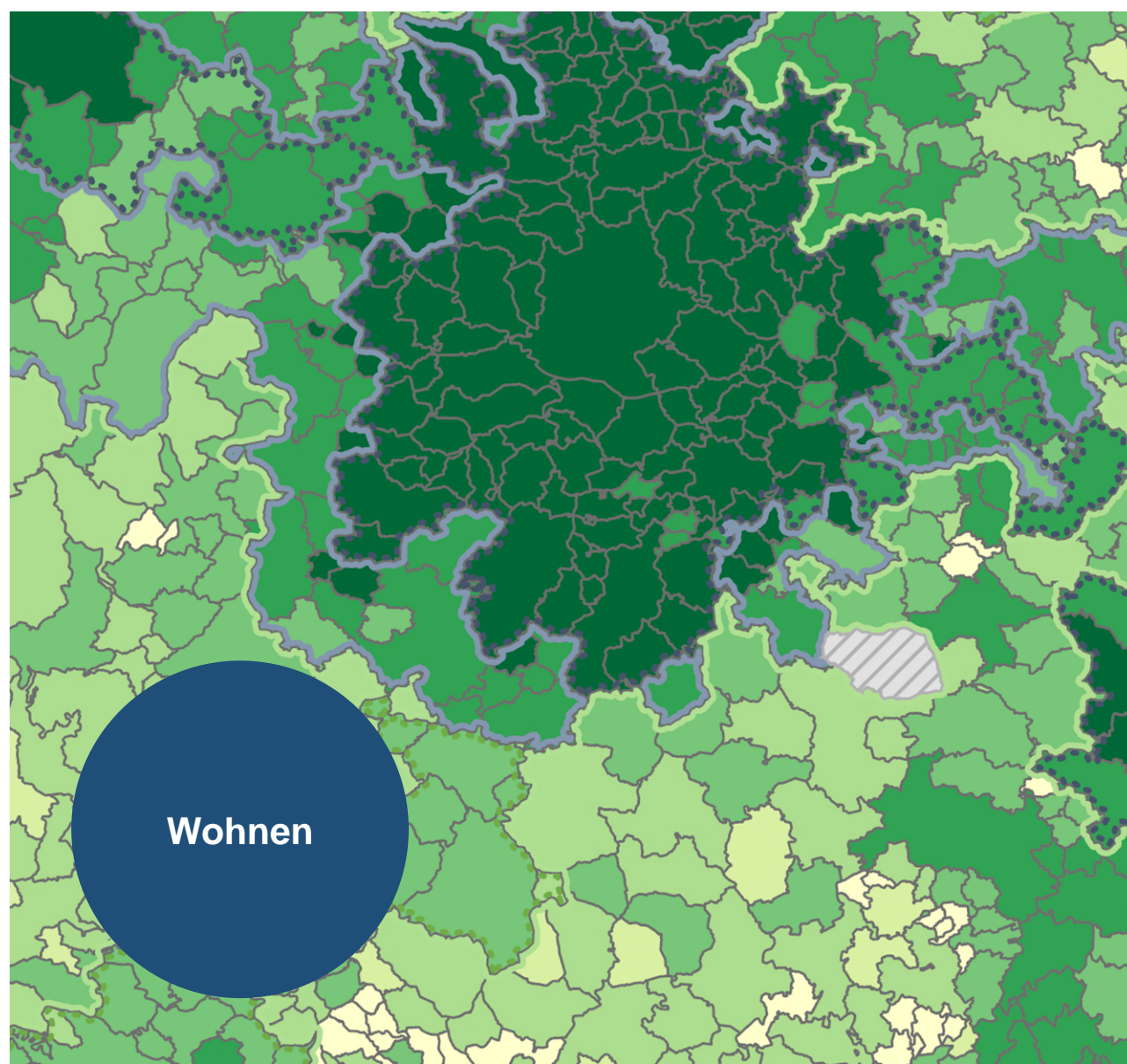


# Raumanalyse Baden-Württemberg: Wohnen im Wandel – Räumliche Strukturen und Entwicklungen

Kurzbericht Nr. 3



Benjamin Scholz (2024)

Zahlen, Daten und Fakten sind eine wichtige Grundlage für die Landesentwicklungsplanung und Raumentwicklung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg Gutachten zur Erstellung einer umfassenden Raumanalyse in Auftrag gegeben. Hierin werden die aktuellen räumlichen Strukturen in Baden-Württemberg sowie die Raumentwicklung seit dem Jahr 2000 und zukünftige Trends in den Blick genommen. Die Inhalte werden in verschiedenen Berichten zur Raumanalyse Baden-Württemberg festgehalten und fließen neben vielen weiteren Erkenntnissen in den Abwägungsprozess bei der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans ein.

### **Raumanalyse Baden-Württemberg (2024): Wohnen im Wandel – Räumliche Strukturen und Entwicklungen. Kurzbericht Nr. 3**

Autor: Benjamin Scholz (2024)

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. habil. Jörn Birkmann (IREUS)

Federführung  
des Berichts ILS Research gGmbH  
Ein Tochterinstitut der ILS – Institut für Landes- und  
Stadtentwicklungsforschung gGmbH  
Brüderweg 22-24  
44135 Dortmund  
+49 (0)231 9051-0  
poststelle@ils-forschung.de  
www.ils-forschung.de/ils-research/

Der Bericht wurde im Auftrag des Landes Baden-Württemberg vertreten durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen erstellt. Die Verantwortung für den Inhalt der Veröffentlichung liegt bei den Autorinnen und Autoren.

Stuttgart, November 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Hintergrund.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Bestand und Entwicklung des Wohnraumangebots.....</b>	<b>9</b>
2.1	Wohngebäudebestand .....	9
2.2	Wohnungsbestand und preisgebundene Mietwohnungen.....	11
2.3	Baufertigstellungen.....	14
2.4	Bautätigkeit nach Gebäudeart .....	17
2.5	Eigentumsquote und Wohnungsleerstand .....	18
<b>3</b>	<b>Entwicklung der Wohnraumnachfrage .....</b>	<b>21</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	21
3.2	Haushalte .....	25
3.3	Wohnraumversorgung .....	27
3.4	Belegungsdichte und Wohnflächenkonsum .....	30
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarktbedingungen sowie Miet- und Angebotskaufpreise.....</b>	<b>33</b>
4.1	Mietwohnungsmarkt .....	34
4.2	Markt für Eigentumswohnungen und Wohnimmobilien .....	37
4.3	Wohn- bzw. Mietkostenbelastung .....	41
4.4	Kaufpreise für Bauland .....	42
<b>5</b>	<b>Schlussfolgerung .....</b>	<b>45</b>
<b>6</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>49</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg 2022 .....	10
Abbildung 2:	Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg nach Zentrale-Orte- Stufen und Raumkategorien 2022.....	11
Abbildung 3:	Prozentuale Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg nach Raumkategorien seit 2011 bis 2022.....	12
Abbildung 4:	Prozentuale Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zentrale-Orte Stufen seit 2011 bis 2022.....	13
Abbildung 5:	Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg nach Raumkategorien .....	15
Abbildung 6:	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg nach Raumkategorien.....	16
Abbildung 7:	Fertigstellung neuer Einfamilienhäuser (=Wohngebäude mit einer Wohnung) nach Raumkategorien .....	18
Abbildung 8:	Fertigstellung neuer Mehrfamilienhäuser (=Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen) nach Raumkategorien .....	18
Abbildung 9:	Art der Wohnnutzung in Baden-Württemberg nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen 2011 .....	19
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung in Prozent seit 2011 bis 2022 nach Raumkategorien .....	21
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung in Prozent seit 2011 bis 2022 nach Zentrale-Orte Stufen .....	22
Abbildung 12:	Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner nach Bundesländern im Jahr 2022 .....	23
Abbildung 13:	Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg nach Raumkategorien 2008 – 2022.....	24
Abbildung 14:	Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg nach Zentrale-Orte Stufen 2008 – 2022 .....	24
Abbildung 15:	Entwicklung der Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen in Baden-Württemberg 2011 – 2022 .....	25
Abbildung 16:	Entwicklung der Haushaltsgrößenanteile in Baden-Württemberg 2011 – 2022.....	26
Abbildung 17:	Entwicklung der Haushaltszahlen nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen seit 2013 bis 2020 in Prozent .....	28

Abbildung 18:	Entwicklung der Wohnungen je 1.000 Haushalte nach Raumkategorien 2013 bis 2020.....	29
Abbildung 19:	Entwicklung der Wohnungen je 1.000 Haushalte nach Zentrale-Orte Stufen 2013 bis 2020 .....	29
Abbildung 20:	Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung .....	31
Abbildung 21:	Wohnfläche in Wohngebäuden in m <sup>2</sup> pro Person .....	31
Abbildung 22:	Durchschnittliche Wohnfläche in Wohngebäuden in m <sup>2</sup> je Wohnung 2021.....	32
Abbildung 23:	Prozentuale Verteilung der Inserate nach Wohnform .....	33
Abbildung 24:	Anzahl der Mietwohnungsinserte nach Raumkategorien.....	34
Abbildung 25:	Entwicklung der Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen in Baden-Württemberg in Euro/m <sup>2</sup> .....	35
Abbildung 26:	Entwicklung der Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen in Euro/m <sup>2</sup> .....	36
Abbildung 27:	Anzahl der Inserate von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Raumkategorien.....	37
Abbildung 28:	Anzahl der Inserate von Eigentumswohnungen nach Raumkategorien..	38
Abbildung 29:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigenheime in Baden-Württemberg in Euro/m <sup>2</sup> .....	39
Abbildung 30:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Raumkategorien in Euro/m <sup>2</sup> .....	39
Abbildung 31:	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Raumkategorien in Euro/m <sup>2</sup> .....	40
Abbildung 32:	Anteil der Mietkostenbelastung pro Person nach Raumkategorie und Zentrale-Orte Stufen 2021 .....	42
Abbildung 33:	Preisentwicklung für baureifes Land von 1995 bis 2022 in Euro/m <sup>2</sup> .....	43
Abbildung 34:	Preisentwicklung für baureifes Land von 1995 bis 2022 in Euro/m <sup>2</sup> nach Regierungsbezirk .....	44



# 1 Hintergrund

In diesem Kurzbericht wird die Situation des Wohnraumangebots und der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg dargestellt. Ziel ist es, die Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite im räumlichen Kontext der Gebietskategorien des Landesentwicklungsplans und des Zentrale-Orte Systems zu analysieren und zu bewerten. Der Bericht soll damit als eine Grundlage für die Formulierung von Handlungsstrategien und der Bewertung instrumenteller Optionen im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans dienen.

Die angemessene Wohnraumversorgung gilt allgemein als eines der wichtigsten gesellschaftspolitischen Themen. In den UN-Nachhaltigkeitszielen ist unter Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ bereits als erstes Unterziel definiert, „bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicher[zu]stellen“ (Bertelsmann Stiftung et al., 2020:93).

In Deutschland ist der Wohnungsbau auch bundespolitisch ein relevantes Thema. Um einer Wohnraumunterversorgung entgegenzuwirken, hat die Bundesregierung 2021 das Ziel definiert, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu errichten. Ein Viertel davon sollen öffentlich geförderte Wohnungen sein. Mittlerweile ist jedoch festzustellen, dass diese bundespolitischen Zielvorgaben, aus unterschiedlichen Gründen, weit verfehlt worden sind und das Thema nochmals an gesellschaftlicher Brisanz hinzugewonnen hat.

Die Sicherstellung einer angemessenen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung ist auch in Baden-Württemberg von hoher Relevanz. Die Wohnraumversorgung hat sich aufgrund verschiedener parallel ablaufender und voneinander unabhängiger Entwicklungen zu einer sozialen Frage entwickelt (MLW BW, 2023:23). Ursächlich für den Mehrbedarf an Wohnraum sind Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse, die sowohl auf Arbeitsmigration als auch Fluchtbewegungen zurückzuführen sind. Bereits im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 wurde formuliert, dass sowohl der Städte- als auch der Wohnungsbau „für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern“ soll (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002:26).

Vor diesem Hintergrund präsentiert dieser Kurzbericht eine statistische Auswertung von ausgewählten Indikatoren zum Wohnungsmarktgeschehen in Baden-Württemberg. Die Darstellung der Auswertung ist in drei Abschnitte unterteilt. Im ersten Teil wird die Situation des Wohnraumbestands differenziert nach Wohngebäuden und Wohnungen dargestellt. Anhand der Entwicklung der Bautätigkeit wird zudem die zurückliegende Ausweitung des Wohnraumbestands betrachtet. Der Angebotsseite wird im zweiten Teil die Nachfrageseite gegenübergestellt. Der Fokus liegt dabei auf der Betrachtung der Entwicklung der Haushaltszahlen in Relation zum Wohnraumangebot. Abschließend wird im dritten Teil die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ausgewertet. Dabei wird neben den Bodenpreisen und der Wohnkosten insbesondere die Entwicklung des Eigenheim- und Mietwohnungsmarkts nach Zahl der Inserate und der Angebotspreise in den Blick genommen.

Bezüglich der ausgewerteten Zeitreihen ist anzumerken, dass aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Verfügbarkeiten von Regionaldaten auf Ebene der Gemeinden eine einheitliche Auswertung ab dem Jahr 2002 nicht für alle Indikatoren möglich ist. Die betrachteten Zeiträume variieren aus diesem Grund je nach Datenlage des Indikators. Die Zeitschnitte wurden dabei jedoch so ausgewählt, dass stets die größtmögliche Zeitspanne in den Blick genommen wird.



## 2 Bestand und Entwicklung des Wohnraumangebots

In Bezug auf das vorhandene Wohnraumangebot in Baden-Württemberg werden im Folgenden zum einen der aktuelle Bestand an Wohngebäuden und zum anderen die Anzahl der Wohnungen betrachtet. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Baufertigstellungen sowohl der Wohnungen als auch der Wohngebäude der letzten Jahre ausgewertet. Statistisch erfasst werden diese Daten in der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes durch die Statistischen Ämter von Bund und Ländern. Da diese Daten bis auf die Gemeindeebene vorliegen, werden diese Auswertungen für die unterschiedlichen Gebietskategorien des LEP von 2002 und die Zentrale-Orte-Stufen in Baden-Württemberg vorgenommen.

### 2.1 Wohngebäudebestand

Die Zahl der Wohngebäude belief sich zum Stichtag 31.12.2022 in Baden-Württemberg auf insgesamt 2.483.361. Gegenüber dem Jahr 2011 ist die Gesamtanzahl um 153.992 Wohngebäude angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,6 % über elf Jahre.

Neben der Zahl an Wohngebäuden wird auch die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Wohngebäude statistisch erfasst. Dadurch ist es möglich, den Wohngebäudebestand weiter in Einfamilienhäuser (=Wohngebäude mit einer Wohnung), Zweifamilienhäuser (=Wohngebäude mit zwei Wohnungen) und Mehrfamilienhäuser (=Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen) zu differenzieren.

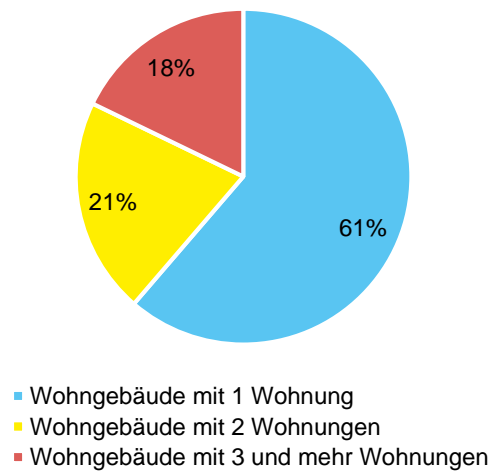


Abbildung 1: Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg 2022

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Der Wohngebäudebestand in Baden-Württemberg besteht zum überwiegenden Teil aus Einfamilienhäusern (61 %), mit deutlichem Abstand gefolgt von Zweifamilienhäusern (21 %). Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen machen hingegen nur einen Anteil von rund 18 % aus. Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) von 2022 bestätigt ebenfalls dass Einfamilienhäuser (62 %) überwiegen. Eine Abweichung zur Fortschreibung zeigt sich jedoch bei den Zweifamilienhäusern. Nach der Vollerhebung beträgt ihr Anteil nur 18%, während Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen mit 20 % an zweiter Stelle stehen.

Dieses Verteilungsmuster zeigt sich mit leichten Abweichungen größtenteils auch bei der regionalen Differenzierung auf die Raumkategorien des LEP sowie den Zentrale-Orte-Stufen der Gemeinden, wie in Abbildung 2 dargestellt. Anteilsmäßig am höchsten sind die Einfamilienhäuser in Kleinzentren (67 %) und Gemeinden ohne zentralörtliche Zuordnung (65 %) sowie im ländlichen Raum im engeren Sinne (66 %) vertreten. In den Verdichtungsräumen verfügt dagegen rund ein Viertel der Wohngebäude über 3 oder mehr Wohnungen. In den Oberzentren ist der Anteil mit 36 % noch etwas höher.

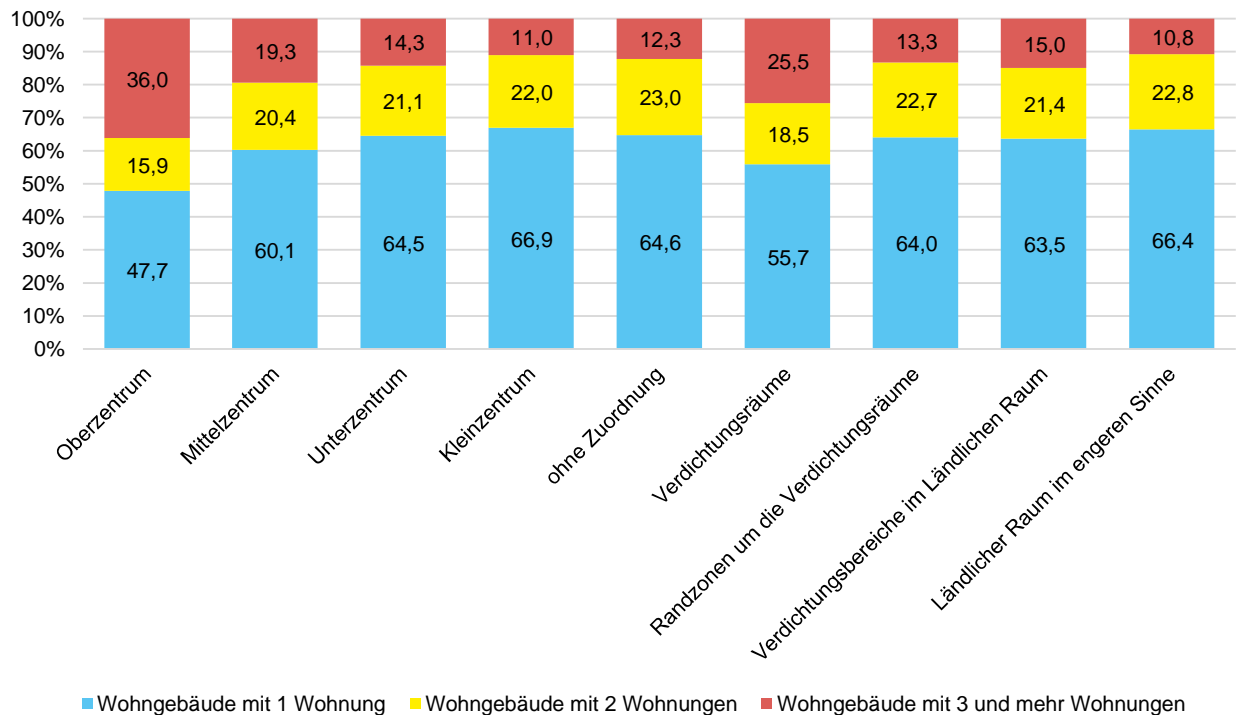


Abbildung 2: Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg nach Zentrale-Orte- Stufen und Raumkategorien 2022

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

## 2.2 Wohnungsbestand und preisgebundene Mietwohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>1</sup> belief sich in Baden-Württemberg im Jahr 2022 auf 5,45 Millionen. Nach dem Ergebnis der GWZ liegt die Zahl mit 5,46 Millionen leicht darüber. Dabei ist der Wohnungsbestand im Zeitraum 2011 bis 2022 mit 387.511 neuen Wohnungen landesweit um 7,7 % angestiegen. Mit einem Zuwachs von mehr als 8 % ist die Wohnungszahl in den Randzonen um die Verdichtungsräume und dem Ländlichen Raum im engeren Sinne überdurchschnittlich gestiegen. Im gleichen Zeitraum

<sup>1</sup> Wohngebäude sind Gebäude, deren Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt wird. Die Nutzung der übrigen Fläche ist darüber hinaus nicht ausschlaggebend. Als Nichtwohngebäude zählen Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude oder Hotels. Nichtwohngebäude mit Wohnungen zählen zu den „Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum“.

beträgt der Anstieg in den Verdichtungsräumen und Oberzentren hingegen nur 6,9 % bzw. 6,6 %. Insgesamt ist die Wachstumsdynamik ausgehend vom Jahr 2011 zwischen den Gebietskategorien jedoch sehr ähnlich verlaufen, wie in Abbildung 3 und 4 erkennbar ist.

Etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen entfallen dabei auf die Verdichtungsräume (52 %). Der ländliche Raum im engeren Sinne hat wiederum einen Anteil von einem Viertel am Wohnungsbestand. Der übrige Anteil teilt sich auf die Randzonen um die Verdichtungsräume (15 %) und die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum (8 %) auf.

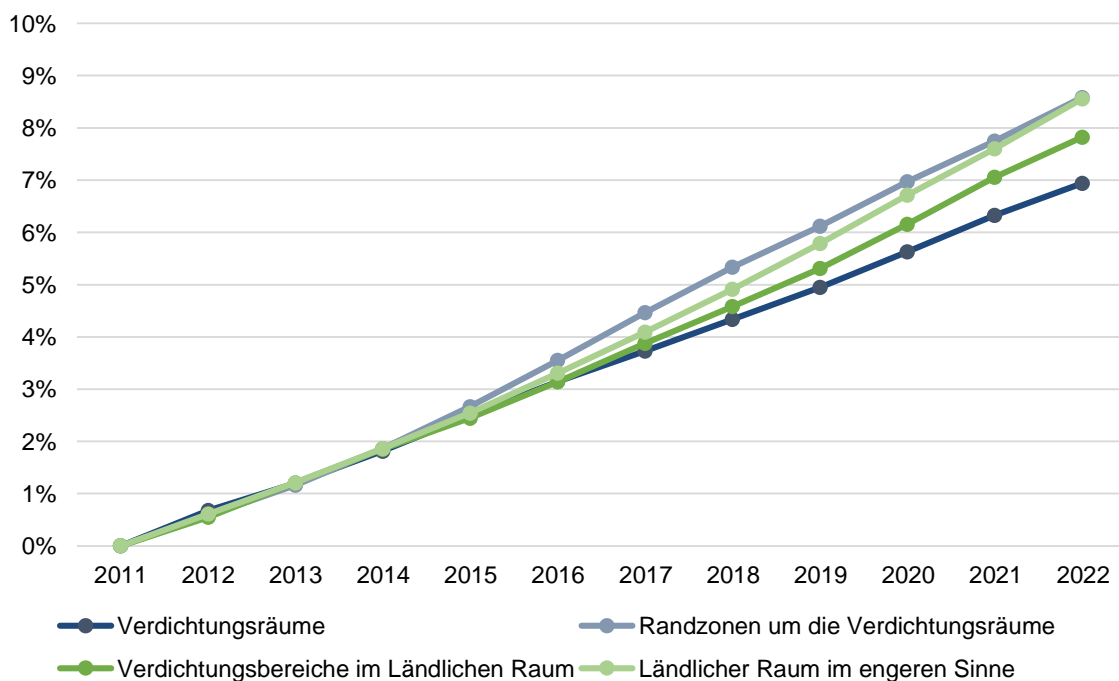


Abbildung 3: Prozentuale Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg nach Raumkategorien seit 2011 bis 2022

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

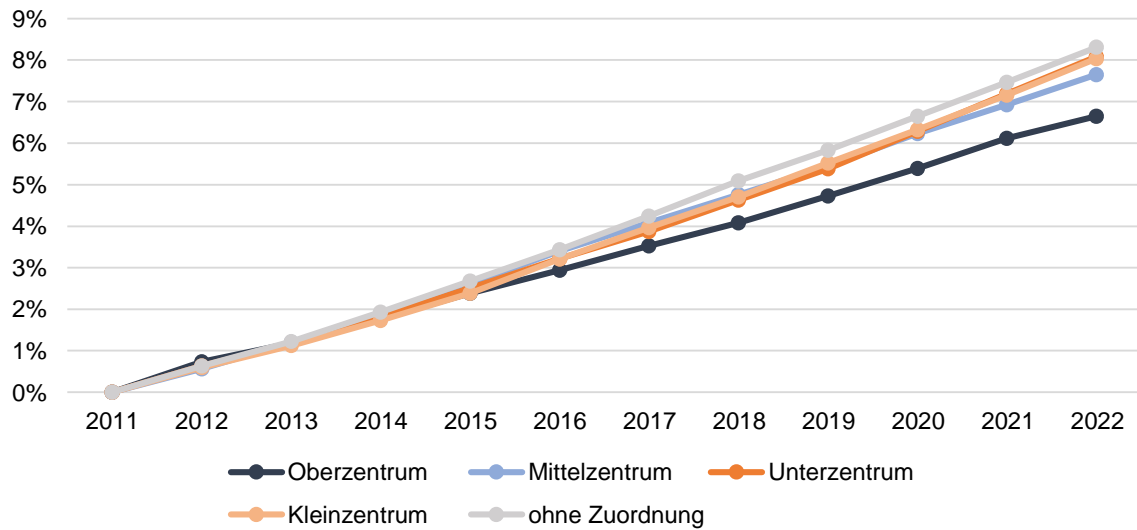


Abbildung 4: Prozentuale Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zentrale-Orte Stufen seit 2011 bis 2022

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Da neben dem Bau von neuen Wohnungen auch die Förderung von sozialem Wohnungsbau weiterhin eine wichtige Maßnahme ist, um bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen, soll an dieser Stelle auch ergänzend auf die Anzahl preisgebundener Wohnungen eingegangen werden. Dabei handelt es sich um staatlich geförderte Mietwohnungen. Diese unterliegen in der Regel einer zeitlich befristeten Mietpreisbindung und sind für Haushalte vorgesehen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Deutschlandweit und auch in Baden-Württemberg sind über die letzten Jahrzehnte die Bestände rückläufig (Prognos AG, 2017).

Die Datenlage ist aufgrund einer fehlenden amtlichen Statistik in diesem Themenbereich derzeit zu unsicher, um zuverlässige Aussagen zur kleinräumigen Entwicklung treffen zu können. Einen Hinweis auf die regionale Verteilung der Sozialmietwohnungen auf Kreisebene gibt aber die landesweite Erhebung des Sozialmietwohnungsbestands von 2020 durch das Wirtschaftsministerium (MLW BW, 2021).

Hiernach befanden sich zum Stichtag 31.12.2020 die meisten der rund 54.000 Sozialwohnungen in den Stadtkreisen. So haben allein die sechs Städte Stuttgart, Mannheim, Karls-

ruhe, Freiburg Heidelberg und Ulm zusammen einen Anteil von 45 Prozent am landesweiten Gesamtbestand. Bezogen auf die Zahl der Geschosswohnungen<sup>2</sup> (=Wohnungen mit 3 und mehr Wohnungen) lag der Anteil der preisgebundenen Wohnungen 2020 landesweit bei 2,1 Prozent. Dies bedeutet, dass nur etwa jede 50. Geschosswohnung in Baden-Württemberg preisgebunden ist.

Einen Überblick zur Verteilung der Anteile des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen auf Kreisebene gibt Karte 1 im Anhang. Diese Darstellung verdeutlicht, dass sich die Bestände hauptsächlich auf die verdichteten Kreise konzentrieren, während im ländlichen Raum die Anteile unterdurchschnittlich sind.

Insgesamt zeigt sich, dass gerade in diesem Bereich zukünftig ein hoher Handlungsbedarf besteht. So hat dem bundesdeutschen Trend folgend auch in Baden-Württemberg der Bestand an Sozialwohnungen kontinuierlich abgenommen. Für das Jahr 2022 weist Baden-Württemberg von allen Bundesländern mit mehr als 200.000 fehlenden Sozialwohnungen sogar das höchste Defizit auf (Pestel Institut, 2024: 29).

### 2.3 Baufertigstellungen

Die absolute Zahl der Fertigstellungen von neuen Wohnungen in Baden-Württemberg belief sich im Jahr 2022 auf insgesamt 39.935 Wohnungen, was einem Rückgang von 3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. In der längerfristigen Betrachtung, ausgehend von den niedrigen Fertigstellungszahlen 2008 bis 2010, haben die Wohnungsfertigstellungen jedoch noch immer deutlich zugenommen. So ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen 2022 gegenüber 2008 landesweit um 45 % gestiegen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Zahlen damit immer noch deutlich unter den Spitzenwerten, wie sie seit Gründung des Landes erreicht worden waren, liegen. Im jährlichen Mittel wurden dabei im Zeitraum von 2008 bis 2022 mit rund 17.000 die meisten neuen Wohnungen in den Verdichtungsräumen fertiggestellt. An zweiter Stelle liegt mit ca. 9.500 neuen Wohnungen pro Jahr der ländliche Raum im engeren Sinne.

---

2 Zur Schätzung des Anteils preisgebundener Wohnungen wird hier vereinfacht angenommen, dass alle preisgebundenen Mietwohnungen Geschosswohnungen sind.

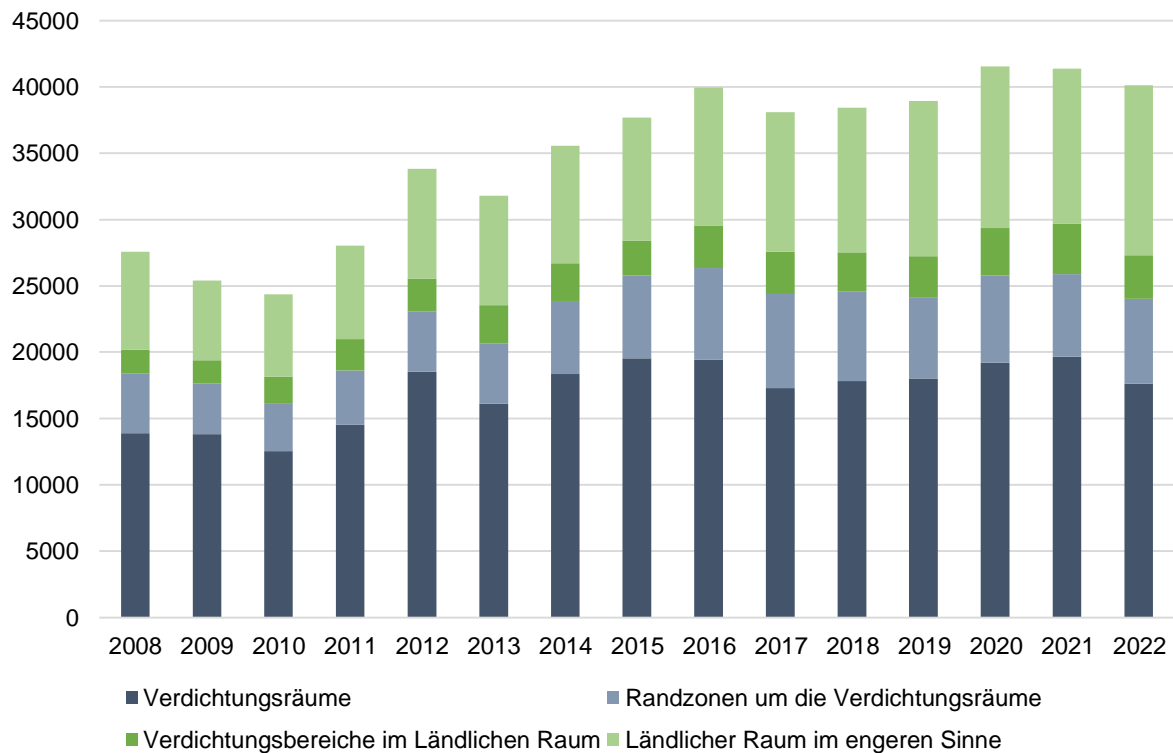


Abbildung 5: Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg nach Raumkategorien

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Die Entwicklung der Baufertigstellungen im Verhältnis zur Bevölkerung zeigt Abbildung 6. Die Zahl der neuen Wohnungen hat sich seit 2008 hiernach ebenfalls in allen Gebietskategorien erhöht. Jedoch haben sich die Baufertigstellungen im Zeitverlauf zwischen den Gebietstypen aufgrund unterschiedlicher Bevölkerungsdynamiken zunehmend ausdifferenziert. In der Phase von 2008 bis 2013 lagen die Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in allen Regionen noch auf einem ähnlichen Niveau und sind in ähnlicher Weise von Werten um 2,5 auf 3 Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner angestiegen. Seit 2014 bewegt sich der landesweite Durchschnittswert um 3,5 Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Überdurchschnittliche Entwicklungen weisen der ländliche Raum im engeren Sinne und die Randzonen um die Verdichtungsräume auf. In den Verdichtungsräumen liegt die Zahl der Fertigstellungen im Verhältnis zur Bevölkerung seit 2015 demgegenüber unter dem landesweiten Durchschnitt und ist in der Tendenz sogar fallend.

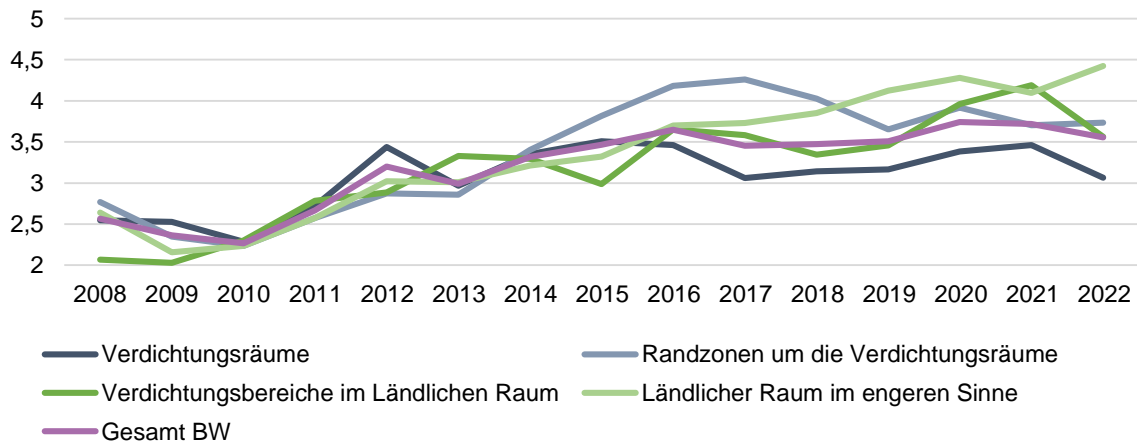


Abbildung 6: *Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg nach Raumkategorien*

*Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes*

Um Gemeinden mit einer zuletzt überdurchschnittlichen Bautätigkeit zu identifizieren, wird zusätzlich die Summe der Wohnungsfertigstellungen in Bezug zur mittleren Bevölkerungszahl der Jahre 2018 bis 2022 gesetzt. Dies ist notwendig, da die jährliche Anzahl der Baufertigstellungen teilweise starken Schwankungen unterworfen ist. Durch die Wahl eines 5-Jahreszeitraums können bestehende Ausreißer in der Bautätigkeit auf kleinräumiger Ebene ausgeglichen werden. Bezogen auf die Raumkategorien zeigen sich auch im Zeitraum 2018 bis 2022 nur geringe Abweichungen zwischen den Regionen. In den Oberzentren und Verdichtungsräumen wurden mit 16 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner die wenigsten Wohnungen fertiggestellt, während mit 20 und 21 Wohnungen die Unterzentren und der ländliche Raum im engeren Sinne die höchsten Fertigstellungszahlen aufweisen. Die übrigen Gebietskategorien sind mit 18 und 19 Wohnungen vergleichbar mit dem Landeswert.

Die Betrachtung der Bautätigkeit auf Gemeindeebene verdeutlicht allerdings, dass große Unterschiede innerhalb der Gebietskategorien bestehen (siehe Karte 2 „Fertiggestellte Wohnungen der baden-württembergischen Gemeinden 2018 – 2022“ im Anhang). Die ländlichen Gemeinden mit überdurchschnittlicher Bautätigkeit sind u. a. in der Region Oberschwaben, dem Nordosten Baden-Württembergs und im östlichen Schwarzwald konzentriert. Im westlichen Bereich des Schwarzwalds ist die Bautätigkeit hingegen in den meisten Gemeinden unterdurchschnittlich. Auffällig sind auch die regionalen Disparitäten zwischen den Verdichtungsräumen und Oberzentren. In den Städten Tübingen, Heilbronn und Freiburg wurden die meisten Wohnungen in dieser Gebietskategorie fertiggestellt. In Stuttgart, Karlsruhe und Heidelberg fiel die Bautätigkeit dagegen unterdurchschnittlich aus.



Neben der bedarfsgerechten Bautätigkeit ist gleichzeitig auch flächensparender Wohnungsbau ein wichtiges Ziel. So wird im Landesentwicklungsplan von 2002 hinsichtlich der Wohnbebauung als allgemeines Leitbild formuliert, dass „eine möglichst hohe bauliche Verdichtung anzustreben“ ist (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002: B34). Der Vergleich der Wohngebäudedichte<sup>3</sup> zwischen den Jahren 2012 und 2022 zeigt, dass in 70 Prozent der Gemeinden von Baden-Württemberg die Wohngebäudedichte um mindestens 1 Prozent zugenommen hat. Rückläufig ist die Wohngebäudedichte vorrangig in ländlichen Gemeinden. Dies deutet daraufhin, dass in diesen Teilräumen noch Potenziale für Wohnbauverdichtungen im Siedlungsbereich bestehen (siehe Karte 3 „*Veränderung der Wohngebäudedichten*“ im Anhang).

## 2.4 Bautätigkeit nach Gebäudeart

In Baden-Württemberg wurden im Zeitraum 2008 bis 2022 jährlich rund 14.000 neue Wohngebäude fertiggestellt. Den größten Anteil haben daran die Einfamilienhäuser mit 10.309 fertiggestellten Einheiten. Den übrigen Anteil bilden zu etwa gleichen Teilen Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Der Entwicklungsverlauf zeigt, dass die Zahl der Einfamilienhäuser tendenziell leicht abgenommen hat und der Bau von Mehrfamilienhäusern seit 2010 kontinuierlich angestiegen ist. Im direkten Vergleich der Jahre 2008 und 2022 hat beispielsweise die Zahl der Fertigstellung von Einfamilienhäusern um 10 % abgenommen, während Fertigstellungen von Zweifamilienhäusern um 43 % und von Mehrfamilienhäusern um 72 % zugenommen haben.

Zwischen den Raumkategorien treten bei den Wohngebäudefertigstellungen deutliche Unterschiede hervor. In den Verdichtungsräumen und deren Randzonen ist die Zahl der Fertigstellungen von Einfamilienhäusern 2022 im Vergleich zu 2008 um 36 %, bzw. 13 % zurückgegangen. Im ländlichen Raum im engeren Sinne gab es demgegenüber einen Zuwachs um 20 %. Bei den Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern sind in allen Raumkategorien die Zahlen angestiegen. In den Verdichtungsräumen fällt der Anstieg mit 30 % am geringsten aus und liegt deutlich unter dem landesweiten Zuwachs. Alle anderen Raumkategorien haben dagegen die Zahl der Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern in 2022 gegenüber 2008 mehr als verdoppelt. Der Trend zur Zunahme der Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern wurde bereits in der IREUS 2.0 Studie festgestellt (Birkmann et al., 2020: 130). Die aktuellen Auswertungen bestätigen, dass sich diese Entwicklung in den letzten Jahren fortgesetzt hat. So konzentriert sich der Neubau von Wohnungen insgesamt auf

---

3 Wohngebäudedichte: Anzahl der Wohngebäude pro km<sup>2</sup> in baulich geprägter Siedlungsfläche

Mehrfamilienhäuser. 2022 lag der Anteil der fertig gestellten Wohnungen in dieser Gebäudeart bei 60 %.

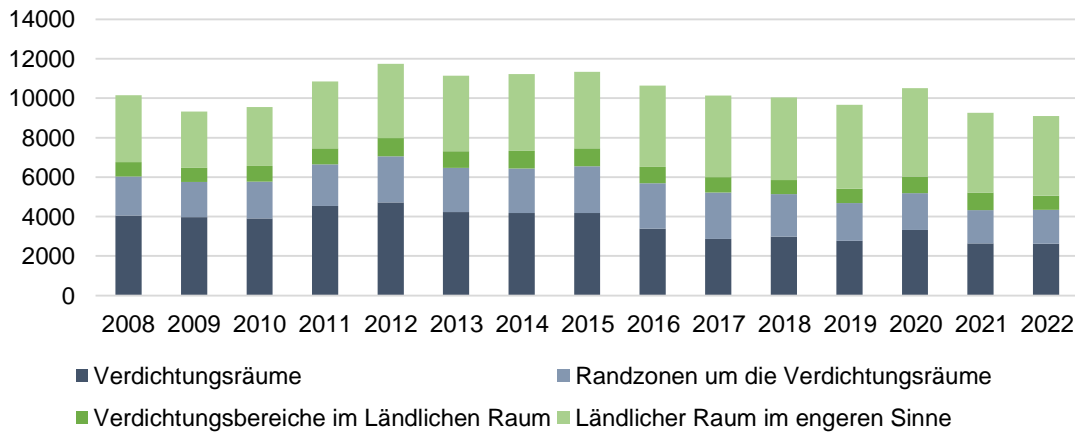


Abbildung 7: Fertigstellung neuer Einfamilienhäuser (=Wohngebäude mit einer Wohnung) nach Raumkategorien

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Statistik der Baufertigstellungen

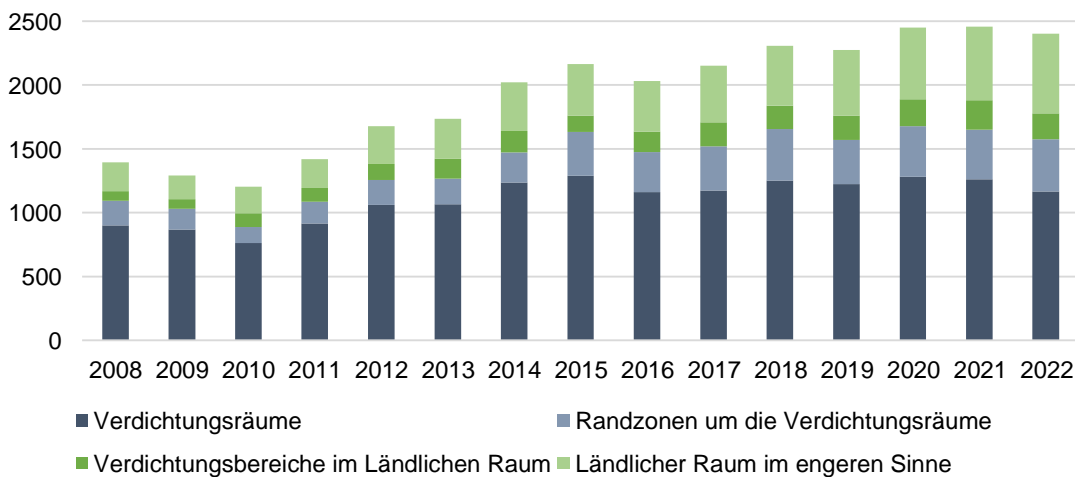


Abbildung 8: Fertigstellung neuer Mehrfamilienhäuser (=Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen) nach Raumkategorien

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Statistik der Baufertigstellungen

## 2.5 Eigentumsquote und Wohnungsleerstand

Die Wohneigentumsquote ist das Verhältnis der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen zu der Gesamtzahl aller Wohnungen. Nach dem Zensus 2011 lag dieser Wert in Baden-Württemberg bei 49,6 % und damit deutlich höher als die

deutschlandweite Eigentumsquote von 42,4 %. Zu Wohnzwecken vermietet wurden zu diesem Zeitpunkt hingegen nur 45,5 % aller Wohnungen, während dieser Anteil deutschlandweit bei 52,3 % lag. Auch nach den aktuelleren Daten des Mikrozensus liegt die Eigentumsquote 2022 in Baden-Württemberg bei 48,3 % bzw. 48,1 % nach dem Zensus 2022. Im Vergleich der Bundesländer befindet sich damit Baden-Württemberg, hinter dem Saarland, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen, auf Platz vier (Destatis, 2024).

Analog zur Verteilung der Wohngebäude nach der Anzahl der Wohnungen verteilen sich entsprechend auch die Eigentumsquoten auf die Gebietskategorien in Baden-Württemberg. Wie in Abbildung 9 dargestellt, sind nur in den Verdichtungsräumen und den Oberzentren mehr Wohnungen vermietet als in Eigenbesitz. Die Mittelzentren liegen nahezu im landesweiten Durchschnitt. In allen übrigen Gebietskategorien lagen die Eigentumsquoten 2011 bei mehr als 50 %.

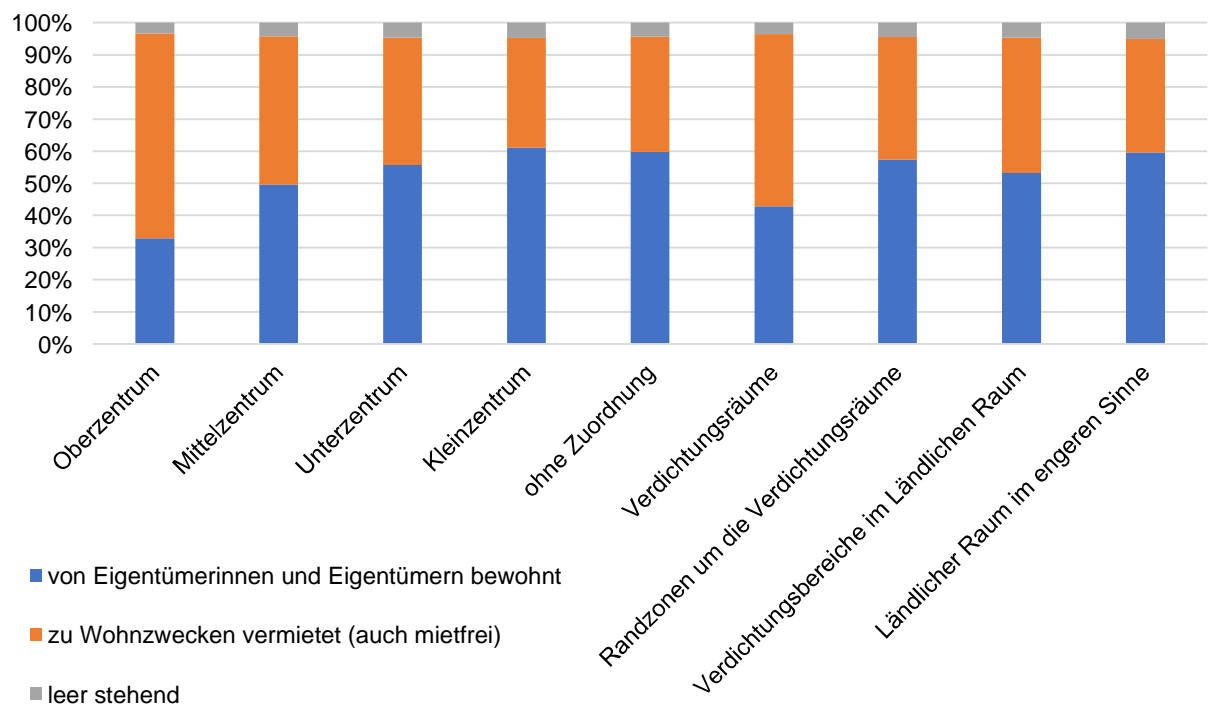


Abbildung 9: Art der Wohnnutzung in Baden-Württemberg nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen 2011

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Zensus

Neben der Zahl der Fertigstellung von neuen Wohnungen ist der Wohnungsleerstand ein weiterer wichtiger Indikator zur Einschätzung der Situation der Wohnraumversorgung. Als

aussagekräftiger Indikator hat sich hierbei der marktaktive Leerstand etabliert. Dabei handelt es sich um „Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar oder mittelfristig aktivierbarer sind“. Im Unterschied zu den auf Basis des Zensus fortgeschriebenen Leerstandsdaten ist der marktaktive Leerstand von nichtmarktfähigem Wohnraum („Ruinen“ bzw. Dysfunktionalen Leerständen) bereinigt. Die Quoten fallen daher im Vergleich niedriger aus und bilden ab wie hoch der Anteil an Geschosswohnungen ist der unmittelbar bzw. mittelfristig aktivierbar wäre. Die einzig verfügbare Datenquelle in Deutschland ist der CBRE-empirica-Leerstandsindex.

Im Jahr 2022 lag die marktaktive Leerstandsquote von Wohnungen in Baden-Württemberg bei 1,1 Prozent. Im Vergleich der Bundesländer haben Baden-Württemberg sowie Bayern damit die drittniedrigsten Leerstandsquoten hinter den Stadtstaaten Hamburg und Berlin. Kleinräumigere Auswertungen auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise zeigen, dass in der deutlichen Mehrzahl der Kreise von Baden-Württemberg die Leerstandsquoten unter 2 Prozent liegen und die Entwicklung zudem seit Jahren rückläufig ist (Empirica/CBRE, 2023: 4). Besonders bemerkenswert ist, dass im aktuellen Bericht auch deutschlandweit der höchste Rückgang der marktaktiven Leerstandsquote seit 20 Jahren festgestellt wird und darüber hinaus erstmals in keinem der 400 Kreise ein Anstieg zu verzeichnen ist. Als eine der Hauptursachen wird dafür die flächendeckende Zuwanderung aus der Ukraine im Jahr 2022 genannt, die einen massiven Rückgriff auf die marktaktiven Leerstände nach sich zog.

# 3 Entwicklung der Wohnraumnachfrage

## 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Wohnraumnachfrage wird bestimmt durch die Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Entwicklung der Haushaltszahlen sowie der Haushaltsgrößen. In Bezug auf die Bevölkerung hat Baden-Württemberg zwischen 2011 und 2022 ein sehr starkes Wachstum von 0,6 % pro Jahr zu verzeichnen. So sind ausgehend von dem Jahr 2011 in allen Raumkategorien die Bevölkerungszahlen angestiegen. Besonders stark zugenommen haben die Bevölkerungszahlen in den Verdichtungsräumen (0,7 % pro Jahr) und den Randzonen um die Verdichtungsräume (0,7 % pro Jahr). In den Oberzentren, Mittelzentren und den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum ist der Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2011 bis 2022 mit 8 % am höchsten ausgefallen. Aber auch in den ländlich geprägten Raumkategorien der Kleinzentren und der ländlichen Räume im engeren Sinne ist die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um 5,9 % angestiegen.

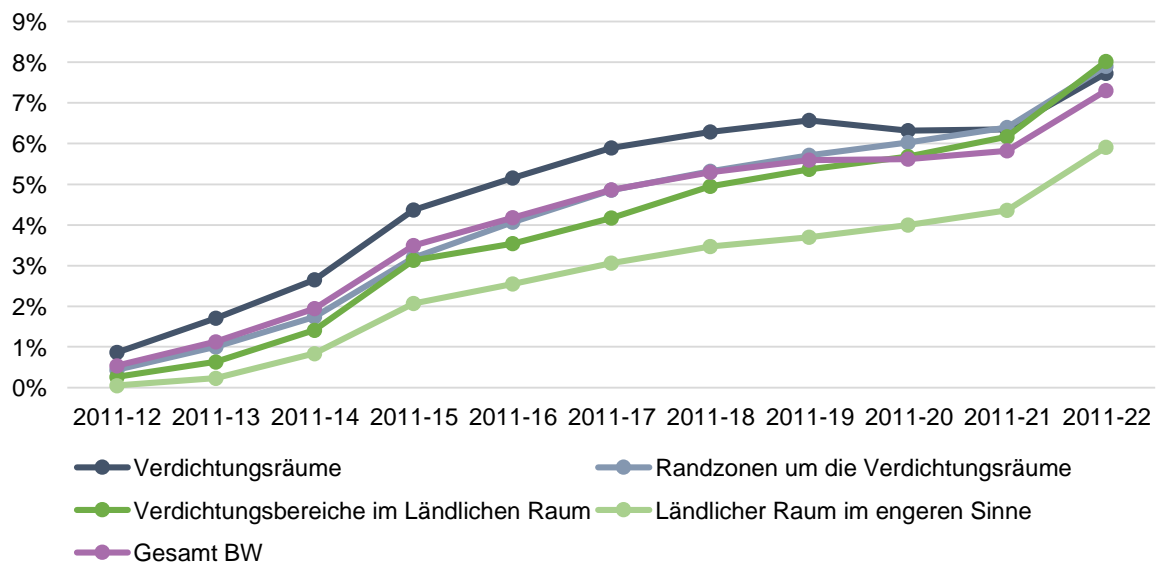


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in Prozent seit 2011 bis 2022 nach Raumkategorien

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

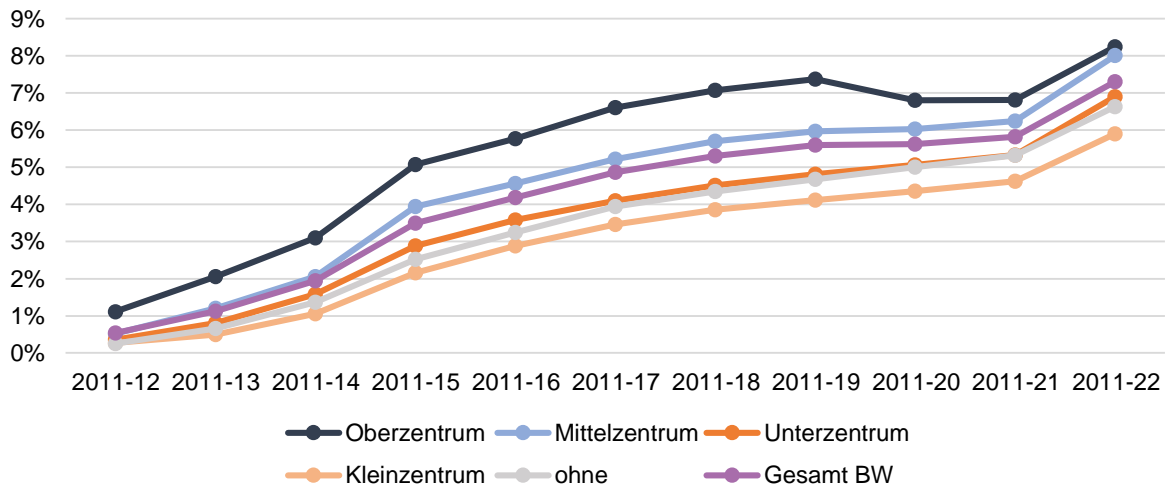


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung in Prozent seit 2011 bis 2022 nach Zentrale-Orte Stufen  
 Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes

Die skizzierte dynamische Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre deutet auf eine allgemein hohe und weiter steigende Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg hin. Ein auf der Bevölkerungszahl basierender etablierter Indikator zur Messung der Wohnraumversorgung ist die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 2022 gab es in Baden-Württemberg 483 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern weist das Bundesland damit den niedrigsten Wert auf. Es kann somit von einem äußerst angespannten Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg ausgegangen werden.

Bei der Entwicklung dieses Indikators zeigt sich in Baden-Württemberg zwischen 2014 und 2015 ein deutliches Absinken der Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies spiegelt u. a. die starke Zuwanderung seit 2015 wider. Der deutliche Rückgang geht dabei vermutlich auch darauf zurück, dass die Bevölkerungszahl dynamisch gestiegen ist, während temporäre Unterbringungsmöglichkeiten und Erstaufnahmeeinrichtungen teilweise nicht in der Wohnungsstatistik geführt werden. Wie die Abbildungen 13 und 14 zeigen, sind davon alle Raumkategorien gleichermaßen betroffen. Zwischen 2018 und 2021 setzt dann eine leichte Erholung ein. In 2022 sinken die Werte dann über alle Raumkategorien wieder deutlich. Dies dürfte neben der erneut angestiegenen Zuwanderung auch auf einen Rückgang der Wohnbautätigkeit zurückzuführen sein. Aufgrund der Zinswende ist mit weiter zunehmenden Spannungen auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

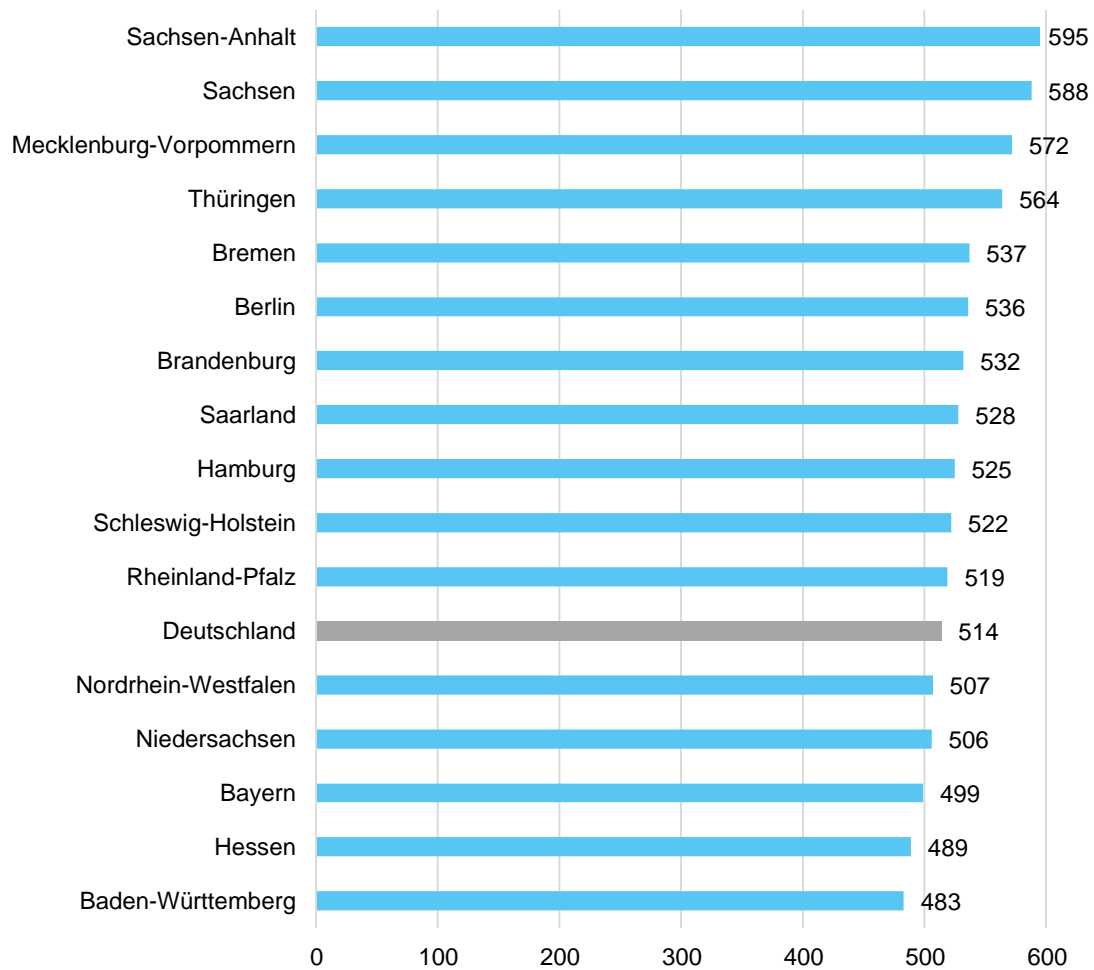


Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner nach Bundesländern im Jahr 2022

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Oberzentren und Verdichtungsräume verfügen u. a. aufgrund der dichteren Bebauungsstrukturen und dem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern von allen Raumkategorien über die meisten Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Jedoch liegen auch dort die Werte 2022 noch unter dem bundesweiten Durchschnitt von 514 Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. In den periphereren Raumkategorien sind die Werte hingegen auch im Vergleich zum landesweiten Wert unterdurchschnittlich.

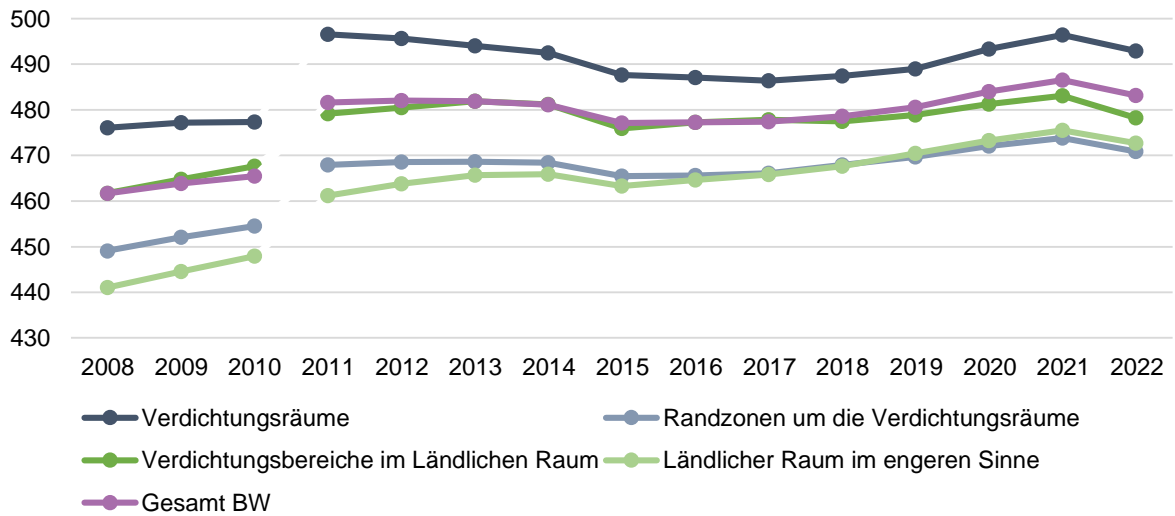


Abbildung 13: Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg nach Raumkategorien 2008 – 2022

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Die Hochrechnungsbasis der Bevölkerungsfortschreibung wurde 2010/11 von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 umgestellt, so dass ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich ist.

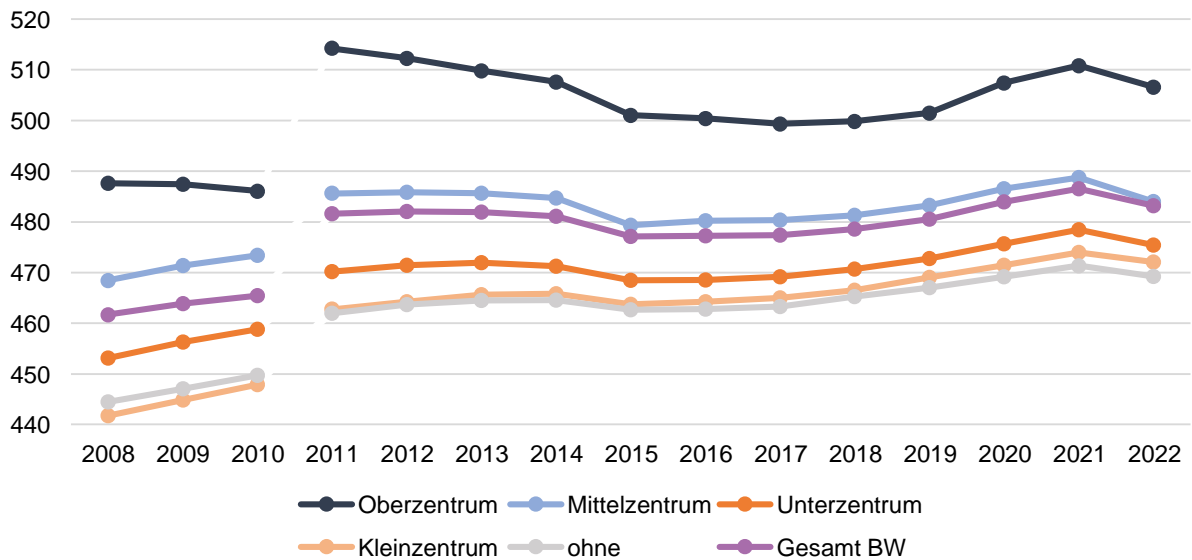


Abbildung 14: Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg nach Zentrale-Orte Stufen 2008 – 2022

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes; Die Hochrechnungsbasis der Bevölkerungsfortschreibung wurde 2010/11 von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 umgestellt, so dass ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich ist.



### 3.2 Haushalte

Die entscheidende Nachfragegruppe nach Wohnraum stellen die Haushalte dar. Es ist daher notwendig, bei der Wohnraumnachfrage neben der Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung der Haushaltszahlen und -größen in den Blick zu nehmen. Haushaltszahlen werden im Unterschied zu den Bevölkerungszahlen jedoch nicht regelmäßig statistisch erhoben. Für die landesweite Darstellung der Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsgrößen wird auf die Daten des Zensus von 2011 (9.5.2011) und die Daten des Zensus 2022 (15.5.2022) zurückgegriffen. Der Zensus bezieht sich auf die Wohnhaushalte. Dazu zählen alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus gemeinsam in einer Wohnung leben. Je bewohnter Wohnung gibt es demnach einen Haushalt (ohne Personen in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften).

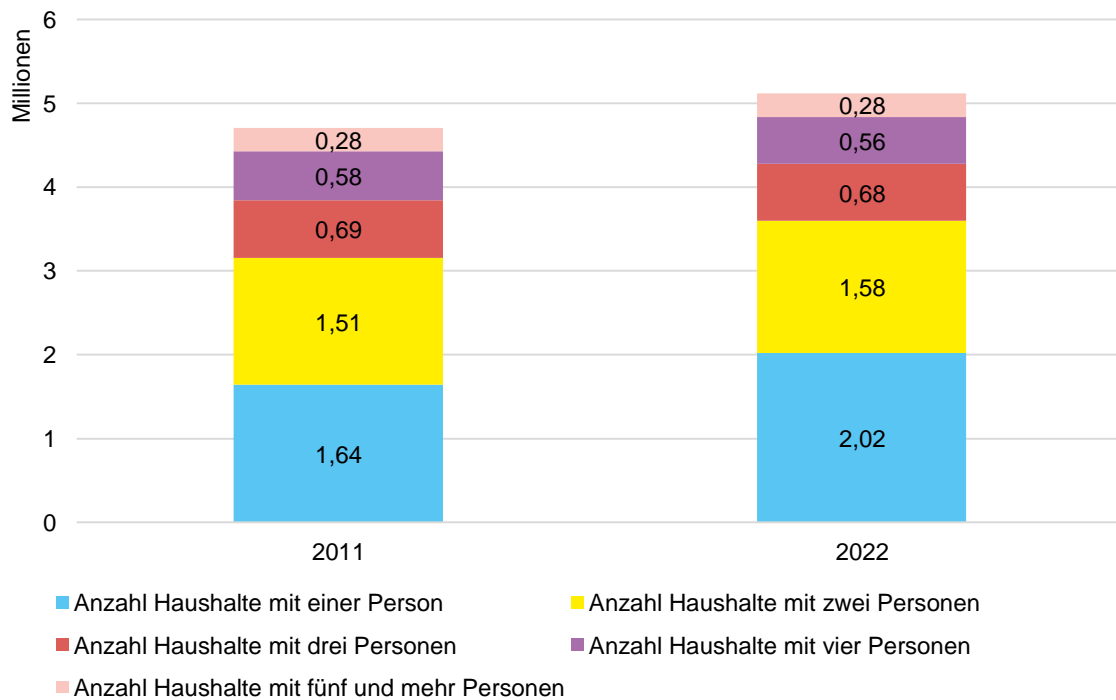


Abbildung 15: Entwicklung der Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen in Baden-Württemberg 2011 – 2022

Datengrundlage: Zensus 2011 und Zensus 2022, Destatis

Der Bevölkerungsentwicklung folgend ist auch die Gesamtzahl der Haushalte in Baden-Württemberg deutlich angestiegen. Zwischen 2011 und 2022 lag der Anstieg bei 8,7 % (von 4,7 Mio. auf 5,1 Mio. Haushalte). In Abbildungen 15 ist dargestellt wie sich die Haushaltsgrößen in diesem Zeitraum entwickelt haben. Bei Betrachtung der Veränderungen zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen fällt auf, dass eine Zunahme der 1-Personen Haushalte

(+23 %) sowie 2-Personen Haushalte (+4,6 %) vorliegt, während gleichzeitig eine leichte Abnahme von 3-Personen Haushalte (-2 %) und Haushalten mit mehr als 4 Personen (-2,4 %) festgestellt werden kann.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößenanteile ist in Abbildungen 16 dargestellt. Diese Gegenüberstellung verdeutlicht ebenfalls, dass die 1-Personen Haushalte die Gruppe mit den höchsten Zuwächsen ist (+4,5 %P). Während demnach der Anteil der Haushalte mit mehr als 3 Personen von 33 % auf 30 % gesunken ist, hat sich der Anteil der Haushalte mit 2 oder weniger Personen von 67 auf 70 % erhöht.

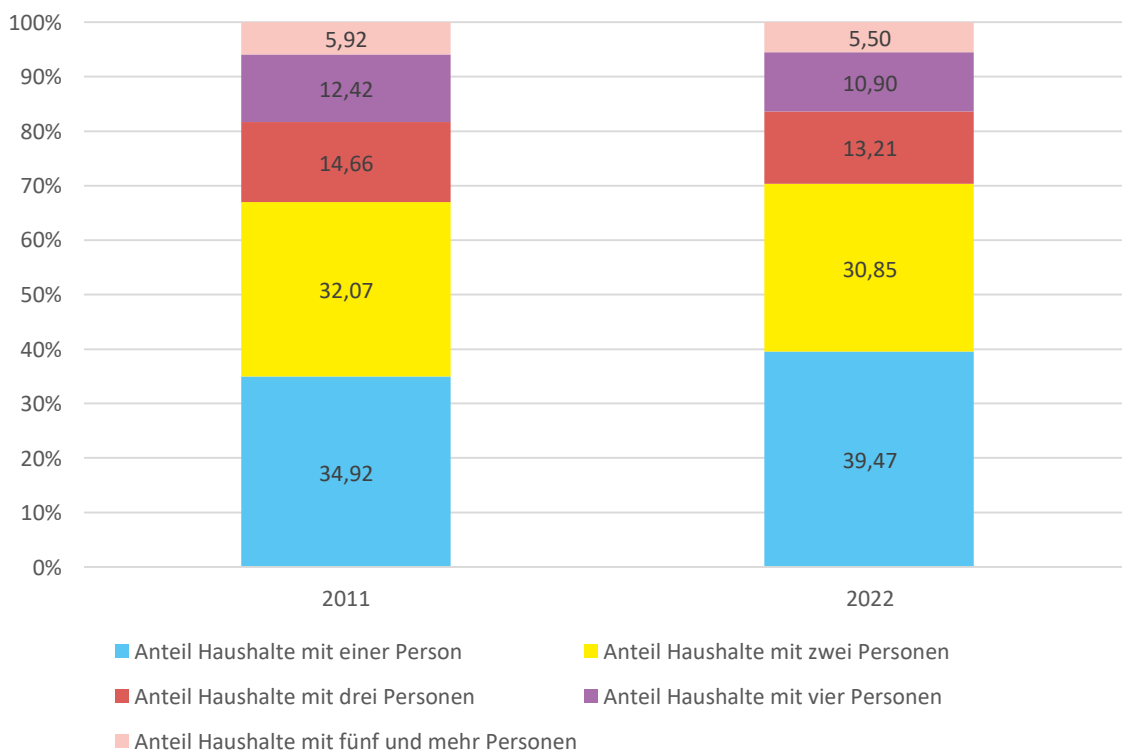


Abbildung 16: Entwicklung der Haushaltsgrößenanteile in Baden-Württemberg 2011 – 2022

Datengrundlage: Zensus 2011 und Zensus 2022, Destatis

Als Konsequenz für den Wohnraumbedarf kann aus dieser Entwicklung einerseits eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte sowie andererseits größere Wohnungen für Familien mit mindestens 3 bis 4 Räumen abgeleitet werden. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern erscheint zudem die Annahme plausibel, dass die Schaffung von Neubauangeboten besonders für kleinere Haushalte sinnvoll ist, um dadurch auch bereits vorhandene größere Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser dem Wohnungsmarkt zugänglich zu machen.

### 3.3 Wohnraumversorgung

Um weitergehende Aussagen zu der Entwicklung der Haushaltszahlen auf regionaler Ebene treffen zu können, werden ergänzend Daten zu den Haushaltsgrößen aus dem Online-Portal INKAR<sup>4</sup> verwendet. Die Angaben zu den Haushaltgrößen basieren auf Marktdaten von Nexiga<sup>25</sup> und liegen für die verbandsfreien Gemeinden und Gemeindeverwaltungsverbände (GVV) derzeit für den Zeitraum 2013 bis 2020 vor. Durch Verrechnung mit den jeweiligen Bevölkerungszahlen kann die Anzahl der Haushalte ermittelt werden. Bevölkerungsgewichtet wurden diese Haushaltszahlen auf die Gemeindeebene von Baden-Württemberg disaggregiert.

Diese Vorgehensweise ermöglicht somit eine Annäherung an die kleinräumigen Entwicklungstrends. Auf dieser Datenbasis ist in Abbildung 17 die prozentuale Entwicklung der Haushaltszahlen gegenüber dem Jahr 2013 dargestellt. Ähnlich wie die Bevölkerungszahlen haben auch die Haushaltszahlen in allen Raumkategorien prozentual zugenommen, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. Die Spanne reicht von einem Zuwachs von 2,9 % in den Kleinzentren bis hin zu Zuwächsen von über 7 % in den Oberzentren und den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum.

Zur Einschätzung des Zustands des Wohnungsmarkts ist schließlich das Verhältnis der Wohnungszahlen zur Anzahl der Haushalte von großer Bedeutung. Angespannte Wohnungsmärkte deuten sich an, wenn die durchschnittliche Wohnraumversorgung bei unter 1.025 bzw. 1.030 Wohnungen je 1.000 Haushalte liegt (Prognos AG, 2017). Unterhalb dieser Schwelle ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Reserve mehr auf dem freien Wohnungsmarkt verfügbar ist, um einsetzende Nachfrageschwankungen ausgleichen zu können.

---

<sup>4</sup> INKAR - Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung. INKAR ist ein interaktiver Online-Atlas des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit derzeit ca. 600 Indikatoren zu den Lebensbedingungen in Deutschland und Europa.

<sup>5</sup> Nexiga – Anbieter von Geo- und Marktdaten auf verschiedenen räumlichen Ebenen. Die Daten stammen aus offiziell anerkannten Quellen (u. a. statistische Landes- und Bundesämter).

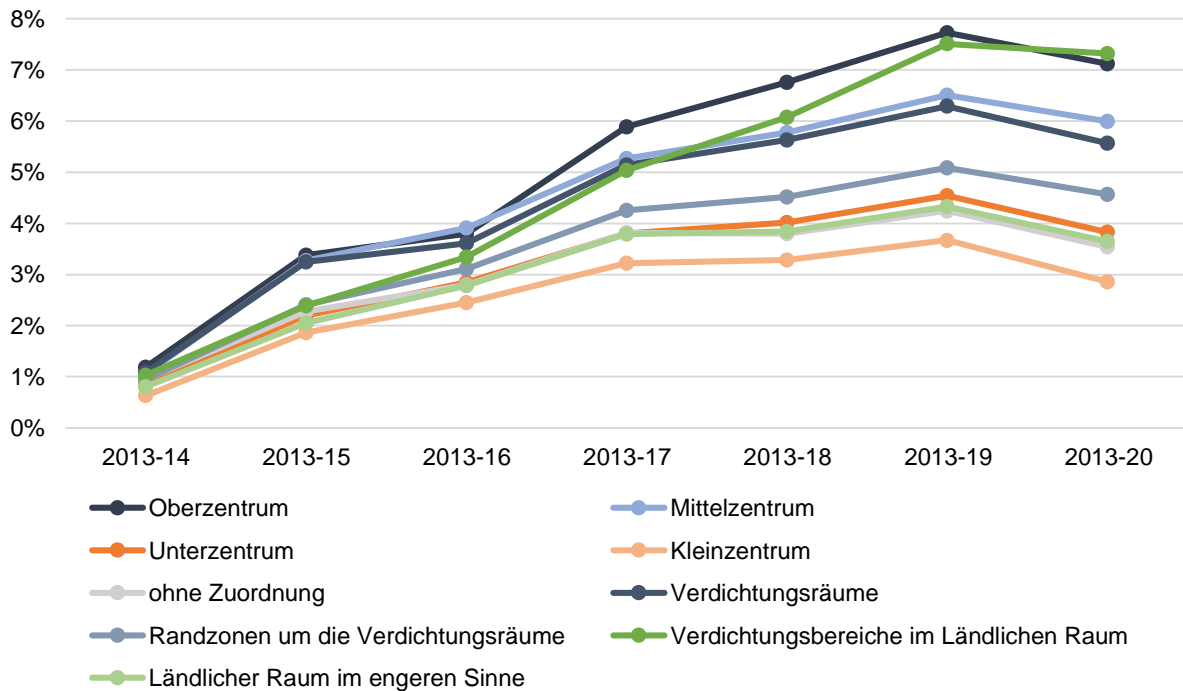


Abbildung 17: Entwicklung der Haushaltszahlen nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen seit 2013 bis 2020 in Prozent

Datengrundlage: INKAR: Nexiga Marktdaten

Wie in den Abbildungen 18 und 19 dargestellt ist, könnten hiernach die Wohnungsmärkte im „Ländlichen Raum“ und den „Randzonen um die Verdichtungsräume“ als vergleichsweise entspannt bezeichnet werden, da dort die Zahl der Wohnungen je 1.000 Haushalte durchgehend deutlich über 1.030 liegt. Bei der Gebietskategorie „Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum“ ist über den Zeitverlauf eine Entwicklung zu einem angespannten Wohnungsmarkt zu beobachten. Verdichtungsgebiete und die Oberzentren weisen einen sehr angespannten Wohnungsmarkt auf. Dort stehen durchgängig weniger als 1.000 Wohnungen je 1.000 Haushalte zur Verfügung.

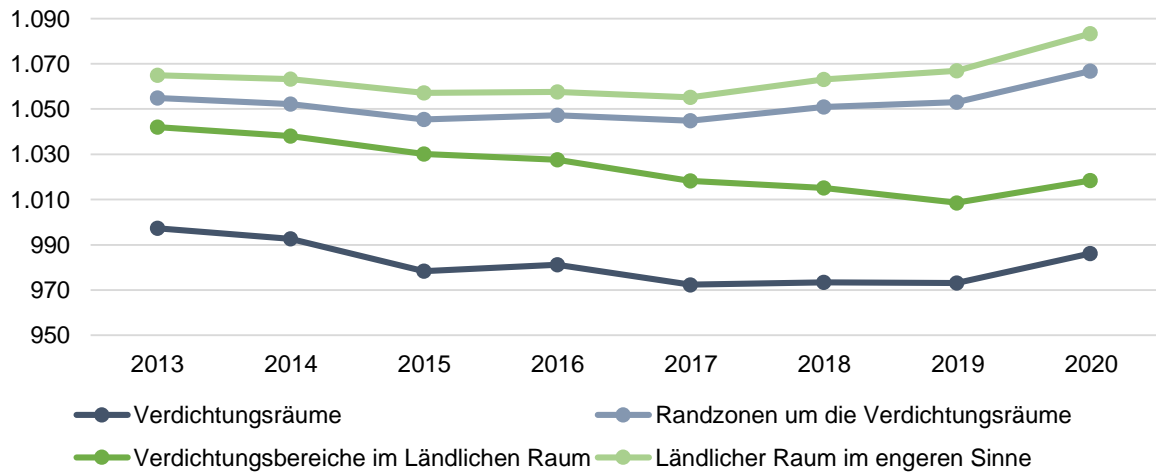


Abbildung 18: Entwicklung der Wohnungen je 1.000 Haushalte nach Raumkategorien 2013 bis 2020

Datengrundlage: INKAR: Nexiga Marktdaten

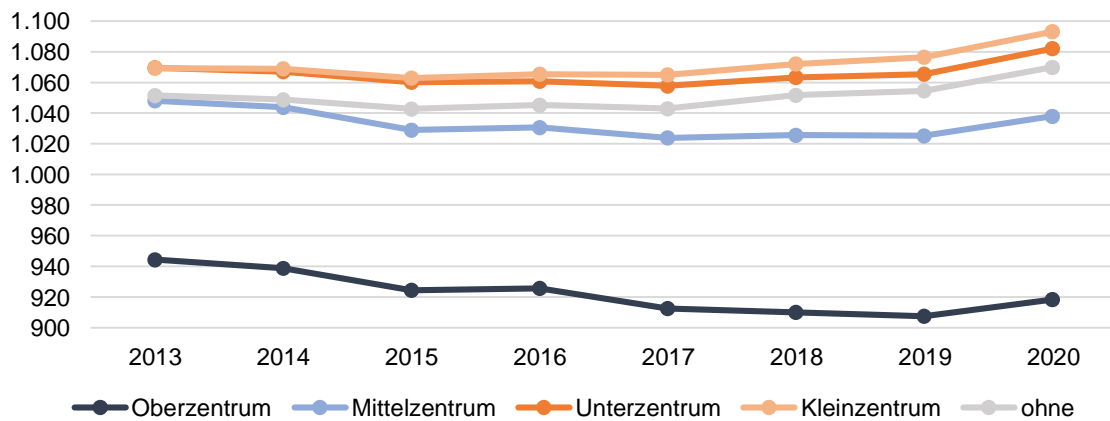


Abbildung 19: Entwicklung der Wohnungen je 1.000 Haushalte nach Zentrale-Orte Stufen 2013 bis 2020

Datengrundlage: Inkar: Nexiga Marktdaten

Eine kleinräumige Darstellung des Indikators ist der Karte 4 „Wohnraumversorgung der baden-württembergischen Gemeinden 2020“ im Anhang zu entnehmen. Das Kartenbild verdeutlicht, dass sich die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg nicht eindeutig auf die Gebietskategorien beziehen lassen. Die räumliche Verteilung der angespannten Wohnungssituationen ist insgesamt sehr heterogen und folgt den Landesentwicklungsachsen. Gemeinden mit relativ entspannten Wohnungsmärkten liegen dabei zumeist in direkter Nachbarschaft zu größeren Städten und Zentren mit angespannten Wohnungsmärkten. Diese räum-

liche Nähe deutet daraufhin, dass Umlandgemeinden derzeit noch über Wohnraumreserven als Ausgleichsräume für die äußerst angespannte Wohnraumversorgungssituation in den Oberzentren verfügen.

Ergänzend ist an dieser Stelle anzumerken, dass Prognosen des Statistisches Bundesamts (Destatis, 2020) für Baden-Württemberg derzeit davon ausgehen, dass die Zahl der Haushalte bis 2040 auf 5.528.000 (Status-Quo) bzw. 5.671.000 (Trend) ansteigen wird. Ausgehend vom Jahr 2019 mit 5.324.770 Haushalten entspräche dies einem Zuwachs um rund 200.000 (+3,75 %) bis 350.000 (+6,5 %) Haushalten. Um die Angebot-Nachfrage Relation auf dem derzeitigen Niveau von 1.023 Wohnungen je 1.000 Haushalte zu halten, wären demnach Baufertigstellungen im ähnlichen Umfang notwendig. Jährlich müssten somit über die nächsten zwei Dekaden konstant zwischen 10.000 und 20.000 neue Wohnungen in Baden-Württemberg fertiggestellt werden.

### **3.4 Belegungsdichte und Wohnflächenkonsum**

Der Indikator der Belegungsdichte von Wohnungen bezieht sich auf die durchschnittliche Anzahl der Personen, die in einer Wohneinheit leben. Insgesamt ist dieser Wert in Baden-Württemberg mit 2 Personen pro Wohneinheit in den zurückliegenden 10 Jahren relativ stabil. Die starken Unterschiede der Werte in den Abbildungen 20 und 21 zwischen 2010 und 2011 sind auch hier wieder auf die Umstellung der Hochrechnungsbasis der Bevölkerungsfortschreibung von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag 2022 in Baden-Württemberg bei 45 m<sup>2</sup>. In der regionalen Differenzierung spiegeln sich sowohl die unterschiedlichen Bevölkerungsdichten als auch die vorherrschenden Bebauungsstrukturen deutlich wider.

So steht der Bevölkerung der verdichteten Gebietskategorien durchschnittlich weniger Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung als in den peripheren Regionen. Im Entwicklungsverlauf ist zu erkennen, dass ausgehend von den aktuellsten Werten für 2022 die Wohnfläche pro Kopf gegenüber dem Jahr 2011 in allen Raumkategorien zugenommen hat. Die stärkste prozentuale Zunahme hat mit 4,2 % der ländliche Raum im engeren Sinne zu verzeichnen. Am geringsten fällt die Steigerung in den Verdichtungsräumen aus. Dort hat die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nur um 0,5 % zugenommen. Es ist jedoch anzumerken, dass sich die Berechnung der Werte auf die Wohnfläche insgesamt bezieht unabhängig davon, ob die Fläche bewohnt oder unbewohnt ist. Wohnungsleerstand kann demnach einen verzerrenden Effekt haben.

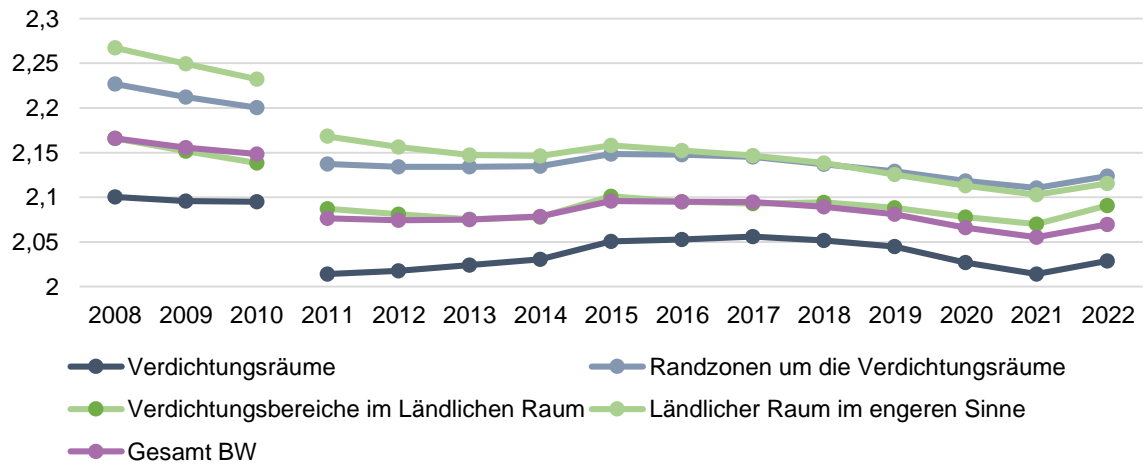


Abbildung 20: Einwohnerinnen und Einwohner je Wohnung

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes. Die Hochrechnungsbasis der Bevölkerungsfortschreibung wurde 2010/11 von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 umgestellt, sodass ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich ist.

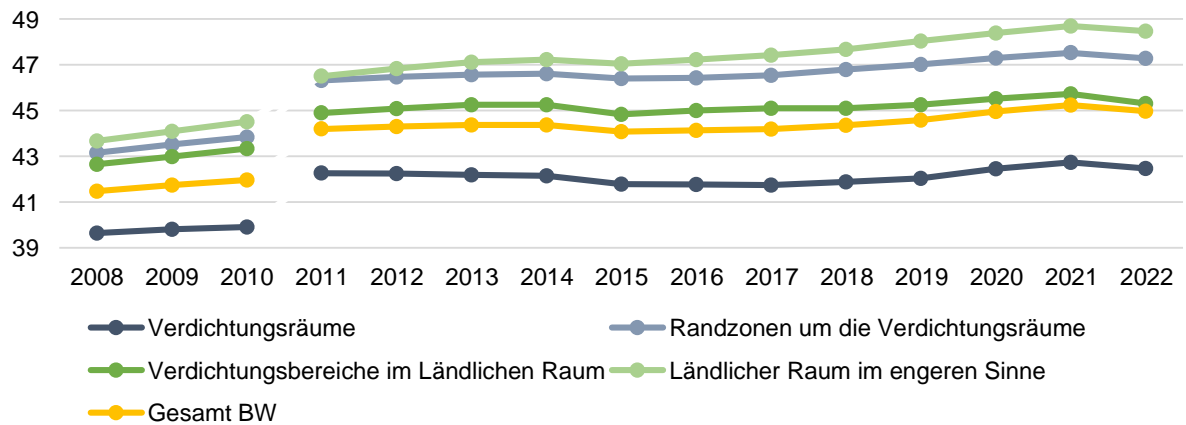


Abbildung 21: Wohnfläche in Wohngebäuden in m² pro Person

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes: Die Hochrechnungsbasis der Bevölkerungsfortschreibung wurde 2010/11 von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 umgestellt, sodass ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich ist.

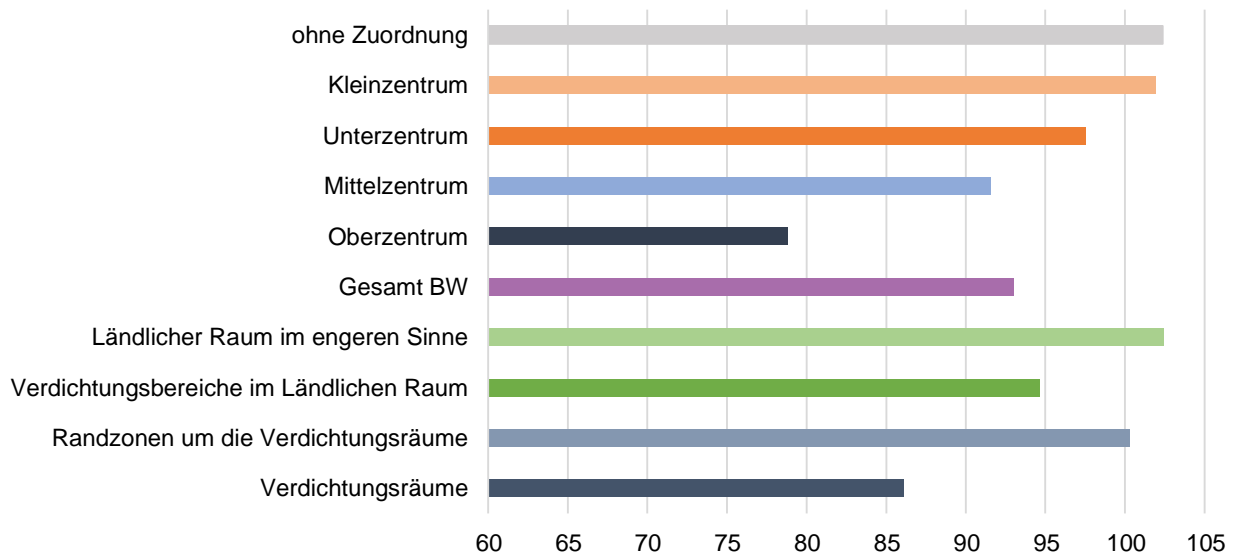


Abbildung 22: Durchschnittliche Wohnfläche in Wohngebäuden in m<sup>2</sup> je Wohnung 2021

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt in Baden-Württemberg bei 93 m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu weisen der ländliche Raum im engeren Sinne, die Kleinzentren und die Randzonen um die Verdichtungsgebiete mit teilweise mehr als 100 m<sup>2</sup> die höchsten durchschnittlichen Wohnflächen auf. In den Oberzentren und Verdichtungsgebieten fällt die mittlere Wohnfläche je Wohnung hingegen am niedrigsten aus.



## 4 Wohnungsmarktbedingungen sowie Miet- und Angebotskaufpreise

Die Preisentwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg wird im Folgenden mithilfe der empirica Preisdatenbank analysiert. Die Datenbank bildet Angebotspreise aus den Inseraten verschiedener Immobilienportale ab. Es handelt sich somit bei Wohnimmobilien nicht um tatsächliche Verkaufspreise. Zur Auswertung liegen die gleitenden Durchschnittsangebotspreise für jeweils dreijährige Zeitschnitte von 2014 bis 2021 vor. Vorteil dieses Datenbestands ist, dass die Preisangaben bis auf die Gemeindeebene verfügbar sind und durch die zusätzliche Angabe der Stichprobenzahlen gewichtete Mittelwerte gebildet werden können. Zudem ist dadurch eine Auswertung der Anzahl der Wohnraumangebote auf dem Wohnungsmarkt möglich. Die Angebotspreise liegen darüber hinaus differenziert für Neubau und Bestandsimmobilien vor. Neben den Mietpreisen für Geschosswohnungen können im Folgenden auch die Angebotskaufpreise für Geschosswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) betrachtet werden.

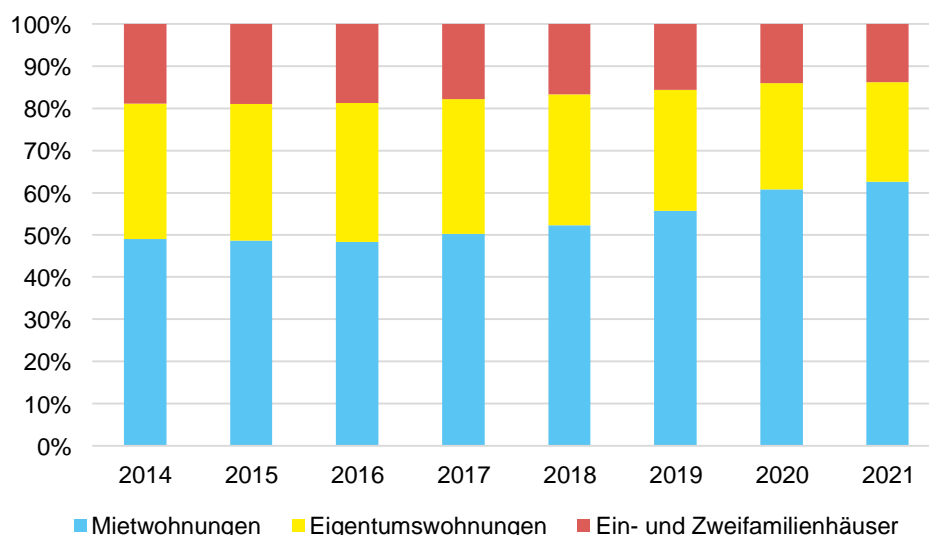


Abbildung 23: Prozentuale Verteilung der Inserate nach Wohnform

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Die Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg kann anhand der Verteilung der Inserate nach diesen drei genannten Angebotsarten eingeschätzt werden. Hierbei zeigt sich, dass im Marktsegment der Mietwohnungen die Anzahl der Inserate sowohl anteilig als auch in absoluten Zahlen landesweit in den letzten Jahren angestiegen ist (von 48 % auf 62 %). Die Anteile der Angebote an Eigentumswohnungen und Eigenheimen haben hingegen kontinuierlich abgenommen. Der Angebotslage nach deuten diese Zahlen somit auf eine Verschiebung von einem relativ ausgeglichenen Eigentums- und Mietmarkt zu einem scheinbar stärker mietwohnungsorientierten Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg hin.

#### 4.1 Mietwohnungsmarkt

Die Zahl der Mietwohnungsinserate hat zwischen 2014 und 2016 zunächst um 16 % abgenommen. Zwischen 2016 und 2021 sind die Angebotszahlen dann deutlich um 56 % angestiegen. Regional differenziert sich die Angebotssteigerung dabei nur geringfügig aus. In allen Gebietskategorien sind über den Betrachtungszeitraum Zuwächse zu verzeichnen. Prozentual am stärksten gestiegen ist die Zahl der Inserate in den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum (57 %), während in den Verdichtungsräumen der Anstieg mit 26 % am geringsten ausfällt.

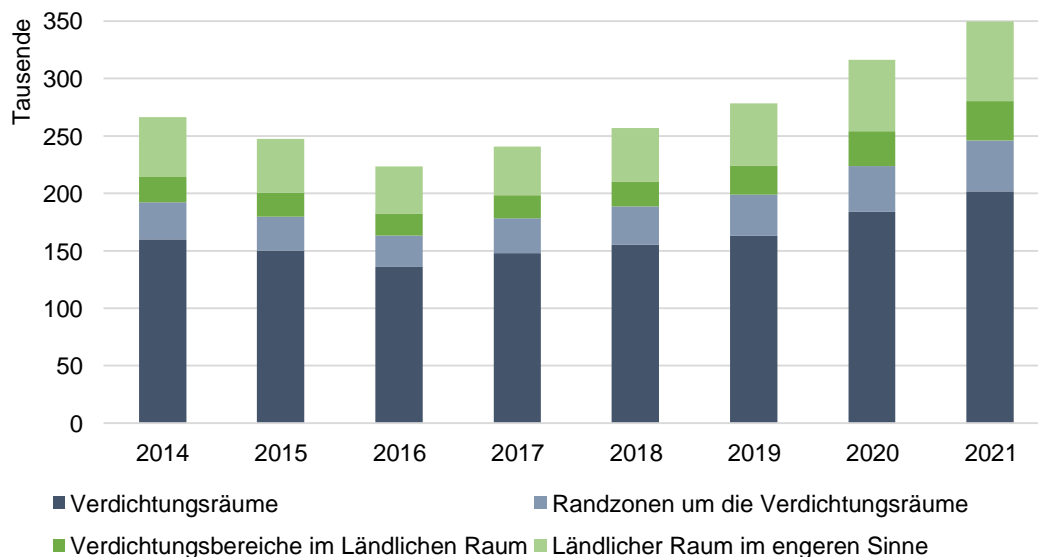


Abbildung 24: Anzahl der Mietwohnungsinserate nach Raumkategorien

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Bei der Entwicklung der Angebotsmietpreise (Netto-Kaltmieten) ist aus den Daten ein Trend zu kontinuierlich bzw. nahezu linear steigenden Preisen erkennbar. Diese Entwicklung gilt sowohl für neuerrichtete als auch bereits bestehende Wohnungen. Dabei sind die Angebotsmietpreise im Zeitraum 2014 – 2021 landesweit mit 37 % im Bestand etwas stärker gestiegen als bei den Neubauwohnungen (29 %). Dies hat zur Folge, dass sich der Preisabstand zwischen Neubau und Bestand leicht verringert hat.

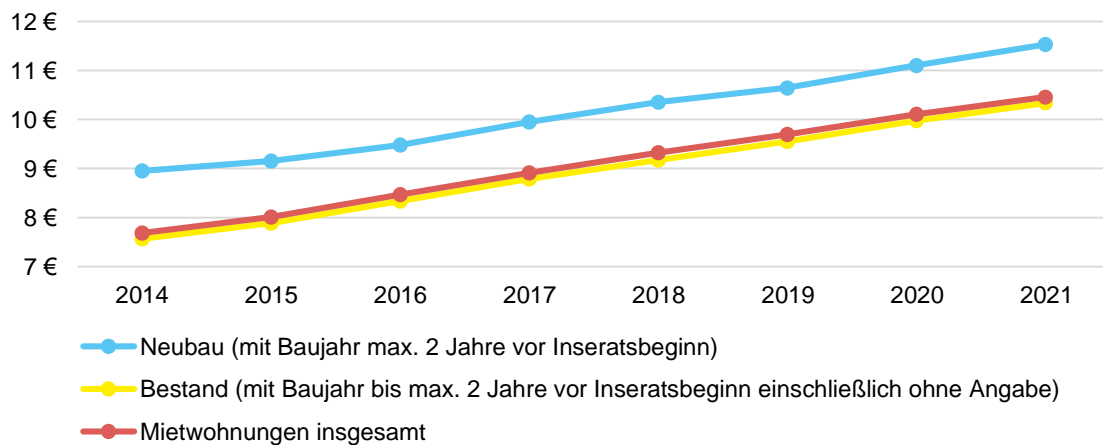


Abbildung 25: Entwicklung der Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen in Baden-Württemberg in Euro/m<sup>2</sup>

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Die Betrachtung der Preisentwicklung nach den Gebietskategorien verdeutlicht, dass die prozentualen Steigerungen der Angebotsmietpreise unabhängig von den Regionen sind und insgesamt in einem ähnlichen Spektrum liegen (30 – 40 %). Deutliche Unterschiede zeigen sich jedoch bei den Preisniveaus. In den Oberzentren und Verdichtungsräume liegen die mittleren Angebotsmietpreise mit einem großen Abstand von mehr als 1 Euro/m<sup>2</sup> über denen der Mittelzentren und den Randzonen um die Verdichtungsräume. Der ländliche Raum im engeren Sinne und die Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum haben im Vergleich die geringsten mittleren Angebotsmietpreise. Allerdings ist auch dort der durchschnittliche Angebotsmietpreis auf 8,50 Euro/m<sup>2</sup> im jüngsten Zeitschnitt 2021 angestiegen.

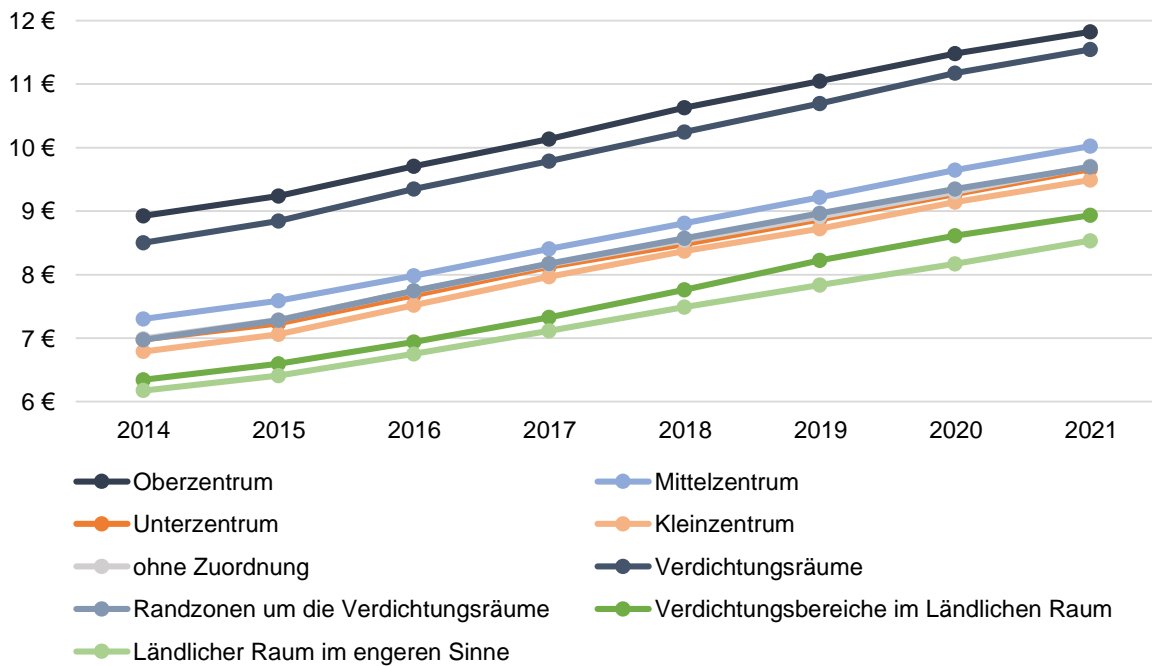


Abbildung 26: Entwicklung der Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen nach Raumkategorien und Zentrale-Orte Stufen in Euro/m<sup>2</sup>

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Einen gemeindegrenzenübergreifenden Überblick zum Mietpreisniveau bietet Karte 5 „Angebotsmietpreise der baden-württembergischen Gemeinden 2021“ im Anhang. Auch in diesem Kartenbild sind die Preisunterschiede zwischen den Gebietskategorien deutlich zu erkennen und es zeigt sich eine äußerst homogene Verteilung. Nahezu alle Gemeinden der Verdichtungsgebiete weisen ein Preisniveau von mehr als 9 bzw. 10 Euro/m<sup>2</sup> auf. Besonders hoch ist das Mietpreisniveau in der Region um die Landeshauptstadt Stuttgart. Mietpreise von mehr als 10 Euro/m<sup>2</sup> erzielen in dieser Region nahezu alle Gemeinden zwischen Tübingen und Reutlingen im Süden und Heilbronn im Norden. Einen überdurchschnittlich hochpreisigen Mietwohnungsmarkt haben zudem die Bodenseeregion sowie die Oberzentren Freiburg, Karlsruhe, Heidelberg und Ulm. Die Gemeinden des ländlichen Raums liegen in der Mehrzahl noch unter dem Landesdurchschnitt. Höhere Mietpreise konzentrieren sich dort vorrangig in den Mittelzentren und den Verdichtungsgebieten im ländlichen Raum. Insgesamt spiegelt der Entwicklungsverlauf der Mietpreise in Baden-Württemberg und der Teilräume den starken Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung und dem Wohnraumangebot deutlich wider.

## 4.2 Markt für Eigentumswohnungen und Wohnimmobilien

Bei der Anzahl der Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern kann über den Betrachtungszeitraum sowohl landesweit als auch innerhalb der Regionen ein deutlicher Rückgang festgestellt werden. So hat sich in Baden-Württemberg die Zahl der Inserate 2021 gegenüber 2014 um ein Viertel reduziert. Besonders ausgeprägt ist der Angebotsrückgang in den Randzonen um die Verdichtungsräume (-30 %) und in den Verdichtungsräumen (-25 %).

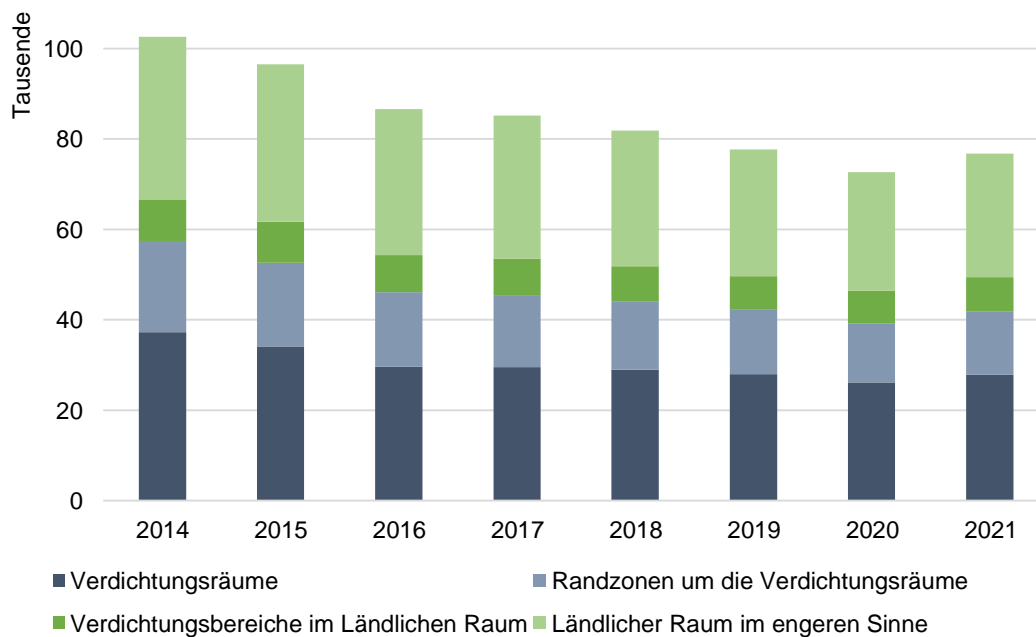


Abbildung 27: Anzahl der Inserate von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Raumkategorien  
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Während bei Bestandsimmobilien der Angebotsrückgang bei 20 % liegt, fällt der Rückgang der Inserate von neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern mit 56 % in Baden-Württemberg am höchsten aus. Eine mögliche Erklärung für diese Entwicklung könnte sein, dass aufgrund der hohen Nachfrage und dem Vorliegen eines Verkäufermarktes insbesondere neuerrichtete Wohnimmobilien in vielen Fällen nicht mehr auf dem freien Markt inseriert werden und somit auch nicht in der hier ausgewerteten Preisdatenbank registriert werden.

Auch bei den Eigentumswohnungen verweisen die Daten zu den Inseraten auf eine ähnliche Entwicklung. Wie Abbildung 28 zeigt, haben in diesem Marktsegment die Angebotszahlen ebenfalls um rund ein Viertel abgenommen. Der prozentual höchste Rückgang ist auch bei den Eigentumswohnungen in den Verdichtungsräumen und deren Randzonen zu ver-

zeichnen. Quantitativ werden Eigentumswohnungen am meisten in den Verdichtungsräumen angeboten, während diese Wohnform im ländlichen Raum nur eine untergeordnete Rolle zu spielen scheint.

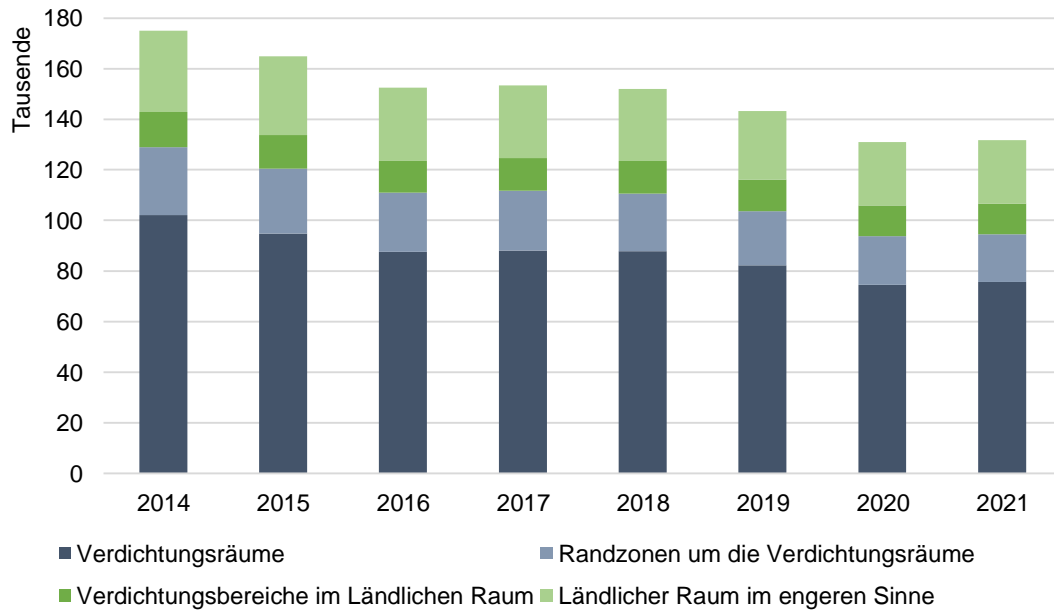


Abbildung 28: Anzahl der Inserate von Eigentumswohnungen nach Raumkategorien  
Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Bei der Entwicklung der Angebotskaufpreise von Eigenheimen zeigt sich ein stärkerer Preisanstieg als bei den Mietwohnungsangeboten. So hat sich der Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern, bezogen auf den Quadratmeterpreis, zwischen 2014 und 2021 um mehr als 70 % verteuert. Noch höher fällt die prozentuale Steigerung bei den Eigentumswohnungen aus. Bei diesen liegt der Preisanstieg landesweit bei über 85 %. Hier dürften sich maßgeblich Effekte einer durch die Niedrigzinspolitik begünstigten Nachfragesteigerung zeigen, die höhere Kaufpreise realisierbar werden ließen.

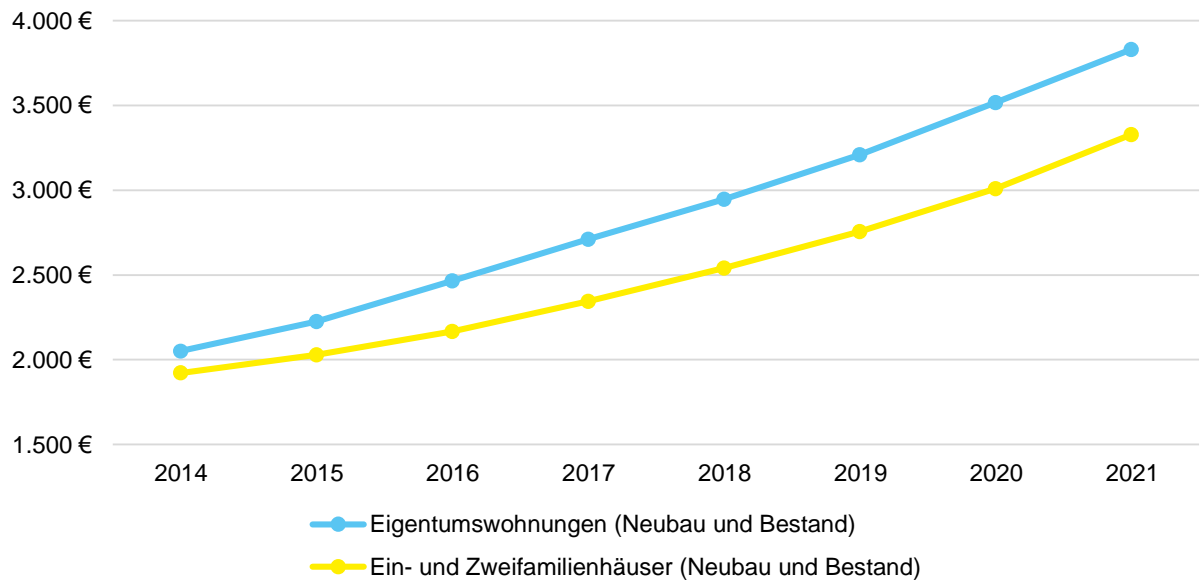


Abbildung 29: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigenheime in Baden-Württemberg in Euro/m<sup>2</sup>

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

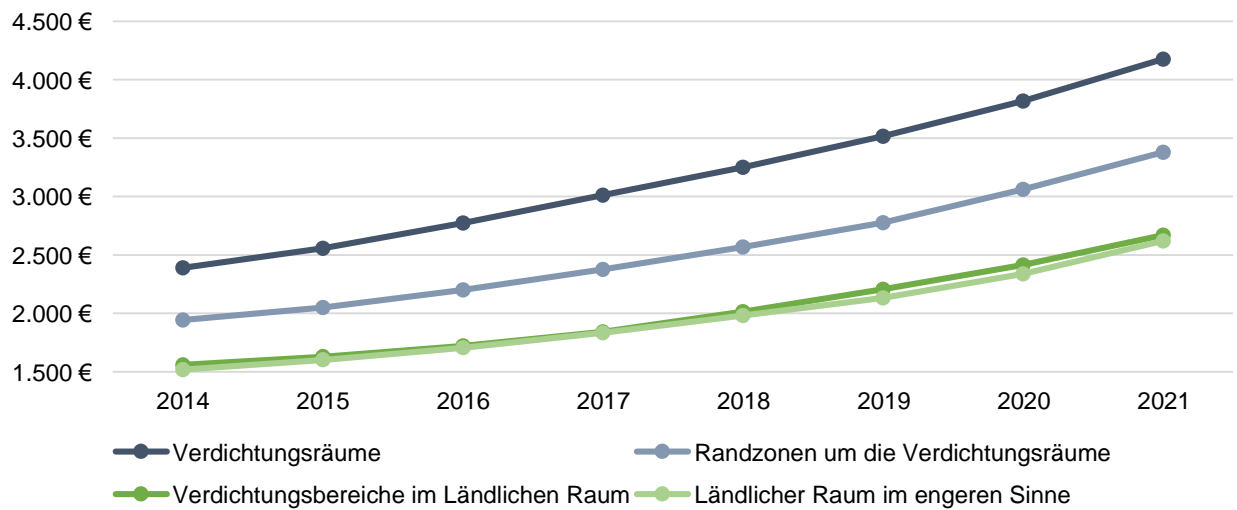


Abbildung 30: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Raumkategorien in Euro/m<sup>2</sup>

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

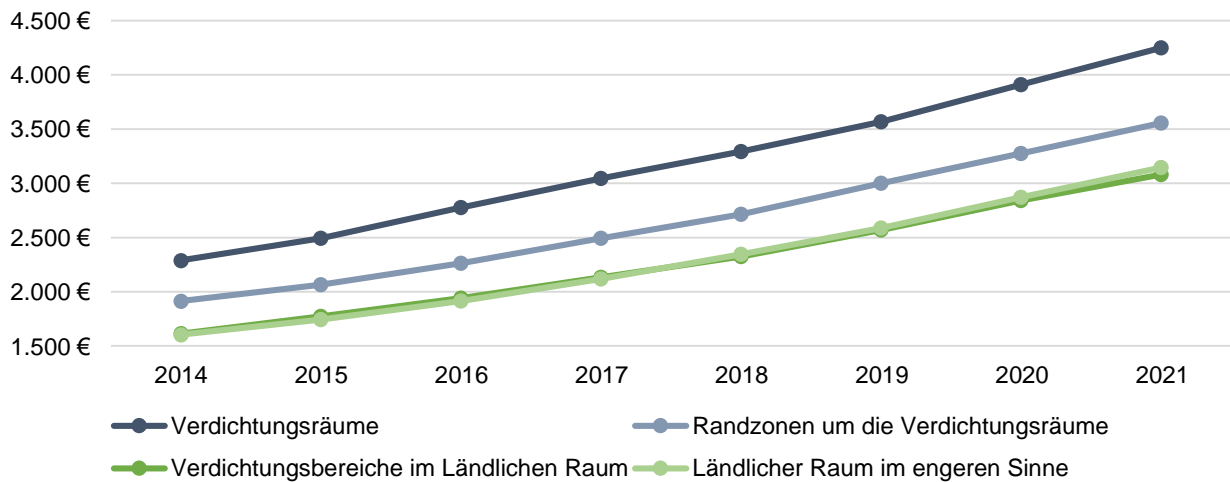


Abbildung 31: Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Raumkategorien in Euro/m<sup>2</sup>

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten

Ähnlich wie bei den Angebotsmietpreisen liegen auch bei den Eigenheimen die Steigerungsraten der Angebotskaufpreise in den Gebietskategorien insgesamt in einem ähnlichen Spektrum. Die Höhe des Preisniveaus variiert jedoch regional sehr deutlich, wie die Abbildungen 30 und 31 veranschaulichen.

Die hohen Durchschnittspreise in den Verdichtungsräumen und den Randzonen können für große Teile der Bevölkerung den Erwerb von Wohneigentum in diesen attraktiven Wohnstandorten zunehmend erschweren und teilweise finanziell unmöglich machen. Im ländlichen Raum und den dortigen Verdichtungsräumen hat sich das Preisniveau in ähnlicher Weise entwickelt. Da die Preise dort im Vergleich am niedrigsten sind, ist davon auszugehen, dass diese Regionen für Bevölkerungsgruppen auf der Suche nach Wohneigentum zunehmend in den Fokus geraten.

Aufgrund der aktuellen dynamischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt (u.a. steigende Zinsen, Konjunkturkrise, Inflation) zeichnet sich allerdings bereits ab, dass eine Preiskorrektur eingesetzt hat. Aus den ausgewerteten Daten von Empirica ist dies noch nicht zu erkennen. Aktuelle Daten für das 4. Quartal 2023 des German Real Estate Index (GREIX) zeigen jedoch, dass die Immobilienpreise in den zurückliegenden Monaten im historischen Ausmaß gefallen sind (Amaral/Zdrzalek, 2024). In Abbildung 34 im Anhang sind daher zur Einordnung die aktuellsten Preisentwicklungen für Karlsruhe und Stuttgart dargestellt. Diese belegen, dass in allen Marktsegmenten ein Preisrückgang eingesetzt hat.



### 4.3 Wohn- bzw. Mietkostenbelastung

Neben der reinen Preisentwicklung ist es auch relevant, die Wohnkosten ins Verhältnis zu den verfügbaren Haushaltseinkommen zu setzen. Eine übermäßige Belastung durch Wohnkosten kann dazu führen, dass Haushalte in Konsumentscheidungen eingeschränkt werden. Neben den geringeren Konsummöglichkeiten wird dadurch auch die Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben beeinträchtigt mit weitreichenden negativen Konsequenzen für das physische und psychische Wohlergehen der Menschen.

Um Aussagen zur Belastung durch Wohnkosten zu treffen, wird die Mietkostenbelastungsquote herangezogen. Diese gibt an, wie hoch der Anteil der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich verbrauchsunabhängiger Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen ist. Für die Kreis- oder Gemeindeebene liegen in Deutschland offizielle Daten zur Mietkostenbelastungsquote nicht vor. In den amtlichen Statistiken finden sich jedoch Angaben für ganz Deutschland sowie größere Gebietseinheiten, wie die Regierungsbezirke und statistische Regionen, die aktuell auf dem Mikrozensus 2022 und der Zusatzerhebung Wohnen basieren. Danach mussten im Jahr 2022 die Haushalte in Deutschland durchschnittlich 27,8 % ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden (Statistisches Bundesamt, 2023). In Baden-Württemberg liegen auf Ebene der Regierungsbezirke die Mietbelastungsquoten mit Werten mit 27,5 % im Regierungsbezirk Stuttgart, 27,8 % im Regierungsbezirk Tübingen und 28,4 % in den Regierungsbezirken Karlsruhe und Freiburg im bundesweiten Durchschnitt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023).

Mit Hilfe der Daten zum verfügbaren Einkommen der Privathaushalte des Statistischen Bundesamtes und der Angebotsmietpreise von Empirica wurde eine Auswertung der Mietkostenbelastung für die Gebietskategorien von Baden-Württemberg erstellt. Diese kleinräumige Mietbelastungsquote ist dabei jedoch leicht abweichend definiert als der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, das pro Person für die Nettokaltmiete aufgewendet werden muss. Eine direkte Vergleichbarkeit mit den oben genannten Daten ist durch die Verwendung der unterschiedlichen Datengrundlagen und die abweichende Definition des Indikators (d.h. Bezug pro Person statt Haushalt und Nettokaltmiete statt Bruttokaltmiete) nicht möglich. Dennoch können die Ergebnisse im Rahmen dieses Kurzberichts ergänzende Hinweise auf regionale Unterschiede in den durchschnittlichen Mietkostenbelastungen der Bevölkerung liefern. Hiernach mussten in Baden-Württemberg im Jahr 2021 21,8 % des Haushaltseinkommens pro Person für die Nettokaltmiete aufgewendet werden. Zwischen den Gebietskategorien zeigen sich dabei nur geringfügige Unterschiede. In den Verdichtungsräumen und Oberzentren fallen die Anteile mit mehr als 22 % erwartungsgemäß am höchsten aus. Im ländlichen Raum im engeren Sinne und den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum sind die Quoten mit 19 % am geringsten.

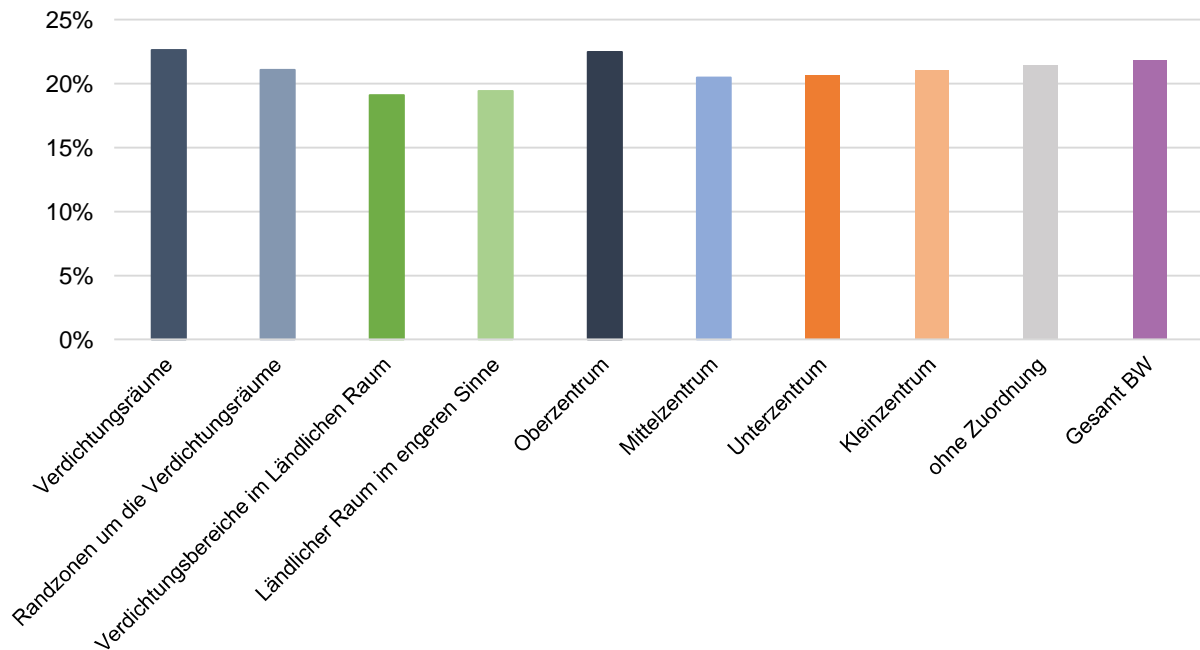


Abbildung 32: Anteil der Mietkostenbelastung pro Person nach Raumkategorie und Zentrale-Orte Stufen 2021

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, empirica-Preisdatenbank, Basis: VA-LUE Marktdaten

#### 4.4 Kaufpreise für Bauland

Ein zentraler Einflussfaktor für den Wohnungsbau ist neben der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen die Entwicklung des Bodenpreisniveaus. Grundsätzlich wirkt sich eine hohe Baulandnachfrage bei einem begrenzten Baulandangebot stark preistreibend aus. In der Konsequenz führen hohe Kaufpreise für Bauland zu erheblicher Erhöhung der Gesamtkosten eines Bauprojekts. Dies kann sich wiederum auf den Verkaufspreis von Wohnimmobilien auswirken. Wenn der Kaufpreis zu hoch ist, kann dies dazu führen, dass die Wohnungen für potenzielle Käufer und in der Folge auch Mieter unerschwinglich werden. Zudem besteht die Gefahr, dass die Neubautätigkeit gehemmt wird.

Abbildung 33 zeigt die Entwicklung der Bodenpreise für „Baureifes Land“ für den Zeitraum 1995 bis 2022. Die Daten basieren auf der amtlichen Statistik der Kaufwerte für Bauland, die alle Nutzungsarten (z. B. Wohngebiet, Geschäftsgebiet, Industriegebiet) und verschiedene Baulandarten (neben baureifem Land z. B. Rohbauland) enthält. Hier dargestellt sind die Preise für baureifes Land, welches den höchsten Erschließungszustand von Flächen zur Bebauung darstellt und für das entsprechend die höchsten Preise auf dem Markt erzielt

werden. Abgebildet sind die Preise von Deutschland und Baden-Württemberg. In Deutschland sind die Preise zwischen 1995 und 2022 von 58 EUR/m<sup>2</sup> auf 236 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Das entspricht fast einer Vervierfachung des Preisniveaus.

In Baden-Württemberg liegen die Preise für baureifes Land nochmals deutlich über dem bundesweiten Niveau. Im Bundesländervergleich hat Baden-Württemberg 2022 die viert-höchsten Baulandpreise hinter Hamburg, Berlin und Bayern. Seit 2016 ist zudem ein deutlicher Preisanstieg erkennbar. So ist zwischen 2016 und 2022 der Preis für baureifes Land von 182 EUR/m<sup>2</sup> auf 318 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Auch wenn dieser Sprung teilweise auf die Neukonzeption der Baulandpreisstatistik im Jahr 2021 zurückzuführen ist, verdeutlicht diese Entwicklung das überdurchschnittlich hohe Preisniveau für Bauland in Baden-Württemberg.

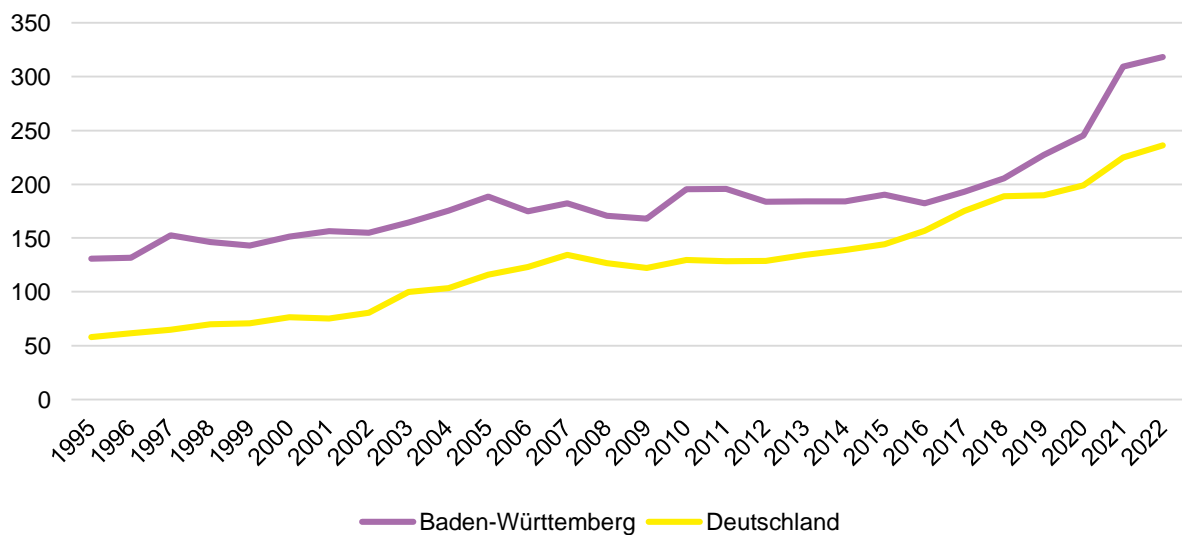


Abbildung 33: Preisentwicklung für baureifes Land von 1995 bis 2022 in Euro/m<sup>2</sup>

*Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Die Bodenpreisstatistik wurde im Jahr 2021 neu konzipiert, sodass der Vergleich mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich ist.*

Eine regionale Betrachtung anhand der Regierungsbezirke in Baden-Württemberg zeigt, dass die Baulandpreise im Regierungsbezirk Stuttgart überdurchschnittlich stark gestiegen sind und ein sehr großer Abstand zu den anderen Landesteilen hinsichtlich des Preisniveaus besteht. Auch der Regierungsbezirk Freiburg hat zuletzt einen sehr starken Anstieg zu verzeichnen. Generell zeichnet sich in allen vier Regierungsbezirken jedoch ein Trend zu weiter steigenden Bodenpreisen ab. Karte 6 im Anhang zeigt zudem die Bodenpreisni-

veaus von 2022 auf Kreisebene. Die großen Bodenpreisunterschiede zwischen den ländlich geprägten Kreisen und den kreisfreien Großstädten werden in diesem Kartenbild deutlich sichtbar.

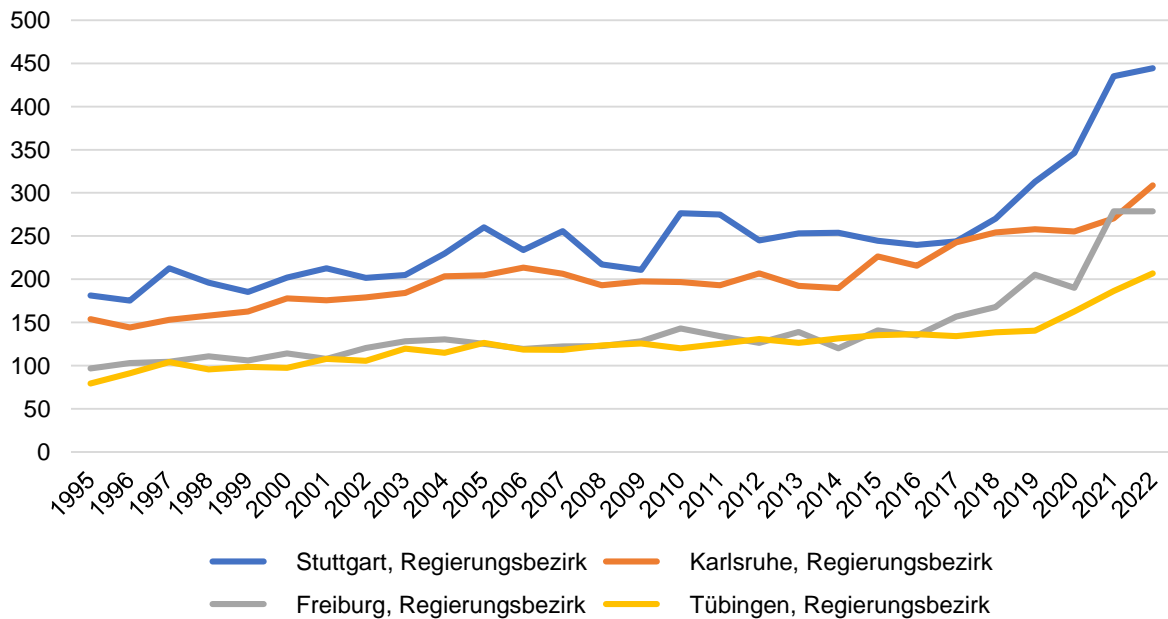


Abbildung 34: Preisentwicklung für baureifes Land von 1995 bis 2022 in Euro/m<sup>2</sup> nach Regierungsbezirk

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Die Bodenpreisstatistik wurde im Jahr 2021 neu konzipiert, sodass der Vergleich mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich ist.

## 5 Schlussfolgerung

Die Auswertung der Daten zeigen insgesamt, dass die **Wohnraumsituation in Baden-Württemberg flächendeckend sehr angespannt** ist. Aufgrund von Prognosen zur Entwicklung der Haushaltszahlen ist zudem **zu erwarten, dass sich dieser Trend auch weiter fortsetzen wird**. Vereinfachend lässt sich zusammenfassen, dass der Wohnraumbestand und die Zahl der Baufertigstellungen die wachsende Nachfrage nicht ausreichend bedienen können und sich daher die „Schere“ zwischen Angebot und Nachfrage im Zeitverlauf immer weiter geöffnet hat. Ein Resultat sind kontinuierlich steigende Miet- und Kaufpreise. Die unternommenen Anstrengungen der Ausweitung des Wohnraumangebots konnten scheinbar nicht mit der Wachstumsdynamik der Bevölkerungs- sowie der Haushaltszahlen Schritt halten.

Die Bekämpfung des Wohnraummangels erfordert daher weiterhin eine umfassende Herangehensweise und verstärkte Anstrengungen auf allen Planungsebenen. Eine **grundlegende Neuausrichtung des Landesentwicklungsplans** hinsichtlich des Wohnungsbaus erscheint jedoch **nicht notwendig**, da sich die formulierten Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsplan von 2002 anhand der zurückliegenden Entwicklungen als Rahmen bewährt haben. Dafür sprechen u. a. die nahezu flächendeckende Steigerung der Wohngebäudedichten sowie die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen in allen Teilräumen. Überlegenswert könnte es jedoch sein, im Rahmen der Neuaufstellung die bestehenden Ziele und Grundsätze zu spezifizieren und/oder zu ergänzen.

Wie sich anhand der Indikatoren gezeigt hat, greift eine ausschließliche Betrachtung der Wohnraumsituation nach den Gebietskategorien zu kurz. Es lassen sich zwar entlang der Raumkategorien des LEP und der Zentrale-Orte-Stufen in den Ausprägungen deutliche Unterschiede erkennen und gebietsspezifische Merkmale feststellen. Bei der gemeindescharfen Betrachtung lösen sich diese homogenen Muster in vielen Fällen jedoch auf. Bei der Angebots-Nachfrage Relation wird dies besonders deutlich. **So scheinen beispielsweise die Wohnungsmärkte in den Verdichtungsräumen durchweg angespannt und im ländlichen Raum eher entspannter zu sein. Die kleinräumige Betrachtung zeigt hingegen, dass angespannte und vergleichsweise entspannte Wohnungsmärkte vieler-**

**orts in direkter Nachbarschaft liegen.** Ein möglicher Ansatzpunkt könnte daher sein, **interkommunale Kooperationen** der Gemeinden hinsichtlich der Wohnraumversorgung weiter zu stärken (bspw. im Rahmen der bestehenden Wohnraumoffensive Baden-Württemberg) und dies im Landesentwicklungsplan zu verankern. Auch hat der enorme Wohnraumbedarf **Rückwirkungen auf die landespolitischen Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs** und die Frage, wie und wo die unzweifelhaft bestehenden Wohnraumbedarfe gedeckt werden können. Hierbei sind mögliche Folgeeffekte wie die Zunahme an Verkehrsströmen zu berücksichtigen. Regionale Kooperationen zur Wohnraumversorgung sollten daher immer mit der **Förderung einer nachhaltigen Mobilität** verbunden sein, um mit den Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung vereinbar zu sein.

## 6 Literatur

Amaral, Francisco; Zdrzalek, Jonas (2024): 2023 mit historisch größtem Preisverfall bei Immobilien seit Aufzeichnung. [https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-im-port/843db3da-1e7e-4fa2-90ab-166a58ccf1f4-GREIX\\_Kurzbericht\\_23Q4\\_v01\\_DE.pdf](https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-im-port/843db3da-1e7e-4fa2-90ab-166a58ccf1f4-GREIX_Kurzbericht_23Q4_v01_DE.pdf)

Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Deutsches Institut für Urbanistik, Engagement Global (Servicestelle Kommunen in der Einen Welt), Rat der Gemeinden und Regionen Europas / Deutsche Sektion (Hrsg.) (2020). SDG-Indikatoren für Kommunen – Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. 2., vollständig überarbeitete Auflage, Gütersloh.

Birkmann, Jörn; Junesch, Richard; Lauer, Hannes; Siedentop, Stefan; Fina, Stefan; Rusche, Karsten; Scholz, Benjamin; Schulwitz, Martin; Schmitz, Julian (2020): Entwicklung der Ländlichen Räume in Baden-Württemberg. Abschlussbericht des Forschungsvorhabens im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. Dortmund, Stuttgart.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024: Laufende Raumbeobachtung des BBSR - INKAR, Ausgabe 03/2024. Hrsg.: Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn <https://www.inkar.de/>

Empirica/CBRE (2023): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023 - Zeitreihe 2009-2022.

[https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2023.pdf)

Infas 360 GmbH (2023): Healthcare-Datenplattform. <https://www.healthcare-datenplattform.de/>

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW BW) (2021): Gebundener Sozialmietwohnungsbestand – landesweit nach Regierungsbezirken und Stadt- und Landkreisen.

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW BW) (Hrsg.) (2023): Raum für Morgen. Eckpunkte für den neuen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg. [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/interne/Dateien/02\\_Landesentwicklung/Landesentwicklungsplan/Eckpunkte\\_barrierefrei.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/interne/Dateien/02_Landesentwicklung/Landesentwicklungsplan/Eckpunkte_barrierefrei.pdf)

Pestel Institut (2024): Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Hannover.

Prognos AG (2017): Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg – Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz. Endbericht. [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/interne/Dateien/06\\_Service/Publikationen/Prognos\\_Bericht\\_L-Bank\\_Wohnraumbedarf\\_in\\_BW\\_Endbericht.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/interne/Dateien/06_Service/Publikationen/Prognos_Bericht_L-Bank_Wohnraumbedarf_in_BW_Endbericht.pdf)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2023): Wo die Mieten günstig sind und wo nicht. Mietkosten in Deutschland im regionalen Vergleich. <https://www.statistikportal.de/de/mieten>

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001209004.pdf?__blob=publicationFile)

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024): Eigentumsquoten 2022. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_Grafik/\\_Interaktiv/eigentumsquote.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_Grafik/_Interaktiv/eigentumsquote.html)

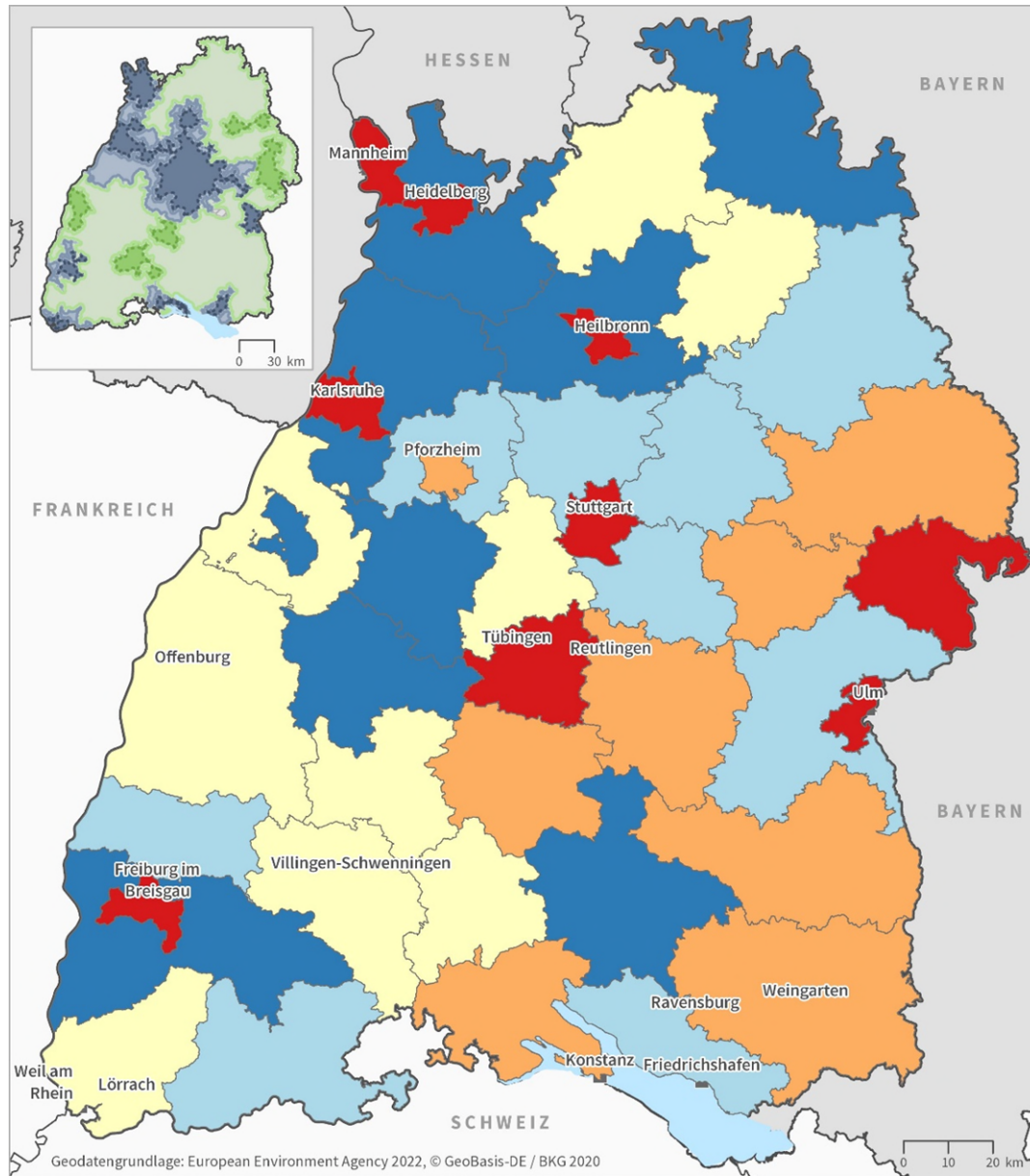
Statistisches Bundesamt (2023): Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_129\\_12\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002. Baden-Württemberg. Stuttgart. [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/06\\_Service/Publikationen/Landesentwicklung/Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsplan\\_2002.PDF](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/06_Service/Publikationen/Landesentwicklung/Landesentwicklungsplan/Landesentwicklungsplan_2002.PDF)



## **7 Anhang**

Karte 1: Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in baden-württembergischen Kreisen und kreisfreien Städten 2020



#### Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestands

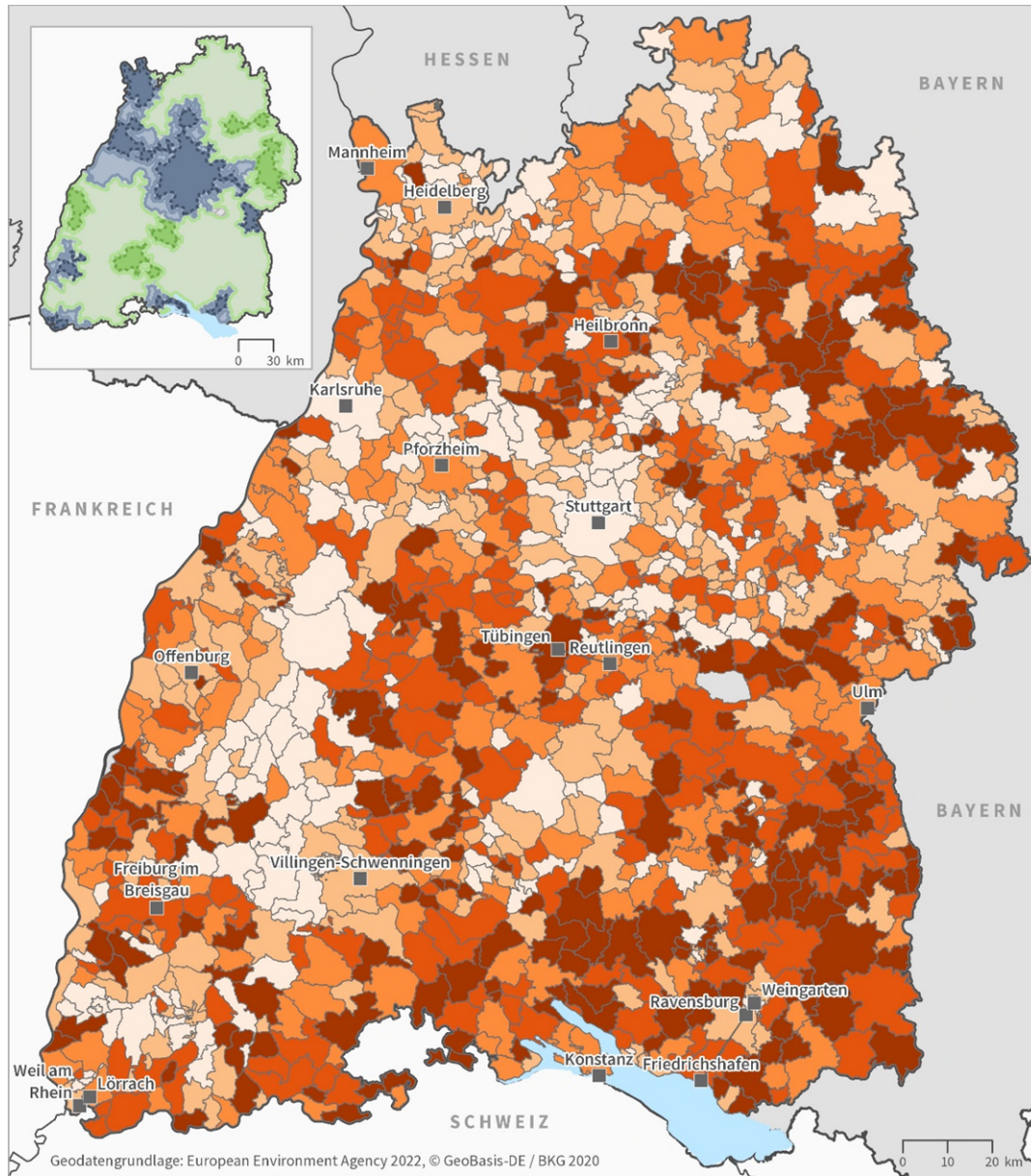
2020

- bis 0,8
- 0,9 bis 1,5
- 1,6 bis 1,9
- 2,0 bis 3,1
- 3,2 und mehr

- Oberzentrum
- Mehrfachzentrum
- Bodensee

Datengrundlage: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Karte 2: Fertiggestellte Wohnungen der baden-württembergischen Gemeinden 2018 – 2022



**Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden**

je 1.000 Einwohner\*innen im Zeitraum 2018 - 2022

- bis unter 12
- 12 bis unter 16
- 16 bis unter 20
- 20 bis unter 26
- 26 und mehr

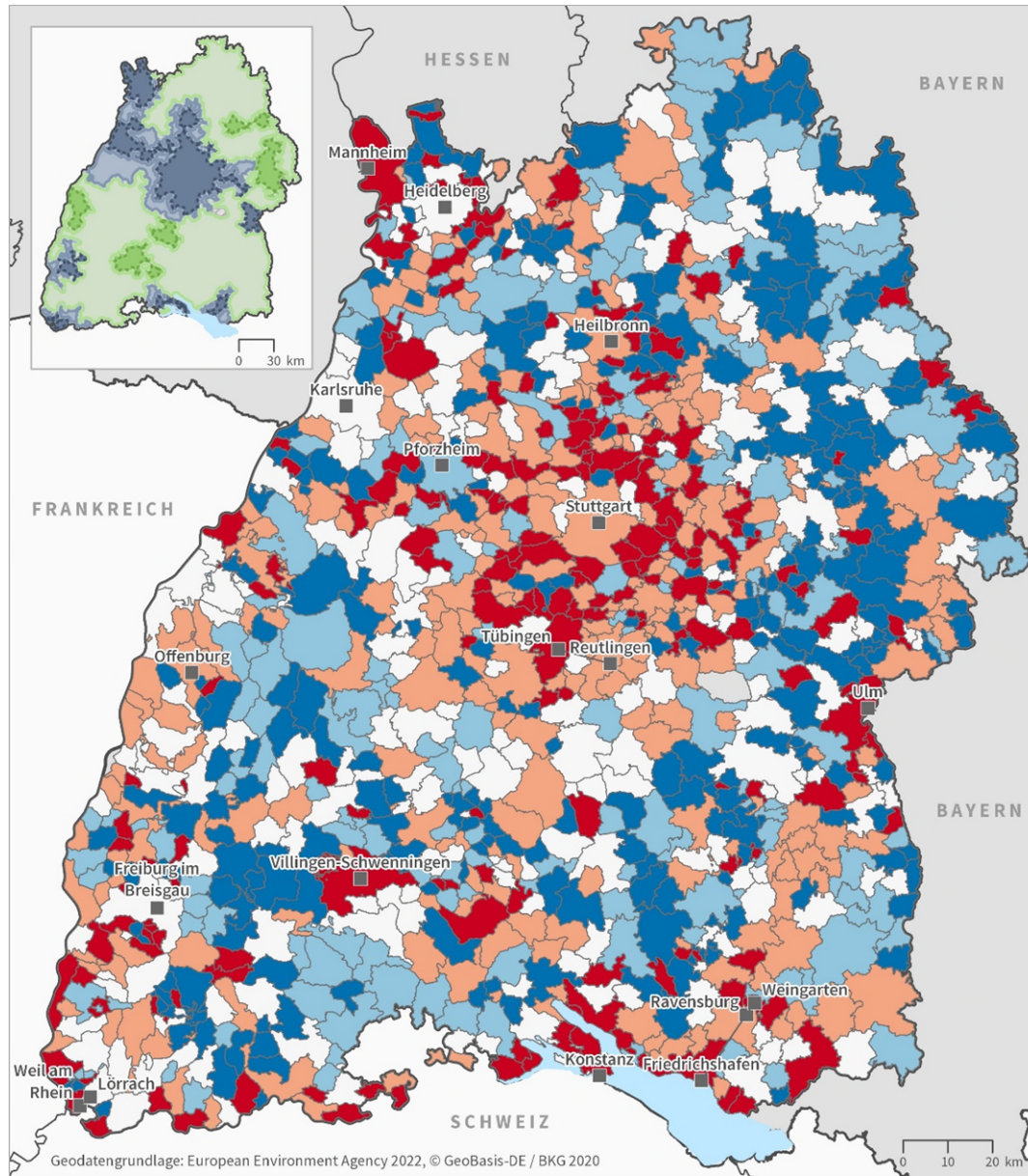
- Oberzentrum
- Mehrfachzentrum
- Bodensee

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Fortschreibung des Wohngebäude und Wohnungsbestands





Karte 3: Veränderung der Wohngebäudedichte in den baden-württembergischen Gemeinden 2012–22



### Veränderung der Wohngebäudedichte in baulich geprägter Siedlungsfläche

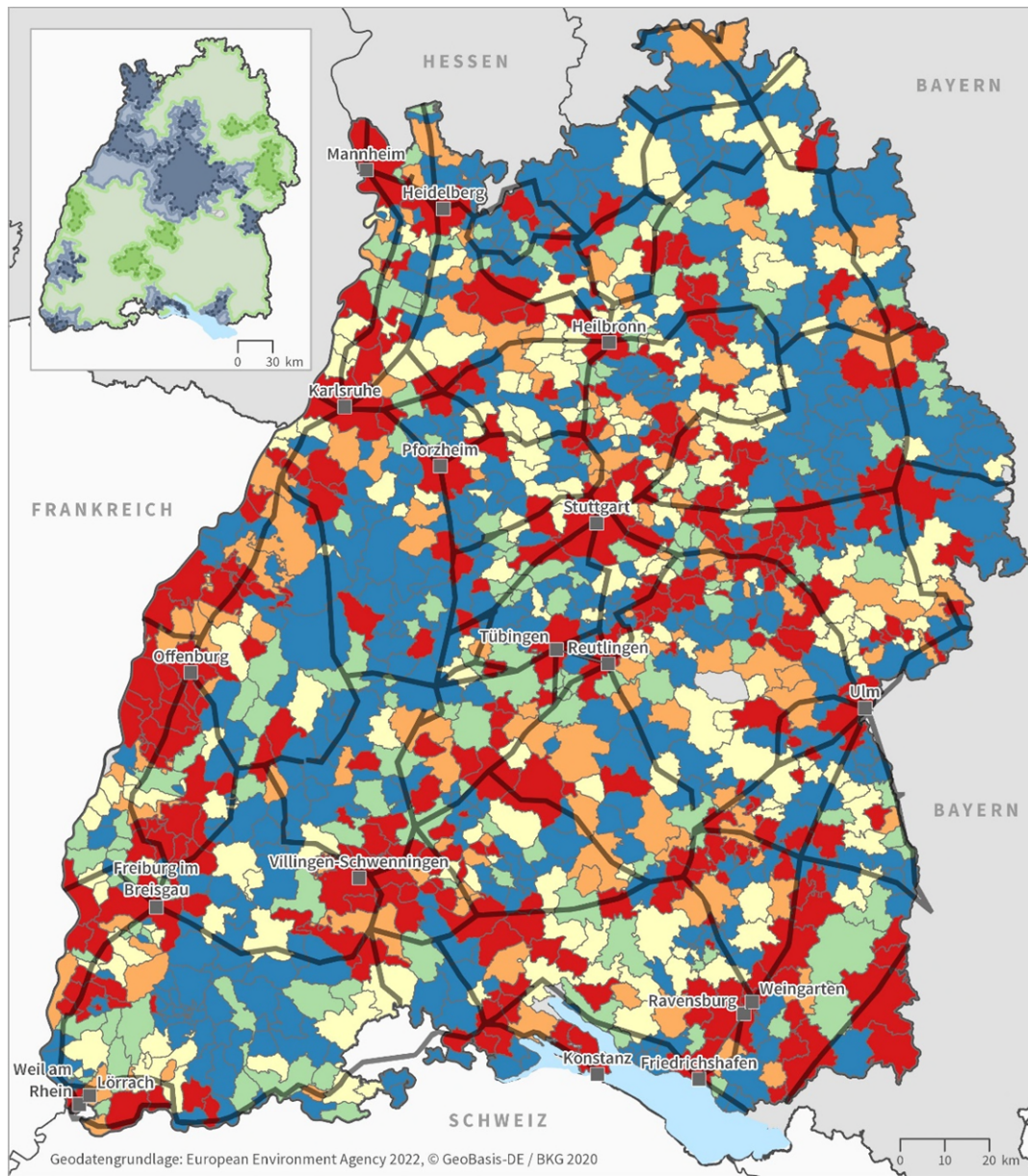
2012 / 2022 in Prozent

- bis unter 0
- 0 bis unter 3
- 3 bis unter 6
- 6 bis unter 12
- 12 und mehr

- Oberzentrum
- Mehrfachzentrum
- Bodensee

Datengrundlage: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, [www.ioer-monitor.de](http://www.ioer-monitor.de)

Karte 4: Wohnraumversorgung der baden-württembergischen Gemeinden 2020



**Wohnraumversorgung 2020**

Wohnungen pro 1.000 Haushalte

- bis unter 1.030
- 1.030 bis unter 1.050
- 1.050 bis unter 1.075
- 1.075 bis unter 1.100
- 1.100 und mehr

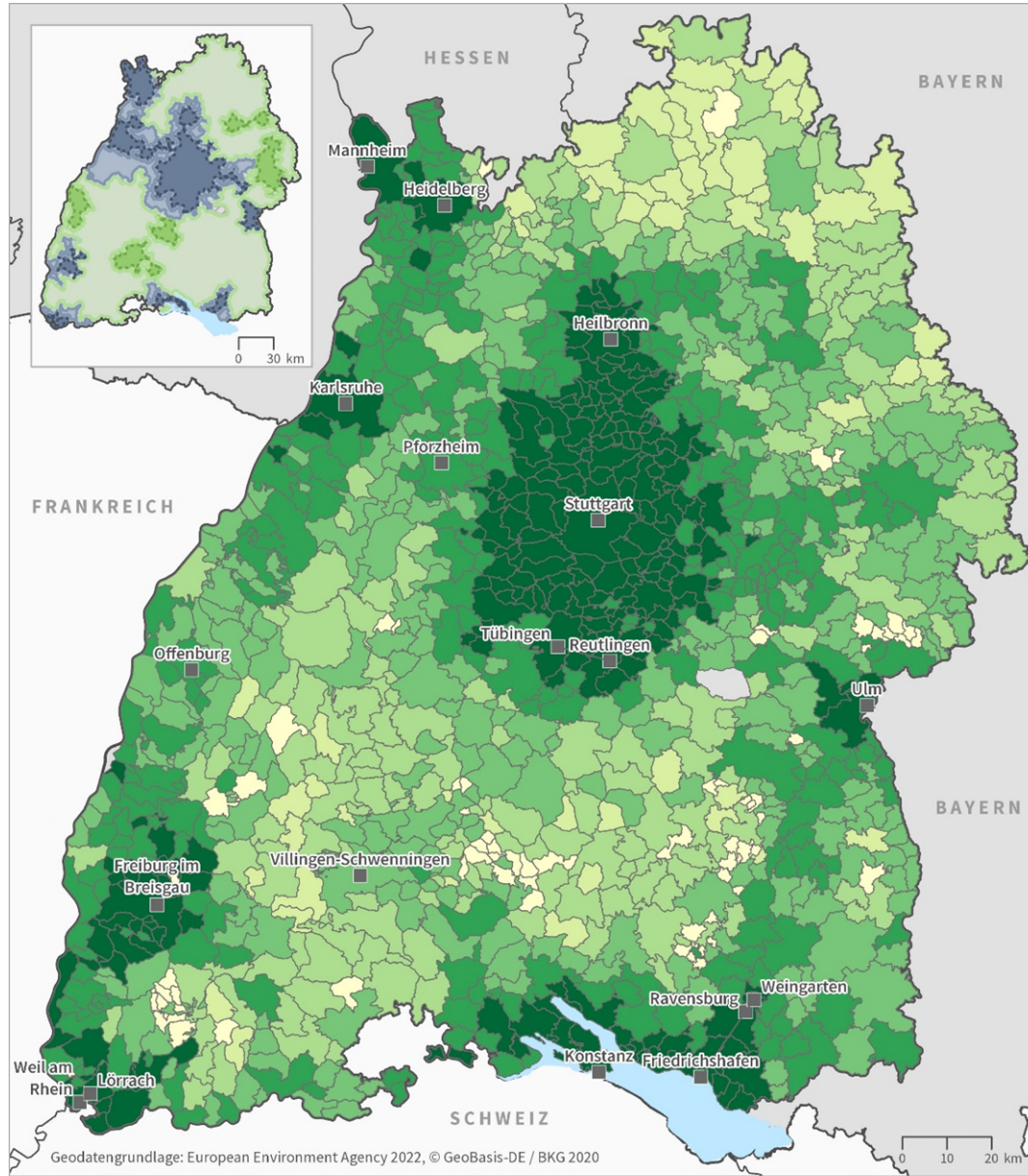
- Oberzentrum
- Mehrfachzentrum
- Bodensee
- Landesentwicklungsachse

Datengrundlage: Inkar (Nexiga Marktdaten), Destatis





Karte 5: Angebotsmietpreise der baden-württembergischen Gemeinden 2021



**Inserierte Angebotspreise für Mietwohnungen aller Baujahre**

in Euro je Quadratmeter 2021\*

- keine Daten
- bis unter 7
- 7 bis unter 8
- 8 bis unter 9
- 9 bis unter 10
- 10 und mehr

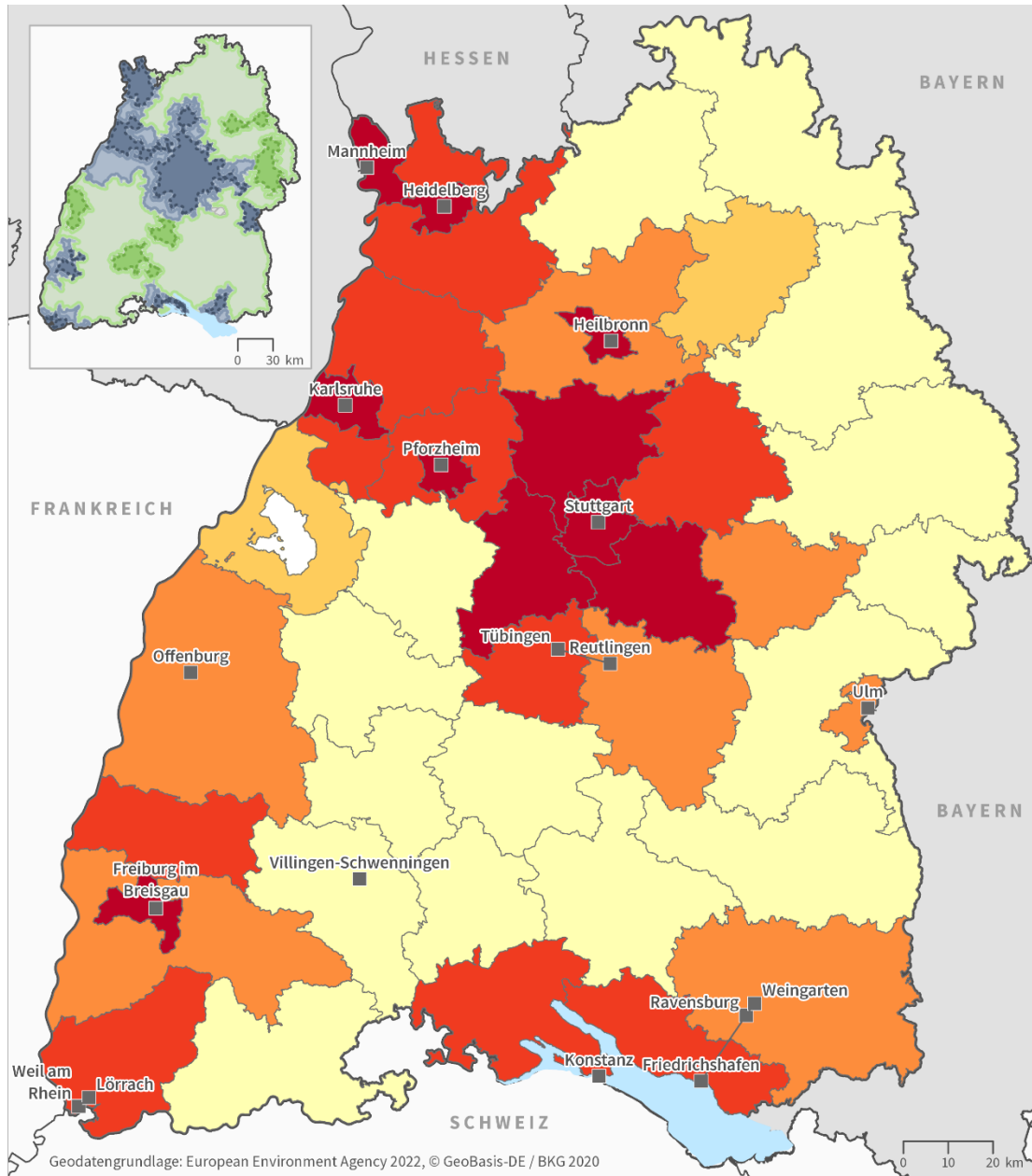
- Oberzentrum
- Mehrfachzentrum
- Bodensee

Datengrundlage: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

\*gleitender Durchschnitt aus den Jahren 2020,21 und 22



Karte 6: Preise für baureifes Land der baden-württembergischen Kreise und kreisfreien Städte 2022



**Baulandpreise für baureifes Land**

in Euro je Quadratmeter 2022\*

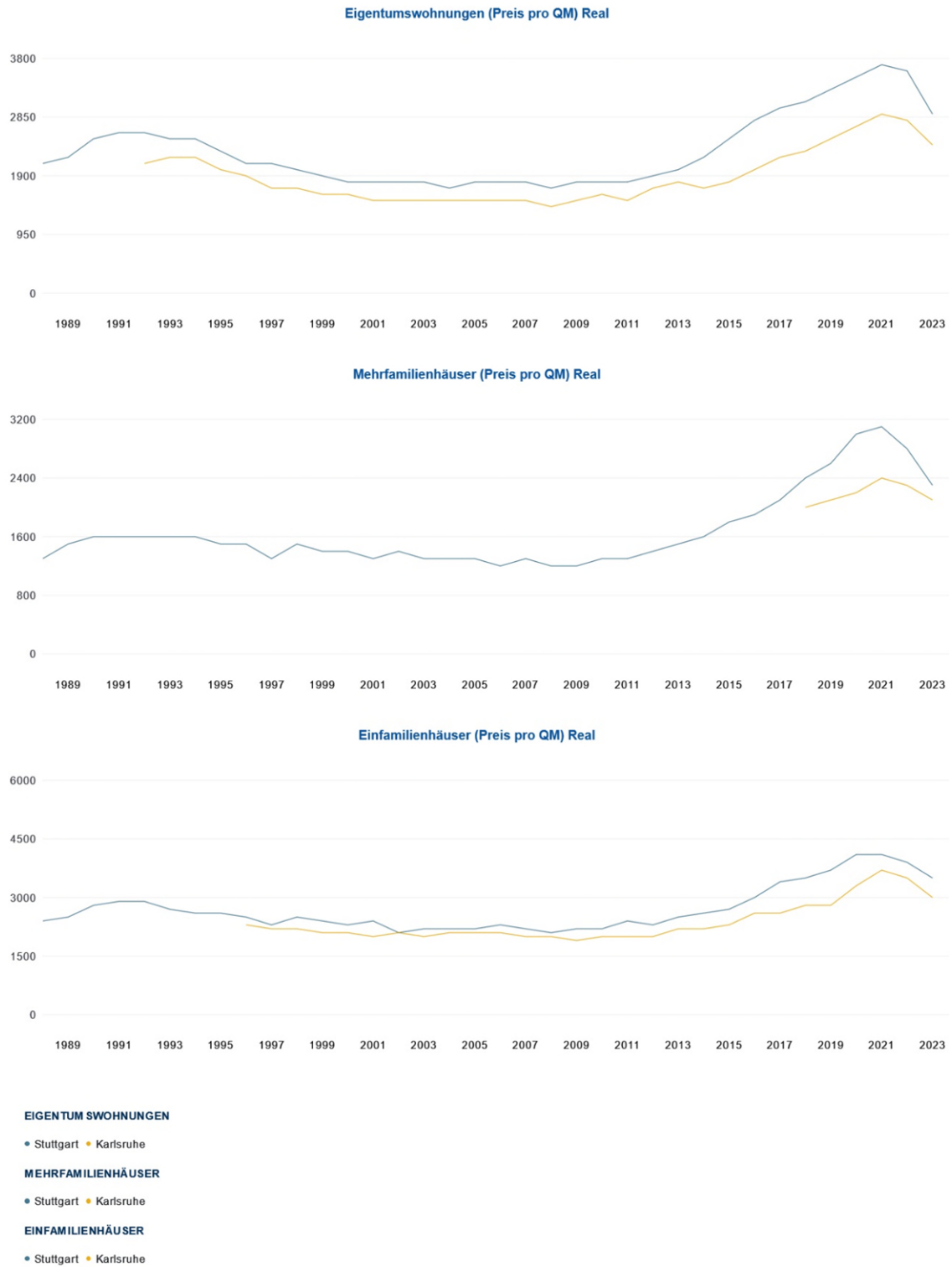
- bis unter 200
- 200 bis unter 250
- 250 bis unter 350
- 350 bis unter 500
- 500 und mehr

- Oberzentrum
- Mehrfachzentrum
- Bodensee

Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Bodenpreisstatistik \*Mannheim 2020, Heidelberg 2021 und Baden-Baden keine Daten



Abbildung A1: Preiseentwicklung 1989 - 2023 nach Marktsegment in Karlsruhe und Stuttgart



(Quelle: <https://greix.de/>)





