



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

---

# Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg

Wohnungsbausymposium „Bezahlbarer Wohnungsbau (un)möglich?“

Rechtsanwalt Jens Kuderer, LL.M.

Stuttgart // 25. März 2015

---



## Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen:

**Schwäbisch Hall**   
Auf diese Steine können Sie bauen

Bausparkasse  
Schwäbisch Hall AG

**ww wüstenrot**

Wüstenrot  
Bausparkasse AG

**LBS**  
Bausparkasse der Sparkassen

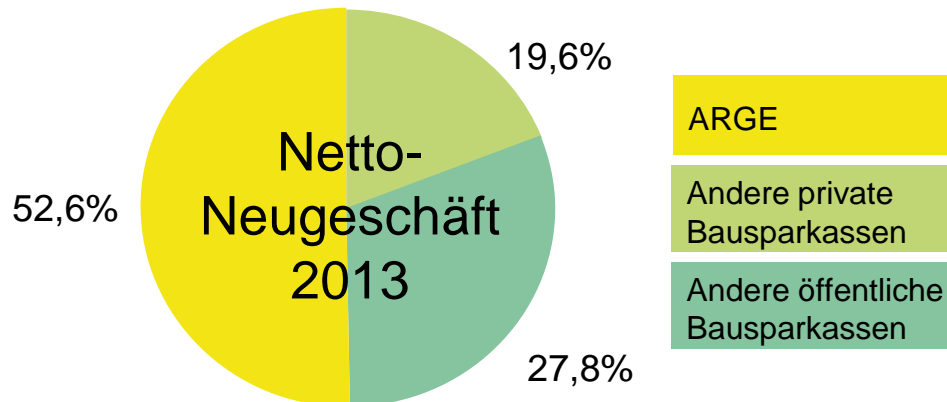
LBS Landesbausparkasse  
Baden-Württemberg

  
Deutsche Bausparkasse  
**BADENIA**

Deutsche Bausparkasse  
Badenia AG



Die Mitgliedsinstitute repräsentieren mehr als 50 %  
des deutschen Bausparkmarktes und beschäftigen  
allein in Baden-Württemberg fast 10.000 Mitarbeiter.



Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) bearbeitet Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Wohneigentumsbildung als Baustein für soliden Vermögensaufbau, sichere private Altersvorsorge und gesellschaftliche Stabilität relevant sind.

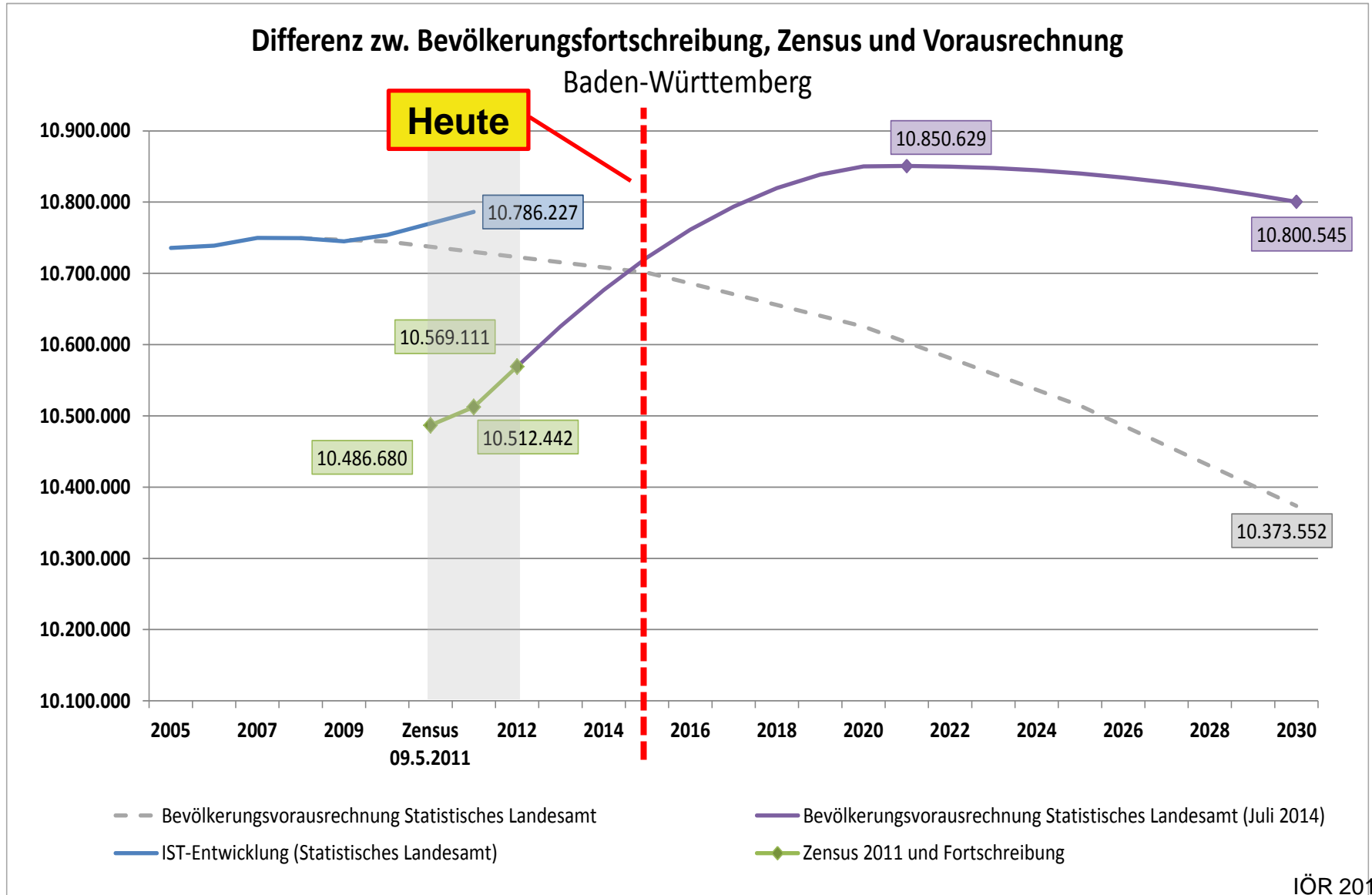
## **Zensus 2011**

- Zum Stichtag 9. Mai 2011 wurden unter anderem neue Daten für die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsbestand erhoben
- Dabei wurden andere Erhebungsmethoden und Definitionen als bei früheren Zählungen oder dem Mikrozensus angewendet
- Dadurch haben sich unter anderem die Bevölkerungs-, die Wohnungs- und die Haushaltszahl gegenüber den bisherigen Zahlenreihen verändert
- Die Ergebnisse des Zensus 2011 werden in mehreren Tranchen veröffentlicht, die Fortschreibung der Datenreihen dauert in mehreren Bereichen noch an

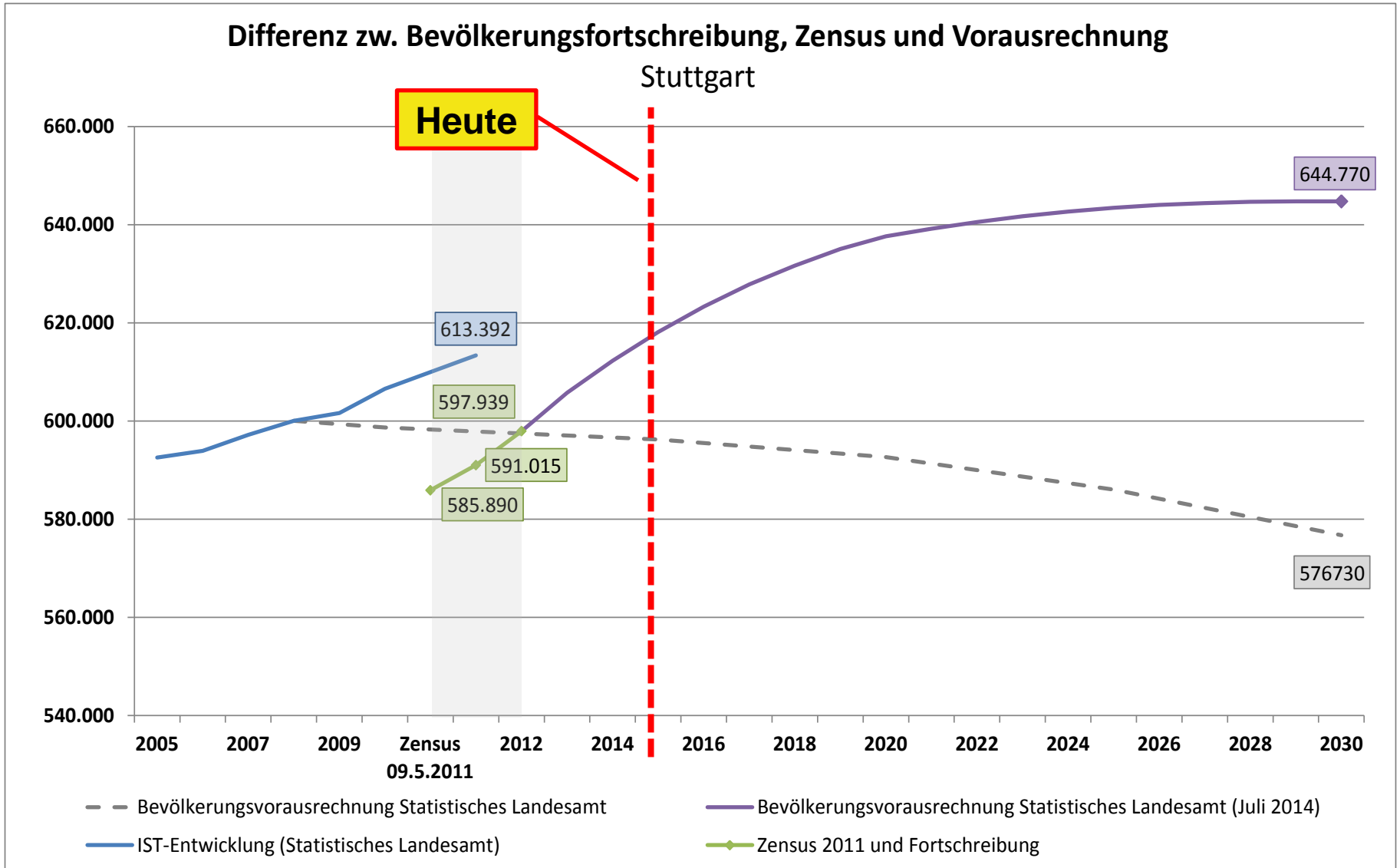
## **Studie „Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg“**

- Das IÖR erhebt regelmäßig im Auftrag der ARGE die Wohnungsbedarfszahlen für Baden-Württemberg, zuletzt im September 2011
- Auf dieser Basis wurde eine Vergleichbarkeit der Zensus-Zahlen zu den früheren Datenreihen geschaffen und eine aktuelle Wohnungsbedarfszahl geschätzt
- Die Studie baut auf den Zahlen des Statistischen Landesamts auf und ergänzt sie um eigene Betrachtungen

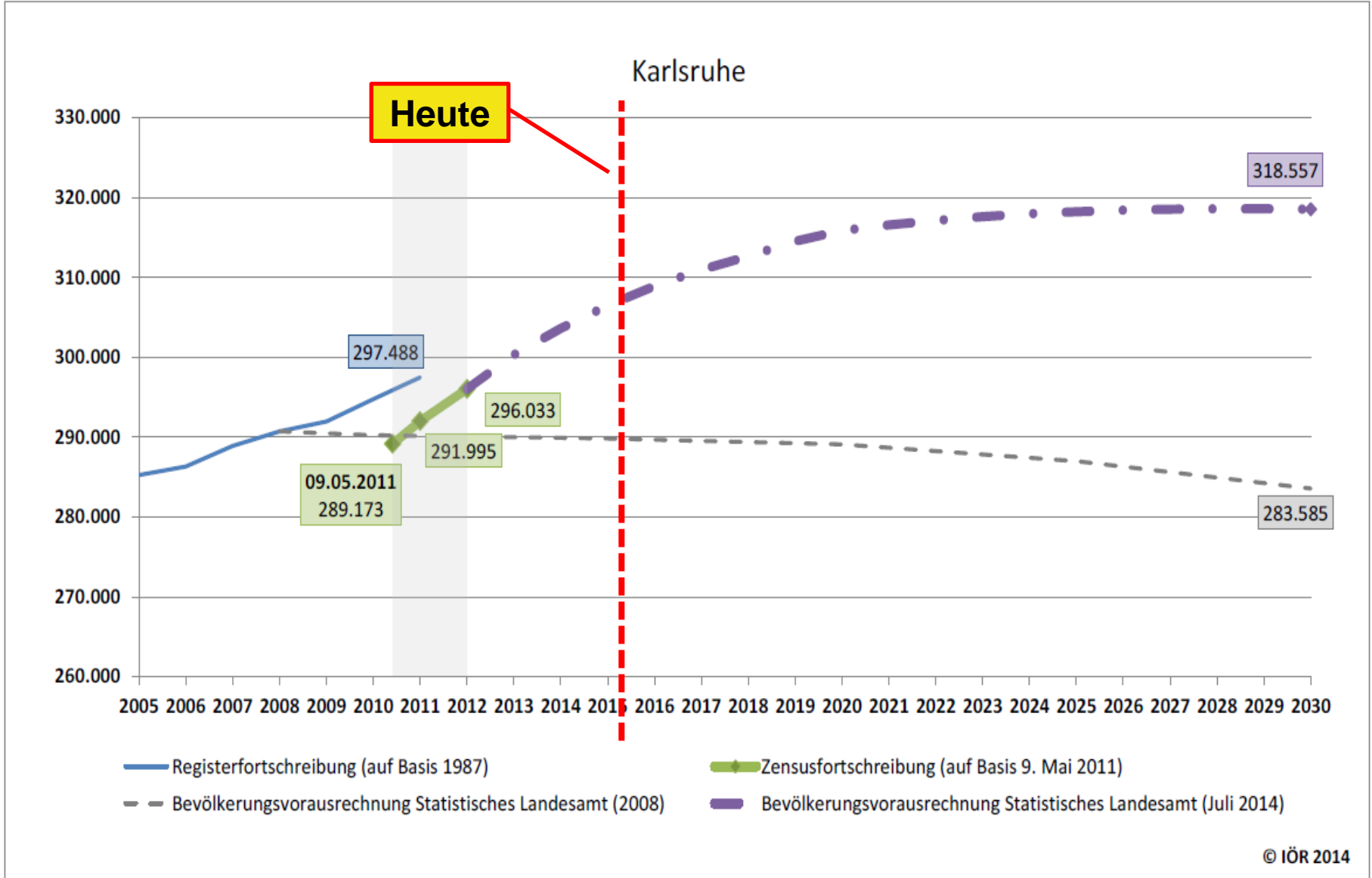
# Statistische Korrektur der Bevölkerungszahl im Zensus 2011 wurde durch Zuwanderung bereits heute wieder ausgeglichen



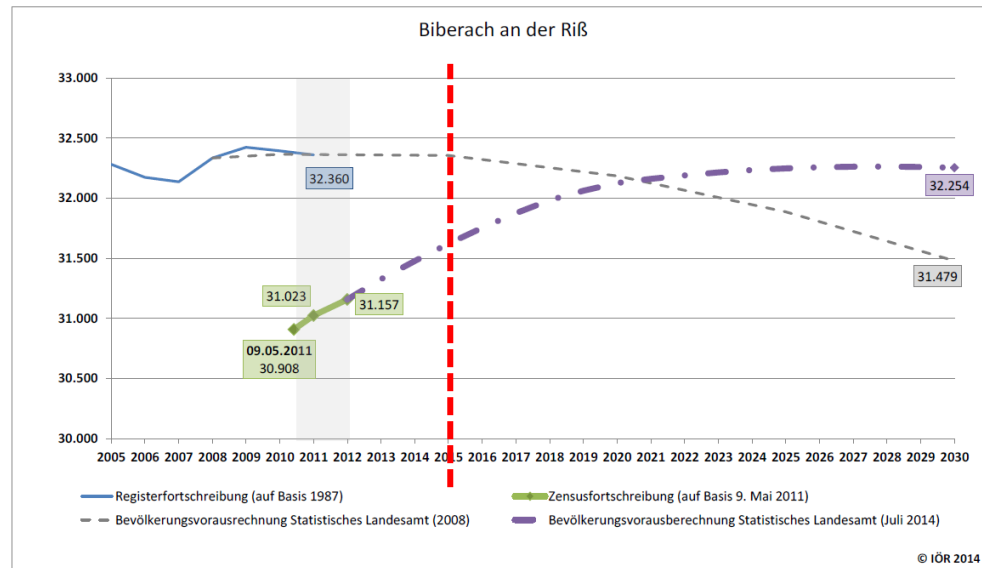
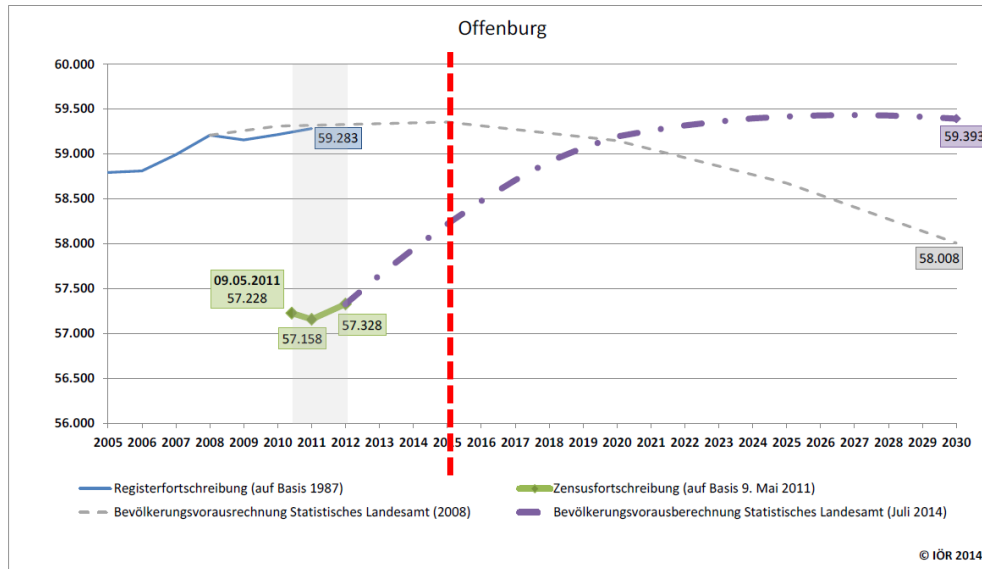
# Diese Entwicklung lässt sich in den Groß- und Universitätsstädten in überdurchschnittlichem Maß beobachten



# Diese Entwicklung lässt sich in den Groß- und Universitätsstädten in überdurchschnittlichem Maß beobachten



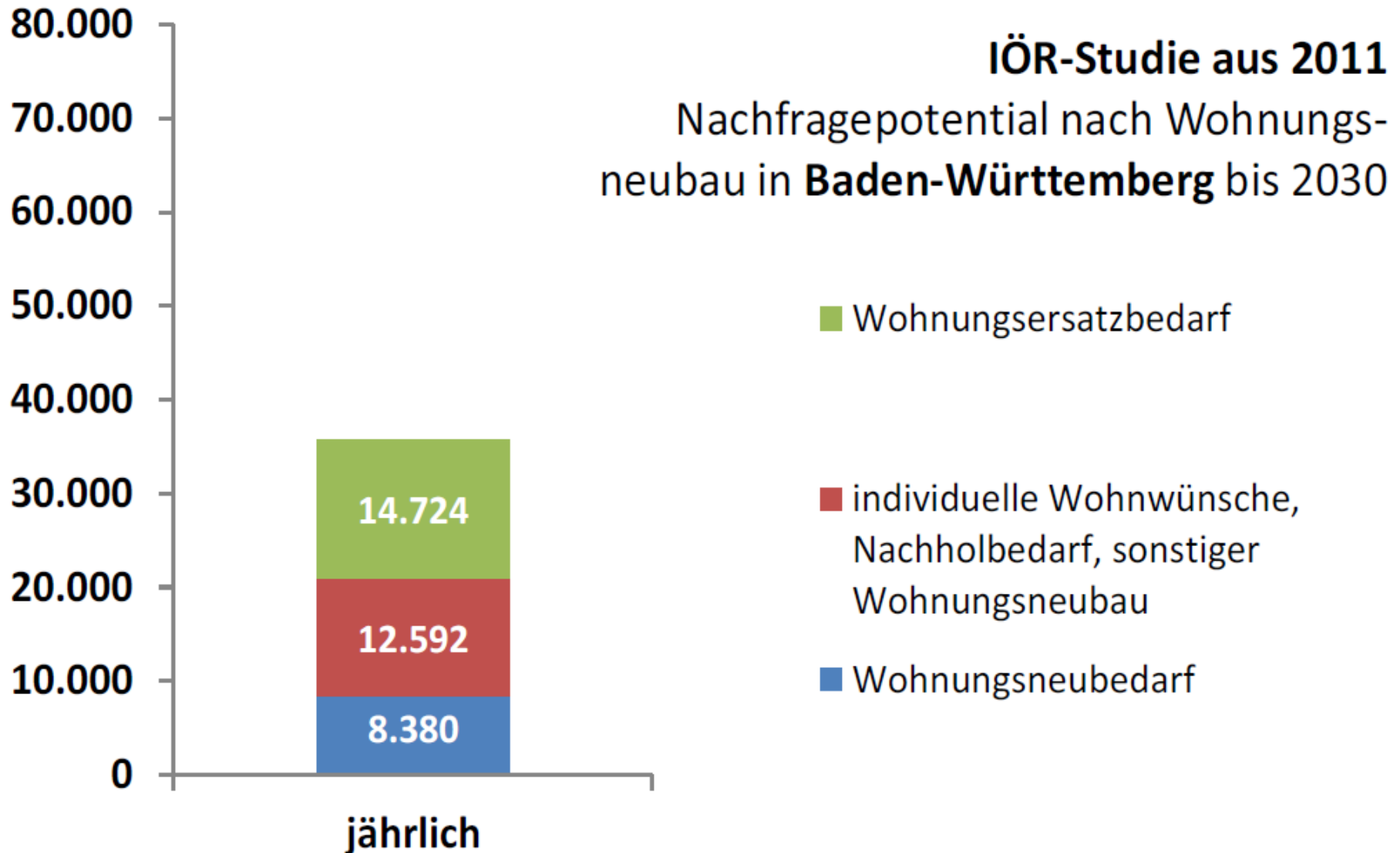
# Aber auch viele Mittel- und Kleinstädte im ländlichen Raum haben eine positive Bevölkerungsentwicklung



## Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt – Auszug\*:

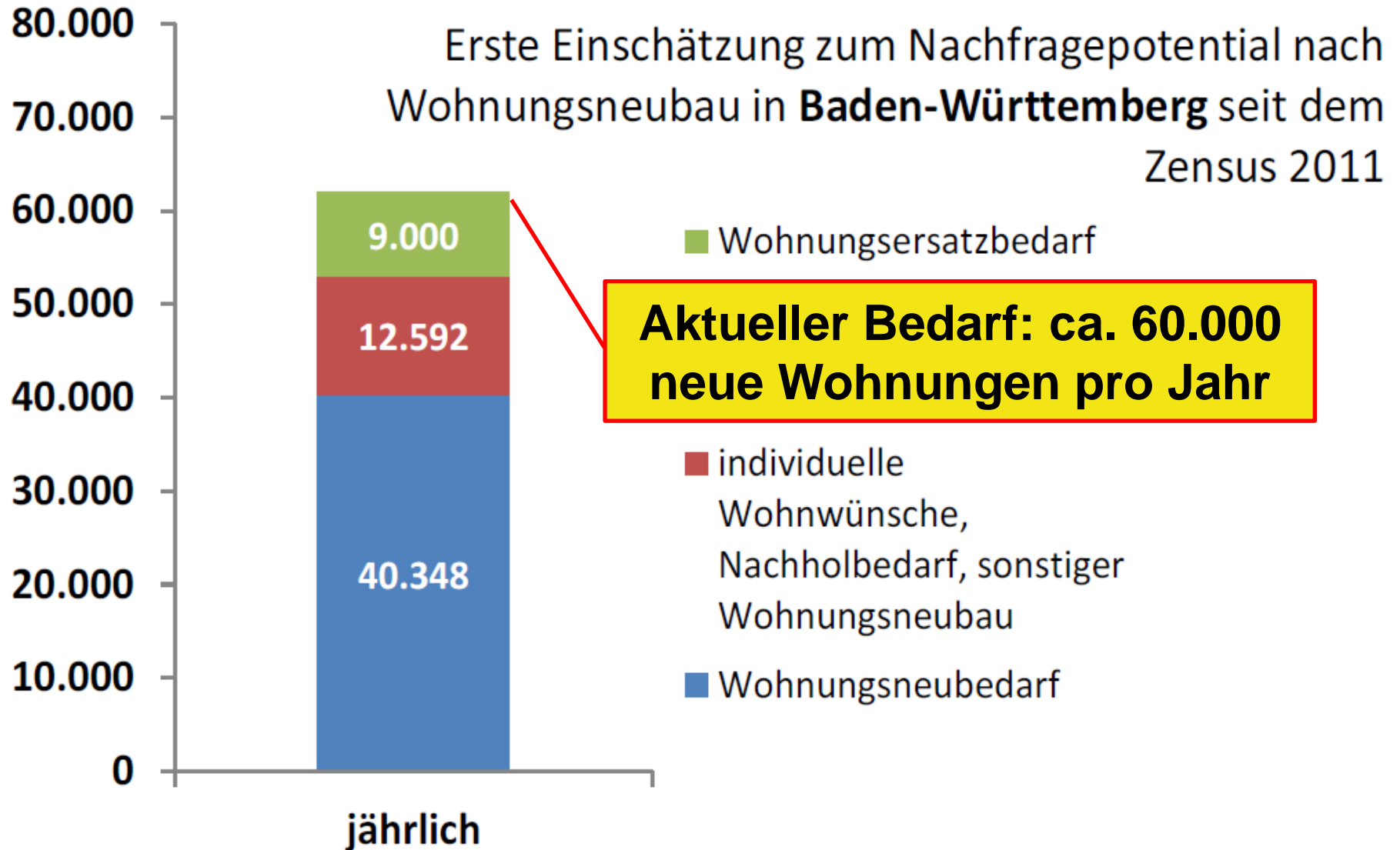
- Altbach
- Asperg
- Bad Krozingen
- Bad Säckingen
- Baienfurt
- Denzlingen
- Edingen-Neckarhausen
- Emmendingen
- Friedrichshafen
- Grenzach-Wyhlen
- March
- Rastatt
- Ravensburg
- Waldkirch
- Weil a. Rhein
- Weingarten

\*) Entwurf MFW der Rechtsverordnung zur Kappungsgrenze

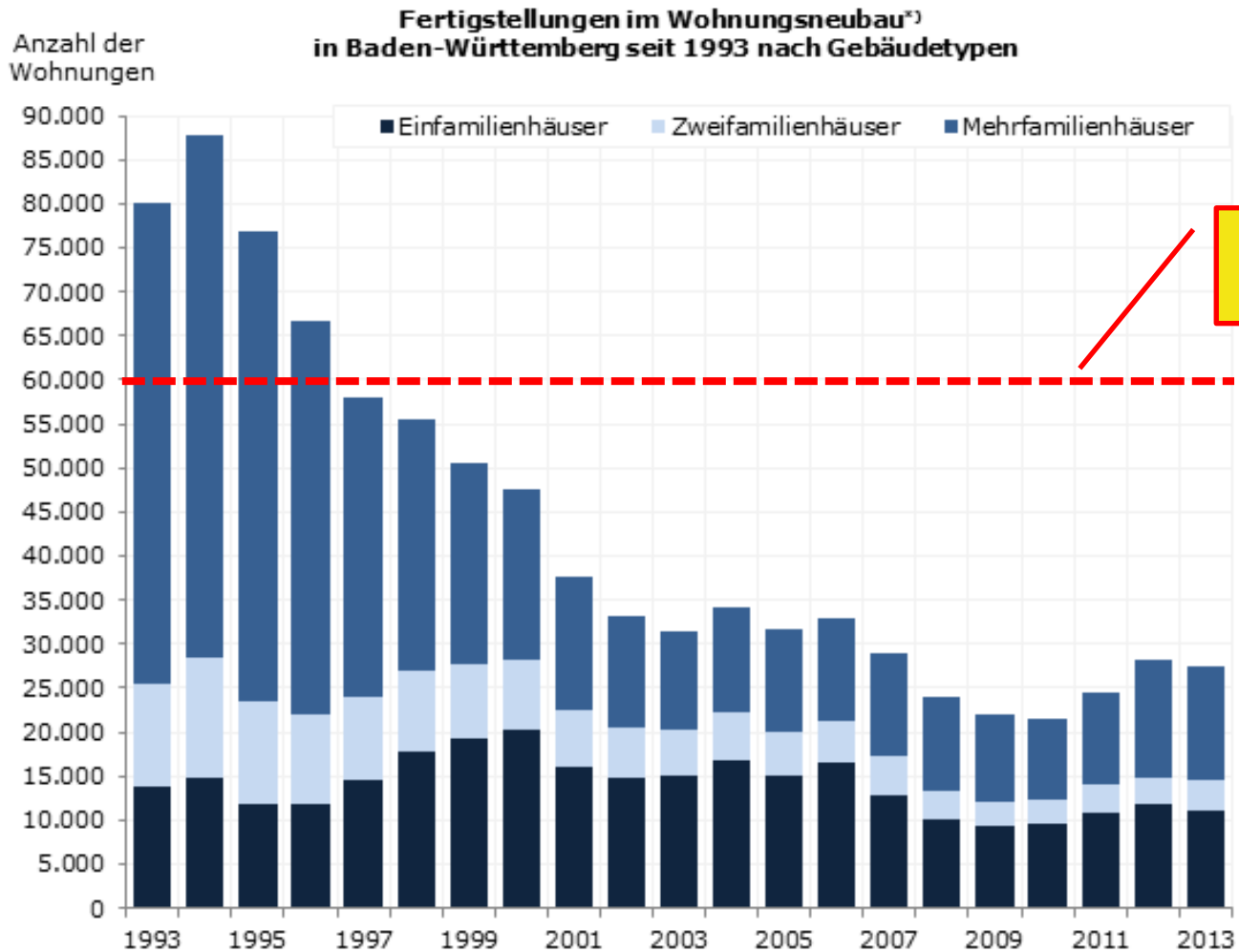




Durch die Zuwanderung hat sich der Wohnungsbedarf bei konservativen Schätzungen der anderen Faktoren stark erhöht



Die Bautätigkeit ist wieder rückläufig. Dem Bedarf von ca. 60.000 Einheiten standen 2013 ca. 32.000 Fertigstellungen gegenüber



Bedarf ca.  
60.000

\*) Nur Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Wohnheime.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

- Die Bevölkerungszahl Baden-Württembergs steigt durch Zuwanderung aus dem In- und Ausland weiter an
- Der Bevölkerungsanstieg und Anforderungen an den Wohnraum, die vom Bestand nicht erfüllt werden können, führen zu einer weiteren Steigerung des Wohnungsbedarfs
- Dem Bedarf von ca. 60.000 neuen Wohnungen pro Jahr stehen nur knapp über 30.000 Fertigstellungen gegenüber
- Abgesehen von den statistischen Zahlen und Berechnungen zeigt die Marktsituation deutlich, dass es einen großen Bedarf an mehr Wohnraum gibt
- Die Fertigstellungszahlen in 2013 lagen unter denen von 2012 und auch die Baugenehmigungen gingen in 2014 zurück
- Der Wohnungsbau benötigt günstige Rahmenbedingungen statt weiterer Erschwernisse
- Auch die Ertüchtigung und Modernisierung des Bestands kann helfen, die Wohnraumsituation zu entlasten



**Das effektivste Mittel für mehr bezahlbaren Wohnraum ist die Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots!**