

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Wohnungsbestand in Baden-Württemberg

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie sich der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg seit 2011 entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren sowie nach Einfamilienhäusern/Zweifamilienhäusern/Mehrfamilienhäusern/Sonstige);
2. wie sich seit 2016 die Zahl der verfügbaren Wohneinheiten in Relation zur Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren);
3. wie sich die pro Person durchschnittlich zur Verfügung stehende Quadratmeterzahl in Wohnungen seit 2011 entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren);
4. wie sich die Zahl der von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Wohnungen seit 2011 entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren);
5. wie viele Wohneinheiten seit 2011 in Baden-Württemberg abgerissen wurden (aufgeschlüsselt nach Jahren);
6. wie viele Wohneinheiten auf diesen Flächen, auf denen ehemals Wohngebäude standen, neu geschaffen wurden;
7. wie viele Wohneinheiten in Baden-Württemberg seit 2011 nicht mehr zur Verfügung stehen, weil sie anderweitig genutzt werden (aufgeschlüsselt nach Jahren);

8. wie sich die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg bis 2026 voraussichtlich entwickeln wird;
9. wie sich die Zahl der in Baden-Württemberg verfügbaren Wohneinheiten bis 2026 entwickeln soll.

29.7.2022

Hoffmann, Born, Ranger, Dr. Fulst-Blei, Wahl SPD

Begründung

In vielen Regionen Baden-Württembergs besteht akuter Mangel an Wohnraum. Daher ist es von Interesse, wie sich der Wohnungsbestand im Land in den vergangenen Jahren entwickelt hat und wie sich die weitere Entwicklung aus Sicht des Landes darstellen wird. Dies ist auch deshalb von Bedeutung, weil eine im Rahmen der Wohnraumallianz eigens angefertigte Studie einen Bedarf von 500 000 neuen Wohnungen in Baden-Württemberg bis ins Jahr 2025 ermittelt hat und sich die Frage stellt, wie weit das Land noch davon entfernt ist, diesen objektiv ermittelten Bedarf zu decken.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15. August 2022 Nr. MLW25-27-8/148/ nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung.

1. wie sich der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg seit 2011 entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren sowie nach Einfamilienhäusern/Zweifamilienhäusern/Mehrfamilienhäusern/Sonstige);

Zu 1.:

Die Entwicklung des Wohnungsbestands nach Gebäudetypen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat sich von 5.062.735 im Jahr 2011 auf 5.412.501 im Jahr 2021 erhöht.

Wohngebäude und Wohnungen seit 2011 nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg					
Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾				Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt ³⁾
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
	Anzahl			Anzahl Wohngebäude	
2011	2.329.369	1.415.847	495.956	414.557	5.062.735
2012	2.343.806	1.426.789	497.421	416.564	5.094.769
2013	2.357.534	1.437.016	499.089	418.375	5.123.181
2014	2.372.130	1.447.352	501.042	420.658	5.155.747
2015	2.386.866	1.457.680	502.951	423.113	5.190.647
2016	2.400.828	1.467.443	504.700	425.364	5.227.129
2017	2.414.446	1.476.628	506.604	427.792	5.262.252
2018	2.428.178	1.485.736	508.516	430.437	5.297.931
2019	2.441.501	1.494.538	510.329	433.104	5.333.908
2020	2.456.160	1.504.045	512.392	436.168	5.373.419
2021	2.469.621	1.512.248	514.494	439.285	5.412.501

1) Jeweils Stand 31. 12. des Jahres. 2011 Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.
2) Ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m² Wohnfläche.
3) Ab 2010 werden Sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.
Datenquelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.

2. wie sich seit 2016 die Zahl der verfügbaren Wohneinheiten in Relation zur Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Baden-Württemberg entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren);

Zu 2.:

Die Entwicklung der verfügbaren Wohneinheiten in Relation zur Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Baden-Württembergs ergibt für den Zeitraum 2016 bis 2021 eine Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung.

Wohngebäude, Wohnungen, Räume und Belegungsdichte in Baden-Württemberg seit 2016							
Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen ³⁾	Veränderung zum Vorjahr	Räume insgesamt ³⁾⁴⁾	Veränderung zum Vorjahr	Belegungsdichte ⁵⁾
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2016	2.400.828	0,6	5.227.129	0,7	23.678.020	0,6	2,1
2017	2.414.446	0,6	5.262.252	0,7	23.821.296	0,6	2,1
2018	2.428.178	0,6	5.297.931	0,7	23.965.618	0,6	2,1
2019	2.441.501	0,5	5.333.908	0,7	24.108.680	0,6	2,1
2020	2.456.160	0,6	5.373.419	0,7	24.266.886	0,7	2,1
2021	2.469.621	0,5	5.412.501	0,7	24.416.138	0,6	2,1

1) Stand jeweils zum 31. 12. des Jahres.
2) Ab 1986 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m² Wohnfläche.
3) In Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 werden Sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.
4) Räume mit 6 und mehr m² Wohnfläche einschließlich Küchen.
5) Ab 2011 Berechnung mit Daten aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum Jahresende auf der Basis des Zensus
Datenquelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.

3. wie sich die pro Person durchschnittlich zur Verfügung stehende Quadratmeterzahl in Wohnungen seit 2011 entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren);

Zu 3.:

Die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche je Einwohner hat sich von 46 Quadratmeter im Jahr 2011 auf 47 Quadratmeter in 2020 erhöht. Die Entwicklung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg seit 2011			
Jahr	Wohnflächenbestand am 31.12.	Einwohner am 31.12.	Wohnfläche je Einwohner
	100 m ²	Anzahl	m ²
2011 ¹⁾²⁾	4.837.662	10.512.442	46,0
2012	4.875.356	10.569.111	46,1
2013	4.910.174	10.631.278	46,2
2014	4.949.242	10.716.644	46,2
2015	4.989.408	10.879.618	45,9
2016	5.028.085	10.925.081	46,0
2017	5.067.072	11.023.424	46,0
2018	5.106.650	11.069.533	46,1
2019	5.146.037	11.100.394	46,4
2020	5.189.493	11.103.043	46,7
2020	5.230.461	11.124.642	47,0

1) Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.
2) Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.
Datenquelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.
© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2022

4. wie sich die Zahl der von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnten Wohnungen seit 2011 entwickelt hat (aufgeschlüsselt nach Jahren);

Zu 4.:

Nach der Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus werden 49,2 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden von Eigentümerinnen oder Eigentümern bewohnt.

Die Zusatzerhebung „Wohnsituation“ zum Mikrozensus wird nur alle vier Jahre durchgeführt, Ergebnisse für die Zusatzerhebung 2022 werden voraussichtlich im Sommer 2023 vorliegen. Im Rahmen der derzeit stattfindenden Gebäude- und Wohnungszählung 2022 wird auch nach den Eigentumsverhältnissen von Wohngebäuden und Wohnungen gefragt. Da es sich hierbei um eine Vollerhebung handelt, werden auch regionale Auswertungen auf Gemeinde- und Kreisebene möglich sein, allerdings nicht vor Ende 2023.

Wohnungen in Wohngebäuden mit Wohnraum*			
Jahr	Wohnungen insgesamt	Von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer bewohnt	
	Anzahl in 1000	Anzahl in 1000	%
2010	4.868	2.365	48,6
2014	4.849	2.315	47,7
2018	4.976	2.448	49,2

*Für Wohnungen wurde der Wohnungshochrechnungsfaktor verwendet.
Quelle: Ergebnisse der Zusatzerhebung Wohnsituation im Mikrozensus

5. wie viele Wohneinheiten seit 2011 in Baden-Württemberg abgerissen wurden (aufgeschlüsselt nach Jahren);

Zu 5.:

Die Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg weist im Zeitraum 2011 bis 2021 einen Abgang von insgesamt 38 768 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus. Die Entwicklung lässt sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen.

Abgang von Gebäuden/Gebäudeteilen, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg Insgesamt (einschließlich Abgang von Gebäudeteilen sowie Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderung)		
Jahr	Insgesamt	
	Gebäude/ Gebäudeteile	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohn- gebäuden
	1	2
2021	2 465	2 871
2020	2 484	2 634
2019	2 548	3 597
2018	2 580	3 371
2017	2 820	3 775
2016	2 951	4 056
2015	3 028	3 653
2014	2 753	3 672
2013	3 017	4 169
2012	2 832	3 552
2011	2 923	3 418

6. wie viele Wohneinheiten auf diesen Flächen, auf denen ehemals Wohngebäude standen, neu geschaffen wurden;

Zu 6.:

Der Landesregierung liegen dazu keine Daten vor. Im Rahmen der Bauabgangsstatistik wird lediglich angegeben, auf welchen Umstand der Abriss zurückzuführen ist, wie beispielsweise zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes, nicht aber, welche weitere Verwendung der frei werdenden Flächen geplant ist.

7. wie viele Wohneinheiten in Baden-Württemberg seit 2011 nicht mehr zur Verfügung stehen, weil sie anderweitig genutzt werden (aufgeschlüsselt nach Jahren);

Zu 7.:

Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes ergibt einen Abgang von 204 773 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden für den Zeitraum 2011 bis 2021.

Abgang von Wohneinheiten in der Fortschreibung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ab 2011		
Wohngebäude und Wohnungsbestandes Baden-Württemberg		
Jahr Nr.	Gegenstand der Nachweisung	insgesamt ¹⁾
		Wohnungen
2011	08, Baden-Württemberg	17 437
2012	08, Baden-Württemberg	17 599
2013	08, Baden-Württemberg	17 539
2014	08, Baden-Württemberg	18 897
2015	08, Baden-Württemberg	18 608
2016	08, Baden-Württemberg	18 783
2017	08, Baden-Württemberg	18 148
2018	08, Baden-Württemberg	19 070
2019	08, Baden-Württemberg	19 023
2020	08, Baden-Württemberg	19 620
2021	08, Baden-Württemberg	19 999

1) Wohnungsabgang durch Nutzungsänderung, sowie Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

8. wie sich die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg bis 2026 voraussichtlich entwickeln wird;

Zu 8.:

Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (obere Variante) könnte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Baden-Württembergs von ca. 11,10 Millionen am Ende des Jahres 2020 – dem Basiszeitpunkt der Vorausberechnung – um rund 85 000 auf ca. 11,19 Millionen am Ende des Jahres 2026 erhöhen.

Die starke Zuwanderung aus der Ukraine ist in dieser Vorausberechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits im vergangenen Jahr durchgeführt wurde.

9. wie sich die Zahl der in Baden-Württemberg verfügbaren Wohneinheiten bis 2026 entwickeln soll.

Zu 9.:

Die Landesregierung ist bestrebt, die Zahl der in Baden-Württemberg verfügbaren Wohneinheiten in der laufenden Legislaturperiode durch einen breiten Maßnahmen-Mix deutlich zu erhöhen. Schritte zu einer effektiven Vereinfachung und -beschleunigung stehen dabei neben solchen der Deregulierung und einem breit angelegten Förderangebot des Landes. Zur Erhöhung der Zahl verfügbarer Wohneinheiten bedarf es der zunächst in den Blick zu nehmenden

Ausschöpfung der Nutzungspotenziale des Wohnungsbestandes ebenso wie der konkreten weitergehenden Bedarfen entsprechenden Schaffung neuen, qualitätsvollen Wohnraums. Soweit hierfür bauplanungsrechtliche Möglichkeiten neu zu schaffen sind, setzen Investitionen in neuen Wohnraum entsprechende Entscheidungen der Träger der Planungshoheit voraus. Entscheidungen potenzieller Investoren werden auch unter Berücksichtigung sektoraler Förderanreize maßgeblich von allgemeinen Entwicklungen der Wirtschaftlichkeit beeinflusst.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen