

# Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg

## Eine Untersuchung zum Wohnungsdefizit 1996 sowie zum Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf in den Teilräumen des Landes bis zum Jahr 2005\*

In der breiten Öffentlichkeit ist von einem entspannten Wohnungsmarkt die Rede. Hohe Baufertigstellungszahlen einerseits und schwächere Haushaltszuwächse andererseits hätten in den letzten Jahren zu einem deutlichen Abbau des zuletzt für 1993 ermittelten Wohnungsdefizits geführt. Um zu analysieren, inwieweit es im Zeitraum 1993 bis 1996 tatsächlich zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gekommen ist und mit welcher weiteren Entwicklung zu rechnen ist, wurde das Statistische Landesamt durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gebeten, die Wohnungsversorgung in den Teilräumen des Landes für 1996 zu berechnen. Darüber hinaus sollte der künftige regionalisierte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2005 aufgrund steigender Haushaltszahlen („Wohnungsneubedarf“) sowie aufgrund künftig wegfallender Wohnungen („Wohnungsersatzbedarf“) in den Gebieten Baden-Württembergs ermittelt werden. Das Projekt wurde von der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg und der LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg finanziert. Im folgenden werden – ausgehend von einer kurzen Erläuterung des gewählten Untersuchungsansatzes – die Ergebnisse zum Wohnungsbedarf im Land insgesamt sowie für ausgewählte Teilräume des Landes dargestellt. Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie ein Blick auf die jüngste Entwicklung der Wohnungsversorgung im Land runden den Beitrag ab.

### Normative Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg erstellte 1995 im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg und der Landeskreditbank erstmals eine Wohnungsbedarfsprognose.<sup>1</sup> Ziel war es, die um 1993 gegebene Situation zu analysieren, die vergangene Entwicklung aufzuzeigen und Ausblicke bis zum Jahr 2005 zu geben. Nicht zuletzt aufgrund vorliegender aktuellerer Bevölkerungsdaten wurde das Statistische Landesamt erneut beauftragt, die Wohnungsversorgung im Land für 1996 zu berechnen und die Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2005 unter den veränderten Rahmenbedingungen neu zu überarbeiten.

Die Bewertung der quantitativen Wohnungsversorgung des Jahres 1996 erfolgt dabei unter der normativen Vorgabe, daß für jeden Haushalt, für den ein Wohnungsbedarf angenommen wurde, eine

Wohnung zur Verfügung stehen sollte (vgl. Erläuterungskasten). Damit wird die Versorgungssituation auf einem regionalen Wohnungsmarkt vor allem durch den Wohnungsbestand einerseits und die Haushalte als Träger des Wohnungsbedarfs andererseits bestimmt. Das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten gibt – unabhängig von der tatsächlichen Verteilung der Wohnungen auf die Haushalte – Auskunft darüber, wieviele Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen. Die verwendete Norm „eine Wohnung je Haushalt“ berücksichtigt dabei keine weiteren quantitativen und qualitativen Anforderungen. Beispielsweise wäre der Wohnungsmarkt auch rechnerisch dann ausgeglichen, wenn Haushalte mit fünf und mehr Personen nur mit Dreizimmerwohnungen versorgt wären.<sup>2</sup> Hinzu kommt, daß aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden kann, ob es sich dabei um eine Wohnung mit „einfacher“, „mittlerer“ oder „guter“ Ausstattung handelt. Ebenso wenig wurden Wohnfläche und Lage der Wohnung in die Untersuchung einbezogen.

\* Gekürzte Fassung einer unter dem gleichen Titel veröffentlichten und von der L-Bank Landeskreditbank Baden-Württemberg herausgegebenen Untersuchung.

<sup>1</sup> Vgl. hierzu „Wo fehlen Wohnungen in Baden-Württemberg? – Eine Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg und seine Stadt- und Landkreise“, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1995 (Zitierweise: Wohnungsbedarfsprognose).



Die Autoren: Dipl.-Kaufmann Wolfgang Walla (rechts) ist Leiter des Referats „Landesinformationssystem (LIS), Regionalstatistik, Bibliothek“ im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Dipl.-Volkswirt Werner Brachatsch-Schwarz ist Referent im gleichen Referat.

Durch die normative Vorgabe „je Haushalt eine Wohnung“ wird der gewählte Ansatz zur Bedarfsermittlung deutlich von der Wohnungsnachfrage abgegrenzt, das heißt, der ermittelte Bedarf ist nicht mit der am Markt auftretenden Nachfrage identisch. Ebenso wenig werden diejenigen Haushalte als Nachfrager berücksichtigt, die zwar eine Wohnung haben, aber eine Verbesserung ihrer wohnlichen Verhältnisse anstreben und – falls entsprechend zahlungskräftig – am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten.

### Komponenten des Wohnungsbedarfs

Die vorliegende Untersuchung gliedert den normativ ermittelten Wohnungsbedarf in folgende Komponenten (vgl. auch Erläuterungskasten):

<sup>2</sup> Dieser Aspekt konnte im Gegensatz zur aktuellen Berechnung für die Berechnung auf der Basis 1993 berücksichtigt werden; damals wurde neben der Zahl der Haushalte ohne eigene Wohnung („Grunddefizit“) zusätzlich untersucht, wie viele Haushalte unter der normativen Vorgabe, daß jede Person zumindest über einen Wohnraum verfügen soll, unterversorgt sind („Anpassungsdefizit“); vgl. hierzu: Wohnungsbedarfsprognose, S. 23 ff. Dagegen war die Berechnung dieses Anpassungsdefizits aufgrund der Datenlage für 1996 nicht mehr möglich. Beim Vergleich der Wohnungsversorgung 1996 mit derjenigen in 1993 wird deshalb nur auf das Grunddefizit 1993 abgestellt, also das Anpassungsdefizit außer acht gelassen. Um dem allgemeinen Sprachgebrauch zu entsprechen, wird außerdem das Grunddefizit 1993 im folgenden vereinfacht als Wohnungsdefizit bezeichnet.

## Erläuterungen zur Ermittlung des Wohnungsdefizits bzw. des Wohnungsbedarfs

### 1. Das aktuelle Wohnungsdefizit

Das Wohnungsdefizit wurde für 1996 berechnet und ist die Differenz der Zahlen

- "Haushalte mit Wohnungsbedarf" und
- "zu berücksichtigender Wohnungsbestand"

Als "Haushalte mit Wohnungsbedarf" werden alle Hauptmieter- und Eigentümerhaushalte angesehen. Dagegen wird nur für einen Teil der Untermieterhaushalte ein Wohnungsbedarf angenommen: für alle, die zwei oder mehr Personen zählen, und für 10 % der Einpersonen-Untermieterhaushalte. Für die übrigen Untermieterhaushalte wird angenommen, daß sie keinen Bedarf nach einer eigenen Wohnung haben, da sie zum Beispiel als Studenten oder Monteure anderenorts ihre eigentliche Wohnung haben und nur temporär in einem Untermieterverhältnis leben.

Die Zahl der "zu berücksichtigenden Wohnungen" ergibt sich aus dem Wohnungsbestand abzüglich einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve. Bei der Berechnung dieser regionalisierten Fluktuationsreserve wurde von der Annahme ausgegangen, daß sie von der Zahl der Umzüge und damit von den Zu- und Wegzügen, also dem Wanderungsvolumen, abhängt. Liegt beispielsweise die Summe der überörtlichen Zu- und Wegzüge je 1 000 Einwohner für einen Teilraum des Landes um 50 % über dem Landeswert, wurde auch eine um 50 % höhere Fluktuationsreserve unterstellt. Beispielsweise errechnet sich für den Stadtkreis Freiburg eine Fluktuationsreserve in Höhe von 3,7 % des Wohnungsbestandes, im Landkreis Biberach dagegen nur von 2,4 %.

### 2. Der Wohnungsneubedarf

Der Wohnungsneubedarf resultiert aus einer im Prognosezeitraum gegenüber dem Ausgangsjahr der Vorausrechnung (möglicherweise) steigenden Haushaltszahl. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte wurde eine Haushaltsprognose erstellt, welche wiederum eine Bevölkerungsvorausrechnung voraussetzt. Bei der Bevölkerungsprognose wurde auf die 1994 fertiggestellte kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg zum 31. Dezember 1992 („Basisvariante“) zurückgegriffen<sup>1</sup>, die aber wie folgt aktualisiert wurde: Zum einen wurde eine Anpassung an die Ergebnisse der mittleren Variante der Landesprognose auf der Basis 31. Dezember 1995 vorgenommen<sup>2</sup>, zum anderen wurde die tatsächliche regionale Entwicklung der Jahre 1992 bis 1996 entsprechend dem jeweiligen Verhältnis der tatsächlichen Bevölkerungszahl aus der Fortschreibung und der pro-

gnostizierten Bevölkerungszahl entsprechend der "Basisvariante" für 1996 mit berücksichtigt. Lag beispielsweise die tatsächliche Bevölkerungszahl im Jahr 1996 für eine Gemeinde nur bei 99 % des prognostizierten Wertes, so wurden für die Aktualisierung auch die Prognosewerte der ursprünglichen Basisvariante jeweils mit dem Faktor 0,99 multipliziert. Diese Aktualisierung impliziert damit, daß sich die festgestellten Abweichungen für 1996 auch in den Ergebnissen für die Vorausrechnungsjahre niederschlagen.

Die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung wurden mit Hilfe des sogenannten Haushaltsmitgliedquotenverfahrens in die Zahl und Struktur der Privathaushalte umgerechnet. Bei diesem Verfahren wird eine Verteilungsprognose erstellt, welche die Bevölkerung – differenziert nach Altersgruppen – den Haushalten zuordnet. Das bedeutet, daß beispielsweise eine Annahme darüber getroffen werden mußte, welcher Anteil der 20- bis 25jährigen im Jahre 2005 in Ein-, Zwei-, Drei- und Vierpersonenhaushalten sowie in Haushalten mit 5 und mehr Personen leben wird.

### 3. Der Wohnungsersatzbedarf

Der Ersatzbedarf postuliert, daß für alle durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung wegfallende Wohnungen Ersatz zu schaffen ist. Eine Detailanalyse der Wohnungsabgänge ergab, daß die Abgangsquoten stark vom Baualter der Gebäude abhängen. Es wurden deshalb für die Baualtersgruppen "bis 1918", "von 1919 bis 1948" und "von 1949 bis 1957" jeweils separate Abgangsquoten berechnet. Dabei wurden für die letzten beiden Baualtersgruppen landeseinheitliche Abgangsquoten vorgegeben, welche mittels Trendschätzung ermittelt wurden. Für die Baualtersgruppe "bis 1918" wurden regional unterschiedliche Abgangsquoten errechnet, da die Gebäude in eher städtischen Gebieten wegen der originären Bausubstanz sowie der vorgenommenen Sanierungen und Modernisierungen einen besseren Zustand aufweisen als jene in den eher ländlichen Gebieten.

Da aber davon auszugehen ist, daß in der Abgangsstatistik nicht alle Abgänge erfaßt werden können und außerdem kein gesonderter Ansatz für die nach 1957 erstellten Wohnungen gewählt wurde, wurden die errechneten regionalisierten Abgangsquoten pauschal um 50 % erhöht.

<sup>1</sup> Vgl. Statistik von Baden-Württemberg, Band 483: Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung bis 2005, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1994.

<sup>2</sup> Vgl. Statistische Berichte Baden-Württemberg: Vorausrechnungen der Bevölkerungsentwicklung des Landes Baden-Württemberg auf der Basis 31.12.1995.

### Wohnungsdefizit 1996

Hier ist es das Ziel, zu berechnen, wie viele Haushalte keine eigene Wohnung haben. Dabei geht es beim Begriff "eigene Wohnung" um die alleinige Verfügbarkeit, das heißt den Besitz einer Wohnung, und nicht darum, ob der Haushalt Eigentümer oder Mieter ist. Das Wohnungsdefizit ist auch nicht so zu verstehen, daß die ermittelten Haushalte ohne eigene Wohnung überhaupt nicht mit Wohnraum versorgt sind. Es bedeutet vielmehr, daß diese Haushalte ihre Wohnung mit einem anderen Haushalt teilen. So hatte die zunehmende Anspannung des

Wohnungsmarktes in den Jahren 1989 bis 1993 dazu geführt, daß beispielsweise junge Erwachsene wieder länger bei ihren Eltern wohnten, obwohl sie bereits selbständig wirtschaften und damit definitiv einen eigenen Haushalt darstellen.

### Wohnungsneubedarf 1997 bis 2005

Hier geht es darum, für den Prognosezeitraum den Wohnungsbedarf zu berechnen, der aus (möglicherweise) steigenden Haushaltszahlen resultiert.



Diese Komponente berücksichtigt den im Prognosezeitraum zu erwartenden Wegfall von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Umwidmungen oder Zusammenlegungen von Wohnungen.

### Landesweites Wohnungsdefizit von 1993 bis 1996 um 40 % gesunken

Ende 1993 fehlten landesweit noch 294 000 Wohnungen. Seither war die Entwicklung durch eine enorme Bautätigkeit gekennzeichnet – der Wohnungsbestand nahm landesweit von Ende 1993 bis Ende 1996 um etwa 260 000 zu. Darunter befanden sich 3 000 Wohnungen aus sogenannten Freigaben, wodurch bisher von Streitkräften genutzte Wohnungen nach deren "Konversion" der zivilen Wohnbevölkerung zur Verfügung gestellt wurden. Andererseits hat sich in diesem Zeitraum die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf zwar erhöht, die durchschnittliche jährliche Zunahme war mit ca. 45 000 allerdings deutlich geringer als diejenige der Baufertigstellungen. 1996 standen damit für 4,53 Mill. Haushalte mit Wohnungsbedarf (vgl. *Erläuterungskasten*) 4,48 Mill. Wohnungen zur Verfügung.

Bei der Ermittlung des Wohnungsdefizits ist die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Fluktuationsreserve, das heißt ein gewisser Wohnungsleerstand, zu berücksichtigen. Diese Fluktuationsreserve trägt der Tatsache Rechnung, daß zwischen Auszug aus einer Wohnung und dem Wiederbezug oftmals Wochen oder sogar Monate vergehen können. So sind Wohnungen unter anderem deshalb längere Zeit nicht bewohnt, weil die Wohnungseigentümer die Zeit nach einem Auszug eines Mieters zur Modernisierung der Wohnung nutzen. Die für die Höhe der vorzugebenden Fluktuationsreserve relevante Zahl der Innerorts- und Außerorts-Umzüge<sup>3</sup> hat sich nach Erhebungen der Firma Techem, dem deutschen Marktführer bei der Erfassung und Abrechnung von Energie und Wasser, in den letzten Jahren deutlich erhöht – 10 % der Bevölkerung ziehen demnach jährlich um.<sup>4</sup> Als Grund dafür wird angeführt, daß Mieter offenbar die Chance nutzen, durch einen Wechsel die Mietkosten zu reduzieren oder den Wunsch nach einer größeren oder besser gelegenen Wohnung verwirklichen können. Für die vorliegende Untersuchung wurden regionalisierte Fluktuationsreserven verwandt (vgl. *Erläuterungskasten*).

In diesem Zusammenhang sind auch *nicht-umzugsbedingte* Leerwohnungsbestände zu berücksichtigen – etwa weil Wohnungen möglicherweise zu teuer sind oder den Ansprüchen der Wohnungssuchenden an Lage oder Qualität nicht entsprechen. Letzteres zielt auch darauf ab, daß in der Vergangenheit zu viele kleine Wohnungen gebaut wurden, obwohl die Nachfrage seit Jahren deutlich stärker auf größere Wohnungen ausgerichtet war. Entscheidend ist für die Berechnung, daß mit der Vorgabe einer Fluktuationsreserve in Höhe von 2,5 % diese nicht-umzugsbedingten Leerwohnungsbestände bereits enthalten sind.

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve und der Entwicklungen des Haushalts- und des Wohnungsbestandes hat sich das Wohnungsdefizit im Land binnen dreier Jahre um etwa 40 % auf 167 000 reduziert.

<sup>3</sup> Die amtliche Wanderungsstatistik berücksichtigt nur die Umzüge über die Gemeindegrenzen.

<sup>4</sup> Vgl. „Zehn Prozent ziehen jährlich um“, aus: haus aktuell, Heft Nr. 1/Januar 1998, S. 2, hrsg. vom Verlag für Hausbesitzer GmbH.

### Flächendeckende Entspannung des Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarkt hat sich seit Ende 1993 flächendeckend entspannt. Auf Kreisebene errechnete sich die stärkste Abnahme des Defizits – absolut und prozentual – für Mannheim; am geringsten war der Abbau des Defizits im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Dennoch lag 1996 in Mannheim der rechnerische Wohnungsfehlbestand von 9 % auch weiterhin deutlich über dem Landesdurchschnitt von knapp 4 %. Übertroffen wird Mannheims prozentuales Defizit von den Städten Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg und Freiburg sowie dem Landkreis Tübingen (vgl. *Tabelle*). Dagegen ergab sich für immerhin 15 Kreise eine Voll- oder sogar "Übersversorgung". Dabei handelt es sich überwiegend um dünner besiedelte Landkreise und um den Stadtkreis Baden-Baden. Diese Kreise hatten bereits 1993 eine relativ günstige Versorgungslage. Trotz der positiven Entwicklung der Wohnungsversorgung in allen Kreisen des Landes ist das immer noch sehr hohe Defizit in den meisten, bereits genannten Stadtkreisen und den Landkreisen mit Hochschulen beachtlich. Die Situation ist in den zuletzt genannten Kreisen in der Realität wohl günstiger, als es die rechnerischen Ergebnisse erwarten lassen: Die dem Haushalt zugrundeliegende Definition – gemeinsam wohnen und wirtschaften – bewirkt wegen hoher Studentenzahlen und dem zunehmenden Trend zu nichtehelichen Lebensgemeinschaften unter Umständen überhöhte Bedarfswerte.

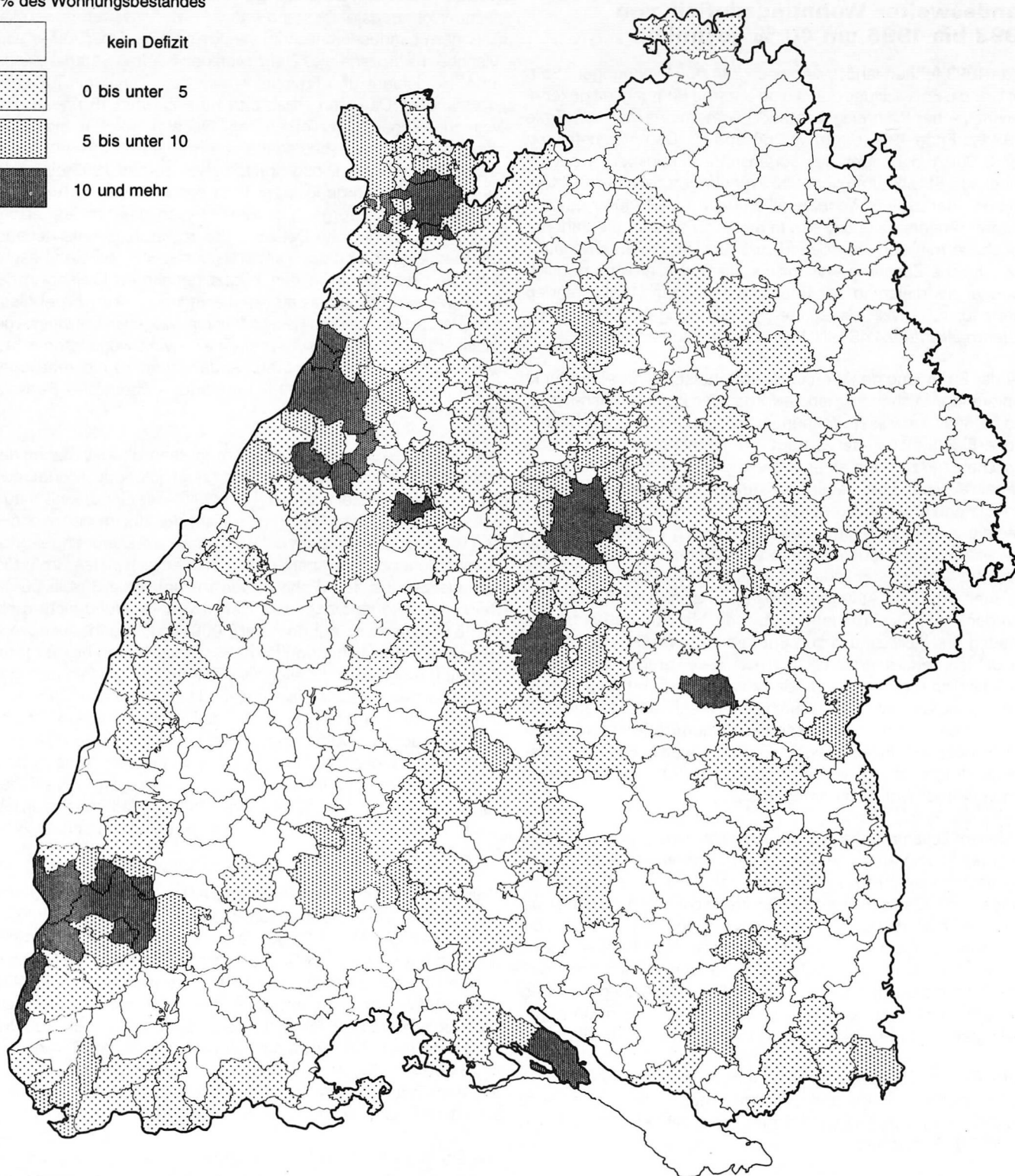
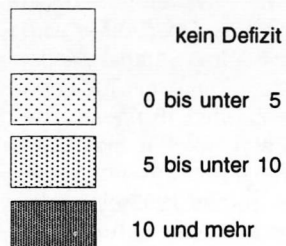
In welchem Umfang dies zu einer möglichen Überschätzung des faktischen Wohnungsdefizits führt, zeigt folgende Modellrechnung: Wird unterstellt, daß lediglich 10 % der Einpersonenhaushalte – entgegen der Definition – nicht nur zusammen wohnen und wirtschaften, sondern de facto einen auf Dauer angelegten Zweipersonenhaushalt darstellen, reduziert sich in den Großstädten des Landes das Wohnungsdefizit um etwa 30 bis 50 %. Beispielsweise läge dann das Defizit von Karlsruhe nicht mehr bei 15 000, sondern nur noch bei 9 000 Wohnungen. Auch wenn wegen des Haushaltsbegriffs gewisse Unschärfen bei der Interpretation möglich sind, belegt die Ermittlung der kleinräumigen *Wohnraumversorgung* die festgestellten regionalen Disparitäten: Unter der normativen Vorgabe, daß jedem Haushaltsmitglied ein Wohnraum zur Verfügung stehen sollte, zeigt sich, daß zwar sowohl die Land- als auch die Stadtkreise eine deutliche rechnerische Übersversorgung aufweisen. Diese normative Übersversorgung fällt aber in den obengenannten Stadtkreisen erheblich schwächer aus als in den Kreisen mit einer günstigen Wohnraumversorgung.

1996 waren knapp 650 baden-württembergische Gemeinden voll- oder bereits "übersversorgt"; das sind annähernd 60 % der Kommunen (vgl. *Schaubild*). 1993 waren es erst etwa 400 Gemeinden. Dabei sind günstige Situationen meist in kleineren Gemeinden anzutreffen. Es zeigt sich für 1996 wie auch bereits für 1993, daß das Wohnungsdefizit mit abnehmender Gemeindegröße zum Wohnungsüberschuß tendiert: Für Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern lag das Defizit 1996 bei etwa 12 %, bei Gemeinden mit 5 000 bis 50 000 Einwohnern bei durchschnittlich 2 %, und für Gemeinden mit bis zu 5 000 Einwohnern wurde eine durchschnittliche "Übersversorgung" von 3,5 % ermittelt.

Die Situation hat sich auch in allen vier Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes gegenüber 1993 deutlich verbessert. Die Versorgungsunterschiede zwischen den Raumtypen änderten sich allerdings kaum: Weiterhin am günstigsten ist die Situation im "Ländlichen Raum im engeren Sinne", für die sogar eine Übersversorgung in Höhe von 2 % errechnet wurde. Mit Abstand

**Wohnungsdefizit in den Verwaltungsgemeinschaften und Einheitsgemeinden Baden-Württembergs 1996**

in % des Wohnungsbestandes



am höchsten ist mit gut 8 % das Wohnungsdefizit in den Verdichtungsräumen. Die Gemeinden in den Randzonen bzw. in den Verdichtungsgebieten des Ländlichen Raumes nehmen erneut mit knapp 3 bzw. 4 % Defizit eine mittlere Position ein.

## Regionaltypologische Aspekte des Wohnungsdefizits

Knapp 30 % der baden-württembergischen Bevölkerung leben in Gemeinden mit einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, teilweise kann schon von einer normativen "Übersorgung" gesprochen werden. Im wesentlichen handelt es sich dabei um Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,0 Personen. Am "schwächeren" Ende der Skala lebt ein Drittel der Landesbevölkerung in Gemeinden mit einem Defizit von über 5 %; das sind alle Großstädte und der überwiegende Teil der Mittelstädte. Deren durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt nur 2,0 Personen.

Die Untersuchung verdeutlicht außerdem den seit Jahren feststellbaren Trend, nach dem der Bevölkerungsdruck in den Agglomerationen (Großstädte) durch das Umland (kleine und mittelgroße Gemeinden) aufgefangen wird. Je geringer die Bauaktivität, desto schwächer ist die Bevölkerungsentwicklung. Von den Großstädten bis 250 000 Einwohnern entwickelten sich Freiburg, Pforzheim, Reutlingen und Ulm überraschend günstig. Dort hat die Bevölkerung von 1993 bis 1996 um insgesamt 1,3 % zugenommen, der Wohnungsbestand um beachtliche 4,9 %. In den verbleibenden Großstädten nahm dagegen der Wohnungsbestand nur um 3,1 % zu, dafür die Bevölkerungszahl um 1,2 % ab.

## Neubedarf von 150 000 und Ersatzbedarf von 77 000 Wohnungen bis 2005

Die Jahre 1989 bis 1992 waren – wie bereits angesprochen – von enormen Bevölkerungszuwächsen geprägt. Seither hat sich die Zunahme der Bevölkerungszahl deutlich abgeschwächt und liegt derzeit bei jährlich unter 50 000. Etwa 70 % dieses Anstiegs resultierten dabei zuletzt aus Wanderungsüberschüssen. Zum Vergleich: 1990 lag der Wanderungsgewinn sogar bei 182 000. Wegen des jüngeren Trends zu moderaten Wanderungsgewinnen wurde für die Berechnung des Wohnungsneubedarfs bis zum Jahr 2005 ein Bevölkerungsanstieg von etwa 300 000 Personen zugrunde gelegt.<sup>5</sup> Basierend auf den Ergebnissen der landesweiten Bevölkerungsprognose wurde für den selben Zeitraum ein Anstieg der Haushaltszahl von 146 000 errechnet.

Aus den erwarteten Zunahmen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen resultiert – wiederum unter Einbeziehung einer für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendigen Fluktuationsreserve – für die Jahre 1997 bis 2005 ein Wohnungsneubedarf von landesweit knapp 150 000 Wohnungen. Dieser Bedarf verteilt sich recht unterschiedlich auf die Teilräume des Landes. Der größte Wohnungsneubedarf – bezogen auf den Wohnungsbestand 1996 – wurde für die Landkreise Tübingen, Calw und Heilbronn ermittelt. Dagegen ist insbesondere für die Stadtkrei-

se Stuttgart und Karlsruhe praktisch von einer Stagnation der Haushaltszahlen und damit nur noch von einem sehr geringen Neubedarf auszugehen.

Im Gegensatz zum Wohnungsdefizit, das mit zunehmender Gemeindegröße tendenziell höher ausfällt, zeigt sich bezüglich des Wohnungsneubedarfs ein völlig anderes Bild: Der Bedarf wird in den großen Städten des Landes, aber auch in den ganz kleinen Gemeinden mit weniger als 1 000 Einwohnern aufgrund einer schwächeren Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen. Der relativ höchste Wohnungsneubedarf wurde für die Gemeinden zwischen 3 000 und 10 000 Einwohnern errechnet.

In den Ergebnissen zum Wohnungsneubedarf spiegelt sich der Suburbanisierungsprozeß wider. Die Entwicklungsdynamik wird sich weiterhin von den großen Agglomerationszentren ins Umland verlegen; den höchsten zusätzlichen Bedarf werden die Randzonen haben, gefolgt vom Ländlichen Raum i.e.S. Deutlich geringer wird der Zuwachs in den Verdichtungsräumen und den Verdichtungsgebieten des Ländlichen Raumes ausfallen. Letztendlich heißt dies, daß sich die seit den späten 60er Jahren äußerst stetigen Tendenzen ungebrochen fortsetzen werden. Es ist dabei unerheblich, daß der Trend zeitweise durch exogene Einflüsse (Zuwanderung durch ausländische Arbeitskräfte in den 60er und 70er Jahren, Familienzusammenführungen in den 70er und 80er Jahren oder der Fall des Eisernen Vorhanges) überdeckt wurde. Detailanalysen zeigten, daß sich – trotz der Schwankungen – die regionale Dynamik des Wohnungsbaus in den Raumkategorien des Landes absolut gleichförmig und linear verhielt.

Wird vorausgesetzt, daß für Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung von Wohnungen ein Ausgleich zu schaffen ist, errechnet sich bis zum Jahr 2005 ein landesweiter Ersatzbedarf von 77 000 Wohnungen (vgl. *Erläuterungskasten*). Im Gegensatz zu den festgestellten deutlichen regionalen Unterschieden beim Wohnungsdefizit und dem Wohnungsneubedarf zeigt sich beim Wohnungsersatzbedarf ein relativ einheitliches Bild: Die Spannweite reicht lediglich von 1,2 % (Landkreis Böblingen) bis 2,3 % des Wohnungsbestandes (Stadtkreis Baden-Baden, Landkreis Freudenstadt).

## Zusammenfassung und Ausblick

Die Entwicklung der Wohnungsverorgung ist in den letzten Jahren in weiten Teilen des Landes durch einen deutlichen Trend hin zur Vollversorgung gekennzeichnet. Ausgenommen hiervon sind vor allem die meisten Stadtkreise, deren hohes rechnerisches Defizit aber vor dem Hintergrund besonderer Lebensformen relativiert werden muß (siehe oben).

Da die starken Haushaltszuwächse zu Beginn der 90er Jahre aller Voraussicht nach in den kommenden Jahren bei weitem nicht mehr erreicht werden, ist nur noch von einem moderaten zukünftigen Bedarf auszugehen. Hinzu kommt, daß sich auch der Bedarf für den Ersatz von Wohnungen mit etwa 2 % bezogen auf den Wohnungsbestand in relativ engen Grenzen halten wird.

Alles in allem wird damit im Zeitraum Ende 1996 bis Ende 2005 ein Gesamtbedarf (einschließlich Abbau des Wohnungsdefizits) von knapp 400 000 Wohnungen erwartet. Zur Deckung dieses Bedarfs wäre damit der Bau von jährlich ca. 44 000 Wohnungen

<sup>5</sup> Vgl. Statistische Berichte Baden-Württemberg: Vorausrechnungen der Bevölkerungsentwicklung des Landes Baden-Württemberg auf der Basis 31.12.1995, Ergebnisse der mittleren Variante, S. 6, hrsg. vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

Tabelle

**Wohnungsdefizit 1996 sowie Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf 1997 bis 2005  
in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs**

Kreis Region Land	Wohnungsdefizit 1996		Wohnungsneubedarf 1997 - 2005		Wohnungsersatzbedarf 1997 - 2005		Wohnungsbedarf insgesamt 1996 - 2005	
	Anzahl	% <sup>1)</sup>	Anzahl	% <sup>1)</sup>	Anzahl	% <sup>1)</sup>	Anzahl	% <sup>1)</sup>
<b>Stadtkreis</b>								
Stuttgart, Landeshauptstadt .....	37 644	13,3	1 271	0,5	5 767	2,0	44 682	15,8
<b>Landkreise</b>								
Böblingen .....	3 622	2,4	8 456	5,6	1 784	1,2	13 862	9,1
Esslingen .....	5 251	2,4	6 545	3,0	3 065	1,4	14 861	6,8
Göppingen .....	2 621	2,4	4 107	3,8	1 679	1,6	8 407	7,8
Ludwigsburg .....	9 091	4,3	8 372	3,9	2 845	1,3	20 308	9,5
Rems-Murr-Kreis .....	4 888	2,8	7 122	4,1	2 541	1,5	14 551	8,3
<b>Region Stuttgart</b> .....	63 117	5,5	35 873	3,1	17 681	1,5	116 671	10,1
<b>Stadtkreis</b>								
Heilbronn .....	3 580	6,6	1 682	3,1	939	1,7	6 201	11,4
<b>Landkreise</b>								
Heilbronn .....	- 15	0,0	8 021	6,3	2 113	1,7	10 119	8,0
Hohenlohekreis .....	- 399	- 1,0	1 796	4,3	702	1,7	2 099	5,1
Schwäbisch Hall .....	- 1 108	- 1,5	2 064	2,8	1 289	1,8	2 245	3,1
Main-Tauber-Kreis .....	- 750	- 1,4	497	0,9	1 202	2,2	949	1,7
<b>Region Franken</b> .....	1 308	0,4	14 060	4,0	6 245	1,8	21 613	6,2
<b>Landkreise</b>								
Heidenheim .....	634	1,1	1 785	3,1	1 045	1,8	3 464	6,0
Ostalbkreis .....	- 106	- 0,1	4 401	3,5	1 970	1,6	6 265	5,0
<b>Region Ostwürttemberg</b> .....	528	0,3	6 187	3,4	3 015	1,6	9 730	5,3
<b>Stadtkreise</b>								
Baden-Baden .....	- 723	- 2,5	694	2,4	652	2,3	623	2,2
Karlsruhe .....	15 284	11,2	393	0,3	2 169	1,6	17 846	13,1
<b>Landkreise</b>								
Karlsruhe .....	6 252	3,7	6 884	4,1	3 553	2,1	16 689	9,9
Rastatt .....	2 452	2,7	3 187	3,5	1 955	2,1	7 594	8,2
<b>Region Mittlerer Oberrhein</b> .....	23 265	5,5	11 158	2,6	8 329	2,0	42 752	10,0
<b>Stadtkreise</b>								
Heidelberg .....	9 672	14,8	2 418	3,7	1 039	1,6	13 129	20,0
Mannheim .....	14 302	9,0	2 219	1,4	2 783	1,8	19 304	12,2
<b>Landkreise</b>								
Neckar-Odenwald-Kreis .....	- 811	- 1,4	1 066	1,8	1 146	2,0	1 401	2,4
Rhein-Neckar-Kreis .....	8 910	3,9	7 347	3,3	3 038	1,3	19 295	8,6
<b>Region Unterer Neckar</b> .....	32 073	6,3	13 049	2,6	8 006	1,6	53 128	10,5
<b>Stadtkreis</b>								
Pforzheim .....	4 847	8,7	1 648	3,0	837	1,5	7 332	13,2
<b>Landkreise</b>								
Calw .....	943	1,4	4 855	7,4	1 194	1,8	6 992	10,6
Enzkreis .....	900	1,1	4 523	5,7	1 518	1,9	6 941	8,8
Freudenstadt .....	- 1 187	- 2,4	2 262	4,5	1 173	2,3	2 248	4,5
<b>Region Nordschwarzwald</b> .....	5 503	2,2	13 289	5,3	4 722	1,9	23 514	9,4
<b>Stadtkreis</b>								
Freiburg im Breisgau .....	18 331	20,0	3 807	4,2	1 185	1,3	23 323	25,5
<b>Landkreise</b>								
Breisgau-Hochschwarzwald .....	3 907	4,1	5 002	5,2	1 686	1,8	10 595	11,1
Emmendingen .....	241	0,4	2 828	4,7	1 113	1,8	4 182	6,9
Ortenaukreis .....	- 2 554	- 1,5	3 860	2,3	3 460	2,1	4 766	2,9
<b>Region Südlicher Oberrhein</b> .....	19 925	4,8	15 497	3,8	7 444	1,8	42 866	10,4
<b>Landkreise</b>								
Rottweil .....	- 712	- 1,2	1 370	2,4	1 250	2,2	1 908	3,3
Schwarzwald-Baar-Kreis .....	562	0,6	1 314	1,4	1 653	1,8	3 529	3,9
Tuttlingen .....	342	0,6	2 055	3,8	1 130	2,1	3 527	6,6
<b>Region Schwarzwald-Baar-Heuberg</b> ...	192	0,1	4 739	2,3	4 033	2,0	8 964	4,4
<b>Landkreise</b>								
Konstanz .....	6 170	5,2	3 539	3,0	1 789	1,5	11 498	9,7
Lörrach .....	2 133	2,3	2 835	3,1	1 627	1,8	6 595	7,1
Waldshut .....	- 923	- 1,3	3 230	4,7	1 392	2,0	3 699	5,3
<b>Region Hochrhein-Bodensee</b> .....	7 380	2,6	9 604	3,4	4 808	1,7	21 792	7,8
<b>Landkreise</b>								
Reutlingen .....	3 325	2,9	5 177	4,5	1 979	1,7	10 481	9,2
Tübingen .....	8 272	9,8	5 320	6,3	1 382	1,6	14 974	17,7
Zollernalbkreis .....	1 642	2,1	1 832	2,3	1 734	2,2	5 208	6,7
<b>Region Neckar-Alb</b> .....	13 239	4,8	12 328	4,5	5 095	1,8	30 662	11,1
<b>Stadtkreis</b>								
Ulm .....	4 191	8,0	1 661	3,2	877	1,7	6 729	12,8
<b>Landkreise</b>								
Alb-Donau-Kreis .....	- 1 477	- 2,1	1 894	2,7	1 219	1,7	1 636	2,3
Biberach .....	- 3 199	- 4,5	1 883	2,7	1 231	1,7	- 85	- 0,1
<b>Region Donau-Iller<sup>2)</sup></b> .....	- 485	- 0,3	5 439	2,8	3 327	1,7	8 281	4,3
<b>Landkreise</b>								
Bodenseekreis .....	- 1 966	- 2,2	3 889	4,4	1 194	1,4	3 117	3,6
Ravensburg .....	2 914	2,8	3 131	3,0	1 766	1,7	7 811	7,5
Sigmaringen .....	- 1 309	- 2,5	1 477	2,8	1 045	2,0	1 213	2,3
<b>Region Bodensee-Oberschwaben</b> .....	- 361	- 0,1	8 497	3,5	4 005	1,6	12 141	5,0
<b>Baden-Württemberg</b> .....	<b>165 684</b>	<b>3,7</b>	<b>149 719</b>	<b>3,3</b>	<b>76 710</b>	<b>1,7</b>	<b>392 113</b>	<b>8,8</b>

1) des Wohnungsbestands 1996. – 2) Soweit Land Baden-Württemberg.



**Beispiel einer LIS-Bildschirmtablette für den Naturraum Hegau**

LANDESINFORMATIONSSYSTEM BADEN-WÜRTTEMBERG – LIS –			
98035010 Wohnungsbedarfsprognosen	Gebiet: NR HEGAU		
Wohnungsdefizit 1996 sowie Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf 1997 bis 2005			
	absolut	in % des Wohnungsbestandes 1996	zum Vergleich: Land
Wohnungsdefizit Ende 1996	532	1,3	3,7
Wohnungsneubedarf 1997 bis 2005	903	2,2	3,3
Wohnungsersatzbedarf 1997 bis 2005	678	1,6	1,7
Wohnungsbedarf insgesamt 1996 bis 2005	2 113	5,0	8,8

erforderlich, eine Größenordnung, die angesichts der immer noch hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau unschwer realisiert werden könnte. So gesehen dürfte sich die Entspannung am Wohnungsmarkt weiter fortsetzen, so daß sich die hohen Baukosten- und Mietpreissteigerungen der frühen 90er Jahre wohl kaum wiederholen dürften.

Erste vorläufige Zahlen für 1997 zur Entwicklung der Haushalte und der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg zeigen, daß das Wohnungsdefizit auch 1997 nochmals verringert wurde: Während die Zahl der Haushalte nur um etwa 6 000 zunahm, wurden immerhin etwa 65 000 Wohnungen fertiggestellt. Wird außerdem wie in den letzten Jahren von einem Wohnungsabgang von etwa 4 000 bis 5 000 ausgegangen, so hat sich das Defizit in 1997 per saldo um etwa 55 000 verringert. Es betrug damit nur noch etwa 110 000. Unter Einbeziehung dieser aktuellen Entwicklung reduziert sich der jährliche Fertigstellungsbedarf bis zum Jahr 2005 auf etwa 41 000 Einheiten.

Damit ist zwar von einer günstigen Entwicklung für die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auszugehen, es muß aber of-

fenbleiben, inwieweit alle Bevölkerungsschichten in den nächsten Jahren von dieser Entwicklung profitieren und adäquat mit Wohnraum versorgt sein werden. Es ist zu befürchten, daß vor allem sozial schwächere Schichten auch weiterhin nur über unzureichenden Wohnraum verfügen werden. Die rechnerische Ausgeglichenheit des Wohnungsmarktes sagt nämlich noch nichts über die Angemessenheit der Wohnungsgröße und der Zimmerzahl, die einem Haushalt zur Verfügung steht, aus.

### Regionalergebnisse über LIS abrufbar

Die Ergebnisse dieser Wohnungsbedarfsprognose stehen über das Landesinformationssystem Baden-Württemberg (LIS)

allen Interessenten zur Verfügung, und zwar für Städte bzw. aus Städten und Gemeinden aggregierbaren Raumeinheiten. Hierzu wurde eine Bildschirmtablette vorbereitet (vgl. Abbildung). Allerdings werden – da zufallsbedingt für sehr kleine Raumeinheiten keine verlässlichen Vorausrechnungen erstellt werden können – Ergebnisse nur für Gebiete ab einer Mindesteinwohnerzahl von 20 000 veröffentlicht. Damit wird vor allem der Tatsache Rechnung getragen, daß Prognosen mit zunehmender Regionalisierung „anfälliger“ werden für regional wirkende politische oder wirtschaftliche Entscheidungen. Beispielsweise kann die Ausweisung eines neuen Baugebiets, die zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung nicht absehbar war, für eine Gemeinde zu einem erheblichen Haushaltszuwachs und damit Wohnungsneubedarf führen, während dies auf Kreisebene schon nicht mehr spürbar sein muß. Die Schließung eines größeren ortsansässigen Betriebes kann dagegen zu gravierenden Abwanderungen führen – falls in der Umgebung nicht ausreichend Ersatzarbeitsplätze zur Verfügung stehen –, während dies auf Landesebene praktisch keine Auswirkungen hat.

Werner Brachat-Schwarz/ Wolfgang Walla