



wohnen heißt

wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Stadtentwicklungskonzept Korntal-Münchingen

Bevölkerungsprognose
Stand 10.11.2022



1. Methodik

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Korntal-Münchingen erfolgt auf Basis der Berechnungsmethodik „**Trendentwicklung nach Komponenten**“. Grundlage dieses Berechnungsmodells stellt die **Bevölkerungsentwicklung** in Korntal-Münchingen in den **letzten 5 Jahren**, differenziert nach **Altersklassen**, dar. Dabei werden die Altersklassen (Kohorten) innerhalb des Prognosezeitraums in Zeitschritten verschoben. Gleichzeitig fließen **alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsbewegungen** und **Sterbeziffern** in die Prognose ein. Darüber hinaus werden die Veränderungen der **Geburtenrate**, die sich aus der Entwicklung der Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter (zwischen 15 und 49 Jahren) ergeben, darin berücksichtigt.

Für die **Bevölkerungsprognose Korntal-Münchingen** (Szenario „Status quo 2021“) werden folgende **Annahmen** zugrunde gelegt:

- Die **alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsbewegungen** der vergangenen 5 Jahre werden sich auch in Zukunft fortsetzen.
- Die **Lebenserwartung** steigt im Prognosezeitraum leicht an. Dabei ist jedoch im Verlauf des Prognosezeitraums mit einer Abflachung des Trends zu rechnen.
- Der sich seit Jahren abzeichnende **Geburtenüberschuss** wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.
- Die **Geburtenrate** (Geburten je 1.000 Frauen zwischen 15 und 49 Jahren) der vergangenen 5 Jahre in Korntal-Münchingen bleibt im Prognosezeitraum unverändert. Der errechnete Wert liegt bei 53,8 Kindern je 1.000 Frauen im Alter zwischen 15 und 49 Jahren. Dies entspricht einer durchschnittlichen Kinderzahl je Frau von ca. 1,88. Damit wird in Korntal-Münchingen im Vergleich zum Durchschnitt in Baden-Württemberg (1,63) ein deutlich höherer Wert erreicht.¹

¹Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2021.

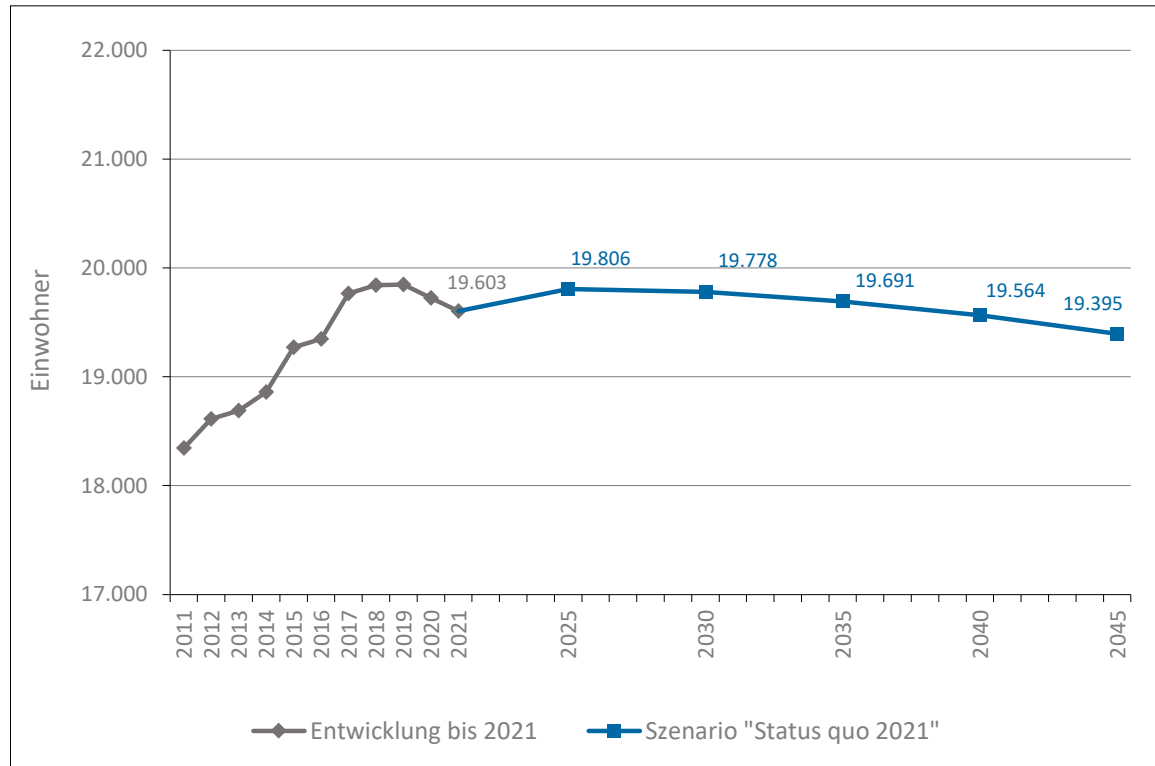
1. Methodik der Bevölkerungsprognose

- Der **geschlechterspezifische Geburtenquotient** ist in Korntal-Münchingen derzeit in Richtung Jungen verschoben. So liegt der Anteil der Lebendgeborenen männlichen Geschlechts bei 51,9 %.
 - Im Szenario „Status quo 2021“ erfolgt **keine Berücksichtigung neuer Wohngebiete** oder größerer Wohnbauvorhaben. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt anhand von Szenarien in die Betrachtung einbezogen.
- Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass eine Bevölkerungsprognose eine Momentaufnahme darstellt. Sie zeigt auf, welche künftige Entwicklung zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognose auf Basis bisheriger Erkenntnisse wahrscheinlich erscheint.

2. Szenario „Status quo 2021“

2.1 Entwicklung der Gesamtbevölkerung

Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt Korntal-Münchingen



Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

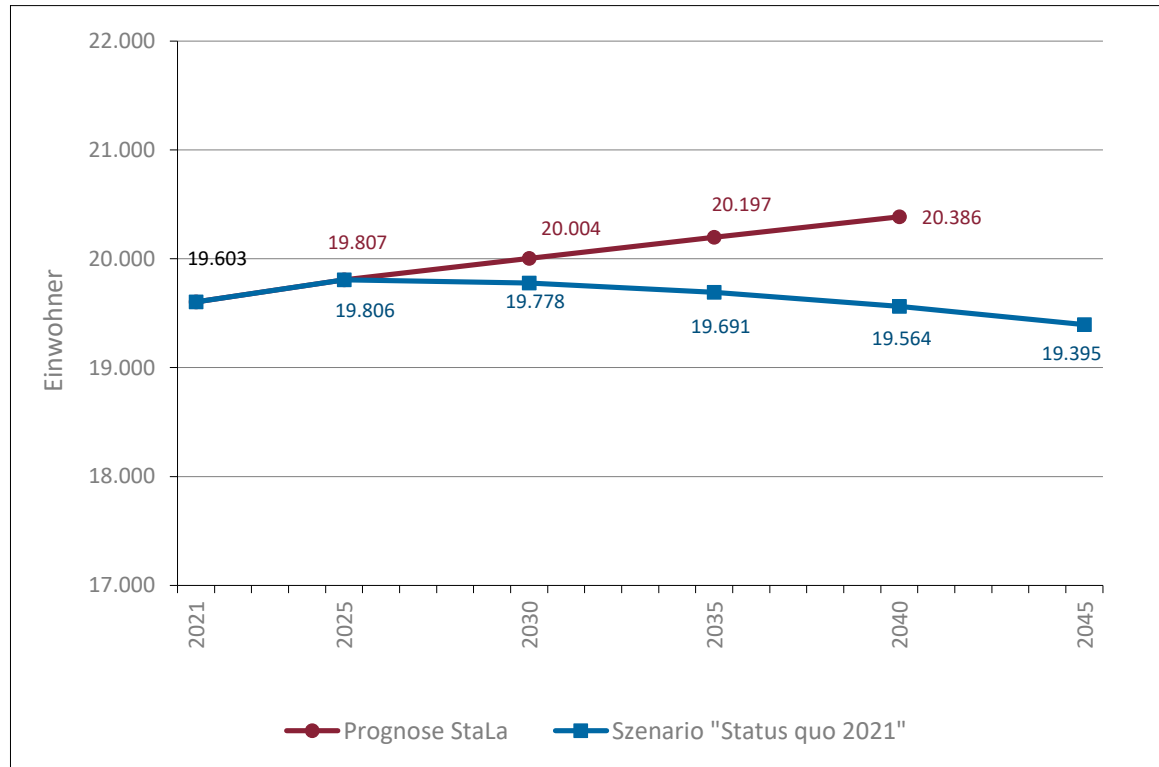
Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Methodik ergibt sich im Ergebnis für die Stadt Korntal-Münchingen bis zum Jahr 2045 insgesamt eine **leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung**. Im Jahr 2045 ist mit einer Einwohnerzahl von ca. 19.395 Einwohnern zu rechnen. Im Vergleich zum Jahr 2021 entspricht dies einem Rückgang um 208 Personen bzw. - 1,1 %.

Allerdings ist **bis zum Jahr 2025** von einer **wachsenden Bevölkerungszahl** auszugehen. Diese Entwicklung resultiert aus der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 5 Jahren. So war seit 2017 zwar eine Stagnation bzw. eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Im Zeitraum 2016 – 2017 ist die Einwohnerzahl hingegen deutlich gestiegen.

2. Szenario „Status quo 2021“

2.2 Vergleich mit der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes

Vergleich mit der neuesten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg



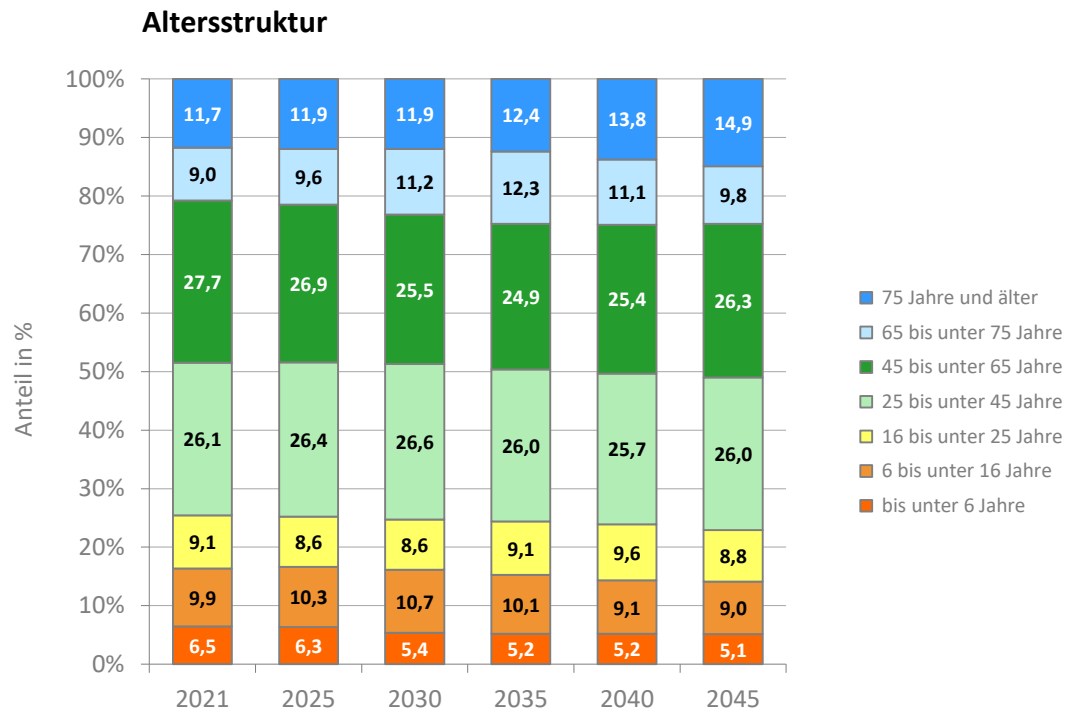
Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020; obere Variante; GMA-Prognose und Darstellung 2022

Ein Vergleich mit der aktuellsten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, dass beide Prognosen im **Jahr 2025** von **nahezu derselben Bevölkerungszahl** (19.806 bzw. 19.807) ausgehen. **Danach** erfolgt eine **divergente Entwicklung**. Während unsere Bevölkerungsprognose eine leicht rückläufige Entwicklung nachzeichnet, ist die Prognose des Statistischen Landesamtes weiterhin positiv. Hier sind im Jahr 2040 20.386 EW zu erwarten.

Dieser **Unterschied** ist in der **Methodik** begründet. So erfolgt die Berechnung des Statistischen Landesamtes nach dem „Top-Down-Prinzip“. Dies bedeutet, dass die für das Land Baden-Württemberg errechneten Ergebnisse auf die Kommunen runtergebrochen werden. Zudem liegt der Prognose des StaLas ein anderer Bezugszeitraum (2017 bis 2020) zugrunde. Weiterhin werden in der Prognose Wachstumsbeschränkungen z. B. durch fehlende Flächenverfügbarkeit nicht berücksichtigt.

2. Szenario „Status quo 2021“

2.3 Entwicklung der Altersstruktur



Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Im Prognosezeitraum ergeben sich auch **Verschiebungen in der Altersstruktur**. So wird insbesondere der Anteil der Personen im Alter von **75 Jahren und darüber** von aktuell 11,7 % auf 14,9 % im Jahr 2045 steigen. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Zuwachs von 589 Personen. Auch der relative und absolute Anteil der Personen im Alter zwischen **65 bis unter 75 Jahren** wird im Zeitverlauf ansteigen (+ 132 Personen bzw. 7,4 % bis 2045). Hierbei zeigt sich, dass ihr Anteil im Jahr 2035 mit 12,3 % besonders hoch sein wird und danach wieder zurückgehen wird. Gegenüber 2021 wären dies 657 Personen mehr in dieser Altersgruppe.

Die **mittleren Altersgruppen** (16 bis unter 65 Jahre) werden weitgehend stabil bleiben.

Der prozentuale Anteil der **unter 6-Jährigen** wird zwar ebenfalls stabil bleiben. In absoluten Zahlen ist jedoch von einem deutlichen Rückgang, insbesondere ab 2030 (-273 Personen bzw. 21,5 % gegenüber 2021) auszugehen. Ursache hierfür ist eine leichte Abnahme der Frauen im gebärfähigen Alter in den nächsten Jahren.

In der Altersklasse der **6 bis unter 16-Jährigen** ist ebenfalls ein leichter Rückgang, allerdings zeitverzögert ab 2035 festzustellen.

2. Szenario „Status quo 2021“

2.4 Prognosen auf Stadtteilebene

Bevölkerungsprognose auf teilräumlicher Ebene

Teilraum	2021	2025	2030	2035	2040	2045	Veränderung 2021 – 2045 in %
Korntal	9.729	9.769	9.696	9.597	9.504	9.424	- 3,1
Münchingen	8.484	8.608	8.629	8.627	8.591	8.506	+ 0,3
Kallenberg	1.390	1.430	1.453	1.467	1.469	1.465	+ 5,4
Korntal-Münchingen insgesamt	19.603	19.807	19.778	19.691	19.564	19.395	- 1,1

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Neben der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt wurden auch für die **Stadtteile Prognosen** erstellt. Die Berechnung erfolgte ebenfalls auf Basis des Berechnungsmodells „Trendentwicklung nach Komponenten“. Insgesamt ist bei teilräumlichen Prognosen zu berücksichtigen, dass die **Genauigkeit** der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur im Vergleich zur Prognose für die Gesamtstadt **geringer** ist. Aufgrund der niedrigeren Bevölkerungszahl wirken sich Wanderungsbewegungen, aber auch natürliche Bevölkerungsbewegungen bei einer teilräumlichen Betrachtung deutlich stärker aus.

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den Stadtteilen unterschiedlich verlaufen. In Korntal ist bis 2045 von einem leichten Bevölkerungsrückgang (- 3,1 %) auszugehen. In Münchingen hingegen wird die Einwohnerzahl bis 2035 leicht ansteigen, bevor sie danach leicht rückläufig sein wird. 2045 wird die Einwohnerzahl etwas über der im Jahr 2021 liegen. In Kallenberg ist von einem deutlichen Bevölkerungswachstum (+ 5,4 %) auszugehen. Hier ist zu beachten, dass das Ergebnis aufgrund der geringen Größe des Stadtteils sowie dem Vorhandensein einer Flüchtlingsunterkunft leicht verzerrt sein könnte.¹

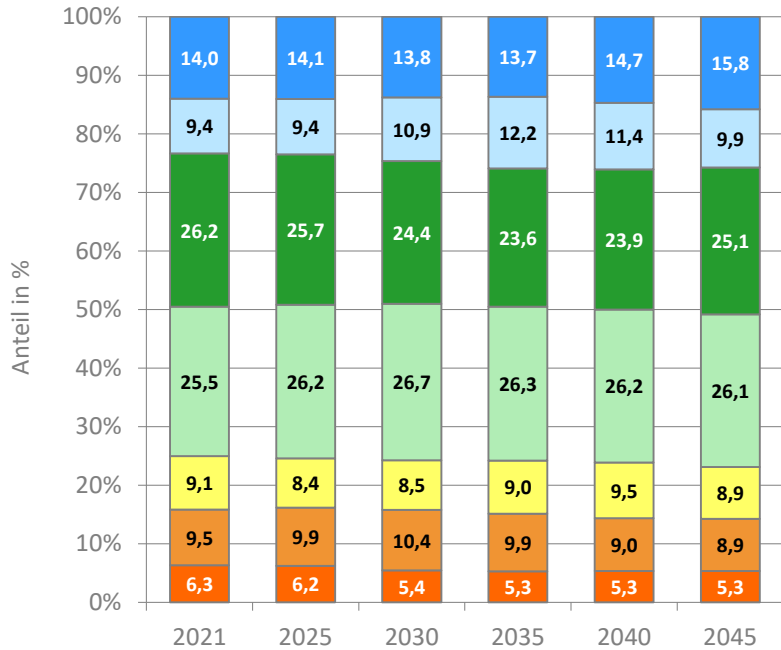
¹Vor diesem Hintergrund wurde in Kallenberg bei der Berechnung die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt im Zeitraum 2016 – 2021 herangezogen, um diesen Effekt abzuschwächen.

2. Szenario „Status quo 2021“

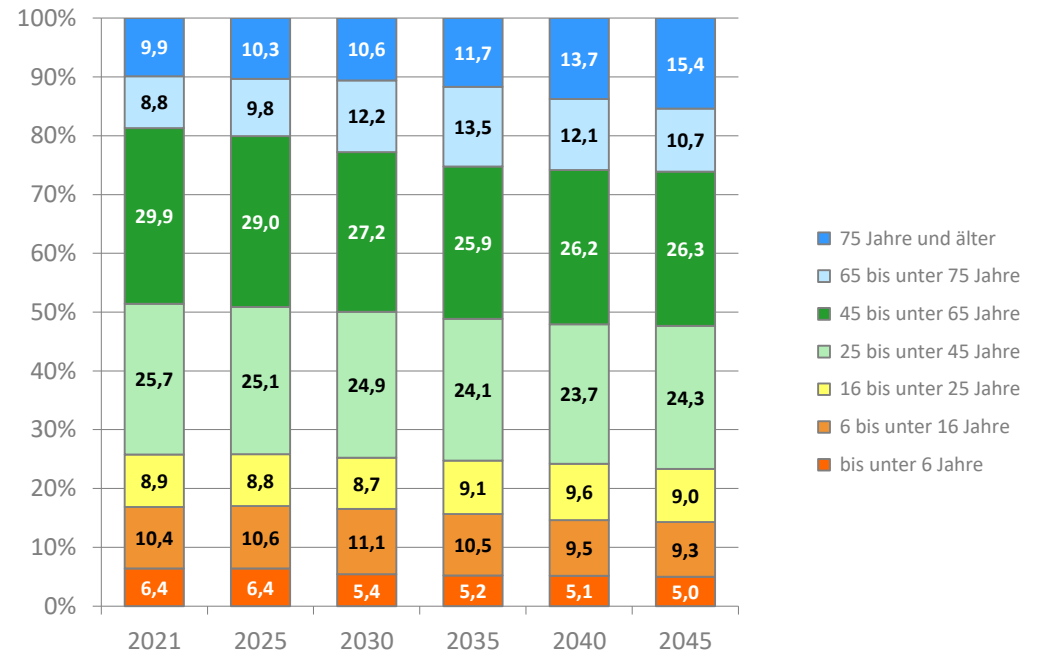
2.4 Prognosen auf Stadtteilebene

Veränderung der Altersstruktur

Korntal



Münchingen



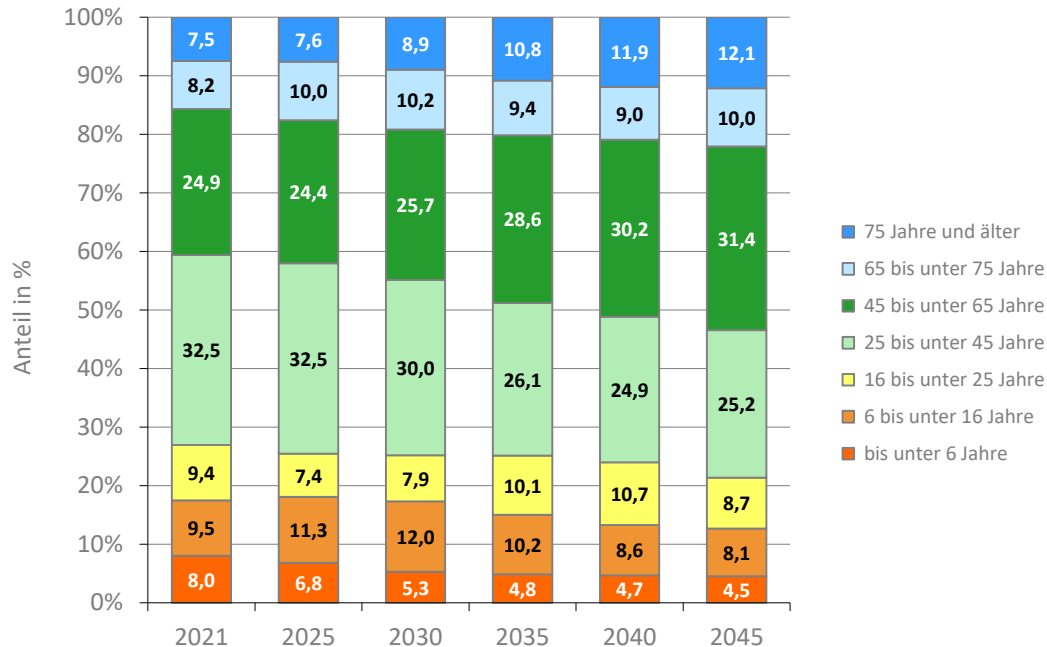
Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

2. Szenario „Status quo 2021“

2.4 Prognosen auf Stadtteilebene

Veränderung der Altersstruktur

Kallenberg



Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Die Betrachtung der **Altersstrukturen** zeigt, dass sich in Korntal und Münchingen die Anteile der einzelnen Altersgruppen weitgehend analog zur Gesamtstadt entwickeln werden. Im Vergleich zu Korntal wird in **Münchingen** der Anteil der **Senioren** (65 Jahre und älter) stärker zunehmen. Heute liegt ihr Anteil in Münchingen deutlich geringer; im Jahr 2045 wird er jedoch leicht über dem Korntaler Wert liegen (25,7 % vs. 26,1 %). Zwar wird in Münchingen zeitweise der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 16-Jährige) höher liegen als in Korntal. Im Jahr 2045 beträgt ihr Anteil in beiden Stadtteilen 14,2 % bzw. 14,3 %.

Eine größere Dynamik ist hingegen in **Kallenberg** festzustellen. Die heute im Vergleich zu den beiden anderen Stadtteilen junge Bevölkerung wird im Zeitverlauf altern. Insbesondere bei den 25- bis unter 45-Jährigen fällt ein deutlicher Rückgang von 32,5 % im Jahr 2021 auf 25,2 % im Jahr 2045 auf. Parallel wird der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen von 24,9 % auf 31,4 % wachsen. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die in Kallenberg vorhandene Unterkunft für Geflüchtete sowie auf die angewandte Methodik zurückzuführen.

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.1 Wohnbauvorhaben in Korntal-Münchingen

Das Szenario „Status quo 2021“ bildet die Bevölkerungsentwicklung ab, die zu erwarten ist, wenn sich die Trends der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre fortsetzen würden. Nicht berücksichtigt sind darin Entwicklungen von größeren und kleineren Wohnquartieren. In der Stadt Korntal-Münchingen bestehen jedoch derzeit **zahlreiche Wohnbauvorhaben**. Das größte ist mit Abstand das Neubaugebiet Korntal-West, in dem zukünftig etwa 1.000 Menschen leben werden. Darüber hinaus befinden sich mehrere kleinere Wohnbauprojekte in der Realisierung bzw. sollen in der kurzfristigen Perspektive umgesetzt werden. Diese Wohnbauprojekte spielen eine zentrale Rolle im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung.

Nachfolgende Tabellen geben einen **Überblick über die sich in Realisierung befindlichen bzw. geplanten Wohnbauvorhaben** in Korntal-Münchingen:

Wohnbauprojekte in Korntal

Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	2022	2023	2024	2025	nach 2025
„Korntal-West“	499 ¹	in Realisierung				
„Alte Wäscherei“	73	in Realisierung				
„Bahnhofsareal“	33	in Realisierung				
„Johannes-Daur-Straße 23“	12	Baustart				
„Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	16	Baustart				
„Stadtmitte Korntal BA II“	19	in Realisierung				
„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	50	im Planungsstadium; Realisierungszeitpunkt unbekannt				
„Greutter-/Aichelin-Areal“	530 – 550 ²	im Planungsstadium; noch keine Entscheidung zur Realisierung				
„Greutter-Areal“	517 ²	Realisierung ungewiss				
Summe perspektivischer Wohneinheiten	652 bis 1.769					

¹Schätzwert. Derzeit liegen für mehrere Grundstücke noch keine näheren Informationen zur Anzahl der Wohnungen vor.

²ungefähre Angaben. Bebauungskonzept und Anzahl der Wohneinheiten können sich noch ändern.

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Darstellung 2022

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.1 Wohnbauvorhaben in Korntal-Münchingen

Wohnbauprojekte in Münchingen

Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	2022	2023	2024	2025	nach 2025
„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	61	in Realisierung				
Neubaugebiet „Südlich Werre“	83 ¹	in Realisierung				
„Kreuzengasse / Schmale Straße“	16	in Realisierung				
Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	197	im Planungsstadium; Realisierungszeitpunkt unbekannt				
Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt	430 – 500 ²	im Planungsstadium; Realisierungszeitpunkt unbekannt				
Neubaugebiet „Rührberg III“	197 ³	im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Realisierungszeitpunkt unbekannt				
„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	150 ⁴	Realisierungszeitpunkt ungewiss				
Summe perspektivischer Wohneinheiten	160 bis 1.204					

Wohnbauprojekte in Kallenberg

Bauvorhaben	Anzahl Wohneinheiten	2022	2023	2024	2025	nach 2025
„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	66	in Realisierung				
„Beiermeister-Areal“	87 ⁴	Verfahren ruht derzeit				
„Rühle-Areal“	115 ⁴	Realisierung ungewiss				
Summe perspektivischer Wohneinheiten	66 bis 268					

¹Schätzwert. Derzeit liegen für mehrere Grundstücke noch keine näheren Informationen zur Anzahl der Wohnungen vor.

²Derzeit liegen noch keine Angaben zur Anzahl der perspektivischen Wohneinheiten vor. Allerdings ist eine Einwohnerzahl von 900 Menschen im Gespräch. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohneinheit entspräche dies rd. 430 WE. Bei einer Belegungsdichte von 1,8 ergibt sich ein Wert von 500 WE.

³ungefähre Angaben. Bebauungskonzept und Anzahl der Wohneinheiten nicht bekannt. Es wird eine Bebauungsstruktur und Dichte wie im Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“ zugrunde gelegt.

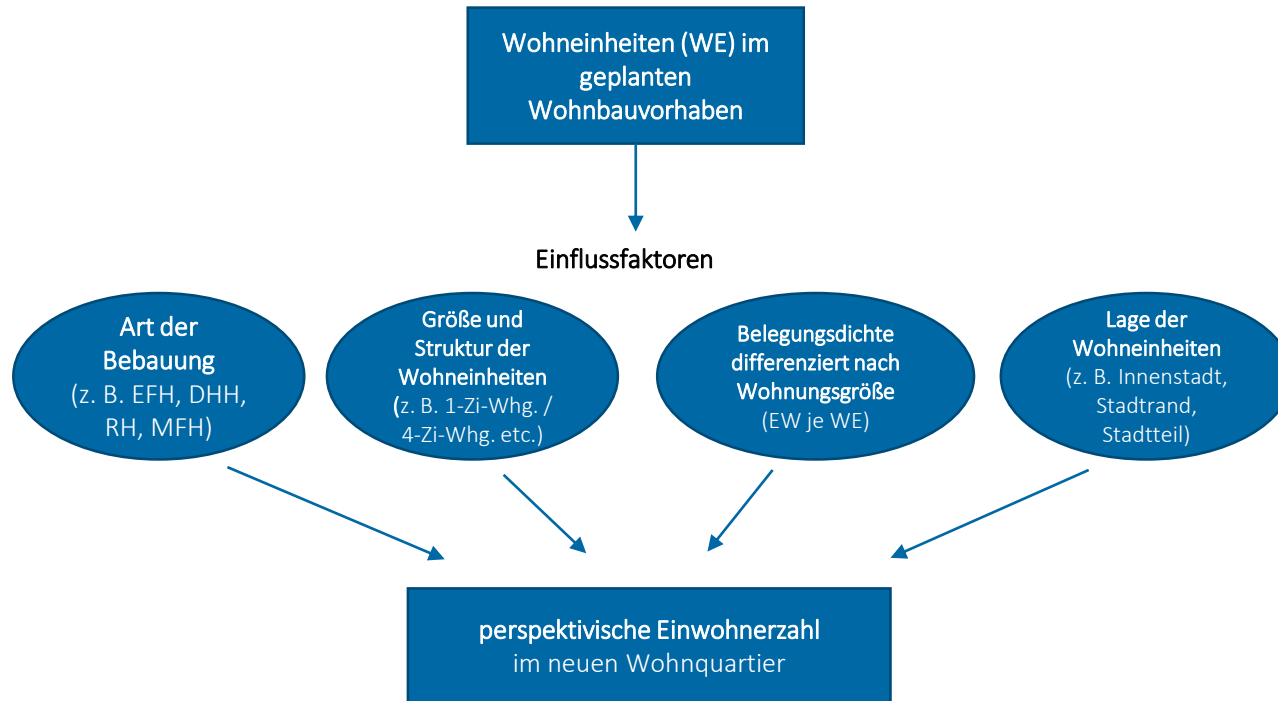
⁴ungefähre Angaben. Bebauungskonzept und Anzahl der Wohneinheiten können sich noch ändern.

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Darstellung 2022

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.2 Einflussfaktoren auf die Bevölkerungszahl und -struktur in den perspektivischen Wohngebieten

Für die **Berücksichtigung der Neubaugebiete** in der Bevölkerungsprognose ist es erforderlich, die Anzahl der darin perspektivisch lebenden Einwohner zu schätzen. Als wesentliche Faktoren, die die Einwohnerzahl und -struktur eines Wohngebietes beeinflussen, sind folgende Punkte zu nennen:



Die von der Stadt Korntal-Münchingen übermittelten Daten zu den geplanten Wohnbauvorhaben wurden hinsichtlich der **Art der geplanten Bebauung** sowie der **Größe und Struktur** der vorgesehenen **Wohneinheiten ausgewertet**. Unter Ansetzung einer aus der amtlichen Statistik für den jeweiligen Wohnungstyp abgeleiteten Belegungsdichte wurde die perspektivische Einwohnerzahl in den jeweiligen Wohnbauvorhaben ermittelt. In Fällen, in denen für Mehrfamilienhäuser keine Aufschlüsselung der Wohnungsgrößen vorlag, wurde ein Durchschnittswert angesetzt.

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.3 Ermittlung der perspektivischen Einwohnerzahlen

Die nachfolgenden Tabellen stellen die ermittelten Einwohnerzahlen in den geplanten Wohnbauprojekten dar. Dabei zeigt sich, dass in den meisten Fällen die durchschnittliche Belegungsdichte unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt Korntal-Münchingen von 2,1 EW je Wohneinheit¹ liegt. Dies ist im Wesentlichen auf den hohen Anteil kleinerer Wohnungen zurückzuführen.² In den Gebieten mit einem höheren Anteil an Einfamilien-, Doppelhäusern- und Reihenhäusern (z. B. Korntal-West) liegt der Wert über dem Durchschnitt. Hier werden überwiegend Familien wohnen.

Wohnbauprojekte in Korntal

Bauvorhaben	Anzahl WE	Anzahl Wohneinheiten (WE) differenziert nach Bebauungsart und -struktur							Perspektivische Einwohnerzahl	durchschnittliche Belegungsdichte
		EFH, DHH, RH, Kettenhäuser	MFH: Wohnungsgröße unbekannt	MFH: 1- / 1,5-Zi-Whg	MFH: 2-Zi-Whg.	MFH: 3-Zi-Whg.	MFH: 4-Zi-Whg.	MFH: 5-Zi-Whg.		
„Korntal-West“	499	125	136	28	81	88	41	---	1.079	2,16
„Alte Wäscherei“	73	---	---	---	29	22	19	3	143	1,96
„Bahnhofsareal“	33	---	---	---	15	9	9	---	62	1,88
„Johannes-Daur-Straße 23“	12	---	---	---	5	7	---	---	22	1,83
„Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	16	---	---	---	6	6	4	---	31	1,94
„Stadtmitte Korntal BA II“	19	---	---	2	11	4	2	---	31	1,63
„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	50	---	50	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	95	1,90
„Aichelin-/Greutter-Areal“	530 – 550*	---	540	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1.026	1,90
„Greutter-Areal“	517*	---	---	125	152	156	52	32	910	1,76

 Realisierung bis 2024

*ungefähre Angaben. Bebauungskonzept und Anzahl der Wohneinheiten können sich noch ändern.

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Berechnungen 2022

¹ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2020

² Im Neubaugebiet Korntal-West wird sich auch ein Pflegeheim / eine Seniorenwohnanlage befinden, was Auswirkungen auf die durchschnittliche Belegungsdichte hat.

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.3 Ermittlung der perspektivischen Einwohnerzahlen

Wohnbauprojekte in Münchingen

Bauvorhaben	Anzahl WE	Anzahl Wohneinheiten (WE) differenziert nach Bebauungsart und -struktur							perspektivische Einwohnerzahl	durchschnittliche Belegungs-dichte
		EFH, DHH, RH, Kettenhäuser	MFH: Wohnungsgröße unbekannt	MFH: 1- / 1,5- Zi-Whg	MFH: 2-Zi-Whg.	MFH: 3-Zi-Whg.	MFH: 4-Zi-Whg.	MFH: 5-Zi-Whg.		
„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	61	---		4	24	21	9	3	113	1,85
Neubaugebiet „Südlich Werre“	83	21	16	6	10	16	14	k.A.	181	2,18
„Kreuzengasse / Schmale Straße“	16	---		2	5	6	3	---	30	1,88
Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	197	104	93	---	---	---	---	---	458	2,32
Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt	430 - 500	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	900	2,10–1,80
Neubaugebiet „Rührberg III“**	197	104	93	---	---	---	---	---	458	2,32
„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	150	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	315	2,10

Wohnbauprojekte in Kallenberg

Bauvorhaben	Anzahl WE	Anzahl Wohneinheiten (WE) differenziert nach Bebauungsart und -struktur							perspektivische Einwohnerzahl	durchschnittliche Belegungs-dichte
		EFH, DHH, RH, Kettenhäuser	MFH: Wohnungsgröße unbekannt	MFH: 1- / 1,5- Zi-Whg	MFH: 2-Zi-Whg.	MFH: 3-Zi-Whg.	MFH: 4-Zi-Whg.	MFH: 5-Zi-Whg.		
„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	66	---		---	12	39	15	---	136	2,06
„Beiermeister-Areal“	87	---		9	11	39	21	7	180	2,07
„Rühle-Areal“	115	---		16	46	32	21	---	203	1,77

Realisierung bis 2024

*ungefähre Angaben. Bebauungskonzept und Anzahl der Wohneinheiten nicht bekannt. Es wird eine Bebauungsstruktur und Dichte wie im Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“ zugrunde gelegt.

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Berechnungen 2022

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.4 Berücksichtigung von Altersstruktur und Zuzug

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Wohnbauvorhaben in der Bevölkerungsprognose sind neben der reinen Zahl der Einwohner auch noch weitere Faktoren zu beachten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die **Altersstruktur der zukünftigen Bewohner** sowie der Anteil der **von außerhalb zuziehenden Bevölkerung** zu nennen.

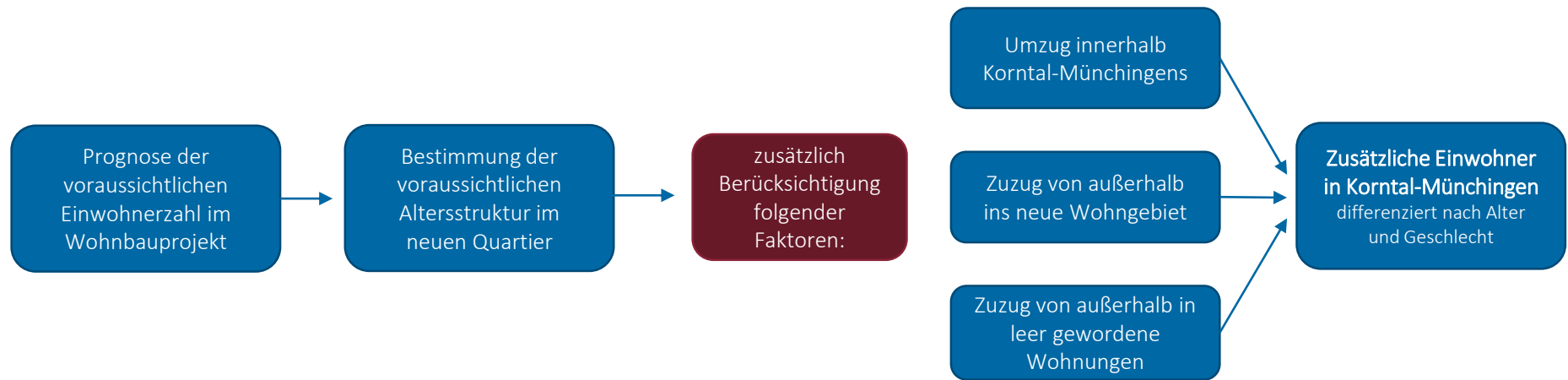
Im Rahmen der Variantenberechnung werden hierbei folgende **Annahmen** getroffen:

- Es ist davon auszugehen, dass in den **Neubaugebieten** die **Altersstruktur** der Bewohner von der Altersstruktur in der Gesamtstadt leicht abweicht. So wird der Anteil an **jungen Familien bzw. Erwerbervon Eigentum** höher liegen als in der Gesamtstadt. Insbesondere die Altersklassen zwischen 0 und 14 Jahren und zwischen 30 und 49 Jahre werden im Vergleich zur Gesamtstadt etwas erhöht sein. Die anderen Altersklassen werden hingegen etwas geringer vertreten sein. Die Anpassung der Altersstruktur erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungs- und Wohnungsgrößenstruktur sowie der Lage des Vorhabens. Für das perspektivische Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt ist hingegen von einem leicht erhöhten Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter auszugehen. Da es sich jedoch um ein sozial gemischtes Quartier handeln soll, wird gleichzeitig davon ausgegangen, dass der Anteil der Kinder und Senioren nur leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung liegt.
- Es wird unterstellt, dass nur **ein Teil der Einwohner** in den jeweiligen Neubaugebieten **aus Korntal-Münchingen** selbst stammt. Es handelt sich dabei um Einwohner, die innerhalb des Stadtgebietes umziehen. Je nach Lage des Wohnbauvorhabens sowie der Art der geplanten Bebauung wird hier ein Anteil zwischen 30 % und 50 % angenommen. Aufgrund des hohen Wohndrucks in der Region Stuttgart ist generell davon auszugehen, dass **zahlreiche Familien, aber auch Personen anderer Altersklassen, aus den umliegenden Kommunen** nach Korntal-Münchingen **zuziehen** werden. Aufgrund der Bedeutung als Arbeitsplatzstandort wird das perspektivische Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt in höherem Maß auch Menschen aus weiter entfernt gelegenen Gebieten anziehen.
- Die durch den Umzug innerhalb der Stadt Korntal-Münchingen **frei werdenden Wohnungen** werden **wieder belegt**. Hierbei wird angenommen, dass v. a. Familien, deren Wohnung zu klein geworden ist, in die Neubaugebiete umziehen werden. Die frei werdenden Wohnungen werden dann leicht überdurchschnittlich v. a. von **Personen in der Haushaltsgründungsphase** (25 – 29 Jahre) bezogen. Der Anteil der Personen im Alter zwischen 30 und 49 Jahren wird dagegen unterdurchschnittlich vertreten sein. Da die Einwohner nicht 1:1 ersetzt werden (z. B. Familie zieht aus, Paar zieht ein) ist die Anzahl der Einwohner durch die Wiederbelegung der frei werdenden Wohnungen insgesamt geringer als die Zahl der Personen, die ins Neubaugebiet ziehen. Es wird angenommen, dass diese Personen von außerhalb nach Korntal-Münchingen zuziehen.

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.5 Methodik zur Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Neubauvorhaben im Wohnungsbau

In der Gesamtzusammenschau ergibt sich folgendes **Ablaufschema** zur Ermittlung der zusätzlichen Einwohner in Korntal-Münchingen in den geplanten Neubaugebieten:



Quelle: GMA-Darstellung 2022

3. Ermittlung zusätzlicher Einwohner durch Wohnbauvorhaben

3.6 Zusätzliche Einwohner bei Realisierung der perspektivischen Wohnbauvorhaben

Zusätzliche Einwohner bei Realisierung der Wohnbauprojekte

Stadtteil	Bauvorhaben	Zusätzliche Einwohner bei Realisierung (ca.-Werte gerundet)
Korntal	„Korntal-West“	1.010
Korntal	„Alte Wäscherei“	130
Korntal	„Bahnhofsareal“	55 - 60
Korntal	„Johannes-Daur-Straße 23“	15 - 20
Korntal	„Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	25 - 30
Korntal	„Stadtmitte Korntal BA II“	25 - 30
Korntal	„Aichelin-/Greutter-Areal“	960
Korntal	„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	90
Korntal	„Greutter-Areal“	850
Münchingen	„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	105 - 110
Münchingen	Neubaugelbiet „Südlich Werre“	170
Münchingen	„Kreuzgasse / Schmale Straße“	25 - 30
Münchingen	Neubaugelbiet „Pflugfelder Weg“	430
Münchingen	Regionaler Gewerbeschwerpunkt	860
Münchingen	Neubaugelbiet „Rührberg III“	430
Münchingen	„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	290
Kallenberg	„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	125
Kallenberg	„Beiermeister-Areal“	170
Kallenberg	„Rühle-Areal“	190

Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Unter Zugrundelegung der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Methodik lassen sich die zusätzlichen Einwohner ableiten, mit denen bei Realisierung der einzelnen Vorhaben gerechnet werden kann. Es handelt sich dabei zum einen um Personen, die in die neugebauten Wohneinheiten von außerhalb zuziehen. Zu anderen sind hierbei Personen berücksichtigt, die von außerhalb in frei werdende Wohnungen in Korntal-Münchingen (infolge eines Umzuges in ein Neubaugebiet) zuziehen werden. Da voraussichtlich nicht alle im Stadtgebiet frei werdenden Wohnungen mit derselben Personenzahl wiederbelegt werden, liegt die Zahl der zusätzlichen Einwohner leicht unter der für die Wohnbauvorhaben berechneten Einwohnerzahlen.

Bei einer Realisierung aller Wohnbauprojekte könnte sich die Bevölkerungszahl in Korntal-Münchingen theoretisch um **fast 6.000 Personen** erhöhen.

4. Variantenberechnung

4.1 Zuordnung der Bauvorhaben zu Varianten

Aufgrund des unterschiedlichen Planungsstandes bzw. der unterschiedlichen Realisierungsperspektiven der geplanten Wohnbauvorhaben, ist es sinnvoll, die Bevölkerungsprognose in **mehreren Varianten** zu rechnen. Vor diesem Hintergrund werden die Wohnbauvorhaben in Abstimmung mit der Stadtverwaltung **drei Szenarien** zugeordnet, die sich wie folgt darstellen:

- **Szenario „Status quo 2024“:** Dieses Szenario berücksichtigt alle Neubauvorhaben, die sich derzeit schon in der Realisierung befinden bzw. die bis 2024 realisiert werden.
- **Szenario 1:** In diesem Szenario werden zusätzlich zum Szenario „Status quo 2024“ auch die Wohnbauprojekte berücksichtigt, deren Realisierung zum heutigen Zeitpunkt wahrscheinlich erscheint. Um die Wirkungen der einzelnen Vorhaben auf die Bevölkerungszahl sichtbar zu machen, erfolgt auf Stadtteilebene z. T. eine Untergliederung in die Szenarien 1a und 1b.
- **Szenario 2:** Das Szenario 2 bildet zusätzlich zum Szenario 1 noch die Neubauvorhaben ab, deren Umsetzung derzeit ungewiss ist. Auch hier erfolgt bei Bedarf eine weitere Unterteilung in die Szenarien 2a und 2b.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zuordnung der einzelnen Bauprojekte zu den drei Szenarien bzw. den Unterszenarien dar.

4. Variantenberechnung

4.1 Zuordnung der Bauvorhaben zu Szenarien

Mögliche Zuordnung der Wohnbauvorhaben nach Szenarien

Stadtteil	Bauvorhaben	Szenario „Status quo 2024“ (in Realisierung)	Szenario 1 (Realisierung wahrscheinlich)	Szenario 2 (Realisierung ungewiss)
Korntal	„Korntal-West“	✓	✓	✓
Korntal	„Alte Wäscherei“	✓	✓	✓
Korntal	„Bahnhofsareal“	✓	✓	✓
Korntal	„Johannes-Daur-Straße 23“	✓	✓	✓
Korntal	„Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	✓	✓	✓
Korntal	„Stadtmitte Korntal BA II“	✓	✓	✓
Münchingen	„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	✓	✓	✓
Münchingen	Neubaugebiet „Südlich Werre“	✓	✓	✓
Münchingen	„Kreuzgasse / Schmale Straße“	✓	✓	✓
Kallenberg	„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	✓	✓	✓
Korntal	„Greutter-/Aichelin-Areal“	X	Szenario 1a (Ko)	✓
Korntal	„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	X	Szenario 1b (Ko)	✓
Münchingen	Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	X	Szenario 1a (M)	✓
Münchingen	Regionaler Gewerbeschwerpunkt	X	Szenario 1b (M)	✓
Kallenberg	„Rühle-Areal“	X	✓	✓
Korntal	„Greutter-Areal“	X	X	✓
Münchingen	Neubaugebiet „Rührberg III“	X	X	Szenario 2a (M)
Münchingen	„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	X	X	Szenario 2b (M)
Kallenberg	„Beiermeister-Areal“	X	X	Szenario 2a (Ka)

(Ko) = Korntal; (M) = Münchingen; (Ka) = Kallenberg
 Quelle: GMA-Darstellung 2022

4. Variantenberechnung

4.2 Perspektivische Realisierungszeiträume

Perspektivische Realisierungszeiträume der geplanten Wohnbauvorhaben

Stadtteil	Bauvorhaben	geplante Realisierung	Szenario
Korntal	„Korntal-West“	2022 -2024	Status quo 2024
Korntal	„Alte Wäscherei“	2022	
Korntal	„Bahnhofsareal“	2022 / 2023	
Korntal	„Johannes-Daur-Straße 23“	2022 / 2023	
Korntal	Gschnaidt“ (Tubizer Straße)	2022 / 2023	
Korntal	„Stadtmitte Korntal BA II“	2022	
Münchingen	„Stuttgarter Straße / Kronenstraße“	2022 – 2024	
Münchingen	Neubaugebiet „Südlich Werre“	2022 – 2023	
Münchingen	„Krezengasse / Schmale Straße“	2022 / 2023	
Kallenberg	„Stammheimer Straße / Kelterstraße“	2022 / 2023	
Korntal	„Greutter- / Aichelin-Areal“	2025 - 2030 ¹	Szenario 1
Korntal	„Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“	8 WE bereits 2024/25; Rest unbekannt ²	
Münchingen	Regionaler Gewerbeschwerpunkt	2025 - 2030 ¹	
Münchingen	Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“	2025 - 2030 ³	
Kallenberg	„Rühle-Areal“	2025 - 2030 ¹	Szenario 2
Korntal	„Greutter-Areal“	unbekannt	
Münchingen	Neubaugebiet „Rührberg III“	unbekannt	
Münchingen	„Kornwestheimer Straße / In den Seiten“	unbekannt	
Kallenberg	„Beiermeister-Areal“	unbekannt	

Nebenstehende Tabelle stellt die voraussichtlichen Realisierungszeiträume der einzelnen Wohnbauprojekte sowie die Zuordnung der Vorhaben zu den Prognose-Szenarien dar.

¹Voraussetzung für den angegebenen Realisierungszeitpunkt ist eine positive Entscheidung des Gemeinderates zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

²Ein kleiner Teil der Wohneinheiten soll bereits bis 2024/2025 realisiert werden. Ein Satzungsbeschluss hierfür soll im Jahr 2023 erfolgen. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sowie der geringen Anzahl der Wohneinheiten und den damit verbundenen methodischen Ungenauigkeiten, das Vorhaben komplett in Szenario 1 betrachtet.

³Realisierung nach abgeschlossenem B-Planverfahren und Erschließungsarbeiten

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung; GMA-Zusammenstellung 2022

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.1 Methodik

Unter Zugrundelegung der ermittelten zusätzlichen Einwohnerzahlen, mit denen bei einer Realisierung der perspektivischen Wohngebiete in Korntal-Münchingen zu rechnen ist, wurden die drei Prognose-Szenarien berechnet. Grundlage hierfür stellte wie im Szenario „Status quo 2021“ das Berechnungsmodell „Trendentwicklung nach Komponenten“ dar. Die aus den jeweiligen Projekten resultierenden zusätzlichen Einwohner wurden dabei analog zum Szenario „Status quo 2021“ differenziert nach Altersklassen (Kohorten) in Zeitschritten verschoben. Im Einzelnen wurden dabei folgende Annahmen getroffen:

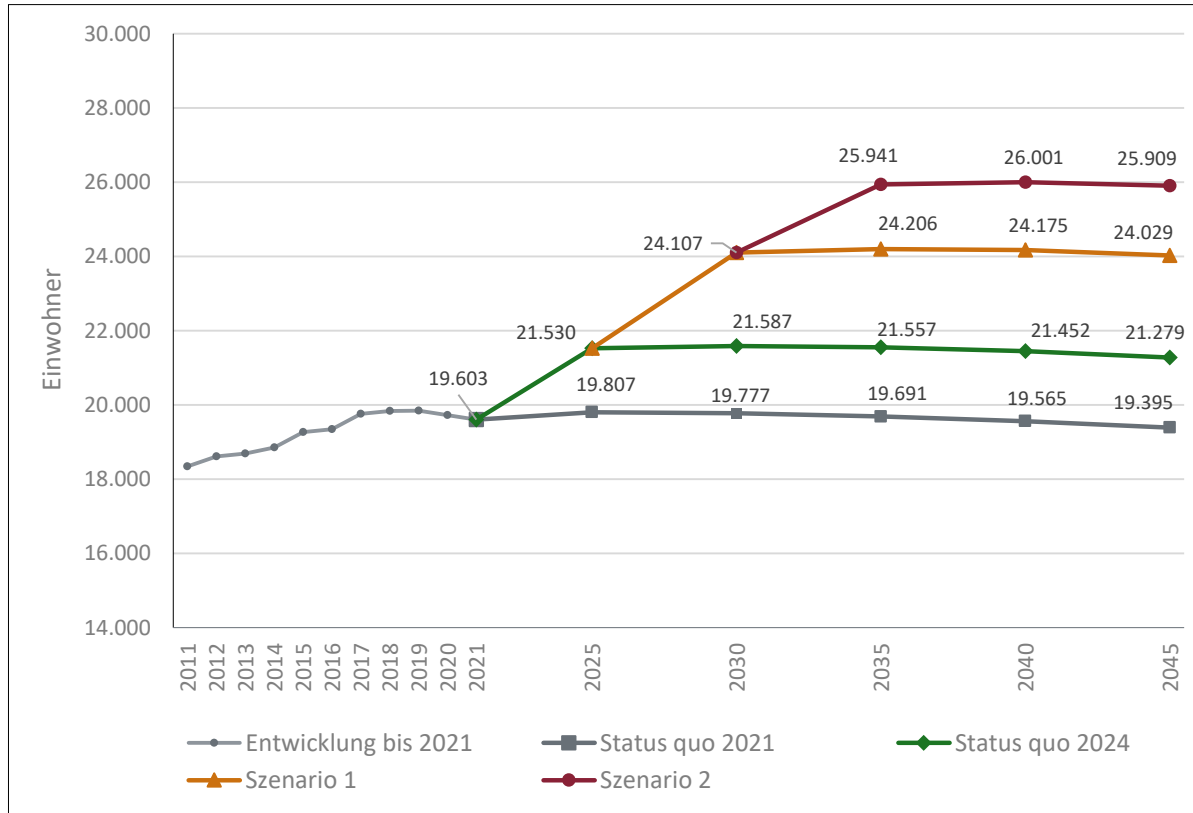
- Zugrundelegung der **gesamstädtischen altersspezifischen Bevölkerungsentwicklung** (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen) für alle Vorhaben, um teilträumliche „Ausreißer“ zu vermeiden.
- Zugrundelegung der **gesamstädtischen Geburtenrate der vergangenen 5 Jahre** (analog zum Szenario „Status quo 2021“)
- Basis der perspektivischen Bevölkerungsentwicklung stellen die im Szenario „Status quo 2021“ ermittelten **Prognosewerte auf Stadtebene** dar, zu denen die **Prognosewerte für die „zusätzlichen Einwohner“ hinzugerechnet** wurden. Durch die Aggregation dieser Werte ergeben sich dann die Prognosewerte für die Gesamtstadt.

Nachfolgende Grafiken stellen die in der Folge der Realisierung der perspektivischen Wohnbauvorhaben zu erwartende Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Szenarien und Unterszenarien dar. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Prognosewerte nur eine Annäherung an die perspektivische Realität darstellen können. Basis hierfür bilden die getroffenen Annahmen. Ob die Annahmen tatsächlich eintreten werden, ist aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren heute nicht absehbar.

¹ Die auf diese Weise ermittelten Prognosewerte entsprechen den Prognosewerten bei einer gesamstädtischen Prognose.

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.2 Szenarien Gesamtstadt



Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Prognose-Szenarien:

Status quo 2021: Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

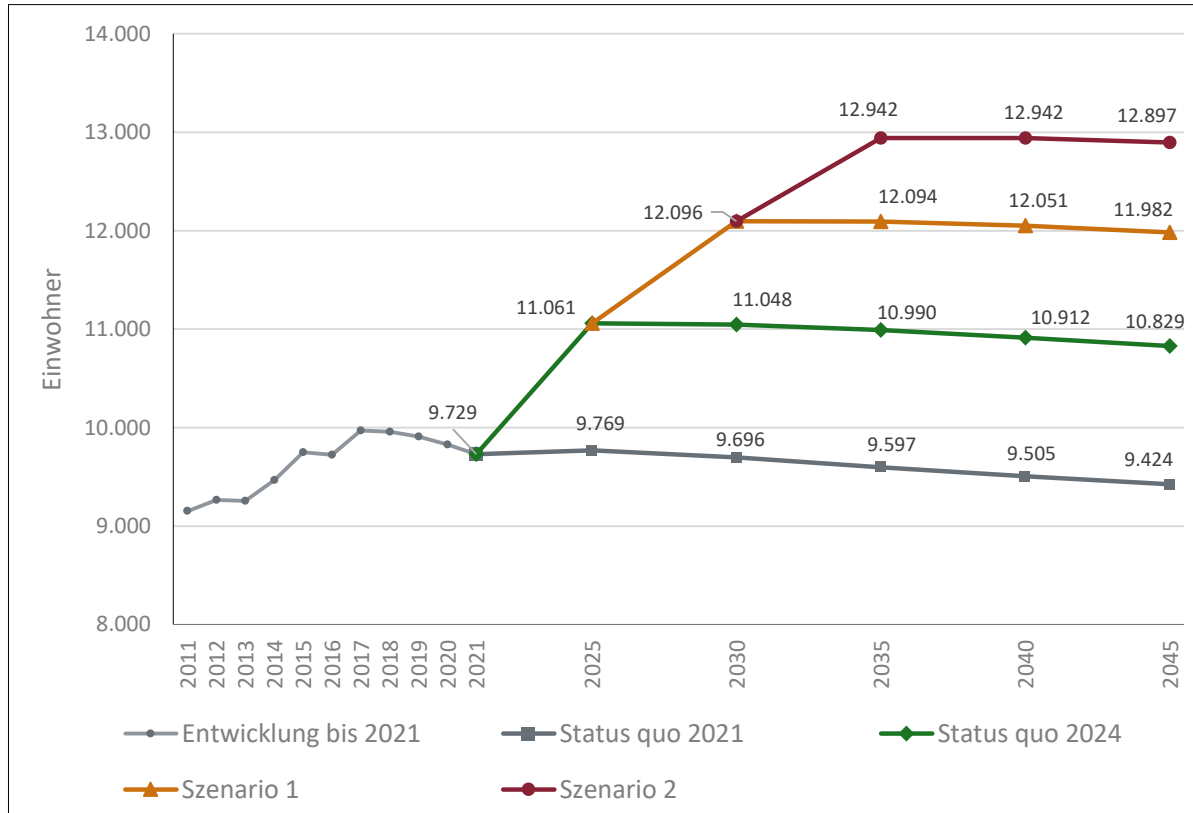
Status quo 2024: Prognose inkl. der Bauvorhaben Korntal-West, Alte Wäscherei, Bahnhofsareal, Johannes-Daur-Str., Geschnaidt (Tubizer Str.), Stadtmitte Korntal BA II; Stuttgarter Str. / Kronenstr., Neubaugebiet „Südlich Werre“, Kreuzgasse / Schmale Str.; Stuttgarter Str. / Kelterstr.

Szenario 1: Prognose „Status quo 2024“ plus Greutter-/Aichelin-Areal, Zuffenhauser Str. / Solitudeallee; Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“, Wohnquartier Regionaler Gewerbeschwerpunkt, Rühle-Areal

Szenario 2: Szenario 1 plus perspektivische Neubaugebiete Greutter-Areal, Rührberg III, Kornwestheimer Str. / In den Seiten; Beiermeister-Areal

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.3 Szenarien Korntal



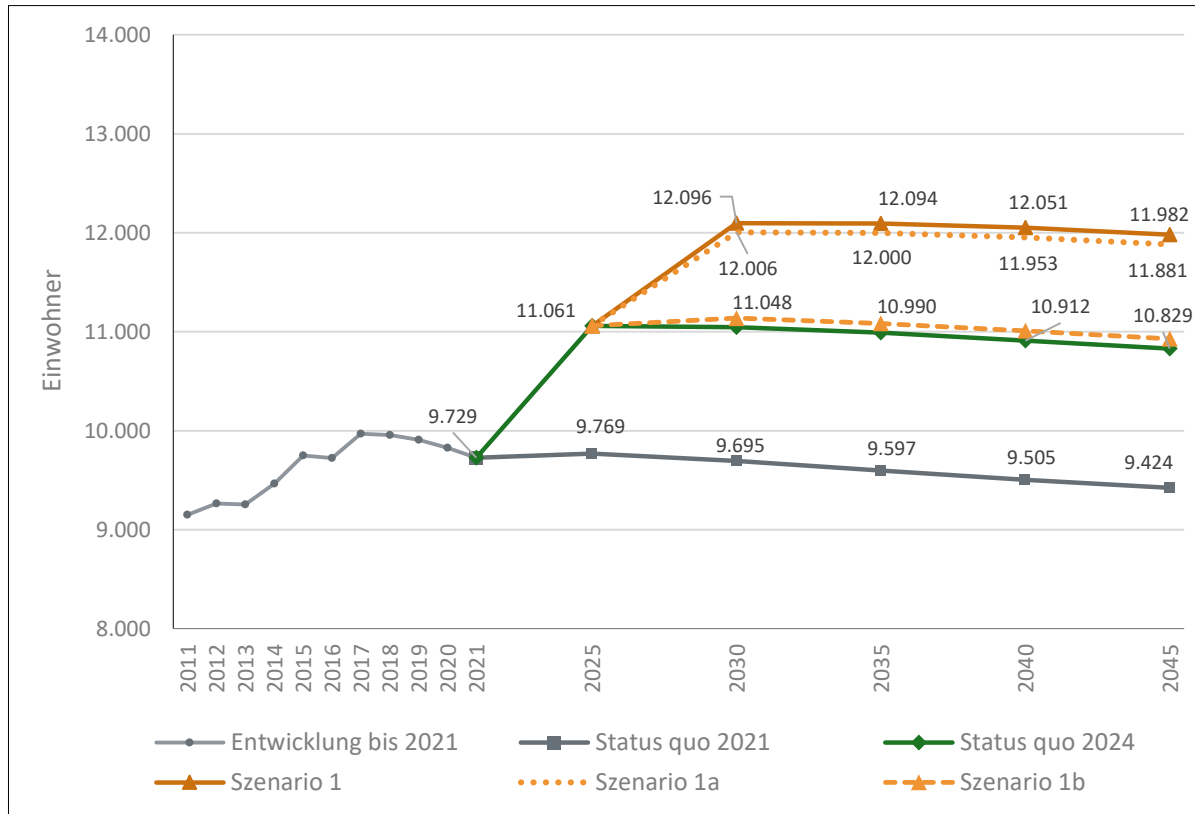
Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Prognose-Szenarien:

- Status quo 2021: Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben
- Status quo 2024: Prognose inkl. der Bauvorhaben Korntal-West, Alte Wäscherei, Bahnhofsareal, Johannes-Daur-Str., Geschnaidt (Tubizer Str.), Stadtmitte Korntal BA II
- Szenario 1: Prognose „Status quo 2024“ plus Greutter-/Aichelin-Areal, Zuffenhauser Str. / Solitudeallee
- Szenario 2: Szenario 1 plus perspektivisches Neubaugebiet Greutter-Areal

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.3 Szenarien Korntal



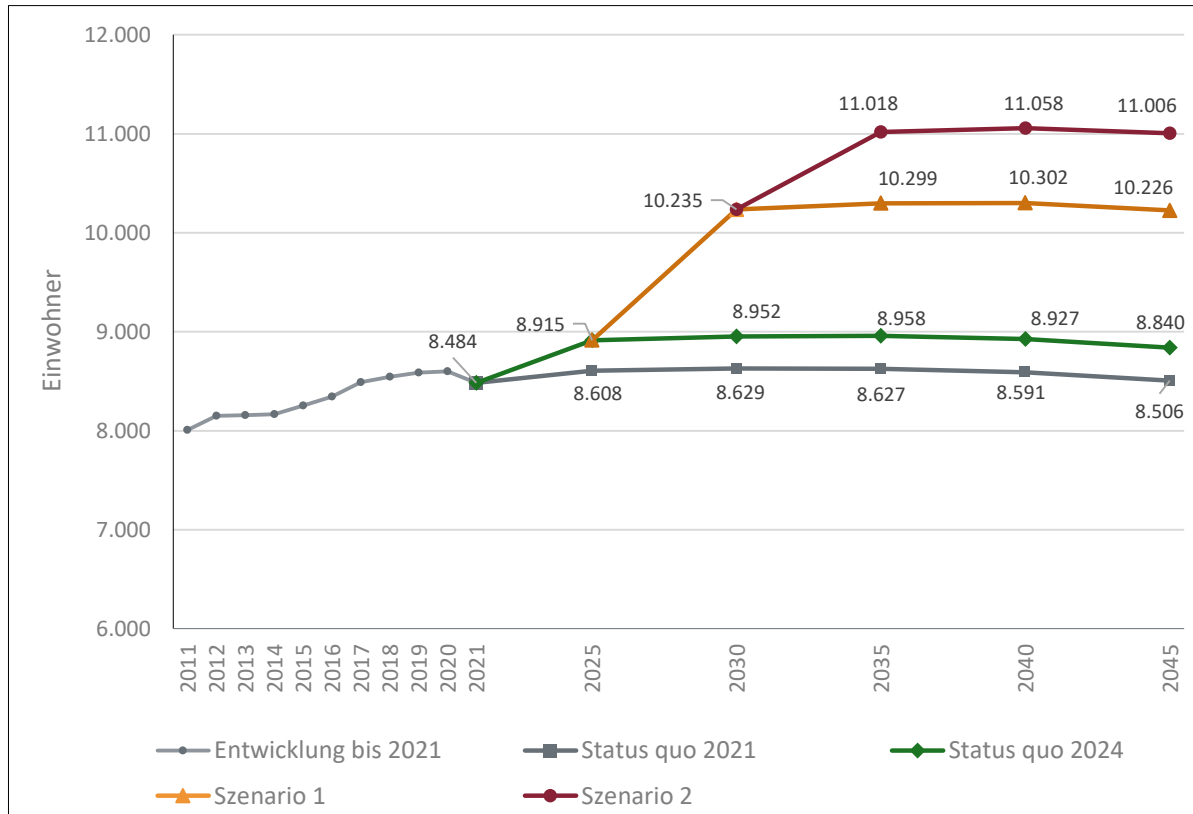
Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Prognose-Szenarien:

- Status quo 2021: Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben
- Status quo 2024: Prognose inkl. der Bauvorhaben Korntal-West, Alte Wäscherei, Bahnhofsareal, Johannes-Daur-Str., Geschnaidt (Tubizer Str.), Stadtmitte Korntal BA II
- Szenario 1a: Prognose „Status quo 2024“ plus Greutter-/Aichelin-Areal
- Szenario 1b: Prognose „Status quo 2024“ plus Zuffenhauser Str. / Solitudestr.

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.4 Szenarien Münchingen



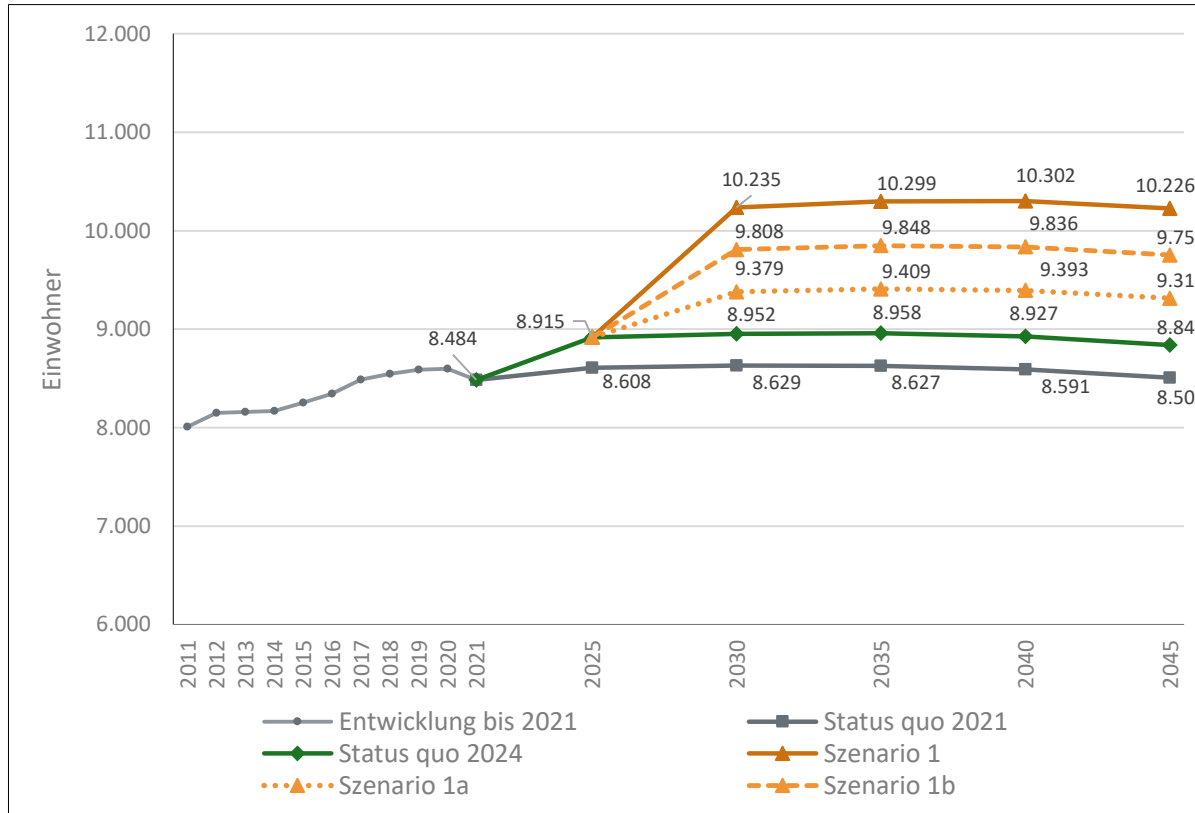
Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Prognose-Szenarien:

- Status quo 2021:** Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben
- Status quo 2024:** Prognose inkl. der Bauvorhaben Stuttgarter Str. / Kronenstr., Neubaugebiet „Südlich Werre“, Krenzengasse / Schmale Str.
- Szenario 1:** Prognose „Status quo 2024“ plus Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“, Wohnquartier Regionaler Gewerbeschwerpunkt
- Szenario 2:** Szenario 1 plus perspektivische Neubaugebiete Rührberg III, Kornwestheimer Str. / In den Seiten

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.4 Szenarien Münchingen



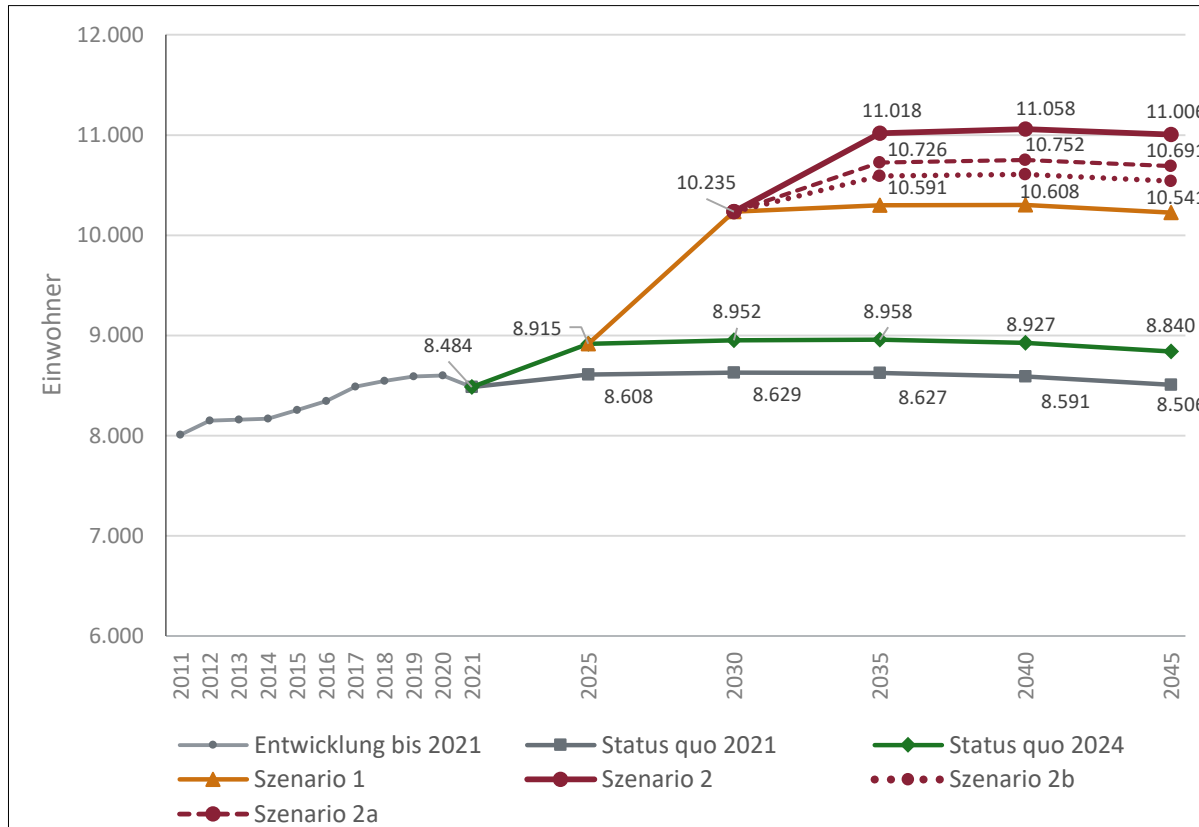
Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Prognose-Szenarien:

- Status quo 2021: Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben
- Status quo 2024: Prognose inkl. der Bauvorhaben Stuttgarter Str. / Kronenstr., Neubaugebiet „Südlich Werre“, Kreuzengasse / Schmale Str.
- Szenario 1a: Prognose „Status quo 2024“ plus Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“
- Szenario 1b: Prognose „Status quo 2024“ plus Wohnquartier Regionaler Gewerbschwerpunkt

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.4 Szenarien Münchingen



Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

Prognose-Szenarien:

Status quo 2021: Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

Status quo 2024: Prognose inkl. der Bauvorhaben Stuttgarter Str. / Kronenstr., Neubaugebiet „Südlich Werre“, Krenzengasse / Schmale Str.

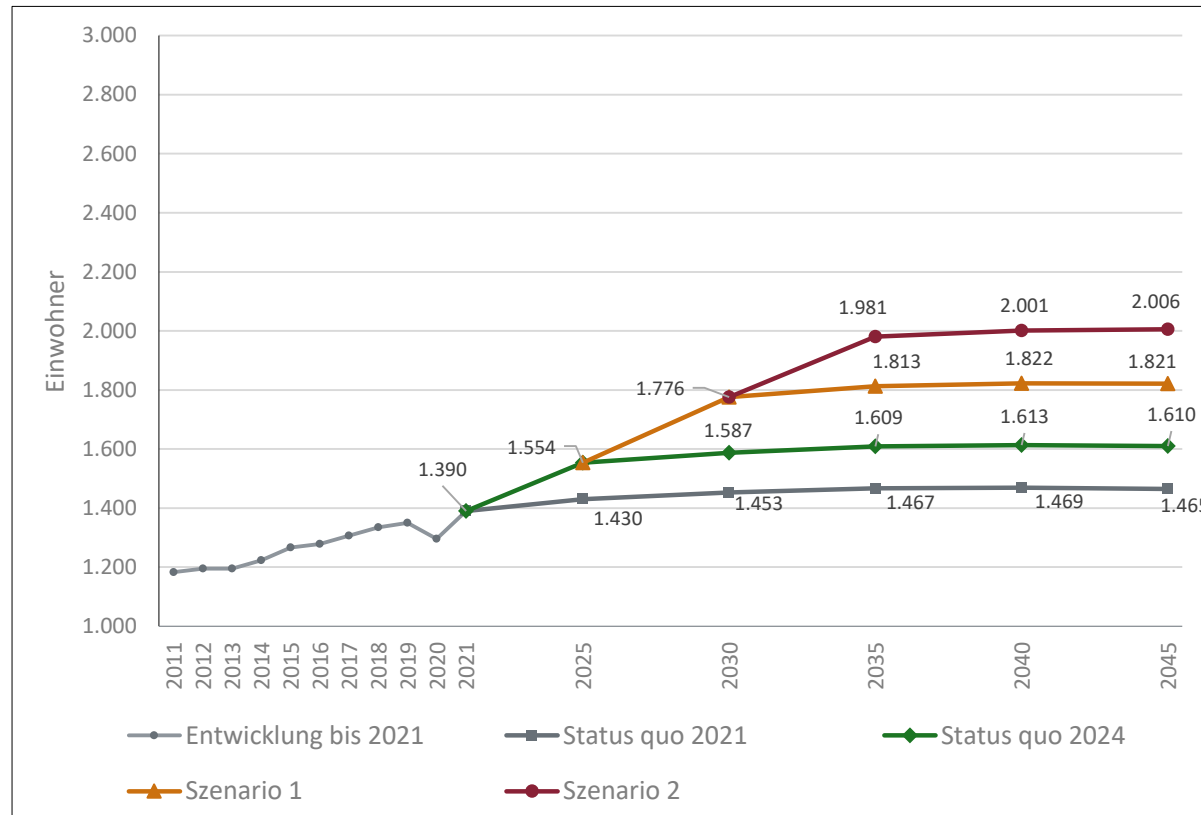
Szenario 1: Prognose „Status quo 2024“ plus Neubaugebiet „Pflugfelder Weg“, Wohnquartier Regionaler Gewerbeschwerpunkt

Szenario 2a: Szenario 1 plus perspektivisches Neubaugebiet Ruhrberg III

Szenario 2b: Szenario 1 plus perspektivisches Neubaugebiet Kornwestheimer Str. / In den Seiten

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.5 Szenarien Kallenberg



Prognose-Szenarien:

- Status quo 2021: Prognose ohne Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben
- Status quo 2024: Prognose inkl. des Bauvorhabens Stuttgarter Str. / Kelterstr.
- Szenario 1: Szenario „Status quo 2024“ plus perspektivisches Neubaugebiet Rühle-Areal
- Szenario 2: Szenario 1 plus perspektivisches Neubaugebiet Beiermeister-Areal

Quelle: Stadt Korntal-Münchingen, GMA-Prognose und Darstellung 2022

5. Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung von Wohnbauvorhaben

5.6 Fazit

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung möglicher Wohnbauprojekte zeigen, dass die Einwohnerzahl in Korntal-Münchingen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen könnte. So ist bis zum **Jahr 2025** von einem Zuwachs von **knapp 2.000 Einwohnern (rd. 10 %)** auszugehen. Dieser Zuwachs ergibt sich durch die sich in Realisierung befindlichen Wohnbauvorhaben sowie die positive Entwicklung der Bestandsbevölkerung. Der größte Teil des Bevölkerungszuwachses entfällt hiervon mit ca. 1.330 Personen auf den **Stadtteil Korntal**. Gegenüber dem Jahr 2021 entspricht dies einem **Zuwachs um ca. 14 %**. Ein Großteil des Bevölkerungswachstums resultiert dabei aus dem Neugebiet Korntal-West.

Im **Stadtteil Münchingen** ist bis 2025 mit rd. **430 zusätzlichen Einwohnern** zu rechnen. Im Vergleich zu 2021 entspricht dies einem **Anstieg um ca. 5 %**. Hier fallen das Neubaugebiet „Südlich Werre“ und das Bauvorhaben im Bereich „Stuttgarter Straße / Kronenstraße“ ins Gewicht. Aber auch ohne diese Vorhaben ist bis 2025 mit einer deutlich positiven Entwicklung der Bestandsbevölkerung zu rechnen (+ ca. 120 EW).

Im **Stadtteil Kallenberg** werden im Jahr 2025 voraussichtlich 1.550 Menschen leben. Gegenüber 2021 sind dies rd. **160 Einwohner** bzw. **rd. 12 %** mehr. Auch hier resultiert ein Großteil des Zugewinns aus dem Wohnbauprojekt im Bereich „Stuttgarter Straße / Kelterstraße“. Zusätzlich ist von Zuwächsen bei der Bestandsbevölkerung auszugehen (+ ca. 40 EW).

In der **mittelfristigen Perspektive** könnte die Einwohnerzahl in Korntal-Münchingen nochmals einen deutlichen Zuwachs erfahren. Sollten alle bis **2030** möglichen Wohnbauvorhaben tatsächlich umgesetzt werden, könnten im Vergleich zum Szenario „Status quo 2024“ **über 2.500 Einwohner** hinzukommen. Der **Großteil** würde mit **knapp 1.300 Menschen** dann jedoch auf den **Stadtteil Münchingen** entfallen, wo insbesondere das Wohnquartier am Regionalen Gewerbeschwerpunkt ins Gewicht fällt. Im **Stadtteil Korntal** könnte v. a. durch die Entwicklung des Greutter- / Aichelin-Areals mit über 1.000 zusätzlichen Einwohnern gerechnet werden. Im Stadtteil Kallenberg würde aus der Bebauung des Rühle-Areals ein Einwohnerzuwachs von rd. 190 Personen resultieren.

Sollten **bis 2035 alle perspektivischen Wohnbauprojekte** realisiert werden, so ist von einer Einwohnerzahl von knapp 26.000 auszugehen. Im Vergleich zu 2021 würde dies einen **Anstieg um rd. 6.340 Personen** bzw. 32 % bedeuten. In der Realität ist jedoch nicht davon auszugehen, dass alle Projekte realisiert werden. **Vor dem Hintergrund** der durch die zusätzlichen Einwohner notwendigen Infrastruktur (z. B. Kinderbetreuung, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Pflegeheime etc.) ist hier sorgfältig abzuwägen, welche Wohngebiete realisiert werden sollen.



Im Auftrag : Stadt Korntal-Münchingen

Erstellt durch: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg



Telefon 07141 9360 – 0
per Mail info@gma.biz

Erstellt durch: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg



Telefon 07141 16 – 75100
per Mail info@whs-wuestenrot.de