

Zusammenfassung und Wertung der Studie „Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011“ des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden

Stuttgart, 8. Dezember 2014

I. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

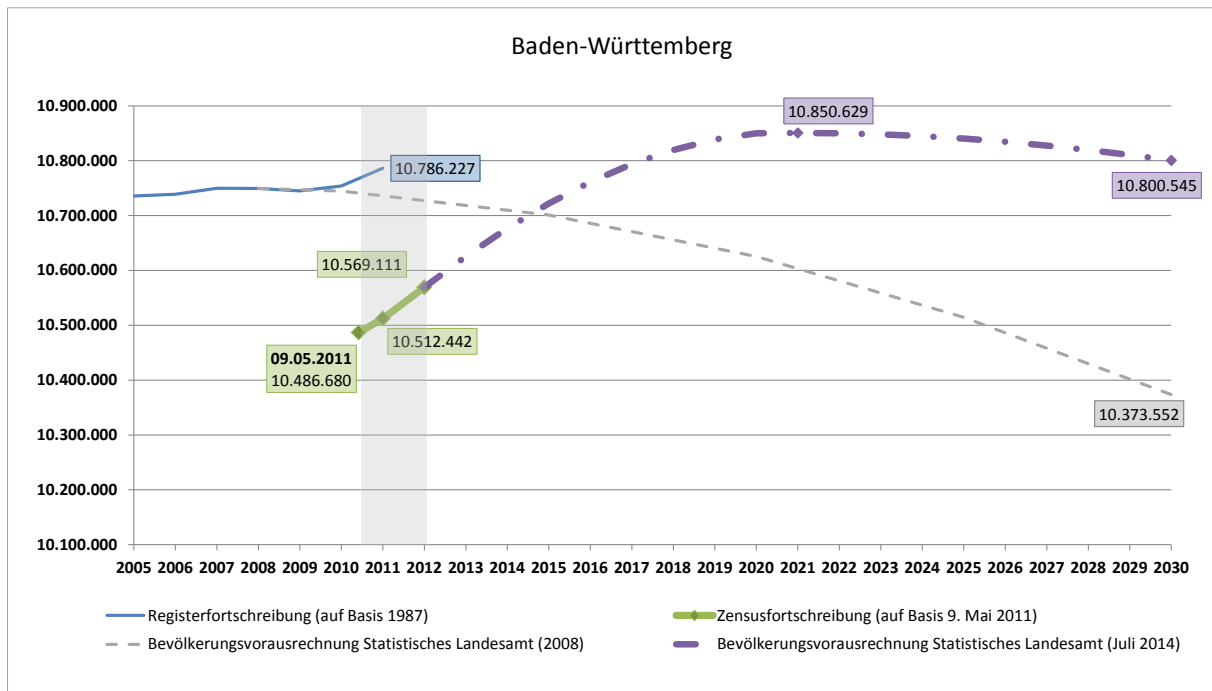
Die mit dem Zensus vom 9. Mai 2011 erhobenen Daten werden von den Statistischen Ämtern intensiv aufgearbeitet und in mehreren Tranchen veröffentlicht. Die bislang veröffentlichten Zahlen erlauben noch kein endgültiges Bild zum Wohnungsversorgungsgrad der Haushalte mit Wohnraum sowie zum Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg. Jedoch lassen sich aus den nun möglichen Analysen erste, weitgehend gesicherte Aussagen machen.

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen hat nach jedem Veröffentlichungsblock ihre Studie „Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030“ aus dem Jahre 2011 anhand des neuen Datenmaterials vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden, überprüfen und aktualisieren lassen. Wegen geänderter Begriffsdefinitionen und Erhebungsmethoden mussten durch Überleitungsrechnungen das alte Datenmaterial mit den neuen Zensusdaten kompatibel gemacht werden. Im ersten Block waren dies die Wohnungszahlen und die Analyse des Wohnungsbestandes. Beim zweiten Veröffentlichungsblock mussten nun die Haushaltszahlen wegen einer neuen Haushaltsdefinition angepasst werden. Weiter waren die Einwohnerzahlen und die Haushaltszahlen entsprechend der Entwicklung seit 2011 fortzuschreiben.

Die Zensus-Daten stellen regional differenzierte Informationen bis zur kommunalen Ebene und für die einzelnen Kommunen auch noch detailliertere Angaben bereit. Wegen geänderter Erhebungsmethoden und Definitionen des Merkmales Privathaushalt im Zensus sind die Ergebnisse nur begrenzt mit den bisherigen fortgeschriebenen Mikrozensusdaten vergleichbar. Für Detailanalysen bedarf es einer qualifizierten Aufbereitung.

II. Einwohnerzahlen und Haushaltsentwicklung

In Baden-Württemberg lebten 2011 weniger Menschen, als bisher angenommen. Zum Zensusstichtag lebten in Baden-Württemberg circa 10,5 Millionen Menschen in 4,7 Millionen Privathaushalten. Bezug nehmend zur bisher einzigen bundesweit amtlichen Quelle für Haushaltszahlen, dem Mikrozensus, lag die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg um 7 % bzw. rund 352.000 Haushalte unter der bisherigen Erwartung. Veränderte Haushaltsdefinitionen und Hochrechnungsfaktoren für die Haushaltsschätzung trugen dazu ebenso wie die zum 9. Mai 2011 ermittelte geringere Einwohnerzahl bei. Durch die hohe Zuwanderung aus dem Ausland ist dieser Rückgang zum 31.12.2012 aber bereits wieder ausgeglichen. Frühere Prognosen mussten deutlich angehoben werden.



Mit dem Zensus 2011 wurden für Baden-Württemberg erstmals seit 1987 wieder umfassende Informationen zur Zahl und Struktur von Privathaushalten bereitgestellt. Diese Informationen sollten gezielt hinsichtlich einer Einschätzung der Entwicklung der kommunalen Wohnungsmärkte genutzt werden, um auf die unterschiedlichen kommunalen Gegebenheiten, Entwicklungstrends und Handlungsbedarfe hinweisen und frühzeitig adäquat reagieren zu können. Dafür sind kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und Wohnungsmarktprognosen unabdingbar. Die vorgelegte Studie macht dies für fünf exemplarische Kommunen namentlich Stuttgart, Karlsruhe, Offenburg, Biberach und Albstadt, die beispielhaft für vergleichbare Städte und Gemeinden im Land stehen.

Wanderungsgewinne aus dem Ausland werden für die Wohnungsmarktentwicklung weiter an Bedeutung gewinnen. So kamen im Jahr 2012 mehr als 35 % der Zuzüge nach Stuttgart aus dem Ausland. Es muss davon ausgegangen werden, dass bei ausländischen Zuwanderern auch spezifische Nachfragewünsche nach Wohnraum bestehen. Zuwanderungen aus dem Ausland werden im Allgemeinen zunächst in den Kernstädten für weiteren Druck auf den Wohnungsmärkten sorgen. Hinzu kommen Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands und auch innerhalb von Baden-Württemberg. Erstere führen gegenwärtig zu

weiterem Bevölkerungswachstum. Aber auch die Binnenwanderung im Land führt zu einer sich regional verändernden Bevölkerungszahl und -struktur und damit zusammenhängender Wohnungsnachfrage aufgrund anderer Nachfragewünsche der Zugezogenen. Da diese Wanderungen sehr schwer prognostizierbar sind, stellen sie in Wohnungsmarktprognosen einen hohen Unsicherheitsfaktor und eine schwer absehbare Herausforderung für die Kommunen dar.

Durch die hohe Zuwanderung aus dem Ausland und anderen Teilen Deutschlands in den letzten Jahren wird sich die Bevölkerungs- und Haushaltszahl Baden-Württembergs entgegen der bisherigen Prognosen erhöhen. Somit wurde auch die durch den Zensus zunächst nach unten korrigierte Bevölkerungszahl mittlerweile bereits ausgeglichen.

III. Regional differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

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

Auf kommunaler Ebene verlaufen Wachstum und Schrumpfung oft in räumlicher Nähe, so dass Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung teilweise innerhalb einer Region divergierende Richtungen einschlagen. Den Universitäts- und Großstädten wie Stuttgart und Karlsruhe stehen Kommunen in strukturschwachen Regionen, wie z. B. Albstadt, gegenüber, die durch Bevölkerungsverluste geprägt sind. Bei mittleren Städten in prosperierenden Regionen wie Offenburg oder Biberach stellte das IÖR wiederum eine ähnliche, wenn auch abgeschwächte Tendenz wie in Stuttgart oder Karlsruhe fest. Es spricht viel dafür, dass sich diese regional unterschiedliche Entwicklung künftig eher noch verstärken könnte.

Bei der Wohnungsnachfrage zeigt sich eine zunehmend differenziertere regionale Entwicklung. Insbesondere in den Zentren und Universitätsstädten nehmen gegenwärtig die Wohnungsengpässe erheblich zu.

Zuwanderer aus dem Ausland, aber auch die Binnenwanderer aus Deutschland und anderen Teilen Baden-Württembergs bringen spezifische Nachfragewünsche mit, die dem vorhandenen Wohnungsangebot nicht entsprechen müssen. Dadurch entwickelt sich auch ein über dem Wohnungsbedarf liegendes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Der Grund hierfür sind Abweichungen zwischen der Entwicklung der Angebots- und Nachfragestruktur.

IV. Wohnungsbedarf - quantitativ, qualitativ und regionalisiert Stand 2012 und Prognose

Die Zahl der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt wird in Baden-Württemberg durch die dynamische Entwicklung der Einwohnerzahl und der Zahl der Privathaushalte erheblich beeinflusst. So werden nicht nur quantitativ mehr Wohnungen benötigt, sondern auch eine steigende Zahl an Haushalten wird in der Regel auch mehr individuelle Wohnwünsche generieren und zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnungsneubau führen. Der individuelle Wohnungsbau stellt dabei ein entscheidendes Marktsegment dar, bei steigender Zuwanderung insbesondere in den Agglomerationsräumen auch der Geschosswohnungsbau. Dies führt dazu, dass auch in eher strukturschwachen Gegenden neben der notwendigen Sanierung des Wohnungsbestandes ein Neubaubedarf immer vorhanden sein wird.

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

Da sich laut der aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts die Bevölkerungszahl Baden-Württembergs bis 2030 gegenüber 2012 noch weiter erhöhen wird, ist davon auszugehen, dass auch für die Jahre nach 2012 ein ähnlich hohes Nachfragepotenzial existieren könnte. Die Baufertigstellungszahlen sind zwar in den letzten Jahren gestiegen, bewegen sich mit knapp 34.000 Einheiten in 2012 und rund 32.000 Einheiten in 2013 im Land insgesamt bei etwa der Hälfte dieses Potenzials, so dass hier mittelfristig in den Agglomerationsräumen auch keine Entlastung abzusehen ist. Vielmehr besteht in einigen Regionen die Gefahr einer weiteren Verschärfung der Situation durch anhaltenden Nachholbedarf.

Mit dem Haushaltszuwachs geht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in ähnlicher Größenordnung einher. Daher besteht nach wie vor ein erheblicher Wohnungsbedarf im Land. Nach einer groben Schätzung fehlten 2012 in Baden-Württemberg knapp 62.000 Wohnungen.

Auch die gestiegenen Baufertigstellungszahlen bleiben weit hinter diesem Bedarf zurück, so dass sich die Schere zwischen dem, was nachgefragt wurde und wird, und dem, was auf dem Markt vorhanden ist, sich weiter öffnet.

V. Politische Handlungsfelder

Sowohl aus umweltökonomischer als auch städtebaulicher Sicht sollte mit Ausweisungen neuer Wohnbauflächen trotzdem maßvoll umgegangen werden. Dies erfordert einen ressourcen- und flächensparenden Wohnungsneubau, verbunden mit kreativen neuen Ideen und Herangehensweisen. Weiterhin sind regional differenziert zielsichere Beschränkungen der Flächenneuausweisungen bedenkenswert, verbunden mit konstruktiven alternativen Lösungsvorschlägen für einen ressourcenschonenden Wohnungsbau. Im begründeten Einzelfall muss jedoch auch die Ausweisung von Neubaugebieten möglich sein.

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

Trotz der Notwendigkeit weiterer Analysen zeigt sich deutlich, dass der nachhaltige Wohnungsbedarf über den aktuellen Neubauzahlen liegt. Die Politik von Bund, Ländern und Gemeinden sollten darauf unverzüglich reagieren und den Wohnungsbau befördern und möglichst nicht mit Auflagen und Belastungen behindern.

Die dargestellte Dimension der Aufgabe zeigt, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Menge bezahlbaren Wohnraums nicht allein durch staatliche Maßnahmen erfolgen kann. Vielmehr bedarf es in breitem Umfang privater Initiative. Hierfür sind günstige Rahmenbedingungen zu schaffen.

Mit fast 80 % des Wohnungsbestands bilden private Immobilieneigentümer das Rückgrat des Wohnungsbaus in Deutschland. In Baden-Württemberg liegt die Wohneigentumsquote noch höher als im Durchschnitt. Damit stellen die privaten Bauherren das größte Potenzial dar, um zeitnah zu einer entspannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt und so zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu kommen.