

**Wohnraumbedarf im Land hat sich auf 62.000 Wohnungen erhöht  
Auch die neueren Zensusdaten bekräftigen die bisherigen  
Einschätzungen**

Die Wohnungssituation in Baden-Württemberg bleibt weiterhin angespannt. Das bestätigt eine Analyse der im zweiten Veröffentlichungsturnus bekanntgegebenen Daten der Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 durch das Leibniz-Institut für ökologische Raumforschung (IÖR). Im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) untersucht das Dresdner Institut in einer Studienreihe den Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg. Die jüngsten Veröffentlichungen haben hierbei die bisherige Tendenz des Nachfrageüberhangs noch verstärkt: Derzeit fehlen etwa 60.000 Wohnungen. Der hohe Wohnungsbedarf könnte sich bei anhalten starker Zuwanderung noch weiter erhöhen. „Wir sehen in der Analyse der Zensus-Zahlen eine Bestätigung, dass der Wohnungsmarkt Baden-Württembergs erhebliche Angebotslücken aufweist und ein entsprechender Nachholbedarf im Wohnungsbau besteht“, kommentiert Bernd Hertweck, Vorsitzender der ARGE sowie des Vorstands der Wüstenrot Bausparkasse AG, die Ergebnisse des IÖR.

Aus der ersten Veröffentlichung des Zensus 2011 ergab sich, dass die Bevölkerungszahlen niedriger sind als angenommen. Dieses ist zwischenzeitlich durch die aktuell hohe Zuwanderung bereits wieder ausgeglichen. Auch auf mittlere Sicht ist mit einem Anhalten der Wanderungsgewinne und somit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Ausschlaggebend für den Wohnraumbedarf ist jedoch die Haushaltsanzahl. Mit dem Haushaltszuwachs und gegebenenfalls einer weiter steigenden Zahl von Singlehaushalten sowie die Zuwanderung geht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in ähnlicher Größenordnung einher.

Wanderungsgewinne aus dem Ausland werden für die Wohnungsmarktentwicklung weiter an Bedeutung gewinnen. So kamen beispielsweise bereits 2012 rund 35 Prozent der Zuzüge nach Stuttgart aus dem Ausland. Spezifische Nachfragewünsche dieser Gruppe in puncto Wohnraum spielen eine deutliche Rolle bei den weiteren Entwicklungen. Zuwanderungen aus dem Ausland werden im Allgemeinen zunächst in den Kernstädten für weiteren Druck auf den Wohnungsmärkten sorgen. Hinzu kommen Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands und auch innerhalb von Baden-Württemberg. Erstere verstärken gegenwärtig das Bevölkerungswachstum, die Binnenwanderung im Land führt zu einer sich regional verändernden

Bevölkerungszahl und –struktur, was sich aufgrund anderer Nachfragewünsche der Zugezogenen auch wiederum auf die Wohnungsnachfrage auswirkt. Da diese Wanderungen sehr schwer vorauszusagen sind, stellen sie in Wohnungsmarktprognosen einen hohen Unsicherheitsfaktor und eine schwer absehbare Herausforderung für die Kommunen dar.

Für eine regional differenzierte Betrachtung hat das IÖR beispielsweise die Entwicklung in fünf Städten in Baden-Württemberg untersucht. Besonders in den Kernstädten wie in Karlsruhe und Stuttgart sind die deutlichen Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse auf hohe Wanderungsgewinne der letzten Jahre zurückzuführen. In diesen Wachstumsregionen ist ein stark ansteigender Wohnungsneubedarf die Folge.

Auf kommunaler Ebene verlaufen Wachstum und Schrumpfung oft in räumlicher Nähe, so dass Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung teilweise innerhalb einer Region divergierende Richtungen einschlagen. Den Universitäts- und Großstädten stehen Kommunen in strukturschwachen Regionen, wie die Mittelstadt Albstadt, gegenüber, die durch Bevölkerungsverluste geprägt sind.

Bei mittleren Städten in prosperierenden Regionen wie Offenburg oder Biberach stellte das IÖR wiederum eine ähnliche, wenn auch abgeschwächte Tendenz wie in Stuttgart oder Karlsruhe fest. Bei der Wohnungsnachfrage zeigt sich also eine zunehmend differenziertere regionale Entwicklung. „Wohnungsmarktentwicklungen sind geprägt durch ein Nebeneinander von Kommunen mit steigender und schrumpfender Wohnungsnachfrage und weisen viele sehr unterschiedliche Facetten auf. Es spricht viel dafür, dass sich diese regional divergierende Entwicklung künftig eher noch verstärken könnte“, so Hertweck.

Obwohl gegenwärtig die Fertigstellungsquoten steigen, sind diese immer noch zu niedrig. Die Marktsituation wird sich also weiter anspannen. Mit knapp 34.000 Einheiten in 2012 und rund 32.000 Einheiten in 2013 bewegen sich die Baufertigstellungszahlen im Land insgesamt bei etwa der Hälfte des Bedarfs, so dass hier mittelfristig vor allem in den Agglomerationsräumen auch keine Entlastung abzusehen ist. Vielmehr besteht in vielen Regionen die Gefahr einer weiteren Verschärfung der Situation durch anhaltenden Nachholbedarf. „Die Schere zwischen dem, was nachgefragt wurde und wird, und dem, was auf dem Markt vorhanden ist, hat sich trotz der gestiegenen Bautätigkeit weiter geöffnet“, kommentiert Hertweck. „Die Politik in Bund, Land und Kommunen muss daher ein günstiges Umfeld für den Wohnungsbau schaffen.“

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](http://www.arge-online.org)

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