

Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, Oktober 2025

Auftraggeber:

 vbw Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dr. Iris Beuerle Verbandsdirektorin Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
 ivd DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMER.	Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilien- berater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e.V. Sacha Volz, Geschäftsführer Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
 Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Baden	Haus & Grund Baden Landesverband Badischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigen- tümer e.V. Lessingstraße 10, 76135 Karlsruhe
 Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Württemberg	Sebastian Nothacker Haus & Grund Württemberg Landesverband Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Werastr. 1, 70182 Stuttgart
 BAUWIRTSCHAFT Baden-Württemberg e.V.	Thomas Möller Hauptgeschäftsführer BAUWIRTSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG E.V. Hohenzollernstraße 25, 70178 Stuttgart
 KOWO BW VEREINIGUNG BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER KOMMUNALER WOHNUNGSUNTERNEHMEN	Dr.-Ing. Frank Pinsler Vorsitzender Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Woh- nungsunternehmen c/o Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH Neue Straße 100, 89073 Ulm
 Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen	Ulrich Lehrbach Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
 BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg	Gerald Lipka Geschäftsführer BFW Landesverband Baden-Württemberg e.V.

Bearbeitet von:

Pestel Institut gGmbH.
 Dipl.-Ök. Matthias Günther
 Starenweg 8, 31157 Hannover
 Telefon 0159 0304 6341
 E-Mail: info@pestel-institut.de
 Internet: www.pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV

	Seite
1 Ziele der Untersuchung	1
2 Die Entwicklung im Land Baden-Württemberg bis 2024	2
2.1 Bevölkerungsentwicklung	2
2.2 Beschäftigung	5
2.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau	10
2.4 Private Haushalte	14
3 Wohnungsmarktsituation Ende 2024	18
4 Soziale und wirtschaftliche Problemlagen	22
4.1 Haushalte mit niedrigen Einkommen	22
4.2 Arbeitskräftemangel durch Wohnungsmangel	24
4.3 Kosten im Wohnungsbau	26
4.4 Bezahlbares Wohnen: Versuch einer Definition	28
5 Rahmenbedingen der künftigen Entwicklung	29
6 Szenarien zur weiteren Entwicklung	31
6.1 Bevölkerung	31
6.2 Private Haushalte	36
6.3 Wohnungsbedarf	38
6.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?	41
7 Wohnkosten der Bevölkerung: Drei Musterhaushalte	44
8 Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg	48
9 Fazit	51

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2024 im Land Baden-Württemberg	2
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort von 2010 bis 2024 (jeweils 30.6. d.J.) im Land Baden-Württemberg	5
Tabelle 3: Ältere sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2010 und 2024 (jeweils 30.6. d.J.) im Land Baden-Württemberg	6
Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort von 2010 bis 2024 (jeweils 30.6.d.J.) im Land Baden-Württemberg	9
Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 2010 bis 2024 im Land Baden-Württemberg	10

Tabelle 6:	Baugenehmigungen von Januar bis August in den Jahren 2010 bis 2025 im Land Baden-Württemberg	14
Tabelle 7:	Private Haushalte im Land Baden-Württemberg von 2010 bis 2024	15
Tabelle 8:	Veranschlagte „Kosten des Bauwerks“ je m²-Wohnfläche zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für die Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2008 und 2024 nach Bundesländern	27
Tabelle 9:	Durchschnittliche Kaltmiete je m² und je Wohnung sowie die durchschnittliche Bruttomietbelastung und die Gesamtbelastung durch wohnbezogene Kosten nach Bundesländern 2022	44
Tabelle 10:	Monatliches Nettoeinkommen und Wohnungsgröße für drei Haushaltstypen sowie die angesetzten Kaltmieten und die sich ergebende Bruttomietbelastung	47
Tabelle 11:	Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen nach Bundesländern	48
Tabelle 12:	Vom Bund bereitgestellte Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 2017 bis 2024	49

Abbildungsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	4
Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	7
Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	8
Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo	11
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 2022	12
Abbildung 7: Wohnungsbestandsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	13
Abbildung 8: Haushaltsentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	16
Abbildung 9: Entwicklung der Zahl privater Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	17
Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024	19
Abbildung 11: Wohnungsmarktsituation 2024 in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Baden-Württemberg ohne Berücksichtigung des Langzeitleerstandes	20
Abbildung 12: Wohnungsmarktsituation 2024 in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Baden-Württemberg, wenn 30 Prozent des Langzeitleerstandes aktiviert werden können	21
Abbildung 13: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Land Baden-Württemberg von 2010 bis 2024	22
Abbildung 14: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen im Land Baden-Württemberg sowie eine Abschätzung der Zahl an Mieterhaushalten mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und der armutsgefährdeten Haushalte von 2017 bis 2024	24

Abbildung 15: Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen im Land Baden-Württemberg bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei einer Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungsgewinne 2050	25
Abbildung 16: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Land Baden-Württemberg	31
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050	32
Abbildung 18: Entwicklung der „unter 18-jährigen Bevölkerung“ im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050	33
Abbildung 19: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050	34
Abbildung 20: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050	35
Abbildung 21: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den Szenarien bis 2050	29
Abbildung 22: Entwicklung der privaten Haushalte im Land Baden-Württemberg bis 2024 so-wie in den verschiedenen Szenarien bis 2050	30
Abbildung 23: Wohnungsbedarf im Land Baden-Württemberg von 2025 bis 2050 in den verschiedenen Szenarien	31
Abbildung 24: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 und in Szenario II bis 2050	40
Abbildung 25: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Bevölkerung im Land Baden-Württemberg 2024 und 2050 in Szenario II)	42
Abbildung 26: Haushalte im Land Baden-Württemberg im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse	45
Abbildung 27: Mieterhaushalte im Land Baden-Württemberg im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse	46
Abbildung 28: Eigentümerhaushalte im Land Baden-Württemberg im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse	46

Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg

1 Ziele der Untersuchung

Der Wohnungsmangel ist nicht nur die „soziale Frage dieser Zeit“, wie es in den letzten Jahren im politischen Raum immer wieder formuliert wurde, sondern er erweist sich gerade in wirtschaftlich starken Regionen immer mehr zum limitierenden Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung. Wenn Arbeitskräfte in einer akzeptablen Pendelentfernung vom potenziellen Arbeitsplatz keinen Wohnraum finden können, so ist das für Arbeitnehmer inakzeptabel und Arbeitgeber werden in der Personalgewinnung eingeschränkt. Die zentralen Fragestellungen dieser Untersuchung sind:

- Wieviel Wohnungen fehlen aktuell in Baden-Württemberg?
- Ist eine Rückkehr zur klassischen Haushaltsverkleinerung, wie wir sie von den 1950er bis in die 2000er Jahre erlebt haben, denkbar?
- Nimmt die Ungleichheit des Wohnens mit moderaten Wohnkosten bei Altmietern und -eigentümern auf der einen Seite und einer erzwungenen neuen Bescheidenheit bei neuen Nachfragern weiter zu und unter welchen Bedingungen wäre eine Angleichung der Wohnkosten möglich?
- Wie sind der soziale Wohnungsbau, der freifinanzierte Mietwohnungsbau und die Eigentumsbildung in Baden-Württemberg aufgestellt?

Das sind die zentralen Fragestellungen, die mit dieser Untersuchung beantwortet werden sollen.

Die quantitativen Berechnungen zur Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf werden auf der Ebene der 44 Kreise und kreisfreien Städte erstellt. Dies führt bei sehr großen Kreisen wie etwa dem Ortenaukreis sicher zu Unschärfen, gibt aber ein räumlich hinreichendes Bild zu Unterschieden innerhalb des Landes.

2 Die Entwicklung im Land Baden-Württemberg bis 2024

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Land Baden-Württemberg stieg seit 2010 um 7,2 Prozent auf gut 11,2 Millionen Einwohner zum Jahresende 2024, wie **Tabelle 1** zeigt. Die Zunahme war stärker als in Deutschland insgesamt (vier Prozent) und wurde nur von den Stadtstaaten Berlin (zwölf Prozent), Hamburg (neun Prozent) und Bremen (8,2 Prozent) übertroffen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 2010 bis 2024
im Land Baden-Württemberg**

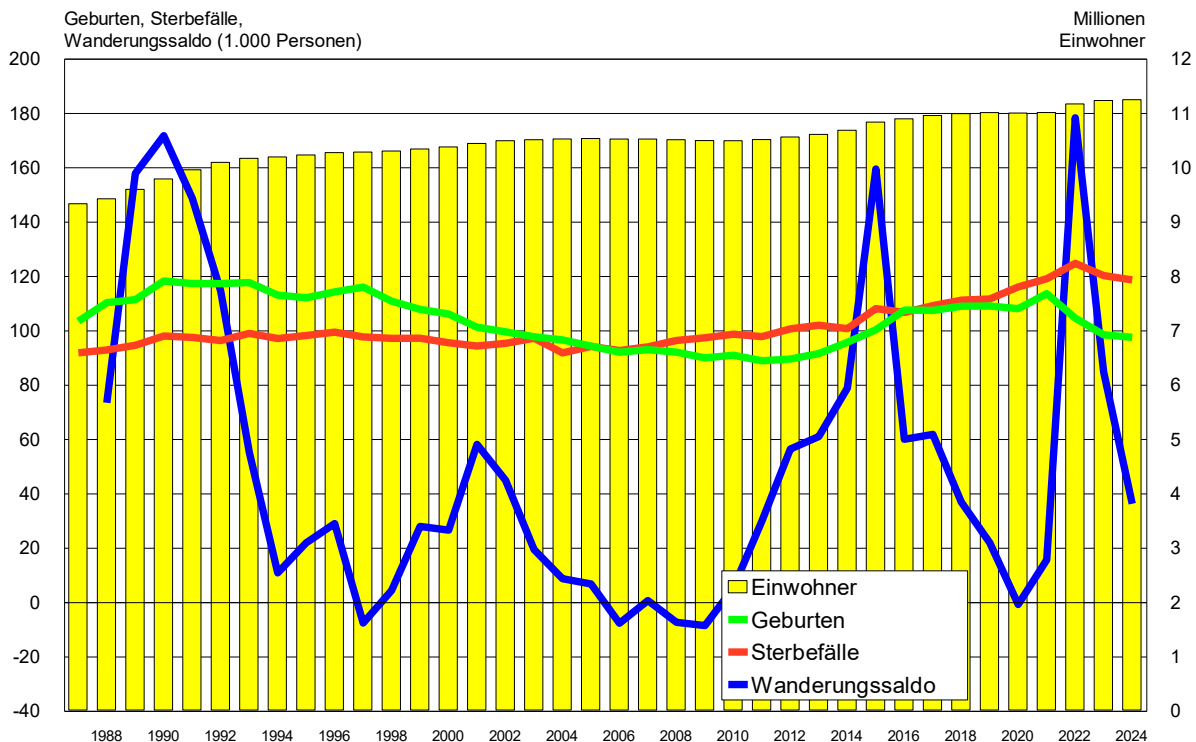
Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2010	10.491.450	-	-	-	-
2011	10.512.442	88.823	97.732	-8.909	29.901
2012	10.557.724	89.477	100.584	-11.107	56.389
2013	10.608.245	91.505	101.947	-10.442	60.963
2014	10.682.024	95.632	100.663	-5.031	78.810
2015	10.833.624	100.269	108.066	-7.797	159.397
2016	10.894.429	107.489	106.633	856	59.949
2017	10.954.432	107.375	109.120	-1.745	61.748
2018	10.989.054	108.919	111.134	-2.215	36.837
2019	11.008.343	108.985	111.582	-2.597	21.886
2020	10.999.506	108.024	116.006	-7.982	-855
2021	11.009.608	113.534	119.018	-5.484	15.586
2022	11.167.721	104.549	124.673	-20.124	178.237
2023	11.230.740	98.419	120.208	-21.789	84.808
2024	11.245.898	97.507	118.583	-21.076	36.234
Veränder./ Summe in v.H.	754.448 7,2			-125.442 -1,2	879.890 8,4

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Veränderungskomponenten im Land Baden-Württemberg seit 1987 zeigt **Abbildung 1**. Im Jahr 2011 wurde für Baden-Württemberg festgestellt, dass die auf der Basis der Volkszählung 1987 „fortgeschriebene“ Bevölkerung um rund 271.000 Personen über der im Zensus 2011 ermittelten Einwohnerzahl lag. Die Differenz dürfte im Wesentlichen auf Fortzüge ins Ausland ohne Abmeldung bei den Meldebehörden zurückzuführen sein. Zwar waren in den Jahren zuvor bundesweit bereits Melderegisterbereinigungen erfolgt (wenn z.B. beim Versand der Steuer-ID oder von Unterlagen zur Kommunalwahl Menschen nicht mehr unter ihrer Meldeadresse auffindbar waren), es verblieb aber noch eine Differenz von rund 2,5 Prozent in Baden-Württemberg (bundesweit 1,85 Prozent). Die Differenzen wurden auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte auf die Wanderungsbewegungen von 1988 bis 2010 verteilt, um eine der Realität möglichst nahekommende Entwicklung darstellen zu können.

Bis zum Zensus 2022 hatte sich in der Bevölkerungsfortschreibung bereits wieder eine Überschätzung der Bevölkerung Baden-Württembergs um rund 130.000 Personen aufgebaut. Um eine in sich konsistente Bevölkerungsentwicklung ausweisen zu können, wurde diese Differenz wieder auf die Wanderungen zwischen den Zählungen verteilt.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



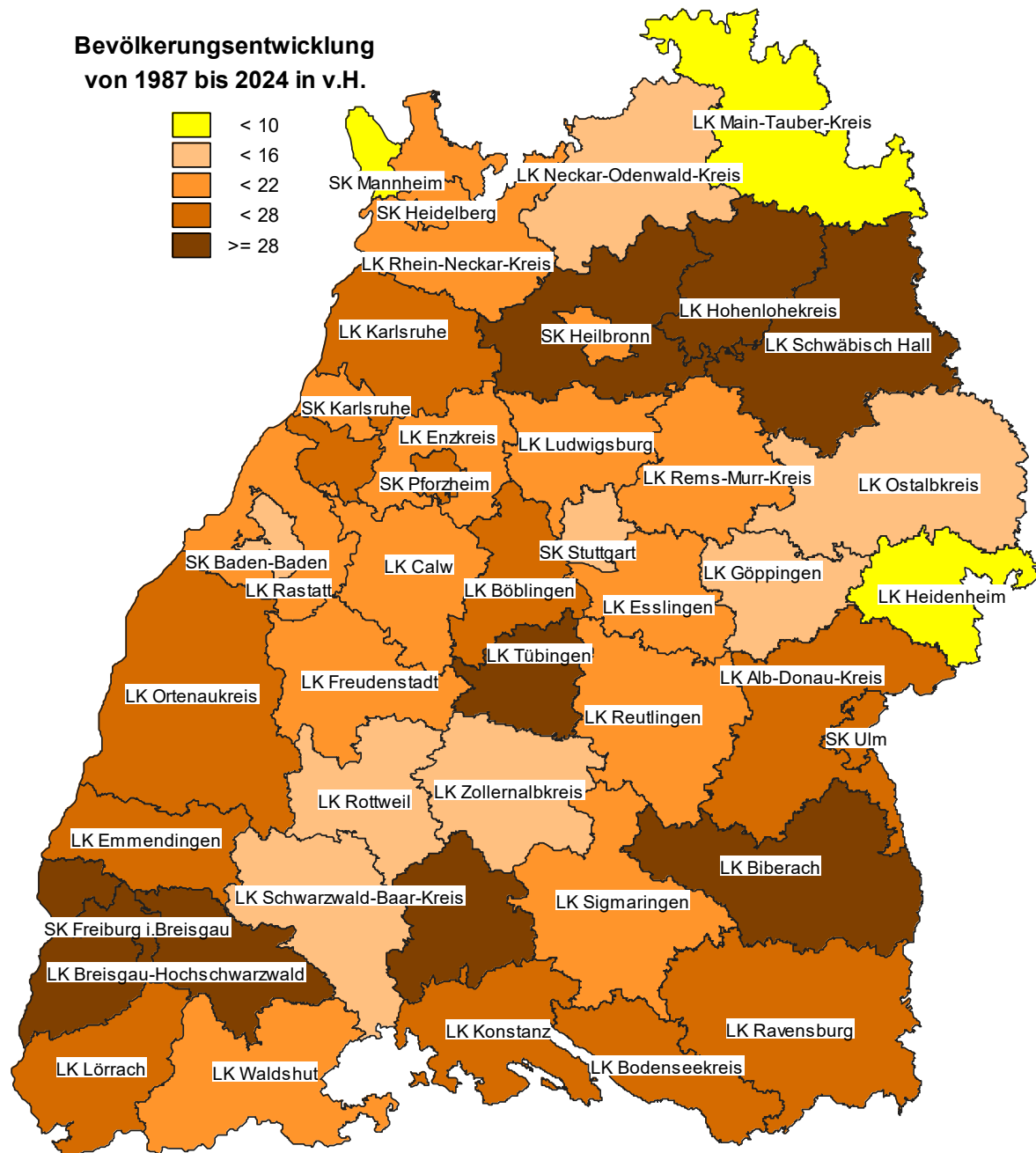
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen (die beim Zensus 2011 und 2022 festgestellte Differenz der Einwohnerzahl zur Fortschreibung wurde jeweils über die Wanderungen auf den Zeitraum zwischen den Zählungen verteilt)

Deutlich sind die Zuwanderungsspitzen zu Beginn der 1990er Jahre und in den Jahren 2015 und 2022 zu erkennen. In der jüngsten Phase der Bevölkerungszunahme ab 2011 waren nur in den Corona-Jahren 2020 und 2021 Wanderungsgewinne von weniger als 20.000 Personen zu verzeichnen. Der natürliche Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen war bis 2005 zunächst positiv. Der folgende Sterbeüberschuss erhöhte sich bis 2011 auf gut 11.000 Personen, sank dann durch die Steigerung der Geburtenhäufigkeit, so dass der natürliche Saldo im Jahr 2016 noch einmal leicht positiv war. Danach sank die Geburtenhäufigkeit wieder auf das „alte“ Niveau und der Sterbeüberschuss lag in den vergangenen drei Jahren bei über 20.000 Personen je Jahr.

In der Summe hatte Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 noch einen Geburtenüberschuss von knapp 82.000 Personen und einen Wanderungsgewinn in Höhe von gut 1,8 Millionen Personen. Die Einwohnerzahl des Bundeslandes stieg in diesem Zeitraum um 20,5 Prozent.

Die Entwicklung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt **Abbildung 2**. Keine Region wies in dem betrachteten Zeitraum Bevölkerungsverluste auf. In der Stadt Mannheim und den Landkreisen Heidenheim und Main-Tauber lag die Zunahme der Einwohnerzahl unter zehn Prozent.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die höchsten Zuwächse hatten der Landkreis Heilbronn (gut 39 Prozent) und die Landkreise Biberach, Hohenlohe und Breisgau-Hochschwarzwald mit einer Zunahme um rund ein Drittel.

2.2 Beschäftigung

Die Zuzugsattraktivität einer Region kann auf dem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot, der Infrastruktur vor Ort, der Lage, den Wohnkosten oder auch den kulturellen oder landschaftlichen Besonderheiten basieren. Die Kombination mehrerer Merkmale stärkt die Attraktivität weiter. Ein typisches Beispiel in Baden-Württemberg ist der Raum Freiburg, wo ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Attraktivität mit einem hohen Angebot an Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten kombiniert wird. Hinzu kommt der hohe Naherholungswert durch Flüsse, Wälder und Berge im näheren Umfeld sowie die Nähe zu Frankreich und zur Schweiz. Trotz der Randlage in Deutschland ist die Anbindung per Autobahn (A5), ICE und Flugzeug (Flughafen Euro Basel Mülhausen Freiburg) sehr gut. Limitiert wird der Zuzug in den Raum Freiburg über die Wohnmöglichkeiten und damit über den Preis des Wohnens.

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist in Baden-Württemberg seit 2010 um knapp 27 Prozent gestiegen (vgl. **Tabelle 2**). Dagegen nahm die Zahl der Erwerbsfähigen lediglich um 6,4 Prozent zu.

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort von 2010 bis 2024 (jeweils 30.6. d.J.) im Land Baden-Württemberg

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbsfähige *)
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	
2010	3.887.750	1.445.626	1.308.167	137.459	3.750.291	6.616.826
2011	3.983.847	1.480.980	1.349.350	131.630	3.852.217	6.624.069
2012	4.071.668	1.524.116	1.388.384	135.732	3.935.936	6.677.739
2013	4.134.151	1.556.658	1.414.127	142.531	3.991.620	6.720.928
2014	4.266.000	1.606.586	1.469.475	137.111	4.128.889	6.779.024
2015	4.359.526	1.658.224	1.523.609	134.615	4.224.911	6.895.718
2016	4.451.187	1.708.878	1.583.557	125.321	4.325.866	6.930.557
2017	4.566.739	1.765.964	1.639.863	126.101	4.440.638	6.971.297
2018	4.673.437	1.818.073	1.697.784	120.289	4.553.148	6.988.872
2019	4.748.861	1.848.325	1.728.468	119.857	4.629.004	6.987.325
2020	4.726.571	1.842.205	1.724.858	117.347	4.609.224	6.961.820
2021	4.781.049	1.889.969	1.778.210	111.759	4.669.290	6.944.950
2022	4.859.072	1.936.388	1.817.258	119.130	4.739.942	7.023.275
2023	4.909.317	1.962.186	1.826.462	135.724	4.773.593	7.052.400
2024	4.925.299	1.977.178	1.842.040	135.138	4.790.161	7.041.964
Veränder. in v.H.	1.037.549 26,7	531.552 36,8	533.873 40,8	-2.321 -1,7	1.039.870 27,7	425.138 6,4

*) 18 Jahre bis gesetzliches Renteneintrittsalter

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Die Steigerung der Zahl der Erwerbsfähigen war nur durch die Zuwanderungen möglich. Ohne Wanderungsgewinne wäre die Zahl der Erwerbsfähigen von 2010 bis 2024 trotz der noch laufenden Erhöhung des Renteneintrittsalters um gut 300.000 Personen gesunken.

Hinzu kommt, dass die Erwerbstätigkeit in den höheren Altersgruppen deutlich zugenommen hat, wie **Tabelle 3** zeigt. Gingen 2010 nur gut 30 Prozent der „60- bis unter 65-Jährigen“ einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, so waren es 2024 fast 58 Prozent. Auch bei der Bevölkerung von „50 bis unter 60 Jahre“ sind deutliche Steigerungen der Beschäftigungsquoten festzustellen. Bei den „über 65-Jährigen“ stieg die Zahl der Beschäftigten von 19.000 auf 101.000 Personen, von denen 61.000 Personen die Regelaltersgrenze bereits überschritten hatten.

Tabelle 3: Ältere sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2010 und 2024 (jeweils 30.6. d.J.) im Land Baden-Württemberg

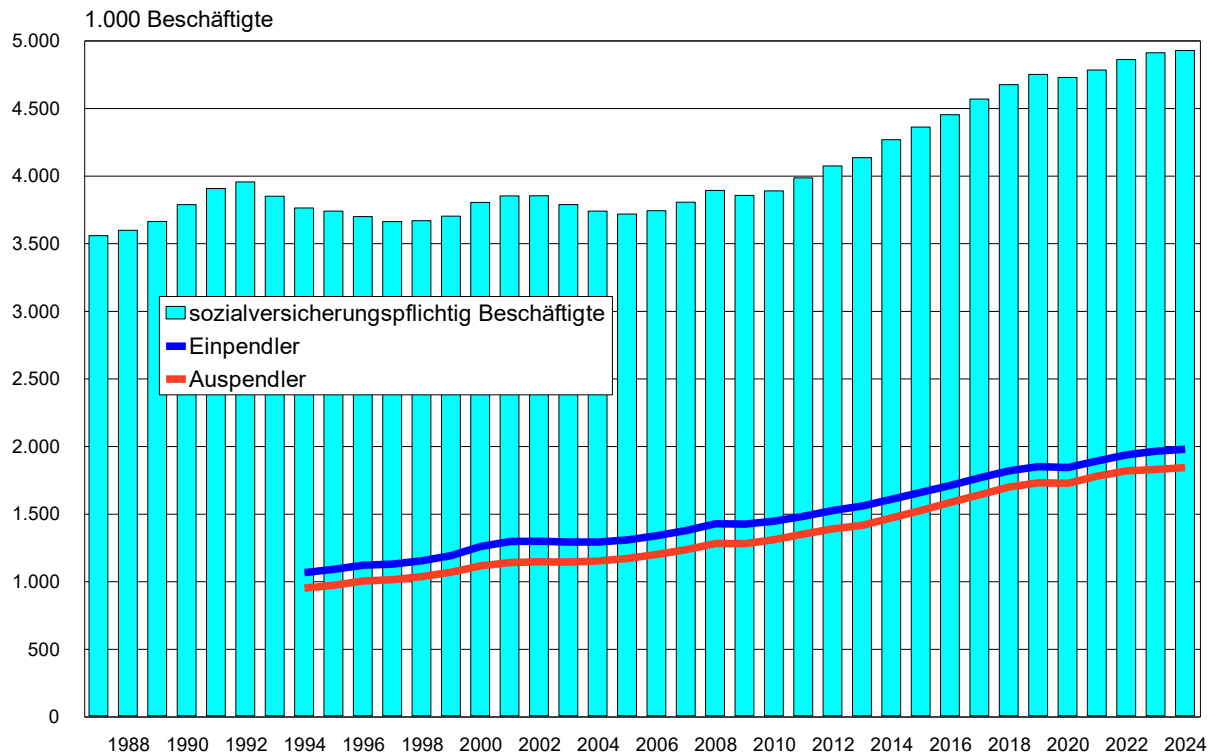
Altersstufe	2010			2024		
	1.000 Einwohner	1.000 Beschäftigte	Beschäftigte je 100 Einw.	1.000 Einwohner	1.000 Beschäftigte	Beschäftigte je 100 Einw.
50 bis u. 55 Jahre	789	500	63,3	711	525	73,8
55 bis u. 60 Jahre	665	375	56,4	869	621	71,4
60 bis u. 65 Jahre	573	174	30,4	845	486	57,6
65 Jahre und älter		19			101	

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort ab 1987 sowie der Ein- und Auspendler (über die Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte; ab 1994) zeigt **Abbildung 3**. Der Wiedervereinigungsboom mit der Spitze im Jahr 1992 ist ebenso zu erkennen wie der kleine Höhepunkt in den Jahren 2001/2002. Insgesamt lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 1987 bis 2010 in einem Korridor zwischen 3,5 und 3,9 Millionen Beschäftigten. Dabei ist allerdings davon auszugehen, dass – wie auch bundesweit - die durchschnittlich geleisteten Arbeitsstunden wegen einer Ausweitung der Teilzeitarbeit abgenommen haben. So reduzierten sich die jährlichen Arbeitsstunden bei den Erwerbstätigen in Baden-Württemberg von 1.465 im Jahr 2000 über 1.427 im Jahr 2010 bis auf 1.329 im Jahr 2024. Die starke Zunahme der Beschäftigtenzahlen - vor allem nach der Überwindung der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 - führte aber insgesamt auch wieder zu einer Zunahme des Arbeitsvolumens. Seit 2007 hat sich die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Land Baden-Württemberg um über 1,1 Millionen oder 29 Prozent erhöht. Das Arbeitsplatzangebot lag 2024 mit 43,8 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner in Baden-Württemberg im Vergleich der Flächenländer knapp hinter Bayern (45,0). Noch höhere Arbeitsplatzangebote haben nur die Stadtstaaten Berlin (45,8), Bremen (49,0) und Hamburg (57,6). Die niedrigsten Werte wiesen für das Jahr 2024 Rheinland-Pfalz (36,0), Schleswig-Holstein

(35,8) und Brandenburg (34,5) auf. Der Ausgleich erfolgt durch das Pendeln über die Landesgrenze.

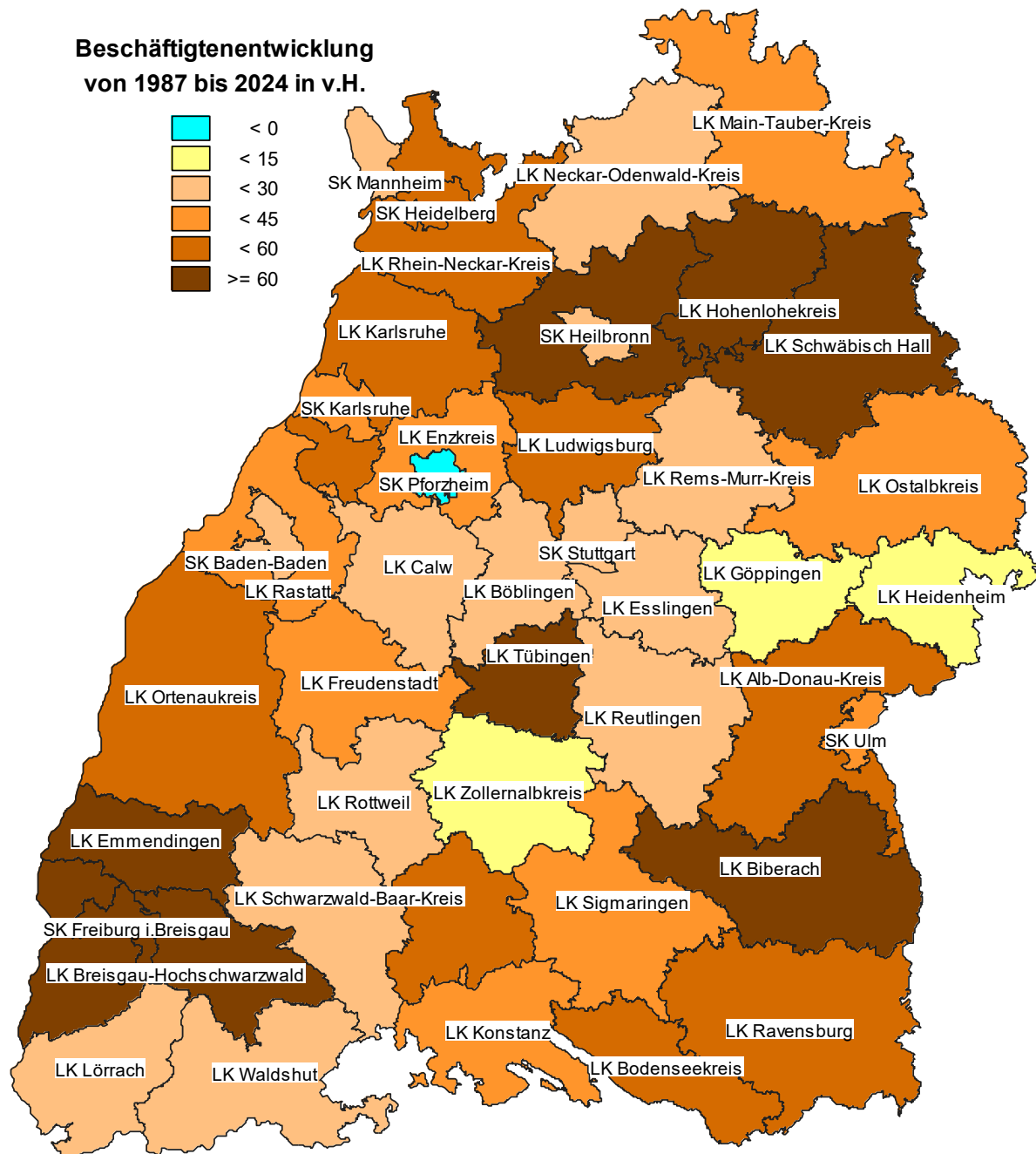
Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Das Berufspendeln nimmt auch in Baden-Württemberg stetig zu. Arbeiteten im Jahr 1995 noch 73,2 Prozent der Beschäftigten im Landkreis oder der kreisfreien Stadt ihres Wohnortes, so waren dies im Jahr 2024 nur noch 61,5 Prozent. Allein in der Stadt Stuttgart ist die Zahl der Einpendler von 180.000 im Jahr 1995 auf 276.000 im Jahr 2024 angestiegen. Die regionale Entwicklung der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte seit 1987 ist in **Abbildung 4** ausgewiesen. Einen Rückgang wies über den Betrachtungszeitraum nur die Stadt Pforzheim (-4,1 Prozent) auf. Die Zuwächse reichen von 2,1 Prozent im Zollernalbkreis bis 100 Prozent im Landkreis Heilbronn.

Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit der Etablierung des Niedriglohnsektors nach der Jahrtausendwende hat das Angebot an sozialversicherungsfreien Beschäftigungsverhältnissen stark zugenommen. Die negativen Konsequenzen dieser Beschäftigungsverhältnisse wurden in der Pandemie deutlich. Während sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse dank der Kurzarbeitsregelungen erhalten blieben, fielen zu Beginn der Pandemie viele Minijobs weg. So sank deren Zahl von Juni 2019 bis Juni 2020 bundesweit um gut 510.000 (6,8 Prozent), stieg dann aber bis Juni 2021 wieder um knapp 80.000 an.

Zu beachten ist bei den Minijobs die Unterscheidung in „ausschließlich im Minijob“ und „im Nebenjob im Minijob“ beschäftigt. Während die „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten zu knapp 60 Prozent den Altersgruppen „unter 25 Jahre“ oder „60 Jahre und älter“ angehören, gehören bei den „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten nur knapp 20 Prozent diesen Altersgruppen an. Die „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten gehören somit zu 80 Prozent zur Kernaltersgruppe der Erwerbstätigen, den „25-bis unter 60-Jährigen“. Das Einkommen aus der Haupttätigkeit reicht offensichtlich bei vielen Menschen nicht mehr aus, um den Lebensunterhalt ausreichend zu decken. Die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten hat inzwischen nicht nur den Stand des Jahres 2019 wieder erreicht, sondern diesen sogar überschritten. Der leichte Anstieg bei den Minijobs insgesamt (+1,3 Prozent) beruht auf einem Rückgang bei den Beschäftigten „ausschließlich im Minijob“ (-7,6 Prozent), dem eine deutlich stärkere Zunahme an Beschäftigten „im Nebenjob im Minijob“ gegenübersteht (+12,6 Prozent).

Im Land Baden-Württemberg gab es im Juni 2024 mit insgesamt gut 1,2 Millionen Minijobbern 10,7 Prozent mehr als im Jahr 2010 (vgl. **Tabelle 4**). Auch in Baden-Württemberg sind es vor allem die „im Nebenjob geringfügig Beschäftigten“, die seit 2010 mit einem Plus von fast 45 Prozent für den Zuwachs gesorgt haben.

Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort von 2010 bis 2024 (jeweils 30.6. d.J.) im Land Baden-Württemberg

Jahr	geringfügig Beschäftigte (am Wohnort)		
	gesamt	Ausschließlich geringfügig tätig	im Nebenjob geringfügig tätig
2010	1.087.616	679.504	408.112
2011	1.113.891	678.905	434.986
2012	1.122.270	673.411	448.859
2013	1.127.910	669.881	458.029
2014	1.157.068	713.770	443.298
2015	1.150.338	698.102	452.236
2016	1.159.824	693.344	466.480
2017	1.169.272	684.989	484.283
2018	1.182.949	675.470	507.479
2019	1.187.750	662.834	524.916
2020	1.111.074	611.590	499.484
2021	1.123.946	596.640	527.306
2022	1.157.401	599.710	557.691
2023	1.196.327	615.531	580.796
2024	1.203.882	612.630	591.252
Veränder. in v.H.	116.266 10,7	-66.874 -9,8	183.140 44,9

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Seit 2010 hat sich die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten in allen Landkreisen und kreisfreien Städten deutlich erhöht. Die Spanne reicht von 23,3 Prozent im Landkreis Lörrach bis gut 75,8 Prozent im Landkreis Biberach. Insgesamt übten im Land Baden-Württemberg gut 591.000 Beschäftigte neben ihrer Haupttätigkeit noch

einen Minijob aus. Bei diesen Menschen muss tendenziell von einem eher niedrigen Einkommen ausgegangen werden, durch das ihre Zahlungsfähigkeit fürs Wohnen beschränkt ist. D.h., diese Personengruppe ist überwiegend auf „bezahlbares Wohnen“ angewiesen. Arm trotz Erwerbstätigkeit trifft die Menschen in Hochpreisregionen des Wohnens, und dazu zählen weite Teile des Landes Baden-Württemberg, besonders stark.

2.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Eine deutliche Zunahme der Bevölkerung ist nur möglich, wenn zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen oder bisherige Leerstände bezogen werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2010 zeigt **Tabelle 5**. Das Land Baden-Württemberg wies mit 10,4 Prozent eine über der Bevölkerungszunahme (7,2 Prozent) liegende Wohnungsbestandszunahme auf.

Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 2010 bis 2024 im Land Baden-Württemberg

Jahr	Wohnungs- bestand	Neubau- tätigkeit	davon:			Wohnungs- abgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
2010	5.033.657	-	-	-	-	-
2011	5.062.735	36.003	15.722	15.007	5.274	-6.925
2012	5.097.045	35.312	14.984	15.299	5.029	-1.002
2013	5.130.904	34.932	14.996	15.450	4.486	-1.073
2014	5.166.994	37.113	16.084	16.145	4.884	-1.023
2015	5.205.176	39.327	15.166	18.592	5.569	-1.145
2016	5.245.521	41.476	14.365	18.686	8.425	-1.131
2017	5.283.987	39.532	14.187	19.665	5.680	-1.066
2018	5.322.836	39.953	14.089	20.279	5.585	-1.104
2019	5.362.051	40.153	13.626	20.523	6.004	-938
2020	5.403.916	42.860	14.761	21.947	6.152	-995
2021	5.445.618	42.674	13.595	22.848	6.231	-972
2022	5.485.860	41.401	13.963	20.941	6.497	-1.159
2023	5.525.530	44.799	13.964	23.715	7.120	-5.129
2024	5.557.992	37.771	10.749	20.215	6.807	-5.309
Veränder./ Summe in v.H.	524.335 10,4	553.306 100	200.251 36,2	269.312 48,7	83.743 15,1	-28.971 -0,6

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

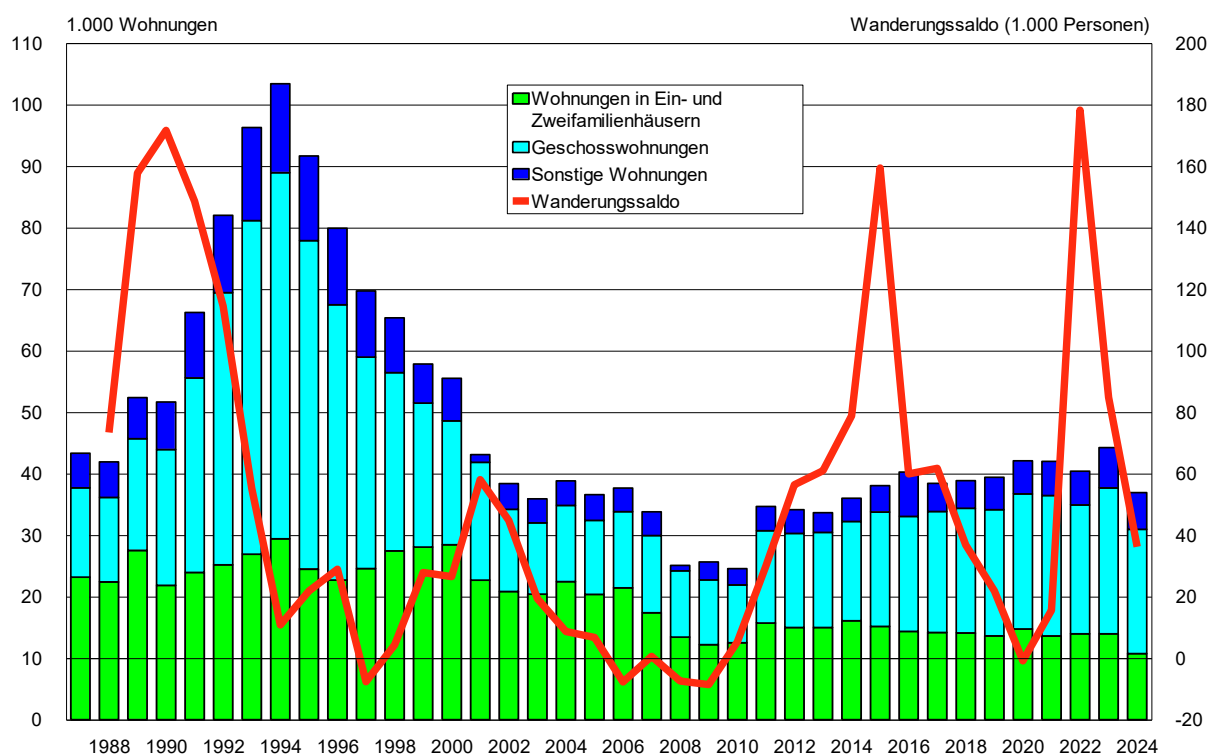
Der Wohnungsbau entfiel zu 36 Prozent auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, zu 49 Prozent auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern und zu 15 Prozent auf Maßnahmen im Bestand und Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Land Baden-Württemberg seit 1987 zeigt **Abbildung 5** im Vergleich zu den Wanderungssalden. Deutlich zu erkennen ist, dass zu Beginn der 1990er Jahre der Wohnungsbau mit einer Zeitverzögerung von etwa vier Jahren auf den Zuwanderungsschub mit einer Steigerung auf etwa 100.000 WE in den

Jahren 1993 und 1994 reagierte, während trotz der ab 2011 wieder steigenden Zuwanderungen die Wohnungsfertigstellungen erst ab 2019 die Marke von 40.000 WE überschritten. Bis 2023 lief der Wohnungsbau auf diesem Niveau weiter und fiel 2024 wieder unter die Marke von 40.000 WE.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau mit weiterhin niedrigen Baugenehmigungszahlen ist für die Jahre 2025 und 2026 nicht mit einer Steigerung des Wohnungsbaus zu rechnen. Insofern wird es von Seiten des Wohnungsangebotes keine Entlastung der Wohnungsmärkte geben.

Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Land Baden-Württemberg ist in **Abbildung 6** ausgewiesen. Rund 17 Prozent des aktuellen Wohnungsbestandes im Land Baden-Württemberg wurde in der Zeit vor 1950 gebaut und ist dementsprechend deutlich älter als 70 Jahre. Der Anteil der Wiederaufbaualtersklassen der 1950er und 1960er Jahre liegt bei gut 26 Prozent und die in den 1970er Jahren gebauten Wohnungen kommen auf einen Anteil von knapp 16 Prozent. Allen Wohnungen, die bis zur ersten Wärmeschutzverordnung (in Kraft getreten am 1.11.1977) errichtet wurden, ist gemein, dass der Energiebedarf eine nur untergeordnete Rolle spielte. Dies sind in Baden-Württemberg knapp 60 Prozent aller Wohnungen.

Aber auch für die nach der ersten Wärmeschutzverordnung gebauten Gebäude werden jährliche Heizwärmebedarfe von 200 bis 260 kWh/m²-Wohnfläche angegeben. Dagegen liegt der Durchschnitt des Wohnungsbestandes heute nach Angaben des

Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bei etwa 140 kWh/m²-Wohnfläche. Dies zeigt einerseits, in welchem Ausmaß der Bestand in der Regel im Rahmen ohnehin anstehender Arbeiten bereits energetisch ertüchtigt wurde, macht aber auch deutlich, welche Aufgaben noch vor uns liegen.

Trotz der starken Bevölkerungsdynamik mit hohen Zuwanderungen in den 1990er Jahren und in den letzten fünfzehn Jahren sind nur knapp 30 Prozent der Wohnungen in Baden-Württemberg seit 1990 entstanden.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 2022

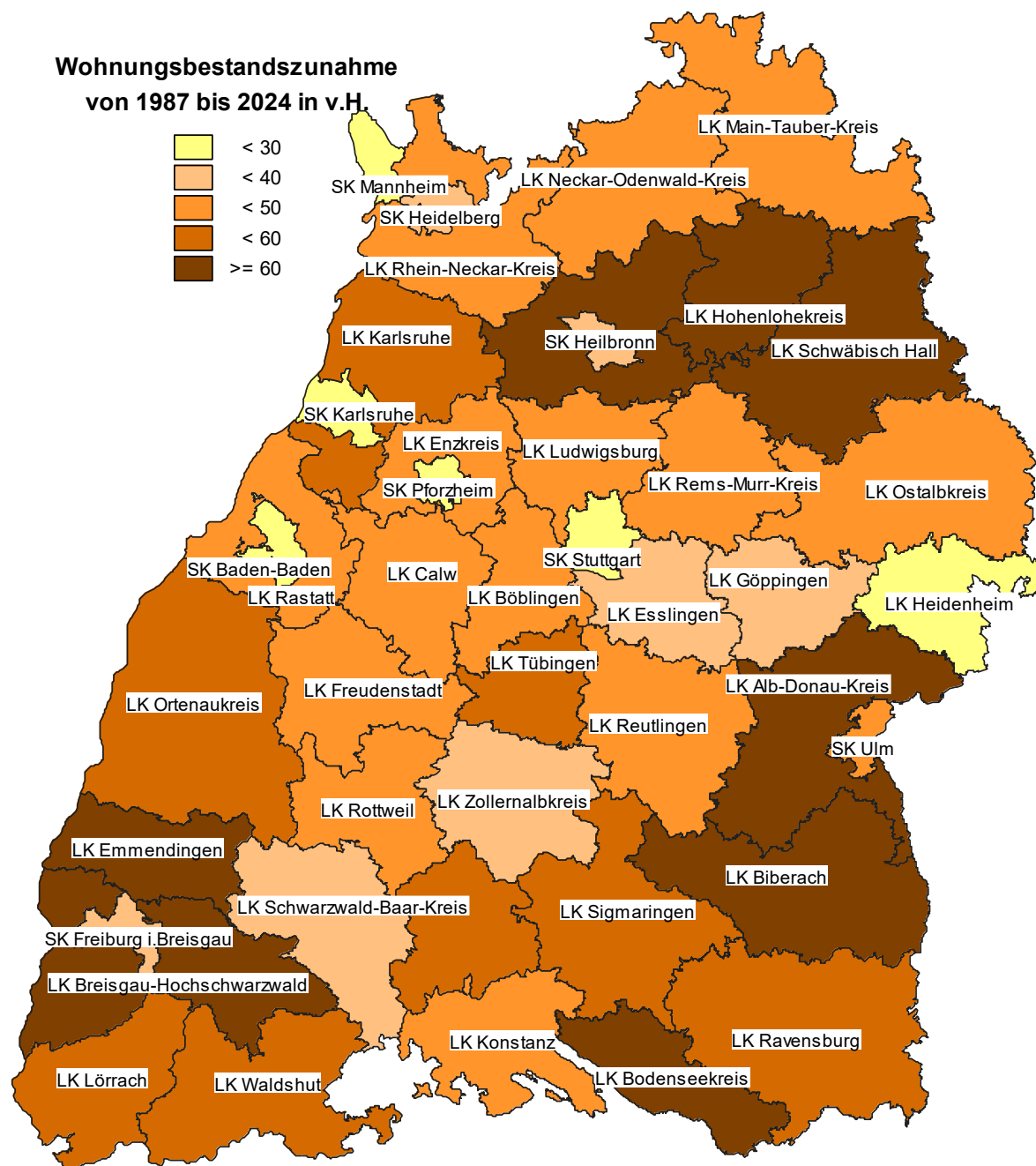
Baualtersklasse	Baden-Württemberg	Deutschland
	Anteil am Wohnungsbestand am 15.5.2022 in v.H.	
vor 1950	17,4	23,5
1950-1959	10,7	11,5
1960-1969	15,6	15,2
1970-1979	15,8	14,5
1980-1989	11,2	9,9
1990-1999	13,9	12,0
2000 u. später	15,5	13,4

Quelle: Zensusdatenbank, eigene Berechnungen

Vom gesamten Wohnungsbestand Ende 2024 entfielen im Land Baden-Württemberg knapp 45 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohneigentumsquote lag mit gut 50 Prozent deutlich über dem Bundesdurchschnitt von knapp 44 Prozent, wobei der Regierungsbezirk Tübingen mit 55 Prozent den höchsten und der Regierungsbezirke Karlsruhe mit 47 Prozent den niedrigsten Wert aufweist.

Die Wohnungsbestandsentwicklung auf der Ebene der kreisfreien Städte und der Landkreise zeigt **Abbildung 7**. Es zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild wie bei der Bevölkerungsentwicklung, wobei auch in Regionen mit nur schwacher Bevölkerungsentwicklung die Wohnungsbestände deutlich zugenommen haben. Die kreisfreien Städte liegen bei der Wohnungsbestandsveränderung eher im unteren Bereich der Zunahmen. Dies dürfte vor allem an der mit steigender Siedlungsdichte wachsenden Nutzungskonkurrenz (Wohnen, Verkehr, Erholung, ...) um die verbleibenden Flächen zusammenhängen. Im Ergebnis führt diese Nutzungskonkurrenz zu Bodenpreisen, die den frei finanzierten Bau von bezahlbaren Wohnungen praktisch verhindern.

Abbildung 7: Wohnungsbestandsentwicklung in den Landkreisen und kreis-freien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Entwicklung der Baugenehmigungen jeweils in der Summe der Monate Januar bis August zeigt **Tabelle 6** für die Jahre 2010 bis 2025. Nimmt man den Wert des Jahres 2021 als „Ausreißer“ nach oben aus der Betrachtung, dann zeigt sich seit 2023 eine deutlich negative Entwicklung. Insbesondere die niedrigen Fertigstellungen in den ersten acht Monaten der Jahre 2024 und 2025 lassen einen Zuwachs bei den Fertigstellungen frühestens 2027 erwarten.

Tabelle 6: Baugenehmigungen von Januar bis August in den Jahren 2010 bis 2025 im Land Baden-Württemberg

Jahr	genehmigte Wohnungen insgesamt	Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen	sonstige Wohnungen
2010	18.596	9.188	7.417	1.991
2011	22.707	10.954	8.813	2.940
2012	23.659	10.217	11.119	2.323
2013	25.381	10.739	11.858	2.784
2014	25.159	10.032	11.940	3.187
2015	25.876	9.942	12.645	3.289
2016	36.585	10.834	19.556	6.195
2017	29.277	10.271	15.172	3.834
2018	32.023	9.983	18.279	3.761
2019	30.424	9.675	16.450	4.299
2020	32.150	10.517	17.065	4.568
2021	37.911	11.625	20.278	6.008
2022	33.645	10.676	18.061	4.908
2023	25.620	5.711	14.862	5.047
2024	17.839	4.128	9.296	4.415
2025	20.281	4.928	10.778	4.575

Quelle: Statistisches Bundesamt

2.4 Private Haushalte

Die Steigerung des Wohnungsbestandes fiel in den vergangenen 70 Jahren deutlich stärker aus als die Zunahme der Bevölkerung, da die Haushaltsgröße laufend abnahm und damit der „Wohnkonsum“ je Einwohner stark gesteigert wurde.

Die Gründe für die abnehmende Haushaltsgröße lagen in sinkenden Kinderzahlen, der Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen sowie der Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit hohem Single-Anteil durch den Tod des Partners und sinkender Neubindung) an der Gesamtbevölkerung. Begleitet war diese Singularisierung von einer Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzung für die Singularisierung war letztlich eine Steigerung der realen Einkommen oder eine Senkung des Preises fürs Wohnen. In der Realität stiegen die Realeinkommen mit kleinen Unterbrechungen immer weiter an und die Wohnkosten verringerten sich von den 1950er Jahren bis etwa zum Jahr 2010 ebenfalls recht kontinuierlich. So stiegen

die Mieten in der langfristigen Betrachtung deutlich geringer als die Lebenshaltungskosten.

Wie **Tabelle 7** zeigt, stieg die Zahl der Haushalte seit 2010 stärker als die Zahl der Wohnungen (10,9 Prozent gegenüber 10,4 Prozent; vgl. Tabelle 5).

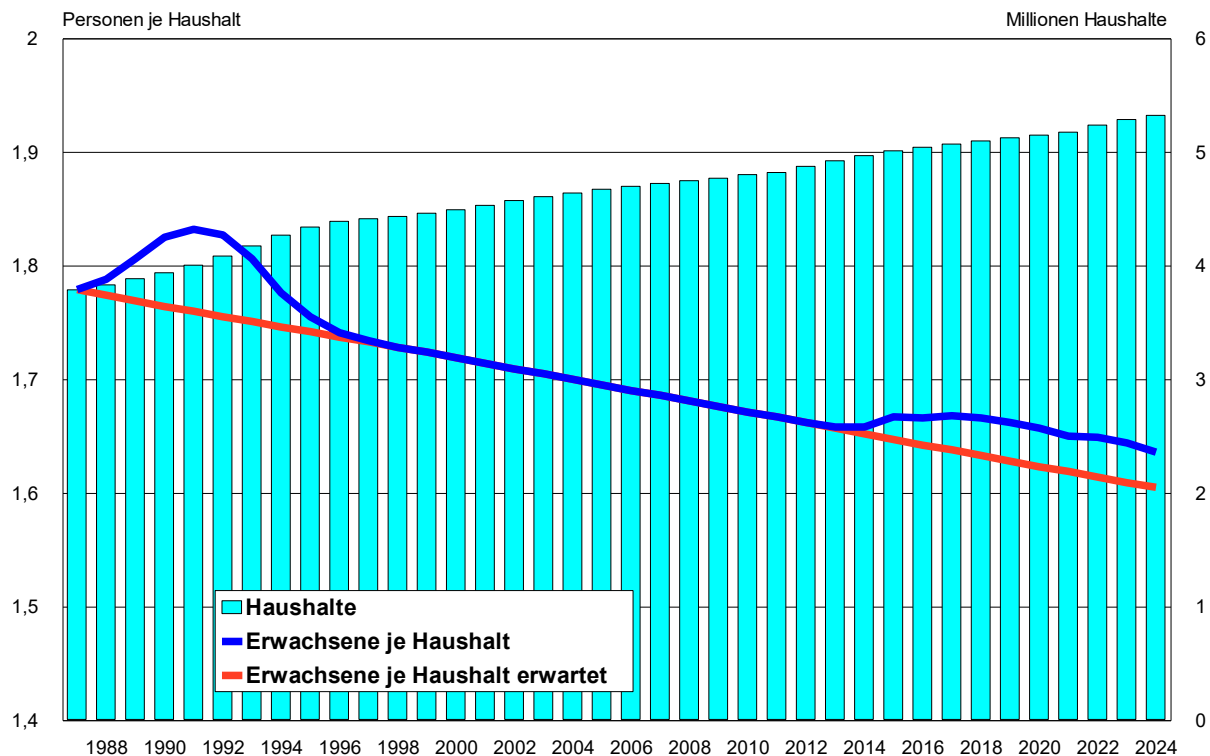
Tabelle 7: Private Haushalte im Land Baden-Württemberg von 2010 bis 2024

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
2010	8.023.967	4.801.284	1,671	2,185
2011	8.033.493	4.820.228	1,667	2,181
2012	8.099.936	4.873.916	1,662	2,166
2013	8.163.504	4.923.197	1,658	2,155
2014	8.239.341	4.968.382	1,658	2,150
2015	8.350.128	5.010.211	1,667	2,162
2016	8.399.383	5.041.548	1,666	2,161
2017	8.455.926	5.069.812	1,668	2,161
2018	8.493.068	5.097.728	1,666	2,156
2019	8.518.969	5.124.336	1,662	2,148
2020	8.529.333	5.148.983	1,657	2,136
2021	8.537.887	5.174.133	1,650	2,128
2022	8.637.908	5.236.933	1,649	2,132
2023	8.691.076	5.285.468	1,644	2,125
2024	8.707.974	5.322.484	1,636	2,113
Veränder. in v.H.	684.007 8,5	521.200 10,9		

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte in der längeren Zeitreihe seit 1987 ist in **Abbildung 8** ausgewiesen. Da die Zahl der privaten Haushalte auf der Gemeinde- und Kreisebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011, Zensus 2022) ermittelt wird, beruhen die ausgewiesenen Werte für die anderen Jahre auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einer Stagnation oder gar einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet.

Abbildung 8: Haushaltsentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



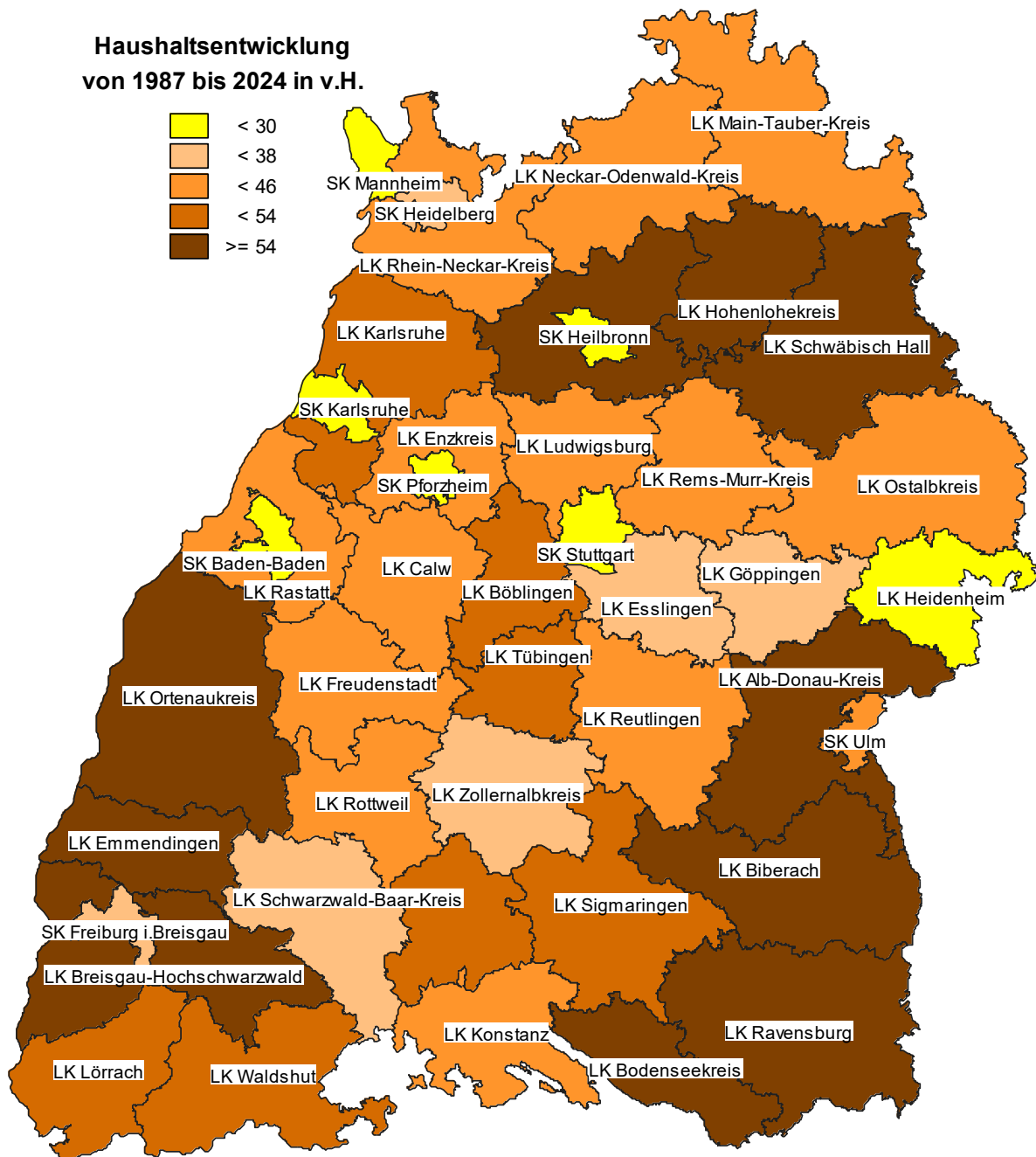
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Im Land Baden-Württemberg hat sich die durchschnittliche Zahl an Erwachsenen je Haushalt von 1,78 Personen im Jahr 1987 auf 1,64 Personen 2024 vermindert. Sowohl Anfang der 1990er Jahre als auch seit 2015 lag die tatsächliche Entwicklung unter der „zu erwartenden“ Entwicklung gemäß des langfristigen Haushaltsverkleinerungstrends. Die Abweichung der Haushaltsgröße vom langfristigen Trend nach 2014 illustriert den Aufbau der Wohnungsknappheit. Die Wohnungsknappheit zu Beginn der 1990er Jahre fiel stärker aus, war aber von recht kurzer Dauer. Dagegen zeigt sich aktuell eine nahezu gleichbleibende Abweichung der Erwachsenenhaushaltsgröße vom langfristigen Trend. Die Puffer zum Auffangen der Wohnungsknappheit liegen in

- einem längeren Verbleib der Kinder im Haushalt der Eltern,
- der verstärkten Gründung von Wohngemeinschaften und
- Unterkunftslösungen (etwa Container) für Flüchtlinge und Asylbewerber.

Für die Landkreise und kreisfreien Städte zeigt **Abbildung 9** die Entwicklung seit 1987. Durch die Haushaltsverkleinerung hat in allen Regionen die Zahl der Haushalte deutlich zugenommen.

Abbildung 9 Entwicklung der Zahl privater Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

3 Wohnungsmarktsituation Ende 2024

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation war in der Vergangenheit der Leerstand. Sowohl bei der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 als auch beim Zensus 2011 konnte davon ausgegangen werden, dass zumindest in Westdeutschland die zum jeweiligen Zensusstichtag leerstehenden Wohnungen unmittelbar oder nach einer kurzen Phase der Modernisierung/Renovierung auch am Markt angeboten wurden. So konnte der beim Zensus 2011 für Baden-Württemberg festgestellte Leerstand in Höhe von 4,2 Prozent des Wohnungsbestandes als Indikator für einen Wohnungsüberhang zumindest in einigen Regionen des Landes interpretiert werden. Er lag deutlich über dem als notwendig erachteten Wert von drei Prozent. Der „notwendige“ Leerstand von drei Prozent deckt ab, dass bei Umzügen, größeren Modernisierungen, Haushaltsauflösungen oder auch beim Verkauf von Häusern oder Wohnungen fast immer ein temporärer Leerstand auftritt. Sinkt der Leerstand zu stark, so wird die Mobilität der Bevölkerung beeinträchtigt und Kinder müssen möglicherweise länger im Haushalt der Eltern wohnen als beabsichtigt. Obwohl Wohnungen in Baden-Württemberg unbestritten knapp sind, stellte der Zensus 2022 mit 4,3 Prozent einen gegenüber 2011 sogar leicht gestiegenen Leerstand fest. Von den insgesamt gut 236.000 zum Zeitpunkt des Zensus leerstehenden Wohnungen waren allerdings gut 54 Prozent bereits mindestens seit 12 Monaten unbewohnt.

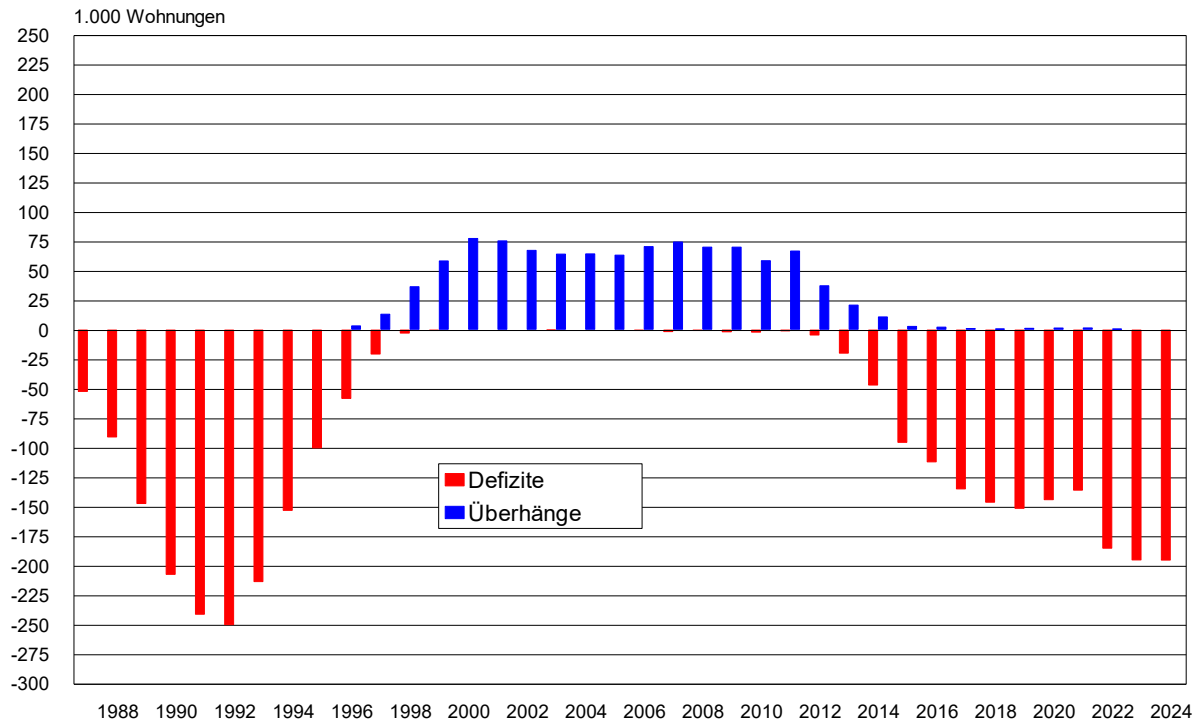
Wir sehen uns im Land Baden-Württemberg – und nicht nur dort – mit einer beeinträchtigten Haushaltsbildung (Abschnitt 2.4) bei vermeintlich überhöhter Leerwohnungszahl konfrontiert. Ein Teil der früheren Pufferwirkung des Leerstands scheint verlorengegangen. Ein Teil des Leerstands steht dem Markt offensichtlich nicht zur Verfügung. Die Gründe sind vielfältig. Oft fehlt das Geld für eine notwendige umfassende Sanierung. Selbst wenn das Geld vorhanden ist, sind viele Hauseigentümer verunsichert, denn sie wissen nicht, welche Vorschriften wann kommen. Auch Erbstreitigkeiten blockierten immer wieder Vermietung oder Verkauf. Es gibt aber auch Eigentümer, die nicht mehr vermieten wollen. Gerade in Zweifamilienhäusern bleibt die „zweite“ Wohnung oft unvermietet, weil die Eigentümer die Miete nicht brauchen und die Angst vor einem Mieter, mit dem sie sich am Ende vielleicht nicht verstehen, überwiegt. So lag der Leerstand bei Einfamilienhäusern 2022 bei lediglich 2,7 Prozent, während in Zweifamilienhäusern 7,8 Prozent der Wohnungen nicht bewohnt waren. Knapp ein Drittel des Gesamtleerstands in Baden-Württemberg entfiel 2022 auf Zweifamilienhäuser.

Von der zeitlichen Dimension ist bei klassischem Fluktuationsleerstand die Wohnung in der Regel innerhalb von sechs Monaten wieder vermietet oder an einen Selbstnutzer verkauft. Schönheitsreparaturen und selbst ein Wechsel der Fenster oder eine Badsanierung sind in einem solchen Zeitraum leistbar. Insofern ist der hohe Anteil an bereits zwölf Monate und länger leerstehenden Wohnungen ein deutlicher Indikator für eine eingeschränkte Marktverfügbarkeit von Wohnungen.

Die auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ermittelte Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg zeigt **Abbildung 10** für den Zeitraum 1987 bis 2024. Dabei wurde unterstellt, dass der Langzeitleerstand nicht für den Markt aktiviert

werden kann. Dies korrespondiert mit der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), die von bundesweit 10.000 Wohnungen ausgeht, die aus dem Leerstand zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können¹.

Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



Die ausgeprägten Wohnungsdefizite in der ersten Hälfte der 1990er Jahre resultierten aus dem starken Zuzug von Spätaussiedlern aus dem geöffneten Osteuropa, Übersiedlern aus dem Gebiet der ehemaligen DDR und Flüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien. Zudem befanden sich in dieser Zeit die geburtenstarken einheimischen Jahrgänge in der Haushaltsbildungsphase. Der gesteigerte Wohnungsbau, rückläufige Zuwanderungen und die schwächer besetzten Jahrgänge des Pillenknicks sorgten für einen zügigen Abbau der Wohnungsdefizite und in den 2000er Jahren waren die Wohnungsmärkte weitgehend ausgeglichen oder es zeigten sich sogar leichte Überhänge. Dies änderte sich nach 2010 wieder und die Zuzüge erzeugten bei niedrigem Wohnungsbau neue Knappheiten auf den Wohnungsmärkten Baden-Württembergs.

Die Wohnungsmarktsituation auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte Ende 2024 zeigt zunächst **Abbildung 11** wieder ohne Berücksichtigung der Langzeitleerstände. Es errechnen sich für 41 der 44 Landkreise und kreisfreien Städte Defizite bzw. starke Defizite. Nur für die Kreise Calw, Freudenstadt und Tübingen werden ausgeglichene Wohnungsmärkte ermittelt. Das Gesamtdefizit beläuft sich bei dieser Berechnung auf rund 192.000 Wohnungen.

¹ https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/Downloads/Praesentation-PK-Wohnungsbedarfsprognose.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Wohnungsmarktsituation Ende 2024

Legende:

- starke Überhänge
- Überhänge
- ausgeglichen
- Defizite
- starke Defizite

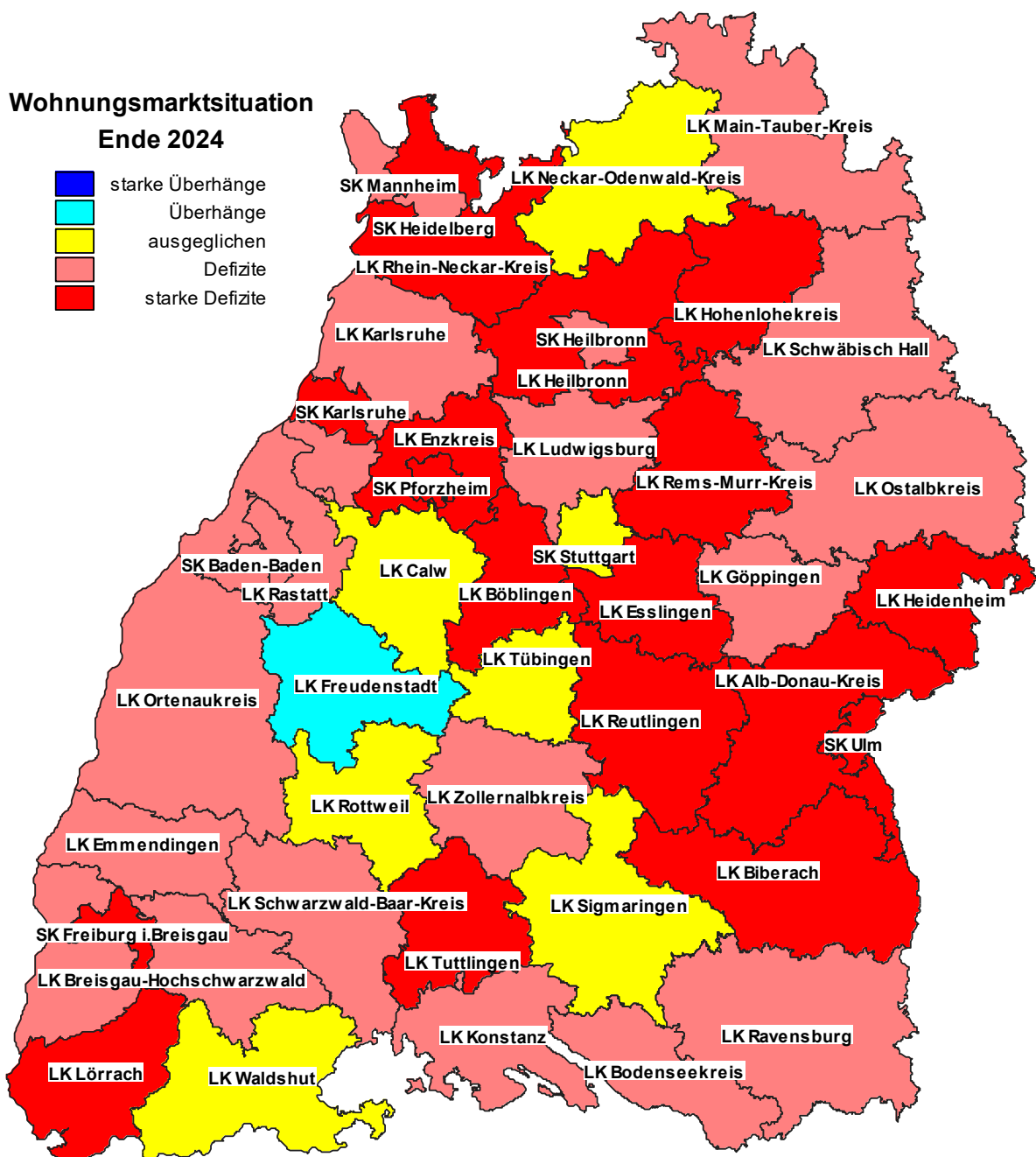
Districts and their status:

- LK Main-Tauber-Kreis: Defizite
- LK Neckar-Odenwald-Kreis: Defizite
- SK Mannheim: starke Defizite
- SK Heidelberg: Defizite
- LK Rhein-Neckar-Kreis: Defizite
- LK Karlsruhe: Defizite
- SK Karlsruhe: Defizite
- LK Enzkreis: Defizite
- SK Pforzheim: Defizite
- LK Ludwigsburg: Defizite
- LK Rems-Murr-Kreis: Defizite
- LK Ostalbkreis: Defizite
- LK Hohenlohekreis: Defizite
- LK Schwäbisch Hall: Defizite
- SK Heilbronn: Defizite
- LK Heilbronn: Defizite
- SK Baden-Baden: Defizite
- LK Rastatt: Defizite
- LK Calw: ausgeglichen
- LK Böblingen: Defizite
- SK Stuttgart: Defizite
- LK Esslingen: Defizite
- LK Göppingen: Defizite
- LK Heidenheim: Defizite
- LK Albstadt-Sigmaringen: Defizite
- LK Alb-Donau-Kreis: Defizite
- SK Ulm: Defizite
- LK Reutlingen: Defizite
- LK Tübingen: ausgeglichen
- LK Freudenstadt: ausgeglichen
- LK Ortenaukreis: Defizite
- LK Rottweil: Defizite
- LK Zollernalbkreis: Defizite
- LK Biberach: Defizite
- LK Sigmaringen: Defizite
- LK Tuttlingen: Defizite
- LK Konstanz: Defizite
- LK Bodenseekreis: Defizite
- LK Ravensburg: Defizite
- LK Schwarzwald-Baar-Kreis: Defizite
- SK Freiburg i. Breisgau: Defizite
- LK Breisgau-Hochschwarzwald: Defizite
- LK Lörrach: Defizite
- LK Waldshut: Defizite
- LK Emmendingen: Defizite

Sollte es gelingen, 30 Prozent des Langzeitleerstands zu aktivieren, so zeigt sich das in **Abbildung 12** dargestellte Bild. Die Zahl der ausgeglichenen Märkte nimmt zu und für den Landkreis Freudenstadt ergibt sich ein Wohnungsüberhang. Im Land Baden-Württemberg fehlten – sofern tatsächlich 30 Prozent der Langzeitleerstände aktiviert werden können - Ende 2024 „nur“ rund 156.000 Wohnungen für einen ausgeglichenen

Wohnungsmarkt. Auch dies entspricht noch der Wohnungsbauleistung von vier Jahren. Selbst bei der reduzierten Zuwanderung wird der auch in Baden-Württemberg rückläufige Wohnungsbau in den Jahren 2025 und 2026 zu einem stagnierenden oder sogar weiter ansteigenden Defizit führen. Unabhängig von der ohnehin kritischen Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten im Land Baden-Württemberg bestehen latente zusätzliche Bedarfe an barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen.

Abbildung 12: Wohnungsmarktsituation 2024 in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes Baden-Württemberg, wenn 30 Prozent des Langzeitleerstandes aktiviert werden können

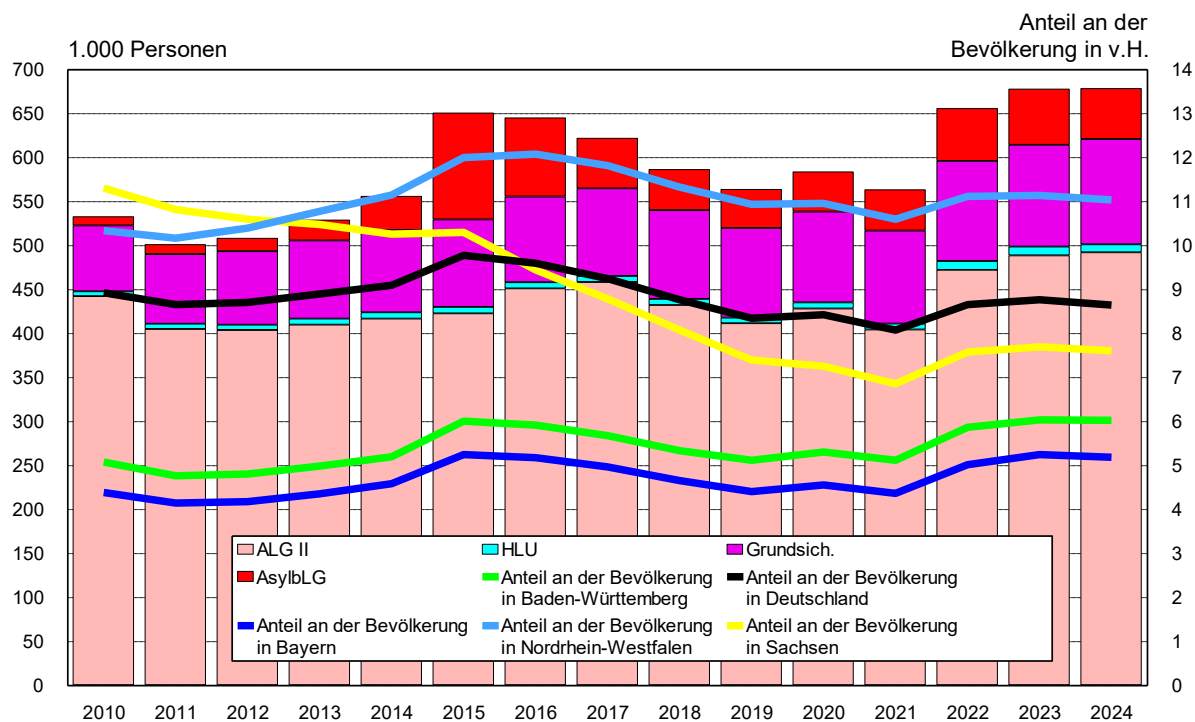


4 Soziale und wirtschaftliche Problemlagen

4.1 Haushalte mit niedrigem Einkommen im Land Baden-Württemberg

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen,² insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala, nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ im Land Baden-Württemberg zeigt **Abbildung 13** in der Entwicklung von 2010 bis 2024.

Abbildung 13: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Land Baden-Württemberg von 2010 bis 2024



Quelle: Regionaldatenbank Deutschland

Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen lag im Land Baden-Württemberg von 2010 bis 2013 zwischen 500.000 und 550.000 Personen. Im Jahr 2014

² Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 Prozent des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

stieg die Zahl dann leicht und im Jahr 2015 stark bis auf 650.000 Personen. Anschließend gingen die Werte wieder zurück und näherten sich der Marke von 550.000 wieder an. Im Jahr 2022 gab es dann wieder einen kräftigen Anstieg auf den Höchstwert im Betrachtungszeitraum, der dann 2023 nochmals übertroffen wurde. Im Jahr 2024 stagnierte die Gesamtzahl auf hohem Niveau.

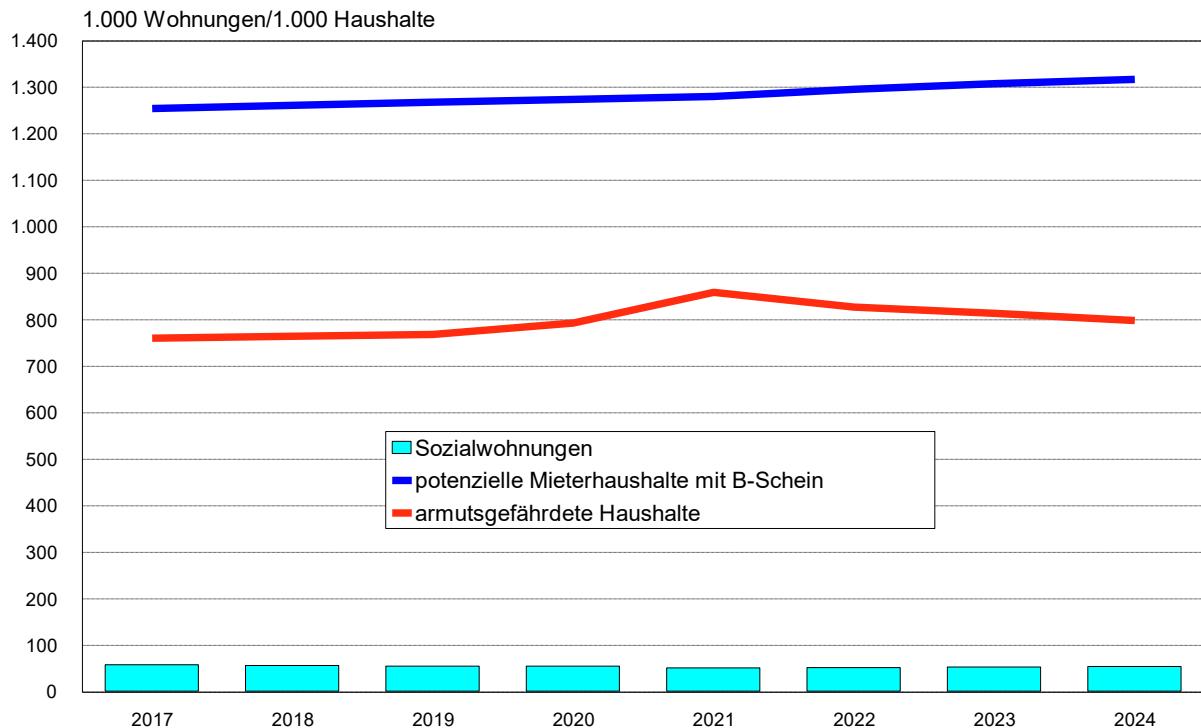
Der Anteil der Leistungsempfänger an der (gestiegenen) Bevölkerung lag im Land Baden-Württemberg bis 2014 bei Werten um fünf Prozent. Nach dem Anstieg auf sechs Prozent in den Jahren 2015/2016 gingen die Werte wieder zurück und 2019 war wieder das Niveau vom Beginn des Jahrzehnts erreicht. Inzwischen liegt der Anteil wieder bei sechs Prozent. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern lag Bayern stets etwa einen Prozentpunkt unter dem Wert Baden-Württembergs, der Bundesdurchschnitt lag etwa drei Prozentpunkte höher und in Nordrhein-Westfalen waren es fünf Prozentpunkte mehr. Interessant ist die Entwicklung in Sachsen, wo zu Beginn des Betrachtungszeitraums der Anteil noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt lag. Inzwischen liegt der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung in Sachsen gut einen Prozentpunkt unter dem Bundesdurchschnitt. Eine Zuwanderung in die Sozialsysteme ist somit aus den realen Zahlen nicht ableitbar. Ganz im Gegenteil zeigen Untersuchungen, etwa des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, eine mit steigender Aufenthaltsdauer schnell wachsende Beteiligung der Zuzügler am Erwerbsleben.

Insgesamt galten 2024 in Baden-Württemberg gemessen am Landesmedian gut 15 Prozent der Einwohner und damit knapp 1,7 Millionen Menschen als armutsgefährdet. Damit liegt der Anteil der tendenziell als (relativ) einkommensarm zu bezeichnenden Personen etwa zweieinhalbmal so hoch wie der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Überträgt man nur den Anteil der armutsgefährdeten Menschen auf die Haushalte, so dürften in Baden-Württemberg knapp 800.000 Haushalte armutsgefährdet und damit unmittelbar auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sein.

Generell sollen Sozialwohnungen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung sein. Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass etwa die Hälfte der Mieterhaushalte vom Einkommen her einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnten. Den Vergleich der Zahl an Sozialwohnungen und der potenziellen Mieter mit B-Schein zeigt **Abbildung 14**.

Bei einer Zahl von gut 50.000 Sozialwohnungen, die zudem in Zeiten hoher Wohnungsknappheit eine sehr geringe Fluktuation aufweisen, spielt es fast keine Rolle, ob man sich dem Bedarf über die „Armutsgefährdung“ oder eine Abschätzung der potenziellen Mieterhaushalte mit B-Schein nähert. Rund 800.000 armutsgefährdete Haushalte oder 1,3 Millionen Mieterhaushalte, die vom Einkommen her einen B-Schein bekommen könnten; beide Zahlen liegen weit jenseits des bezahlbaren Wohnungsangebotes.

Abbildung 14: Entwicklung der Zahl an Sozialwohnungen im Land Baden-Württemberg sowie eine Abschätzung der Zahl an Mieterhaushalten mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und der armutsgefährdeten Haushalte von 2017 bis 2024



Quelle: Verschiedene Bundestagsdrucksachen; statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

4.2 Arbeitskräftemangel durch Wohnungsmangel

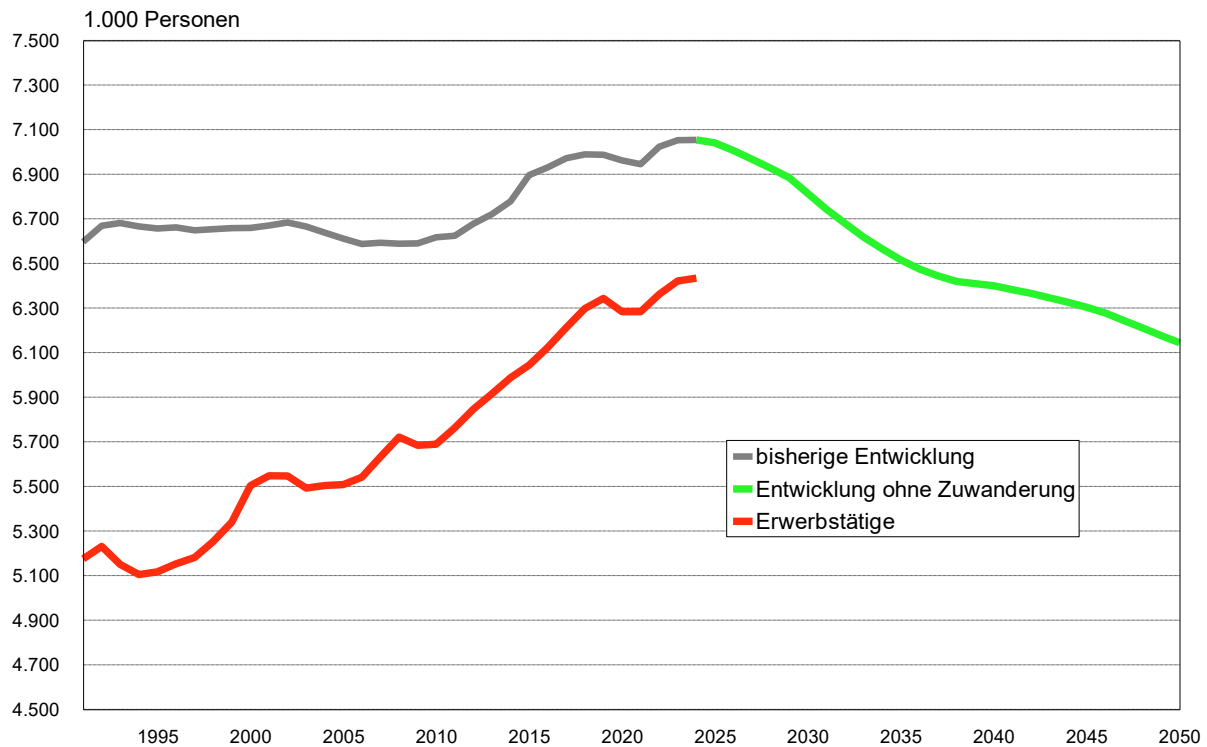
Die Boomer-Jahrgänge stehen an der Schwelle zum Ruhestand. Ob man das durchschnittliche Renteneintrittsalter von rund 63 Jahren nimmt oder das offizielle von gut 66 Jahren oder ob demnächst noch etwas länger gearbeitet wird, spielt eine untergeordnete Rolle. Es erreichen sehr starke Jahrgänge das Ruhestandsalter und recht schwache Jahrgänge aus den 2000er Jahren rücken ins Erwerbsleben nach. Bis 2034 liegt der Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung ohne Zuwanderung bei rund 42.000 Personen je Jahr. Die bisherige Entwicklung von Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen sowie einen Ausblick mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen zeigt **Abbildung 15**.

Im Jahr 1991 lag die Zahl der Erwerbstätigen noch um 22 Prozent unter der Zahl der Erwerbsfähigen. Im Laufe der Jahre wurde die Differenz zwischen den Erwerbsfähigen und den Erwerbstätigen immer geringer und schrumpfte bis zum Jahr 2024 auf einen Abstand von 8,8 Prozent. Erreicht wurde diese Ausweitung der Erwerbstätigkeit durch einen Abbau der Arbeitslosigkeit und vor allem durch die Erhöhung der Erwerbsquote der Frauen. In den letzten zehn Jahren ist auch die Erwerbsquote der Bevölkerung jenseits des 50. Lebensjahres deutlich gestiegen. Die Entwicklung beider Faktoren –

Zunahme der Frauenerwerbsquote und Zunahme der Erwerbsquote Älterer – sind nicht beliebig oft wiederholbar und scheinen inzwischen an Grenzen zu stoßen.

Im Ergebnis sinkt die Zahl der Erwerbsfähigen bis 2050 um knapp 13 Prozent unter den Stand der Erwerbstätigen des Jahres 2024.

Abbildung 15: Entwicklung der Zahl an Erwerbsfähigen und Erwerbstätigen im Land Baden-Württemberg bis 2024 und der Erwerbsfähigen bei einer Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungsgewinne 2050



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es wird deutlich, dass Baden-Württemberg nicht nur einen Fachkräftemangel, sondern einen generellen Arbeitskräftemangel aufweist, der sich von Jahr zu Jahr verstärkt. Dabei darf nicht vergessen werden, dass die annähernde Stabilität der Zahl an Erwerbsfähigen in den letzten 15 Jahren nur durch die Zuwanderung von per Saldo knapp 900.000 Menschen oder 60.000 Personen je Jahr erreicht wurde. Auch wenn immer wieder beklagt wird, dass nach Deutschland gekommene Schutzsuchende nur unzureichend in den Arbeitsmarkt eingebunden sind, wären über 6,4 Millionen Erwerbstätige ohne diese Zuwanderung nicht zu erreichen gewesen. Demgegenüber bilden Erfolgsmeldungen zu den bereits laufenden Anwerbeprogrammen eher die Ausnahme.

Ein wesentliches Hindernis für eine Zuwanderung in die Arbeitsmärkte ist neben der oft schwierigen Anerkennung von in den Herkunftsländern erworbenen Qualifikationen und der Sprachbarriere natürlich der mangelnde Wohnraum gerade in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen.

Deshalb ist der Wohnungsmangel nicht nur die „soziale Frage dieser Zeit“, sondern kann auch Hemmnis wirtschaftlicher Entwicklung sein. So ist die Schaffung von Wohnraum auch in Baden-Württemberg Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung. Ohne Zuwanderung ist die Zahl der Erwerbstätigen in den kommenden Jahren nicht zu halten. Ebenso ist eine vollständige Kompensation der durch die „natürliche“ Entwicklung verloren gehenden Erwerbsfähigen durch Zuwanderung nicht zu erwarten. Denn es werden nicht ausschließlich „Erwerbstätige“ kommen, sondern diese Menschen werden unmittelbar oder nach einer Etablierungsphase Familienangehörige nachziehen lassen. Dies wird ein Staat, dessen Wirtschaft auf die Arbeitskräfte angewiesen ist, kaum verwehren können. Zum vollständigen Erhalt der Zahl an Erwerbsfähigen wäre aber eine Nettozuwanderung von eher 70.000 Personen je Jahr erforderlich. Angesichts der Probleme, die schon die Wanderungsgewinne von nur 60.000 Personen je Jahr in den letzten 15 Jahren aufgeworfen hat, scheint ein nochmals gesteigerter Wanderungsgewinn unrealistisch.

Neben der Zuwanderung benötigt das Land deshalb parallel einen erheblichen Rationalisierungsschub, d.h. Investitionen in Wirtschaft und Verwaltung. Nur so lässt sich das Wohlstandsniveau in Deutschland annähernd aufrechterhalten. Die Arbeitsproduktivität lässt sich nur steigern, wenn Arbeit durch Kapital ersetzt wird. Die Stagnation der Arbeitsproduktivität ist somit auch Ausdruck einer unzureichenden Investitionstätigkeit in Unternehmen und Verwaltung.

4.3 Kosten im Wohnungsbau

Wohnungsbau ist teuer und die neuen Wohnungen sind in der Regel immer die teuersten und qualitativ hochwertigsten. Die Kostensteigerung im Wohnungsbau lag in den letzten 15 Jahren erheblich über der allgemeinen Inflationsrate. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. hat in den vergangenen 20 Jahren den Bauwerkskostenindex entwickelt, der zusätzlich zu den Baupreisänderungen auch die Kostensteigerung durch Qualitäts- und Anforderungsveränderungen abbildet. Danach sind die Bauwerkskosten von 2000 bis 2024 um 152 Prozent gestiegen, während sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten in diesem Zeitraum lediglich um 60 Prozenterhöhen³.

Inzwischen zeichnen sich Bemühungen zur Kostenreduktion ab, die sich im geförderten Wohnungsbau etwa im Hamburg-Standard manifestieren. Ziel ist eine Abkehr von der „gelebten Baupraxis“, die vor allem in der Phase sehr niedriger Zinsen im Ergebnis Wohnbauten geschaffen hat, die die ohnehin hohen Standards nicht nur eingehalten, sondern teils noch weit übertroffen haben. In dieser Phase war wegen der niedrigen Zinsen nahezu jeder Auswuchs finanzierbar und die vermeintlich bessere Qualität wurde im Vertrieb als Argument gesetzt. Alle Ansätze zur Kostenreduktion sind natürlich nicht nur im geförderten, sondern auch im freifinanzierten Wohnungsbau sinnvoll.

Dies funktioniert mit der Zinswende, den höheren Baustoff- und Baupreisen nicht mehr. Insofern steht auch die Realisierung eines Teils des Bauüberhangs in Frage, da

³ Bauforschungsbericht Nr. 91 der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.; Hrsg.: Walberg, D. (ARGE Kiel), Bodelschwingh, A. (RegioKontext GmbH)

dieser planungsseitig oft noch aus der Niedrigzinsphase stammt und bei einer plangemäßen Ausführung kaum marktfähig ist.

In der Baufertigstellungsstatistik werden die „Veranschlagten Kosten des Bauwerks“ zum Zeitpunkt der Baugenehmigung ausgewiesen. Diese Kosten beinhalten im Wesentlichen die Kostengruppen 300 und 400 sowie die Erdarbeiten. Da auch die errichtete Wohnfläche ausgewiesen wird, lassen sich spezifische Kosten je m²-Wohnfläche auf der Länderebene ermitteln. Das Ergebnis des Vergleichs der Jahre 2008 und 2024 zeigt **Tabelle 8**.

Tabelle 8: Veranschlagte „Kosten des Bauwerks“ je m²-Wohnfläche zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für die Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2008 und 2024 nach Bundesländern

Bundesland	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	2008	2024	Steigerung	2008	2024	Steigerung
	Euro/m ² -Wohnfläche		in v.H.	Euro/m ² -Wohnfläche		in v.H.
Baden-Württemberg	1.376	2.383	73,2	1.224	2.168	77,1
Bayern	1.499	2.572	71,6	1.338	2.461	84,0
Berlin	1.081	2.229	106,3	1.185	1.939	63,6
Brandenburg	1.077	1.952	81,2	1.050	2.046	94,9
Bremen	966	1.692	75,1	922	1.648	78,8
Hamburg	1.316	2.270	72,5	1.358	2.621	93,0
Hessen	1.281	2.114	65,1	1.229	2.048	66,7
Mecklenburg-Vorpommern	1.054	1.943	84,4	1.062	2.070	95,0
Niedersachsen	1.043	1.807	73,2	960	1.740	81,2
Nordrhein-Westfalen	1.217	1.993	63,7	1.236	1.979	60,1
Rheinland-Pfalz	1.296	2.206	70,2	1.185	2.103	77,5
Saarland	1.367	2.217	62,2	1.203	2.005	66,6
Sachsen	1.117	1.975	76,8	1.122	1.801	60,5
Sachsen-Anhalt	1.000	1.768	76,8	965	1.841	90,7
Schleswig-Holstein	1.147	2.101	83,1	1.242	1.933	55,6
Thüringen	1.145	2.002	74,8	1.223	1.693	38,5

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigen sich in Baden-Württemberg nach Bayern die höchsten Kosten und bei Mehrfamilienhäusern liegt das Land nach Hamburg und Bayern auf dem dritten Rang. Die Kostensteigerungen lagen mit Werten zwischen 70 und 80 Prozent deutlich über der Inflation dieser Zeit, die bei gut 37 Prozent lag.

Hinzu kommt die Steigerung der Baulandpreise. Die Kaufwerte für „baureifes Land“ sind nach den Daten der Regionaldatenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder in Baden-Württemberg von knapp 171 Euro/m² im Jahr 2008 um 109 Prozent auf 357 Euro/m² im Jahr 2024 gestiegen. Damit fiel die Steigerung hier noch höher aus als bei den Bauwerkskosten.

Die Preisentwicklung zeigt, dass es unumgänglich ist, die im Zeitablauf stetig gestiegenen Anforderungen an Wohngebäude zu hinterfragen. Die seit einigen Jahren laufende Diskussion des Gebäudetyps E zielt auf die Schaffung von Möglichkeiten, rechtskonform bestimmte Standards zu unterschreiten. Da stellt sich natürlich eine

Frage: Wenn Einigkeit besteht, dass verschiedene Anforderungen an Wohngebäude überzogen sind, wäre es dann nicht konsequent, diese Anforderungen allgemein abzusenken, statt über einen Gebäudetyp E ein „Vehikel“ zu schaffen, mit dem im Einzelfall Abweichungen möglich sind?

4.4 Bezahlbares Wohnen: Versuch einer Definition

Die klassische Definition des bezahlbaren Wohnens liegt in der Aussage, dass ein Haushalt maximal einen bestimmten Prozentsatz seines Einkommens für die Wohnkosten aufwenden sollte. Ob das 30 Prozent sind oder ein Drittel, ob die kalten Betriebskosten einbezogen werden oder nicht, alle Varianten haben die Schwäche, dass sie am individuellen Haushalt ansetzen. Das bezahlbare Wohnen ist bei dieser Definition immer verbunden mit der individuellen Zahlungsfähigkeit des Haushalts.

Eine weitere Schwäche liegt in der Tatsache, dass bei Transferleistungsbeziehern die Wohnkosten sehr oft 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens überschreiten, dies aber individuell eine untergeordnete Rolle spielt, weil die Wohnkosten übernommen werden. Dadurch wird ein statistisch „schräges“ Bild gezeichnet, wenn diese Haushalte bei Aussagen wie „ein Fünftel aller Haushalte zahlt mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens für die Wohnkosten“ einbezogen werden. So lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen von weniger als 1.500 Euro je Monat nach den Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung Wohnen 2022 bei einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von 44,6 Prozent. Da in dieser Einkommensklasse viele Haushalte von Transferleistungsbeziehern enthalten sind, ist eine qualifizierte Bewertung dieser „amtlichen“ Mietbelastungsquote im unteren Einkommensbereich kaum möglich.

Sinnvoll wäre bei einer haushaltsunabhängigen Definition des „bezahlbaren Wohnens“ eine regionale Differenzierung. Eine solche Differenzierung liegt mit den Mietstufen zum Wohngeld bundesweit vor. Dann bleibt noch die Festlegung der Miethöhe. Generell gelten Sozialwohnungen per Definition als bezahlbar. Wenn sich das bezahlbare Wohnen von den Sozialwohnungen abgrenzen soll, muss es preislich oberhalb des Mietniveaus neuer Sozialwohnungen angesetzt werden und damit die Lücke zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnungen füllen. Dies könnte gegenwärtig bei Neubauwohnungen im Bereich von acht Euro je m² (nettokalt) in der untersten Mietstufe beginnen und mit jeder Mietstufe zum Beispiel um 0,5 Euro je m² gesteigert werden.

Ob es ausreichend ist, mit der Umsetzung etwa des Hamburg-Standards für den Wohnungsbau (auch für den freifinanzierten) in Baden-Württemberg bezahlbaren Wohnraum im Neubau zu schaffen, ist fraglich. Insbesondere die hohen Grundstückspreise verhindern die freifinanzierte Schaffung bezahlbarer Wohnungen im Neubau. Wenn eine Förderung der Kommunen – etwa über verbilligtes Bauland – oder des Landes gewährt wird, muss dies selbstverständlich auch mit Auflagen hinsichtlich der Mietpreise verbunden sein.

5 Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung

Die Gegenwart wird oft als Phase multipler Krisen charakterisiert, die zu einer starken Verunsicherung der Bevölkerung führt. Zu diesen Krisen zählen die Corona Pandemie, die großen Kriege in der Ukraine und dem Gaza-Streifen, der fortschreitende Klimawandel, die zerfallende Infrastruktur, globale Flüchtlingsbewegungen und vieles andere mehr. Die Bürger spüren Veränderungen auf sich zukommen, die als tendenziell bedrohlich für das erreichte Wohlstandsniveau wahrgenommen werden.

In diesen somit ohnehin als fragil empfundenen Zeiten ist in vielen Regionen Deutschlands zusätzlich ein ausgeprägter Wohnungsmangel spürbar, der die Menschen letztlich existenziell bedroht. Denn nur eine Wohnung, das Dach über dem Kopf, kann den privaten Haushalten die Sicherheit eines „Zuhauses“ bieten.

Zur Bewältigung oder auch nur zur Abschwächung der Auswirkungen der Krisen werden viele Maßnahmen nicht nur politisch diskutiert, sondern wurden bereits initiiert oder werden von Experten als unabdingbar angesehen. Viele dieser Maßnahmen erfordern erhebliche Investitionen.

Zu nennen sind

- die Hilfsleistungen für die Ukraine,
- die personelle und materielle Verbesserung der Bundeswehr,
- die Erhöhung der Sanierungsquote im Gebäudebestand,
- die Beseitigung von Folgeschäden des Klimawandels,
- Präventionsmaßnahmen zur Minimierung von Schäden durch Klimawandelfolgen,
- die Ertüchtigung der Stromübertragungs- und Verteilnetze,
- der Ausbau der regenerativen Energieerzeugung,
- der Ausbau des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs und
- vieles andere mehr.

In der Summe errechnen sich **zusätzliche** Investitionen in einer Größenordnung von mindestens 100 bis 200 Milliarden Euro je Jahr. Die Bundesregierung hat dies erkannt und mit den „Sondervermögen“ für Bundeswehr und Infrastruktur einen Finanzierungsweg aufgezeigt. Die Finanzierung der Investitionen ist aber nur ein wichtiger Part. Erst mit der tatsächlichen Umsetzung der Investitionen wird Deutschland „besser“ im weitesten Sinne. Die Umsetzung erfordert **zusätzliche** Kapazitäten in vielen Bereichen der Wirtschaft, denn auf die ohnehin laufenden Bruttoanlageinvestitionen kann das Land nicht verzichten. Diese sind notwendig, um die Produktivität voranzubringen und die internationale Konkurrenzfähigkeit des Landes zu halten oder möglichst zu erhöhen.

Die Größenordnung der zusätzlichen Investitionen von bis zu viereinhalb Prozent des Bruttoinlandproduktes (BIP) bzw. 22 Prozent der Bruttoinvestitionen des Jahres 2024 ist durchaus volkswirtschaftlich relevant, denn die Produktionsstruktur des Landes ist

auf diese Investitionen nicht eingestellt und eine ausschließliche Realisierung über Importe ist unrealistisch.

Die Verwendung des BIP stellte sich 2024 folgendermaßen dar:

Privater Konsum	2.270 Mrd. Euro	52,7 %
Staatskonsum	960 Mrd. Euro	22,3 %
Bruttoinvestitionen	906 Mrd. Euro	21,0 %
Außenbeitrag	169 Mrd. Euro	3,9 %
Summe	4.305 Mrd. Euro	100 %

Wenn die Verwendung „Bruttoinvestitionen“ um 200 Milliarden Euro erhöht werden soll, stellt sich die Frage, welcher Verwendung Mittel entzogen werden, denn ein reales Wachstum von über vier Prozent ist kurzfristig nicht möglich.

In der Konsequenz muss Deutschland die Produktionskapazitäten für die zusätzlichen Investitionen schaffen, zumal diese eben nicht nur für ein Jahr, sondern realistisch für mindestens die nächsten 20 Jahre benötigt werden. Damit rückt das Thema Zuwanderung in die Arbeitsmärkte noch stärker auf die politische Agenda. Ohne Zuwanderung ist der Aufbau der zusätzlichen Kapazitäten angesichts der demografischen Entwicklung nicht möglich. Angesichts dieser Herausforderungen scheint es sinnvoll, Menschen, die als Schutzsuchende teils seit Jahren in Deutschland leben, stärker in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Dazu müsste diesen Menschen aber eine Perspektive für einen dauerhaften Aufenthalt in Deutschland geboten werden. Der Anreiz, die Sprache zu lernen und eine Ausbildung zu durchlaufen, ist mit einer Bleibeperspektive sicher wesentlich höher als bei einer ständigen „Drohung“ mit Abschiebung.

Die Sozialpolitik ist heute stärker gefordert als in Zeiten, wo es „nur“ um die Verteilung von Zuwächsen ging. Die Erhöhung der Investitionsquote beschränkt zunächst die Ausweitung des Konsums. Inwieweit diese Beschränkung mittelfristig durch reales Wachstum kompensiert werden kann, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen.

Es ist die Aufgabe der Regierung, diese vor uns liegenden Herausforderung offen zu kommunizieren. Denn ohne eine von der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „gerecht“ empfundene Verteilungspolitik ist auch die Demokratie gefährdet.

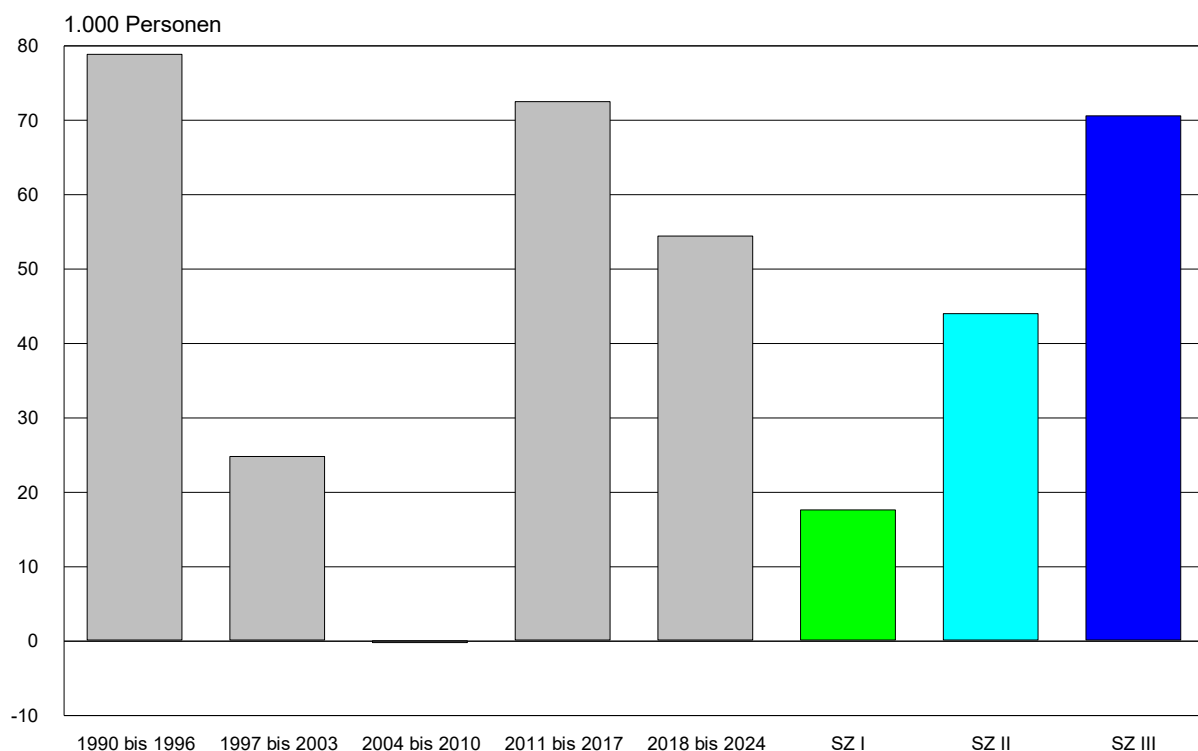
6 Szenarien zur weiteren Entwicklung

6.1 Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine zentrale Basis für die Entwicklung der künftigen Zahl privater Haushalte und damit des künftigen Wohnungsbedarfes. Aber auch für die Arbeitsmärkte sind Menschen wichtig, wie die gegenwärtige Diskussion um die Zuwanderungen zeigt.

Um eine Vorstellung einer möglichen Zuwanderung zu gewinnen, wurden in **Abbildung 16** die durchschnittlichen Wanderungssalden für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung in den Modellrechnungen ausgewiesen. Im Durchschnitt zogen von 1990 bis 2024 knapp 46.000 Personen je Jahr mehr in das Land Baden-Württemberg als von dort fort. In den fünf betrachteten Zeiträumen reichten die durchschnittlichen Wanderungssalden von „nahe Null“ (2004 bis 2010) bis knapp 80.000 (1990 bis 1996). In dieser Vergangenheitsentwicklung waren mit der Zeit um 1990 wie auch mit den Jahren 2015 und 2022 Sonderentwicklungen enthalten, die auch für die Zukunft nicht auszuschließen sind, aber keine Basis für Szenarien sein sollten. Da aber aus Abbildung 15 bereits ein deutlicher Zuwanderungsbedarf für Baden-Württemberg ableitbar war, haben wir als Zuwanderungsszenarien Nettozuwanderungen von 17.600, 43.900 und 70.500 Personen je Jahr gerechnet. Das mittlere Szenario ist abgestimmt mit einem bundesweiten Wanderungsgewinn von 350.000 Personen je Jahr.

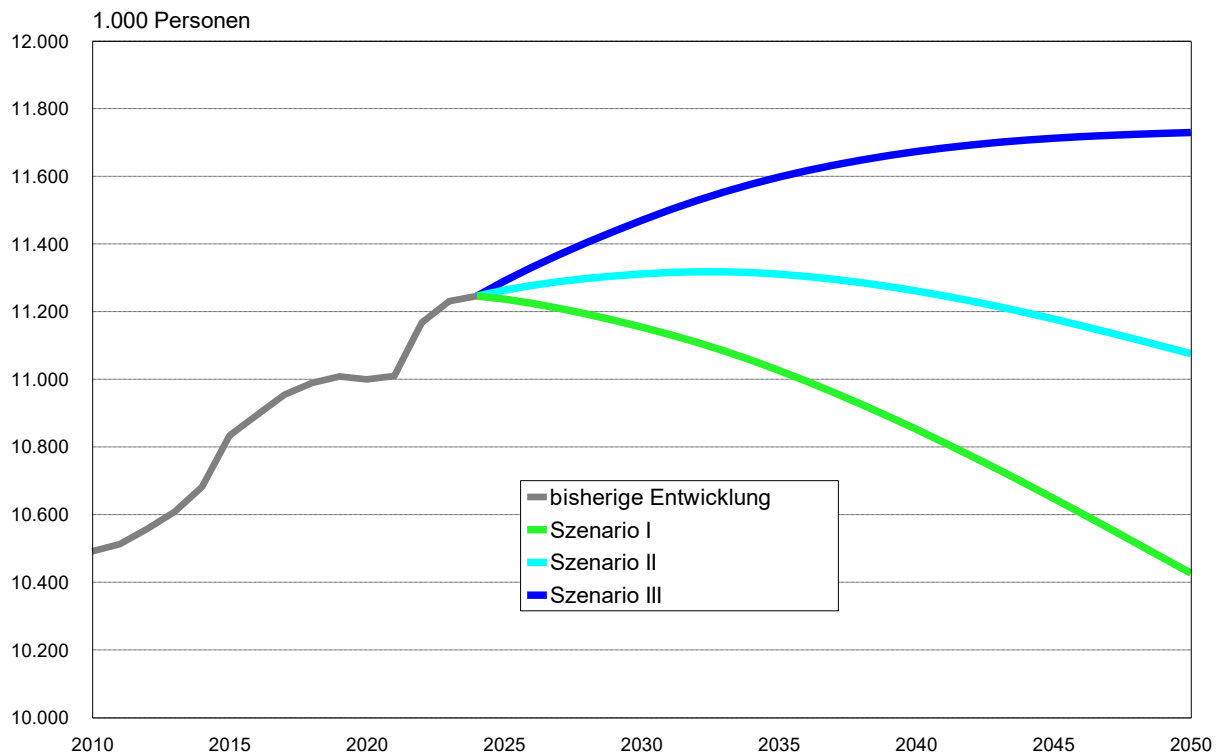
Abbildung 16: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Land Baden-Württemberg



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2050 zeigt **Abbildung 17**. Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 10,4 und gut 11,7 Millionen Personen im Jahr 2050

Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050

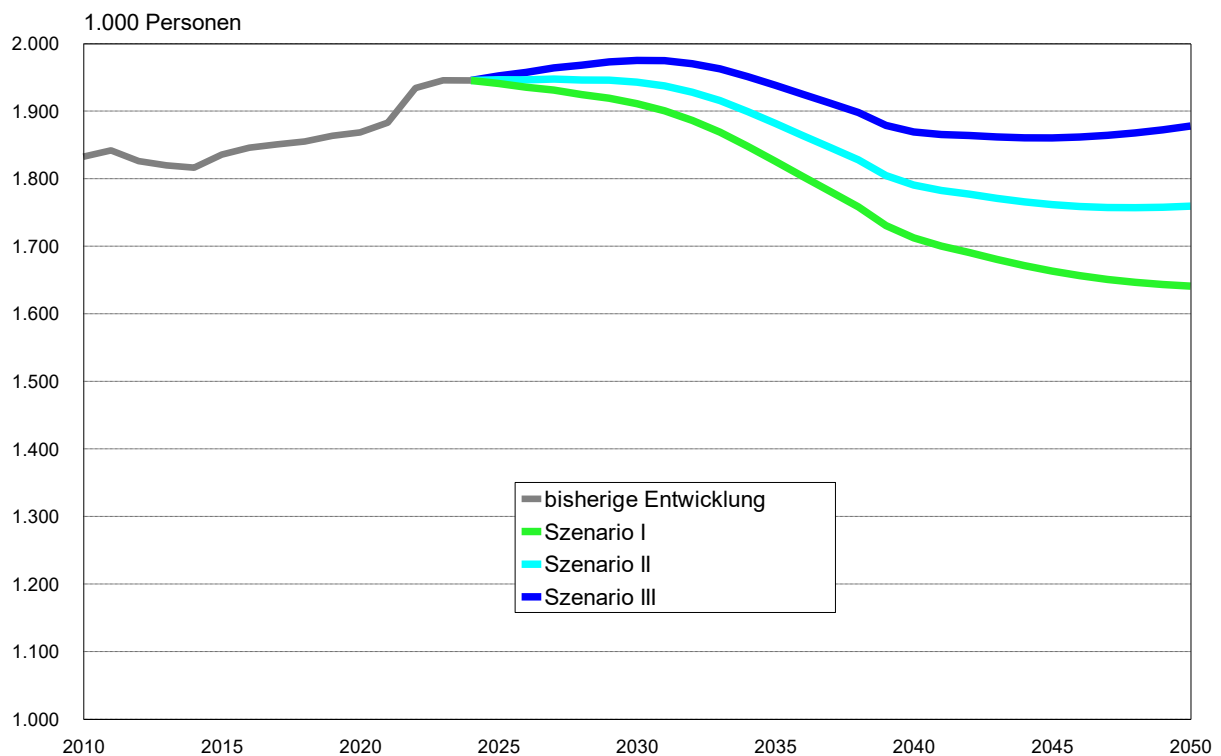


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die **Abbildungen 18 bis 20** zeigen die Entwicklung der Altersgruppen „bis unter 18 Jahre“, „18 Jahre bis Eintritt ins Ruhestandsalter“ (unter Berücksichtigung der bereits laufenden Einführung der Rente mit 67) sowie der „Ruhestandsbevölkerung“ (ab offiziellem Renteneintritt).

Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ steigt nur bei hoher Zuwanderung in den nächsten Jahren noch an und beginnt dann in der ersten Hälfte der 2030er Jahre zu sinken. Im mittleren Szenario sinkt die Zahl der Personen dieser Altersstufe nach einer Stagnation bis etwa 2030 deutlich ab. Bei niedriger Zuwanderung sinken die Zahlen ab dem Jahr 2025. Im Jahr 2050 liegt die Zahl der „unter 18-Jährigen“ drei bis 15 Prozent niedriger als 2024.

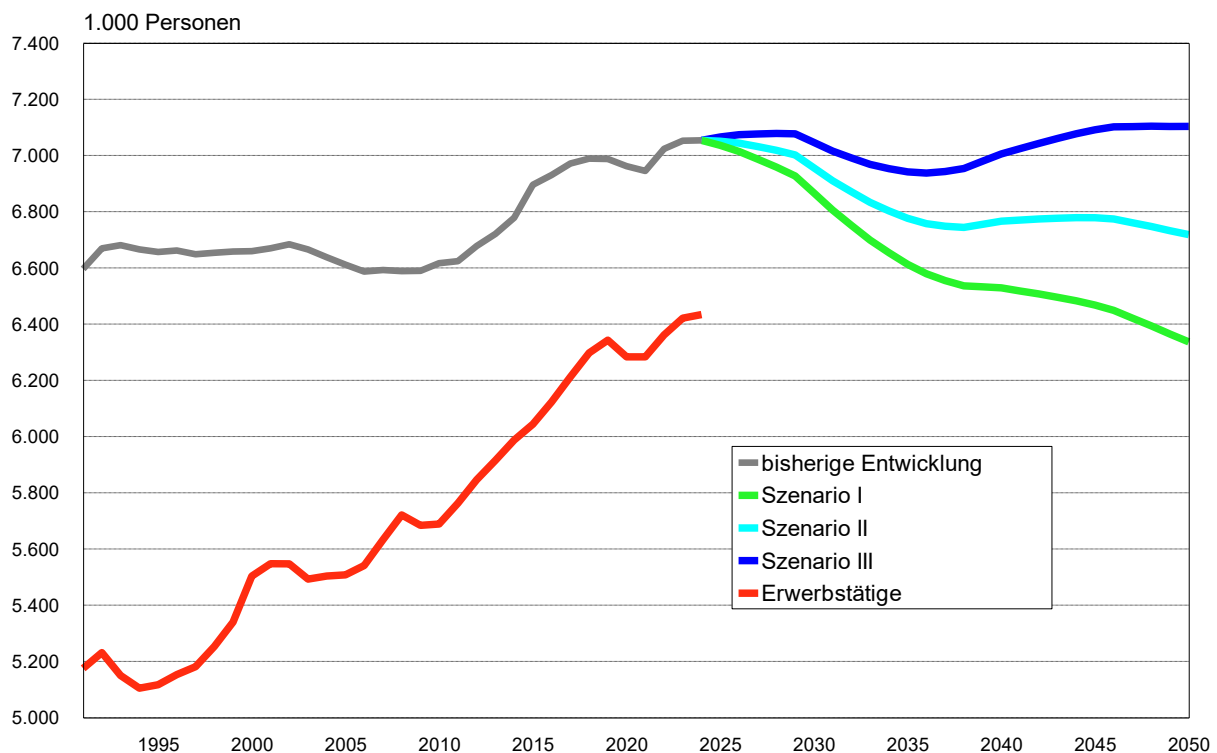
Abbildung 18: Entwicklung der „unter 18-jährigen Bevölkerung“ im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Zahl der Erwerbsfähigen steigt bei hoher Zuwanderung bis 2030 noch leicht an. Nach einer mehrjährigen Phase des Rückgangs wird in diesem Szenario in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre ein Tiefpunkt (unter dem aktuellen Niveau) erreicht und anschließend nimmt die Zahl der Erwerbsfähigen wieder zu. In der mittleren Zuwanderungsvariante geht die Zahl der Erwerbsfähigen bis 2030 nur leicht zurück. Wenn die Umsetzung der „Rente mit 67“ 2029 abgeschlossen ist, beschleunigt sich der Rückgang. Ab Mitte der 2030er Jahre stagnieren die Zahlen dann auf einem gegenüber heute vier Prozent niedrigeren Niveau. Bei niedriger Zuwanderung sinkt die Zahl der Erwerbsfähigen unmittelbar. Der Rückgang verstärkt sich in den 2030er Jahren und im Tiefpunkt im Jahr 2050 liegt deren Zahl um fast 730.000 unter dem heutigen Niveau. Ab dem Jahr 2046 unterschreitet in diesem Szenario die Zahl der Erwerbsfähigen die heutige Zahl der Erwerbstätigen.

Abbildung 19: Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050

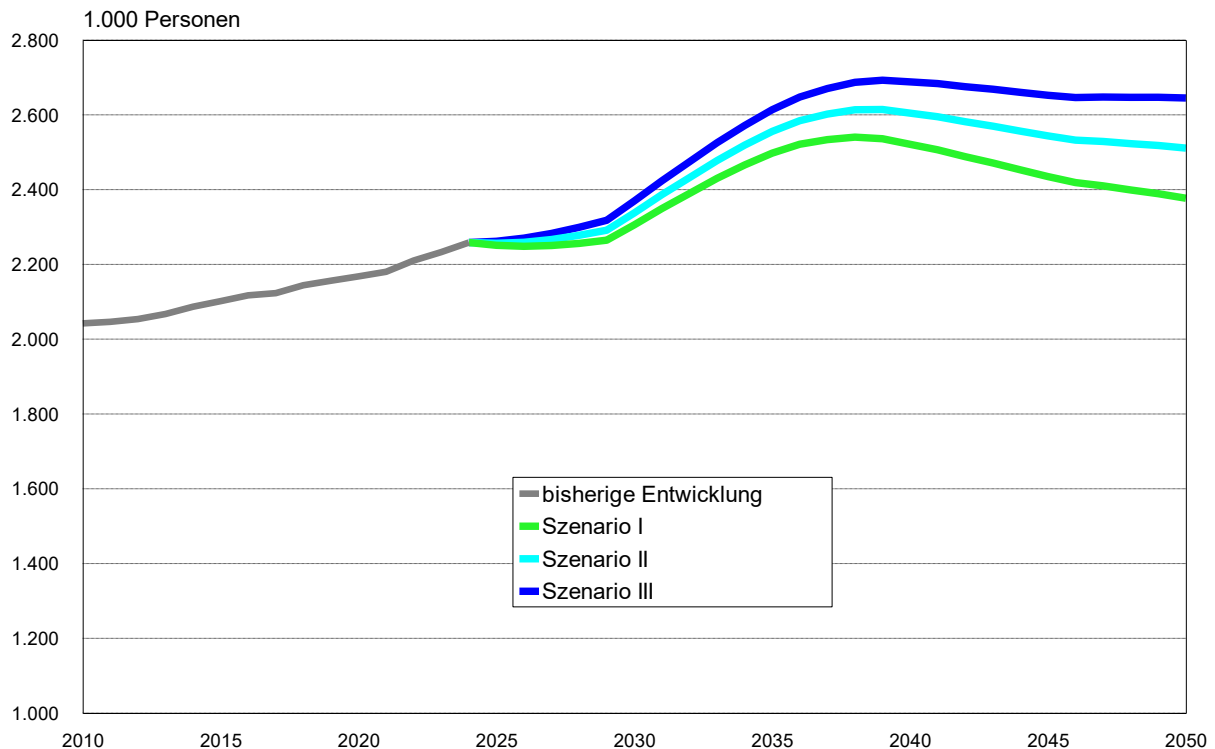


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Es wird deutlich, welche Herausforderung die Ausweitung von Kapazitäten zur Realisierung der notwendigen Investitionen tatsächlich darstellt. Selbst wenn in verschiedenen Bereichen Arbeitskräfte über Rationalisierungen freigesetzt werden können, werden Nachqualifizierungen erforderlich, um diese Menschen in den benötigten Berufsfeldern einsetzen zu können.

Die Ruheständler stellen die einzige Altersgruppe, die „sicher“ wachsen wird. Durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in den Ruhestand (bei steigendem Renteneintrittsalter) steigt die Zahl bis 2029 zunächst langsam und danach kräftig an. Ab etwa 2040 wird diese Altersgruppe dann mehr oder weniger stark abnehmen. Gegenüber dem heutigen Stand ist aber auch im Jahr 2050 mit einer zwischen neun Prozent und 22 Prozent höheren Zahl zu rechnen.

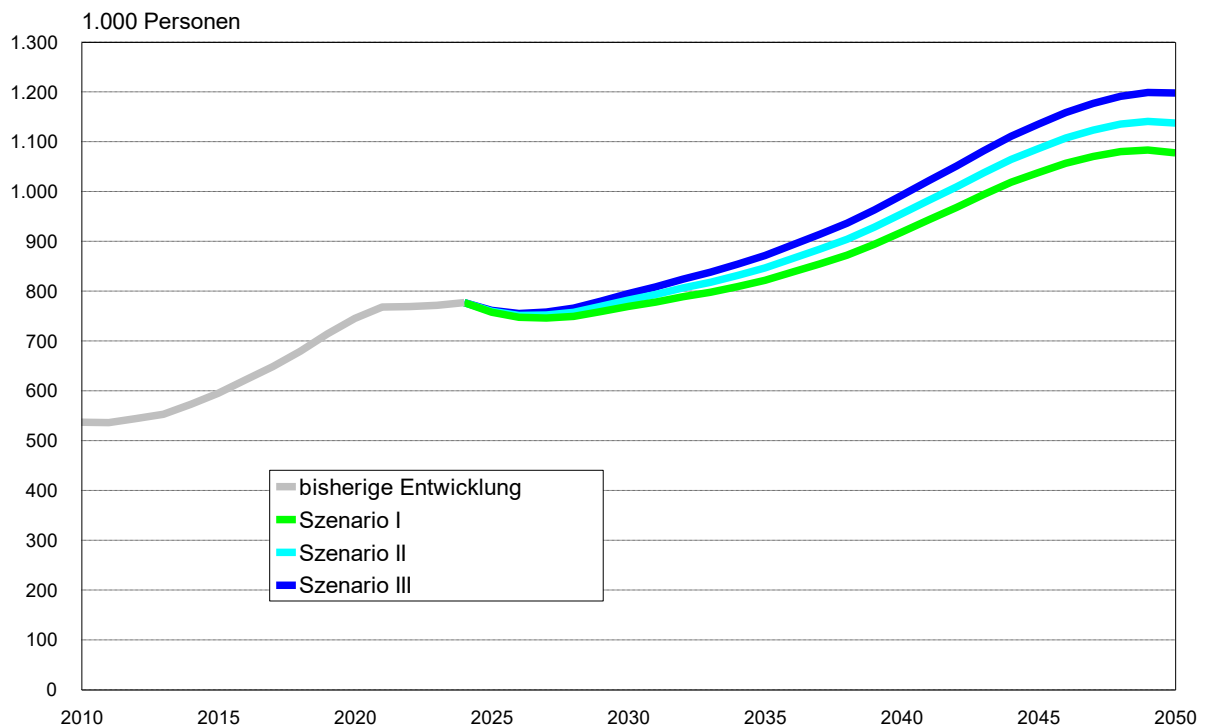
Abbildung 20: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ im Land Baden-Württemberg ist in **Abbildung 21** visualisiert. Diese Altersgruppe ist insofern von hoher Bedeutung, als nach Erreichen des 80. Lebensjahres die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit stark ansteigt. Ende 2024 hatten rund 777.000 Personen in Baden-Württemberg diese Altersstufe erreicht. Nach einem leichten Rückgang in den kommenden Jahren (es rücken schwache, um das Kriegsende geborene Jahrgänge in diese Altersstufe ein) wird die Besetzung dieser Altersgruppe bis 2050 kontinuierlich ansteigen und 2050 Werte zwischen 1,08 und 1,20 Millionen Personen erreichen. Dies entspricht einer Steigerung zwischen 39 und 54 Prozent. Für die Zeit um 2050 deutet sich bei dieser Altersgruppe ein Wendpunkt an.

Abbildung 21: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

6.2 Private Haushalte

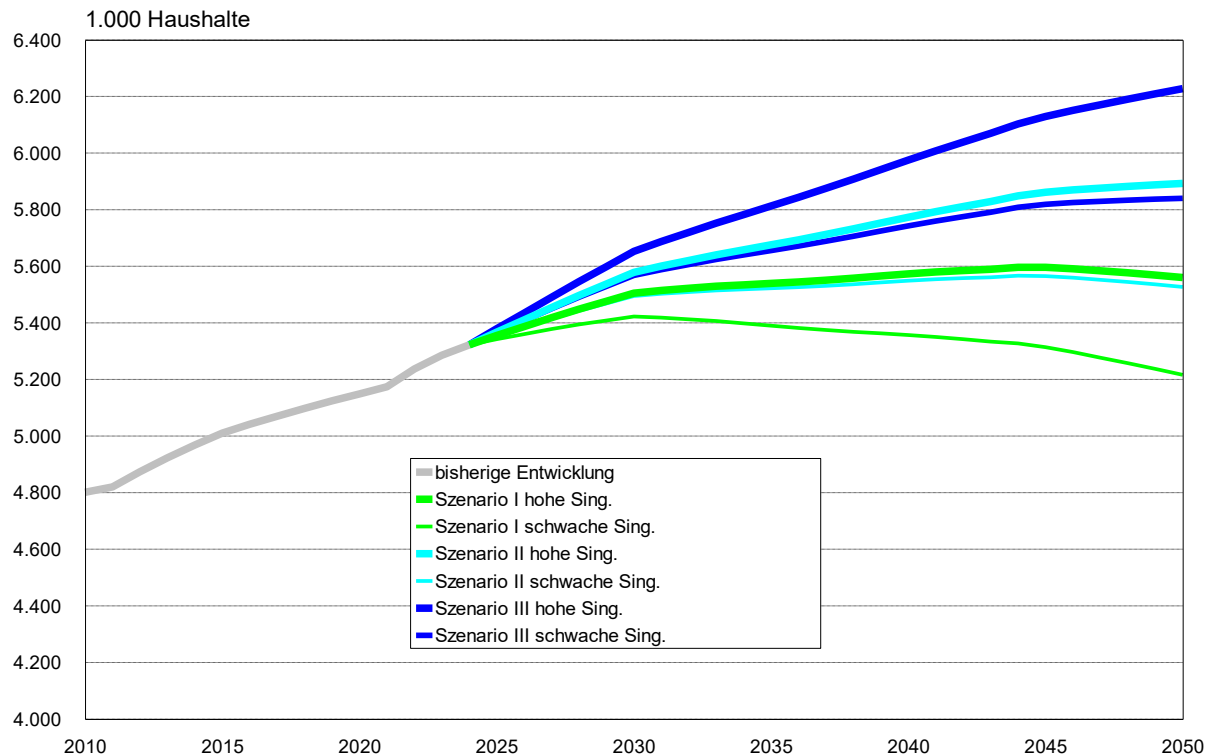
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut, den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklungen bei Baulandpreisen - vor allem in den Zentren – und Zinsen sprechen eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. **Bei einem Anteil der erneuerbaren Energien von rund 20 Prozent am Primärenergieverbrauch erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft die bereits skizzierten Investitionen über Jahrzehnte, die zusammen mit den weiteren Investitionen eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürften. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

Deshalb haben wir für die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante geht die Haushaltsgröße ab 2025 nur noch sehr gering zurück.

In **Abbildung 22** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Zahl an Haushalten dargestellt.

Abbildung 22: Entwicklung der privaten Haushalte im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2050



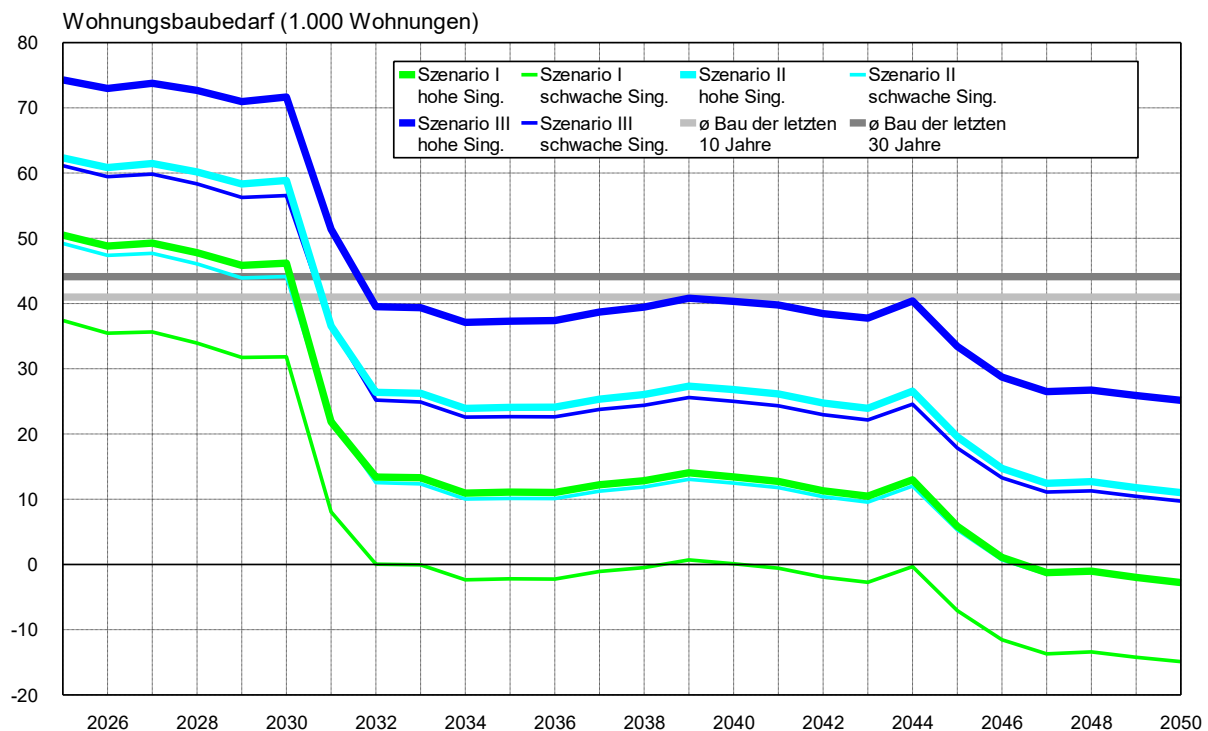
Quelle: eigene Berechnungen

Danach liegt die Zahl der privaten Haushalte im Jahr 2050 zwischen 5,52 und 6,22 Millionen. Die Szenarien zeigen, dass die Haushaltszahlen selbst bei schwachen Zuwanderungen und niedriger Singularisierung noch bis 2030 zunehmen und erst danach langsam abnehmen. Der Zuwachs bis 2030 ist dabei auf den unterstellten Abbau des aufgelaufenen Haushaltsrückstaus zurückzuführen. In allen anderen Varianten errechnet sich eine Zunahme um bis zu 17 Prozent oder 900.000 Haushalte. Dies bedeutet aber auch, dass in Baden-Württemberg weiterhin Wohnungsbau notwendig sein wird.

6.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgte die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in neue Wohnungen) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird. In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung (oder Verminderung) der verfügbaren Leerwohnungsreserve auf drei Prozent des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich gut 0,1 Prozent des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes ist in **Abbildung 23** dargestellt.

Abbildung 23: Wohnungsbedarf im Land Baden-Württemberg von 2025 bis 2050 in den verschiedenen Szenarien



Quelle: eigene Berechnungen

Im Szenario mit schwacher Zuwanderung und niedriger Singularisierung sinkt der Wohnungsbedarf nach dem Abbau des Wohnungsdefizits auf Werte um Null und ab Mitte der 2040er Jahre unter Null ab. Bei schwacher Zuwanderung und hoher Singularisierung liegt der Bedarf zwischen 2030 und 2045 bei Werten zwischen 10.000 und 15.000 Wohnungen je Jahr. Anschließend sinkt der Bedarf in Richtung Null. In allen anderen Szenarien zeigt sich ein Wohnungsbedarf, der insbesondere in ersten fünf Jahren deutlich über dem aktuellen Bauniveau liegt. Dies liegt vor allem an dem angesetzten Defizitabbau bis 2030. Nicht enthalten ist in dem Bedarf der Ersatz technisch/wirtschaftlich nicht sanierungsfähiger Gebäude. Bis 2050 müssten etwa zehn Prozent der Wohnungen ersetzt werden, weil eine Sanierung letztlich

aufwändiger wäre als ein Abriss mit anschließendem Neubau. Dies erhöht den Bedarf um gut 20.000 Wohnungen je Jahr.

Der klassische Bedarf (also ohne den Ersatz technisch/wirtschaftlich nicht sanierbarer Wohnungen) bis 2050 reicht von durchschnittlich 4.900 Wohnungen je Jahr in Szenario I ohne Singularisierung bis 44.600 Wohnungen je Jahr in Szenario III mit hoher Singularisierung.

Der durchschnittliche Wohnungsbau seit 2010 lag im Land Baden-Württemberg bei gut 40.000 Wohnungen je Jahr. In einer längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre waren es rund 48.000 Wohnungen je Jahr. Dies zeigt, dass die in Szenario III mit hoher Singularisierung durchschnittlich erforderliche Bautätigkeit von über 44.600 Wohnungen je Jahr im Land Baden-Württemberg durchaus über einen längeren Zeitraum erreicht wurde. Trotzdem sprechen die aktuellen Genehmigungszahlen eher für ein weiteres Absinken des Wohnungsbaus, was den Wohnungsmangel eher steigen ließe.

Es stellt sich für das Land und die Kommunen vor allem eine Frage: Ziehen Menschen zu, weil entsprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten vorhanden sind oder erfolgt der Wohnungsbau, weil mehr Menschen zugezogen sind? Für die vergangenen zehn Jahre lässt sich die Frage eindeutig beantworten: Not (Flüchtlinge) und wirtschaftliche Attraktivität des Landes (Arbeitsplätze) überspielen die Verfügbarkeit von Wohnraum

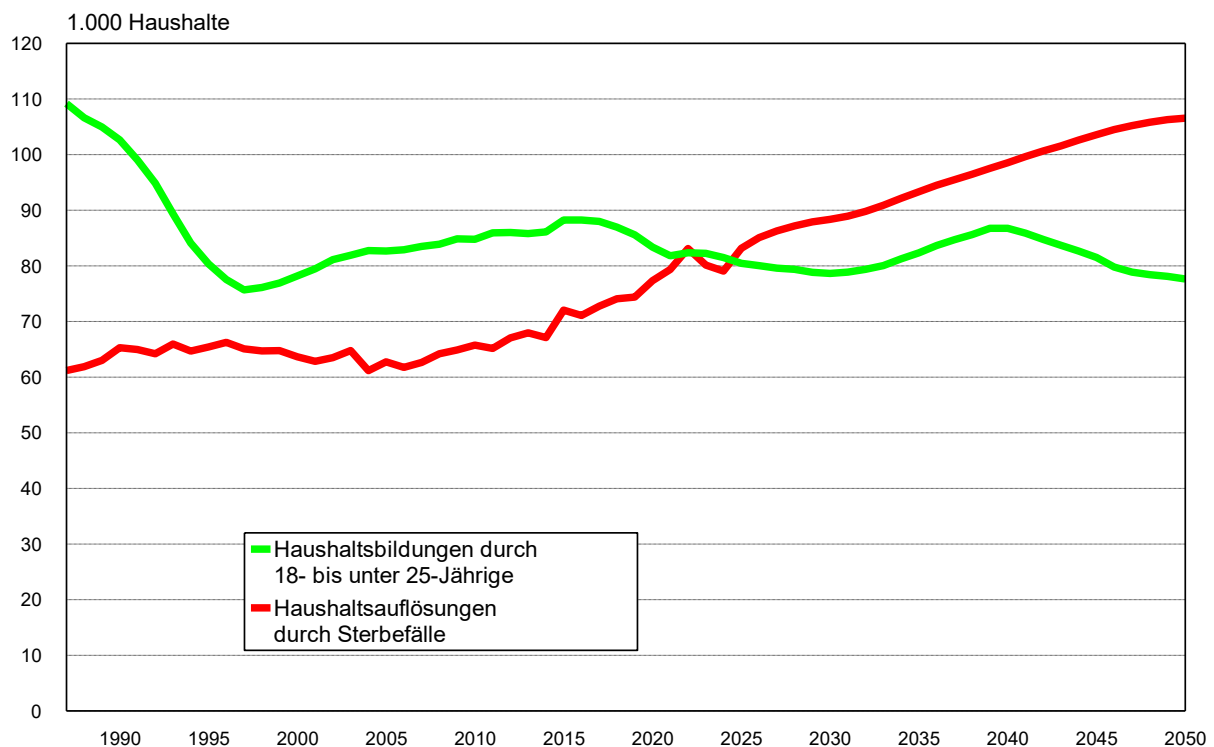
Die Grenzen dieses nicht durch Wohnungsbau abgesicherten Zuzugs waren im Land Baden-Württemberg offensichtlich in den Corona-Jahren 2020 und 2021 erreicht. Trotz weiterhin aufnahmefähiger Arbeitsmärkte in Baden-Württemberg (von 2019 bis 2022 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 110.000) gingen die Wanderungsgewinne auf den niedrigsten Stand seit 2011 zurück. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsknappheit – auch im Vergleich zu anderen Regionen, die bereits wieder Entspannungstendenzen aufwiesen – in den meisten Landkreisen und Städten ein Ausmaß erreicht hat, das die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigte. Im Jahr 2022 sorgte der hohe bundesweite Zuzug von Flüchtlingen auch in Baden-Württemberg wieder für Wanderungsgewinne, die allerdings wieder nicht durch entsprechenden Wohnungsbau hinterlegt waren. Die wieder schwächere Zuwanderung 2024 sorgte dann nicht für eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten. Das Wohnungsdefizit stagnierte auf hohem Niveau.

Der Verlauf der Wohnungsbedarfsentwicklung ist nicht nur vom Defizitabbau geprägt, sondern hat auch eine demografische Komponente. Wie aus **Abbildung 24** hervorgeht, laufen die Entwicklung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und die Haushaltsbildung durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ auch im Land Baden-Württemberg auseinander.

Während mit stärkerer Besetzung der höheren Altersstufen längerfristig auch die Sterbefallzahlen ansteigen, reduziert sich die Zahl der Personen in der Altersgruppe „18 bis unter 25“, weil aktuell und in den kommenden Jahren die Kinder der

geburtenschwachen Jahrgänge der 1970er und 1980er Jahre diese Altersstufe erreichen. Dies gilt nicht nur für das Land Baden-Württemberg, sondern ebenso für Deutschland insgesamt. In dem sich abzeichnenden Wettbewerb um „Erwerbsfähige“ spielen die Wohnmöglichkeiten und die in akzeptabler Zeit und zu tragbaren Kosten erreichbaren Arbeitsplätze eine wesentliche Rolle. Hier ist zu erwarten, dass von den Unternehmen in Baden-Württemberg zunehmend Forderungen nach mehr Wohnraum gestellt werden, um Mitarbeiter für ihren Standort gewinnen zu können. Wenn eine Entspannung des Wohnungsmarktes durch mehr (bezahlbaren) Wohnungsbau nicht möglich oder politisch nicht gewünscht ist, wird die wirtschaftliche Dynamik durch einen Mangel an Arbeitskräften gebremst.

Abbildung 24: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 und in Szenario II bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

6.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?

Im Land Baden-Württemberg gab es Ende 2024 gut 2,6 Millionen vermietete Wohnungen. Ein ausreichendes Angebot ist nach Ansicht von Experten ausschließlich im oberen und obersten Preisbereich vorhanden. Angesichts der Mietsteigerungen der letzten Jahre fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen im Preisbereich zwischen 8,00 und 10,00 Euro/m² netto-kalt. Von den Job-Centern in Baden-Württemberg wurden im November 2024 bereits 10,70 Euro/m² netto-kalt als durchschnittliche Kosten der Unterkunft gezahlt. Dies zeigt die problematische Lage im Land deutlich auf, denn die Job-Center übernehmen nach eigener Definition die Kosten der Unterkunft für Wohnungen einfachen Standards. Auf diese Wohnungen sind aber nicht nur Empfänger von SGB-Leistungen oder Grundsicherung angewiesen, sondern alle Haushalte mit niedrigen Einkommen. Ein zum aktuellen Mindestlohn (12,82 Euro/h) Vollzeitbeschäftigter hat mit einer 50-m²-Wohnung und einer Kaltmiete von 10,70 Euro/m² aktuell eine Kaltmietbelastung (Bruttokaltmiete, d.h. inklusive der kalten Betriebskosten von 1,80 Euro/m²) seines Einkommens von knapp 40 Prozent. Aber bei weitem nicht alle Beschäftigten im Niedriglohnsektor haben einen Vollzeitjob, so dass häufig die Belastung ohne zusätzliche Unterstützung nicht getragen werden kann. Hinzu kommt die Belastung durch die gestiegenen Preise für Energie und Lebensmittel. Gebraucht werden kleine, bezahlbare Wohnungen für Single- und Paarhaushalte.

Die Wohnungsdefizite und der notwendige Wohnungsneubau im Land Baden-Württemberg konzentrieren sich nahezu vollständig auf das Segment bezahlbarer Mietwohnungen. Räumlich ist keine ausgeprägte Fokussierung notwendig, da bezahlbare Wohnungen in praktisch allen Landkreisen und kreisfreien Städten fehlen. Da gerade in den wirtschaftlich besonders starken Regionen in Baden-Württemberg im Neubau Mietpreise unter 18 Euro je m² auch wegen der hohen Grundstückspreise ohne Förderung kaum mehr erreicht werden können, benötigt das Land einen über die kommenden Jahre währenden Ausbau des geförderten Wohnungsbaus. Den Stand von 55.000 Sozialwohnungen zu halten, reicht nicht aus. Bei annähernd 1,3 Millionen Mieterhaushalten, die einen B-Schein bekommen könnten, etwa 800.000 armutsgefährdeten Haushalten und der inzwischen kaum noch vorhandenen Fluktuation im Mietwohnungsbestand kann ein Ziel nur in einer deutlichen Ausweitung des Bestandes an Sozialwohnungen liegen. Die Vorgabe, dass die „Bewilligungsmiete“ im geförderten Wohnungsbau zwei Drittel der örtlichen Neubaumiete im freifinanzierten Wohnungsbau beträgt, ist kaum zu halten. Bei einer Neubaumiete von 18,00 Euro/m² errechnet sich eine Bewilligungsmiete von 12,00 Euro/m², die kaum als „bezahlbare Miete“ bezeichnet werden kann. Ohne eine zusätzliche Förderung durch die Kommunen kann sich ein großer Teil der Anspruchsberechtigten eine solche Miete nicht leisten. Der geförderte Wohnungsbau sollte auch im Neubau Wohnungen bis 8,00 Euro/m² bereitstellen, damit auch Haushalte mit niedrigen Einkommen ausreichend Wohnraum bewohnen können. Dies gilt es bei der Förderung zu berücksichtigen. Die Etablierung eines Baden-Württemberg-Standards in Anlehnung an die Vorgaben Hamburgs für den geförderten Wohnungsbau ist auch für den freifinanzierten Wohnungsbau zu empfehlen und wäre nach den Erfahrungen in Hamburg geeignet, die Kosten und damit die notwendigen Mieten zu senken.

Um die neuen Wohnungen dann dauerhaft im unteren Preisbereich zu halten, sollte der geförderte Wohnungsbau vornehmlich von gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen durchgeführt werden. Dies ist vor allem der ehemals gemeinnützige Sektor, also vor allem öffentliche, genossenschaftliche und kirchliche Wohnungsunternehmen. Bei profitorientierten Investoren ist von unmittelbaren Mietsteigerungen nach Auslauf der Bindungen auszugehen.

Dies allein reicht aber nicht aus. Die Lücke zwischen dem freifinanzierten Mietwohnungsbau und dem geförderten Wohnungsbau kann das Segment des bezahlbaren Wohnens schließen. Die Vorgaben eines Baden-Württemberg-Standards können hier ebenfalls gesetzt werden, denn ohne Förderung wird der Mietenbereich von 8,00 bis 10,00 Euro/m² nicht erreichbar sein.

Der freifinanzierte Mietwohnungsneubau und die Eigentumsbildung im Neubau brauchen bessere Finanzierungsbedingungen. Da vom Bund aktuell keine Hilfe zu erwarten ist, sollte das Land Baden-Württemberg vorangehen und ein Wohnungsbaukreditprogramm mit einem Zins von zwei Prozent auflegen.

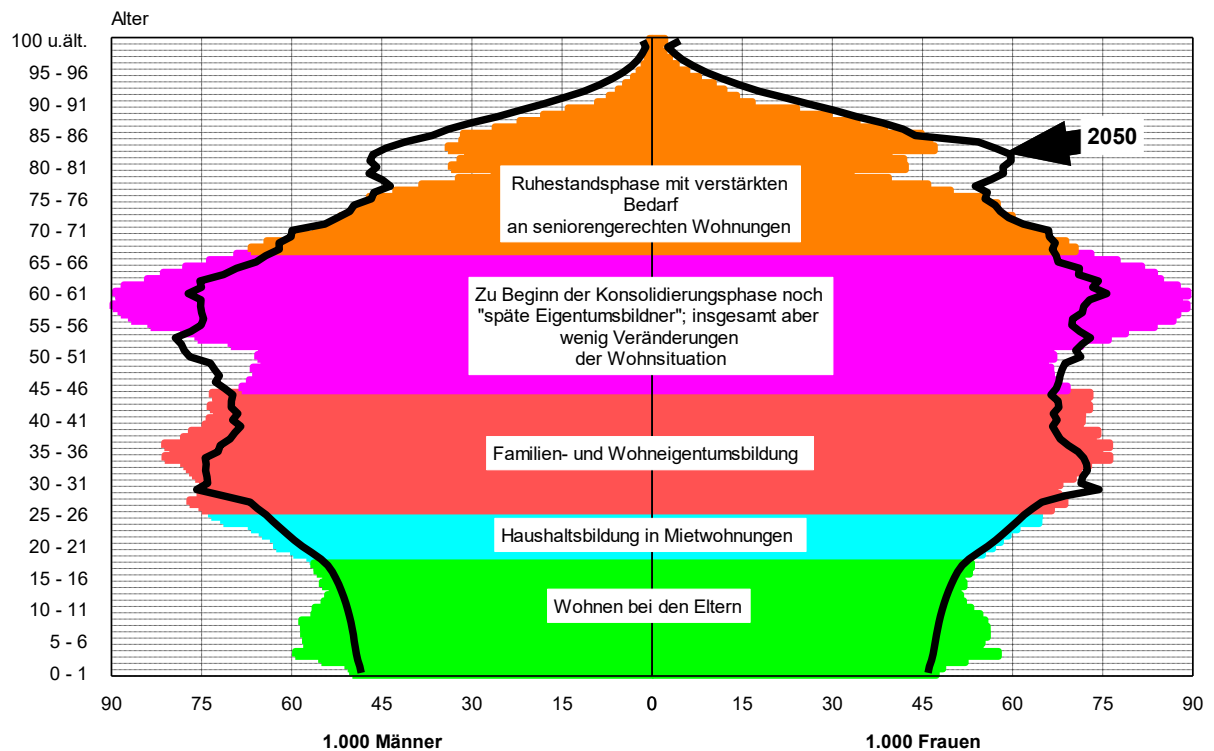
Für junge Selbstnutzer könnte zusätzlich eine eigenkapitalergänzende Bürgschaft des Landes eine wichtige Hilfe bei der Darstellung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals sein. Die Wohneigentumsbildung war und bleibt eine wichtige Quelle privaten Kapitals für den Wohnungsbau. Denn jeder Haushalt, der eine neue Eigentümerwohnung bezieht, führt am Ende der Umzugskette zum Freiwerden einer Mietwohnung.

Es werden alle Segmente des Wohnungsmarktes benötigt, um die stark angespannte Wohnungsmarktsituation in Baden-Württemberg zu überwinden. Dies ist auch wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung, denn gegenwärtig bremst der Arbeitskräftemangel die Entwicklung vieler Unternehmen, die nur Mitarbeiter aus anderen Regionen gewinnen können, wenn diese bezahlbaren Wohnraum vor Ort finden.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Schaffung ausreichender Angebote für Senioren zu legen. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass dies die einzige Altersgruppe ist, deren Zahl sicher zunehmen wird. Die Veränderung der Altersstruktur zeigt **Abbildung 25**.

Während die Jahrgangsstärken bis zum 45. Lebensjahr weitgehend auf dem heutigen Niveau verharren oder zurückgehen, nimmt die Zahl der Ruheständler zu. Dabei nimmt vor allem die Zahl der Hochbetagten langfristig deutlich zu. Die Schaffung von Angeboten für Senioren in den Quartieren wäre ein wichtiger Schritt, um große Familienwohnungen und Einfamilienhäuser für die junge Generation verfügbar zu machen. Selbstverständlich wird ein großer Teil der Senioren in der bisherigen Wohnung bleiben wollen. Aber auch die grundsätzlich für einen Wohnungswechsel offenen Senioren wollen natürlich in ihrem gewohnten sozialen Umfeld bleiben. Hier fehlen bundesweit und damit auch in Baden-Württemberg Angebote.

Abbildung 25: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen der Bevölkerung im Land Baden-Württemberg 2024 und 2050 in Szenario II)



7 Wohnkosten der Bevölkerung: Drei Musterhaushalte

Die Wohnkosten nehmen einen erheblichen Teil des Nettoeinkommens in Anspruch. Einen Überblick über die Kaltmieten und die Mietbelastung im Jahr 2022 gibt **Tabelle 9** für die Bundesländer. Bei der durchschnittlichen Kaltmiete sowohl je m² als auch je Wohnung werden die ersten drei Plätze von Hamburg, Bayern und Baden-Württemberg belegt. Bei der Bruttomietbelastung zeigen sich dann die Einkommensunterschiede und insbesondere Bayern und Baden-Württemberg zeigen für Westdeutschland eher geringe Werte. Die ostdeutschen Bundesländer liegen bei dieser Belastung wegen der niedrigen Kaltmiete und der kleineren Wohnungen durchweg mehrere Prozentpunkte unter den westdeutschen Werten. Bei der Gesamtbelastung durch Wohnkosten, d.h. unter Einbeziehung aller wohnbezogenen Kosten, zeigen sich dann aber nur geringe Unterschiede. Die Spanne reicht von 33 Prozent in Berlin bis 36,2 Prozent im Saarland. Hamburg, Bayern und Baden-Württemberg weisen bei der Gesamtbelastung des Einkommens die niedrigsten Werte nach Berlin auf.

Tabelle 9: Durchschnittliche Kaltmiete je m² und je Wohnung sowie die durchschnittliche Bruttomietbelastung und die Gesamtbelastung durch wohnbezogene Kosten nach Bundesländern 2022

Region	Kaltmiete		Mietbelastung des Einkommens	
	Euro/m ²	Euro/Monat	v.H. ¹⁾	v.H. ²⁾
Schleswig-Holstein	7,5	511	30,1	34,5
Hamburg	9,3	603	30,1	33,4
Niedersachsen	6,5	475	28,0	35,0
Bremen	7,2	476	30,4	34,6
Nordrhein-Westfalen	7,0	494	28,9	34,4
Hessen	8,0	569	29,6	34,0
Rheinland-Pfalz	6,7	506	28,4	34,9
Baden-Württemberg	8,2	587	28,0	33,9
Bayern	8,7	614	27,9	33,5
Saarland	5,7	432	30,1	36,2
Berlin	8,0	536	27,2	33,0
Brandenburg	6,5	427	25,1	34,5
Mecklenburg-Vorpommern	6,2	375	25,7	34,7
Sachsen	5,9	383	23,1	35,1
Sachsen-Anhalt	5,6	355	24,4	35,5
Thüringen	5,9	376	24,2	34,9
Deutschland	7,4	513	27,8	34,2

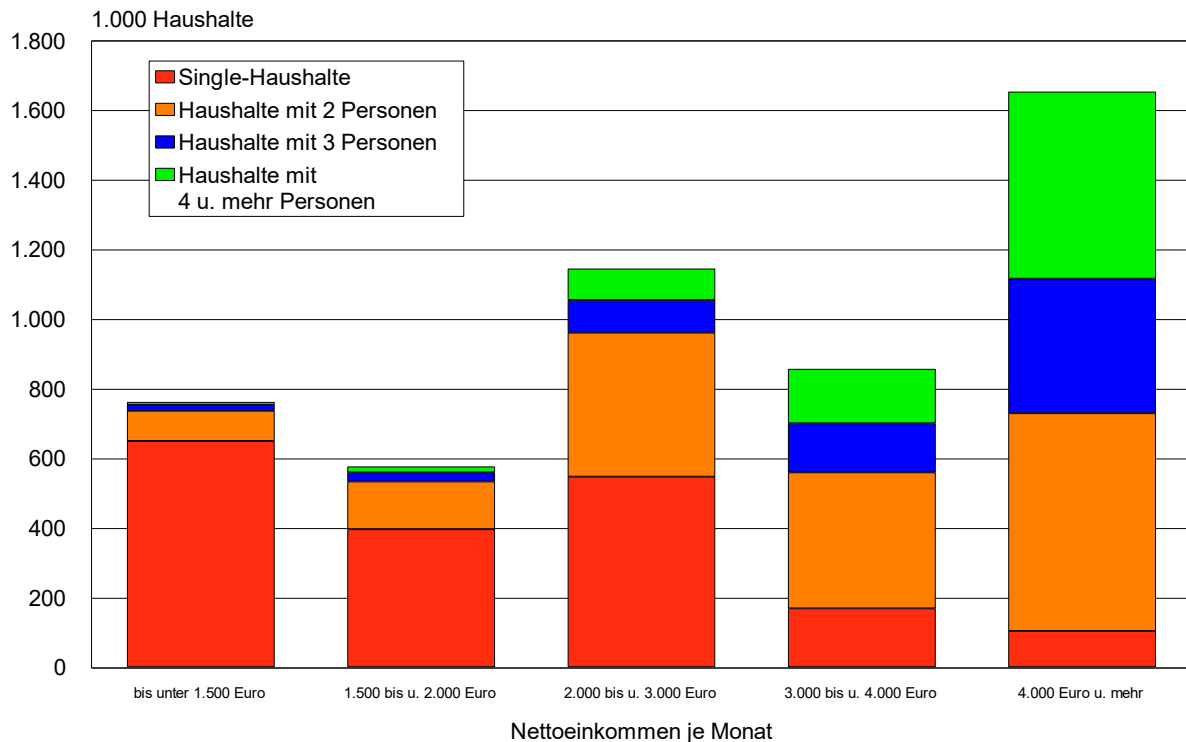
1) Anteil der Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen

2) Anteil aller wohnbezogenen Kosten (z.B. auch der Zahlungen an Versorger) am Haushaltsnettoeinkommen

Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2022; eigene Berechnungen

Die Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse ist in **Abbildung 26** dargestellt. Einpersonenhaushalte dominieren die Einkommensklassen „bis unter 2.000 Euro“. In der Einkommensklasse „2.000 bis unter 3.000 Euro“ stellen sie zwar die größte Gruppe, ihr Anteil an dieser Einkommensklasse liegt aber knapp unter 50 Prozent. Bei den noch höheren Einkommen spielen Einpersonenhaushalte eine untergeordnete Rolle.

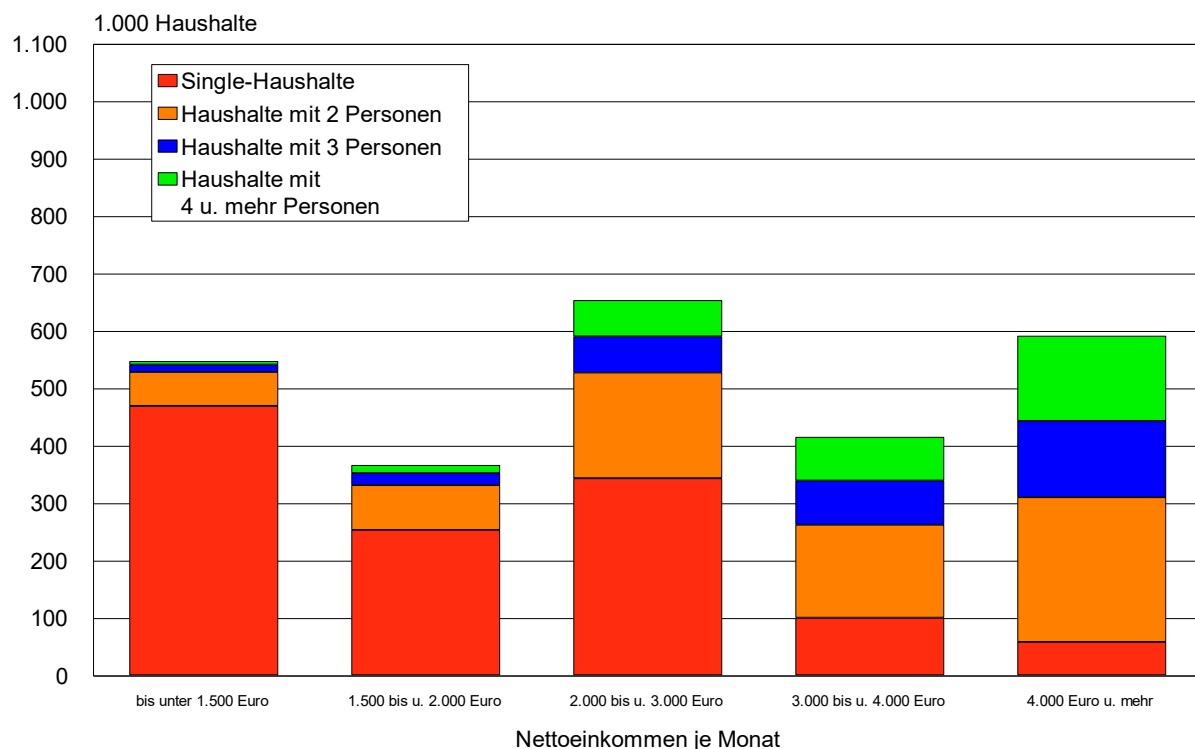
Abbildung 26: Haushalte im Land Baden-Württemberg im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2022; eigene Berechnungen

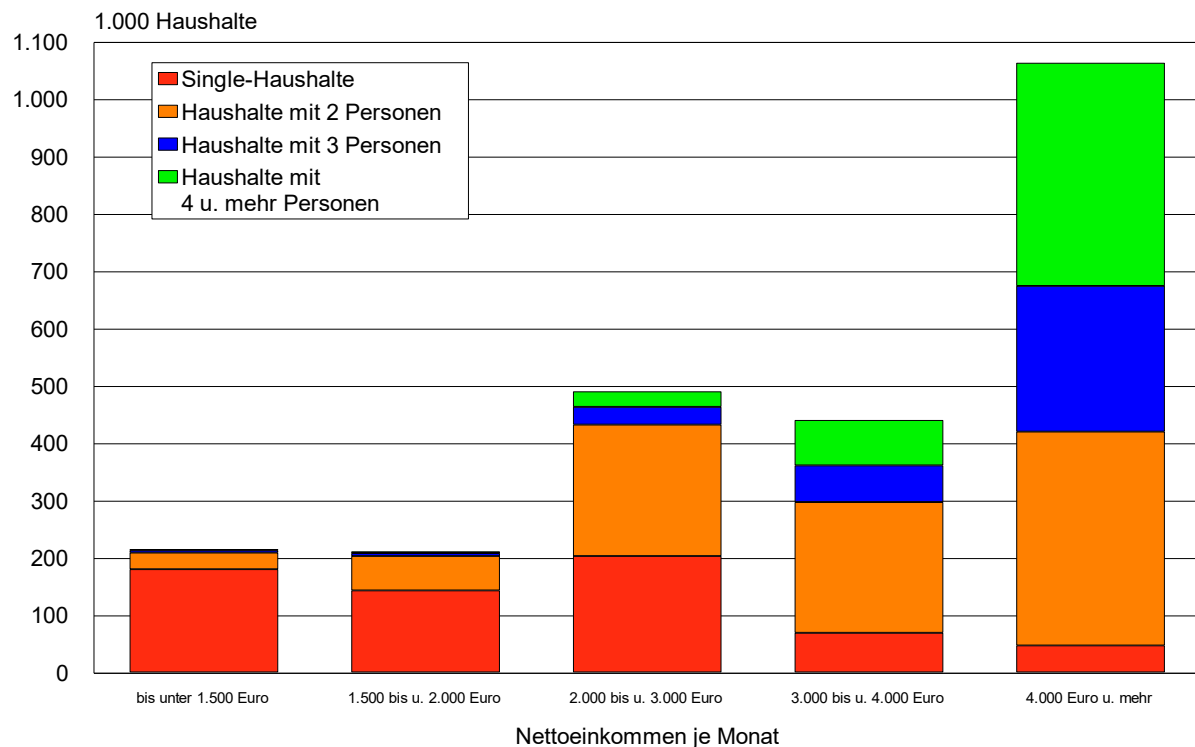
Die **Abbildungen 27 und 28** zeigen die Verteilung der Haushalte auf die Einkommensklassen für die Mieterhaushalte und die Eigentümerhaushalte. Bei den Mieterhaushalten ist eine recht gleichmäßige Verteilung auf die Einkommensklassen zu erkennen, während bei den Eigentümerhaushalten große Haushalte mit hohem Einkommen deutlich stärker vertreten sind. Bei der Auswahl der Haushaltstypen wird auf die Auswahl eines Eigentümerhaushalts verzichtet, weil die notwendigen Annahmen schnell in den Bereich des Spekultativen gehen würden.

Abbildung 27: Mieterhaushalte im Land Baden-Württemberg im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2022; eigene Berechnungen

Abbildung 28: Eigentümerhaushalte im Land Baden-Württemberg im Jahr 2022 nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Quelle: Mikrozensuszusatzserhebung Wohnen 2022; eigene Berechnungen

Bei den Haushalten ist der bereits angesprochene Einpersonenhaushalt mit einer Vollzeitstelle zum Mindestlohn wohl keine absolute Ausnahme, sondern auch in Baden-Württemberg nennenswert vertreten. Das Median-Bruttoarbeitsentgelt von Vollzeitbeschäftigten betrug in Baden-Württemberg 2022 im Durchschnitt knapp 4.000 Euro je Monat. Bei einem Haushalt mit zwei Erwachsenen und einem Kind errechnet sich ein Nettoeinkommen in Höhe von 2.847 Euro zzgl. 219 Euro Kindergeld. Als dritter Haushalt wird ein Zweipersonenhaushalt gerechnet. Beide Haushaltsmitglieder arbeiten Vollzeit. Haushaltsmitglied A im metallverarbeitenden Gewerbe mit einem Einkommen von 4.836 Euro und Haushaltsmitglied B im Handel mit einem Einkommen 3.454 Euro. Die Bruttoeinkommen orientieren sich am Medianeinkommen der gewählten Branchen für Baden-Württemberg und der Haushalt erzielt ein gemeinsames Nettoeinkommen von gut 5.500 Euro je Monat. Als Mieten wurde die Durchschnittsmiete lt. Mikrozensus, die durchschnittlich im Oktober gezahlten Kosten der Unterkunft und die sicher für 2022 nicht außergewöhnlich hohe Angebotsmiete von 12 Euro je m² angesetzt. Um die in Vergleichen oft herangezogene Bruttomietbelastung zu errechnen, mussten noch die kalten Betriebskosten festgelegt werden. Im ersten und dritten Fall wurden die durchschnittlichen Betriebskosten lt. Mikrozensus in Höhe von 1,1 Euro je m² herangezogen. Im Fall zwei wurden die von den Job-Centern durchschnittlich gezahlten 1,66 Euro je m² angesetzt. Das Ergebnis zeigt **Tabelle 10**.

Tabelle 10: Monatliches Nettoeinkommen und Wohnungsgröße für drei Haushaltstypen sowie die angesetzten Kaltmieten und die sich ergebende Bruttomietbelastung

Haushaltstyp	Nettoeinkommen	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete in Euro je m ²			Bruttomietbelastung		
			8,20	9,66	12,00	in v.H des Nettoeink.		
Einpersonenhaushalt	1.460	50	465	566	655	32	39	45
Dreipersonenhaushalt	3.066	80	744	906	1.048	24	30	34
Zweipersonenhaushalt	5.517	100	930	1.132	1.310	17	21	24

Quelle: eigene Berechnungen

Einpersonenhaushalte mit niedrigen Einkommen dürften durchweg eine Mietbelastung jenseits der 30 Prozent des Nettoeinkommens aufweisen. Nur in den Fällen eines schon lange bestehenden Mietvertrages kann von einer Unterschreitung dieser Schwelle ausgegangen werden. Damit wird es für Unternehmen sehr schwierig, Mitarbeiter im unteren Lohnbereich zu finden. Wenn die potenziellen Mitarbeiter aus anderen Regionen zuziehen müssten, wären sie auf die jeweils aktuellen Angebote angewiesen, die zu sehr hohen Mietbelastungen führen. Nimmt man alle wohnbezogenen Kosten zusammen, dann wird schnell eine Belastung von über 50 Prozent des Nettoeinkommens erreicht.

Wenn der Dreipersonenhaushalt schon länger in der Wohnung lebt und die Durchschnittsmiete zahlt, dann ist die Wohnkostenbelastung moderat. Wenn dieser Haushalt jedoch eine andere Wohnung benötigt, ist von einer deutlichen Erhöhung der Belastung auszugehen. Eine Wohnung auf dem von den Job-Centern getragenen

Preisniveau erhöht die Belastung auf 30 Prozent und die Angebote am freien Markt lassen sie deutlich über 30 Prozent steigen.

Der Doppelverdienerhaushalt ohne Kinder hat sicher die geringsten Probleme am Wohnungsmarkt. Mit einem Nettoeinkommen von mehr als 5.000 Euro je Monat kann man selbst im teuren Baden-Württemberg gemäß der eigenen Präferenzen eine Wohnung aussuchen.

8 Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg

Das Ergebnis der Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg zeigt **Tabelle 11** zunächst im Vergleich der Bundesländer. Insgesamt ist der Sozialwohnungsbestand in Deutschland seit 2017 um gut 14 Prozent gesunken. In Baden-Württemberg lag das Minus bei 6,5 Prozent und damit im mittleren Bereich.

Tabelle 11: Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen nach Bundesländern

Bundesland	Mietwohnungen - Bestand an Sozialwohnungen							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	1.000 Wohnungen							
Schleswig-Holstein	49	47	47	46	47	47	47	48
Hamburg	81	80	82	83	80	81	81	79
Niedersachsen	82	75	67	60	55	53	51	49
Bremen	8	8	8	8	7	7	6	6
Nordrhein-Westfalen	461	458	457	452	442	434	427	409
Hessen	85	80	80	80	81	82	82	83
Rheinland-Pfalz	57	53	50	44	41	39	36	36
Baden-Württemberg	58	57	55	55	52	52	54	55
Bayern	136	137	136	135	134	133	135	134
Saarland	1	1	1	1	1	1	1	1
Berlin	124	116	114	112	109	105	100	92
Brandenburg	41	29	25	20	20	20	18	21
Mecklenburg-Vorp.	7	6	5	3	3	3	2	3
Sachsen	12	12	11	12	12	13	13	14
Sachsen-Anhalt	4	4	4	3	4	5	6	6
Thüringen	16	14	14	14	13	13	13	12
Deutschland	1.222	1.176	1.155	1.129	1.102	1.087	1.072	1.046

Allerdings hatte Baden-Württemberg auch 2017 schon einen sehr niedrigen Sozialwohnungsbestand. Ende 2024 gab es hier 4,9 Sozialwohnungen je 1.000 Einwohner. Bayern lag bei 10,1, Hessen bei 13,2, Schleswig-Holstein bei 16,1 und Nordrhein-Westfalen bei 16,1 Sozialwohnungen je 1.000 Einwohner.

Die Verteilung der vom Bund gewährten Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau seit 2017 zeigt **Tabelle 12**. Die Bundesmittel sind in diesem Zeitraum von 1,5 Milliarden Euro auf 3,15 Milliarden Euro gestiegen, der Anteil Baden-Württembergs von

knapp 150 auf 418 Millionen Euro. Trotz dieser Mittelaufstockung konnte die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes nur auf dem niedrigen Niveau stabilisiert werden.

Während andere Bundesländer wie Schleswig-Holstein, Hamburg oder Nordrhein-westfalen mehr eigene Mittel in den sozialen Wohnungsbau geben als sie vom Bund bekommen, hielt sich Baden-Württemberg über Jahre eher an das in entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen mit dem Bund festgesetzte Mindestmaß. Selbst für 2025 ist noch keine komplette Ko-Finanzierung zu erkennen. Angesichts eines Wohnungsmangels, der die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt, ist mindestens eine eigene Finanzierung in Höhe der vom Bund gewährten Mittel einzufordern.

Tabelle 12: Vom Bund bereitgestellte Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 2017 bis 2024

Land	Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder in Millionen Euro			Finanzhilfen Sozialer Wohnungsbau Artikel 104d GG - Verpflichtungsrahmen in Millionen Euro				
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Baden-Württemberg	147,8	147,8	147,8	136,4	138,6	289,8	347,1	418,0
Bayern	198,1	198,1	198,1	163,1	165,8	345,8	414,1	498,8
Berlin	89,4	89,4	89,4	53,8	52,4	115,3	138,1	166,4
Brandenburg	74,7	74,7	74,7	31,6	30,2	60,6	76,4	97,1
Bremen	10,9	10,9	10,9	9,9	9,6	19,1	24,4	30,6
Hamburg	31,5	31,5	31,5	26,8	27,3	57,9	69,3	83,5
Hessen	96,6	96,6	96,6	75,8	79,3	165,3	196,2	238,4
Mecklenburg-Vorpommern	52,0	52,0	52,0	19,8	19,8	39,6	49,5	62,4
Niedersachsen	125,0	125,0	125,0	95,8	94,1	187,9	239,3	296,0
Nordrhein-Westfalen	296,5	296,5	296,5	221,0	224,7	432,2	560,9	675,6
Rheinland-Pfalz	60,9	60,9	60,9	50,6	48,2	96,4	127,1	154,5
Saarland	18,9	18,9	18,9	0,0	7,2	5,3	14,0	37,7
Sachsen	142,5	142,5	142,5	18,2	26,6	78,5	120,5	156,9
Sachsen-Anhalt	61,1	61,1	61,1	5,8	12,9	9,2	0,0	42,0
Schleswig-Holstein	41,7	41,8	41,8	35,7	36,3	75,7	90,6	109,2
Thüringen	70,7	70,7	70,7	27,7	27,0	21,5	32,3	82,9
Deutschland	1.518,2	1.518,2	1.518,2	972,2	1.000,0	2.000,0	2.500,0	3.150,0

Von potenziellen Investoren wird vor allem beklagt, dass die Mittel sehr schnell ausgeschöpft sind und dann aufs kommende Jahr verwiesen wird. Fertig durchgeplante und förderfähige Projekte werden bei der gegenwärtigen Preissteigerung im kommenden Jahr teurer und die Wirtschaftlichkeit der Projekte ist mit dem zeitlichen Verzug nicht mehr in der geplanten Höhe erreichbar.

Da der soziale Wohnungsbau allein die Wohnungsmarktp Probleme nicht lösen kann, werden dringend Impulse für den freifinanzierten Wohnungsbau und die Eigentumsbildung benötigt, denn der Wohnungsbau insgesamt muss deutlich gesteigert werden.

Da der Bund außer dem sogenannten Bauturbo – von dem allenfalls mittel- und langfristige Effekte erwartet werden – keine weiteren Programme anbietet, wäre eine eigene Initiative des Landes Baden-Württemberg zielführend. Zum einen braucht der Wohnungsbau eine verlässliche Finanzierung zu einem Zinssatz von maximal zwei Prozent. Dies kann vom Land beschlossen und über die Förderbank realisiert werden.

Weiterhin ist in der Eigentumsbildung das benötigte Eigenkapital eines der größten Hindernisse. Gegen die Preissteigerungen der vergangenen Jahre konnten die privaten Haushalte selbst bei höheren Einkommen nicht „ansparen“. Seit Jahren werden eigenkapitalergänzende oder gar ersetzende Bürgschaften gefordert, um die Schwierigkeiten zu mildern. In der Realität ist bisher weder auf Bundes- noch auf der Länderebene ein entsprechendes Bürgschaftsprogramm umgesetzt. Auch hier kann Baden-Württemberg vorangehen und ein Bürgschaftsprogramm auflegen.

Dies wären die wichtigsten Maßnahmen zur schnellen Belebung des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg:

- Eine mindestens 100-prozentige Kofinanzierung der Bundesmittel im sozialen Wohnungsbau,
- ein Kreditprogramm mit einem Zins von zwei Prozent für den freifinanzierten Mietwohnungsbau und die Wohneigentumsbildung,
- ein Bürgschaftsprogramm für die Wohneigentumsbildung sowie
- die schnelle Einführung eines Baden-Württemberg-Standards für den geförderten Wohnungsbau.

Baden-Württemberg hat die Chance, als eines der wirtschaftlich stärksten Bundesländer den Wohnungsbau beispielgebend für andere zu forcieren. Die Profilierung des Landes als Vorreiter im Wohnungsbau ist angesichts der hohen Wohnungsdefizite auch dringend erforderlich, um der Bevölkerung und den Arbeitskräfte suchenden Unternehmen eine Perspektive zu geben.

9 Fazit der Untersuchung

Die Einwohnerzahl im Land Baden-Württemberg stieg seit 2010 um 7,3 Prozent auf knapp 11,3 Mio. Personen an. Die Zunahme war stärker als in Deutschland insgesamt (vier Prozent) und wurde nur von den Stadtstaaten Berlin (12 Prozent), Hamburg (neun Prozent) und Bremen (8,2 Prozent) übertroffen.

Voraussetzung für die positive Bevölkerungsentwicklung jenseits der Flüchtlingszuwanderung war die starke Ausweitung der Arbeitsplätze. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich in Baden-Württemberg seit 2010 um knapp 27 Prozent erhöht. Dagegen nahm die Zahl der Erwerbsfähigen nur um 6,5 Prozent zu. In absoluten Zahlen steht einer Ausweitung der Beschäftigung um 1,04 Millionen Arbeitsplätze eine Ausweitung des Potenzials an Arbeitskräften um nur 0,43 Millionen Personen gegenüber. Das heißt: Die Zahl der Berufspendler über die Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte nahm stetig zu.

Seit 2010 ist die Zahl der privaten Haushalte im Land Baden-Württemberg um 10,9 Prozent angewachsen. Zum einen ist die Einwohnerzahl gestiegen, zum anderen ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,19 Personen im Jahr 2010 auf 2,11 Personen je Haushalt im Jahr 2024 gesunken. In weiten Teilen des Landes war Ende 2024 die Haushaltsbildung der Bevölkerung stark beeinträchtigt.

Der Anteil der bis 1979 errichteten Wohnungen am Wohnungsbestand lag in Baden-Württemberg bei 58 Prozent. Trotz dieses im Bundesvergleich eher niedrigen Wertes ist auch für Baden-Württemberg von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen auszugehen, da die erste Wärmeschutzverordnung mit aus heutiger Sicht geringen Anforderungen an die Energieeffizienz erst 1977 eingeführt wurde.

Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über die Fortschreibung dieser Entwicklung - auch für die Zeit seit 2011 - wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit dem Ergebnis des Zensus abgeglichen. In vielen Regionen hat sich die Haushaltsverkleinerung deutlich abgeschwächt. Da wir in Regionen mit ausreichendem Wohnungsangebot eine Fortsetzung der Singularisierung feststellen konnten, ist jedoch auch für Regionen mit „gebremster“ Haushaltsverkleinerung von einem Wohnungsdefizit auszugehen.

Trotz der Wohnungsknappheit stieg der Leerstand nach den Daten des Zensus 2022 gegenüber 2011 nochmals an. Bei einer Leerstandsquote von über vier Prozent waren über die Hälfte dieser leerstehenden Wohnungen bereits mindestens zwölf Monate nicht bewohnt. Ein kleiner, aber offensichtlich wachsender Teil der Eigentümer ist nicht mehr bereit, unter den gegebenen Bedingungen ihre Wohnungen am Markt zur Vermietung anzubieten. Zu hinterfragen ist in diesem Zusammenhang auch das Mietrecht. Die zunehmende Regulatorik im Mietrecht und Mietpreisrecht der letzten Jahre konkterkariert das Bemühen der Politik die Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsbau zu fördern

Da der größte Teil des Langzeitleerstands für den Markt unter den gegebenen Bedingungen verloren ist, muss zum Jahresende 2024 von einem Wohnungsdefizit von in der Summe rund 192.000 Wohnungen ausgegangen werden. Nur in drei Landkreisen konnte eine ausgeglichene Situation festgestellt werden. Die fehlenden 192.000 Wohnungen entsprachen mehr als dem Vierfachen der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen Jahre.

Trotz der jüngsten negativen Meldungen aus der Industrie suchen viele kleine und mittlere Betriebe nach wie vor Arbeitskräfte. Damit bleibt ein ungebrochener Zuzugsdruck zur Befriedigung der Arbeitskräftenachfrage, der wegen des Wohnungsmangels nicht umgesetzt werden kann. Ohne Zuwanderungen sinkt die Zahl der Erwerbsfähigen in den kommenden Jahren um über 40.000 Personen je Jahr. Die Lösung der Wohnungsfrage ist damit auch eine zentrale Voraussetzung zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes.

Der Anteil armutsgefährdeter Haushalte liegt in Baden-Württemberg zwar unter dem Bundesdurchschnitt, ist aber mit rund 800.000 zu veranschlagen. Dementsprechend werden dringend bezahlbare Mietwohnungen benötigt.

Eine Marktentspannung im Zeitablauf durch die „Marktkräfte“ ist angesichts der gesunkenen Baugenehmigungszahlen nicht zu erwarten.

Notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz und/oder zur Anpassung an den Klimawandel werden erhebliche Investitionen erfordern, ohne die Konsummöglichkeiten der Bürger auszuweiten. Reale Einkommenssteigerungen können für die Zukunft kaum unterstellt werden. Die Einkommensentwicklung hat aber sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die bekannten längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.

Da gerade der Gebäudesektor einen hohen Bedarf an Energieeinsparinvestitionen aufweist, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Minderung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt. Zu bedenken ist weiterhin, dass bereits im Jahr 2022 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 11,8 Prozent der Bevölkerung Baden-Württembergs in überbelegten Wohnungen lebten. Eine Minderung des Wohnflächenkonsums wird gerade bei den Haushalten mit geringen Einkommen daher kaum möglich sein.

Die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Zahl der Erwerbsfähigen trotz der Einführung der Rente mit 67 selbst bei hohen Zuwanderungen in den 2030er Jahren sinken wird, während die Ruhestandsbevölkerung in Baden-Württemberg zunehmen wird. Beide Entwicklungen stehen in engem Zusammenhang mit der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre, die in den kommenden 15 Jahren das Ruhestandsalter erreichen.

In der Vergangenheit steuerten die Kommunen in Baden-Württemberg vor allem über Neubaugebiete den Wohnungsbau. Künftig wird das Bauen im Bestand erheblich an Bedeutung gewinnen. Unterausgenutzte Grundstücke, nicht mehr benötigte Bürogebäude, aufstockungsfähige Wohn- und Nichtwohngebäude bieten erhebliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen ohne die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Der Wohnungsbau muss wieder preiswerter werden. Die Entwicklung des Gebäudetyps-E und eine Orientierung am Hamburg-Standard kann beim Wohnungsbau zur Kostensenkung beitragen.

Die seit Jahren laufende Diskussion um den Gebäudetyp E kam auf, weil viele Praktiker und Experten die über die Jahre immer weiter erhöhten Anforderungen an Wohngebäude für überzogen halten. Wenn es in diesem Punkt Einigkeit gibt, sollte es dem Gesetzgeber möglich sein, die Standards generell abzusenken, und dies, ohne eine Hilfskonstruktion wie den Gebäudetyp E zu etablieren.

Im Vordergrund steht aktuell die Belebung aller Bereiche des Wohnungsbaus, die zum Abbau der Wohnungsdefizite auch alle gebraucht werden.

Der soziale Wohnungsbau muss gestärkt werden. Der Eigenanteil des Landes Baden-Württemberg muss erhöht werden. Anzustreben ist mindestens eine 1:1 Kofinanzierung des Landes in der Höhe der Bundesmittel.

Die Vermietung freifinanzierten Wohnraums war immer ein wesentlicher Baustein der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg. Sowohl private Kleinvermieter als auch Wohnungsunternehmen brauchen zur Errichtung und Vermietung von Wohnraum verlässliche rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen.

Der Wohnungsneubau braucht gegenwärtig bessere Finanzierungsbedingungen. Da vom Bund aktuell keine Hilfe zu erwarten ist, sollte das Land Baden-Württemberg vorgehend und ein Wohnungsbaukreditprogramm mit einem Zins von zwei Prozent auflegen.

Für junge Selbstnutzer könnte zusätzlich eine eigenkapitalergänzende Bürgschaft des Landes eine wichtige Hilfe bei der Darstellung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals sein.

Wohneigentum leistet einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge, sozialen Stabilität und regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Dennoch liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland mit 44 Prozent am unteren Ende im EU-Vergleich. Besonders junge Familien und Alleinerziehende scheitern an hohen Nebenkosten und komplexen Förderbedingungen. Baden-Württemberg sollte sich für praxistaugliche Förderprogramme und gezielte Entlastungen, z.B. bei der Grunderwerbsteuer einsetzen. Auf Landesebene ist außerdem ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietwohnungsbau und Eigentumsförderung notwendig.

Die Absenkung der Grunderwerbsteuer hilft sowohl den Eigentumsbildnern und privaten Kleinvermietern als auch den gewerblichen Anbietern.

Weiterhin gilt es, im ganzen Land Wohnangebote für Senioren zu schaffen, in denen diese dann dauerhaft selbständig leben können. Zum einen kann mit einer solchen Strategie die Ambulantisierung der Pflege gestärkt werden, zum anderen werden ehemalige Familienwohnungen für nachrückende Familienhaushalte frei.