

WOHNRAUMBEDARFSANALYSE

Ermittlung des Wohnraumbedarfes

für die Region Nordschwarzwald bis 2040

REGION NORDSCHWARZWALD
Regionalverband



Vorwort

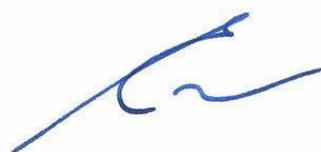
Die Region Nordschwarzwald entwickelt sich dynamisch. Auch deshalb haben die Gremien des Regionalverbands Nordschwarzwald im Oktober 2017 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans beschlossen. Dieser soll für die nächsten rund 15 Jahre Orientierung für die Entwicklung in der Region Nordschwarzwald bieten und den hierfür erforderlichen Rechtsrahmen setzen. Ein Thema stellt dabei die künftige Wohnbauentwicklung dar, wofür insbesondere die folgenden Leitfragen entscheidend sind: Wie wird sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich weiterentwickeln? Wie viele Personen umfassen die Haushalte künftig durchschnittlich? Welcher Wohnraumbedarf ist daraus abzuleiten? Welche Wohnformen werden in Zukunft verstärkt nachgefragt? Wo ergeben sich welche Handlungserfordernisse?

Die vorliegende Studie gibt auf genau diese Fragen die entsprechenden Antworten. Sie untersucht den zukünftigen Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2040 für die Region Nordschwarzwald und ihre sieben Mittelbereiche.

Die Erkenntnisse stellen eine wichtige Planungs- und Orientierungsgrundlage für die mittel- und langfristige Steuerung der Wohnflächenentwicklung in der Region Nordschwarzwald dar. Konkrete Handlungsempfehlungen sollen helfen, Fehlentwicklungen in der Region Nordschwarzwald zu vermeiden, ein optimales Wohnungsangebot sicherzustellen und gleichzeitig die endliche Ressource Fläche bestmöglich zu schonen.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen Ihnen

Ihre



Klaus Mack
Verbandsvorsitzender



Dr. Matthias Proske
Verbandsdirektor

Endbericht

Wohnraumbedarfsanalyse für die Region Nordschwarzwald

Analyse der Wohnungsmarktsituation und Projektion des
Wohnraumbedarfs bis 2040 für die Region Nordschwarz-
wald und die Mittelbereiche in der Region

Von

Tobias Koch
Maike Fließbach-Schendzielorz
Stefan Moog
Marion Neumann

Im Auftrag des

Regionalverbands Nordschwarzwald

Abschlussdatum

Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	VI
1 Hintergrund, Zielsetzung und Vorgehensweise	7
2 Wohnungsmarktsituation und Wohnraumversorgung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen	8
2.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	8
2.2 Entwicklung des Wohnungsangebots	22
2.3 Abgleich von Wohnungsangebot und -nachfrage – Wohnraumversorgung und Wohnungsbaulücke	25
3 Zukünftiger Wohnraumbedarf bis 2040	28
3.1 Methodische Vorgehensweise und Grundlagen der Prognose	28
3.2 Ergebnisse der Projektion der Bevölkerungsentwicklung	30
3.3 Ergebnisse der Projektion der Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage	35
4 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen für die Fortschreibung des Regionalplans im Bereich Wohnen	40
Anhang VIII	
Impressum	XIX

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Modularer Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2018	9
Abbildung 3:	Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald 2011 bis 2018	10
Abbildung 4:	Wanderungsverflechtungen der Region Nordschwarzwald mit den umliegenden Regionen sowie dem übrigen BW, D und dem Ausland 2017	13
Abbildung 5:	Wanderungssaldo nach Altersklassen je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersklasse 2016/17 in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen, BW und Deutschland	15
Abbildung 6:	Anteil der Bevölkerung in der Region Nordschwarzwald nach Altersgruppen 2000-2017 in %	16
Abbildung 7:	Anteil der Bevölkerung nach Altersklassen der Region Nordschwarzwald und der Mittelbereiche 2017 in %	17
Abbildung 8:	Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort 2000 bis 2018 in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen und Referenzgrößen	18
Abbildung 9:	Entwicklung der Pendlerbewegungen in der Region Nordschwarzwald 2000 - 2018	19
Abbildung 10:	Pendlersaldo als Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2018	20
Abbildung 11:	Entwicklung der Wohnhaushalte sowie der Haushaltsgröße 2011 bis 2017	21
Abbildung 12:	Entwicklung im Wohnungsbestand 2011 bis 2018	23
Abbildung 13:	Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner 2011-2018 in der Region Nordschwarzwald	24
Abbildung 14:	Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner 2016-18 in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald	24
Abbildung 15:	Durchschnittliche Wohnraumversorgungsquote 2017	26
Abbildung 16:	Wohnungsbaulücke für die Region Nordschwarzwald sowie für die Mittelbereiche 2017	27

Abbildung 17:	Wanderungsintensität in der tatsächlichen Entwicklung sowie Annahmen für die Varianten bis 2040 für die Region Nordschwarzwald (ab 2018: Annahme)	31
Abbildung 18:	Varianten der Bevölkerungsprognose in der Region Nordschwarzwald bis 2040	32
Abbildung 19:	Wanderungsintensitäten in der tatsächlichen Entwicklung sowie Annahmen für die Mittelbereiche (Hauptvariante)	33
Abbildung 20:	Bevölkerungsprognose in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen - Index: 2017 = 100 - Hauptvariante	34
Abbildung 21:	Varianten der Prognose der Wohnhaushalte in der Region Nordschwarzwald bis 2040	36
Abbildung 22:	Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen in Tsd. Haushalten - Hauptvariante	37
Abbildung 23:	Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen - Index: 2017 = 100 - Hauptvariante	39
Abbildung 24:	Wohnraumbedarfszuwachs bis 2035 nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald	41
Abbildung 25:	Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden 2011 – 2018 in der Region Nordschwarzwald + Szenario 2035	44
Abbildung 26:	Entwicklung des Altenquotienten Region Nordschwarzwald, Mittelbereiche	46
Abbildung 27:	Wohnraumversorgungsquote und Wohnungsbaulücke auf Ebene der Mittelbereiche	VIII
Abbildung 28:	Wohnraumbedarfszuwachs bis 2040 nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald	XVII

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Durchschnittliche Nettomigrationsrate (Wanderungssaldo je 1.000 EW) für die Mittelbereiche der Region Nordschwarzwald 2000-2018	12
Tabelle 2:	Schematische Übersicht über die Annahmen der Bevölkerungs- und Haushaltsvarianten der Prognos für die Region Nordschwarzwald: Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung	29
Tabelle 3:	Annahme zur Entwicklung der Haushaltsgröße in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen bis 2040	35
Tabelle 4:	Voraussichtliche Haushaltsentwicklung in den Mittelbereichen sowie in der Region Nordschwarzwald im Zeitraum 2017 bis 2040 unterer, Haupt- und oberer Variante (Prozentuale Veränderung zum Jahr 2017)	38
Tabelle 5:	Beispielrechnung Flächenbedarfe in der Hauptvariante bei unterschiedlichen Dichtegraden	43
Tabelle 6:	Wanderungsannahmen nach den Varianten der Bevölkerungsprognose 2020 bis 2035 Durchschnittlicher Wanderungssaldo in Personen (je 1.000 Einwohner in Klammern)	XVI
Tabelle 7:	Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen 2017 bis 2035 in der Hauptvariante sowie untere und obere Variante	XVI
Tabelle 8:	Gegenüberstellung der zugrundeliegenden Annahmen der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019 sowie Prognos 2017/2019	XVIII

1 Hintergrund, Zielsetzung und Vorgehensweise

Anlass für die Analyse des Wohnraumbedarfs in der Region Nordschwarzwald sowie in den sieben Mittelbereichen ist die **Gesamtfortschreibung des Regionalplans Nordschwarzwald** im Bereich Wohnen. Zu diesem Zweck erfolgte die Ermittlung der Wohnraumbedarfs und -potenzials im Rahmen von zwei Teilaufträgen: einerseits die Ermittlung der Wohnraumbedarfs und andererseits des Wohnraumpotenzials. Im Auftrag der L-Bank hatte Prognos 2017 den Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg ermittelt. Daher fiel der Teilauftrag zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs in der Region Nordschwarzwald auf die Prognos AG. Der Teilauftrag zur Ermittlung des Wohnraumpotenzials erfolgte durch das Team von ProRaum Consult. Die vorliegende Studie für die Region Nordschwarzwald ist in Methodik und Vorgehensweise **anschlussfähig** an die landesweite Studie für Baden-Württemberg. Angepasst wurde der Untersuchungszeitraum bzw. das Bezugsjahr der Prognose (2017 gegenüber 2015). Hier wurden jeweils die aktuellsten verfügbaren Jahre der Statistischen Ämter des Bundes und des Landes Baden-Württemberg gewählt. Dabei wurde im ersten Schritt eine **Bestandsanalyse** der Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot sowie der aktuellen Wohnraumversorgung der Region und der Mittelbereiche durchgeführt (siehe Kapitel 2). Anknüpfend an diese Ergebnisse wurde im zweiten Teil der Studie über eine **Projektion der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung** eine quantitative Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs bis 2040 vorgenommen (siehe Kapitel 3). Die Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung erfolgt auf Basis von drei Varianten (analog der L-Bank Studie: Hauptvariante, untere Variante, obere Variante). Die drei Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der empirisch abgeleiteten Annahmen von Wanderungsintensitäten.

Abbildung 1: Modularer Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung Prognos

Die Projektion der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird ebenso wie die vorangegangene Bestandsanalyse nach den **Mittelbereichen** der Region Nordschwarzwald teilregional differenziert. Die Ergebnisse der vorangegangenen Bestandsanalyse sind die entscheidende Bewertungsgrundlage für die teilregionale Ermittlung und Abschätzung der Wohnraumbedarfsprognose auf Ebene der Mittelbereiche. Im Rahmen eines Ergänzungsauftrags wurden die Projektinhalte vertieft für die Städte Calw (Bestandsanalyse) sowie Horb und Nagold (Bestandsanalyse und Prognose bis 2040). Der ermittelte Wohnraumbedarf bis 2040 versteht sich als wichtige Planungs- und Orientierungsgrundlage für mittel- und langfristige Steuerung von Wohnbauaktivitäten und Wohnflächenentwicklung in der Region Nordschwarzwald. Entsprechend werden auf Ebene der Mittelbereiche **Empfehlungen** hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung der Wohnbauaktivitäten ausgesprochen (siehe Kapitel 4).

2 Wohnungsmarktsituation und Wohnraumversorgung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen

Die Bestandsanalyse der Entwicklung von Wohnraumnachfrage (Haushalte¹) sowie Wohnungsangebot seit dem Jahr 2011 stellen die zentrale Basis dar für die **Bewertung des Wohnungsmarktes** im Rahmen dieses Kapitels. Von den Ergebnissen der Bestandsanalyse auf Basis der Mittelbereiche werden zudem in Verbindung mit der landesweiten Quantifizierung des Wohnraumbedarfs (L-Bank Studie) die Annahmen für die Projektion der Wohnraumnachfrage empirisch abgeleitet.

Die Mittelbereiche der Region Nordschwarzwald unterscheiden sich deutlich nach strukturräumlichen Gesichtspunkten. So ist beispielsweise ein Großteil der Mittelbereiche Pforzheim und Mühlacker im Regionalplan 2015 als Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Oberzentrum Pforzheim (125.500 EW) sowie die räumliche Nähe und gute Verbindung zu den Städten Stuttgart und Karlsruhe sind für die nördlichen Mittelbereiche der Region Nordschwarzwald wesentliche Einflussfaktoren. Der Mittelbereich Freudenstadt wird hingegen vollständig der Raumkategorie ländlicher Raum zugewiesen. Die Herausforderungen im Bereich der Entwicklung von Wohnflächen, der Wohn- und Haushaltsstruktur sowie der Dynamik der Nachfrageentwicklung sind daher entsprechend **teilräumlich differenziert** zu sehen. Die Wohnraumnachfrage in der Region Nordschwarzwald wird zudem maßgeblich durch Pendlerbeziehungen zu den Nachbarregionen getrieben.

2.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Wohnraumnachfrage wird in der vorliegenden Studie anhand der wohnraumnachfragenden Haushalte ermittelt. Diese ergeben sich wiederum aus der Bevölkerungszahl und der Haushaltsgröße (Anzahl der Einwohner je Haushalt). Im Folgenden wird daher zunächst die Bevölkerungsentwicklung, deren Einflussfaktoren (Wanderungen, natürliche Bewegungen) und für die Wohnraumnachfrage relevante Aspekte der Bevölkerungsstruktur (Altersklassen) auf Ebene der Region Nordschwarzwald sowie der Mittelbereiche dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum **2000 bis 2010** verzeichnete die Region Nordschwarzwald insgesamt eine **Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung** (von rd. 590.000 auf rd. 591.000 / +0,2%). Abgesehen von den Mittelbereichen Horb (+1,2%), Pforzheim (+1,7%) und Calw (0,0%), war in den übrigen Mittelbereichen die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum leicht rückläufig. Die Bevölkerungsentwicklung der Region Nordschwarzwald koppelt sich dabei ab dem Jahr 2002 vom Landestrend ab. Dies ist u.a. auf eine Phase des strukturellen Wandels in strukturbestimmenden Leitbranchen (u.a. Schmuckindustrie, Holz-/Möbelverarbeitung, Metallverarbeitung, Zulieferindustrie) mit Beschäftigungsverlusten im Zeitraum 2003 bis 2006 in der Region Nordschwarzwald zurück zu führen. Damit ging auch ein Rückgang der Attraktivität der Region Nordschwarzwald als

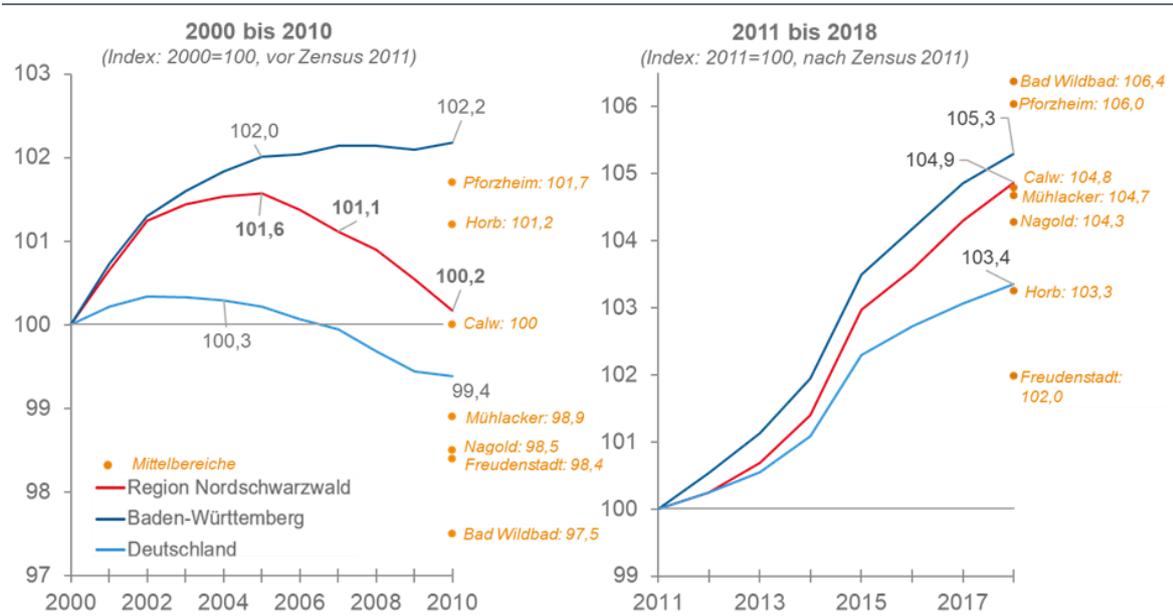
¹ Grundlage sind die Wohnhaushalte (StaLa BW, Eine Wohngemeinschaft = ein Haushalt) in Abgrenzung zu den Wirtschaftshaushalten (StaBu)

Wohnstandort einher (insb. nachlassende Zuwanderung/erhöhte Abwanderung junger Erwachsener).

Ab dem Jahr 2011 kommt es dann zu einer **Trendumkehr** mit deutlichen und dynamischen Bevölkerungsgewinnen in der Region Nordschwarzwald (+4,9% bzw. rund 27.900 EW im Zeitraum 2011 bis 2018). Auf der Ebene der Mittelbereiche ist die Trendumkehr besonders deutlich für den Mittelbereich Bad Wildbad, der im Zeitraum 2000 bis 2018 die größten relativen Bevölkerungsverluste, und im Zeitraum 2011 bis 2018 die größten relativen Bevölkerungsgewinne verzeichnete. Auf der Gemeindeebene waren innerhalb des Mittelbereichs Bad Wildbad im Zeitraum 2011 bis 2018 die Bevölkerungsgewinne in Bad Herrenalb (11%) und Höfen an der Enz (10%) besonders hoch und haben die Dynamik im Mittelbereich Bad Wildbad angetrieben². Auch der Mittelbereich Pforzheim verzeichnete im Zeitraum 2011 bis 2018 sehr hohe Bevölkerungsgewinne (+6,0%).

Nachfolgende Abbildung 2 verdeutlicht die Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen in den Zeiträumen 2000 bis 2010 sowie 2011 bis 2018. Aufgrund des Zensus 2011 ist die Vergleichbarkeit der langfristigen Zeitreihe nur eingeschränkt gegeben,

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2018



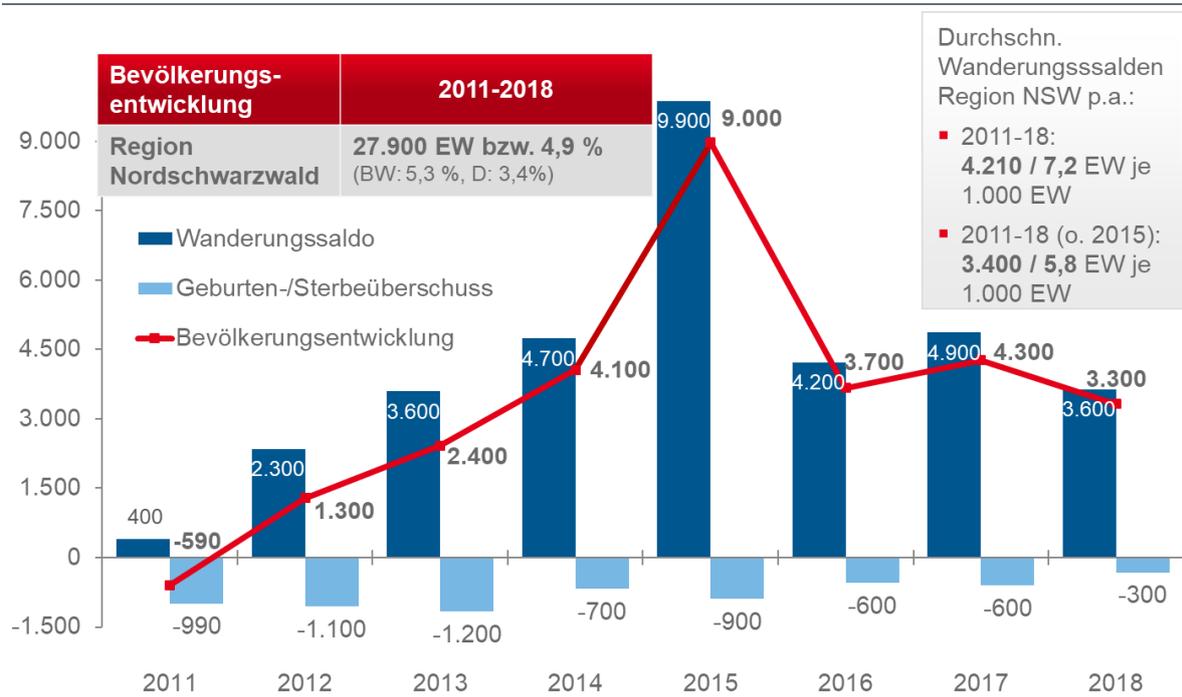
Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019 (Durch Zensus 2011 eingeschränkte Vergleichbarkeit der Bevölkerungszahlen in der langfristigen Zeitreihe.)

²Naheliegende Einflussfaktoren für die Bevölkerungsentwicklung in diesen Gemeinden sind die Angehörigkeit von Bad Herrenalb zum Karlsruher Verkehrsverbund, sowie ein Haltepunkt der S6 (nach Pforzheim) in Höfen an der Enz.

In der Region Nordschwarzwald ebenso wie in den Mittelbereichen ist die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf eine deutlich gestiegene Zuwanderung (insb. von jungen Menschen & Familien) zurück zu führen. Denn bezüglich der natürlichen Bevölkerungsbewegungen verzeichnete die Region Nordschwarzwald im Zeitraum 2011 bis 2017 pro Jahr rund **850 mehr Sterbefälle als Geburten**. In Relation zu je 1.000 Einwohnern entspricht dies einem Sterbeüberschuss von rund -1,5 (BW: -0,6; D: -1,6). Zwar ist der Saldo der natürlichen Bewegungen im zeitlichen Verlauf von knapp 1.000 im Jahr 2011 auf 600 im Jahr 2017 geschrumpft, für das Bevölkerungswachstum ist dennoch die Zuwanderung der ausschlaggebende Einflussfaktor.

Auch auf **Ebene der Mittelbereiche** hatte im Durchschnitt der Jahre 2016/17 lediglich der Mittelbereich Horb (+0,3 je 1.000 EW) keinen Sterbeüberschuss, die Mittelbereiche Freudenstadt (-2,4 je 1.000 EW) und Bad Wildbad (-4,1 je 1.000 EW) verzeichneten hingegen vergleichsweise hohe Sterbeüberschüsse. Im zeitlichen Verlauf wird deutlich, dass die Sterbeüberschüsse in der Region Nordschwarzwald nach einem sehr hohen Stand in 2013 (-2,4 je 1.000 EW) zuletzt etwas abgeflacht sind. Dieser Trend ist auf Landes- und Bundesebene ebenfalls festzustellen. Nachfolgende Abbildung 3 verdeutlicht die beschriebenen Bevölkerungsbewegungen aufgrund von Geburten- und Sterbefällen sowie aufgrund von Wanderungen jeweils im Saldo und die daraus resultierende gesamte Bevölkerungsentwicklung.

Abbildung 3: Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald 2011 bis 2018



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019 (nach Zensus 2011)

Die **Wanderungssalden** in der Region Nordschwarzwald steigen von einem Wanderungsüberschuss von 400 Personen im Jahr 2011 auf einen Überschuss von 4.300 Personen im Jahr 2017 an. Starke Schwankungen verzeichnet die Region über das Jahr 2015. So sind im Kontext der Fachkräftegewinnung aus den übrigen EU 28-Staaten sowie durch die Aufnahme von Geflüchteten die Wanderungsgewinne im Jahr 2015 in der gesamten Bundesrepublik, im Land Baden-Württemberg und entsprechend auch in der Region Nordschwarzwald deutlich höher als in den Vergleichsjahren.³ In der Folge liegt das durchschnittliche Wanderungssaldo der Region Nordschwarzwald im Zeitraum 2011 bis 2018 unter Ausnahme des Jahres 2015 bei rd. 3.400 Personen, während das Saldo im Jahr 2015 bei knapp 10.000 Personen lag. Da es sich bei der erhöhten Zuwanderung im Jahr 2015 zu einem großen Teil um unfreiwillige Wanderung Schutzsuchender handelte, wird den Durchschnittswerten ohne das Jahr 2015 eine höhere Aussagekraft für die Ableitung zukünftiger Wanderungen im Rahmen der Bevölkerungsprognose eingeräumt.

Die **durchschnittlichen Nettomigrationsraten** (Zuwanderung je 1.000 Einwohner pro Jahr) sind grundlegend für die empirische Herleitung der Annahmen zur zukünftigen Wanderungsintensität im Rahmen der Bevölkerungs- bzw. Haushaltsprognose für die Region und für die Mittelbereiche. Sowohl die kurzfristigen als auch die langfristigen Mittelwerte im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2018 werden dabei berücksichtigt. Das durchschnittliche Wanderungssaldo im Zeitraum 2011 bis 2018 ohne den Höchstwert 2015 entspricht einer Zuwanderung von 3.400 Personen pro Jahr in die **Region Nordschwarzwald**. Bezogen auf je 1.000 Einwohner sind das 5,8 Zuzüge pro Jahr. Dieser Durchschnittswert liegt deutlich über dem langfristigen Mittel von 2,7 EW je 1.000 EW im Zeitraum 2000 bis 2018 (ebenfalls ohne 2015). Der niedrigere Durchschnittswert in der langen Frist entsteht dadurch, dass die Nettomigrationsrate im Schnitt der Jahre 2000 bis 2005 (2,8) bereits vergleichsweise niedrig war und im Schnitt der Jahre 2005 bis 2010 (-1,4) sogar negativ. Im Gegensatz dazu ist die Zuwanderungsintensität der Region Nordschwarzwald in den aktuellen Jahren 2016/17/18 überdurchschnittlich zum Land (NSW: 7,1 / BW: 6,0 / D: 3,7).

Auf Ebene der **Mittelbereiche** ist in den Jahren 2016/17/18 die Wanderungsintensität im Mittelbereich Bad Wildbad mit 11,8 die höchste, gefolgt von Nagold (7,8). Die niedrigste Nettomigrationsrate verzeichnete der Mittelbereich Calw (5,5). In der nachfolgenden Tabelle 1 werden übersichtsartig die durchschnittlichen Nettomigrationsraten über die betrachteten Zeiträume in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen aufgezeigt.

³ Im landesweiten Kontext lässt sich für das Jahr 2015 feststellen, dass rund die Hälfte der Zuwanderung aus dem europäischen Ausland stammt, in den Jahren 2012 – 2017 lag der Anteil aus der EU bei > 66% (vgl. Daten des Statistischen Landesamtes BW bzw. L-Bank Studie).

Tabelle 1: Durchschnittliche Nettomigrationsrate (Wanderungssaldo je 1.000 EW) für die Mittelbereiche der Region Nordschwarzwald 2000-2018

Zeitraum	Bad Wildbad	Calw	Freudenstadt	Horb	Mühlacker	Nagold	Pforzheim
2000 - 2005	4,04	2,92	3,43	-1,74	1,87	0,83	3,76
2000 - 2010	1,54	-0,78	0,37	-2,62	-0,92	-1,26	2,45
2000 - 2018	5,67	2,12	1,96	-0,75	2,45	1,57	5,16
2005 - 2010	-1,86	-4,81	-2,47	-2,85	-3,98	-3,65	1,26
2011 - 2018	10,24	4,03	3,31	0,35	5,89	4,55	7,50
2016/17/18	11,76	5,45	6,45	6,45	7,31	7,76	7,05
Durchschnittliche Nettomigrationsrate ohne das Jahr 2015⁴							
2000-2018	4,80	1,06	1,48	-1,49	1,72	0,94	4,43
2011-2018	10,24	4,03	3,31	0,35	5,89	4,55	7,50

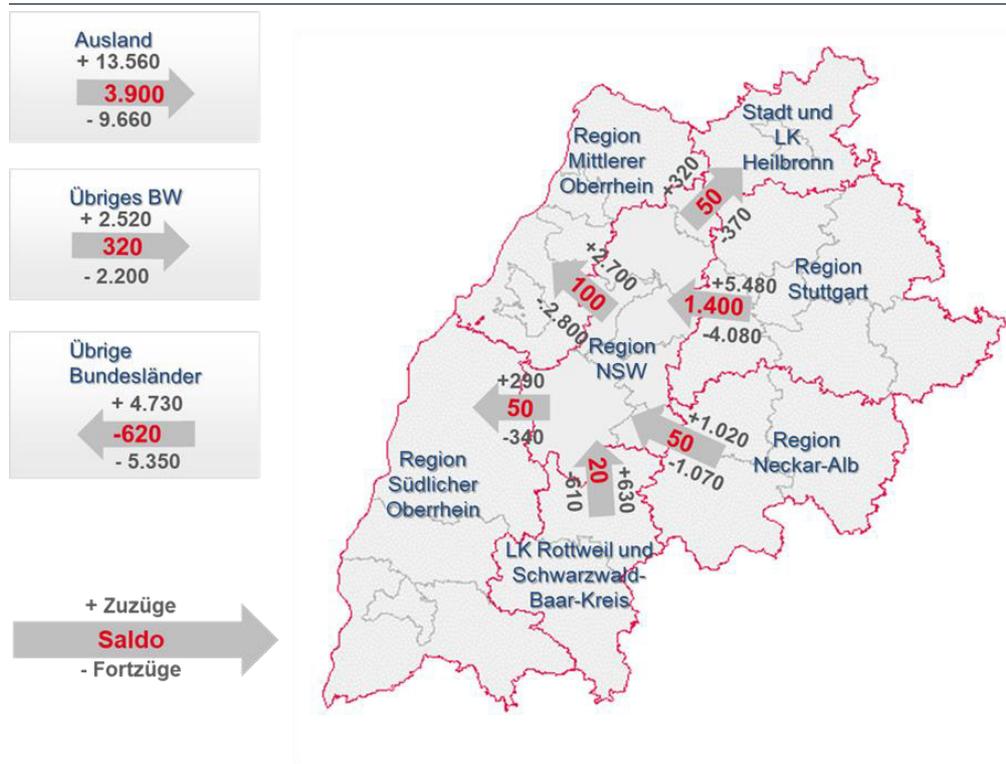
Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Wanderungsverflechtungen – Herkunfts- und Zielgebiete

Für die Einordnung der Region Nordschwarzwald in die regionalen und überregionalen **Wanderungsverflechtungen** ist ebenfalls entscheidend, woher die Zuzüge in die Region stammen. Die Zuzüge im Jahr 2017 betragen in der Summe 47.420 Personen während sich die Fortzüge auf eine Summe von 42.550 belaufen. Von den zugezogenen Personen stammten 12% (5.480 Personen, Wanderungssaldo von +1.400 Personen) im Jahr 2017 aus der Region Stuttgart. Damit war im Jahr 2017 die Region Stuttgart das hauptsächliche Quellgebiet der Zuzüge nach den internationalen Zuzügen in die Region Nordschwarzwald (28% der Zuzüge, Wanderungssaldo von +3.900 Personen). Die Wanderungsverflechtungen mit den übrigen Nachbarregionen weisen geringe Wanderungssalden von unter 100 Personen auf und auch die Wanderungen in und aus dem übrigen Baden-Württemberg belaufen sich im Saldo auf ein Plus von rd. 320 Personen im Jahr 2017. In die übrigen Bundesländer überwog 2017 die Abwanderung aus der Region Nordschwarzwald. Nachfolgende Abbildung 4 zeigt die Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssalden für die Region Nordschwarzwald auf.

⁴ Den geglätteten Werten ohne das Jahr 2015 wird als Grundlage für zukünftige Wanderungen eine höhere Aussagekraft eingeräumt, da die stark überdurchschnittliche Zuwanderung deutlich aus der Entwicklung der übrigen Jahre ausbricht und als Sonderfall bewertet werden kann (erhöhter Zustrom Schutzsuchender).

Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen der Region Nordschwarzwald mit den umliegenden Regionen sowie dem übrigen BW, D und dem Ausland 2017



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Mit einer Zuwanderung von im Saldo 3.900 Personen im Jahr 2017 haben **internationale Wanderungsbewegungen** zu einem Bevölkerungsgewinn in der Region Nordschwarzwald maßgeblich beigetragen. Auf Ebene Baden-Württembergs hatten im Jahr 2017 über 70% der Zuzüge aus dem Ausland ihren Ursprung in Europa. Fachkräftewanderungen aus den angespannten Arbeitsmärkten in Südeuropa spielen hierbei eine Rolle ebenso wie Ost-West-Wanderungsströme.

Mit einem Saldo von 1.400 Personen im Jahr 2017 stammen die nächstgrößeren Wanderungsströme in die Region Nordschwarzwald aus der **Region Stuttgart**. Dabei handelt es sich u.a. um Nachfragegruppen, die in den engen und angespannten Wohnungsmärkten der Region Stuttgart nicht mehr das passende Wohnangebot (u.a. Eigentumssegment) finden. Diesen Zusammenhang legen auch die hohen Pendlerzahlen aus der Region Nordschwarzwald in Richtung der Region Stuttgart nahe (vgl. Abschnitt: Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen S. 20).

Auf Ebene der **Mittelbereiche** überwog insbesondere in den Mittelbereichen Calw, Nagold und Mühlacker im Jahr 2017 der Zuzug aus der Region Stuttgart gegenüber den anderen Quellregionen. Dabei zogen in den Mittelbereich Mühlacker vornehmlich Personen aus dem Landkreis Ludwigsburg, in die Mittelbereiche Calw und Nagold zogen mehrheitlich Personen aus dem Landkreis Böblingen. Im Mittelbereich Bad Wildbad überwog im Jahr 2017 die Zuwanderung aus der Region Mittlerer Oberrhein (v.a. Stadt und Landkreis Karlsruhe). Im Mittelbereich Pforzheim lagen im Jahr

2017 die Anteile der Zuzüge aus den übrigen Bundesländern gleichauf mit den Zuzügen aus der Region Stuttgart.

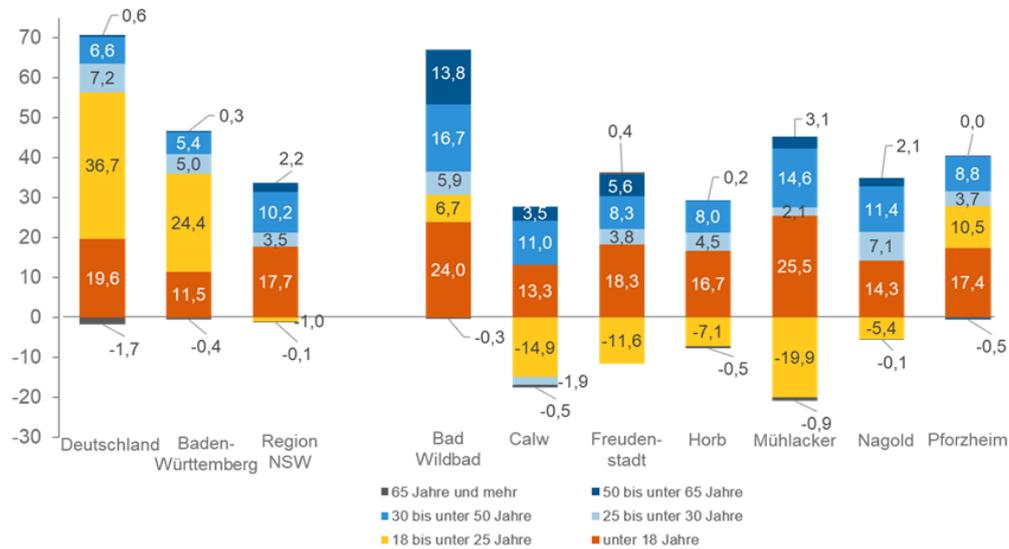
Wanderungen nach Altersklassen

Für die Wohnraumnachfrage ist ebenfalls von Interesse, welche **Altersgruppen** vornehmlich in die Region zuwandern, da je nach Lebensphase unterschiedlicher Wohnraum nachgefragt wird. Die Nachfrage variiert hinsichtlich der Wohnungsgröße und hinsichtlich der Segmente. Auch die Umzugshäufigkeit verändert sich mit dem Alter. So sind junge Erwachsene und Berufseinsteiger die mobilste Altersgruppe, während Personen im Rentenalter am seltensten ihren Wohnsitz wechseln.

Differenziert nach Altersklassen zeigt sich für das Wanderungssaldo im Durchschnitt der Jahre 2016/17 eine hohe Zuwanderung von Familien mit Kindern (Elterngeneration 30-50 und minderjährige Kinder) in die **Region Nordschwarzwald**. Auch unter den Berufsanfängern (25 bis 29 Jahre) überwiegt die Zuwanderung, ebenso wie unter den Personen, die kurz vor dem Renteneintritt stehen (50 bis 64 Jahre). Unter den Personen im Rentenalter (65+) sind Zu- und Abwanderungen ausgeglichen. Die Altersklasse der jungen Erwachsenen (18 bis 24) verzeichnete im Saldo leichte Wanderungsverluste. Auf der Ebene der Region Nordschwarzwald ist die Abwanderung der jungen Erwachsenen dabei vergleichsweise gering (-1 Person je 1.000 EW in der Altersklasse).

In den **Mittelbereichen** sind diese Abwanderungstendenzen z.T. deutlich stärker. So wanderte die Altersklasse 18 bis 24 Jahre in den Mittelbereichen Mühlacker (-20), Calw (-15) und Freudenstadt (-12) vergleichsweise stark ab. Im Gegenzug wanderte in den Mittelbereichen Pforzheim und Bad Wildbad diese Altersgruppe mehrheitlich zu. Im Mittelbereich Pforzheim ist für den Zuzug dieser Gruppe die Anziehungskraft der Hochschule ausschlaggebend. Auffällig sind zudem die Wanderungsgewinne der 50 bis 65-Jährigen, insbesondere in den Mittelbereichen Bad Wildbad und Freudenstadt. Abbildung 5 verdeutlicht die Wanderungsintensitäten der verschiedenen Altersgruppen in der Region sowie in den Mittelbereichen.

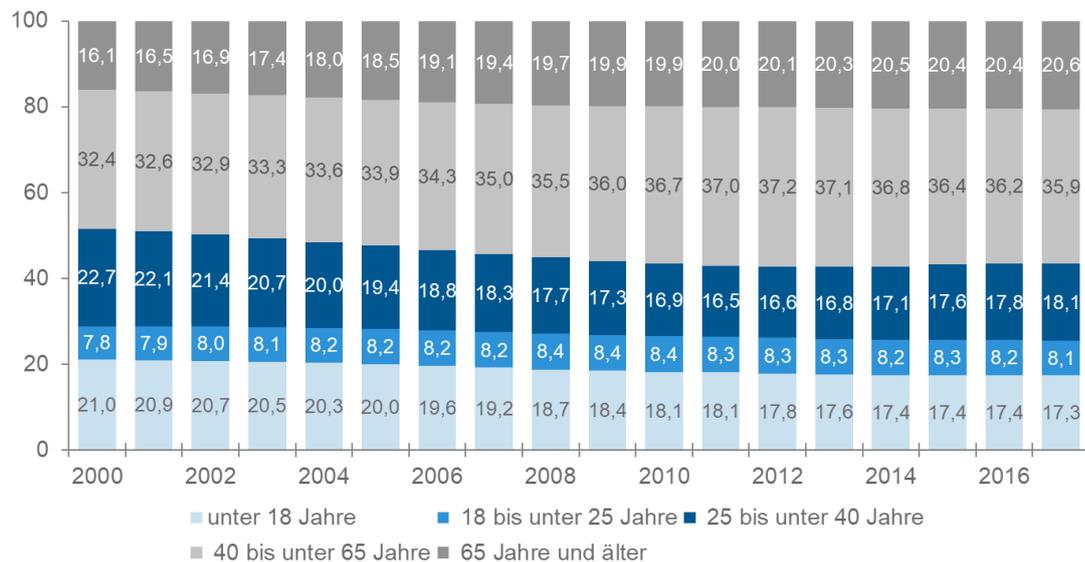
Abbildung 5: Wanderungssaldo nach Altersklassen je 1.000 Einwohner der jeweiligen Altersklasse 2016/17 in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen, BW und Deutschland



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Insgesamt hat sich die **Altersstruktur** der Bevölkerung in der Region Nordschwarzwald seit dem Jahr 2000 zugunsten der Altersklassen über 40 Jahren verschoben. So hat im Zeitraum 2000 bis 2017 die Altersklasse der 40 bis 65-Jährigen um 3,5 Prozentpunkte gewonnen. Die Altersklasse der über 65-Jährigen hat sogar um 4,5 Prozentpunkte hinzugewonnen. Die Anteile der Altersgruppen der unter 40 bzw. unter 25-Jährigen sind entsprechend gesunken. Dadurch ist über die letzten Jahre knapp 20 Jahre eine gesellschaftliche Alterung zu verzeichnen, die zuletzt durch Zuwanderung etwas gebremst wurde (vgl. Abbildung 6).

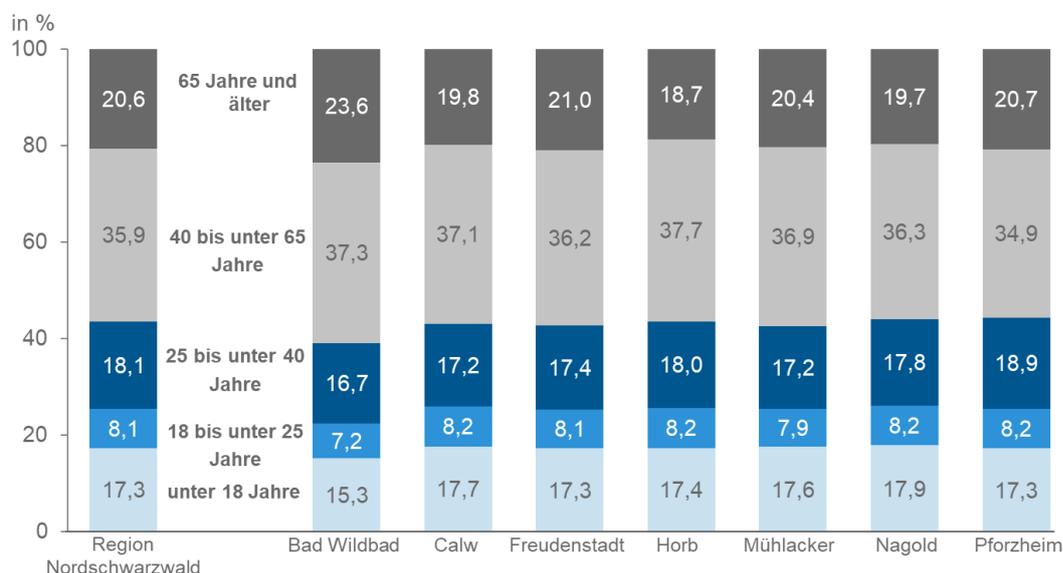
Abbildung 6: Anteil der Bevölkerung in der Region Nordschwarzwald nach Altersgruppen 2000-2017 in %



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Differenziert nach **Mittelbereichen** zeigt sich insgesamt ein weitgehend einheitliches Bild. Im Mittelbereich Bad Wildbad weicht die Altersstruktur vom Durchschnitt der Region Nordschwarzwald ab. So war dort im Jahr 2017 die Altersklassen der über 65-Jährigen mit 24% überdurchschnittlich stark vertreten (Region NSW: 21%, BW: 20%) während die 18 bis 39-Jährigen mit 24% einen vergleichsweise geringen Anteil ausmachen (Region NSW: 26%, BW: 28%). Abbildung 7 verdeutlicht die Altersstruktur in den Mittelbereichen im Jahr 2017.

Abbildung 7: Anteil der Bevölkerung nach Altersklassen der Region Nordschwarzwald und der Mittelbereiche 2017 in %



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

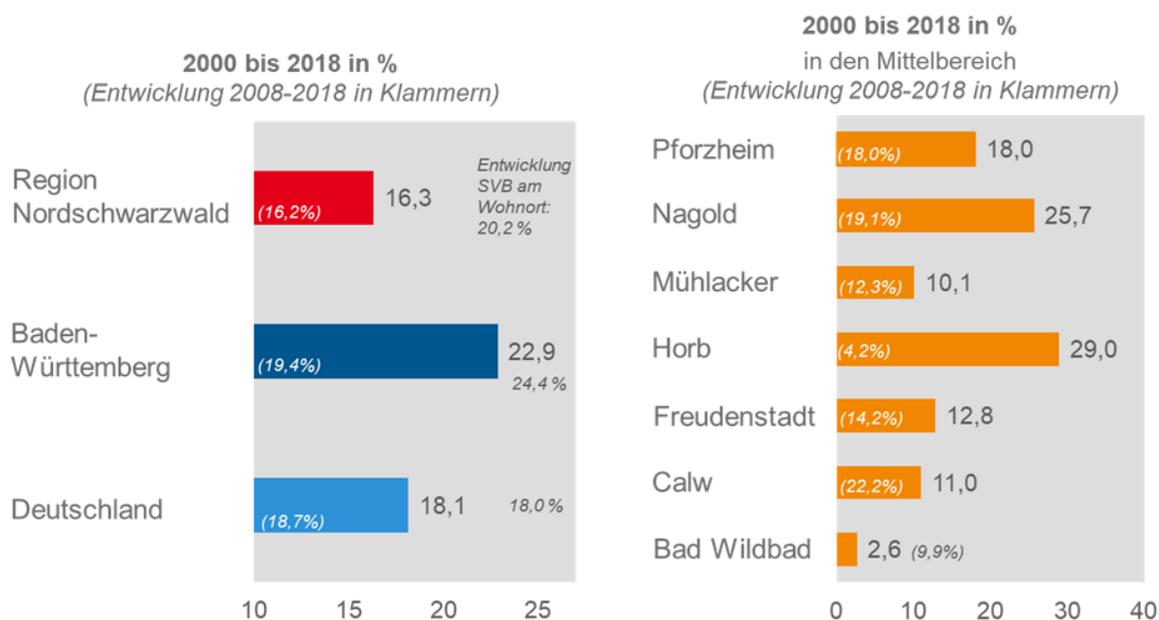
Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Die **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** wie Beschäftigung, Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen stellen wichtige Ausgangsbedingungen für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage dar. So beeinflusst eine hohe Erwerbsbeteiligung und damit einhergehende Einkommensstrukturen unmittelbar die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt.

Die **Beschäftigtenentwicklung** in der Region Nordschwarzwald hat sich sowohl mittel- als auch langfristig verbessert. Seit dem Jahr 2000 hat die Region 30.200 Beschäftigte am Arbeitsort (16%) hinzugewonnen (Anstieg von 185.220 SVB im Jahr 2000 auf 215.420 SVB im Jahr 2018). Die Beschäftigten mit Wohnort in der Region Nordschwarzwald sind sogar um rd. 42.500 Beschäftigte (20%) angestiegen (Anstieg von 210.860 SVB im Jahr 2000 auf 253.360 SVB im Jahr 2018).

Auf Ebene der **Mittelbereiche** zeigt die langfristige Entwicklung seit dem Jahr 2000 ein durchweg positives Bild. Die nachfolgende Abbildung 8 verdeutlicht die Beschäftigtenentwicklung in den Mittelbereichen und zeigt insbesondere für die Mittelbereiche Horb und Nagold eine deutlich überdurchschnittliche Dynamik im Vergleich zur Region und zum Land. In der mittleren Frist von 2008 bis 2018 (s. Abbildung 8, Angabe in Klammern) ist die Beschäftigtenentwicklung insbesondere im Mittelbereich Horb abgeflacht auf einen Zugewinn von lediglich rd. 4% im Zeitraum 2008 bis 2018. Auch in den Mittelbereichen Nagold und Calw ist das relative Beschäftigtenwachstum der letzten 10 Jahre geringer als die Dynamik in der langen Frist seit dem Jahr 2000. Im Mittelbereich Bad Wildbad ist die Dynamik hingegen angestiegen von 2,9% in der langen Frist auf rd. 10% in den letzten 10 Jahren. In den übrigen Mittelbereich sind keine deutlichen Differenzen zwischen den betrachteten Zeitspannen zu verzeichnen.

Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort 2000 bis 2018 in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen und Referenzgrößen



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 2019 (Datenstand jeweils zum 30. Juni)

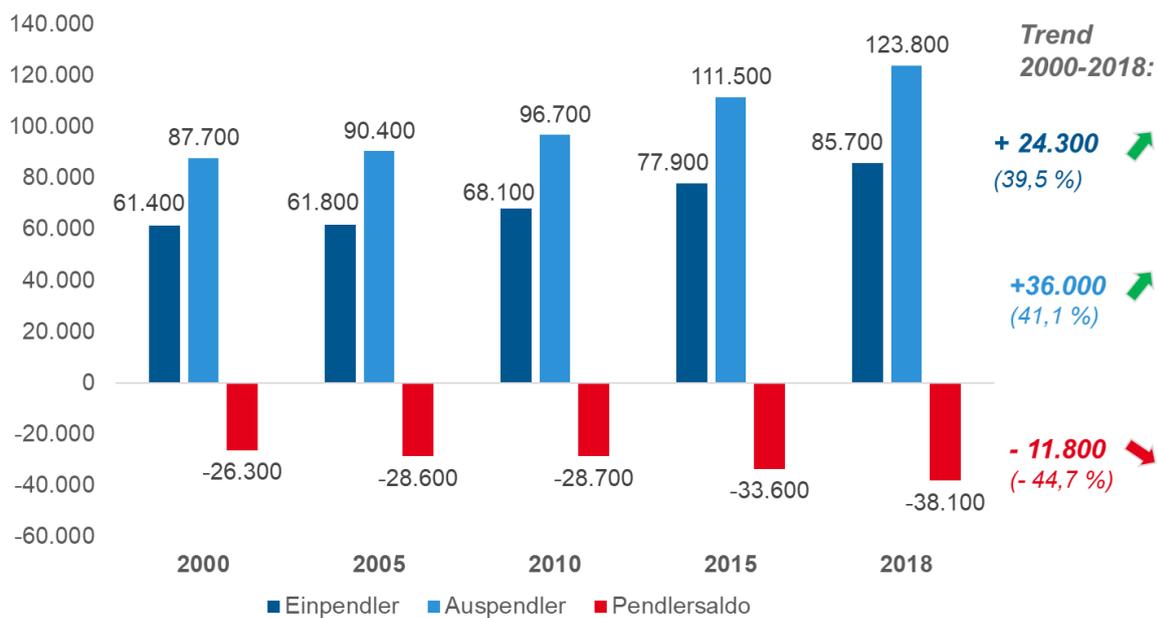
Die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort in Relation zur Bevölkerung (**Arbeitsplatzdichte**) zeigt die Attraktivität einer Region als Arbeitsstandort an. In der Region Nordschwarzwald ist die Arbeitsplatzdichte seit dem Jahr 2000 angestiegen von 32% auf 36% in 2018 (BW: 42%; D:40%). Insgesamt ist die Region Nordschwarzwald somit eine Auspendlerregion mit einer starken Funktion als Wohnortfunktion auch für Beschäftigte aus den Nachbarregionen. Denn dort ist einerseits das Lohnniveau höher (Anziehungskraft für Beschäftigte), andererseits sind die Wohnkosten (insb. für Eigentum) deutlich erhöht. So ist der durchschnittliche Kaufpreis von baureifem Land in der Region Nordschwarzwald bei 171 Euro im Durchschnitt der Jahre 2016/17 (BW: 187 Euro) vergleichsweise moderat und unter dem Landesschnitt. Damit ist die **Region Nordschwarzwald ein attraktiver Wohnstandort für Wohnungssuchende** aus den angespannten und überhitzten Wohnungsmärkten der Ballungsräume Stuttgart und Karlsruhe. Dabei variieren die Kaufpreise von baureifem Land innerhalb der Region von 98 Euro / m² im Landkreis Freudenstadt bis hin zu 295 Euro / m² in der Stadt Pforzheim.

Hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte wird der Schnitt der Region Nordschwarzwald (36% im Jahr 2018) insbesondere im Mittelbereich Freudenstadt (44%) deutlich überschritten. Die Arbeitsplatzdichte in den Mittelbereichen Pforzheim (38%) sowie Nagold (36%) und Mühlacker (35%) liegt im Schnitt der Region oder geringfügig darüber. Die übrigen Mittelbereiche liegen unter dem Schnitt der Region, den geringsten Wert weist dabei der Mittelbereich Bad Wildbad auf (25%).

In Übereinstimmung zur angestiegenen Arbeitsplatzdichte ist auch die Zahl der **Einpendler** in die Region Nordschwarzwald seit dem Jahr 2000 um rd. 34.300 Personen bzw. 40% angestiegen. Ein ähnliches Muster zeigt sich auch in die entgegengesetzte Richtung. So ist im selben Zeitraum auch die Anzahl der Auspendler aus der Region um 36.000 Personen bzw. 41% angestiegen. Insgesamt ergibt sich damit für die Region Nordschwarzwald eine Verstärkung des negativen

Auspendlersaldos. Pendelten im Jahr 2000 noch 26.300 Beschäftigte aus der Region Nordschwarzwald aus, so waren es 2018 rd. 38.100 Beschäftigte (11.800 Beschäftigte bzw. 45% mehr als im Jahr 2000). Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Region Nordschwarzwald macht der Auspendlerüberschuss von 38.100 Beschäftigten einen Anteil von rd. 18% aus. Auf fünf Beschäftigte in der Region Nordschwarzwald kommt somit ein Auspendler.

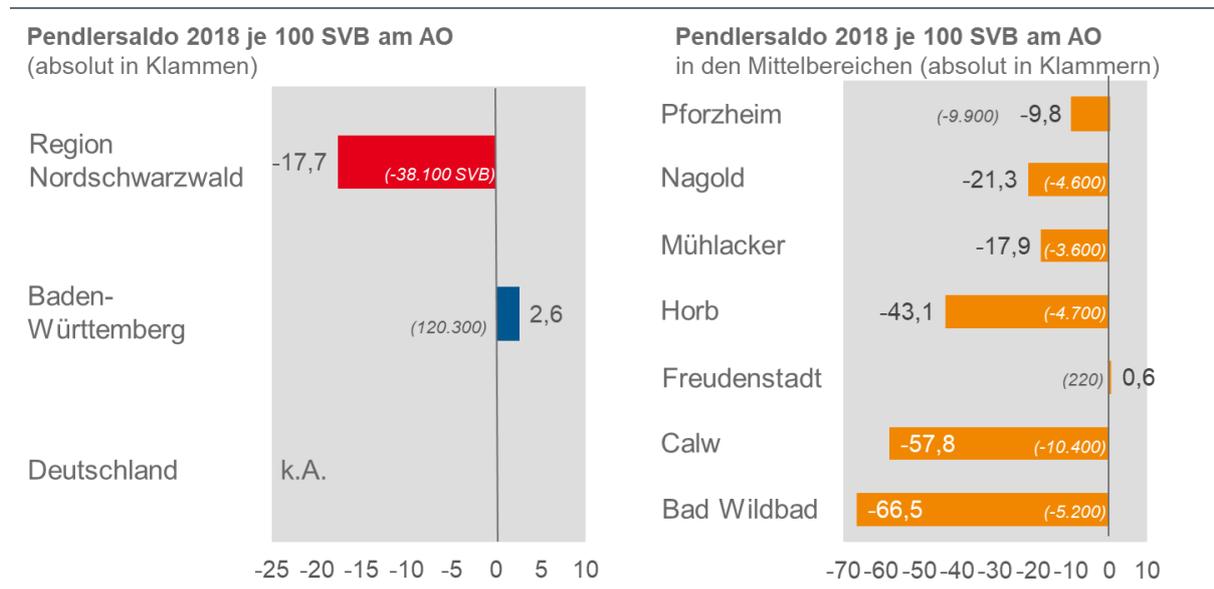
Abbildung 9: Entwicklung der Pendlerbewegungen in der Region Nordschwarzwald 2000 - 2018



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Bundesagentur für Arbeit 2019. Stichtag jeweils 30.06. ab 2014 Daten nach Revision (Pendler über die Kreisgrenzen, Abweichungen aufgrund von Rundungen)

In den **Mittelbereichen** ist der Anteil des Auspendlerüberschusses an den Gesamtbeschäftigten z.T. deutlich höher (MB Bad Wildbad: 67%, MB Calw: 58%, MB Horb: 43%, MB Nagold: 21%, MB Mühlacker: 18%). Lediglich die Mittelbereiche Pforzheim (10%) und Freudenstadt (ausgeglichene Ein- und Auspendlerströme) liegen unter dem Schnitt der Region Nordschwarzwald. Nachfolgende Abbildung 10 verdeutlicht die Pendlersalden in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald im Jahr 2018.

Abbildung 10: Pendlersaldo als Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2018



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Bundesagentur für Arbeit 2019 (Pendler über die Gemeindegrenze, tw. Datenlücken auf Gemeindeebene im MB Freudenstadt, sodass die Gesamtsumme abweichen kann)

Die **Pendlerverflechtungen** der Region Nordschwarzwald mit den umliegenden Regionen zeigten im Jahr 2017 eine sehr starke Anziehungskraft der Region Stuttgart. Der Saldo zwischen der Region Stuttgart und der Region Nordschwarzwald betrug allein -28.200 Beschäftigte (ges. Saldo 2017: -36.000 SVB). Innerhalb der Region Stuttgart hat der LK Böblingen die höchste Anziehungskraft. Dorthin pendelten im Jahr 2017 im Saldo 16.000 Beschäftigte aus der Region Nordschwarzwald aus. Da aus der Region Stuttgart auch viele Personen in die Region Nordschwarzwald zugewandert sind (s. Abschnitt Bevölkerungsentwicklung) liegt es nahe, dass dies auch mit Angebotsknappheit auf dem Wohnungsmarkt und damit einhergehenden Verdrängungseffekten in Richtung der Region Nordschwarzwald zusammenhängt. Denn gerade im Kontext des angespannten Wohnungsmarkts in der Region Stuttgart sind Umzugs- und Verlagerungseffekte in Richtung der Region Nordschwarzwald zu erwarten.

Entwicklung der Wohnhaushalte⁵

Die Zahl der Haushalte und damit der **Wohnungsnachfrage** ist in der Region Nordschwarzwald in den Jahren 2011 bis 2017 um 5,6% (0,9% p.a.) bzw. 14.210 Haushalten (2.370 HH p.a.) angestiegen. Das relative Wachstum der Haushaltszahl in der Region Nordschwarzwald im Zeitraum 2011 bis 2017 liegt damit nur knapp unter der Entwicklung im Land (6,1% bzw. 1,0% p.a.). Eine gestiegene Wohnraumnachfrage zeigt sich flächendeckend über die gesamte Region Nordschwarzwald.

Je nach **Mittelbereich** variiert dabei die Dynamik. So liegen in der Entwicklung seit 2011 die Mittelbereiche Calw (7,2%) und Mühlacker (6,3%) sowie Pforzheim (6,1%) und Horb (5,8%) über dem Schnitt der Region Nordschwarzwald. Die Zunahme der Haushaltsentwicklung in den

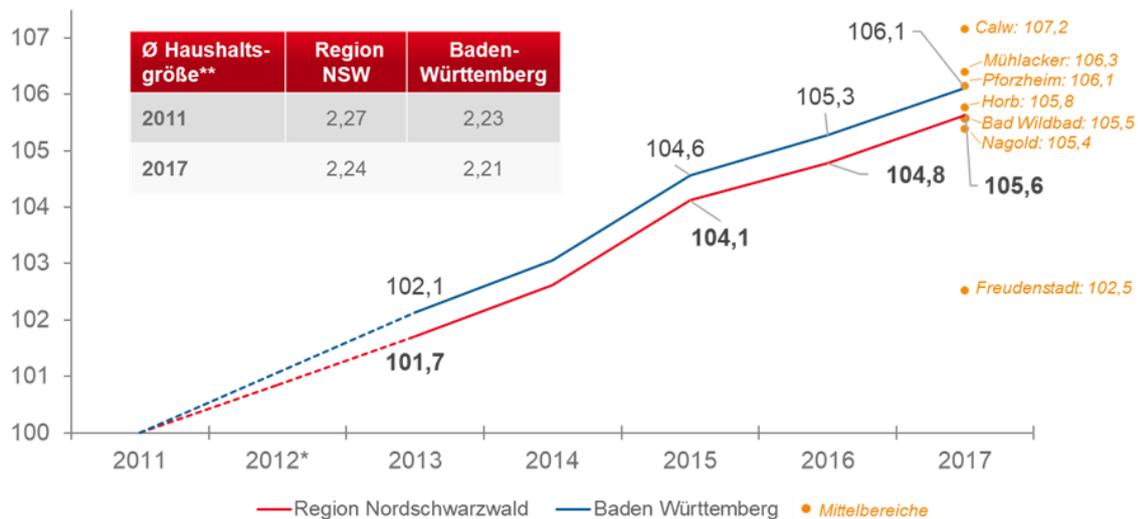
⁵ Wohnhaushalte (≠ Wirtschaftshaushalte): Erhebung zuletzt über Zensus 2011, danach Fortschreibung/Schätzung durch StaLa BW ab 2013 (nicht auf Bundesebene verfügbar) Als Haushalt gezählt werden Personen, die in einem Haushalt leben (inkl. Wohngemeinschaften). Von Haushalten kann somit direkt auf Wohnraumbedarf geschlossen werden.

Mittelbereiche Bad Wildbad (5,5%) und Nagold (5,4%) liegen im Regionsdurchschnitt, im Mittelbereich Freudenstadt war das Wachstum deutlich unterdurchschnittlich zur Region mit lediglich 2,5%.

Die Zunahme der Haushalte und damit der Wohnungsnachfrage begründet sich dabei einerseits durch die hinzugewonnene Bevölkerung und andererseits durch die durchschnittliche **Haushaltsgröße** (Einwohner je Haushalt), die in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken ist. Im Zeitraum 2011 bis 2017 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Region Nordschwarzwald dabei gesunken von 2,27 Einwohner je Haushalt im Jahr 2011 auf 2,24 Einwohner je Haushalt im Jahr 2017. Im Landesschnitt Baden-Württemberg ist die durchschnittliche Haushaltsgröße im selben Zeitraum ausgehend von 2,23 Personen je Haushalt auf einen Wert von 2,21 Personen je Haushalt gesunken. Das Niveau der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Region Nordschwarzwald ist im Vergleich zu Baden-Württemberg aufgrund eines höheren Anteils von Familienhaushalten leicht überdurchschnittlich. Dies gilt insbesondere für die Mittelbereiche Nagold, Mühlacker, Horb und Calw (vgl. Abbildung 6).

Grund für die abnehmende Haushaltsgröße sind u.a. Trends der **Singularisierung und Multilokalität** (Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen o.Ä.), die u.a. mit steigenden Einkommen begründet sind. Auch **Seniorenhushalte** mit überwiegen ein oder zwei Personen, die aufgrund gesteigerter Lebenserwartung in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen haben, tragen zur Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei. Die nachfolgende Abbildung 11 verdeutlicht die Entwicklung der Wohnhaushalte sowie der Haushaltsgröße.

Abbildung 11: Entwicklung der Wohnhaushalte sowie der Haushaltsgröße 2011 bis 2017



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019, **Anzahl Personen je Wohnhaushalt

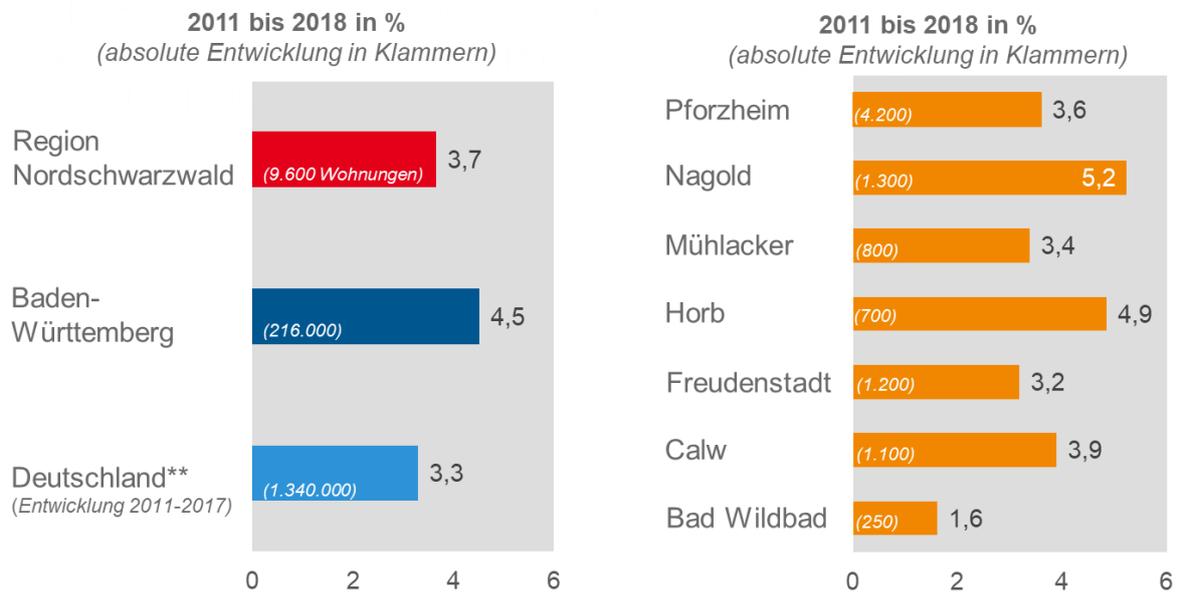
2.2 Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Entwicklung des Wohnungsangebots wird gemessen anhand der Veränderung im **Wohnungsbestand**. Die Fortschreibung des Wohnungsbestands basiert seit 2011 auf der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus und wird erweitert durch die Fertigstellungen in neuen Gebäuden oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Abzüglich der Wohnungsabgänge (Abriss, Umbau) wird das effektive Wohnungsangebot ermittelt. Damit unterscheidet sich die Entwicklung des Wohnungsangebots von den kumulierten Fertigstellungen. In der langen Frist ist die Vergleichbarkeit des Wohnungsbestands eingeschränkt, da vor dem Jahr 2010 Wohnungen in Wohnheimen nicht erfasst wurden.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands im Zeitraum 2011 bis 2018 verlief in der Region Nordschwarzwald mit einer **unterdurchschnittlichen Dynamik** im Vergleich zum Land. So erweiterte sich der Bestand der Region Nordschwarzwald um 9.600 Wohnungen bzw. 3,7% (BW: 4,5%). Pro Jahr entspricht dies einer durchschnittlichen Zunahme von 1.600 Wohnungen bzw. 0,4%. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf eine unterdurchschnittliche Fertigstellungsintensität (Region NSW 2018: 2,9, BW: 3,1).

In den **Mittelbereichen** ist die Entwicklung des Wohnungsbestands 2011 bis 2018 dabei eher uneinheitlich verteilt. So erweiterte sich angesichts von Leerständen und Angebotsüberhängen der Bestand im Zeitraum 2011 bis 2018 im Mittelbereich Bad Wildbad um lediglich 1,6% (250 WE) während der Mittelbereich Nagold mit 5,4% (1.300 WE) eine deutlich überdurchschnittliche Angebotserweiterung und Baufertigstellungen verzeichnete. Die nachfolgende Abbildung 12 verdeutlicht die Entwicklung im Wohnungsbestand in der Region und in den Mittelbereichen.

Abbildung 12: Entwicklung im Wohnungsbestand⁶ 2011 bis 2018



Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden								
	Region NSW	Pforzheim	Nagold	Mühlacker	Horb	Freudenstadt	Calw	Bad Wildbad
2011	262.570	117.950	24.910	23.350	14.570	37.510	28.830	15.630
2018	272.180	122.190	26.220	24.140	15.280	38.540	29.950	15.860

Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019. Daten bis 2009 einschl. Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 m² und mehr Wohnfläche, ab 2010 inkl. Wohnheime und deshalb eingeschränkte Vergleichbarkeit in der langen Frist (ab 2011 Fortschreibung basierend auf Zensus 2011), *Daten für Deutschland 2018 noch nicht verfügbar.

Im Zeitraum 2011 bis 2018 wurden in der Region Nordschwarzwald rd. 10.840 Wohnungen in Wohngebäuden durch **Baufertigstellungen** errichtet (1.355 Wohnungen p.a.) Im gleichen Zeitraum betrug der Bestandszuwachs rd. 9.600 Wohnungen. Die Differenz ergibt sich dabei durch Wohnungsabgänge und Umwidmungen. Die Anzahl der Baufertigstellungen bezogen auf je 1.000 Einwohner ist in der Baufertigstellungsintensität abgebildet. Diese ist seit 2011 in der Region Nordschwarzwald von 2,0 auf 2,9 im Jahr 2018 angestiegen. Im Vergleich zum Land ist die Fertigstellungsintensität damit als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen (BW: 3,1, D: 3,1).

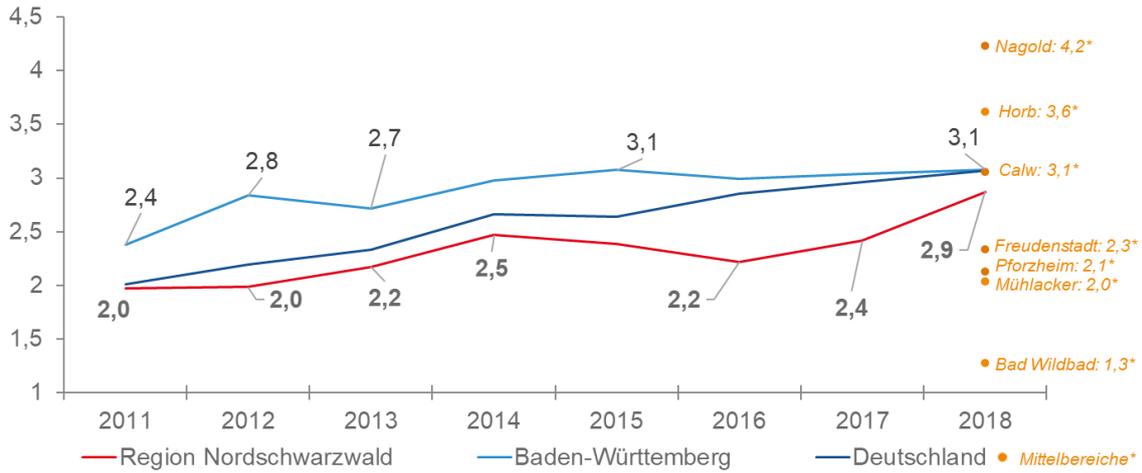
Auf der teilregionalen Ebene der **Mittelbereiche** sind die Schwankungen in den Fertigstellungen über die Jahre deutlich stärker als auf Ebene der Region Nordschwarzwald. Als Vergleichswert eignet sich daher ein Durchschnittswert über mehrere Jahre. Im Durchschnitt der letzten Jahre (2016-18) ist die Fertigstellungsintensität im Mittelbereich Nagold mit 4,2 am höchsten. Auch die Mittelbereiche Horb (3,6) und Calw (3,1) liegen über dem Durchschnitt der Region Nordschwarzwald. Nachfolgende Abbildung 13 verdeutlicht die Entwicklung der Fertigstellungsintensität in der

⁶ Wohnungen in Wohngebäuden, einschließlich Wohnheimen

Region Nordschwarzwald sowie in Baden-Württemberg sowie die durchschnittliche Fertigstellungsintensität der Mittelbereiche in den Jahren 2016 bis 2018.

Abbildung 13: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner 2011-2018 in der Region Nordschwarzwald

Baufertigstellungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner 2011-2018

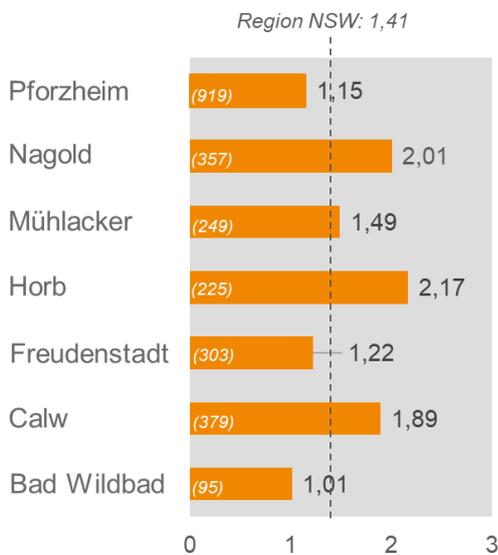


Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019,

Abbildung 14: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner 2016-18 in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald

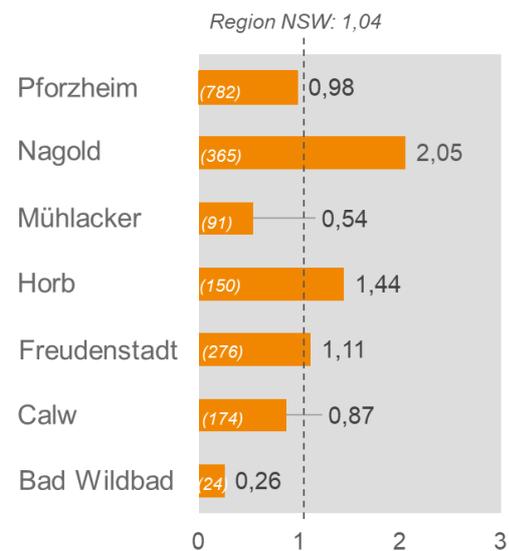
Ein- und Zweifamilienhäuser

(Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden absolut 2016-18 in Klammern)



Mehrfamilienhäuser

(Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden absolut 2016-18 in Klammern)



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Die Entwicklungen in den verschiedenen Gebäudesegmenten können anhand der Fertigstellungsintensität betrachtet werden, ebenso wie als Anteil der Fertigstellungen insgesamt. Bezüglich der **Fertigstellungsintensität** dominiert das Ein- und Zweifamilienhaus-Segment gegenüber dem Segment der Mehrfamilienhäuser. Dies trifft sowohl für die Gesamtregion zu als auch für die Mittelbereiche (vgl. Abbildung 14). Eine Ausnahme stellt dabei der Mittelbereich Nagold dar. Dort sind die Baufertigstellungsintensität im MFH-Segment gleichauf ist mit den Fertigstellungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies ist u.a. auf aktuelle Wohnungsbauentwicklungen in der Stadt Nagold mit einem Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau im Umfeld des ehemaligen Landesgartenschauengeländes zurück zu führen.

In den Jahren 2015 bis 2018 betrug der **Anteil** der Ein- und Zweifamilienhäuser **an den Fertigstellungen** in der Region Nordschwarzwald rd. 60% (bei 56% Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand 2018), während Mehrfamilienhäuser wiederum rd. 40% der Fertigstellungen ausmachten (bei 44% im Bestand). Dies ist gegenläufig zum Landesschnitt, in welchem mit durchschnittlich 68% der Großteil der Fertigstellungen auf das Segment Mehrfamilienhäuser entfällt.

Auch im Hinblick auf die **Entwicklung des Wohnungsbestands** weist die Region Nordschwarzwald im Vergleich zum Land eine deutlich unterdurchschnittliche Bestandserweiterung im Mehrfamilienhaus-Segment auf. Während im Land das Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2011 bis 2018 um 5,1% erweitert wurde, kamen in der Region Nordschwarzwald lediglich 3.810 Wohnungen bzw. 3,3% im Segment Mehrfamilienhäuser hinzu.

Der hohe Anteil von Mehrfamilienhäusern im Land geht dabei insbesondere von den urbanen Verdichtungsräumen aus. Die Entwicklung in den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäuser ist hingegen mit 5.800 Wohnungen bzw. 7,5% in der Region Nordschwarzwald im Landesschnitt (BW: 7,4%) und über dem Bundesschnitt (D: 6,2%) angesiedelt. Die unterdurchschnittliche Fertigstellungsintensität der Region Nordschwarzwald insgesamt ist auf einen unterdurchschnittlichen Anteil des Mehrfamilienhaus-Segments zurück zu führen.

2.3 Abgleich von Wohnungsangebot und -nachfrage – Wohnraumversorgung und Wohnungsbaulücke

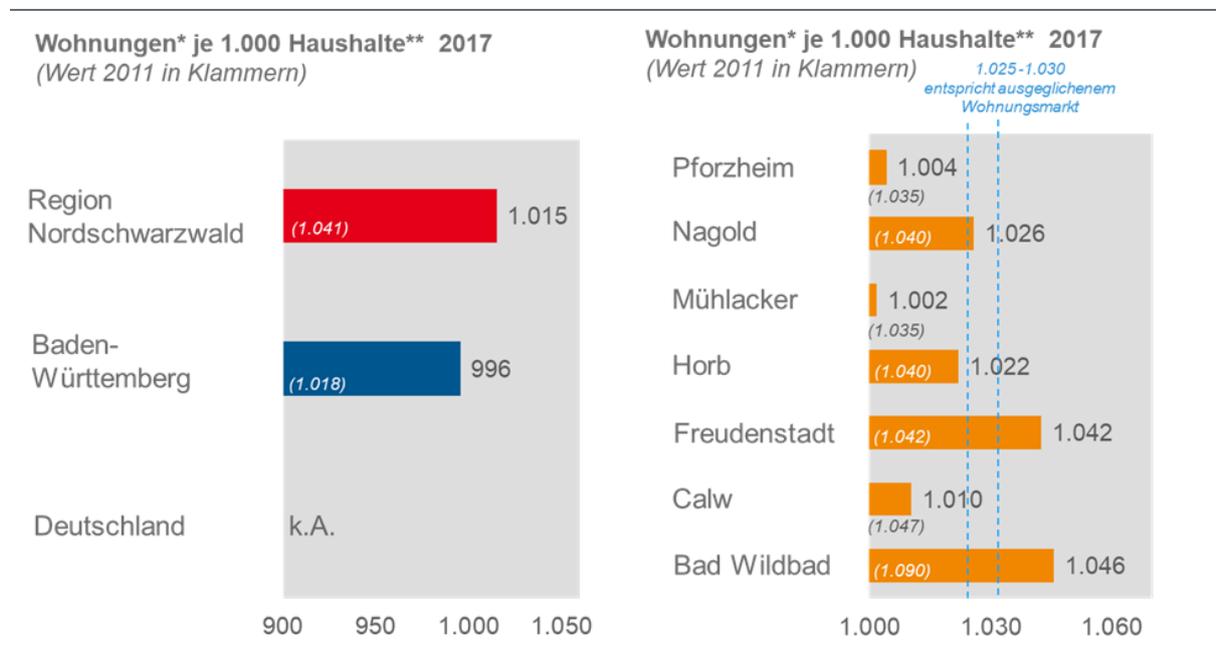
Die Versorgung der bestehenden Haushalte mit Wohnraum kann über die **Wohnraumversorgungsquote** (Wohnungen je 1.000 Haushalte) beschrieben werden. Dabei handelt es sich um eine statistische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage als Relation. Ein annähernd ausgeglichener Wohnungsmarkt ist dabei rechnerisch gegeben, wenn Wohnungsleerstand als Fluktuationsreserve in einer Größenordnung von 2,5% bis 3,0% vorhanden ist. Diese Reserve bzw. natürlicher Leerstand ist notwendig, um Umzüge, Wohnungssuche und -wechsel oder Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Die durchschnittliche Wohnraumversorgungsquote für die Region Nordschwarzwald lag 2017 bei 1.015 WE je 1.000 HH (BW: 996⁷). Dies entspricht bereits einer leichten Anspannung des Wohnungsmarktes, da rechnerisch nicht ausreichend Reserve zur Verfügung steht. Im Jahr 2011 lag die Wohnraumversorgungsquote in der Region Nordschwarzwald mit 1.041 noch deutlich über dem Wert eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes. Auf Ebene der Mittelbereiche ist die Wohnraumversorgung im Jahr 2017 in den Mittelbereichen Mühlacker (1.002) und Pforzheim (1.004) am niedrigsten. In diesen Mittelbereichen, die beide verkehrlich gut angebunden sind an die

⁷ Eine Wohnraumversorgungsquote von unter 1.000 ist möglich durch einen erheblichen Abbau von Wohnungsleerstand sowie eines erhöhten Besatzes von Wohngemeinschaften/Überbelegung. Dies gilt insbesondere für Groß- und Universitätsstädte.

Agglomerationsräume Karlsruhe und Stuttgart, ist der Wohnungsmarkt entsprechend als angespannt zu bezeichnen. Im Mittelbereich Mühlacker ist die Wohnraumversorgungsquote dabei von 2016 auf 2017 deutlich abgesunken, da einem starken Zuzug hier eine gleichbleibende Bautätigkeit gegenüberstand. Auch die Mittelbereiche Calw (1.010) und Horb (1.022) unterschreiten eine ausgeglichene Wohnraumversorgungsquote. Im Mittelbereich Nagold (1.026) befindet sich Versorgungsquote am unteren Ende des ausgeglichenen Spektrums. In den Mittelbereichen Freudenstadt (1.042) und Bad Wildbad⁸ (1.046) ist 2017 ein Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt gegeben (vgl. Abbildung 15). Dies zeigen auch die Leerstandszahlen aus der Wohnraumscanner Studie des Regionalverbands Nordschwarzwald (vgl. Abbildung 16). Durch den Anstieg des Wohnungsbedarfs ist Abbau von Leerstand ein Gesamtphänomen für Baden-Württemberg und für Deutschland.

Abbildung 15: Durchschnittliche Wohnraumversorgungsquote 2017



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019, *Wohnungen in Wohngebäuden, ab 2011 inkl. Wohnheime (ab 2011 Fortschreibung auf Zensus 2011), **Wohnhaushalte

Im Jahr 2011 war noch in allen Mittelbereichen eine Wohnraumversorgungsquote von mehr als 1.030 gegeben. Die zeigt, dass insgesamt dem Haushaltszuwachs seit 2011 nicht mit einer in gleichem Maß mit einer Erhöhung des Wohnungsbedarfs begegnet wurde. Die Differenz zwischen Nachfrageentwicklung und Entwicklung des Wohnungsangebots (**Wohnungsbaulücke**), entspricht rechnerisch einer unversorgten Wohnungsnachfrage.

Im Zeitraum 2011 bis 2017 betrug die Zunahme der Wohnhaushalte in der Region Nordschwarzwald insgesamt 14.200 während sich der Wohnungsbestand um 7.900 Wohneinheiten erweiterte. Die Differenz von **6.300 Wohneinheiten** entspricht einer relativen Wohnungsbaulücke von 2,3% des Wohnungsbestands. Die 6.300 Wohneinheiten können als rechnerischer

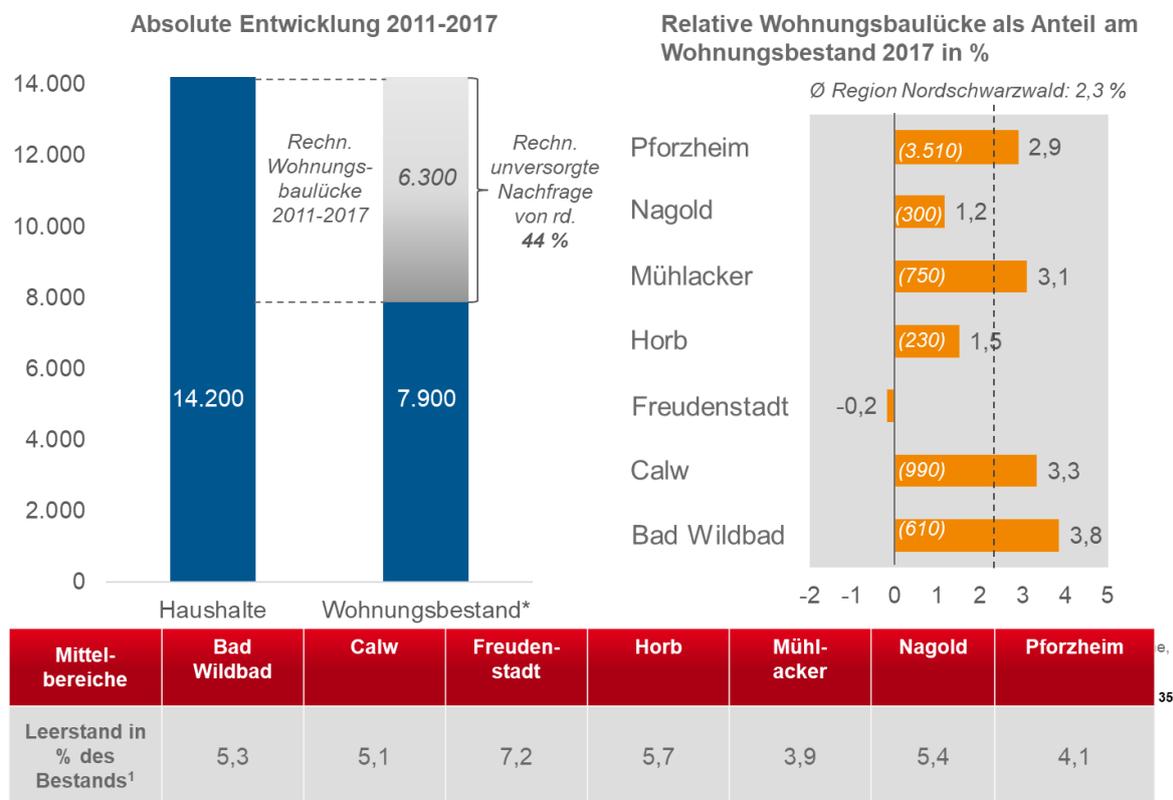
⁸ Im Mittelbereich Bad Wildbad ist das Wohnungsangebot durch die Nutzung von Wohnungen in Wohngebäuden als Ferienwohnungen womöglich tatsächlich etwas eingeschränkter. Pensionen und Hotels werden als Nicht-Wohngebäude gezählt und daher hier nicht berücksichtigt.

Nachholbedarf eingeordnet werden, wenn die Erweiterung des Wohnungsangebots der Nachfrageentwicklung gefolgt wäre.

Es hätten aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in einigen Teilregionen und Segmenten mehr Haushalte in der Region Nordschwarzwald aufgenommen werden können, wenn ausreichend Wohnraum verfügbar gewesen wäre. Dies gilt insbesondere für die **Mittelbereiche** Calw (3,3%) und Mühlacker (3,1%) und Pforzheim (2,9%) liegt die relative Wohnungsbaulücke über dem Schnitt der Region. Der Mittelbereich Bad Wildbad stellt eine Besonderheit dar: einerseits kann hier ein hoher Anteil an Leerständen den Nachfrageüberhang abfangen.

In den Mittelbereichen Horb (1,5%) und Nagold (1,2%) liegt die relative Wohnungsbaulücke im Zeitraum 2011 bis 2017 unter dem Schnitt der Region. Die Bestandserweiterungen in diesen Mittelbereichen konnten somit rechnerisch einen größeren Teil der hinzugewonnenen Wohnhaushalte mit Wohnraum versorgen. Im Mittelbereich Freudenstadt waren die Entwicklung der Wohnhaushalte und die Entwicklung des Wohnungsbestands im Zeitraum 2011 bis 2017 beinahe im Gleichklang, sodass hier keine rechnerische Wohnungsbaulücke aufscheint. Die nachfolgende Abbildung 16 verdeutlicht die Wohnungsbaulücke in der Region sowie in den Mittelbereichen, sowie das anteilige Leerstandspotenzial.

Abbildung 16: Wohnungsbaulücke für die Region Nordschwarzwald sowie für die Mittelbereiche 2017



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019, Wohnungen in Wohngebäuden ab 2010 inkl. Wohnheimen (ab 2011 basierend auf Zensus), *Wohnungen in Wohngebäuden, Haushalte hier Wohnhaushalte, ¹Daten nach Wohnraumsscanner Studie Regionalverband Nordschwarzwald 2019

3 Zukünftiger Wohnraumbedarf bis 2040

Der zukünftige Wohnraumbedarf für die Region Nordschwarzwald wird ermittelt über die Ableitung und **Projektion der Bevölkerungsentwicklung**. Die Bevölkerungsprojektion stellt die Grundlage für die Prognose der Haushaltsentwicklung und damit der Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2040 dar. Anhand von drei verschiedenen Varianten (**obere, untere und Hauptvariante**) wird dabei ein Korridor aufgespannt, der die Bandbreite der möglichen Entwicklungslinien der empirisch abgeleiteten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald aufzeigt. Die Hauptvariante stellt dabei die Mitte des Spektrums dar und eignet sich daher als Orientierung für die voraussichtliche Entwicklung des Wohnraumbedarfs in der Region Nordschwarzwald. Die projizierte Bevölkerungsentwicklung in den drei Varianten wird schließlich anhand regionalspezifischer und empirisch abgeleiteter Annahmen **auf Ebene der Mittelbereiche** ermittelt.

3.1 Methodische Vorgehensweise und Grundlagen der Prognose

Errechnet werden die Bevölkerungsszenarien für die Region Nordschwarzwald nach dem **Prognos-Demografiemodell**, das auch für die Berechnungen für die landesweite Wohnraumbedarfsprognose im Kontext der L-Bank Studie angewendet wurde⁹. Dabei handelt es sich um ein sogenanntes Kohorten-Komponenten-Modell. Das Modell schreibt die Bevölkerung nach Ihren Altersjahren (Kohorten) in die Zukunft fort. Das Modell ist damit anschlussfähig an die koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Aufgrund einer veralteten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erfolgte im Rahmen der L-Bank Studie die Berechnung von drei Bevölkerungsszenarien auf Grundlage der Bevölkerungsdaten zum 31.12.2015 und auf Basis neu bewerteter Zuwanderungsannahmen. Die Berechnung der Bevölkerungsprognose für die Region Nordschwarzwald erfolgt auf Basis des Bevölkerungsstands zum 31.12.2017 (nach Altersjahren und Geschlecht). Die Annahmen zu **Lebenserwartung und Geburtenhäufigkeit** werden dabei analog zu den Annahmen für das Land Baden-Württemberg gesetzt (vgl. Tabelle 2). Regionalspezifische Anpassungen des Modells für die Region Nordschwarzwald und die Mittelbereiche erfolgen über die empirische Ableitung von **Wanderungsannahmen** für die Region und für die Mittelbereiche (vgl. Abbildung 19). Die Annahmen für die Mittelbereiche werden darüber hinaus im Kontext der Wanderungsannahmen für die Gesamtregion kalibriert und sind in der Summe anschlussfähig zur Region Nordschwarzwald.

⁹ vgl. Prognos (2017): Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg Studie im Rahmen der Wohnraum-Allianz, S. 32ff.

Tabelle 2: Schematische Übersicht über die Annahmen der Bevölkerungs- und Haushaltsvarianten der Prognos für die Region Nordschwarzwald: Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung

Stellschraube	Jahr	untere, obere, und Hauptvariante
Geburtenhäufigkeit		
	2017	ca. 1,6
	2040	1,5
Lebenserwartung		
	2017	Männer: 79,5 / Frauen: 84,0
	2040	Männer: 82,9 / Frauen: 87,4

Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes BW

Zwischenzeitlich hat das **Statistische Landesamt Baden-Württemberg¹⁰** eine neue Bevölkerungsprognose bis 2035 vorgenommen. In der Haupt- und Nebenvariante wurde für die Berechnung ein noch relativ hoher Wanderungssaldo bis Mitte der 2020er Jahre angenommen, der sich bis 2035 eher an die Entwicklung der 2000-er Jahre anpasst. Dabei wird ein durchgehend positiver Wanderungssaldo unterstellt (vgl. Anhang). Im Ergebnis der Hauptvariante liegt die Prognose des Statistischen Landesamtes um rund 10.000 Einwohner unter dem Ergebnis der Hauptvariante Prognos.

Bevölkerungsprognosen Prognos und StaLa BW bis zum Jahr 2035

Statistisches Landesamt: Entwicklung von 597.540 EW im Jahr 2017 auf **614.000 EW im Jahr 2035** (+16.460 EW/2,8%)

Prognos: Entwicklung von 597.540 EW im Jahr 2017 auf **624.100 EW im Jahr 2035** (+26.600 EW/4,4%)

¹⁰ Annahmen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg siehe S. XIX (Anhang)

Die empirisch abgeleiteten Annahmen hinsichtlich der Wanderungsintensität und der Entwicklung der Haushaltsgröße sind der wesentliche Treiber und Einflussfaktor für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungs- und respektive der Haushaltsszenarien. Räumliche Wanderungsbewegungen unterliegen dabei erhöhten **Prognoseunsicherheiten**, da Schwankungen sowohl im regionalen als auch im überregionalen und internationalen Kontext auftreten können.

Die Verteilung der Bevölkerung auf die wohnungsnachfragenden Haushalte erfolgt auf Grundlage der Annahme bezüglich der sinkenden **Haushaltsgrößen**. Dabei wird die durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgröße im Land auf das höhere Ausgangsniveau der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Region Nordschwarzwald angesetzt und fortgeschrieben (vgl. Tabelle 3).

3.2 Ergebnisse der Projektion der Bevölkerungsentwicklung

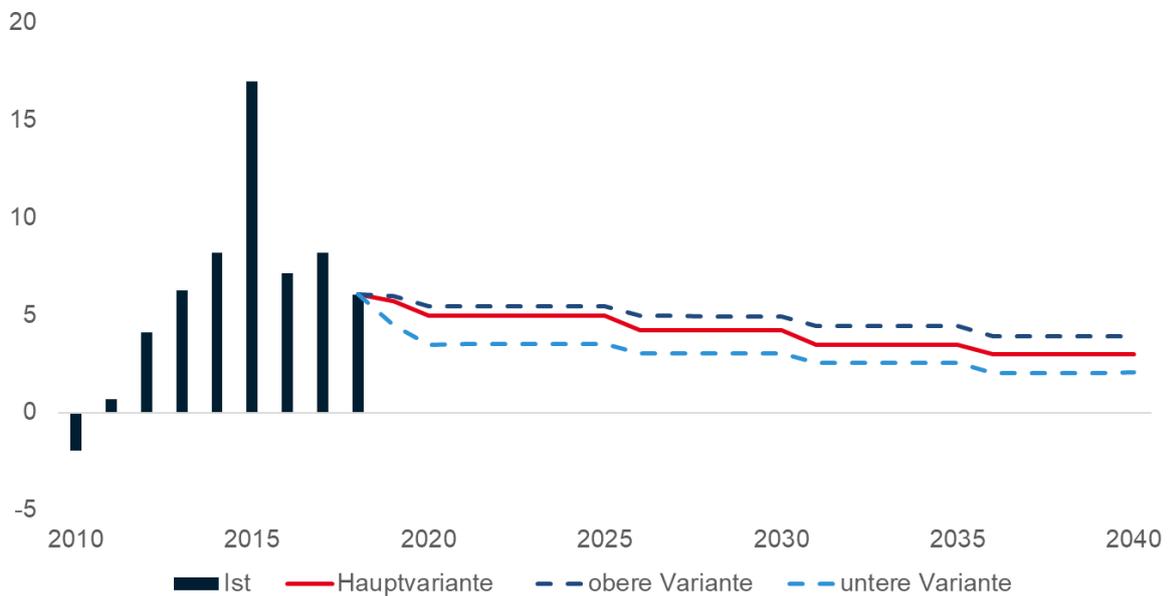
Für Planungen und Entwicklungen am Wohnungsmarkt ist vor allem entscheidend, welcher zusätzliche Wohnraumbedarf in einer Region **kurzfristig und langfristig** zu erwarten ist. Für die Region und für die Mittelbereiche wird kurzfristig eine Fortsetzung der hohen Zuwanderungsraten der letzten Jahre (leicht abgemildert erwartet). Langfristig wird, im Zuge des demographischen Wandels, gesellschaftlicher Alterung und nachlassender Zuwanderung, von einem sukzessiven Abschmelzen der Zuwanderung bis 2040 ausgegangen. In der Folge flacht nach einer dynamischen Entwicklung bis 2030 das Bevölkerungswachstum dann zunehmend ab und geht ab 2035 je nach Variante über in eine Bevölkerungsstagnation bzw. einen leichten Bevölkerungsrückgang über.

Ergebnisse auf Ebene der Region Nordschwarzwald

Die Wanderungsannahme ist **empirisch begründet** und orientiert sich vornehmlich an den mittelfristigen Wanderungsintensität im Zeitraum 2011 bis 2017 (7,4) sowie an den kurzfristigen Werten 2016/17 (7,6). Auch die langfristigen Wanderungsintensitäten (2000-2017) wurden in die Abwägung und empirische Ableitung der Wanderungsannahmen einbezogen. Auf Basis der ex-post Wanderungsintensitäten über die verschiedenen Zeiträume wurden auch für die Mittelbereiche die Annahmen über zukünftige Wanderungsbewegungen empirisch abgeleitet (vgl. Tabelle 1 sowie Tabelle 6 im Anhang).

Die eingangs erwähnten drei Szenarien/Varianten für die Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald ergeben sich dabei ebenfalls durch empirisch begründete Annahmen hinsichtlich der Wanderungsintensität. Abgeleitet werden die Annahmen auf Grundlage der vorangegangenen Analyse der Nettomigrationsraten (2000 bis 2017) für die Region Nordschwarzwald sowie auf Basis der landesweiten Nettomigrationsraten. Analog zu den Prognosen im Rahmen der L-Bank Studie wird für die langfristige Entwicklung eine **sukzessive Abschwächung der Zuwanderung** bis 2040 (in den Intervallen 2018/19, 2020 – 2025, 2025 – 2030, 2030 – 2035, 2035 – 2040) in allen Varianten für die Region Nordschwarzwald sowie für die Mittelbereiche unterstellt (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Wanderungsintensität in der tatsächlichen Entwicklung sowie Annahmen für die Varianten bis 2040 für die Region Nordschwarzwald (ab 2018: Annahme)



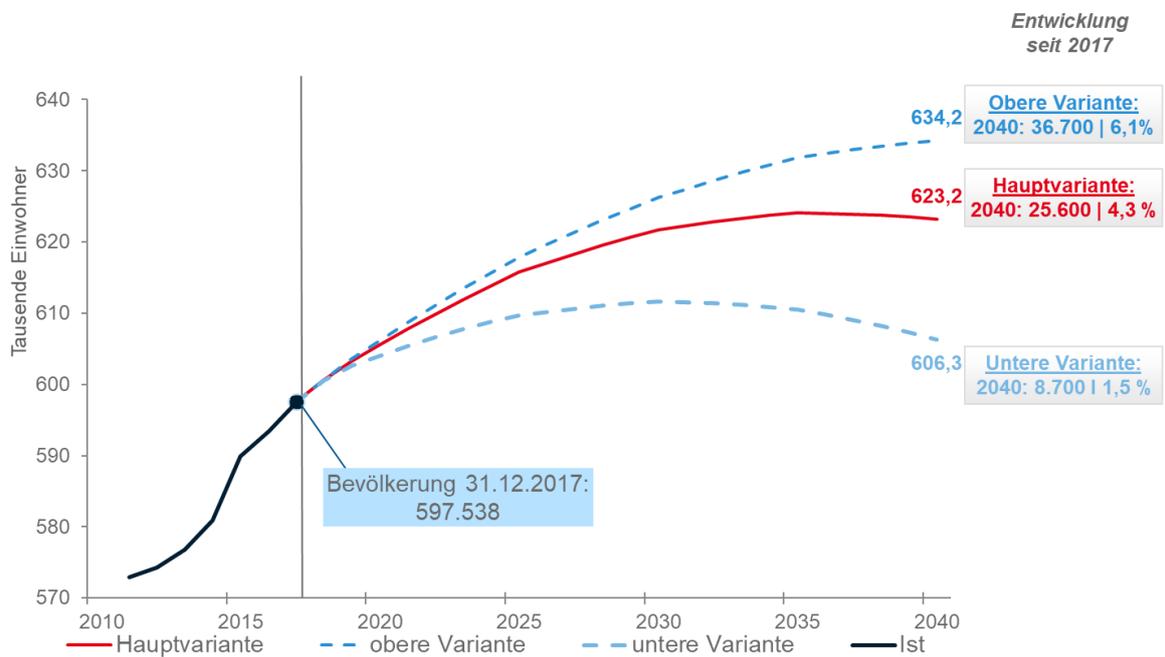
Quelle: eigene Berechnung Prognos auf Basis der Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

In der **Hauptvariante** der Bevölkerungsprognose erreicht die Region Nordschwarzwald bis 2040 einen Bevölkerungsstand von rd. 623.200 Einwohnern. Das entspricht einem Zuwachs von rd. 25.600 Personen bzw. 4,3% gegenüber dem Jahr 2017. Auf dem Höchststand der Hauptvariante im Jahr 2035 liegt die Einwohnerzahl bei rd. 624.100 (+4,5% gegenüber 2017). Im Zeitraum 2020 bis 2034 wird in der Hauptvariante von einer jährlichen Zuwanderung von 2.700 Personen (4,3 Personen je 1.000 EW) in die Region Nordschwarzwald ausgegangen.

In der **oberen Variante** flachen sich die Wanderungsgewinne weniger stark ab und es wird das Bild einer anhaltenden Zuwanderung abgeleitet. Dabei wird unterstellt, dass sich die sehr hohen Wanderungsgewinne der letzten Jahre mittelfristig fortsetzen und auch langfristig eine hohe Zuwanderung etwaige Bevölkerungsverluste (Sterbefälle und Abwanderung) übersteigt. Bereits bis 2030 wird in der oberen Variante ein Bevölkerungswachstum von 4,8% unterstellt, das sich bis zum Höchststand in 2040 auf eine Einwohnerzahl von insgesamt rd. 634.200 erweitert (+36.700 bzw. 6,1%).

Die **untere Variante** sieht lediglich einen Bevölkerungsgewinn von rd. 8.700 Einwohnern (1,5%) bis 2040 vor und bezieht sich auf ein Szenario mit unmittelbar und langfristig deutlich abnehmender Zuwanderung, wie sie in der Vergangenheit z.B. in den Jahren 2000 bis 2010 gegeben war (vgl. Tabelle 1). Die aktuell sehr hohe Zuwanderung in die Region Nordschwarzwald wird in dieser Variante als vorübergehendes Phänomen eingestuft. Der Höchststand der Bevölkerungsentwicklung wird in der unteren Variante bereits im Jahr 2030 erreicht. Die nachfolgende Abbildung 18 verdeutlicht die Entwicklungslinien der Bevölkerungsvarianten in der Region Nordschwarzwald bis zum Jahr 2040 ausgehend von der bisherigen Entwicklung bis zum Jahr 2017.

Abbildung 18: Varianten der Bevölkerungsprognose in der Region Nordschwarzwald bis 2040



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos auf Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Ergebnisse auf Ebene der Mittelbereiche

Die Projektionen für die Mittelbereiche sind **empirisch abgeleitet** aus **Wanderungszahlen** in der Vergangenheit sowie aus aktuellen Rahmenbedingungen hinsichtlich Arbeitsmarkts-, und Pendlerstruktur sowie Anziehungskraft der Mittelbereiche. Den durchschnittlichen Nettomigrationsraten ohne das Jahr 2015 wird dabei in der Abwägung eine höhere Aussagekraft beigemessen (außergewöhnlich hoher Zuzug Schutzsuchender).

Im Intervall 2005 bis 2010 verzeichneten alle Mittelbereiche bis auf den Mittelbereich Pforzheim im Durchschnitt Wanderungsverluste. Dies zeigt, dass Wanderungsgewinne nicht zwangsläufig als langfristiges Phänomen angesehen werden können.

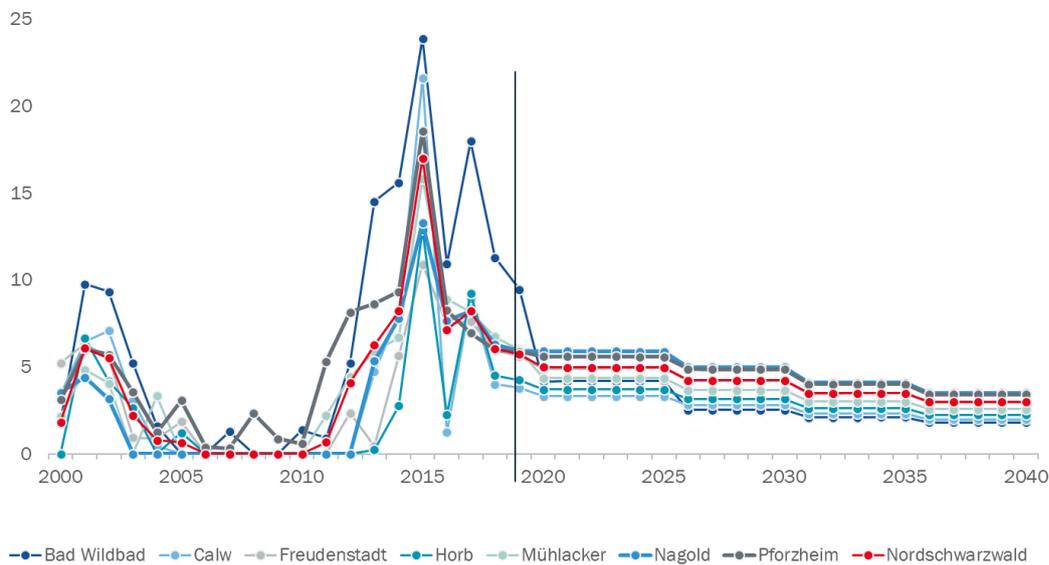
Die Mittelbereiche Nagold, Mühlacker und Pforzheim verzeichneten in der Vergangenheit hohe und **überdurchschnittliche Nettomigrationsraten** im Vergleich zur Region Nordschwarzwald (z.T. in den letzten Jahren und/oder in der langen Frist), die aufgrund entsprechender Rahmenbedingungen (Attraktivität für Zuwanderung aus der Region Stuttgart) auch in der Projektion der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt wurden. Auch haben insbesondere die Städte Nagold und Pforzheim für Zuwanderung aus der Region Stuttgart an Attraktivität und Anziehungskraft gewonnen, weshalb von einer Fortsetzung der Zuwanderung für die kommenden Jahre ausgegangen werden kann. In den Mittelbereichen Calw und Horb wurden die moderaten Zuzugsraten (insb. bei den Durchschnittswerten ohne das Jahr 2015) auch für die zukünftige Entwicklung berücksichtigt. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Nettomigrationsraten in den Mittelbereichen über verschiedene Zeiträume in der Vergangenheit, die als wesentliche Abwägungsgrundlage für die Ableitung zukünftiger Wanderungsannahmen dient.

Neben den Wanderungszahlen wurden darüber hinaus auch **Pendler- und Wanderungsverflechtungen** der Mittelbereiche mit den umliegenden Regionen in die Bevölkerungsprojektion einbezogen (s. Kapitel 2.1). Da beispielsweise die sehr hohen Migrationsraten im Mittelbereich Bad Wildbad zuletzt vornehmlich durch Zuwanderung aus dem Ausland gespeist wurde (2017 im Saldo +12 Personen je 1.000 Einwohner), ist dies von einer erhöhten Schwankunganfälligkeit geprägt und wurde entsprechend nur in modifizierter Form auf die zukünftige Entwicklung übertragen. Bei der regionalen Verteilung der Zuwanderung wurden zudem die Annahmen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Entwicklung in den Mittelbereichen bis 2035 berücksichtigt.¹¹

Analog zur Entwicklung in der Region Nordschwarzwald wird auch für die Mittelbereiche von einem **sukzessiven Abschmelzen** des Bevölkerungswachstums im Kontext des demographischen Wandels, gesellschaftlicher Alterung und einer voraussichtlichen Abnahme der Zuwanderung ausgegangen. Die Wanderungsannahmen für die Mittelbereiche in den Intervallen 2018/19, 2020 – 2025, 2025 – 2030, 2030 – 2035, 2035 – 2040 in der Hauptvariante ist in der nachfolgenden Abbildung 19 dargestellt. In Tabelle 6 im Anhang sind die Wanderungsannahmen in den verschiedenen Varianten der Bevölkerungsprognose ebenfalls aufgeführt.

Abbildung 19: Wanderungsintensitäten in der tatsächlichen Entwicklung sowie Annahmen für die Mittelbereiche (Hauptvariante)

Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner, 2000 bis 2040 (ab 2018: empirisch abgeleitete Annahme)



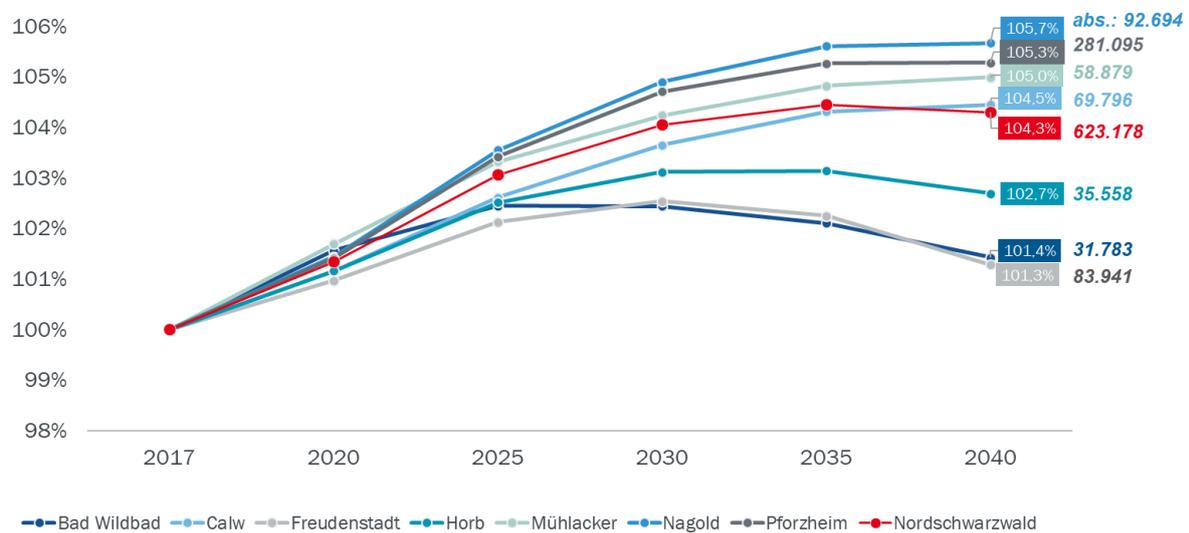
Quelle: eigene Darstellung und Berechnung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Entsprechend der empirisch abgeleiteten und in der Folge sehr differenzierten Wanderungsannahmen für die Mittelbereiche **variiert die Projektion der Bevölkerungsentwicklung** in der Hauptvariante deutlich. So ist nach der Hauptvariante die Bevölkerungsentwicklung in den Mittelbereichen Nagold (5,7% bzw. 3.360 EW), Mühlacker (5,0% bzw. 2.780 EW) und Pforzheim (5,3%

¹¹ Annahmen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, siehe S. XIX im Anhang

bzw. 14.090 EW) überdurchschnittlich im Vergleich zur Region. Der Mittelbereich Calw (4,5% bzw. 2.970 EW) liegt im Schnitt der Region Nordschwarzwald. Unter dem Regionsschnitt liegen in der Hauptvariante hingegen die Mittelbereiche Horb (2,7% bzw. 930 EW) sowie Bad Wildbad (1,4% bzw. 450 EW) und Freudenstadt (1,3% bzw. 1.060 EW). Innerhalb der Mittelbereiche wurde keine teilregionale Differenzierung vorgenommen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der Großteil der Bevölkerungszunahme auf die Städte, insbesondere die Mittel- und Oberzentren sowie direkten Umlandgemeinden mit Versorgungsfunktion und Arbeitsplatzangeboten sowie verkehrsgünstige gelegenen Kommunen konzentrieren wird¹². Nachfolgende Abbildung 20 verdeutlicht die Projektion der Bevölkerungsentwicklung für die Mittelbereiche in Relation zur Region Nordschwarzwald in der Hauptvariante bis zum Jahr 2040.

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen - Index: 2017 = 100 - Hauptvariante



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

¹² insb. in den Mittelbereichen Nagold und Horb konnte dies durch die Erweiterungsaufträge und Vertiefungsanalyse für die Städte zusätzlich bestätigt werden

3.3 Ergebnisse der Projektion der Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage

Für die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist die Entwicklung der Wohnhaushalte die maßgebliche Orientierungsgröße. Die drei Varianten der **Haushaltsprognose** liegen den zuvor dargestellten Varianten der Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Haushaltsgröße zugrunde. Die Entwicklung der Haushaltsgröße¹³ im Land Baden-Württemberg gemäß dem Statistischen Landesamt dient ebenfalls als Grundlage für die Haushaltsprognose. Die Entwicklung wird jeweils auf das Ausgangsniveau der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Jahr 2017 in der Region Nordschwarzwald sowie in den jeweiligen Mittelbereichen angesetzt (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Annahme zur Entwicklung der Haushaltsgröße in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen bis 2040

	2017	2040
Region Nordschwarzwald	2,24	2,16
Mittelbereiche		
Bad Wildbad	2,07	1,99
Calw	2,27	2,18
Freudenstadt	2,25	2,17
Horb	2,34	2,24
Mühlacker	2,33	2,23
Nagold	2,35	2,26
Pforzheim	2,21	2,12

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung Prognos auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

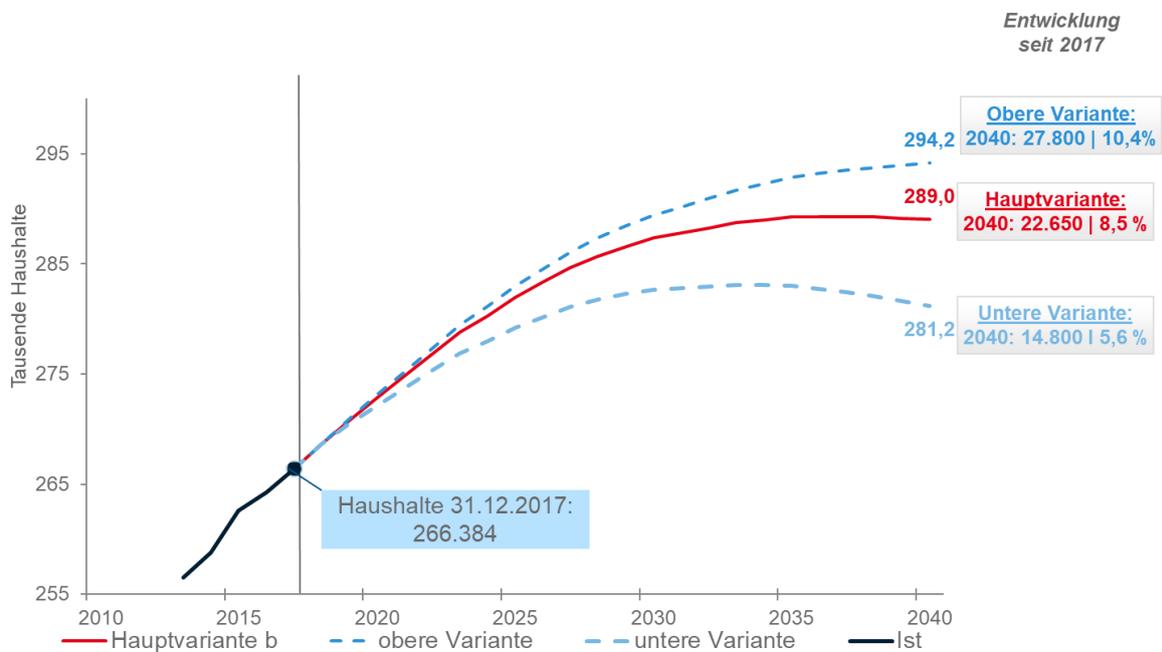
Bereits geringe Veränderungen der **Haushaltsgröße** haben dabei einen hohen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Selbst wenn die Bevölkerung in der Region Nordschwarzwald auf dem Niveau von 2017 bliebe, würde allein über die sinkende Haushaltsgröße der Wohnungsbedarf um rd. 12.200 Haushalte (4,6%) ansteigen (von 266.380 Haushalte im Jahr 2017 auf 278.570 Haushalte in 2040).

¹³ Es wird von einer sukzessiven, kontinuierlichen Reduzierung der Haushaltsgröße bis zum Jahr 2040 ausgegangen. Zur leichteren Nachvollziehbarkeit wird die durchschnittliche Haushaltsgröße gerundet auf zwei Nachkommastellen angegeben. Rechnerische Grundlage bilden jedoch die exakten Durchschnittswerte.

Ergebnisse auf Ebene der Region

Gemäß der Haushaltsprognose für die Region Nordschwarzwald kommen in der langen Frist, also im Zeitraum **2017 bis 2040** zwischen 14.800 Haushalte in der unteren Variante (5,6%) und 27.800 Haushalte in der oberen Variante (10,4%) hinzu. Die Hauptvariante liegt bei einem Wachstum der Wohnhaushalte um 22.650 Haushalte (8,5%). Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 990 Haushalten pro Jahr in der Hauptvariante im Zeitraum 2017 bis 2040 (2017 bis 2030 Zuwachs von 1.600 Haushalten). Auf dem höchsten Niveau befindet sich Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage um das Jahr **2035** bevor die Haushaltsentwicklung analog zur Bevölkerungsentwicklung zu einer Phase der Stagnation übergeht. In der Hauptvariante kommen im Zeitraum **2017 bis 2030** im Durchschnitt jedes Jahr rd. 1.600 Haushalte hinzu (jährliche Wachstumsrate von 0,58%). Für Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist dies also die **entscheidende Phase**, in der es einer übermäßigen Anspannung durch zeitnahe und gezielte Angebotserweiterungen zu begegnen gilt. Im Zeitraum **2030 bis 2034** sinkt in der Hauptvariante die jährliche Zunahme der Haushalte bereits ab auf einen Durchschnittswert von 420 (jährliche Wachstumsrate von 0,14%) und es wird sich unter der Annahme einer gesellschaftlichen Alterung und nachlassenden Zuwanderung eine Verlangsamung der Wohnungsnachfrage einstellen. Ab dem Jahr 2035 geht die Entwicklung schließlich über in eine Stagnation bzw. leichte Haushaltsabgänge von jährlich -50 Haushalten (-0,02%). Ein nennenswerter Nachfragerückgang ist nicht zu erwarten. Auch in der unteren Variante gewinnt die Region Nordschwarzwald im Saldo 14.800 Haushalte bis 2040. In der Phase ab 2035 sieht die untere Variante einen durchschnittlichen Rückgang der Haushalte um -360 bzw. -0,13% im Jahr vor. Die nachfolgenden Abbildung 21 zeigt die drei Varianten der Haushaltsprognose für die Region Nordschwarzwald auf.

Abbildung 21: Varianten der Prognose der Wohnhaushalte in der Region Nordschwarzwald bis 2040

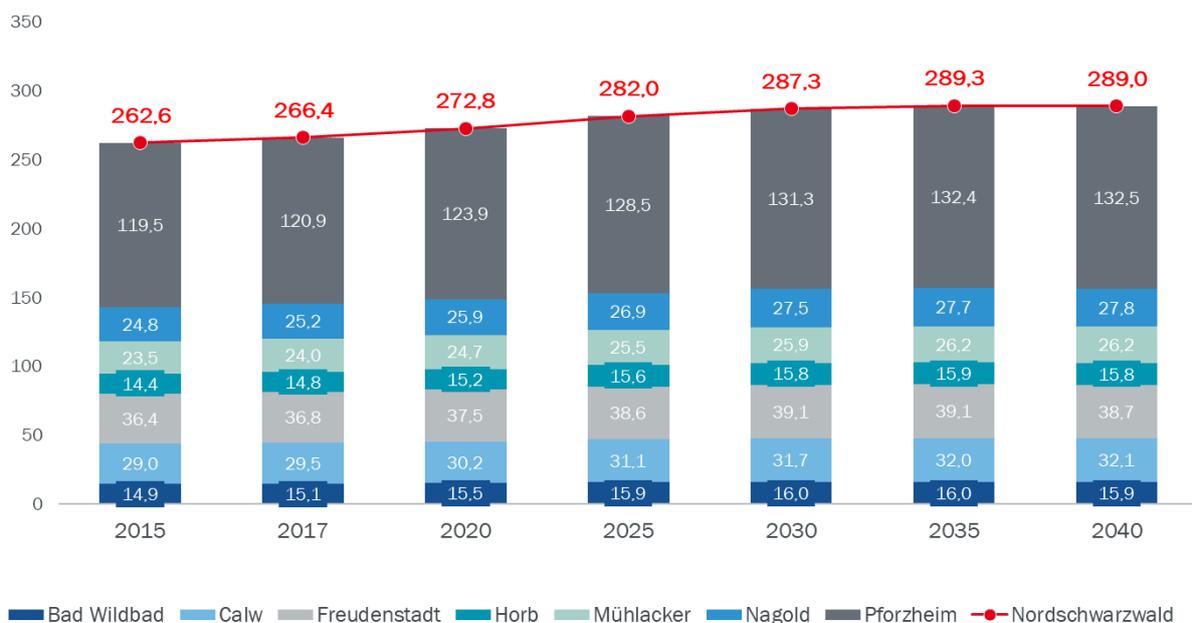


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos auf Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Ergebnisse auf Ebene der Mittelbereiche

Aufgrund der differenzierten Ergebnisse der Bevölkerungsprognose und aufgrund des zusätzlichen Einflusses der Haushaltsgrößen (hinsichtlich Ausgangsniveau) weichen die Ergebnisse der Haushaltsprognose für die Mittelbereiche stark voneinander ab. In der Region Nordschwarzwald beläuft sich in der Hauptvariante der Haushaltsprognose der voraussichtliche zusätzliche Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2035 auf 22.890 Haushalte (2040: 22.650). Die Zahl der Haushalte steigt somit von 266.380 im Jahr 2017 auf 289.300 im Jahr 2035. Nachfolgende Abbildung 22 verdeutlicht die Verteilung der Haushalte auf die sieben Mittelbereich bei einem prognostizierten Anstieg um 22.650 Haushalte gemäß der Hauptvariante bis 2040. Dabei wird deutlich, dass die Verteilung der Haushaltszahl in der Region Nordschwarzwald auf die sieben Mittelbereiche weitestgehend gleichbleibt.

Abbildung 22: Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen in Tsd. Haushalten - Hauptvariante



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg

Nach den drei Varianten **variiert die Zunahme der Haushalte** und damit des Wohnungsbedarfs. Die prognostizierte Haushaltsentwicklung bleibt dabei in allen Mittelbereichen und Varianten im positiven Bereich, ein Rückgang der Haushalte gegenüber 2017 ist auch in der unteren Variante nicht prognostiziert. In der Hauptvariante liegt der Neubedarf (Zunahme der Haushalte) bis 2040 zwischen einem Plus von 11.540 Haushalten im Mittelbereich Pforzheim bis hin zu einem Plus von 840 Haushalten im Mittelbereich Bad Wildbad. Die nachfolgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über die prognostizierte Haushaltsentwicklung bzw. Neubedarf bis 2040 in den Mittelbereich der Region Nordschwarzwald in den drei Varianten der Haushaltsprognose (Ergebnisse bis 2035 s. Tabelle 7 im Anhang)

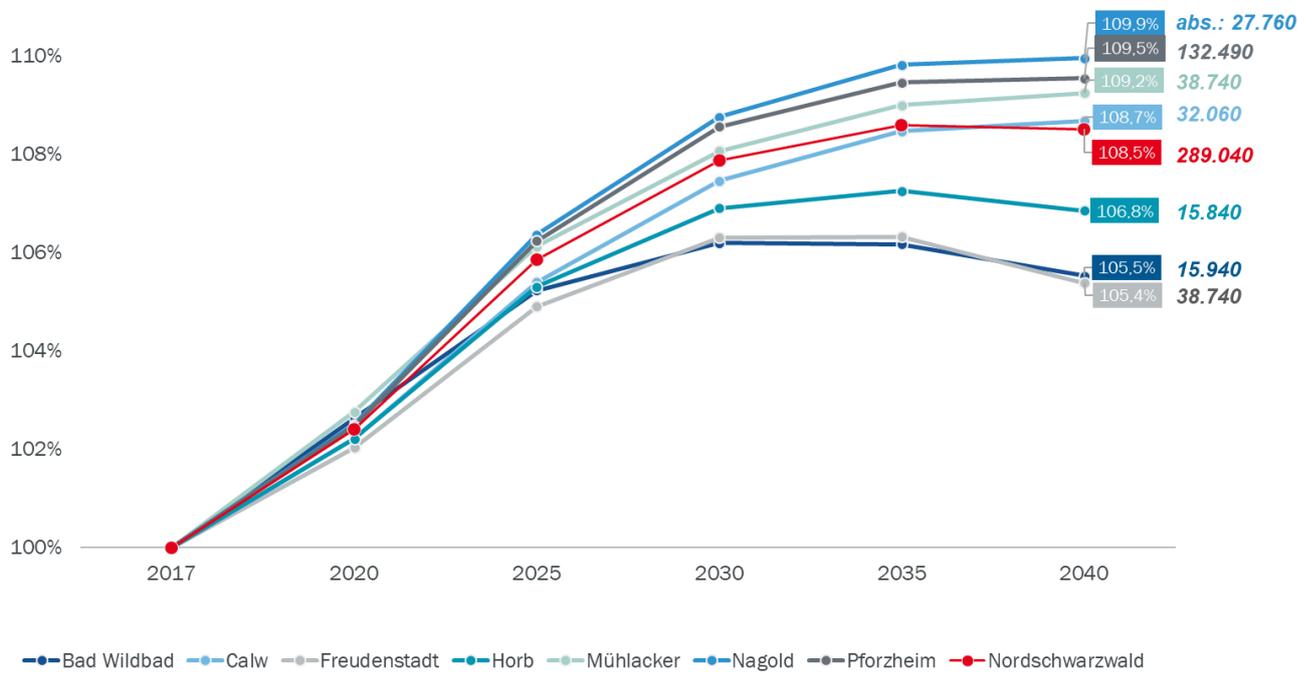
Tabelle 4: Voraussichtliche Haushaltsentwicklung in den Mittelbereichen sowie in der Region Nordschwarzwald im Zeitraum 2017 bis 2040 unterer, Haupt- und oberer Variante (Prozentuale Veränderung zum Jahr 2017)

Mittelbereich/ Region	Untere Variante	Hauptvariante	Obere Variante
Region Nordschwarzwald	+14.820 (+5,6%)	+22.650 (+8,5%)	+27.780 (+10,4%)
Bad Wildbad	+530 (+3,5%)	+840 (+5,5%)	+1.020 (+6,7%)
Calw	+1.990 (+6,7%)	+2.560 (+8,7%)	+2.940 (+10,0%)
Freudenstadt	+950 (+2,6%)	+1.980 (+5,4%)	+2.650 (+7,2%)
Horb	+680 (+4,6%)	+1.020 (+6,8%)	+1.240 (+8,3%)
Mühlacker	+1.590 (+6,6%)	+2.220 (+9,2%)	+2.630 (+10,9%)
Nagold	+1.640 (+6,5%)	+2.510 (+9,9%)	+3.080 (+12,2%)
Pforzheim	+7.450 (+6,2%)	+11.540 (+9,5%)	+14.220 (+11,8%)

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Überdurchschnittlich zur Region ist in der Hauptvariante der Haushaltsprognose die voraussichtliche Entwicklung im Zeitraum 2011 bis 2040 in den Mittelbereichen Mühlacker (9,2% / 2035: 9,0%), Nagold (9,9% / 2035: 9,8%) und Pforzheim (9,5% / 2035: 9,4%). Der Mittelbereich Calw (8,7% / 2035: 8,5%) liegt in etwa beim Durchschnitt der Region. Unter dem Durchschnitt der Region liegt in der Hauptvariante der Haushaltsprognose die Entwicklung in den Mittelbereichen Bad Wildbad (5,5% / 2035: 6,2%), Freudenstadt (5,4% / 6,3%) und Horb (6,8% / 2035: 7,2%). In Übereinstimmung mit der Entwicklung der Gesamtregion ist auch in den Mittelbereichen die dynamischste und damit sensible Phase der Wohnhaushaltsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2030 angesiedelt. Nachfolgende Abbildung 23 zeigt die prognostizierte Haushaltsentwicklung für die Mittelbereiche in der Hauptvariante für den Zeitraum 2017 bis 2040 auf.

Abbildung 23: Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereiche - Index: 2017 = 100 - Hauptvariante



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

4 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen für die Fortschreibung des Regionalplans im Bereich Wohnen

Die Region Nordschwarzwald muss sich im Kontext der veränderten Wanderungsbewegungen nach Deutschland und Baden-Württemberg sowie der Verlagerungs- und Überschwappeffekte aus den angespannten Wohnungsmärkten Stuttgart und Karlsruhe auf einen mittel- bis langfristigen steigenden Wohnraumbedarf bis 2035 einstellen. Dieser Wohnraumbedarf wird von der regionalen und überregionalen Zuwanderung beeinflusst und getrieben, gleichzeitig besteht durch die Singularisierung der Haushalte sowie die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße grundsätzlich ein steigender endogener Wohnraumbedarf durch bereits ansässige Wohnbevölkerung und Haushalte in der Region Nordschwarzwald.

Räumlich differenzierter und bedarfsgerechter Ausbau des Wohnungsangebots

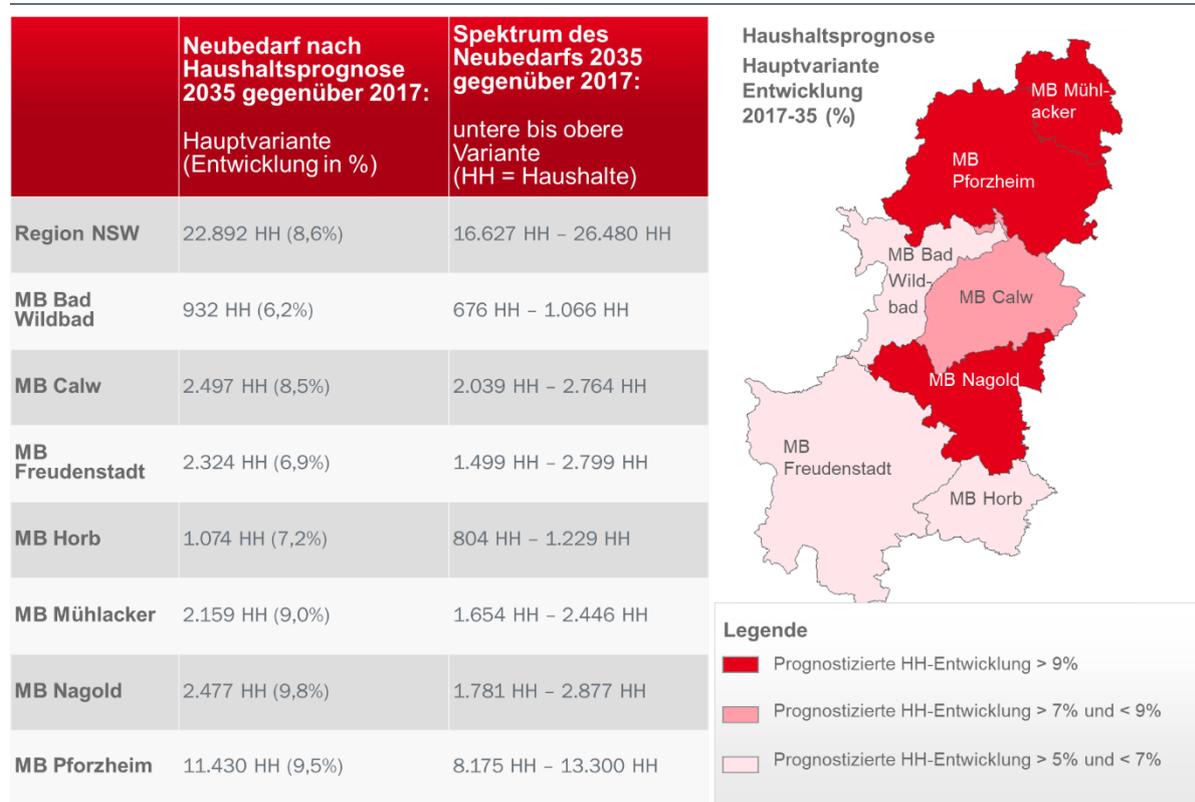
Die quantitative Dimension der Zunahme des Wohnraumbedarfs gestaltet sich wie folgt: Bereits im Zeitraum 2011 bis 2017 hat sich im Zuge der dynamischen Haushaltsentwicklung (NSW: +14.210 Haushalte/5,6%, BW: 6,1%) und einer im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Erweiterung des Wohnungsangebotes (NSW: 3,0%, BW: 3,8%) eine erkennbare Anspannung der Wohnraumversorgungen sowie Verknappung in vielen regionalen Teilmärkten ergeben. Rein rechnerisch ist im Vergleich von Haushaltsentwicklung und Entwicklung des Wohnungsangebots eine aufgelaufene **Wohnungsbaulücke von rund 6.300 Wohnungen** entstanden und zeigt damit einen gewissen **Nachholbedarf** für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung an.

Im Rahmen der Wohnraumstudie für den Regionalverband hat Prognos differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsvorausrechnungen für die Region Nordschwarzwald bis zum Jahr 2040 erstellt. Diese Projektionen für die Region Nordschwarzwald sind methodisch anschlussfähig an die Bevölkerungsvorausrechnungen entsprechend der L-Bank Studie (2017) für Baden-Württemberg. Gemäß der Hauptvariante der Haushaltsprognose wird in der Region Nordschwarzwald im Zeitraum 2017 bis 2040 ein zukünftiger **zusätzlicher Wohnraumbedarf von 22.600 Haushalten** zu erwarten sein. Die Zahl der Wohnhaushalte wird gemäß der Hauptvariante der Haushaltsprognose in der Region von 266.400 im Jahr 2017 auf 289.000 im Jahr 2040 steigen und damit um 8,5 % (Vergleich BW: 11,7%¹⁴). Diese Zunahme der Wohnnachfrage ergibt sich durch die erwartete Zuwanderung in Verbindung mit einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Der Korridor von oberer und unterer Variante zeigt einen Bedarfszuwachs (zusätzlicher Neubedarf) von 14.800 bis 27.800 Haushalten bzw. Wohnungen bis zum Jahr 2040 auf.

Bezüglich des **zeitlichen Horizonts** entwickelt sich die Wohnraumnachfrage dabei bis zum Jahr 2030 besonders dynamisch. Der Handlungsbedarf hinsichtlich der Erweiterung des Wohnraumbangebots in der Region Nordschwarzwald ist also in den kommenden fünf bis zehn Jahren besonders hoch. Entsprechend gilt es, das Wohnungsangebot, orientiert an den Bedarfen, in den jeweiligen Teilregionen bzw. Mittelbereichen sowie Wohnungssegmenten möglichst zeitnah zu erweitern.

¹⁴ vgl. Prognos (2017): Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg, S. 37

Abbildung 24: Wohnraumbedarfszuwachs bis 2035 nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019, (Kartengrundlage GfK Regiograph)

Abbildung 24 zeigt den Wohnraumbedarfszuwachs nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose differenziert für die Mittelbereiche der Region Nordschwarzwald bis 2035. Aufgrund der räumlich differenzierten Wohnraumbedarfsentwicklung gilt es, in der ersten Priorität die Entwicklung in den Mittelbereichen Pforzheim (Haushaltsentwicklung 2017-2035: 9,8%), Nagold (9,8%), Mühlacker (9,0%) sowie Calw (8,5%) in den prioritären Blick der besonders dringlichen und verstärkten Erweiterung des Wohnraumangebotes zu nehmen. Die genannten Mittelbereiche werden entsprechend der Bevölkerungs- und Haushaltsprojektion bis zum Jahr 2035 eine im Vergleich zur Region Nordschwarzwald **überdurchschnittliche Entwicklung** der Haushalte bzw. der Wohnraumnachfrage verzeichnen und haben damit den höchsten Erweiterungsbedarf. Aufgrund eines hohen Arbeitsplatzüberschuss und/oder einer guten Verkehrsanbindung an die Ballungsräume Stuttgart und Karlsruhe stellen diese Teilregionen besonders attraktive Wohnstandorte dar und bedürfen einer deutlichen Angebotserweiterung.

In den Mittelbereichen Horb (6,8%), Bad Wildbad (5,5%) und Freudenstadt (5,4%) fällt der zu erwartende Wohnraumbedarf im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtregion unterdurchschnittlich aus. In diesen **moderat wachsenden Räumen** ist es wichtig, mittel- bis langfristig kein Überangebot zu schaffen. So kehrt sich nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in diesen Mittelbereichen die Entwicklung bereits ab 2030 in eine Stagnation bzw. Schrumpfung der Haushaltszahlen um. Den bis 2030 wachsenden Haushaltszahlen gilt es in diesen Mittelbereichen mit einer bedarfsorientierten Erweiterung des Bestands zu begegnen (Innenentwicklung sowie

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einer behutsamen und bedarfsorientierten Angebotserweiterung auch im Außenbereich).

Angebotserweiterung bei minimaler Flächenneuanspruchnahme

Die Erweiterung des Wohnungsangebotes in der Region Nordschwarzwald wird sich nicht ohne **Flächeninanspruchnahme**, auch im Außenbereich, generieren lassen. Der Flächeneingriff sollte daher bedarfsorientiert und hinsichtlich des Umfangs so gering wie möglich erfolgen. Dem Postulat „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte daher hohe Beachtung und Priorisierung der Wohnflächenentwicklung eingeräumt werden. In Mittelbereichen und Kommunen mit moderatem Haushaltswachstum gemäß der Haushaltsprognose (Mittelbereiche Freudenstadt, Bad Wildbad, Horb) gilt es verstärkt den Nachverdichtungsmöglichkeiten (Baulücken, Arrondierung der Randbebauung, Wiedernutzung von Brachen und leerstehenden Gebäuden und Grundstücken in integrierten Lagen) einen klaren Vorzug einzuräumen.

Im Zuge der Minimierung des Flächeneingriffs der Außenentwicklung sowie der Vermeidung einer dispersen Siedlungsentwicklung sollten Angebotserweiterungen durch Modernisierung und Sanierung im Bestand an erster Stelle stehen. In verdichteten Lagen mit mehrgeschossiger Bebauung sowie hohen Grundstückspreisen und hohem Flächendruck kann punktuell auch die Aufstockung von Gebäuden grundsätzlich eine Option darstellen. Aufstockung als Instrument der Angebotserweiterung in der Region Nordschwarzwald gilt es dabei angesichts überdurchschnittlicher Kosten, technischen Voraussetzungen, Trägheit der Eigentümer sowie begrenzter Anwendungsfälle realistisch einzuordnen. Bei gänzlicher Erschöpfung der Entwicklungspotenziale im Innenbereich, kann in letzter Konsequenz die Angebotserweiterung bedarfsorientiert durch Wohnflächenerweiterung (Arrondierungen / integrierte Teillagen) im Außenbereich ergänzt werden.

Je nach **städtebaulichem Dichtegrad** beträgt der zusätzliche Flächenbedarf für 22.890 neue Haushalte bzw. Wohnungen (Neubedarf nach Hauptvariante der Haushaltsprognose bis 2035) zwischen rund 550 ha (90 EW/ha) und 990 ha (50 EW/ha). Nachfolgende Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Flächenbedarfe bei unterschiedlichen städtebaulichen Dichtegraden entsprechend den definierten Dichtewerte des Regionalplans der Region Nordschwarzwald.

Tabelle 5: Beispielrechnung Flächenbedarfe in der Hauptvariante bei unterschiedlichen Dichtegraden

Dichtegrad (EW/ha) nach Regionalplan Nordschwarzwald 2015	Flächenbedarf (ha) für 22.890 (2035) neue Wohnun- gen in der Region Nordschwarzwald bei Haushaltsgröße 2,16 im Jahr 2035 (nach Hauptvariante der Haushaltsprognose)
Oberzentrum (90 EW/ha)	2035: 549 ha
Mittelzentrum (80 EW/ha)	2035: 617 ha
Unterkern/Kleinkern (60 EW/ha)	2035: 823 ha
Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (50 EW/ha)	2035: 988 ha

Quelle: eigene Berechnungen Prognos, Dichtegrade entsprechend Regionalplan Nordschwarzwald 2015, S.17

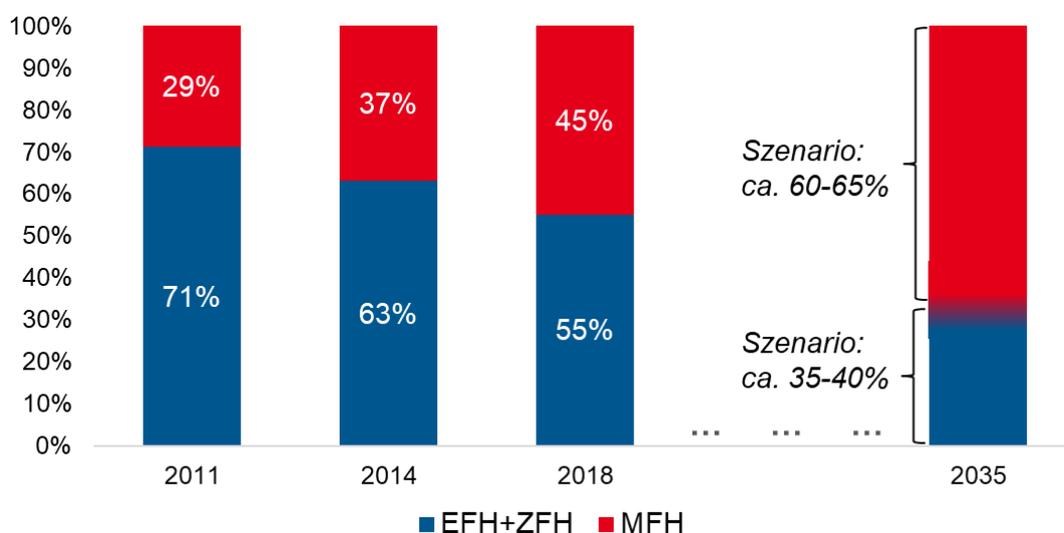
Um den Wohnraumbedarf von 22.890 zusätzlichen Wohnungen in der Hauptvariante bis zum Jahr 2035 nachzukommen, wird die **gezielte Erweiterung von Wohnbauflächen im Außenbereich** in einigen Städten und Gemeinden mit hohem Wohnraumbedarf unerlässlich sein. Dies wird insbesondere dort erforderlich sein, wo Flächenpotenziale im Innenbereich weitestgehend ausgeschöpft sind und in den Gemeinden über die Flächennutzungspläne keine ungenutzten Potenzialflächen bestehen bzw. auf diese zurückgegriffen werden können. Bei zusätzlichen Flächen-erweiterungen im Außenbereich sollte darauf geachtet werden, dass die Flächenerweiterung anknüpfend an den Siedlungsbestand (Arrondierung) erfolgt und soweit wie möglich in erreichbarer Nähe zu Nahversorgungsinfrastrukturen sowie bestehenden sozialen Infrastrukturen der Ortszentren (Schulen, Kindergärten, Ärzte/Pflege) erfolgt, um diese Versorgungsfunktionen zu stärken, einer dispersen Siedlungsstruktur und zusätzlichen Verkehrsbelastungen entgegenzuwirken.

Flexible Angebots- und Wohnformen

Im Wohnungsneubau wird im Kontext der Verkleinerung der Wohnhaushalte die Zunahme des verdichteten Mehrfamiliensegments (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) gegenüber Ein- und Zweifamilienhaussegmenten an Bedeutung gewinnen. Dieser Trend ist bereits seit einigen Jahren zu beobachten. So ist der **Anteil der Fertigstellungen** von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Region Nordschwarzwald von 29% im Jahr 2011 auf 45% im Jahr 2018 angestiegen. Dieser Trend wird dabei vornehmlich angetrieben durch Fertigstellungen in städtischen Räumen (Pforzheim sowie Mittelzentren in der Region Nordschwarzwald). Der steigende Anteil von Fertigstellungen im Segment Mehrfamilienhäuser wird zudem durch Wohntrends und Kostensteigerung des Neubaus beeinflusst. So steigt beispielsweise die Beliebtheit von Wohnlagen in Mittel- und Oberzentren und spezifisch in Lagen mit guter Nahversorgung, verkehrlicher Anbindung und urbaner Qualität. Setzen sich diese Trends fort, dürfte der Anteil der Fertigstellungen im Segment Mehrfamilienhäuser in den kommenden Jahren weiter ansteigen auf etwa 60% bis hin zu 65% in der Region Nordschwarzwald (vgl. Abbildung 35). Die Segmentanteile dürften dabei teilregional stark ausdifferenziert sein mit einem höheren Anteil Mehrfamilienhäuser in städtischen Räumen

(Pforzheim und Mittelzentren) und deutlich geringeren Anteilen in ländlichen Räumen (vornehmlich Mittelbereiche Freudenstadt, Bad Wildbad und Horb).

Abbildung 25: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden 2011 – 2018 in der Region Nordschwarzwald + Szenario 2035



Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Von den Fertigstellungen entfallen im Landesschnitt sowie im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2018 rund 12% auf Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden (Umbau). Die übrigen rund 88% beziehen sich auf Fertigstellungen im Neubau. Von der zusätzlichen Wohnungsnachfrage von rund 23.000 Haushalten bis 2035 (Hauptvariante Haushaltsprognose) dürfte daher ein ähnlich hoher Anteil (12% bzw. rund 2.800 Haushalte) durch Angebotserweiterungen im Bestand abgedeckt werden. Die übrigen rund 20.200 Haushalte stellen einen Neubaubedarf dar. Die Verteilung dieses Bedarfs auf die Segmente Mehrfamilienhäuser sowie Ein- bis Zweifamilienhäuser dürfte im Sinne des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen und urbaneren Wohnformen analog zu den Fertigstellungszahlen zugunsten des Mehrfamilien-Segments deutlich ansteigen. Wird von einem Anteil von rd. 60% ausgegangen, beläuft sich der **Neubaubedarf im Mehrfamiliensegment** auf rund 13.300 Wohnungen in der Region Nordschwarzwald bis 2035.

Bezüglich der Qualität des in Zukunft nachgefragten Wohnraums steht somit der Trend der sinkenden Haushaltsgröße und die Zunahme von Ein- und Zweipersonen-Haushalten im Vordergrund. Wohneinheiten mit geringerer Wohnfläche und **flexiblen Nutzungsmöglichkeiten** im Mehrfamilienhaus-Segment stellen angesichts dieses Trends das passende Angebot dar. Hochwertiger Wohnraum für gehobene Einkommensklassen sollte dabei ergänzt werden durch einfachere Mietwohneinheiten (bezahlbarer Mietwohnraum mit und ohne Preisbindung) für Nachfragegruppen mit mittlerem und geringem Einkommen (u.a. durch Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen).

Angesichts kleinerer Haushaltsgrößen werden neben dem klassischen Eigentumssegment (EFH, ZFH und Reihenhäuser) auch kleinere Eigentumswohnungen für jüngere und ältere Zielgruppen

zunehmend interessant und auch das **Mietsegment** gewinnt gerade im Kontext flexiblerer Haushalts- und Wohnformen ohne Eigentumserwerb an Bedeutung. Im Gegenzug schwindet die Beliebtheit von Wohneigentumserwerb gerade bei Fachkräften mit hoher Mobilität. Grund dafür sind sinkende Akzeptanz und Attraktivität von Standortbindung sowie Bindung an einen Arbeitgeber, gerade bei der jungen, mobilen und hochgebildeten Zielgruppe.

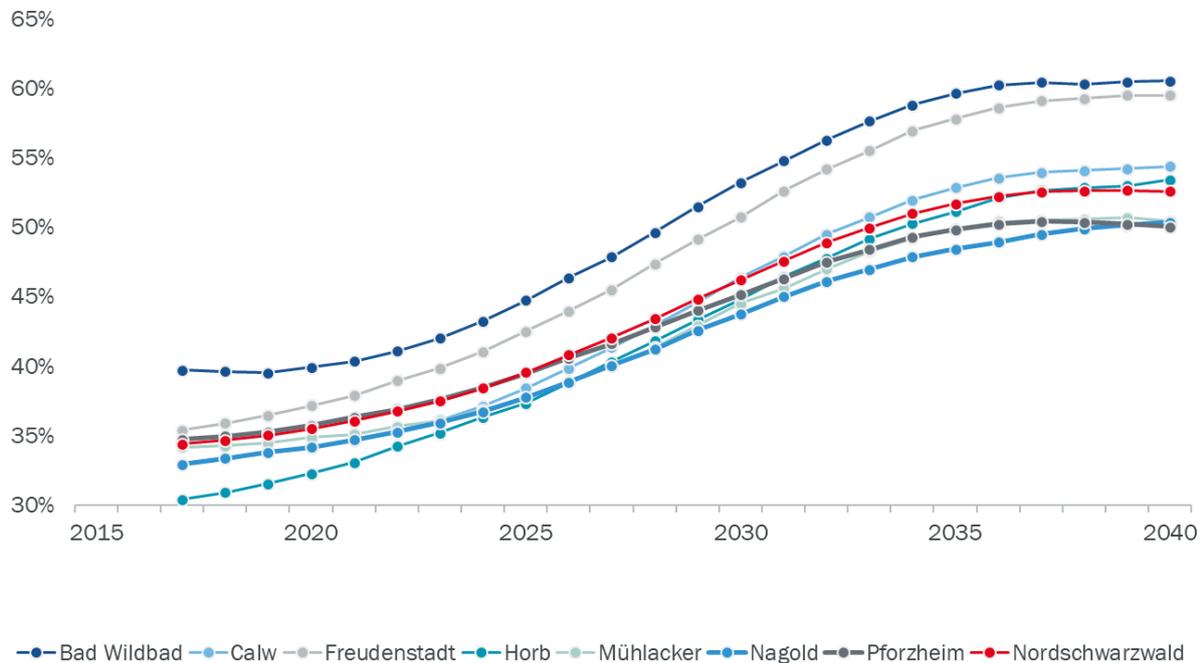
Der Bedarf an **familiengerechtem Wohnraum** wird ebenfalls in allen Mittelbereichen steigen, da diese Gruppe einen großen Teil der Zuzüge (gerade Umzüge aus überhitzten Nachbarregionen) ausmacht. Dabei gilt es neben den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit ausreichend Zimmern und Wohnfläche für Familien vorzuhalten. Denn Wohnungen mit fußläufiger Anbindung an ÖV-Haltepunkte und Nahversorgungs- und Betreuungseinrichtungen haben auch für Familien eine zunehmend hohe Attraktivität.

Fokus altersgerechter Wohnraum

Für alle Mittelbereiche gilt, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum (barrierefrei, kleinteilig, flexibel, nah zu Versorgungseinrichtungen, generationell durchmischt) in den kommenden Jahren durch den demografischen Wandel deutlich ansteigen wird. Insbesondere in den Mittelbereichen Bad Wildbad und Freudenstadt wird der **Anteil an Personen im Rentenalter (65+) absehbar überdurchschnittlich ansteigen**. Gemäß der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose steigt in der Region Nordschwarzwald der Altenquotient (Personen 65+ je 100 Personen 20-64) von 34% im Jahr 2017 auf über 50% im Jahr 2040 an (vgl. Abbildung 26). In der Folge braucht es in der Region Nordschwarzwald mehr altersgerechten und barrierefreien Wohnraum insbesondere in integrierten Lagen (Ortskerne, Stadtteilzentren) in fußläufiger Entfernung zu Nahversorgungsangeboten.

Abbildung 26: Entwicklung des Altenquotienten Region Nordschwarzwald, Mittelbereiche

Altenquotient (Bevölkerung 65+ / Bevölkerung 20 - 64) in Prozent



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019

Der Wohnflächenbedarf ist z.T. in den verschiedenen Lebensphasen unterschiedlich hoch (hoher Flächenbedarf insb. bei Familien mit Kindern gegenüber geringerem Flächenbedarf, da kleinere Haushaltsgößen bei Senioren). Eine Anpassung auf sinkende Wohnflächenbedarfe im Alter findet jedoch häufig nicht statt. So entsteht ein **Mismatch auf dem Wohnungsmarkt**, mit einer Unterversorgung an Wohnraum bei Familien und gleichzeitig einer Überversorgung an Wohnraum bei Senioren (Remanenzeffekt). Hier gilt es seitens der Städte und Kommunen sowie Wohnungsunternehmen über Anreizmodelle und Plattformen (u.a. Tauschbörse für Familien und Senioren, Mehrgenerationenhäuser in zentraler Lage und Nähe zu Versorgungseinrichtungen, altersgerechter Wohnraum mit Unterstützungsangeboten für Senioren etc.) nachzudenken und zu erproben, um bestehenden Wohnraum besser und zielgruppenkonformer zu nutzen.

Verknüpfung von Siedlungsentwicklung und Schienenverkehr

Größere zusammenhängende Wohnbauerweiterungen können insbesondere an bestehenden sowie neuen Haltestellen des Schienennahverkehrs sinnvoll sein und eine Verzahnung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bewirken. Gerade für Berufspendler innerhalb der Region Nordschwarzwald sowie in die Nachbarregionen und für Schülerverkehre entlang zentraler Verkehrsachsen und Täler kann die Stärkung der Wohnbebauung an Schienenhaltepunkten zu einer Entlastung des Verkehrsaufkommens sowie die Verlagerung vom MIV insb. im Berufsverkehr auf den ÖPNV führen. Beispielweise kann die geplante Verlängerung und Inbetriebnahme der Hermann-Hesse-Bahn von Calw ZOB über Calw-Heumaden und Althengstett nach Weil der Stadt bzw. Renningen (Großraum Stuttgart) die Nachverdichtung und Aktivierung neuer Wohnbaupotenziale im näheren und erweiterten Umfeld der geplanten Haltestellen im Mittelbereich Calw steigern.

Auch im Mittelbereich Bad Wildbad sind die S-Bahn-Haltepunkte der S6 nach Pforzheim (Höfen an der Enz) sowie die Zugehörigkeit zum Karlsruher Verkehrsverbund (Bad Herrenalb) maßgebliche Anziehungspunkte für Berufspendler.

Gerade bei größeren Flächenentwicklungen wird eine interkommunale Abstimmung bzw. Stadt-Umland-Kooperation immer wichtiger, um die Siedlungs- und Flächenentwicklung mit der verkehrlichen und sozialen Infrastrukturplanung zu verbinden und auch die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen bzw. Gewerbegebieten gerade in verdichteten Teilräumen vorausschauend und mit Blick auf Transformationen im Mobilitätssektor mit einem Bedeutungsgewinn von ÖPNV und insbesondere Schienenverkehr zu koordinieren und zu planen.

Einsatz eines breiten Instrumentariums der Liegenschafts- und Bodenpolitik

Aufgrund der vielfältigen Bandbreite und unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten hinsichtlich Wirtschaft, Demographie, Strukturraum (u.a. verdichteter Raum, ländlicher Raum) und verkehrliche Anbindung der Region Nordschwarzwald sollte ein **breites Instrumentarium** der Bau- und Wohnflächenentwicklung in der Region Nordschwarzwald angewendet und eingesetzt werden, um das Wohnungsangebot in Quantität und Qualität an den Bedarf anzupassen und zu erweitern. Dabei stehen die Handlungsoptionen der Kommunen im Vordergrund, die über die Bauleitplanung und die kommunale Liegenschaftspolitik den maßgeblichen Handlungsspielraum in der Mitgestaltung des Wohnungsangebotes verfügen.

Eine der größten Hürden in der Wohnflächenentwicklung ist die Verfügbarkeit bebaubarer Wohnbauflächen. Daher ist für eine gezielte Entwicklung die **Erhöhung des Flächenanteils im städtischen bzw. kommunalen Eigentum** ein grundlegendes Ziel, um mehr direkten Handlungsspielraum durch die Boden- und Baulandmobilisierung zu erlangen. Ein Instrument der Liegenschaftspolitik, um Flächen langfristig im Eigentum der Kommune/Stadt zu sichern, sind der Flächenankauf durch die Kommunen sowie auch die Nutzung des Erbbaurechtes, das sich besonders dort anbietet, wo die Bodenpreise steigen und der Fokus darauf liegt, bezahlbaren Wohnraum im Angebotsmix vorhalten zu können (Mittelbereiche Pforzheim, Mühlacker, Calw, Nagold). Darüber hinaus bietet das Instrument des Vorkaufsrechts sowie Vorkaufssatzungen über den Bebauungsplan und das Umlegungsverfahren eine weitere Möglichkeit den Flächenbestand im Eigentum der Kommune zu erweitern. Um eine zügige Bebauung von Baugebieten oder Baulücken sicherzustellen hat die Gemeinde/Stadt mehrere Möglichkeiten. So können **Umsetzungsfristen** und **Baugebote** sowohl in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen integriert werden als auch privatrechtlich als Auflage bei einem Grundstücksverkauf von kommunalen Flächen auferlegt werden. Wird die Umsetzungsfrist nicht eingehalten, fällt das Grundstück wieder der Gemeinde zu.

Die Umsetzung von Geschosswohnungsbau, insbesondere in den Ober- und Mittelzentren sowie auch angrenzenden Umlandgemeinden, ist aufgrund von starken Baukostensteigerungen in den letzten Jahren häufig auf Angebotserweiterungen im hochpreisigen Segment ausgerichtet. Um auch für andere Nachfragegruppen passendes Wohnraumangebot zu schaffen, bietet sich das Werkzeug der **Konzeptvergabe** an. Auf diesem Weg kann (Geschoss-)Wohnungsbau nach den Kriterien der bestmöglichen sozialen Mischung und städtebaulichen Qualität stattfinden. Durch Konzeptvergaben kann die Priorisierung von relevanten Zielgruppen in angespannten Wohnungsmärkten im bezahlbaren Eigentums- und Mietwohnungssegment (u.a. Familien mit Kindern, Jüngere, Senioren, sozialer und preisgünstiger Wohnungsbau) gezielt nach sozialen und gesellschaftlichen Kriterien mitgestaltet werden.

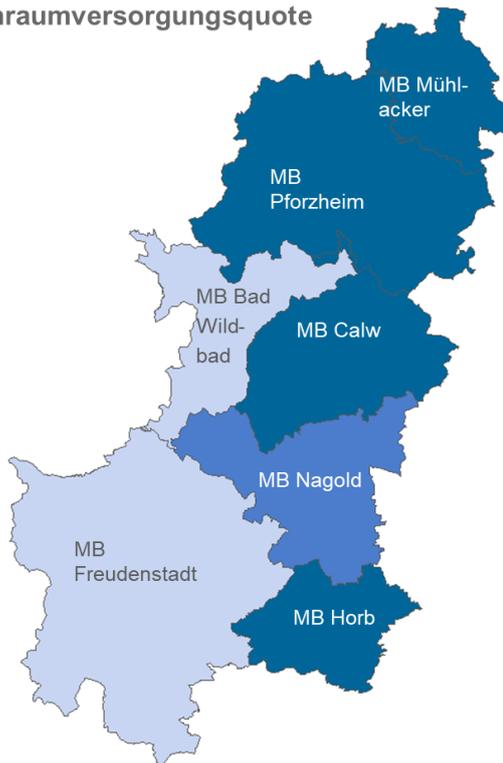
Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in den Ortszentren, tragen ebenso zur Angebotserweiterung bei. Insbesondere in ländlichen Gemeinden können

Modernisierungsmaßnahmen zur Wohnraumentwicklung auch durch Fördermittel unterstützt werden (ELR). Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen können ausdifferenziert und in unterschiedlichem Umfang stattfinden, um den differenzierten Anforderungen der unterschiedlicher Nachfrage- und Nutzungsgruppen nachzukommen. In Verbindung mit anderen Förderprogrammen (KfW, L-Bank) gilt den bestehenden sowie teilweise mindergenutzten und leerstehenden Wohnungsbestand durch bauliche und energische Modernisierungsmaßnahmen zu aktivieren und gezielt barrierefrei und altersgerecht anzupassen. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand (bei Leerstand und Mindernutzung) kann durch eine **aktive Kooperation der Kommunen mit den Eigentümern** erleichtert und vorangetrieben werden. Hilfe bei der Finanzierung von Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen (u.a. durch Hinweise auf Fördermittel), proaktiven Ansprache von Eigentümern (u.a. Erbgemeinschaften) sowie Abbau von bürokratischen Hürden können zu einer schnelleren und zeitnahen Bestandsmodernisierung beitragen und größeren Entleerungs- und Abwertungsprozessen entgegenzutreten.

Anhang

Abbildung 27: Wohnraumversorgungsquote und Wohnungsbaulücke auf Ebene der Mittelbereiche

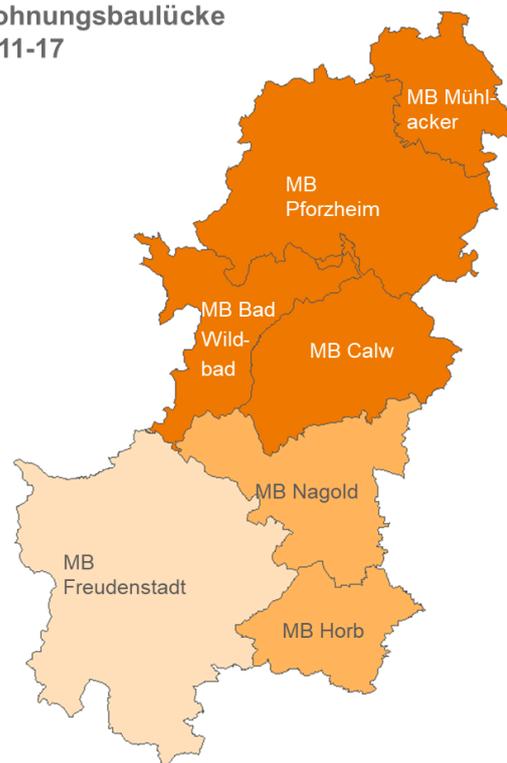
Wohnraumversorgungsquote 2017



Legende

- Angespannter Wohnungsmarkt (Wohnraumversorgungsquote < 1.025)
- leicht angespannter Wohnungsmarkt (Wohnraumversorgungsquote < 1.030)
- Wohnungsmarkt mit leichtem Überangebot (Wohnraumversorgungsquote > 1.030)

Wohnungsbaulücke 2011-17



Legende

- Wohnungsbaulücke > 2% des Bestands
- Wohnungsbaulücke > 1% und < 2% des Bestands
- Keine Wohnungsbaulücke

Quelle: eigene Darstellung Prognos nach Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019 (Kartengrundlage GfK Regiograph)

Mittelbereich Bad Wildbad



- Stadt Bad Wildbad (MZ) + 5 Gemeinden
- Randzone um Verdichtungsraum
- 31.400 EW in 2018 (5,2% der Region NSW)

	Bev.-Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.-Entw. 2017-2040 (%)	Prognos HH-Entw. 2017-2040 (%)
MB Bad Wildbad	6,4	5,5	1,4	5,5
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst.-Intensität* Ø 15-17	Wohnraum-versorgungsquote** 17
MB Bad Wildbad	1,2 / 1,6	1,2	1.046
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungsnachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutlich überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im MB Bad Wildbad (insbesondere in den Gemeinden Bad Herrenalb und Höfen a. d. Enz). ▪ Zuwachs von 793 Haushalten (+5,5%) im Zeitraum 2011-17
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsbestand im MB Bad Wildbad erweiterte sich im Zeitraum 2011-18 deutlich unter dem durchschnittlichen Trend der Region um 1,6% bzw. 42 WE pro Jahr. ▪ Auch die Wohnungsbaulücke 2011-17 ist mit 3,8% des Bestands die größte unter den Mittelbereichen, aufgrund von Leerstandspotenzial (rd. 5% des Bestands, s. Wohnraumscanner Studie des Regionalverbands Nordschwarzwald) kann diese abgedeckt werden.
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Mittelbereich Bad Wildbad steigt der Wohnungsbedarf in der Hauptvariante um rd. 5,5% bzw. 840 Haushalte im Zeitraum 2017 bis 2040. Damit ist die Dynamik des MB Bad Wildbad innerhalb der Region NSW (+8,5%) vergleichsweise gering. ▪ Angesichts von Singularisierung und Verkleinerung der Haushalte wird die Nachfrage nach kleineren und flexibleren Wohneinheiten (u.a. Geschosswohnungsbau) insb. im Mittelzentrum Bad Wildbad voraussichtlich ansteigen.
Verkehrs-Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bad Wildbad und Höfen a. d. Enz mit S-Bahn-Halt (S6 nach Pforzheim) sowie Bad Herrenalb mit S-Bahn-Halt nach Karlsruhe (Teil des Karlsruher Verkehrsverbunds). ▪ Gute PKW-Erreichbarkeit über B294 (S-N) und B296 (O-W) ▪ Unter 10 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Bad Wildbad mit überwiegend stündlichem Takt
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der MB Bad Wildbad weist unter den Mittelbereichen den höchsten Auspendlerüberschuss auf (67% der SVB). Auch die Arbeitsplatzdichte (25) unterschreitet den Durchschnitt der Region NSW (35) deutlich. Der MB Bad Wildbad ist somit vorrangig von Bedeutung als Wohnstandort für Pendler, vornehmlich in Richtung Karlsruhe und Stuttgart.
Über-greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsangebot bis 2030 bedarfsorientiert erweitern mit Fokus auf Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, insb. im Umfeld der Schienenhaltepunkte (Bad Wildbad, Bad Herrenalb, Höfen a. d. Enz) ▪ Aufgrund des absehbar moderaten Wachstums gilt es ein Überangebot zu vermeiden

Mittelbereich Calw



- Stadt Calw (MZ) + 10 Gemeinden
- Randzone um Verdichtungsraum und ländl. Raum i. e. S.
- 67.200 EW in 2018 (11,2% der Region NSW)

	Bev.-Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.-Entw. 2017-2040 (%)	Prognos HH-Entw. 2017-2040 (%)
MB Calw	4,8	7,2	4,5	8,7
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst.-Intensität* Ø 15-17	Wohnraum-versorgungsquote** 17
MB Calw	3,4 / 3,9	3,0	1.010
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungsnachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuwachs von 1.969 Haushalten im Zeitraum 2011-17 ▪ Insbesondere die Altersklassen der Familien (Elterngeneration 30+) mit minderjährigen Kindern verzeichneten Zuzüge in den MB Calw.
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsbestand im MB Calw wurde im Zeitraum 2011-18 um 3,9% bzw. 187 WE pro Jahr im Vergleich zur Region überdurchschnittlich stark ausgebaut ▪ Mit einer Wohnungsbaulücke (Überhang in der Entwicklung der Haushalte gegenüber der Entwicklung der WE) von 3,3% des Bestands ist die Unterversorgung im MB Calw gegenüber dem Durchschnitt der Region (2,3%) vergleichsweise hoch
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Mittelbereich Calw steigt die Wohnungsnachfrage in der Hauptvariante im Zeitraum 2017 bis 2040 um rd. 8,7% bzw. 2.560 Haushalte bis 2040. Damit liegt der MB Calw im Schnitt der Region Nordschwarzwald (8,5%). ▪ Angesichts von Singularisierung und Verkleinerung der Haushalte wird die Nachfrage nach kleineren und flexibleren Wohneinheiten (u.a. Geschosswohnungsbau) insb. im Mittelzentrum Calw voraussichtlich ansteigen.
Verkehrs-Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplante Schienenanbindung der Stadt Calw an Ballungsraum Stuttgart durch S-Bahn-Erweiterung (S6) von Weil der Stadt nach Calw (Hermann Hesse Bahn) mit Haltepunkt in Heumaden und Althengstett ▪ Schienenanbindung Stadt Calw mit RB nach Pforzheim aber ohne Direktverbindung nach Stuttgart /Karlsruhe ▪ Rund 6 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Calw mit stündlichem Takt.
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein deutlicher Auspendlerüberschuss von 58% der SVB sowie eine unterdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte (27 SVB je 100 EW) im Vergleich zur Region NSW (35) lassen eine vorrangige Bedeutung des MB Calw als Wohnstandort erkennen. In den letzten 10 Jahren war der Beschäftigungsaufbau mit +22% weit überdurchschnittlich im Vergleich zum Durchschnitt der Region (+16%). Neben der Bedeutung als Wohnstandort gewinnt der MB Calw somit auch als Arbeitsstandort.
Über-greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotserweiterung zur Deckung des absehbar deutlich erhöhten Bedarfs durch Aktivierung von Baulücken und, wenn möglich, Leerständen mit Wohnraum u.a. für die Zielgruppe Pendler im Umfeld der Haltepunkte der geplanten Hermann-Hesse-Bahn

Mittelbereich Freudenstadt



- Stadt Freudenstadt (MZ) + 12 Gemeinden
- Ländlicher Raum im engeren Sinne
- 83.000 EW in 2018 (13,8% der Region NSW)

	Bev.- Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.- Entw. 2017- 2040 (%)	Prognos HH- Entw. 2017- 2040 (%)
MB Freuden- stadt	2,0	2,5	1,3	5,4
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst.- Intensität* Ø 15-17	Wohnraum- versorgungsquote** 17
MB Freuden- stadt	2,6 / 3,2	2,1	1.042
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungs- nachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuwachs von 904 Haushalten (+2,5%) im Zeitraum 2011-17. ▪ Unter den Zuzügen ist vor allem die Altersgruppe der Familien mit Kindern stark vertreten (Elterngeneration 30+).
Wohnungs- angebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zeitraum 2011 bis 2017 sind im MB Freudenstadt 1.124 WE bzw. 3,2 % des Bestands hinzu gekommen. ▪ Es ergibt sich für den Zeitraum 2011-17 kein Überhang in der Entwicklung der Nachfrage und somit auch keine Wohnungsbaulücke.
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zeitraum 2017 bis 2040 steigt nach Einschätzung der Prognos der Wohnungsbedarf im Mittelbereich Freudenstadt in vergleichsweise geringem Maß um rd. 5,4% bzw. 1.980 Haushalte. Damit ist die Bedarfserweiterung im Mittelbereich Freudenstadt die geringste unter den Mittelbereichen und liegt deutlich unter dem Schnitt der Region (+8,5%). ▪ Angesichts des Trends zu Singularisierung und Verkleinerung der Haushalte die Nachfrage nach kleineren und flexibleren Wohneinheiten im Mittelzentrum Freudenstadt voraussichtlich leicht ansteigen (u.a. Geschosswohnungsbau).
Verkehrs- Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geplante Verkehrsentwicklung: Freudenstadt Straßentunnel im Kreuzungsbereich der B28 und der B462 ▪ Rund 20 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Freudenstadt überwiegend mit mindestens stündlichem Takt nach Freudenstadt, Karlsruhe oder Eutingen im Gäu ▪ Mittelbereich profitiert vergleichsweise wenig von Auspendlern in Richtung Karlsruhe oder Stuttgart
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als einziger Mittelbereich in der Region Nordschwarzwald zeigt der MB Freudenstadt kein negatives Pendlersaldo, einen leichten Überschuss von 220 SVB bzw. 1% der SVB. Die Arbeitsplatzdichte erreicht zwar mit 31 SVB je 100 EW zwar nicht den Durchschnitt der Region, insgesamt zeigt sich für den MB Freudenstadt ein Gleichgewicht zwischen Wohn- und Arbeitsstandort (mit starken Unternehmen wie Fischer im Waldachtal).
Über- greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsangebot bis 2030 bedarfsorientiert erweitern mit Fokus auf Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. ▪ Aufgrund des absehbar moderaten Wachstums gilt es ein Überangebot zu vermeiden

Mittelbereich Horb



- Stadt Horb (MZ) + 2 Gemeinden
- Randzone um Verdichtungsraum und ländl. Raum i. e. S.
- 35.000 EW in 2018 (5,8% der Region NSW)

	Bev.-Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.-Entw. 2017-2040 (%)	Prognos HH-Entw. 2017-2040 (%)
MB Horb	3,2	5,8	2,7	6,8
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst.-Intensität* Ø 15-17	Wohnraum-versorgungsquote** 17
MB Horb	4,0 / 4,9	3,2	1.022
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungsnachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuwachs der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2011 bis 2017 von 807 Haushalten (5,8%).
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsbestand im MB Horb erweiterte sich in den Jahren 2011-18 überdurchschnittlich zur Region Nordschwarzwald um 4,9% bzw. 118 Wohneinheiten pro Jahr.
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Wohnungsnachfrage im Mittelbereich Horb wächst gemäß der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose im Zeitraum 2017 bis 2040 in der Hauptvariante vergleichsweise mäßig an um rd. 6,8% bzw. 1.020 Haushalte. Damit liegt der Mittelbereich Horb unter dem Durchschnitt der Region NSW (8,5%). ▪ Angesichts kleinerer Haushaltsgrößen und Singularisierung wird insbesondere im Mittelzentrum Horb die Nachfrage nach kleineren und flexibleren Wohneinheiten (u.a. Geschosswohnungsbau) voraussichtlich ansteigen.
Verkehrs-Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Schienenanbindung u.a. durch IC-Direktverbindung von Stadt Horb nach Stuttgart (45 Min. Fahrtzeit) und Böblingen (30 Min. Fahrtzeit) ▪ Unter 10 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Horb mit überwiegend stündlichem Takt, Regionalverkehr wird überwiegend in Eutingen im Gäu und wenig über Horb abgewickelt
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine vorrangige Bedeutung der Funktion Wohnen wird im MB Horb deutlich durch einen hohen Auspendlerüberschuss von 43% sowie durch eine unterdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte (31) im Vergleich zur Region NSW (35). ▪ Der hohe Beschäftigungsaufbau von +29% (Region NSW: 16%), den der MB Horb seit 2000 verzeichnete, hat sich in den letzten 10 Jahren zudem eher abgeschwächt (+ 4% seit 2008, Region NSW: +16% seit 2008).
Über-greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsangebot bis 2030 bedarfsorientiert erweitern mit Fokus auf Modernisierungsmaßnahmen im Bestand ▪ Aufgrund des absehbar moderaten Wachstums gilt es ein Überangebot zu vermeiden

Mittelbereich Mühlacker



- Stadt Mühlacker (MZ) + 5 Gemeinden
- Verdichtungsraum sowie Randzone um Verdichtungsraum
- 56.000 EW in 2018 (9,3% der Region NSW)

	Bev.-Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.-Entw. 2017-2040 (%)	Prognose HH-Entw. 2017-2040 (%)
MB Mühlacker	4,7	6,4	5,0	9,2
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst-Intensität* Ø 15-17	Wohnraum-versorgungsquote** 17
MB Mühlacker	3,0 / 3,4	2,1	1.002
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungsnachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bevölkerungsentwicklung im MB Mühlacker liegt im Schnitt der Gesamtregion. Aufgrund einer deutlich sinkenden Haushaltsgröße (2011-17 von 2,37 auf 2,32) verzeichnet der MB ein Plus von 1.442 Haushalten (6,4%) im Zeitraum 2011-17.
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsbestand im MB Mühlacker erweiterte sich in den Jahren 2011-18 unterdurchschnittlich im Vergleich zur Region um 3,4 bzw. 198 WE pro Jahr. ▪ Die Wohnungsbaulücke von 3,1% des Wohnungsbestands (Zeitraum 2011 bis 2017) liegt der MB Mühlacker deutlich über dem Durchschnitt der Region Nordschwarzwald (2,3%).
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsbedarf im Mittelbereich Mühlacker steigt in der Hauptvariante vergleichsweise dynamisch um rd. 9,2% bzw. 2.220 Haushalte im Zeitraum 2017 bis 2040. Damit liegt die prognostizierte Nachfragesteigerung im MB Mühlacker über dem Schnitt der Region (8,5%). ▪ Angesichts von Singularisierung und Verkleinerung der Haushalte wird die Nachfrage nach kleineren und flexibleren Wohneinheiten (u.a. Geschosswohnungsbau) voraussichtlich ansteigen, insb. in attraktiven Lagen für Berufspendler in Richtung der Region Stuttgart.
Verkehrs-Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstige Lage an A8 (insb. Stadt Pforzheim) und dadurch gute Erreichbarkeit von Stuttgart und Karlsruhe sowie gute Anbindung an den Schienenverkehr (Stadt Pforzheim mit IRE nach Stuttgart sowie IC & IRE nach Karlsruhe) ▪ Rund 20 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Pforzheim überwiegend mit mindestens stündlichem Takt nach Pforzheim
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein deutlicher Auspendlerüberschuss von -18% der SVB sowie eine Arbeitsplatzdichte im Schnitt der Region Nordschwarzwald lassen die Bedeutung des MB Mühlacker als Wohnstandort erkennen. ▪ Dass der MB Mühlacker auch als Arbeitsstandort Bedeutung gewinnt, zeigt der überdurchschnittliche Beschäftigungsaufbau von 18% seit 2000.
Über-greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotserweiterung zur Deckung des absehbar deutlich erhöhten Bedarfs durch Aktivierung von Baulücken und, wenn möglich, Leerständen insbesondere im Bereiche des Mehrfamilienhaus-Segments

Mittelbereich Nagold



- Stadt Nagold (MZ) + 7 Gemeinden
- Randzone um Verdichtungsraum und ländl. Raum i. e. S.
- 286.400 EW in 2018 (44,7% der Region NSW)

	Bev.-Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.-Entw. 2017-2040 (%)	Prognos HH-Entw. 2017-2040 (%)
MB Nagold	4,3	5,4	5,7	9,9
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst-Intensität* Ø 15-17	Wohnraum-versorgungsquote** 17
MB Nagold	4,0 / 5,2	3,3	1.026
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungsnachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bevölkerungsentwicklung liegt zwar unter dem Schnitt der Region, die Haushaltsentwicklung mit einem Plus von 5,4% unterschreitet den Trend der Region NSW nur geringfügig. Insgesamt kamen im Zeitraum 2011-17 rund 1.288 Haushalte hinzu
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsbestand im MB Nagold wurde in den Jahren 2011-18 um 5,2% bzw. 218 WE pro Jahr im Vergleich zur Region überdurchschnittlich stark ausgebaut. ▪ Die Wohnungsbaulücke 2011-17 liegt mit 1,2% des Bestands unter dem Durchschnitt der Region Nordschwarzwald
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Mittelbereich Nagold ist in der Hauptvariante ein sehr hoher und weit überdurchschnittlicher Anstieg der Wohnungsnachfrage von rd. 9,9% bzw. 2.510 Haushalten im Zeitraum 2017 bis 2040 zu erwarten. Damit ist die Haushaltsentwicklung im Mittelbereich Nagold die dynamischste unter den Mittelbereichen und deutlich über dem Durchschnitt der Region NSW (8,5%). ▪ Kleiner Haushaltsgrößen und Singularisierung werden voraussichtlich zu einer anhaltend hohen und steigenden Nachfrage nach kleinen und flexiblen Wohneinheiten (u.a. Geschosswohnungsbau) insb. im Mittelzentrum Nagold führen.
Verkehrs-Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schienenanbindung von Stadt Nagold RB mit Direktverbindung nach Pforzheim (Fahrzeit 50 Minuten) ▪ Ca. 15 PKW-Minuten Fahrzeit bis Anschluss A81 von Stadt Nagold ▪ Rund 5 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Nagold mit stündlichem Takt.
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Auspendlerüberschuss von 21% der SVB sowie eine Arbeitsplatzdichte im Schnitt der Region zeigen, dass der MB Nagold eine hohe Bedeutung als Wohnstandort hat für Auspendler in die umliegenden Zentren. Zudem verzeichnete der MB Nagold auch als Arbeitsstandort einen deutlich überdurchschnittlichen Beschäftigungsaufbau von +28% seit 2000. Somit zieht der MB in zweierlei Hinsicht Bewohner an.
Über-greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelle Anstrengungen in der Angebotserweiterung mit Fokus Innenentwicklung (Schließung von Baulücken) und Mehrfamilienhäuser (u.a. im Umfeld des ehemaligen Landesgartenschau Geländes) fortführen, um den absehbar deutlich steigenden Bedarf zu decken.

Mittelbereich Pforzheim



- Stadt Pforzheim (OZ) + 22 Gemeinden
- Verdichtungsraum sowie Randzone um Verdichtungsraum
- 268.400 EW in 2018 (44,7% der Region NSW)

	Bev.-Entw. 11-18 (%)	HH-Entw. 11-17 (%)	Prognose Bev.-Entw. 2017-2040 (%)	Prognos HH-Entw. 2017-2040 (%)
MB Pforzheim	6,0	6,1	5,3	9,5
NSW	4,9	5,6	3,7	8,5

	WE-Entw. 11-17 / 11-18 (%)	Baufertigst.-Intensität* Ø 15-17	Wohnraum-versorgungsquote** 17
MB Pforzheim	3,0 / 3,6	2,0	1.004
NSW	3,0 / 3,7	2,4	1.015

Thema	Ergebnis
Wohnungsnachfrage 2011-17	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerungswachstum über dem Durchschnitt der Region NSW insbesondere in der Stadt Pforzheim. Auffällig ist, dass in den MB Pforzheim neben Familien auch Junge Erwachsene (18-25) im Saldo zuwandern, welche auf der Ebene der Gesamtregion verstärkt abwandern (Attraktivität der Hochschule). ▪ Haushaltentwicklung entspricht im Zeitraum 2011-17 einem Zuwachs von zusätzlichen 7.006 Haushalten (+6,1%).
Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zeitraum 2011 bis 2018 wurde der Wohnungsbestand im MB Pforzheim um 3,6% bzw. 707 WE p.a. erweitert. ▪ Im Zeitraum 2011-17 überstieg die Zunahme der Haushalte die Entwicklung des Wohnungsbestands um 3.500. Dies entspricht einer Unterversorgung (Wohnungsbaulücke) von 2,9% des Wohnungsbestands im Jahr 2017.
Zukünftiger Bedarf (Prognose)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zeitraum 2017-2040 steigt in der Hauptvariante der Wohnungsbedarf im Mittelbereich Pforzheim vergleichsweise stark um rd. 9,5% bzw. 11.540 Haushalte. Die Zunahme des Wohnungsbedarf im MB Pforzheim ist damit deutlich überdurchschnittlich zur Region (+8,5% bis 2040) und nach dem MB Nagold die dynamischste in der Region. ▪ Durch die Verkleinerung der Haushalte wird insbesondere im Oberzentrum Pforzheim die Nachfrage nach kleinen und flexiblen Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) voraussichtlich deutlich ansteigen.
Verkehrs-Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstige Lage an A8 (insb. Stadt Pforzheim) und dadurch gute Erreichbarkeit von Stuttgart und Karlsruhe sowie gute Anbindung an den Schienenverkehr (Stadt Pforzheim mit IRE nach Stuttgart sowie IC & IRE nach Karlsruhe) ▪ Rund 20 Schienenhaltepunkte im Mittelbereich Pforzheim überwiegend mit mindestens stündlichem Takt nach Pforzheim
Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der überdurchschnittliche Beschäftigungsaufbau (+15.500 SVB bzw. 18% seit 2008) im Vergleich zu Region NSW (+16%) zeigt eine hohe wirtschaftliche Dynamik an. ▪ Negatives Pendlersaldo sowie hohe Arbeitsplatzdichte im Schnitt der Gesamtregion. Mittelbereich Pforzheim mit hoher Attraktivität sowohl als Wohn- als auch als Arbeitsstandort.
Über-greifende Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotserweiterung zur Deckung des absehbar deutlich erhöhten Bedarfs durch Aktivierung von Baulücken und, wenn möglich, Leerständen mit Wohnraum. Starker Fokus auf flexible Wohnformen und kleinere Wohnflächen (u.a. studentischer Wohnraum)

**Tabelle 6: Wanderungsannahmen nach den Varianten der Bevölkerungsprognose 2020 bis 2035
Durchschnittlicher Wanderungssaldo in Personen (je 1.000 Einwohner in Klammern)**

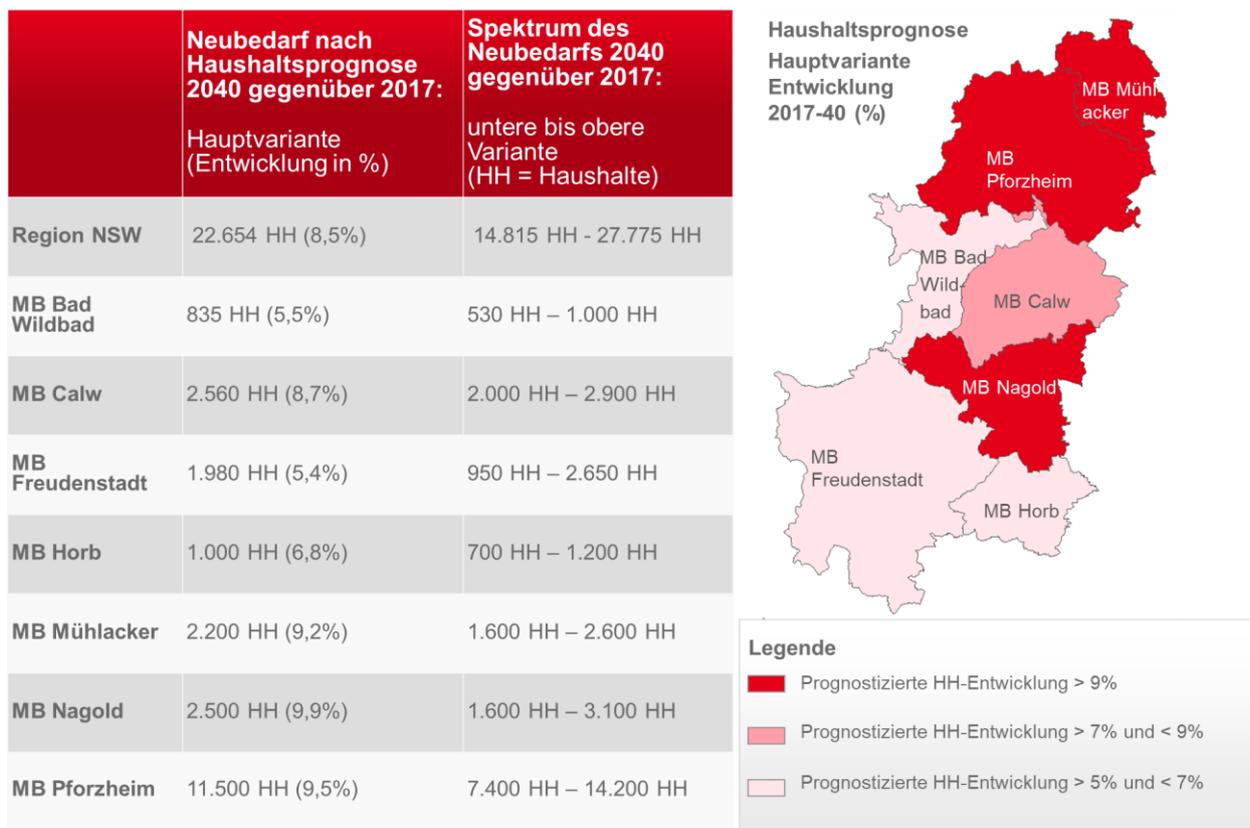
	Hauptvariante	Untere Variante	Obere Variante
Region Nordschwarzwald	2.700 (4,3)	1.900 (3,1)	3.100 (5,0)
Mittelbereiche			
Bad Wildbad	100 (3,1)	70 (2,2)	110 (3,5)
Calw	200 (4,3)	140 (2,0)	230 (3,3)
Freudenstadt	360 (4,3)	260 (3,1)	420 (5,0)
Horb	110 (3,2)	80 (2,3)	130 (3,8)
Nagold	310 (5,1)	220 (3,7)	370 (5,9)
Pforzheim	1.360 (4,9)	960 (3,5)	1.590 (5,7)

Quelle: eigene Berechnung Prognos

Tabelle 7: Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen 2017 bis 2035 in der Hauptvariante sowie untere und obere Variante

Mittelbereich/ Region	Untere Variante	Hauptvariante	Obere Variante
Region Nordschwarzwald	16.627 (+6,2%)	22.892 (+8,6%)	26.480 (+9,9%)
Bad Wildbad	676 (+4,5%)	932 (+6,2%)	1.066 (+7,1%)
Calw	2.039 (+6,9%)	2.497 (+8,5%)	2.764 (+9,4%)
Freudenstadt	1.499 (+4,1%)	2.324 (+6,3%)	2.799 (+7,6%)
Horb	804 (+5,4%)	1.074 (+7,2%)	1.229 (+8,3%)
Mühlacker	1.654 (+6,9%)	2.159 (+9,0%)	2.446 (+10,2%)
Nagold	1.781 (+7,1%)	2.477 (+9,8%)	2.877 (+11,4%)
Pforzheim	8.175 (+6,8%)	11.430 (+9,4%)	13.300 (+11,0%)

Abbildung 28: Wohnraumbedarfszuwachs bis 2040 nach der Hauptvariante der Haushaltsprognose in den Mittelbereichen der Region Nordschwarzwald



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung Prognos

Tabelle 8: Gegenüberstellung der zugrundeliegenden Annahmen der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2019 sowie Prognos 2017/2019

Wanderungsannahmen StaLa (2019)

- In der Haupt- und Nebenvariante wurde für die Berechnung ein noch relativ hoher Wanderungssaldo bis Mitte der 2020-er Jahre angenommen, der sich bis 2035 eher an die Entwicklung der 2000-er Jahre anpasst. Es wird ein durchgehend positiver Wanderungssaldo unterstellt.
- Angenommener durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo 2020-35 für Region NSW (Hauptvariante): ca. 1.900 Personen (ca. 3,1 Personen je 1.000 EW)¹

Wanderungsannahmen Prognos (L-Bank 2017 / Nordschwarzwald 2019)

- In der Hauptvariante wurde für die Region Nordschwarzwald bis ins Jahr 2020 ein Wanderungssaldo angenommen, der sich am Durchschnitt der Jahre 2011-2018 orientiert, und anschließend bis zum Jahr 2034 zunehmend abnimmt, dabei aber über dem Niveau der 2000-er Jahre bleibt. Ab 2035 wird von einem weiteren Abschmelzen der Zuwanderung ausgegangen (vgl. Tabelle 6).
- Angenommener durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo 2020-35 für Region NSW (Hauptvariante): 2.700 Personen (4,3 Personen je 1.000 EW)

Methodik kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung StaLa

- Mittels eines Clusterverfahrens wurden ähnliche Gemeindetypen (nach Geburten- / Sterbe- / und Binnenwanderungstyp) zusammengefasst.

Methodik kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung Prognos

- Varianten zur Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für die Mittelbereiche erfolgten über relative Wanderungsraten, die auf Basis der Indikatorenanalyse und qualitativem lokalen Wissen (Verkehrsanbindung/Entwicklungsimpulse/Arbeitsmarkt) im Kontext der Region Nordschwarzwald kalibriert wurden.

Annahmen Geburtenhäufigkeit StaLa

- Hauptvariante: 1,6 Kinder je Frau

Annahmen Geburtenhäufigkeit Prognos

- Für die jährliche Geburtenziffer wird ein Rückgang von 1,57 Kinder je Frau im Jahr 2017 auf 1,5 Kinder je Frau bis 2030 unterstellt.

Annahmen Lebenserwartung StaLa

- Männer: 82,2 (2035)
- Frauen: 86,4 (2035)

Annahmen Lebenserwartung Prognos

- Männer: 82,2 (2035) / 82,9 (2040)
- Frauen: 86,7 (2035) / 87,4 (2040)

Quelle: eigene Berechnungen und Ableitungen Prognos / statistik-bw.de ¹Herleitung über Gegenüberstellung der Hauptvariante und der Nebenvariante ohne Wanderung

Impressum

Wohnraumbedarfsanalyse für die Region Nordschwarzwald
Analyse der Wohnungsmarktsituation und Projektion des Wohnraumbedarfs bis 2040 für die
Region Nordschwarzwald und die Mittelbereiche in der Region

Herausgeber

Regionalverband Nordschwarzwald
Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31
D-75172 Pforzheim

Projektleitung und Projektkoordination

Regionalverband Nordschwarzwald
Verbandsdirektor Dr. Matthias Proske
Kerstin Baumann

Bearbeitung

Prognos AG
Eberhardstraße 12
70173 Stuttgart
Telefon: +49 30 52 00 59-210
Fax: +49 30 52 00 59-201
E-Mail: info@prognos.com
www.prognos.com
twitter.com/prognos_aG

Tobias Koch
Maike Fließbach-Schendzielorz
Stefan Moog
Marion Neumann

Kontakt

Regionalverband Nordschwarzwald
Telefon: +49 7231-14784-0
E-Mail: sekretariat@rvnsw.de
www.rvnsw.de



Regionalverband Nord-schwarz-wald

Westliche Karl-Friedrich Straße 29-31

D-75172 Pforzheim

Telefon: +49 7231-14784-0

E-Mail: sekretariat@rvnsw.de

www.rvnsw.de

REGION NORDSCHWARZWALD
Regionalverband

