

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030

Steckbriefe der Stadt- und Landkreise



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

November 2011

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030

Steckbriefe der Stadt- und Landkreise

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

November 2011

Inhaltsverzeichnis

EINFÜHRUNG	1	LK CALW	25
LAND BADEN-WÜRTTEMBERG	2	LK ENZKREIS	26
REGIERUNGSBEZIRK STUTT GART		LK FREUDENSTADT	27
SK STUTT GART	3	REGIERUNGSBEZIRK FREIBURG	
LK BÖBLINGEN	4	SK FREIBURG IM BREISGAU	28
LK ESSLINGEN	5	LK BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD	29
LK GÖPPINGEN	6	LK EMMENDINGEN	30
LK LUDWIGSBURG	7	LK ORTENAUKREIS	31
LK REMS-MURR-KREIS	8	LK ROTTWEIL	32
SK HEILBRONN	9	LK SCHWARZWALD-BAAR-KREIS	33
LK HEILBRONN	10	LK TUTTLINGEN	34
LK HOHENLOHEKREIS	11	LK KONSTANZ	35
LK SCHWÄBISCH HALL	12	LK LÖRRACH	36
LK MAIN-TAUBER-KREIS	13	LK WALDSHUT	37
LK HEIDENHEIM	14	REGIERUNGSBEZIRK TÜBINGEN	
LK OSTALBKREIS	15	LK REUTLINGEN	38
REGIERUNGSBEZIRK KARLSRUHE		LK TÜBINGEN	39
SK BADEN-BADEN	16	LK ZOLLERNALBKREIS	40
SK KARLSRUHE	17	SK ULM	41
LK KARLSRUHE	18	LK ALB-DONAU-KREIS	42
LK RASTATT	19	LK BIBERACH	43
SK HEIDELBERG	20	LK BODENSEEKREIS	44
SK MANNHEIM	21	LK RAVENSBURG	45
LK NECKAR-ODENWALD-KREIS	22	LK SIGMARINGEN	46
LK RHEIN-NECKAR-KREIS	23	METHODISCHER ANSATZ	47
SK PFORZHEIM	24	GLOSSAR	48

Einführung

Wie hoch ist das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg? Welche Komponenten bestimmen dabei das Nachfragepotenzial? Die im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen aktuell erstellte Studie „Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030“ hat sich bereits diesen Fragestellungen gewidmet. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Studie und der Notwendigkeit, gezielte regionale Informationen zu erhalten, wurden für die 44 Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs Steckbriefe erarbeitet. Somit stehen für die Kreise detaillierte Informationen zur Entwicklung der Bevölkerung¹, der Privathaushalte am Hauptwohnsitz und des künftigen Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau zur Verfügung. Das prognostizierte Nachfragepotenzial nach neu zu bauenden Wohnungen basiert dabei auf der Nachfrage, die sich laut Marktsimulation nicht im Bestand decken lässt. Der Begriff Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau macht deutlich, dass es sich um jenes Neubaupotenzial handelt, das aus heutiger Sicht aufgrund der Wohnwünsche der baden-württembergischen Haushalte zu erwarten ist. Das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau setzt sich dabei aus folgenden Komponenten zusammen: Wohnungsneubedarf (erforderlicher Neubau zur Versorgung neuer Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz), Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche (z. B. neu zu bauende Eigenheime), Nachholbedarf (Wohnungsneubau zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für den Abbau derzeit bestehender regionaler Wohnungsdefizite), Wohnungersatzbedarf (Wohnungsneubau als Ersatz für nicht mehr marktfähige Wohnungen) und sonstiger Wohnungsneubau (z. B. Freizeitwohnungen).

Für Baden-Württemberg wird von 2011 bis 2030 ein Nachfragepotenzial von 604.000 neu zu bauenden Wohnungen ermittelt. Trotz eines insgesamt hohen Nachfragepotenzials kommt es zu regionalen Unterschieden. Bei der Betrachtung der absoluten Werte des Neubaupotenzials steht der Stadtkreis Stuttgart mit knapp 40.700 Wohnungen an der Landesspitze. Bei den Landkreisen auf einer Achse zwischen Mannheim und Esslingen sind es der Rhein-Neckar-Kreis mit 33.400, der Landkreis Esslingen mit 28.900 und der Landkreis Ludwigsburg mit 27.000 Wohnungen.

Allen Interessierten stehen die Studie und die Steckbriefe mit den regionalen Ergebnissen der Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs als Download unter www.arge-online.org oder www.ioer.de zur Verfügung.

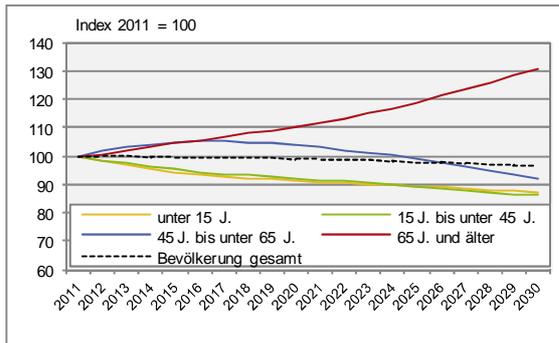
¹ Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008). Die nächste amtliche Bevölkerungsvorausrechnung wird erst nach Auswertung des „Zensus 2011“ vorgenommen.

Land Baden-Württemberg

Nach der Prognose des IÖR wird für das Land Baden-Württemberg bis 2020 ein Nachfragepotenzial von knapp 357.000 neu zu bauenden Wohnungen erwartet. Bis 2030 müssten weitere 247.000 Wohnungen neu gebaut werden, um das Nachfragepotenzial befriedigen zu können.

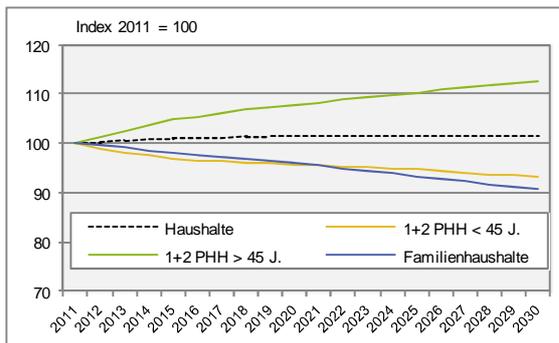


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-119.410	-371.237
Bevölkerung unter 15 Jahre	-155.153	-219.265
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-376.508	-623.398
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+189.249	-173.118
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+223.002	+644.544
Wanderungssaldo	+96.150	+190.356
Natürlicher Saldo	-213.448	-559.370

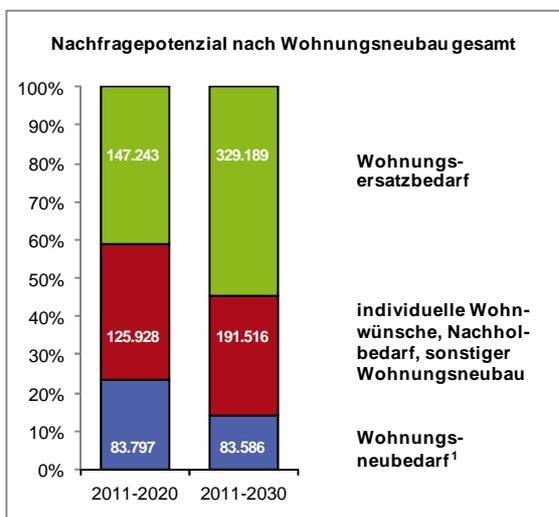
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+82.138	+81.964
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-61.997	-90.919
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+212.176	+319.501
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-68.041	-146.618

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+356.737	+604.061
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	62,9 %	59,7 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	37,1 %	40,3 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

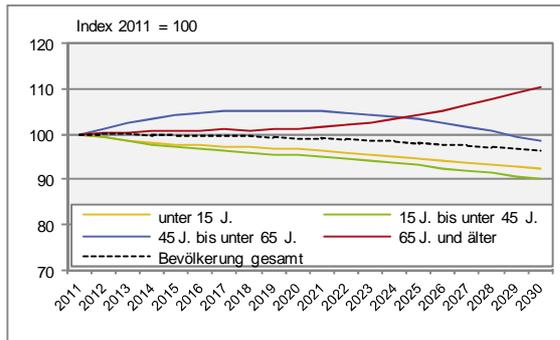
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Stuttgart

Mit einem Nachfragepotenzial von knapp 40.700 neu zu bauenden Wohnungen bis 2030 nimmt Stuttgart den Spitzenplatz im Land ein. Dabei ist der Anteil des zu erwartenden Wohnungsersatzbedarfs am gesamten Nachfragepotenzial aufgrund der Wohnungsbestandsstruktur im Stadtkreis überdurchschnittlich groß.



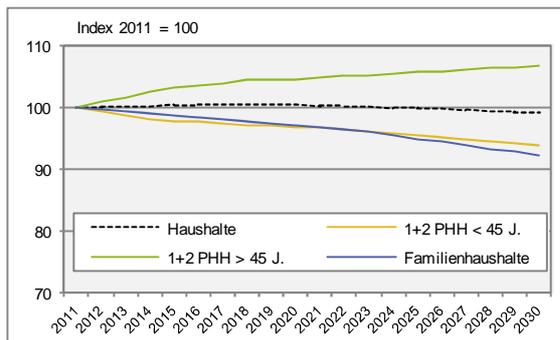
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-6.014	-21.941
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.973	-6.005
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-14.748	-27.744
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+10.880	+383
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+827	+11.425
Wanderungssaldo	-3.513	-14.316
Natürlicher Saldo	-2.497	-7.622

Haushaltsentwicklung

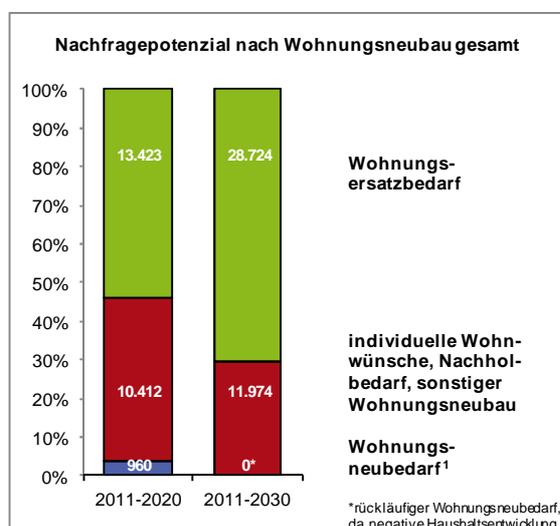


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+933	-3.001
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-4.226	-7.447
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+7.386	+10.174
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.227	-5.728

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+24.795	+40.697
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	26,7 %	23,9 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	73,3 %	76,1 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

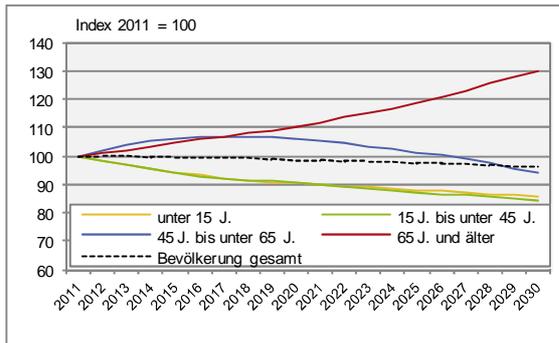
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Böblingen

Für den Landkreis Böblingen wird bis 2020 ein Nachfragepotenzial von etwa 11.200 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert, bis 2030 sogar von rund 18.000 Wohnungen. Hierbei entfallen vom prognostizierten Nachfragepotenzial je etwa zwei Drittel auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

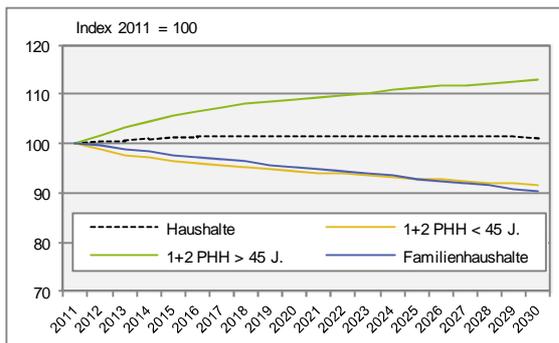


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-5.087	-14.359
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.031	-8.693
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-15.843	-24.106
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+8.932	-3.645
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+7.855	+22.085
Wanderungssaldo	-716	+261
Natürlicher Saldo	-4.323	-14.571

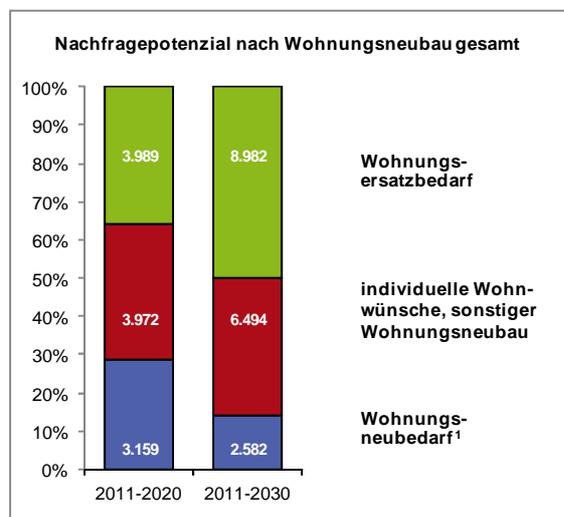
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+3.152	+2.550
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-2.437	-3.431
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+8.357	+11.420
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.769	-5.439

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+11.155	+18.058
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	70,7 %	65,6 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilien-häusern (insb. Eigentumswoh-nungen)	29,3 %	34,4 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

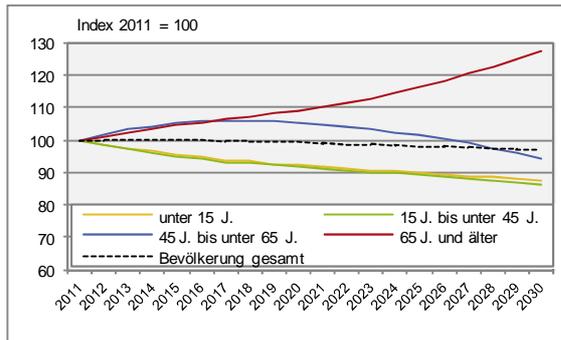
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Esslingen

Ein hohes Nachfragepotenzial wird für den Landkreis Esslingen prognostiziert. Nach IÖR-Berechnungen liegt der Wert für das Neubaupotenzial bis zum Jahr 2030 bei knapp 28.900 Wohnungen, wobei fast die Hälfte durch den Wohnungser-satzbedarf ausgelöst wird.



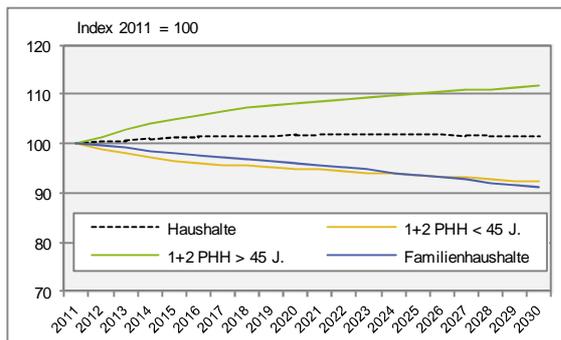
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-4.360	-15.884
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.685	-10.134
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-18.971	-29.483
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+11.521	-5.087
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+9.775	+28.820
Wanderungssaldo	+4.738	+9.376
Natürlicher Saldo	-9.064	-25.304

Haushaltsentwicklung

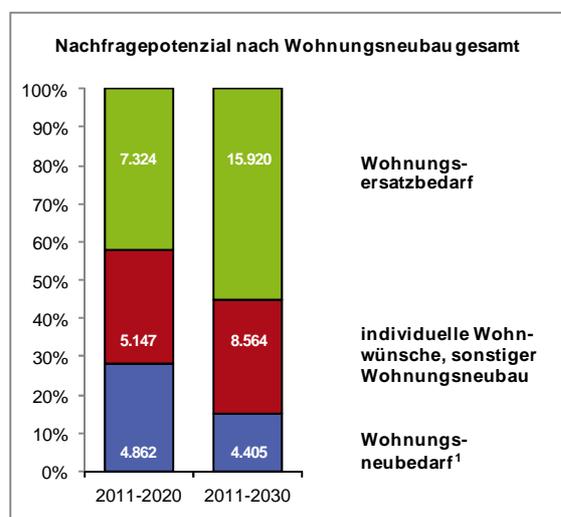


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+4.790	+4.338
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-3.311	-4.719
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+11.256	+15.641
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-3.155	-6.584

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+17.333	+28.889
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	66,7 %	62,2 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	33,3 %	37,8 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

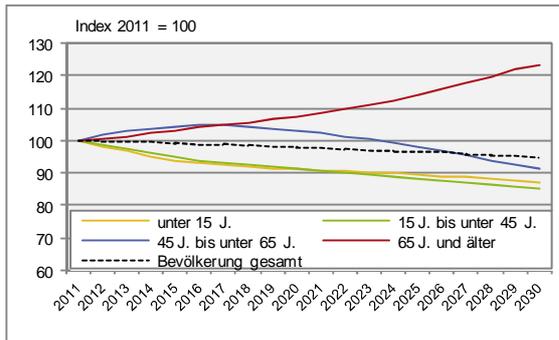
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Göppingen

Um die Wohnwünsche der im Landkreis Göppingen lebenden Menschen auch zukünftig befriedigen zu können, werden vor allem Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt. Bis zum Jahr 2030 machen sie zwei Drittel der insgesamt etwa 11.500 prognostizierten neuen Wohnungen aus.

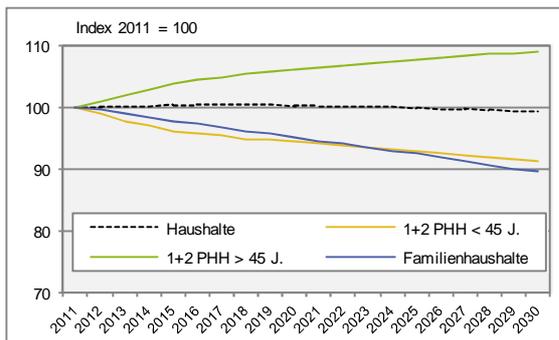


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-5.899	-13.573
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.780	-5.274
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-9.693	-15.548
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.771	-5.010
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.803	+12.259
Wanderungssaldo	+382	+1.512
Natürlicher Saldo	-6.229	-15.064

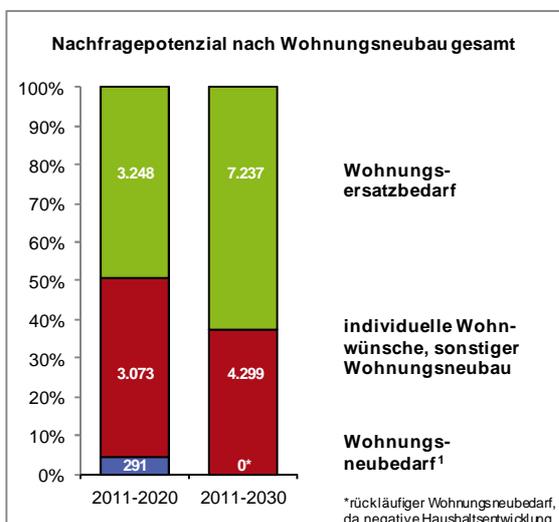
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+291	-780
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.693	-2.423
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.935	+5.590
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.951	-3.947

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+6.613	+11.536
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	69,0 %	66,0 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	31,0 %	34,0 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

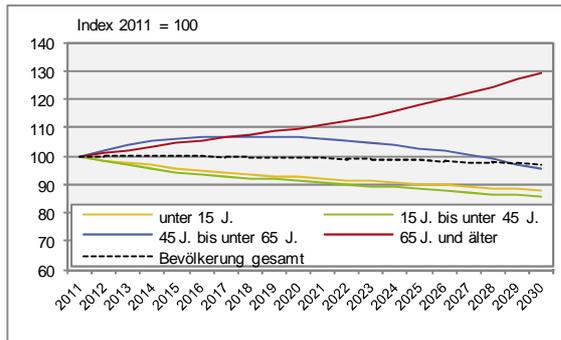
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Ludwigsburg

Die Prognoseberechnungen für den Landkreis Ludwigsburg gehen von einem Nachfragepotenzial von knapp 27.000 Wohnungen für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 aus. Entsprechend dem Durchschnitt Baden-Württembergs liegt der größere Teil beim Neubaupotenzial von Ein- und Zweifamilienhäusern.



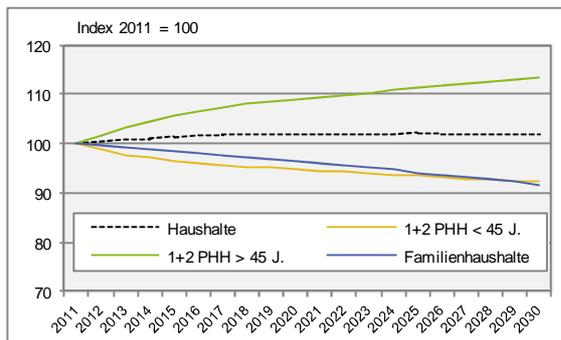
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-3.288	-14.092
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.534	-10.186
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-20.412	-31.055
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+13.406	-2.487
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+10.252	+29.636
Wanderungssaldo	+2.446	+4.612
Natürlicher Saldo	-5.693	-18.601

Haushaltsentwicklung

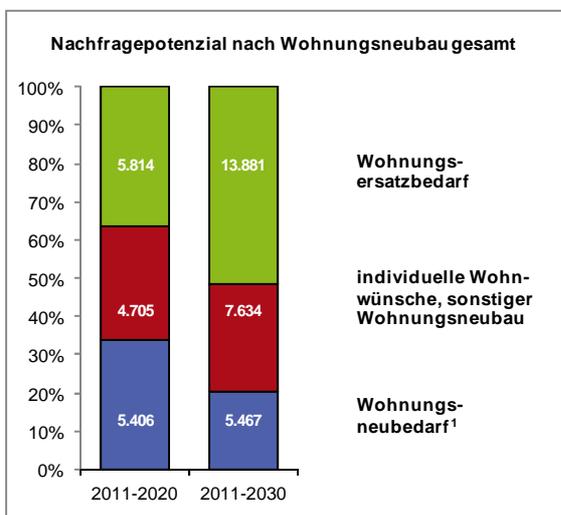


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+5.330	+5.381
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-3.258	-4.482
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+11.610	+16.278
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-3.022	-6.415

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+15.926	+26.982
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	68,4 %	62,7 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	31,6 %	37,3 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

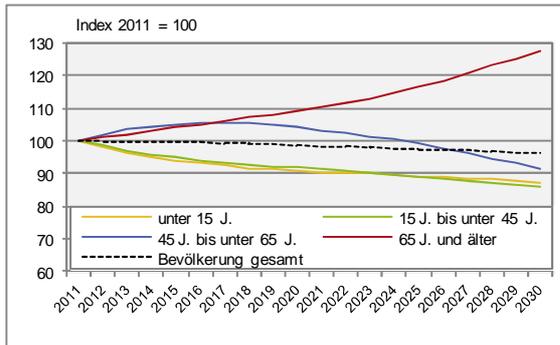
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Rems-Murr-Kreis

Im Rems-Murr-Kreis wird bis zum Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial von rund 18.500 neu zu bauenden Wohnungen erwartet. Der Wohnungsersatzbedarf stellt hierbei mit knapp 52 % den größten Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau dar, gefolgt vom Wohnungsneubedarf mit rund 40 %.

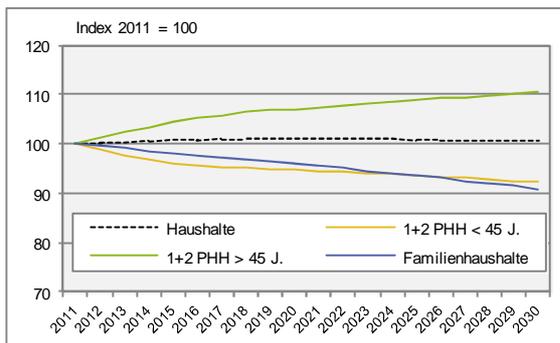


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-6.057	-16.550
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.622	-8.675
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-14.965	-23.644
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+7.708	-7.464
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+7.822	+23.233
Wanderungssaldo	+2.496	+5.642
Natürlicher Saldo	-8.558	-22.248

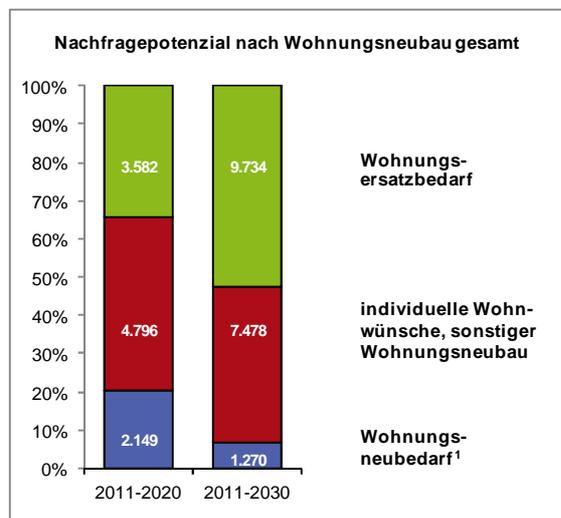
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.115	+1.249
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-2.598	-3.513
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+7.396	+10.397
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.683	-5.636

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+10.527	+18.482
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,2 %	65,4 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,8 %	34,6 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

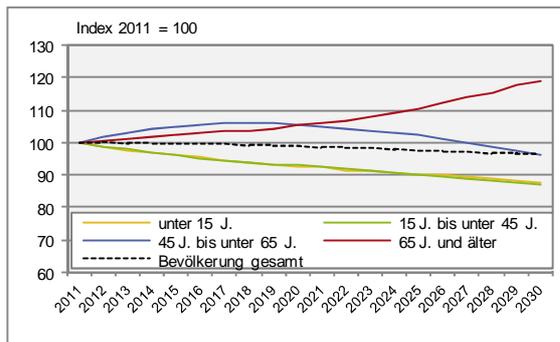
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Heilbronn

Um das Nachfragepotenzial der in der Stadt Heilbronn lebenden Menschen auch zukünftig befriedigen zu können, werden bis zum Jahr 2030 etwa 5.600 neue Wohnungen benötigt. Dabei wird der überwiegende Teil des Neubaupotenzials durch den Wohnungersatzbedarf bewirkt.



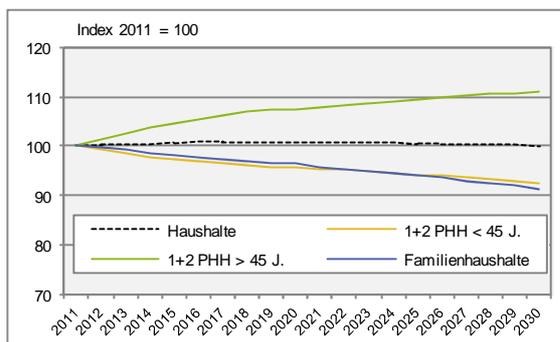
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.547	-4.728
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.392	-2.215
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-3.914	-6.590
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.443	-699
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.316	+4.776
Wanderungssaldo	+778	+973
Natürlicher Saldo	-2.332	-5.701

Haushaltsentwicklung

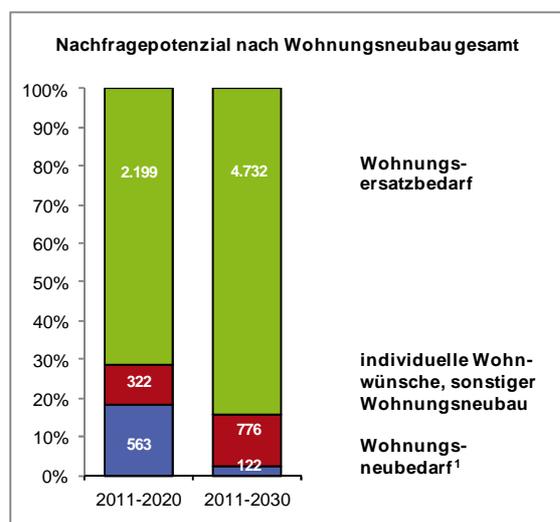


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+553	+120
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-850	-1.319
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.094	+2.961
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-690	-1.521

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.084	+5.629
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	42,8 %	39,2 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	57,2 %	60,8 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

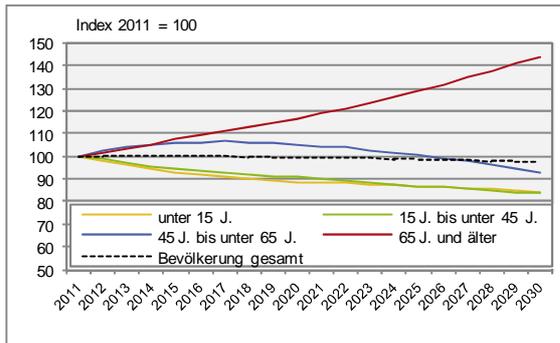
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Heilbronn

Im Landkreis Heilbronn liegt in beiden Prognosezeiträumen das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau besonders im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Deren Anteil liegt bei rund 72 % aller rund 10.000 potenziellen neuen Wohnungen bis 2020 und bei gut 70 % der etwa 17.500 Wohnungen bis 2030.

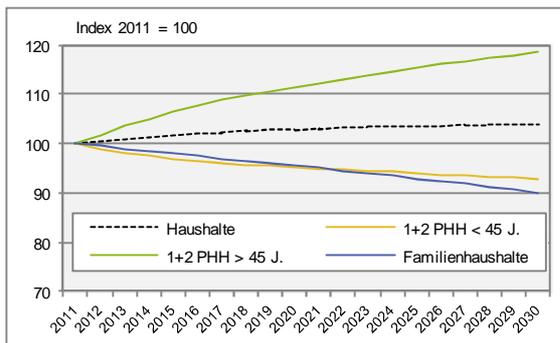


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.979	-8.556
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.563	-8.750
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-13.783	-22.425
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+7.509	-4.616
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+10.858	+27.235
Wanderungssaldo	+4.012	+9.435
Natürlicher Saldo	-5.823	-17.722

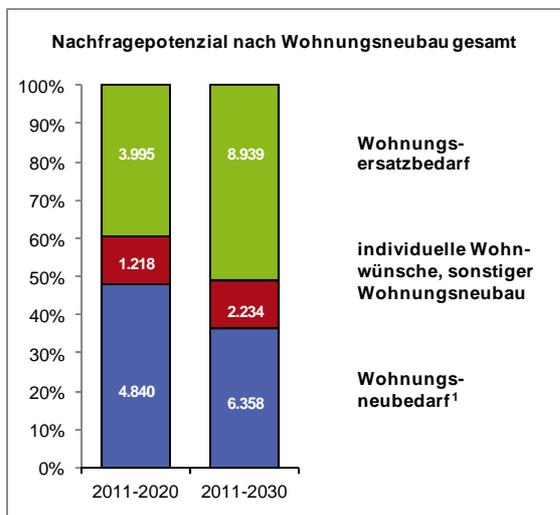
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+4.778	+6.281
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.723	-2.437
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+8.908	+13.742
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.407	-5.023

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+10.053	+17.531
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,4 %	70,3 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,6 %	29,7 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

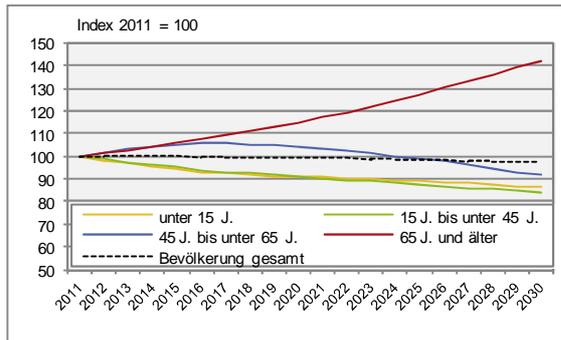
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Hohenlohekreis

Deutlich höher als im landesweiten Vergleich liegt das vom IÖR für den Landkreis Hohenlohekreis errechnete Nachfragepotenzial nach neuen Wohnungen beim Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser. Von den gut 3.000 prognostizierten neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020 machen diese 73 % aus.



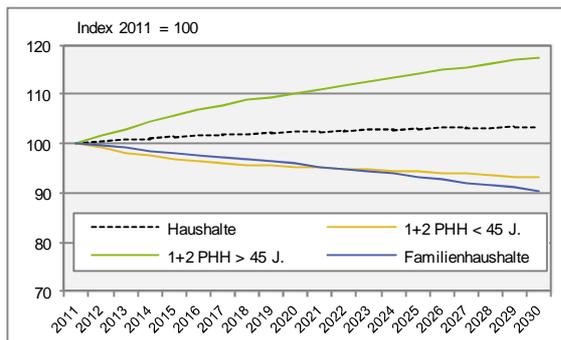
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-958	-3.178
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.812	-2.572
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-4.395	-7.290
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.220	-1.760
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.029	+8.444
Wanderungssaldo	+828	+1.876
Natürlicher Saldo	-1.719	-4.955

Haushaltsentwicklung

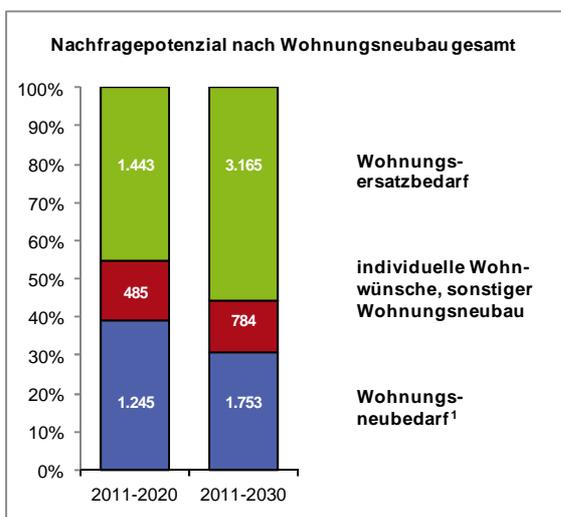


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.237	+1.740
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-535	-749
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.534	+4.132
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-762	-1.644

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.173	+5.702
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	73,0 %	70,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,0 %	29,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

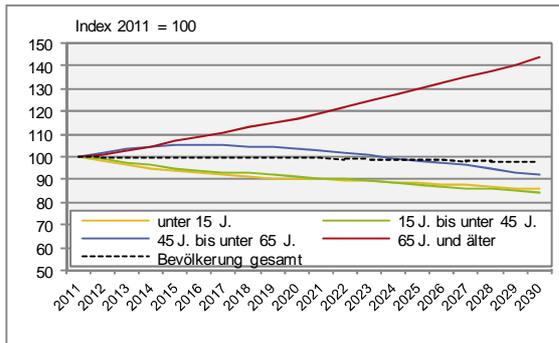
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Schwäbisch Hall

Für den Landkreis Schwäbisch Hall wird für den Prognosezeitraum 2011 bis 2030 ein Nachfragepotenzial von etwa 11.500 neuen Wohnungen erwartet. 51 % des zu erwartenden Nachfragepotenzials werden durch den Wohnungsersatzbedarf bewirkt, gefolgt vom Wohnungsneubedarf (Haushaltszuwächse) mit knapp 32 %.

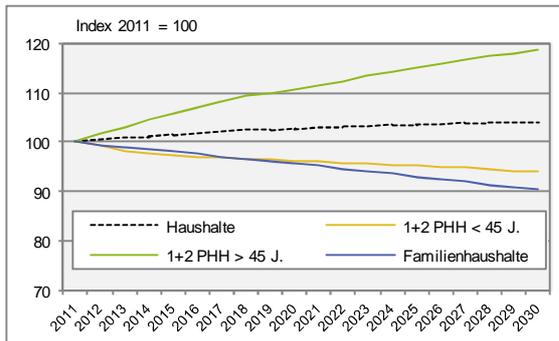


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.313	-4.902
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.383	-4.674
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.206	-12.343
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.287	-3.034
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+5.989	+15.149
Wanderungssaldo	+1.623	+3.758
Natürlicher Saldo	-2.851	-8.528

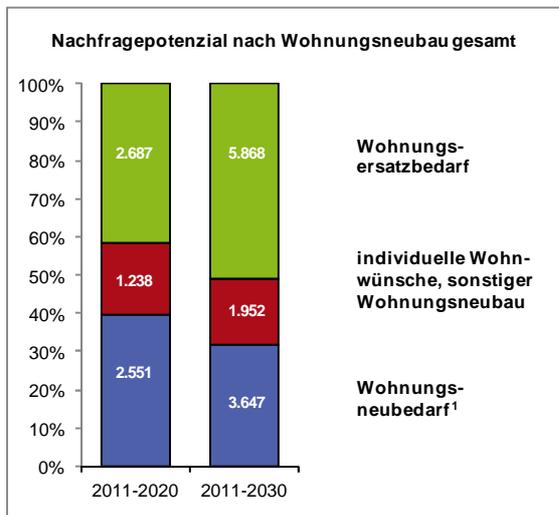
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.529	+3.607
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-775	-1.144
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+4.660	+7.632
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.357	-2.881

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+6.476	+11.467
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,0 %	70,5 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	28,0 %	29,5 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

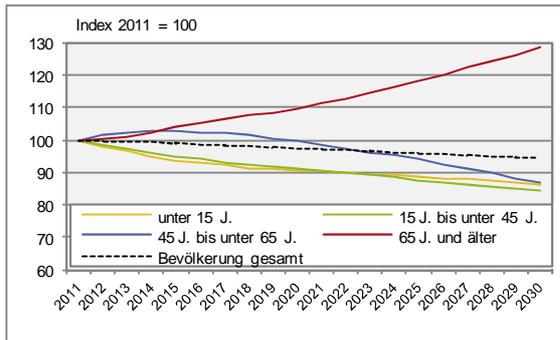
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Main-Tauber-Kreis

In beiden Prognosezeiträumen wird der überwiegende Teil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau durch den Wohnungersatzbedarf bewirkt. Bis zum Jahr 2030 sind das im Main-Tauber-Kreis rund 3.700 der insgesamt 5.400 neu zu bauenden Wohnungen.

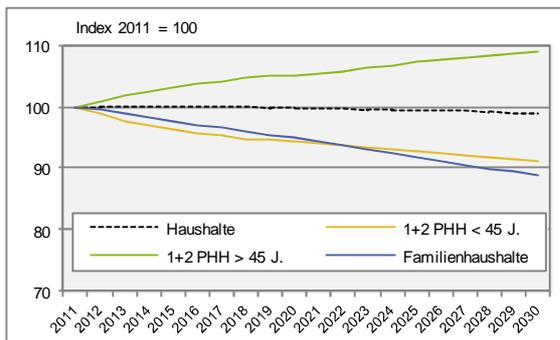


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-3.768	-8.100
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.098	-2.940
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.010	-8.440
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+745	-4.417
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.595	+7.697
Wanderungssaldo	+594	+1.786
Natürlicher Saldo	-4.425	-9.930

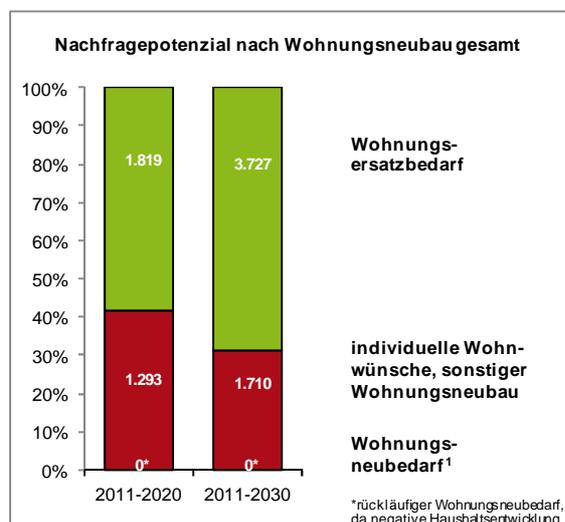
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	-192	-658
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-814	-1.176
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+1.727	+2.801
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.105	-2.283

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.112	+5.437
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	74,8 %	73,5 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	25,2 %	26,5 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

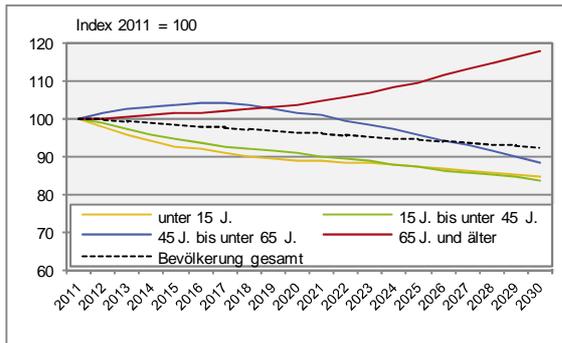
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Heidenheim

Im Landkreis Heidenheim wird für die Zeiträume bis 2020 bzw. 2030 eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von 1.300 bzw. knapp 3.000 Wohnungen prognostiziert. Dabei entfallen jeweils etwa zwei Drittel auf den Wohnungsteilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und ein Drittel auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

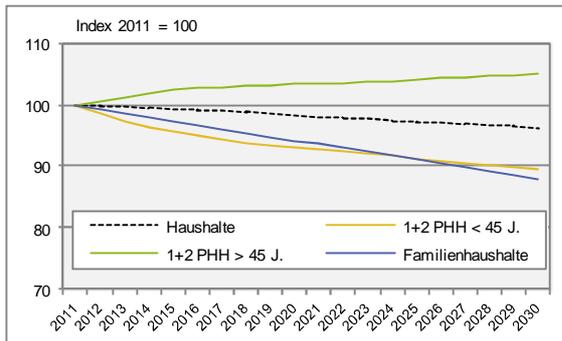


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-5.378	-10.531
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.402	-3.203
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.292	-8.615
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.420	-3.525
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+896	+4.812
Wanderungssaldo	-1.380	-1.826
Natürlicher Saldo	-4.029	-8.789

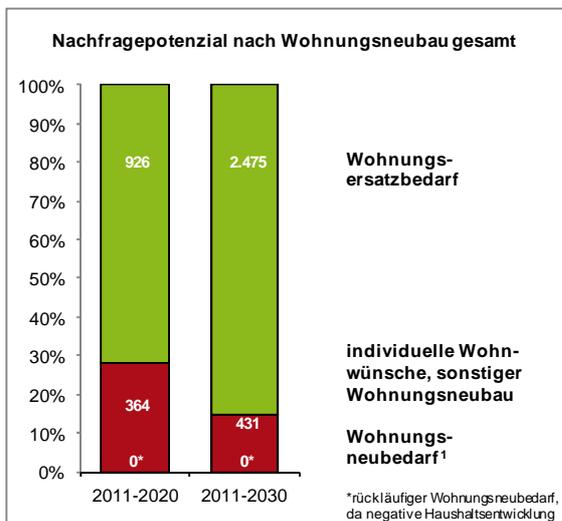
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	-1.148	-2.276
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-955	-1.359
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+1.057	+1.519
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.250	-2.436

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+1.290	+2.907
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	70,1 %	67,2 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	29,9 %	32,8 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

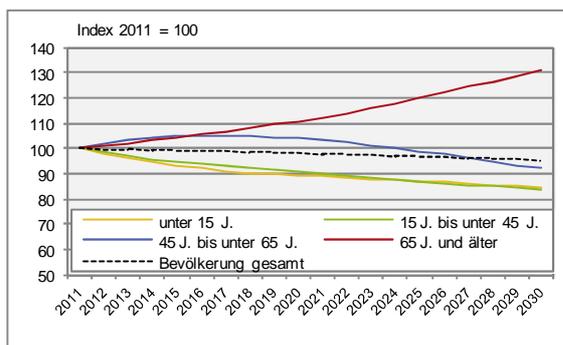
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Ostalbkreis

Bis zum Jahr 2030 werden im Ostalbkreis knapp 15.000 neue Wohnungen benötigt, um das künftige Nachfragepotenzial befriedigen zu können. Der Wohnungserersatzbedarf stellt mit gut 7.800 neuen Wohnungen mehr als die Hälfte des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau dar.



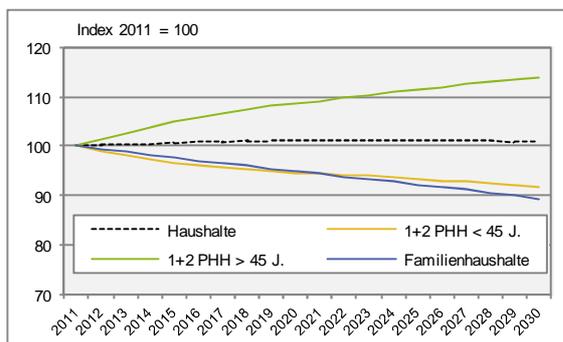
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-6.503	-15.020
Bevölkerung unter 15 Jahre	-5.940	-8.147
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-12.740	-20.874
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+5.605	-5.052
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+6.572	+19.053
Wanderungssaldo	-920	-2
Natürlicher Saldo	-5.363	-14.767

Haushaltsentwicklung

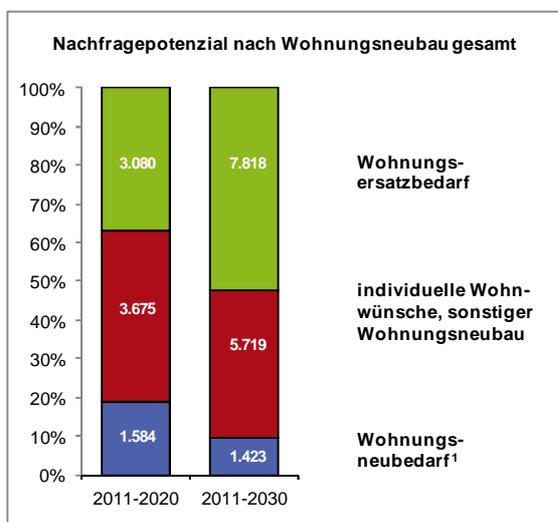


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.573	+1.415
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.814	-2.622
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+6.006	+9.257
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.620	-5.220

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+8.338	+14.959
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	68,8 %	67,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	31,2 %	32,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

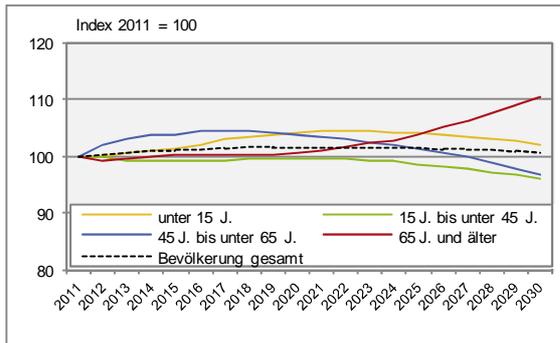
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Baden-Baden

Im Stadtkreis Baden-Baden wird für den Prognosezeitraum 2011 bis 2030 mit einer potenziellen Wohnungsneubaunachfrage von knapp 5.000 Wohnungen gerechnet. Davon wird mehr als die Hälfte durch den zu erwartenden Wohnungsersatzbedarf bewirkt.

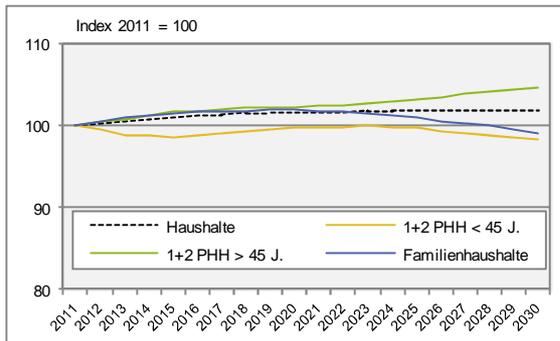


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	+1.068	+517
Bevölkerung unter 15 Jahre	+314	+177
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-166	-792
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+997	-169
Bevölkerung 65 Jahre und älter	-77	+1.301
Wanderungssaldo	+4.545	+7.214
Natürlicher Saldo	-3.498	-6.741

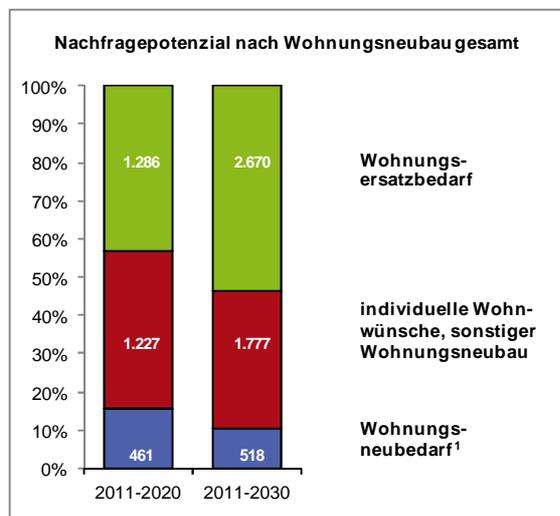
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+456	+513
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-60	-144
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+354	+687
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	+163	-30

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+2.974	+4.965
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	59,5 %	54,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	40,5 %	45,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

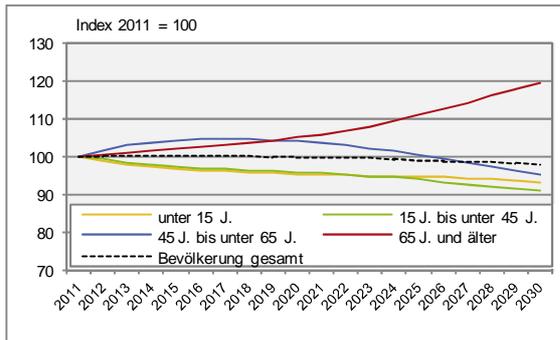
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Karlsruhe

Bis zum Jahr 2020 werden im Stadtkreis Karlsruhe etwa 8.800 neue Wohnungen benötigt, bis zum Jahr 2030 sogar mehr als 16.000, um das Nachfragepotenzial befriedigen zu können. Dabei stellt der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in beiden Zeiträumen mit etwa zwei Dritteln den größeren Anteil dar.

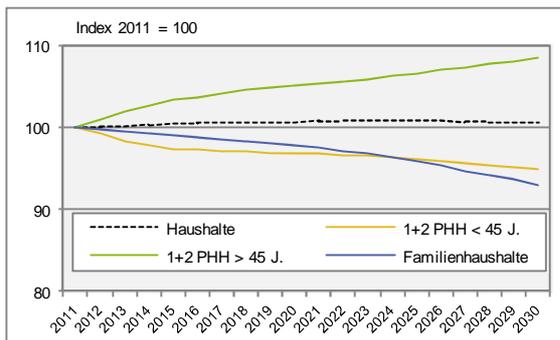


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.140	-6.654
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.947	-2.666
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.425	-12.129
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.677	-2.459
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.555	+10.600
Wanderungssaldo	+3.228	+2.858
Natürlicher Saldo	-4.405	-9.556

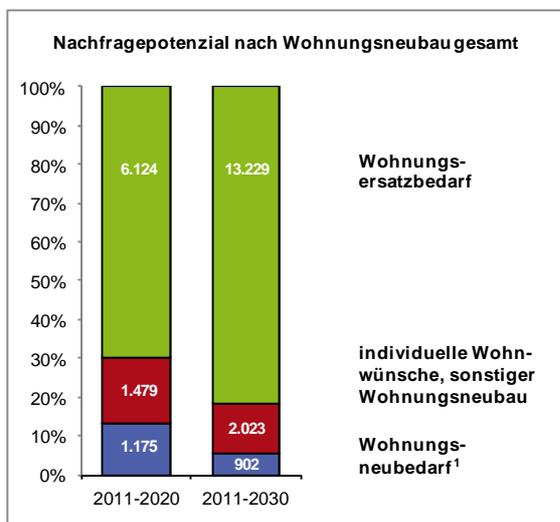
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.145	+878
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-2.069	-3.072
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.999	+6.357
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-785	-2.407

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+8.777	+16.153
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	38,1 %	31,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	61,9 %	68,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

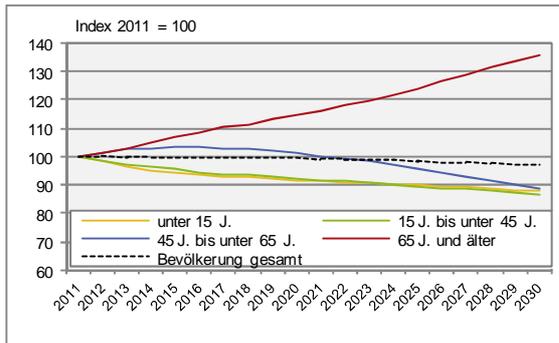
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Karlsruhe

Um auch zukünftig die Wohnwünsche der Bevölkerung im Landkreis Karlsruhe befriedigen zu können, werden im Prognosezeitraum bis 2030 rund 24.100 zusätzliche Wohnungen benötigt. Es entfallen davon 75 % auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 % auf Mehrfamilienhäuser.

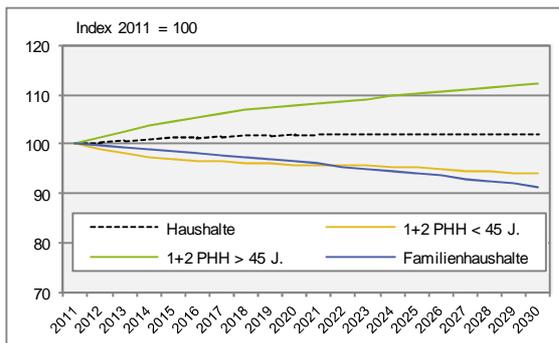


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.963	-12.331
Bevölkerung unter 15 Jahre	-5.950	-8.368
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-14.355	-23.301
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.549	-11.943
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+12.793	+31.281
Wanderungssaldo	+8.700	+17.469
Natürlicher Saldo	-11.753	-29.953

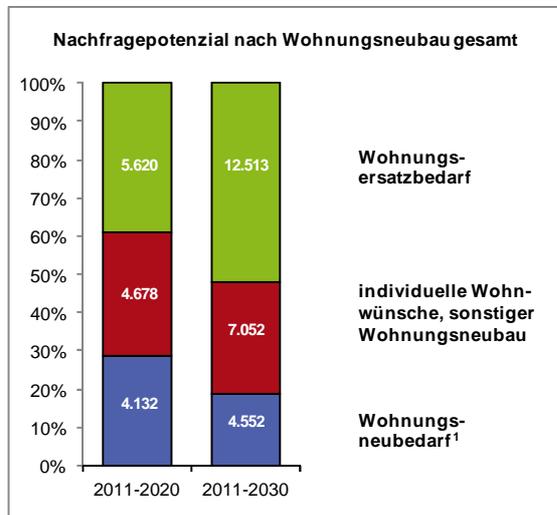
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+4.092	+4.510
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-2.069	-2.807
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+8.617	+12.856
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.457	-5.539

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+14.430	+24.118
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	78,1 %	75,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	21,9 %	24,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

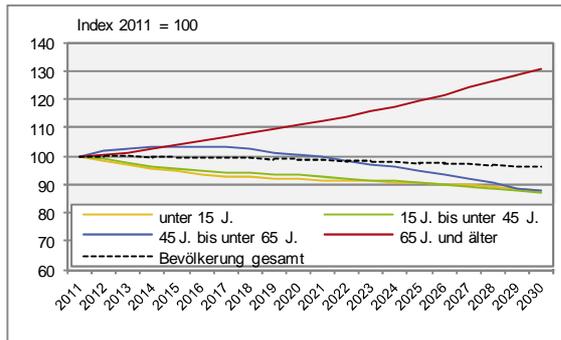
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Rastatt

Im Landkreis Rastatt wird bis 2030 ein Nachfragepotenzial von rund 11.500 neu zu bauenden Wohnungen erwartet. Der Wohnungsersatzbedarf stellt hierbei mit knapp 56 % den größten Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau dar.



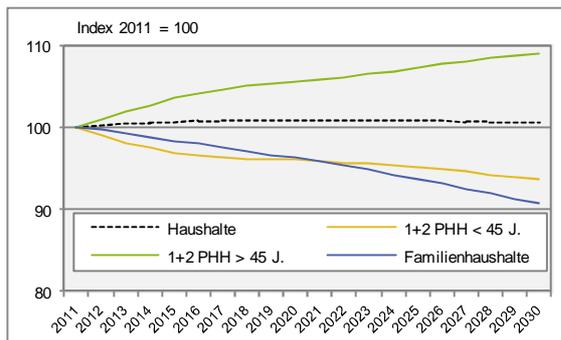
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.926	-8.772
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.050	-4.160
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.728	-11.662
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.992	-6.931
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+4.860	+13.981
Wanderungssaldo	+3.732	+7.023
Natürlicher Saldo	-6.801	-16.037

Haushaltsentwicklung

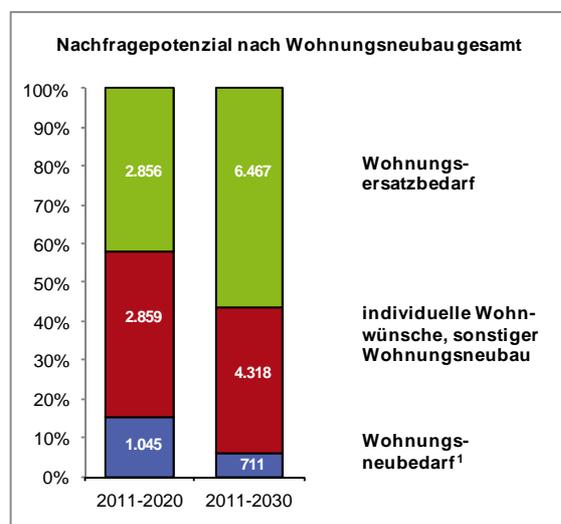


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.031	+703
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.095	-1.606
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.425	+5.311
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.300	-3.003

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+6.760	+11.496
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	75,6 %	71,4 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	24,4 %	28,6 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

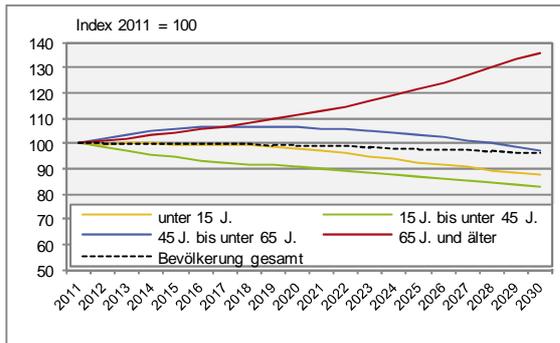
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Heidelberg

Nach Berechnungen des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung wird für die Zeiträume bis zum Jahr 2020 und bis 2030 ein großes Nachfragepotenzial von knapp 10.500 bzw. etwa 14.200 Wohnungen im Stadtkreis Heidelberg erwartet.

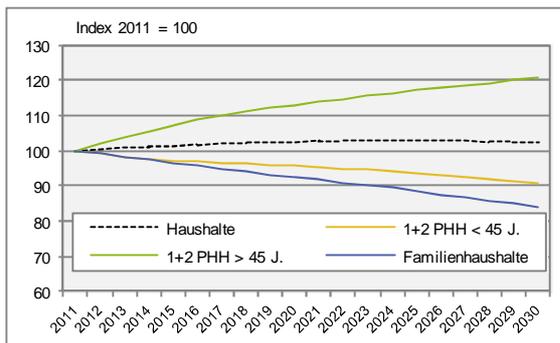


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.410	-5.782
Bevölkerung unter 15 Jahre	-356	-2.043
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.438	-12.539
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.609	+80
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.775	+8.720
Wanderungssaldo	-211	-1.223
Natürlicher Saldo	-1.175	-4.527

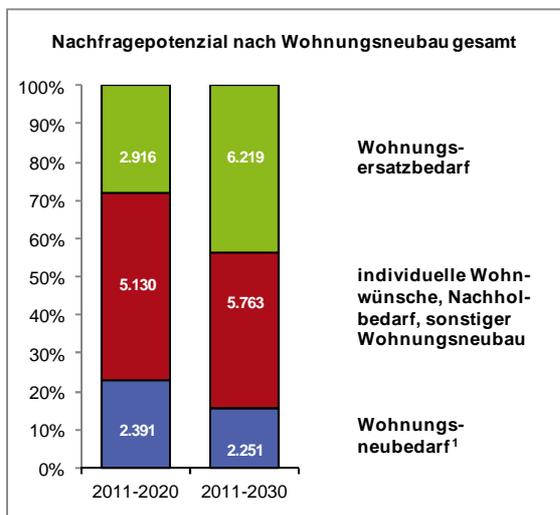
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.314	+2.179
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.567	-2.967
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+5.187	+7.768
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.307	-2.621

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+10.436	+14.233
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	33,8 %	32,6 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	66,2 %	67,4 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

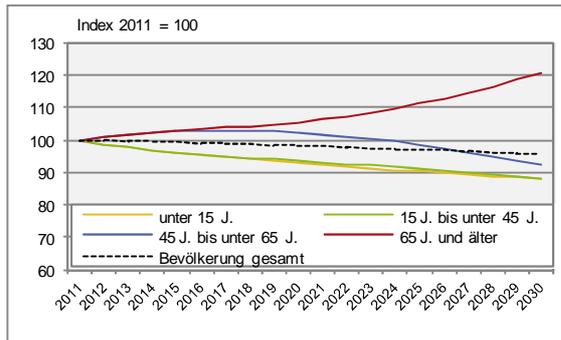
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Mannheim

Für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 wird im Stadtkreis Mannheim ein Neubaupotenzial von knapp 19.000 Wohnungen mit Schwerpunkt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern prognostiziert. Sowohl bis 2020 als auch bis 2030 entfällt das Neubaupotenzial deutlich auf den Wohnungsersatzbedarf.

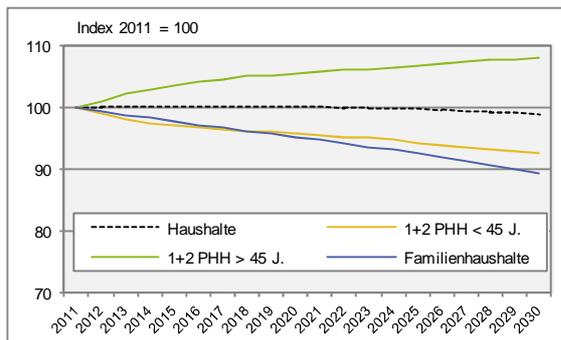


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-6.311	-14.934
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.094	-5.095
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-9.875	-16.764
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.257	-5.562
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.401	+12.487
Wanderungssaldo	-1.047	-2.603
Natürlicher Saldo	-5.266	-12.330

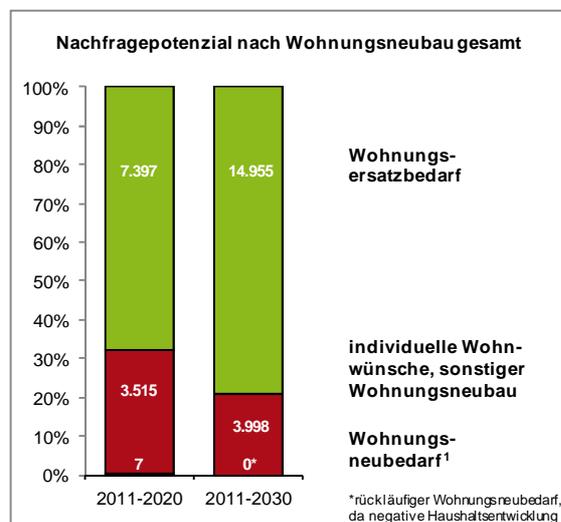
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+8	-1.713
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-2.785	-4.448
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+4.766	+6.758
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.974	-4.022

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+10.920	+18.953
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	37,4 %	31,2 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	62,6 %	68,8 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

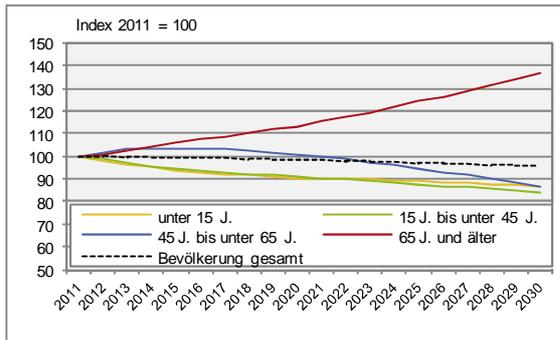
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis

Im Neckar-Odenwald-Kreis wird nach den Prognosen bis zum Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau von rund 7.500 neuen Wohnungen erwartet. Dabei entfallen von der prognostizierten Wohnungsneubaunachfrage 82 % auf den Wohnungsteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

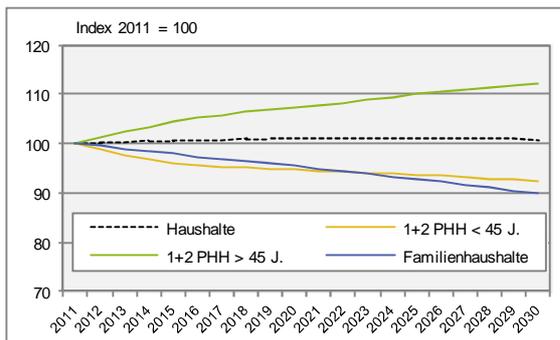


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.759	-6.808
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.395	-3.182
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.771	-9.395
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.418	-4.995
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.989	+10.764
Wanderungssaldo	+1.542	+3.788
Natürlicher Saldo	-4.338	-10.603

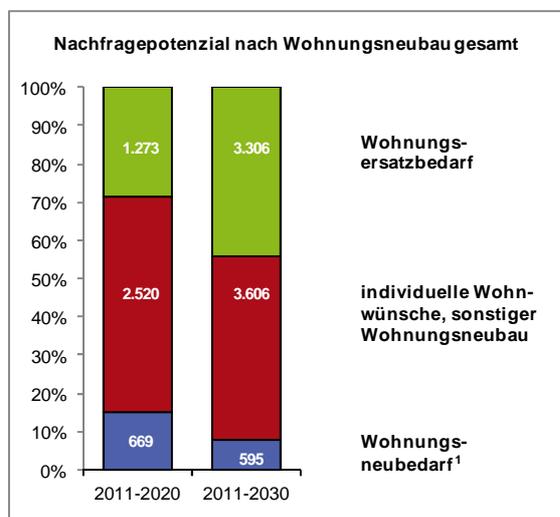
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+667	+591
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-810	-1.094
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.587	+4.033
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.111	-2.347

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+4.462	+7.506
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	83,8 %	81,6 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	16,2 %	18,4 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

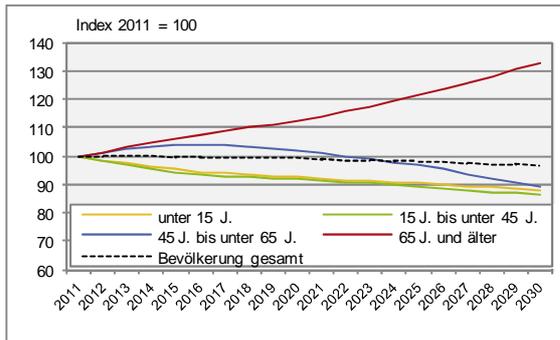
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Im Prognosezeitraum 2011 bis 2030 wird im Rhein-Neckar-Kreis ein Nachfragepotenzial von gut 33.400 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert. Der Wohnungersatzbedarf stellt mit knapp 46 % den größten Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau dar.



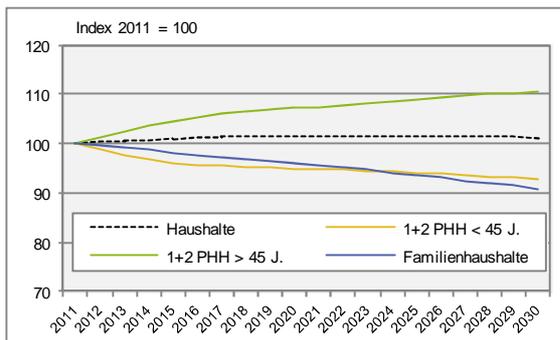
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-5.097	-17.738
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.487	-9.699
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-19.383	-29.865
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+6.473	-14.275
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+14.300	+36.101
Wanderungssaldo	+9.473	+19.446
Natürlicher Saldo	-14.677	-37.381

Haushaltsentwicklung

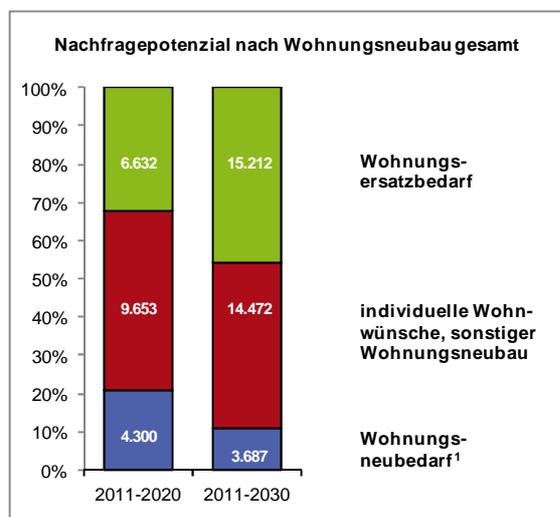


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+4.238	+3.642
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-3.321	-4.454
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+10.738	+14.998
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-3.178	-6.903

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+20.585	+33.370
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	78,0 %	73,6 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	22,0 %	26,4 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

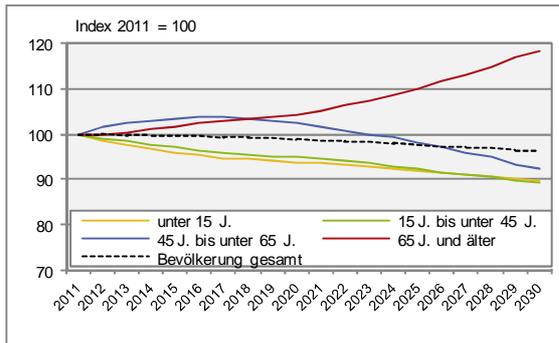
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Pforzheim

In dem Prognosezeitraum bis 2020 ergibt sich für den Stadtkreis Pforzheim eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von gut 3.200 und bis zum Jahr 2030 von rund 6.200 Wohnungen. Mehr als drei Viertel werden dabei durch den Wohnungsersatzbedarf ausgelöst.

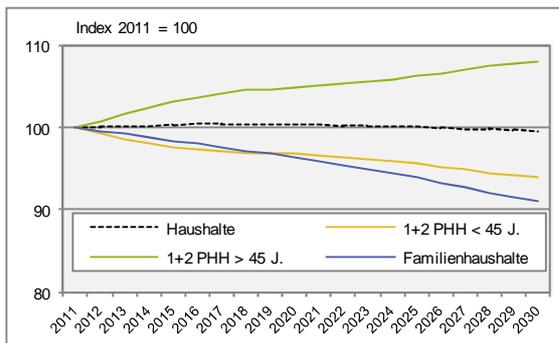


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.625	-4.729
Bevölkerung unter 15 Jahre	-1.202	-1.882
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-2.783	-5.337
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.441	-1.968
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+919	+4.458
Wanderungssaldo	+1.182	+1.482
Natürlicher Saldo	-2.809	-6.210

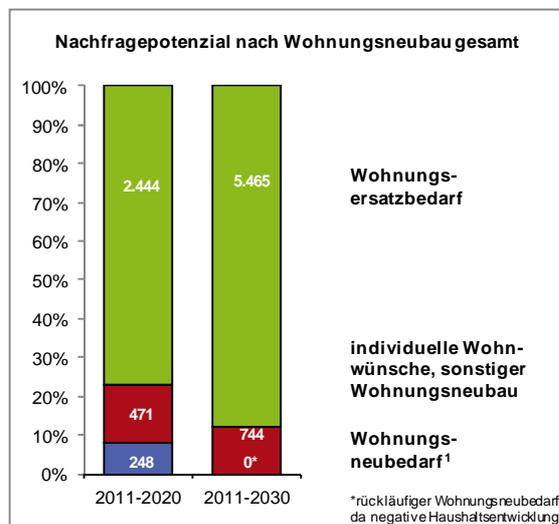
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+243	-191
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-706	-1.205
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+1.547	+2.420
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-598	-1.405

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.163	+6.209
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	35,7 %	31,0 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	64,3 %	69,0 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

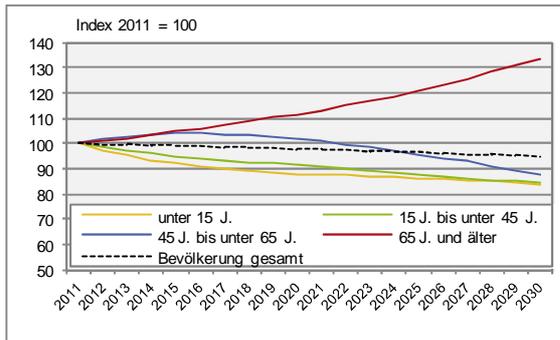
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Calw

Bis zum Jahr 2030 wird im Landkreis Calw eine prognostizierte Neubaunachfrage von rund 6.100 Wohnungen erwartet. Hierbei entfallen von der potenziellen Wohnungsneubaunachfrage rund zwei Drittel auf den Wohnungsteilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und ein Drittel auf Mehrfamilienhäuser.



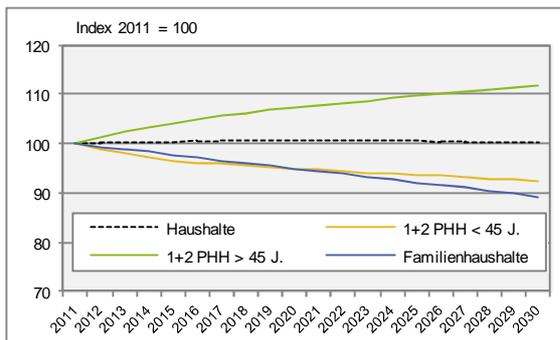
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-3.794	-8.472
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.299	-4.188
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.983	-10.079
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.911	-4.589
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.577	+10.384
Wanderungssaldo	+189	+1.382
Natürlicher Saldo	-3.909	-9.775

Haushaltsentwicklung

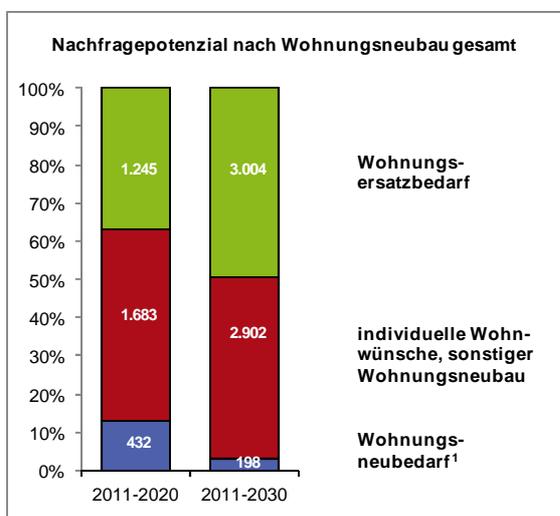


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+428	+193
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-800	-1.132
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.573	+4.044
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.345	-2.718

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.360	+6.104
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	71,0 %	67,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	29,0 %	32,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

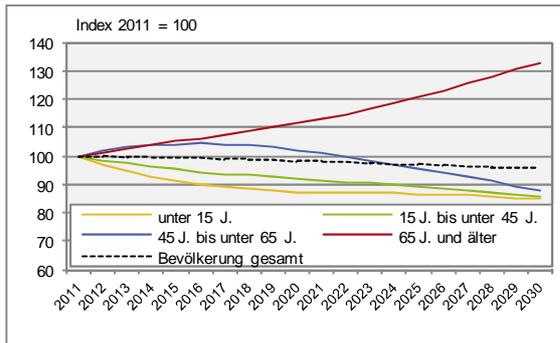
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Enzkreis

Im Enzkreis ergibt sich für den Prognosezeitraum bis 2020 ein Nachfragepotenzial von knapp 3.800 und bis 2030 von knapp 6.900 neu zu errichtenden Wohnungen. In beiden Zeiträumen liegt der weitaus größere Teil des Nachfragepotenzials beim Wohnungsteilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

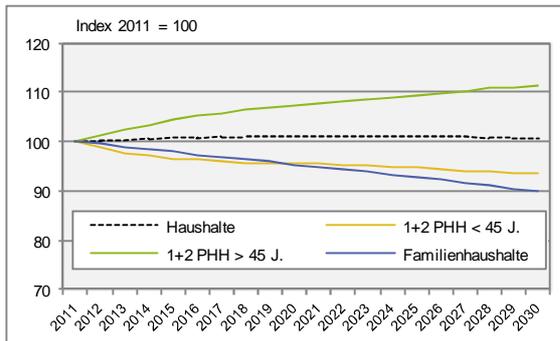


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-3.563	-8.879
Bevölkerung unter 15 Jahre	-4.192	-4.909
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.508	-11.111
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.392	-5.788
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+4.745	+12.929
Wanderungssaldo	+1.685	+4.201
Natürlicher Saldo	-5.295	-13.168

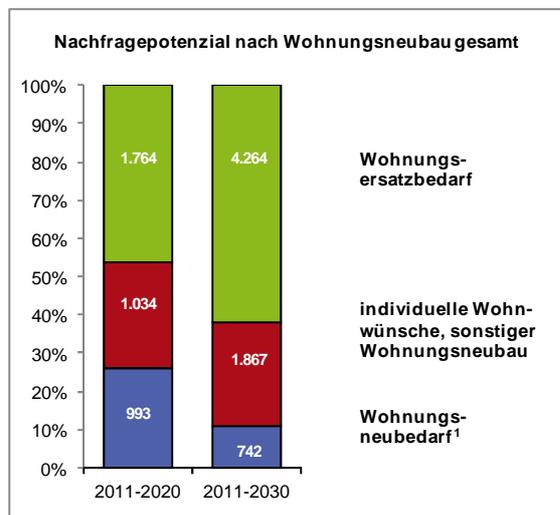
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+981	+727
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-898	-1.257
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.359	+5.029
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.480	-3.045

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.791	+6.873
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	76,6 %	73,9 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	23,4 %	26,1 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

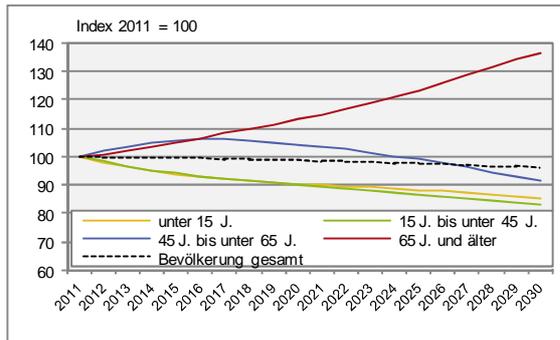
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Freudenstadt

Für den Landkreis Freudenstadt wird eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage bis zum Jahr 2030 von über 5.700 Wohnungen erwartet. Mehr als die Hälfte (53 %) der neu zu bauenden Wohnungen sind für den Wohnungersatzbedarf und rund 27 % für den Wohnungsneubedarf notwendig.



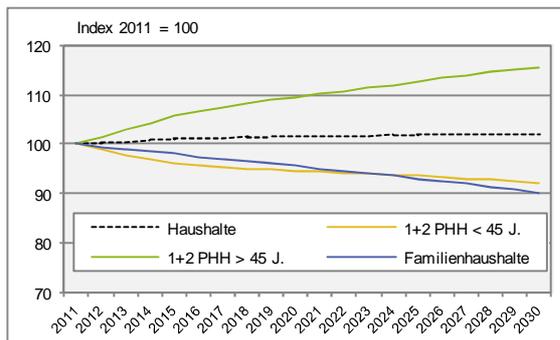
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.853	-4.800
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.086	-2.898
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.350	-8.415
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.624	-1.927
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.959	+8.440
Wanderungssaldo	+722	+2.188
Natürlicher Saldo	-2.533	-6.932

Haushaltsentwicklung

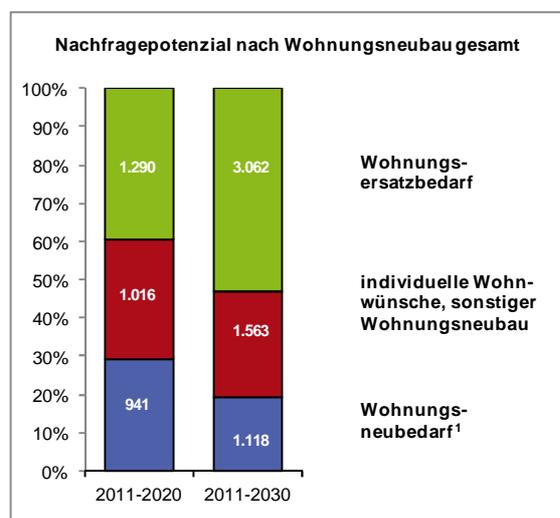


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+924	+1.101
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-672	-897
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.520	+3.909
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-925	-1.911

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.247	+5.743
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,7 %	69,4 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,3 %	30,6 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

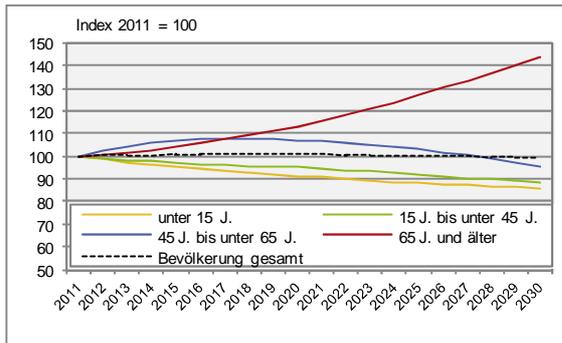
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Freiburg im Breisgau

Für den Stadtkreis Freiburg im Breisgau wird bis zum Jahr 2030 eine potenzielle Neubaunachfrage von rund 22.200 Wohnungen erwartet. Wie in den meisten Stadtkreisen Baden-Württembergs fällt der größere Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau zu Gunsten des Teilmarktes der Mehrfamilienhäuser aus.

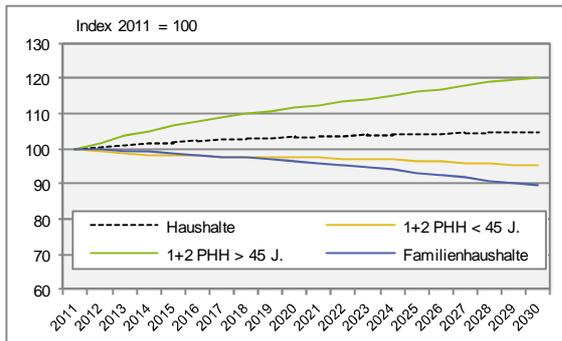


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	+1.973	-1.638
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.623	-4.166
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.227	-12.526
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+6.014	-782
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+4.809	+15.836
Wanderungssaldo	+4.546	+5.790
Natürlicher Saldo	-2.568	-7.419

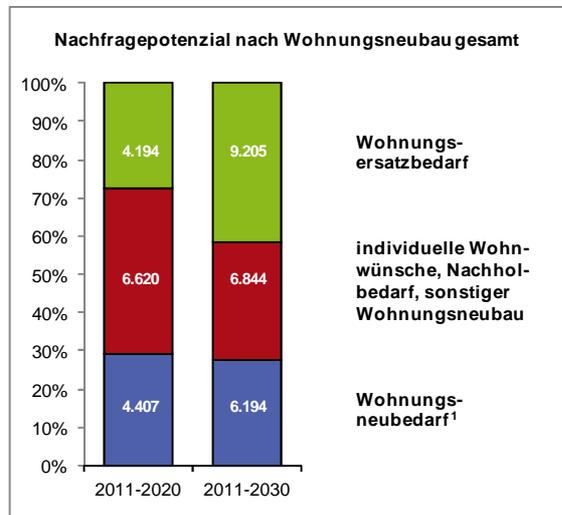
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+4.278	+6.012
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.341	-2.311
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+6.604	+11.085
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-985	-2.762

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+15.221	+22.243
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	32,0 %	30,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	68,0 %	69,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

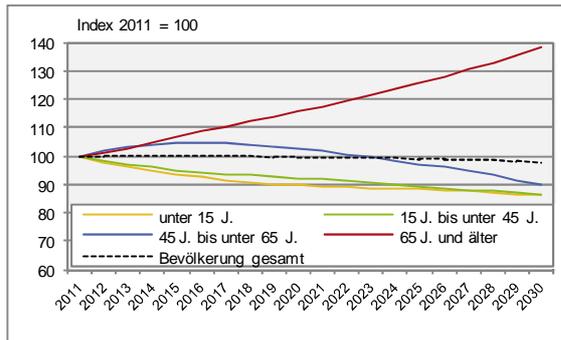
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Die Prognoseberechnungen des IÖR erwarten für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bis zum Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial von rund 15.000 neu zu errichtenden Wohnungen. Es entfallen mit rund 70 % mehr als zwei Drittel des Gesamtpotenzials auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.



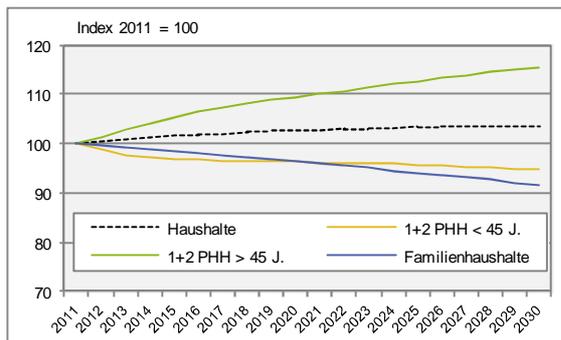
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-821	-5.167
Bevölkerung unter 15 Jahre	-4.365	-5.681
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-8.426	-13.691
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.619	-5.602
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+8.351	+19.807
Wanderungssaldo	+7.108	+15.068
Natürlicher Saldo	-7.819	-20.139

Haushaltsentwicklung

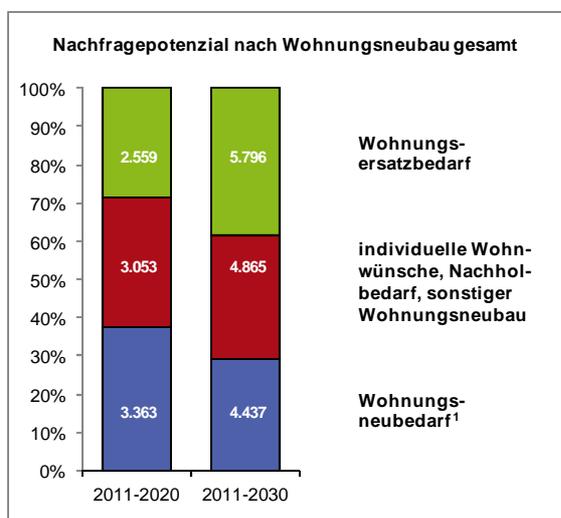


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+3.300	+4.354
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.019	-1.345
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+5.811	+8.943
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.492	-3.244

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+8.974	+15.098
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	74,8 %	70,2 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	25,2 %	29,8 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

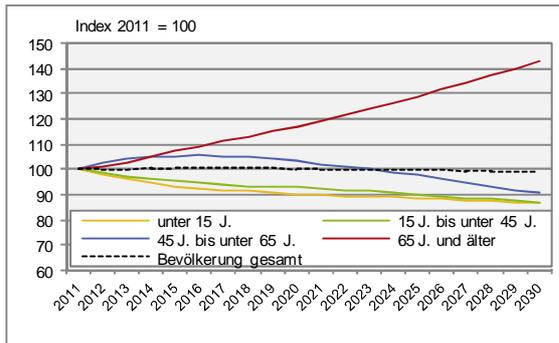
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Emmendingen

Für den Landkreis Emmendingen wird eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage bis zum Jahr 2030 von rund 10.300 Wohnungen erwartet. Knapp 41 % der neu zu bauenden Wohnungen sind für den Wohnungersatzbedarf und rund 36 % für den Wohnungsneubedarf notwendig.

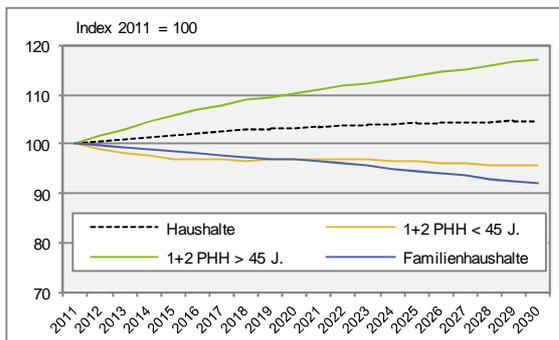


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	+474	-1.774
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.709	-3.534
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.027	-8.385
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.625	-3.347
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+5.585	+13.492
Wanderungssaldo	+4.864	+9.814
Natürlicher Saldo	-4.289	-11.529

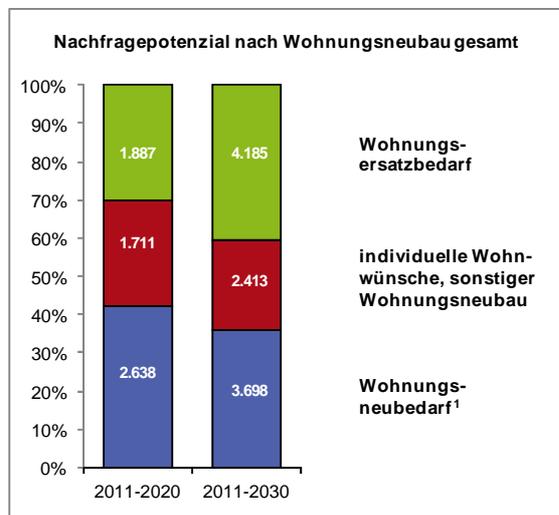
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.588	+3.630
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-588	-764
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.997	+6.308
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-821	-1.913

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+6.235	+10.295
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	77,4 %	73,4 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	22,6 %	26,6 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

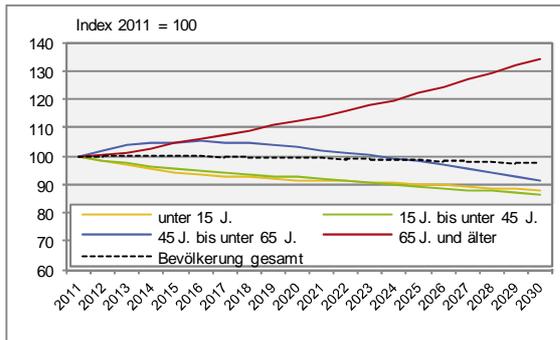
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Ortenaukreis

Um das Nachfragepotenzial der im Ortenaukreis lebenden Bevölkerung auch zukünftig befriedigen zu können, werden nach Berechnungen des IÖR bis 2030 knapp 28.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Allein gut 47 % der neu zu bauenden Wohnungen werden für den Wohnungersatzbedarf benötigt.

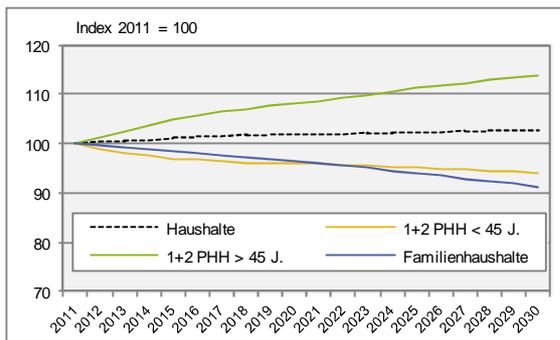


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.872	-11.266
Bevölkerung unter 15 Jahre	-6.206	-8.655
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-13.697	-23.302
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+6.898	-7.670
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+10.133	+28.361
Wanderungssaldo	+7.119	+13.820
Natürlicher Saldo	-9.922	-25.039

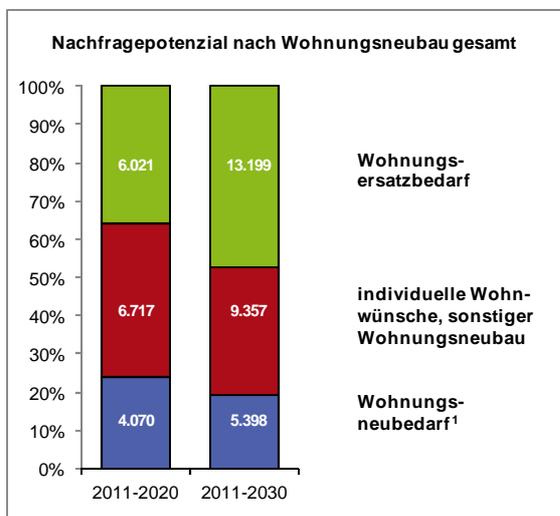
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+3.988	+5.294
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.981	-2.751
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+8.358	+13.545
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.390	-5.500

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+16.808	+27.954
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	76,0 %	72,9 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	24,0 %	27,1 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

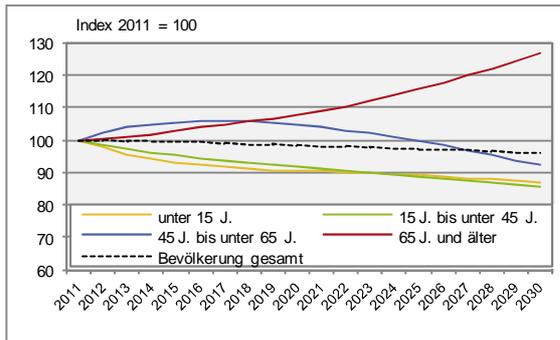
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Rottweil

Für den Landkreis Rottweil wird bis zum Prognosejahr 2030 eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von rund 6.300 Wohnungen erwartet. Hierbei fällt der Anteil des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau mit etwa 73 % deutlich zu Gunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

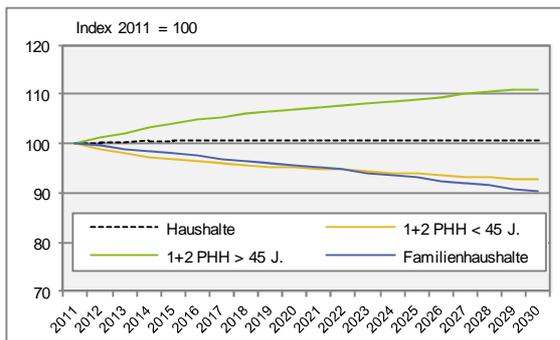


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.520	-6.129
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.471	-3.201
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-4.983	-8.309
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.880	-2.051
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.054	+7.432
Wanderungssaldo	+256	+912
Natürlicher Saldo	-2.741	-6.950

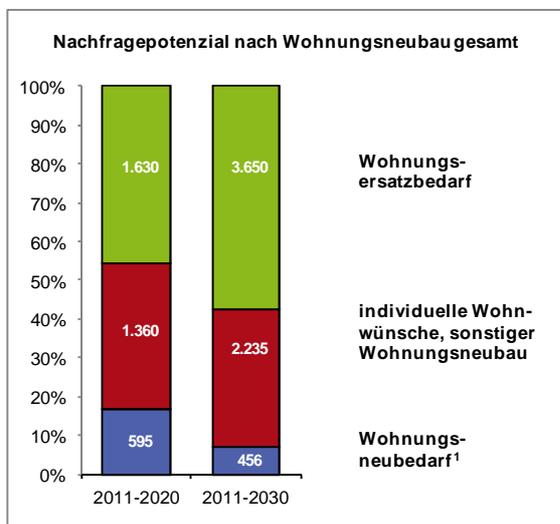
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+582	+449
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-748	-1.055
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.335	+3.586
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.005	-2.082

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.584	+6.341
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	75,1 %	72,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	24,9 %	27,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

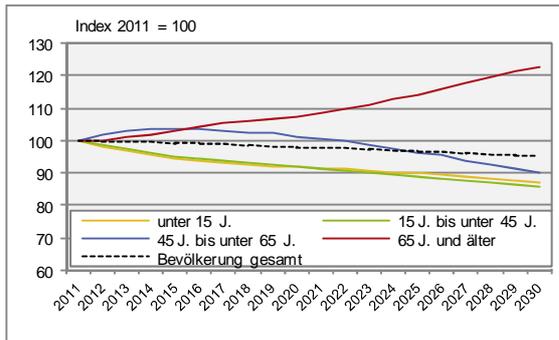
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

Bis zum Jahr 2020 werden im Schwarzwald-Baar-Kreis rund 6.500 neue Wohnungen benötigt, bis 2030 sogar rund 11.200, um das Nachfragepotenzial befriedigen zu können. Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stellt dabei mit knapp 64 % bzw. 60 % in beiden Zeiträumen den größeren Anteil dar.



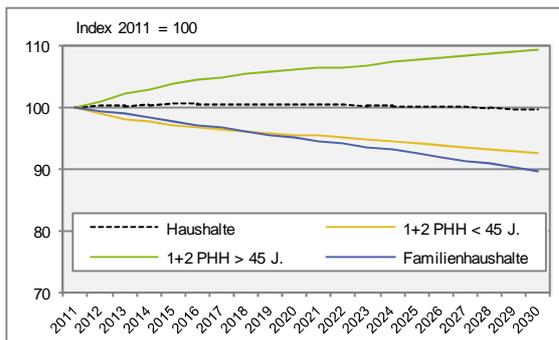
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-4.631	-10.610
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.945	-4.256
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.032	-11.787
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.036	-4.776
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.310	+10.209
Wanderungssaldo	+2.317	+5.669
Natürlicher Saldo	-6.941	-16.311

Haushaltsentwicklung

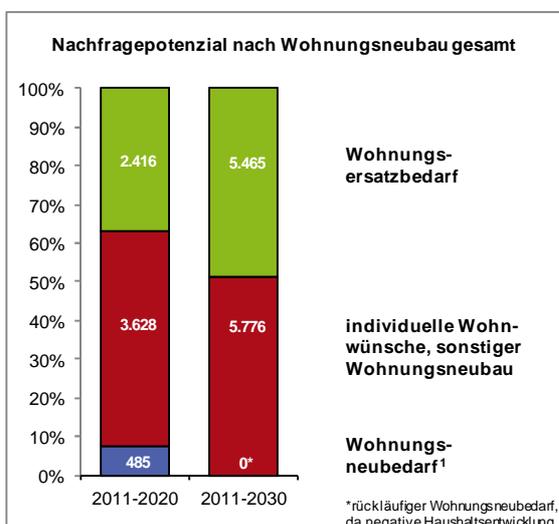


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+466	-237
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.082	-1.679
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.168	+4.667
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.621	-3.225

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+6.530	+11.241
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	63,5 %	60,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	36,5 %	39,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

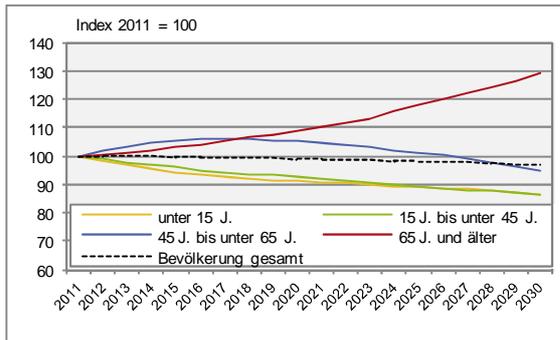
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Tuttlingen

Im Landkreis Tuttlingen wird für den Prognosezeitraum 2011 bis 2020 eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von rund 3.600 Wohnungen prognostiziert. Bis 2030 müssten weitere 2.900 neue Wohnungen gebaut werden, um das Nachfragepotenzial im Landkreis befriedigen zu können.

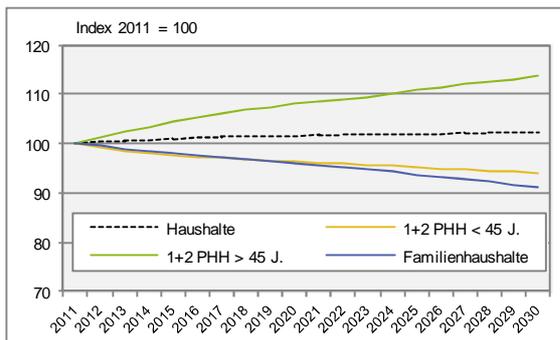


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.494	-4.227
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.191	-3.125
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-4.350	-7.575
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.843	-966
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.204	+7.439
Wanderungssaldo	-223	-233
Natürlicher Saldo	-1.087	-3.754

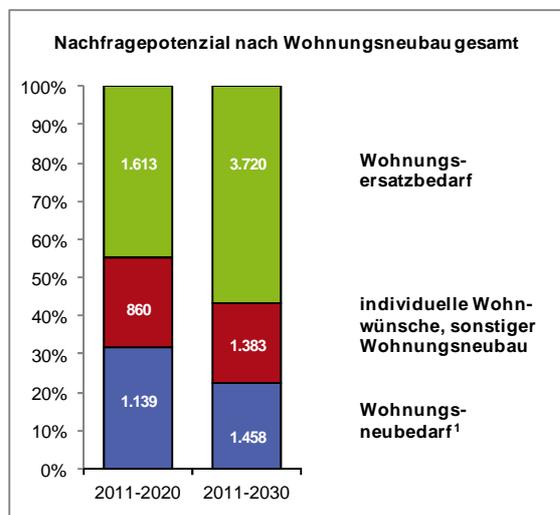
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.121	+1.433
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-524	-810
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.532	+4.100
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-886	-1.856

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+3.613	+6.560
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	71,6 %	69,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	28,4 %	30,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

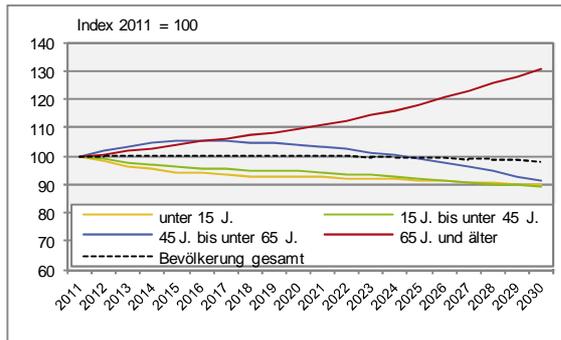
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Konstanz

Für den Landkreis Konstanz wird im Zeitraum bis 2020 ein Nachfragepotenzial von etwa 12.900 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert, bis 2030 sogar von 21.400 neuen Wohnungen. Hierbei entfallen vom prognostizierten Nachfragepotenzial je rund zwei Drittel auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

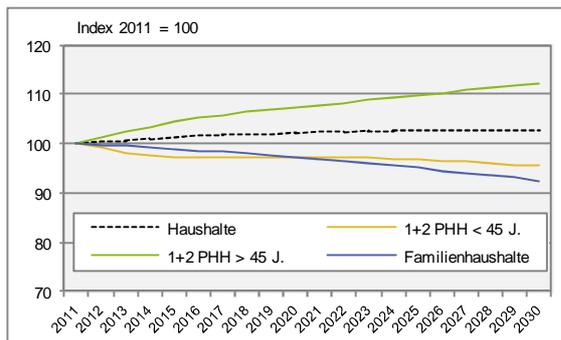


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	+301	-4.443
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.280	-4.351
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.228	-12.883
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+5.186	-4.640
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+5.623	+17.431
Wanderungssaldo	+8.955	+16.321
Natürlicher Saldo	-8.736	-20.885

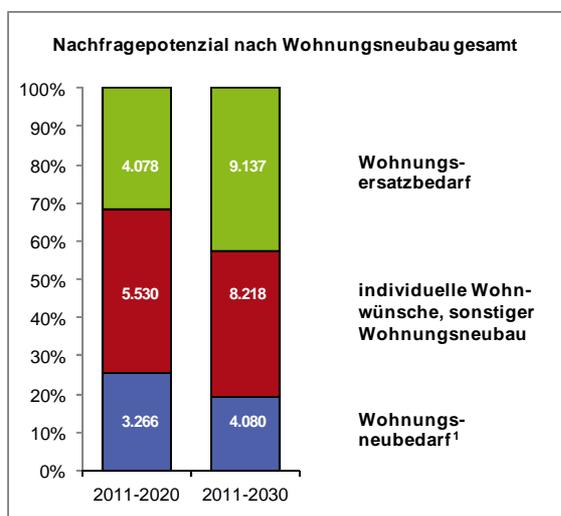
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+3.224	+4.018
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.127	-1.646
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+5.464	+8.556
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.113	-2.892

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+12.875	+21.435
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	66,9 %	62,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	33,1 %	37,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

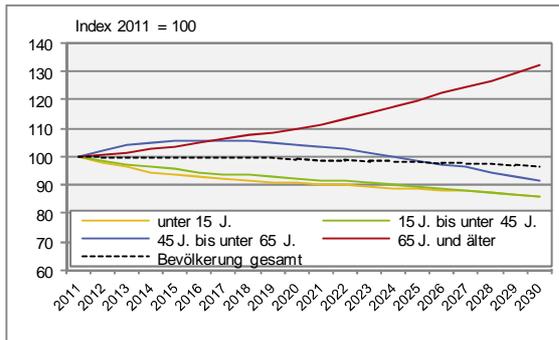
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Lörrach

Für den Prognosezeitraum 2011 bis 2030 wird für den Landkreis Lörrach ein Nachfragepotenzial von knapp 14.400 neu zu errichtenden Wohnungen prognostiziert. Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stellt dabei mit knapp 73 % bzw. 68 % in beiden Zeiträumen den größeren Anteil dar.

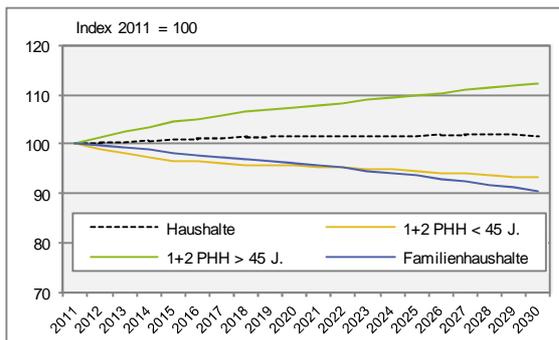


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.057	-7.262
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.536	-4.902
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.335	-12.475
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.452	-4.015
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+4.362	+14.130
Wanderungssaldo	+3.867	+7.024
Natürlicher Saldo	-5.820	-14.257

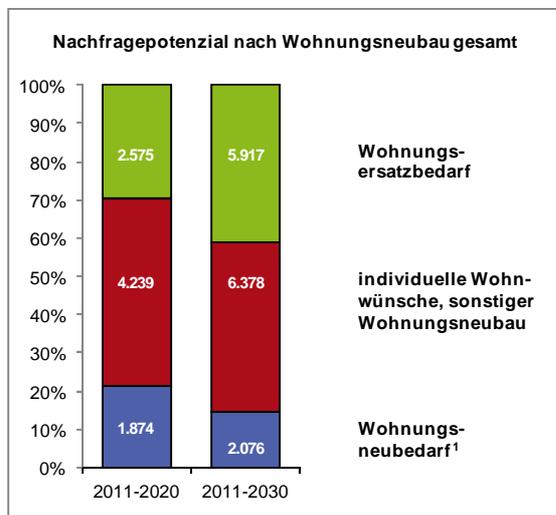
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.849	+2.040
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.194	-1.719
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+4.378	+6.790
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.335	-3.031

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+8.687	+14.371
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,7 %	67,5 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,3 %	32,5 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

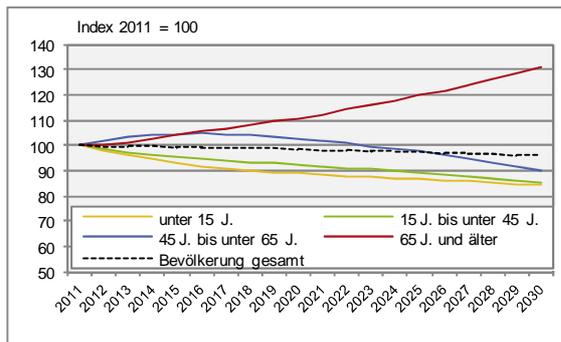
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Waldshut

Im Prognosezeitraum 2011 bis 2030 wird für den Landkreis Waldshut eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von rund 9.000 Wohnungen erwartet. Hierbei entfallen von der prognostizierten Neubaunachfrage gut zwei Drittel auf den Wohnungsteilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

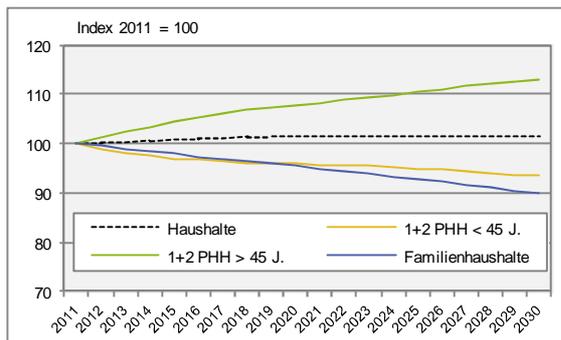


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.699	-6.953
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.181	-4.315
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-5.646	-9.722
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.474	-3.451
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+3.654	+10.535
Wanderungssaldo	+2.110	+4.830
Natürlicher Saldo	-4.758	-11.685

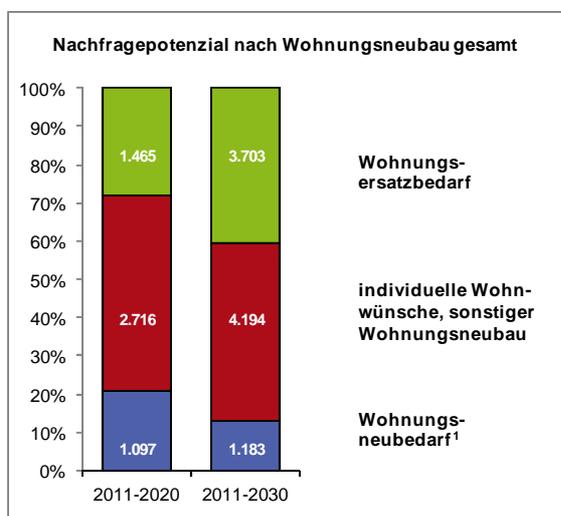
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.082	+1.164
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-718	-1.055
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+3.048	+4.827
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.248	-2.607

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+5.277	+9.079
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	74,3 %	69,3 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	25,7 %	30,7 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

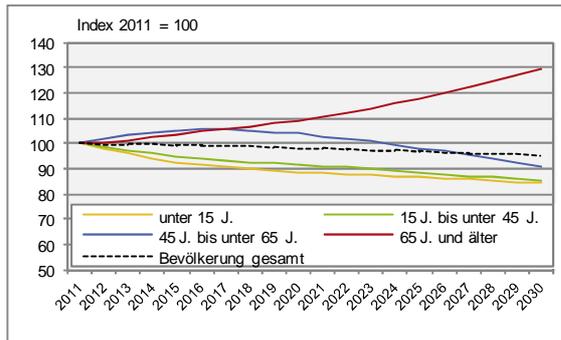
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Reutlingen

Ähnlich dem landesweiten Durchschnitt zeigt die Prognose für den Landkreis Reutlingen eine recht ausgewogene Verteilung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau mit mäßigem Überhang der Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt wird bis 2030 ein Potenzial von 12.800 neuen Wohnungen prognostiziert.

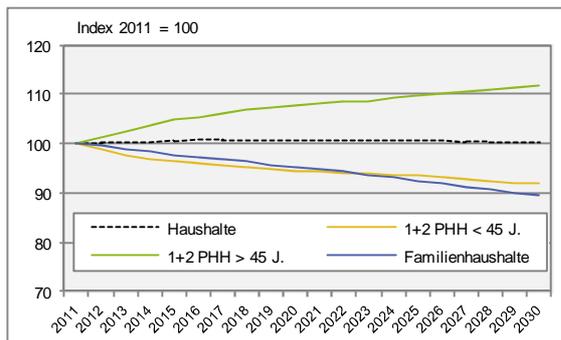


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-5.457	-13.552
Bevölkerung unter 15 Jahre	-5.384	-7.104
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-10.441	-17.196
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+5.158	-5.588
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+5.210	+16.336
Wanderungssaldo	+811	+2.263
Natürlicher Saldo	-6.237	-15.785

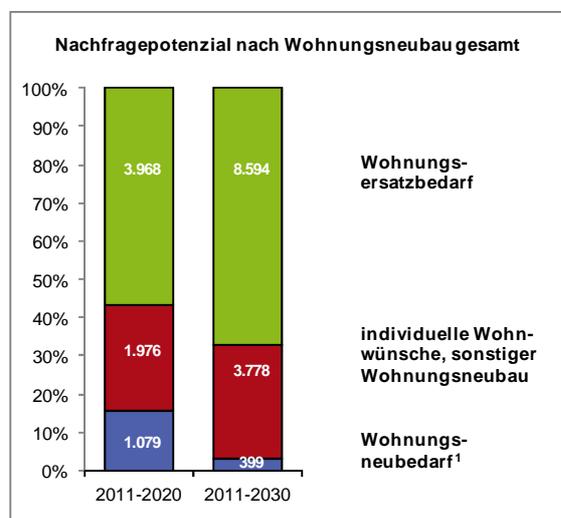
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.036	+381
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.992	-2.802
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+5.121	+7.558
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.092	-4.375

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+7.014	+12.771
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	59,4 %	59,3 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	40,6 %	40,7 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

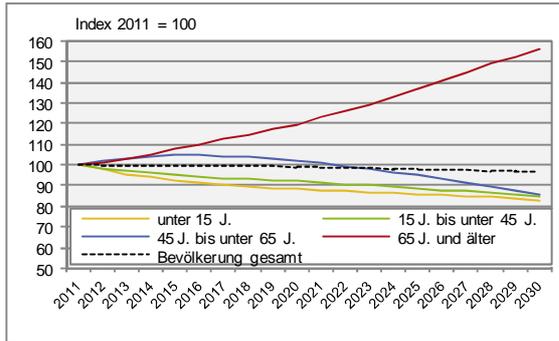
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Tübingen

Für die Jahre 2011 bis 2020 wird für den Landkreis Tübingen ein Nachfragepotenzial von gut 7.200 neuen Wohnungen ermittelt, für die Jahre 2011 bis 2030 liegt diese Zahl bei rund 12.100 neuen Wohnungen. Der Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt in beiden Zeiträumen bei etwa 60 %.



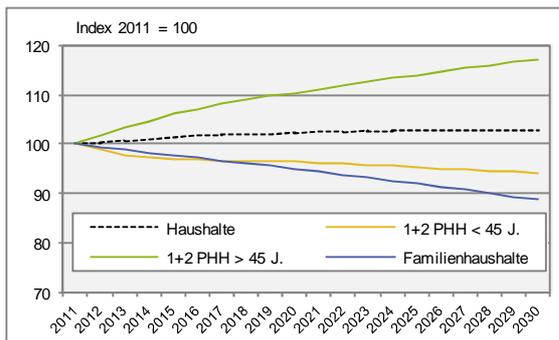
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-2.361	-7.765
Bevölkerung unter 15 Jahre	-4.201	-5.698
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-8.662	-14.824
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+3.150	-7.420
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+7.352	+20.177
Wanderungssaldo	-765	-928
Natürlicher Saldo	-1.495	-6.678

Haushaltsentwicklung

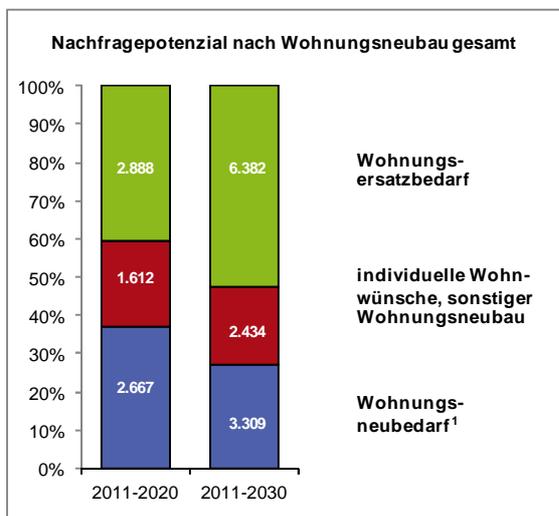


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.592	+3.220
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.160	-1.706
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+5.460	+8.556
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.708	-3.630

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+7.167	+12.124
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	62,8 %	59,8 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	37,2 %	40,2 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

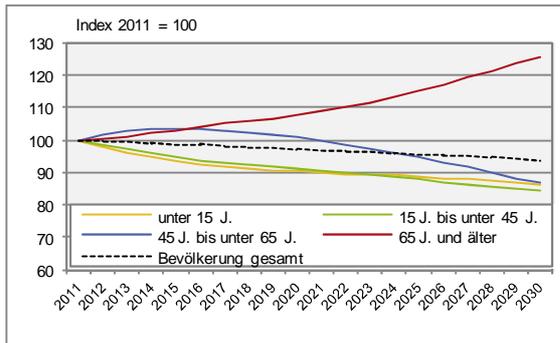
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Zollernalbkreis

Im Zollernalbkreis beträgt das ermittelte Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau bis zum Jahr 2030 gut 8.000 Wohnungen. Mehr als zwei Drittel werden durch den zu erwartenden Wohnungersatzbedarf ausgelöst. Im Prognosezeitraum wird kein Wohnungsneubedarf erwartet, da die Haushaltsentwicklung rückläufig ist.

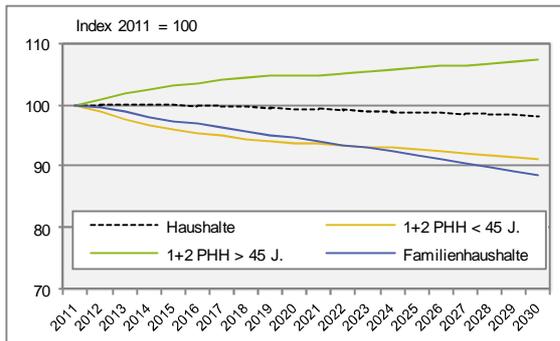


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-5.883	-12.246
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.017	-4.080
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.412	-11.856
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.632	-6.188
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.914	+9.878
Wanderungssaldo	-168	+919
Natürlicher Saldo	-5.669	-13.176

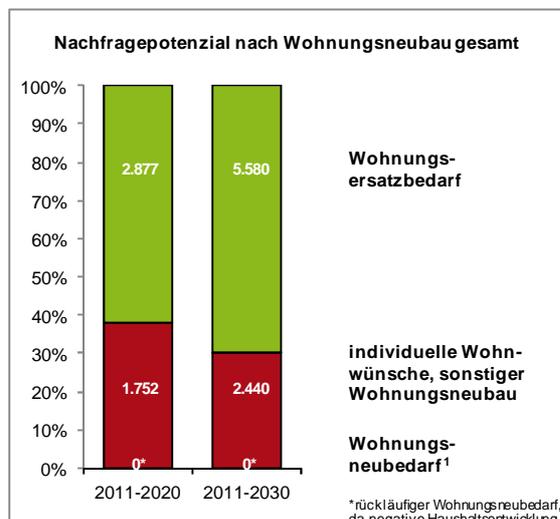
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	-602	-1.637
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.272	-1.762
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.281	+3.337
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.612	-3.212

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+4.629	+8.020
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	73,1 %	73,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	26,9 %	26,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

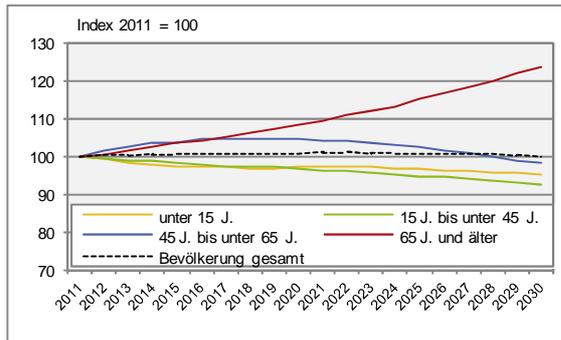
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Stadtkreis Ulm

Für den Prognosezeitraum 2011 bis 2030 wird für den Stadtkreis Ulm eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von gut 8.000 Wohnungen ermittelt. Anders als im Landesdurchschnitt Baden-Württembergs nimmt das Nachfragepotenzial nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen Anteil von knapp zwei Dritteln ein.

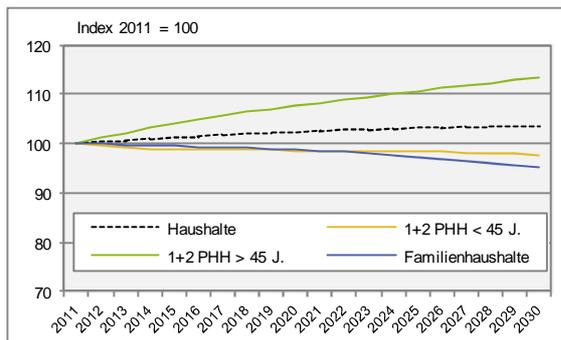


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	+1.153	+170
Bevölkerung unter 15 Jahre	-649	-958
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-2.093	-4.142
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+1.968	-103
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+1.927	+5.373
Wanderungssaldo	+641	-97
Natürlicher Saldo	+520	+272

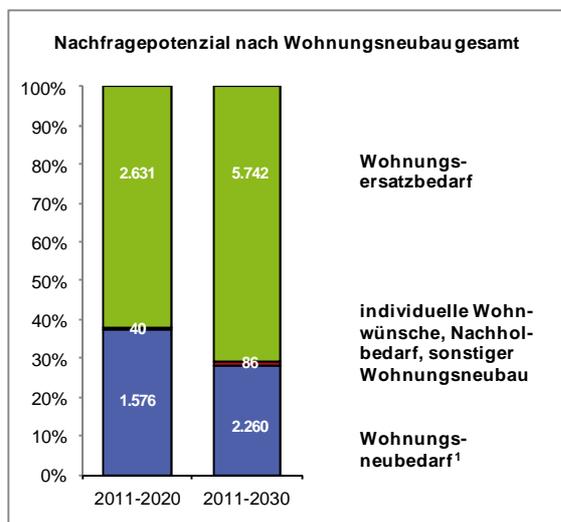
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+1.533	+2.198
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-337	-499
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.084	+3.467
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-214	-770

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+4.247	+8.088
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	38,4 %	34,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	61,6 %	65,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

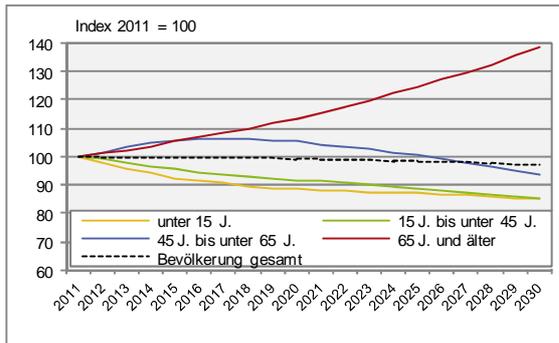
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Alb-Donau-Kreis

Nach den Berechnungen des IÖR wird für den Alb-Donau-Kreis bis zum Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial von knapp 9.500 neu zu errichtenden Wohnungen prognostiziert. Mit 73 % entfallen fast drei Viertel des Gesamtpotenzials auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

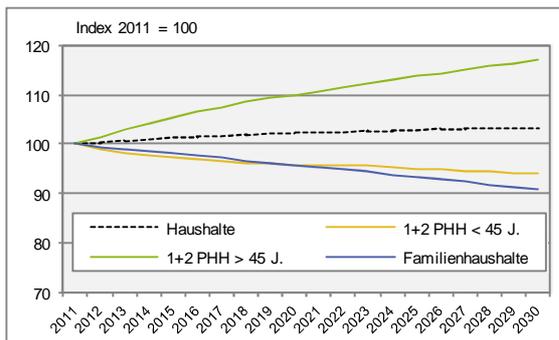


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.883	-5.520
Bevölkerung unter 15 Jahre	-4.004	-5.081
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.956	-11.803
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.305	-2.096
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+4.772	+13.460
Wanderungssaldo	+3	+505
Natürlicher Saldo	-1.512	-5.569

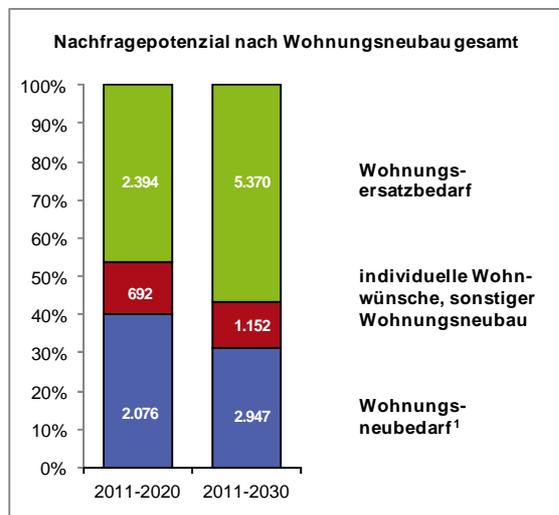
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.039	+2.894
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-815	-1.125
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+4.205	+6.826
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.352	-2.807

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+5.162	+9.468
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	74,1 %	73,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	25,9 %	26,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

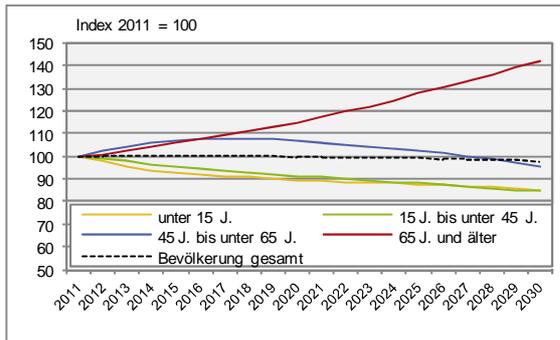
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Biberach

Für den Landkreis Biberach werden im Zeitraum bis 2020 rund 5.600 neu zu errichtende Wohnungen benötigt, bis zum Jahr 2030 sogar rund 10.000 neue Wohnungen. Hierbei entfallen vom prognostizierten Nachfragepotenzial je knapp drei Viertel auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.



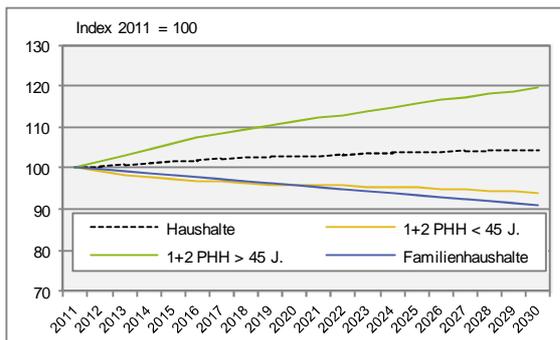
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-797	-4.010
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.710	-4.988
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.402	-12.471
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+5.139	-795
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+5.176	+14.244
Wanderungssaldo	+720	+1.556
Natürlicher Saldo	-1.256	-5.196

Haushaltsentwicklung

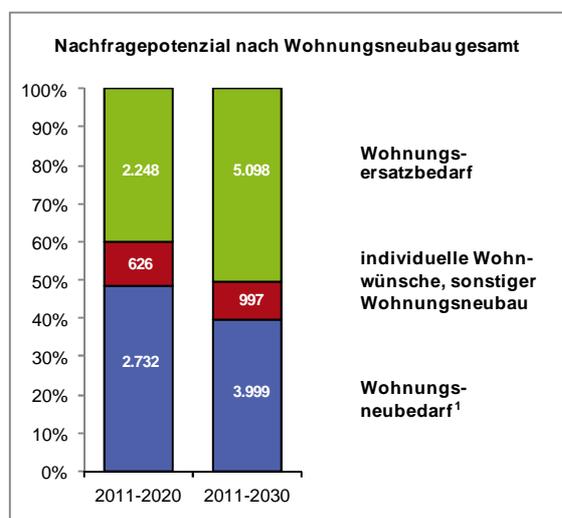


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+2.682	+3.924
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-808	-1.126
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+4.743	+7.772
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.253	-2.721

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+5.607	+10.093
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,7 %	71,5 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,3 %	28,5 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

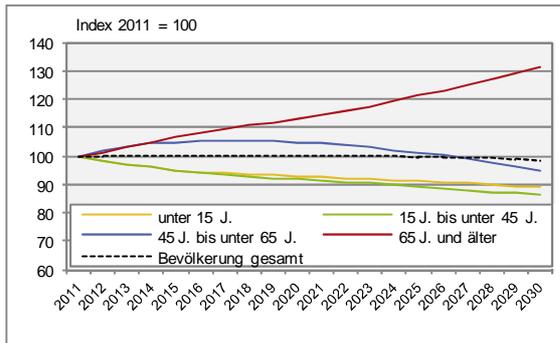
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Bodenseekreis

Die Berechnungen für den Bodenseekreis gehen von einer potenziellen Nachfrage von rund 14.600 neuen Wohnungen für den Zeitraum bis 2030 aus. Ähnlich dem Durchschnitt Baden-Württembergs liegt mit rund 60 % der größere Teil des Potentials beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

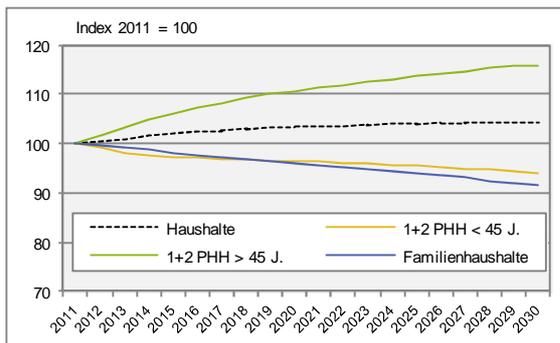


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	+632	-2.579
Bevölkerung unter 15 Jahre	-2.442	-3.600
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-7.412	-11.656
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+4.184	-1.763
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+6.302	+14.440
Wanderungssaldo	+7.306	+14.890
Natürlicher Saldo	-6.618	-17.356

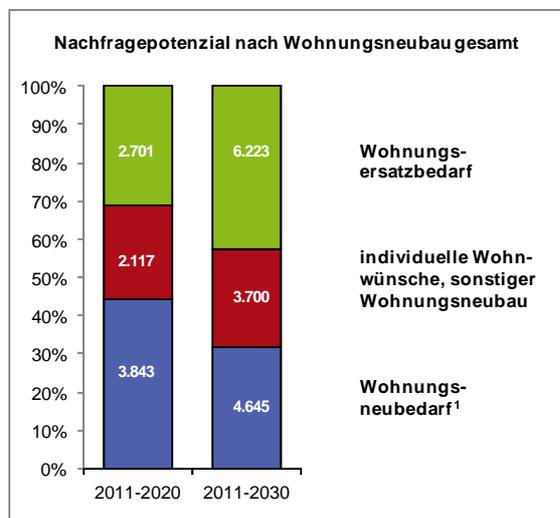
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+3.786	+4.569
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-969	-1.448
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+5.975	+8.533
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.220	-2.516

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+8.661	+14.568
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	64,1 %	60,3 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	35,9 %	39,7 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

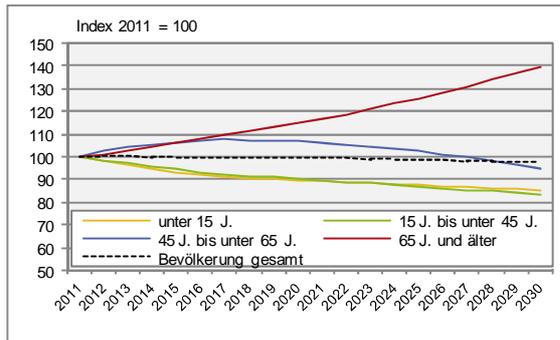
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Ravensburg

Nach den Prognoseberechnungen des IÖR wird für den Landkreis Ravensburg bis zum Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial von 16.200 neu zu bauenden Wohnungen erwartet. Knapp die Hälfte des zu Nachfragepotenzials wird durch den zu erwartenden Wohnungersatzbedarf bewirkt.



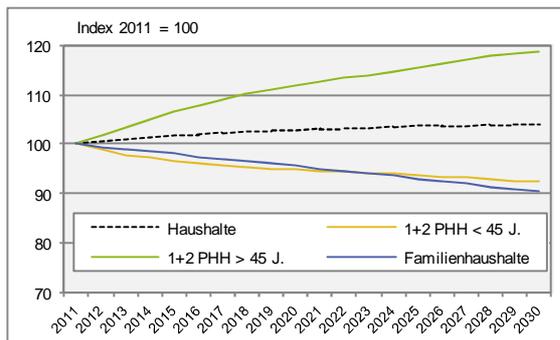
Bevölkerungsentwicklung



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-1.708	-6.997
Bevölkerung unter 15 Jahre	-5.135	-7.118
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-12.207	-19.327
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+7.433	-1.747
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+8.201	+21.195
Wanderungssaldo	+3.382	+7.954
Natürlicher Saldo	-4.846	-14.633

Haushaltsentwicklung

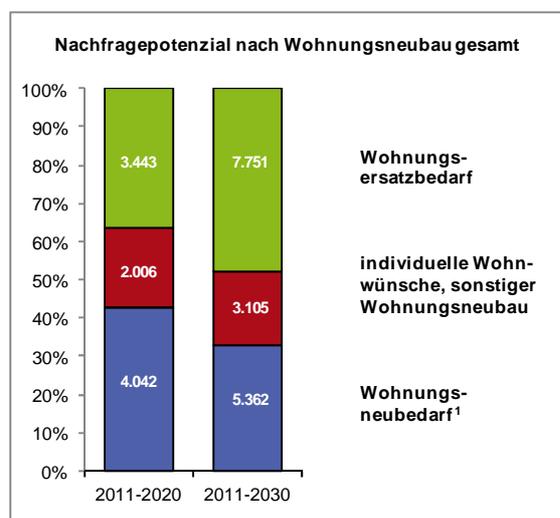


2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+3.981	+5.274
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-1.608	-2.210
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+7.613	+11.643
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-2.024	-4.160

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



2011-2020 2011-2030

	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+9.492	+16.218
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	72,7 %	69,1 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	27,3 %	30,9 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

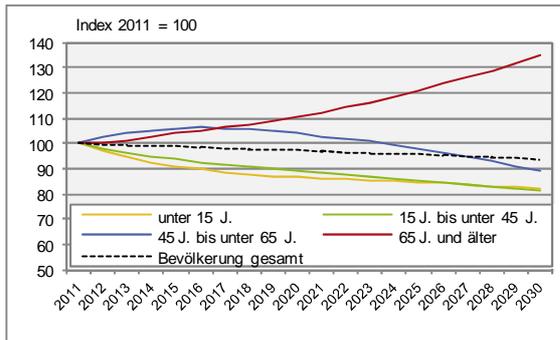
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

Landkreis Sigmaringen

Für die Prognosezeiträume bis 2020 und 2030 wird für den Landkreis Sigmaringen eine potenzielle Wohnungsneubaunachfrage von gut 2.200 bzw. rund 4.100 Wohnungen erwartet. Der Landkreis weist im landesweiten Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Wert für die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf.

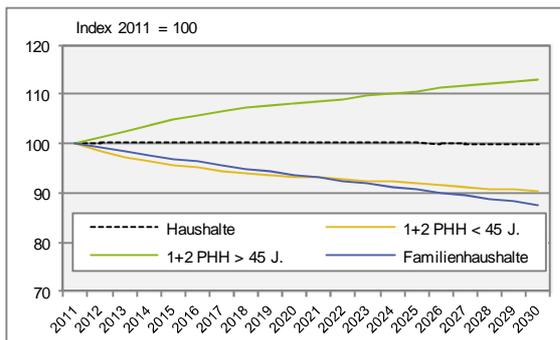


Bevölkerungsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Bevölkerung gesamt	-4.236	-8.473
Bevölkerung unter 15 Jahre	-3.145	-4.071
Bevölkerung 15 bis < 45 Jahre	-6.235	-9.922
Bevölkerung 45 bis < 65 Jahre	+2.466	-3.179
Bevölkerung 65 Jahre und älter	+2.678	+8.699
Wanderungssaldo	-1.807	-2.033
Natürlicher Saldo	-2.289	-6.266

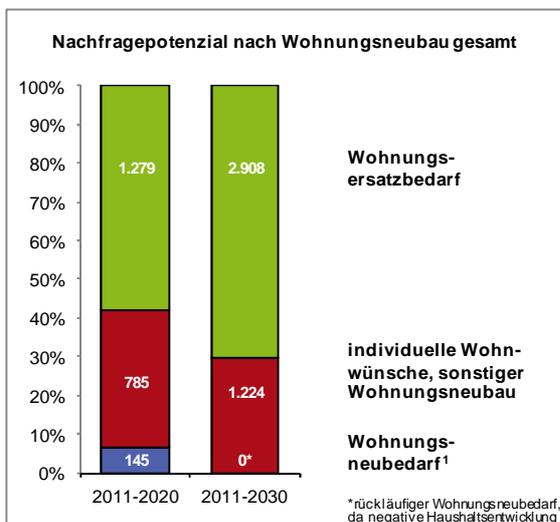
Haushaltsentwicklung



	2011-2020	2011-2030
Haushalte gesamt	+149	-115
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte jünger 45 Jahre	-874	-1.202
Ein- und Zwei-Personen-Haushalte 45 Jahre und älter	+2.401	+3.690
Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen)	-1.379	-2.603

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

(nach Marktgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot)



	2011-2020	2011-2030
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gesamt	+2.210	+4.131
Anteil des Neubaupotenzials von Ein- und Zweifamilienhäusern	75,6 %	72,5 %
Anteil des Neubaupotenzials von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (insb. Eigentumswohnungen)	24,4 %	27,5 %

¹ einschließlich Haushalte am Nebenwohnsitz

Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis der Bevölkerungsentwicklung: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2030 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2010 (Basisjahr 2008).

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 BBSR²) 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.

² BBSR = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

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 gleichbleibendem oder steigendem Gesamtbedarf. Ersatzbedarf entsteht durch Abriss, Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnungen.

Fluktuationsreserve:

Zur Funktionstüchtigkeit von Wohnungsmärkten ist eine Wohnungsreserve notwendig, damit eine Wandermobilität 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)

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

