

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	24.10.2024	öffentlich	Kenntnisnahme

Vorstellung Studie "Wohnmonitor 2024" - Haushaltsantrag SPD-Fraktion aus 2023 (Ifd. Nr. 28)

I. Beschlussantrag

Kenntnisnahme.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Im Rahmen der 2. Lesung zum Kreishaushalt 2023 stellte die SPD-Kreistagsfraktion folgenden Antrag (vgl. Ifd. Nr. 28 der Gesamtantragsliste aus 2023):

„Der Landkreis erstellt aus eigener Kraft: Eine Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf in den jeweiligen Wohnungssegmenten im Kreisgebiet. Damit entsteht Transparenz, was von günstigem Mietwohnungsraum bis zu hochwertigem Einzelhauswohnraum benötigt wird.“

Die Federführung der Beantwortung dieses Antrags lag bei der Kreisbau Filstal GmbH. Auf Basis bereits erstellter Studien (z. B. im Landkreis Ludwigsburg) wurde im Januar 2024 das Pestel-Institut, Hannover mit der Erstellung einer solchen Studie beauftragt (<https://www.pestel-institut.de/themenbereiche/wohnungsmarkt/>). Das Auftragsvolumen beträgt ca. 8.500 €.

Die Studie ist der Beratungsunterlage als Anlage beigelegt. In der Sitzung werden Herr Dalm, Geschäftsführer der Kreisbau Filstal GmbH sowie Herr Günther, Geschäftsführer Pestel Institut, Hannover anwesend sein. Herr Günther wird die Ergebnisse präsentieren.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE (vgl. Seiten 6, 45-47 der Studie)

Bevölkerung und Haushalte

- Die Einwohnerzahl im Landkreis Göppingen stieg seit 1995 um 3 % an. Die Einwohnerzunahme im Landkreis Göppingen beruhte ausschließlich auf Wanderungsgewinnen.
- Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Göppingen um gut 14 % angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,44 Personen im Jahr 1995 auf 2,18

Personen je Haushalt im Jahr 2023 abnahm.

- Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt im Landkreis Göppingen leicht über dem Landesdurchschnitt und es muss von bis zu 20.000 Haushalten ausgegangen werden.

Beschäftigung

- Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Göppingen seit 1995 um gut 5 % erhöht. Es arbeiten rund 62 % der im Kreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Kreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 80 %.
- Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Göppingen sind die Kommunen im Kreis Esslingen und in der Stadt Stuttgart.

Wohnungsmarktsituation

- Der Landkreis Göppingen weist bei weiterhin hohem Zuzugsdruck bei bestehendem West-Ost-Gefälle eine deutliche Wohnungsknappheit in einer Größenordnung von rund 2.700 Wohnungen. Gleichzeitig stehen deutlich mehr Wohnungen leer als notwendig.
- Bei einem überdurchschnittlichen Anteil bis 1979 gebauter Wohnungen kann von einem umfangreichen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden.

Zukunftsszenarien: Bevölkerung und Haushalte

- Für den Landkreis Göppingen muss wegen der Lage zum Landkreis Esslingen und zur Stadt Stuttgart von einem weiterhin hohen Zuzugsdruck ausgegangen werden. Wegen des bereits heute hohen Sterbeüberschusses reichen die in Szenario II angesetzten 1.000 Nettozuwanderer nicht zum Halten der Einwohnerzahl.

Zukunftsszenarien: Wohnungsbedarf und Wohnungsbau

- Bei einem künftigen Nettozuzug von 1.500 Einwohnern je Jahr (Szenario III) ist von einem Neubaubedarf von zunächst gut 1.000 Wohnungen je Jahr auszugehen. Nach dem Abbau des Defizits vermindert sich der Bedarf deutlich.
- Die aktuellen Wohnungsdefizite betreffen in erster Linie die Segmente der geförderten und der bezahlbaren Mietwohnungen. Auf diese beiden Segmente sollte sich der Neubau konzentrieren. Daneben hat sicher auch der Bau von Eigentumswohnungen vor allem für Selbstnutzer seine Berechtigung. Ein- und Zweifamilienhäuser genießen in der Bevölkerung nach wie vor die höchste Wertschätzung, werden sich aber im Neubau auf die verdichteten Formen konzentrieren.

Handlungsoptionen mit Wirkung auf den Wohnungsmarkt für den Landkreis Göppingen

- Verantwortlich für die künftige Bautätigkeit sind in erster Linie die Kommunen. Eine hohe Wohnungsknappheit hat weiter steigende Preise und Verdrängungseffekte zur Folge. Gegenwärtig lassen sich bundesweit weiter steigende Mieten bei sinkenden Immobilienpreisen beobachten. Dies stellt eine Gefahr für die weitere wirtschaftliche Entwicklung dar.

- Ein Engagement der Kommunen und des Kreises zu Schaffung bezahlbarer Wohnungen würde ein Zeichen der gewünschten Entwicklung setzen. Sinnvoll wäre die Stärkung der im Landkreis bereits vorhandenen ehemals gemeinnützigen Wohnungsanbieter oder auch ein unmittelbares Engagement zur Schaffung neuer und dauerhafter Angebote im bezahlbaren Mietwohnungssegment.
- Ein erster unmittelbarer Schritt könnte im Versuch der Aktivierung bisher nicht genutzter „zweiter Wohnungen“ im Zweifamilienhaus liegen.

III. Handlungsalternative

Es existieren mehrere Handlungsalternativen. U.a. Weiterbehandlung der Ergebnisse in den jeweiligen Aufsichtsräten sowie zuständigen Landkreisgremien sowie Veröffentlichung mind. ggü. den kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Es wird auf die Ausführungen der Studie verwiesen.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Die Erstellung der Studie hat Kosten in Höhe von ca. 8.500 € verursacht. Die Kosten trägt der Landkreis Göppingen.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Es sind mehrere Zukunftsleitbilder betroffen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.
Edgar Wolff
Landrat