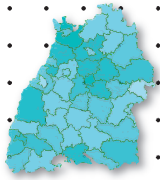


Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

September 2011



Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030

Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
Crailsheimer Str. 52
74523 Schwäbisch Hall

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), Dresden
Direktor Prof. Dr. Dr. h.c. Bernhard Müller
Weberplatz 1
01217 Dresden
Tel.: (0351) 46790
Fax: (0351) 4679212
E-Mail: info@ioer.de
Internet: <http://www.ioer.de>

Projektteam

Dipl.-Ing. Daniel Eichhorn (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Holger Oertel
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Effenberger

Studentische Mitarbeit

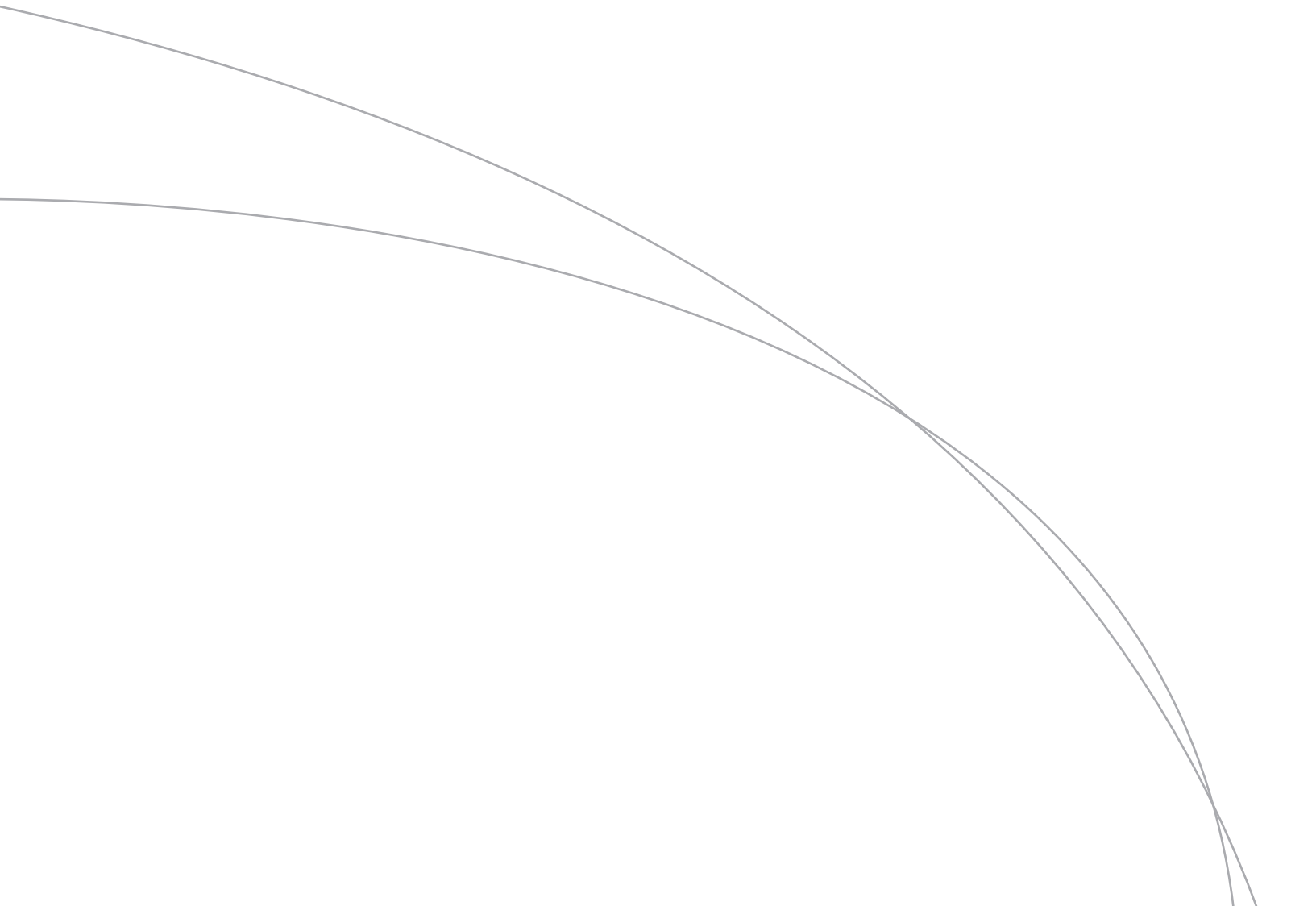
Johanna Kögel

September 2011



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINFÜHRUNG | 1 |
| 2 | BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | 2 |
| 3 | HAUSHALTSENTWICKLUNG | 4 |
| 4 | WOHNUNGSNACHFRAGEENTWICKLUNG | 6 |
| 5 | WOHNUNGSBESTANDS- UND WOHNUNGSANGEBOTSENTWICKLUNG | 8 |
| 6 | ENTWICKLUNG DES NACHFRAGEPOTENZIALS NACH WOHNUNGSNEUBAU | 10 |
| 7 | FAZIT..... | 14 |
| 8 | METHODISCHER ANSATZ..... | 15 |
| 9 | GLOSSAR | 16 |



1 Einführung

Sinkende Zahlen bei den Baufertigstellungen, steigende Mietpreise in einigen Regionen und Wohnungsmarktsegmenten aber auch Wohnungsleerstände und nicht zuletzt die kommenden Auswirkungen der demografischen Veränderungen auf die Wohnungsmärkte machen deutlich, dass die Verunsicherung wächst, wie sich die regionalen Wohnungsmärkte und der Wohnungsneubau in Baden-Württemberg zukünftig entwickeln werden.

Für eine qualifizierte Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung reicht es in der heutigen Zeit nicht mehr aus, die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung allein aus der Entwicklung der Bevölkerungszahl abzuleiten. Eine möglichst realitätsnahe Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist in Baden-Württemberg ebenso wie in allen anderen Bundesländern, Städten und Regionen von hoher gesellschaftlicher Bedeutung. Sich wandelnde Wohnbedürfnisse, Haushaltsverkleinerungsprozesse und die demografischen Veränderungen schaffen neue Wohnbedarfe in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung von Baden-Württemberg ist ein umfangreiches und qualitativ differenziertes Wohnungsangebot ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Standortattraktivität und Wettbewerbsfähigkeit innerhalb Deutschlands und Europas.

Dabei reicht es nicht mehr aus, nur den Bedarf an Wohnungen zu ermitteln der notwendig ist, um die Grundversorgung der Haushalte mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Wohnungslandschaft muss nachfragegerecht und mit einer Vielfalt von Wohnformen gestaltet werden. Um über diesen normativen Ansatz hinauszugehen ist es unverzichtbar, auch die Wohnwünsche der baden-württembergischen Haushalte, z. B. nach Bildung von Wohneigentum, zu berücksichtigen. Mit dem im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden, entwickelten dynamischen Wohnungsprognosesystem können diese Potenziale für das Land Baden-Württemberg regional und sektoral prognostiziert werden.

Die vorliegende Studie vermittelt die wichtigsten Ergebnisse des prognostizierten Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2030. Die Berechnungen des IÖR basieren auf der aktuellen regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit Basisjahr 2008.¹ Die im Jahr 2009 im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Baden-Württembergischen Bausparkassen erstellte Vorgänger-Studie „Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025“ baute auf der Bevölkerungsvorausrechnung von 2005 auf.

¹ Die nächste amtl. Bevölkerungsvorausrechnung wird erst nach Auswertung des „Zensus 2011“ vorgenommen.



2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl von Baden-Württemberg ist bis Mitte 2000 kontinuierlich gewachsen. Dies geht im Wesentlichen auf die in der jüngeren Vergangenheit realisierten Wanderungsgewinne und Geburtenüberschüsse zurück. Doch zeigen neueste Daten, dass auch in Baden-Württemberg der demografische Wandel seine Spuren hinterlässt: So liegt seit 2006 die Zahl der Geburten unterhalb jener der Sterbefälle und in den Jahren 2008 und 2009 konnte der geringe Wanderungsgewinn das zunehmende Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen, so dass es zu einem leichten Bevölkerungsrückgang kam. Der 2010 überraschend hohe Wanderungsgewinn konnte den Rückgang vorerst stoppen. Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs ist gegenüber 2009 um rund 9.000 Personen angestiegen.

Mittelfristig wird jedoch nach der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg bis 2030 zurückgehen. Für den Prognosezeitraum von Anfang 2011 bis Ende 2030 wird eine leichte Abnahme der Bevölkerungszahl von 371.000 Einwohnern erwartet, das entspricht einem Verlust von 3,5 %. Nahezu konstante Wanderungsgewinne werden dabei zunehmenden Sterbefallüberschüssen gegenüberstehen. Nach den Annahmen des Statistischen Landesamtes sind bis 2030 Wanderungsgewinne von insgesamt 190.000 Personen zu erwarten. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von ca. 9.500 Personen. Für die natürliche Bevölkerungsbewegung sehen die Prognosen aufgrund der altersstrukturellen Veränderung weniger positiv aus. Hier ist im Prognosezeitraum mit zunehmenden Sterbefällen und sinkenden Geburtenzahlen zu rechnen. So wird bis 2030 der natürliche Saldo (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) insgesamt knapp minus 559.500 Personen betragen. Die prognostizierten Wanderungsgewinne reichen im gesamten Prognosezeitraum damit nicht mehr aus, um die Bevölkerungsverluste aus dem natürlichen Saldo kompensieren zu können.

Auf der kleinräumigen Ebene können zukünftig 12 % der Gemeinden und Gemeindecluster weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum rechnen (Abb. 1).

In der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes werden insbesondere aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung teilweise gravierende Veränderungen in der Altersstruktur aufgezeigt. Demnach wird bis 2030 die Zahl der Kinder unter 15 Jahren um 14 % (219.000 Personen) abnehmen. Im Gegensatz dazu wird die Altersgruppe der ab 65-Jährigen zukünftig sehr stark anwachsen. Die Bevölkerungszuwächse in diese Altersgruppe betragen 32 % (644.500 Personen).

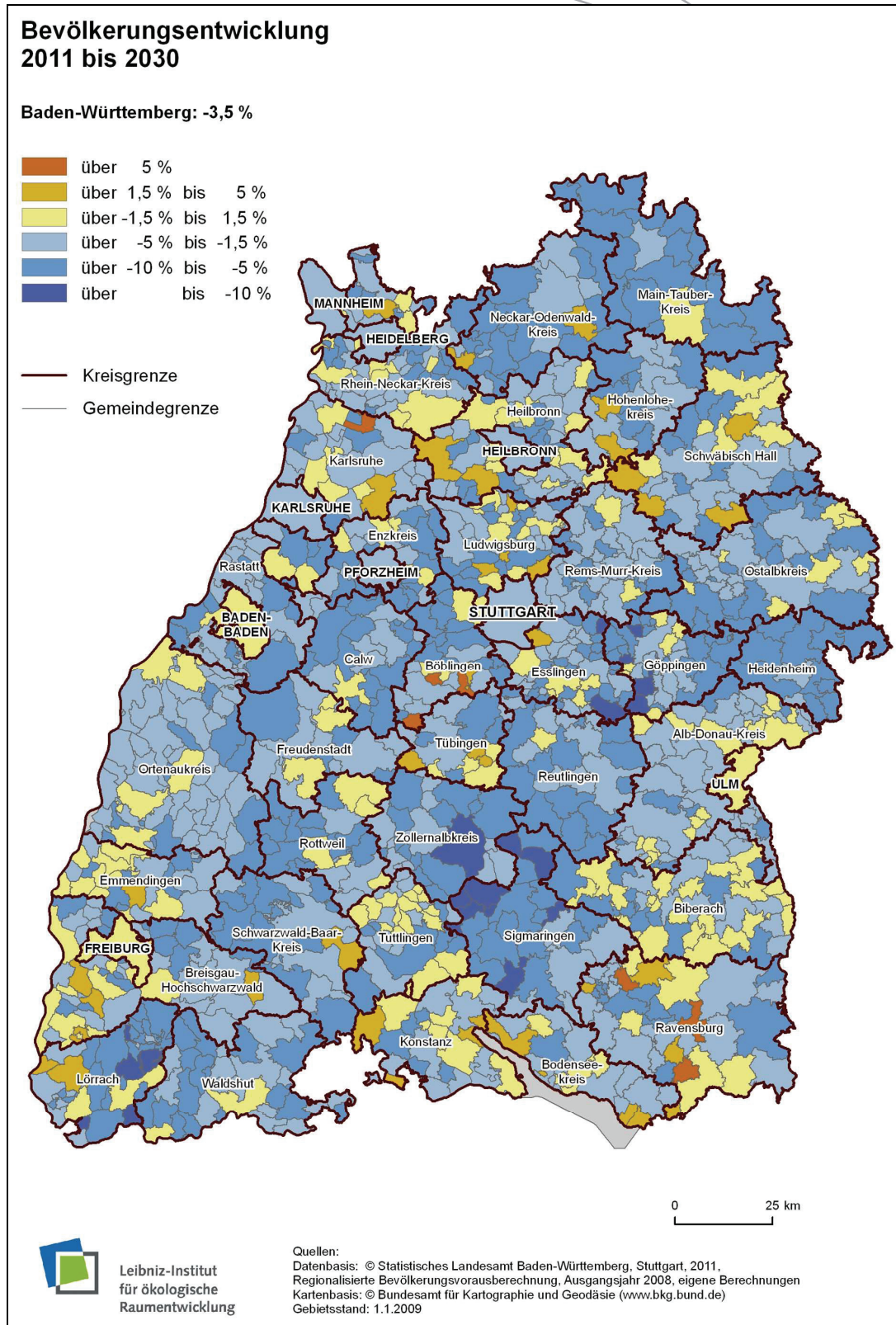
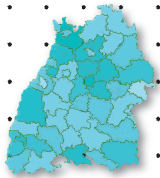


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg 2011 bis 2030



3 Haushaltsentwicklung

Die Zahl der privaten Haushalte als relevanter Nachfrageparameter wird bis 2025 noch weiter ansteigen, danach jedoch bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2030 leicht zurückgehen. Bedingt durch die demografischen Veränderungen sowie durch die Umsetzung individueller Lebenskonzepte ist auch in Zukunft mit einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu rechnen. Die Prognosen des IÖR ergeben, dass die Haushaltsgröße von 2,16 Personen je Haushalt im Jahr 2011 voraussichtlich auf 2,05 Personen im Jahr 2030 sinken wird (Tab. 1). Aus der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich, dass bis zum Jahr 2030 gegenüber 2011 mit gut 82.000 zusätzlichen Haushalten am Hauptwohnsitz zu rechnen ist (Abb. 2). Dies entspricht einem Haushaltswachstum von knapp 2 %, bei einem Rückgang der Bevölkerung um 3,5 %.

Tab. 1: Prognose der Bevölkerung, durchschnittliche Haushaltsgröße und Haushalte in Baden-Württemberg 2011 bis 2030

| | 2011* | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bevölkerung in Mio. | 10,745 | 10,701 | 10,625 | 10,514 | 10,374 |
| Haushalte insgesamt in Mio. | 4,970 | 5,027 | 5,052 | 5,059 | 5,051 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen | 2,16 | 2,13 | 2,10 | 2,08 | 2,05 |

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung mit Basisjahr 2008, Mikrozensus 1995 bis 2007, GfK Geomarketing GmbH, 2010; *1.1.2011, ansonsten jew. 31.12.

Um die Prognose der Wohnungsnachfrageentwicklung über normative Ansätze hinausgehen zu lassen ist es notwendig, die Haushalte in Gruppen einzuteilen. Diese sollten sich hinsichtlich ihrer Wohnwünsche unterscheiden. Zum Beispiel leben ältere Haushalte und größere Familien im Allgemeinen viel häufiger im Wohneigentum als jüngere Haushalte. Derartige Haushaltsgruppen, die sich aus der regionalen Haushaltsprognose ableiten lassen und zudem unterschiedliche Wohnwünsche und unterschiedliches Wohnverhalten symbolisieren, sind die folgenden drei:

- Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre
- Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)
- Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter

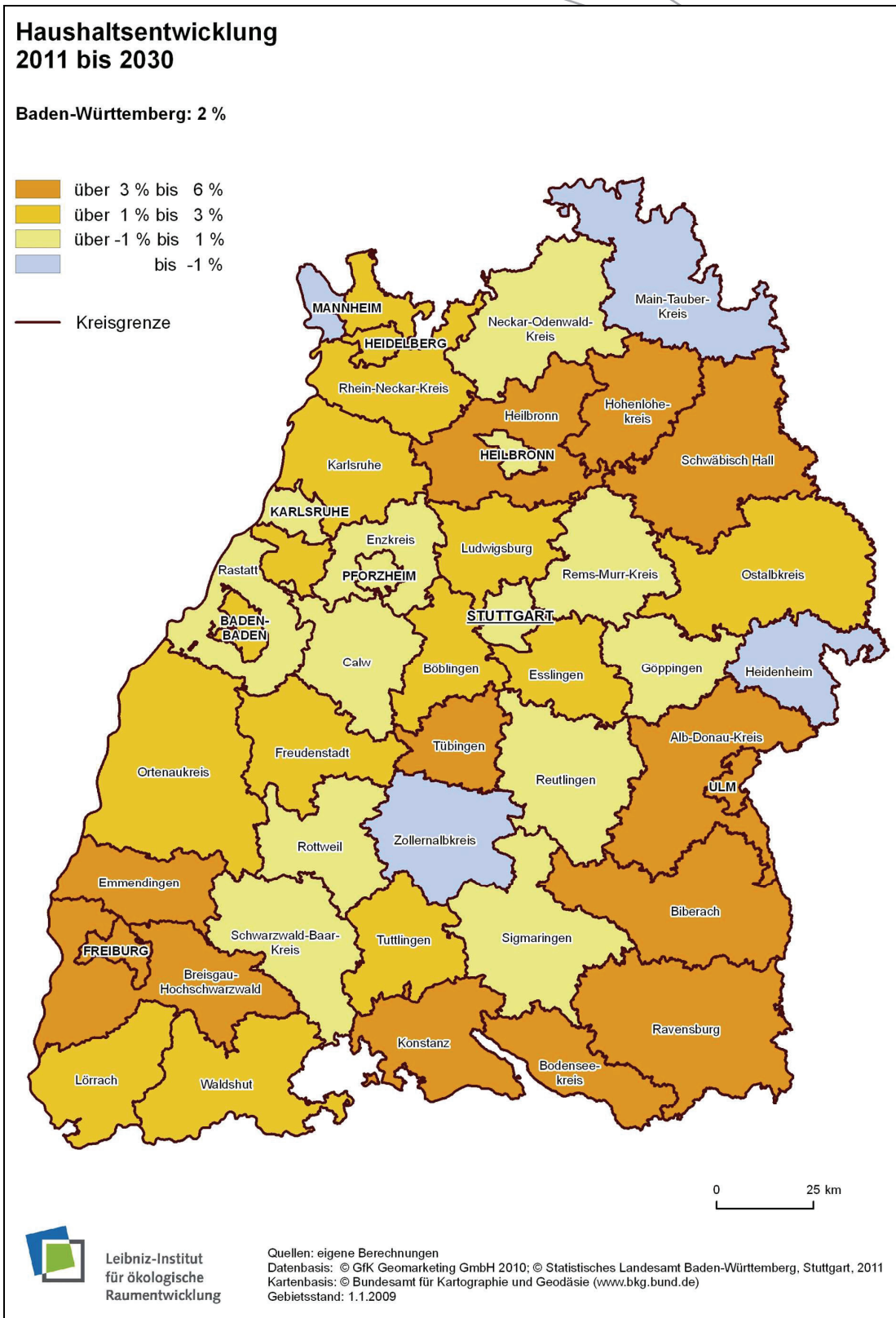


Abb. 2: Haushaltsentwicklung in Baden-Württemberg 2011 bis 2030



4 Wohnungsnachfrageentwicklung

Aus dem prognostizierten Haushaltswachstum ergibt sich die Notwendigkeit, die künftig zusätzlich in Baden-Württemberg lebenden Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Eine rein quantitative Betrachtung reicht jedoch allein nicht aus, um die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt adäquat abzubilden. So werden neben den jährlich noch bis 2025 zu erwartenden Haushaltsneugründungen auch viele der bereits in Baden-Württemberg lebenden Haushalte ihre Wohnbedingungen verbessern und über den Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ihre aktuellen Wohnwünsche befriedigen. Diese Form der Wohnungsnachfrage ist insbesondere durch qualitative Wohnansprüche geprägt. Durch den Umzug verlässt dieser Haushalt seine bisher bewohnte Wohnung, die dann am Markt als zusätzliches Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Wie hoch der Anteil der qualitativen Nachfragewünsche einzuschätzen ist, hängt von der Struktur, dem Alter und der Kaufkraft der Privathaushalte ab. In der Prognose sind vor allem jene Wohnwünsche von Bedeutung, die mit dem Erwerb von Wohneigentum oder einem Umzug in eine andere Gemeinde verbunden sind. Gegenstand der Nachfrageprognose sind ebenfalls alle Wohnungswechsel in einen anderen Gebäudetyp oder zum Beispiel in eine Neubauwohnung. Wohnwünsche zur Änderung der Wohnungsgröße oder Wohnlage können jedoch nicht berücksichtigt werden, da sie flächendeckend nicht erfasst sind.

Aufgrund deutlicher Unterschiede des Nachfrageverhaltens der zuvor erwähnten drei Haushaltsgruppen basieren alle weiteren Analysen ebenfalls auf differenzierten Betrachtungen für diese drei Haushaltsgruppen.

Bedingt durch die demografischen Entwicklungen sind die größten Veränderungen in der Gruppe der „Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter“ zu erwarten. So wird die Zahl in dieser Gruppe bis 2030 um 319.500 Haushalte ansteigen. Die regionale Spannweite in den Stadt- und Landkreisen liegt zwischen 5 % und 23 % Zuwachs. Die Zahl der „Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre“ wird dagegen um 91.000 Haushalte zurückgehen und in den einzelnen Kreisen zu Verlusten zwischen 2 % und 12 % führen. Dieser Trend wird aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung in der nahen Zukunft nicht mehr umkehrbar sein. Die altersstrukturellen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf die „Familienhaushalte“ So wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen um 146.500 sinken. Auf der regionalen Ebene liegen diese Rückgänge zwischen weniger als 1 % und mehr als 16 %.

Hinsichtlich der Wohneigentumsbildung ist davon auszugehen, dass der Wunsch nach einer sicheren Altersvorsorge sowie die zu erwartende Zahl zukünftiger Erbfälle an Bedeutung gewinnen. Die Vorausschätzung der Nachfrage nach Wohneigentum lässt bis zum Jahr 2030 gegenüber 2011 rund 230.500 nachfragende Haushalte erwarten.

Die Nachfrageentwicklung in Baden-Württemberg leitet sich als Aggregat der kleinräumigen Nachfrage der Haushalte in den Gemeinden und Gemeindeclustern ab und ergibt für den Zeitraum 2011 bis 2030 eine Gesamtnachfrage von rund 283.000 Wohnungen. In den einzelnen Gemeinden kommt es dabei zu teilweise sehr unterschiedlichen Entwicklungen. Eine hohe Nachfrage zeichnet sich weiterhin in der Region Stuttgart und in den nordwestlichen Stadt- und Landkreisen sowie am Bodensee ab, während die Nachfrageerwartung im Gebiet der Schwäbischen Alb und des Schwarzwaldes sowie im Nordosten Baden-Württembergs zukünftig gering sein wird.

Der größte Anteil der zu erwartenden Wohnungsnachfrage wird sich auch in der aktuellen Prognose mit knapp 171.000 (60 %) auf die selbstgenutzten Eigenheime konzentrieren. Mehr als die Hälfte davon ist an einer Bestandsimmobilie interessiert. Weitere 80.500 (29 %) der Nachfragen werden sich auf selbstgenutzte Eigentumswohnungen beziehen.² Auch hier werden sich mehr als die Hälfte (58 %) der nachfragenden Haushalte eine Eigentumswohnung im Bestand wünschen. Auf den Marktsektor der Mietwohnungen werden gut 31.500 Nachfragen erwartet, das entspricht rund 11 % an der Gesamtnachfrage (Abb. 3).

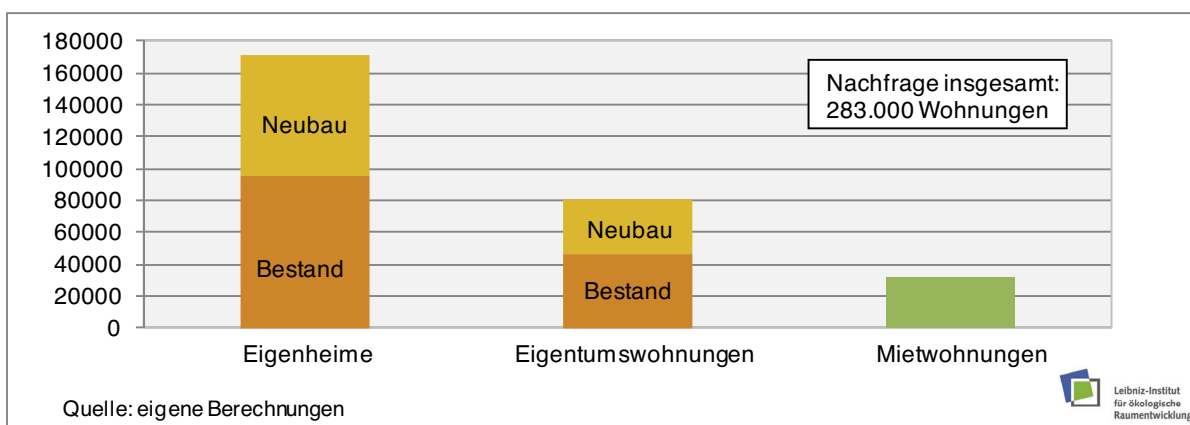


Abb. 3: Wohnungsnachfrage nach Teilmärkten in Baden-Württemberg 2011 bis 2030

² Die Wohneigentumsnachfrage liegt um insgesamt 21.000 Nachfragen über der reinen Haushaltebetrachtung, da es zukünftig auch in einigen Gemeinden einen Rückgang der Eigentümerhaushalte geben wird, die durch Nachfragen in anderen Gemeinden nicht verrechnet werden können.



5 Wohnungsbestands- und Wohnungsangebotsentwicklung

Der Wohnungsbestand umfasst alle vorhandenen Wohnungen. Das Wohnungsangebot ist dagegen geringer, da leerstehende Wohnungen wegen Modernisierung, geplantem Abriss oder aus Gründen der Umzugsmobilität dem Angebot nicht zur Verfügung stehen. Erst das verbleibende, tatsächlich nutzbare Wohnungsangebot kann der Nachfrage gegenübergestellt werden, um daraus das zukünftige Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau zu ermitteln. Der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot sind dynamische Größen, die durch Zu- und Abgänge beeinflusst werden.

Die simulierten Marktprozesse beruhen auf einem teilmarktbezogenen Marktgleich zwischen Nachfrage und Angebot auf der Ebene der Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs. Dieser Marktgleich wird in einem zeitlichen Abstand von zwei bis drei Jahren durchgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der prognostizierte Wohnungsneubau inzwischen realisiert werden konnte. Nachfragenden Haushalten steht im Marktgleich dabei der um die drei Komponenten Freizeitwohnungen, für Mobilitätsw Zwecke frei bleibende Wohnungen (Fluktuationsreserve) sowie durch zu erwartende Wohnungsabgänge verringerte Wohnungsbestand als Angebot zur Verfügung. Auf der anderen Seite erweitert sich das Wohnungsangebot um alle im entsprechenden Prognosezeitraum fertig gestellten Wohnungen.

Um die in der Bautätigkeitsstatistik vorhandenen Ungenauigkeiten bei den Wohnungsabgängen besser einschätzen zu können, führte das IÖR im Rahmen der vorhergehenden Wohnungsprognosen im Jahr 2005 eine ergänzende Befragung von Wohnungsmarktexper ten sowie im Jahr 2007 eine Delphi-Befragung durch. Im Ergebnis der statistischen Analy sen und der Auswertung der Delphi-Befragung ist für den Zeitraum 2011 bis 2030 ein zu erwartender Wohnungsersatzbedarf von rund 329.200 Wohnungen ermittelt worden. Das entspricht für das Land Baden-Württemberg einem Ersatzbedarf von rund 7 % des Gesamtwohnungsbestands von 2008. Überdurchschnittlich hohe Ersatzbedarfe sind, insbesondere aufgrund ihrer Wohnungsbestandsstruktur, in den Stadtkreisen zu erwarten (Abb. 4).

Bei ausbleibendem Ersatz der abgehenden Wohnungen würde sich der bis zum Jahr 2008 errichtete Wohnungsbestand bis 2030 um knapp 7 % auf 4,6 Mio. Wohnungen reduzieren.

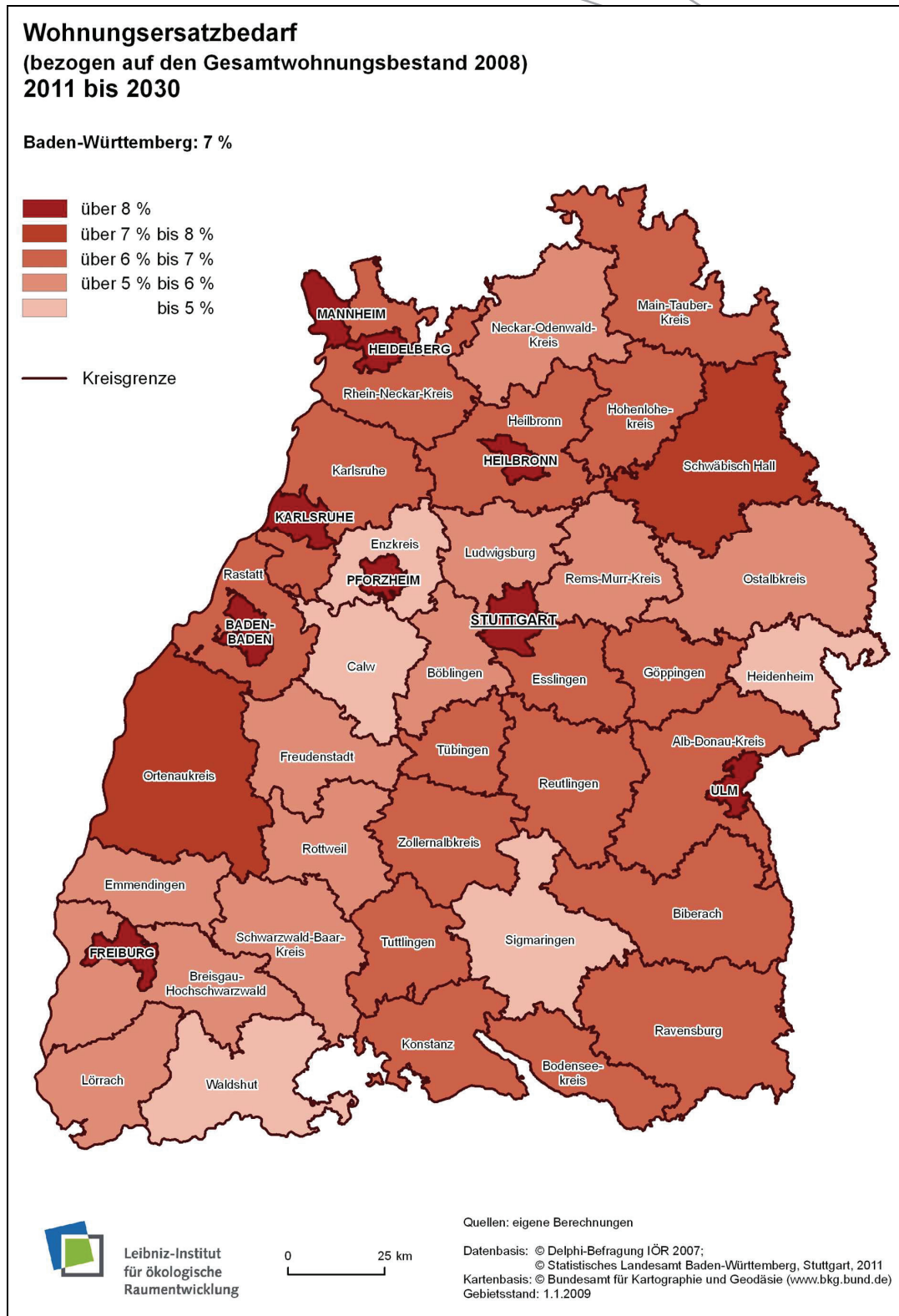


Abb. 4: Wohnungersatzbedarf in Baden-Württemberg 2011 bis 2030 bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand 2008



6 Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau

Das prognostizierte Nachfragepotenzial nach neu zu bauenden Wohnungen basiert auf der Marktsimulation von der im Bestand nicht zu deckenden regionalen Nachfrage. Der Begriff Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau macht dabei deutlich, dass es sich um jene Neubaunachfrage handelt, die aus heutiger Sicht aufgrund der Wohnwünsche baden-württembergischer Haushalte zu erwarten ist. Die Entwicklung entscheidender haushalts-ökonomischer Faktoren, wie die zukünftige Einkommens- und Vermögensentwicklung, können heute ebenso wie die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise nicht zuverlässig prognostiziert werden. Die zukünftige finanzielle Situation der Haushalte wird deshalb darüber entscheiden, welcher Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau tatsächlich in eine kaufkräftige Nachfrage umgesetzt werden kann.

Das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau setzt sich aus fünf Komponenten zusammen: Wohnungsneubedarf, Wohnungsneubau zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche, Nachholbedarf, Wohnungsersatzbedarf und sonstiger Wohnungsneubau.

In der Summe aller Entwicklungen der einzelnen Komponenten wird für das Land Baden-Württemberg im Zeitraum 2011 bis 2030 ein Nachfragepotenzial von rund 604.000 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert (Abb. 5).

In den bislang üblichen Wohnungsbedarfsprognosen dient die Komponente „Wohnungsneubedarf“ der alleinigen Beschreibung der Nachfrageentwicklung und gibt die Zahl der mit Wohnraum zusätzlich zu versorgenden Haushalte an. Aufbauend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik entsteht bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsneubedarf für etwa 83.600 Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Baden-Württemberg.³ Dieser Wohnungsneubedarf entspricht der notwendigen Zahl neu zu bauender Wohnungen, die zur Wohnraumversorgung der sich neu gründenden Haushalte erforderlich ist.

Der entscheidende Unterschied der Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau gegenüber Wohnungsbedarfsprognosen besteht insbesondere in der zusätzlichen Komponente „Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche“. Diese Komponente zeigt an, wie viele Neubauwohnungen erforderlich wären, damit zukünftig nicht nur eine ausreichende quantitative Wohnungsversorgung der baden-württembergischen Haushalte möglich ist, sondern sich die Haushalte auch mit einer ihren Wohnwünschen entspre-

³ Bei der Ermittlung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau wurden außerdem noch die Haushalte am Nebenwohnsitz berücksichtigt.

chenden Wohnung versorgen können. In dieser Komponente spiegeln sich insbesondere die auf Wohneigentumserwerb ausgerichteten Wohnwünsche sowie weitere fehlende Angebote in den regionalen Wohnungsteilmärkten wider. Bis 2030 ist in Baden-Württemberg mit einem Nachfragepotenzial durch individuelle Wohnwünsche von 159.900 neu zu bauenden Wohnungen zu rechnen.

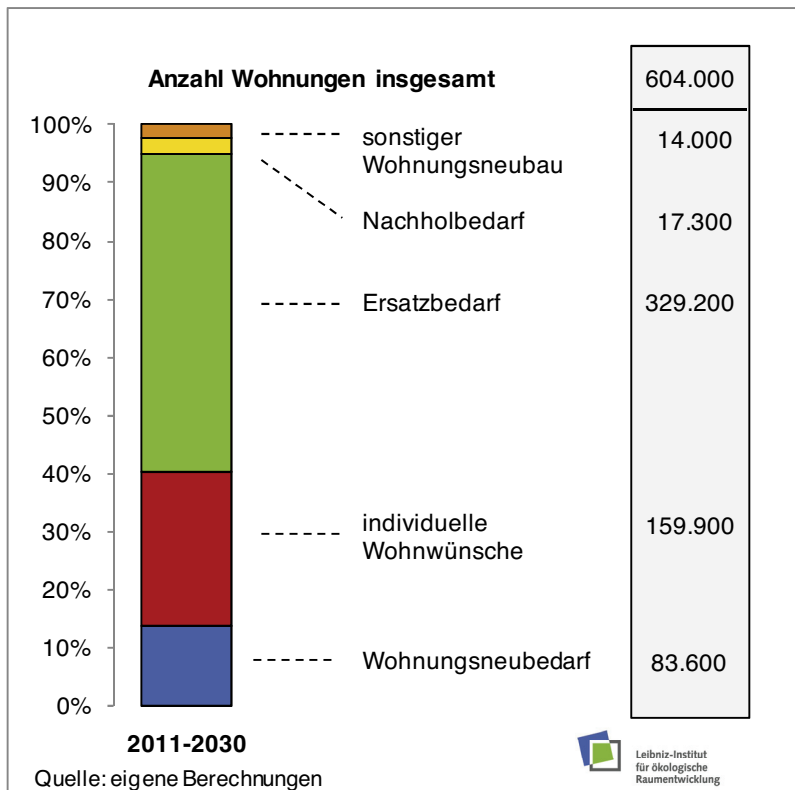


Abb. 5: Komponenten des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg 2011 bis 2030

Die Komponente „Wohnungsersatzbedarf“ basiert auf den im Prognosezeitraum zu erwartenden Wohnungsabgängen und beschreibt den als Ersatz für verloren gehende Wohnungen erforderlichen Wohnungsneubau. Bis 2030 wird dieser bei rund 329.200 Wohnungen erwartet. Die stärksten Wohnungsabgänge betreffen dabei den Gebäudebestand aus den 1950er und 1960er Jahren. Diese Baualtersklasse macht gegenwärtig etwa ein Drittel aller Wohnungsbestände aus und weist die größten Qualitätsprobleme auf.

Die durch Umzüge frei werdenden Wohnungen stehen anderen Haushalten am Markt wieder zur Verfügung. Sie können also auch von den bisher unversorgten Haushalten (Wohnungsdefizit) zeitnah genutzt werden. Im Prognoseansatz des IÖR wird bei der Komponente „Nachholbedarf“ von einem Wohnungsdefizit von rund 17.300 Wohnungen ausgegangen.



In den Berechnungen des IÖR wird von einem möglichen Abbau der regionalen Wohnungsdefizite bis zum Jahr 2015 ausgegangen.

Die Komponente „Sonstiger Wohnungsneubau“ beschreibt die Zahl der zusätzlich benötigten Freizeitwohnungen. Hinzu kommen die Wohnungen, welche aufgrund der steigenden Wohnungsnachfrage innerhalb des Prognosezeitraumes zusätzlich als Fluktuationsreserve erforderlich werden. Diese Komponente umfasst rund 14.000 Wohnungen.

Im Laufe des Prognosezeitraumes verlieren die beiden Komponenten „Wohnungsneubedarf“ und „Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche“ an Bedeutung, demgegenüber gewinnt die Komponente „Wohnungersatzbedarf“ immer mehr an Gewicht. Das bis zum Jahr 2030 insgesamt prognostizierte Nachfragepotenzial von 604.000 neu zu bauenden Wohnungen entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von 30.000 Wohnungen. Absolut gesehen nimmt Stuttgart einen Spitzenplatz im Bundesland ein. Weitere hohe absolute Nachfragepotenziale sind für die ländlichen bis verstädterten Gebiete im nordwestlichen Teil Baden-Württembergs auf der Achse Mannheim – Esslingen zu erkennen (Abb. 6).

Hinsichtlich der Gebäudestruktur entfallen knapp 60 % des erwarteten Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Aus Sicht siedlungsstruktureller Differenzierungen zeigen sich deutliche Unterschiede. Mit abnehmendem Verstädterungsgrad der Kreise steigt der Anteil des Eigenheimsektors am Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Die potenzielle Nachfrage nach Neubau von Eigenheimen bewegt sich vorrangig innerhalb der Landkreise und erreicht Werte zwischen 59 % und 82 %. In den Kernstädten zeigt sich erwartungsgemäß eine Nachfragepräferenz nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

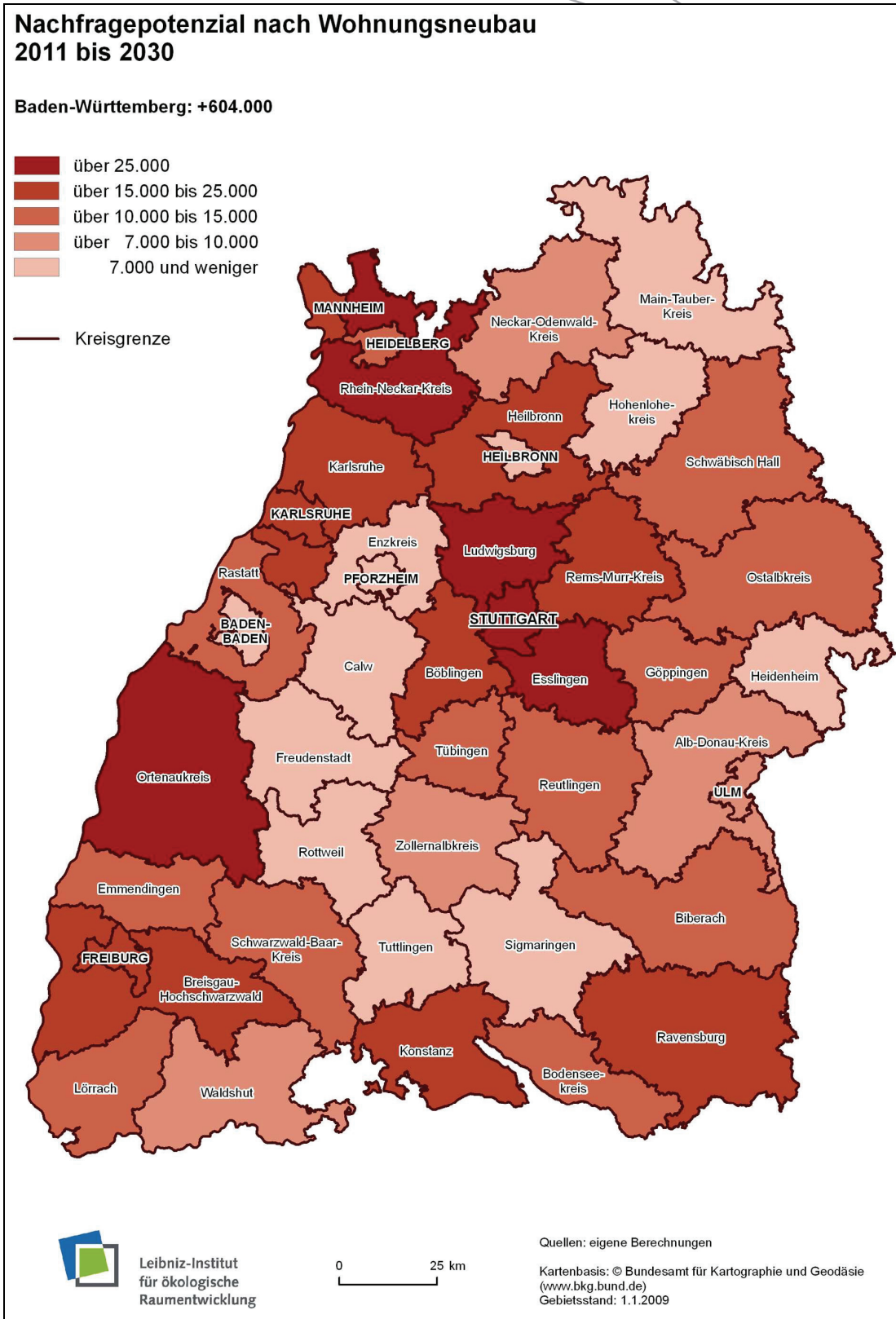


Abb. 6: Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg 2011 bis 2030



7 Fazit

Die Nachfrage nach Wohnungsneubau wird sich in Baden-Württemberg bis 2030 weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen, obwohl die Alterung der Bevölkerung und das veränderte Wanderungsverhalten zu einer rückläufigen Einwohnerzahl führen wird. Die bestimmenden Größen für die Nachfrage nach neuen Wohnungen sind dabei die bis 2025 noch weiter ansteigende Zahl der privaten Haushalte, die Umsetzung der individuellen qualitativen Wohnwünsche der nachfragenden Haushaltsgruppen und der Ersatz nicht mehr marktfähiger Wohnungen. Im Zeitraum 2011 bis 2030 wird somit ein Nachfragepotenzial von 604.000 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von gut 30.000 Wohnungen.

Die Höhe des prognostizierten Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau liegt deutlich über den derzeitigen Baufertigstellungszahlen. Im Jahr 2010 wurden in Baden-Württemberg rund 21.700 Wohnungen fertiggestellt. Erfreulich ist, dass wieder mehr Genehmigungen zum Bau von Wohnungen erteilt werden. 2010 lag die Zahl bei rund 25.800 Baugenehmigungen. Das sind fast 4.000 mehr als 2009.

Die Studie des IÖR macht deutlich, dass neben quantitativen auch qualitative Aspekte berücksichtigt werden müssen. Die sich ändernden Nachfragerstrukturen führen zukünftig zu einem Nachfrageverhalten, in dem die Befriedigung qualitativer Wohnwünsche der Haushalte an Bedeutung gewinnt.

Das für Baden-Württemberg bis 2030 insgesamt prognostizierte Nachfragepotenzial von 604.000 neu zu bauenden Wohnungen setzt sich im Einzelnen aus einem Wohnungsneubedarf (Haushaltszuwächse) von 83.600 Einheiten, dem Wohnungsneubau zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche von 159.900 Einheiten, dem Ersatzbedarf von 329.200 überwiegend nicht mehr marktfähiger Wohnungen, einem Nachholbedarf – Wohnungsdefizite aus der Vergangenheit – von 17.300 Wohnungen und dem sonstigen Wohnungsneubau (Fluktuationsreserve, Freizeitwohnungen) von 14.000 Einheiten zusammen.

Für die Zukunft ist es wichtig, dass die Wohnungsmarktentwicklung stärker als bisher an die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Land angepasst wird. Um die Trends der Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, sind kontinuierliche regionale Wohnungsmarktbeobachtungen und -prognosen notwendig. Attraktive Wohnungsangebote in räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz stärken die Region im Wettbewerb der Länder und Kommunen.

8 Methodischer Ansatz

Der methodische Ansatz der Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg beruht auf einem im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) entwickelten dynamischen Wohnungsprognosesystem. Die Besonderheit des IÖR-Wohnungsprognosesystems besteht darin, dass nicht nur der für die Grundversorgung der baden-württembergischen Haushalte notwendige Wohnungsbedarf (einschließlich des Nachholbedarfs aufgrund von Wohnungsdefiziten in der Vergangenheit), sondern darüber hinaus auch das zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche der Haushalte zu erwartende Nachfragepotenzial – und zwar regional differenziert – 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 individuellen, vom Wohnungsangebot unabhängigen 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 höheren Neubauerwartungen. Parallel zum Neubaupotenzial können sich in anderen Marktsegmenten aber auch Wohnungsleerstände abzeichnen.

Der Aufbau des methodischen Konzeptes des Prognoseansatzes des IÖR lehnt sich an jenen der Wohnungsprognosen des früheren Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR, jetzt BBSR⁴) an, enthält aber einige zusätzliche Differenzierungen und neue Modellkomponenten, wie die Unterscheidung der Eigentumswünsche nach Bestands- und Neubauwohnungen. Der IÖR-Ansatz verfolgt das Ziel, die komplexen Wohnungsmarktzusammenhänge so differenziert wie notwendig auf einer möglichst kleinräumigen Ebene abzubilden. Das prognostizierte Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für das Land Baden-Württemberg oder für einzelne Siedlungsstrukturtypen basiert entsprechend auf dem Aggregat der teilmarktbezogenen Prognoseergebnisse zur Neubaunachfrage in den einzelnen Kreisen. Dadurch können regionale Wohnungsengpässe und -überangebote sowie die Auswirkungen der demographischen Entwicklung für die Wohnungs- und Regionalpolitik möglichst frühzeitig sichtbar gemacht werden.

⁴ BBSR = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



9 Glossar

Räumliche Bevölkerungsbewegung:

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

Natürliche Bevölkerungsbewegung:

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

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.

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.

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.

Fluktuationsreserve:

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

Unterschied Wohnungsbedarf / Wohnungsnachfrage:

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

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.

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)



Auftragnehmer

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR), Dresden
Direktor Prof. Dr. Dr. h.c. Bernhard Müller
Weberplatz 1
01217 Dresden

Tel.: (0351) 46790
Fax: (0351) 4679212
E-Mail: info@ioer.de
Internet: <http://www.ioer.de>



Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

in Baden-Württemberg bis 2030

September 2011

Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer Bausparkassen
Crailsheimer Str. 52
74523 Schwäbisch Hall



- Bausparkasse Schwäbisch Hall AG



- Deutsche Bausparkasse Badenia AG



- LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg



- Wüstenrot Bausparkasse AG

