

## **Antrag**

**des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Wohnen im Ländlichen Raum**

Antrag

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

1. wie viele Kommunen in Baden-Württemberg auf die Größenklasse „unter 20 000 Einwohnern“ entfallen und wo sich diese befinden (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Kommunen unter 20 000 Einwohnern in ganz Baden-Württemberg, in den vier Regierungsbezirken sowie in den Gebietstypen „Verdichtungsräume“, „Randzonen um die Verdichtungsräume“, „Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum“ sowie im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ im Sinne des LEP 2002);
2. welche Wohneinheiten sich kumuliert in den Gemeinden unter 20 000 Einwohnern in Baden-Württemberg befinden (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Wohneinheiten insgesamt sowie aufgeschlüsselt nach Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern sowie weiteren);
3. wie sich die Verteilung auf die verschiedenen Bauweisen im kumulierten Gebäudebestand der baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern darstellt und wie sich diese im Vergleich zum gesamten Gebäudebestand des Landes verhält (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Gebäude, die dem Gebäudetyp „freistehendes Haus“, „Doppelhaushälfte“, „gereihtes Haus“ und „anderer Gebäudetyp“ jeweils entsprechen);
4. wie hoch die Leerstandsquote in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern ist (bitte antworten unter Angabe der Leerstandsquote des ersten Quartils der baden-württembergischen Gemeinden, des Medians sowie des dritten Quartils);

5. welche Gründe für den Leerstand in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern vorliegen (bitte aufgeschlüsselt nach entsprechenden Gemeinden in den „Verdichtungsräumen“, den „Randzonen der Verdichtungsräume“, der „Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum“ und dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ im Sinne des Landesentwicklungsplans [LEP] 2002 antworten unter jeweils der Angabe der benannten gesamten Leerstandsquote sowie des jeweiligen relativen Anteils der angegebenen Gründe);
6. wie sich die Leerstandsquote in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern auf die Bauformen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus verteilt (bitte antworten unter Angabe jeweils der kumulierten Zahl an leerstehenden Wohnungen sowie der Wohnungen insgesamt, die auf die jeweiligen Bauformen entfallen);
7. wie hoch die Belegungsdichte im Sinne der Anzahl von dort wohnhaften Personen je Wohneinheit in den Wohnungen der baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern ist (bitte antworten unter Angabe der Belegungsdichte in den betreffenden Gemeinden insgesamt sowie jeweils aufgeschlüsselt auf Wohnungen in den Gebäudeformen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus);
8. wie sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern entwickelt hat (bitte antworten unter Angabe der Zahlen in den vergangenen 20 Jahren sowie des Anteils an Einpersonenhaushalten mit ausschließlich Seniorinnen/Senioren);
9. wie alt der Gebäudebestand in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern insgesamt ist (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Gebäude, die jünger als 20 Jahre alt sind, 20 bis 50 Jahre alt sind, 50 bis 100 Jahre alt sind, älter als 100 Jahre sind sowie des mittleren Gebäudealters in den betreffenden Gemeinden im Durchschnitt und im Median);
10. welches nach Ansicht der Landesregierung die spezifischen Herausforderungen von Gemeinden unter 20 000 Einwohnern in Baden-Württemberg verglichen mit denen in Baden-Württemberg insgesamt sind, insbesondere im Bereich Wohnen.

20.5.2025

Hoffmann, Born, Ranger, Röderer, Weber SPD

### Begründung

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Und sie betrifft längst nicht nur Ballungsgebiete, sondern auch Kleinstädte mit unter 20 000 Einwohnern. Dieser Antrag verfolgt das Ziel, etwas Licht in das Dunkel zu bringen und die Herausforderungen des Wohnens in kleineren Kommunen und im Ländlichen Raum nähergehend zu beleuchten. Der Zensus 2022 bietet hier die notwendigen Daten. Die spezifischen Herausforderungen der betroffenen Menschen und Kommunen dürfen nicht länger unter dem Radar der Landesregierung bleiben.

**Stellungnahme\*)**

Mit Schreiben vom 27. Juni 2025 Nr. MLW12-24-237/3/23 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

*1. wie viele Kommunen in Baden-Württemberg auf die Größenklasse „unter 20 000 Einwohnern“ entfallen und wo sich diese befinden (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Kommunen unter 20 000 Einwohnern in ganz Baden-Württemberg, in den vier Regierungsbezirken sowie in den Gebietstypen „Verdichtungsräume“, „Randzonen um die Verdichtungsräume“, „Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum“ sowie im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ im Sinne des LEP 2002);*

Zu 1.:

Zum Stichtag 15. Mai 2022 (Stichtag Zensus 2022) entfielen in Baden-Württemberg 996 Gemeinden auf die Größenklasse „unter 20 000 Einwohner“. Damit haben rund 90 Prozent der Gemeinden des Landes weniger als 20 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Ländlichen Raum (97 Prozent) und in den Randzonen um die Verdichtungsräume (93 Prozent) entfallen besonders viele Gemeinden auf diese Größenklasse. Die Verteilung auf die Raumkategorien nach LEP 2002 und auf die Regierungsbezirke ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen:

<b>Raumkategorie nach LEP 2002</b>	<b>Gemeinden unter 20 000 EW. (15.5.2022)</b>
Verdichtungsräume	172
Randzonen um die Verdichtungsräume	201
Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum	44
Ländlicher Raum im engeren Sinne	579
Baden-Württemberg insgesamt	996

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MLW

<b>Regierungsbezirk</b>	<b>Gemeinden unter 20 000 EW. (15.5.2022)</b>
Freiburg	273
Karlsruhe	184
Stuttgart	304
Tübingen	235
Baden-Württemberg insgesamt	996

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MLW

\*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

2. welche Wohneinheiten sich kumuliert in den Gemeinden unter 20 000 Einwohnern in Baden-Württemberg befinden (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Wohneinheiten insgesamt sowie aufgeschlüsselt nach Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern sowie weiteren);

Zu 2.:

Datengrundlage für die Auswahl der Gemeinden unter 20 000 Einwohner bildet im Folgenden jeweils die Einwohnerzahlen der Gemeinden zum Stichtag 15. Mai 2022 (siehe 1.)

**Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudetypgröße in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Wohnungen insgesamt	davon in		
		Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilienhäusern	Anderen Gebäudetypen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Gemeinden unter 20 000 EW.</b>	2.517.059	1.504.450	940.219	72.391

Ohne privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

3. wie sich die Verteilung auf die verschiedenen Bauweisen im kumulierten Gebäudebestand der baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern darstellt und wie sich diese im Vergleich zum gesamten Gebäudebestand des Landes verhält (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Gebäude, die dem Gebäudetyp „freistehendes Haus“, „Doppelhaushälfte“, „gereihtes Haus“ und „anderer Gebäudetyp“ jeweils entsprechen);

Zu 3.:

**Anzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Gebäudetypbauweise in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern und im Land Baden-Württemberg zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Wohngebäude (ohne Wohnheime) insgesamt	davon in			Andere Gebäudetypen
		Freistehende Ein- oder Mehrfamilienhäuser	Doppelhaushälften (Ein- oder Mehrfamilienhäuser)	Gereimte Ein- oder Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
<b>Gemeinden unter 20 000 EW.</b>	1.471.492	1.091.330	199.210	143.427	37.526
<b>Baden-Württemberg insgesamt</b>	2.490.945	1.664.407	371.536	390.945	64.055

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

4. wie hoch die Leerstandsquote in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern ist (bitte antworten unter Angabe der Leerstandsquote des ersten Quartils der baden-württembergischen Gemeinden, des Medians sowie des dritten Quartils);

Zu 4.:

**Leerstandsquote von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Prozent in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

	N	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum
<b>Leerstandsquote</b>	996	0,0 %	3,9 %	4,7 %	5,6 %	12,7 %

Ohne privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

5. welche Gründe für den Leerstand in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern vorliegen (bitte aufgeschlüsselt nach entsprechenden Gemeinden in den „Verdichtungsräumen“, den „Randzonen der Verdichtungsgebiete“, der „Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum“ und dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ im Sinne des Landesentwicklungsplans [LEP] 2002 antworten unter jeweils der Angabe der benannten gesamten Leerstandsquote sowie des jeweiligen relativen Anteils der angegebenen Gründe);

Zu 5.:

**Anzahl der leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Leerstandsgründen in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern nach Raumkategorien im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Raumkategorien nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002	Leerstehende Wohnungen insg.	davon nach Grund des Leerstands											
			Innerhalb von 3 Monaten für den Bezug verfügbar		Laufende bzw. geplante Baumaßnahmen		Geplanter Abriss oder Rückbau		Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung		Künftige Selbstnutzung		Sonstiger Grund	
			Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
	<b>Insgesamt</b>	115.920	29.751	25,7%	27.832	24,0%	5.172	4,5%	10.198	8,8%	14.581	12,6%	28.389	24,5%
	<b>Verdichtungsräume</b>	28.621	8.694	30,4%	6.443	22,5%	1.220	4,3%	2.807	9,8%	3.231	11,3%	6.221	21,7%
	<b>Randzonen um die Verdichtungsgebiete</b>	25.329	6.589	26,0%	6.180	24,4%	1.089	4,3%	2.284	9,0%	3.120	12,3%	6.071	24,0%
	<b>Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum</b>	6.340	1.676	26,4%	1.401	22,1%	242	3,8%	586	9,2%	844	13,3%	1.595	25,2%
	<b>Ländlicher Raum im engeren Sinne</b>	55.631	12.790	23,0%	13.806	24,8%	2.629	4,7%	4.523	8,1%	7.383	13,3%	14.498	26,1%

Ohne privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

**Leerstandsquote in Gebäuden mit Wohnraum in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern nach Raumkategorien im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Raumkategorien nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002	Leerstandsquote
		%
Gemeinden unter 20 000 EW.	Verdichtungsräume	4,1 %
	Randzonen um die Verdichtungsräume	4,6 %
	Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum	4,6 %
	Ländlicher Raum im engeren Sinne	5,4 %

Datenquelle: Zensus 2022  
 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
 © Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

6. wie sich die Leerstandsquote in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern auf die Bauformen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus verteilt (bitte antworten unter Angabe jeweils der kumulierten Zahl an leerstehenden Wohnungen sowie der Wohnungen insgesamt, die auf die jeweiligen Bauformen entfallen);

Zu 6.:

**Wohnungen insgesamt und leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudetypgröße in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Gebäudetypgröße	Wohnungen insgesamt	darunter Leerstehende Wohnungen	Leerstandsquote
		Anzahl	Anzahl	%
Gemeinden unter 20 000 EW.	<b>Insgesamt</b>	2.517.059	115.920	4,6 %
	<b>Einfamilienhaus</b>	946.945	25.687	2,7 %
	<b>Zweifamilienhaus</b>	557.500	44.488	8,0 %
	<b>Mehrfamilienhaus</b>	940.219	40.103	4,3 %
	<b>Anderer Gebäudetyp</b>	72.391	5.642	7,8 %

Ohne privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.  
 Datenquelle: Zensus 2022  
 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg  
 © Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

7. wie hoch die Belegungsdichte im Sinne der Anzahl von dort wohnhaften Personen je Wohneinheit in den Wohnungen der baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern ist (bitte antworten unter Angabe der Belegungsdichte in den betreffenden Gemeinden insgesamt sowie jeweils aufgeschlüsselt auf Wohnungen in den Gebäudeformen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus);

Zu 7.:

**Anzahl der wohnhaften Personen je Wohnung in Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudetypgröße in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Gebäudetypgröße	Personen je Wohnung
		Anzahl
Gemeinden unter 20 000 EW.	<b>Insgesamt</b>	2,1
	<b>Einfamilienhaus</b>	2,6
	<b>Zweifamilienhaus</b>	1,8
	<b>Mehrfamilienhaus</b>	1,7
	<b>Anderer Gebäudetyp</b>	1,8

Ohne privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

8. wie sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern entwickelt hat (bitte antworten unter Angabe der Zahlen in den vergangenen 20 Jahren sowie des Anteils an Einpersonenhaushalten mit ausschließlich Seniorinnen/Senioren);

Zu 8.:

Die Betrachtung einer Entwicklung über die letzten 20 Jahren ist aufgrund nicht vorhandener Daten in der Form nicht möglich. Vor dem Zensus 2011 fand die letzte Volkszählung im Jahr 1987 statt. Datengrundlage für die Auswahl der Gemeinden unter 20 000 Einwohner bildet im Folgenden jeweils die Einwohnerzahlen der Gemeinden zum Stichtag 15. Mai 2022 sowie für den Zensus 2011 zum Stichtag 9. Mai 2011.

**Anzahl der Einpersonenhaushalte in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Zensus 2022 (Stichtag: 15. Mai 2022) und zum Zensus 2011 (Stichtag: 9. Mai 2011)**

Regionale Einheit und Bezugszeitpunkt	Einpersonenhaushalte insgesamt	davon			
		Haushalte mit ausschließlich Seniorinnen/-innen		Haushalte ohne Seniorinnen/-innen	
		Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
<b>Gemeinden unter 20 000 EW. Zensus 2022 (N = 996)</b>	858.115	337.983	39,4 %	520.133	60,6 %
<b>Gemeinden unter 20 000 EW. Zensus 2011 (N = 1004)</b>	688.541	255.289	37,1 %	433.251	62,9 %

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

9. wie alt der Gebäudebestand in den baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnern insgesamt ist (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Gebäude, die jünger als 20 Jahre alt sind, 20 bis 50 Jahre alt sind, 50 bis 100 Jahre alt sind, älter als 100 Jahre sind sowie des mittleren Gebäudealters in den betreffenden Gemeinden im Durchschnitt und im Median);

Zu 9.:

**Anzahl der Gebäude nach Gebäudealter in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in baden-württembergischen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Zensusstichtag (15. Mai 2022)**

Regionale Einheit	Gebäude insgesamt	davon				Mittleres Gebäudealter in Jahren
		Jünger als 20 Jahre	20 bis 50 Jahre	51 bis 100 Jahre	Älter als 100 Jahre	
<b>Gemeinden unter 20 000 EW.</b>	1.471.492	223.797	620.305	469.164	158.223	54,8

Datenquelle: Zensus 2022

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024

10. welches nach Ansicht der Landesregierung die spezifischen Herausforderungen von Gemeinden unter 20 000 Einwohnern in Baden-Württemberg verglichen mit denen in Baden-Württemberg insgesamt sind, insbesondere im Bereich Wohnen.

Zu 10.:

Gemeinden mit weniger als 20 000 Einwohnerinnen und Einwohnern machen rund 90 Prozent aller Gemeinden aus. In allen vier Raumkategorien entfällt die absolute Mehrheit der Gemeinden auf diese Größenklasse. Entsprechend handelt es sich hierbei um eine heterogene Gruppe. Die Gemeinden und ihre Herausforderungen unterscheiden sich teils deutlich hinsichtlich ihrer Lage sowie ihrer strukturellen, demografischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Im Wohnbereich stehen Gemeinden unter 20 000 Einwohnerinnen und Einwohner in ihrer Gesamtheit vor vielfältigen Herausforderungen, ebenso wie größere Gemeinden und Städte.

Dazu zählen die Ausweisung neuer Baugebiete, Maßnahmen der Innenentwicklung wie etwa das Schließen von Baulücken oder auch die Umnutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zugleich äußert sich der demografische Wandel in einem steigenden Bedarf an altersgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum.

Zur Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen einer zukunftsfähigen Stadt- und Ortsentwicklung steht die Landesregierung den Städten und Gemeinden mit bedarfsgerechten Unterstützungsangeboten zur Seite – unter anderem im Rahmen der Wohnraumoffensive BW, der Städtebauförderung, der Wohnraumförderung und mit der Landesförderung für kommunale Gestaltungsbeiräte, dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), dem EU-Programm LEADER 2023 bis 2027 sowie mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Zudem adressiert die Landesregierung diese Herausforderungen im Rahmen des Kabinettsausschusses Ländlicher Raum. Verwiesen sei insbesondere auf den Endbericht „Resilienz der ländlichen Räume in Baden-Württemberg. Ein Konzept“, der im Rahmen der interministeriellen Arbeitsgruppe „Resiliente Ländliche Räume“ des Kabinettsausschusses Ländlicher Raum erstellt wurde.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung  
und Wohnen