

Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg

Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz

Management-Summary (Stand 04.10.2017)

Auftraggeber
L-Bank, Karlsruhe

Ansprechpartner
Tobias Koch

Mitarbeiter
Marion Neumann
Leander Schulte

Stuttgart, 04.10.2017
8457

Das Unternehmen im Überblick**Geschäftsführer**

Christian Böllhoff

Präsident des Verwaltungsrates

Dr. Jan Giller

Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Tätigkeit

Wer heute die richtigen Entscheidungen für morgen treffen will, benötigt gesicherte Grundlagen. Prognos liefert sie – unabhängig, wissenschaftlich fundiert und praxisnah. Seit 1959 erarbeiten wir Analysen für Unternehmen, Verbände, Stiftungen und öffentliche Auftraggeber. Nah an ihrer Seite verschaffen wir unseren Kunden den nötigen Gestaltungsspielraum für ihre Zukunft – durch Forschung, Beratung und Begleitung. Unsere ökonomischen Modelle sind einzigartig, unsere Prognosen genügen höchsten Ansprüchen. Unser Ziel ist stets das eine: Ihnen einen Vorsprung zu verschaffen, im Wissen, im Wettbewerb, in der Zeit.

Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Hauptsitz

Prognos AG
St. Alban-Vorstadt 24
4052 Basel | Schweiz
Telefon +41 61 3273-310
Telefax +41 61 3273-300

Prognos AG
Goethestr. 85
10623 Berlin | Deutschland
Telefon +49 30 520059-210
Telefax +49 30 520059-201

Weitere Standorte

Prognos AG
Domshof 21
28195 Bremen | Deutschland
Telefon +49 421 517046-510
Telefax +49 421 517046-528

Prognos AG
Résidence Palace, Block C
Rue de la Loi 155
1040 Brüssel | Belgien
Telefon +32 28089-947

Prognos AG
Schwanenmarkt 21
40213 Düsseldorf | Deutschland
Telefon +49 211 91316-110
Telefax +49 211 91316-141

Prognos AG
Heinrich-von-Stephan-Str. 23
79100 Freiburg | Deutschland
Telefon +49 761 7661164-810
Telefax +49 761 7661164-820

Prognos AG
Nymphenburger Str. 14
80335 München | Deutschland
Telefon +49 89 9541586-710
Telefax +49 89 9541586-719

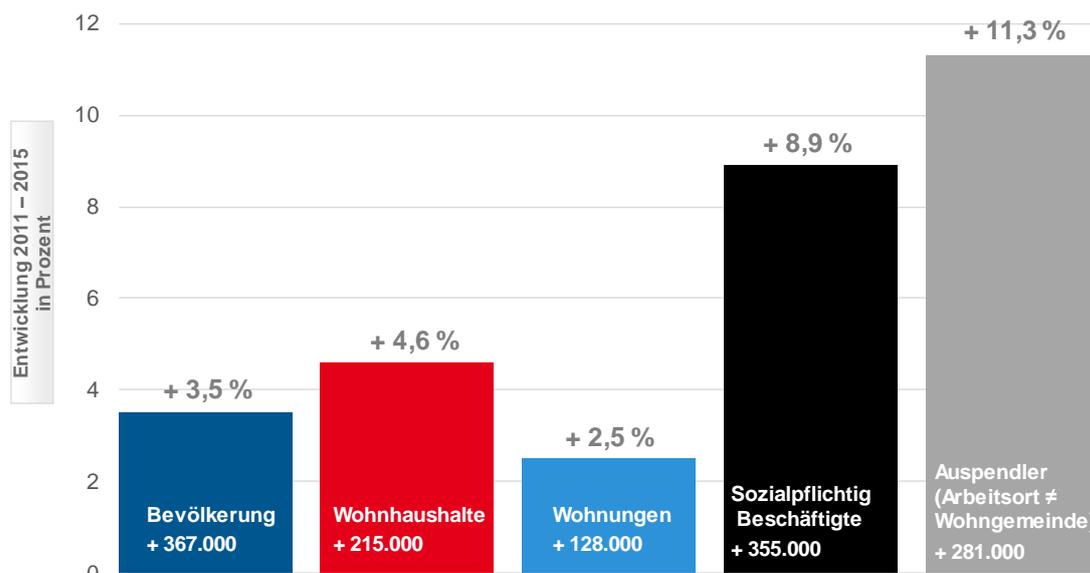
Prognos AG
Eberhardstr. 12
70173 Stuttgart | Deutschland
Telefon +49 711 3209-610
Telefax +49 711 3209-609

Internet

info@prognos.com
www.prognos.com
twitter.com/prognos_ag

Die Ergebnisse der Studie machen deutlich, dass sich die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch unterschiedliche Entwicklungsdynamiken von Wohnungsangebot und -nachfrage auseinanderentwickelt haben und in einem deutlichen Ungleichgewicht befinden. Bedingt durch den Bevölkerungsanstieg, die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie Ausland und den Trend zu kleineren Haushalten (Ein- und Zweipersonenhaushalte) ist die Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Während im Zeitraum 2011 bis 2015 die Bevölkerung um 370.000 Einwohner bzw. + 3,6 % zugenommen hat und sich damit im bundesweiten Maßstab (D: + 2,3 %) und Vergleich der Flächenländer (Bayern + 3,2 %) weit überdurchschnittlich entwickelte, nahm auch die Zahl der Wirtschaftshaushalte (+ 5,1 %) bzw. Wohnhaushalte (+ 4,6 %) in Baden-Württemberg überdurchschnittlich zu. Begleitet wurden die Demografie und Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg in den letzten Jahren von einem deutlichen Beschäftigungsanstieg. Im Zeitraum 2011 bis 2015 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten landesweit von rd. 4 Mio. um 355.000 auf 4,35 Mio. zu. Durch den Beschäftigungsanstieg um rund 8,9 % kam es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitsplatzdichte (SWB/1.000 Einwohner) in Baden-Württemberg von 381 (2011) auf 407 (2015).

Abbildung 1: Gegenüberstellung ausgewählter Entwicklungsindikatoren von Wohnungsangebot und -nachfrage in Baden-Württemberg 2011-2015 in %



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg sowie Bundesagentur für Arbeit (2017)

Während landesweit die Zahl der Wohnhaushalte (+ 4,6 %) im Zeitraum 2011 bis 2015 um 215.000 Einheiten angestiegen ist, blieb die Entwicklung des Wohnungsangebotes deutlich zurück. Im gleichen Zeitraum wurden über die Baufertigstellungen 149.000 neue Wohnungen realisiert. Durch Bestandsabgänge (Abriss, Umnutzung) von rund 21.000 Wohnungen wurde das Wohnungsangebot im Zeitraum 2011 bis 2015 effektiv um 128.000 Wohnungen erweitert. Dies entspricht einer Angebotserweiterung von rund 2,5 % bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand von 5,19 Mio. Wohnungen in Baden-Württemberg. Die Zahl der Baufertigstellungen konnte in Baden-Württemberg von 22.000 (2010) auf rund 33.000 (2016) erhöht werden. Getragen wurde dieser Anstieg der Baufertigstellungen maßgeblich bei den Mehrfamilienhäusern, die im Zeitraum 2010 bis 2016

eine Verdoppelung der Fertigstellungen (von 9.300 auf 18.500) verzeichneten. Im relativen Vergleich mit dem Freistaat Bayern zeigt sich, dass die Fertigstellungsintensität in Baden-Württemberg mit 3,1 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner jedoch unterdurchschnittlich ist (BY: 3,6). Dabei weist der Freistaat Bayern im Vergleich sogar einen etwas geringeren relativen Anstieg der Wohnungsnachfrage auf (Entwicklung Wirtschaftshaushalte 2011-2015: BW: + 5,1 %, BY: + 5,0 %). Insbesondere im Vergleich zum Anstieg der Wohnungshaushalte von 215.000 Einheiten im Zeitraum 2011 bis 2015 blieb die Erweiterung des Wohnungsangebots in Baden-Württemberg mit 128.000 Einheiten deutlich zurück. Rechnerisch wurden in diesem Zeitraum in Baden-Württemberg lediglich 60 % der neuen Wohnungsnachfrage durch die Erweiterung des Wohnungsangebots gedeckt. In diesem Zeitraum wurden demnach 88.000 Wohnungen zu wenig bebaut, die als aufgelaufener Wohnungsbedarf bezeichnet werden können.

In der Konsequenz führt dieses Ungleichgewicht der Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg in den meisten regionalen Märkten zu einer deutlichen Verdichtung bzw. Verknappung von Wohnraum. Dies schlägt sich in einem Rückgang der Wohnungsleerstände (auf ein ausgesprochen geringes historisches Niveau), der Bündelung und Inanspruchnahme von Wohnungen durch mehrere Wirtschaftshaushalte (insb. Ballungsräume, Universitäts-/Hochschulstädte) sowie deutlichen Preissteigerung von Mieten, Kaufpreise und Baulandpreisen nieder. Gerade für neue Mieter und Wohnungssuchende, die als neue Nachfrager in regionale Wohnungsmärkte Baden-Württemberg eintreten und aktiv werden, ist die Möglichkeit der Wohnraumgewinnung deutlich erschwert und mit erhöhten Suchaufwand und Qualitätsverschlechterungen des Angebots verbunden. Die Verschlechterung der Wohnraumversorgungssituation macht sich an folgenden Zahlen fest. Standen im Jahr 2011 mit 5,06 Mio. Wohnungen bei 4,9 Mio. Haushalten (Wirtschaftshaushalte) noch durchschnittlich 1.031 Wohnungen je Haushalt zur Verfügung, ging diese Zahl bis zum Jahr 2015 auf 1.006 (Deutschland: 1.016) zurück. Der Rückgang dieses Verhältnisses zeigt die Verschlechterung der quantitativen Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg an.¹

Wohnraumbedarf in den regionalen Märkten

Die regionale Differenzierung der Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg auf Ebene der 44 Kreise und kreisfreien Städte sowie der relevanten Ober- und Mittelzentren macht die breite Verteilung der Dynamik der Wohnungsnachfrage sowie spezifische Verknappung der Wohnraumversorgung innerhalb des Landes deutlich. Während nach der bundesweiten Untersuchung der Wachstumsdynamik der Gemeinden (durch das BBSR) im Zeitraum 2006 bis 2011 noch 33 % der insgesamt 460 Gemeinden bzw. Gemeindeverbände in Baden-Württemberg schrumpfend bis stark schrumpfend eingeordnet waren, ging dieser Anteil im Zeitraum 2010 bis 2015 auf 4 % zurück. Im Zeitraum 2010 bis 2015 gehören 82 % der baden-württembergischen Gemeinden / Gemeindeverbände in die Kategorien der wachsenden bzw. überdurchschnittlich wachsenden Gemeinden.

Die räumliche Verteilung der zwischen 2011 bis 2015 aufgelaufene „Wohnungsbaulücke“ von 88.000 Wohnungen auf Kreisebene verdeutlicht die Intensität des Wohnraumbedarfs in den regionalen Märkten. Dabei sticht die Landeshauptstadt Stuttgart mit den vier direkten Umlandkreisen (Esslingen, Böblingen, Ludwigsburg und Rems-Murr-Kreis) besonders hervor, auf die rund 28.400 bzw. knapp ein Drittel der landesweiten Wohnungsbaulücke

¹ Eine Anspannung von Wohnungsmärkten wird bei einer durchschnittliche Wohnraumversorgung von unter 1.025 bzw. 1.030 Wohnungen je 1.000 Haushalten erreicht. Diese Kennzahl gilt als Mindestwert für einen Leerstand von 2,5 % bzw. 3 %, bei dem ein Wohnungsmarkt als geräumt bezeichnet werden kann und eine Reserve für Umzüge bzw. Renovierungs- und Sanierungsarbeiten aufweist.

entfallen. Gemessen am Wohnungsbestand fällt die Wohnungsbaulücke gerade in den Universitäts- und Großstädten Freiburg (4,9 %), Stuttgart (4,2 %), Pforzheim (4,2 %), Karlsruhe (3,9 %), Mannheim (3,3 %) und Heidelberg (2,8 %) überdurchschnittlich hoch aus. In den genannten Städten wurden im Zeitraum 2011 bis 2015 gemessen an der Nachfrage rund 35.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Gerade aber auch in ländlicher geprägten Landkreisen mit Verdichtungsansätzen (u.a. Landkreise Konstanz, Tübingen, Ravensburg sowie Ostalbkreis) wurde im Hinblick auf die dynamische Wohnungsnachfrage deutlich zu wenig gebaut. Der Mangel an Wohnraum ist in Baden-Württemberg aufgrund der breiten Wirtschaftsstärke sehr flächendeckend ausgeprägt und im Gegensatz zu anderen westdeutschen Flächenländern kein alleiniges Phänomen der Großstädte und Ballungsräume, sondern hat eine Vielzahl der baden-württembergischen Kommunen erreicht.

Typisierung und Charakterisierung der regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg – Wohnen als Standortfaktor

In Folge der verstärkten Wohnraumknappheit wird Wohnen angesichts eines anhaltenden Fachkräftebedarfs zu einem immer wichtigeren Standortfaktor. Je schwerer sich die Wohnraumsuche gestaltet, desto schwerer wird in engen Wohnungsmärkten für Unternehmen die Fachkräftegewinnung von außen. Oftmals müssen sich Wohnungssuche auf längere Suchprozesse, finanzielle oder qualitative Einschränkungen des Angebots einstellen. Im Rahmen dieser Studie wurden fünf verschiedene Wohnungsmarkttypen in Baden-Württemberg auf Basis einer Differenzierung der Arbeitsplatzdichte sowie Wohnraumversorgung in den regionalen Wohnungsmärkten identifiziert. Diese Typisierung unterteilt auf Ebene der 44 Kreise und kreisfreien Städte die Wohnungsmärkte in Gruppen mit ähnlichen strukturellen Ausgangsbedingungen des Zusammenspiels von Arbeitsmarkt- und Wohnungsmarkt. Im Zuge einer systematischen Typisierung wurden folgende fünf Gruppen von Wohnungsmärkten eingeteilt.

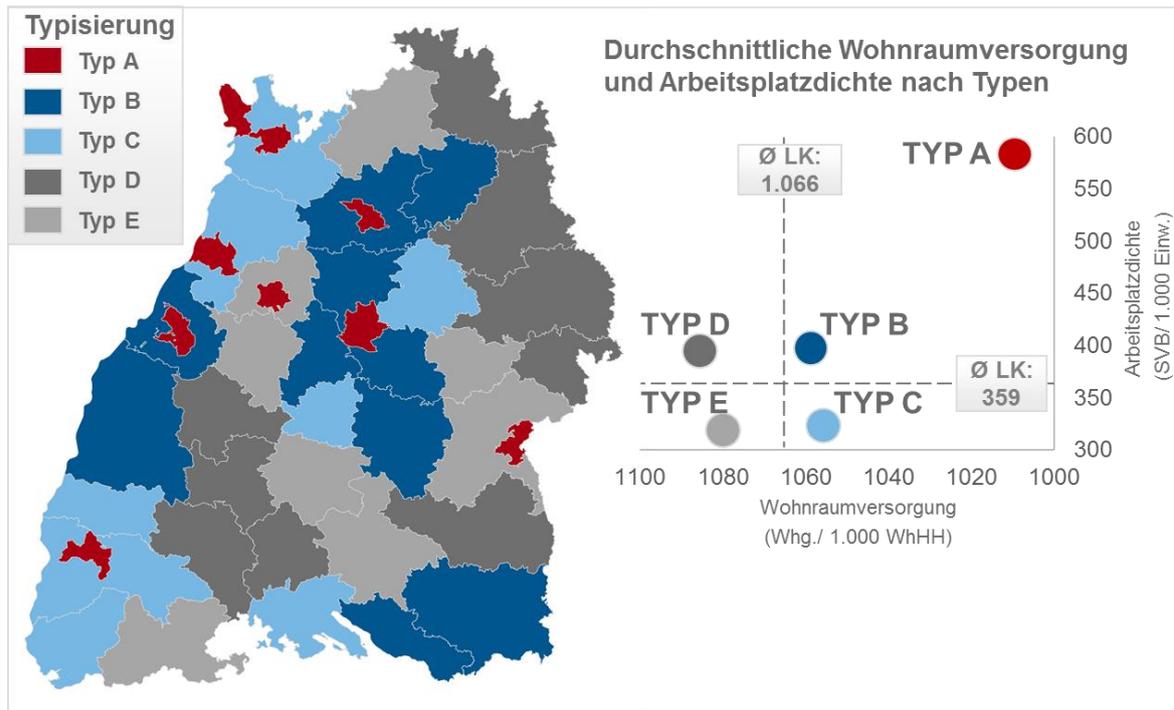
- **Typ A: Sehr angespannter Wohnungsmarkt (1.010 Whg je 1.000 Haushalte) mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte** (581 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Zu dem Typ A gehören die neun kreisfreien Städte des Landes, auf die insgesamt rund 37.500 Wohnungen bzw. 43 % des aufgelaufenen Wohnungsbedarfs 2011 bis 2015 entfallen. Die Wohnungsmärkte des Typs A waren im Zeitraum 2011 bis 2015 von einem weit überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage (6,2 %) gekennzeichnet.
- **Typ B: Im Vergleich unter den Landkreisen sehr angespannter Wohnungsmarkt (1.058 Whg je 1.000 Haushalte) mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. hoher Arbeitsplatzdichte** (394 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Zu dem Typ B gehören 10 Landkreise (u.a. Böblingen, Rastatt, Ravensburg) mit rund 25 % der aufgelaufenen Wohnungsbaulücke (22.000 Wohnungen). Bei den Wohnungsmärkten des Typs B handelt es sich oftmals um Umlandkreise von Ballungszentren bzw. Großstädten sowie ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen. Die Wohnungsmärkte des Typs B waren 2011 bis 2015 von einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage (4,7 %) sowie einer überdurchschnittlichen Beschäftigungsentwicklung (9,9 %) gekennzeichnet.
- **Typ C: Im Vergleich unter den Landkreisen sehr angespannter Wohnungsmarkt (1.056 Whg. je 1.000 Haushalte) mit geringer Arbeitsplatzdichte** (320 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Zu dem Typ C gehören acht Landkreise (u.a. Konstanz, Rhein-Neckar-Kreis, Tübingen) auf die 16.300 fehlende Wohnungen bzw.

19 % des aufgelaufenen Wohnungsbedarfs gehören. Die Wohnungsmärkte des Typs C zeichnen sich durch eine im Landesvergleich durchschnittliche Wohnungsnachfrage (4,3 %) mit überdurchschnittlicher Beschäftigungsentwicklung (10,1 %) aus.

- **Typ D: Entspannte Wohnungsmärkte** (1.086 Whg. je 1.000 Haushalte) mit **überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte** (394 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Zu dem Typ D gehören neun Landkreise (u.a. Biberach, Tuttlingen, Schwäbisch Hall). Mit rund 4.200 fehlenden Wohnungen bzw. rund 5 % fällt der Anteil der 2011 bis 2015 im Land aufgelaufenen Wohnungsbaulücke in der Gruppe relativ überschaubar aus. Die Kreise des Typs D verzeichneten in den letzten Jahren eine unterdurchschnittliche Dynamik der Wohnungsnachfrage (3,3 %) sowie Beschäftigungsdynamik (7,9 %).
- **Typ E: Entspannte Wohnungsmärkte** (1.080 Whg. je 1.000 Haushalte) mit **unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte** (310 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Zu dem Typ D gehören acht Landkreise (u.a. Waldshut, Sigmaringen, Enzkreis). Mit rund 7.000 fehlenden Wohnungen bzw. rund 8 % fällt der Anteil der 2011 bis 2015 im Land aufgelaufenen Wohnungsbaulücke in der Gruppe relativ überschaubar aus. Ähnlich wie die Kreise des Typs D verzeichneten die Kreise des Typs E in den letzten Jahren eine unterdurchschnittliche Dynamik der Wohnungsnachfrage (3,5 %) sowie Beschäftigungsdynamik (6,3 %).

Abbildung 2 zeigt die räumliche Struktur und Einordnung der fünf Wohnungsmarkttypen auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in Baden-Württemberg an, die räumliche Muster und funktionale Verflechtungen im Stadt-Umland-Kontext erkennen lassen. Die Typisierung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg verdeutlicht, dass die Städte und Kommunen insb. in den Typen A (9 Stadtkreise), B (10 Landkreise) sowie C (8 Landkreise) zukünftig besonders gefordert sind hinsichtlich der perspektivischen Erweiterung des Wohnungsangebotes. Dies wird durch die angespannte Wohnraumversorgung in Verbindung mit einer hohen Dynamik der Wohnraumnachfrage sowie Beschäftigungsentwicklung deutlich. Rund 76.000 Wohnungen bzw. 86 % der landesweit aufgelaufenen Wohnungsbaulücke entfallen auf die 27 Kreise und kreisfreien Städte der Typen A bis C, auf die rund drei Viertel der Gesamtbevölkerung Baden-Württemberg entfällt. Durch die direkte räumliche Nähe und Pendlerbeziehungen sind insbesondere die Städte und Kommunen sowie Planungsverbände der Typen A und B (teilweise auch C) im Zuge von Stadt-Umland-Beziehungen gefordert, ihre Aktivitäten und Planungen im Bereich der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zukünftig stärker im Sinne der interkommunalen bzw. regionalen Kooperation aufeinander abzustimmen. Neben Themen der Flächenerweiterung, Nachverdichtung sowie der gezielten Förderung des Wohnungsbaus spielen Themen der Verzahnung sowie des Ausbaus des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zwischen diesen Wohnungsmarkttypen zukünftig eine immer wichtigere Rolle.

Abbildung 2: Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg



Quelle: Prognos 2017

Zukünftiger Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg bis 2025

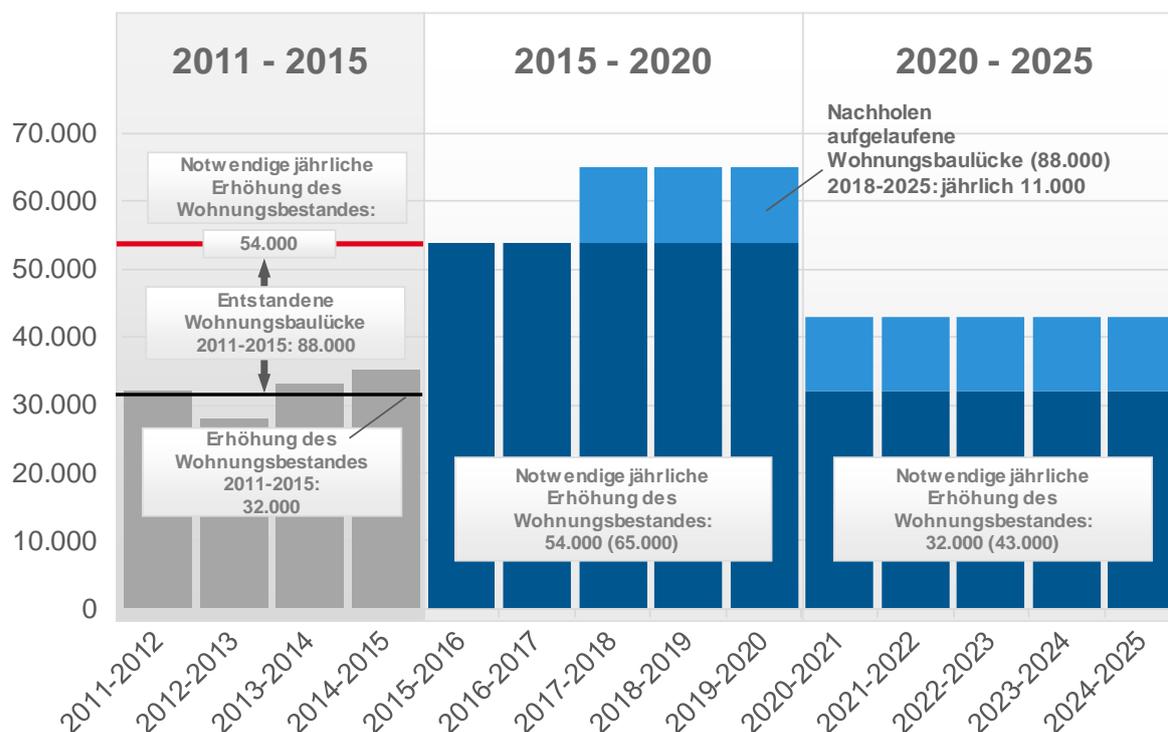
Baden-Württemberg und die regionalen Wohnungsmärkte stehen angesichts des bestehenden Wohnraumdrucks sowie des zukünftig steigenden Wohnraumbedarfs vor großen Herausforderungen. Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass sich kurz- bis mittelfristig keine Entspannung der Wohnraumnachfrage abzeichnen wird und von einer Fortsetzung der steigenden Wohnungsnachfrage durch weitere Zuwanderung auszugehen ist. Auch in der längeren Frist zeichnet sich keine Entspannung ab und die drei Szenarien lassen einen wachsenden Wohnraumbedarf für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2040 erkennen. Im Rahmen der Studie wurden durch das Prognos-Demografie-Modell neue Szenarien der langfristigen Bevölkerungsprojektion für Baden-Württemberg auf Basis aktueller Bevölkerungsdaten (Stand: 31.12.2015) aufgestellt, um die Entwicklung der Bevölkerung sowie der Haushalte und damit die zukünftige Wohnungsnachfrage langfristig bis zum Jahr 2040 abzuleiten.² In Zeiten langer Planungs- und Genehmigungsphasen im Wohnungsbau ist es besonders wichtig, möglichst frühzeitig und vorausschauend den Bedarf bzw. eine zu erwartende Nachfrageentwicklung zu erkennen und vorbereitende Maßnahmen einzuleiten.

Die über Zuwanderungsannahmen aufgestellten Szenarien der langfristigen Bevölkerungsentwicklung für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2040 lassen erkennen, dass kurz-, mittel- und langfristig mit einem Anstieg der Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. In der **Hauptvariante** ist bis zum Jahr 2040 von einem Anstieg der Haushalte von rund 600.000 bzw. 11,7 % auszugehen. Während in der sehr langen Frist ab 2035 mit einer Abflachung der Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage zu

² Dieser Schritt wurde erforderlich, da die letzte Vorausberechnung des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (2015) den Bevölkerungsstand 31.12.2014 hat und eine aktualisierte Vorausberechnung mit Bevölkerungsstand vom 31.12.2017 voraussichtlich erst Anfang 2019 erwartet wird.

rechnen ist, werden gerade kurz- bis mittelfristig die kommenden Jahre (bis 2021 bzw. 2025) sehr entscheidend für die Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg sein. Die Abbildung 3 verdeutlicht den zukünftigen jährlichen Neubaubedarf für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2025 und stellt diesen der Wohnungsbestandserweiterung 2011 bis 2015 gegenüber.

Abbildung 3: Darstellung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg bis 2025



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt sowie Prognos Demografiemodell (Hauptvariante) (2017). Vereinfachte Annahme: aufgelaufene Wohnungsbaulücke wird im Zeitraum von 8 Jahren (2018-2025) nachgeholt. Hinweis: Die jeweils dargestellten Jahreswerte beziehen sich auf die Entwicklung zwischen den jeweiligen Stichtagen 31.12. der genannten Jahre.

Während im Zeitraum 2011 bis 2015 der Wohnungsbestand durchschnittlich um 32.000 Wohnungen erweitert wurde und im Vergleich zur Haushaltsentwicklung eine Wohnungsbaulücke von 88.000 Wohnungen aufgelaufen ist, wird im Zuge der prognostizierten Haushaltsentwicklung mit hohen Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf zu rechnen sein. Folgender Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2025 lässt sich ableiten:

- Im Zeitraum 2016 bis 2020 wird ein Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf von rund 54.000 Wohnungen jährlich durch die Haushaltsentwicklung erwartet. In der Summe beläuft sich der Bedarf auf 270.000 Wohnungen. Zusätzlich veranschlagt wird die sukzessive Behebung des aufgelaufenen Sockelbedarfs (88.000) im Zeitraum 2018 bis 2020 von 33.000 Wohnungen (11.000 p.a.), sodass der Gesamtbedarf auf rd. 300.000 Wohnungen ansteigt.³
- Im Zeitraum 2021 bis 2025 wird entsprechend der Bevölkerungsprojektion der Hauptvariante mit einer Verlangsamung der Zuwanderung und Haushaltsentwicklung zu rechnen sein. Der jährliche Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf beläuft sich

³ Vereinfacht wird angenommen, dass der aufgelaufene Sockelbedarf im Zeitraum von 8 Jahren zwischen 2018-2025 mit jeweils 11.000 Wohnungen p.a. nachgeholt wird.

auf 32.000 Wohnungen. Inkl. des Nachholens der aufgelaufenen Wohnungsbaulücke beläuft sich der Wohnungsbedarf auf jährlich 43.000 Wohnungen. Insgesamt wird im Zeitraum 2021 bis 2025 ein Gesamtbedarf von 215.000 Wohnungen erwartet.

Schlussfolgerungen und grundlegende Empfehlungen für die Ausrichtung der Wohnungspolitik in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg ist als wirtschaftsstarkes Bundesland mit einem hohen Fachkräftebedarf in Deutschland in besonderem Maß von einer Erweiterung des Wohnungsangebotes angewiesen, um diese starke Position als Wirtschaftsstandort auch zukünftig erhalten zu können. Ein wichtiger Beitrag der Studie liegt darin, den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft Baden-Württembergs ein Informationsangebot und Orientierungsrahmen für die Zukunft hinsichtlich der sich abzeichnenden langfristigen Entwicklung und Herausforderungen der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg aufzuzeigen. Gerade kommunalpolitische Entscheidungsträger stellen für die Umsetzung in den regionalen Wohnungsmärkten eine zentrale und sehr wichtige Zielgruppe dar. Der Vorzeichenwechsel und der Umsteuerungsprozess der Wohnungsmarkt- und Flächenpolitik aus einem stagnierenden bis rückläufigen Trend bis zum Jahr 2009 und der rasante und dynamische Anstieg in vielen Teilmärkten in Folge der erhöhten Zuwanderung ab 2011 hat zu erhöhten Interpretations- und Orientierungsdefiziten geführt. In Verbindung mit einer ausgesprochen hohen Flächenknappheit und historischen Niedrigzinsphase hat das Erkennen der konkreten Problemlage, Neujustieren, Umsteuern und die Einleitung von veränderten Maßnahmen im Kontext längerer Planungs- und Entscheidungsprozesse (u.a. Einbeziehung politischer Gremien) unter Unsicherheit der weiteren Entwicklungen zu deutlichen zeitlichen Verzögerungen und Verschiebungen des Aktivitätsniveaus geführt. In den kommunalen Bau- und Planungsämtern steht den gewachsenen Anforderungen und zunehmender Zahl von Anfragen vielfach eine Personalverdichtung gegenüber.

Die Lösung und Bewältigung der Herausforderungen des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg erfordert eine gemeinsame Kraftanstrengung der Entscheidungsträger aus Landes- und Kommunalpolitik sowie Wohnungswirtschaft. Der Vergleich mit Erfahrungen aus anderen Ländern und Regionen sowie aus anderen historischen Epochen (u.a. Wiederaufbau, 80-Jahre, Wiedervereinigung) lässt erkennen, dass die Aufgaben und Herausforderungen grundsätzlich gestalt- und lösbar sind.

Das bau- und wohnungspolitische Instrumentarium in Deutschland und Baden-Württemberg ist im Verlauf der letzten Jahrzehnte kontinuierlich entwickelt worden. Der aktuelle Fokus der wohnungsbaupolitischen Diskussion sollte daher weniger auf der Entwicklung und Einführung gänzlich neuer Instrumente und Ansätze liegen. Es kommt vielmehr darauf an, das bestehende Instrumentarium kritisch zu prüfen, ggf. nachzujustieren und flexibel und bedarfsorientiert einzusetzen und zeitnah im Sinne der Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum anzuwenden. Der hohe Sockelbedarf an bereits bestehendem Wohnraumbedarf führt zu einer erhöhten Dringlichkeit der zeitnahen Umsetzung bereits geplanter Maßnahmen und Ansätze. Denn es fehlen in Baden-Württemberg eher gestern als heute Wohnungen in vielen regionalen Wohnungsmärkten.

Aus Sicht der Studie lassen sich, als mögliche Ansatzpunkte und Impulse für die weitere strategische Diskussion im Rahmen der Wohnraum-Allianz, folgende **übergreifenden Handlungsansätze und -bedarfe** erkennen:

- **Bedarfsorientierte Erweiterung des Wohnungsangebotes** und Ausrichtung an dem Neubau- und Erweiterungsbedarfe bis 2025 (rd. 485.000 Wohnungen) und zeitnahe Bereitstellung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg. Neben der Verdichtung und Nutzung bzw. Entwicklung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen kommt der zusätzlichen Aktivierung von Wohnbauflächen im Außenbereich durch die Kommunen eine zentrale Rolle zu. Im Sinne der Flächenminimierung sollte eine Bündelung und Fokussierung der Flächenerweiterung möglichst auf zentrale Orte (u.a. Schulangebote, Kinderbetreuung) und Entwicklungsschwerpunkte mit hohem Wohnungsbedarf und dynamischer Nachfrageentwicklung, hohem Arbeitsplatzbesatz sowie leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur erwogen werden. Im Sinne der stärkeren Verdichtung aufgrund von Engpässen bei der Flächenverfügbarkeit wird der Schwerpunkt, insb. in städtischen Räumen, auf der vordringlichen Angebotserweiterung im Mehrfamilienhaussegment liegen. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wird zu kleineren Wohnungseinheiten mit geringerer Wohnflächengrößen bzw. flexibleren Nutzungsformen führen. Auch wenn das Ein- und Zweifamilienhaussegment in ländlichen Wohnungsmärkten ein zentraler Schwerpunkt bleibt, wird auch dort über die Erweiterung des Miet- und Geschosswohnungsbaus nachzudenken sein.

- Die Bestandsentwicklung im **sozialen Wohnungsbau** ist in Baden-Württemberg stark rückläufig. Ausgehend von 137.000 Wohnungen im Jahr 2002 kam es zu einem Rückgang auf rund 60.000 preisgebundene Wohnungen im Jahr 2015. Durch das Auslaufen von Belegungsrechten ist langfristig bis 2030 mit einem Wegfall von rund 22.000 gebundenen Mietwohnungen auf insgesamt 39.000 Wohnungen im Bestand zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Verstärkung und Verstetigung der sozialen Wohnraumförderung über einen längeren Zeitraum von entscheidender Bedeutung. Gerade in angespannten urbanen Wohnungsmärkten kommt der Stabilisierung und sukzessiven Erweiterung von sozialen Mietwohnungen eine sehr wichtige Rolle im Kontext der Wohnungs- und Sozialpolitik zu. Neben dem Neubau kommt gerade dem Ankauf von Belegungsrechten zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand eine wichtige flankierende Rolle zu, um das Wohnungsangebot in diesem Segment zu stabilisieren bzw. zu erhöhen. Im Sinne eines Erfahrungsaustausches unter den Kommunen hinsichtlich Grenzen, Einsatzmöglichkeiten und Voraussetzungen sollte geprüft werden, wie eine gebiets- und vorhabenbezogene Wohnraumquote flexibel und bedarfsgerecht eingesetzt werden kann. Der Bedarfskorridor für den sozialen Wohnraum in Baden-Württemberg wird aus Sicht der Gutachter mit einer oberen und unteren Spanne zwischen 1.500 bis 6.000 zusätzlichen Wohnungen jährlich definiert. Der untere Rand von 1.500 Wohnungen des Korridors trägt lediglich zur Erhaltung des Status quo mit rund 60.000 Wohnungen im Jahr 2030 bei. Eine signifikante Erweiterung und Aufstockung des landesweiten Gesamtwohnungsbestands hängt beispielsweise von der Ausgestaltung der Fördermittel des Bundes (ab 2020), Verstetigung der Mittel des Landes Baden-Württemberg sowie entscheidend von der Gewinnung und Aktivierung privater Mittel ab.

- Die **Landeswohnraumförderung** bleibt ein sehr wichtiges Instrument für die Wohnungspolitik in Baden-Württemberg. Im Kontext der Größe und Dimension des Wohnungsbedarfs kommt sowohl der sozialen Mietwohnraumförderung sowie der selbstgenutzten Wohneigentumsförderung eine zentrale Bedeutung zu. Die beiden Förderansätze ergänzen sich arbeitsteilig und leisten einen direkten Beitrag zur Aktivierung und Bereitstellung von mehr preiswertem Wohnraum in den Zentren und Ballungsräumen sowie ländlicheren Teilräumen des Landes. Die alleinige Bereitstellung von mehr Fördermitteln insb. im Bereich der Mietwohnraumförderung kommt im Kontext der anhaltenden Niedrigzinsphase, gestiegenen Baukosten sowie ausgeprägten Knappheit an Baugrundstücken in vielen regionalen Wohnungsmärkten an Grenzen. Das Instrumentarium der Landeswohnraumförderung könnte ergänzt und verstärkt werden durch die **Flächengewinnung** sowie Aktivierung, Nutzbarmachung und Zuführung des Marktes von erschlossen und baureifen Grundstücken. Das **Land Baden-Württemberg** und die **Städte und Kommunen** sollten den verstärkten Einsatz von Konzeptvergaben (insb. sozialer und preiswerter Wohnraum, Familienförderung insb. für untere und mittlere Einkommensbezieher, Definition von Zuschlagskriterien für Bebauungs- und Nutzungskonzepte) bei Grundstückverkäufen sowie Erhalt von Wohnungsbeständen und Grundstücken sicherstellen. Der direkte Zugriff auf Wohnungsbestände (insb. sozialer und preiswerter Wohnraum) und die Verfügbarkeit und gezielte Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die öffentliche Hand (Bund, Land, Kommunen) sowie die Vergabe Modelle zur sozialgerechten Baulandnutzung wird angesichts der Marktlage zu einem immer wichtigeren Hebel für die Mitgestaltung und Wohnungsmarktförderung in angespannten Märkten. Die Landesregierung könnte den Aufbau und Einführung der Instrumente eines Grundstücksfonds bzw. Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) prüfen. Durch dieses Instrument erhält das Land direkten Zugriff auf Grundstücke und Wohnungsbestände und kann in besonders angespannten Märkten einen dämpfenden bzw. mitgestaltenden Einfluss auf Wohnungsmärkte leisten (Marktversagen).
- Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellt die Bereitstellung von **altersgerechtem Wohnraum** ein zunehmend wichtiges Thema dar. Bereits im Status quo besteht entsprechend einer modellgestützten Berechnung des Bestands sowie des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum in Baden-Württemberg eine deutliche Unterversorgung von rd. 220.000 altersgerecht ausgestatteten Wohnungen. Der Bedarf wird sich durch einen zukünftig steigenden Anteil der über 65-Jährigen in Baden-Württemberg von 19,8 % im Jahr 2015 auf 27,4 % im Jahr 2040 zudem weiter erhöhen. Perspektivisch wird sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Jahr 2040 auf rund 486.000 Wohnungen in Baden-Württemberg belaufen. Die Differenz von Bestand und Bedarf wird somit perspektivisch noch weiter erhöhen. Die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg müssen sich im Zuge des demografischen Wandels auf einen deutlich steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum einstellen. Den Förderprogrammen des altersgerechten Umbaus (KfW, L-Bank) kommt deshalb eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Unterstützung und des Ausbaus von altersgerechtem Wohnraum zu, um frühzeitig die Bestände zu erweitern und auch private Investitionen in diesen Bereich (u.a. Eigenheimbesitzer) zu mobilisieren.
- Die **Baukosten** sind in den letzten 10 bis 15 Jahren kontinuierlich gestiegen. Grund sind allgemeine Preissteigerungen, aber auch geänderte gesetzliche Anforderungen an Neubauten (u.a. Energiestandards). In urbanen Räumen kommen überproportional gestiegene Baulandpreise hinzu. Verstärkend wirken von Seiten des Bundes, Landes und der Kommunen beeinflusste Steuern (u.a. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer) und

Gebühren. Niedrigere und moderate Bau- und Grundstückskosten sind der entscheidende Hebel für mehr bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg. Im Sinne einer Kostendämpfung und Verhinderung weiterer zusätzlicher überproportionaler Kostensteigerung der Bau- und Herstellungskosten ist das Land Baden-Württemberg im Zuge der Bund-Länder-Koordination gefordert, Entlastungspotenziale und Vereinfachungs- und Beschleunigungsverfahren im Zuge des Bauordnungsrechts sowie Bauplanungsrechtes zu prüfen, zu eruiieren und einzusetzen. Dabei liegt die Anpassung und Vereinheitlichung der Landesbauordnung (LBO) im Zuständigkeitsbereich des Landes. Neben Kosten stellen auch lange Verfahrensdauern bei Kommunen ein Hemmnis für die Neubautätigkeit dar. Die Erleichterung, **Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren** (u.a. Handreichungen, Reduktion Komplexität, Nacharbeiten bzw. -forderungen bei Bauanträgen) können zu einer schnelleren Bereitstellung von Wohnraum und auch zu Kostenreduktionen beitragen.

- Die Städte und Kommunen sind über die Bauleitplanung sowie die kommunale Liegenschaftspolitik die wichtigsten Impulsgeber und Mitgestalter des Wohnungsangebotes vor Ort. Verstärkt wird der Einfluss durch kommunale Wohnungsunternehmen mit der Entwicklung und Verwaltung von Grundstücken und Wohnungsbeständen im direkten bzw. erweiterten Zugriff der Kommunen. Da die Kommunen in Baden-Württemberg in vielen regionalen Wohnungsmärkten an Grenzen hinsichtlich der zeitnahen Aktivierung und Neuausweisung von Wohnbauflächen in ihren Gemarkungen stoßen und Folgekosten für die technische und soziale Infrastruktur (u.a. Kinderbetreuung, ÖPNV, Erschließungskosten) nach sich ziehen, stoßen eindimensional ausgerichtete Planungen und Aktivitäten immer mehr an Grenzen. Die zunehmende räumliche Entkopplung von Wohnen und Arbeiten lassen das Verkehrs- und Pendleraufkommen zudem überdurchschnittlich steigen und größere Distanzen werden im beruflichen Alltag zurückgelegt. Im Hinblick auf eine flächendeckende Fachkräftesicherung in allen Regionen Baden-Württembergs spielen attraktive Wohnungsmärkte, mit einem ausreichenden regionalen Angebot als Standortfaktor, eine zentrale Rolle. Eine stärkere **Vernetzung der Wohn- und Gewerbeflächenpolitik mit der Verkehrspolitik** ist gerade in den verdichteten Ballungsräumen eine wichtige Aufgabe angesichts eines hohen Flächen- und Verkehrsdrucks. **Interkommunale Zusammenarbeit und Stadt-Umland-Kooperationen** werden im Bereich der Wohnungspolitik insb. in Räumen mit besonders hohem Flächendruck, hohen funktionalen Verflechtungen über Stadtgrenzen hinaus und bei begrenzten Flächen- und Entwicklungsmöglichkeiten eine zunehmende Bedeutung hinsichtlich zielgerichteter Angebotserweiterungen an regionalen Wohnungsmärkten erfahren.

Die aufgezeigten strategischen Empfehlungen sowie Handlungsansätzen stellen Leitlinien für die bedarfsorientierte Ausrichtung der Wohnungspolitik in Baden-Württembergs dar. Als übergeordneter Orientierungsrahmen können die Handlungsansätze die Wohnraum-Allianz bei der Prüfung, Abwägung und Feinjustierung der bereits erarbeiteten Empfehlungen und politischen Forderungen unterstützen. Für die zielgerichtete Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte entsprechend des bestehenden sowie sich zukünftig abzeichnenden Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg wird es entscheidend auf die zeitnahe Umsetzung und Realisierung konkreter Maßnahmen und Instrumente in den nächsten Jahren bis 2020 ankommen. Wichtige Voraussetzung für eine rasche Umsetzung sind eine gemeinsam abgestimmte Zielsetzung, ein enger Schulterschluss des Landes mit den Partnern der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg sowie die Fortsetzung des Dialogs.