

Regionale Wohnungsbedarfsvorausrechnung für Baden-Württemberg bis 2030



Heike Schmidt, Madeleine de la Croix

Die Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg ist seit Mitte der 90er-Jahre kontinuierlich zurückgegangen. Auch der Zuwachs der Haushaltszahlen hat sich merklich abgeschwächt und die Bevölkerungszahlen sinken bereits. Für die Zukunft ist mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen zu rechnen. Die Haushaltszahlen werden zwar zunächst noch geringfügig ansteigen und damit auch einen zusätzlichen Wohnungsbedarf erzeugen. Bereits um das Jahr 2020 muss jedoch von einem Rückgang der Haushaltszahlen ausgegangen werden. Anziehen wird jedoch der Ersatzbedarf, der sich durch wegfallende Bausubstanz aus dem Bestand begründet. Der Wohnungsbaubedarf wird aber insgesamt weiter sinken. Bis zum Jahr 2030 besteht im Land ein voraussichtlicher Wohnungsbaubedarf von rund 380 000 Wohnungen.

Sinkende Haushaltszahlen bewirken rückläufigen Baubedarf

Träger des Wohnungsbedarfs sind die Haushalte. Für die Berechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist daher die Berechnung der relevanten Haushaltszahlen und deren Entwicklung ein erster Schritt. Dies erfolgte auf der Basis der regionalen Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg. Wenn die Lebenserwartung wie angenommen etwas steigt, die Wanderungsgewinne und Geburtenraten dagegen aber so niedrig bleiben wie in den letzten Jahren, ist bis zum Jahr 2030 mit rund 400 000 bzw. 3,5 % weniger Menschen in Baden-Württemberg zu rechnen. Voraussichtlich werden dann noch knapp 10,4 Mill. Menschen im Land leben.¹

Obwohl die Bevölkerung in Baden-Württemberg in den letzten beiden Jahren bereits leicht zurückging – und aus heutiger Sicht auch nicht mit steigenden Bevölkerungszahlen gerechnet werden kann, wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich noch etwas zunehmen. Das allerdings in deutlich geringerem Ausmaß als in der Vergangenheit. Im Zeitfenster seit 1985 stieg die Zahl der Haushalte etwa doppelt so stark wie die Bevölkerung.² Bis zum Jahr 2020

kann nur noch mit einem Zuwachs der Haushalte um rund 2 % bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerung gerechnet werden. Dass die Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 überhaupt noch zunehmen, liegt an den nach wie vor kleiner werdenden Haushalten. Stark besetzte ältere Jahrgänge leben zunehmend in kleineren Haushalten und die Zahl der großen Familienhaushalte nimmt weiter ab. Um 2020 werden die Haushaltszahlen jedoch zurückgehen. Für 2030 kann dennoch mit rund 50 000 Haushalten mehr gerechnet werden als derzeit.

Für die Vorausrechnung des Wohnungsbedarfs wurde zudem definiert, welcher Anteil der Haushalte insgesamt gar keinen eigenen Wohnungsbedarf aufweist. Davon ist zum Beispiel bei einem Teil der Untermieterhaushalte auszugehen. Die Berechnung erfolgt somit auf der Basis sogenannter „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ (siehe *i-Punkt*). Am Wohnungsmarkt stehen außerdem nicht jederzeit alle Wohnungen zur Verfügung. Zentral für die Gewährleistung eines funktionsfähigen Wohnungsmarkts ist die Berücksichtigung einer sogenannten Fluktuationsreserve zur Bewältigung von Umzügen und Renovierung. Als Mobilitätspuffer wird daher eine Reserve von 2,5 % des Wohnungsbestands bei der Bedarfsberechnung einbezogen.

Der Wohnungsneubedarf wird sukzessive „negativ“

Der zukünftige Wohnungsbaubedarf setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: dem Wohnungsneubedarf und dem Wohnungersatzbedarf. Aus der Veränderung der Haushaltszahlen resultiert der Wohnungsneubedarf. Wachsende Haushaltszahlen begründen für die Zukunft einen neuen Bedarf an Wohnraum, sinkende Haushaltszahlen einen Bedarfsrückgang. Wohnungersatzbedarf entsteht dagegen durch aus dem Bestand wegfallenden Wohnraum (Abgang durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnraum).

Der insgesamt im Vergleich zu früheren Jahren sinkende Wohnungsbaubedarf beruht vor allem darauf, dass die Zahl der Haushalte derzeit nur

Dipl.-Volkswirtin Heike Schmidt ist Leiterin des Referats „Landesinformationssystem, Regionalstatistik, zentrale Informationsdienste, Internetangebot“ im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

Dipl.-Physikerin Madeleine de la Croix ist Leiterin des Referats „Bauwirtschaft, Gebäude- und Wohnungsbestand“ im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

¹ Siehe Payk, Dr. Bernhard/Schmidt, Heike/Schwarck, Cornelia: Regionale Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 für Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 04/2010, S. 3ff.

² Siehe auch Brachat-Schwarz, Werner: Struktur und Entwicklung der Privathaushalte, Eine Modellrechnung für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2050, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2010, S. 13–16.



1. Normativer Ansatz der Vorausrechnung¹

Das Statistische Landesamt wählt für seine Vorausrechnung des Wohnungsbedarfs einen normativen Ansatz. Das bedeutet, dass für jeden Haushalt, für den ein Wohnungsbedarf angenommen wird, eine Wohnung zur Verfügung stehen soll. Damit wird die Versorgungssituation auf einem regionalen Wohnungsmarkt vor allem durch den Wohnungsbestand einerseits und die Haushalte als Träger des Wohnungsbedarfs andererseits bestimmt. Das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten gibt – unabhängig von der tatsächlichen Verteilung der Wohnungen auf die Haushalte – Auskunft darüber, wie viele Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen. Die verwendete Norm „eine Wohnung je Haushalt“ berücksichtigt dabei keine weiteren quantitativen und qualitativen Anforderungen. Beispielsweise wäre der Wohnungsmarkt auch rechnerisch dann ausgeglichen, wenn Haushalte mit fünf und mehr Personen nur mit Drei-Zimmer-Wohnungen versorgt wären. Hinzu kommt, dass aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden kann, ob es sich dabei um eine Wohnung mit „einfacher“, „mittlerer“ oder „guter“ Ausstattung handelt. Ebenso wenig wurden Wohnfläche und Wohnlage in die Untersuchung einbezogen.

Der gesamte zukünftige Wohnungsbedarf setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Erstens dem Wohnungsneubedarf, der aus der Veränderung der Haushaltszahlen resultiert und zweitens dem Wohnungersatzbedarf, der sich zum Beispiel durch Abriss oder Umnutzung von bestehendem Wohnraum ergibt.

2. Haushalte mit Wohnungsbedarf und berücksichtigungsfähiger Wohnungsbestand als Rechenbasis

Nicht für jeden Haushalt wird in der durchgeführten Bedarfsberechnung ein Wohnungsbedarf angenommen. Als „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ werden aber alle Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte angesehen. Zusätzlich wird für einen Teil der Untermieterhaushalte ein Wohnungsbedarf angenommen. Das gilt für alle Haushalte, die mehr als eine Personen zählen, und für 10 % der Einpersonen-Untermieterhaushalte. Für die übrigen Untermieterhaushalte wird ange-

nommen, dass sie keinen Bedarf nach einer eigenen Wohnung haben, da sie zum Beispiel als Studenten oder Monteure anderorts ihre eigentliche Wohnung haben und nur temporär in einem Untermietverhältnis leben.

Damit der Wohnungsmarkt funktionsfähig bleibt, benötigt er eine angemessene Reserve an nicht belegten Wohnungen für Umzugs-, Modernisierungs- und Renovierungsaktivitäten. Die hierfür notwendige Fluktuationsreserve wurde in Höhe von 2,5 % angesetzt. Die Zahl der „berücksichtigungsfähigen Wohnungen“ liegt entsprechend unter dem vorhandenen Wohnungsbestand.

3. Der Wohnungsneubedarf

Wohnungsneubedarf resultiert aus einer im Vorausrechnungszeitraum gegenüber dem Ausgangsjahr veränderten Haushaltszahl. Steigende Haushaltszahlen führen zu einem positiven Wohnungsneubedarf, zurückgehende Haushaltszahlen jedoch zu negativen Werten beim „Neubedarf“. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte wurde eine Haushaltsvorausrechnung erstellt.

Dazu wurden die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung auf der Basis 2008 mit Hilfe des sogenannten Haushaltsmitgliederquotenverfahrens in die Zahl und Struktur der Privathaushalte umgerechnet. Bei diesem Verfahren wird eine Verteilungsrechnung erstellt, welche die Bevölkerung – differenziert nach Altersgruppen – den Haushalten zuordnet. Das bedeutet, dass für die einzelnen Regionaleinheiten beispielsweise eine Annahme darüber getroffen werden musste, welcher Anteil der 20 bis 25-Jährigen im Jahr 2008 in Ein-, Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalten sowie in Haushalten mit fünf und mehr Personen lebte. Für den Vorausrechnungszeitraum wurde unterstellt, dass die Haushaltsmitgliederquoten unverändert bleiben.

4. Der Wohnungersatzbedarf

Bei der Berechnung des Wohnungersatzbedarfs wird davon ausgegangen, dass für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem Wohnungsbestand wegfallen, Ersatz zu schaffen ist. Auf der Basis der Statistik der Bauabgänge wurde für die Berechnung des

zukünftigen Ersatzbedarfes eine Trendberechnung vorgenommen. Eine Detailanalyse der in der Abgangsstatistik erfassten Wohnungsabgänge ergab, dass die Abgangsquoten und ihre Trendentwicklung stark vom Baualter der Gebäude abhängen. Deshalb wurden die zu erwartenden Abgänge für die Baualtersgruppen bis 1918, von 1919 bis 1948, von 1949 bis 1957 und von 1958 bis 1978 jeweils separat berechnet. Für die erste Baualtersgruppe (bis 1918) wurden regional unterschiedliche Abgangsquoten errechnet, da diese Gebäude in eher städtischen Gebieten wegen der originären Bausubstanz sowie der vorgenom-

menen Sanierungen und Modernisierungen einen besseren Zustand aufweisen als jene in den eher ländlichen Gebieten. Für die anderen Baualtersgruppen wurden dagegen landeseinheitliche Abgangsquoten vorgegeben. Diese wurden mittels Trendschätzung ermittelt. Stützzeitraum hierfür waren die Jahre 1979 bis 2008. Um weiteren eventuellen Unschärfen der Abgangsstatistik sowie den Abgängen von nach 1978 entstandenem Wohnraum, für die ja kein gesonderter Ansatz gewählt wurde, Rechnung zu tragen, wurden die errechneten regionalisierten Abgangsquoten pauschal um 60 % erhöht.

¹ Der prinzipielle methodische Ansatz ist ausführlich beschrieben in: Walla, Wolfgang/Brachat-Schwarz, Werner/Richter Hans J.: Regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose, in: Jahrbücher für Statistik und Landeskunde 1995/96, S. 89 – 129.

noch geringfügig ansteigt und später sinken wird. Steigende Haushaltszahlen führen bis 2020 zu einem Wohnungsneubedarf von rund 95 000 Wohnungen. Danach ist infolge des erwarteten Rückgangs der Haushalte bis 2030 aber mit einem Rückgang des Wohnungsbedarfs um 41 000 Wohnungen zu rechnen. Der Wohnungsneubedarf wird in diesem Sinne etwa ab 2020 „negativ“. Für den Gesamtzeitraum bis 2030 ergibt sich dennoch gemessen am aktuellen Wohnungsbestand ein Wohnungsneubedarf, wieder unter Einbeziehung einer Fluktuationsreserve, von 1,1 %, also rund 54 000 Wohnungen.

Der Wohnungsersatzbedarf dominiert den zukünftigen Baubedarf

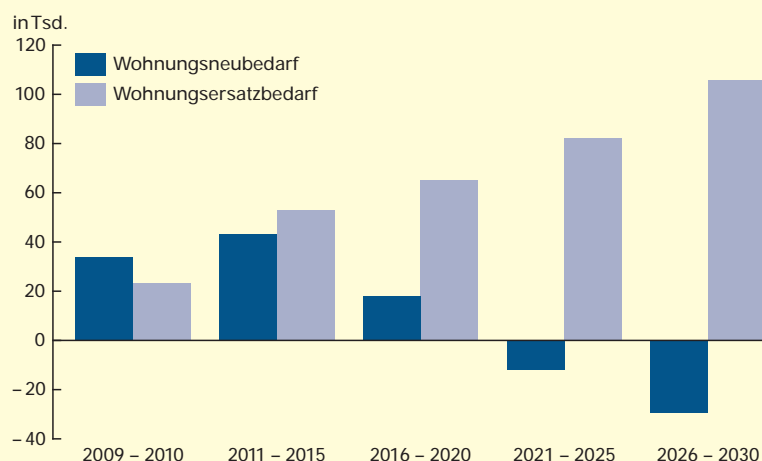
Der weitaus größere Anteil des zukünftigen Wohnungsbaubedarfs resultiert aus dem Abgang von Wohnungen aus dem Bestand. Die Analyse der Bauabgänge nach dem Baualter der Wohnungen zeigt, dass deutliche Unterschiede bei der Entwicklung der Abgänge festzustellen sind. Für die Vorausschätzung des Ersatzbedarfs wurde daher nach den wichtigsten Baualtersgruppen differenziert (siehe i-Punkt). Mögliche Unschärfen der Abgangsstatistik sind durch einen angemessenen Zuschlag berücksichtigt. Der so errechnete Wohnungsersatzbedarf beträgt 86 % des bis zum Jahr 2030 ermittelten gesamten Baubedarfs. Er beläuft sich auf etwa 330 000 Wohnungen. Das entspricht einem Anteil am aktuellen Wohnungsbestand von 6,7 %.

Während der Wohnungsneubedarf abnimmt und sogar negativ wird, nimmt der Wohnungsersatzbedarf voraussichtlich zu (Schaubild 1).

So wurde für den Zeitraum 2011 bis 2015 ein Ersatzbedarf von rund 53 000 Wohnungen ermittelt. Für den letzten Fünfjahresabschnitt des Vorausschätzungszeitraums, also die Jahre 2026 bis 2030, läge der Ersatzbedarf dagegen mit rund 106 000 Wohnungen doppelt so hoch. Innerhalb des Vorausschätzungszeitraums werden sich die Gewichte der beiden Komponenten des zukünftigen Bedarfs – Neubedarf und Ersatzbedarf – entsprechend verschieben. Bereits im Zeitfenster 2021 bis 2025 wird der Wohnungsersatzbedarf aus heutiger Sicht vollständig den Baubedarf in landesweiter Betrachtung beherrschen. Er wird sogar durch den negativen Wohnungsneubedarf derart geschmälert, dass auch nicht mehr jede aus dem Bestand abgehende Wohnung ersetzt werden müsste.

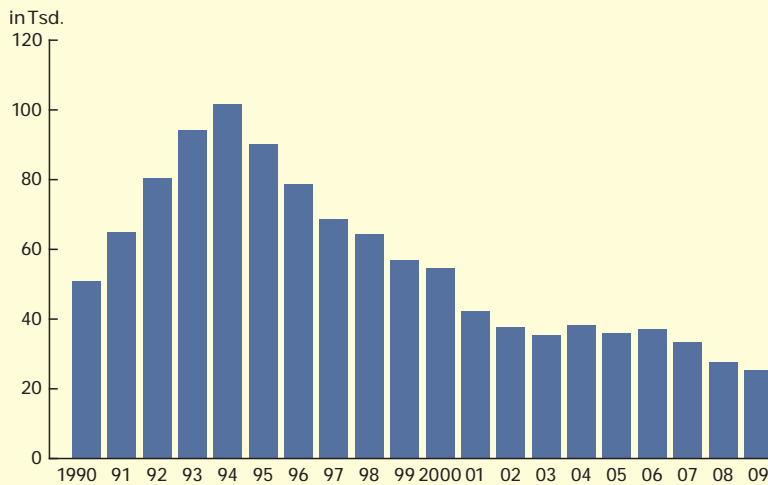
S1

Voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg bis 2030



S2

Fertig gestellte Wohnungen in Baden-Württemberg 1990 bis 2009*)



*) In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

37 11

Im Vorausschätzfenster 2026 bis 2030 kann es durch den wachsenden Ersatzbedarf erneut zu einem leichten Anstieg des gesamten Baubedarfs kommen, da der „negative Wohnungsneubedarf“ von heute aus gesehen etwas überkompensiert würde.

Der Wohnungsbaubedarf geht insgesamt zurück

Schon seit Mitte der 90er-Jahre geht die Bautätigkeit in Baden-Württemberg nahezu kontinuierlich zurück (*Schaubild 2*). Während 1994 noch fast 102 000 Wohnungen im Land bezugsfertig wurden, waren es im Jahr 2009 rund 25 400 Wohnungen. Das ist der niedrigste Wert in der Geschichte des Landes. Die Versorgungssituation ist aber auch nicht mehr mit der Nachkriegszeit oder den in Verbindung mit den Zuwanderungen aus Osteuropa in den 80er- und 90er-Jahren entstandenen Engpässen vergleichbar. Es sind heute eher strukturelle und einige regionale Ungleichgewichte, aber keine generelle Wohnungsnot, die die Versorgungssituation prägen.

Aus heutiger Sicht wird der Wohnungsbedarf weiter zurückgehen und die Fertigstellungszahlen werden voraussichtlich unter der Zahl der Wohnungen liegen, die in den vergangenen Jahren fertig gestellt wurden. Bis zum Jahr 2030 kann mit einem Wohnungsbedarf von insgesamt rund 380 000 Wohnungen (Wohnungsneue- und Wohnungersatzbedarf) gerechnet werden. Gemessen am aktuellen Wohnungsbestand sind das 7,7 %. Zur Deckung dieses

Baubedarfs wäre bis zum Jahr 2015 der Bau von jährlich rund 22 000 Wohnungen erforderlich und danach von gut 15 000 Wohnungen je Jahr.

Haushaltsrückgang mindert den Baubedarf in 13 Kreisen

Die regionalspezifischen Muster der demografischen Zukunft im Land manifestieren sich auch in der räumlichen Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Dies zeigt sich nachdrücklich bei den Ergebnissen des Wohnungsneubedarfs, der durch die Veränderung der Haushaltszahlen beeinflusst ist. So ist im Vorausschätzzeitraum für 13 der 44 Stadt- und Landkreise mit rückläufigen Haushaltszahlen und daraus resultierend negativen Werten zum Wohnungsneubedarf zu rechnen. Diese schmälern im Ergebnis den Gesamtwohnungsbedarf in den betroffenen Kreisen, der auch den Ersatzbedarf einschließt. Der stärkste „negative“ Wohnungsneubedarf mit – 4 % wird bis 2030 im Landkreis Heidenheim erwartet. Das sind rund 2 470 Wohnungen. Unter den Kreisen mit „negativem“ Neubedarf befinden sich aus heutiger Sicht auch 6 der 9 Stadtkreise. Darunter Heidelberg und Mannheim (– 3,1 %) sowie Stuttgart (– 3 %). Dort dreht es sich um 2 170 bzw. 8 970 Wohnungen (*Schaubild 3*).

Minuswerte beim Wohnungsneubedarf durch rückläufige Haushaltszahlen gibt es regional zum Teil schon vor 2020. So ist zum Beispiel vom Rückgang der Haushaltszahlen im Landkreis Heidenheim bereits unmittelbar auszugehen. In anderen Kreisen ist damit erst um das Jahr 2015 zu rechnen. Dazu gehören auch die Stadtkreise Heidelberg, Mannheim und Stuttgart. Zunächst nimmt aber in vielen Kreisen die Zahl der Haushalte noch zu. In über 50 % der Kreise gilt dies bis etwa zum Jahr 2020.

Die Stadtkreise Ulm, Baden-Baden und Freiburg im Breisgau können sich dagegen für den gesamten Vorausschätzzeitraum noch auf etwas wachsende Haushaltszahlen und daraus resultierenden Neubedarf einstellen (zwischen 3,2 und 1,8 % des aktuellen Bestandes). Mit dem höchsten Neubedarf bis 2030 ist in den Landkreisen Emmendingen und Heilbronn zu rechnen. Im Kreis Emmendingen liegt der rechnerische Zuwachs bei 5,5 % des heutigen Bestands (rund 3 850 Wohnungen) und im Landkreis Heilbronn bei 4,9 %. Der Landkreis Heilbronn weist auch in absoluten Werten den höchsten Wohnungsneubedarf auf. Dort werden voraussichtlich aufgrund der Haushaltsentwicklung gegenüber heute etwa 7 130 Wohnungen zusätzlich benötigt.

Wohnungersatzbedarf gleicht auch regional negativen Neubedarf aus

Der steigende Wohnungersatzbedarf erhöht in Kreisen mit positivem Wohnungsneubedarf den gesamten Baubedarf und kompensiert in den anderen Kreisen die „negativen Wohnungsneubedarfe“. Insgesamt resultiert daher ein positiver Baubedarf auch in Kreisen mit Haushaltsrückgang. Der gemessen am aktuellen Wohnungsbestand geringste Wohnungersatzbedarf wurde mit 5,4 % für den Bodenseekreis errechnet. Der Landkreis Böblingen folgt mit 5,5 % fast gleichauf. Insgesamt ist die Spanne zwischen den Kreisen nicht derart ausgeprägt wie beim Wohnungsneubedarf.

Für Baden-Württemberg insgesamt liegt der Ersatzbedarf bei ca. 6,7 % des heutigen Wohnungsbestands. Die Stadtkreise Mannheim und Stuttgart müssen dagegen mit einem Ersatzbedarf von 8,7 % rechnen. Auch in den Stadtkreisen Heilbronn, Pforzheim und Baden-Baden werden voraussichtlich über 8 % des Wohnungsbestands zu ersetzen sein.

Der absolut höchste Ersatzbedarf liegt mit 25 580 Wohnungen im Stadtkreis Stuttgart. In Kreisen mit sinkenden Haushaltszahlen muss aber gegebenenfalls nicht jede aus dem Bestand abgehende Wohnung ersetzt werden. Der gesamte aus Wohnungsneubedarf und Wohnungersatzbedarf entstehende Baubedarf würde um etwa 8 970 Wohnungen darunter liegen. *Schaubild 4* zeigt diese ausgleichende bzw. den gesamten Baubedarf erhöhende Wirkung im Zusammenspiel von Wohnungsneu- und Ersatzbedarf. Dort, wo der Wohnungersatzbedarf den negativen Wert des Neubedarfs kompensiert, liegt der Ausschlag des Ersatzbedarfs höher als der des Gesamtbaubedarfs. In den anderen Fällen ist es umgekehrt.

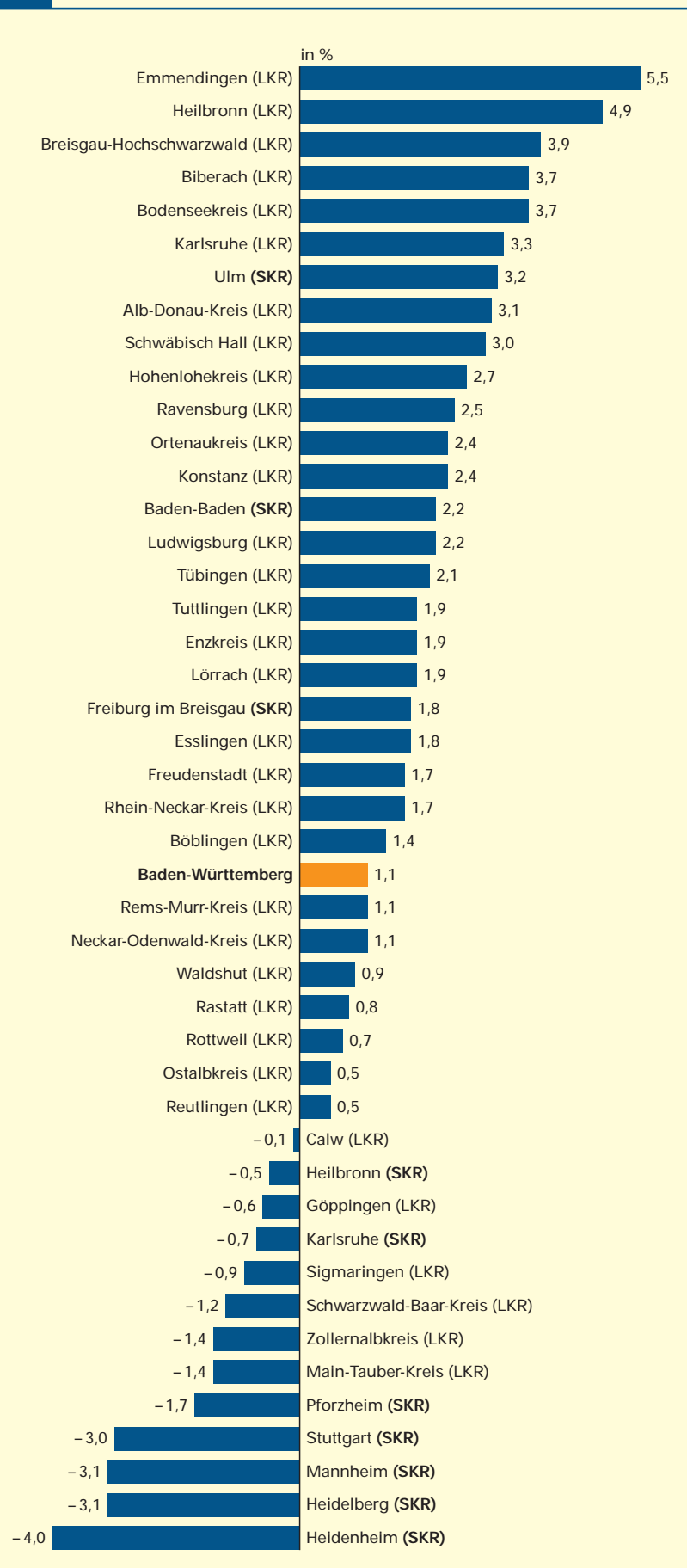
Zwischen 14 000 und 15 000 Wohnungen müssen zudem voraussichtlich in den Landkreisen Esslingen, Rhein-Neckar und dem Stadtkreis Mannheim ersetzt werden. Den absolut geringsten Ersatzbedarf, nämlich unter 3 000 Wohnungen zeigen die Bausubstanz des Stadtkreises Baden-Baden und des Landkreises Hohenlohe.

Baubedarf voraussichtlich noch in allen Kreisen

Trotz des insgesamt zurückgehenden Wohnungsbedarfs im Land wurde bis 2030 noch für alle 44 Stadt- und Landkreise ein Baubedarf berechnet. Der künftige Bedarf verteilt sich aber recht unterschiedlich auf die Teilräume des Landes (*Schaubild 5 und Tabelle*).

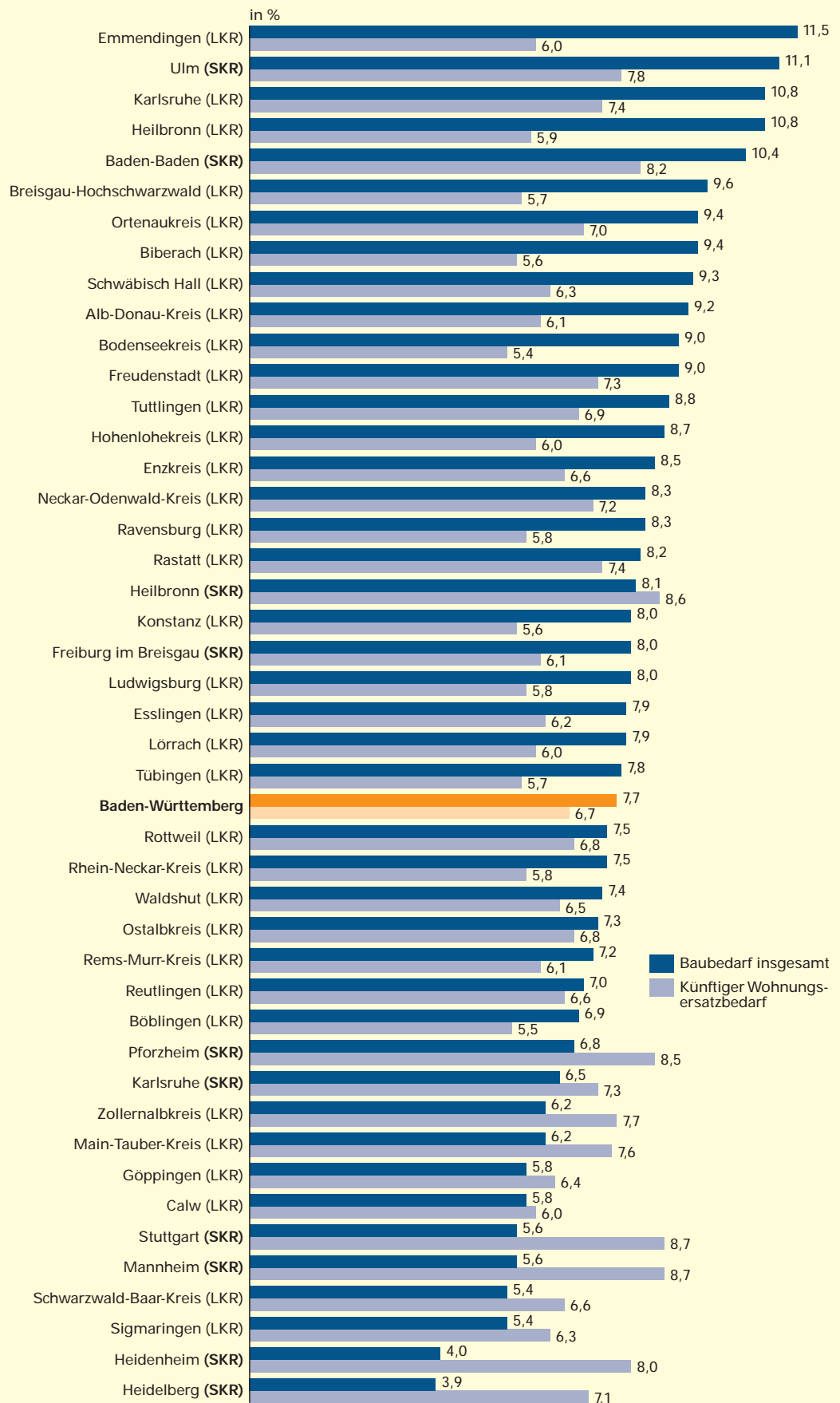
S3

Voraussichtlicher Wohnungsneubedarf in % des Wohnungsbestands in Baden-Württemberg 2009 bis 2030



S4

Voraussichtlicher Baubedarf und Wohnungsersatzbedarf in % des Wohnungsbestands in Baden-Württemberg bis 2030



S5

Wohnungsbedarf insgesamt*) in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2009 bis 2030

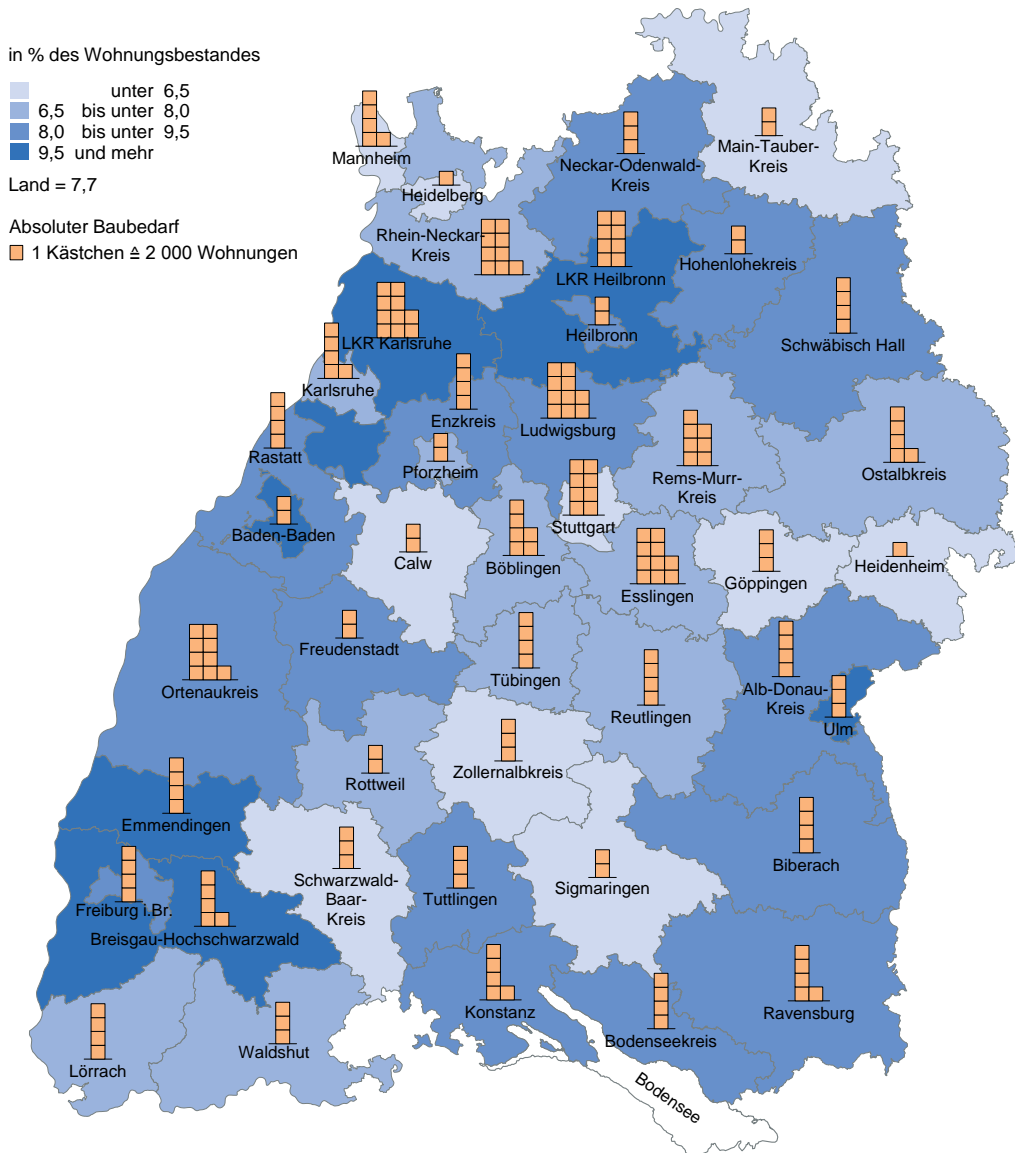
in % des Wohnungsbestandes

- ☐ unter 6,5
- ☐ 6,5 bis unter 8,0
- ☐ 8,0 bis unter 9,5
- ☐ 9,5 und mehr

Land = 7,7

Absoluter Baubedarf

☐ 1 Kästchen $\hat{=}$ 2 000 Wohnungen



*) Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf entsprechend der Wohnungsbedarfsvorausrechnung - Basis 2008.

Gemessen am aktuellen Wohnungsbestand zeigt sich in den Kreisen mit Verdichtungstendenzen der höchste zukünftige Wohnungsbaubedarf. In fünf Kreisen liegt dieser Bedarf bei über 10 % des heutigen Bestands. Das sind die Landkreise Emmendingen, Karlsruhe und Heilbronn sowie die Stadtkreise Ulm und Baden-Baden. Am geringsten fällt in der relativen Betrachtung der zukünftige Wohnungsbaubedarf im Stadtkreis Heidelberg und im Landkreis Heidenheim aus. Er liegt bei rund 4 %. Zur Erinnerung: Im Durchschnitt für das gesamte Land besteht ein zukünftiger Bedarf von knapp 7,7 % des heutigen Wohnungsbestandes.

Der Landkreis Heidenheim und der Stadtkreis Heidelberg haben auch gemessen in absoluten Zahlen (2 470 bzw. 2 740 Wohnungen) den geringsten Baubedarf. In dieser Betrachtung verschiebt sich allerdings die Ordnung der Kreise mit höchstem Baubedarf. Der absolut höchste Wohnungsbaubedarf wurde für die Landkreise Karlsruhe mit 20200 Wohnungen, für Esslingen und Ludwigsburg mit jeweils über 19 000 und für den Landkreis Rhein-Neckar mit rund 18 610 berechnet. Der Stadtkreis Stuttgart folgt mit 16 610 Wohnungen, obwohl Stuttgart in der relativen Betrachtung unterdurchschnittlichen Wohnungsbedarf aufweist.

T Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs bis 2030

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Region Regierungsbezirk Land	Wohnungsneubedarf		Wohnungsersatzbedarf		Künftiger Wohnungsbedarf insgesamt ¹⁾	
	2009–2020	2021–2030	2009–2020	2021–2030	2009–2030	
	Anzahl ²⁾				% ³⁾	
Stuttgart (SKR)	– 730	– 8 240	10 410	15 170	16 610	5,6
Böblingen (LKR)	+ 3 530	– 1 140	3 870	5 530	11 800	6,9
Esslingen (LKR)	+ 5 830	– 1 530	6 170	8 680	19 140	7,9
Göppingen (LKR)	+ 950	– 1 660	3 170	4 380	6 840	5,8
Ludwigsburg (LKR)	+ 6 410	– 1 140	5 760	8 130	19 160	8,0
Rems-Murr-Kreis (LKR)	+ 4 090	– 2 000	4 980	6 880	13 960	7,2
Region Stuttgart	+ 20 070	– 15 700	34 360	48 780	87 510	6,9
Heilbronn (SKR)	+ 590	– 860	1 970	3 000	4 700	8,1
Heilbronn (LKR)	+ 6 320	+ 820	3 770	4 760	15 670	10,8
Hohenlohekreis (LKR)	+ 1 180	+ 90	1 270	1 590	4 130	8,7
Schwäbisch Hall (LKR)	+ 2 300	+ 180	2 300	2 900	7 680	9,3
Main-Tauber-Kreis (LKR)	– 150	– 730	2 100	2 550	3 770	6,2
Region Heilbronn-Franken	+ 10 230	– 500	11 410	14 800	35 940	9,1
Heidenheim (LKR)	– 1 070	– 1 400	2 070	2 880	2 470	4,0
Ostalbkreis (LKR)	+ 1 600	– 860	3 970	5 520	10 220	7,3
Region Ostwürttemberg	+ 530	– 2 260	6 030	8 400	12 700	6,3
Regierungsbezirk Stuttgart	+ 30 820	– 18 460	51 800	71 980	136 140	7,3
Baden-Baden (SKR)	+ 890	– 190	1 130	1 410	3 240	10,4
Karlsruhe (SKR)	+ 1 520	– 2 580	4 240	6 200	9 380	6,5
Karlsruhe (LKR)	+ 6 750	– 490	6 250	7 700	20 200	10,8
Rastatt (LKR)	+ 1 820	– 970	3 400	4 170	8 430	8,2
Region Mittlerer Oberrhein	+ 10 970	– 4 227	15 020	19 484	41 250	8,9
Heidelberg (SKR)	– 450	– 1 730	2 000	2 910	2 740	3,9
Mannheim (SKR)	– 1 180	– 3 970	5 690	8 680	9 210	5,6
Neckar-Odenwald-Kreis (LKR)	+ 1 040	– 350	2 100	2 620	5 420	8,3
Rhein-Neckar-Kreis (LKR)	+ 6 210	– 2 080	6 080	8 400	18 610	7,5
Region Rhein-Neckar⁴⁾	+ 5 620	– 8 120	15 870	22 610	35 980	6,5
Pforzheim (SKR)	+ 260	– 1 240	1 940	3 020	3 990	6,8
Calw (LKR)	+ 710	– 810	2 000	2 340	4 240	5,8
Enzkreis (LKR)	+ 2 440	– 790	2 610	3 190	7 440	8,5
Freudenstadt (LKR)	+ 1 010	– 70	1 900	2 170	5 000	9,0
Region Nordschwarzwald	+ 4 420	– 2 910	8 450	10 720	20 680	7,5
Regierungsbezirk Karlsruhe	+ 21 010	– 15 260	39 330	52 820	97 900	7,6
Freiburg im Breisgau (SKR)	+ 3 130	– 1 230	2 530	3 790	8 230	8,0
Breisgau-Hochschwarzwald (LKR)	+ 4 190	+ 100	2 890	3 350	10 540	9,6
Emmendingen (LKR)	+ 3 330	+ 520	1 900	2 270	8 030	11,5
Ortenaukreis (LKR)	+ 4 700	– 190	5 850	7 090	17 460	9,4
Region Südlicher Oberrhein	+ 15 360	– 790	13 180	16 500	44 350	9,5
Rottweil (LKR)	+ 850	– 380	1 990	2 370	4 830	7,5
Schwarzwald-Baar-Kreis (LKR)	+ 270	– 1 480	2 920	3 780	5 490	5,4
Tuttlingen (LKR)	+ 1 180	– 40	1 870	2 260	5 270	8,8
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	+ 2 300	– 1 900	6 780	8 410	15 590	6,9
Konstanz (LKR)	+ 3 980	– 820	3 210	4 210	10 580	8,0
Lörrach (LKR)	+ 2 830	– 910	2 750	3 450	8 120	7,9
Waldshut (LKR)	+ 1 230	– 520	2 300	2 720	5 730	7,4
Region Hochrhein-Bodensee	+ 8 040	+ 2 240	8 260	10 380	24 440	7,8
Regierungsbezirk Freiburg	+ 25 690	– 4 930	28 220	35 290	84 270	8,4
Reutlingen (LKR)	+ 1 910	– 1 320	3 560	4 680	8 830	7,0
Tübingen (LKR)	+ 2 430	– 380	2 440	3 060	7 540	7,8
Zollernalbkreis (LKR)	+ 20	– 1 220	2 930	3 610	5 330	6,2
Region Neckar-Alb	+ 4 350	– 2 930	8 930	11 350	21 700	7,0
Ulm (SKR)	+ 1 920	– 80	1 780	2 690	6 320	11,1
Alb-Donau-Kreis (LKR)	+ 2 080	+ 360	2 170	2 730	7 330	9,2
Biberach (LKR)	+ 2 410	+ 640	2 090	2 500	7 640	9,4
Region Donau-Iller⁴⁾	+ 6 400	+ 930	6 040	7 910	21 290	9,8
Bodenseekreis (LKR)	+ 3 700	– 70	2 240	3 050	8 920	9,0
Ravensburg (LKR)	+ 3 060	– 100	3 070	3 840	9 870	8,3
Sigmaringen (LKR)	+ 10	– 510	1 700	1 950	3 150	5,4
Region Bodensee-Oberschwaben	+ 6 770	– 680	7 020	8 830	21 940	8,0
Regierungsbezirk Tübingen	+ 17 520	– 2 680	21 990	28 090	64 920	8,1
Baden-Württemberg	+ 95 050	– 41 340	141 340	188 180	383 230	7,7

1) Summe aus Wohnungsneu- und Wohnungsersatzbedarf. – 2) Auf 10 gerundete Werte. – 3) In Prozent des Wohnungsbestands. – 4) Soweit Land Baden-Württemberg.

Wohnungsbedarf ist nicht gleich Nachfrage

Die vorliegende Vorausrechnung des Wohnungsbedarfs ist streng normativ und quantitativ orientiert: „Jeder Haushalt soll eine Wohnung haben“. Damit sind verschiedene Faktoren, die aber wesentlich die am Markt auftretende Nachfrage beeinflussen, ausgeklammert. Weder Annahmen zum Arbeitsmarkt, zur Zins- und Einkommensentwicklung oder qualitative Nachfragekomponenten gehen in die Rechnung ein. Das Statistische Landesamt konzentriert sich auf eine Bedarfsberechnung. Der hier berechnete Wohnungsbedarf entspricht somit nicht dem in der Regel als Nachfrage oder Nachfragepotentiale in der Öffentlichkeit diskutierten Begriff, sondern beschreibt eine Mindestanforderung an die Wohnungsversorgung. Offen bleibt dabei, inwieweit alle Bevölkerungsgruppen adäquat mit Wohnraum versorgt sein werden. Es sind zum Beispiel keine Aussagen zur Bezahlbarkeit des Wohnraums oder der Angemessenheit bezüglich Wohnungsgröße und Zimmerzahl für den einzelnen Haushalt möglich.

In Teilräumen mit besonders starkem Rückgang der Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen könnte es zudem zu einem höheren Wohnungsabgang kommen als errechnet, denn in schrumpfenden Regionen ist verstärkt damit zu rechnen, dass Wohnungen aufgrund mangelhafter Bausubstanz oder Lage nicht ausreichend marktfähig sind. Es kann daher trotz rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und damit abnehmendem Wohnungsbedarf unter qualitativen Anforderungen auch zu stärkerer Nachfrage kommen.

Die tatsächlich an die Bauwirtschaft herangetragene Nachfrage kann somit auch über den hier vorgestellten Bedarfen liegen. Der Baubedarf alleine ist also keine ausreichende Größe für die Beurteilung des gesamten Bauvolumens. Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen sowie die Anpassung des Wohnungsbestands an moderne Wohnbedürfnisse oder altersgerechtes Wohnen beeinflussen die am Markt artikulierte Nachfrage nach Bauleistungen. Auch die Anforderungen zu Energieeinsparung und Klimaschutz erfordern Investitionen im Wohnungsbestand. Bestandsmaßnahmen machen derzeit bereits den überwiegenden Teil der Wohnungsbauinvestitionen aus.³

Berücksichtigung regionaler Voraussetzungen bei der Planung

Die Ergebnisse basieren auf einer für das Land insgesamt einheitlichen Methode und sind insofern regional vergleichbar und damit ein wichtiges Planungsinstrument. In der Definition des zukünftigen Bedarfs nicht enthalten ist aber, dass regional derzeit Wohnungsdefizite oder -übersorgung bestehen können. Auf die Berechnung dieser Größen wurde gegenüber früheren Wohnungsbedarfsvorausrechnungen aus aktuellen methodischen Gründen verzichtet. Es bedarf damit der Einschätzung vor Ort. Dort, wo zum Beispiel ein solcher Nachholbedarf oder auch andere regionale Besonderheiten vorliegen, ist das bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die über das Jahr 2030 hinausreichende Bevölkerungsvorausrechnung für das Land bis 2060 und eine darauf basierende Haushaltsvorausrechnung bis 2050 zeigen überdies, dass auch nach 2030 mit einer Fortsetzung zurückgehender Wohnungsneubedarfe zu rechnen ist. Im Jahr 2050 könnte die Haushaltszahl nämlich um etwa 4 % niedriger liegen als derzeit.

Der Wohnungsbedarf wurde für das Land, für jeden der 44 Stadt- und Landkreise, für die 12 Regionen und die 4 Regierungsbezirke berechnet. Zusätzlich werden Ergebnisse für jede Stadt in Baden-Württemberg ab 30 000 Einwohner veröffentlicht, das heißt für 55 Städte. Für kleinere Kommunen werden aus methodisch-inhaltlichen Gründen keine Ergebnisse publiziert. Die Ergebnisse sind in der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes verfügbar und können unter www.statistik-bw.de abgerufen werden. ■

Weitere Auskünfte erteilen
Heike Schmidt, Telefon 0711/641-28 35,
Heike.Schmidt@stala.bwl.de
Madeleine de la Croix, Telefon 0711/641-25 50,
Madeleine.delaCroix@stala.bwl.de

³ Siehe Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) BBSR-Berichte Kompakt 4/2009, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Bonn 2009 sowie Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe, Berlin 2009.