

Hoher Wohnraumbedarf besteht weiter Zensus bestätigt die bisherigen Einschätzungen

Die Wohnungssituation in Deutschland bleibt weiterhin angespannt. Das bestätigen die aktuell veröffentlichten Daten der Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung, auch Zensus 2011 genannt. Die Zahlen bekräftigen den Trend der letzten Untersuchung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg durch das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE): Bis 2030 fehlen etwa 600.000 zusätzliche Wohnungen. ARGE-Vorsitzender Dr. Matthias Metz dazu: „Wir sehen in den Zensus-Zahlen eine Bestätigung, dass am Wohnungsmarkt ein erheblicher Nachholbedarf besteht.“

Laut Zensus 2011 sind die Bevölkerungszahlen niedriger als angenommen. Ausschlaggebend für den Wohnraumbedarf ist jedoch die Haushaltsanzahl. Diese wird u. a. durch eine steigende Zahl von Singlehaushalten und die seit einigen Jahren hohen Zuwanderungen voraussichtlich noch weiter steigen.

Der Wohnungsbestand von rund fünf Millionen wurde nach dem Zensus 2011 um 1% beziehungsweise 50.000 Einheiten nach oben korrigiert. Verantwortlich dafür ist eine geänderte Definition der „Wohnung“. Bereinigt man die Zahl um die Effekte dieser anderen Betrachtung liegt der Wohnungsbestand leicht unter den Werten der Fortschreibung.

Die Leerstandsquote in Baden-Württemberg von 4,1 % gibt ebenfalls keinen Anlass zur Beruhigung. Die Leerstandsquote in der Landeshauptstadt Stuttgart beträgt 3,7 %; in den Städten Karlsruhe und Freiburg i. B. liegt sie mit jeweils 2,3 % bereits auf dem Niveau von München und Köln. Die Quote dokumentiert die Anspannung lokaler Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg. Landesweit ziehen etwa 600.000 bis 700.000 Menschen pro Jahr um. Allein dafür ist ein Leerstand von bis zu 5 % als Fluktuationsreserve notwendig. Hinzu kommt, dass die leerstehenden Wohnungen nicht vollumfänglich am Markt angeboten werden, da sie aus verschiedensten Gründen nicht vermietet oder verkauft werden. Schließlich muss der Leerstand auch der Nachfrage bzgl. Lage, Größe oder Zustand entsprechen. Dass die aktuelle Wohnungsnachfrage im Land vielerorts nicht befriedigt werden kann, zeigt sich auch in den deutlich steigenden Miet- und Kaufpreisen.

Obwohl gegenwärtig die Fertigstellungsquoten steigen, sind sie keine Garantie für eine dauerhaft entspannte Marktsituation. Dank des deutlichen Anstiegs der

Bautätigkeit in 2011 und 2012 hat der Wohnungsneubau einen guten Stand erreicht. Allerdings liegt Baden-Württemberg beim Neubaubedarf noch hinter anderen Bundesländern zurück und der Anstieg erfolgt auf zu niedrigem Niveau. „Die Schere zwischen dem, was nachgefragt wurde und wird, und dem, was auf dem Markt vorhanden ist, lässt sich nicht über Nacht schließen“, verdeutlichte Metz. Daher besteht weiterhin Nachholbedarf.

Zur Verstetigung einer ausreichenden Wohnraumversorgung braucht es dauerhaft stabile und unterstützende staatliche Rahmenbedingungen. „Kommunen können zum Beispiel ihren Beitrag leisten, indem sie mehr Bauland zur Verfügung stellen. Brach- und Konversionsgrundstücke, die durchaus noch vorhanden sind, könnten in Bauland für den Wohnungsbau umgewidmet werden“, erklärte Metz. In Anbetracht knapper öffentlicher Mittel kann die Bildung von Wohneigentum durch breite Bevölkerungsschichten maßgeblich zur Entspannung bei den Mietwohnungen und zur Dämpfung ansteigender Mietpreise beitragen. Bereits heute sind 96,3 % der Wohngebäude im Eigentum von Privatleuten, nur 3,7 % der Wohnungen im Land gehören genossenschaftlichen, öffentlichen oder privat-wirtschaftlichen Eigentümern. „Das Bedürfnis der Menschen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist ungebrochen. Das ist aber kein Widerspruch zu einer sozial orientierten Wohnungsbaupolitik“, so Metz.

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen wurde von den im Land ansässigen Instituten Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg und Wüstenrot Bausparkasse AG ins Leben gerufen. Sie erörtert Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Wohneigentumsbildung als Baustein für solide Vermögensbildung, sichere private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität relevant sind. Die ARGE-Mitglieder stehen für mehr als 50% des gesamten deutschen Bauspargeschäfts und beschäftigen mehr als 15.000 Mitarbeiter im Innen- und Außendienst, davon über 9.000 Mitarbeiter in Baden-Württemberg an den Standorten Karlsruhe, Stuttgart, Ludwigsburg und Schwäbisch Hall. Weitere Informationen: www.arge-online.org

Ansprechpartner:
RA Jens Kuderer, LL.M.
Telefon: 0711 183-4461
Mobil: 0151 628 22027
E-Mail: info@arge-online.org