

Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung –

beauftragt durch



erstellt durch

Pestel Institut GmbH

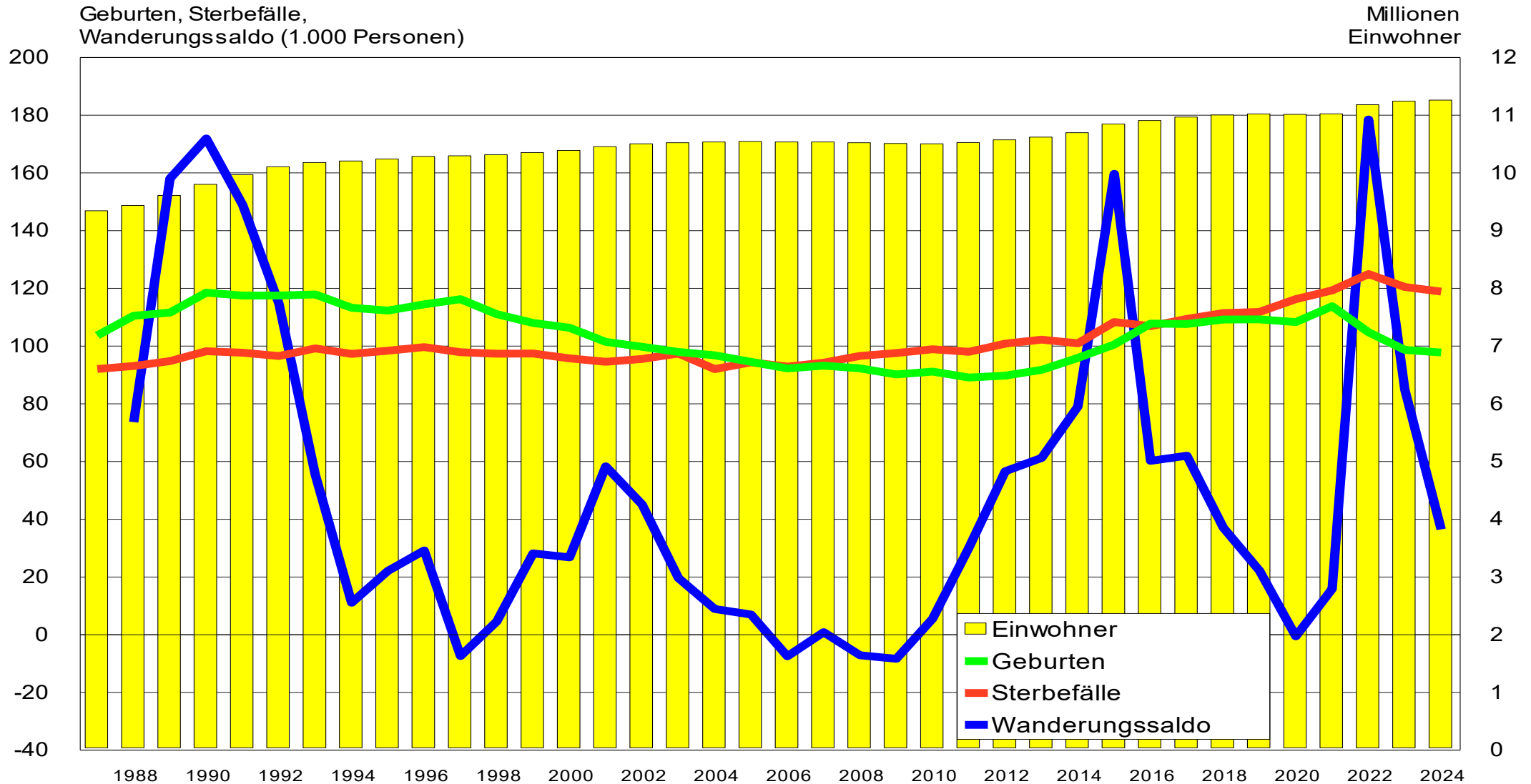
November 2025

Das Programm:

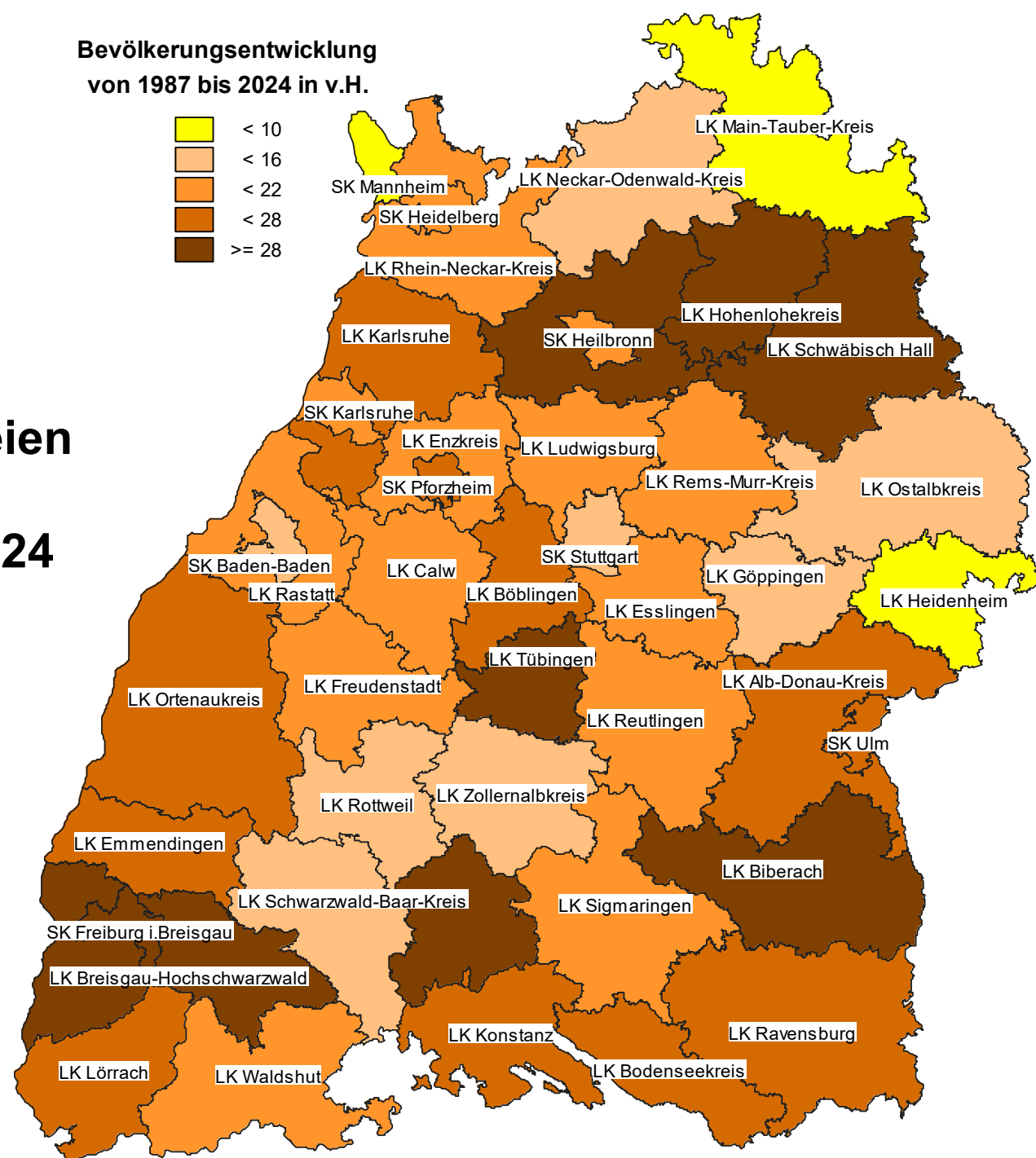
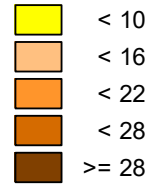
- 1 Entwicklung in Baden-Württemberg bis 2024**
- 2 Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung**
- 3 Szenarien zur Entwicklung in Baden-Württemberg bis 2050**
- 4 Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg**
- 5 Fazit**

Entwicklung in Baden-Württemberg bis 2024

Bevölkerungsentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024

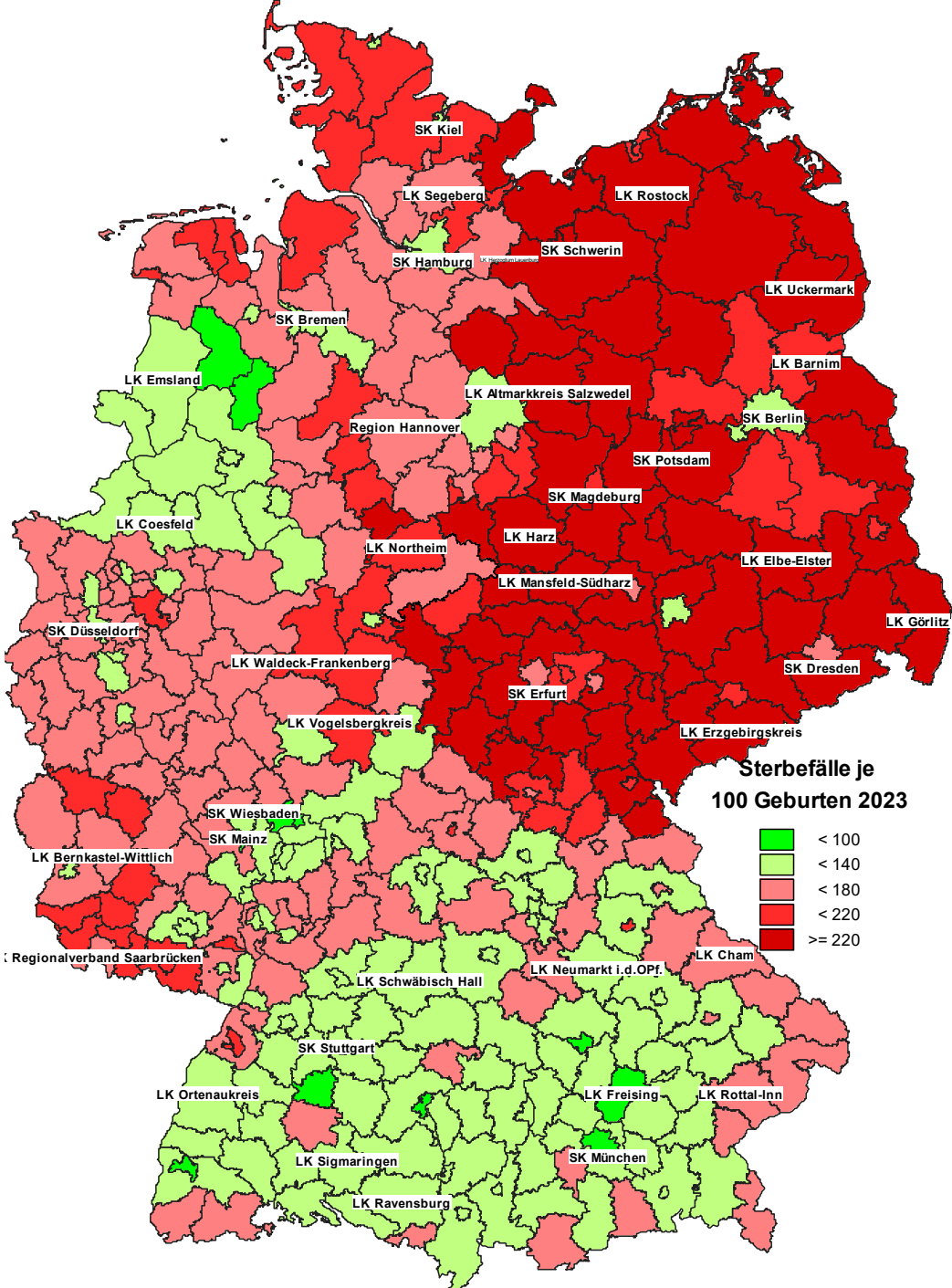


**Bevölkerungsentwicklung
von 1987 bis 2024 in v.H.**

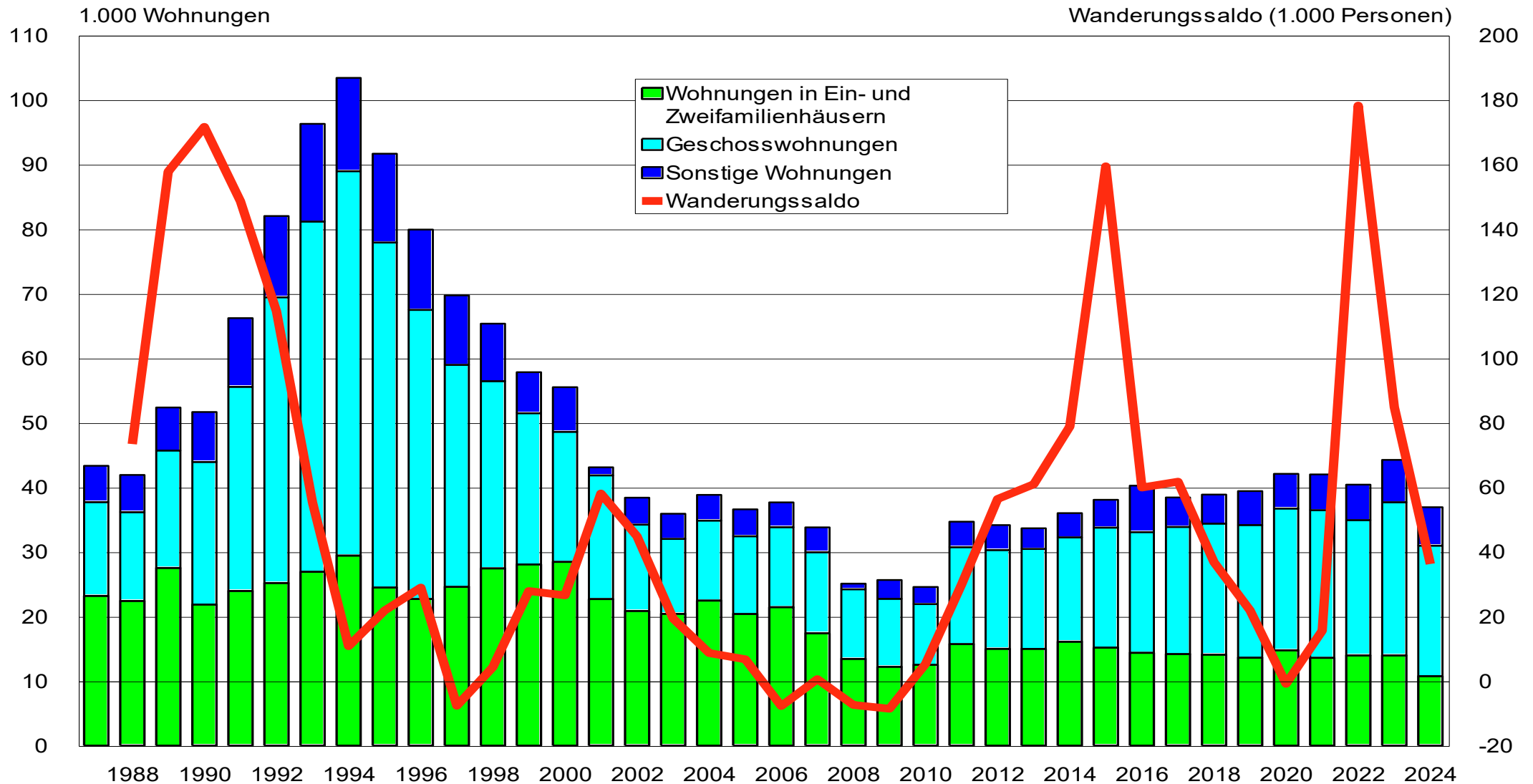


Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Baden- Württemberg von 1987 bis 2024

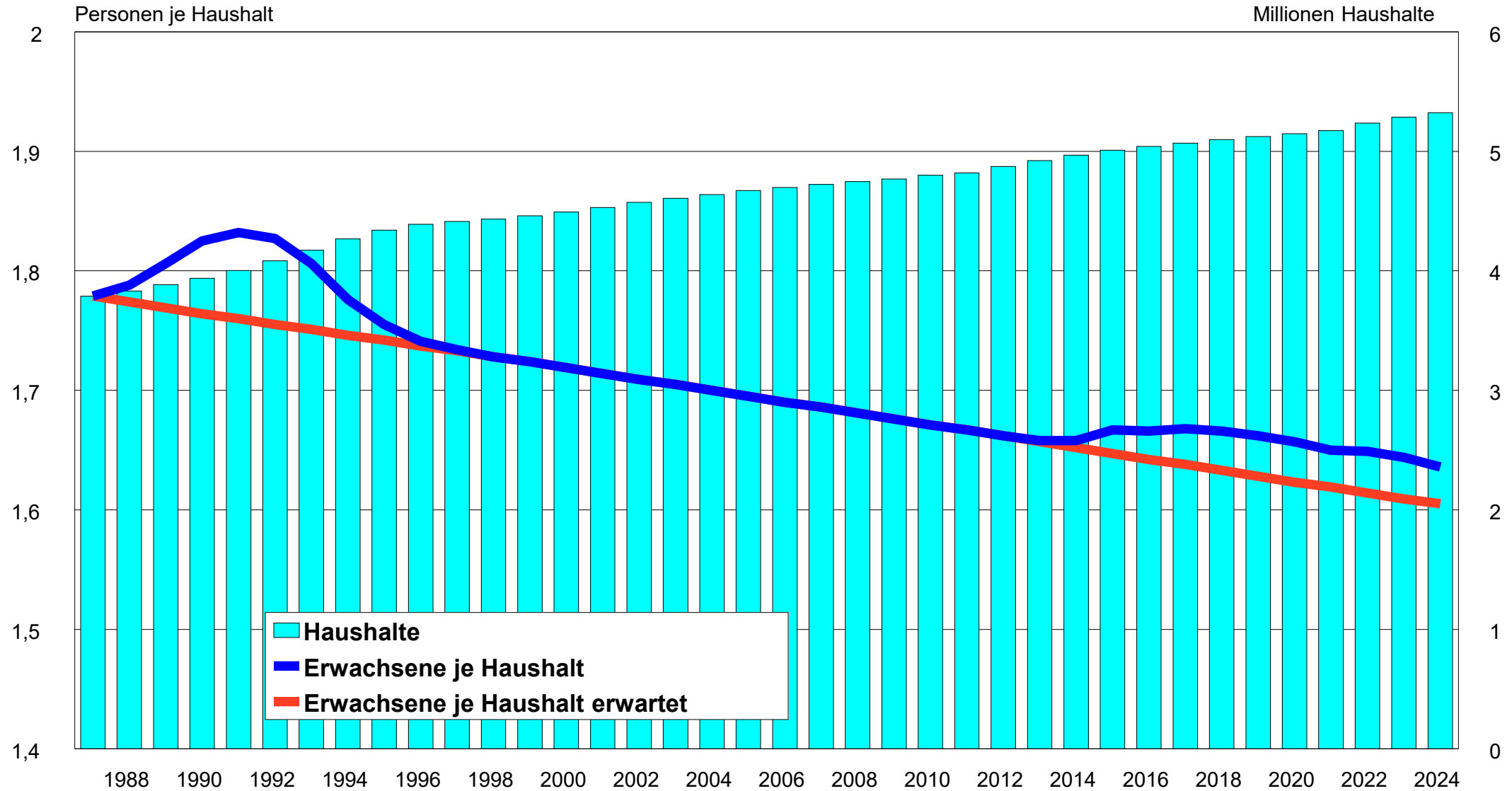
Sterbefälle je 100 Geburten in den Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands 2023



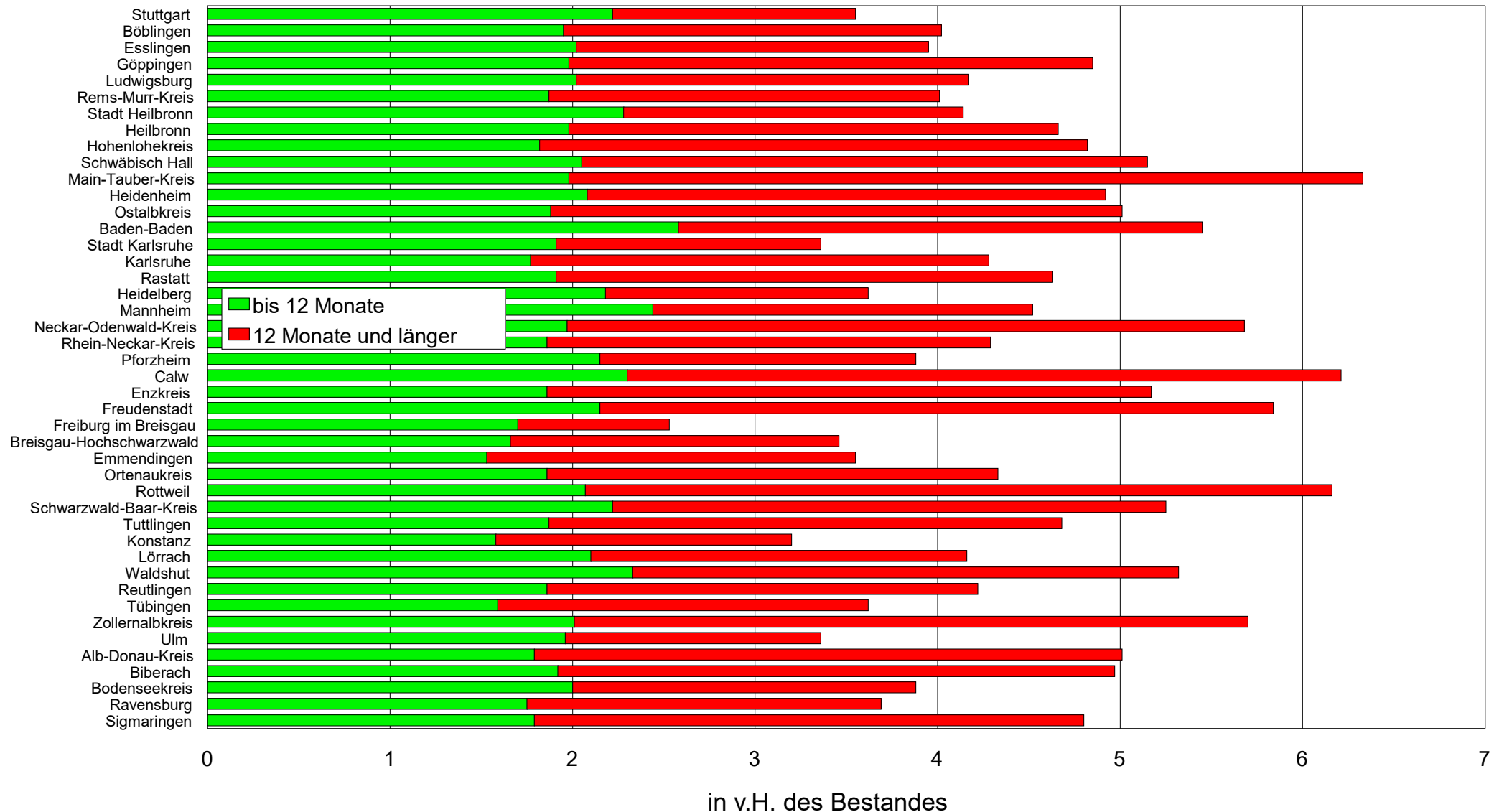
Wohnungsbau im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Haushaltsentwicklung im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024

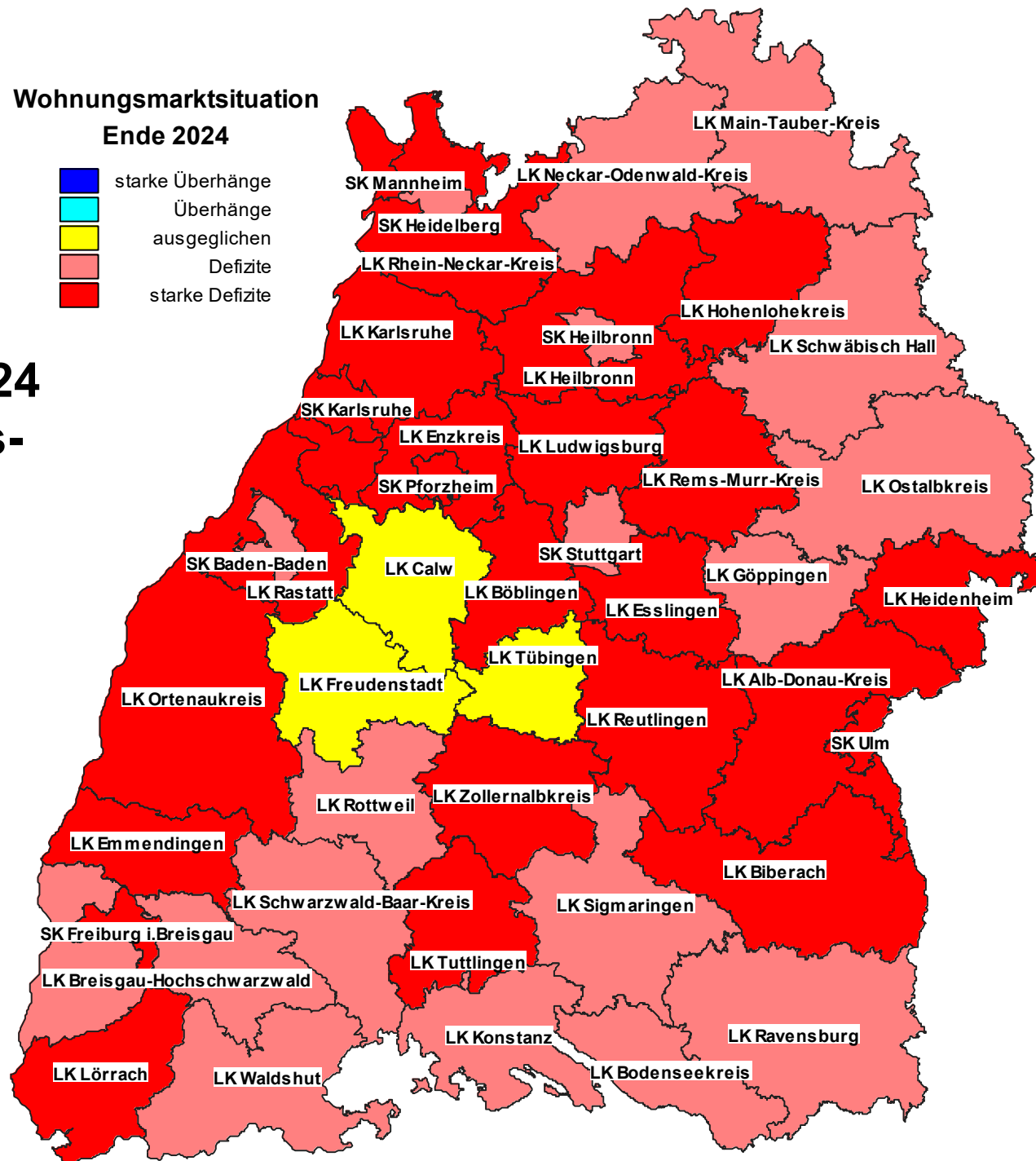
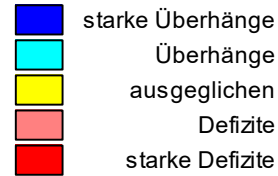


Leerstandsquoten im Mai 2022 in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg

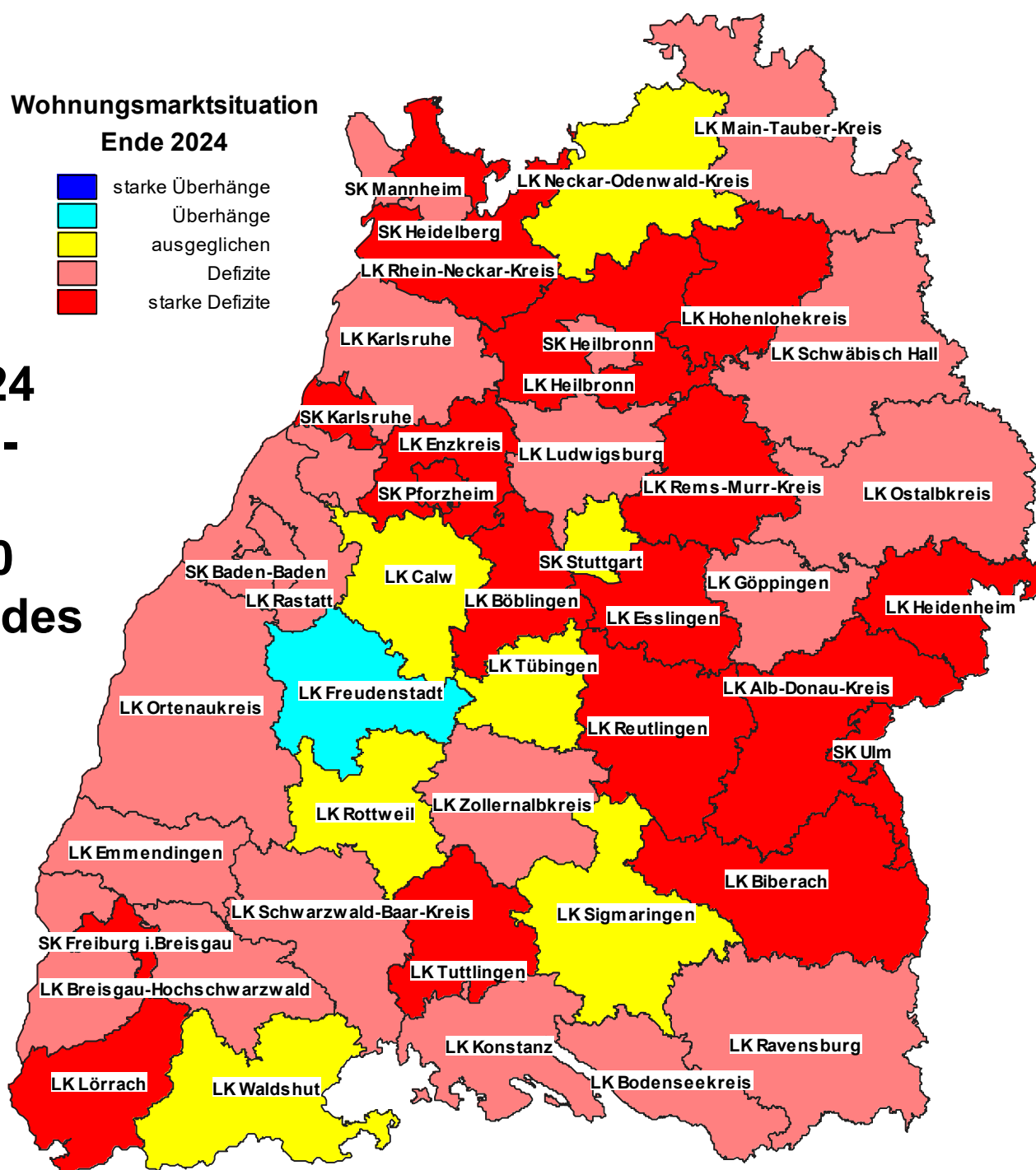
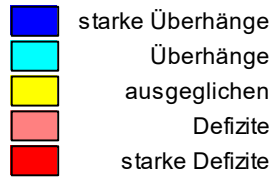


Wohnungsmarktsituation 2024 in den Landkreisen und kreis- freien Städten des Landes Baden-Württemberg ohne Berücksichtigung des Langzeitleerstandes

Wohnungsmarktsituation Ende 2024

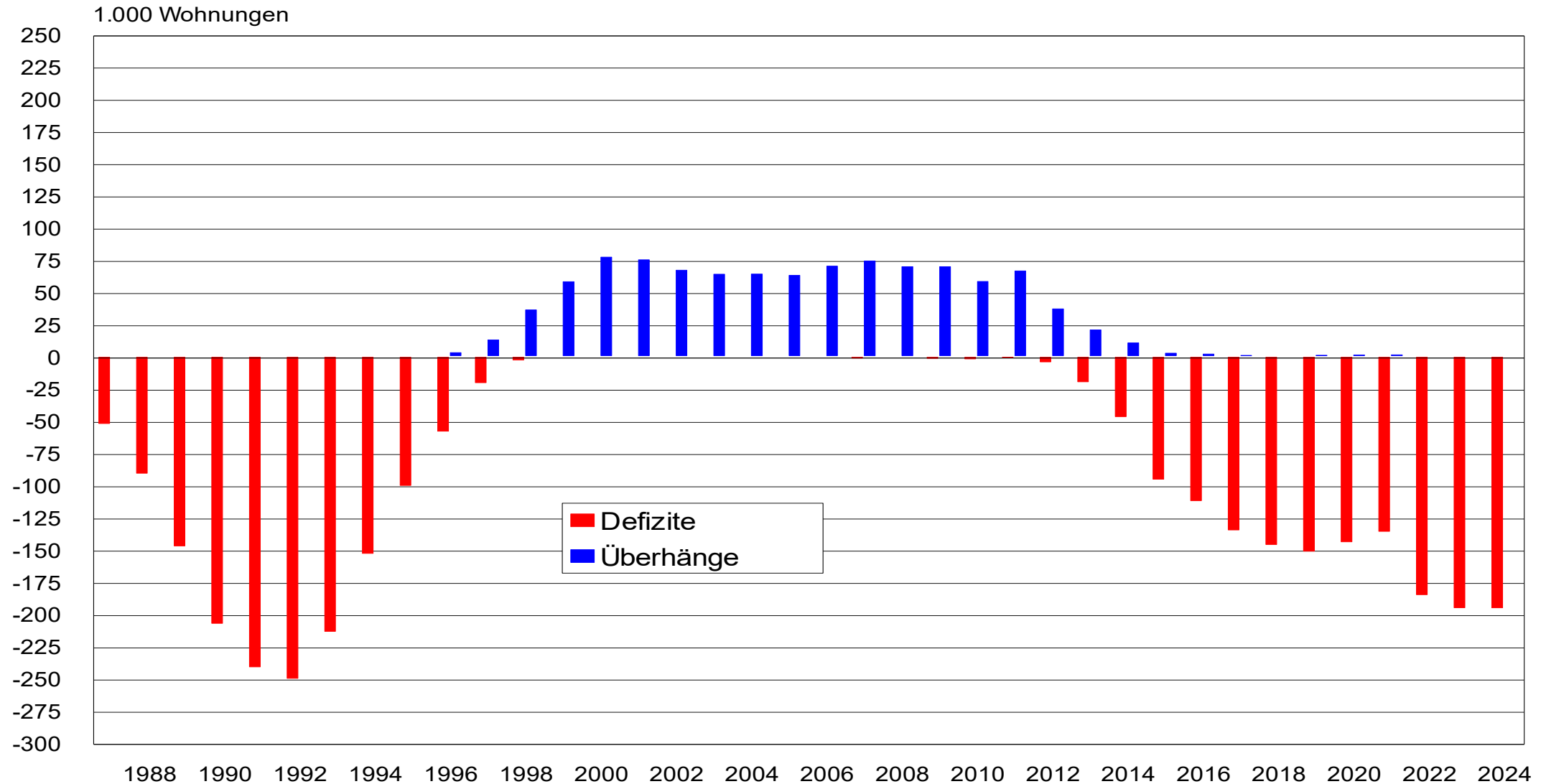


Wohnungsmarktsituation Ende 2024

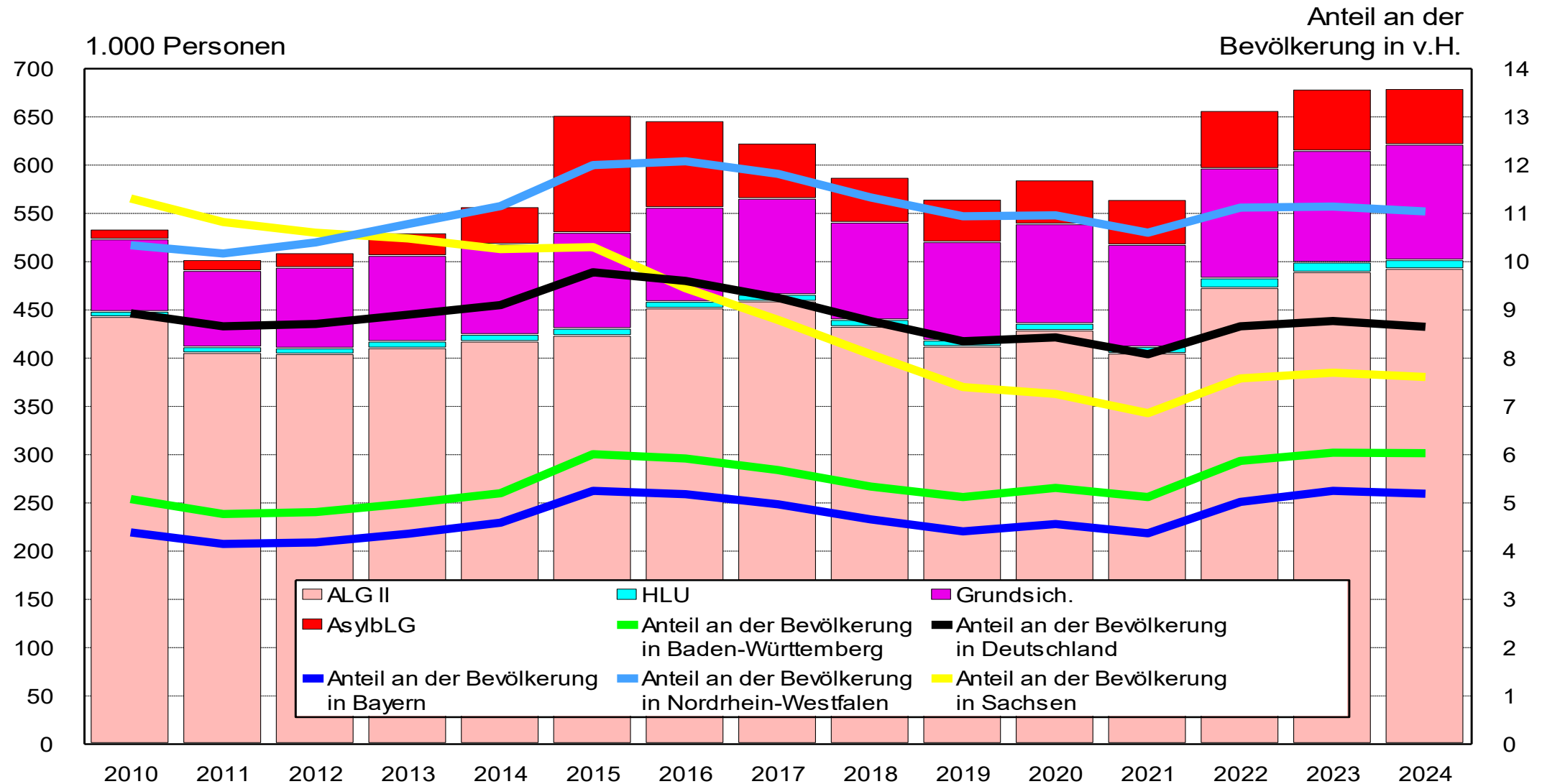


**Wohnungsmarktsituation 2024
in den Landkreisen und kreis-
freien Städten des Landes
Baden-Württemberg, wenn 30
Prozent des Langzeitleerstandes
aktiviert werden können**

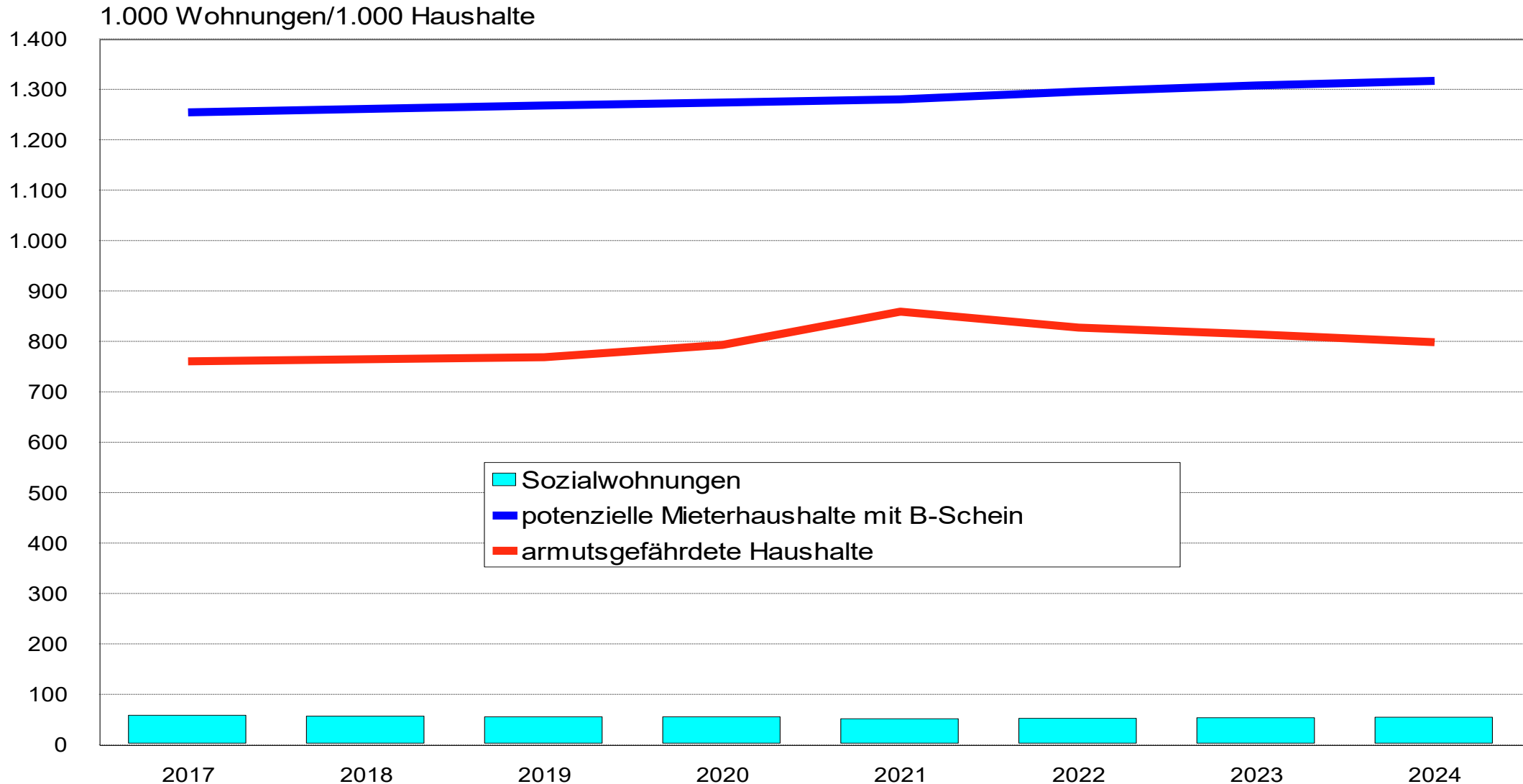
Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Land Baden-Württemberg von 1987 bis 2024



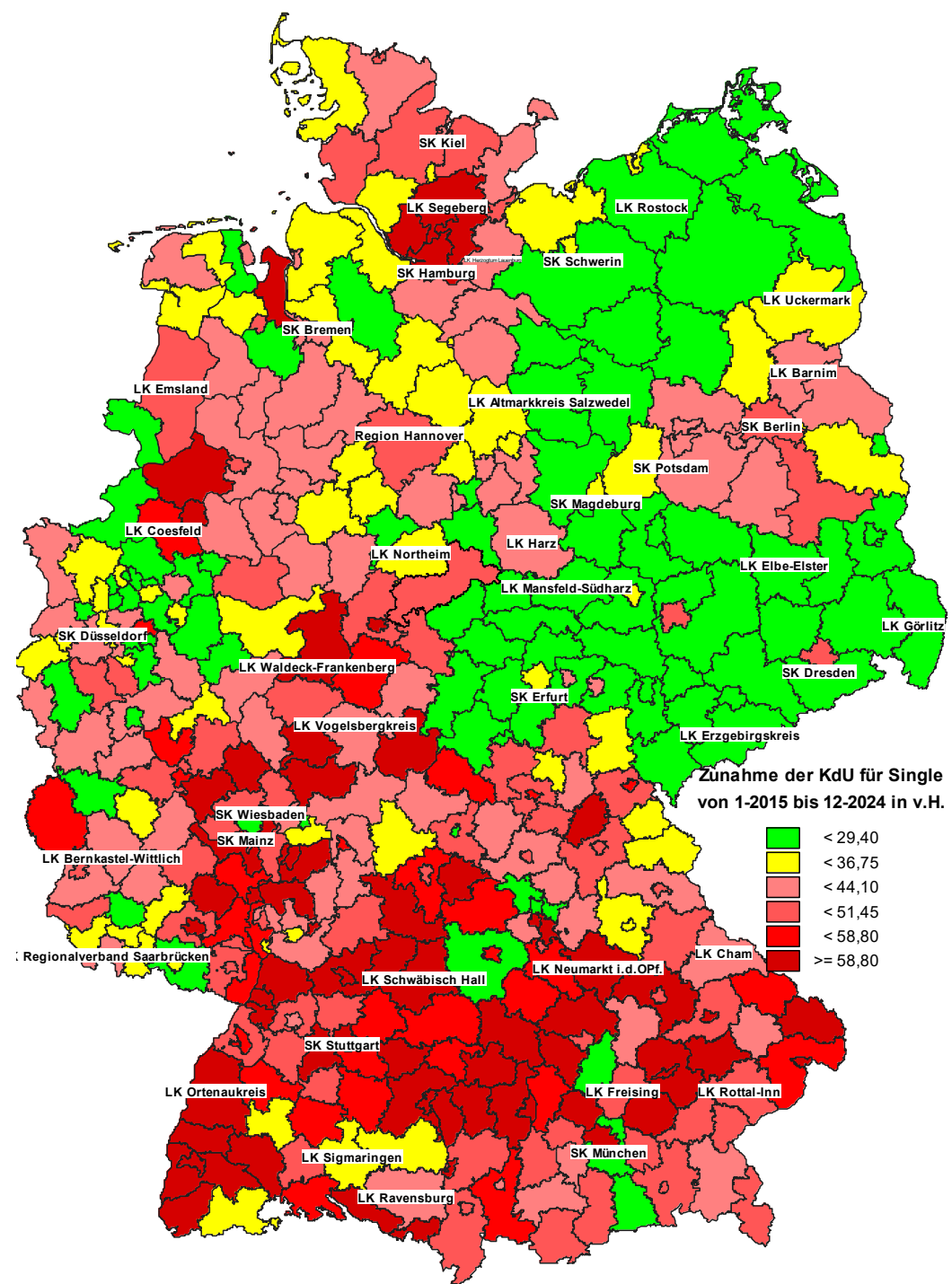
Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Land Baden-Württemberg von 2010 bis 2024



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



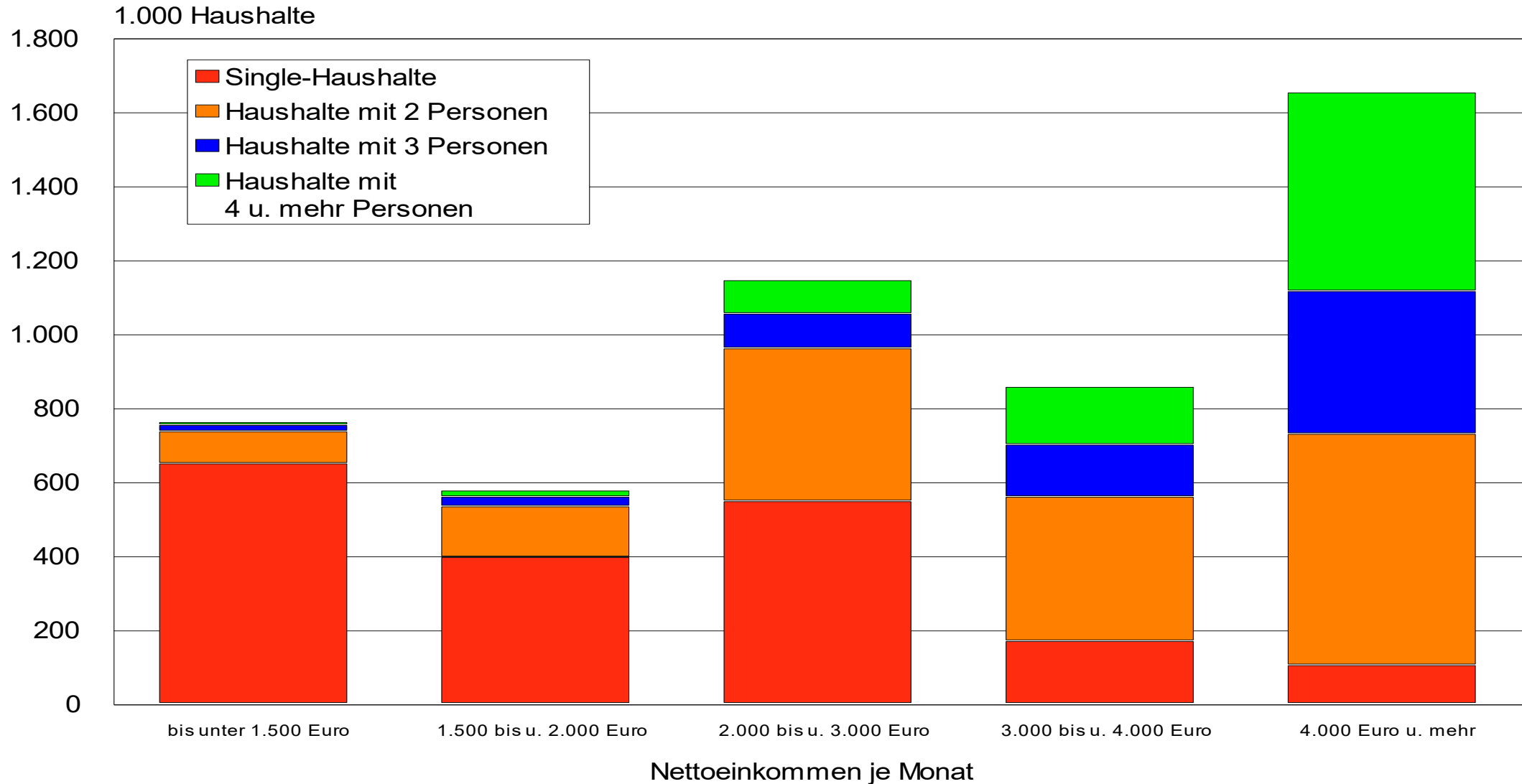
**Entwicklung der von den
Job-Centern gezahlten reinen
Unterkunftskosten für Single-
Haushalte von Januar 2015
bis Dezember 2024 in v.H.**



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

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

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

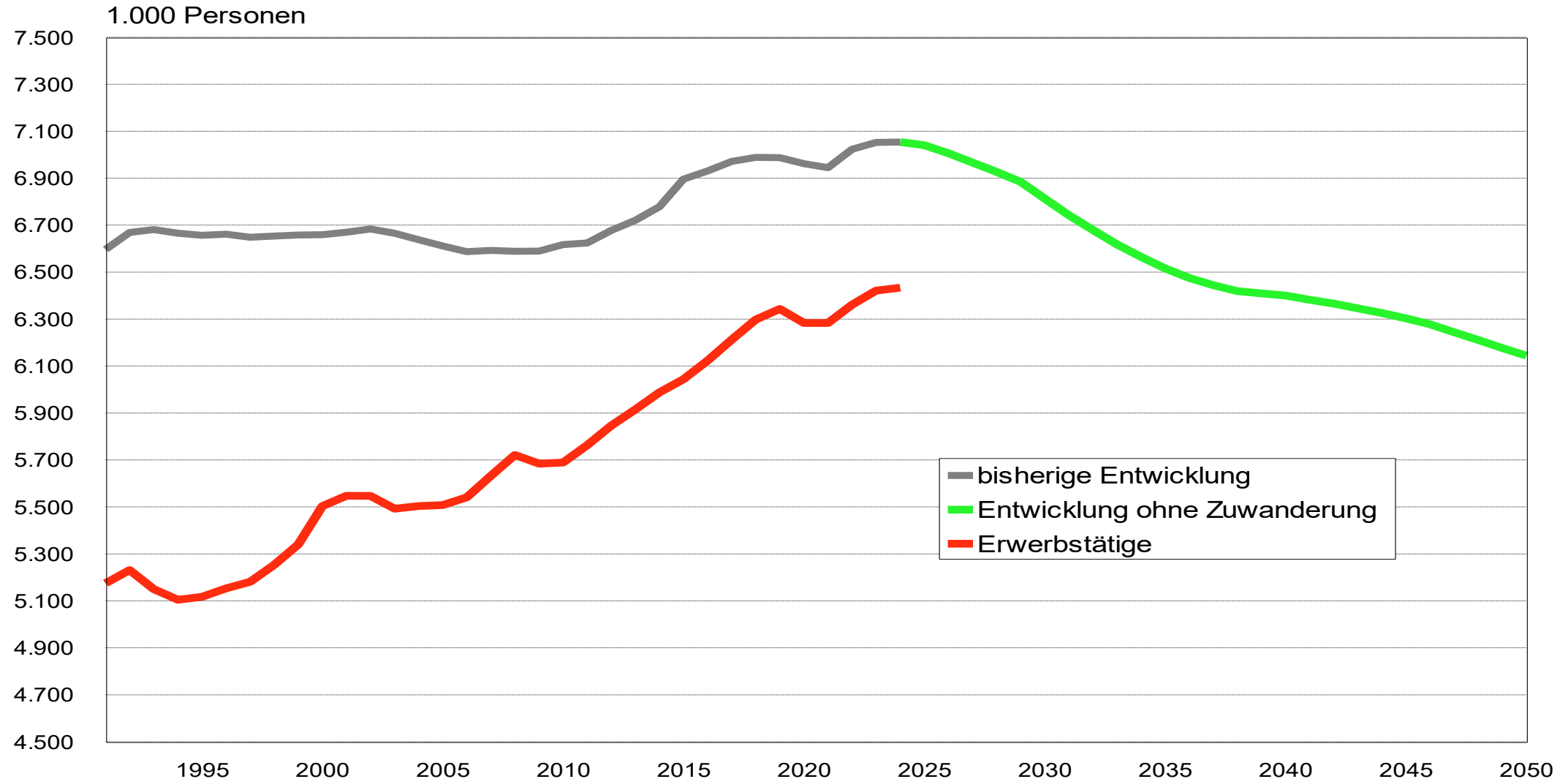


Monatliches Nettoeinkommen und Wohnungsgröße für drei Haushaltstypen sowie die angesetzten Kaltmieten und die sich ergebende Bruttomietbelastung

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

Rahmenbedingungen der weiteren Entwicklung

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



Aktuelle und künftige volkswirtschaftliche Belastungen:

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

Die Bundesregierung hat die zu erwartenden Belastungen erkannt.

Das Sondervermögen „Infrastruktur“ wurde installiert und für die Militärausgaben oberhalb von einem Prozent des BIP wurde die Schuldenbremse ausgesetzt.

Damit wurde die Finanzierung von Investitionen in Infrastruktur und Sicherheit abgesichert.

Nicht abgesichert wurde die konkrete Umsetzung der Investitionen.

Verwendung des Bruttoinlandproduktes 2024

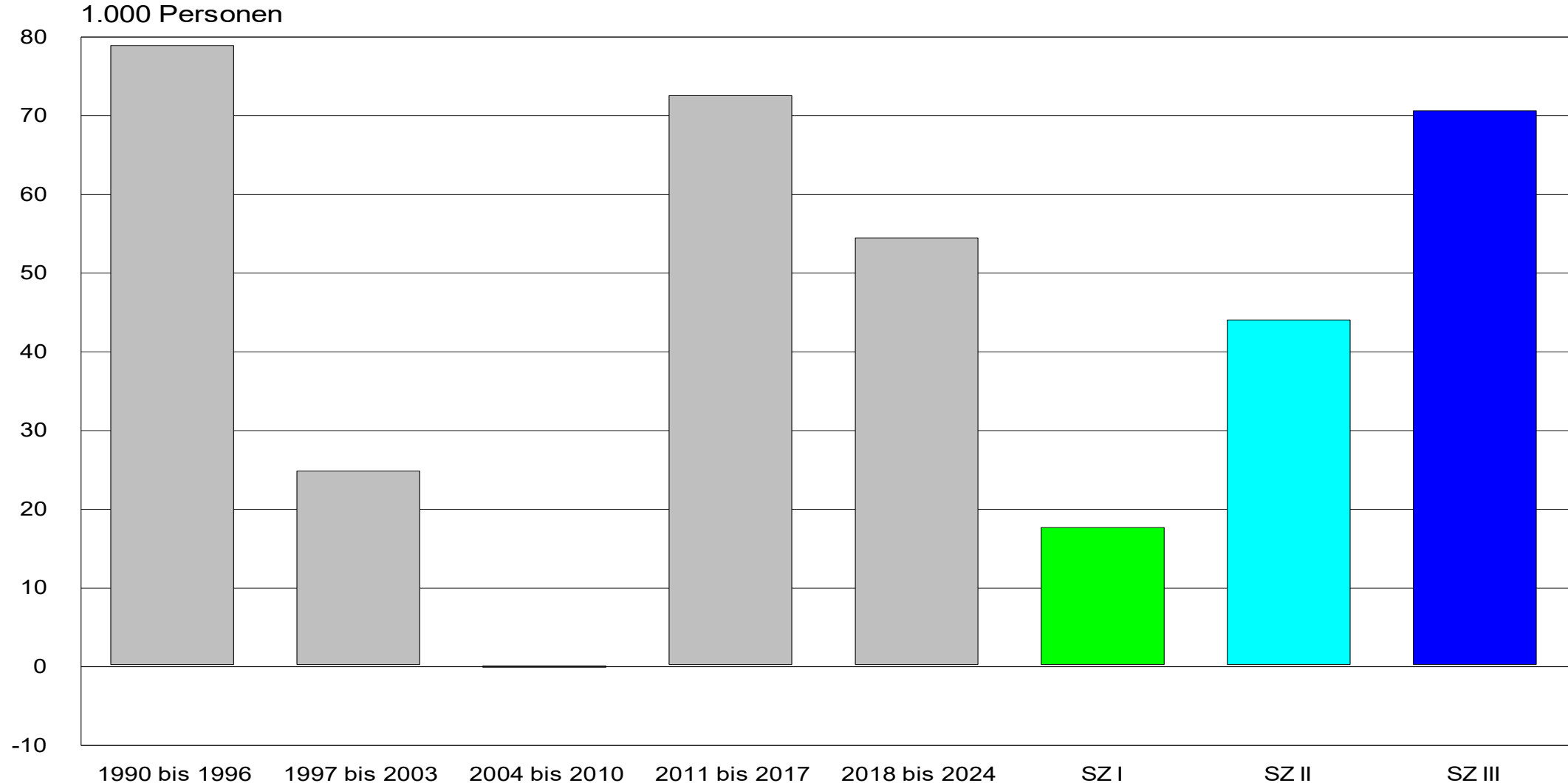
Privater Konsum	2.270 Mrd. Euro	52,7 %
Staatskonsum	960 Mrd. Euro	22,3 %
Bruttoinvestitionen	906 Mrd. Euro	21,0 %
Außenbeitrag	169 Mrd. Euro	3,9 %
Summe	4.305 Mrd. Euro	100 %

Was folgt aus den skizzierten Rahmenbedingungen:

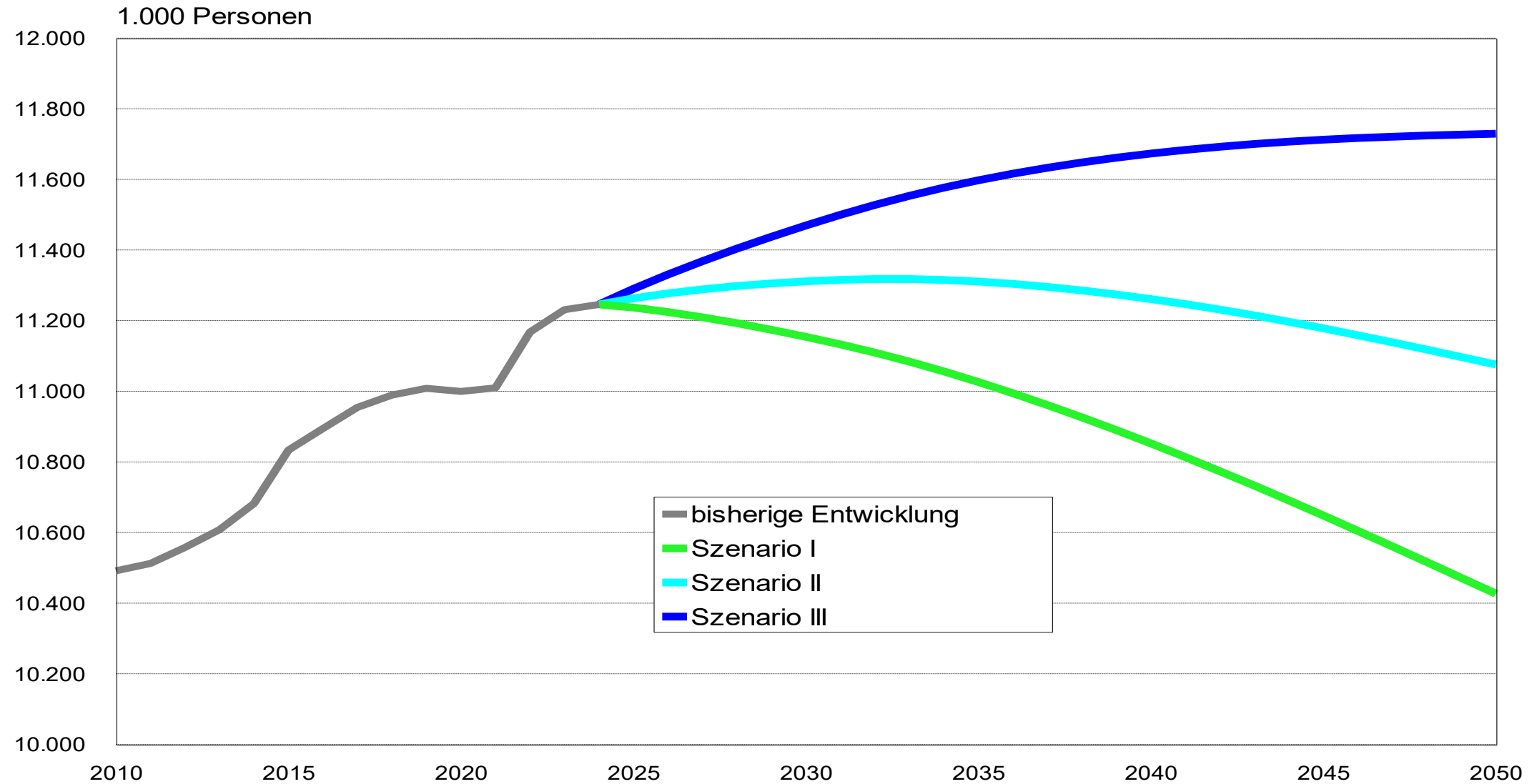
- Baden-Württemberg braucht weiterhin Zuwanderung, um die vorhandenen Arbeitsplätze besetzen zu können,**
- damit wird die Lösung des „Wohnungsproblems“ zur Voraussetzung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung,**
- wir stecken mitten in Verteilungskämpfen, die sich nicht von alleine lösen werden,**
- die Sozialpolitik ist stärker gefordert als in Zeiten, wo es „nur“ um die Verteilung von Zuwächsen ging,**
- ohne eine von der überwiegenden Mehrheit der Bevölkerung als „gerecht“ empfundenen Verteilungspolitik ist auch die Demokratie gefährdet,**
- wir brauchen eine klare Kommunikation von Zielen und Maßnahmen.**

Szenarien zur Entwicklung in Baden-Württemberg bis 2050

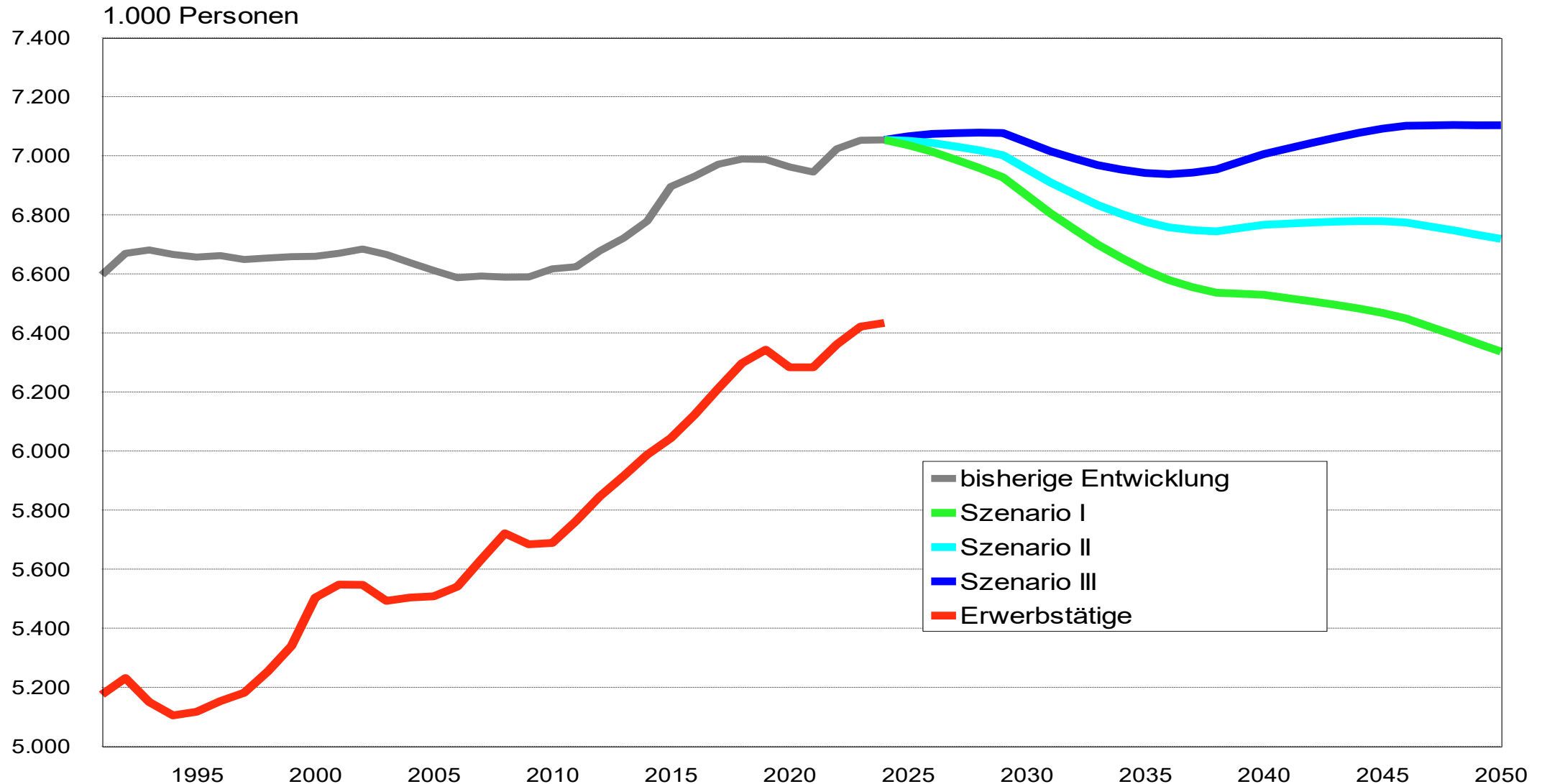
Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Land Baden-Württemberg



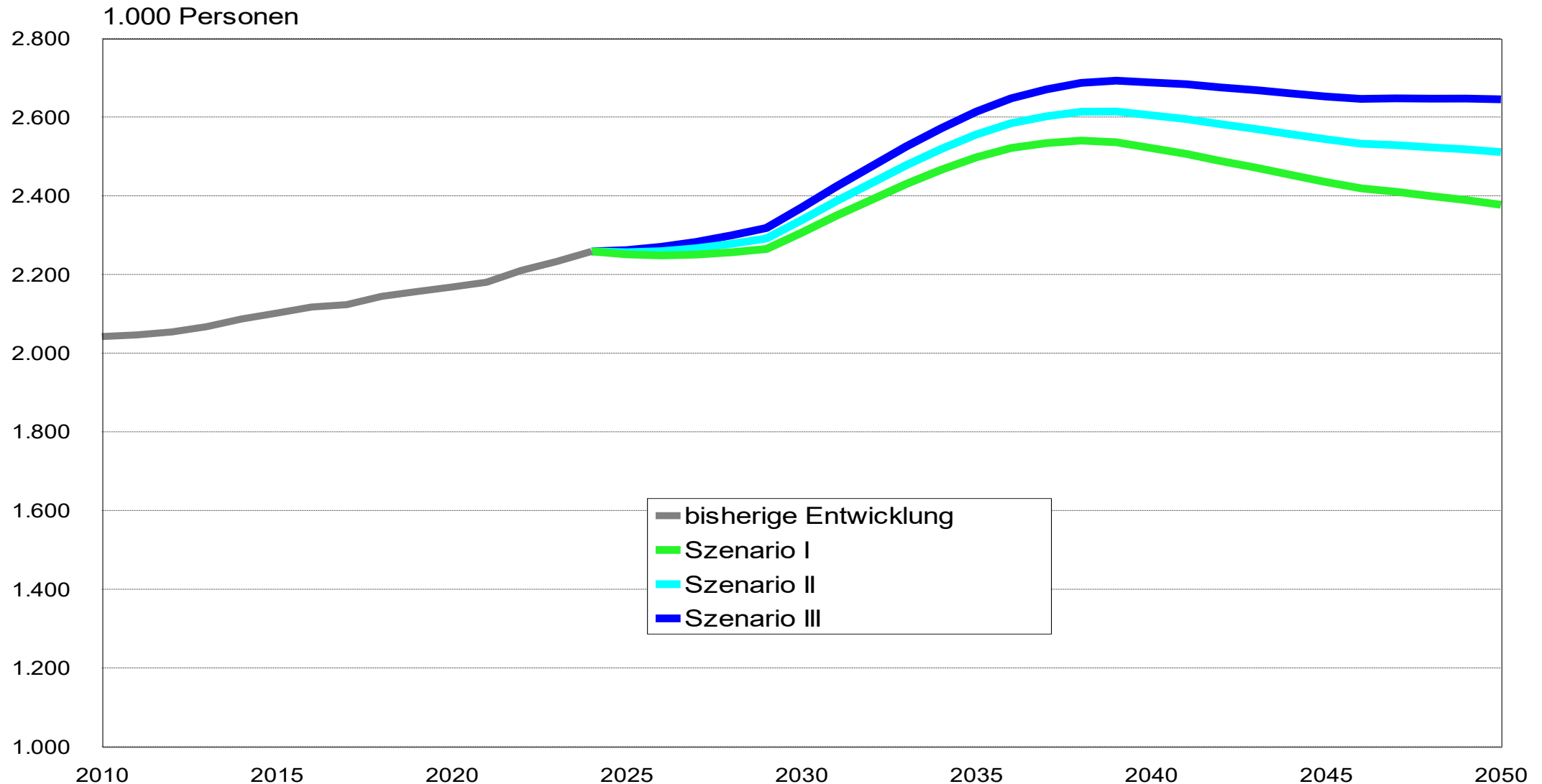
Bevölkerungsentwicklung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050



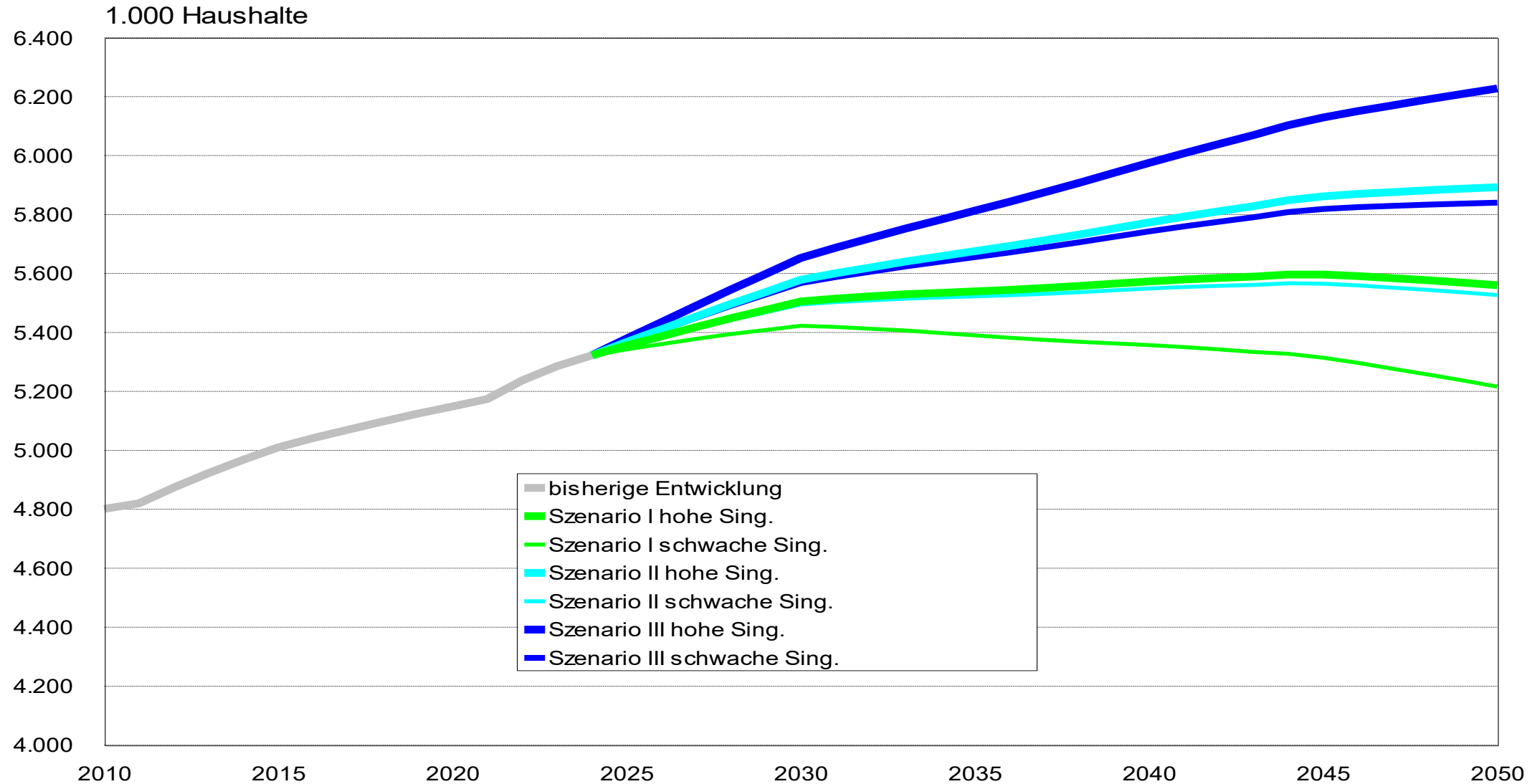
Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050



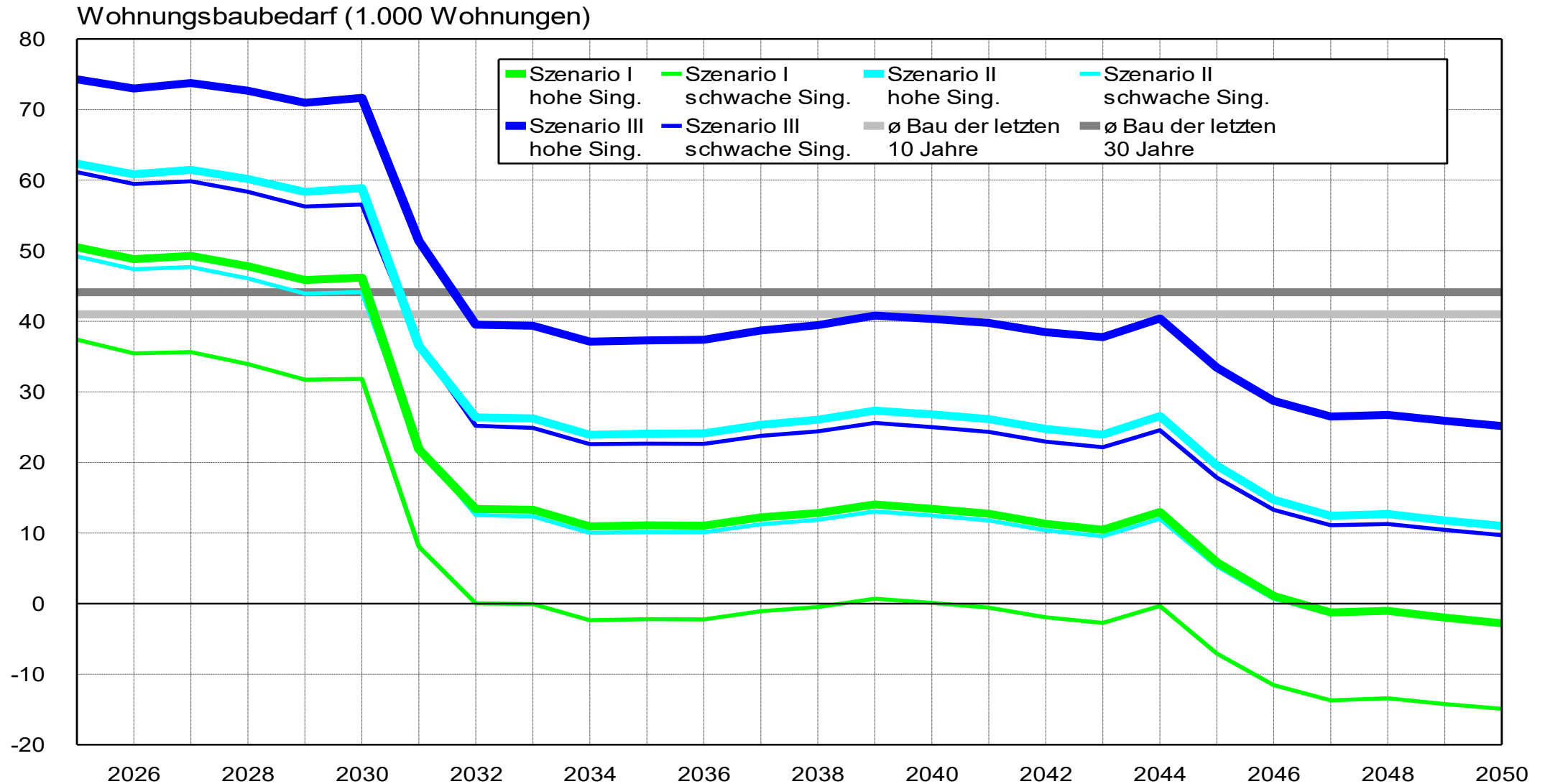
Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den drei Szenarien bis 2050



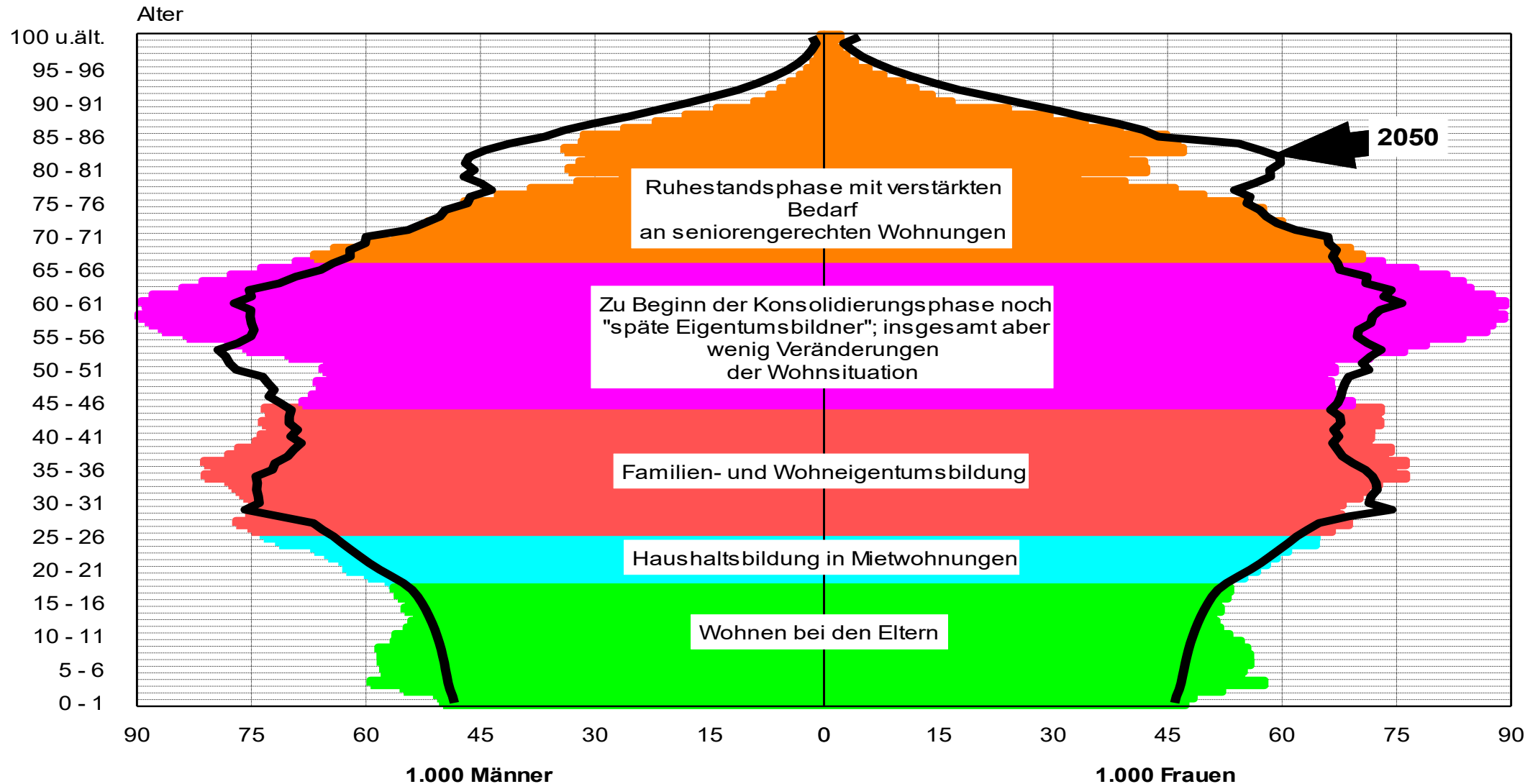
Entwicklung der privaten Haushalte im Land Baden-Württemberg bis 2024 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2050



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



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



Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg

Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen nach Bundesländern

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

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

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

Fazit

Fazit

- Der soziale Wohnungsbau muss gestärkt werden, kann die Wohnungsmarktp Probleme in Baden-Württemberg allein aber nicht lösen. Trotzdem muss der Eigenanteil des Landes Baden-Württemberg erhöht werden. Anzustreben ist eine 1:1 Kofinanzierung des Landes in der Höhe der Bundesmittel.
- Die Vermietung freifinanzierten Wohnraums war immer ein wesentlicher Baustein der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg. Sowohl private Kleinvermieter als auch Wohnungsunternehmen brauchen zur Errichtung und Vermietung von Wohnraum verlässliche rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen. Wie der Zensus gezeigt hat, ist ein kleiner, aber offensichtlich wachsender Teil der Eigentümer nicht mehr bereit, unter den gegebenen Bedingungen ihre Wohnungen am Markt zur Vermietung anzubieten. Zu hinterfragen ist in diesem Zusammenhang auch das Mietrecht. Die zunehmende Regulatorik im Mietrecht und Mietpreisrecht der letzten Jahre konterkariert das Bemühen der Politik die Investitionsbereitschaft in den Mietwohnungsbau zu fördern.
- Der Wohnungsneubau braucht gegenwärtig bessere Finanzierungsbedingungen. Da vom Bund aktuell keine Hilfe zu erwarten ist, sollte das Land Baden-Württemberg vorangehend und ein Wohnungsbaukreditprogramm mit einem Zins von zwei Prozent auflegen. Denn fehlende Wohnungen beeinträchtigen inzwischen die wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg massiv. Für junge Selbstnutzer könnte eine eigenkapitalergänzende Bürgschaft des Landes eine wichtige Hilfe bei der Darstellung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals sein.

Fazit

- Wohnungsbau muss wieder preiswerter werden. Die Entwicklung des Gebäudetyp-E und eine Orientierung am Hamburg-Standard kann beim Wohnungsbau zur Kostensenkung beitragen.
- Wohneigentum leistet einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge, sozialen Stabilität und regionalen wirtschaftlichen Entwicklung. Dennoch liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland mit 46 Prozent am unteren Ende im EU-Vergleich. Besonders junge Familien und Alleinerziehende scheitern an hohen Nebenkosten und komplexen Förderbedingungen. Baden-Württemberg sollte sich für praxistaugliche Förderprogramme und gezielte Entlastungen, z.B. bei der Grunderwerbsteuer einsetzen. Auf Landesebene ist außerdem ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietwohnungsbau und Eigentumsförderung notwendig.
- Die Absenkung der Grunderwerbsteuer hilft sowohl den Eigentumsbildnern und privaten Kleinvermietern als auch den gewerblichen Anbietern.

Und nun erwarten wir Ihre Fragen