

Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

im Auftrag der



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011

Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
RA Jens Kuderer, LL.M.
Jägerstraße 36
70174 Stuttgart

Mitglieder

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG,
LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg, Wüstenrot Bausparkasse AG

Auftragnehmer

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR)
Direktor Prof. Dr. Dr. h.c. Bernhard Müller
Weberplatz 1
01217 Dresden
Tel.: (0351) 4679-0
Fax: (0351) 4679-212
E-Mail: info@ioer.de
Internet: <http://www.ioer.de>

Projektteam

Dipl.-Math. Irene Iwanow (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Robin Gutting
Dipl.-Geogr. Marcus Müller

Titelgrafik: Witschas, IÖR 2014

Verwendete Geodaten: ESRI Arcdata und Basemap 2000, Relief Scilands GmbH 2011

Dresden, 27. November 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Thesen zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg .	4
2	Grundlagen einer Einschätzung der Wohnsituation	5
3	Bevölkerungsentwicklung.....	6
3.1	Bevölkerungsdynamik seit dem Zensus 2011.....	6
3.2	Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen	11
4	Haushaltsentwicklung auf Basis Zensus 2011	13
4.1	Zahl der Haushalte im Zensus 2011	13
4.2	Definitionsunterschiede Zensus und Mikrozensus.....	14
4.3	Herstellen einer Vergleichbarkeit der Haushaltszahlen.....	15
4.4	Geschätzte Haushaltszahl am 31. Dezember 2012	19
5	Nachholbedarf und Wohnungsmarktsituation am 9. Mai 2011	20
6	Wohnungsneubedarf aus Zensusfortschreibung und IÖR-Studie 2011 .	22
7	Erste Einschätzung zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau ..	23
8	Fazit.....	27
9	Glossar.....	30
	Abbildungsverzeichnis	33
	Tabellenverzeichnis.....	33

1 Thesen zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg

Die mit dem Zensus vom 9. Mai 2011 erhobenen Daten werden von den Statistischen Ämtern intensiv aufgearbeitet und stufenweise veröffentlicht. Die bislang veröffentlichten Zahlen erlauben noch kein exaktes Bild zum Wohnungsversorgungsgrad der Haushalte mit Wohnraum sowie zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg. Jedoch lassen sich aus ersten Analysen folgende Thesen aufstellen:

1. Die Zensus-Daten stellen regional differenzierte Informationen bis zur kommunalen Ebene und für die einzelnen Kommunen auch noch detaillierter Angaben bereit. Wegen geänderter Erhebungsmethoden und Definitionen des Merkmales Privathaushalt im Zensus sind die Ergebnisse nur begrenzt mit den bisherigen fortgeschriebenen Mikrozensusdaten vergleichbar. Für Detailanalysen bedarf es einer qualifizierten Aufbereitung.
2. Durch die hohe Zuwanderung aus dem Ausland und anderen Teilen Deutschlands in den letzten Jahren wird sich die Bevölkerungs- und Haushaltszahl Baden-Württembergs entgegen der bisherigen Prognosen erhöhen. Somit wurde auch die durch den Zensus zunächst nach unten korrigierte Bevölkerungszahl mittlerweile bereits ausgeglichen.
3. Mit dem Haushaltszuwachs geht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in ähnlicher Größenordnung einher. Daher besteht nach wie vor ein erheblicher Wohnungsbedarf im Land. Nach einer groben Schätzung fehlten 2012 in Baden-Württemberg knapp 62.000 Wohnungen.
4. Bei der Wohnungsnachfrage zeigt sich eine zunehmend differenziertere regionale Entwicklung. Insbesondere in den Zentren und Universitätsstädten nehmen gegenwärtig die Wohnungsengpässe erheblich zu.
5. Zuwanderer aus dem Ausland, aber auch die Binnenwanderer aus Deutschland und anderen Teilen Baden-Württembergs bringen spezifische Nachfragewünsche mit, die dem vorhandenen Wohnungsangebot nicht entsprechen müssen. Dadurch entwickelt sich auch ein über dem Wohnungsbedarf liegendes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Der Grund hierfür sind Abweichungen zwischen der Entwicklung der Angebots- und Nachfragestruktur.

2 Grundlagen einer Einschätzung der Wohnsituation

Seit dem zweiten Veröffentlichungstermin der Zensusergebnisse am 28. Mai 2014 liegen seitens des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter wertvolle zusätzliche Informationen zur Wohnsituation der Bewohner aller deutschen Städte und Gemeinden vor. Hierzu tragen vor allem die zum Stichtag 9. Mai 2011 ermittelten demographischen und sozio-ökonomischen Informationen sowie die Erfassung aller Gebäude- und Wohnungsbestände bei. Der Gewinn der zweiten Zensus-Veröffentlichung liegt insbesondere in der Bereitstellung der für Wohnungsmarkteinschätzungen besonders wichtigen Kennzahlen zu gemeindespezifischen Haushalts- und Familienstrukturen. Die Ermittlung der endgültigen Zensusergebnisse wurde dabei durch kleinere Korrekturen der bereits am 31. Mai 2013 veröffentlichten Bevölkerungs-, Wohnungs- und Gebäudezahlen begleitet.

Die Kommentierung der Zensusergebnisse durch das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)¹ im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen wird mit dieser Studie fortgeführt und fokussiert zunächst auf die Darstellung der Bevölkerungsdynamik, eine aktuelle Einschätzung der Haushaltsentwicklung sowie eine erste Information zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg am 31. Dezember 2012. Die durch den Zensus 2011 veränderten Rahmenbedingungen der Datenerfassung und möglichen sowie notwendigen Regionalanalysen erlauben es aus Zeitgründen derzeit noch nicht, Einschätzungen zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau über den sonst in IÖR-Prognosen üblichen Bottom-up-Ansatz zum Einsatz zu bringen. Deshalb wird anhand von fünf Städtebeispielen aus Baden-Württemberg, welche sich durch unterschiedliche Rahmenbedingungen als Wirtschafts- bzw. Bildungsstandort hervorheben und stellvertretend für weitere Städte und Gemeinden mit ähnlichen Rahmenbedingungen stehen können, ein Überblick über unterschiedliche Wohnungsmarktsituationen gegeben. Zur Städteauswahl gehören Stuttgart, Karlsruhe, Offenburg, Biberach an der Riß und Albstadt, durch welche einige Länderspezifika und unterschiedliche demographische Trends bzw. typische kommunalspezifische Wohnungsmarktsituationen erfasst werden. Insbesondere die Mittelstädte stehen stellvertretend für viele andere Kommunen in Baden-Württemberg, in denen sich ähnliche Entwicklungen vollziehen. Die vorliegende Studie steht also im Zeichen einer Reflexion der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg seit dem 9. Mai 2011 sowie einer Einschätzung der Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsprognose 2030 des IÖR² vor dem Hintergrund der aktuellen Einwohnerzahlen aus den Zensus-Bevölkerungsfortschreibungen und der vorliegenden Bautätigkeitsstatistik der Jahre 2011 und 2012.

Einem langfristigen Blick der demographischen Perspektive widmet sich die Bevölkerungsprognose 2060 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg³ sowie die seit Ende Juli 2014 vorliegende Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2030 des Statistischen Landesamtes.⁴ Die folgenden Analyseergebnisse auf Basis der zweiten Zensus-Veröffentlichung sowie ein kommunales Monitoring der Wohnungsmarktentwicklung können die Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft sowie Stadt- bzw. Regionalplanung und -politik unterstützen, frühzeitig auf drohende Versorgungsprobleme oder wohnungswirtschaftliche Gefahren hinzuwei-

¹ Müller, B. et al. (2013): Zensus 2011 – Ergebnisse zur Bevölkerung und zum Gebäude- und Wohnungsbestand in Baden-Württemberg sowie Konsequenzen für die Wohnungsmarktentwicklung.

² IÖR-Studie 2011: Nachfragepotential nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2030

³ Pressemitteilung 199/2014 vom 4. Juni 2014

⁴ Internetpräsenz des Statistischen Bundesamtes Baden-Württemberg:
<http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevprog/> (am: 26. August 2014)

sen. Hierfür bedarf es jedoch zunächst einer Klarstellung der im Zensus verwendeten Begriffe und Erfassungsunterschiede. Nur so sind eine korrekte Einschätzung der Wohnungsmarktprozesse und deren Vergleichbarkeit möglich.

3 Bevölkerungsentwicklung

Bevor die neuen Ergebnisse des zweiten Zensus-Veröffentlichungstermins, mit besonderem Augenmerk auf die Zahl und Struktur der Haushalte, näher beleuchtet werden, erfolgt eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011. Durch eine kritische Reflexion dieser Fortschreibungsergebnisse mit den Prognosewerten aus der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2008, die der IÖR-Wohnungsprognose zugrunde liegt, wird v. a. die Bedeutung der Wanderungsannahmen auf die Einschätzung des Wohnungsbedarfs unterstrichen. Die im Juli 2014 veröffentlichte Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, welche erstmals für alle Gemeinden Baden-Württembergs und auf Basis der Zensusfortschreibung der Bevölkerungszahlen vom 9. Mai 2011 erschien, macht die veränderte Einschätzung der Wanderungsbewegungen in Baden-Württemberg in ihren regionalen Besonderheiten und ihren Auswirkungen auf die kommunalen Bevölkerungsentwicklungen deutlich.

3.1 Bevölkerungsdynamik seit dem Zensus 2011

Bis 2030 wird ein weiteres Bevölkerungswachstum auf Basis von Wanderungsgewinnen vorausgeschätzt. Dabei lässt sich eine zunehmende Konzentration der Wanderungs- und Bevölkerungsgewinne in den Kernstädten wie Stuttgart und Karlsruhe und weiteren Agglomerationsräumen Baden-Württembergs erkennen. Diese Einschätzungen leiten sich aus den Wanderungsanalysen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg⁵ ab. Da die Einwohnerzahlen am 9. Mai 2011 im Vergleich zur Registerfortschreibung von 1987 eine systematische Übererfassung der Einwohnerzahlen in den Groß- und Mittelstädten sowie eine strukturelle Untererfassung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden unter 1.000 Einwohnern auswies⁶, werden die aktuellen Wanderungstrends jedoch dafür sorgen, dass die systematischen Erfassungsfehler in der Mehrzahl der Kommunen bald wieder ausgeglichen sind. Dies dürfte zu weiteren regional divergierenden Bevölkerungstrends im Sinne einer Verschärfung der unterschiedlich ausgerichteten Problemlagen der regionalen Wohnungsmarktentwicklungen Baden-Württembergs führen.

Baden-Württemberg

Basierend auf dem Zensus vom 9. Mai 2011 zeigt sich in den Fortschreibungen bis zum 31. Dezember 2012 für das Land Baden-Württemberg eine beachtenswerte Dynamik der Bevölkerungsentwicklung. Die amtlich verfügbare Einwohnerzahl wird durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg zum 31. Dezember 2012 mit 10.569.111 angegeben. Dies entspricht gegenüber der am 9. Mai 2011 festgestellten Einwohnerzahl von 10.486.680 einem Wachstum von 82.431 Einwohnern bzw. 0,8 % (Abb. 1). Zugleich betrug die Einwohnerdifferenz zwischen der Registerfortschreibung auf der Basis der Volkszählung von 1987 und der Zensusfortschreibung am 31. Dezember 2011 noch 273.785 Einwohner.

⁵ Statistisches Monatsheft 8/2013, 9/2013 und 10/2013 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Presseerklärung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 25. Juli 2014 (Nr. 263/2014): [<http://www.statistik-bw.de/Pressemitt/2014263.asp>].

⁶ Müller, B. (2014): Das Nachfragepotential nach Wohnungsneubau bleibt hoch. In: Die Gemeinde – Zeitschrift für die Städte und Gemeinden. Organ des Gemeindetages Baden-Württemberg. S. 86-90.

Für Einschätzungen zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg interessieren in besonderem Maße auch die Erwartungen zukünftiger Bevölkerungsentwicklungen. Die Studie des IÖR aus dem Jahr 2011 basiert auf der Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 aus dem Jahr 2008. Die im Juli 2014 auf Basis der Zensuserhebung erschienene Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes verwendet das Basisjahr 2012. Als hervorzuhebende Besonderheiten der aktuellen regionalen Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg kann die hohe räumliche Differenzierung sowie die Angabe eines Entwicklungskorridors mit einer Hauptvariante der Bevölkerungsentwicklung bis 2030⁷ für jede Gemeinde hervorgehoben werden. Während in der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2008 noch von einem kontinuierlichen Schrumpfungsprozess ausgegangen wurde, welcher sich in einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 3,5 % niederschlug, trägt die aktuelle Hauptvariante der deutlich positiveren Wanderungsentwicklung der letzten Jahre Rechnung (Abb. 1). Bis zum Jahr 2021 ergibt sich laut Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes ein kontinuierliches, sich ab 2017 aber immer stärker abschwächendes Wachstum der baden-württembergischen Bevölkerungszahl auf über 10.850.500 Einwohner. Dies entspricht einem Anstieg um 2,7 %, wobei danach bis zum Jahr 2030 mit einer leichten Schrumpfung zu rechnen ist. Insgesamt steigt die Bevölkerungszahl um 2,2 % und liegt damit um mehr als 420.000 Einwohner über dem Wert der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2008.

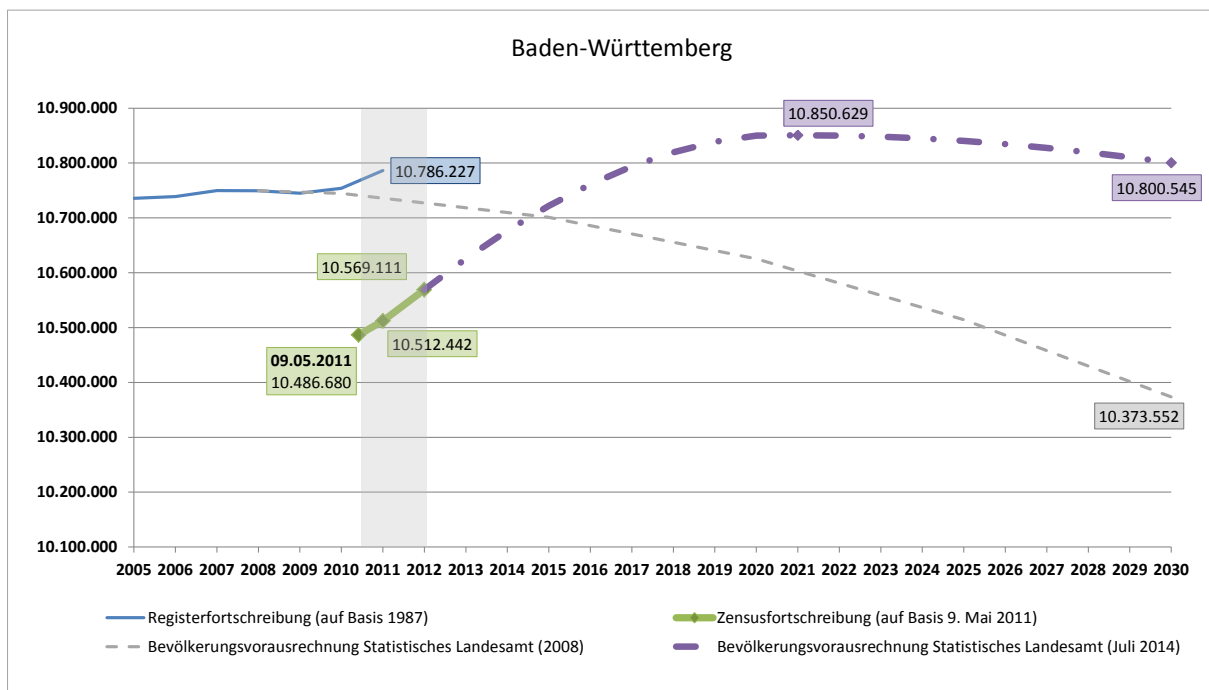


Abb. 1: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012)
(Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

⁷ Presseerklärung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 25. Juli 2014 (Nr. 263/2014): [<http://www.statistik-bw.de/Pressemit/2014263.asp>].

Differenzierter als der Länderüberblick erweist sich die Betrachtung auf kommunaler Ebene, denn neben Einwohnerwachstum im Land Baden-Württemberg bzw. in den Agglomerationsräumen und Universitätsstädten gibt es sowohl wachsende als auch schrumpfende Mittelstädte und dies vor allem durch Unterschiede hinsichtlich ihrer Attraktivität für zuziehende Einwohner begründet. Als Vertreter für Kommunalanalysen in Universitätsstädten stehen die beiden kreisfreien Städte Stuttgart und Karlsruhe. Die beiden ausgewählten Städte Offenburg und Biberach an der Riß stehen als Vertreter für Mittelstädte wachsender Regionen, welche jedoch peripherer als Stuttgart und Karlsruhe liegen, während Albstadt als Kommune einer eher strukturschwachen Region und zugleich eine der Pilotstädte des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West ins Blickfeld der Betrachtungen gerückt wurde. Allen fünf Kommunen gemeinsam ist, dass die erfasste Einwohnerzahl durch den Zensus am 31. Dezember 2011 noch deutlich unter der Registerfortschreibung lag.

Städtebeispiele

Mit Ausnahme von Albstadt zeigt sich seit dem Zensus 2011 eine deutlich positivere Einwohnerentwicklung, als in der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes angenommen wurde. Dieser Ende des letzten Jahrzehnts nicht erwartete Trend ist in erster Linie auf die teilweise sehr prägnanten Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen (s. Kap. 2.2). Lediglich Albstadt setzt seinen Trend mit Einwohnerverlusten fort und folgt damit dem prognostizierten Bevölkerungstrend des Statistischen Landesamtes, wobei auch hier die Dynamik abgeschwächt verläuft (Tab. 1).

Tab. 1: Bevölkerungsdynamik 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012
(Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis:
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014)

Gemeinde	Bevölkerungsdynamik
Stuttgart	+2,1 %
Karlsruhe	+2,4 %
Offenburg	+0,2 %
Biberach an der Riß	+0,8 %
Albstadt	-0,9 %
Baden-Württemberg	+0,8 %

Stuttgart und Karlsruhe

Am 31. Dezember 2011 lebten 591.015 Einwohner in der Landeshauptstadt Stuttgart. Dieses Ergebnis der ersten Fortschreibung basierend auf der Zensuserhebung vom 9. Mai 2011 liegt damit rund 3,6 % bzw. 22.400 Einwohner unter dem bis dato statistisch amtlichen Ergebnis aus der Registerfortschreibung.

Ähnlich sieht es in Karlsruhe aus. Hier liegt die Abweichung der zensusbasierten Fortschreibung zwar unter - 2 %, befindet sich mit einem knapp 5.500 Einwohnern geringeren Bevölkerungsstand jedoch ebenfalls deutlich unter dem bis dahin in der Statistik bekannten Wert. Ungeachtet dieser Niveauverschiebung in der Einwohnerzahl konnten sowohl die Landeshauptstadt Stuttgart als auch die Universitätsstadt Karlsruhe in den letzten Jahren sehr hohe Einwohnergewinne verzeichnen. Diese deutlich positivere Bevölkerungsdynamik seit dem Zensusstichtag wird auch durch die aktuelle Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg berücksichtigt.

Beide Städte haben unter den gewählten Annahmen bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von knapp 10 % zu erwarten.

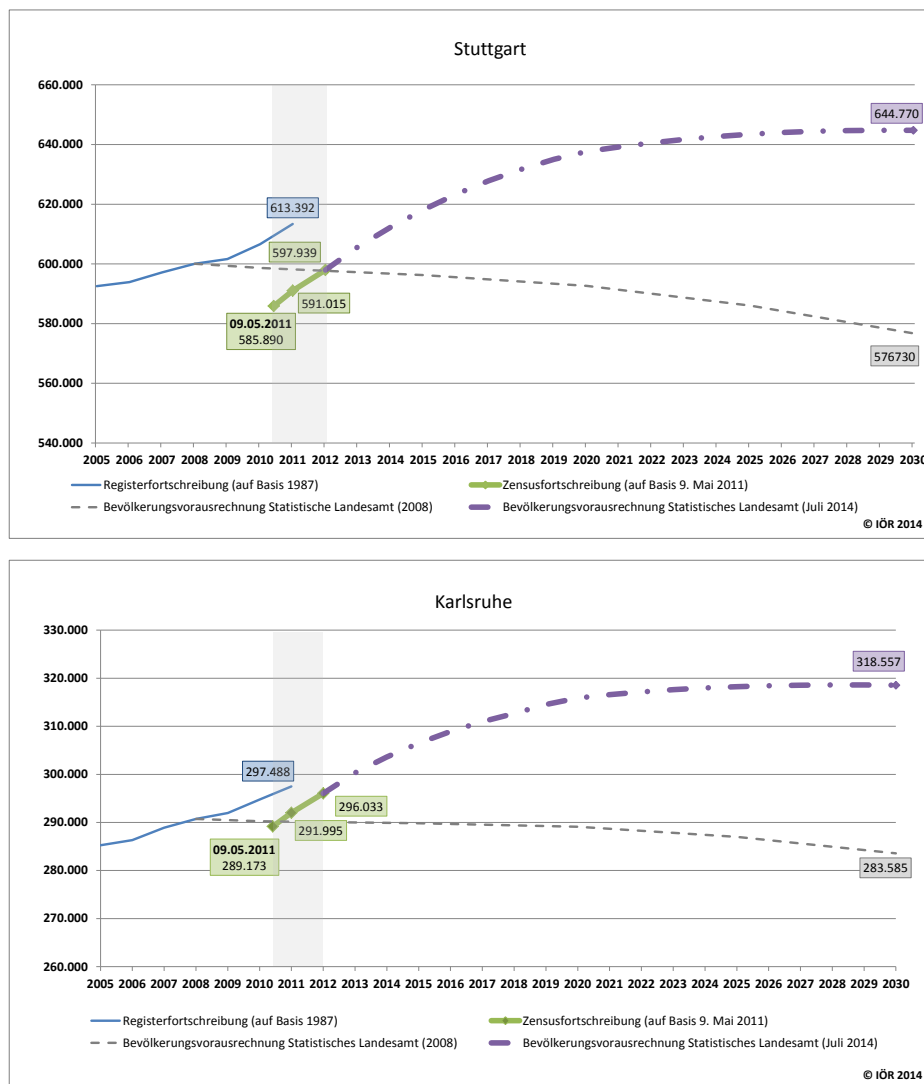


Abb. 2a: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart und Karlsruhe auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012)
(Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

Offenburg und Biberach an der Riß

Auch die Zahl der in Offenburg lebenden Personen lag am 31. Dezember 2011 mit 57.158 Einwohnern um 2.125 Einwohner bzw. 3,6 % unter der Einwohnerzahl aus der Registerfortschreibung. Bis 2030 wird v. a. basierend auf höheren Wanderungsgewinnen mit einem Bevölkerungsanstieg um 3,8 % auf rund 59.400 Einwohner gerechnet.

Für die im Südwesten des Landes gelegene Stadt Biberach an der Riß wurde mit einer um 1.337 Einwohner bzw. 4,1 % niedrigeren Gesamtbevölkerung die höchste Abweichung zur Registerfortschreibung der in dieser Studie betrachteten Städtebeispiele ausgewiesen.

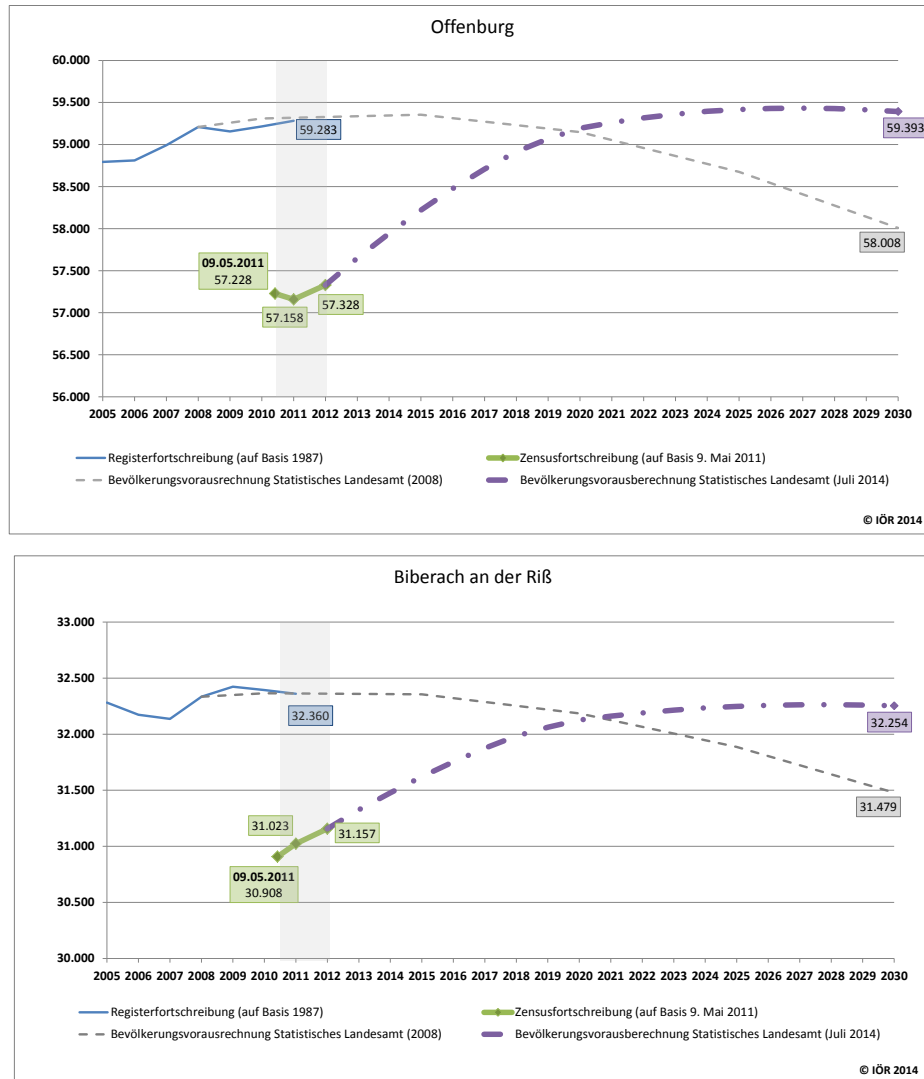


Abb. 2b: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Offenburg und Biberach an der Riß auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012)
(Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

In allen vier Städten gilt gleichermaßen, dass sich die Wachstumsdynamik ab den Jahren 2023/2024 abschwächt und die Bevölkerungszahl unter den derzeitigen Wanderungsannahmen zu stagnieren beginnt.

Albstadt

Für Albstadt wird als einzige der fünf Städtebeispiele kein Wachstum, sondern Bevölkerungsschrumpfung ausgewiesen. Im Vergleich zu den vier anderen Städten liegen die Abweichungen des Zensus mit -533 Einwohnern bzw. -1,2 % auf einem geringen Niveau. Auch nach der neuen Bevölkerungsvorausrechnung durch das Statistische Landesamt würde sich der Schrumpfungstrend in Albstadt bis 2030 fortsetzen, so dass die Stadt weitere 7,4 % ihrer Einwohner verlieren würde.

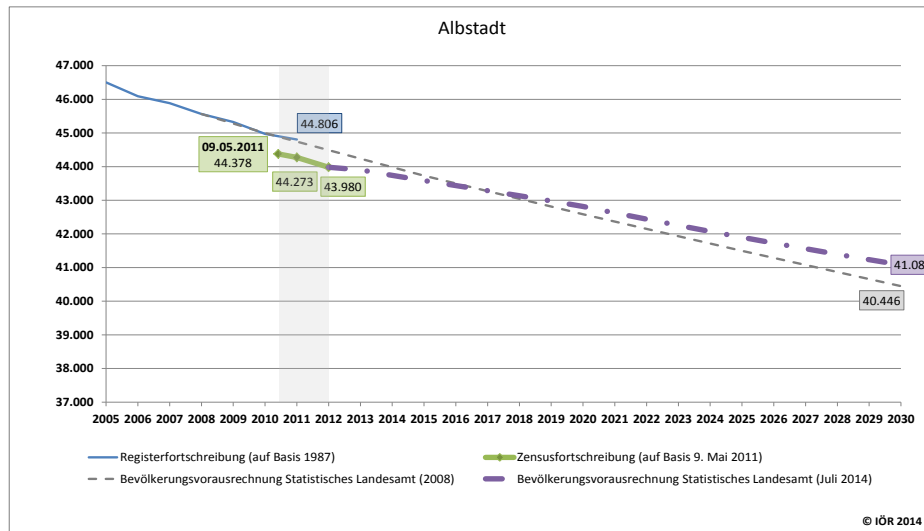


Abb. 2c: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Albstadt auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012) (Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

3.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung wird durch die vier Komponenten Geburten, Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge determiniert. Unter dem Begriff der natürlichen Bevölkerungsbewegungen werden die in einem bestimmten Betrachtungszeitraum stattfindenden Geburten und eingetretenen Sterbefälle zusammengefasst. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen beschreibt den für die Regeneration der Bevölkerung wichtigen natürlichen Bevölkerungssaldo und gibt Auskunft über das endogene demographische Potenzial. Der räumliche Bevölkerungssaldo, der aus der Differenz der Zuzüge und Fortzüge gebildet wird, beschreibt entsprechend die Bilanz der Wanderungsbewegungen. Diese Größe ist im Gegensatz zu den natürlichen Bevölkerungsbewegungen wesentlich schwieriger zu prognostizieren und basiert sowohl auf politischen Entscheidungen hinsichtlich der Zuwanderung aus dem Ausland als auch auf Entwicklungen der Attraktivitätsunterschiede.

Baden-Württemberg

Die Bevölkerungsentwicklungen in Baden-Württemberg in den Jahren 2011 und 2012 machen deutlich, dass das Wachstum in Baden-Württemberg ausschließlich aus Wanderungsgewinnen generiert wurde. Der natürliche Bevölkerungssaldo war im Zeitraum 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 negativ und lag durch Sterbefallüberschüsse bei knapp -17.000 Einwohnern (Tab. 2, linke Seite). Diesen standen im gleichen Zeitraum hohe Wanderungsgewinne von insgesamt fast 93.000 Einwohnern gegenüber, wodurch der Verlust durch Sterbefallüberschüsse nicht nur kompensiert, sondern in ein Bevölkerungsplus von rund 76.000 Menschen gewandelt wurde.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum Basisjahr 2008 basiert für Baden-Württemberg auf Annahmen hinsichtlich weiterer Wanderungsgewinne. Diese lagen gegenüber der tatsächlichen Entwicklung auf einem weit aus niedrigeren Niveau und betrug in einer für den Zeitraum 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 anteiligen Schätzung rund 14.000 Einwohner. In dieser Bevölkerungsvorausberechnung, die auch der IÖR-Studie aus dem Jahr 2011 zugrunde liegt, konnte die negative Entwicklung des natürlichen Saldos nicht aufgefangen werden und es kam daher

für Baden-Württemberg zu einer prognostizierten Schrumpfung von ca. 11.600 Einwohnern (Tab. 2, rechte Seite).

Städtebeispiele

Durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg war in der Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2008 für Stuttgart, Karlsruhe, Biberach an der Riß und Albstadt ein negativer Bevölkerungssaldo ermittelt worden. Lediglich bei dem „Hidden-Champion“ Offenburg wurde zumindest im betrachteten Zeitraum ein leichtes Wachstum prognostiziert (Tab. 2, rechte Seite).

Tab. 2: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen im Zeitraum 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 (Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014)

	tatsächliche Entwicklung			Annahmen Statistisches Landesamt ⁸		
	natürlicher Saldo	räumlicher Saldo	Gesamt-saldo	natürlicher Saldo	räumlicher Saldo	Gesamt-saldo
Stuttgart	925	10.226	11.150	-315	-561	-876
Karlsruhe	-431	6.130	5.699	-732	526	-206
Offenburg	-76	291	214	-121	155	33
Biberach a. d. R.	-134	235	101	-94	93	-2
Albstadt	-280	-132	-412	-273	-165	-439
Baden-Württemberg	-16.892	92.725	75.834	-25.418	13.837	-11.581

Die mit dem Basisjahr 2008 prognostizierten natürlichen Bevölkerungsentwicklungen weichen in Stuttgart von der tatsächlichen natürlichen Entwicklung am stärksten ab. Durch das extrem positive tatsächliche Wanderungsgeschehen in der Landeshauptstadt Stuttgart gegenüber den Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung kam es zu einem Geburtenüberschuss von mehr als 900 Einwohnern (Tab. 2, linke Seite). Obwohl in allen anderen ausgewählten Städten die Zahl der Sterbefälle über der Zahl der Lebendgeburten lag, konnte dieser natürliche Schrumpfungstrend in Karlsruhe, Offenburg und Biberach an der Riß sehr deutlich durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden. Ein derartig positiver Einfluss der Wanderungsdynamik dürfte neben Offenburg und Biberach an der Riß auch in sehr vielen anderen Mittelstädten anzutreffen sein. Nur das im Zollernalbkreis gelegene Albstadt weist zwischen prognostizierten und tatsächlichen natürlichen und räumlichen Bevölkerungssalden kaum Abweichungen aus und folgt damit dem prognostizierten Schrumpfungstrend. Wie am Beispiel von Stuttgart besonders deutlich wird, bewirken Wanderungsgewinne auch erhebliche Multiplikatoreffekte, welche nicht nur für die Geburtenentwicklung, sondern auch für den Wohnungsmarkt bedeutungsvoll sind und bedeutsame Auswirkungen auf die Ergebnisse der IÖR-Studie „Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030“ von 2011 haben.

⁸ Für eine Vergleichbarkeit wurden beide Zeiträume mittels einer linearen Interpolation harmonisiert.

4 Haushaltsentwicklung auf Basis Zensus 2011

Mit den zum zweiten Veröffentlichungstermin des Zensus 2011 am 28. Mai 2014 freigeschalteten umfangreichen und weiterführenden Informationen zu den demographischen und baulichen Strukturen in Deutschland am 9. Mai 2011 stehen für Wohnungsbedarfseinschätzungen zusätzliche Möglichkeiten bereit. Der besondere Gewinn dieser bereitgestellten neuen Zensusdaten liegt dabei in der Bekanntmachung der Haushalts- und Familienstrukturen sowie wichtiger Eckpunkte der Wohnungsnutzung.

4.1 Zahl der Haushalte im Zensus 2011

Zum Stichtag 9. Mai 2011 lebten in Baden-Württemberg ca. 10,5 Millionen Menschen in rund 4,7 Millionen Privathaushalten. Bezug nehmend zur bisher einzigen bundesweit amtlichen Quelle zu Haushaltszahlen, dem Mikrozensus, fällt die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg laut Zensusveröffentlichung um knapp 352.000 Haushalte bzw. etwa 7 % geringer aus, als der Mikrozensus für das Berichtsjahr 2011 angibt (Abb. 3). Diese deutliche Abweichung, die für Betrachtungen zur Wohnungsbedarfsentwicklung von entscheidender Bedeutung sind, lässt sich vor allem durch das Zusammenspiel von vier Hauptursachen erklären. Zum Ersten wies der Zensus 2011 gegenüber der Registerfortschreibung knapp 300.000 Einwohner⁹ weniger aus, welche dann auch bei der Zahl und Struktur der Haushalte fehlen. Die zweite Ursache ist in einer veränderten Definition eines Privathaushaltes zu finden. Hinzu kommen noch der nicht ganz vergleichbare Zeithorizont (9. Mai 2011 und 31. Dezember 2011) sowie die Wirkung unterschiedlicher Hochrechnungsfaktoren aus den Stichprobenerhebungen.

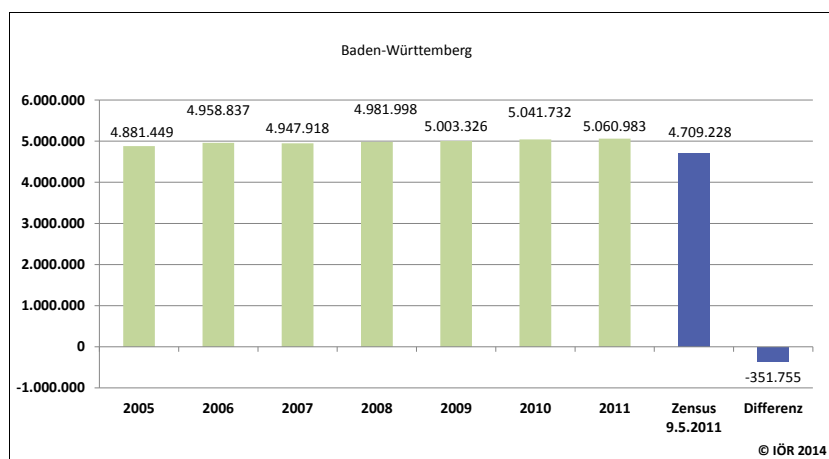


Abb. 3: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg aus den Erhebungen des Mikrozensus 2005 bis 2011 im Vergleich zum Zensus 2011 (Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

⁹ Müller, B. et al. (2013): Zensus 2011 – Ergebnisse zur Bevölkerung und zum Gebäude- und Wohnungsbestand in Baden-Württemberg sowie Konsequenzen für die Wohnungsmarktentwicklung.

Würde die im Zensus 2011 für Baden-Württemberg angegebene durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen pro Haushalt zu Grunde gelegt, würde sich aus der geringeren Einwohnerzahl eine Verminderung der Zahl der Privathaushalte um rund 130.000 Haushalte ergeben, durch welche 37 % der Haushaltsdifferenz erklärt werden können. Die restlichen fehlenden 222.000 Haushalte dürften auf die drei anderen Faktoren zurückzuführen sein. Würden die Hochrechnungsfaktoren und Haushaltsquoten aus dem Mikrozensus sowie die Zensus-Bevölkerungszahl zum Stichtag 9. Mai 2011 für eine grobe Haushaltsschätzung verwendet, so läge die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg knapp 5 % über der im Zensus 2011 veröffentlichten Zahl.

4.2 Definitionsunterschiede Zensus und Mikrozensus

Die im Zensus verwendete Definition eines Privathaushaltes unterscheidet sich deutlich von der, die bis dahin ihre Gültigkeit besessen hatte. Die neue Begriffsbestimmung eines Privathaushaltes bezieht sich auf das sogenannte „Konzept des gemeinsamen Wohnens. [Das bedeutet,] alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus [...] gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, so dass es einen Haushalt pro belegter Wohnung gibt.“¹⁰ Damit fällt ein entscheidendes Detail in der Definition, wie es im Mikrozensus noch bis 2011 seine Gültigkeit besessen hat, weg. Das Prinzip des gemeinsamen Wirtschaftens.¹¹ Dieser Definitionswandel hat erhebliche Auswirkungen auf die Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte.

Nach der Haushaltsdefinition in Mikrozensusserhebungen wurde eine Wohngemeinschaft (WG) mit z. B. drei Studenten statistisch als drei eigenständige Haushalte erfasst. Im Zuge der Haushaltsdefinition aus der Zensusserhebung wird nun dieselbe Wohngemeinschaft statistisch als ein Privathaushalt geführt, wodurch zwei Haushalte entfallen. Die Zahl der Haushalte im Zensus fällt somit zwangsläufig niedriger aus und führt zu größeren Haushalten. Da auch Mehrgenerationenhaushalte ähnlich wie die Wohngemeinschaften entweder als ein oder als mehrere Haushalte geführt werden können, ist ein direkter Vergleich der Haushaltszahlen nicht mehr bzw. nur noch stark eingeschränkt möglich.

Da Wohngemeinschaften in der Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage ein nicht zu unterschätzendes Potenzial darstellen, wird ihrer Betrachtung eine gesonderte Bedeutung beigemessen. Anders als bei Familienhaushalten und zusammen lebenden Paaren ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Mitglied einer Wohngemeinschaft diese verlässt und als eigenständiger Haushalt selbst eine zusätzliche Wohnung nachfragt, um einiges höher. Auch die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile und neuen Arten von Wohngemeinschaften untersetzt die wachsende Bedeutung dieser Wohnform. So existieren neben den weitverbreiteten Studenten-WG's mittlerweile Business-WG's, Mehrgenerationen-WG's oder Senioren-WG's.¹²

¹⁰Quelle: Zensus 2011 – Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen, S. 30.

¹¹Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
[<http://www.statistikbw.de/BevoelkGebiet/Erlaeuterungen.asp>]

¹²www.wikipedia.de

Tab. 3: Definitionsunterschiede zwischen Privathaushalt im Zensus 2011 und im Mikrozensus
(Quelle: eigene Darstellung)

Merkmal	Mikrozensus	Zensus 2011
Privathaushalte		
Definition	<p>„Als Haushalt (Privathaushalt) zählt jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalt) sowie jede für sich allein wohnende und wirtschaftende Einzelperson (Einpersonenhaushalt). Zu einem Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören; Untermieter bilden einen eigenen Haushalt. Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünfte sind keine Haushalte, können aber solche in ihrem Bereich umfassen (z. B. Haushalt des Hausmeisters oder des Heimleiters).“</p> <p>(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Erlaeuterungen.asp: 28. Mai 2014)</p>	<p>Ein Haushalt besteht aus mindestens einer Person. Zugrundegelegt wird das „Konzept des gemeinsamen Wohnens“. Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt-/ Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, so dass es einen Haushalt pro belegter Wohnung gibt.“</p> <p>(Quelle: Zensus 2011 – Bevölkerung & Haushalte, Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definition. S. 30)</p>
Stichprobenumfang	<p>1 % der Bevölkerung</p> <p>(Quelle: Datenhandbuch zum Mikrozensus – Scientific Use File 2012 (2013), S. 475.)</p>	<p>rund 10 % der Bevölkerung</p> <p>(Quelle: Zensus-Internetseite http://zensus2011.de: 28. Mai 2014)</p>

4.3 Herstellen einer Vergleichbarkeit der Haushaltszahlen

Für Baden-Württemberg lassen sich zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 rund 4,7 Millionen Privathaushalte nach dem Merkmal „Typ des privaten Haushaltes“ nach familiärer Beziehung differenzieren. „Dieses Merkmal beschreibt, in welcher Konstellation die Personen eines Privathaushaltes gemeinschaftlich leben. Der Fokus liegt dabei auf der Existenz von Kindern im Haushalt“¹³ (Tab. 4). Für eine Abschätzung möglicher „WG-Haushalte“ sind insbesondere jene Haushalte von Bedeutung, welche aus mehr als einer Person bestehen und keine familiäre Beziehung zueinander aufweisen und in denen keine minderjährigen Kinder leben. Diese Anforderungen finden sich unter der Ausprägung „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ wieder¹⁴.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
[<http://www.statistikbw.de/BevoelkGebiet/Erlaeuterungen.asp>]

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
[<http://www.statistikbw.de/BevoelkGebiet/Erlaeuterungen.asp>]

Tab. 4: Haushalte nach Typ des privaten Haushaltes (nach Familien) für Baden-Württemberg zum 9. Mai 2011
(Quelle: eigene Berechnung auf Basis von Daten aus der Zensusdatenbank 2011)

Typ des privaten Haushaltes (nach Familien)	Baden- Württemberg (abs.)	Baden- Württemberg (%)
Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte)	1.644.521	35 %
Paare ohne Kind(er)	1.268.872	27 %
Paare mit Kind(ern)	1.320.930	28 %
Alleinerziehende Elternteile	347.961	7 %
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	126.944	3 %
Insgesamt	4.709.228	100 %

Nicht alle der in Baden-Württemberg lebenden etwa 127.000 „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ können ohne Einschränkung als „WG-Haushalte“ mit jeweils eigenständig wirtschaftenden Personen interpretiert werden. Neben den Wohngemeinschaften erfolgte im Zensus auch die Erfassung von weiteren, eher weniger typischen familiären Beziehungsstrukturen, wie bspw. Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteil oder nicht eingetragene gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften, die zum Zensusstichtag nicht rechtlich anerkannt waren¹⁵. Diese sind unter den „Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie“ von den Wohngemeinschaften zu trennen sind. Dieser angestrebten zusätzlichen Differenzierung von Haushalten, welche Merkmale familienähnlicher Strukturen aufweisen und welche nicht, können verschiedene Hypothesen zu Grunde gelegt werden, wobei eine Unterscheidung nur innerhalb der 2 Personenhaushalte erfolgt:

WG-Hypothese 1

Alle rund 200.000 in 2-Personen-Haushalten lebenden Personen weisen eine engere Bindung zueinander auf als Personen in Haushalten mit 3 und mehr Haushaltsmitgliedern (Tab. 5). Diese werden nicht als „WG-Haushalte“ identifiziert. Alle in „Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie“ lebenden Personen, in denen mindestens 3 Personen wohnen, repräsentieren die Zahl der „WG-Haushalte“.

Tab. 5: Personen in Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten aus der Zensusdatenbank 2011)

Personen in Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie mit...						
	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 und mehr Pers.	Insgesamt
Unter 18	6.724	2.023	634	213	132	9.726
18 - 29	68.069	17.774	7.631	3.232	5.031	101.737
30 - 49	55.209	8.866	2.767	1.313	2.677	70.832
50 - 64	30.200	3.960	986	432	707	36.285
65 und älter	39.885	4.046	745	304	389	45.369
Insgesamt	200.087	36.669	12.763	5.494	8.936	263.949

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
[<http://www.statistikbw.de/BevoelkGebiet/Erlaeuterungen.asp>]

WG-Hypothese 2

Die in der Merkmalsdefinition des Zensus 2011 für „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ aufgeführten Beispiele wie Haushalte mit Großeltern-Enkel-Beziehung ohne Elternteil oder Haushalte mit nicht eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaften repräsentieren eine familiäre Beziehung und bleiben entsprechend auch langfristig erhalten. Die Zahl der Großeltern-Enkel-Haushalte entspricht der Zahl von Personen unter 18 Jahren, welche einen 2-Personen-Haushalt bilden. Die Zahl der Haushalte, welche als gleichgeschlechtliches Paar gelten, wird auf Basis der Personen im Alter von 30-49 Jahren durch Division mit 2 innerhalb der 2-Personen-Haushalte gebildet. Alle anderen Personen in 2-Personen-Haushalten gelten zusammen mit den Personen in 3- und Mehrpersonen-Haushalten als „WG-Haushalt“.

WG-Hypothese 3

Nur die Haushaltsmitglieder unter 18 Jahren, die in 2-Personen-Haushalten leben, können noch keinen eigenen Haushalt bilden, da sie noch nicht oder nur begrenzt geschäftsfähig sind. Es wird deshalb angenommen, dass diese in einer Großeltern-Enkel-ähnlichen Beziehung leben. Analog zur WG-Hypothese 2 werden Großeltern-Enkel-Haushalte anhand der Zahl der Personen unter 18 Jahren abgeleitet, die in 2-Personen-Haushalten leben. Alle anderen Personen könnten theoretisch einen selbständig wirtschaftenden Haushalt bilden, so dass diese in Einzelhaushalte aufgelöst werden.

Baden-Württemberg

Basierend auf den drei WG-Hypothesen und der Zusatzinformationen aus Tabelle 5 werden Schätzungen der Gesamtzahl der Haushalte nach Mikrozensusdefinition möglich, welche nun auch Wohngemeinschaften wieder als Singlehaushalte und potenzielle Nachfrager nach Wohnraum berücksichtigen. Statt rund 127.000 „Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie“ ergeben sich somit nach WG-Hypothese 1 rund 160.000, nach WG-Hypothese 2 rund 230.000 und nach WG-Hypothese 3 rund 260.000 Haushalte (Abb. 4). Diese gliedern sich weiter in Haushalte mit familiärer Beziehung und WG-Haushalte auf. Somit verbleiben bei Hypothese 1, bei der alle 2 Personenhaushalte innerhalb der Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie eine familiäre Beziehung aufweisen, rund 100.000 Haushalte, welche eine familienähnliche Lebensführung aufweisen. Alle anderen rund 60.000 selbstständig wirtschaftenden Haushalte gelten als WG-Haushalte. Bei der zweiten Hypothese ist der Begriff der familiären Haushalte auf die 2 Personenhaushalte mit nichteingetragenen gleichgeschlechtlichen Partnerschaften sowie Großeltern-Enkel Beziehungen enger gefasst, sodass sich deren Zahl auf rund 34.000 Haushalte verringert. Entsprechend steigt die Zahl der WG-Haushalte auf etwa 195.000. Bei Berücksichtigung der dritten Hypothese ist der Anteil der WG-Haushalte am größten. Hier gelten nur noch Großeltern-Enkel Beziehungen als familiäre Haushalte. Deren Höhe beläuft sich auf ca. 6.700 Haushalte, wohingegen die Zahl der WG-Haushalte auf rund 250.000 steigt. Im Hinblick auf die Haushaltszahlen zum Zensusstichtag insgesamt zeigt sich für Baden-Württemberg statt den ausgewiesenen rund 4.710.000 Haushalten unter Berücksichtigung von Hypothese 1 ein Wachstum von 0,8 % auf rund 4.750.000 Haushalte. Bei Hypothese 2 ist der Anstieg aufgrund der höheren Zahl von WG-Haushalten größer, so dass ein Anstieg um 2,2 % auf etwa 4.812.000 Haushalte festzustellen ist. Hypothese 3 weist den höchsten Anteil an WG-Haushalten auf, wodurch sich die Haushaltszahl insgesamt auf ca. 4.840.000 Haushalte, rund 2,8 %, erhöht.

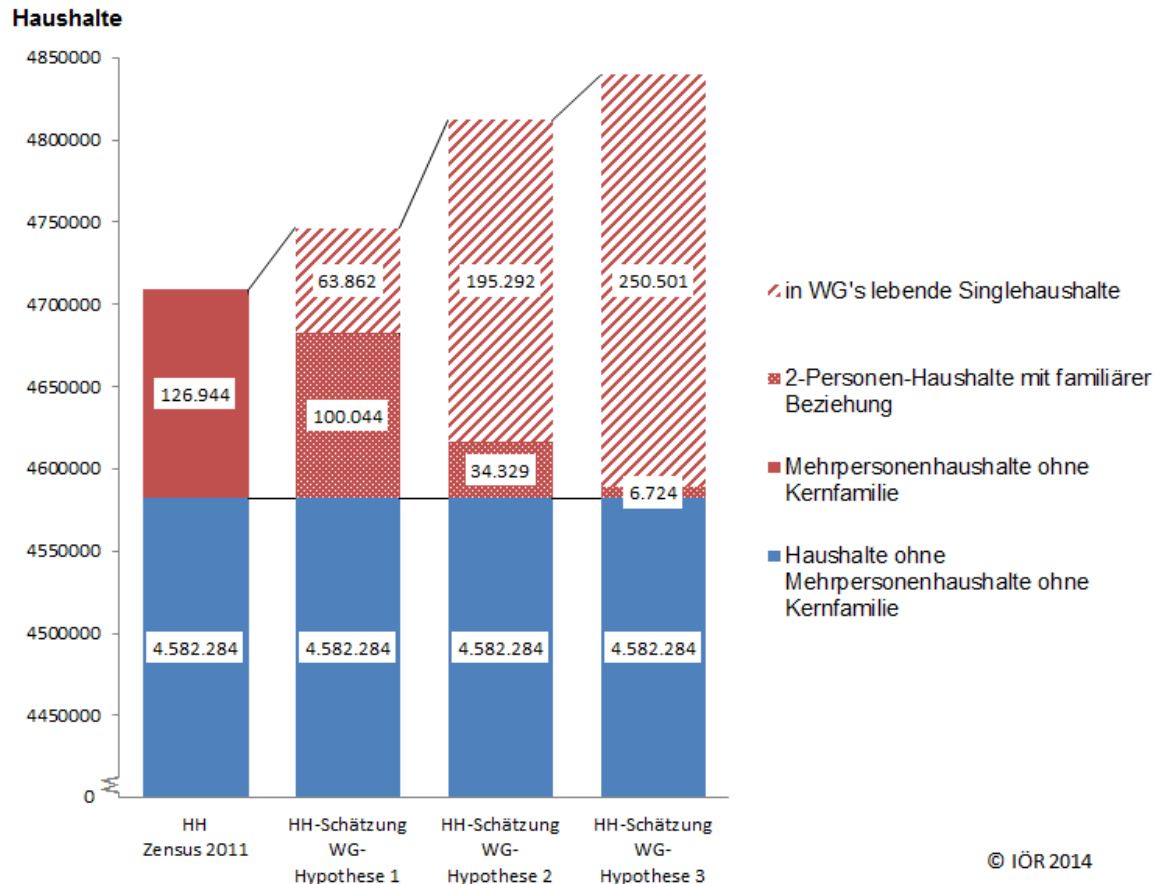


Abb. 4: Schätzung der WG-Haushalte für Baden-Württemberg zum Zensusstichtag 09.05.2011 (Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

Die Entscheidung, welche WG-Hypothese der Realität am nächsten kommt, lässt sich ohne weitere umfassendere Analysen nicht einschätzen. Ein landesweiter Anstieg der Haushalte um 2,2 % (WG-Hypothese 2) könnte jedoch der Realität durchaus nahe kommen. Alle weiteren Angaben zur Haushaltsschätzung beziehen sich für die Bildung der Wohngemeinschaften auf die WG-Hypothese 2. Darin sind nur Haushalte, welche in der Zensus-Merkmaldefinition für das Merkmal „Typ des privaten Haushaltes nach Familie“ innerhalb der Ausprägung „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ als Haushalte beispielhaft definiert sind (Großeltern-Enkel-Haushalt, nicht eingetragenes gleichgeschlechtliches Paar) auch als Haushalte mit familienähnlichen Strukturen berücksichtigt.

Städtebeispiele

Bei Haushaltsschätzungen auf Basis der WG-Hypothese 2 zeigt sich beim Anteil der WG-Haushalte für die fünf ausgewählten Städte das erwartete charakteristische siedlungsstrukturtypische Muster. So weisen Stuttgart und Karlsruhe deutlich höhere WG-Quoten auf. Für Stuttgart wurde eine WG-Quote von 4,8 % und für Karlsruhe von 4,5 % geschätzt. Die WG-Quoten für die Mittelstädte Offenburg, Biberach an der Riß und Albstadt liegen bei einem Drittel bis deutlich unter der Hälfte der WG-Quoten der Universitätsstädte Stuttgart und Karlsruhe und bewegen sich zwischen 1,6 % und 2,2 % (Tab. 6). Diese Ergebnisse erscheinen realistisch.

4.4 Geschätzte Haushaltszahl am 31. Dezember 2012

Sowohl die Haushaltsdefinitionen aus dem Zensus 2011 als auch aus dem Mikrozensus haben ihre Vor- und Nachteile in Wohnungsprognosen. Eine Sicherheit zur richtigen Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte gibt es derzeit noch nicht. Um die mögliche Bandbreite der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte abbilden zu können, werden die Schätzergebnisse für beide Haushaltsdefinitionen miteinander verglichen (Tab. 6).

Die Haushaltsschätzungen nach der Haushaltsdefinition aus dem Zensus 2011 basieren auf der Zensus-Bevölkerungsfortschreibung sowie deren veränderten Altersstrukturen und unter Einbeziehung der IÖR-spezifischen Sonderauswertungen zum altersklassenspezifischen Haushaltsbildungsverhalten, wie sie aus den IÖR-Haushaltsanalysen auf Basis des Mikrozensus bekannt sind. So können sowohl die altersstrukturellen als auch siedlungsstrukturellen Unterschiede der Haushaltsbildungsdynamik erfasst und integriert werden. Aufbauend auf diesen Analysen wird zum einen eine Anpassung an die Haushaltszahl im Zensus vorgenommen (linke Seite Tabelle 6) und zum anderen über die WG-Quoten eine zweite Haushaltsschätzung ermittelt, die dem Mikrozensus näher kommen dürfte (rechte Seite Tab. 6).

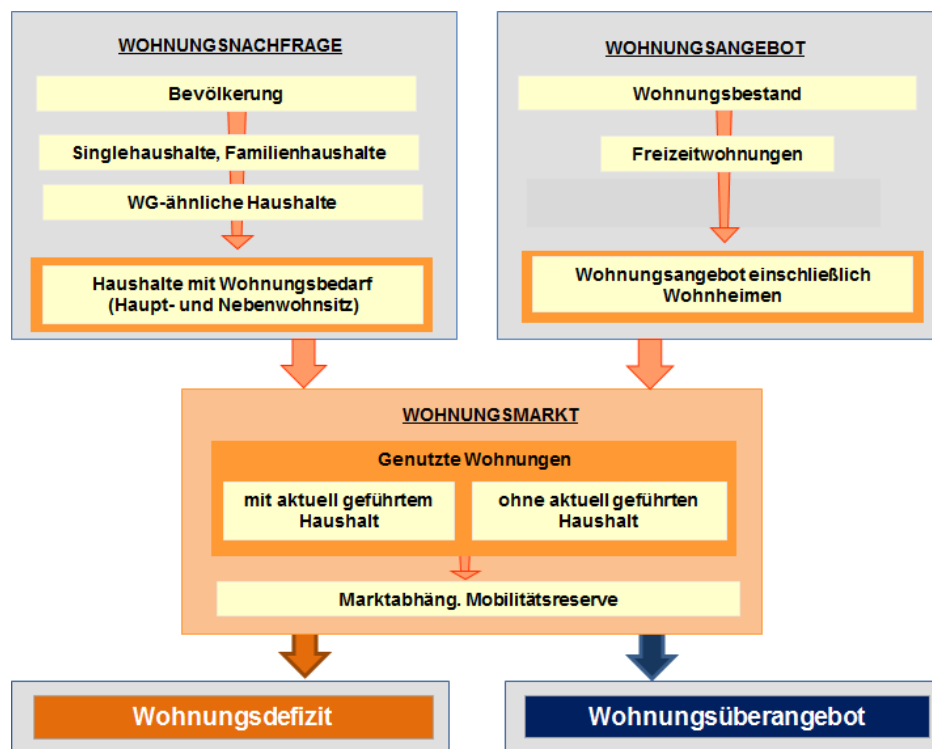
Tab. 6: Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Zensus 2011 mit und ohne Berücksichtigung von Wohngemeinschaften (WG-Hypothese 2)
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten aus der Zensusdatenbank 2011 und Forschungsdatenzentrum)

	Haushaltsschätzung (Definition aus Zensus 2011)			WG- Quote (gerundet)	Haushaltsschätzung (Anpassung an MZ-Definition über WG-Hypothese 2)		
	9.5.2011	31.12.2012	Zuwachs		9.5.2011	31.12.2012	Zuwachs
Stuttgart	290.247	296.911	+ 6.664	4,8%	304.217	311.202	+ 6.985
Karlsru.	148.389	152.114	+ 3.725	4,5%	154.996	158.887	+ 3.891
Offenb.	26.054	26.277	+ 223	2,2%	26.619	26.846	+ 227
Biberach	14.519	14.745	+ 226	1,6%	14.747	14.977	+ 230
Albstadt	20.777	20.756	- 21	1,8%	21.160	21.139	- 21
Baden- Württemberg	4.709.228	4.775.803	+ 66.575	2,2%	4.812.831	4.880.871	+ 68.040

In beiden Schätzungen ist bis zum 31. Dezember 2012 eine deutlich positive Dynamik der Zahl der Privathaushalte zu konstatieren. Nach der Definition aus dem Zensus 2011 wuchs die Haushaltszahl von knapp 4,71 Mio. um rund 66.600 Haushalte auf rund 4,78 Mio. Das entspricht einem Haushaltszuwachs um 1,4 %. Ein vergleichbares Bild zeichnet sich auch für die Haushaltsschätzung ab, welche einen Teil der potentiellen Wohngemeinschaften mit berücksichtigt und sich somit an die Definition von Privathaushalten aus der Mikrozensusserhebung orientiert. Bis zum 31. Dezember 2012 wurde ein Anstieg der Zahl der Privathaushalte um 68.000 bzw. ebenfalls 1,4 % ermittelt. Die Unterschiede der Haushaltsdynamik sind für das Land und die Mittelstädte marginal, für die Universitätsstädte von höherer Bedeutung.

5 Nachholbedarf und Wohnungsmarktsituation am 9. Mai 2011

Der Nachholbedarf bezieht sich auf den Zensusstichtag 9. Mai 2011 und erfasst das Defizit an Wohnungen, das behoben werden muss, um die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum quantitativ abzusichern. In dieser Berechnung müssen die Ferien- und Freizeitwohnungen vorher eliminiert werden, da diese den Haushalten nicht zur dauerhaften Wohnungsverorgung zur Verfügung stehen. Haushalte, die, aus welchen Gründen auch immer, nicht mit Wohnraum versorgt werden können, werden entweder Wohnraum in einer anderen Gemeinde suchen und dorthin umziehen oder z. B. eine Gemeinschaft zusammen wohnender Haushalte (Wohngemeinschaft) bilden. Das tatsächliche Wohnungsdefizit ist schwer zu ermitteln. Die Änderung der Haushaltsdefinition im Zensus 2011 bewirkt, dass es zunächst in keiner Kommune oder Region per Haushaltsdefinition ein Wohnungsdefizit geben kann, denn alle Haushalte sind am 9. Mai 2011 mit Wohnraum versorgt und leben ggf. als Mehrpersonenhaushalt ohne Kernfamilie zusammen. Eine andere Situation ergibt sich, wenn für mögliche Umzüge von Haushalten eine sogenannte Mobilitätsreserve von 3 % berücksichtigt wird oder wenn bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie die erwähnte Differenzierung nach familienähnlichen Haushalten und Wohngemeinschaften vorgenommen wird, weil dadurch deutlich wird, dass zusätzliche Nachfrager am Markt agieren könnten (Abb. 5). Auf gleiche Weise können aus der Zensuserhebung auch die Zahl überzähliger Wohnungen, genannt Wohnungsüberangebot, geschätzt werden. Hier sind auch die in der Zensusvariable angegebenen Merkmalsausprägungen „Von Eigentümer/-in bewohnt ohne aktuell geführten Haushalt“ bzw. „zu Wohnzwecken vermietet ohne aktuell geführten Haushalt“ zu berücksichtigen.



© IÖR 2014

Abb. 5: Ermittlung Wohnungsdefizit und Wohnungsüberangebot zum Zensus-Stichtag 9. Mai 2011 (Quelle: eigene Darstellung)

Baden-Württemberg

Am 9. Mai 2011 lebten in Baden-Württemberg rund 10,5 Millionen Menschen in 4,7 Millionen Privathaushalten, und der ausgewiesene Wohnungsleerstand betrug rund 210.000 Wohnungen. Auch bei Berücksichtigung der Mobilitätsreserve hätten am 9. Mai 2011 keine Wohnungen gefehlt. Das Wohnungsüberangebot hätte bei rund 166.500 Wohnungen gelegen. An der Einschätzung, dass es in Baden-Württemberg keinen Nachholbedarf gibt, würden auch die ca. 103.000 zusätzlichen WG-Haushalte nichts grundsätzlich ändern. Da es in Baden-Württemberg Kommunen gibt, in denen, wie bspw. in Karlsruhe, ein Wohnungsdefizit besteht, entspricht diese pauschale Einschätzung nicht der Realität, denn aus Gründen der Erreichbarkeit von Arbeits- und Studienplätzen können zwischen Arbeits-/ Studien- und Wohnort nur begrenzte Pendeldistanzen überwunden werden. Da in dieser räumlich undifferenzierten Betrachtungsweise aber das ganze Landesgebiet einen einzigen großen Wohnungsmarkt abbildet, macht eine Bilanzierung zwischen der Anzahl zu versorgender Haushalte und dem Wohnungsbestand heute keinen Sinn mehr. Haushaltsmitglieder können Arbeitsplätze nicht mehr so leicht wechseln, dass sie zu ihrer Wohnung passen. Es ist deshalb unerlässlich, auch den Nachholbedarf in Baden-Württemberg auf einer kleinräumigeren Ebene zu ermitteln und als räumliches Aggregat auszuweisen. Analysen hierzu stehen noch aus.

Städtebeispiele

Die Wohnungsmarktsituationen in Stuttgart und Karlsruhe sind laut Zensuserhebung nicht vergleichbar. In Stuttgart lebten rund 290.000 Haushalte in rund 302.000 Wohnungen, von denen etwas mehr als 11.000 Wohnungen leer standen. Nach Abzug der Mobilitätsreserve würde noch ein „echter“ Wohnungsleerstand von ca. 2.700 Wohnungen bestanden haben. Rein statistisch gesehen, hätte es somit in Stuttgart einen entspannten Wohnungsmarkt gegeben, und es hätte am 9. Mai 2011 ein Wohnungsdefizit nur dann bestanden, wenn ein Teil der für Stuttgart geschätzten 14.000 WG-Haushalte getrennt wohnen wollte. Wie viele der sogenannten WG-Haushalte aus Wohnungsmangel eher unfreiwillig zusammen wohnen, lässt sich nicht einschätzen.

Wesentlich angespannter zeigt sich der Wohnungsmarkt im Stadtkreis Karlsruhe. Hier lebten am 9. Mai 2011 rund 289.000 Einwohner in knapp 148.400 Privathaushalten in rund 152.000 Wohnungen. Der Wohnungsleerstand betrug rund 3.600 Wohnungen und lag noch unter der erforderlichen Mobilitätsreserve, so dass ein Wohnungsdefizit von etwa 800 Wohnungen bestand. Bei Berücksichtigung der WG-Haushalte würde sich die Zahl der Privathaushalte, die ggf. Wohnraum nachfragen, auf rund 155.000 Haushalte und das Wohnungsdefizit von 800 auf 7.600 Wohnungen erhöhen.

In allen drei Mittelstädten bestand zum Zensus-Stichtag kein Nachholbedarf. In Offenburg lebten rund 26.000 Haushalte in 27.700 Wohnungen bzw. in Biberach an der Riß 14.500 Haushalte in 15.600 Wohnungen. Basierend auf der notwendigen Mobilitätsreserve lag der „echte“ Wohnungsleerstand in Offenburg bei knapp 900 Wohnungen und in Biberach an der Riß bei etwas mehr als 600 Wohnungen. In der durch Bevölkerungsschrumpfung gekennzeichneten Mittelstadt Albstadt wohnten rund 44.400 Einwohner in rund 20.800 Privathaushalten. Auch hier bestand trotz Beachtung der Mobilitätsreserve ein Wohnungsüberangebot von rund 1.300 Wohnungen.

6 Wohnungsneubedarf aus Zensusfortschreibung und IÖR-Studie 2011

Im Gegensatz zum Nachholbedarf, der den Status des Wohnungsmarktes an einem Stichtag beschreibt, verweist die Komponente Wohnungsneubedarf auf Veränderungen, die sich am Wohnungsmarkt innerhalb eines Zeitraumes ergeben. Für die Höhe des Wohnungsneubedarfs ist die Veränderung der Zahl der Haushalte ausschlaggebend. Der Wohnungsneubedarf kann ebenfalls positiv oder bei Haushaltsverlusten in ausgeprägten Schrumpfungsregionen auch negativ sein. Unter dem Begriff Wohnungsneubedarf wird der Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau zusammengefasst, der erforderlich ist, damit jeder Haushalt mit Wohnraum versorgt werden kann, d. h. es erfolgt keine Berücksichtigung der differenzierten Nachfrage der Haushalte nach Wohnwünschen und damit nach sektoralen Wohnungsteilmärkten wie dem Wunsch nach einem neu errichteten Ein- oder Zweifamilienhaus. Die der IÖR-Wohnungsmarktstudie aus dem Jahr 2011 zu Grunde liegende IÖR-Haushaltsprognose 2008 bis 2030 beinhaltet auch den hier interessierenden Zeitraum 9. Mai 2011 bis 31.12.2012. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Haushaltsentwicklung auf Zensus-Basis ist nach Anpassung der Zeiträume eine Aktualisierung der Einschätzung des Wohnungsneubedarfs möglich.

Baden-Württemberg

Insgesamt ist das veränderte Wanderungsverhalten in Baden-Württemberg mit der Konsequenz einer deutlich positiveren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung gut ablesbar, welches zum Prognosezeitpunkt 2008 so noch nicht vorhersehbar war. Basierend auf der aktuellen Zensus-Bevölkerungsforschreibung und ihrer sich verändernden Altersstruktur wurde für Baden-Württemberg ein Zuwachs von rund 67.000 Haushalten ermittelt (Tab. 7). Gegenüber dem Zensusstichtag ist dies eine Steigerung der Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte von 1,4 % in reichlich 1 ½ Jahren. In der IÖR-Haushaltsprognose 2008 wurde aufgrund der vom Statistischen Landesamt geringer angenommenen Wanderungsgewinne ein Wachstum von rund 19.000 Haushalten bzw. 0,4 % ermittelt (Tab. 7). Dieser Unterschied von rund 48.000 zusätzlich nachfragenden Haushalten wirkt sich auf die Höhe des Wohnungsbedarfs gravierend aus.

Tab. 7: Haushaltsentwicklung 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 nach IÖR- Haushaltsprognose 2008 und IÖR-Haushaltsschätzung auf Basis Zensus 2011
(Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie Zensusdatenbank 2011, IÖR-Studie 2011)

	IÖR-Haushaltsprognose auf Basis Bevölkerungsprognose 2008		IÖR-Haushaltsschätzung auf Basis Zensus 2011	
	Haushaltszu- wachs absolut	Haushaltszu- wachs in Prozent	Haushaltszu- wachs absolut	Haushaltszu- wachs in Pro- zent
Stuttgart	235	0,1 %	6.664	2,3 %
Karlsruhe	167	0,1 %	3.725	2,5 %
Offenburg	124	0,4 %	223	0,9 %
Biberach an der Riß	65	0,4 %	226	1,6 %
Albstadt	-167	-0,8 %	-21	-0,1 %
Baden- Württemberg	18.771	0,4 %	66.575	1,4 %

Städtebeispiele

Regional gesehen ist der seit einigen Jahren zu beobachtende Trend hinsichtlich höherer Wanderungsgewinne in den größeren städtischen Zentren deutlich erkennbar. Im Gegensatz zur prognostizierten Haushaltsentwicklung 2008 stechen Stuttgart und Karlsruhe als Wachstumszentren in der zensusbasierten IÖR-Haushaltsschätzung besonders hervor. Ein Blick auf die Haushaltsentwicklung im Zeitraum 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 lässt eine weitaus stärkere Dynamik erkennen, als noch 2008 prognostiziert wurde (Tab. 7). In fast allen betrachteten Kommunen zeigt sich ein vergleichsweise hoher Zuwachs von Haushalten, während die 2008 prognostizierte Haushaltsentwicklung für den Zeitraum eher stagniert bzw. eine negative Entwicklung aufweist. Statt einem Haushaltswachstum von 235 Haushalten weist Stuttgart in diesem Zeitraum eine Zunahme von rund 7.000 Haushalten auf, ein Haushaltswachstum von 2,3 % im Vergleich zu 0,1 %. Das höchste Haushaltswachstum prozentual hat Karlsruhe. Mit 2,5 % bzw. rund 3.900 Haushalten mehr gegenüber dem zum 31. Dezember 2012 ist das Wachstum ungleich größer, als es 2008 mit 0,1 % bzw. 167 Haushalten vorausberechnet worden war. Auch in Mittelstädten wie Offenburg oder Biberach an der Riß lassen sich mit 0,9 % bzw. 1,6 % im Vergleich zu jeweils 0,4 % höhere Wachstumsraten und ein höherer Wohnungsneubedarf feststellen. Die Haushaltsentwicklung in Albstadt verbleibt negativ, profitiert jedoch von der allgemein positiveren Bevölkerungsentwicklung, so dass Albstadt nur noch um 21 Haushalte bzw. 0,1 % schrumpft, statt um vormals prognostizierte 0,8 % bzw. 167 Haushalte.

7 Erste Einschätzung zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

Aufbauend auf dem dynamischen IÖR-Wohnungsmarktmodell leitet sich die Nachfrageentwicklung „als Aggregat der kleinräumigen Nachfrage der Haushalte in den Gemeinden und Gemeindeclustern ab [...]“¹⁶ Insofern ist es nicht möglich, ohne eine neue regionalisierte IÖR-Wohnungsprognose eine belastbare Einschätzung zur Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg abzugeben. Eine erste kurze Einschätzung der Auswirkungen der veränderten zensusbasierten Bevölkerungs- und Haushaltszahlen auf die Prognoseergebnisse der IÖR-Studie aus dem Jahr 2011 ist deshalb nur sehr eingeschränkt möglich.

Erste Einschätzungen zu der im Zensus dokumentierten Wohnungsmarktsituation am 9. Mai 2011, dem Nachholbedarf sowie der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung seit der Zensuserhebung wurden ebenso wie der sich bis Ende 2012 ergebende Wohnungsneubedarf bereits dargestellt. Abschätzungen zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau aufgrund individueller Wohnwünsche können nicht ohne teilmarktbezogene Wohnungsmarktanalysen ermittelt werden, welche jedoch neue Prognoserechnungen für alle Städte und Gemeinden Baden-Württembergs erforderlich machen. Diese liegen derzeit aber noch nicht vor. Zu den individuellen Wohnwünschen zählt u. a. der Wunsch nach einem neu gebauten Eigenheim, auch wenn genügend leer stehende Mietwohnungen vorhanden sind. Eine qualitativ orientierte Wohnungsnachfrage reicht deshalb meist über die normative Wohnungsversorgung der Haushalte hinaus. In den folgenden Betrachtungen wird deshalb die Komponente individuelle Wohnwünsche aus der IÖR-Wohnungsprognose von 2011 übernommen. Dieses Vorgehen entspricht der Vorgehensweise der Studie der L-Bank¹⁷ aus dem

¹⁶ IÖR-Studie 2011: Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2030.

¹⁷ L-Bank (Hrsg.) (2013). Alle Zahlen unter Dach und Fach. Studie des ZEW in Zusammenarbeit mit Prof. Gans und Dr. Meng im Auftrag der L-Bank, 60 S.

Jahr 2013 und stellt eine einfache Annäherung an die neue Realität dar. Durch die stärkere Wanderungs- und Haushaltsdynamik ist zu vermuten, dass die Komponente individuelle Wohnwünsche nach neuesten Erkenntnissen eher unterschätzt wurde. Etwas anders sieht es mit dem Wohnungsersatzbedarf aus. Obwohl die in der Wohnungsprognose verwendeten Wohnungsabgangsquoten realen Erwartungen entsprachen, blieben die statistisch erfassten Wohnungsabgänge entscheidend darunter. Dabei kommen nach IÖR-Einschätzungen weitere Wohnungsabgänge hinzu. Insofern darf der Wohnungsersatzbedarf weiterhin nicht an den statistisch erfassten Wohnungsabgängen des Zeitraumes 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 gemessen werden.

Baden-Württemberg

Die nicht erwarteten höheren Wanderungsgewinne führten zu einem zusätzlichen Wohnungsneubedarf von 40.300 Haushalten im jährlichen Durchschnitt. Gegenüber der IÖR-Wohnungsprognose 2030 aus dem Jahr 2011 mit jährlich rund 8.300 zusätzlichen Haushalten dürfte der Wohnungsneubedarf um 32.000 Haushalte höher liegen (Abb. 6). Die Komponente individuelle Wohnwünsche könnte auf Basis der hohen Haushaltszuwächse über der prognostizierten Zahl von rund 12.600 zusätzlichen Wohnungen liegen, die Zahl der Wohnungsabgänge fiel mit einem Jahresdurchschnitt von 3.500 Wohnungen extrem niedrig aus und erfasst weiterhin grob überschlagen nur 1/3 der durch das IÖR ermittelten Wohnungsabgänge. Der in der Wohnungsmarktstudie von 2011 prognostizierte Wohnungsersatzbedarf von jährlich rund 14.700 Wohnungen erscheint deshalb auch auf der Grundlage der angespannteren Wohnungsmarktlage etwas hoch und dürfte nach aktuelleren IÖR-Einschätzungen bei rund 9.000 liegen. Ein Teil der nicht ersetzten Wohnungen dürfte sich in Gebieten mit erheblichen Wohnungsengpässen befinden, auch wenn diese Wohnungen den qualitativen Ansprüchen der Nachfrager vermutlich nicht mehr entsprechen. Ein weiterer Teil der ersatzbedürftigen Wohnungen könnte durch Modernisierung und Sanierung als Wohnungsabgang in nächster Zeit nicht mehr in Betracht kommen. Zu berücksichtigen wäre theoretisch noch der Nachholbedarf. Da dieser, wie in Kap. 4 erläutert, ohne eine kleinräumige Wohnungsmarktprogno­se nicht realitätsnah bestimmt werden kann, wird von der Integration dieser Komponente in der vorliegenden Studie Abstand genommen und muss leider unberücksichtigt bleiben.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag 2012 bei knapp 34.000 Wohnungen.¹⁸ Diese Zahl wird aufgrund der hohen Wanderungsgewinne in die Zentren Baden-Württembergs, in denen ohnehin schon Wohnungsengpässe bestehen, als zu niedrig eingeschätzt. Zusätzliche Bevölkerungsgewinne und der daraus resultierende höhere Wohnungsneubedarf sowie der realistischere eingeschätzte Wohnungsersatzbedarf für jährlich rund 9.000 Wohnungen führt zusammen mit der Komponente individuelle Wohnwünsche zu einem grob geschätzten Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau von derzeit jährlich rund 61.900 neuen Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass die für Mobilitätszwecke nicht erforderlichen leer stehenden Wohnungen sowie Bevölkerungsschrumpfung und Haushaltsverluste in einigen Regionen parallel zu einer nicht vermeidbaren Unterausnutzung von Wohnungsbeständen führen können. Ein höherer Wohnungsneubau ist auf Grund der sich verstärkenden regionalen Disparitäten von Wachstum und Schrumpfung innerhalb des Landes Baden-Württemberg dennoch erforderlich.

¹⁸ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland.

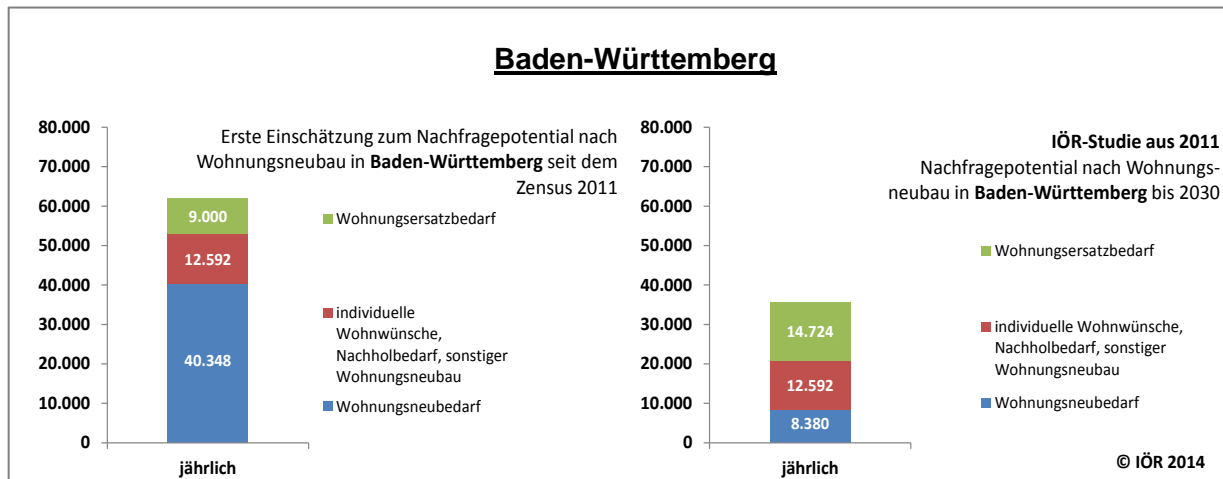


Abb. 6: Erste Einschätzung und Vergleich zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg¹⁹
(Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011, IÖR-Prognose 2011)

Wie an den ausgewählten Städtebeispielen ersichtlich wird, sind die regionalen Unterschiede bzgl. der Einschätzung der Wohnungsmarktlage in Baden-Württemberg erheblich. Diese Unterschiede verstärken sich noch, wenn nicht nur die beiden Großstädte Stuttgart und Karlsruhe sowie die drei Mittelstädte Offenburg, Biberach an der Riß und Albstadt betrachtet würden, sondern auch Wohnungsmarktentwicklungen in kleinen, ländlich geprägten Gemeinden in den Fokus der Betrachtungen gerückt würden. Hier dürfte es große Unterschiede zwischen Kommunen im Umland der Großstädte und Kommunen im ländlichen Raum geben. Ein Wohnungsüberangebot in ländlichen Regionen kann für wohnungssuchende Haushalte in den Agglomerationsräumen nur in begrenzter räumlicher Entfernung helfen.

Stuttgart und Karlsruhe

Prognostizierte Bevölkerungsverluste und geringe Haushaltsgewinne sowie ein sehr niedriger Wohnungsneubaubedarf waren das Ergebnis der Wohnungsmarktprognose für die Landeshauptstadt Stuttgart (Abb. 7, rechte Seite) und den Stadtkreis Karlsruhe (Abb. 8, rechte Seite). Deutlich höher als in Karlsruhe fielen 2011 die prognostizierten individuellen Wohnwünsche für Stuttgart aus. Auf Grund der hohen Zuwanderungszahlen nach Stuttgart und Karlsruhe in den letzten Jahren liegt der Wohnungsneubedarf in beiden Städten wesentlich höher. Die Bedeutung der Zunahme des Wohnungsneubedarfs für Stuttgart von knapp 100 auf mehr als 4.000 Wohnungen ist erheblich. Auch für Karlsruhe ist ein Anstieg von reichlich 100 auf fast 2.300 zusätzliche Haushalte sehr bedeutungsvoll. Entsprechend dürfte auch die Nachfrage aufgrund individueller Wohnwünsche ggf. höher ausfallen. Eine Einschätzung der Komponente individuelle Wohnwünsche ist ohne komplette städtische Wohnungsprognose nicht möglich, dürfte insbesondere aber in Karlsruhe deutlich höher liegen. Zusätzlich müsste geprüft werden, ob das statistisch ermittelte Wohnungsüberangebot in Stuttgart für die Deckung des Wohnungsbedarfs genutzt werden kann.

¹⁹ Eingeschränkte Vergleichbarkeit auf Landesebene. In der Studie aus 2011 handelt es sich um Ergebnisse, die als Aggregat aus einzelnen Werten für die kreisfreien Städte und Landkreise gebildet wurden. In der hier vorliegenden Studie wurde Baden-Württemberg zunächst nur in seiner Gesamtheit und nicht flächendeckend untergliedert betrachtet und analysiert.

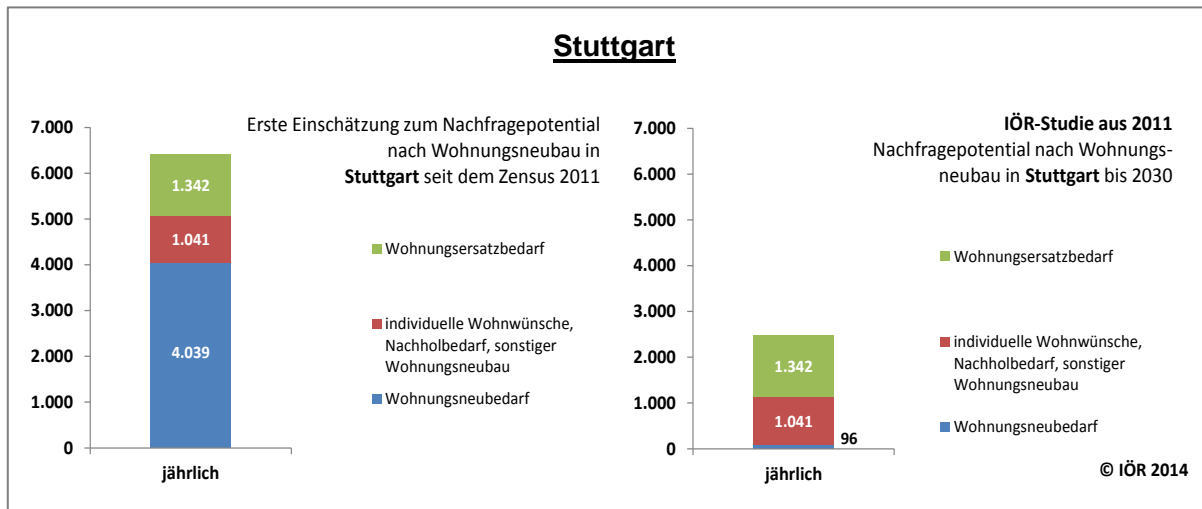


Abb. 7: Erste Einschätzung und Vergleich zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Stuttgart (Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

Die Wohnungsneubautätigkeit in Karlsruhe lag 2012 mit 1.350 Wohnungen, gemessen an jener in Stuttgart mit 1.900 Wohnungen, relativ hoch, denn in Stuttgart leben doppelt so viele Haushalte wie in Karlsruhe. Dazu könnte der besonders angespannte Wohnungsmarkt in Karlsruhe beigetragen haben. Der erfasste Wohnungsabgang 2012 von etwa 500 Wohnungen in Stuttgart und knapp 60 Wohnungen in Karlsruhe liegt sehr weit auseinander, erklärt sich für Karlsruhe aber vermutlich aus der diagnostizierten sehr angespannte Wohnungsmarktlage. Die Komponente Wohnungsersatzbedarf lässt sich schwer einschätzen, könnte ggf. aber realistisch sein.

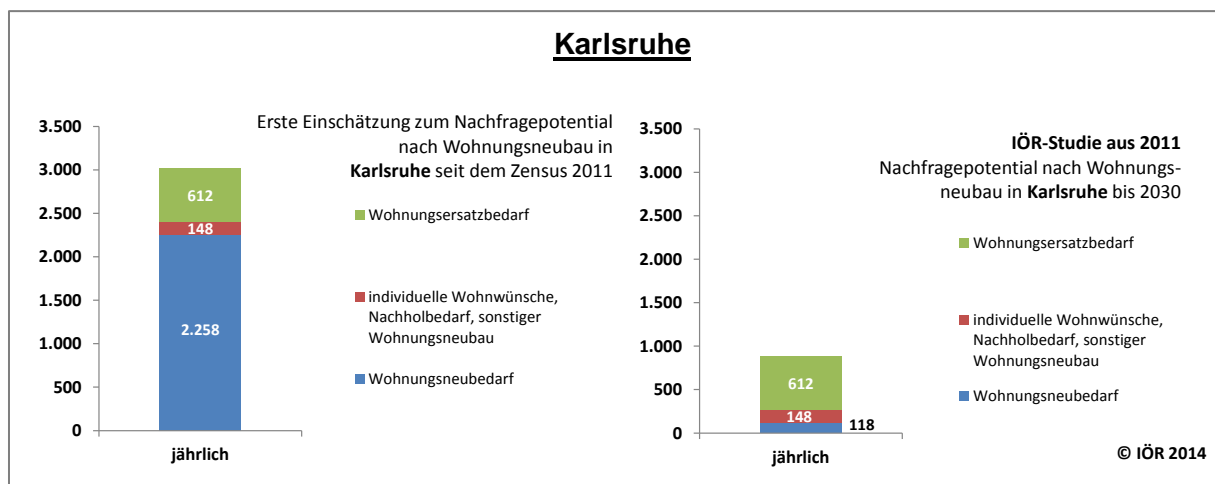


Abb. 8: Erste Einschätzung und Vergleich zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Karlsruhe (Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Zensusdatenbank 2011)

Offenburg, Biberach an der Riß und Albstadt

Für die drei kreisangehörigen Städte Offenburg, Biberach an der Riß und Albstadt ist ein Ergebnisvergleich zur IÖR-Studie „Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis 2030“ aus dem Jahr 2011 leider nicht möglich, da im IÖR-Modell der Marktabgleich auf der Ebene der Landkreise stattfindet. Offenburg und Biberach an der Riß ähneln sich gegenwärtig hinsichtlich ihres Wohnungsneubedarfs. Dieser liegt in Offenburg fast doppelt, in Biberach an der Riß mehr als drei Mal so hoch., wie in der IÖR-Prognose 2011 erwartet worden war. Anders sieht es in Albstadt aus. Hier wurde 2011 ein negativer Wohnungsneubedarf prognostiziert. Gegenwärtig liegt dieser gering unter null. Die der Prognose 2011 zu Grunde liegende Schätzung der individuellen Wohnwünsche wird den Wohnungsangeboten des gesamten Zollernalbkreises gegenüber gestellt. Ohne eine neue Prognose mit Differenzierung nach den Teilmärkten Wohneigentum und Miete, Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus sowie Bestand oder Neubau ist keine Aussage möglich.

8 Fazit

In Baden-Württemberg leben weniger Menschen, als bisher angenommen. Dieser Fakt ist seit dem 1. Veröffentlichungstermin der Zensusergebnisse Gewissheit. Aber auch nach dem 2. Veröffentlichungstermin im Mai 2014 müssen weitere Kennwerte der demographischen Strukturen angepasst werden. Zum Zensusstichtag lebten in Baden-Württemberg circa 10,5 Millionen Menschen in 4,7 Millionen Privathaushalten. Bezug nehmend zur bisher einzigen bundesweit amtlichen Quelle für Haushaltszahlen, dem Mikrozensus, liegt die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg um 7 % bzw. rund 352.000 Haushalte unter der bisherigen Erwartung. Veränderte Haushaltsdefinitionen und Hochrechnungsfaktoren für die Haushaltsschätzung tragen dazu ebenso wie die zum 9. Mai 2011 ermittelte geringere Einwohnerzahl bei.

Mit dem Zensus 2011 wurden für Baden-Württemberg erstmals seit 1987 wieder Informationen zur Zahl und Struktur von Privathaushalten bereitgestellt. Diese Informationen sollten gezielt hinsichtlich einer Einschätzung der Entwicklung der kommunalen Wohnungsmärkte genutzt werden, um auf die unterschiedlichen kommunalen Gegebenheiten, Entwicklungstrends und Handlungsbedarfe hinweisen und frühzeitig adäquat reagieren zu können. Dafür sind kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und Wohnungsmarktprognosen unabdingbar.

Wanderungsgewinne aus dem Ausland werden für die Wohnungsmarktentwicklung weiter an Bedeutung gewinnen. So kamen im Jahr 2012 mehr als 35 % der Zuzüge nach Stuttgart aus dem Ausland. Es muss davon ausgegangen werden, dass auf Grund einer anderen Mentalität bzw. Tradition bei ausländischen Zuwanderern auch spezifische Nachfragewünsche nach Wohnraum bestehen. 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 führen gegenwärtig zu weiterem Bevölkerungswachstum. Aber auch die Binnenwanderung im Land führt zu einer sich regional verändernden Bevölkerungszahl und -struktur und damit zusammenhängender Wohnungsnachfrage aufgrund anderer Nachfragewünsche der Zugezogenen. Da diese Wanderungen sehr schwer prognostizierbar sind, stellen sie in Wohnungsmarktprognosen einen hohen Unsicherheitsfaktor und eine schwer absehbare Herausforderung für die Kommunen dar.

Die deutlichen Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse in den Kernstädten sind auf hohe Wanderungsgewinne der letzten Jahre zurückzuführen. Insbesondere in den Kernstädten prosperierender Regionen ist ein ansteigender Wohnungsneubedarf die Folge. Sollte seitens der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der Bau- und Baulandpolitik nicht weitblickend auf diese Entwicklung adäquat reagiert werden, wird es insbesondere in Städten mit hohen Zuzügen und Wohnungsdefiziten, wie z. B. in Karlsruhe, zu einer weiteren zunehmenden Anspannung der Wohnungsmärkte kommen.

Auf kommunaler Ebene verlaufen Wachstum und Schrumpfung oft in räumlicher Nähe, so dass Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung teilweise innerhalb einer Region divergierende Richtungen einschlagen. So gehören vor allem Universitäts- und Großstädte wie Stuttgart und Karlsruhe zu den klaren Gewinnerregionen. Ihnen stehen Kommunen in strukturschwachen Regionen, wie z. B. die Mittelstadt Albstadt, gegenüber, die durch Bevölkerungsverluste geprägt sind. Wohnungsmarktentwicklungen bleiben so immer stark regional geprägt und weisen viele sehr unterschiedliche Facetten auf. Es spricht viel dafür, dass sich diese regional unterschiedliche Entwicklung künftig eher noch verstärken könnte.

Die Zahl der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt wird in Baden-Württemberg durch die dynamische Entwicklung der Einwohnerzahl und der Zahl der Privathaushalte erheblich beeinflusst. So werden nicht nur quantitativ mehr Wohnungen benötigt, sondern auch eine steigende Zahl an Haushalten wird in der Regel auch mehr individuelle Wohnwünsche generieren und zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsneubau führen. Der individuelle Wohnungsbau stellt dabei ein entscheidendes Marktsegment dar, bei steigender Zuwanderung insbesondere in den Agglomerationsräumen auch der Geschosswohnungsbau.

In der Studie 2011 wurde ermittelt, dass gerade diese individuellen Wohnwünsche eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum auslösen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich dies bis heute nicht wesentlich verändert hat. Ohne spezielle Nachfrageanalysen kann mit den bisher verfügbaren Daten die Nachfrage jedoch nicht weiter quantifiziert werden. Insofern könnte nach ersten Einschätzungen das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau 2012 insgesamt bei knapp 62.000 Wohnungen gelegen haben. Dabei ist, wie auf Seite 19 dargestellt, in dieser Zahl ein mutmaßlich bestehender regionalspezifischer Nachholbedarf nicht berücksichtigt.

Da sich laut der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts die Bevölkerungszahl Baden-Württembergs bis 2030 gegenüber 2012 noch weiter erhöhen wird, ist davon auszugehen, dass auch für die Jahre nach 2012 ein ähnlich hohes Nachfragepotenzial existieren könnte. Die Baufertigstellungszahlen sind zwar in den letzten Jahren gestiegen, bewegen sich mit knapp 34.000 Einheiten in 2012 und rund 32.000 Einheiten in 2013²⁰ im Land insgesamt bei etwa der Hälfte dieses Potenzials, so dass hier mittelfristig in den Agglomerationsräumen auch keine Entlastung abzusehen ist. Vielmehr besteht in einigen Regionen die Gefahr einer weiteren Verschärfung der Situation durch anhaltenden Nachholbedarf.

²⁰ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland.

Sowohl aus umweltökonomischer als auch städtebaulicher Sicht sollte mit Ausweisungen neuer Wohnbauflächen trotzdem weiterhin maßvoll umgegangen werden. Dies erfordert einen ressourcen- und flächensparenden Wohnungsneubau, verbunden mit kreativen neuen Ideen und Herangehensweisen. Weiterhin sind regional differenziert zielsichere Beschränkungen der Flächenneuausweisungen bedenkenswert, verbunden mit konstruktiven alternativen Lösungsvorschlägen für einen ressourcenschonenden Wohnungsbau.

Auf der Basis der Bevölkerungsvorausberechnung 2030 des Statistischen Landesamtes vom Juli 2014 macht sich eine Aktualisierung der IÖR-Wohnungsprognose sowie Neuberechnung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg über einen Bottom-up-Ansatz erforderlich. Obwohl auf der Basis der im Zensus angegebenen Wohnungsleerstände Rückschlüsse auf eine Entspannung auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten naheliegen, wäre diese Schlussfolgerung zu kurz gegriffen und würde zu deutlichen Verwerfungen, insbesondere der Wohnraumversorgung in den Städten, führen. Wohnungsmarktentwicklungen in Baden-Württemberg müssen unbedingt regional und sektoral differenzierter analysiert und prognostiziert werden, damit entwicklungshemmende Fehlentwicklungen auf der Basis oberflächlicher Einschätzungen vermieden werden können.

9 Glossar

Natürliche Bevölkerungsbewegung:

Geburten und Sterbefälle der Bevölkerung. Aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen ergibt sich der natürliche Saldo.²¹

Räumliche Bevölkerungsbewegung:

Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) der Bevölkerung. Aus der Differenz von Zu- und Wegzügen ergibt sich der Wanderungssaldo.²²

Typ des privaten Haushalts (nach Familie):

Dieses Merkmal beschreibt, in welcher Konstellation die Personen eines Privathaushaltes gemeinschaftlich leben, mit Fokus auf die Existenz von Kindern im Haushalt. Ein Haushalt besteht aus mindestens einer Person. Zugrunde gelegt wird das "Konzept des gemeinsamen Wohnens". Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnungsstatus (Haupt-/Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, so dass es einen Haushalt pro belegte Wohnung gibt. Als Privathaushalt wird ein Haushalt bezeichnet, der nur aus Personen besteht, die eine eigene Haushaltsführung aufweisen. Personen in Gemeinschafts- bzw. Anstaltshaushalten sind hier nicht mit enthalten. Eine Person des Privathaushalts wird als Bezugsperson bestimmt. Ausgehend von dieser Person wird der Haushaltstyp und die Stellung der weiteren Personen im Privathaushalt bestimmt. Eine Kernfamilie besteht aus zwei oder mehr Personen, die zu demselben Privathaushalt gehören und setzt sich zusammen aus der Bezugsperson des Privathaushalts, dem Partner der Bezugsperson und/oder dem/den Kind(ern) der Bezugsperson und/oder des Partners der Bezugsperson. Dieses Familienkonzept beschränkt die Beziehungen zwischen Vorfahren und Nachfahren auf direkte Beziehungen (ersten Grades), d. h. auf Beziehungen zwischen Eltern und Kindern.

Statistische Einheit: Haushalt

Merkmalsausprägungen:

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1: Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte) | 4: Alleinerziehende Elternteile |
| 2: Paare ohne Kind(er) | 5: Mehrpersonenhaushalte |
| 3: Paare mit Kind(ern) | ohne Kernfamilie ²³ |

Paare

Der Begriff Paar umfasst Paare in einer Ehe, Paare in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und Paare in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, die jeweils in einem privaten Haushalt zusammenleben. Ein Ehepaar ist ein gemäß gesetzlichem Familienstand zum Stichtag verheiratetes verschiedengeschlechtliches Paar in einem privaten Haushalt. Eine eingetragene Lebenspartnerschaft ist ein gemäß gesetzlichem Familienstand zum Stichtag rechtlich anerkanntes gleichgeschlechtliches Paar in einem privaten Haushalt. Eine nichteheliche Lebensgemeinschaft ist ein gemischtgeschlechtliches Paar in einem privaten Haushalt, das gemäß gesetzlichem Familienstand zum Stichtag nicht miteinander verheiratet war.²⁴

²¹ IÖR-Studie 2009: Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025.

²² ebd.

²³ Glossar der Zensusdatenbank: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary> (am: 25. Juli 2014).

²⁴ Glossar der Zensusdatenbank: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary> (am: 03. Juli 2014).

Nutzung nach Belegung durch Haushalt:

Die Art der Wohnungsnutzung beschreibt, ob und von wem (Mieter, Eigentümer) die Wohnung zum Stichtag genutzt wird.

Statistische Einheit: Wohnung

Merkmalsausprägungen:

- 1: Von Eigentümer/-in bewohnt
 - 1.1: mit aktuell geführtem Haushalt
 - 1.2: ohne aktuell geführtem Haushalt
- 2: Zu Wohnzwecken vermietet
 - 2.1: mit aktuell geführtem Haushalt
 - 2.2: ohne aktuell geführtem Haushalt
3. Ferien- und Freizeitwohnungen
4. Leer stehend²⁵

Wohnungsbedarf:

Wohnungsbedarfsprognosen gehen davon aus, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht (= normativer Versorgungsgrad). Dabei werden individuelle Wohnwünsche der Haushalte nicht berücksichtigt.

Wohnungsnachfrage:

Wohnungsnachfrageprognosen berücksichtigen gegenüber Wohnungsbedarfsprognosen zusätzlich qualitative Aspekte. So bildet sich die entstehende Wohnungsnachfrage infolge der Entwicklung individueller Wohnwünsche der Privathaushalte heraus, differenziert nach unterschiedlichen Nachfragergruppen sowie sektoralen und regionalen Wohnungsteilmärkten.²⁶

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau:

Das prognostizierte Nachfragepotenzial nach neu zu bauenden Wohnungen basiert auf der in der Marktsimulation im Bestand nicht zu deckenden regionalen Wohnungsnachfrage. Der Begriff Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau macht deutlich, dass es sich um jene Neubaunachfrage handelt, die aus heutiger Sicht aufgrund der individuellen Wohnwünsche der baden-württembergischen Haushalte zu erwarten ist. Das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- Wohnungsneubedarf
- Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche
- Wohnungersatzbedarf
- Nachholbedarf
- sonstiger Wohnungsneubau (Freizeitwohnungen, Fluktuationsreserve)²⁷

Wohnungsneubedarf:

Ausgehend vom vorhandenen Wohnungsbestand und der Zahl der Privathaushalte zu Beginn des Prognosezeitraumes bestimmt sich der Wohnungsneubedarf aus dem Zuwachs der Privathaushalte im Prognosezeitraum.²⁸

²⁵ Glossar der Zensusdatenbank: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary> (am: 20. August 2014).

²⁶ IÖR-Studie 2009: Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025.

²⁷ ebd.

Nachholbedarf:

Der Nachholbedarf gibt an, wie viele Wohnungen theoretisch fehlen, damit jeder Haushalt mit Wohnraum versorgt ist. Die Anzahl fehlender Wohnungen wird aus der zahlenmäßigen Gegenüberstellung von Privathaushalten und Wohnungsbestand ermittelt.²⁹

Wohnungersatzbedarf:

Der Ersatzbedarf ist der Anteil an Wohnungen, der in einem definierten Zeitraum aus dem Wohnungsbestand ausscheidet bei gleichbleibenden oder steigenden Gesamtbedarf. Ersatzbedarf entsteht durch Abriss, Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnungen.³⁰

Mobilitätsreserve:

Zur Funktionstüchtigkeit von Wohnungsmärkten ist eine Wohnungsreserve notwendig, damit eine Wandermobilität gewährleistet ist. Häufig werden Wohnungen bei Mieterwechsel nicht nahtlos wiederbelegt.³¹

²⁸ IÖR-Studie 2009: Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025.

²⁹ ebd.

³⁰ ebd.

³¹ IÖR-Studie 2009: Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012).....	7
Abb. 2a:	Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Stuttgart und Karlsruhe auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012).....	9
Abb. 2b:	Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Offenburg und Biberach an der Riß auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012).....	10
Abb. 2c:	Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Albstadt auf Basis Register- und Zensusfortschreibung sowie der Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008 und 2012).....	11
Abb. 3:	Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg aus den Erhebungen des Mikrozensus 2005 bis 2011 im Vergleich zum Zensus 2011	13
Abb. 4:	Schätzung der WG-Haushalte für Baden-Württemberg zum Zensusstichtag 09.05.2011.....	18
Abb. 5:	Ermittlung Wohnungsdefizit und Wohnungsüberangebot zum Zensus-Stichtag 9. Mai 2011.....	20
Abb. 6:	Erste Einschätzung und Vergleich zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg.....	25
Abb. 7:	Erste Einschätzung und Vergleich zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Stuttgart.....	26
Abb. 8:	Erste Einschätzung und Vergleich zum Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für Karlsruhe.....	26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bevölkerungsdynamik 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012.....	8
Tab. 2:	Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen im Zeitraum 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012.....	12
Tab. 3:	Definitionsunterschiede zwischen Privathaushalt im Zensus 2011 und im Mikrozensus.....	15
Tab. 4:	Haushalte nach Typ des privaten Haushaltes (nach Familien) für Baden-Württemberg zum 9. Mai 2011.....	16
Tab. 5:	Personen in Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie in Baden-Württemberg am 9. Mai 2011.....	16
Tab. 6:	Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Zensus 2011 mit und ohne Berücksichtigung von Wohngemeinschaften (WG-Hypothese 2).....	19
Tab. 7:	Haushaltsentwicklung 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2012 nach IÖR-Haushaltsprognose 2008 und IÖR-Haushaltsschätzung auf Basis Zensus 2011	22