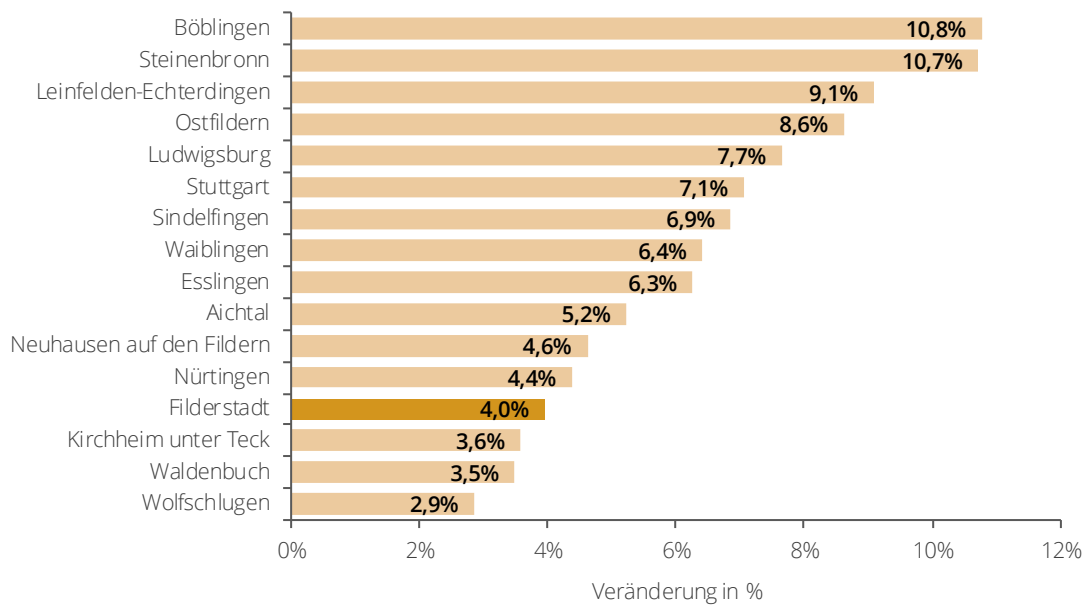


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

In Abbildung 10 ist die Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2017 in Filderstadt und in Vergleichsgebieten dargestellt. Es zeigt sich, dass Filderstadt bezogen auf die Bevölkerungszahl zwar wächst, aber die übrigen Gebiete der Region

meist stärker wachsen, darunter einige mit doppelt so starker Bevölkerungszunahme wie in Filderstadt. Auch in Stuttgart ist der Zuwachs der Bevölkerungszahl deutlich höher als Filderstadt.

ABB. 10 VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL 2011 BIS 2017 IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN



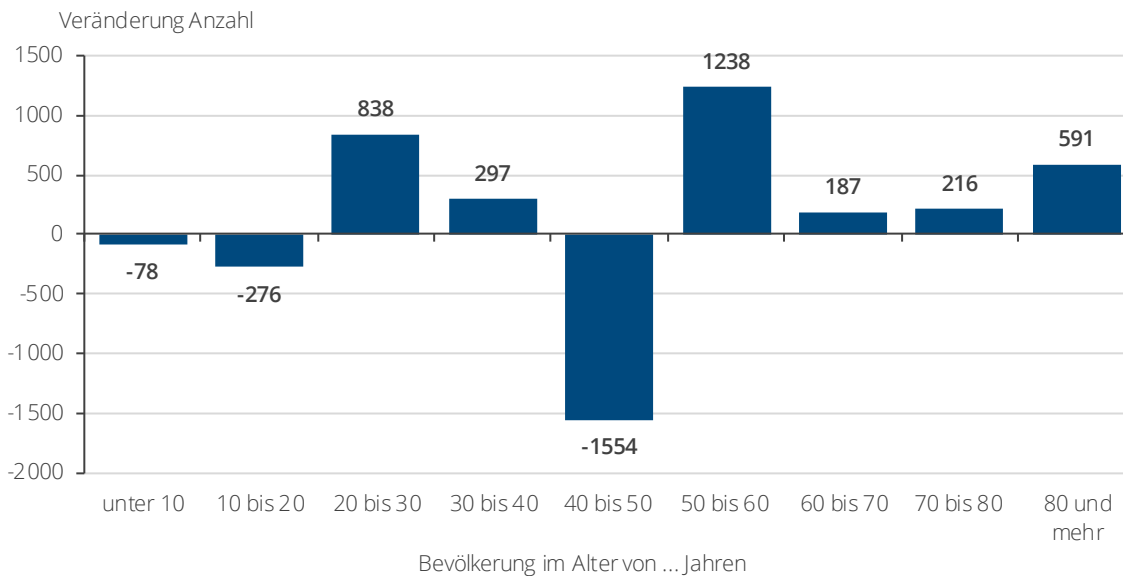
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

2.2 VERÄNDERUNG DER ALTERSGRUPPEN DER BEVÖLKERUNG

In Abbildung 11 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl von 2010 bis 2017 für verschiedene Altersgruppen der Bevölkerung dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerung von Filderstadt zwar wächst, jedoch sehr unterschiedlich und nicht bei allen Altersgruppen. Bei den Altersgruppen unter 20 Jahren und insbesondere bei den 40- bis 50-Jährigen ist die Bevölkerungszahl deutlich zurückgegangen. Alle anderen Altersgruppen verzeichnen einen Zuwachs, darunter die Altersgruppe von 50 bis 60 Jahren den stärksten.

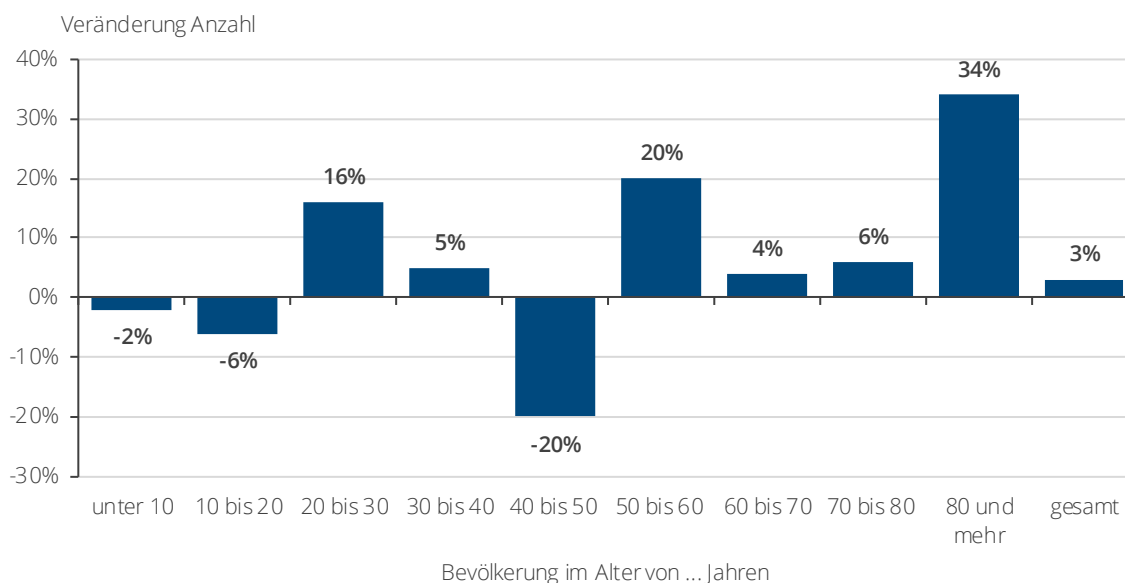
Bei der Betrachtung der prozentualen Veränderung der Bevölkerungszahl von 2010 bis 2017 bei den einzelnen Altersgruppen zeigt sich ein etwas anderes Bild als bei den absoluten Werten. Den größten Zuwachs verzeichnen die Hochbetagten (80 und mehr Jahre) mit 34 %, es folgt die Altersgruppe von 50 bis 60 Jahren (20 %) und die Altersgruppe von 20 bis 30 Jahren (16 %) (siehe Abbildung 12). Die Altersgruppe von 40 bis 50 Jahren hat sich dagegen um 20 % verringert.

ABB. 11 VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL NACH ALTERSGRUPPEN IN FILDERSTADT 2010 BIS 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

ABB. 12 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL NACH ALTERSGRUPPEN IN FILDERSTADT 2010 BIS 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

In der Abbildung 13 ist der Anteil von Altersgruppen an der gesamten Bevölkerung im Jahr 2017 für Filderstadt und Vergleichsgebiete sortiert nach dem Anteil der Personen mit 60 und mehr Jahren dargestellt. In Filderstadt ist der Anteil dieser Altersgruppe mit rund 24 % geringer als in den

meisten der Vergleichsgebiete, bei denen der Anteil in der Spitze bei rund 28 % liegt. Das heißt, die Bevölkerung ist in den Vergleichsgebieten in der Region tendenziell etwas älter als in Filderstadt.

ABB. 13 ANTEIL DER ALTERSGRUPPEN AN DER BEVÖLKERUNG IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN 2017

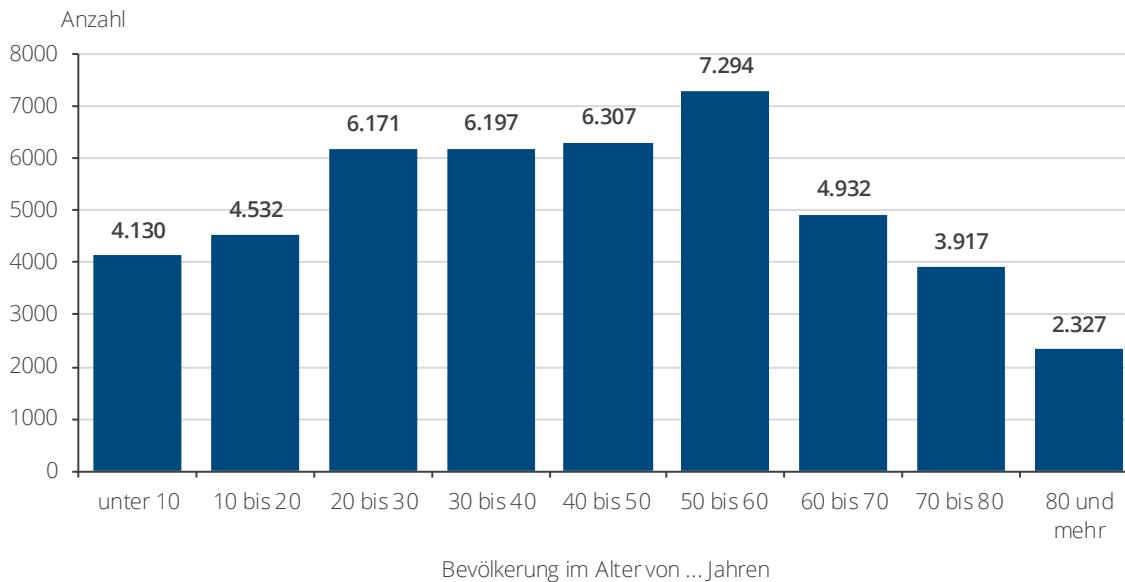
	davon in der Altersgruppe von ... Jahren								
	gesamt	unter 10	10 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 75	75 und mehr
Wolfschlugen	100,0%	9,1%	9,9%	10,8%	12,1%	13,9%	16,5%	17,1%	10,5%
Kirchheim unter Teck	100,0%	8,9%	9,9%	11,3%	12,6%	13,1%	16,5%	16,4%	11,1%
Waldenbuch	100,0%	9,4%	10,2%	11,5%	11,4%	13,6%	16,6%	17,0%	10,4%
Nürtingen	100,0%	8,7%	10,4%	13,7%	11,8%	13,0%	15,4%	15,6%	11,4%
Aichtal	100,0%	9,2%	9,4%	11,3%	11,8%	14,4%	17,4%	17,5%	9,1%
Böblingen	100,0%	10,4%	9,0%	12,6%	14,4%	13,0%	14,1%	14,8%	11,6%
Sindelfingen	100,0%	9,9%	9,9%	12,2%	14,0%	13,6%	14,3%	14,8%	11,3%
Waiblingen	100,0%	9,9%	10,1%	11,5%	12,8%	13,8%	15,9%	15,1%	10,9%
Leinfelden-Echterdingen	100,0%	9,4%	9,3%	12,4%	14,5%	13,2%	15,3%	14,6%	11,3%
Neuhausen auf den Fildern	100,0%	9,7%	10,3%	11,7%	12,8%	14,0%	16,0%	14,9%	10,6%
Esslingen am Neckar	100,0%	9,2%	9,5%	13,8%	13,8%	13,8%	14,5%	14,1%	11,2%
Ludwigsburg	100,0%	9,8%	9,1%	13,9%	14,8%	13,8%	14,2%	14,1%	10,5%
Ostfildern	100,0%	10,3%	10,4%	11,8%	13,3%	14,7%	15,1%	14,3%	10,1%
Filderstadt	100,0%	9,0%	9,9%	13,5%	13,5%	13,8%	15,9%	14,8%	9,6%
Steinenbronn	100,0%	10,3%	10,3%	12,8%	13,0%	13,9%	16,7%	14,6%	8,4%
Stuttgart	100,0%	9,0%	8,4%	16,2%	16,8%	13,6%	13,3%	13,0%	9,8%

Datengrundlage: Statistische Ämter
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

Abbildung 14 zeigt die Verteilung der Bevölkerungszahl im Jahr 2017 auf verschiedene Altersgruppen. Es wird deutlich, dass Filderstadt derzeit zwar noch über relativ wenige Ältere (ab 60 Jahre) verfügt, dass sich künftig aber mit einem Nachrücken bzw. Altern der jeweils nächst jüngeren Altersgruppe eine stark steigende Anzahl an Älteren ergeben wird. Dies wird zunächst vor allem die Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren, dann zunehmend auch die Älteren betreffen.

cken bzw. Altern der jeweils nächst jüngeren Altersgruppe eine stark steigende Anzahl an Älteren ergeben wird. Dies wird zunächst vor allem die Altersgruppe von 60 bis 70 Jahren, dann zunehmend auch die Älteren betreffen.

ABB. 14 VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG NACH ALTERGRUPPEN IN FILDERSTADT 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

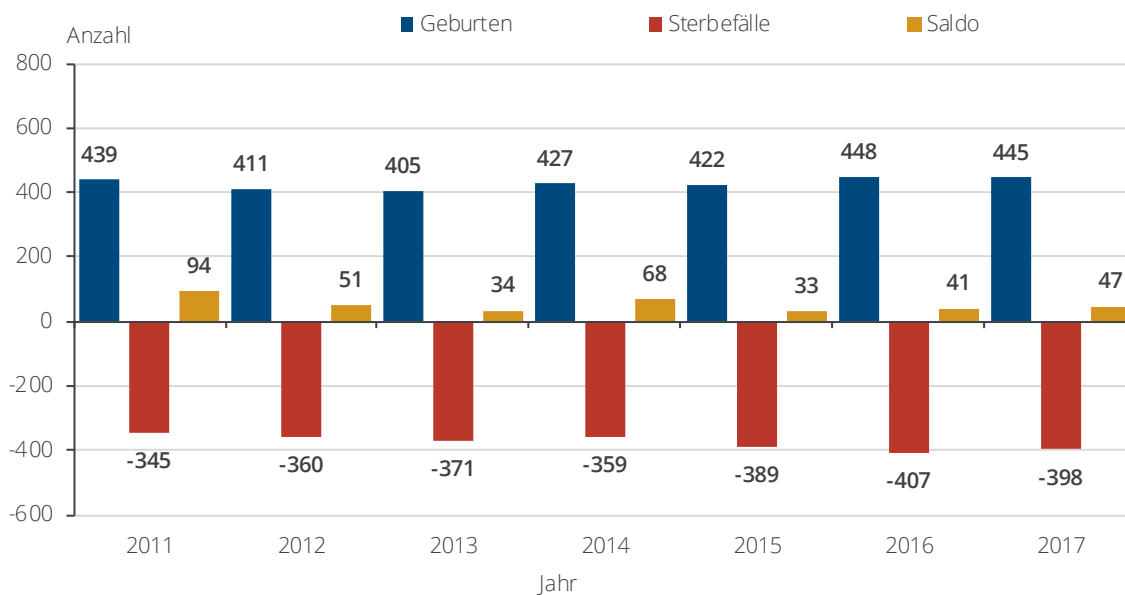
2.3 KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im Folgenden werden die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) und die Wanderungen (Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze) untersucht.

Filderstadt hatte in den letzten Jahren etwas mehr Geburten als Sterbefälle und verzeichnete einen Geburtenüberschuss, der im Zeitraum 2011 bis 2017 zwischen 33 und 94 Personen lag (►siehe Abbildung 15).

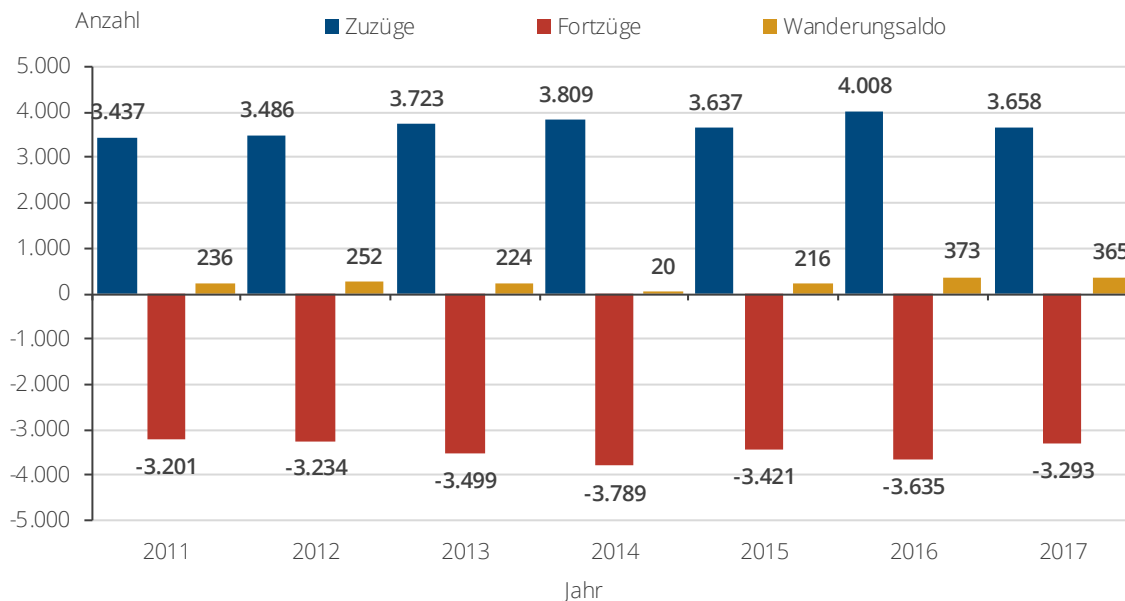
Was die Wanderungen angeht, lagen im Zeitraum 2011 bis 2017 in Filderstadt die Zuzüge jeweils etwas höher (zwischen 3.437 und 4.008 Personen) als die Fortzüge (zwischen 3.201 und 3.789 Personen), sodass sich ein positiver Wanderungssaldo ergab. Der Wanderungssaldo betrug zwischen 20 Personen und 373 Personen, wobei die höchsten Werte die Jahre 2016 und 2017 betreffen. Insgesamt zeigt sich demnach ein anhaltender Zuzug nach Filderstadt, der jüngst jedoch stark geprägt war vom Zuzug Geflüchteter (►siehe Abbildung 16).

ABB. 15 GEBORENE, GESTORBENE UND NATÜRLICHER SALDO IN FILDERSTADT 2011 BIS 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

ABB. 16 ZUZÜGE, FORTZÜGE UND WANDERUNGSSALDO IN FILDERSTADT 2011 BIS 2017

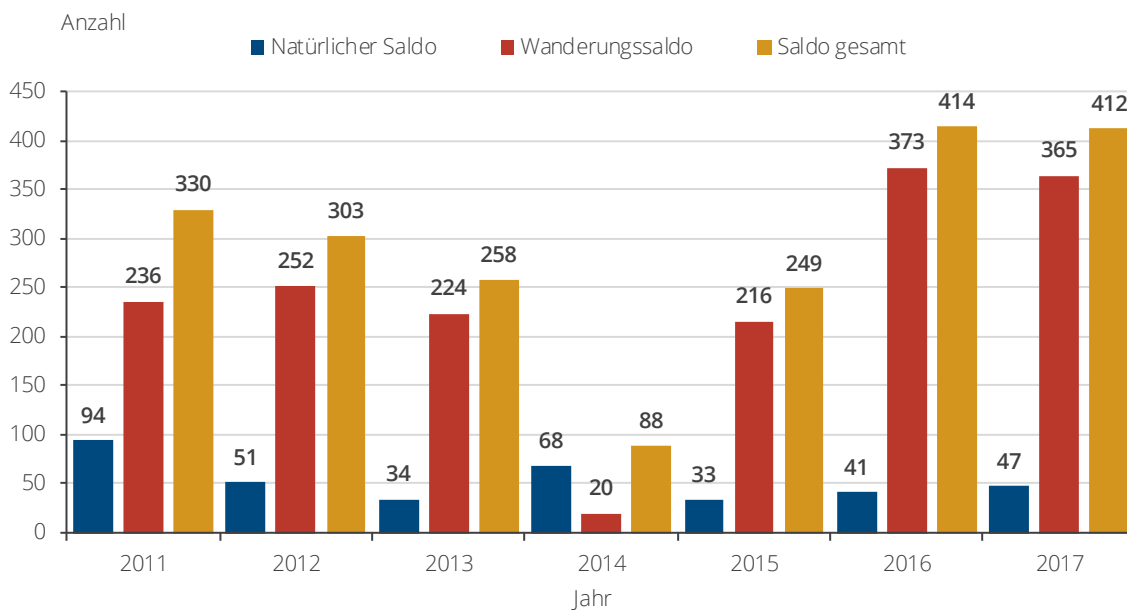


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Der positive Wanderungssaldo und die positive natürliche Entwicklung (Geburtenüberschuss) haben gemeinsam zu der positiven Bevölkerungsentwicklung Filderstadts in den letzten Jahren beigetragen. Dabei sind die Wanderungen entschei-

dend für den Bevölkerungszuwachs, weil ihr Beitrag insgesamt, insbesondere jedoch in den beiden Jahren 2016 und 2017, deutlich höher ist als der der natürlichen Entwicklung (siehe Abbildung 17).

ABB. 17 NATÜRLICHER, WANDRUNGS- UND GESAMTER SALDO IN FILDERSTADT 2011 BIS 2017



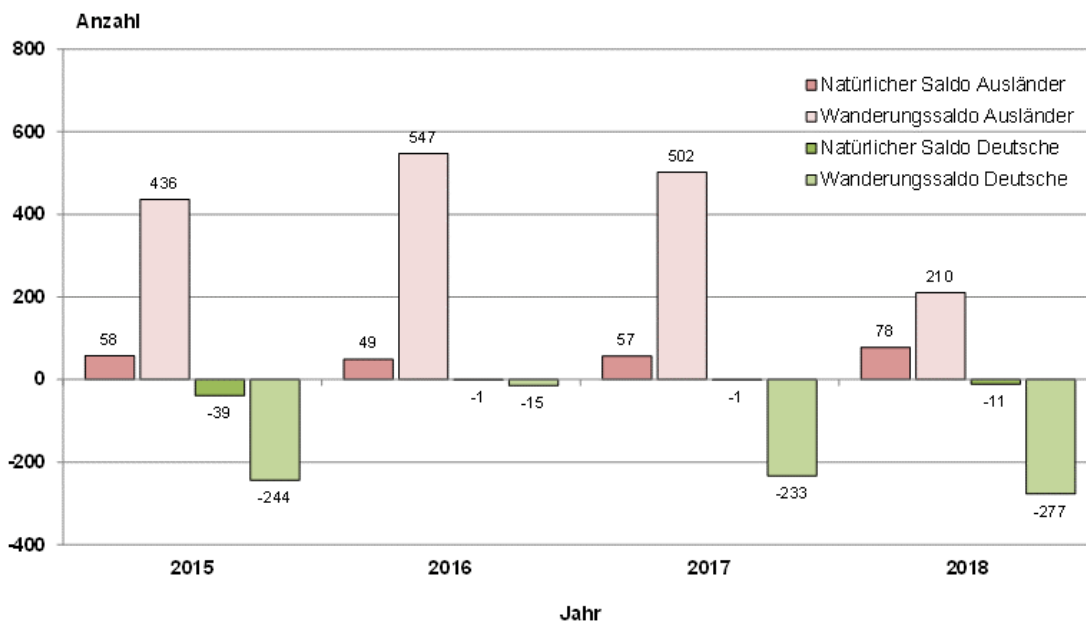
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/IfS

Wie sich auf Grundlage von Daten der Stadt¹ aufzeigen lässt, stecken in Filderstadt hinter dem gesamten positiven Wanderungssaldo und der gesamten natürlichen Entwicklung in den letzten Jahren zwischen der deutschen und der ausländischen Bevölkerung sehr unterschiedliche bzw. gegensätzliche Entwicklungen. Während die deutsche Bevölkerung von 2015 bis 2018 ein leichtes Geburtendefizit aufweist, verzeichnet die ausländische Bevölkerung Filderstadts einen Geburtenüberschuss.

Noch stärker gehen die Entwicklungen bei den Wanderungen auseinander: Die deutsche Bevölkerung verzeichnet Wanderungsverluste (zwischen 15 und 277 Personen), die ausländische Wanderungsgewinne (zwischen 210 und 547 Personen). Für die Bevölkerungszuwächse Filderstadts in den letzten Jahren ist demnach die Entwicklung bei der ausländischen Bevölkerung entscheidend, die insgesamt wächst, während die deutsche Bevölkerung schrumpft (▶siehe Abbildung 18).

¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Daten aus dem Melderegister von Städten und Gemeinden und die Daten der Statistischen Landesämter regelmäßig aufgrund unterschiedlicher Bereinigungs- und Aufbereitungsmethoden unterscheiden. Dies gilt auch für die Daten der Stadt Filderstadt und des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg. Insofern sind die hier verwendeten städtischen Daten nicht mit den zuvor (vor allem für regionale Vergleiche) verwendeten Daten des Statistischen Landesamts kompatibel.

ABB. 18 NATÜRLICHER UND WANDERUNGSSALDO IN FILDERSTADT NACH DEUTSCHEN UND AUSLÄNDERN 2015 BIS 2018



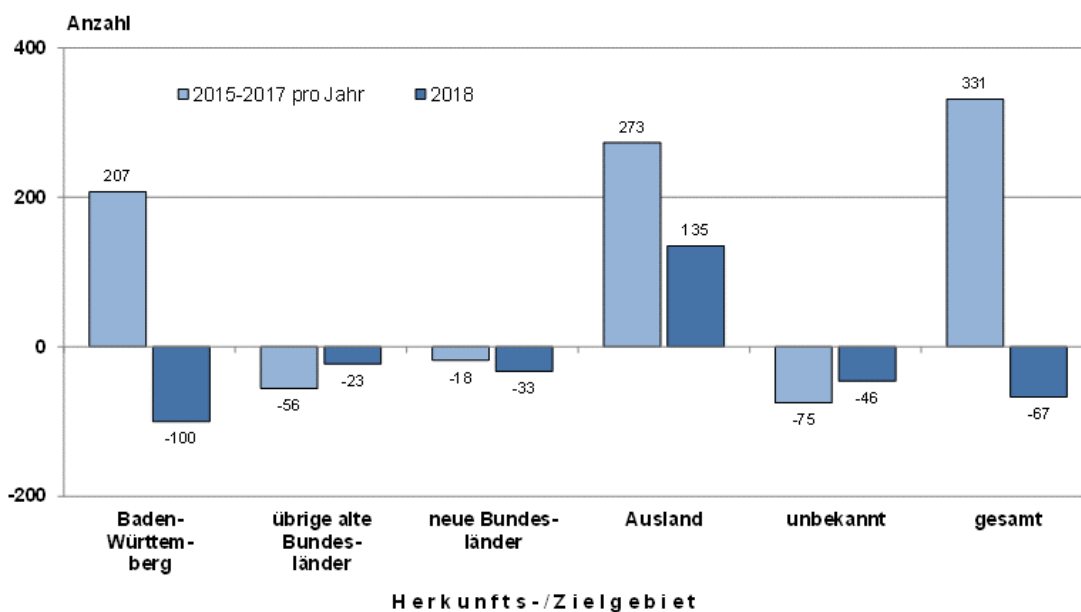
Datengrundlage: Stadt Filderstadt
Berechnung/Darstellung: Timourou/lfs

In Abbildung 19 sind die Herkunfts- und Zielgebiete der Wanderungen über die Stadtgrenze von Filderstadt dargestellt. Um zu analysieren, ob bzw. wie sich die Wanderungsströme jungst gegenüber den Jahren zuvor verändert haben, wird das Jahr 2018 mit dem Zeitraum 2015 bis 2017 verglichen und bei Letzterem - um Vergleichbarkeit mit dem Einzeljahr 2018 herzustellen - die Werte pro Jahr ausgewiesen.

Es wird deutlich, dass sich die Wanderungsrichtungen im Jahr 2018 gegenüber dem Zeitraum 2015 bis 2017 deutlich verändert haben: Die zuvor (per Saldo) hohe Zuwanderung aus dem Ausland hat 2018 deutlich nachgelassen und die

ebenfalls hohe Zuwanderung aus (dem übrigen) Baden-Württemberg hat sich in Wanderungsverluste umgekehrt. Beides dürfte damit zusammenhängen, dass 2018 weniger Geflüchtete aus dem Ausland oder anderen Landesteilen Baden-Württembergs nach Filderstadt kamen, da bei diesen beiden Herkunfts- und Zielgebieten vor allem die Zuwanderung von ausländischer Bevölkerung abgenommen hat. Was die Entwicklung gegenüber (dem übrigen) Baden-Württemberg angeht, spielt jedoch auch eine gewisse Rolle, dass die Abwanderung deutscher Bevölkerung von Filderstadt 2018 angestiegen ist. Die übrigen Herkunfts- und Zielgebiete spielen eine deutlich geringere Rolle und weisen relativ geringe Veränderungen auf.

ABB. 19 WANDERUNGSSALDO FILDERSTADTS NACH AUSGEWÄHLTEN HERKUNFTS- UND ZIELGEBIETEN
2015 BIS 2017 PRO JAHR UND 2018



Datengrundlage: Stadt Filderstadt
Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

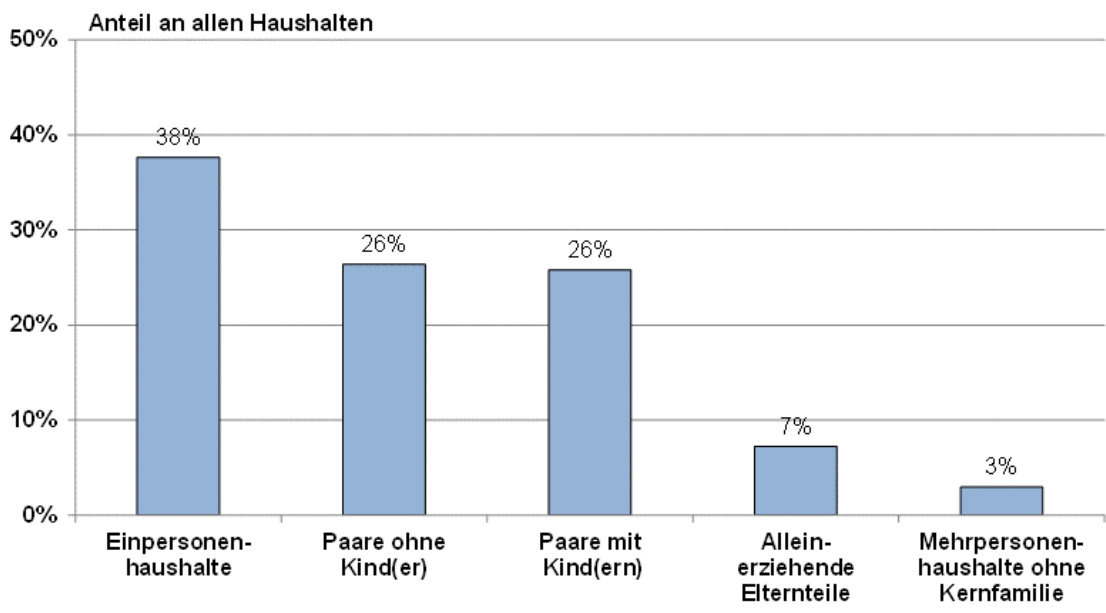
2.4 PRIVATHAUSHALTE

Zur Zahl und Struktur der Privathaushalte in Filderstadt stehen Daten des Zensus 2011 zur Verfügung, die trotz des Zeitabstands einen guten Eindruck vermitteln, von welchen Haushaltstypen Filderstadt geprägt ist.² Im Mai 2011 gab es in Filderstadt nach den Ergebnissen des Zensus 20.195 Haushalte. Den größten Anteil hatten mit 38 % die Einpersonenhaushalte bzw. alleine Lebenden. Jeweils 26 % entfielen auf Paare ohne

Kind(er) und Paare (mit Kindern). Alleinerziehende waren mit einem Anteil von 7 % vertreten und auf sonstige Mehrpersonenhaushalte (ohne Kernfamilie) entfielen 3 %. Insgesamt handelte es sich demnach bei einem Drittel um Haushalte mit Kind(ern) und bei zwei Dritteln um Haushalte ohne Kind(er) (►siehe Abbildung 20).

² Ergebnisse einer Fortschreibung der Haushaltzahlen des Zensus 2011 werden in Kapitel 3.3 in Zusammenhang mit einer Bilanzierung von Angebot und Nachfrage dargestellt.

ABB. 20 STRUKTUR DER HAUSHALTE NACH TYPEN IN FILDERSTADT 2011



Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011
Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

3 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS

In diesem Kapitel wird zunächst auf die Struktur des Filderstädter Wohnungsbestands auf Grundlage der mit dem Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung eingegangen. Auch wenn diese Datengrundlage die seit 2011 gebauten Wohnungen nicht mit beinhaltet, lässt

sich ein recht guter Überblick über wesentliche Strukturen des Filderstädter Wohnungsbestands vermitteln. Anschließend wird die Bautätigkeit und Entwicklung des aktuellen Wohnungsbestands dargestellt.

3.1 WOHNUNGSBESTANDSSTRUKTUR AUF GRUNDLAGE DES ZENSUS 2011

In Abbildung 21 ist die Wohnungsbestandsstruktur von Filderstadt im Jahr 2011 differenziert nach Art der Nutzung und Bauform dargestellt. Insgesamt sind vermietete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der größte Bestand in Filderstadt (8.957 Wohnungen), vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwar deutlich seltener, aber nicht völlig unüblich (2.339 Wohnungen). Dabei kann es sich sowohl um komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als auch um vermietete Einliegerwohnungen handeln. Die

vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen verteilen sich mit ähnlich großen Anteilen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (4.890 Wohnungen) und Mehrfamilienhäuser (4.527 Wohnungen). Insgesamt standen 2011 3,5 % der Wohnungen leer (Stichtagsleerstand). In Filderstadt überwiegen vermietete Wohnungen (53 %) gegenüber selbst genutzten Wohnungen (44 %). Filderstadt ist demnach mehr Mietwohnungsmarkt als Eigentumswohnungsmarkt.

ABB. 21 WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM NACH BAUFORM UND ART DER NUTZUNG IN FILDERSTADT 2011

Art der Nutzung	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
vom Eigentümer genutzt	9.417	43,8%	4.890	64,9%	4.527	32,4%
vermietet	11.296	52,6%	2.339	31,1%	8.957	64,2%
Freizeit-/Ferien-Nutzung	30	0,1%	12	0,2%	18	0,1%
leer stehend	748	3,5%	291	3,9%	457	3,3%
gesamt	21.491	100,0%	7.532	100,0%	13.959	100,0%

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011
Darstellung: Timourou/IFS

KLEINTEILIGES WOHNUNGSANGEBOT

Filderstadt weist ein Übergewicht von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf und stellt eher einen Mietwohnungs- als Eigentumswohnungsmarkt dar. Die Eigentümerstruktur ist sehr kleinteilig: der Wohnungsbestand ist fast ausschließlich in der Hand von Wohnungseigentümergeinschaften und Privatpersonen.

Die letzten Jahre waren in Filderstadt von einer weitgehend konstanten Bautätigkeit und einer

Dominanz der Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Filderstadt wies innerhalb der Region eine leicht unterdurchschnittliche Bautätigkeit auf, insbesondere bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

In den letzten Jahren ist in Filderstadt die Zahl der privaten Haushalte stärker gestiegen als die der Wohnungen. In der Folge hat sich der Wohnungsmarkt in Filderstadt weiter angespannt und der Leerstand ist gesunken.

Der Wohnungsbestand in Filderstadt konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei Eigentümergruppen: Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) mit einem Anteil von 49 % (10.454 Wohnungen) und Privatperson/en mit einem Anteil von 48 % (10.248 Wohnungen). Die übrigen Eigentümergruppen haben in Filderstadt bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt eine untergeordnete Bedeutung, was auch damit zusammenhängt, dass es in Filderstadt kein kommunales Wohnungsunternehmen und nur sehr wenige genossenschaftliche Wohnungen gibt (►siehe Abbildung 22).

Bei den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern dominieren die Privatperson/en als Eigentümer (87 %), bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Wohnungseigentümergeinschaften (WEG; 69 %). Es existiert demnach in Filderstadt ein umfangreicher Markt für Eigentumswohnungen (WEG), der sich auf nahezu die Hälfte aller Wohnungen erstreckt und sich auf den Mehrfamilienhausbereich konzentriert. Mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen sind vermietet (55 %) und der kleinere Teil vom Eigentümer selbst genutzt (43 %).

ABB. 22 WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM NACH BAUFORM UND EIGENTÜMERGRUPPE IN FILDERSTADT 2011

Eigentümergruppe	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	10.454	48,6%	849	11,3%	9.605	68,8%
Privatperson/-en	10.248	47,7%	6.545	86,9%	3.703	26,5%
Wohnungsgenossenschaft	74	0,3%	0	0,0%	74	0,5%
Kommune/kommunales Wohnungsunternehmen	284	1,3%	66	0,9%	218	1,6%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	99	0,5%	6	0,1%	93	0,7%
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	91	0,4%	35	0,5%	56	0,4%
Sonstige Eigentümer	241	1,1%	31	0,4%	210	1,5%
gesamt	21.491	100,0%	7.532	100,0%	13.959	100,0%

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Darstellung: Timourou/IFS

Sehr große Teile des Wohnungsbestands von Filderstadt stammen aus den 1960er und 1970er Jahren. Auch die 1980er und 1990er Jahre sind mit größeren Beständen vertreten. Bei einem Vergleich der Baualtersklassen nach der Bauform zeigt sich, dass der umfangreiche Bau von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern früher (in den

1950er Jahren) begonnen hat und bereits in den 1990er Jahren spürbar zurückgegangen ist, während der umfangreiche Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern später (in den 1960er Jahren) eingesetzt und sich bis in die 1990er Jahre fortgesetzt hat (►siehe Abbildung 23).

ABB. 23 WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN MIT WOHNRAUM NACH BAUFORM UND BAUJAHRSKLASSEN IN FILDERSTADT 2011

Baujahr	gesamt		in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
vor 1919	784	3,6%	578	7,7%	206	1,5%
1919 bis 1949	812	3,8%	666	8,8%	146	1,0%
1950 bis 1959	1.556	7,2%	1.105	14,7%	451	3,2%
1960 bis 1969	4.373	20,3%	1.435	19,1%	2.938	21,0%
1970 bis 1979	4.829	22,5%	1.255	16,7%	3.574	25,6%
1980 bis 1989	3.440	16,0%	914	12,1%	2.526	18,1%
1990 bis 1999	3.657	17,0%	658	8,7%	2.999	21,5%
2000 bis 2005	1.296	6,0%	618	8,2%	678	4,9%
2006 und später	744	3,5%	303	4,0%	441	3,2%
gesamt	21.491	100,0%	7.532	100,0%	13.959	100,0%

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Darstellung: Timourou/IfS

3.2 BAUTÄTIGKEIT UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS

3.2.1 VERÄNDERUNG DES WOHNUNGSBESTANDS IM REGIONALEN VERGLEICH

In Abbildung 24 ist die prozentuale Veränderung der Zahl der Wohnungen von 2011 bis 2017 in Filderstadt und in Vergleichsgebieten dargestellt.

Die Veränderung des Wohnungsbestands spiegelt die Bautätigkeit abzüglich der Abgänge von Wohnungen wider. In Filderstadt hat sich die Zahl der Wohnungen 2011 bis 2017 um 3,0 % erhöht und damit fast gleich stark wie in Stuttgart (3,2 %). Allerdings hatten die meisten übrigen Vergleichsgebiete einen stärkeren Zuwachs an Wohnungen, der in der Spitze bei 7,9 % (Böblingen) lag. In einigen Vergleichsgebieten war der Zuwachs deutlich

geringer als in Filderstadt (niedrigster Wert: 1,5 % in Esslingen).

Was die Veränderung der Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2011 bis 2017 angeht, liegt Filderstadt mit 2,5 % zwar deutlich über Stuttgart (1,1 %), jedoch gibt es viele Vergleichsgebiete, in denen deutlich mehr gebaut wurde (in der Spitze 4,1 % in Sindelfingen und Waiblingen) (► siehe Abbildung 25).

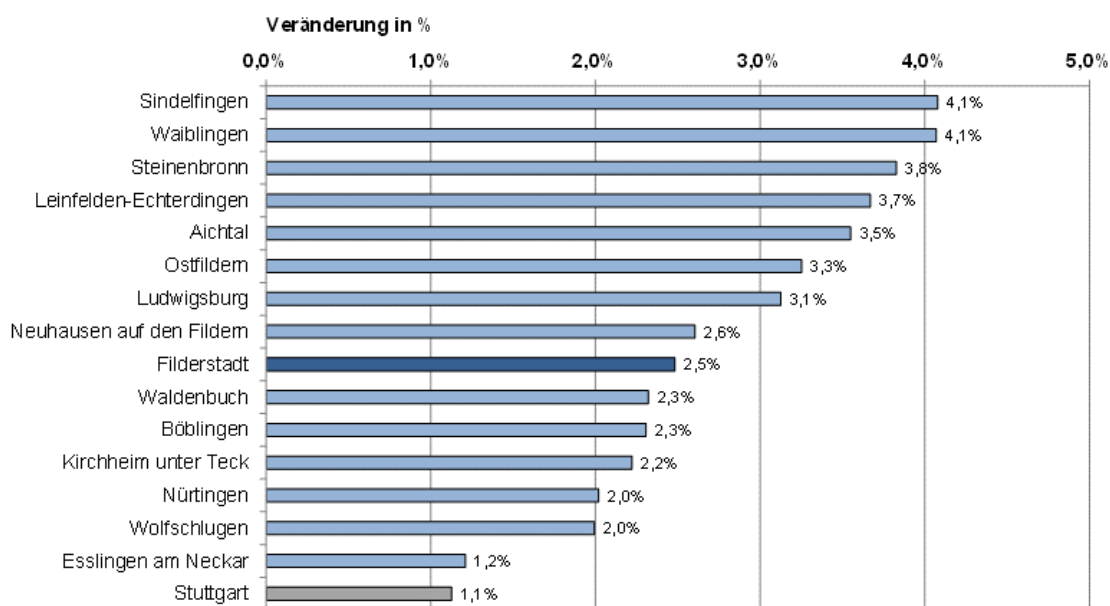
ABB. 24 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES 2011 BIS 2017 IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN

	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden			
	2011	2017	Veränderung Anzahl	Veränderung in %
Böblingen	23.037	24.868	1.831	7,9%
Leinfelden-Echterdingen	18.404	19.768	1.364	7,4%
Ostfildern	17.413	18.495	1.082	6,2%
Sindelfingen	28.499	29.882	1.383	4,9%
Ludwigsburg	43.912	45.981	2.069	4,7%
Waiblingen	25.007	25.960	953	3,8%
Kirchheim unter Teck	18.771	19.411	640	3,4%
Aichtal	4.482	4.633	151	3,4%
Waldenbuch	4.048	4.178	130	3,2%
Stuttgart	302.740	312.371	9.631	3,2%
Filderstadt	21.559	22.195	636	3,0%
Steinenbronn	2.852	2.931	79	2,8%
Nürtingen	18.497	18.991	494	2,7%
Neuhausen auf den Fildern	5.556	5.703	147	2,6%
Wolfschlugen	3.001	3.072	71	2,4%
Esslingen am Neckar	45.344	46.011	667	1,5%

Datengrundlage: Genesis Online

Darstellung: Timourou/IFS

ABB. 25 VERÄNDERUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN MIT 1 ODER 2 WOHNUNGEN 2011 BIS 2017 IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN



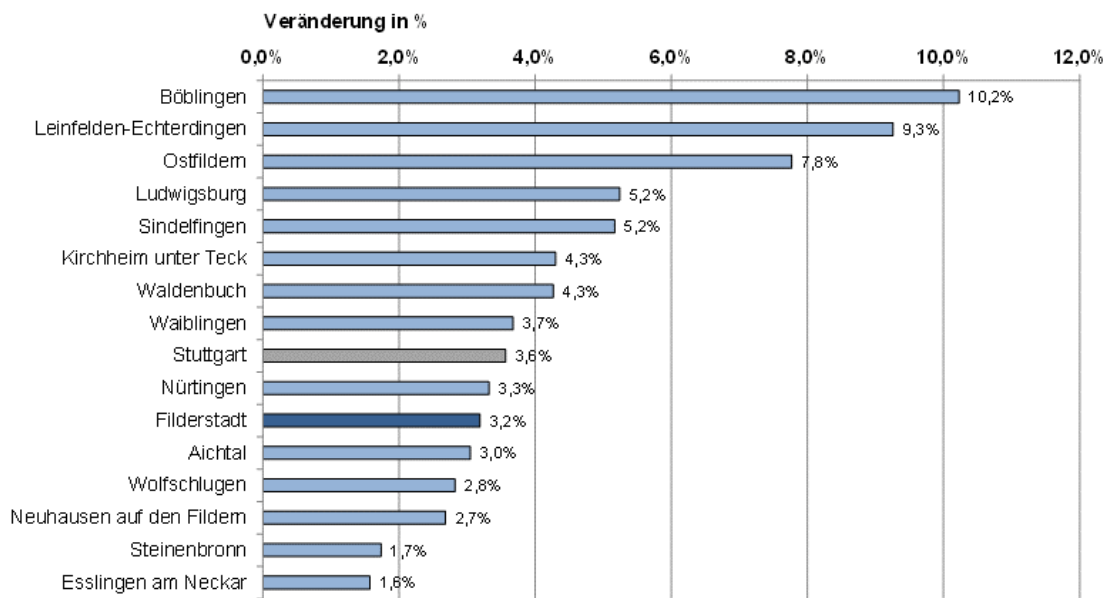
Datengrundlage: Genesis Online

Berechnung/Darstellung: Timourou/IFS

Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt Filderstadt mit 3,2 % im unteren Bereich der Vergleichsgebiete und leicht unter Stuttgart (3,6 %). In einigen Vergleichsgebieten lag der Zuwachs an Wohnungen weit über diesen Werten (in der Spitze bei 10,2 % in Böblingen). Insgesamt zeigt

sich, dass in den Vergleichsgebieten der Region - wie auch in Filderstadt - der Zuwachs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich über dem bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt (►siehe Abbildung 26)

ABB. 26 VERÄNDERUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN INMEHRFAMILIENHÄUSERN* 2011 BIS 2017 IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN



Datengrundlage: Genesis Online

Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

*inkl. der gesamten Wohnungen in Nichtwohngebäuden

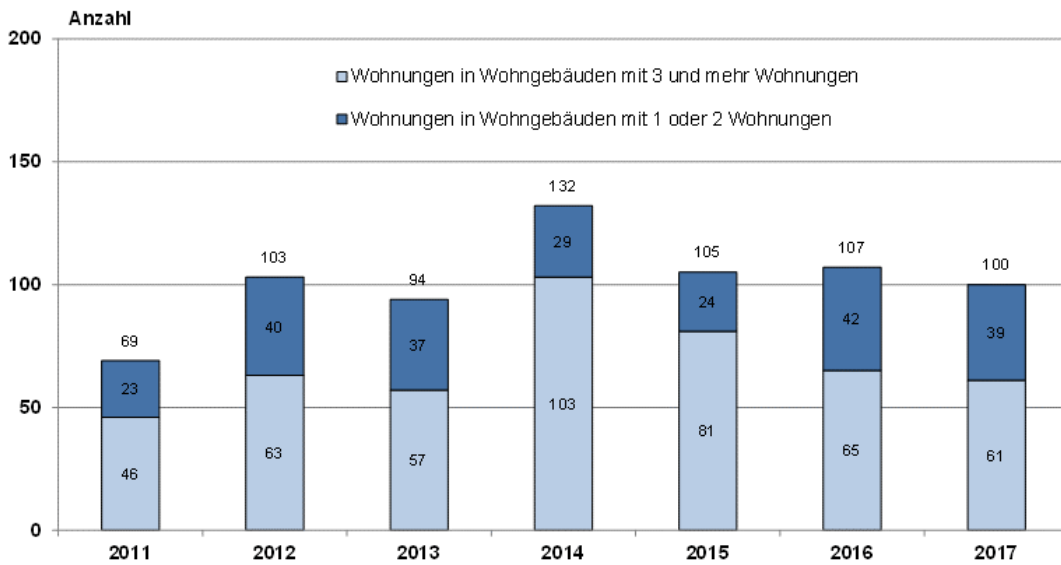
3.2.2 FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN 2011 BIS 2017 UND WOHNUNGSBESTAND 2017

Bei Betrachtung der Bautätigkeit des Zeitraums von 2011 bis 2017 zeigt sich, dass in Filderstadt (abgesehen von wenigen Ausreißern) in den meisten Jahren um die 100 Wohnungen fertig gestellt wurden. Es handelt sich demnach um eine relativ konstante Bautätigkeit, bei der von 2011 bis 2017 in allen Jahren mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (zwischen 46 und 103 Wohnungen) als in

Ein- und Zweifamilienhäusern (zwischen 23 und 42 Wohnungen) fertig gestellt wurden (►siehe Abbildung 27).

Im Jahr 2017 existierten in Filderstadt 22.195 Wohnungen. 7.472 davon entfallen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 14.723 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

ABB. 27 FERTIG GESTELLTE WOHNUNGEN* IN FILDERSTADT NACH BAUFORM 2011 BIS 2017



* ohne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

ABB. 28 WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN NACH ZAHL DER RÄUME* 2017 IN FILDERSTADT

	Anzahl der Wohnungen mit					
	gesamt	mit 1-2 Räumen	mit 3 Räumen	mit 4 Räumen	mit 5 Räumen	mit 6 u.m. Räumen
Anzahl	22.195	3.306	4.743	6.076	3.944	4.126
Anteil	100,0%	14,9%	21,4%	27,4%	17,8%	18,6%

* Räume inkl. Küchen

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Darstellung: Timourou/IfS

Was die Wohnungsgröße angeht, haben Wohnungen mit vier Räumen mit 27 % den größten Anteil am Wohnungsbestand von 2017, wobei berücksichtigt werden muss, dass bei diesen Angaben der amtlichen Statistik auch Küchen teilweise als

Räume mitgezählt werden. Es folgen Wohnungen mit drei Räumen (21 %), mit sechs und mehr Räumen (19 %), mit fünf Räumen (18 %) und mit ein bis zwei Räumen (15 %) (▶ siehe Abbildung 28).

3.3 BILANZ DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG

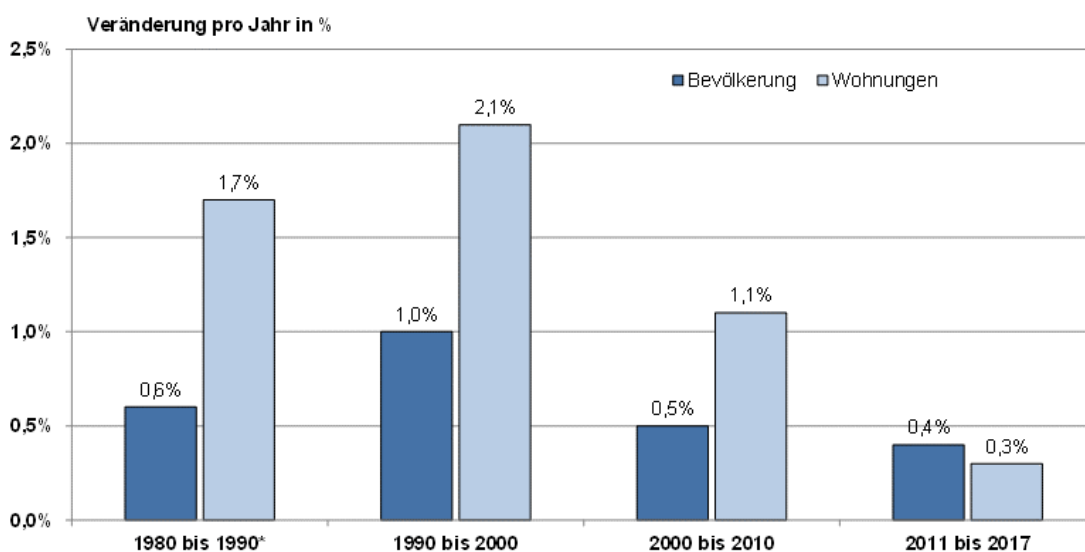
In diesem Abschnitt wird eine Bilanz der Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Filderstadt vorgenommen, um zu einer Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage zu gelangen. Zuvor soll jedoch noch ein kurzer Rückblick auf längerfristige Veränderungen bei der Entwicklung der Bevölkerung und der Zahl von Wohnungen in Filderstadt geworfen werden.

In Abbildung 29 ist die Veränderung pro Jahr bei der Bevölkerungszahl und der Zahl der Wohnungen für verschiedene Zeitabschnitte seit 1980 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die Dynamik bei Bevölkerung und Wohnungen jüngst verändert hat. In den Zeiträumen von 1980 bis 1990, 1990 bis 2000 und 2000 bis 2010 nahm die Zahl

der Wohnungen prozentual jeweils deutlich stärker zu als die der Bevölkerung und wies deutliche Zusammenhänge mit den unterschiedlichen Bevölkerungszuwächsen auf. Dies hat sich im Zeitraum 2011 bis 2017 deutlich verändert: Erstmals ist die Bevölkerungszahl prozentual etwas stärker gestiegen (0,4 % jährlich) als die Zahl der Wohnungen (0,3 % jährlich). Der jeweils stärkere prozentuale Anstieg der Zahl der Wohnungen gegenüber der Bevölkerung wurde in den ersten drei

Zeiträumen durch eine Verkleinerung der Haushalte kompensiert (bzw. ermöglichte diese), so dass sich kein größeres Überangebot an Wohnungen oder Leerstand ergab (vgl. oben Kapitel 3.1 zum Leerstand 2011). Dass von 2011 bis 2017 der prozentuale Zuwachs bei den Wohnungen unter dem bei der Bevölkerung lag, zeigt eine veränderte Dynamik und ist als erstes Indiz für eine Anspannungstendenz auf dem Filderstädter Wohnungsmarkt zu werten.

ABB. 29 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN UND DER BEVÖLKERUNG IN FILDERSTADT IN VERSCHIEDENEN ZEITABSCHNITTEN



* ohne Jahr 1987 (Korrektur durch Volkszählung 1987)

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

In Abbildung 30 ist eine Bilanzierung der Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte für den Zeitraum 2011 bis 2017 dargestellt.³ Die Bilanzierung erfolgt anhand von Haushalten, weil nicht Personen, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen. Nach den Ergebnissen der Berechnungen hat die Nachfrage bzw. die Zahl der Haushalte um 1.073 zugenommen, die Angebotsseite jedoch nur um 636 Wohnungen. Da die Nachfrage stärker als das Wohnungsangebot zugenommen hat, ist es zu einem Abbau des

2011 vorhandenen Leerstands von 748 Wohnungen (Leerstandsquote von 3,5 %) auf 311 Wohnungen bzw. auf eine Leerstandsquote von 1,4 % gekommen. Diese liegt unter der Marke von 2,0 %, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig angesehen wird (Puffer für das Umzugsgeschehen und die Durchführung von Bestandsinvestitionen).

Insgesamt ergeben sich somit eindeutige Hinweise auf eine Anspannungstendenz in den letz-

³ Die Zahl der Haushalte wurde auf Grundlage der Veränderung der Bevölkerungszahl und der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geschätzt. Bei der Verkleinerung der Haushaltsgröße wurden längerfristige Trends zu Grunde gelegt, wobei dämpfende Effekte durch die Zuwanderung von Geflüchteten und den geringeren Zuwachs beim Wohnungsangebot berücksichtigt wurden.

ten Jahren und einen aktuell angespannten Filderstädter Wohnungsmarkt. Ob und wie sich diese Anspannungstendenz bei der Entwicklung der

Mieten und Preise auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt niederschlägt, wird im Folgenden in Kapitel 4 untersucht.

ABB. 30 BILANZ DER VERÄNDERUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN UND DER HAUSHALTE SOWIE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDES IN FILDERSTADT 2011 BIS 2017

	Anzahl
Zunahme der Zahl der Wohnungen* 2011 bis 2017	636
Zunahme der Zahl der Haushalte** 2011 bis 2017	1.073
Bilanz Zunahme Wohnungen abzgl. Zunahme Haushalte	-437
Leerstand 2011 (Zensus)	748
Leerstand 2017	311
Leerstandsquote 2017	1,4%
* Baufertigstellungen abzüglich Abgänge an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
** Haushalte (Grundlage: Veränderung Bevölkerung und Haushaltsgröße)	

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
 Berechnung/Darstellung: Timourou/IfS

4 ENTWICKLUNG VON WOHNUNGSMIETEN UND IMMOBILIENPREISEN

Dieses Kapitel widmet sich der Struktur und Entwicklung der Angebotsmieten und der Immobilienpreise in Filderstadt. Dabei wird der Frage nachgegangen, welche Anhaltspunkte sich aus der Mieten- und Preisentwicklung für die Bewertung der Wohnungsmarktlage der Stadt gewinnen lassen. Im Anschluss werden aus den Ergebnissen verschiedene Marktsegmente für den Mietwohnungs- und den Eigenheimbereich in Filderstadt abgeleitet.

Bei der Analyse der Mietenentwicklung wird auf Angebotsmieten zurückgegriffen, mit denen sich Entwicklungen bei den Neuvertragsmieten nachvollziehen lassen. Diese sind für die Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung besonders geeignet, weil sich Veränderungen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wesentlich stärker bei den Neuvertragsmieten als bei den Bestandsmieten niederschlagen.

Die im Folgenden dargestellten Angebotsmieten basieren auf Informationen des größten deutschen Internetportals ImmobilienScout24, die eine Differenzierung nach verschiedenen Woh-

nungsbeständen zulassen. Basis der Auswertungen stellt die Grundgesamtheit der rund 3.900 Mietwohnungen dar, die über das Internetportal ImmobilienScout24 in den Jahren 2011 bis 2018 mit Angaben zu Angebotsmieten inseriert wurden.⁴

Angebotsmieten stellen die Mieten von Wohnungen dar, die öffentlich angeboten werden und die vor allem für neu in die Stadt Zugezogene von Bedeutung sind, die mit anderen Wegen der Wohnungsvermittlung nicht so vertraut sind wie Einheimische. In Filderstadt machen sehr viele kleine Privateigentümer bzw. Makler von dem Internetportal ImmobilienScout24 Gebrauch, sodass mit den Daten ein breites Spektrum an Wohnungen abgebildet wird. Aufgrund des angespannten Markts von Filderstadt kann davon ausgegangen werden, dass es bei der überwiegenden Zahl der angebotenen Wohnungen zu einer Vermietung zu dem angebotenen Mietpreis kommt, sodass die Angebotsmieten weitgehend dem Niveau der tatsächlich zustande gekommenen Neuvertragsmieten entsprechen dürften. Daher bieten sie wichtige Informationen zum Marktgeschehen in der Stadt.

STARKE MIET-UND PREISANSTIEGE

In den letzten 6 Jahren haben sich starke Anstiege bei den Mieten als auch bei den Preisen von Eigentumswohnungen ergeben. Gestiegene Nachfrage und Preisanstiege wurden insbesondere durch den angespannten Markt in Stuttgart mit entsprechend hohen Mieten und Preisen verursacht – Stuttgart beeinflusst als Taktgeber die

(Miet-)preisentwicklung der Region maßgeblich. Die Preise für Wohnungen liegen im Mittelfeld der Region, sind allerdings noch etwas günstiger als in den großen Städten der Region. Filderstadt ist somit Teil des Stuttgarter, aber auch Teil des regionalen Wohnungsmarktes.

⁴ Die Fallzahlen lassen differenzierte Auswertungen zu dem von den Angebotsmieten abgedeckten speziellen Ausschnitt des Filderstädter Wohnungsmarkts (auf dem Portal ImmobilienScout24 von Vermietern angebotene Neuvertragsmieten) zu. Eine Hochrechnung auf den gesamten Wohnungsmarkt ist jedoch nicht möglich, weil keine exakten Informationen zu dem von den Angebotsmieten nicht abgebildeten Teil des Wohnungsmarkts vorliegen.

Die Analyse der Angebotsmieten wird auf zwei Arten durchgeführt: Zum einen erfolgt für die Betrachtung des Wohnungsmarkts der Stadt Filderstadt eine klassische Darstellung der Entwicklung und Struktur aller Mietwerte als Mittelwerte. Zum anderen wird im folgenden Abschnitt für den regionalen Vergleich der Angebotsmieten der Stadt mit denen anderer Gebiete nicht auf die Angebotsmieten aller Wohnungen, sondern nur auf die eines bestimmten Wohnungstyps abgestellt, nämlich Standardwohnungen mittlerer Größe und

Qualität.⁵ Mit diesem Verfahren wird die Vergleichbarkeit von Mietniveaus zwischen Gebieten erhöht, indem Mietunterschiede, die auf einer unterschiedlichen Struktur der Wohnungen (Alter, Qualität etc.) beruhen, ausgeblendet werden. Da bei den stadtbezogenen Analysen (►siehe Kapitel 4.1) alle Angebotsmieten (sowie die Jahre 2012 bis 2018) betrachtet werden und im regionalen Vergleich (►siehe Kapitel 4.3) nur Angebotsmieten bestimmter Wohnungen (sowie des 4. Quartals 2018), unterscheiden sich die Werte für Filderstadt jeweils.

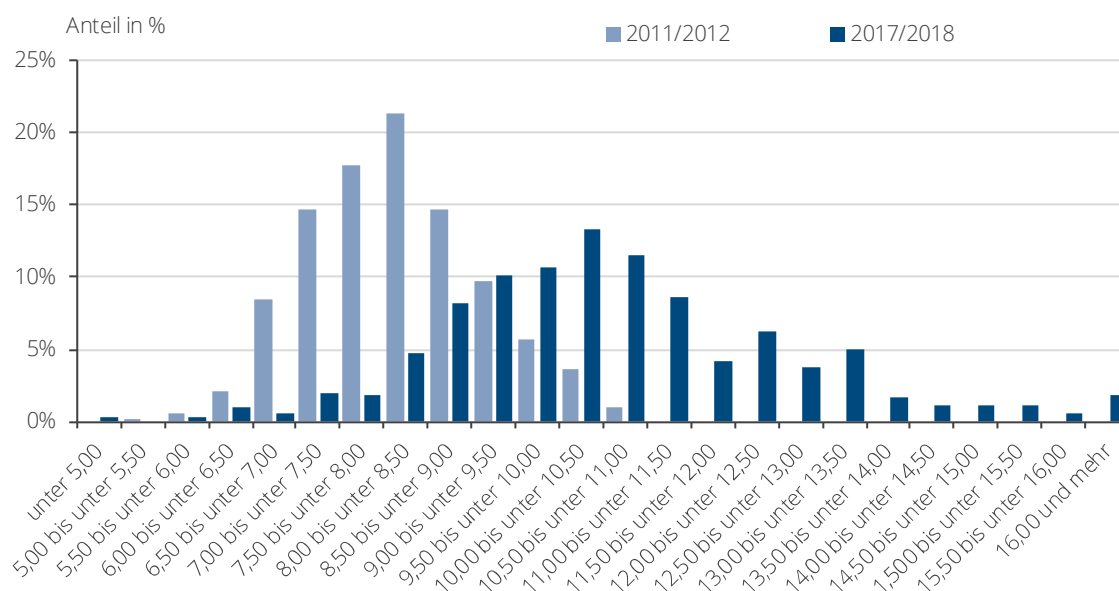
4.1 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG VON MIET- UND KAUFPREISEN IN FILDERSTADT

Zwischen 2011 und 2018 stiegen die Preise für **Mietwohnungen** um 34 % an. 2018 lag der Mietpreis für eine Standardwohnung in Filderstadt bei 10,10 €/m² Nettokaltmiete. In Bonlanden, Bernhausen und Plattenhardt wurden die höchsten Mieten ermittelt, in Sielmingen die geringsten.

Vergleicht man die Spannen in denen sich die Angebotsmieten für Mietwohnungen einordnen,

lässt sich eine deutliche Verschiebung des Preisniveaus zwischen 2011 und 2018 erkennen (►siehe Abbildung 31). Lag 2011 noch die mittlere Hälfte der Mieten (2. und 3. Quartil) zwischen 7,36 bis 8,65 €/m² so lagen sie 2018 bereits zwischen 9,50 bis 12,25 €/m². Im Zeitverlauf hat sich nicht nur das Mietpreisniveau erhöht, gleichzeitig wurde auch die Spanne der Preise im oberen Preissegment breiter.

ABB. 31 VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN FILDERSTADT 2011/2012 UND 2017/2018



Datengrundlage: ImmobilienScout24
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

⁵ Das Immobilienportal ImmobilienScout24 verwendet folgende Merkmale für die Standardwohnung: 80 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 30 Jahre alt, mittlere Ausstattungsqualität, mittlerer Objektzustand.

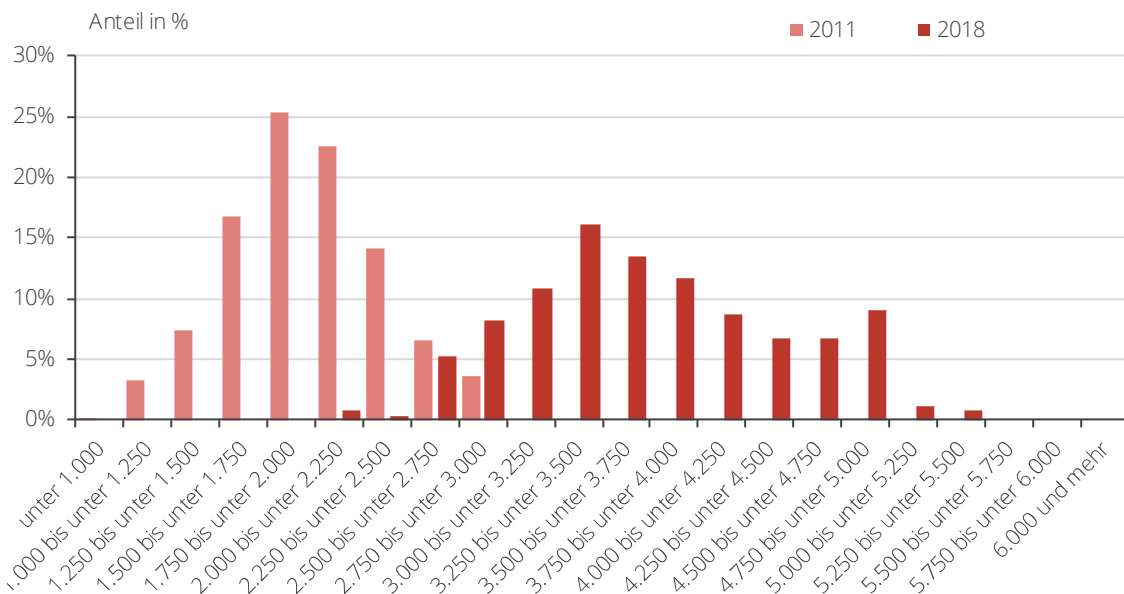
Für **zur Miete stehende Häuser** ist die Fallzahl über die Jahre hinweg in etwa konstant geblieben. Pro Jahr werden etwa 20 bis 30 Miethäuser angeboten. Unter allen Häusern stieg bei Inseraten der Anteil der zu vermietenden Angebote, auch wenn es absolut nicht mehr wurden. Preissteigerungen für Häuser sind zu beobachten, aber geringer als bei den Mietwohnungen. Die Mietpreise sind in allen Stadtteilen ähnlich hoch und liegen nur etwa 2 Euro nettokalt/m² über denen für die Miete einer Wohnung.

Die überwiegende Nachfrage nach Eigentum bezieht sich auf das Segment der **Eigentumswohnungen**. 55 % aller Kaufverträge 2016 bis 2018 für Eigentum hatten den Kauf einer Eigentumswohnung zum Ziel.⁶ Allerdings hat sich seit 2011 die Zahl der bei immobilienScout24 angebotenen Wohnungen halbiert. Die wenigsten Kaufverträge für Eigentumswohnungen wurden im Zeitraum 2016 bis 2018 in Harthausen und Sielmingen abgeschlossen. Während 2011 die Spanne an Angebotspreisen noch bis maximal 3.000 €/m² reichte, lag sie 2018 im Maximum bei 5.500 €/m² und be-

ginnt nur knapp unter dem ehemaligen Maximalpreis von 2011. Im Durchschnitt sind die Kaufpreise für Standardwohnungen in Filderstadt 2011 bis 2018 massiv von 1.774 auf 3.452 €/m² angestiegen (+ 92 %).

Der prosperierende Markt Filderstadts zieht zahlreiche Kapitalanleger an. Die Wirtschaftlichkeit des Kaufes einer Eigentumswohnung wird jedoch aufgrund der deutlich angezogenen Kaufpreise immer herausfordernder. Die Refinanzierung durch Mieteinnahmen zieht sich über einen immer längeren Zeitraum. Vermutlich sind viele Anleger jedoch eher an einer langfristigen Geldanlage als an einer kurzfristigen Rendite interessiert, denn sonst würden die Mietpreise ähnlich stark wie die der Eigentumswohnungen ansteigen – dies ist nicht der Fall (► siehe Kapitel 4.3). Hinzu kommen auf dem für Mieter zunehmend unsicheren Wohnungsmarkt, die Bedürfnisse, sich mit einer Eigentumswohnung auch langfristig Wohnraum am Arbeitsstandort zu sichern und somit auch für das Alter vorzusorgen. Nicht zuletzt wird dies aufgrund der Mietpreissteigerungen der letzten Jahre für Selbstnutzer zunehmend attraktiver.

ABB. 32 VERTEILUNG DER KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN FILDERSTADT



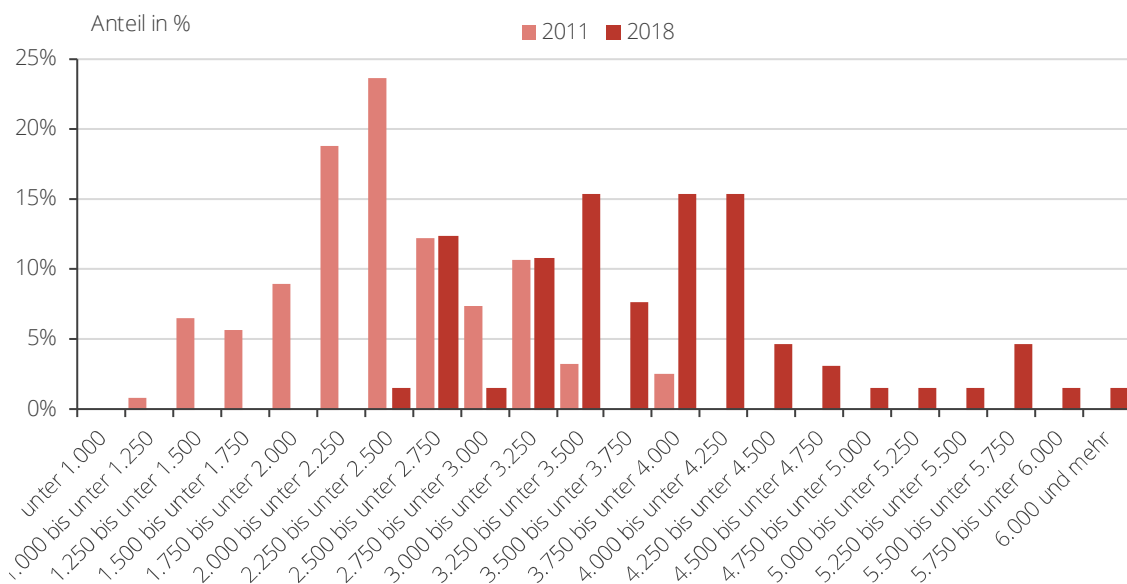
Datengrundlage: ImmobilienScout24
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

⁶ Stadt Filderstadt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, 2019

Auch die Anzahl der auswertbaren Preise für **Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf** ist seit 2011 um die Hälfte zurückgegangen – und auch hier verschob sich die Spanne der Angebotspreise deutlich nach oben. Während 2011 noch Angebotspreise bis maximal 4.000 €/m² erreicht wurden, waren es 2018 schon Preise bis zu 6.000

€/m² und mehr. Neben dem Preisanstieg ist eine zunehmende Ausdifferenzierung erkennbar, die durch eine Ausdehnung der Spanne der Angebote im mittleren Preissegment zustande kommt. Dies ist nur zum Teil auf Neubauten zurückzuführen. Die meisten Angebote lagen 2018 allerdings zwischen 2.500 und 4.250 €/m².

ABB. 33 VERTEILUNG DER KAUFPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN FILDERSTADT



Datengrundlage: ImmobilienScout24
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Knapp 22 % der Nachfrage nach Eigentum bezog sich auf bereits mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke – eine dreimal so hohe Nachfrage wie bei unbebauten Grundstücken. Im Zeitraum zwischen 2016 und 2018 wurden gemäß der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 139 Kaufverträge abgeschlossen. Seit 2011 ist die Zahl abgeschlossener Verträge immer weiter gesunken und die Preise aufgrund zunehmender Knappheit angestiegen. Die größten Preissteigerungen ergaben sich in Bonlanden und Sielmingen – in letztgenanntem Stadtteil lag der Median des Kaufpreises mit 500.500 zwischen 2016 und 2018 am höchsten. Käufe, die in Bernhausen und Plattenhardt getätigt wurden, waren dagegen am günstigsten (Kaufpreis- Median ca. 398.000 €) (siehe Abbildung 34).⁷

Insgesamt zeigt sich beim Eigentumserwerb die hohe Bedeutung der Bestandsimmobilie gegenüber dem Neubau. Eine wichtige Ursache dafür liegt in der demographischen Entwicklung: Bis zu den 1970er Jahren stieg die Bautätigkeit in Filderstadt stark an – es war die Zeit, in der am meisten Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden. Die Personen, die damals bauten, sind nun in einem Alter, in dem Sterblichkeit und Pflegebedürftigkeit massiv ansteigen – sodass jetzt ein großes Bestandsvolumen auf den Markt kommt. Entsprechend ist zu erwarten, dass mittelfristig die Zahl der auf den Markt kommenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder sinken wird. Gleichzeitig ist allerdings auch zu beobachten, dass ein Teil der Häuser im Erbfall von den Erben weder bezogen noch verkauft, sondern vermietet werden. Die

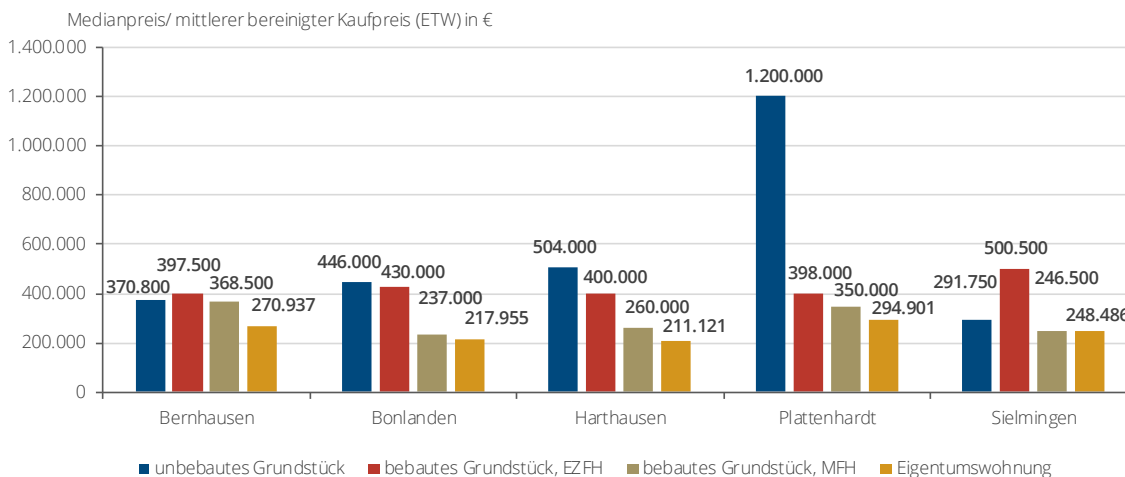
⁷ Stadt Filderstadt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, 2019

Häuser werden als langfristige Kapitalanlage gesehen. Darin liegt ein Grund für den oben beschriebenen hohen Anteil vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Anstieg der Wohnungspreise wird neben der steigenden Nachfrage vor allem durch Baulandknappheit beeinflusst. Die Zahlen des Grundstücksmarktberichtes belegen, dass seit 2011 nur

noch sehr wenige unbebaute Grundstücke verkauft wurden. Dieses Segment betrafen nur knapp 7 % der Kauffälle. Die meisten davon befanden sich in Sielmingen und Plattenhardt. Aufgrund des knappen Angebots sind die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke seit 2011 in allen Stadtteilen angestiegen.

ABB. 34 MEDIANPREIS/ MITTLERER BEREINIGTER KAUFPREIS (ETW) 2016 BIS 2018*



Datengrundlage: Stadt Filderstadt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

*Für unbebaute Grundstücke in Harthausen und Plattenhardt wurden im Zeitraum nur ein bzw. zwei Kaufverträge erfasst. Die Mediane können nicht zum Vergleich herangezogen werden.

4.2 MARKTSEGMENTE

Anhand der statistischen Daten, Mietpreisanalysen und Ergebnissen der Fachgespräche kann der Wohnungsmarkt in verschiedene Marktsegmente unterteilt werden, die sich nach Miet- und Kaufpreisen, Wohnlage, Bautyp und Ausstattung/Zustand unterscheiden. Die Grundsegmente sind in Filderstadt das Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie das Mehrfamilienhaussegment.

EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSEGMENT

Das Ein- und Zweifamilienhaussegment ist in Filderstadt ausgesprochen homogen ausgeprägt. Preisbildende Merkmale wie

- einfache oder bessere Lagen
- kleinere oder größere Grundstücke
- einfachere oder bessere Ausstattung
- sowie Altbau (niedrigere Preise) oder Neubau (höhere Preise)

liegen in vielfältiger Kombination vor. Dabei dominiert ein breites Mittelfeld, während eindeutig einfache Lagen und Bestände einerseits und besonders hochwertige Lagen mit hochwertiger Bebauung andererseits jeweils nur wenig vorkommen.

In strategischer Hinsicht ist es jedoch von Bedeutung, dass sich die Einfamilienhäuser in drei große Bereiche unterscheiden lassen, und zwar

- selbstgenutztes Eigentum
- selbstgenutztes Eigentum mit vermieteter Einliegerwohnung (zum Teil auch an Familienangehörige),
- vermietetes Ein- und Zweifamilienhaus

Das heißt, Ein- und Zweifamilienhäuser stellen nicht nur Eigentum, sondern auch ein Teil des

Mietwohnungsmarktes dar und decken damit insbesondere das Angebot an großen Wohnungen ab.

MEHRFAMILIENHAUSEGMENT

Umgekehrt bildet das Segment der Mehrfamilienhäuser nicht nur Mietwohnungen, sondern in großem Umfang auch Eigentumswohnungen ab. Der größte Teil der Mehrfamilienhäuser wurde von Bauträgern entwickelt und wird durch Wohnungseigentümergeinschaften bewirtschaftet. Diese Objekte beinhalten zugleich selbstgenutzte Eigentumswohnungen und vermietete Eigentumswohnung. Bei letzteren handelt es sich entweder um Wohnungen von Kapitalanlegern oder um ehemalige Selbstnutzer, die verzogen sind, aber die Wohnung behalten haben.

Des Weiteren gibt es reine Objekte mit Mietwohnung, die von Unternehmen oder insbesondere Kleinvermietern vermietet wird. Die Mietpreise unterscheiden sich zwar prinzipiell nach Baualter, Ausstattung und Wohnlage, aber nicht durchweg, was auf die angespannte Marktsituation zurückzuführen ist. Grundsätzlich lässt sich die aktuelle Mietpreisverteilung in ein

- unteres Segment bis 9 €/m²
- mittleres Segment bis ca. 12 €/m²
- und ein oberes Segment über 12 €/m² in dem auch der aktuelle Neubau angesiedelt ist

einteilen. Die Preisentwicklung und die daraus resultierende Versorgungsproblematik wird im Handlungsfeld „soziale Wohnraumversorgung“ vertiefend thematisiert (►siehe Kapitel 6.2).

4.3 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG VON MIET- UND KAUFPREISEN IM REGIONALEN VERGLEICH

Im Vergleich zu ausgewählten Gemeinden lässt sich feststellen, dass in Filderstadt im 4. Quartal 2018 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 10,10 € pro m² für Mietwohnungen ein mittleres Preisniveau vorherrschte.

Im Vergleich zu den großen Städten der Region sind die Mieten in Filderstadt etwas günstiger. Bezogen auf ganz Baden Württemberg sind Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg im Breisgau und Lörrach am teuersten. Für eine Mietwohnung in Stuttgart zahlte man im 4. Quartal 2018 mit 13,51 €/m² die höchsten Angebotsmieten aller Vergleichsgemeinden. Betrachtet man die folgende Karte so ist quasi eine konzentrisch verlaufende Struktur an Mietpreisniveaus rund um Stuttgart erkennbar - mit zunehmender Entfernung von Stuttgart sinken also die durchschnittlichen Angebotsmieten.

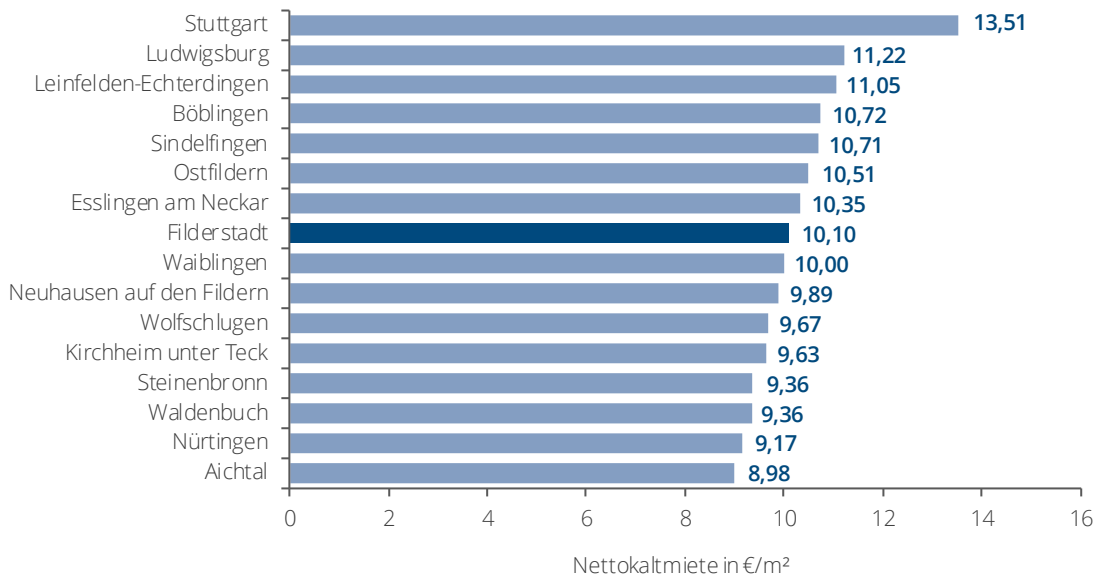
Der Anstieg der Preise für Mietwohnungen in Filderstadt entwickelte sich im Vergleich zum Umland durchschnittlich, wenn auch mit 34 % deutlich.⁸ Im Durchschnitt lag der Preisanstieg im 4.

Quartal 2011 bis 2018 auf Kreisebene bei 33 %. Der stärkste Anstieg war in diesem Zeitraum in Stuttgart (52 %), und Ludwigsburg zu verzeichnen. Zusätzlich dazu nahm die Preisdynamik im Zeitverlauf stetig zu. Während der Anstieg 2011 zu 2012 im Durchschnitt bei + 3 % lag, so lag er 2017 zu 2018 bereits bei + 5 %

Eigentumswohnungen unterlagen zwischen 2011 und 2018 einem massivem Anstieg. Auch hier zeigt sich, dass Stuttgart dabei eine Rolle als zentraler Taktgeber der Preisentwicklung spielt. In Stuttgart und dem engeren Ring der Gemeinden darum liegen die Preise regional gesehen am höchsten. (►siehe Abbildung 38). Stuttgart verfügte im 4. Quartal 2018 mit ca. 3.935 €/m² über die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise der Region. Danach folgen weitere Gemeinden, die mit zunehmender Entfernung von Stuttgart jeweils ein niedrigeres Preisniveau aufweisen. Im Vergleich zu den ausgewählten Gemeinden liegt das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Filderstadt mittel bis hoch.

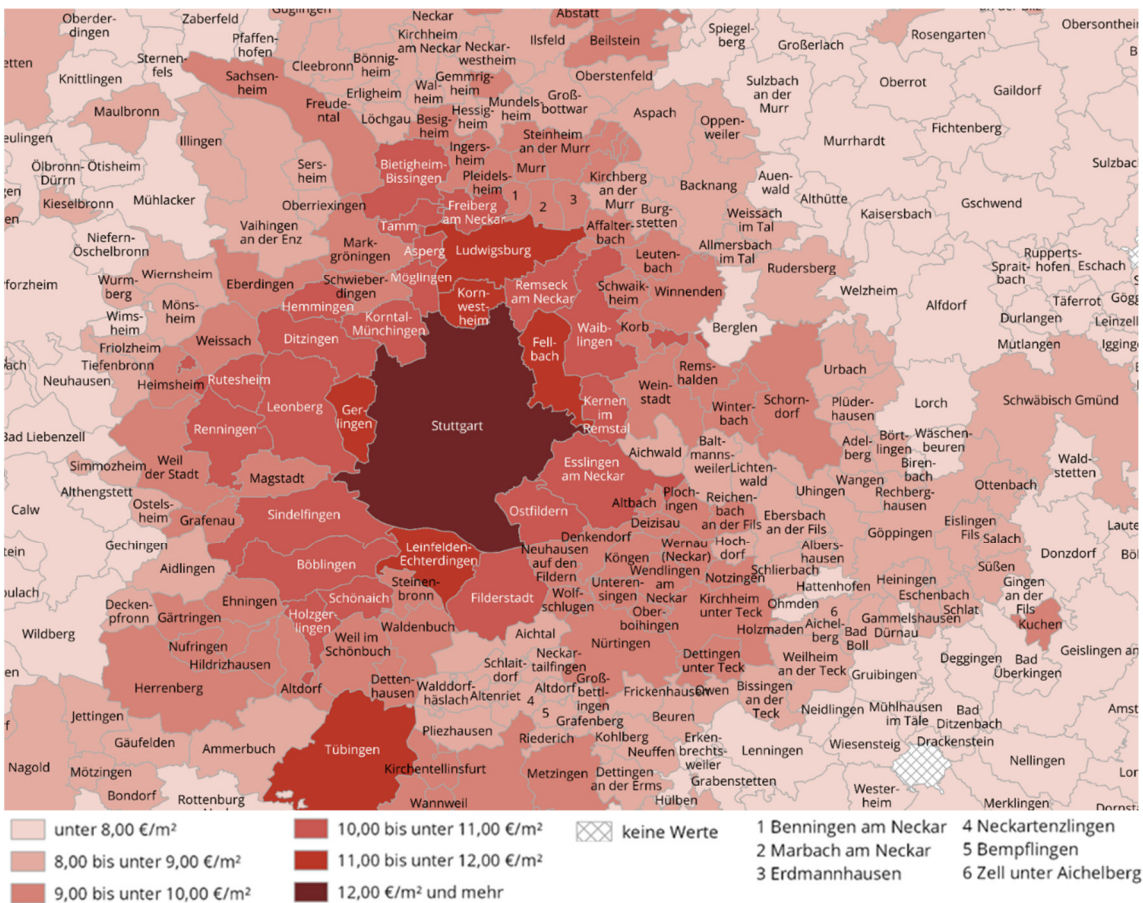
⁸ Ausgewertet wurden hedonische Mietpreise von Wohnungen mittlerer Qualität und Größe.

ABB. 35 ANGEBOTSMIETEN* VON STANDARDWOHNUNGEN* 2018 (4. QUARTAL) IN FILDERSTADT UND AUSGEWÄHLTEN GEBIETEN



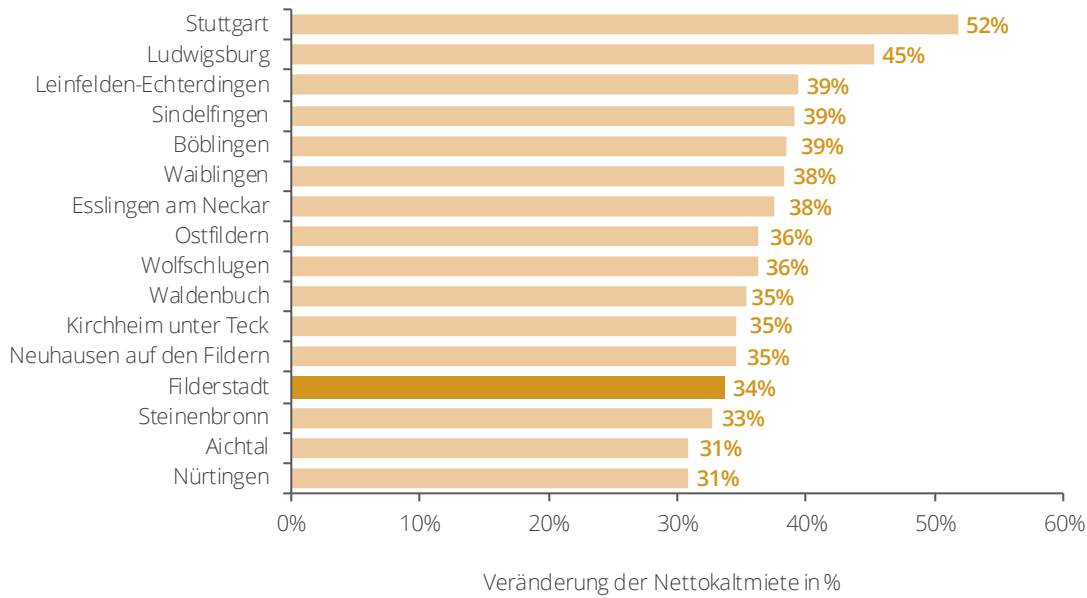
Datengrundlage: ImmobilienScout24
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS
 *Nettokaltmiete (standardisiert auf Wohnungen mittlerer Größe und Qualität)

ABB. 36 ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN IM 4. QUARTAL 2018



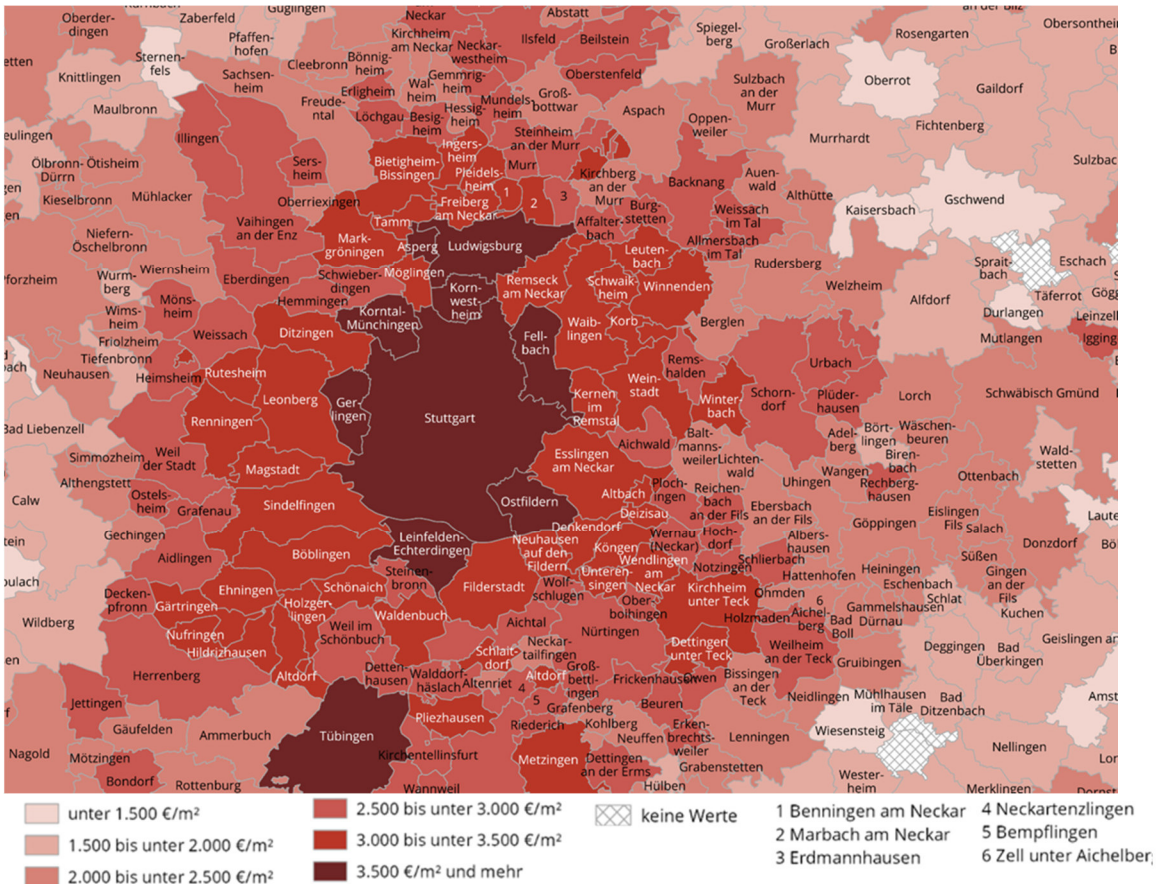
Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Datengrundlage: ImmobilienScout24
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

ABB. 37 ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN VON STANDARDWOHNUNGEN IM REGIONALEN VERGLEICH VOM 4. QUARTAL 2011 BIS 2018



Datengrundlage: ImmobilienScout24
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

ABB. 38 KAUFPREISE VON STANDARDWOHNUNGEN IM 4. QUARTAL 2018



Hinweise: Kaufpreise von Stuttgart und Pforzheim sind Median jeweiliger Stadtteile

Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Datengrundlage: ImmobilienScout24

Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

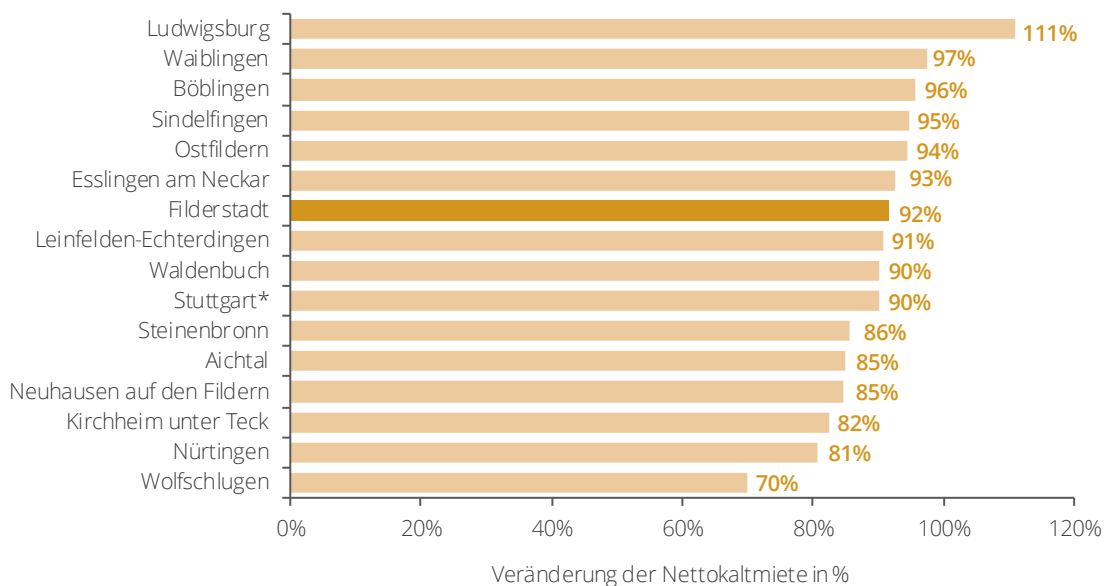
Für Wohnungen zum Kauf lässt sich im Zeitverlauf eine zunehmende Preisdynamik ausmachen. Mit einer Preissteigerung von 92 % zwischen 2011 und 2018 liegt Filderstadt im Vergleich der untersuchten Gemeinden im mittleren bis oberen Bereich.

Dieser Preisanstieg liegt – wie oben dargestellt – um ein Mehrfaches über dem der Mieten. Die Refinanzierung des Kaufpreises über Vermietung wird damit immer schwieriger bzw. langwieriger. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Kaufpreisentwicklung vor allem aus dem Druck des Kapitalanlegermarktes resultiert. Angesichts der Niedrigzins-Politik der Europäischen Zentralbank setzen viele

Anleger auf den Immobilienmarkt in der Hoffnung auf eine auskömmliche Rendite. Diese Erwartungen werden einerseits die weitere Mietpreisentwicklung beeinflussen, welche andererseits wegen nicht ausreichender Kaufkraft nicht dem Kaufpreisanstieg folgen können.

Die regionalen Vergleiche zeigen weiterhin, dass Filderstadt Teil des regionalen Marktes ist und im gleichen Takt schlägt. Die Auswirkungen von wohnungspolitischen Maßnahmen im Filderstädter Markt müssen daher immer vor dem Hintergrund der regionalen Entwicklung gesehen werden – der Filderstädter Markt lässt sich nicht von der Region abkoppeln.

ABB. 39 ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE VON STANDARDWOHNUNGEN IM REGIONALEN VERGLEICH VOM 4. QUARTAL 2011 BIS 2018



Datengrundlage: ImmobilienScout24
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

5 BEVÖLKERUNGS-, HAUSHALTS- UND NEUBAUBEDARFSPROGNOSE

Dieses Kapitel widmet sich der künftigen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl sowie des Neubaubedarfs in Filderstadt. Nach einführenden methodischen Erläuterungen wird auf Grundlage der aktuellen regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Ba-

den-Württemberg (offizieller Titel: Bevölkerungsvorausrechnung) die Entwicklung der Anzahl und der Altersstruktur der Bevölkerung in Filderstadt 2035 dargestellt. Die folgenden Teile widmen sich der Entwicklung der Anzahl und Größenstruktur der privaten Haushalte sowie dem Neubaubedarf insgesamt und bezogen auf einzelne Bauformen.

5.1 METHODISCHES VORGEHEN

Wesentliche Grundlage für die Darstellung künftiger Entwicklungen ist die regionalisierte Prognose der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2017 (Basisjahr) bis 2035, deren Ergebnisse im Juni 2019 veröffentlicht wurden und die für Filderstadt in altersspezifischer Differenzierung vorliegen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose wurden vom IfS Berechnungen zur künftigen Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs durchgeführt. Dazu wurde die künftige Haushaltsverkleinerung bzw. Veränderung der Größenstruktur der Haushalte berücksichtigt, die infolge von Faktoren wie altersstrukturelle Veränderungen der Bevölkerung, Singularisierung (Trend, alleine zu leben) und geringerer Kinderzahl auch künftig zu erwarten sind. Zur Ableitung von Kennziffern für die Berechnungen zur Haushaltsverkleinerung und zur Art des Neubaubedarfs wurde neben den für die Stadt Filderstadt vorliegenden Informationen auch auf Angaben

der amtlichen Statistik (Mikrozensus, Bautätigkeitsstatistik) zurückgegriffen, die auf höherer räumlicher Ebene (Landkreis, Land) vorlagen. Die Bevölkerungszahl Filderstadts wird bis 2035 zunehmen, allerdings mit der Tendenz einer Stagnation der Zuwächse, weil die Zuwanderung das ansteigende Geburtendefizit immer weniger ausgleicht. Neben dem Bevölkerungszuwachs sorgt die Haushaltsverkleinerung für zusätzlichen Wohnungsbedarf. Nach den Ergebnissen der Prognosen ist weiterer Neubau notwendig, insbesondere im Geschosswohnungsbau.

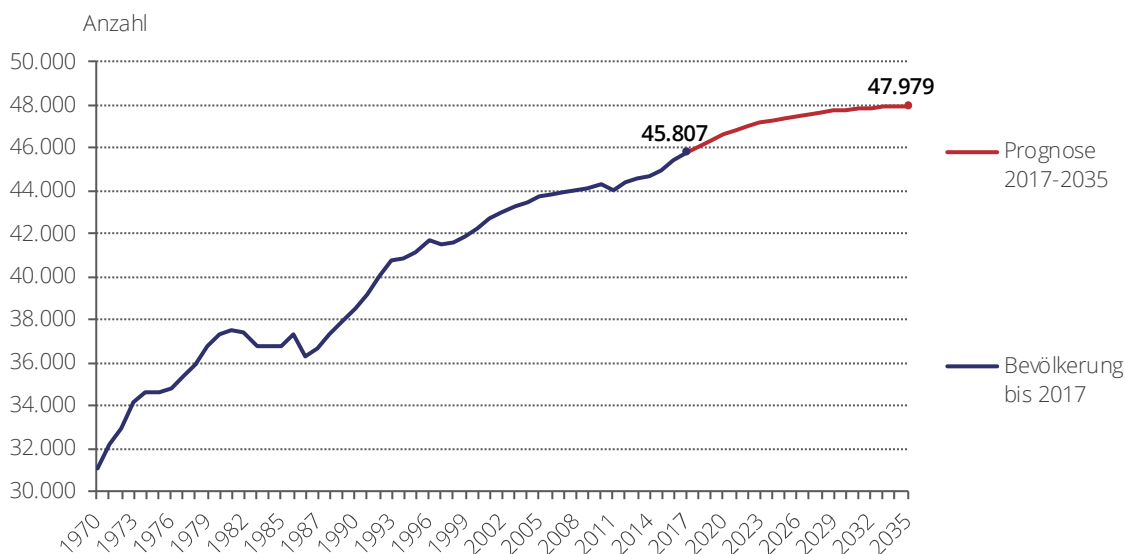
Die Prognosen sind keine Vorhersage der Zukunft, sondern zeigen die Entwicklungen auf, die auf der Grundlage heutigen Wissens und bisheriger Entwicklungstrends wahrscheinlich sind. Die Prognoseergebnisse dienen vor allem dazu, sich auf künftige mögliche Entwicklungen frühzeitig einzustellen und sie als Grundlage für die Ableitung strategischer Zielgrößen und eines nachfragegerechten Wohnungsmix zu nutzen.

5.2 ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES STATISTISCHEN LANDESAMTS

In Abbildung 40 ist die Bevölkerungsentwicklung von Filderstadt im Zeitraum 1970 bis 2017 und das Ergebnis der Prognose des Statistischen Landesamts bis 2035 dargestellt. Deutlich wird der Trend eines langfristigen Bevölkerungszuwachses, der zwar erhebliche Schwankungen aufweist, aber lediglich durch einen leichten Rückgang in den

1980er Jahren und kurzzeitig in den 1990er Jahren unterbrochen wurde. Die Unterbrechung der Linie im Jahr 2011 stellt keinen Rückgang dar, sondern resultiert aus der Korrektur der Bevölkerungszahl von Filderstadt in Folge des Zensus 2011.

ABB. 40 BISHERIGE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG BIS 2017 UND PROGNOSE BIS 2035 IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Darstellung: Timourou/ IfS
 *Korrektur der Bevölkerungszahl in Zusammenhang mit Zensus 2011

Ab dem Jahr 2015 beschleunigte sich der Bevölkerungszuwachs in Filderstadt durch die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland bzw. von Geflüchteten. Die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts greift diesen Trend einerseits auf, geht jedoch andererseits davon aus, dass es sich bei der jüngst sehr hohen Zuwanderung aus dem Ausland um ein in dieser Größenordnung nicht längerfristig auftretendes Phänomen handelt, sodass die Zuwächse der letzten Jahre nicht dauerhaft auftreten.

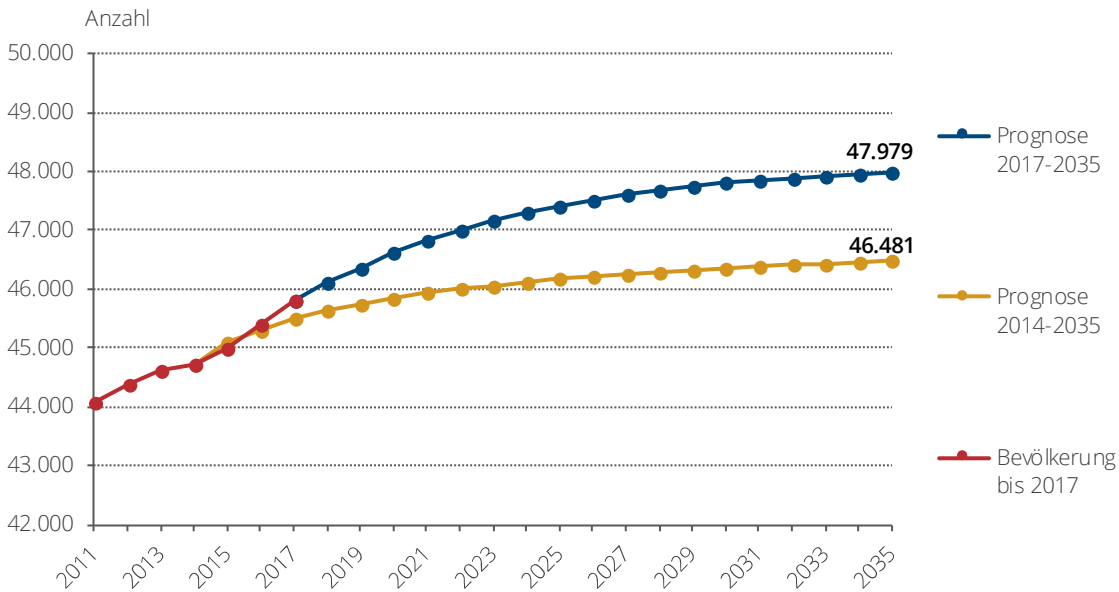
Entscheidend für die künftige Entwicklung ist zum einen, dass sich der langfristige Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Übergang eines aktuell leichten Geburtenüberschusses in ein deutliches Geburtendefizit) zunehmend niederschlägt. Es wird bei den Berechnungen des Statistischen Landesamts zwar weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo für Filderstadt

ausgegangen, die Zuwanderung reicht jedoch im Zeitverlauf immer weniger und im Jahr 2035 nur noch knapp aus, das sich erhöhende Geburtendefizit auszugleichen. In der Folge stagniert die Bevölkerungsentwicklung Filderstadts bis 2035 zusehends.

Gleichwohl steigt die Bevölkerungszahl Filderstadts nach den Berechnungen des Statistischen Landesamts über den Gesamtzeitraum deutlich: von 45.807 im Jahr 2017 um 2.172 Personen bzw. 4,7 % auf 47.979 im Jahr 2035. Die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts ergibt für Filderstadt im Jahr 2035 damit eine deutlich (um rund 1.500 Personen) höhere Bevölkerungszahl als die Vorgängerprognose des Statistischen Landesamts (mit Basisjahr 2014), die für 2035 zwar auch von einem Anstieg, aber nur auf 46.481 Einwohner ausging (Abbildung 41).⁹

⁹ Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts kommt auf einen etwas geringeren Bevölkerungszuwachs in Filderstadt als das im Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Filderstadt – FNP 2030 (Begründung Teil A, Seite 26) zu Grunde gelegte Szenario „Wachstum 48.000 (2015)“, das von 2017 bis 2030 von einem Anstieg um 2.426 Einwohner bzw. 5,3 % ausgeht. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts kommt auf einen Zuwachs von 1.995 Einwohner bzw. 4,3 %. Die Unterschiede sind angesichts des Zeitraums von 13 Jahren als gering einzustufen.

ABB. 41 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN FILDERSTADT BIS 2017 UND PROGNOSEN BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Die Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2035 in Filderstadt wird mit starken altersspezifischen Veränderungen verbunden sein. Die künftige Veränderung der Altersstruktur ist dabei im Wesentlichen nicht nur Geburten und Sterbefällen, sondern auch dem "Hinein und Herausaltern" von geburtenstarken bzw. geburtenschwachen Kohorten in einzelnen Altersklassen geschuldet.

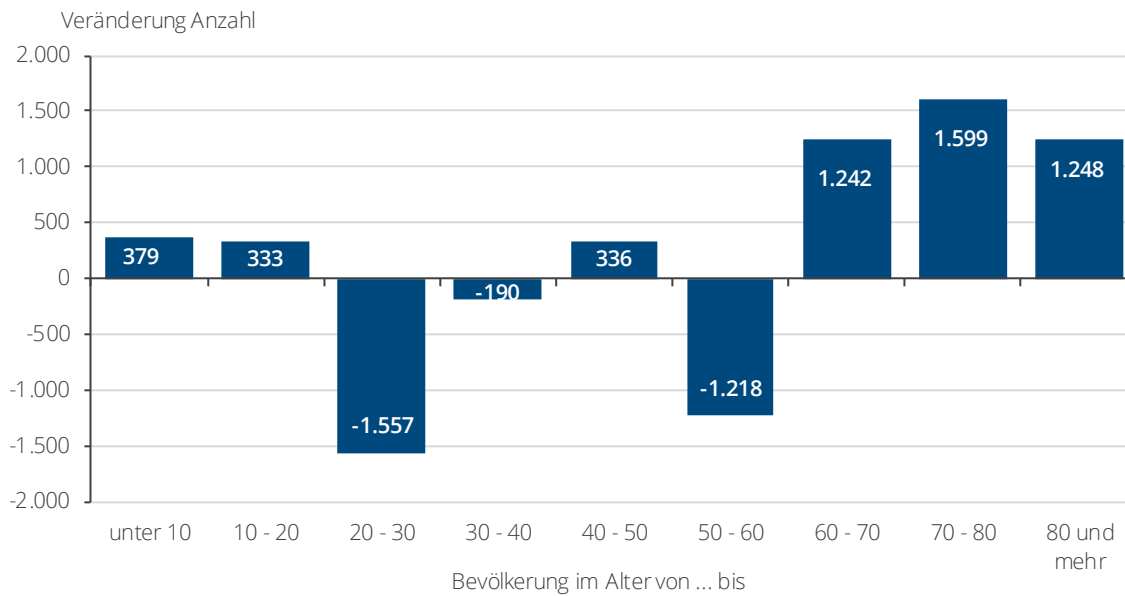
In Abbildung 42 und Abbildung 43 ist die absolute und prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl verschiedener Altersgruppen bis 2035 in Filderstadt dargestellt. Es wird deutlich, dass die Bevölkerungszahl von Filderstadt bis 2035 zwar zunimmt, dies aber nicht für alle Altersgruppen zutrifft bzw. die Veränderung bei den einzelnen Altersgruppen sehr unterschiedlich ist.

Besonders stark wachsen die Altersgruppen mit

60 und mehr Jahren, dagegen sinkt die Bevölkerungszahl bei den Altersgruppen von 20 bis unter 30 Jahren und von 50 bis unter 60 Jahren deutlich. Die übrigen Altersgruppen weisen eine relativ moderate und überwiegend positive Veränderung auf. Insgesamt zeigt sich, dass die Zahl der Älteren ab 60 Jahren deutlich zunimmt, während die von Erwerbstätigkeit geprägten Altersgruppen (von 20 bis unter 60 Jahren) starke Bevölkerungsverluste aufweisen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (unter 20 Jahren) wird bis 2035 leicht zunehmen.

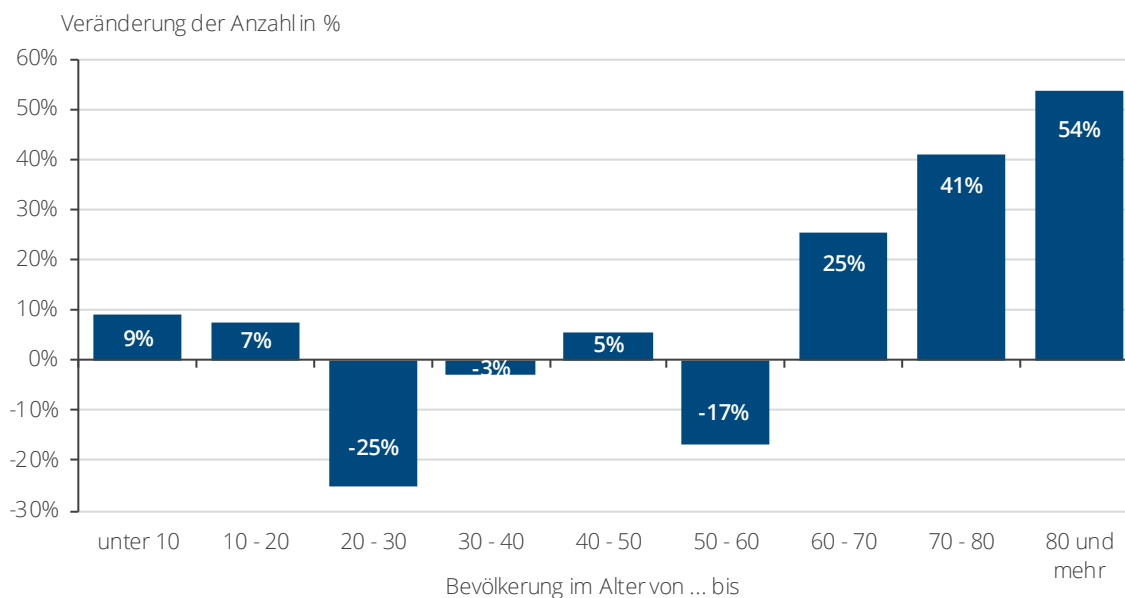
Abbildung 44 und Abbildung 45 zeigen die absolute und prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl verschiedener Altersgruppen für einzelne Zeitabschnitte bis 2035.

ABB. 42 VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN BIS 2035 IN FILDERSTADT



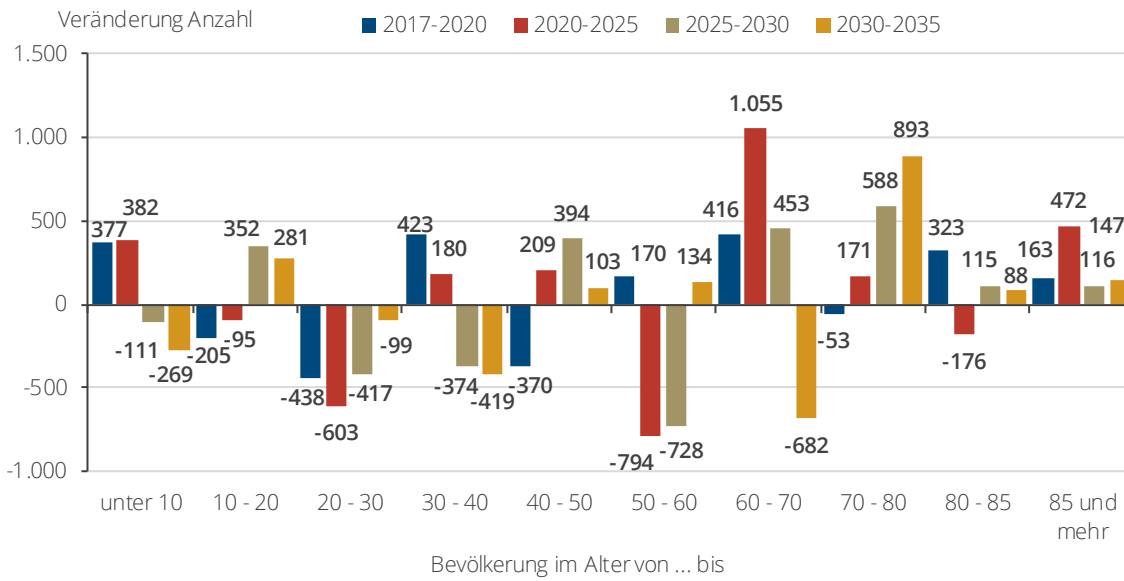
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Abb. 43 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN BIS 2035 IN FILDERSTADT



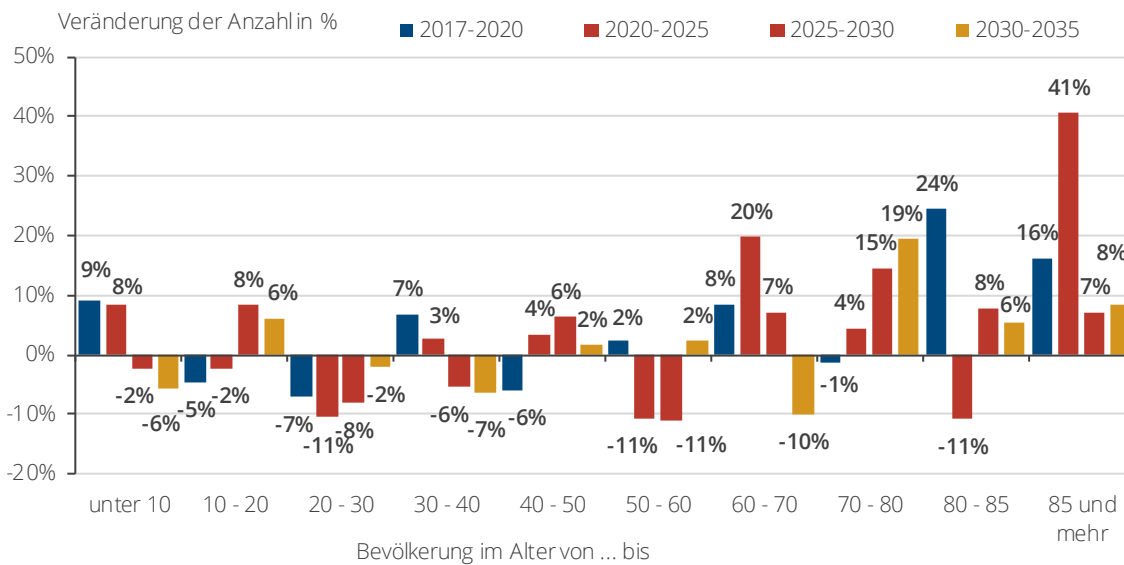
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Abb. 44 VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER BEVÖLKERUNG BIS 2035 NACH ALTERSGRUPPEN UND ZEITRÄUMEN IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

ABB. 45 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER BEVÖLKERUNG BIS 2035 NACH ALTERSGRUPPEN UND ZEITRÄUMEN IN FILDERSTADT



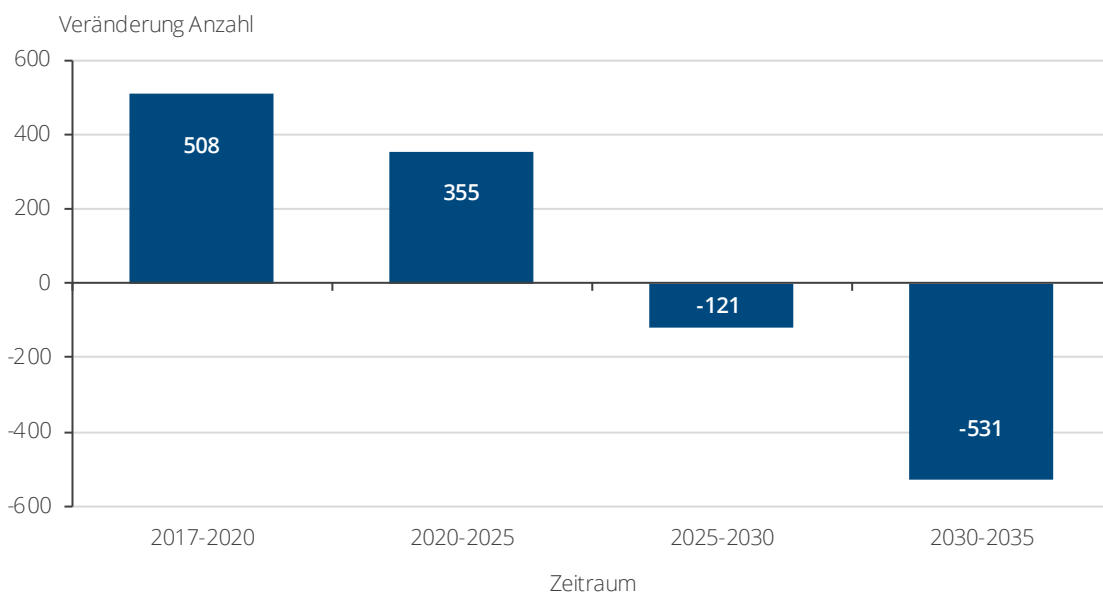
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Dabei wird deutlich, dass hinter den oben dargestellten Veränderungen von 2017 bis 2035 in einzelnen Zeiträumen recht unterschiedliche Entwicklungen bis hin zu gegensätzlich Entwicklungen (Zu- und Abnahme) bei einzelnen Altersgruppen stehen. Beispielsweise nimmt die Zahl der Altersgruppe von 20 bis unter 30 Jahren, die für die Phase der Haushaltsgründung und Erstbezug einer eigenen Wohnung steht, durchgängig ab. Bei den Altersgruppen der 50- bis unter 60-Jährigen und 60- bis unter 70-Jährigen wechseln sich dagegen Zeiträume mit einer Zunahme und Abnahme ab.

von 30 bis unter 45 Jahren, da diese für die Phase der Eigentumsbildung und Wohnflächenerweiterung von Haushalten steht. Diese Altersgruppe wird anfangs noch um 508 bzw. 355 Personen wachsen, dann aber um 121 bzw. 531 Personen abnehmen. Über den Gesamtzeitraum von 2017 bis 2035 ergibt sich eine Zunahme dieser Altersgruppe um 211 Personen bzw. 2 %. Abgesehen von den Phasen unterschiedlicher Entwicklung ist die zahlenmäßige Veränderung dieser Altersgruppe und ihr Einfluss auf die Nachfrage nach Eigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) über den Gesamtzeitraum als eher gering einzustufen (►siehe Abbildung 46).

Von besonderem Interesse ist die Altersgruppe

ABB. 46 VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG DER ALTERSGRUPPEN VON 30 BIS 44 JAHRE IN ZEITABSCHNITTEN BIS 2035 IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Die dargestellten zahlen- und anteilsbezogenen altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerung von Filderstadt führen sukzessive zu einer Veränderung der künftigen Wohnungsnachfrage. Dass künftig die Bevölkerungszahl im Erwerbstätigenalter sinkt und im Rentenalter steigt, dürfte sich dämpfend auf die Zahlungsfähigkeit für das Wohnen in Filderstadt auswirken. Auch die Anforderungen an die Wohnungen verändern sich bei

steigendem Altersdurchschnitt der nachfragenden Haushalte. Auch wenn dieser Prozess über einen längeren Zeitraum vonstattengeht, ist es für die wohnungswirtschaftlichen Akteure wichtig, solche Entwicklungen frühzeitig vorherzusehen und sich darauf einzustellen (►siehe dazu auch Kapitel 6.1 zum Wohnen für Senioren).

5.3 KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER ZAHL DER PRIVATEN HAUSHALTE

Im folgenden Teil wird auf die künftige Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Filderstadt eingegangen.

Die Ergebnisse der von IfS/Timourou erarbeiteten Haushaltsprognose basieren auf der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Fortsetzung des seit langem zu beobachtenden Trends der Haushaltsverkleinerung aufgrund altersstruktureller Effekte (Zunahme von Altersgruppen mit hohem Singleanteil), einer fortschreitenden Singularisierung (genereller Trend zum alleine Leben) und einer sich verändernden Zahl von im Haushalt lebenden Kindern. Die Annahmen zur künftigen Verkleinerung der Haushalte (Personenzahl) wurden auf Grundlage von Angaben der amtlichen Statistik aus längerfristigen Trends unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des aktuell gestiegenen Zuzugs aus dem Ausland bzw. Geflüchteter getroffen.¹⁰ Demnach wird die durchschnittliche Haushaltsgröße, die im Jahr 2017 bei 2,14 Personen lag,

2035 auf 2,09 Personen zurückgehen (►siehe Abbildung 47).

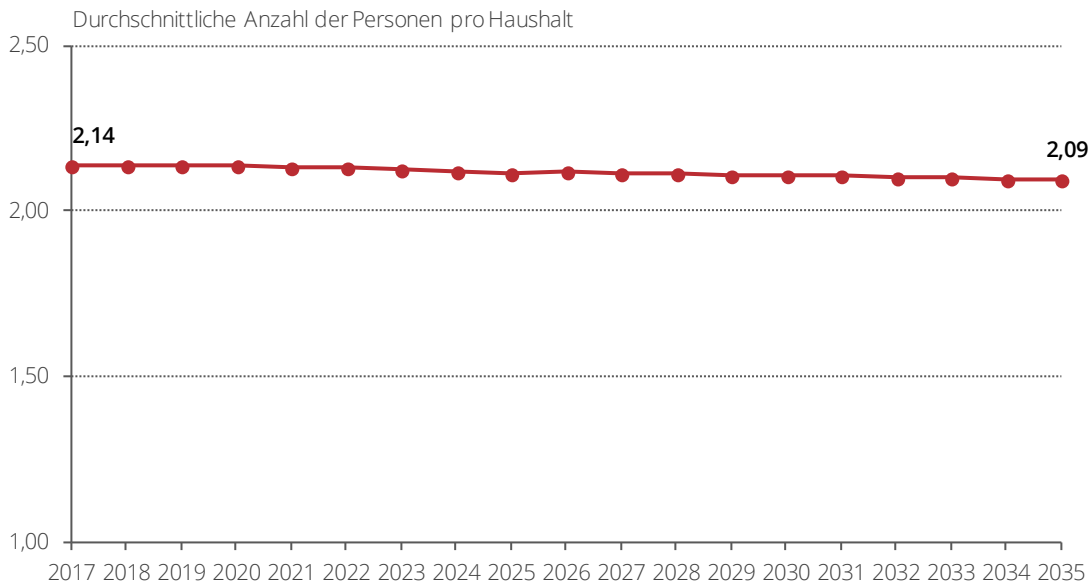
Abbildung 48 gibt einen Überblick über die Entwicklungen der Haushalte (und zu Vergleichszwecken der Bevölkerung) in vier Zeitabschnitten bis 2035. Deren Zahl steigt von 2017 bis 2020 um 387 Haushalte, von 2020 bis 2025 um 586 Haushalte, von 2025 bis 2030 um 530 Haushalte und von 2030 bis 2035 um 445 Haushalte. Insgesamt ergibt sich in den einzelnen Zeitabschnitten bei der Zunahme der Haushaltszahl eine leicht rückläufige Tendenz, die geringer ausgeprägt ist als bei der Entwicklung der Bevölkerung.¹¹

Über den gesamten Zeitraum von 2017 bis 2035 steigt die Zahl um 1.948 Haushalte bzw. 9,1 %. Bei der Bevölkerung liegt die prozentuale Veränderung dagegen nur bei 4,7 %: Die prozentuale Veränderung der Haushaltszahl liegt demnach deutlich über der Bevölkerungszahl, was auf die Haushaltsverkleinerung zurückzuführen ist.

¹⁰ Es wurde davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung jüngst dämpfend auf den Prozess der Haushaltsverkleinerung ausgewirkt hat, sich die Haushaltsverkleinerung im Rahmen eines normalisierten Zuzugs aber sukzessive wieder dem Niveau längerfristig feststellbarer Trends anpasst.

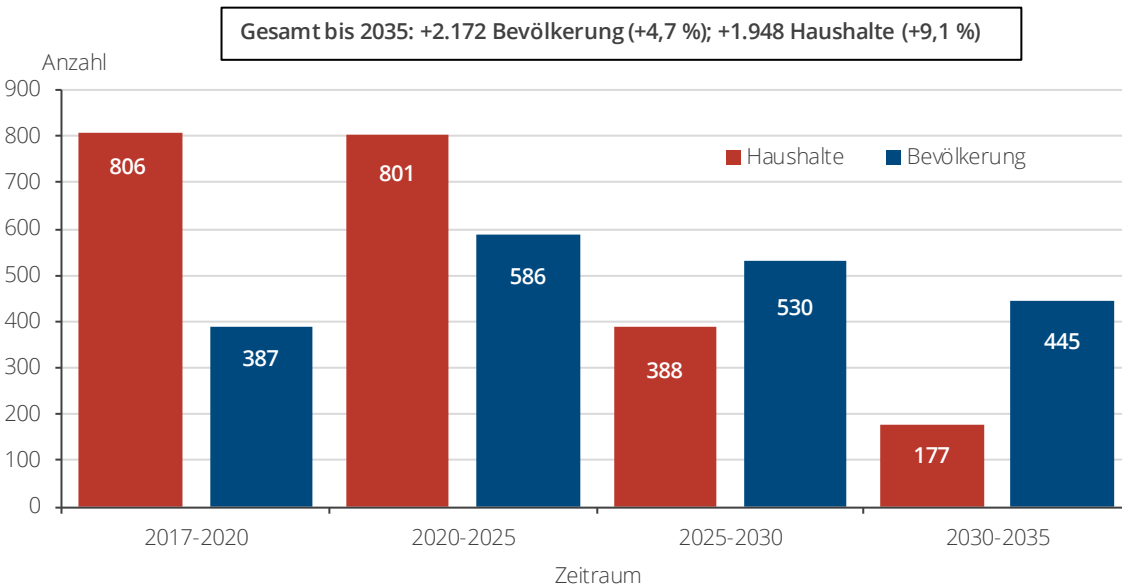
¹¹ Bei der Interpretation der Werte für 2017 bis 2020 ist zu berücksichtigen, dass es sich nur um einen Dreijahreszeitraum handelt, ansonsten aber um Fünfjahreszeiträume.

ABB. 47 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖÖE VON 2017 BIS 2035 IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

ABB. 48 VERÄNDERUNG DER ZAHL DER BEVÖLKERUNG UND DER HAUSHALTE BIS 2035 NACH ZEITRÄUMEN IN FILDERSTADT

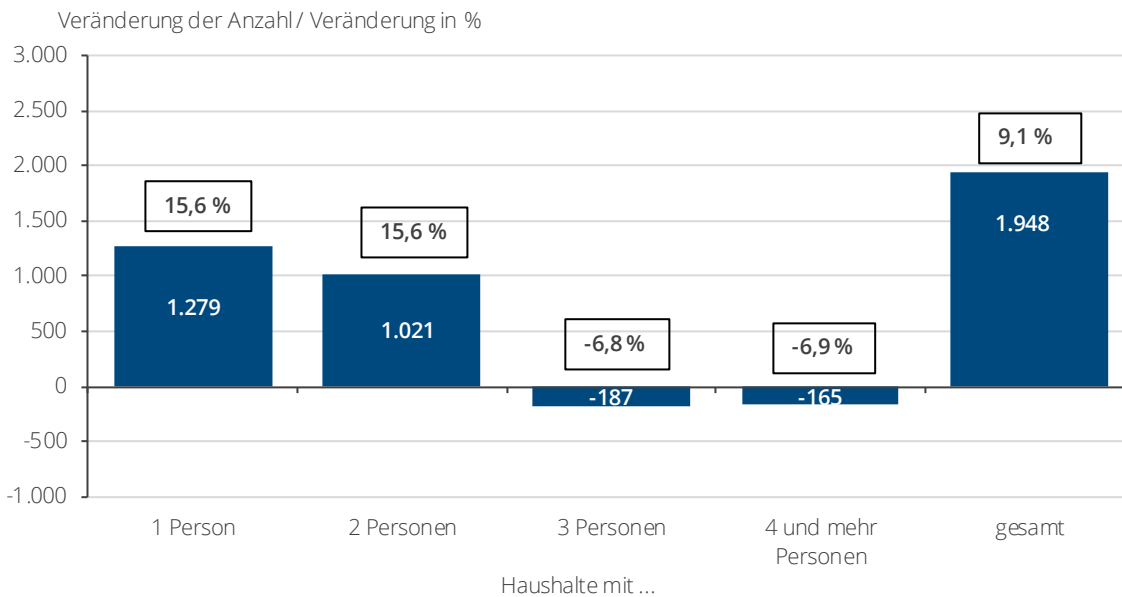


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Der Anstieg der Zahl der Haushalte bis 2030 ist mit einer spürbaren Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur (Anzahl von Haushalten mit unterschiedlicher Personenzahl) verbunden. Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt um 1.279 bzw. 15,6 % und die der Zweipersonenhaushalte um

1.021 bzw. 14,4 % zu. Die Zahl der Haushalte mit höherer Personenzahl schrumpft dagegen: bei den Dreipersonenhaushalten um 187 bzw. 6,8 %, und den Haushalten mit vier und mehr Personen um 165 bzw. 4,9 % (siehe Abbildung 49).

ABB. 49 VERÄNDERUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE BIS 2035 NACH PERSONENZAHL IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

Es ist darauf hinzuweisen, dass die starke Zunahme der Einpersonenhaushalte nicht damit gleichzusetzen ist, dass künftig verstärkt kleine Wohnungen benötigt oder nachgefragt werden. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte resultiert

zu einem größeren Teil aus einer Zunahme älterer Haushalte, die gemessen an der Personenzahl tendenziell über große Wohnungen verfügen (in denen sie bereits heute wohnen).

5.4 ENTWICKLUNG DES NEUBAUBEDARFS

Im Folgenden wird auf die künftige Entwicklung des Neubaubedarfs in Filderstadt eingegangen. Zunächst werden methodische Erläuterungen gegeben und anschließend die Ergebnisse dargestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM VORGEHEN

Der Neubaubedarf wurde auf Grundlage der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Berücksichtigung weiterer Bedarfskomponenten wie Ersatz /Ergänzungsbedarf und Mobilitätsreserve ermittelt.¹²

Bezogen auf die Mobilitätsreserve wird allgemein davon ausgegangen, dass diese 2 % des Wohnungsbestands betragen sollte, um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt (Puffer für Umzüge, Instandsetzungen und Modernisierungen etc.) zu gewährleisten. Durch den derzeitigen Leerstand in Filderstadt von 1,4 % ist die Mobilitätsreserve nur unzureichend abgedeckt, sodass ein zusätzlicher Neubau von ca. 0,6 % (ca. 120 Wohnungen) notwendig ist, um sukzessive zu deren Deckung beizutragen.

Zur Höhe des Ersatzbedarfs für Abgänge von

¹² Es wurde geprüft, ob zusätzlich zum quantitativen auch sogenannter qualitativer Neubaubedarf, der aus spezieller Nachfrage nach Wohnungen resultiert, die es im vorhandenen Wohnungsbestand nicht gibt, anzusetzen ist. Die Prüfung ergab, dass der ermittelte quantitative Neubaubedarf in Filderstadt so umfangreich ist, dass bei dessen Realisierung

auch der qualitative Neubaubedarf mit realisiert und abgedeckt werden kann, sodass er nicht zusätzlich zum quantitativen Neubaubedarf anzusetzen ist.

Wohnungen (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung etc.) gibt es Daten der amtlichen Statistik, die darauf hinweisen, dass in Filderstadt nur sehr wenige Wohnungsabgänge (Abrisse oder Wohnungszusammenlegungen) stattfinden. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass es in Filderstadt relativ wenig Altbau gibt und ein Großteil der Wohnungsbestände (über 85 %) erst ab den 1960er Jahren entstanden ist und sich weit überwiegend in gutem Zustand befindet. Daher wurde der Ersatzbedarf sehr moderat mit fünf Wohnungen pro Jahr angesetzt.

NEUBAUBEDARF

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse zum Neubaubedarf bedürfen hinsichtlich ihrer Einordnung und Interpretation einiger Hinweise: Der künftige Neubaubedarf bis 2035 wird zum einen durch den in Kapitel 6.3 dargestellten Zuwachs von 1.948 Haushalten hervorgerufen, der die wichtigste Komponente darstellt (90 % des Neubaubedarfs). Zum anderen resultiert er aus den im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Komponenten Mobilitätsreserve (Zunahme auf rund 2 %; 122 Wohnungen bzw. 6 % des Neubaubedarfs) und dem Ersatzbedarf, der sich auf 90 Wohnungen (4 % des Neubaubedarfs) beläuft (►siehe Abbildung 50).

Der Neubaubedarf bis 2035 umfasst insgesamt 2.160 Wohnungen, davon 1.640 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (76 %) und 520 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (24 %). Dass nur etwas weniger als ein Viertel des Neubaubedarfs auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entfällt, ist auch darauf zurückzuführen, dass bei dieser Bauform längerfristig ein leicht rückläufiger Neubaubedarf an Wohnungen besteht. Diese Entwicklung ist den oben dargestellten Entwicklungen bei den typischen Nachfragegruppen für diese Bauform (Rückgang bei der Altersgruppe 30 bis 44 Jahre bzw. bei großen Haushalten/Familien) ab dem Zeitraum 2025 bis 2030 geschuldet (►siehe Kapitel 6.2). Der demgegenüber höhere Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beim Neubaubedarf (gut drei Viertel) hängt damit zusammen, dass davon ausgegangen wurde, dass die Nachfrage der im Zeitraum bis 2035 an Eigentum interessierten Haushalten sich in erheblichem Umfang auf Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau richtet. Diese Entwicklung wird dadurch verursacht, dass die Zahl der Haushalte mit größerer Personenzahl (3 und mehr Personen), die die klassischen Nachfrager von Ein- und Zweifamilienhäusern stellen, bis 2035 zurückgehen wird (►siehe oben Kapitel 5.3).

ABB. 50 PROGNOSE DES NEUBAUBEDARFS BIS 2035

Bedarfskomponenten	Zeitraum				gesamt
	2018 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2018 bis 2035
Veränderung der Zahl der Haushalte	387	586	530	445	1948
Zunahme Mobilitätsreserve auf 2%	8	39	35	40	122
Ersatzbedarf (Reduzierung Wohnungsbestand durch Abgänge)	15	25	25	25	90
Veränderung Freizeit-Wohnungen, Untervermietung etc.	0	0	0	0	0
Zusätzlicher Wohnungsbedarf gesamt	410	650	590	510	2160
davon neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)	100	150	140	130	520
davon neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)	310	500	450	380	1640

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
Berechnungen: Timourou/ IFS

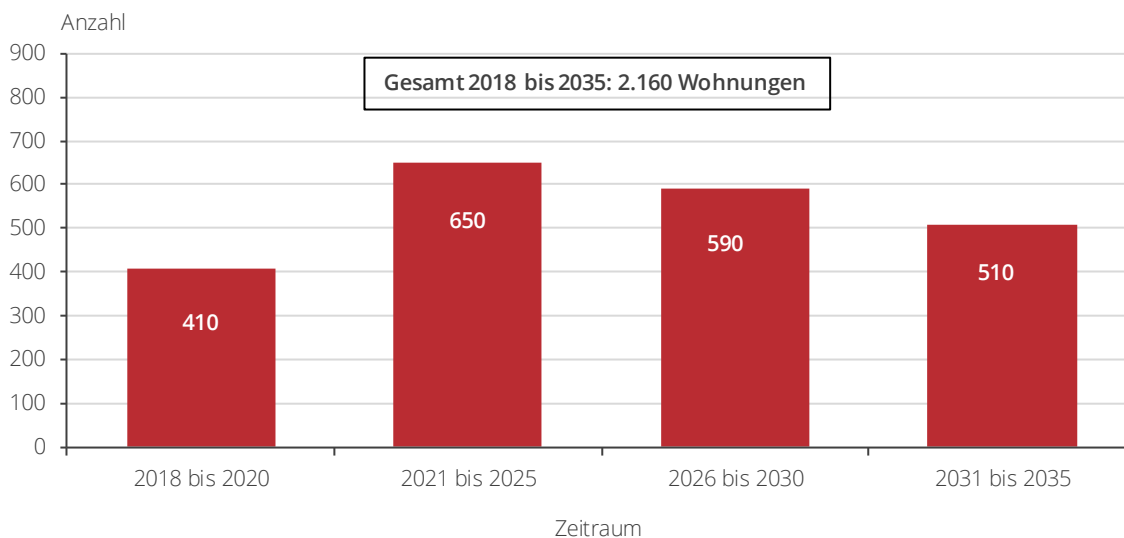
Von dem gesamten Neubaubedarf bis 2035 in Filderstadt von 2.160 Wohnungen entfallen

- 410 Wohnungen auf die Jahre 2018 bis 2020,
- 650 Wohnungen auf die Jahre 2021 bis 2025,
- 590 Wohnungen auf die Jahre 2026 bis 2030 und
- 510 Wohnungen auf die Jahre 2031 bis 2035 (▶siehe Abbildung 51).

Der Neubaubedarf pro Jahr ist im ersten Dreijahreszeitraum am höchsten (137 Wohnungen pro Jahr) und damit deutlich höher als die Bautätigkeit der letzten Jahre, die gemessen am Zuwachs der

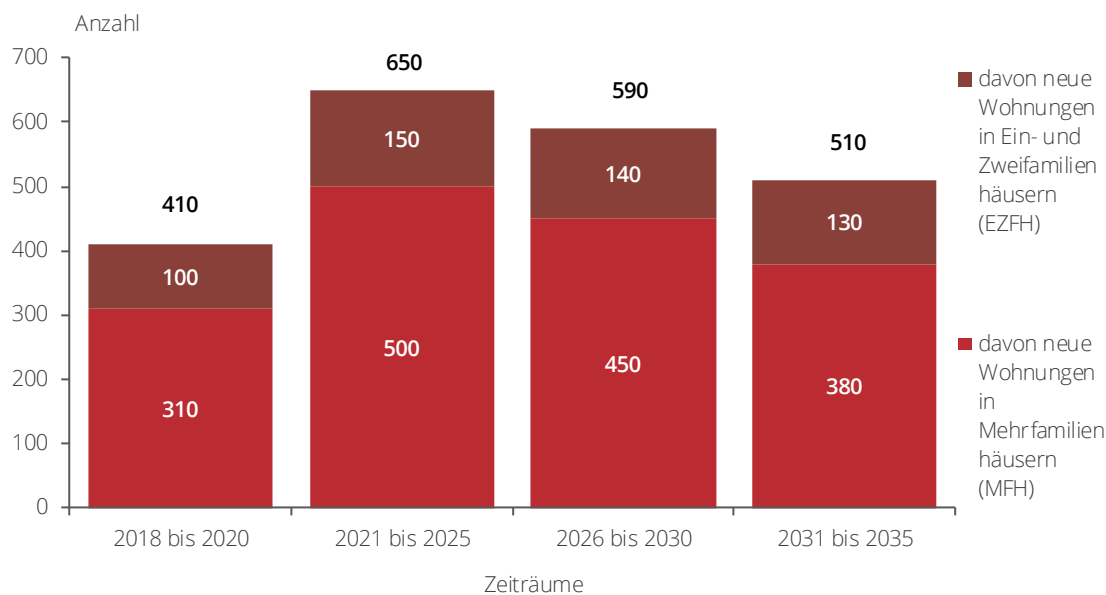
Haushalte zu niedrig war und die Anspannung des Filderstädter Wohnungsmarkt verstärkte (vgl. Kapitel 4.3). Der Neubaubedarf nimmt in den folgenden Fünfjahreszeiträumen sukzessive ab: auf 130, 118 und 102 Wohnungen pro Jahr. Der rückläufige Neubaubedarf schlägt sich von der Anzahl her vor allem bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nieder. Der Neubaubedarf bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist zwar von der Anzahl her etwas weniger rückläufig, insgesamt verändert sich beim Neubaubedarf der Mix von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern vom Beginn bis zum Ende des Prognosezeitraums nur unwesentlich. (▶siehe Abbildung 52).

ABB. 51 NEUBAUBEDARF BIS 2035 NACH ZEITRÄUMEN IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

ABB. 52 NEUBAUBEDARF BIS 2035 NACH ZEITRÄUMEN UND SEGMENTEN IN FILDERSTADT



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass mit dem Neubaubedarf nicht die künftige Bautätigkeit prognostiziert wird, also nicht die Entwicklung der Angebotsseite. Vielmehr bezieht sich der prognostizierte Neubaubedarf auf verschiedene Komponenten der Nachfrageseite. Die künftige Neubautätigkeit kann niedriger oder höher als der Neubaubedarf sein: Zum Beispiel könnten Investoren einen über den Neubaubedarf hinausgehenden Geschosswohnungsbau betreiben und damit in Konkurrenz zum vorhandenen Bestand treten. Ebenso könnte trotz bestehenden Neu-

baubedarfs wenig gebaut werden, weil die Zukunftsaussichten des Wohnungsneubaus von Investoren pessimistisch beurteilt werden oder andere Restriktionen von Bedeutung sind (Grundstücke, Kosten, Finanzierung etc.). Die tatsächliche künftige Neubautätigkeit hängt demnach (anders als der Neubaubedarf) stark vom Investitionsklima sowie den Rahmenbedingungen und den Perspektiven, die Investoren mit dem Wohnungsbau verbinden, ab. Sie ist demnach von einer Vielzahl von Faktoren, auch dem Handeln der Stadt, abhängig.

6 HANDLUNGSFELDER

Die Neubaubedarfsprognose bildet den quantitativ ermittelten Bedarf ab, zu prüfen ist, ob damit auch qualitative Änderungen der Nachfrage abgedeckt werden können. Für das Aufzeigen von Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten seitens der Stadt oder der Wohnungsmarktakeure bedarf es weiterer Schritte. Darum werden im Folgenden konkrete komplexe Zusammenhänge in den Handlungsfeldern

- Wohnen für Senioren
- soziale Wohnraumversorgung
- Neubau

dargestellt.

Für jedes Handlungsfeld ergänzen und vertiefen Trendszenarien und vertiefende Analysen die Ergebnisse der Kapitel 2 bis 5. Auf dieser Basis können die bislang rein quantitativen Prognoseergebnisse weiter um qualitative Aspekte ergänzt wer-

den. Das heißt, konkret differenziert nach Marktsegmenten und Nachfragegruppen kann so beschrieben werden, welche Arten von Wohnungen (Eigentum/ Miete, Bauform, Größe, Qualität, Wohnform etc.) nachgefragt werden. Weiterhin ist es möglich, mit Szenarien Chancen und Risiken zu benennen. Aus den Trendszenarien abgeleitet werden mögliche Ziele und strategische Handlungsmöglichkeiten. Wechselwirkungen zwischen Nachfrageentwicklung und Angebotssteuerung werden aufgedeckt. Es wird geprüft, inwieweit die Wohnungsmarktentwicklungen in Filderstadt in welcher Art durch gezieltes Handeln beeinflusst werden können – denn die prognostizierten Entwicklungen müssen nicht als gegeben und unumstößlich hingenommen werden. Die ermittelten nachfragegerechten beziehungsweise angebotsorientierten Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau sollen als Orientierungswerte für die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik dienen.

6.1 HANDLUNGSFELD: WOHNEN FÜR SENIOREN

Aufgrund des demographischen Wandels in Deutschland wird das Thema Wohnen im Alter immer häufiger diskutiert. Nicht immer ist es dabei eindeutig, wer welche Art Wohnung benötigt. In einem ersten Schritt sollen daher im Folgenden die unterschiedlichen Wohnformen und Wohnwünsche von Senioren beschrieben sowie zu erwartende Trends und Handlungsbedarfe aufgezeigt werden. Dabei muss man sich vergegenwärtigen, dass es sich bei der Gruppe der Senioren quasi um eine ganze Generation mit einer Lebensphase von bis zu über 30 Jahren handelt. Hinzu kommen verschiedene individuelle Faktoren wie beispielsweise die Höhe des Einkommens, persönliche Wohnvorstellungen sowie Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit. Entsprechend ist diese sehr große Gruppe von verschiedenen voneinander abweichenden Wohnbedürfnissen gekennzeichnet.

Zugleich weisen Senioren im Vergleich zu anderen Altersgruppen durchweg die geringsten Umzugsraten auf. Das heißt, die Senioren wohnen bereits in einer Wohnung, in der die allermeisten bleiben wollen. Es stellt sich daher die Frage, von was die Entscheidung abhängt, die aktuelle Wohnsituation zu ändern. Das Bedürfnis in eine andere Wohnung umzuziehen oder den eigenen Wohnraum anzupassen ergibt sich in der Regel nur beim Eintreten von Wendepunkten im Leben, beispielsweise wenn die Wohnungskosten im Vergleich zum Einkommen/zur Rente deutlich steigen, eine Pflegebedürftigkeit eintritt, Investitionserfordernisse ins Eigentum notwendig werden oder aufgrund des Verlustes des Partners oder von Familienmitgliedern beispielweise durch Umzug Einsamkeit droht. Das Wohnen für Senioren ist also durch eine große und vielfältige Nachfrage sowie individuelle Lebenssituationen gekennzeichnet.

6.1.1 WOHNFORMEN UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

WOHNFORMEN IM ALTER

Der Großteil der Senioren wohnt im Alter in einer „normalen“ Wohnung, wird dort alt und verstirbt auch dort. Weitere Wohnformen ergänzen das Wohnraumangebot für Senioren lediglich. Oft stellen sie nur Sonderwohnformen oder sogar Nischenprodukte dar. Trotzdem spielt die Vielfalt an Angeboten mit zunehmender Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft eine wichtige Rolle. Im Wesentlichen sind neben der „normalen“ Wohnung vier weitere Wohnformen zu benennen und voneinander abzugrenzen

- die **altersgerechte Wohnung**: Mit ihr wird eine barrierearme Wohnung bezeichnet, in der aufgrund baulicher Anpassungen Pflege möglich ist. Die Art der baulichen Ausstattung ist nicht eindeutig definiert und somit auch nicht statistisch erfassbar, das heißt eine konkrete Zahl kann für Filderstadt nicht angegeben werden. In der Praxis bewährt haben sich die Technischen Mindeststandards der KfW für eine individuelle Wohnraumanpassung (►siehe Abbildung 53). Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, sie ist aber auch im Sinne der Vorsorge und des Komforts sinnvoll. In der Praxis hat sich bisher gezeigt, dass präventives Handeln – also eine altersgerechte Wohnung vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit anzupassen oder in eine solche einzuziehen – eher selten stattfindet.
- **Betreutes Wohnen**: Diese Angebote sind nicht durch gesetzliche Vorgaben definiert – und unterliegen nicht der behördlichen Qualitätskontrolle. Aus diesem Grund sind die Angebote des Betreuten Wohnens in Bezug auf ihre Konzeption, Trägerschaft oder Eigentumsform recht verschieden. Den Angeboten gemeinsam ist eine altersgerechte – häufig sogar barrierefreie – Wohnung, gekoppelt mit Service- und/oder Pflegeleistungen. Entsprechend wird neben dem Mietver-

trag ein Vertrag über Betreuungsgrundleistungen und gegebenenfalls Wahlleistungen für die Hilfe und Pflege abgeschlossen. Anlagen des Betreuten Wohnens können auch über Gemeinschaftsräume oder Tagespflege verfügen, zu ihnen gehören auch die höherpreisigen Seniorenresidenzen. Sonderfall sind Wohnungsangebote mit spezialisierter Betreuung wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Demenzkranke.

Eine konkrete Zahl von Plätzen in Einrichtungen des betreuten Wohnens liegt nicht vor. Einer ersten Recherche zu Folge existieren mehr als 85 Wohneinheiten in entsprechenden Anlagen. Darunter auch zahlreiche Plätze für Demenzkranke. Viele dieser Wohneinheiten sind Eigentumswohnungen. Keine der Filderstädter Einrichtungen wurde mit dem Siegel für Betreutes Wohnen zertifiziert.

- Bei den **Wohngemeinschaften/Wohnprojekten** handelt es sich um Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation und einem intensivem Miteinander. Dort wohnen mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) zusammen. Da die gemeinschaftliche, soziale Komponente des Wohnens eine ganz besondere Rolle spielt, weisen diese Projekte häufig gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenbereiche auf. Die Wohnungen hingegen müssen nicht immer dem oben definierten Standard altersgerechter Wohnungen entsprechen.
- Der **Heimplatz**: Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebot werden hier aus einer Hand bezogen. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege an und unterliegen den gesetzlichen Vorgaben des Heimgesetzes. Bewohnt werden in der Regel barrierefreie Zimmer und keine eigene Wohnungen.

Abb. 53 WOHNFORMEN IM ALTER



Darstellung: Timourou/ IFS

WACHSENDE ZAHL AN SENIOREN

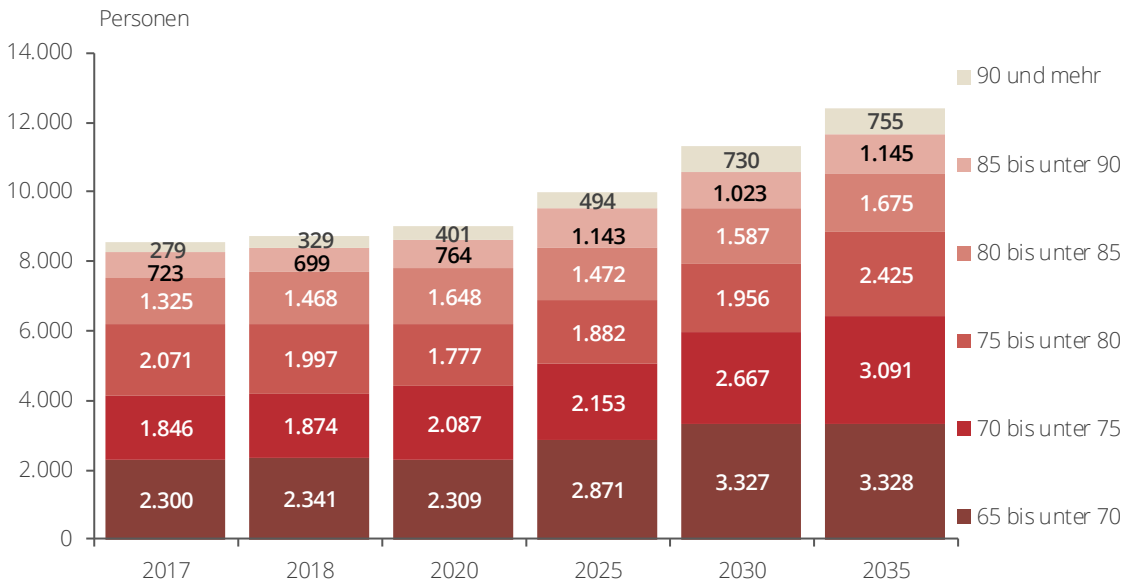
Wie in Kapitel 5 dargestellt, wird die Zahl der Senioren in Filderstadt bis 2035 weiter ansteigen. Ausgehend von der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg steigt die Zahl der Senioren von 2017 bis 2035 um fast die Hälfte. Während es 2017 noch insgesamt 8.544 Personen waren, so liegt die Zahl 2035 bereits bei 12.419. Dabei gehört der überwiegende Anteil zu den jüngeren Senioren unter 80 Jahren (►siehe Abbildung 54). 51,7 % der Senioren befinden sich 2035 in einem Alter zwischen 65 und 75 Jahren – etwas mehr als noch 2017. In dieser Gruppe nimmt allerdings nur der Anteil der 70- bis unter 75-jährigen Senioren leicht um 3,3 %-Punkte (1.042 Personen) zu. Die größten Anteile an Personen über 60 Jahren leben in Bonlanden (26,6 %) und Plattenhardt (26,5 %). Die größte Zahl jedoch wohnt in Bernhausen (3.325).

Die größte prozentuale Zunahme bis 2035 wird sich allerdings in der Altersgruppe der älteren Senioren ab 80 Jahren – und somit auch in der

Gruppe, in der die Pflegequoten stark zunehmen – zeigen. Deren Anteil nimmt um reichlich die Hälfte von 2.327 Personen auf 3.575 Personen zu. Damit steigt auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeheimplätzen.

Wie in Abbildung 55 verdeutlicht, verläuft der beschriebene Prozess nicht linear, sondern in demographischen Wellen. Ursache sind die unterschiedlich starken Geburtsjahrgänge vor und nach dem zweiten Weltkrieg. So nimmt beispielsweise aktuell die Zahl der 80 bis unter 85-jährigen zu, in den nächsten Jahren leicht ab und dann wieder zu. Es zeigt sich aber auch die spezifische Zugzugsgeschichte von Filderstadt, wie zum Beispiel die Eigenheimbauer der 1980er und 1990er Jahre, die nun sukzessive in das Rentenalter kommen. Diese Wellen müssen berücksichtigt werden, wenn es um die Entwicklung von seniorenspezifischen Wohnangeboten geht.

Abb. 54 ZAHL DER SENIOREN 2017 BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Darstellung: Timourou/ IFS

Abb. 55 VERÄNDERUNG DER ZAHL DER SENIOREN IN VERSCHIEDENEN ZEITRÄUMEN

	2017	2017 - 2020	2021 - 2025	2026 - 2030	2031 - 2035	2017-2035
65 bis unter 70	2.300	9	562	456	1	1.028
70 bis unter 75	1.846	241	66	514	424	1.245
75 bis unter 80	2.071	-294	105	74	469	354
80 bis unter 85	1.325	323	-176	115	88	350
85 bis unter 90	723	41	379	-120	122	422
90 und mehr	279	122	93	236	25	476

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

WOHNEN UND PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT

Mit zunehmenden Alter steigt die Pflegebedürftigkeit. Folglich wird sich bis 2035 die Zahl der pflegebedürftigen Senioren in Filderstadt stark erhöhen. Vor diesem Hintergrund sollen die Auswirkungen der Pflegebedürftigkeit auf das Wohnen abgeschätzt werden, es handelt sich bei den Überlegungen nicht um eine Pflegeplatzprognose, vielmehr geht es um die Wechselwirkungen zwischen ambulanter Pflege in der Wohnung und stationärer Pflege im Heim.

Die Abbildung 56 verdeutlicht die überschlägige Daumenregel, der zu Folge sich die Pflegequote

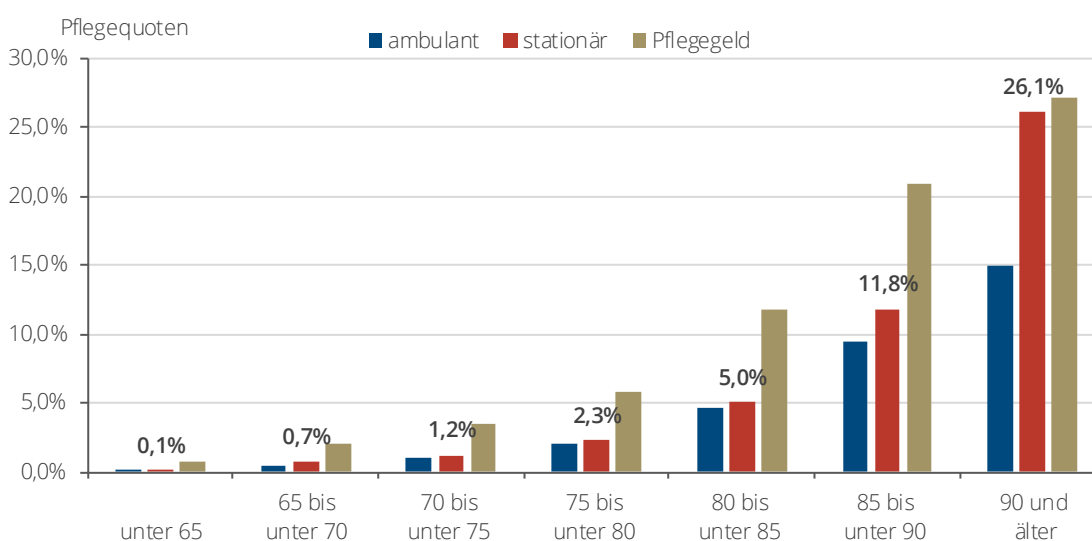
bei den Senioren alle fünf Jahre verdoppelt. Dabei nimmt der Anteil der stationären Pflege gegenüber der ambulanten Pflege und der Pflege durch Haushaltsmitglieder (Pflegegeld) deutlich zu. Am Ende bedürfen ca. 26 % aller Personen ab 90 Jahren eines Pflegeheimplatzes, wobei dies für einige von ihnen nur auf wenige Wochen zutrifft - zum Beispiel nach einer schweren Krankheit.

Mit Einführung des Pflegestärkungsgesetzes zum 01. Januar 2017 wurde die Einstufung in drei Pflegestufen durch eine in fünf Pflegegrade abgelöst. Ein Grund dafür war, mehr psychisch Kranke und

Demenzkranke zu pflegen sowie den tatsächlich nötigen täglichen Pflegeaufwand genau zu bestimmen.¹³ Im Ergebnis haben mehr Menschen Anspruch auf eine Pflege, folglich nimmt der Anteil der Pflegebedürftigen zu, zudem verschiebt sich das Verhältnis leicht zu Gunsten der ambulanten Pflege. Die in der Abbildung 56 dargestellten Pflegequoten zum Jahresende 2017 weichen also von denen der Vorjahre ab, zugleich stellen sie einen Zwischenstand dar, weil die Umgruppierung, für die die Einschätzung des medizinischen Dienstes erforderlich ist, 2017 noch nicht abgeschlossen war.

Da detaillierte Pflegequoten für Filderstadt derzeit nicht vorliegen, soll durch die Übertragung der Pflegequoten des Landes Baden-Württembergs auf Filderstadt überschlägig die Zahl Pflegebedürftiger bis 2035 als Orientierungswert geschätzt werden. Die Zahl der tatsächlich Pflegebedürftigen Filderstädter kann von diesem Wert abweichen. Entscheidend für die Betrachtung ist die Veränderung der Zahl.

Abb. 56 PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT NACH ALTERSGRUPPEN UND ART IN BADEN-WÜRTTEMBERG



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg*

Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

*In die Zahlen der ambulanten Pflegebedürftigen fließen auch Personen ein, die zusätzlich Pflegegeld erhalten. Kurzzeit- bzw. Verhinderungspflege wurden den ambulant oder stationär Pflegebedürftigen zugeordnet

Unter der Annahme, dass die Pflegequoten je Altersgruppe bis 2035 konstant bleiben, zeigen sich folgende Ergebnisse:

- Etwa 162 Personen mehr als noch 2017 werden bis 2035 pflegebedürftig sein und einen stationären Heimplatz benötigen (520 Personen).
- Auch im ambulanten Pflegebereich wird sich die Zahl der Pflegebedürftigen um 124 Personen erhöhen (405 Personen).

Soll eine ambulante Pflege in der Wohnung erfolgen, so muss diese entsprechend pflegefähig, also altersgerecht sein. Mit der Zunahme Pflegebedürftiger steigt entsprechend der Bedarf an altersgerechten Wohnungen. Darüber hinaus ist es denkbar, dass ein Teil der zukünftig stationär Pflegebedürftigen auch ambulant versorgt werden könnte, wenn es entsprechenden Wohnraum gäbe, was insbesondere auf Demenz-WGs zutrifft.

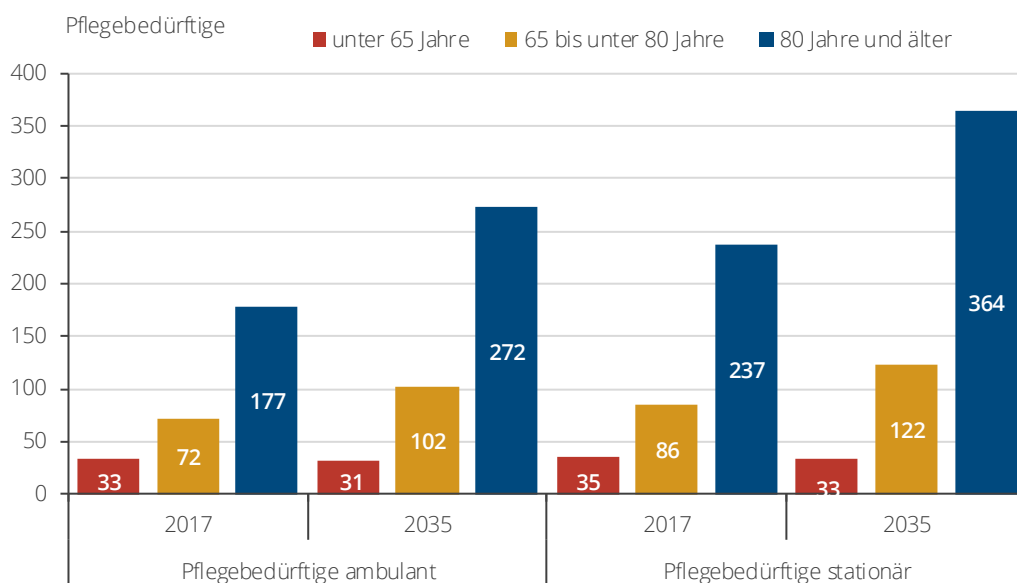
¹³ Das Risiko einer Demenzerkrankung erhöht sich mit zunehmendem Alter deutlich – gleichzeitig erhöht sich der Anteil alter Bevölkerung. Somit steigen auch die zukünftigen Bedarfe nach entsprechenden Angeboten der Pflegeunterstützung. Seit Januar 2017 werden auch kognitive und psychische Beeinträchtigungen der Versicherungsnehmer in der Einschätzung der verbleibenden Selbstständigkeit berücksichtigt. Damit können Demenzkranke verstärkt von den Leistungen der Pflegeversicherung profitieren.

Derzeit verfügt Filderstadt über 520 Seniorenheimplätze für stationäre Betreuung (Dauerpflegeplätze) in acht Einrichtungen.¹⁴ Die Frage ob die stationären Pflegeplätze zukünftig ausreichen, hängt zum einen von der durchschnittlichen Verweildauer ab und kann zum anderen nur im regionalen Kontext beantwortet werden. Denn Pflegeplätze werden in großem Umfang aufgrund von Notfällen kurzfristig gesucht, aufgrund der regionalen Verflechtung kann der Standort auch in der Nachbargemeinde liegen. Außerdem spielen Trägerschaft, Pflegekonzept, Atmosphäre und Image

bei der Standortwahl ebenso große Rolle wie Anbieterstrategien der Pflegedienstleister.

Bislang übernimmt Filderstadt eine leichte Versorgungsfunktion mit Pflegeplätzen für das Umland, was aus der Wanderungsanalyse abgeleitet werden kann. Denn aus den angrenzenden Gemeinden sind 2017 und 2018 insgesamt 62 Senioren ab 80 Jahren zugezogen, jedoch nur 33 Personen weggezogen.¹⁵

Abb. 57 ENTWICKLUNG DER ZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN IN FILDERSTADT PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT NACH ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

¹⁴ Zu beachten ist, dass aufgrund der Einzelzimmerverordnung es in einigen Einrichtungen noch zu einer Reduzierung um einige weitere Plätze kommt.

¹⁵ Die Zahl der aus Stuttgart zuziehenden Rentner ist von 2017 auf 2018 – wenn auch noch auf niedrigem Niveau – angestiegen. Während 2017 nur aus Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart Senioren im Alter von 80 Jahren und mehr hinzukamen (14), so lag die Zahl der Zuziehenden ein Jahr später bereits insgesamt 34 Personen – auch aus anderen Gemeinden.

QUALITÄTSSIEGEL „BETREUTES WOHNEN“

Vor dem Hintergrund verschiedenster Angebote, zur Haltung gleich hoher Standards und um Vergleichbarkeit in begrenztem Maße zu ermöglichen wurde in Baden-Württemberg seit 1996 das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen“ vergeben – Anlagen konnten sich bis 2016 freiwillig zertifizieren lassen. Herausgeber waren der Gemeindetag, Landkreistag und Städtetag Baden-Württemberg. Keine der Filderstädter Anlagen machte davon Gebrauch. Seit 2017 wird das Siegel nicht mehr vergeben – die zertifizierten Anlagen sind jedoch weiterhin an die

formulierten Standards gebunden. Das Land bietet seit 2017 nun auf Basis der gesammelten Erfahrungen das Handbuch Qualitätssiegel als Orientierungshilfe an. Wichtigste Kriterien sind: ein städtebaulich integrierter Standort, Barrierefreiheit entsprechend Landesbauordnung und darüber hinaus die Eintragung und Sicherung des Nutzerkreises im Grundbuch, ein Angebot an bedarfsgerechten Dienstleistungen, transparente Verträge und Kosten sowie qualitätssichernde Maßnahmen.

6.1.2 ALTERUNG UND GENERATIONSWECHSEL

► HANDLUNGSMÖGLICHKEIT: ALTERSGERECHTE ANPASSUNG VON WOHNUNGSBESTÄNDEN

Wie dargestellt, verfügt Filderstadt über einen großen Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2011: 35 %), viele von ihnen wurden zwischen 1950 bis 1989 erbaut. Demzufolge sind die Bebauung und die Altersstruktur der Bewohner in diesen Siedlungen relativ homogen: Die Generationen, welche damals gebaut haben, befinden sich heute im Seniorenalter oder stehen kurz davor. Die Kinder sind in der Regel ausgezogen. Mit dem Alter kommen zunehmend körperliche Einschränkungen hinzu, sodass mitunter altersgerechte Anpassungen der Einfamilienhäuser sinnvoll werden. Ziel der Anpassung ist es, das Leben unbeschwerlicher zu machen sowie im Bedarfsfall ambulante Pflege im Haus und damit insgesamt ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Umbauten werden vor allem im Sanitärbereich umgesetzt und - um die Mobilität im Haus zu erhalten - beziehen sich auf den Abbau von Barrieren, beispielsweise durch die Installation eines Treppenlifts – sofern ein Wohnen auf einer Ebene nicht möglich ist. Die Bereitschaft für eine Wohnraumanpassung ist bei Wohnungseigentümern

höher als bei Mietern, allerdings können die möglichen Investitionserfordernisse die Eigentümer auch vor finanzielle Herausforderungen stellen. In mehreren Modellvorhaben wurde deutlich, dass Senioren nur selten präventiv handeln, also vorsorgend umbauen, nach dem Motto „mir geht es doch noch gut“.¹⁶

Unterstützend wirken können die Beratungs- und Förderangebote zum seniorengerechten Umbau der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm „Altersgerecht Umbauen“. Anhand verschiedener Bausteine lassen sich individuelle Anpassungen vornehmen (► siehe Abbildung 58). Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen wie

- Abbau von Barrieren
- Anpassung der Raumgeometrie
- Maßnahmen in Sanitärräumen
- und Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung und der Kommunikation in Gemeinschaftsräumen.

Die Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum sollte auch durch die Sanierung und Anpassung von Mietwohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern oder durch den Neubau von Wohnungen erfolgen. Für barrierearme Anpassung von Mietwohnungen kann ebenso auf Förderprogramme der KfW zurückgegriffen werden.

¹⁶ S. „Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben“ Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2010 sowie : „Altersgerecht Umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2013

Auch die Landeskreditbank Baden-Württemberg unterstützt Wohneigentümergeinschaften bei der Finanzierung der Anpassung ihres Wohnraumes.

► **HANDLUNGSMÖGLICHKEIT: SENIENGERECHTES WOHNEN ERMÖGLICHEN**

Manchmal zeigt sich, dass das Einfamilienhaus samt Garten für die Senioren zu groß und nicht mehr bewirtschaftbar wird. Ein Umzug in eine kleinere, andere altersgerechte Wohnung ist jedoch mit großen Hürden verbunden: Das Eigentum, die gewohnte Umgebung und soziale Kontakte müssen aufgegeben werden. Darüber hinaus besteht Unsicherheit, ob der Verkaufswert die langfristigen Mietkosten ausgleichen wird. Auch der Aufwand eines Auszuges und die Beschäftigung mit der Vermietung des eigenen Hauses schrecken ab. Diese Hürden führen dazu, dass Senioren nur selten ihr selbstgenutztes Eigenheim verlassen – und entsprechend wenig Wohnraum in Bestands-Ein- und Zweifamilienhäusern für Neu-Filderstädter auf den Markt kommt. Eine regional stärker ausgeprägte Besonderheit ist das Bedürfnis, dass Eigentum auch nach dem Auszug als finanzielle Sicherheit für sich und die Kinder zu

erhalten. Entsprechend wird durch das Freiwerden eines selbstgenutzten Einfamilienhauses oftmals kein Eigentums-Kauf-Angebot auf den Markt kommen, sondern ein Haus zur Vermietung. Mit zum Teil aktiven Angeboten wie zum Beispiel der Beratung zu frei werdendem, kleinerem und barrierearmen Wohnraum im Quartier, der Verkaufsbegleitung von verkaufswilligen Senioren oder der Unterstützung beim Umzug lassen sich mehr – aber nicht viele – Senioren zum Umzug bewegen. Der Aufwand ist jedoch in Filderstadt aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstrukturen groß. Der beste Anreiz für einen Umzug und das freizeihen der Häuser ist mit Abstand die Schaffung eines guten Angebotes an seniorengerechten Wohnraum. Mit einem **speziellen wohnungswirtschaftlichen Modell**, lässt sich altersgerechter Wohnraum auch im angestammten Wohnviertel schaffen und so die Umzugs-Entscheidung der Senioren erleichtern. (►siehe Infokasten). Diese kleinen Gebäude können auch über Gemeinschaftsräume oder -freiflächen verfügen und somit die Einsamkeit der Einfamilienhausbewohner verringern. Insgesamt wird damit den Menschen bedarfsgerechten Wohnraum in ihrem angestammten Quartier ermöglicht.

Abb. 58 MÖGLICHKEITEN DES ALTERSGERECHTEN UMBAUS MIT KFW-FÖRDERUNG



Quelle: Kreditanstalt für Wiederaufbau

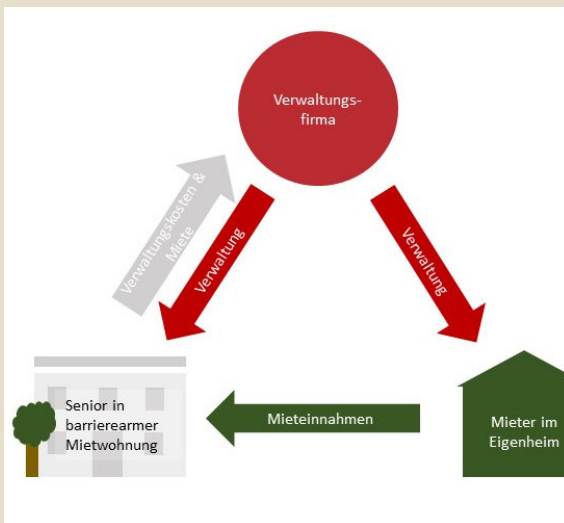
► HANDLUNGSERFORDERNIS: NEUBAU VON ALTERSGERECHTEM WOHNRAUM

Grundsätzlich sollte jeder Neubau altersgerecht sein. Die spezifischen Ausstattungsmerkmale wie ausreichend Bewegungsflächen, bodengleiche Dusche, Barrierefreiheit etc. lassen sich – wenn sie von Anfang an mitgedacht werden – im Neubau problemlos und zu nur geringem Kostenaufwand realisieren. Solche Wohnungen bieten auch für andere Generationen einen höheren Komfort.

Der beschriebene ergänzende altersgerechte Mietwohnungsneubau sollte zum einen in Einfamilienhausgebieten mit hohem Seniorenanteil stattfinden. Zum anderen sind im Sinne einer Angebotsstrategie altersgerechte Neubauangebote, die nicht nur Wohnungen, sondern auch Gemeinschaftsflächen oder Betreuungsangebote bieten, wie zum Beispiel betreutes Wohnen oder Demenzwohnen notwendig. Solche Objekte sollten bevorzugt in zentraleren Lagen der Ortsteile mit der Nähe zu zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten sowie guter Erreichbarkeit für die Verwandten errichtet werden.

SENIORENWOHNHAUS IM EINFAMILIENHAUSQUARTIER – EIN MODELL FÜR FILDERSTADT?

Wie beschrieben fällt es vielen Senioren aus unterschiedlichen Gründen schwer, das eigene Eigenheim im Alter zu verlassen. Somit geben Viele ihr Haus nicht für potenzielle Nachnutzer frei – im Falle von Häusern, das heißt in der Regel mehr Wohnfläche, sind dies junge, ggf. neu hinzuziehende Wohnraum suchende Familien.



In den Biographien der Menschen ergeben sich jedoch immer wieder Wendepunkte, die zum Umzug zwingen – beispielsweise dann, wenn Pflegebedürftigkeit eintritt, aber keine finanziellen Mittel vorhanden sind, den Umbau des eigenen Hauses zu leisten.

Die Entscheidung wird zudem erleichtert, wenn möglichst wenige finanzielle noch persönliche Gründe ihr entgegenstehen. Befindet sich die seniorengerechte Wohnanlage (ggf. mit spezieller Demenzbetreuung) inmitten des für die

Senioren bekannten Einfamilienhausquartiers, so ist dies eher der Fall.

Vorteile:

- Erhalt des angestammten Umfeldes mit Bekannten und Nachbarn, Freunden und Familie
- Erhalt der vertrauten, lokalen Versorgungs- und Dienstleisterstruktur (Ärzte, Handel etc.)
- erleichtert auch Demenzkranken Teilhabe
- Eigentum muss nicht aufgegeben werden, kann weiter vererbt werden
- Eigentum wird durch Verwaltungsfirma vermietet
- Einnahmen aus Vermietung können zur Anmiete der seniorengerechten Wohnung genutzt werden
- Frei werden von Wohnraum mit größerer Wohnfläche ggf. für Familien mit Kindern

Interessante Modelle ermöglichen den Senioren, ihr Eigenheim zu behalten und erhalten die Option das Haus weiter zu vererben: Ein Wohnungsunternehmen bzw. eine Verwaltungsfirma kümmert sich um die Vermietung sowohl des Seniorengerechten Wohnens als auch um eine (zwischenzeitliche) Vermietung des Eigenheims. Die Mieteinnahmen aus der Vermietung des Hauses stehen den Senioren dann für die Mietzahlungen der eigenen Wohnung zur Verfügung, abzüglich der Verwaltungskosten.

► HANDLUNGSMÖGLICHKEIT: QUARTIERS- KONZEPTE GENERATIONSWECHSEL

In Quartieren mit einem hohen Seniorenanteil kommt es nicht nur darauf an, Wohnungen und Häuser altersgerecht anzupassen, sondern auch das Umfeld. Nach dem Motto „vom Bad bis zum Bahnhof“ sollte eine größtmögliche Barrierearmut auch bei öffentlichen und privaten Wegen, Plätzen etc. geschaffen werden. Ebenso wichtig sind auch die Schaffung guter Orientierungsmöglichkeiten, sicherer Bewegungsräume und die Möglichkeit von Begegnungsräumen.

Andererseits sollte ein Quartier auch nicht ausschließlich als Senioren-Quartier entwickelt werden, denn über kurz oder lang ist auch ein Generationswechsel zu erwarten, der bereits in zahlreichen Filderstädter Quartieren im Gang ist. Es kommt also darauf an, das Quartier zugleich auch für neue, jüngere Zielgruppen und insbesondere Familien attraktiv zu gestalten. Dies ist nicht immer konfliktfrei wenn zum Beispiel Ruhebedürfnis und Kinderlärm aufeinander stoßen.

Alterung und Generationswechsel sind beides langjährige Prozesse, beide gilt es zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, Quartierskonzepte zu entwickeln und räumliche Handlungsschwerpunkte zu definieren. Wichtig ist die Priorisierung, in welchen Quartieren die größten oder dringendsten

Handlungsbedarfe bestehen – wo ein Handlungskonzept zuerst oder vorrangig weiter entwickelt werden sollen oder ob mit einem Pilot-Quartier begonnen wird. Dies erfolgte bereits in Sielmingen.¹⁷ Hier ist es sinnvoll zu prüfen, ob die Sielminger Konzeption um weitere städtebauliche und wohnungswirtschaftlich orientierte Themen erweitert werden kann. Dies sollte auch vor dem Hintergrund der Konzentration von personellen und finanziellen Ressourcen erfolgen.

Häufig wird in der Kommunalpolitik diskutiert, den Generationswechsel zu beschleunigen, um mehr Einfamilienhäuser für Familien anbieten zu können, indem verstärkt alternative, altersgerechte Wohnangebote im beschriebenen Sinne angeboten werden. Jedoch ergibt sich mit dem beschleunigten Auszug der Senioren aus dem Haus keine größere Anzahl an freiem Wohnraum – allenfalls kann der Generationswechsel damit etwas schneller vollzogen werden. Somit können eher frei werdende Einfamilienhäuser einen geringfügigen zeitlichen Vorteil für die Phase der baulichen Vorbereitung von Neubauwohnungen darstellen. Frei würden die Häuser im Laufe der Zeit ohnehin.

6.2 HANDLUNGSFELD: SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Wichtige Zielgruppe der kommunalen Wohnungspolitik sind einkommensschwache Haushalte. Aufgrund geringer verfügbarer Budgets für Mieten sind einkommensschwache Haushalte ganz besonders von Preissteigerungen und der Angebotsknappheit auf dem Filderstädter Wohnungsmarkt betroffen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Gruppen einkommensschwacher

Haushalte, beschrieben und ihre Gesamtzahl geschätzt. Dem wird die Struktur des preiswerten Wohnungsangebotes gegenüber gestellt, um so Handlungsbedarfe und Handlungsansätze der sozialen Wohnraumversorgung abzuleiten.

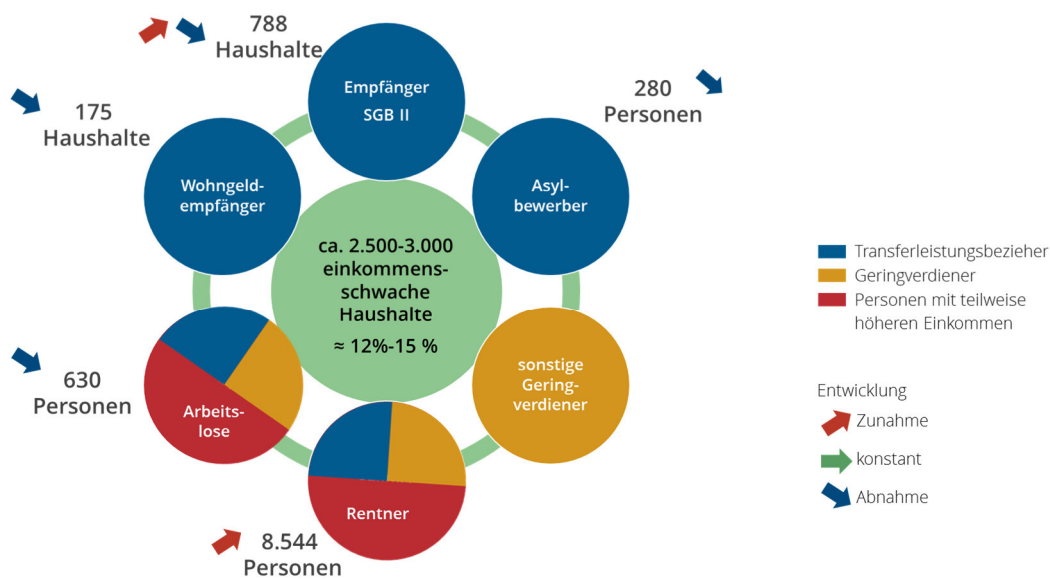
¹⁷ Filderstadt nahm mit dem Stadtteil Sielmingen bereits 2017 erfolgreich am Ideenwettbewerb des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der Landesstrategie Landeswettbewerb Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten. mit dem Stadtteil Sielmingen teil. Dabei wurden alters- und generationengerechter Quartiersideen prämiert. Sielmingen konnte dabei mit dem Beteiligungs- und Quartiersentwicklungsprozess „Sielmingen inklusiv – Neue Wege der Beratung und des Zusammenlebens in der Nachbarschaft“ mit dem Schwerpunkt auf „ältere Menschen“ punkten.

6.2.1 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Einkommensschwache Haushalte stellen eine heterogene Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit zwar in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-) Preiserhöhungen liegt, darüber hinaus aber unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum haben. Die Gruppen unterscheiden sich vor allem nach der Einkommensquelle und ob sie Transferleistungen erhalten – wie zum Beispiel Bedarfsgemeinschaften – oder aus selbständiger Arbeit (▶ siehe Abbildung 59). Bei einigen Gruppen wie zum Beispiel den Rentnern ist nicht jeder Haushalt einkommensschwach, da viele auch über höhere Einkommen verfügen. Aus diesem Grund werden im Folgenden – aufbauend auf den Darstellungen in Kapitel 1.1 – unterschiedliche Gruppen der einkommensschwachen Haushalte betrachtet und deren Besonderheiten

bezüglich der Wohnungsnachfrage beschrieben. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass es teilweise Überschneidungen bei den Nachfragegruppen gibt. Zum anderen liegen die statistischen Daten zum Teil für Haushalte und manchmal nur für Personen vor und teilweise liegen gar keine vor. Deswegen kann die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte insgesamt nur grob abgeschätzt werden, exaktere Daten bezogen auf Filderstadt wären nur durch eine Haushaltebefragung ermittelbar. Insgesamt kann die Zahl der einkommensschwachen Haushalte auf 2.500 bis 3.000 Haushalte geschätzt werden, was einem Anteil von 12 % bis 15 % aller Haushalte entspricht.

Abb. 59 SCHÄTZUNG DER ZAHL EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE



Datengrundlage: Stadt Filderstadt, Statistisches Landesamt
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Zwischen 2012 und 2016 ist die Zahl der **arbeitslos** gemeldeten Personen in Filderstadt leicht von 667 auf 748 angestiegen. Diese Entwicklung dürfte überwiegend auf die Zuwanderung von Personen mit Migrationshintergrund zurückzuführen. Seitdem ist sie bis Ende 2018 wieder auf 630 Personen gesunken. Ein Viertel von ihnen ist älter als 55 Jahre. Ein Teil der Arbeitslosen dürfte auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Ein weiterer Teil ist allerdings nur temporär arbeitslos o-

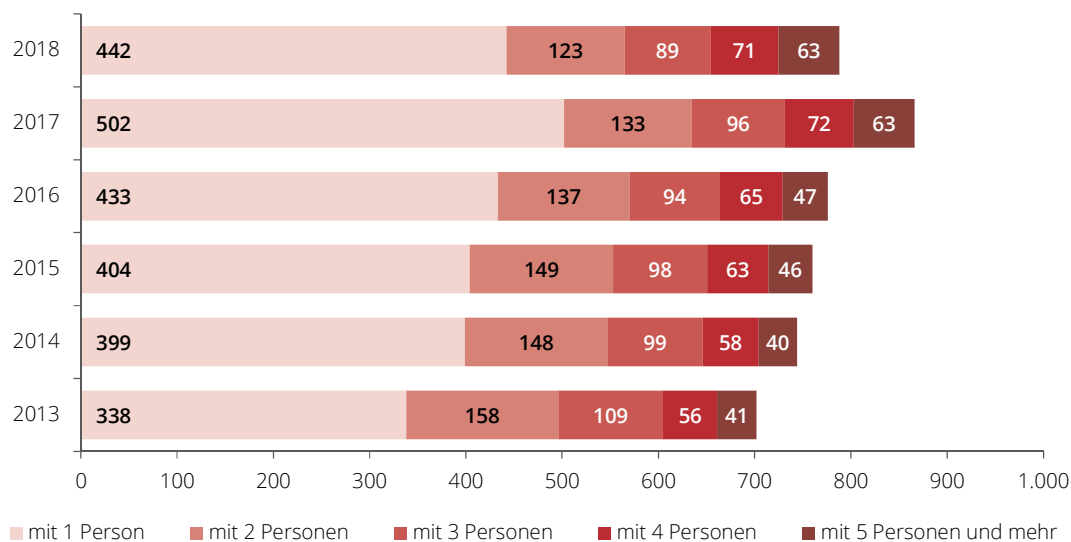
der bezieht ein höheres Arbeitslosengeld aufgrund eines zuvor höheren Einkommens und verbleibt in seiner bisherigen nicht notwendigerweise preiswerten Wohnung. Erst bei Langzeitarbeitslosigkeit und dem Wechsel in den Leistungsbezug nach SGB II steigt die Notwendigkeit preiswerten Wohnens.

2018 gab es in Filderstadt 788 Leistungen beziehende **Bedarfsgemeinschaften** nach SGB II. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat zwischen

2013 und 2017 um 23 % von 702 auf 822 zugenommen, um 2018 wieder auf 788 zurückzugehen. Die Zunahme ist zum einen auf den Zuzug von Migranten zurückzuführen, was auch der Anstieg der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften verdeutlicht (▶ siehe Abbildung 60). Zum anderen hat ab 2015 die Zuwanderung von geflüchteten Menschen zu einem Anstieg – auch bei den größeren Haushalten – geführt, denn nach Anerkennung fallen Asylbewerber aus dem Asylbewerberleistungsbezug heraus und erhalten zumeist im Anschluss Leistungen gemäß SGB II. Den überwiegenden Anteil an allen Bedarfsgemeinschaften stellen 1-Personen-Haushalte (56 %). Die Zahl Alleinerziehender unter den Bedarfsgemeinschaften ist seit einigen Jahren rückläufig. Entscheidend für die Wohnraumversorgung der Bedarfsgemeinschaften ist die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) soweit der Wohnraum angemessen ist (▶ siehe unten).

Des Weiteren gibt es Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen und zugleich höheren Mieten **Wohngeld** als Zuschuss beziehen können. Die Zahl der Wohngeldempfänger betrug 2018 175 Haushalte. Bei weiteren Geringverdienern liegt das Einkommen zwar auf einem niedrigen Niveau, es ist aber doch zu hoch, um einen Anspruch auf Transferleistungen zu begründen. Darunter können Auszubildende, ein Teil der Berufsanfänger oder Teilzeit-Beschäftigte zählen. Statistisch werden diese Haushalte nicht erfasst, sodass zu ihnen kaum Daten vorliegen. Auch diese Haushalte sind in der Regel auf preiswerten Wohnraum angewiesen, deren Kosten sie vollständig alleine tragen müssen.

ABB. 60 SGB II – LEISTUNGSEMPFÄNGER 2013 BIS 2018



Datengrundlage: Jobcenter Landkreis Esslingen
Darstellung: Timourou/ IfS

ALTERSARMUT

In Kapitel 2 wurde bereits auf die große und wachsende Gruppe der Senioren hingewiesen, so waren 2018 8.544 Personen 65 Jahre oder älter. Ein Teil von ihnen muss den einkommensschwachen Haushalten zugerechnet werden. Dabei rückt das Thema Altersarmut zunehmend ins Blickfeld der Politiker, Wissenschaftler, Journalisten und auch Wohnungsunternehmen. Empirisch wird in der Regel nicht Armut, sondern Armutsgefährdung erfasst, da in der Regel nur Informationen über Einkommen, nicht jedoch über Vermögen bestehen. Als armutsgefährdet wird eine Person bezeichnet, deren Einkommen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung unterhalb von 60 % des durchschnittlichen Nettoäquivalenzeinkommens liegt.

Für die Altersgruppe ab 65 Jahren wird für Baden-Württemberg die Armutsgefährdungsquote mit 12,6 % angegeben.¹⁸ Für Filderstadt liegen keine konkreten Zahlen vor, überträgt man jedoch die Landesquote, so würden ca. 1.070 Senioren armutsgefährdet sein. Diese Zahl wird in den nächsten Jahren aus zwei Gründen ansteigen:

- So führt aus demographischen Gründen bei gleicher Armutsgefährdungsquote allein die Zunahme der Zahl an Senioren zu einer Zunahme armutsgefährdeter Senioren.
- Es ist aber auch mit einem Anstieg der Armutsgefährdungsquote zu rechnen, weil sich unter den zukünftigen Senioren im Vergleich zu den aktuellen Senioren mehr Personen mit weniger Rentenpunkten befinden werden aufgrund von Arbeitslosigkeit, prekärer Beschäftigung etc. Forschungen gehen davon aus, dass für Regionen wie Filderstadt das Risiko der Altersarmut allerdings bis 2030 etwa um 3,6 %-Punkte auf 16 % ansteigen kann.¹⁹

Beides zusammen bewirkt, dass 2030 bei einer prognostizierten Seniorenzahl von 11.290 in Filderstadt einer Zahl von ca. 1.800 armutsgefährdeten Senioren – etwa 700 mehr als noch 2017 –

zu erwarten sind. Diese Zahl kann sich je nach zukünftiger Rentenpolitik noch vergrößern oder verkleinern. Der Großteil davon sind ältere, allein lebende Frauen, die aufgrund ihrer Erwerbsbiographie ein deutlich höheres Risiko für Armut im Alter aufweisen.

In wohnungswirtschaftlicher Sicht kann sich diese Zunahme unterschiedlich auswirken. Ein Teil der armutsgefährdeten Senioren war bereits zuvor einkommensschwach und auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Handelte es sich um Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, so steht ihnen nun die Grundsicherung im Alter nach SGB XII und damit die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung in gleicher Weise zu, da für beide die gleichen Richtlinien gelten (►siehe Kapitel 6.2.3). Eine Änderung der Wohnsituation ist nicht erforderlich.

Bei dem anderen Teil handelt es sich um Haushalte, die erst mit dem Eintritt in das Rentenalter armutsgefährdet werden. Für sie kann unter Umständen eine Anpassung der bisherigen Wohnsituation erforderlich werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass zahlreiche Senioren langjährige Mietverhältnisse und damit im Vergleich günstigere Mieten aufweisen, sodass ein Umzug nicht in jedem Fall erforderlich ist.

Da keine Informationen zur individuellen Situation der Filderstädter Haushalte vorliegt, kann der Bedarf an preiswerten Wohnungen, der aus den beschriebenen Prozessen resultiert, nicht prognostiziert werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Großteil der 1.800 armutsgefährdeten Haushalte bereits preiswert wohnt, und ein kleiner Teil Leistungen nach SGB XII in Anspruch nehmen wird.

GEFLÜCHTETE UND AUSLÄNDER

Solange sich die Geflüchteten noch im Asylbewerungsverfahren befinden, erhalten sie Leistungen nach dem **Asylbewerberleistungsgesetz** (AsylbLG). Mit dem Rückgang des Zuzugs Geflüchteter seit 2017 einerseits und der Zunahme der

¹⁸ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018

¹⁹ Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für die Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte, 2014 – Entsprechend der in der Studie vorgenommenen Typisierung der Wohnungsmärkte entspricht Filderstadt Typ A „Starke, urbane Regionen“

Zahl anerkannter Asylbewerber andererseits nahm die Zahl der Leistungsbezieher deutlich ab und lag 2018 bei 280 Personen

Der Zuzug der Geflüchteten in den letzten Jahren trifft auf einen bereits angespannten Wohnungsmarkt und wird zu zusätzlicher Wohnungsnachfrage führen. Um das mögliche Ausmaß abzuschätzen, soll folgendes Szenario gebildet werden: Zum Stand 06. November 2019 lebten in den 19 Anschlussunterkünften in Filderstadt noch 519 Geflüchtete. Ein Teil von ihnen ist bereits anerkannt, ein weiterer Teil wird in Kürze folgen. Unter der Annahme, dass

- ein Großteil der geflüchteten Menschen in Filderstadt bleibt,
- ihre Zahl durch Familiennachzug noch etwas zunimmt und
- die Zahl neuer Asylbewerber weiter abnehmend wird

wären demnächst für geflüchtete Menschen etwa 100 bis 150 Wohnungen zusätzlich erforderlich. Da die meisten Geflüchteten anfänglich wegen fehlender Arbeit eine Bedarfsgemeinschaft nach SGB II sein dürften, sind Wohnungen erforderlich, die den KdU-Angemessenheitsgrenzen entsprechen. Dies wären ca. 15 % aller Bedarfsgemeinschaften. Neben diesem quantitativen Effekt

6.2.2 ANGEBOT AN PREISWERTEM WOHNRAUM

In Filderstadt gibt es kein kommunales Wohnungsunternehmen und keine Wohnungsgenossenschaft, die aufgrund eines Gesellschaftervertrages oder einer Satzung in größerem Umfang preiswerten Wohnraum anbieten könnten. Die Stadt Filderstadt selber verfügt über etwa 220 preisgünstige Wohnungen. Hinzukommen vier von der Stadt neu (um)gebaute Anschlussunterkünfte mit etwa 40 Wohnungen, die für geflüchtete Menschen zur Verfügung stehen.²¹ Darüber hinaus gibt es rd. 200 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten. Insgesamt sind dies rd. 4 % des gesamten Mietwohnungsbestandes. Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte

dürfte jedoch der Vermittlung die größere Herausforderung darstellen. Denn vielen Geflüchteten sind die hiesigen Verfahrensweisen der Wohnungssuche fremd, es gibt Vorbehalte einiger Vermieter gegenüber ausländischen Wohnraumsuchenden, besonders bei großen Familien, sowie Herausforderungen bei der Verständigung in Deutsch.

Quantitativ bedeutender in den vergangenen Jahren als auch aktuell ist der Zuzug von Ausländern, die nicht aus Kriegsgebieten kommen. Rund die Hälfte der Zuziehenden kommt aus dem Ausland. Dadurch stieg die Zahl der Ausländer in Filderstadt von 2011 bis 2018 um über ein Drittel auf 8.260 an. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil von 18 %. In jüngster Zeit sind verstärkt Zuzüge aus Kroatien, Rumänien und Bulgarien zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um Arbeitsmigration und zum größeren Teil um alleinstehende Personen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Zudem ist die Armutsgefährdungsquote innerhalb der Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund (19,2 %) und in der ohne deutsche Staatsbürgerschaft (25,0 %) stark erhöht – und sind somit die Chancen auf einem angespannten Markt Wohnraum zu finden niedrig.²⁰

muss also zum größten Teil auf dem freien Wohnungsmarkt abgedeckt werden.

Wie viele preiswerte Bestandswohnungen aktuell tatsächlich zur Verfügung stehen, ist jedoch nicht bekannt und könnte nur über eine Haushalte- oder Vermieterbefragung ermittelt werden. Herangezogen werden können jedoch Angebotsmieten, die die im Internet angebotenen Mietwohnungen abbilden (► zur Methode siehe Kapitel 4.1). Deren Analyse verdeutlicht einen drastischen Rückgang preiswerter Mieten. 2011 lag der Anteil an Wohnungen mit Mietpreisen unter 9,00 €/m²

²⁰ Armutsgefährdungsquoten in Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

²¹ Die Stadt Filderstadt orientiert sich bei Mietpreisfestsetzungen am Stuttgarter Mietspiegel – sie liegt jedoch bei der Erhöhung um zwei Mietspiegel zurück. Derzeit sind städtische Wohnungen für einen Mietpreis von 6,24 €/m² bis 8,93 €/m² erhältlich.

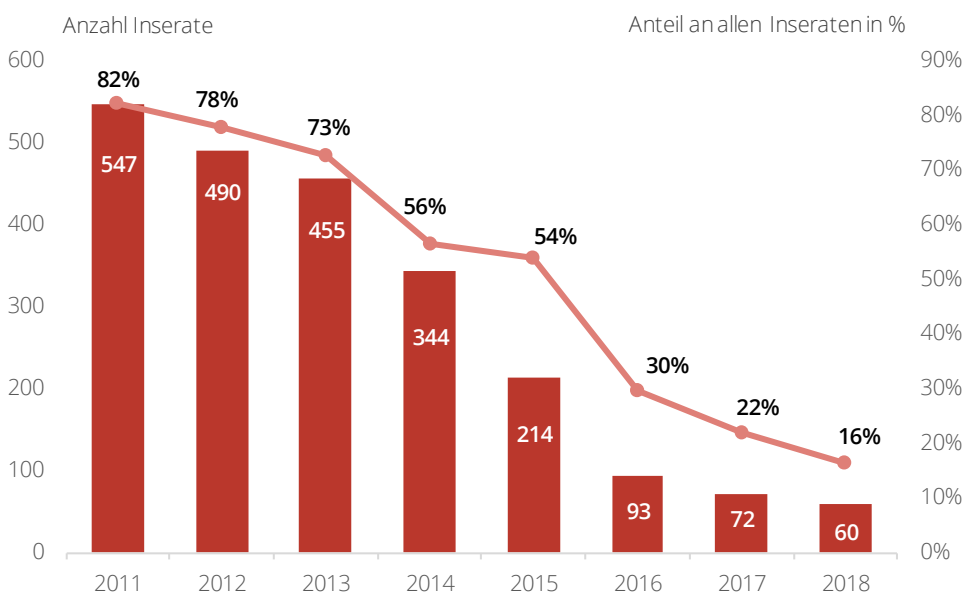
noch bei 82 % und 547 Wohnungen (▶ siehe Abbildung 61). Unterstellt man eine Fluktuation von 10 % der einkommensschwachen Haushalte, so wären 250 bis 300 Wohnungen erforderlich, so war das Angebot 2011 ausreichend.

2018 betrug der Anteil an Wohnungen mit Mietpreisen unter 9,00 €/m² nur noch 16 % bzw. 60 Wohnungen. Auch wenn ein Teil der Mietangebote – darunter vor allem preiswerte Mieten – nicht öffentlich angeboten, sondern zum Beispiel direkt an Nachmieter gehen, wird die große

Knappheit bei der Neuanmietung von preiswerten Wohnungen deutlich.

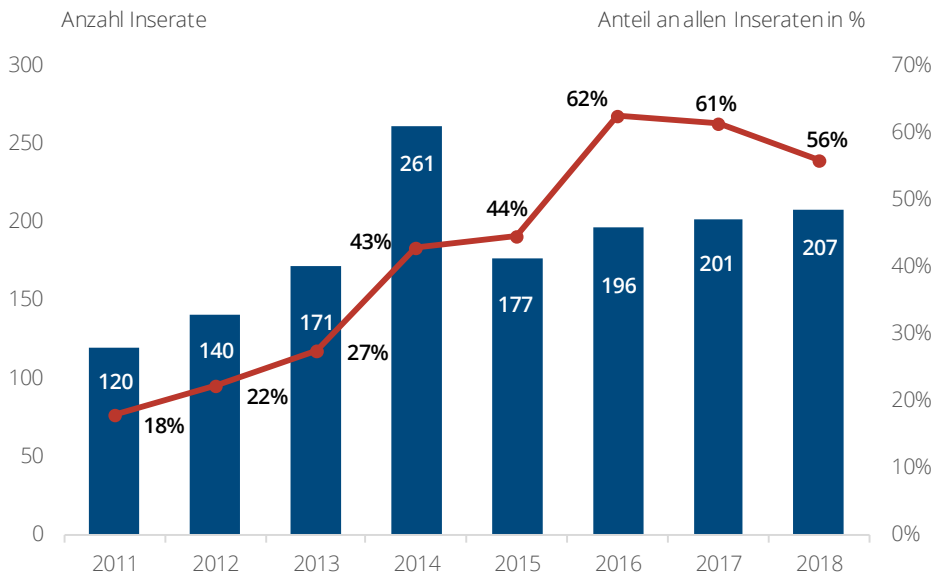
Aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen sind aufgrund der Angebotsknappheit und hohen, steigenden Mietpreisen zunehmend von Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung betroffen. Der Anteil an Angeboten für Wohnungen zwischen 9,00 und 12,00 €/m² sinkt seit 2016. 2018 waren nur etwa die Hälfte der angebotenen Wohnungen hinsichtlich des Preisniveaus auch für Haushalte mittlerer Einkommen geeignet (▶ siehe Abbildung 62).

Abb. 61 ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANGEBOTENER WOHNUNGEN UNTER 9,00 €/M² 2011 BIS 2018



Datengrundlage: immobilenscout24.de
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

Abb. 62 ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANGEBOTENER WOHNUNGEN VON 9,00 BIS 12,00 €/M² 2011 BIS 2018



Datengrundlage: immobilien Scout24.de
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

6.2.3 HANDLUNGSERFORDERNISSE UND HANDLUNGSANSÄTZE

Die Analysen haben gezeigt, dass der freie Mietwohnungsmarkt in Filderstadt immer weniger die Versorgung einkommensschwacher Haushalte absichert. Entsprechend ist ein wohnungspolitisches Eingreifen erforderlich. Grundsätzlich ist dabei nach zwei verschiedenen Ansätzen zu unterscheiden, und zwar zum einen der Subjektförderung, das heißt der betroffene Haushalt wird finanziell unterstützt oder zum anderen der Objektförderung, bei der der Finanzierungsaufwand reduziert und im Gegenzug Mietpreisbindungen vereinbart werden.

► HANDLUNGSANSATZ SUBJEKT-FÖRDERUNG

Wichtigstes Instrument der Subjekt-Förderung ist die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII (insbesondere Grundsicherung im Alter). Die Kosten werden vollständig übernommen soweit diese angemessen sind. Zur Ermittlung der Angemessenheit werden in einem

„Schlüssigen Konzept“ die Kriterien der angemessenen Obergrenzen für Miete auf Basis der Wohnfläche und Haushaltszahl festgelegt. Die Ausgestaltung des Konzeptes obliegt dem Landkreis unter Einhaltung der Vorgaben der Sozialrechtsprechung. Die Obergrenzen sind am lokalen Wohnungsmarkt und dem Vorhandensein konkreter Wohnungen auszurichten. Eine bedarfsgerechte Anpassung der Grenzen muss alle zwei Jahre erfolgen.

Um dies zu erreichen, werden zum einen Bestandsmieten ausgewertet, um die bestehende Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften abzubilden und zum anderen erfolgt eine Auswertung von Angebotsmieten, um auch bei der Neuversorgung ausreichend Wohnraum anbieten zu können. Im Ergebnis wird je Haushaltsgröße ein Richtwert ermittelt, nach dem damit ein ausreichendes Wohnungsangebot für Bedarfsgemeinschaften vorliegt und der zugleich nicht zu hoch ist, um so mietpreistreibende Nebenwirkungen am Markt zu verhindern.²² Weder politische Ziele

²² Zu den Auswirkungen von KdU-Regelungen auf den Wohnungsmarkt vergleiche ausführlich: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Forschungen Heft 142

noch finanzpolitische Überlegungen dürfen bei der Ermittlung der Richtwerte eine Rolle spielen. Eine so ausgestaltete Richtlinie führt dazu, dass die Versorgung von Bedarfsgemeinschaften in jedem Fall sichergestellt werden kann, unabhängig vom Mietpreisniveau und von Mietpreissteigerungen.

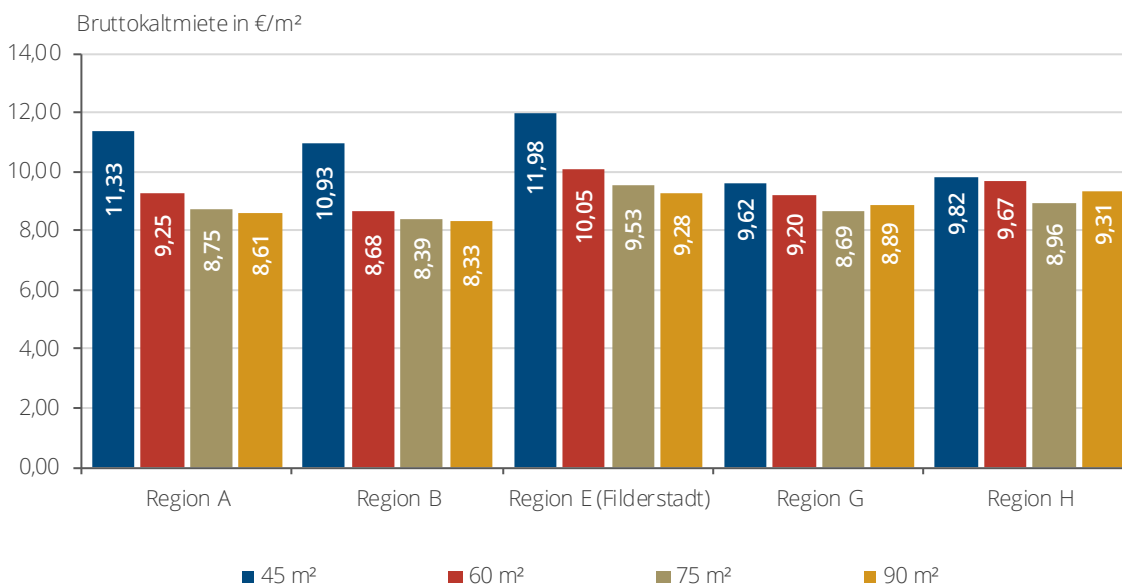
2018 wurde für den Landkreis Esslingen die Neubearbeitung eines rechtssicheren „Schlüssigen Konzeptes“ in Auftrag gegeben. Zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wurden innerhalb des Landkreises Esslingen 9 Vergleichsräume gebildet, in welchen jeweils ähnliche Lebens- und Wohnbedingungen herrschen. Filderstadt wurde gemeinsam mit Echterdingen und Ostfildern dem Vergleichsraum Region E zugeordnet. Der Berechnung lag eine Datenbasis von rd. 13.500 Mietwohnungen zugrunde. Im Fokus stand die Bruttokaltmiete, das heißt die Summe aus Grundmiete und umlagefähigen Betriebskosten.

Im regionalen Vergleich, auch im Vergleich mit den nahe gelegenen Städten Esslingen (Region A) und Nürtingen (Region B), liegen die angemessenen Kosten in der Vergleichsgruppe Region E am höchsten – unabhängig von der Wohnfläche. Dies

spiegelt das regionale Mietpreisgefälle wider (siehe Kapitel 4.3). Die höheren Werte für kleine Wohnungen bis 45 m² für 1-Personen-Haushalte verdeutlichen zum einen die generelle Tatsache, dass die Qm-Mieten kleiner Wohnungen zumeist höher liegen als bei größeren. Zum anderen zeigt sich, dass ein relativ hoher Anteil an 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften auf ein knapperes Angebot als bei anderen Wohnungsgrößen trifft. Einkommensschwache Mieter und Eigentümer welche keine Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen, aber innerhalb der im **Wohngeldgesetz** festgelegten Einkommensgrenzen liegen, können als Mieter Mietzuschuss und als Eigentümer Lastenzuschuss beantragen. Mit Wohngeld kann die Belastung der Einwohner durch hohe Wohnkosten reduziert werden. Letztmalig wurde das Wohngeld durch das Bundesministerium des Innern zum 01.01.2016 angepasst. Die Regelungen liegen außerhalb des Einflusses von Kommunen.

2018 wurde an 175 Haushalte Wohngeld ausbezahlt. 2017 waren es mit 204 Haushalten noch etwas mehr. Diese Veränderung ist eher mit der nicht erfolgten Anpassung der Einkommensgrenzen zu begründen als mit einem geänderten Bedarf.

Abb. 63 ANGEMESSENE BRUTTOKALTMIETE PRO M² IN VERSCHIEDENEN VERGLEICHSRÄUMEN



Datengrundlage: Schlüssiges Konzept für den Landkreis Esslingen 2018
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

Mit dem Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes (WoGStärkG) sollen bis 2020 die Wohngeldansprüche erneut an die aktuellen Bedarfe angepasst werden - ab 2022 soll die Anpassung im zweijährlichen Turnus erfolgen. Aufgrund des Berechnungsgrundsatzes im Gesetzesentwurf wurden die Mietstufen der Städte und Gemeinden als durchschnittliche prozentuale Abweichung vom bundesweiten Mietenniveau berechnet. Auf dieser Basis wurde Filderstadt von der Stufe VI in die Stufe V zurückgestuft. In dieser Stufe wurden die Zuschussbeträge minimal nach oben korrigiert. Inwieweit sich diese Änderungen auf die zukünftige Zahl der Wohngeldempfänger auswirken wird, lässt sich derzeit nicht abschließend einschätzen, wahrscheinlich sind nur geringfügige Änderungen.

► HANDLUNGSANSATZ OBJEKT-FÖRDERUNG

Das sehr knappe, preiswerte Wohnungsangebot führt für Filderstadt zu dem Schluss, dass **geförderter Neubau** von Sozialwohnungen oder eine geförderte Modernisierung von Bestandswohnungen von großer Bedeutung für einkommensschwache Haushalte ist – zum einen durch eine Mietpreisbindung, zum anderen durch eine Belegungsbindung. Ziel sollte es daher sein, die Instrumente der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg im größtmöglichen Umfang zu nutzen. Dies bezieht sich sowohl auf Neubau als auch auf Modernisierung im Bestand. Die aktuelle Förderung verfügt allerdings hinsichtlich der aktuellen Marktmechanismen über geringe Anreizwirkung und wird entsprechend von Bauträgern und Investoren nur wenig in Anspruch genommen. In strategischer Hinsicht muss die Wohnraumförderung also mit anderen Instrumenten gekoppelt werden, um die Attraktivität zu

erhöhen bzw. die Nutzung stärker einzufordern. Dazu gehören zum Beispiel die Konzeptvergabe, die beauftragte Baurechtschaffung oder Kooperationsverträge.²³

Die soziale Wohnraumförderung sollte auch dazu genutzt werden, qualitative Defizite des Marktes auszugleichen. Dies bezieht sich zum einen auf die Wohnungsgrößenstruktur. So werden kleine Wohnungen benötigt, weil der größte Teil der einkommensschwachen Haushalte 1-Personen-Haushalte sind, für die Versorgung von Migranten werden auch einige größere Wohnungen benötigt.

Zum anderen werden auch besondere Ausstattungen gebraucht wie behindertengerechte und insbesondere altersgerechte Wohnungen. Denn die altersgerechte Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist nur bedingt möglich und insbesondere barrierefreie Wohnungen und Wohnungen nach DIN 18040 lassen sich zumeist nur im Neubau zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten realisieren. Neubaumieten sind jedoch für den einkommensschwachen Teil der Seniorenhaushalte nicht bezahlbar. Dieses Dilemma lässt sich nur mit der sozialen Wohnraumförderung lösen, indem der Neubau altersgerechter und zugleich mietpreisgebundener Wohnungen gefördert wird.

Bei den bereits in Filderstadt vorhandenen gebundenen Sozialmietwohnungen wird es mittelfristig zu einem Wegfall der Mietpreisbindungen kommen. Dies muss – vor allem aufgrund der geltenden Bestandsverträge – nicht automatisch zu Mieterhöhungen und damit zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Problematischer ist der Wegfall der Belegungsrechte. Diese sind für die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten wichtig.

6.3 HANDLUNGSFELD: NEUBAU

Durch Zuwanderung von Arbeitskräften, gesamtgesellschaftliche Singularisierungstendenzen sowie demographische Dynamik wird die Zahl der Haushalte in Filderstadt bis 2035 um weitere knapp 2.000 ansteigen (► siehe Kapitel 5.3). Neben dieser quantitativen Dimension stellt sich auch die

Frage, welcher Art die neuen Wohnungen sein sollten. Erste Hinweise dazu können aus der Wanderungsanalyse abgeleitet werden.

So wurde in Kapitel 2.3 bereits auf die hohe Bedeutung der Zuwanderung aus dem Ausland

²³ Die ausführlichere Darstellung möglicher Instrumente und ihrer Wirkungsweisen erfolgt im Teil B des Handlungsprogramms.

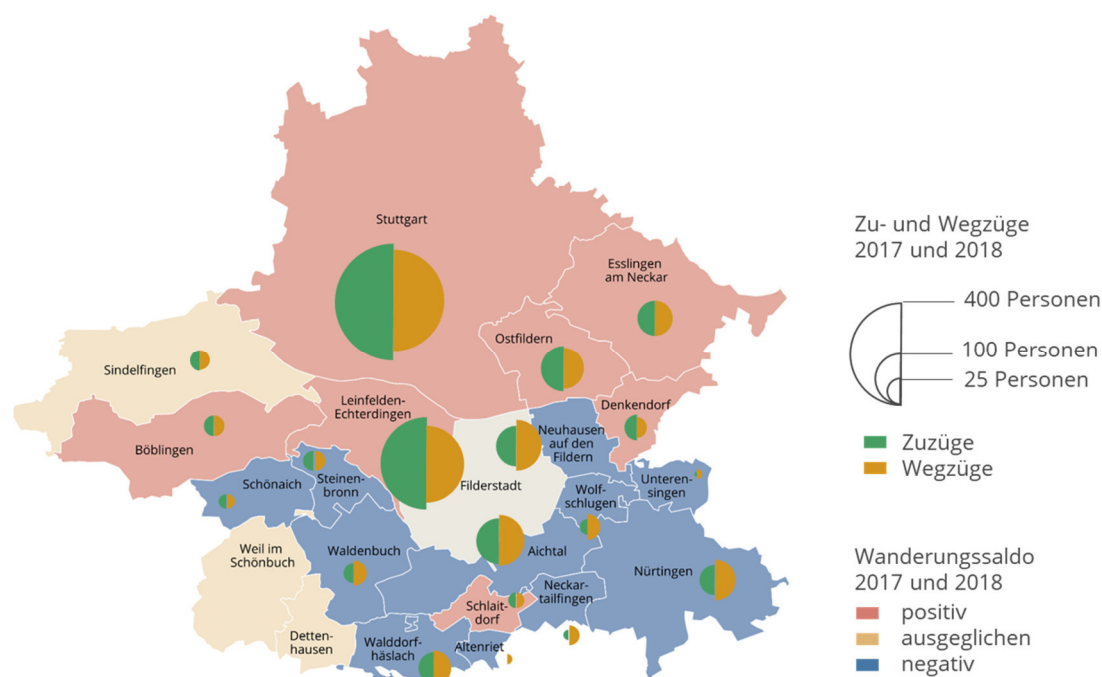
(ohne Geflüchtete) hingewiesen. Dabei handelt es sich in erster Linie um eine **arbeitsmarktinduzierte Zuwanderung**. Nach Angaben der Industrie- und Handelskammer wird das Fachkräfteangebot 2019 bis 2030 für die IHK Region Stuttgart von 1,1 Millionen auf 0,89 Millionen Personen sinken.²⁴ Von dem Rückgang wird auch Filderstadt betroffen. Soll die Wirtschaft weiter prosperieren und sollen die Unternehmen weiter in der Region gehalten werden, ist auch zukünftig eine Zuwanderung von Personen im erwerbsfähigen Alter erforderlich. Bei ihnen handelt es sich überwiegend um 1- und 2-Personen-Haushalte, sie benötigen überwiegend kleinere Wohnungen und auch preiswertere. Dies können geförderte, mietpreisgebundene Wohnungen sein oder auch Bestandswohnungen, die Filderstädter frei machen weil sie in einen qualitativ besseren Neubau ziehen. Dieser Prozess wird als Sickerereffekt bezeichnet.

vor allem aus den nördlich gelegenen Gemeinden gewinnt, vor allem aus Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen. Diese Zuzüge können in erster Linie als **wohnungsmarktinduzierte Zuwanderung** interpretiert werden. Die angespannten Wohnungsmärkte in Stuttgart und der Region führen zu Ausweichbewegungen in das etwas günstigere Filderstadt.

Schaut man sich die Wanderungssalden Filderstadts gegenüber Stuttgart und Leinfelden-Echterdingen genauer an, so zeigt sich eine spezifische Altersstruktur der Zuziehenden. Der Schwerpunkt liegt deutlich bei den 30- bis 45-jährigen, aus Leinfelden-Echterdingen auch etwas jüngere, während die Zahl der Kinder wesentlich niedriger liegt. Es ziehen deutlich mehr 1- und 2-Personen-Haushalte aus der Region zu als Familien. Entsprechend werden mehr kleine und mittelgroße Wohnungen benötigt.

Abbildung 64 zeigt die regionalen Wanderungsverflechtungen. Dabei fällt auf, dass Filderstadt

Abb. 64 WANDERUNGSPROZESSE ZWISCHEN FILDERSTADT UND DEM UMLAND 2017 UND 2018



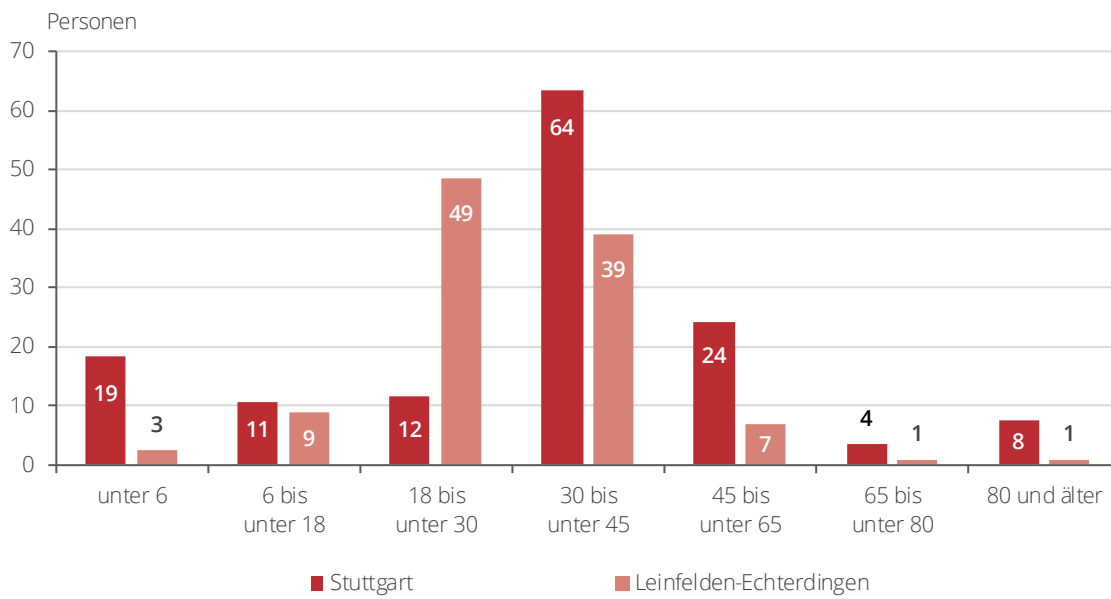
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IfS

²⁴ Siehe fachkraefte monitoring-bw.de der IHK Baden-Württemberg.

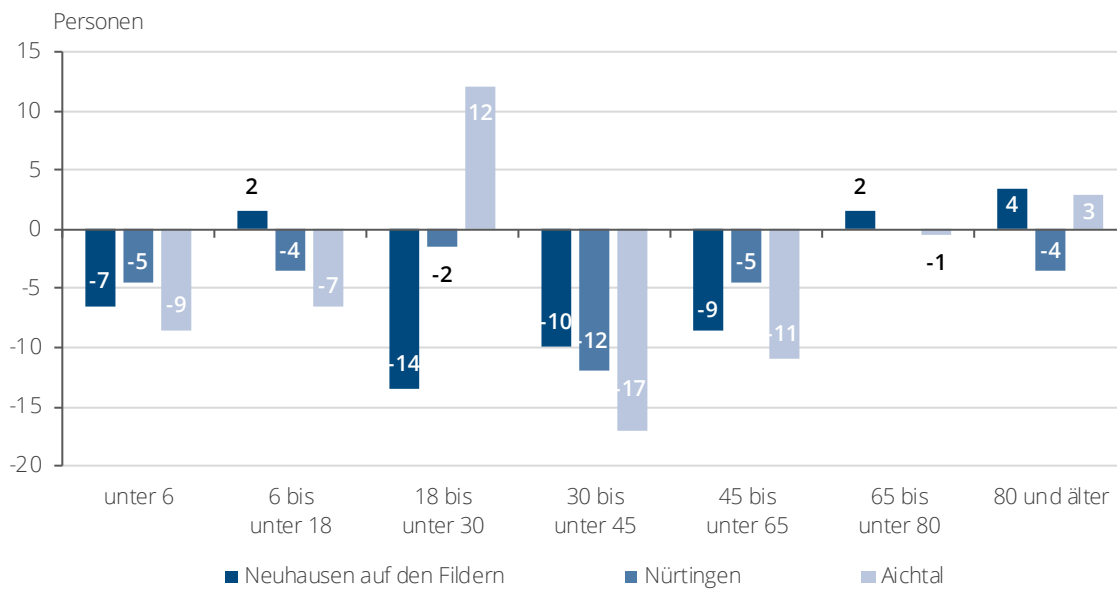
Die Abbildung 64 zeigt des Weiteren Wanderungsverluste von Filderstadt gegenüber den südlich und östlich angrenzenden Gemeinden wie Aichtal, Waldenbuch, Neuhausen auf den Fildern, Nürtingen und Aichtal. Die Altersstruktur der Wanderungssalden dieser Gemeinden zeigt eine deutlich höherer Relation zwischen Kindern und der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen, ergo ziehen deutlich mehr Familien fort, wenn auch ihre Gesamtzahl überschaubar ist. Bei diesem Fortzug dürfte es sich um eine **wohnungsmarktinduzierte Abwanderung** handeln, mit dem Ziel eines im Gegensatz zu Filderstadt günstigeren Einfamilienhauses. Soll diese Abwanderung verringert oder wenigstens nicht vergrößert werden, ist auch zukünftig ein Angebot an neuen Einfamilienhäusern in Filderstadt erforderlich.

Aber auch für Haushalte, die schon in Filderstadt wohnen, werden neue Wohnungen benötigt, um den Wunsch einiger Haushalte, ihre Wohnsituation innerhalb der Stadt zu verbessern, nachzukommen. Benötigt werden also **neue Qualitäten**. Neben der Eigentumsbildung gehören dazu Wohnungen mit modernen Grundrissen, besserer Ausstattung, hohen energetischen Standards oder auch altersgerechte Wohnungen. Bei diesen Haushalten sind alle Haushaltsgrößen vertreten, besonders jedoch die 2-Personen-Haushalte, sie dürften vor allem mittlere bis etwas größere Wohnungen nachfragen. Für den Wohnungsmarkt relevant ist, dass diese Haushalte mit ihrem Umzug in der Regel preiswertere Wohnungen freimachen

Abb. 65 WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN FÜR AUSGEWÄHLTE GEMEINDEN 2017 UND 2018



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
 Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

7 WOHNUNGSPOLITISCHE ZIELSTELLUNGEN UND ZIELGRÖßEN

Mit dem vorliegenden Teil A des Handlungsprogramms Wohnen konnten umfangreiche Datenquellen aufbereitet werden. Aus diesen Analysen und Bewertungen konnte ein umfassendes und detailliertes Bild des Wohnungsmarktes von Filderstadt und seiner Prozesse gezeichnet werden. Anhand der Neubaubedarfsprognose und den in den Handlungsfeldern dargelegten Handlungsmöglichkeiten konnten denkbare zukünftige Entwicklungen aufgezeigt werden. Auf dieser Basis können nun im Folgenden Empfehlungen für eine kommunale Wohnungspolitik, die das Ziel einer nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung verfolgt, abgeleitet werden. Teil B des Handlungsprogramms, der noch erarbeitet wird, enthält dann die Instrumente, die zur Zielerreichung angewendet werden sollen.

Wichtiges Merkmal des Filderstädter Wohnungsmarktes ist es, dass er ein kleiner, aber wichtiger Teil des regionalen Wohnungsmarktes ist und bei den wohnungspolitischen Zielstellungen und Zielgrößen die Wechselwirkungen bedacht werden müssen.

Grundsätzlich sollte es Ziel der kommunalen Wohnungspolitik sein, dass die jeweiligen Nachfragerwünsche der verschiedenen Zielgruppen in quantitativer und qualitativer Hinsicht befriedigt werden können. Dazu gehören insbesondere folgende Ziele:

- Die Wohnungen im preiswerten Bestand sollen weitgehend erhalten werden.
- Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte müssen neue geförderte Sozialwohnungen entstehen.
- Es sollte ein ausreichendes Angebot im mittleren Segment für Haushalte mit mittlerem Einkommen gesichert werden.
- Für die steigende Zahl alter Menschen müssen altersgerechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden – sowohl durch Bestandsanpassung als auch durch Neubau. Sinnvoll ist dabei eine quartiersorientierte Strategie für geeignete Angebote.
- Der Zunahme an alten Menschen mit Demenz sollte mit einem geeigneten Angebot

wie Demenz-WGs begegnet werden.

- Um Abwanderung junger Familien zu vermeiden, ist ein ausreichendes Angebot an frei finanzierten Einfamilienhäusern erforderlich.
- Ein Teil des Neubaus sollte auch qualitätsvolle, energieeffiziente und freifinanzierte Wohnungen umfassen.

Zentraler Handlungsansatz ist es, in den nächsten Jahren ausreichend Neubau zu betreiben, um so das Wohnungsdefizit aufzuholen und Abwanderung zu vermeiden und mittelfristig eine Marktentspannung zu erreichen. Aufgrund der aktuellen Baustandards und Baukosten können frei finanzierte Neubauten nur durch Mieten im oberen Mietsegment refinanziert werden. Durch die neuen Wohnungen wird nicht nur die quantitative Nachfrage insgesamt befriedigt und der Markt entspannt, sondern auch der Druck auf die unteren Marktsegmente verringert und somit die Wohnsituation von einkommensschwächeren Haushalten verbessert.

Allerdings lässt sich der Wohnungsmarkt von Filderstadt nicht losgelöst vom regionalen Markt entwickeln. Die Wohnungsknappheiten in Stuttgart und der Region sind weiter hoch. Es wäre ohne weiteres möglich, im Sinne einer Angebotsstrategie, die auf wohnungsmarktinduzierten Zugang von außen zielt, sich für Filderstadt höhere Zielzahlen des Neubaus zu setzen. Damit verbunden wäre jedoch ein erheblicher Flächenverbrauch bzw. eine massive Nachverdichtung.

Werden umgekehrt relativ niedrige Zielzahlen des Neubaus verfolgt, beinhaltet dies das Problem, dass jedes neue Angebot auch für potenzielle Neu-Filderstädter zur Verfügung steht und damit der Wohnungsmarkt sich weiter anspannt und die (Miet-)Preise weiter steigen. Soll sich der Wohnungsmarkt mittelfristig mehr entspannen, so kann dies nur in regionaler Abstimmung zwischen den Kommunen gelingen. Dabei muss jede Kommune ihren Teil zum Neubau beitragen, um insgesamt den regionalen Bedarf zu befriedigen.

Vor diesem Hintergrund sollte ein Neubau mit Augenmaß erfolgen. Als Zielgröße empfiehlt sich das Ergebnis der Neubaubedarfsprognose von ca. 2.160 neuen Wohnungen bis 2035. Diese Zielzahl beinhaltet

- den Ersatz von baulich bedingten Abgängen, die allerdings aufgrund der jungen Baustruktur in Filderstadt nicht besonders hoch ausfällt sowie
- eine Erhöhung der aktuell äußerst niedrigen Leerstandsquote von 1,4 % auf mindestens 2 %, um Umziehenden in der Stadt Möglichkeiten für einen Wohnraumwechsel und Eigentümern die Möglichkeit der Renovierung und Modernisierung von freigewordenen Wohnungen zu bieten und
- einen moderaten Zuzug unter anderem von Fachkräften.

Rund ein Viertel des Neubaus (520 Wohnungen) sollte Ein- und Zweifamilienhäuser umfassen. Ausgehend von der aktuellen Bautätigkeit in diesem Bereich und dem zu dem zu erwartenden Rückgang der Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen bis 2035, wäre eine jährlich Bautätigkeit von 33 bis auf 26 Wohnungen erforderlich (► siehe Abbildung 66).

Rund drei Viertel des Neubaus (1.640 Wohnungen) sollte in Mehrfamilienhäusern erfolgen. Dabei ist zwischen frei finanzierten und geförderten Wohnungen zu unterscheiden. Für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte wäre ein größtmöglicher Anteil geförderter Neubauten sinnvoll. Gleichzeitig muss ein Teil des Neubaus

aber auch Qualitäten aufweisen, die nachgefragt werden, aber nicht den Förderrichtlinien entsprechen. Darüber hinaus ist es – in Abhängigkeit der gewählten Instrumente – offen, in welchem Umfang Investoren für den geförderten Neubau gewonnen werden können. Hinzu kommt das Problem, ob das Fördermittelvolumen des Landes ausreichen wird. Vor diesem Hintergrund sollte als Zielgröße mindestens 20 bis 30 % des Geschosswohnungsbaus gefördert errichtet werden.

Angesichts der Wohnungsgrößenstruktur des vorhandenen Angebots einerseits und der zu erwartenden Nachfrage andererseits sollten bis zu drei Viertel der frei finanzierten Wohnungen kleine bis mittelgroße Wohnungen umfassen, bei den geförderten Wohnungen wären jeweils zu ca. die Hälfte kleinere und größere Wohnungen zielführend.

Zusammengefasst ergibt sich eine Bautätigkeit von anfänglich 136 Wohnungen pro Jahr, was über dem durchschnittlichen Wert der Jahre 2016/2017 von 104 Wohnungen pro Jahr liegt. Bis zum Jahr 2035 würde die Bautätigkeit auf jährlich 102 Wohnungen abnehmen.

Die Frage, wie die aufgeführten Ziele und Zielgrößen erreicht werden können, was der Markt alleine macht und wo wohnungspolitisch gesteuert werden muss, ist auch ein Frage der auszuwählenden Instrumente der Wohnungspolitik, Bodenpolitik und Stadtentwicklung. Diese sind Gegenstand des Teils B des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Filderstadt.

Abb. 66 ZIELZAHLEN DER NEUBAUBAUTÄTIGKEIT PRO JAHR IM JEWEILIGEN ZEITRAUM UND GESAMT

Wohnungen in ...	durchschnittliche WE-Zahl pro Jahr				Gesamt
	2018 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	
Ein- und Zweifamilienhäusern	33	30	28	26	520
Mehrfamilienhäusern	103	100	90	76	1.640
davon gefördert	0	25	25	20	350
davon frei finanziert	103	75	65	56	1.390
Gesamt	136	130	118	102	2.160

Berechnungen/Darstellung: Timourou/ IFS

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
