



Geschäftsstelle
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall
Telefon: 07 91/46-53 38
Telefax: 07 91/46-53 39
www.arge-online.org
E-Mail: arge-ba-wue.bsk@
schwaebisch-hall.de

30. November 2009

PRESSEINFORMATION

Studie zum Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2020/2025 **Weiterhin hohes Nachfragepotenzial**

Trotz des von Experten erwarteten leichten Bevölkerungsrückgangs in Baden-Württemberg wird sich das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis 2020 und darüber hinaus bis 2025 auf einem hohen Niveau halten. Bis 2020 wird ein Potenzial von 470.000 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von gut 40.000 Wohnungen. Bis 2025 müssten weitere 153.500 Wohnungen neu gebaut werden, um das Nachfragepotenzial befriedigen zu können. Zu diesem Ergebnis kommt eine jetzt vorgestellte Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR), die im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) erstellt wurde.

„Das prognostizierte Nachfragepotenzial stellt eine Herausforderung an die Landesregierung von Baden-Württemberg dar“, reagiert Heinz Panter, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen auf die Ergebnisse der Studie. „Baden-Württemberg muss neben einem guten Arbeitsstandort ein guter Wohnstandort bleiben.“ Und weiter: „In Krisenzeiten kann Wohnungsbau auch eine Konjunkturlokomotive darstellen.“

Die Ergebnisse der Studie basieren auf einem im IÖR entwickelten dynamischen Wohnungsmarktmodell, das bereits für eine erste Studie für Baden-Württemberg im Jahr 2005 eingesetzt wurde. Die Besonderheit des IÖR-Wohnungsmarktmodells besteht darin, dass nicht nur der für die Grundversorgung der baden-württembergischen Haushalte notwendige Wohnungsbedarf, sondern darüber hinaus auch das zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche zu erwartende Nachfragepotenzial prognostiziert wird. So wird berücksichtigt, dass nicht jede Wohnung in einer beliebigen Region zur Befriedigung der Wohnwünsche der Haushalte beitragen kann, sondern dass Nachfrager ihre indivi-

duellen Wohnbedürfnisse haben und diese umsetzen möchten. Durch die Integration der Wohnpräferenzen unterschiedlicher Nachfragergruppen und eine sehr kleinräumige Differenzierung kommt die Prognose des IÖR gegenüber der Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu deutlich höheren Neubauerwartungen.

Das für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2025 insgesamt prognostizierte Nachfragepotenzial von 623.500 neu zu bauenden Wohnungen setzt sich somit aus einem Wohnungsneubedarf (Haushaltszuwächse) von 181.300 Einheiten, dem Wohnungsneubau zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche von 100.400 Einheiten, einem Ersatzbedarf von 299.200 überwiegend nicht mehr marktfähigen Wohnungen, einem Nachholbedarf (Wohnungsdefizit aus der Vergangenheit) von 26.800 Wohnungen und dem sonstigen Wohnungsneubau (Fluktuationsreserve, Freizeitwohnungen) von 15.800 Einheiten zusammen. Der größte Anteil des zu erwartenden Nachfragepotenzials wird sich laut der IÖR-Prognose auf selbstgenutzte Eigenheime konzentrieren.

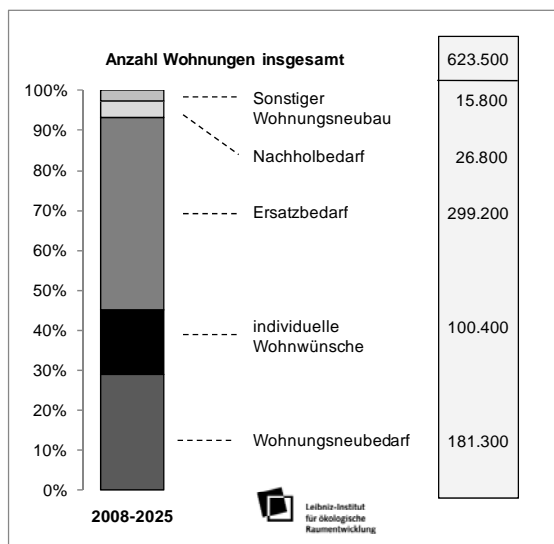


Abb. 1:
Komponenten des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg 2008 bis 2025

Die Höhe des prognostizierten Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau liegt deutlich über den derzeitigen Baufertigstellungszahlen. Schon in der Vergangenheit hat sich hier gezeigt, dass der rein quantitative Wohnungsbedarf allein nicht ausreicht, um die Wünsche der „Häuslebauer“ im Land adäquat abbilden zu können. „Der Vorteil von Nachfragepotenzialprognosen liegt insbesondere auch darin, dass Marktchancen und -potenziale nicht ausgeklammert werden, sondern aktiv einbezogen werden“, sagt der Direktor des IÖR, Professor Bernhard Müller.

Die Zahlen der IÖR-Studie basieren auf der derzeit vorliegenden regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit Basisjahr 2005. In dem bevölkerungsreichen Bundesland deuten sich verstärkt Auswirkungen des demographischen Wandels an. So liegt seit 2006 die Zahl der Geburten unterhalb jener der Sterbefälle. Im Jahr 2008 verzeichnete Baden-Württemberg einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang gegenüber dem

Vorjahr. Dabei werden verstärkt regionale Unterschiede deutlich: Neben weiterhin stark wachsenden Kommunen gibt es viele Gemeinden, die von Stagnation oder gar Schrumpfungsprozessen betroffen sind. Entsprechend differenziert sich das regionale Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Diese Unterschiede wurden in der IÖR-Studie berücksichtigt und müssen in die weiteren politischen Überlegungen zum Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg einbezogen werden.

Nicht außer Acht gelassen werden darf, dass Wohnungsneubau Auswirkungen auf den Flächenverbrauch hat. „Gerade angesichts der ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele in Deutschland und Baden-Württemberg kommt es daher auf eine kluge Flächenpolitik an“, so Bernhard Müller. Die Wohnungsmarktprognosen des IÖR tragen dazu bei, Trends der regionalen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklungen frühzeitig zu erkennen. Gleichzeitig steht der Kommunal- und Landespolitik eine Datenbasis für ein nachhaltiges Flächenmanagement zur Verfügung, das die wirtschaftliche mit einer sozial und ökologisch sinnvollen Landesentwicklung in Einklang bringt.

Die IÖR-Studie sowie Steckbriefe mit den regionalen Ergebnissen für die jeweiligen Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs stehen allen Interessierten im Internet zur Verfügung unter: www.arge-online.org

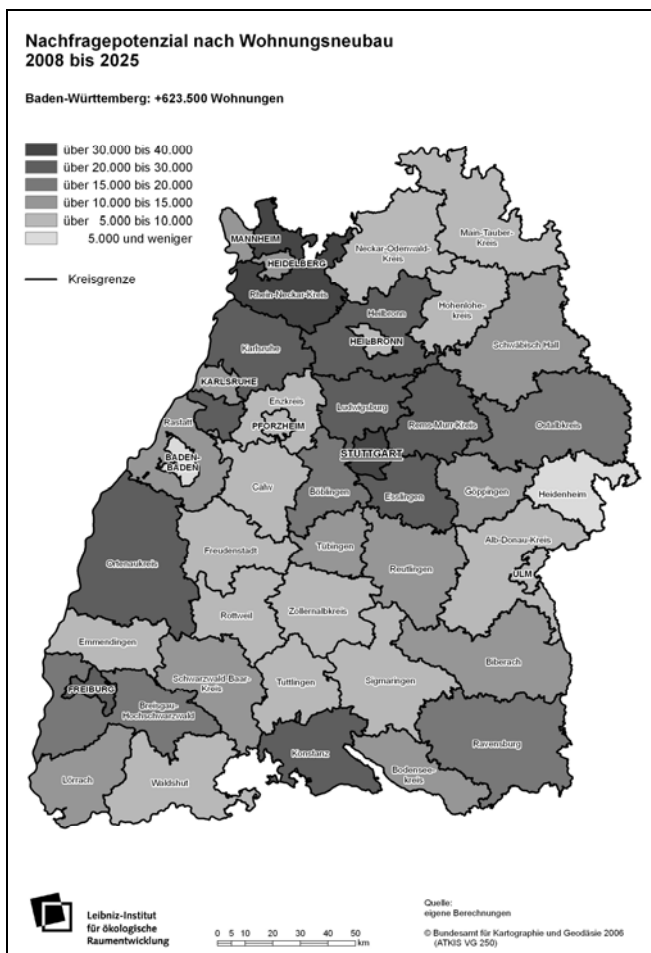


Abb. 2:
Nachfragepotenzial
nach Wohnungsneubau
2008 bis 2025