

Gans, Paul

**Book Part**

## Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg: Entwicklung, Differenzierung, Hintergründe, Herausforderungen (2012-2019)

**Provided in Cooperation with:**

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Gans, Paul (2023) : Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg: Entwicklung, Differenzierung, Hintergründe, Herausforderungen (2012-2019), In: Fricke, Axel Held, Tobias Schmitz-Veltin, Ansgar (Ed.): Wohnen in Großstadregionen Baden-Württembergs: Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen, ISBN 978-3-88838-441-7, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, pp. 10-45, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-4417021>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/279769>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



AKADEMIE FÜR  
RAUMENTWICKLUNG IN DER  
LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

*Gans, Paul:*

**Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg: Entwicklung, Differenzierung, Hintergründe, Herausforderungen (2012–2019)**

<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-4417021>

In:

Fricke, Axel; Held, Tobias; Schmitz-Veltin, Ansgar (Hrsg.) (2023):

Wohnen in Großstadtregionen Baden-Württembergs – Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen.

Hannover, 10-45. = Arbeitsberichte der ARL 36.

<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-44178>



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Paul Gans

## WOHNUNGSMÄRKTE IN BADEN-WÜRTTEMBERG: ENTWICKLUNG, DIFFERENZIERUNG, HINTERGRÜNDE, HERAUSFORDERUNGEN (2012–2019)

### Gliederung

- 1 Wohnungsmarktentwicklung Baden-Württemberg – ein Überblick und Vergleich auf Länderebene (2012–2019)
  - 2 Wohnungsmarkt Baden-Württemberg – eine räumliche Perspektive
    - 2.1 Wohnungsnachfrage
      - 2.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (2012–2019)
      - 2.1.2 Einkommen der privaten Haushalte (2012–2018)
      - 2.1.3 Wohnflächenkonsum (2012–2019)
    - 2.2 Wohnungsangebot
      - 2.2.1 Wohnungsbautätigkeit (2012–2019)
      - 2.2.2 Art der Bautätigkeit (2012–2019)
      - 2.2.3 Bestand von Wohngebäuden und Wohnungen (2012–2019)
  - 3 Immobilienpreise und ihre Entwicklung für Bauland und baureifes Land (2012–2019)
  - 4 Fazit
- Literatur

### Kurzfassung

Der Beitrag gibt in Abhängigkeit der siedlungsstrukturellen Kreistypen einen Überblick über die räumliche Entwicklung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg von 2012 bis 2019. Die Daten stammen aus den Regionaldatenbanken des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Nach einem Vergleich der Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg mit derjenigen in den anderen Ländern wird auf die Dynamik der Nachfrage- und Angebotsseite der Wohnungsmärkte sowie auf die Immobilienpreise eingegangen. Das Fazit fasst die Kernergebnisse in zehn Punkten zusammen. Hervorzuheben sind Wohnungsknappheit und überdurchschnittlicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den Großstädten. Sub- und Desurbanisierungsprozesse verstärken sich, Reurbanisierungsprozesse schwächen sich ab. Ausgewählte Maßnahmen zur Linderung der Anspannung der Wohnungsmärkte und ein Ausblick zu den Folgen der Corona-Pandemie wie der zukünftigen Zinsentwicklung für Wohnimmobilien schließen den Beitrag ab.

### Schlüsselwörter

Entwicklung der Wohnungsmärkte – räumliche Differenzierung – Wohnungsknappheit – bezahlbarer Wohnraum – Kaufwerte für Bauland und baureifes Land – Reurbanisierung – Suburbanisierung – Desurbanisierung – Zinsentwicklung

## **Housing markets in Baden-Württemberg: Development, differentiation, backgrounds, challenges (2012–2019)**

### **Abstract**

The contribution provides an overview of the spatial development of the housing markets in Baden-Württemberg from 2012 to 2019, depending on the types of settlement structure. The data are coming from the regional databases of the Federal Statistical Office and the Statistical Office of Baden-Württemberg. After a comparison of the development of the housing market in Baden-Württemberg with that in the other federal states, the dynamics of the demand and supply side of the housing markets as well as the real estate prices are discussed. The conclusion summarizes the results in ten points. The shortage of housing and the above-average need for affordable housing in the larger cities should be emphasized. Sub- and deurbanization processes are intensifying, re-urbanization processes are weakening. Selected measures to alleviate the tension in the housing markets and an outlook on the consequences of the corona pandemic and the future development of interest rates for residential real estate conclude the contribution.

### **Keywords**

Development of the housing markets – spatial differentiation – housing shortage – affordable housing – purchase value for building land and for ready for building areas – reurbanization – suburbanization – desurbanization – interest rate development

## **1 Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg – ein Überblick und Vergleich auf Länderebene (2012–2019)**

Seit 2012 hat sich die Situation auf den Wohnungsmärkten in Deutschland grundlegend verändert. Der Rückgang der Einwohnerzahlen wurde durch eine bis heute anhaltende Zunahme abgelöst, die zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führte. Zusätzlich wurde sie durch das bis 2019 positive wirtschaftliche Umfeld mit einer jährlichen Wachstumsrate von real 1,8 Prozent, den Rückgang der Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent (2012) auf 5,0 Prozent (2019) und eine Steigerung der Kaufkraft der privaten Haushalte angetrieben. Zeitgleich bildeten niedrige Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (5 bis 10 Jahre) von 2,74 Prozent (Januar 2012) und 1,14 Prozent im Dezember 2019 gemeinsam mit vernachlässigbaren Guthabenzinsen einen enormen Anreiz für Investitionen in den Wohnungsbau sowohl von privater als auch von institutioneller Seite (Deutsche Bundesbank 2023). Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden stieg zwar in der Zeitspanne von Ende 2011 bis Ende 2019 um 1,85 Mio. auf 41,1 Mio., erreichte jedoch 2019 nicht die Nachfrageseite von 41,5 Mio. privaten Haushalten.

Das Ausmaß dieser Anspannung weicht zwischen den Wohnungsmärkten in den einzelnen Bundesländern erheblich voneinander ab. In Tabelle 1 sind dazu zwei Parameter berücksichtigt, die eine grobe Einschätzung der Wohnungssituation auf Ebene der Länder ermöglichen:

- > Die Relation des Wohnungsbestandes zur Zahl der privaten Haushalte 2019, der Grad der Wohnraumversorgung, ordnet die Lage auf den Wohnungsmärkten größenmäßig ein. In Deutschland insgesamt ergibt sich ein Parameter von knapp unter 1, d.h. die Zahl der Wohnungen ist etwas geringer als die der privaten Haushalte. In Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen erreichen die Quotienten mindestens 1, übertreffen teilweise den Wert von 1,03, der zusätzlich die Fluktuationsreserve von 3 Prozent des Wohnungsbestandes einbezieht. Diese Mindestgröße ist Voraussetzung für funktionierende Wohnungsmärkte, in denen Umzugsketten nicht unterbrochen werden, Modernisierungen und Renovierungen stattfinden, ohne Engpässe auf der Angebotsseite zu erzeugen. Im früheren Bundesgebiet stellt sich die Wohnungsmarktsituation als bedenklich dar. Angespannt ist die Lage in den drei Stadtstaaten sowie in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein mit Werten zwischen 0,94 und 0,99.
  
- > Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Relation zur Zahl privater Haushalte beschreibt die Dynamik der Angebots- zur Nachfrageseite. In den ostdeutschen Flächenländern übertrifft die Zunahme der Zahl der Wohnungen die der privaten Haushalte, der Wohnungsbestand expandiert trotz stagnierender oder gar rückläufiger Tendenz der Zahl privater Haushalte. Für Sachsen mit den beiden Metropolen Leipzig und Dresden sowie für Brandenburg mit dem suburbanen Raum Berlins ist der Anstieg der Zahl der Wohnungen im Vergleich zu dem der privaten Haushalte besonders auffällig. Im früheren Bundesgebiet fällt in Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland die Ausweitung des Wohnungsbestandes größer als die Zunahme der Zahl der privaten Haushalte aus – wenn auch in geringerem Maße als in den neuen Ländern. Vor allem in Baden-Württemberg, Berlin und Hessen, in geringerem Umfang in Bayern, Bremen und Niedersachsen hat sich die Entwicklung der privaten Haushalte stärker als der Wohnungsbestand erhöht. Als ausschlaggebende Faktoren können die Bevölkerungszunahme infolge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung, die Attraktivität der Top-7-Metropolen, Suburbanisierungsprozesse, aber auch nicht ausreichende Neubautätigkeit genannt werden.

Bei der Interpretation beider Parameter bleibt zu beachten, dass in einer Wohnung mehrere private Haushalte leben können. Beispiele sind Wohngemeinschaften, Erwachsene, die noch bei ihren Eltern leben, nicht verheiratete Paare, die eine Wohnung gemeinsam nutzen. Zudem gibt es auch private Haushalte, die wie im Falle von Multi-lokalität zwei Wohnungen nutzen (Rüger/Sulak 2017), oder zwei private Haushalte, die in einer dritten Wohnung ihre gemeinsame Zeit verbringen („living-apart-together“).

Bundesland <sup>1</sup>	Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte <sup>2</sup>   Wohnungen <sup>3</sup>		Entwicklung der Zahl der Wohnungen zu der der privaten Haushalte	Zahl der Wohnungen zu der der privaten Haushalte
	2012-2019		2012-2019	2019
Baden- Württemberg	405	265.783	0,66	0,96
Bayern	418	400.027	0,96	0,97
Berlin	122	94.882	0,78	0,97
Brandenburg	29	62.571	2,16	1,03
Bremen	15	14.227	0,95	0,94
Hamburg	43	57.600	1,34	0,95
Hessen	160	125.190	0,79	0,96
Mecklenburg- Vorpommern	1	35.805	35,81	1,06
Nieder- sachsen	209	203.996	0,98	0,97
Nordrhein- Westfalen	245	312.345	1,27	1,00
Rheinland- Pfalz	62	95.455	1,56	1,04
Saarland	7	13.894	1,98	1,02
Sachsen	0	45.595	k. A.	1,06
Sachsen- Anhalt	-3	4.464	-1,49	1,09
Schleswig- Holstein	78	85.399	1,09	0,99
Thüringen	8	25.075	3,13	1,04
<b>Deutschland</b>	<b>1.799</b>	<b>1.845.308</b>	<b>1,03</b>	<b>0,99</b>

- 1 Die Zahl der privaten Haushalte sind Jahresangaben, die des Wohnungsbestandes beziehen sich auf den Stichtag 31.12. eines Jahres
- 2 Zahl der privaten Haushalte in 1.000
- 3 Wohnungen in Wohngebäuden

Tab. 1: Entwicklung des Bestandes und der Zahl privater Haushalte nach Bundesländern (2012-2019) /  
Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 (Tabellen 31231-0003,  
12211-0113; Zugriff: 06.01.2021)

Die auf Länderebene aufgezeigte unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmarktverhältnisse basiert – wie Berlin und Hamburg als Stadtstaaten dokumentieren – auf der Attraktivität der Metropolen und Großstädte als Wohnstandort mit ihrer Urbanität, ihrem vielfältigen Angebot an Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten (Gans 2017). Zudem spielt auch die differenzierte wirtschaftliche Dynamik eine Rolle. In den Flächenländern Baden-Württemberg, Bayern oder Hessen übertrifft die Wirtschaftsleistung 2019 das nationale BIP pro Kopf um gut 13 Prozent, und die Arbeitslosigkeit liegt in den drei Ländern 2019 mit 3,7 bis 4,4 Prozent unter der Quote für Deutschland von 5,0 Prozent. 2019 beträgt die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg 3,2 Prozent, bei einem Maximum von 5,6 Prozent in der kreisfreien Stadt Pforzheim, einem Minimum von 2,0 Prozent im Kreis Biberach, und in der Mehrheit der Kreise besteht Vollbeschäftigung mit einer Arbeitslosenquote von weniger als 3 Prozent. Dementsprechend ist in Baden-Württemberg das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner als Indikator für ihre Kaufkraft mit 8,7 Prozent (2018) über dem mittleren Wert für Deutschland, das dritthöchste nach Bayern (10,5%) und Hamburg (9,3%; Stat. Bundesamt, Tab. 82411-0001; Zugriff: 06.01.2021).

Bevölkerungszunahme und ein prosperierendes wirtschaftliches Umfeld sind zwei Gründe dafür, dass sich seit 2012 die Kaufwerte für baureifes Land erhöht haben (Tab. 2). In Baden-Württemberg gehen sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Umfang der veräußerten Flächen in Wohngebieten mit geschlossener und offener Bauweise zurück, während Dorfgebiete, nach der Baunutzungsverordnung mit ländlich geprägten Räumen gleichzusetzen, eine negative bis stagnierende Entwicklung verzeichnen. Unabhängig von der Siedlungsstruktur legen die Kaufwerte für baureifes Land zu, für Flächen in Wohngebieten fällt die Steigerung unabhängig von der Bauweise im Vergleich zu Bayern, Brandenburg oder Sachsen moderat aus, was auf das hohe Ausgangsniveau der Kaufpreise von 199 Euro/m<sup>2</sup> im Jahre 2012 zurückzuführen sein könnte.

Dagegen ist für die Kaufwerte baureifen Landes in Dorfgebieten trotz der vergleichsweise hohen Preise (2012: 161 Euro/m<sup>2</sup>) eine überdurchschnittliche Steigerung festzustellen, die nur in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Thüringen – allerdings bei deutlich niedrigeren Ausgangswerten in 2012 – höher ausfallen. 2019 liegen die Kaufwerte für baureifes Land in baden-württembergischen Dorfgebieten nur knapp 20 Prozent unter denen in Wohngebieten mit geschlossener und offener Bebauung (Tab. 2).

Die nachfolgenden Ausführungen haben zum Ziel, einen Überblick über die räumlich differenzierten Entwicklungen der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg im Zeitraum von Ende 2011 bis Ende 2019 zu geben. Die vergleichende Analyse befasst sich mit folgenden Schwerpunkten: Welche Dynamik verzeichnen Nachfrage- und Angebotsseite? Wodurch unterscheidet sich die Entwicklung je nach Siedlungsstruktur der Kreise? Haben sich Suburbanisierungs- oder gar Desurbanisierungsprozesse seit 2012 verstärkt? Welche Faktoren beeinflussen die räumliche Differenzierung der Wohnungsmarktverhältnisse?

Die wichtigsten Quellen zur Gewinnung von Variablen waren die GENESIS-Online Datenbank, die Regionaldatenbank des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie der IÖR-Monitor des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung.

Land/ Baugebiet <sup>1</sup>		2019			Entwicklung 2012-2019 (in %)			Kaufwert in Relation zum Kaufwert in Deutschland 2019
		Kauffälle	Veräußerte Fläche	Mittlerer Kaufwert	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Mittlerer Kaufwert	
Baden- Württemberg	S	4.943	3.406	240,98	-15,53	-9,29	21,10	1,07
	D	391	288	195,27	-8,86	1,05	35,66	3,44
Bayern <sup>2</sup>	S	17.095	15.868	321,58	12,39	26,70	69,49	1,43
	D	-	-	-	-	-	-	5,76
Berlin	S	725	738	1097,69	-47,04	-52,26	413,78	4,88
	D	-	-	-	-	-	-	-
Brandenburg	S	3.403	3.262	149,19	-17,20	-11,07	113,62	0,66
	D	1713	2145	48,79	24,13	44,06	77,03	0,86
Bremen	1	137	167	254,96	-46,06 €	-35,27 €	88,13 €	1,13
	D	-	-	-	-	-	-	-
Hamburg	S	747	869	957,5	-16,54 €	-7,94 €	106,56 €	4,26
	D	-	-	-	-	-	-	-
Hessen	S	4.433	3.645	265,34	-25,11 €	-18,66 €	25,19 €	1,18
	D	70	37	35,02	6,06 €	-7,50 €	-29,95 €	0,62
Mecklenburg- Vorpommern	S	1.249	1.564	60,42	40,97 €	90,27 €	-24,32 €	0,27
	D	459	648	46,87	-30,87 €	-11,96 €	13,21 €	0,83
Niedersachsen	S	11.104	10.174	120,55	-7,01	2,08	38,44	0,54
	D	1681	2305	52,48	52,40	48,14	27,22	0,92
Nordrhein- Westfalen	S	4.377	3.581	146,06	-16,61	1,96	0,53	0,65
	D	246	202	102,94	108,47	137,65	42,30	1,81
Rheinland- Pfalz	S	4.857	3.656	148,51	-9,87	0,44	15,17	0,66
	D	787	663	65,07	39,29	54,55	6,17	1,15
Saarland	S	789	614	106,69	-17,90	-29,67	40,86	0,47
	D	-	-	-	-	-	-	-
Sachsen	S	2.156	2.401	130,11	-30,50	-40,89	103,77	0,58
	D	685	1.138	25,7	-28,35	-73,80	185,56	0,45
Sachsen- Anhalt	S	2.018	1.990	64,95	35,71	53,55	44,40	0,29
	D	470	472	23,75	25,67	46,13	33,65	0,42
Schleswig- Holstein	S	950	837	154,53	-34,35	-28,52	38,67	0,69
	D	552	474	98,8	-13,75	-12,06	35,29	1,74
Thüringen	S	1.421	1.309	61,19	-9,84	11,50	20,79	0,27
	D	149	115	21,95	-69,34	-69,82	50,34	0,39
<b>Deutschland</b>	<b>S</b>	<b>60.404</b>	<b>54.080</b>	<b>224,95</b>	<b>-7,99</b>	<b>0,72</b>	<b>58,52</b>	<b>1,00</b>
	<b>D</b>	<b>7.257</b>	<b>8.541</b>	<b>56,75</b>	<b>7,00</b>	<b>-16,31</b>	<b>92,44</b>	<b>1,00</b>

1 S: Wohngebiete mit geschlossener und offener Bauweise; D: Dorfgebiete

2 Die Zahl der Kauffälle in Dorfgebieten Bayerns liegt bei maximal 53

Tab. 2: Kaufwerte baureifen Landes und ihre Entwicklung in Wohngebieten mit offener und geschlossener Bauweise sowie in Dorfgebieten (2012–2019) / Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 (Tabelle 61511-0007; Zugriff: 06.01.2021)

## 2 Wohnungsmarkt Baden-Württemberg – eine räumliche Perspektive

Die Dynamik der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg basiert auf einem wirtschaftlichen Umfeld mit günstigen Finanzierungsbedingungen für die Bautätigkeit und einer anhaltend positiven Konjunktorentwicklung seit 2010. Zudem gehen von der wachsenden Zahl privater Haushalte sowie der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der landesweit niedrigen Arbeitslosigkeit zusätzliche Impulse auf die Nachfrage nach Wohnungen aus.

Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg erhöht sich von Ende 2011 bis Ende 2019 um 588.000 Personen auf 11,1 Mio. Einwohner (Tab. 3). Zu diesem Wachstum von 5,6 Prozent tragen Außenwanderungsgewinne von etwa 656.000 Menschen bei, die die negative natürliche Bilanz von 40.000 Personen sowie Migrationsverluste von 28.000 Einwohnern gegenüber anderen Bundesländern mehr als ausgleichen. Tabelle 3 verdeutlicht zudem eine sich seit 2017 abschwächende jährliche Bevölkerungszunahme infolge fallender Außenwanderungsgewinne. Der rückläufige Trend der Sterbeüberschüsse von ca. 11.000 (2012) auf 2.600 (2019) infolge steigender Geburtenzahlen verweist nachdrücklich auf die Notwendigkeit, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch soziale Infrastrukturen wie Kitas oder Bildungseinrichtungen zu bauen.

Jahr	Natürliche Bilanz	Bilanz Binnenwanderungen			Bilanz Außenwanderungen			Bevölkerungszunahme
		Deutsche	Ausländer	Insges.	Deutsche	Ausländer	Insges.	
2012	-11.107	19.722	-15.871	3.851	-4.441	68.367	63.926	56.670
2013	-10.442	16.817	-15.695	1.122	-4.586	76.073	71.487	62.167
2014	-5.031	18.926	-18.533	393	-5.255	95.259	90.004	85.366
2015	-7.797	18.639	-17.106	1.533	-3.562	172.800	169.238	162.974
2016	859	11.508	-20.588	-9.080	-12.366	92.862	80.496	72.277
2017	-1.745	11.471	-15.414	-3.943	-8.503	85.723	77.220	71.532
2018	-2.215	10.112	-18.534	-8.422	-10.555	67.300	56.745	46.108
2019	-2.597	10.518	-23.723	-13.205	-8.484	55.147	46.663	30.861
<b>Zeitraum</b>	<b>-40.075</b>	<b>117.713</b>	<b>-145.464</b>	<b>-27.751</b>	<b>-57.752</b>	<b>713.531</b>	<b>655.779</b>	<b>587.953</b>

Tab. 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg (31.12.2011–31.12.2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 (Tabellen: 12411-0014, 12612-0100, 12613-0010, 12711-0023; Zugriff: 09.01.2021) und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Die mit der Bevölkerungszunahme wachsende Wohnungsnachfrage stellt vielfältige Herausforderungen an Land wie Kommunen, die je nach lokalen Gegebenheiten in unterschiedlicher Intensität auftreten. Hierbei spielen neben der vorliegenden Siedlungsstruktur die Wohnpräferenzen der privaten Haushalte hinsichtlich Wohnstandort, Gestaltung des Wohnumfeldes oder der gewünschten Wohnform, Miet- und

Kaufpreisunterschiede, Verfügbarkeit von Bauland (vgl. Beitrag Fricke in diesem Band) oder die finanziellen Handlungsspielräume der privaten Haushalte und damit auch die Option eine Rolle, inwiefern die Wohnbedürfnisse im Wohnungsbestand erfüllt werden können.

Nachfolgend wird zunächst auf die räumliche Entwicklung der Wohnungsnachfrage eingegangen.<sup>1</sup> Welche Unterschiede bestehen zwischen Kreisen mit verschiedener Siedlungsstruktur? Wodurch zeichnen sich Kreise aus, in denen überdurchschnittlich viele private Haushalte mit engem finanziellem Handlungsspielraum leben? Welche Konsequenzen lassen sich für die räumliche Differenzierung der Wohnungsnachfrage ableiten?

## 2.1 Wohnungsnachfrage

### 2.1.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (2012–2019)

Seit 2012 verzeichnet Baden-Württemberg ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,7 Prozent pro Jahr auf gut 11,1 Mio. Einwohner Ende 2019. In diesem Zeitraum liegen in allen Kreisen Zunahmen vor, die mit einem Minimum von 0,10 Prozent pro Jahr (Neckar-Odenwald-Kreis) und einem Maximum von jährlich 1,12 Prozent (Pforzheim) deutlich vom landesweiten Mittel (0,67%) abweichen. In Tabelle 4 bestätigen die Parameter nachdrücklich, dass sich von 2012 bis 2019 mit zunehmender Siedlungsdichte das mittlere jährliche Bevölkerungswachstum erhöht. So zählen zum oberen Quartil aller Kreise mit einem Anstieg von mindestens 0,83 Prozent bis auf Mannheim alle kreisfreien Großstädte Baden-Württembergs, die Umlandkreise Böblingen, Ludwigsburg und Breisgau-Hochschwarzwald sowie der Landkreis Tübingen. Zum unteren Quartil mit einem Zuwachs von höchstens 0,52 Prozent jährlich gehören städtische wie ländliche Kreise mit einer eher niedrigen Siedlungsdichte wie Heidenheim, Freudenstadt, Rastatt, Rottweil, Schwarzwald-Baar-Kreis, Sigmaringen, Lörrach, Ostalb-, Enz-, Zollernalb-, Main-Tauber- und Neckar-Odenwald-Kreis. Die auf Kreisebene abzuleitende differenzierte Wohnungsnachfrage konzentriert sich eher auf Kreise mit hoher Siedlungsdichte, wie der Rangkorrelationskoeffizient von +0,572 zwischen Bevölkerungsentwicklung (2012–2019) und dem Anteil baulich geprägter Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gebietsfläche (2012) bekräftigt (IÖR-Monitor 2021). Hohe Werte dieser Variable, insbesondere für die Großstädte, verweisen auf nachteilige Versiegelungsgrade wie geringe Freiraumanteile und zeigen eine gewisse Knappheit an Flächen an, die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen könnten. Entsprechende Einschränkungen zur Ausweisung von Bauland, um die wachsende Wohnungsnachfrage der Bevölkerung befriedigen zu können, bestehen insbesondere in den kreisfreien Großstädten (vgl. Beitrag Held/Mädig/Schmitz-Veltin in diesem Band). Umso deutlicher wird die Entlastungsfunktion der Umlandkreise zur Deckung des Wohnungsbedarfs, deren Anteil baulich geprägter Flächen wie im Umland der Region Mittlerer Neckar weniger als die Hälfte des Wertes in der Kernstadt Stuttgart beträgt (vgl. Beitrag Fricke in diesem Band).

---

1 Die folgenden Analysen beziehen sich auf die Kreisebene. Auf Gemeindeebene sind die verschiedenen Variablen zu Wohnungsnachfrage und -angebot nicht verfügbar.

Kreistyp <sup>1</sup>	Mini- mum	Q <sub>1</sub> <sup>2</sup>	Median	Q <sub>3</sub> <sup>3</sup>	Maxi- mum	n
Kreisfreie Großstädte	0,80	0,86	0,95	1,05	1,12	8
Städtische Kreise	0,28	0,52	0,61	0,79	0,94	27
Ländliche Kreise	0,10	0,26	0,59	0,69	0,89	9
Alle Kreise	0,10	0,52	0,67	0,83	1,12	44

1 Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung unterscheidet vier siedlungsstrukturelle Kategorien für Kreise: „Kreisfreie Großstädte“, „Städtische Kreise“, „Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ und „Dünn besiedelte Kreise“. Im Folgenden sind die Kreise des Typs „Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen“ und des Typs „Dünn besiedelter Kreis“ zusammengefasst. Zu letzterem zählt in Baden-Württemberg nur der Main-Tauber-Kreis.

2 Erstes Quartil

3 Drittes Quartil

Tab. 4: Mittleres jährliches Bevölkerungswachstum nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen in Baden-Württemberg (31.12.2011–31.12.2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 12411-01-01-4; Zugriff: 10.01.2021)

Die mit Abstand höchsten jährlichen Bevölkerungszunahmen verzeichnen bis 2015 die kreisfreien Großstädte (Tab. 5). Anschließend verringern sie sich und fallen 2018 und 2019 unter das Wachstum für die städtischen und ländlichen Kreise (vgl. Beitrag Held/Mädling/Schmitz-Veltin in diesem Band). Die ab 2018 steigende Zuwachsrate mit geringer werdender Siedlungsdichte deutet einen Wandel von der Konzentration zur Dekonzentration, von der Reurbanisierung zur Sub- oder sogar Desurbanisierung an. Diese Umkehr bestätigt sich in der Verteilung des jährlichen Bevölkerungswachstums auf die siedlungsstrukturellen Kreistypen. 2012 erreichen die kreisfreien Großstädte einen Anteil von 39,4 Prozent, der sich bis 2019 bei zurückgehender landesweiter Zunahme (Tab. 3) auf 15,9 Prozent verkleinert. Dagegen erhöht sich der relative Wert für die städtischen Kreise von 59,2 Prozent auf 68 Prozent, für die ländlichen Kreise am stärksten von 1,4 Prozent auf 16,1 Prozent und erreicht 2019 den Anteil der kreisfreien Großstädte.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen geht auf unterschiedliche Ausprägungen der natürlichen Bilanz und der Salden von Binnen- wie Außenwanderungen zurück. Von 2012 bis 2019 verzeichnet Baden-Württemberg Sterbeüberschüsse (Tab. 3). Trotzdem ist die Differenz von Geburten und Sterbefällen in 30 Prozent der Kreise positiv und ergibt sich aus dem Zusammenspiel von drei Faktoren: relativ hoher Anteil junger Frauen an der Einwohnerzahl bei niedriger Fruchtbarkeit, überdurchschnittliche Bedeutung der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit (Zahl der Geburten je Frau mit ausländischer Staatsangehörigkeit 1,93, mit deutscher Staatsangehörigkeit 1,49)<sup>2</sup> und ein generatives Verhalten in ländlich geprägten Kreisen, das eher traditionellen Werten folgt. Die räumlichen Unterschiede in der natürlichen Bilanz wirken sich auf die Haushaltsgröße wie -zusammensetzung und damit auf spezifische Wohnbedarfe aus.

2 <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GeburtSterben/GS-Kinderzahl.jsp> (09.02.2023).

Jahr	Baden-Württemberg	Kreisfreie Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
2012	0,54	1,18	0,46	0,06
2013	0,59	0,98	0,56	0,20
2014	0,80	1,12	0,76	0,57
2015	1,52	1,96	1,41	1,51
2016	0,66	0,71	0,69	0,48
2017	0,65	0,82	0,53	0,53
2018	0,42	0,39	0,41	0,51
2019	0,28	0,24	0,27	0,35

Tab. 5: Jährliche Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg und den siedlungsstrukturellen Kreistypen (2012-2019; in ‰) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle 12411-0015; Zugriff: 07.03.2021)

Die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegungen sind im Zeitraum 2012 bis 2019 mit einem Wanderungsgewinn von 628.000 Personen außerordentlich hoch (Tab. 3). Maßgeblich für die Zunahme der Einwohnerzahl des Landes sind die Zuzugsüberschüsse von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, während die deutsche Bevölkerung trotz guter wirtschaftlicher Lage und Vollbeschäftigung Außenwanderungsverluste verzeichnet.

Im Untersuchungszeitraum ist die Bilanz der räumlichen Bevölkerungsbewegungen für alle Kreise positiv mit einem Median von 7,2 Promille und einer Spannweite zwischen 4,2 und 12,8 Promille. Die mittleren Werte verringern sich mit rückläufiger Siedlungs- und Bevölkerungsdichte (Tab. 6). Unabhängig vom Kreistyp fallen zunächst die überwiegend negativen Bilanzen der deutschen und die positiven Salden der ausländischen Bevölkerung auf. Der Außenwanderungssaldo der Deutschen ist für die Kreise durchweg negativ. Die Verluste sind überdurchschnittlich für die kreisfreien Großstädte – Karlsruhe (-0,8‰), Freiburg im Breisgau (-1,8‰) und Heidelberg (-2,2‰) – sowie für die drei Landkreise Waldshut (-1,1‰), Lörrach (-2,3‰) und Konstanz (-2,7‰) an der Grenze zur Schweiz. Die Binnenwanderungsbilanz der Deutschen ist im Mittel der Kreise ebenfalls negativ. Allerdings gibt es in jeder Kategorie der siedlungsstrukturellen Kreistypen Kreise mit positiven Maxima. Die Verteilung verweist auf die Gleichzeitigkeit von Re-, Sub- und Desurbanisierungsprozessen. Positive Salden verzeichnen kreisfreie Großstädte wie Heidelberg (1,6‰), Karlsruhe (0,8‰) oder Freiburg im Breisgau (0,5‰), die mit führenden Universitäten, Forschungseinrichtungen und an ökologischen Zielen orientierten städtebaulichen Quartieren (Quartier Vauban in Freiburg, Bahnhofstadt in Heidelberg, City-Park in Karlsruhe) für Studierende, junge Erwachsene wie für Familien eine hohe Wohnattraktivität besitzen. Dagegen verlieren Stuttgart (-1,8‰), Heilbronn (-3,8‰) oder Pforzheim (-3,6‰) deutsche Einwohner durch Wegzug (vgl. Beitrag Held/Mäding/Schmitz-Veltin in diesem Band). Zeitgleich gewinnen städtische Kreise im Umland von Kern-

städten Einwohner durch Zuzugsüberschüsse, wie Emmendingen (1,8 ‰), Breisgau-Hochschwarzwald (1,2 ‰), der Rhein-Neckar-Kreis (0,5 ‰), der Enzkreis (0,2 ‰) oder Landkreis Karlsruhe (0,1 ‰). Hier können sich insbesondere Paare mit Kindern spezifische Wohnbedürfnisse wie den Erwerb von Eigentum oder naturnäheres Wohnumfeld eher als in den Kernstädten erfüllen. Außerhalb der baden-württembergischen Stadtregionen verzeichnen Biberach (0,8 ‰), Bodenseekreis (1,5 ‰) oder Konstanz (3,4 ‰) Binnenwanderungsgewinne bei der deutschen Bevölkerung, wozu die dortige gute Arbeitsmarktsituation wie die hohe Wohn- und Landschaftsqualität wohl wesentlich beitragen.

Migrations- typ	Kreisfreie Großstädte			Städtische Kreise			Ländliche Kreise		
	Min.	Me.	Max.	Min.	Me.	Max.	Min.	Me.	Max.
<b>Deutsche</b>									
Binnen- wanderung	-3,8	-0,8	+1,6	-2,6	-0,2	+3,4	-2,1	-0,9	+0,8
Außen- wanderung	-2,2	-1,1	-0,9	-2,7	-0,6	-0,3	-1,1	-0,4	-0,2
Insgesamt	-4,7	-2,1	-0,1	-3,2	-0,9	+1,3	-2,6	-1,4	+0,3
<b>Ausländer</b>									
Binnen- wanderung	-206,4	+1,3	+22,2	-125,8	+21,3	+29,5	-46,8	+21,8	+28,2
Außen- wanderung	+39,3	+50,1	+263,8	+30,0	+47,6	+188,5	+49,7	+60,1	+125,9
Insgesamt	+41,8	+53,2	+67,5	+49,8	+66,4	+87,4	+68,1	+79,1	+101,5
<b>Insgesamt</b>	<b>+7,8</b>	<b>+8,2</b>	<b>+11,9</b>	<b>+4,6</b>	<b>+7,2</b>	<b>+12,8</b>	<b>+4,2</b>	<b>+6,8</b>	<b>+8,1</b>
Anzahl der Kreise	8			27			9		

1 Berechnung der Salden: durchschnittlicher Saldo pro Jahr bezogen auf 1.000 Einwohner der mittleren Bevölkerung eines Kreises Ende 2011 und Ende 2019

Tab. 6: Binnen- und Außenwanderungssalden nach Staatsangehörigkeit der Migranten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (2012–2019; in ‰) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 12711-03-02-4; Zugriff: 06.03.2021)

Die Außenwanderungsbilanz der Bevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit ist für die Kreise durchweg positiv (Tab. 6). Teilweise liegen im Mittel außerordentliche hohe Raten bei gleichzeitig beträchtlichen Verlusten der Binnenwanderungen vor, wie beispielsweise für die Städte Karlsruhe (+264 ‰; -206 ‰) und Heidelberg (+196; -149 ‰), Sigmaringen (+126; -47 ‰), Zollernalb- (+189; -126 ‰) und Ostalbkreis (+157; -85 ‰). Dort entstanden 2015 im Zuge der Zuwanderung von Geflüchte-

ten Erstaufnahmeeinrichtungen zur Registrierung der Asylsuchenden. Anschließend wurde vielen von ihnen eine Unterkunft in einem anderen Kreis in Baden-Württemberg oder in einem anderen Bundesland zugewiesen. Folge davon ist, dass seit 2015 Baden-Württemberg vermehrt ausländische Einwohner an Wohnorte außerhalb des Landes verliert.

Auffällig für die ausländische Bevölkerung ist die stark abweichende Größenordnung zwischen den Außen- und Binnenwanderungssalden (Tab. 6). Für den Zuzug aus dem Ausland hat auch die Arbeitskräftenachfrage eine große Bedeutung. Doch ist neben der Zuwanderung von Geflüchteten davon auszugehen, dass ein gewisser Teil der Zuziehenden, vor allem aus südeuropäischen EU-Mitgliedstaaten, zunächst in soziale Netzwerke migriert, beispielsweise in Form von Kettenmigration, und sich erst dann die Suche nach einem Arbeitsplatz anschließt (Gans 2017). Letztendlich kann sie zu einem Wohnstandortwechsel in ein anderes Bundesland führen.

Das Bevölkerungswachstum seit 2012 spiegelt sich in einer steigenden Zahl privater Haushalte von 8,2 Prozent auf fast 5,4 Mio. Haushalte wider.<sup>3</sup> Es überwiegen kleine Haushaltsgrößen, wie die Zahlen für 2019 verdeutlichen: In privaten Haushalten mit einer (40,1%) oder zwei Personen (32,4%) lebt die Hälfte der Einwohner Baden-Württembergs. Differenziert man die zahlenmäßige Zunahme nach der Größenstruktur, so erhöht sich von 2012 bis 2019 die Zahl der Alleinlebenden um 14,0 Prozent, gefolgt von Haushalten mit zwei (6,6%) und mit mindestens drei Personen um 2,2 Prozent. Eine vergleichbare Entwicklung nach der Zahl der Haushaltsmitglieder auf Landesebene findet sich in jedem siedlungsstrukturellen Kreistyp unabhängig von den Anteilen der jeweiligen Haushalte auf die einzelnen Größenklassen wieder. In den kreisfreien Großstädten dominieren mit 45 Prozent die Einpersonenhaushalte, und die Mehrpersonenhaushalte mit mindestens drei Personen erreichen einen Anteil von 27 Prozent. In den städtischen Kreisen sind alle drei Haushaltsgrößen (Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalte) mit jeweils etwa einem Drittel vertreten, und in den ländlichen Kreisen erreichen die Mehrpersonenhaushalte mit knapp 37 Prozent den maximalen Wert. Die Wohnungsnachfrage kleinerer Haushalte konzentriert sich im Wesentlichen auf die kreisfreien Städte, die der Haushalte mit mindestens drei Personen auf Umlandkreise wie der Landkreis Heilbronn (36%) oder der Rhein-Neckar-Kreis (32%) und auf ländliche Kreise wie der Alb-Donau-Kreis oder Landkreis Biberach mit knapp 40 Prozent.

---

3 Die Gliederung der Bevölkerung nach Zahl und Größenstruktur der privaten Haushalte liegt im Untersuchungszeitraum nur für das Land Baden-Württemberg vor. Eine Differenzierung nach Kreisebene ist auf Grundlage eines im Statistischen Landesamt entwickelten Schätzverfahrens für die Jahre 2013 bis 2017 gegeben (Hochstetter 2015). Auf dieser Basis wurde für 2012, 2018 und 2019 eine Methodik angewendet, die die Zahl der privaten Haushalte auf Kreisebene entsprechend der Entwicklung der vorliegenden Zahl der Haushalte (EPH, ZPH, MPH) und zudem entsprechend der Bevölkerungsveränderung unter Einbeziehung der fortgeschriebenen mittleren Haushaltsgröße ermittelt. Die Zahl der privaten Haushalte auf Kreisebene ist der Mittelwert beider Größen unter der Bedingung, dass die Werte für die Kreise gleich der Summe für das Land Baden-Württemberg in den Jahren 2012, 2018 und 2019 sind.

### 2.1.2 Einkommen der privaten Haushalte (2012–2018)

Die Nachfrage privater Haushalte nach Wohnraum wird wesentlich von dem jeweiligen finanziellen Handlungsspielraum bestimmt. Diesen abzuschätzen, erlaubt das verfügbare Einkommen<sup>4</sup>. Je nach dessen Höhe ergeben sich in Abhängigkeit von der Zahl der Haushaltsmitglieder unterschiedliche Optionen der Haushalte beispielsweise zu Größe und Ausstattung der angestrebten Wohnung unter Einbeziehung der Entscheidung, im selbstgenutzten Eigentum oder zur Miete zu wohnen.

2018 ist in Baden-Württemberg das verfügbare Einkommen je Haushalt pro Einwohner mit 24.892 Euro nach Bayern und Hamburg das dritthöchste in einem Bundesland und übertrifft den mittleren Wert für Deutschland um 8,7 Prozent. 2018 variiert es in Baden-Württemberg beträchtlich zwischen den drei siedlungsstrukturellen Kreistypen. So ist der Median der städtischen Kreise mit 24.999 Euro am höchsten, der Median der Großstädte 1.740 Euro und der der ländlichen Kreise 1.145 Euro geringer. Die größten Unterschiede innerhalb eines siedlungsstrukturellen Kreistyps verzeichnen die Großstädte mit dem kleinsten ersten und höchsten dritten Quartilswert. Bezogen auf die Verteilung der verfügbaren Einkommen der Haushalte in Baden-Württemberg zählen Mannheim, Freiburg im Breisgau, Karlsruhe und Pforzheim zum unteren, Stuttgart, Ulm und Heilbronn zum oberen Quartil. Die Ausprägungen für die ländlichen Kreise häufen sich unterhalb (Anzahl 7 von 9 Kreisen), die der städtischen Kreise oberhalb des landesweiten Medians (Anzahl 17 von 27 Kreisen). Ansätze zur Erklärung dieser räumlichen Unterschiede des verfügbaren Einkommens beziehen sich auf ein Bündel von sich in ihrer Wirksamkeit überlagernden Faktoren wie das Bildungsniveau der Erwerbstätigen, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen vor Ort, die Anzahl und Wertigkeit zentralörtlicher Funktionen, das Vorhandensein von Forschungsinstituten und weiterführenden Bildungsangeboten, insbesondere Hochschulen, die Höhe der Bruttolöhne je Beschäftigten oder die Arbeitslosigkeit.

Ergänzende Hinweise auf bestehende Einkommensverhältnisse der Bevölkerung in den Kreisen gibt die Mindestsicherungsquote<sup>5</sup>. Diese blieb in Deutschland von Anfang 2012 bis Ende 2018 stabil bei 8,7 Prozent. In Baden-Württemberg liegt sie zwar niedriger, erhöht sich jedoch etwas von 4,8 auf 5,3 Prozent. Differenziert nach siedlungsstrukturellen Kreistypen ist der Anteil der Bevölkerung, die soziale Mindestsicherungsleistungen erhalten, in allen kreisfreien Großstädten deutlich höher als die landesweite Quote und auch höher als die entsprechenden Parameter für die städtischen und ländlichen Kreise (Tab. 8). Dieses Zentrum-Peripherie-Gefälle der Mindestsicherungsquote (31.12.2018) zeigt einen engen Zusammenhang ( $r=0,619$ ) mit dem Anteil der baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche (2019; IÖR-Monitor 2021)

- 
- 4 Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte bezeichnet jene Einkommen, die dem privaten Haushalt zufließen und die sie für Konsum und Sparzwecke verwenden können (Stat. Bundesamt). Bezogen auf die Zahl der Einwohner in einer Region ist es zugleich ein Maß für den Wohlstand der dortigen Bevölkerung, ohne jedoch Informationen zu finanziellen Unterschieden der Kaufkraft zu geben.
- 5 Die Mindestsicherungsquote stellt den Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung dar. Sie umfassen die Gesamtregelung (ALG II/ Sozialgeld) nach dem SGB II, Hilfe zum Lebensunterhalt für Personen außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII sowie Renteleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

und belegt in Übereinstimmung mit der Verteilung der verfügbaren Einkommen privater Haushalte je Einwohner (Tab. 7), dass die Verhältnisse auf den Wohnungsmärkten vor allem in den kreisfreien Großstädten sozial herausfordernd sind. Faktoren zur Erklärung der räumlich unterschiedlichen Höhe der Mindestsicherungsquote wurden bereits beim verfügbaren Einkommen zwischen den Kreisen genannt. Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass in den kreisfreien Großstädten der Anteil von Mietwohnungen und die Arbeitslosigkeit überdurchschnittliche Werte erreicht, sich dort Bestände kommunaler Wohnungsbaugesellschaften konzentrieren, die bei der Vermietung soziale Ziele verfolgen und Belegungsrechte der jeweiligen Gemeinde umsetzen sollen, dass sich dort Wohngemeinschaften oder Vermietungsformen von Räumen an mehrere Personen häufen und dass Migrantennetzwerke für das Bevölkerungswachstum eine besondere Rolle spielen (Gans 2017).

Parameter	Baden-Württemberg	Kreisfreie Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
Minimum	20.054	20.054	23.046	22.648
Unteres Quartil	23.693	22.229	24.173	23.244
Median	24.702	23.259	24.999	23.854
Oberes Quartil	25.629	25.784	25.784	24.743
Maximum	35.883	35.883	32.416	25.622
Anz. der Kreise	44	8	27	9

Tab. 7: Verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner in Baden-Württemberg und den siedlungsstrukturellen Kreistypen (2018; Angaben in Euro) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 82411-01-03-4; Zugriff: 16.01.2021)

Parameter	Baden-Württemberg	Kreisfreie Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
Minimum	3,0	5,7	3,4	3,0
Unteres Quartil	4,2	6,4	4,3	3,4
Median	4,5	8,2	4,5	4,0
Oberes Quartil	5,7	10,4	5,4	4,4
Maximum	11,0	11,0	7,3	4,6
Anz. der Kreise	44	8	27	9

1 Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen (31.12.2018) bezogen auf 100 Einwohner (31.12.2018)

Tab. 8: Mindestsicherungsquote<sup>1</sup> in Baden-Württemberg und den siedlungsstrukturellen Kreistypen (31.12.2018; Angaben in %) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 22811-01-01-4; Zugriff: 16.01.2021)

Ein weiterer Indikator, der die finanzielle Belastung der Haushalte durch Aufwendungen für ihre Wohnung anzeigt, ist das Wohngeld<sup>6</sup>. 2018 wird in Baden-Württemberg an 1,2 Prozent der privaten Haushalte Wohngeld ausbezahlt, ein leichter Rückgang zu 2012 mit 1,3 Prozent. Dieser Trend ist für alle Kreise des Landes mit Ausnahme von vier Großstädten (Stuttgart, Ulm, Freiburg im Breisgau, Pforzheim) und dem Landkreis Rottweil festzustellen. Der Anteil der Haushalte, die Wohngeld erhalten, verzeichnet aus räumlicher Perspektive ähnlich wie die Mindestsicherungsquote ein Zentrum-Peripherie-Gefälle mit einem Median von 1,9 Prozent (2018) in den kreisfreien Großstädten und einem mittleren Wert von 1,1 Prozent für die städtischen und 1,2 Prozent für die ländlichen Kreise.

Die drei Indikatoren zum finanziellen Handlungsspielraum der privaten Haushalte zeigen in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen Kreistypen auf, dass sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auf die kreisfreien Großstädte konzentriert (vgl. Beiträge Held/Mäding/Schmitz-Veltin und Fricke in diesem Band).

### 2.1.3 Wohnflächenkonsum (2012–2019)

Die seit einigen Jahren bestehende Anspannung vor allem stadtreionaler Wohnungsmärkte ist nicht nur auf externe Faktoren wie das quantitative Wachstum von Bevölkerung und privaten Haushalten zurückzuführen. Eine wesentliche Rolle spielen auch gesellschaftliche Veränderungen wie zunehmender Wohlstand, steigende Realeinkommen oder niedrige Arbeitslosigkeit. Sie beeinflussen maßgeblich die Realisierung individueller Wohnbedürfnisse privater Haushalte und somit Aspekte der quantitativen wie qualitativen Wohnungsnachfrage. Diese wurde von der seit Jahrzehnten steigenden Wohnfläche je Person angetrieben. Deutschlandweit hat sie sich von 36,7 m<sup>2</sup>/Ew. (1995) mehr oder minder kontinuierlich auf 44,9 m<sup>2</sup>/Ew. (31.12.2011) erhöht und verharrt seitdem auf diesem Niveau. Eine vergleichbare Entwicklung zeigt sich in Baden-Württemberg ausgehend von 38,1 m<sup>2</sup>/Ew. (1995) mit Werten um 44,3 m<sup>2</sup>/Ew. seit 2011. Waltersbacher (2019) verdeutlicht den Einfluss der Wohnfläche je Person auf die Wohnungsnachfrage am Beispiel Mannheims. Die Einwohnerzahl der Stadt lag 2017 mit knapp 308.000 Personen nur leicht höher als 1977 mit etwa 306.000 Einwohnern. „Dagegen ist die Zahl der Wohnungen im Stadtgebiet Mannheims von 130.000 auf 166.000 gestiegen (+28%). Anders ausgedrückt: Es mussten 36.000 Wohnungen gebaut werden, um die Einwohnerzahl Mannheims stabil zu halten“ (Waltersbacher 2019: 40). Dieser Trend hängt entscheidend von der Verkleinerung der privaten Haushalte ab, zum einen als Folge der Alterung der Bevölkerung im Verlauf des demographischen Wandels, zum andern aufgrund des sich seit den 1960er Jahren geänderten Haushaltsbildungsverhalten mit – wenn überhaupt – Familiengründungen in höherem Alter der Beteiligten und der weitgehenden Begrenzung der Haushaltsgröße auf maximal vier Mitglieder. Dieser Wandel der Haushaltsstruktur beeinflusst

6 Wohngeld wird an private Haushalte als Mietzuschuss für Mieterinnen und Mieter oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer geleistet (BMI 2019). Die Höhe des Wohngeldes hängt von der Zahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der Höhe des Gesamteinkommens und der Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung ab. Zudem sind die gewährten Höchstbeträge von der Mietenstufe abhängig, der die Wohngemeinde zugeordnet ist.

nach Waltersbacher (2019: 38 f.) den Anstieg der Wohnfläche je Person und damit den Wohnungsbedarf deutlich stärker als der wachsende Wohlstand und die Präferenzen, geprägt vom Wunsch zum Einfamilienhaus mit Garten.

Die Wohnfläche je Person variiert sowohl zwischen als auch innerhalb der drei Kategorien der siedlungsstrukturellen Kreistypen (Tab. 9):

- > Der Wohnflächenkonsum nimmt mit geringer werdender Bevölkerungs- und Siedlungsdichte zu. Das Maximum der Wohnfläche je Einwohner in den Großstädten ist kleiner als der erste Quartilswert für Baden-Württemberg und kleiner als die Minima für die städtischen und ländlichen Kreise.
- > Seit Anfang 2012 hat sich bis Ende 2019 die Wohnfläche je Einwohner in den Großstädten um 0,9 m<sup>2</sup>/Ew. verringert, in den städtischen Kreisen um 0,6 m<sup>2</sup>/Ew. und in den ländlichen Kreisen um 1,5 m<sup>2</sup>/Ew. erhöht.
- > Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche je Person und dem Anteil der baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche ist signifikant negativ ( $r=-0,658$ ) und hat sich seit 2012 leicht verstärkt (IÖR-Monitor 2021).

Neben der Wohnflächeninanspruchnahme spielen weitere Faktoren für die zukünftige Wohnungsnachfrage eine Rolle: das Miet- und Kaufpreisgefälle von Kreisen mit hoher zu Kreisen mit niedriger Bevölkerungsdichte, hohe Eigentumsquoten und Anteile von Ein- und Zweifamilienhäuser in den städtischen und ländlichen Kreisen im Vergleich zu den Großstädten, die Immobilität privater Haushalte, die trotz der Geburt eines Kindes keinen Wohnungswechsel wegen der dann höheren Aufwendungen für die neue Wohnung vornehmen, die Suburbanisierung der vergangenen Jahrzehnte, die in den Umlandkreisen der Kernstädte mit einem *ageing in place* infolge der Abwanderung junger Erwachsener einhergeht, sowie der demographische Wandel mit der Alterung der Bevölkerung und der Verkleinerung der Haushaltsgrößen (vgl. Beitrag Held/Mädling/Schmitz-Veltin in diesem Band).

Parameter	Baden-Württemberg	Kreisfreie Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
Minimum	37,1	37,1	42,6	46,4
Unteres Quartil	43,0	37,6	44,2	46,9
Median	45,9	39,7	45,9	47,9
Oberes Quartil	47,5	40,7	47,4	49,5
Maximum	51,6	40,9	51,6	50,8
Anz. der Kreise	44	8	27	9

Tab. 9: Wohnfläche pro Einwohner in Wohngebäuden in Baden-Württemberg und den siedlungsstrukturellen Kreistypen (31.12.2019; Angaben in m<sup>2</sup>) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 31231-02-01-4-1; Zugriff: 17.01.2021)

## 2.2 Wohnungsangebot

Seit Anfang 2012 hat sich der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg um fast 271.000 Wohnungen oder jährlich um 0,65 Prozent erhöht (Tab. 10). Diese Rate entspricht etwa der für das Bevölkerungswachstum mit 0,67 Prozent, war aber deutlich niedriger als die Zunahme der privaten Haushalte mit 1,0 Prozent (Kap. 1). Die sich in diesen Größenverhältnissen andeutende Auseinanderentwicklung von Angebot und Nachfrage zeigt auf landesweiter Ebene je nach Wohnungsmarktsegment unterschiedliche Entwicklungen (Tab. 10, 11):

- > Die Zahl der Einfamilienhäuser im Bestand steigt überdurchschnittlich an.
- > Die Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern erreichen Ende 2019 einen Anteil von 47 Prozent am Wohnungsbestand.
- > Die mittlere Größe der von 2012 bis 2019 in Baden-Württemberg fertiggestellten Wohnungen verringert sich. Dies betrifft Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend in den kreisfreien Großstädten gebaut werden, während Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel etwas größer werden.

Indikator	31.12.2019	Veränderung zum 31.12.2011 (in %)
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5.333.908	+5,4
Wohngebäude	2.414.501	+4,8
Einfamilienhäuser	1.494.538	+5,6
Zweifamilienhäuser	510.329	+2,9
Mehrfamilienhäuser	433.104	+3,2
Wohnfläche in Wohngebäuden (in Mio. m <sup>2</sup> )	494,9	+6,5

Tab. 10: Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg – ein Überblick (31.12.2011–31.12.2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de)); Tabelle: 31231-0003; Zugriff: 20.01.2021)

Die folgende Darstellung des Wohnungsangebotes in Baden-Württemberg im Zeitraum von 2012 bis 2019 legt den Schwerpunkt auf die Bautätigkeit, differenziert nach verschiedenen Angebotssegmenten unter Einbeziehung der räumlichen Unterschiede zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen.

Indikator	2012-2019	Mittlere Größe einer Neubauwohnung (in m <sup>2</sup> )	
		2012	2019
Wohnungen in Wohngebäuden	258.357	113	106
Wohnungen in Wohngebäuden mit			
einer Wohnung	85.897	155	161
zwei Wohnungen	28.718	111	115
mind. drei Wohnungen	128.687	88	85

Tab. 11: Baufertigstellung neuer Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen (ohne Wohnheime) in Baden-Württemberg – ein Überblick (2012–2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 31121-0002; Zugriff: 20.01.2021)

## 2.2.1 Wohnungsbautätigkeit (2012–2019)

Von 2012 bis 2019 erhöht sich die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Baden-Württemberg um gut 12 Prozent (Tab. 12). Das Neubauvolumen ist bezogen auf die mittlere Einwohnerzahl eines Jahres.

Jahr	Baden-Württemberg		Kreisfreie Großstädte		Städtische Kreise		Ländliche Kreise	
	Wohnungen	Woh./1.000 Ew.	Wohnungen	Woh./1.000 Ew.	Wohnungen	Woh./1.000 Ew.	Wohnungen	Woh./1.000 Ew.
2012	30.006	2,85	5.226	3,28	20.446	2,80	3.314	2,46
2013	28.872	2,72	4.294	2,24	20.580	2,81	3.998	2,97
2014	31.924	2,99	5.652	2,92	22.109	2,99	4.163	3,08
2015	33.476	3,10	5.480	2,78	23.376	3,13	4.620	3,38
2016	32.745	3,00	4.931	2,47	23.023	3,05	4.791	3,47
2017	33.523	3,05	5.391	2,68	23.130	3,05	5.002	3,60
2018	34.429	3,12	5.562	2,75	23.771	3,12	5.096	3,65
2019	33.738	3,04	5.416	2,67	22.584	2,95	5.738	4,09

Tab. 12: Zahl fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Baden-Württemberg und den siedlungsstrukturellen Kreistypen (2012–2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabellen: 12411-01-01-4, 31121-01-02-4; Zugriff: 20.01.2021)

Die Dynamik der Neubautätigkeit zeichnet sich in den kreisfreien Großstädten bei vergleichsweise hoher Volatilität durch eine rückläufige Tendenz aus (-13%; Tab. 12). In den städtischen Kreisen ist der Trend mit plus 10 Prozent relativ stabil und ähnelt aufgrund ihrer Größe – hier leben 70 Prozent der Bevölkerung Baden-Württembergs – in seiner Entwicklung der im Bundesland. In den ländlichen Kreisen steigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 2019 kontinuierlich um 73 Prozent auf 5.738 Wohnungen an. Knapp zwei Drittel der von 2012 bis 2019 in Baden-Württemberg fertiggestellten Wohnungen werden in den städtischen Kreisen errichtet. Ist die Neubautätigkeit bezogen auf die Einwohnerzahl in den kreisfreien Großstädten 2012 am höchsten und in den ländlichen Kreisen am niedrigsten, kehren sich die Größenverhältnisse bis 2019 um.

Die zeitliche Variabilität der Neubautätigkeit in den kreisfreien Großstädten hängt mit größeren städtebaulichen Projekten zusammen, die die Kommunen zur Steigerung ihrer Wohnattraktivität und zum Abbau der Wohnungsknappheit realisieren. Beispielfhaft sei auf Karlsruhe verwiesen, wo 2012 mit 1.203 Wohnungen deutlich mehr als doppelt so viele wie im Durchschnitt der nachfolgenden Jahre (570 Wohnungen) fertiggestellt wurden, oder auf Heidelberg, wo im Mittel von 2012 bis einschließlich 2014 etwas mehr als 800 Wohnungen neu gebaut wurden und dann ein Rückgang auf 484 erfolgt. Weitere städtebauliche Großprojekte gab es 2019 in Freiburg im Breisgau mit 1.613 Wohnungen im Vergleich zum Mittel von 674 Wohnungen in den Jahren 2012 bis 2018 und Heilbronn mit 851 zu 377 Wohnungen. Diese Schwankungen im Umfang der Neubautätigkeit sowie die rückläufige Zahl neuer Wohnungen pro 1.000 Einwohner werfen die Frage auf, ob der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung als primäre Strategie zur Schaffung neuen – insbesondere notwendigen preiswerten – Wohnraums die gestiegene Nachfrage zufriedenstellen kann (vgl. Beiträge Held/Mäding/Schmitz-Veltin und Fricke in diesem Band). Denn 2019 wurden in den kreisfreien Großstädten 5.147 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, 1,6 Prozent weniger als 2012. Ein Grund für diesen Rückgang könnten die knapper werdenden Flächenreserven für Bauland sein, bei gleichzeitig zunehmenden Erschwernissen im Falle der Bebauung von Grundstücken im Innenbereich aufgrund von Restriktionen wie Altlasten, zu verlagernde Restnutzungen, Unzulänglichkeiten des Umfelds (z.B. Lärm oder Verkehr), fehlende Akzeptanz der Einwohner in der Nachbarschaft oder planungsrechtliche Einschränkungen, sodass eine Wohnbebauung wegen zu hoher Erstellungskosten und damit überdurchschnittlicher Mietpreise unwirtschaftlich erscheint (BBSR 2017; BBSR 2018a/b; vgl. Beitrag Fricke in diesem Band).

Im Vergleich zu den kreisfreien Großstädten können die Gemeinden in den ländlichen Kreisen aufgrund der dortigen Flächenverfügbarkeit bei vergleichsweise geringer Siedlungsdichte Baugebiete ohne allzu große Hindernisse ausweisen. Das Preisniveau der angebotenen Grundstücke ist deutlich niedriger als in den stärker verdichteten Räumen (Kap. 3), sodass in den ländlichen Kreisen trotz höherer Aufwendungen zur Bewältigung des Alltages eine Eigentumsbildung der privaten Haushalte – befördert durch die wirtschaftliche Entwicklung und günstige Finanzierungsbedingungen – noch möglich ist (Aring 2005). Dieser Trend könnte sich im Zuge der Corona-Pandemie noch verstärken, da sich mit zunehmender Bedeutung von Homeoffice das werktägliche Pendeln zum Arbeitsplatz reduziert und die Ansprüche an die Wohnung verändern.

Seit 2012 gewinnt in Baden-Württemberg die Neubautätigkeit in den weniger verdichteten Kreisen zunehmend an Bedeutung (Tab. 12). Korreliert die Zahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner 2012 noch positiv mit dem Anteil der baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche an der jeweiligen Gebietsfläche der Kreise (+0,371), ist der Koeffizient 2019 negativ (-0,408; IÖR-Monitor 2021). Zugleich verstärkt sich der negative Zusammenhang zwischen dem Anteil der baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche und der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (2012: -0,623; 2019: -0,862). Es deutet sich an, dass sich ein Trend zur Sub- oder gar Desurbanisierung intensiviert, aber gleichzeitig auch – infolge des Bevölkerungswachstums der Großstädte – eine anhaltende, wenn auch abgeschwächte Reurbanisierung zu beobachten ist (Tab. 5; vgl. Beiträge Held/Mäding/Schmitz-Veltin und Fricke in diesem Band).

Diesen räumlichen Dekonzentrationsprozess spiegelt die Entwicklung verkaufter Bau-landflächen von 2012 bis 2019 wider. Sie verringern sich in den kreisfreien Großstädten um 394.000 m<sup>2</sup> oder 30 Prozent, in den städtischen Kreisen um 4,28 Mio. m<sup>2</sup> oder 9 Prozent und erhöhen sich in den ländlichen Kreisen um 1,45 Mio. m<sup>2</sup> oder plus 13 Prozent. Der Rückgang verkaufter Flächen ist prozentual dort am höchsten, wo sowohl der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gebietsfläche am höchsten ist (IÖR-Monitor 2021) als auch die Kaufwerte infolge der Konkurrenz um Grundstücke am stärksten gestiegen sind (Tab. 19), ohne jedoch die unterschiedliche Entwicklung innerhalb der siedlungsstrukturellen Kreistypen zu berücksichtigen.

## 2.2.2 Art der Bautätigkeit (2012–2019)

Die hohen Wanderungsgewinne aus dem Ausland führen seit 2012 zu einer deutlich gestiegenen Wohnungsnachfrage. In den kreisfreien Großstädten hat sich im Vergleich zu den weniger verdichteten Kreisen die Zahl der Haushalte überdurchschnittlich erhöht, die der Mehrpersonenhaushalte nur leicht zugelegt, und soziale Herausforderungen haben sich verstärkt. Im Folgenden werden zwei Indikatoren näher betrachtet: die Baugenehmigungen, die die Wohnungsnachfrage zeitnah wiedergeben, und die Baufertigstellungen jeweils nach Größe der Wohngebäude und daraus abgeleitet der Bauüberhang zur Erfassung bereits genehmigter, aber noch nicht realisierter Baumaßnahmen (vgl. Beiträge Held/Mäding/Schmitz-Veltin und Fricke in diesem Band).

Von 2012 bis 2019 zeigen die Baugenehmigungen für Wohngebäude keinen Trend an, der die Bevölkerungszunahme des Landes wiedergeben würde (Tab. 13). Das Volumen pro Jahr schwankt mit -3,3 bis +5,5 Prozent um den mittleren Wert von 15.469 Wohnungen. Der markante Anstieg der Baugenehmigungen sowohl für Wohngebäude als auch für Wohnungen 2016 kann mit den hohen Außenwanderungsgewinnen im Jahr 2015 begründet werden (Tab. 3, 13).

Wohngebäude						
Jahr	Baugenehmigungen			Fertigstellungen		
	Insges.	EFH, ZFH <sup>1</sup>	MFH <sup>2</sup>	Insges.	EFH, ZFH <sup>1</sup>	MFH <sup>2</sup>
2012	15.359	13.363	1.996	14.391	13.254	1.640
2013	15.383	13.193	2.190	14.539	12.803	1.708
2014	14.955	12.776	2.179	15.179	13.159	1.987
2015	15.649	13.349	2.300	15.367	13.203	2.124
2016	16.323	13.464	2.859	14.454	12.423	1.898
2017	15.426	12.762	2.664	14.173	12.022	2.055
2018	15.171	12.439	2.684	14.241	11.935	2.238
2019	15.491	12.543	2.913	13.730	11.457	2.226
Wohnungen						
Jahr	Baugenehmigungen			Fertigstellungen		
	Insges.	EFH, ZFH <sup>3</sup>	MFH <sup>4</sup>	Insges.	EFH, ZFH <sup>3</sup>	MFH <sup>4</sup>
2012	31.660	15.100	16.560	30.006	14.772	13.522
2013	33.136	15.202	17.934	28.872	14.464	13.011
2014	32.883	14.662	18.221	31.924	15.099	15.799
2015	35.458	15.253	20.205	33.476	15.074	17.564
2016	44.204	15.579	28.625	32.745	14.207	15.416
2017	38.478	14.865	23.613	33.523	13.910	17.078
2018	40.569	14.395	23.810	34.073	13.835	18.220
2019	40192	14.495	24.764	33.738	13.254	18.077

- 1 Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser
- 2 Zahl der Mehrfamilienhäuser
- 3 Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- 4 Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Tab. 13: Baugenehmigungen und Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg (2012–2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabellen: 31111-0003, 31121-0002; Zugriff: 21.01.2021)

Differenziert man die Baugenehmigungen nach der Größe der Wohngebäude, überlagern sich zwei Tendenzen: Die Bewilligungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern verringern sich um 6,1 Prozent, während sich die für Mehrfamilienhäuser um

etwa 45 Prozent erhöhen. Unabhängig vom Wohngebäudetyp bleiben die Fertigstellungen hinter den Zahlen der Genehmigungen zurück. Die unterschiedliche Entwicklung nach Art der Wohngebäude spiegelt sich in den Baufertigstellungen wider. Sie steigen landesweit um 12,4 Prozent (Tab. 13), die Zahl neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geht jedoch um 10,3 Prozent zurück, während die in Mehrfamilienhäusern um ein Drittel zulegt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern trägt entscheidend zur Ausweitung des Wohnungsbestandes bei. So übertrifft 2012 die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern die in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen um 9,2 Prozent. Bis 2019 verschiebt sich diese Relation in eine Dominanz von 36 Prozent zugunsten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Bauüberhang, als Differenz von erteilten Baugenehmigungen und fertiggestellten Wohnungen, ist ein komplexer Indikator zur Beschreibung der Lage auf dem Wohnungsmarkt (Henger/Voigtländer 2019: 12). Seit 2012 hat er sich kontinuierlich erhöht (Tab. 14) und summiert sich landesweit auf 38.196 Wohnungen. Vor allem im Geschosswohnungsbau verzögert sich die Umsetzung einer Genehmigung, denn nur 12,4 Prozent des landesweiten Bauüberhangs entfallen auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Tab. 14).

Jahr	Wohngebäude			Wohnungen		
	Bauüberhang			Bauüberhang		
	Insges.	EFH, ZFH <sup>1</sup>	MFH <sup>2</sup>	Insges.	EFH, ZFH <sup>3</sup>	MFH <sup>4</sup>
2012	428	109	319	1.654	328	1.326
2013	844	390	454	4.264	738	3.526
2014	-224	-383	159	959	-437	1.396
2015	282	146	136	1.982	179	1.803
2016	1.869	1.041	828	11.459	1.372	10.087
2017	1.253	740	513	4.955	955	4.000
2018	930	504	426	6.496	560	5.936
2019	1.761	1.086	675	6.454	1.241	5.213

1 Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser

2 Zahl der Mehrfamilienhäuser

3 Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

4 Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Tab. 14: Bauüberhang genehmigter zu fertiggestellten Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg (2012–2019) / Quelle: Eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabellen: 31111-0003, 31121-0002; Zugriff: 21.01.2021)

Der längere Zeitraum zwischen Erteilung der Baubewilligung und der Endabnahme genehmigter Mehrfamilienhäuser hängt mit der höheren Komplexität der Arbeiten bei ihrer Errichtung zusammen, mit der hohen Auslastung der Bauwirtschaft, den fehlenden Fachkräften zur Ausweitung der Baukapazitäten, dem Personalmangel in Planungsämtern und Baubehörden vieler Kommunen oder den Widerständen in der Bevölkerung gegen größere Wohnungsbauprojekte (vgl. Beitrag Fricke in diesem Band). Verzögerungen bei der Umsetzung des Baurechts aus Spekulationsgründen spielen eine untergeordnete Rolle, denn in diesem Fall wirken die Gemeinden oftmals auf die Grundstückseigentümer ein, die vorgesehene Nutzung auch zu realisieren (Henger/Voigtländer 2019: 14).

Die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung verringert sich von 2012 bis 2019 in Baden-Württemberg um 6,7 Prozent oder 7,6 m<sup>2</sup> (Tab. 15). Der Rückgang ist für die kreisfreien Großstädte mit 6,1 Prozent oder 7,4 m<sup>2</sup> am geringsten, in den ländlichen Kreisen mit 12,7 Prozent oder 16,7 m<sup>2</sup> am höchsten. Diese Tendenz wird überlagert von der Zunahme der mittleren Wohnungsgröße mit geringer werdender Siedlungsdichte der Kreise. Beide Entwicklungen stehen wohl zum einen in engem Zusammenhang mit den gestiegenen Miet- und Kaufpreisen, zum andern gewinnen in allen siedlungsstrukturellen Kreistypen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern an Gewicht. Landesweit übertrifft 2012 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 30 Prozent, 2019 um etwas mehr als das Doppelte. Diese Tendenz ist in allen Kreistypen zu beobachten, in den kreisfreien Großstädten erhöht sich die Relation vom 6,4fachen (2012) auf das 9,3fache (2019), in den städtischen Kreisen von 1,02 auf 1,90 und in den ländlichen Kreisen von 0,47 auf 1,17.

Jahr	Mittlere Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )			
	Baden-Württemberg	Kreisfreie Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
2012	113,2	81,9	119,8	131,1
2013	114,3	89,3	117,4	125,1
2014	113,4	93,1	116,7	123,9
2015	111,1	90,7	114,1	119,9
2016	107,2	86,5	109,4	118,4
2017	106,8	79,7	110,2	120,4
2018	107,4	88,5	109,1	118,6
2019	105,6	75,8	110,5	114,4

Tab. 15: Mittlere Wohnfläche fertiggestellter Wohnungen nach Baujahr und siedlungsstrukturellen Kreistypen (2012–2019) / Quelle: Eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 31121-01-02-4; Zugriff: 22.01.2021)

### 2.2.3 Bestand von Wohngebäuden und Wohnungen (2012–2019)

Ende 2019 gibt es 2,44 Mio. Wohngebäude in Baden-Württemberg, 4,8 Prozent mehr als Ende 2011. Von diesem Bestand sind 61,2 Prozent Ein- und 17,7 Prozent Mehrfamilienhäuser (MFH), deren Zahl sich um 5,6 bzw. 4,5 Prozent seit Ende 2011 erhöht hat. Wohnheime mit etwas mehr als 3.000 Gebäuden spielen für den Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle. Insgesamt nimmt die Wohnfläche in Wohngebäuden um 6,5 Prozent zu (Tab. 16).

Der Wohngebäudebestand unterscheidet sich deutlich zwischen den drei siedlungsstrukturellen Kreistypen nach Gebäudeart sowie deren jeweiliger Dynamik seit Ende 2011 (Tab. 16). Der Anteil der Wohngebäude mit einer Wohnung steigt von knapp 45 Prozent in den kreisfreien Großstädten auf zwei Drittel in den ländlichen Kreisen. Entsprechend stark nimmt mit geringer werdender Siedlungsdichte die Bedeutung der Mehrfamilienhäuser für den Wohnungsmarkt ab. Die Entwicklung des Wohngebäudebestandes deutet ebenfalls einen Zusammenhang mit der Siedlungsdichte an, jedoch ohne wesentliche anteilmäßige Änderung der Wohngebäudetypen. Prozentual erhöht sich die Zahl der Wohngebäude am stärksten in den ländlichen und absolut in den städtischen Kreisen aufgrund der dortigen Größe der Wohnungsmärkte. Der Anteil der Einfamilienhäuser an der Zunahme des Wohngebäudebestandes erreicht Ende 2019 in den kreisfreien Großstädten im Mittel 58 Prozent, in den städtischen und ländlichen Kreisen jeweils etwa 72 Prozent. Folge dieser strukturellen Unterschiede in der Bautätigkeit dürfte die größere Fläche der Wohnungen in den weniger verdichteten Kreisen sein. Auffällig ist der vergleichsweise hohe prozentuale Anstieg der Mehrfamilienhäuser in den Kreisen mit geringerer Siedlungsdichte, der in den ländlichen Gebieten absolut (+2.389 MFH) fast die Größenordnung in den kreisfreien Großstädten (+2.505 MFH) erreicht.

Ende 2019 beläuft sich die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf 5,33 Mio., 5,4 Prozent mehr im Vergleich zu Ende 2011 (Tab. 17). Die in den kreisfreien Großstädten bestehende Knappheit an Bauland, hohe Boden- und infolgedessen hohe Miet- wie Kaufpreise sind wohl ausschlaggebend für die vermehrte Ausweitung des Wohnungsbestandes in den städtischen und ländlichen Kreisen. Diese Annahme bestätigt sich in der Verteilung der Wohnungen nach ihrer Größe: Kleinere Wohnungen mit bis zu zwei sowie solche mit drei oder vier Räumen erreichen in den kreisfreien Großstädten einen mit 20,2 bzw. 54,6 Prozent jeweils deutlich höheren Anteil am Wohnungsbestand als in den ländlichen Kreisen (8,0% bzw. 36,2%), bei großen Wohnungen mit mindestens fünf Räumen kehrt sich die Relation (25,2% zu 55,8%) um. Ergänzend ist anzumerken, dass die Bautätigkeit in allen Wohnungsgrößen nach Zahl der Räume in den kreisfreien Großstädten die geringsten, in den ländlichen Kreisen die höchsten Zuwachsraten erreicht (Tab. 17).

	Baden- Württemberg	Kreisfreie Großstädte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
Wohngebäude Ende 2019	2.441.501	264.466	1.797.606	379.229
<b>Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen Ende 2011 (in %)</b>				
EFH <sup>1</sup>	60,8	44,1	62,0	66,9
MFH <sup>2</sup>	17,8	40,2	15,9	10,6
<b>Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen Ende 2019 (in %)</b>				
EFH <sup>1</sup>	61,2	44,5	62,4	67,2
MFH <sup>2</sup>	17,7	40,0	16,0	10,6
<b>Entwicklung des Bestandes Ende 2019 zu Ende 2011 (in %)</b>				
Wohngebäude	4,8	3,1	4,9	5,9
EFH <sup>1</sup>	5,6	4,1	5,5	6,3
MFH <sup>2</sup>	4,5	2,4	5,0	6,3
Wohnfläche	6,5	5,1	6,6	7,7

- 1 Wohngebäude mit einer Wohnung  
2 Wohngebäude mit drei Wohnungen

Tab. 16: Bestand an Wohngebäuden in Baden-Württemberg und siedlungsstrukturellen Kreistypen (31.12.2011–31.12.2019) / Quelle: Eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 31131-02-01-4; Zugriff: 24.01.2021)

	Baden- Württemberg	Kreisfreie Groß- städte	Städtische Kreise	Ländliche Kreise
<b>Zahl der Wohnungen</b>				
Ende 2019	5.333.908	1.023.906	3.647.592	662.410
Zunahme seit Ende 2011 (in %)	5,4	4,3	5,5	6,4
<b>Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Räume am Bestand Ende 2019 (in %)</b>				
1 Raum und 2 Räume	11,7	20,2	10,0	8,0
3 und 4 Räume	44,4	54,6	43,0	36,2
5 und 6 Räume	30,2	19,2	32,4	35,0
7 und mehr Räume	13,7	6,0	14,6	20,8
<b>Entwicklung der Wohnungen nach Zahl ihrer Räume Ende 2011 bis Ende 2019 (in %)</b>				
1 Raum und 2 Räume	9,7	7,6	10,1	15,6
3 und 4 Räume	4,2	3,0	4,5	5,4
5 und 6 Räume	5,6	4,9	5,6	6,2
7 und mehr Räume	4,9	4,2	4,9	5,2

Tab. 17: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume in Baden-Württemberg und siedlungsstrukturellen Kreistypen (31.12.2011–31.12.2019) / Quelle: Eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 31231-02-01-4; Zugriff: 24.01.2021)

2019 liegt der Grad der Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg knapp unter 1 und belegt eine Verschlechterung der quantitativen Wohnverhältnisse seit 2012 (Tab. 1), als die Relation von Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zu der der privaten Haushalte 1,02 beträgt. 2019 besteht auf Landesebene aber keine unverhältnismäßige Knappheit auf den Wohnungsmärkten. Der Grad der Wohnraumversorgung verweist im Falle der kreisfreien Großstädte auf eine äußerst angespannte Wohnungsmarktsituation (Me: 0,95; Spannweite: 0,92 bis 0,98). Der Wert ist besonders niedrig für die Landeshauptstadt Stuttgart sowie für Heidelberg, Freiburg im Breisgau und Karlsruhe. Differenzierter ist die Lage in den städtischen Kreisen (Me: 1,0; Spannweite: 0,98 bis 1,05). Engpässe sind besonders in den Umlandkreisen der kreisfreien Großstädte anzutreffen wie in den Landkreisen Esslingen, Ludwigsburg, Karlsruhe oder Emmendingen, während der Grad der Wohnraumversorgung in städtischen Kreisen außerhalb des näheren Einzugsbereichs kreisfreier Großstädte zum Teil durchaus entspannt ist. In den ländlichen Kreisen ist die Lage am günstigsten (Me: 1,02; Spannweite: 1,0 bis 1,04; vgl. Beiträge Held/Mädig/Schmitz-Veltin und Fricke in diesem Band).

Vergleichbare Ergebnisse zu den Wohnungsmarktverhältnissen in Baden-Württemberg erzielen Henger/Voigtländer (2019: 15 ff.). Sie setzen die Zahl der 2016 bis 2018 jährlich fertiggestellten Wohnungen und den Wohnungsbedarf für 2016 bis 2020 pro Jahr in Relation. Den Bedarf schätzen sie mit der Summe bestehend aus drei Komponenten (Henger/Voigtländer 2019: 4 ff.), der demographiebedingten Nachfrage (Bevölkerungszahl und -struktur und daraus abgeleitet den zukünftigen altersspezifischen Wohnflächenkonsum), dem Ersatzbedarf des Wohnungsbestandes nach Wohng Gebäudetyp und dem Nachholbedarf infolge des seit 2012 rückläufigen Wohnflächenkonsums pro Einwohner. Der Quotient aus der Zahl der fertiggestellten Wohnungen zum Bedarf pro Jahr beträgt für Baden-Württemberg 77 Prozent. Die Wohnungsmärkte sind in allen kreisfreien Großstädten unausgewogen (im Mittel: 55%). Die Situation kann man in Freiburg im Breisgau (41%) und in Karlsruhe (48%) als extrem bezeichnen. In den städtischen Kreisen (77%) schwankt die Relation von Fertigstellungen zu Bedarf zwischen Ludwigsburg (48%) und Rottweil (241%). Angespannt sind die Wohnungsmarktverhältnisse in Umlandkreisen wie in Esslingen (54%) oder im Rhein-Neckar-Kreis (60%), in Kreisen mit Universitätsstandorten, zum Beispiel Tübingen (72%) oder Konstanz (64%), ausgewogen dagegen in Kreisen mit starken Mittelzentren wie in den Landkreisen Tuttlingen (107%) oder Schwarzwald-Baar-Kreis (106%). In allen ländlichen Kreisen übertreffen die Fertigstellungen den Bedarf. Im Kreis Schwäbisch-Hall (105%) ist die Lage insgesamt etwa ausgeglichen, dagegen in Freudenstadt (197%) sehr unausgewogen.

### 3 Immobilienpreise und ihre Entwicklung für Bauland und baureifes Land (2012–2019)

Eine Orientierung zur Entwicklung der Immobilienpreise kann die Auswertung der Statistik der Kaufwerte für Bauland im Zeitraum von 2012 bis 2019 geben. Sie enthält die Jahressumme zur Anzahl der Veräußerungsfälle, zur Größe der verkauften Baulandflächen, zur Kaufsumme und zum durchschnittlichen Kaufwert pro Quadratmeter, jeweils differenziert nach Bauland und baureifem Land.<sup>7</sup> Diese Datengrundlage gibt in ihrer räumlichen Differenzierung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen einen groben Überblick über die jeweils abweichende Entwicklung der Kaufpreise für Boden, die in die Kosten zur Erstellung von Wohngebäuden einfließen und letztendlich auch die Miethöhen beeinflussen. Allerdings sind die Angaben zu den einzelnen Variablen aus unterschiedlichen Gründen nicht vollständig. Betroffen sind insbesondere Informationen zu baureifem Land, die für einzelne Kreise und Jahre fehlen. Folge sind geringe Fallzahlen von teilweise weniger als fünf für die siedlungsstrukturellen Kreistypen.

Landesweit verringert sich die Zahl der Veräußerungen von Bauland um etwa 16 Prozent von 7.118 Fällen (2012) auf 5.956 (2019; Tab. 18). Die Entwicklung ist zunächst relativ stabil, erhöht sich 2015 sprunghaft auf über 7.500 und geht dann bis 2017 deutlich zurück. Anschließend nehmen die Veräußerungsfälle wieder zu, ohne jedoch das Ausgangsniveau von 2012 zu erreichen. Dieses Auf und Ab ist in allen drei siedlungsstrukturellen Kreistypen zu beobachten. Allerdings ist im Untersuchungszeitraum die Zahl der Veräußerungen in den kreisfreien Großstädten und städtischen Kreisen um etwa 28 bzw. 25 Prozent rückläufig, während sie in den ländlichen Kreisen mit gut 20 Prozent deutlich ansteigt (Tab. 18).

Dieser Wechsel von Zu- und Abnahme der Veräußerungsfälle von Bauland spiegelt sich – wenn auch mit geringerer Volatilität – bei den erfassten Verkäufen baureifen Landes wider. Die entsprechenden Angaben sind für die Jahre 2012 und 2013 unvollständig, ist doch der jeweilige Wert für Baden-Württemberg deutlich größer als die Summe der angegebenen Veräußerungsfälle in den siedlungsstrukturellen Kreistypen (Tab. 18). Die landesweiten Verkäufe verringern sich ab 2012 um 16 Prozent, ab 2014 um 14 Prozent. Für die kreisfreien Großstädte ist der Trend ab 2014 mit 35 Prozent und für die städtischen Kreise mit 20 Prozent deutlich negativ, dagegen für die ländlichen Kreise mit knapp 8 Prozent positiv (Tab. 18). In allen siedlungsstrukturellen Kreistypen liegt der Anteil der Veräußerungsfälle baureifen Landes an den Verkäufen von Bauland bei über 90 Prozent, in den kreisfreien Großstädten ist er im Mittel mit 91 Prozent am niedrigsten, in den ländlichen Kreisen mit etwa 96 Prozent am höchsten. Das von 2012 bis 2019 jährlich verkaufte baureife Land entfällt landesweit zu 82 Prozent bis 88 Prozent auf Wohngebiete mit geschlossener oder offener Bauweise, und die mittlere Größe der verkauften Flächen liegt zwischen 635 m<sup>2</sup> und 710 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Bauland ist eine Fläche, für die Baurecht mit den für eine Bebauung erforderlichen rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen gegeben ist. Das heißt, die Fläche ist in einem qualifizierten Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen und es stehen der Bebauung keine natürlichen Hindernisse entgegen. Bauland wird in der Statistik der Kaufwerte für Bauland des Statistischen Bundesamtes unterteilt in baureifes Land, Rohbauland und sonstiges Bauland. Baureifes Land sind unbebaute Grundstücke oder Grundstückteile, deren Flächen nach öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließungsgrad mit Infrastruktur eine sofortige Bebauung ermöglicht.

Jahr	Baden-Württemberg		Kreisfreie Großstädte		Städtische Kreise		Ländliche Kreise	
	Bau-land	Baureifes Land	Bauland	Baureifes Land	Bau-land	Baureifes Land	Bau-land	Baureifes Land
2012	7.118	5.671	346	238	5.325	3.498	1.447	1.089
2013	7.140	5.640	356	287	5.359	3.884	1.425	1.198
2014	5.952	5.516	375	344	4.905	4.578	1.672	1.594
2015	7.572	7.051	444	404	5.287	4.919	1.841	1.728
2016	5.393	5.005	338	302	4.312	3.998	1.743	1.705
2017	5.297	4.962	240	210	3.532	3.289	1.525	1.463
2018	5.508	5.158	354	327	3.531	3.281	1.623	1.550
2019	5.956	5.596	249	222	3.950	3.657	1.757	1.717

Tab. 18: Veräußerungsfälle von Bauland und baureifem Land in Baden-Württemberg und in den siedlungsstrukturellen Kreistypen (2012–2019) / Quelle: Eigene Auswertung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de); Tabelle: 61511-01-03-4; Zugriff: 27.01.2021)

Als grober Indikator für räumliche Preisunterschiede und ihre Veränderungen auf den Wohnungsmärkten zwischen den Kreisen können die mittleren Kaufwerte je Quadratmeter veräußerter Fläche von Bauland und baureifem Land dienen. In Baden-Württemberg erhöhen sie sich für Bauland um 40 Prozent von 186 Euro (2012) auf 260 Euro (2019). Im Vergleich dazu ist die Teuerung bei baureifem Land von 214 Euro (2012) auf 290 Euro (2019) bei höheren Kaufwerten und etwa gleich hoher absoluter Zunahme mit 36 Prozent etwas geringer (Tab. 19). Der Umstand der etwas stärker zunehmenden Quadratmeterpreise für Bauland kann in Verbindung mit dessen höheren Veräußerungsanteilen in den kreisfreien Großstädten als eine gestiegene Ausweitung von Bauland in Reaktion auf eine anhaltend angespannte Wohnungsmarktsituation in den Kernstädten interpretiert werden.

Die jährliche Steigerung bei baureifem Land von durchschnittlich 3,9 Prozent deutet auf Landesebene eine Preisentwicklung über der Inflationsrate an, spiegelt aber nicht die von Jahr zu Jahr sinkenden und deutlich steigenden Kaufwerte wider. Darüber hinaus verdeutlicht Tabelle 19 ein außerordentliches Gefälle der Kaufwerte baureifen Landes nach Niveau und prozentualer Zunahme von den Kreisen mit der höchsten zu denjenigen mit der niedrigsten Siedlungsdichte. So erhöht sich der mittlere Kaufwert für die kreisfreien Großstädte von 2012 bis 2019 um 97 Prozent, in den ländlichen Kreisen dagegen nur um knapp 30 Prozent. War baureifes Land in den Kernstädten 2012 siebenmal teurer als in den ländlichen Kreisen, erreicht 2019 die Relation das Zehnfache (vgl. Beitrag Held/Mäding/Schmitz-Veltin in diesem Band). In den städtischen Kreisen zeichnen die Kaufwerte aufgrund ihres zahlenmäßigen Übergewichts Höhe und Entwicklung der Preise in Baden-Württemberg nach. Diese räumlichen Unterschiede zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen werden im engen Zusammenhang zwischen dem Anteil baulich geprägter Siedlungs- und Verkehrsflächen an der jeweiligen Kreisfläche und dem mittleren Kaufwert pro Quadratmeter deutlich (IÖR-Monitor 2021). Der Rangkorrelationskoeffizient liegt im Untersuchungszeitraum stets über einem Wert von 0,8.

Diese räumliche Differenzierung in den Kaufwerten, die sich von 2012 bis 2019 verstärkt, lässt sich auf Unterschiede in der Wohnungsnachfrage infolge des voneinander abweichenden Bevölkerungswachstums zurückführen (Tab. 5), auf die verschiedenen Potenziale zur Ausweisung von Arealen für Bauland und damit zusammenhängender variierender Bodenknappheit mit unterschiedlicher Intensität des Wettbewerbs um den Zugang zu Grundstücken durch Nutzungen wie Wohnen, Handel, Logistik, Industrie, Freizeiteinrichtungen, öffentliche Verwaltung und Infrastrukturen mit ihrer abweichenden Zahlungsbereitschaft (vgl. Beitrag Fricke in diesem Band).

Jahr	Baden-Württemberg		Kreisfreie Großstädte		Städtische Kreise		Ländliche Kreise	
	Kaufwert	n	Kaufwert	n	Kaufwert	n	Kaufwert	n
2012	214	30	594	6	183	17	86	7
2013	218	30	542	6	191	21	99	7
2014	206	32	k. A. <sup>1</sup>	4	184	21	94	7
2015	240	34	767	7	183	22	102	5
2016	220	30	k. A. <sup>1</sup>	3	169	24	k. A. <sup>1</sup>	3
2017	234	41	859	6	192	27	95	8
2018	360	28	1.206	7	201	17	k. A. <sup>1</sup>	4
2019	290	43	1.170	8	229	26	112	9

1 Bei einer Fallzahl von kleiner als 5 wurden keine Mediane berechnet. In Baden-Württemberg gibt es 8 kreisfreie Großstädte, 27 städtische und 9 ländliche Kreise.

Tab. 19: Mittlere Kaufwerte von baureifem Land in Euro pro Quadratmeter für Baden-Württemberg und siedlungsstrukturelle Kreistypen (2012–2017)<sup>1</sup> / Quelle: Eigene Berechnung nach Daten des Statistischen Bundesamtes 2021 ([www.region.alstatistik.de](http://www.region.alstatistik.de); Tabelle: 61511-01-03-4; Zugriff: 27.01.2021)

## 4 Fazit

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte von 2012 bis 2019 in Baden-Württemberg auf Kreisebene lässt sich in zehn Punkten zusammenfassen:

- 1 Landesweit verschlechtert sich der Grad der Wohnraumversorgung infolge des Zusammenwirkens dreier Faktoren: Bevölkerungswachstum, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen und unzureichender Umfang der Neubautätigkeit.
- 2 Die Wohnungsnachfrage konzentriert sich im Untersuchungszeitraum auf die Kernstädte mit ihren Umlandkreisen.
- 3 Die unausgewogene Bilanz von Wohnungsnachfrage und -angebot ist in den kreisfreien Großstädten am stärksten, in den ländlichen Kreisen – wenn überhaupt – nur schwach ausgeprägt und spiegelt sich in den räumlichen Unterschieden der Kaufpreise je Quadratmeter von baureifem Land wider.

- 4 Bereits 2012 ist dieses Gefälle der Kaufpreise von den kreisfreien Großstädten zu den städtischen und ländlichen Kreisen markant, verstärkt sich aber noch bis 2019 als Ergebnis steigender Engpässe auf den stadtreionalen Wohnungsmärkten.
- 5 Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner, die Mindestsicherungsquote und Wohngeldzahlungen an private Haushalte deuten auf eine überdurchschnittliche Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und auf einen entsprechenden Bedarf in den kreisfreien Großstädten hin.
- 6 Die Zunahme fertiggestellter Wohnungen wird im Wesentlichen von Mehrfamilienhäusern getragen, deren Bau in den kreisfreien Großstädten dominiert, während in den weniger verdichteten Kreisen Einfamilienhäuser trotz rückläufiger Entwicklung nach wie vor die Mehrzahl stellen.
- 7 Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bestand und bei den Fertigstellungen verringert sich zwar, erhöht sich aber weiterhin mit geringer werdender Bevölkerungs- und Siedlungsdichte.
- 8 Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je Einwohner ist 2012 in den kreisfreien Großstädten am höchsten und in den ländlichen Kreisen am niedrigsten, bis 2019 hat sich das Größenverhältnis umgekehrt.
- 9 Die Entwicklung verweist auf sich verstärkende Sub- und Desurbanisierungsprozesse bei sich abschwächender Reurbanisierung.
- 10 Vielfältige Faktoren wirken auf die räumlich differenzierte Entwicklung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg ein: in den kreisfreien Großstädten insbesondere die geringe Verfügbarkeit baureifen Landes bei intensivem Wettbewerb zwischen den verschiedensten Nutzungen um Freiflächen, Boden- und Mietpreisgefälle von den hoch zu den weniger verdichteten Kreisen, Verzögerungen bei der Neubautätigkeit durch komplexe Planungsverfahren und Genehmigungsprozesse, Widerstände in der Zivilgesellschaft gegen Bauvorhaben, das Innenentwicklungsdilemma infolge geringer werdender für die Bebauung geeigneter innerer Bodenreserven, steigende Anforderungen an die bautechnische und städtebauliche Qualität von Neubauvorhaben, die wie eine Art mengenreduzierende Auslese wirkt, oder Präferenzen der privaten Haushalte für ausgewählte Wohnungsbausegmente.

Die Ergebnisse verdeutlichen das zu geringe Wohnungsangebot in den Stadtregionen Baden-Württembergs und dort in überdurchschnittlichem Maße in den Kernstädten. Seit 2012 verstärkt sich noch die Knappheit und führt zu einem deutlich steigenden Boden- und Mietpreisgefälle von den höher zu den weniger verdichteten Kreisen. Dieser Trend ist nach dem Herbstgutachten der Immobilienweisen ungebrochen (Feld/Schulzen/Gerling et al. 2020: 66). Fina/Henger/Siedentop et al. (2020: 33) identifizieren als zentrales Problem der Wohnungsmärkte in wachsenden Stadtregionen Engpässe der Ressource Boden, die für die Wohnbebauung zur Verfügung steht. Steigende Grundstückskosten haben aber einen stetig wachsenden Anteil an den „Gestehungskosten einer Wohnung“ zur Folge (Rohland 2018: 38).

Zur Behebung des Mangels an Wohnraum ist es notwendig, die Neubautätigkeit zu stimulieren. Um die hierzu erforderliche Ausweisung von Bauland zu beschleunigen, wurde zur Verfahrenserleichterung im Mai 2017 von der Bundesregierung § 13b in das Baugesetzbuch eingeführt (Frerichs/Hamacher/Simon 2020: 15). Bei der Prüfung, welche Gemeinden diesen Paragraphen gebrauchen, stellen Frerichs/Hamacher/Simon (2020) auf Basis von 242 Fällen fest, dass vor allem kleine Gemeinden § 13b zur Ausweisung von Einfamilienhausgebieten am Ortsrand anwenden und weniger Städte mit Bevölkerungszunahme und Wohnungsmarktingpässen. § 13b trägt demnach nicht zur Entwicklung der in den kreisfreien Großstädten benötigten großen, kompakten Baugebiete mit bezahlbarem Wohnraum bei (Frerichs/Hamacher/Simon 2020: 19).

In der Studie zur Mobilisierung von Baulandpotenzialen in Nordrhein-Westfalen haben Fina/Henger/Siedentop et al. (2020: 32) in einer vergleichenden Untersuchung in Bonn, Düsseldorf und Münster sieben Erfolgsfaktoren für die Erschließung neuer Flächen zur Wohnbebauung identifiziert. Auf vier von ihnen wird im Folgenden aufgrund des engen Bezugs zur vorliegenden Studie eingegangen:

1 **„Priorisierung des Wohnens als oberste politische Maxime und die Verständigung auf quantitative Ziele für die jährliche Wohnungsbauleistung“**

Grundlage für eine solche Zielvorgabe sollte eine Bedarfsanalyse sein, die beispielsweise mithilfe verschiedener Szenarien nachvollziehbar den Umfang der Neubautätigkeit und die hierzu erforderlichen Baulandausweisungen gegenüber der Öffentlichkeit begründen. Zugleich wäre die Bedarfsanalyse eine Basis, mögliche abweichende Interessen von privater wie kommunaler Seite in Einklang zu bringen (Fina/Henger/Siedentop et al. 2020: 34).

2 **„Festhalten an der Innenentwicklung als planungspolitische Leitmaxime, ohne jedoch die Entwicklung von neuen Quartieren im Außenbereich zu tabuisieren“**

Neubautätigkeit ist das wirksamste Mittel, um Engpässen und Preissteigerungen auf den großstädtischen Wohnungsmärkten entgegenzuwirken. Sie kann aber in Konflikt zu Flächensparzielen stehen. Wohnungsbau ist daher vorrangig auf Grundstücken innerhalb des bebauten Stadtgebietes zu verwirklichen. Diese Flächen reichen in Baden-Württemberg zur Deckung des Wohnbedarfs nicht aus (Juszczak/Reith 2020: 41). Erschwerend wirkt sich aus, dass Altlasten oder Reste vorheriger Nutzung, mehrere Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen, vermehrter Widerstand aus der Bevölkerung, planungsrechtliche Regularien wie Lärmschutz, eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur oder auch der Erhalt von Grünflächen die mögliche Bebauung der Grundstücke verteuern und die Vermarktung der Wohnungen beeinträchtigen (Faller 2018: 30). Ein Flächenmonitoring im Innen- wie im Außenbereich der Städte kann Orientierung und Argumentationshilfen für die Auswahl von Neubaugrundstücken geben.

3 **„Kommunale Bauland- und Liegenschaftspolitik, mit der die Kommunen vorausschauend agieren und auch die Bedingungen für die Schaffung preiswerter Wohnungen verbessert werden können“**

Die Einführung entsprechender Instrumente fordert bereits die „Bodenpolitische Agenda 2020–2030“ (vhw/Difu 2017). Sie schlug u.a. die Schaffung von Boden-

und Infrastrukturfonds – einschließlich der notwendigen Rahmenbedingungen wie die finanziellen und personellen Ressourcen – vor, damit die Kommunen eine effiziente Liegenschaftspolitik realisieren können (Rohland 2018: 42). Ziel ist, dass sich die Gemeinden auf dem Bodenmarkt aktiv engagieren und dadurch ihre Handlungsspielräume in der Stadtentwicklung erweitern. Boden im Besitz der Kommune ist als strategische Flächenreserve einsetzbar und ermöglicht, sozialpolitische Ziele im Wohnungsbau durchzusetzen (Fina/Henger/Siedentop et al. 2020: 36).

#### 4 „Verfolgung stadtregio­ner­aler Konzepte für die Baulandentwicklung und den Wohnungsbau“

Fina/Henger/Siedentop et al. (2020: 37) fordern nicht nur ein auf die jeweilige Kommune bezogenes Konzept, sondern auch eine stadtregio­ner­ale oder interkommunale Zusammenarbeit. Ein gemeinsames Flächenmonitoring, informelle Kooperationsnetzwerke oder Dialogplattformen erweitern Optionen für einen nachhaltigen Wohnungsbau und fördern unter der Beteiligung der Bevölkerung regionales Denken aus einer mehr ganzheitlichen Perspektive. Als Beispiel eines stadtregio­ner­alen Konzeptes sei auf den Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) verwiesen. Er bildet „den verbindlichen regionalplanerischen Rahmen“ zur Steuerung einer „dynamische[n] und gleichermaßen nachhaltige[n] Weiterentwicklung der MRN“ (Trinemeier/Kohleber 2018). Als Grundlage für die Fortschreibung des zukünftigen kommunalen Wohnbauflächenbedarfs dient eine Bevölkerungs- und Haushaltsberechnung in Verbindung mit dem Aufbau eines Siedlungsmonitorings, das in der gesamten Region die Erhebung aktueller wohnbaulicher Flächenpotenziale gemeinsam mit den Kommunen sowie die Schaffung zusätzlicher Entwicklungsspielräume bei entsprechenden Bedarfen integriert.

In Reaktion auf die Mietpreisentwicklung führten 2015 die Bundesländer die Mietpreisbremse ein, die die Mieten bei neu abgeschlossenen Verträgen auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete festlegt und die Kappungsgrenze für vermietete Wohnungen innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent senkt. Diese Vorgaben schließen Mitpreiserhöhungen nicht aus, unterbrechen aber Umzugsketten oder verschlechtern die Wohnungsqualität infolge unterlassener Investitionen (Hahn/Kholodilin/Waltl 2021: 120). Seit Februar 2020 ist der Berliner Mietendeckel in Kraft, der in Berlin die Mieten auf dem Niveau vom 18. Juni 2019 mit Ausnahme von Wohnungen einfriert, die voll renoviert wurden oder ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig waren. Am 15. April 2021 hebt das Bundesverfassungsgericht das Gesetz auf. Hahn/Kholodilin/Waltl (2021) zeigen in einer zuvor durchgeführten Studie, dass die Mieten regulierter Wohnungen sinken, sich aber das Mietwohnungsangebot verringert, eine Verknappung preiswerten Wohnraums infolge von umfassenden Renovierungen zum Umgehen der Regulierungen festzustellen ist und ehemalige Mietwohnungen vermehrt als Eigentumswohnungen inseriert werden. Die Abnahme des Mietwohnungsangebots sowie die geringer werdende Bereitschaft privater Haushalte, aus einer regulierten Wohnung auszuziehen, führen dazu, dass Zuziehende, vor allem 18- bis unter 30-Jährige mit eher niedrigem Einkommen, vermehrt ins Umland abwandern, wo demzufolge die Mieten kräftig ansteigen.

Im Herbst 2020 haben sich infolge der Pandemie die Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien grundlegend geändert (Feld/Schulten/Gerling et al. 2020: 65). Der wirtschaftliche Einbruch sowie der Anstieg von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit wirken sich verzögert auf die Einkommen privater Haushalte aus. Je länger jedoch die Krise dauert, desto mehr werden die finanziellen Reserven aufgebraucht und die derzeitigen Unterstützungsleistungen unzureichend sein. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird sich merklich erhöhen. Zugleich sind einzelne Wirtschaftszweige stärker als andere betroffen, sodass eine räumliche Differenzierung der Wohnungsmarktverhältnisse nach regionalen Wirtschaftsstrukturen zu erwarten ist.

Die Pandemie hat aber nicht zu einem Rückgang der Immobilienpreise geführt. Im Gegenteil, das GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung in Hamburg schätzt für 2021 den Umsatz für Immobilien 6,3 Prozent höher als im Rekordjahr 2020. Zu diesem Wachstum tragen in überwiegendem Maße Wohnimmobilien bei (Süddeutsche Zeitung 2021). Gefragt sind insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland der Großstädte und in ländlichen Räumen. Diese Ergebnisse stützen einen der Reurbanisierung gegenläufigen Trend, wie er sich bereits seit 2017 in der Entwicklung der Bevölkerung (Tab. 5) und der Zahl fertiggestellter Wohnungen (Tab. 12) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen andeutet. Argumente für diese Tendenz sind das sich ausweitende Zentrum-Peripherie-Gefälle für Kaufwerte baureifen Landes (Tab. 19), das rückläufige Wohnungsangebot in den Großstädten (Tab. 12) und die sich mit der Corona-Pandemie geänderten Wohnvorstellungen der privaten Haushalte.

Eine Umfrage von immowelt und ifo Institut im Mai 2021 unter 18.000 Personen bestätigt den vermuteten Einfluss der Pandemie auf die Wohnpräferenzen (Dolls/Mehles 2021). Von den Befragten in den Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnern planen 55,8 Prozent in den kommenden fünf Jahren wegzuziehen – immerhin 12,9 Prozent innerhalb eines Jahres, während für 44,2 Prozent ein aktueller Wohnungswechsel nicht infrage kommt. Bevorzugte Ziele der privaten Haushalte sind kleine Großstädte (37,5 Prozent) oder der suburbane Raum (30 Prozent). Ähnlich fallen die Antworten zu möglichen Wohnungswechseln von Personen aus, die in kleinen Großstädten (weniger als 500.000 Ew.) wohnen, während in ländlichen Gebieten fast 70 Prozent der Befragten keine Umzugsbereitschaft äußern.

Ein gutes Drittel der „urbanen“ Haushalte bejaht den Einfluss der Corona-Pandemie auf ihren Entschluss, die Wohnsituation im Hinblick auf mehrere Aspekte grundlegend zu überdenken: größere Wohnfläche, beispielsweise ein zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer, Naturnähe, ein eigener Garten, insgesamt ein größeres Platzangebot, niedrigere Immobilienpreise „bei gleichzeitig guter Infrastruktur und Anbindung an urbane Gebiete“ (Dolls/Mehles 2021: 30), aber auch störende Einflüsse wie Lärm oder Verkehr am gegenwärtigen Wohnstandort. Vor allem junge Menschen im Alter von 18 bis 29 Jahren tendieren zu Wohnstandorten in kleineren Großstädten, während Personen mittleren Alters den suburbanen Raum und Ältere (mindestens 50 Jahre) eher den ländlichen Raum bevorzugen. Bei einem guten Drittel der Haushalte, die in einer

Metropole leben, wurde der beabsichtigte Wohnungswechsel aufgrund der Pandemie-Erfahrungen beeinflusst, bei Befragten im ländlichen Raum liegt dieser Prozentsatz mit weniger als einem Viertel am niedrigsten.

Zwei weitere Aspekte spielen bei der Entscheidung zugunsten eines dezentralen Wohnstandorts eine Rolle. Zum einen kann das kostengünstigere Wohnen im Umland oder im ländlichen Raum die höheren Aufwendungen für Fahrten zum Arbeitsplatz aufwiegen. Zum anderen werden die hierzu notwendigen Ausgaben durch die zunehmende Bedeutung des Homeoffice deutlich verringert. Zudem haben die Arbeitgeber in die Digitalisierung investiert und können dadurch Einsparungen mit dem Abbau von Büroarbeitsplätzen erzielen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die räumlichen Folgen der Pandemie im Hinblick auf das Thema „Wohnen“ kein vorübergehendes Phänomen sind.

Allerdings wird sich der Trend zur Sub- und Desurbanisierung wohl abschwächen. Zwar sind im März 2022 die Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite über eine Laufzeit von fünf bis zehn Jahren mit 1,50 Prozent – der höchste Wert seit vier Jahren – aus langfristiger Perspektive nach wie vor sehr niedrig, aber seit September 2021 sind die Kreditzinsen von 1,09 Prozent kontinuierlich gestiegen. Dieser Trend setzt sich bis Januar 2023 auf 3,45 Prozent fort (Deutsche Bundesbank 2023). In Erwartung weiterer Zinsanhebungen durch die EZB zogen private Haushalte Neubauvorhaben vor. So wurden im März 2022 Wohnungsbaukredite im Umfang von 32,3 Mrd. Euro vergeben, das Maximum seit Einführung der Erhebung im Jahre 2003 und eine Zunahme von 22 Prozent gegenüber Februar 2022. Im Januar 2023 erreichten die Kredite nur noch ein Volumen von 12,7 Mrd. Euro, ein Rückgang von rund 60 Prozent innerhalb von zehn Monaten. Eine Änderung dieser Entwicklung ist nach der neuerlichen Anhebung des Leitzinses durch die EZB um 0,5 Prozent auf ein Niveau von 3,5 Prozent kurzfristig nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Neubautätigkeit sind zwei weitere Faktoren zu bedenken:

### 1 **die deutlichen Preissteigerungen in der Baubranche**

So hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Baupreisindex für den konventionellen Neubau von Wohnungen von 3,1 Prozent im 1. Quartal 2021 auf 16,9 Prozent im 4. Quartal 2022 mehr als verfünffacht.<sup>8</sup> Gründe sind zunächst die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Nachfrage im Wohnungsbau bei gleichzeitig steigenden Lieferengpässen, zunehmender Knappheit von Baustoffen wie Holz oder Stahl und wachsendem Personalmangel. Der russische Überfall auf die Ukraine im Februar 2022 verschärfte diese Entwicklung noch.

### 2 **die Jahresinflation von 8,7 Prozent im Februar 2023**

Die hohe Teuerungsrate schränkt den finanziellen Handlungsspielraum privater Haushalte entscheidend ein, sodass sie sich einen Hauskauf trotz eines Zinsniveaus von 3,45 Prozent kaum noch leisten können. Folge sind Änderungen auf der Nachfrageseite. Deutschlandweit geht die Zahl der Kauffälle für baureifes Bau-

8 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110j.html> (25.07.2023).

land zur Wohnnutzung wie die veräußerte Fläche um rund 50 Prozent zurück (Statistisches Bundesamt 2023, Tabelle: 61511-0001). Auch laut ImmoScout24 hat im 2. Quartal 2022 das Kaufinteresse nach Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal mit 36 Prozent deutlich nachgelassen. Dagegen hat sich gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem in den Großstädten um 48 Prozent deutlich erhöht.<sup>9</sup> Beginnt ein neuer Reurbanisierungszyklus?

---

## Literatur

- Aring, J. (2005): Bodenpreise und Raumentwicklung. In: Geographische Rundschau 57 (3), 28-34.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (09.02.2023).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2018a): Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. In: ExWoSt-Info 51/1. Bonn.  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/51/exwost-51-1-dl.pdf;jsessionid=627EFF31528B78F67281B94514B3583D.live11311?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/51/exwost-51-1-dl.pdf;jsessionid=627EFF31528B78F67281B94514B3583D.live11311?__blob=publicationFile&v=2) (09.02.2023).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2018b): Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung von dynamischen Städten. Bonn.  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/erfolgsfaktoren-wohnungsbauvorhaben-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/erfolgsfaktoren-wohnungsbauvorhaben-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (09.02.2023).
- BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): Wohngeld. Berlin.  
<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-node.html> (09.02.2023).
- Deutsche Bundesbank (2023): Zinssätze und Volumina für das Neugeschäft der deutschen Banken (MFIs). Wohnungsbaukredite privater Haushalte.  
<https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> (09.02.2023).
- Dolls, M.; Mehles, J.-C. (2021): Wie beeinflusst die Corona-Pandemie die Wohnpräferenzen? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in Deutschland. In: ifo Schnelldienst 74 (8), 27-31.
- Faller, B. (2018): Schaffung preiswerten Wohnraums durch (mehr) Wohnungsneubau. In: Gans, P.; Westerheide, P. (Hrsg.): Wohnungsbedarf und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mannheim, 21-32. = Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 19.
- Feld, L. P.; Schulten, A.; Gerling, M.; Simons, H.; Wandzik, C. (2020): Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Herbstgutachten des Rates der Immobilienweisen im Auftrag des Zentralen Immobilienausschuss e. V. Köln.  
[file:///C:/Users/b.warner/Downloads/200914\\_PM\\_ZIA\\_Herbstgutachten%202020%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/b.warner/Downloads/200914_PM_ZIA_Herbstgutachten%202020%20(1).pdf) (09.02.2023).
- Fina, S.; Henger, R.; Siedentop, S.; Scholz, B.; Osterhage, F.; Rönsch, J.; Sanwald, P. (2020): Erfolgreiche Wege für mehr Wohnungsbau – eine Analyse der Mobilisierung von Baulandpotenzialen in NRW. Dortmund/Köln. = IW-Report 41.  
<https://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/ralph-henger-eine-analyse-der-mobilisierung-von-baulandpotenzialen-in-nrw.html> (09.02.2023).
- Frerichs, S.; Hamacher, K.; Simon, A. (2020): Sündenfall § 13b BauGB? Eine Bestandsaufnahme. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XII mit Beiträgen zum Monitoring von Ökosystemleistungen und SDGs. Berlin, 15-23. = IÖR Schriften 78.
- Gans, P. (2017): Urban population development in Germany (2000-2014): The contribution of migration by age and citizenship to reurbanisation. In: Comparative Population Studies 42 (4), 319-352.
- Hahn, A. M.; Kholodilin, K. A.; Waltl, S. R. (2021): Die unmittelbaren Auswirkungen des Berliner Mietendeckels: Wohnungen günstiger, aber schwieriger zu finden. In: DIW Wochenbericht 88 (8), 117-124.

---

9 <https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/wohnen-mietmarkt-kaufmarkt-kaufpreise-mietpreise-metropolen-nachfrageentwicklung/> (25.07.2023).

- Henger, R.; Voigtländer, M. (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des Wohnungsbedarfsmodells. In: IW-Report 28/2019. Köln.  
<https://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/ralph-henger-michael-voigtlaender-ist-der-wohnungsbau-auf-dem-richtigen-weg.html> (09.02.2023).
- Hochstetter, B. (2015): Neues Datenangebot ab Gemeindeebene: Zahl der Haushalte nach Personen-zahl. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 11/2015, 14-20.  
[https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15\\_11\\_03.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_11_03.pdf) (09.02.2023).
- IÖR-Monitor (2021): Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung.  
<https://www.ioer-monitor.de/> (09.02.2023).
- Juszcak, A.; Reith, H. (2020): Mehr Wohnbauland am Rhein: Ein kooperativer Weg für qualitative Entwicklung von neuem Wohnbauland an der Rheinschiene. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XII mit Beiträgen zum Monitoring von Ökosystemleistungen und SDGs. Berlin, 41-51. = IÖR Schriften 78.
- Rohland, F. (2018): Eine „Bodenpolitische Agenda 2020-2030“ – notwendige bodenpolitische und bodenrechtliche Reformen für eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung. In: Gans, P.; Westerheide, P. (Hrsg.): Gentrifizierung. Mannheim, 33-49. = Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 20.
- Rüger, H.; Sulak, H. (2017): Wochenendpendeln von Erwerbstätigen in Deutschland: Analysen mit dem Mikrozensus 1991 bis 2012. In: Raumforschung und Raumordnung 75 (5), 413-427.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2018): Baden-Württemberg: Im Schnitt 1,57 Kinder je Frau – zweithöchste Geburtenrate seit über 40 Jahren. Neckar-Odenwald-Kreis mit höchster, Heidelberg mit niedrigster Geburtenhäufigkeit im vergangenen Jahr.  
<https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2018207> (09.02.2023).
- Süddeutsche Zeitung (2021): Von wegen Corona-Knick. In: Süddeutsche Zeitung, 16.09.2021.  
<https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-von-wegen-corona-knick-1.5412589> (09.02.2023).
- Trinemeier, C.; Kohleber, E. (2018): Regionales Siedlungsflächenmanagement in der Metropolregion Rhein-Neckar. In: Gans, P.; Westerheide, P. (Hrsg.): Wohnungsbedarf und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Mannheim, 33-40. = Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 18.
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.; Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (2017): Bodenpolitische Agenda 2020 – 2030. Berlin.  
<https://difu.de/publikationen/2017/bodenpolitische-agenda-2020-2030> (09.02.2023).
- Waltersbacher, M. (2019): Faktoren und Einflussgrößen der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland. In: Gans, P.; Westerheide, P. (Hrsg.): Stadtentwicklung angesichts von Wachstum und Klimawandel. Mannheim, 37-50. = Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 21.

---

## Autor

*Prof. i.R. Dr. Paul Gans (\*1951), Studium der Geographie und Mathematik, 1980–1996 an verschiedenen Universitäten und außeruniversitären Forschungseinrichtungen tätig; Gastdozenturen in Argentinien und Chile; war von Oktober 1996 bis Februar 2017 Inhaber des Lehrstuhls für Wirtschaftsgeographie an der Universität Mannheim; Mitglied im Senat sowie Senatsausschuss Evaluation der Leibniz-Gemeinschaft, im Wissenschaftlichen Beirat des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, im Kuratorium des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, im Kuratorium Nationale Stadtentwicklungspolitik des BMVBS, Mitglied in der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft sowie der LAG Baden-Württemberg der ARL, Mitglied des Wissenschaftlichen Beirats des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung; Forschungsgebiete: Stadt- und Bevölkerungsgeographie, demographischer Wandel.*