Pestel-Wohnmonitor 2024
Landkreis Böblingen

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -

Hannover, März 2024

Auftraggeber:
Landkreis Böblingen
Parkstraße 16
71034 Böblingen
Telefon: 0 70 31 / 663 - 0
Telefax: 0 70 31 / 663 - 1483
E-Mail: posteingang@lrabb.de
Internet: www.lrabb.de/start.html

Erstellt vom:
Pestel Institut gGmbH.
Dipl.-Ök. Matthias Günther
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis III
Abbildungsverzeichnis IV
Zusammenfassung der Ergebnisse V

Seite

1 Die Entwicklung im Landkreis Böblingen bis 2022/2023 1
1.1 Bevölkerung 1
1.2 Arbeitsplätze 4
1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau 10
1.4 Private Haushalte 13
1.5 Befragung von Experten im Landkreis Böblingen 15
1.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Landkreis Böblingen 17
1.7 Wohnungsmarktsituation Ende 2023 20
1.8 Mieten und Kaufpreise im Landkreis Böblingen 24

2 Projektion der Entwicklung 31
2.1 Bevölkerung 31
2.2 Private Haushalte 35
2.3 Wohnungsbedarf 36
2.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden? 39

3 Fazit der Untersuchung 43

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2022/2023 im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland insgesamt 1
Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort 1995 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 4
Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Böblingen sowie die Wohnorte der im Landkreis Böblingen arbeitenden Einpendler 6
Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2003 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 8
Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2022 im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 10
Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 2022 11
Tabelle 7: Private Haushalte im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 1995 und 2022 14
Tabelle 8: Entwicklung der Schutzsuchenden im Landkreis Böblingen nach dem Schutzstatus 19
Tabelle 9: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2022 im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 22

Tabelle 10: Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten (netto-kalt je m² und Monat) im Landkreis Böblingen, der Stadt Stuttgart, Baden-Württemberg und Deutschland von Mai 2015 bis November 2023 25
Tabelle 11: Durchschnittlicher Wohnungsbedarf je Jahr bis 2045 in den drei Szenarien in Abhängigkeit der Singularisierungsstärke 37

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 2
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen von 2011 bis 2022 3
Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 5
Abbildung 4: Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Böblingen von 2011 bis 2023 9
Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 im Vergleich zum Wanderungssaldo 11
Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Böblingen und der Stadt Stuttgart von 2011 bis 2022 13
Abbildung 7: Haushaltsentwicklung im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 15
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Böblingen von 2010 bis 2022 18
Abbildung 9: Wohnungsmarktsituation im Landkreis Böblingen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 21
Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 22
Abbildung 11: Abschätzung der Wohnungsmarktsituation in den Kommunen des Landkreises Böblingen Ende 2022 23
Abbildung 12: Mieten für 60 m²-Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023 26
Abbildung 13: Mieten für 100 m²-Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023 27
Abbildung 14: Kaufpreise für 60 m²-Eigentumswohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023 28
Abbildung 15: Kaufpreise für 150 m² Häuser in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023 29
Abbildung 16: Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland von 2015 bis 2023 30
Abbildung 17: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Böblingen 25
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050 32
Abbildung 19: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050 33

Abbildung 20: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Ruhestandseintritt im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050 **33**
Abbildung 21: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050 **34**
Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den Szenarien bis 2050 **35**
Abbildung 23: Entwicklung der privaten Haushalte im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2050 **36**
Abbildung 24: Wohnungsbedarf im Landkreis Böblingen von 2024 bis 2050 in den verschiedenen Szenarien **37**
Abbildung 25: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 und in Szenario III bis 2050 **39**
Abbildung 26: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Landkreis Böblingen 2023 und in Szenario III 2050) **41**

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Bevölkerung und Haushalte

- Die Einwohnerzahl im Landkreis Böblingen stieg seit 1995 um 15,1 % an. Die Einwohnerzunahme im Landkreis Böblingen beruhte auf dem Geburtenüberschuss und Wanderungsgewinnen.
- Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Böblingen um knapp 27 % angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,39 Personen im Jahr 1995 auf 2,16 Personen je Haushalt im Jahr 2023 abnahm.
- Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt im Landkreis Böblingen zwar unter dem Landesdurchschnitt, es muss aber von mindestens 26.000 Haushalten ausgegangen werden.

Beschäftigung

- Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Böblingen seit 1995 um fast 31 % erhöht. Es arbeiten gut 56 % der im Kreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Kreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 72 %.
- Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Böblingen sind die Stadt Stuttgart sowie die Kommunen in den Kreisen Esslingen und Ludwigsburg.

Wohnungsmarktsituation

- Der Landkreis Böblingen weist bei weiterhin hohem Zuzugsdruck eine starke Wohnungsknappheit auf. Zum Jahresende 2023 fehlten im Kreis insgesamt rund 8.200 Wohnungen.
- Trotz des hohen Anteils „junger“ Wohnungen kann von einem umfangreichen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden.

Zukunftsszenarien: Bevölkerung und Haushalte

- Für den Landkreis Böblingen muss wegen seiner starken Wirtschaft und der Lage zu Stuttgart von einem weiterhin hohen Zuzugsdruck ausgegangen werden. Der Versuch, das Ausmaß der Zuzüge über das (zu knappe) Wohnungsangebot zu begrenzen, wird zur Verdrängung einheimischer Haushalte und zur Dämpfung der wirtschaftlichen Dynamik führen.

Zukunftsszenarien: Wohnungsbedarf und Wohnungsbau

- Bei einem künftigen, zur Stabilisierung der Zahl der Erwerbsfähigen mindestens notwendigen, Nettozuzug von gut 1.800 Einwohnern je Jahr ist von einem Neubaubedarf von zunächst 2.500 Wohnungen je Jahr auszugehen. Nach dem Abbau des Defizits vermindert sich der Bedarf deutlich.
- Die aktuellen Wohnungsdefizite betreffen in erster Linie die Segmente der geförderten und der bezahlbaren Mietwohnungen. Auf diese beiden Segmente sollte sich der Neubau konzentrieren. Daneben hat sicher auch der Bau von Eigentumswohnungen vor allem für Selbstnutzer seine Berechtigung. Ein- und Zweifamilienhäuser genießen in der Bevölkerung nach wie vor die höchste Wertschätzung, werden sich aber im Neubau auf die verdichteten Formen konzentrieren.

Handlungsoptionen mit Wirkung auf den Wohnungsmarkt für den Landkreis Böblingen

- Verantwortlich für die künftige Bautätigkeit sind in erster Linie die Kommunen. Eine hohe Wohnungsknappheit hat weiter steigende Preise und Verdrängungseffekte zur Folge. Gegenwärtig lassen sich bundesweit weiter steigende Mieten bei sinkenden Immobilienpreise beobachten. Dies stellt eine Gefahr für die weitere wirtschaftliche Entwicklung dar.
- Ein Engagement der Kommunen und des Kreises zu Schaffung bezahlbarer Wohnungen würde ein Zeichen der gewünschten Entwicklung setzen. Sinnvoll wäre die Stärkung der im Kreis bereits vorhandenen ehemals gemeinnützigen Wohnungsanbieter oder auch ein unmittelbares Engagement zur Schaffung neuer und dauerhafter Angebote im bezahlbaren Mietwohnungssegment.

Pestel-Wohnmonitor 2024
Landkreis Böblingen

1 Die Entwicklung im Landkreis Böblingen bis 2022/2023

1.1 Bevölkerung

Die Bevölkerung im Landkreis Böblingen stieg seit 1995 um 14,4 % auf 398.500 Einwohner zum Jahresende 2022. Diese Zunahme war stärker als in der Stadt Stuttgart (9,5 %), in Baden-Württemberg (10,3 %) und in Deutschland insgesamt (3,7 %), wie **Tabelle 1** zeigt. Nach den bis September 2023 vorliegenden Zahlen ist die Bevölkerung in drei der vier betrachteten Regionen weiter angestiegen, nur in Stuttgart ist die Einwohnerzahl von Dezember 2022 bis September 2023 leicht gesunken.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2022/2023 im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland insgesamt

Jahr	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	348.403	578.140	10.228.087	81.328.327
2022	398.528	632.865	11.280.257	84.358.845
30.09.2023	*401.045*	*632.592*	*11.329.085*	*84 607 016*
Veränderung 1995 bis 2022	**50.125**	**54.725**	**1.052.170**	**3.030.518**
in v.H.	**14,4**	**9,5**	**10,3**	**3,7**
natürlicher Saldo 1996-2022	18.273	14.309	-19.021	-4.095.376
in v.H.	5,2	2,5	-0,2	-5,0
Wanderungs-Saldo 1996-2022	31.852	40.416	1.071.191	7.125.894
in v.H.	9,1	7,0	10,5	8,8

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt; eigene Schätzung

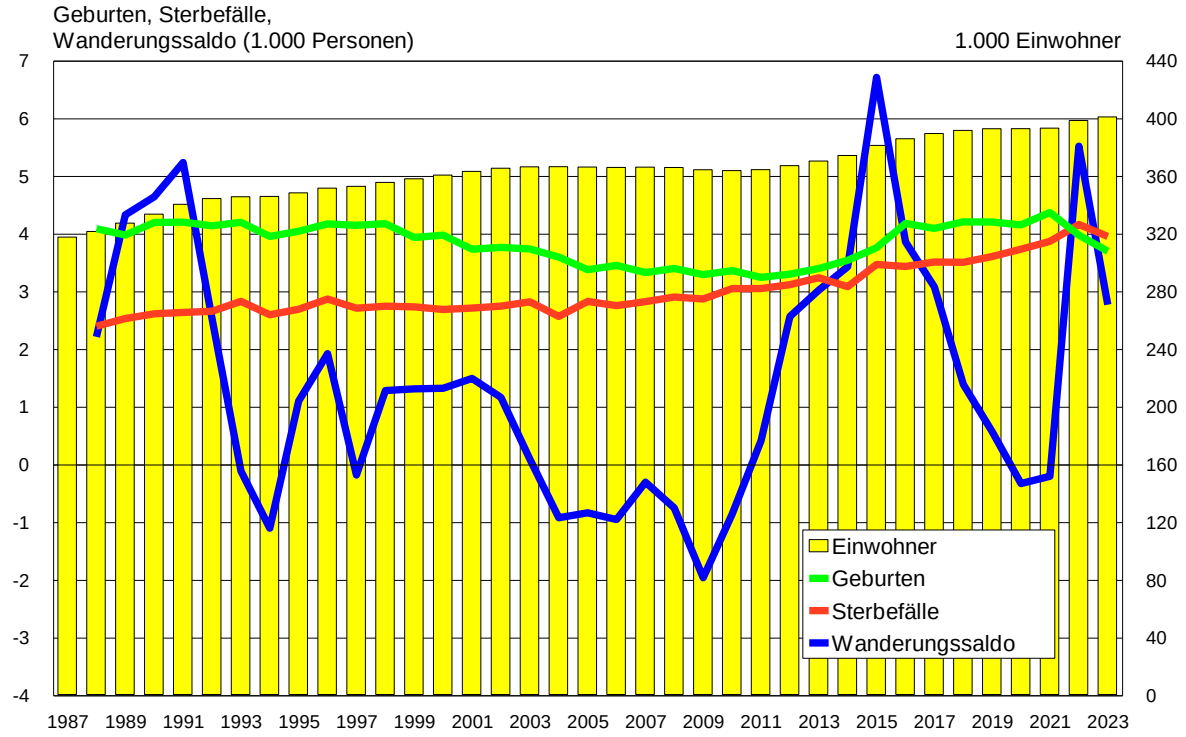
Im Vergleich der vier betrachteten Regionen wies der Landkreis Böblingen mit 5,2 % den höchsten Geburtenüberschuss auf. Es folgte die Stadt Stuttgart mit 2,5 %. In Baden-Württemberg insgesamt war der natürliche Saldo nahezu ausgeglichen und Deutschland wies einen Sterbeüberschuss in Höhe von 5,0 % der Ausgangsbevölkerung 1995 auf.

Zu der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen kam noch der Wanderungsgewinn in Höhe von knapp 32.000 Personen oder 9,1 %. Er lag damit knapp unter dem Niveau des Landes Baden-Württemberg (10,5 %), aber höher als in Stuttgart (7 %). Deutschland insgesamt wies mit 8,8 % einen etwas geringeren Wanderungsgewinn als der Landkreis Böblingen auf. Insgesamt wurde über die

Zuwanderungen in Deutschland der Sterbeüberschuss nicht nur ausgeglichen, sondern sie sorgten für einen nicht erwarteten Bevölkerungszuwachs.

Den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Veränderungskomponenten im Landkreis Böblingen zeigt **Abbildung 1**. Es zeigt sich ein recht stetiger Anstieg der Einwohnerzahl zunächst von 1987 bis etwa 2004. Dann folgte eine kurze Phase der Stagnation und seit 2012 wächst die Einwohnerzahl wieder deutlich. Zuwanderungsspitzen gab es 1989 bis 1991, 2015 und 2022. Es wird auch deutlich, dass sich die Geburten- und die Sterbefallzahlen immer weiter angenähert haben und das Ende des Geburtenüberschusses absehbar ist.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023



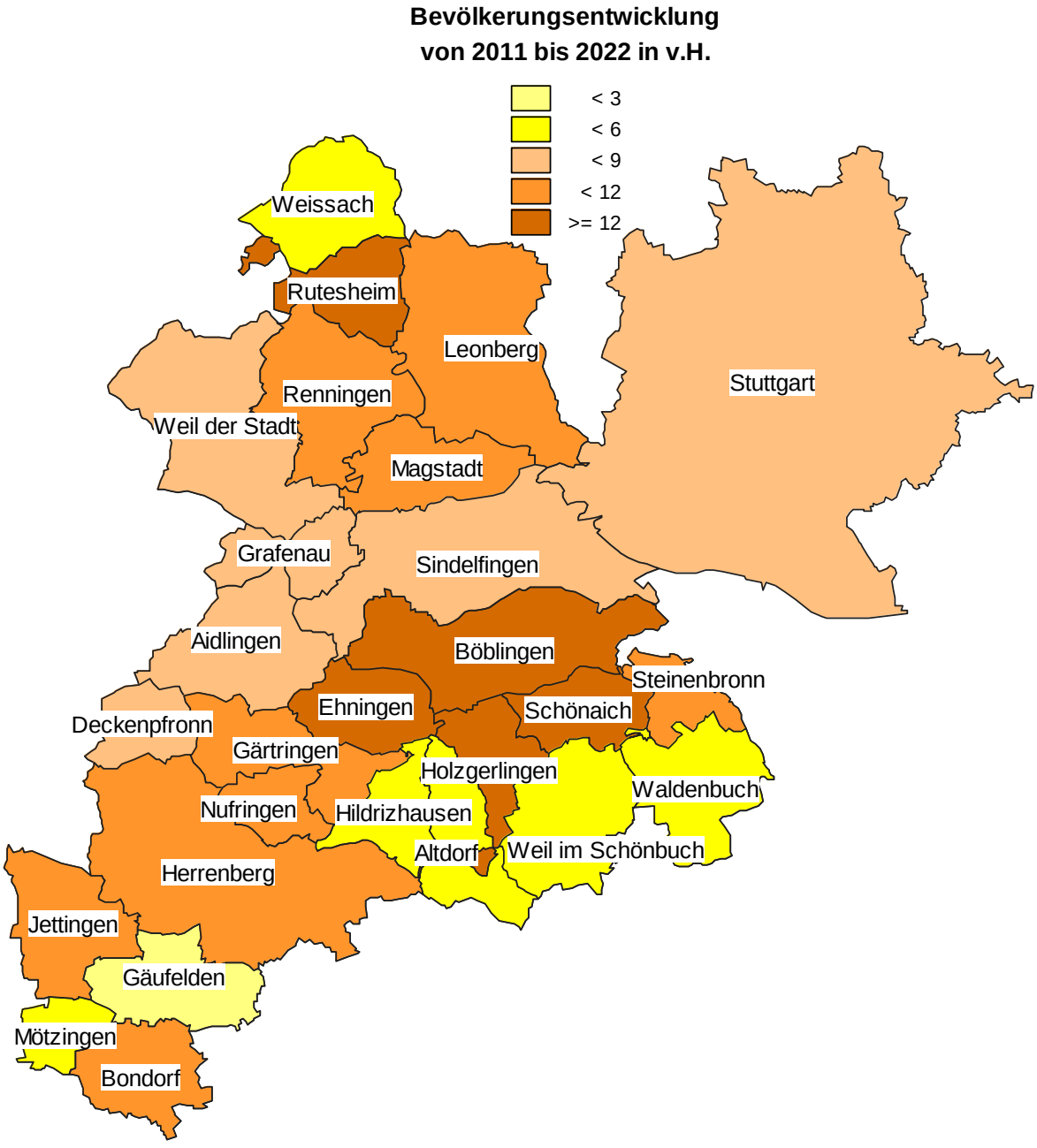
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen (die beim Zensus 2011 festgestellte Differenz der Einwohnerzahl zur Fortschreibung in Höhe von rund 7.900 Personen wurde auf den Zeitraum 1987 bis 2011 verteilt); Werte für 2023 geschätzt

Die aus dem Ausland zugewanderten Menschen sind weit überwiegend auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen. Dadurch wurde die Situation im Bereich der bezahlbaren Wohnungen deutschlandweit und auch im Landkreis Böblingen besonders verschärft. Die Chance auf eine kurzfristige Rückkehr der Flüchtlinge in die Ukraine nimmt mit zunehmender Kriegsdauer weiter ab. Von den zu Beginn der 1990er-Jahre zugezogenen Flüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien zog ein erheblicher Teil in den Jahren 1997 und 1998, also etwa fünf bis sechs Jahre nach dem Zuzug, wieder in ihre Heimat. Insofern ist zu erwarten, dass auch die Flüchtlinge aus der Ukraine über einen längeren Zeitraum in Deutschland bleiben werden und Wohnraum benötigen. Hinzu kommt, dass bei

Befragungen ein zunehmender Teil der Flüchtlinge angibt, dauerhaft in Deutschland bleiben zu wollen.

Die Entwicklung auf der Ebene der Gemeinden zeigt **Abbildung 2**. Die Einwohnerzahlen der 26 Kommunen reichen von 3.400 Personen in der Gemeinde Deckenpfronn bis 65.000 Einwohner in der Stadt Sindelfingen. Die Entwicklung seit 2011 zeigt ein recht heterogenes Bild. Die stärkste Bevölkerungszunahme verzeichnete Ehningen mit gut 19 %. Es folgen mit deutlichem Abstand Böblingen (knapp 14 %), Holzgerlingen (knapp 13 %) sowie Rutesheim und Schönaich mit gut 12 %. Die schwächste Entwicklung hatte Gäufelden mit gut 2 %.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen und der Stadt Stuttgart von 2011 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.2 Arbeitsplätze

Die Zuzugsattraktivität einer Region kann auf dem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot, der Infrastruktur vor Ort, der Lage, den Wohnkosten oder auch den kulturellen oder landschaftlichen Besonderheiten basieren. Die Kombination mehrerer Merkmale stärkt die Attraktivität weiter. Ein typisches Beispiel ist die Stadt München, wo ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Attraktivität mit einem hohen Angebot an Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten kombiniert wird. Hinzu kommt der hohe Naherholungswert von Seen und Bergen im näheren Umfeld, die schnelle Erreichbarkeit attraktiver Ferienorte in Österreich, der Schweiz und Italien sowie die Infrastruktur einer Metropole mit mehr als einer Million Einwohnern. Limitiert wird der Zuzug nach München über die Wohnmöglichkeiten und damit vor allem über den Preis des Wohnens. Ähnliches gilt in Baden-Württemberg insbesondere für die Bodenseeregion.

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist im Landkreis Böblingen seit 1995 um knapp 31 % gestiegen. Mit einem Zuwachs von gut 31 % lag Baden-Württemberg nur unwesentlich darüber. Etwas schwächer war das Arbeitsplatzwachstum mit fast 28,5 % in Stuttgart. Die bundesdeutsche Entwicklung war mit einem Plus von gut 23,5 % zwar schwächer, aber ebenfalls deutlich positiv (vgl. **Tabelle 2**). Mit 34,7 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wurde 2023 ein neuer Höchstwert in Deutschland erreicht.

Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort 1995 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	**143.659**	**344.130**	**3.737.740**	**28.110.634**
2023	**188.043**	**442.254**	**4.909.317**	**34.709.056**
Veränderung insgesamt in v.H.	**44.384 30,9**	**98.124 28,5**	**1.171.577 31,3**	**6.598.422 23,5**

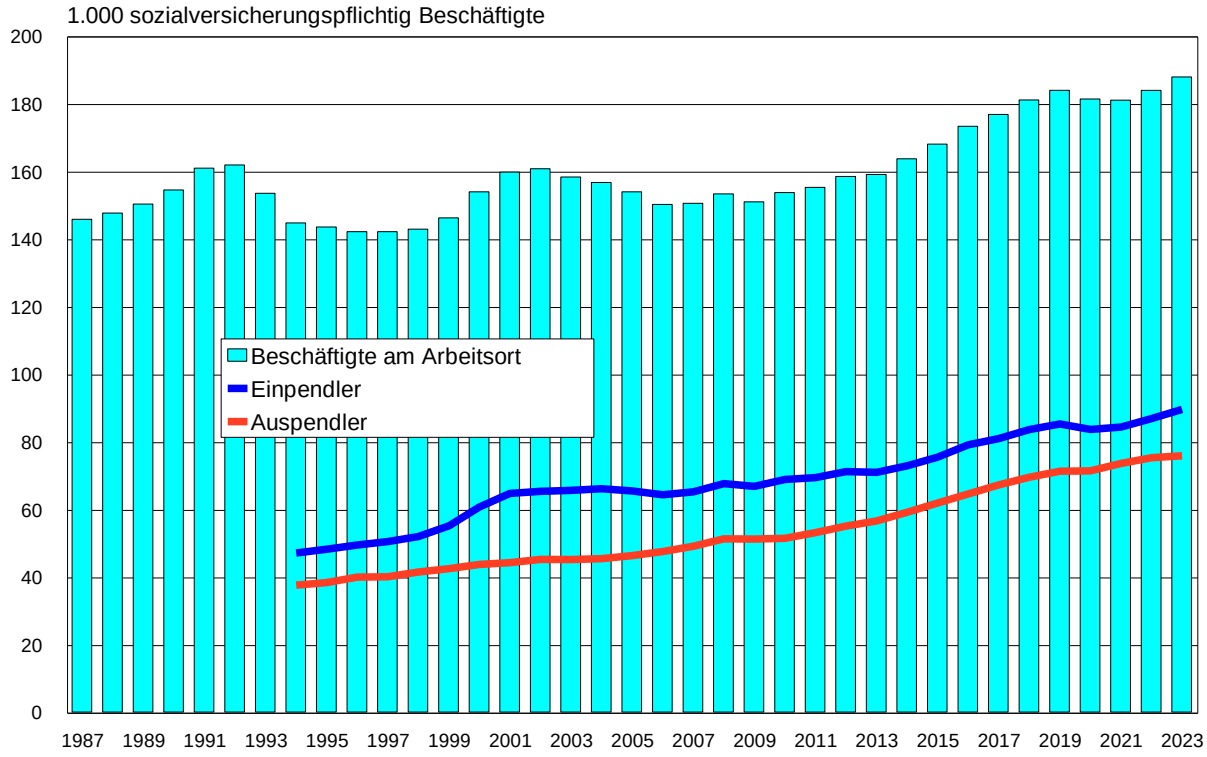
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler zeigt **Abbildung 3**. Nach dem Wiedervereinigungsboom gingen die Beschäftigtenzahlen zunächst zurück und erreichten erst 2002 wieder das Niveau von 1992. Bis zur Finanzkrise 2007/2008 fielen die Beschäftigtenzahlen wieder leicht und stagnierten bis 2009. Ab 2010 stiegen die Zahlen dann, nur von der Corona-Pandemie kurz unterbrochen, stetig bis auf einen neuen Höchstwert im Jahr 2023 an. Das Arbeitsplatzangebot liegt mit knapp 47 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner deutlich über dem Landesdurchschnitt von gut 43 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner. Und dies trotz der im nahen Stuttgart verfügbaren Arbeitsplätze, die zu einem Teil von Bürgern des Landkreises Böblingen besetzt werden. Stuttgart wies 2023 mit 70 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner einen der höchsten Werte auf der Länderebene auf. In Deutschland insgesamt lag der Wert bei 41,1 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner. Die

Zahl der im Landkreis Böblingen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich um gut 30 % erhöht. Der positive Saldo zwischen Ein- und Auspendlern hat leicht zugenommen, wobei die Zahl der Berufspendler über die Kreisgrenze insgesamt seit 1994 recht stetig zugenommen hat.

Insgesamt ist der Landkreis Böblingen einer der wirtschaftlich stärksten Landkreise der Bundesrepublik. Beim Arbeitsplatzangebot lag der Landkreis Böblingen auf Rang 10 unter den 294 Landkreisen. Beim Bruttoinlandprodukt je Einwohner erreichte er 2021 mit gut 67.000 Euro je Einwohner Rang 27 unter den 400 Landkreisen und kreisfreien Städten. Betrachtet man für den Vergleich ausschließlich die Landkreise, dann erreichte der Landkreis Böblingen beim BIP je Einwohner Rang 3 hinter den Landkreisen München und Dingolfing-Landau.

Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Von den im Landkreis Böblingen wohnenden 174.000 Beschäftigten arbeiteten 2023 gut 54 % auch im Kreis; im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei gut 71 %. Der wichtigste Arbeitsort der Auspendler ist die Stadt Stuttgart, wo gut 32.000 Personen oder gut 18 % der im Landkreis Böblingen wohnenden Beschäftigten arbeiteten (vgl. **Tabelle 3**). Es folgen mit deutlichem Abstand die Landkreise Ludwigsburg (8.870 Personen) und Esslingen (7.580 Personen). In den ebenfalls angrenzenden Landkreisen Calw und Tübingen arbeiten mit 4.280 bzw. 4.230 jeweils rund 2,5 % der im Landkreis Böblingen wohnenden Beschäftigten. In den übrigen angrenzenden bzw. nahe gelegenen Landkreisen Reutlingen, Enzkreis, Freudenstadt und Rems-Murr-Kreis arbeiten jeweils weniger als ein Prozent der im Landkreis Böblingen wohnenden Beschäftigten.

Mit Ausnahme der Stadt Stuttgart weißt der Landkreis Böblingen gegenüber allen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs einen Einpendlerüberschuss auf.

Insgesamt lag der Anteil der Auspendler in die angrenzenden Regionen im Jahr 2023 bei knapp 82 % an allen Auspendlern und ist damit gegenüber 2003 leicht gesunken. Bei den Einpendlern hat der Nahbereich mit gut 76 % einen um 3,3-Prozentpunkte geringeren Anteil als 2003. Auch wenn das Berufspendeln deutlich zugenommen hat, so arbeiten von den im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten doch noch immer gut 92 % im Landkreis Böblingen oder einer der angrenzenden bzw. nahe gelegenen Regionen. Dieser Wert war im Jahr 2003 3,3-Prozentpunkte höher.

Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Böblingen sowie die Wohnorte der im Landkreis Böblingen arbeitenden Einpendler

Region	2003		2023	
	Einpendler	Auspendler	Einpendler	Auspendler
Kreis Böblingen*)	**92.665**		**98.334**	
Stuttgart	9.648	23.763	16.016	32.136
Esslingen	5.010	4.137	8.322	7.584
Ludwigsburg	5.630	5.211	9.722	8.867
Rems-Murr-Kreis	1.800	889	2.485	1.556
Calw	13.128	1.898	13.585	4.275
Enzkreis	3.900	603	4.732	1.477
Freudenstadt	3.329	326	2.935	795
Reutlingen	2.026	547	2.789	1.398
Tübingen	7.749	1.644	7.848	4.233
angrenzende Regionen zus.	**52.220**	**39.018**	**68.434**	**62.321**
übr. Baden-Württemberg	7.800	2.365	11.303	5.097
übr. Bundesländer	5.501	3.946	9.785	8.602
Pendler über die Kreisgrenze insgesamt	**65.521**	**45.329**	**89.522**	**76.020**
Anteil Pendler aus der Region	**79,7%**	**86,1%**	**76,4%**	**82,0%**
Beschäftigte mit Wohnort im Landkreis Böblingen	**137.994**		**174.354**	
Davon arbeiten in der Region	**95,4%**		**92,1%**	

*) Wohnort und Arbeitsort im Landkreis Böblingen
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bei den Einpendlern fällt der Rückgang der Zahl an Einpendlern aus dem Landkreis Freudenstadt auf. Die Zahl der Einpendler aus den Landkreisen Calw und Tübingen hat sich kaum verändert, während die Zahl der Auspendler in diese beiden Landkreise angestiegen ist; der Einpendlerüberschuss hat sich entsprechend vermindert. Bei den

übrigen Landkreisen im Nahbereich und der Stadt Stuttgart haben sowohl die Einpendler- als auch die Auspendler im zweistelligen Prozentbereich zugenommen, während der Pendlersaldo sich nur wenig veränderte.

Mit der Etablierung des Niedriglohnsektors nach der Jahrtausendwende hat das Angebot an sozialversicherungsfreien Beschäftigungsverhältnissen stark zugenommen. Die negativen Konsequenzen dieser Beschäftigungsverhältnisse wurden in der Pandemie deutlich. Während sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse dank der Kurzarbeitsregelungen erhalten blieben, fielen zu Beginn der Pandemie viele Minijobs weg. So sank deren Zahl von Juni 2019 bis Juni 2020 bundesweit um gut 510.000 (6,8 Prozent), stieg dann aber bis Juni 2022 bereits wieder um knapp 280.000 an und im Juni 2023 wurde mit gut 7,6 Mio. Minijobverhältnissen der Wert des Jahres 2019 sogar überschritten.

Zu beachten ist bei den Minijobs die Unterscheidung in „ausschließlich im Minijob“ und „im Nebenjob im Minijob“ beschäftigt. Während die „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten zu knapp 60 % den Altersgruppen „unter 25 Jahre“ oder „60 Jahre und älter“ angehören, gehören bei den „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten nur knapp 20 % diesen Altersgruppen an. Die „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten gehören somit zu 80 % zur Kernaltersgruppe der Erwerbstätigen, den „25 bis und 60-Jährigen“. Das Einkommen aus der Haupttätigkeit reicht offensichtlich bei vielen Menschen nicht mehr aus, um den Lebensunterhalt ausreichend zu decken. Die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten hat inzwischen nicht nur den Stand des Jahres 2019 wieder erreicht, sondern diesen inzwischen sogar um 393.000 überschritten. Dagegen liegt die Zahl der „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten noch immer um 375.000 unter dem Wert des Jahres 2019.

Wie **Tabelle 4** zeigt, gab es im Juni 2023 im Landkreis Böblingen insgesamt gut 39.200 Minijobber, 49 % mehr als im Jahr 2003. Die relative Zunahme lag damit leicht über dem Niveau in Stuttgart und Baden-Württemberg und deutlich über der Zunahme in Deutschland.

Seit 2003 hat sich die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten in allen betrachteten Regionen etwa verdreifacht. Im Landkreis Böblingen übten gut 20.400 Beschäftigte neben ihrer Haupttätigkeit noch einen Minijob aus. Bei diesen Menschen muss tendenziell von einem eher niedrigen Einkommen ausgegangen werden, durch das ihre Zahlungsfähigkeit fürs Wohnen beschränkt ist. D.h., diese Personengruppe ist weit überwiegend auf „bezahlbares Wohnen“ angewiesen. Arm trotz Erwerbstätigkeit trifft die Menschen in Hochpreisregionen des Wohnens, und dazu zählt der Landkreis Böblingen mit seiner wirtschaftlichen Stärke.

Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2003 und 2023 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

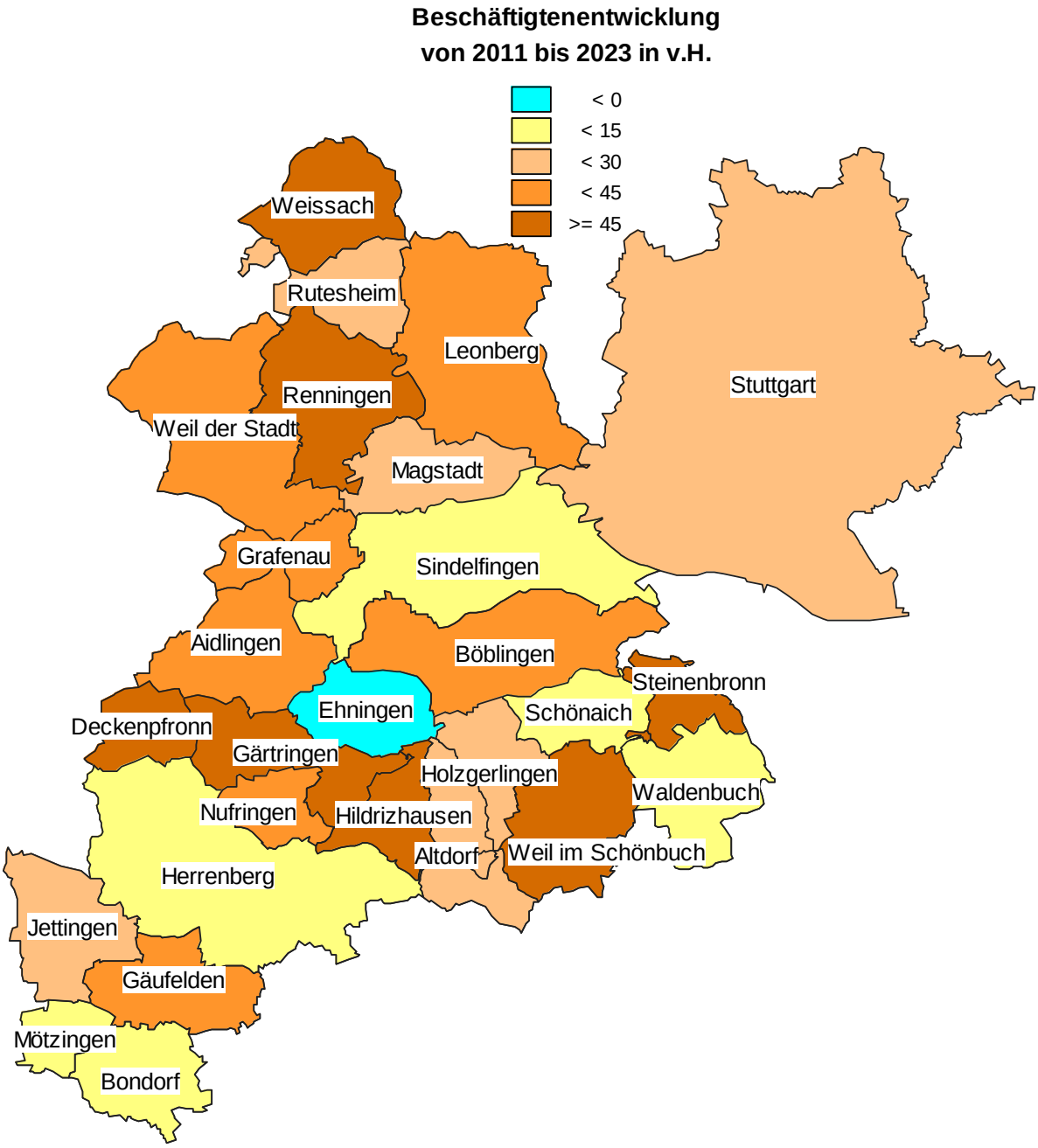
Jahr	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
geringfügig Beschäftigte insgesamt				
2003	26.318	40.347	828.245	5.511.793
2023	39.241	58.965	1.196.327	7.584.102
Veränderung	12.923	18.618	368.082	2.072.309
in v.H.	49,1	46,1	44,4	37,6
ausschließlich geringfügig Beschäftigte				
2003	18.097	26.844	611.643	4.356.859
2023	18.800	28.689	615.531	4.248.818
Veränderung	703	1.845	3.888	-108.041
in v.H.	3,9	6,9	0,6	-2,5
im Nebenjob geringfügig Beschäftigte				
2003	8.221	13.503	216.602	1.154.934
2023	20.441	30.276	580.796	3.335.284
Veränderung	12.220	16.773	364.194	2.180.350
in v.H.	148,6	124,2	168,1	188,8

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Beschäftigungsentwicklung auf der Ebene der Gemeinden in **Abbildung 4** ausgewiesen. Mit Ausnahme der Gemeinde Ehningen ist die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in allen Kommunen angestiegen. Gut drei Viertel des Arbeitsplatzangebotes im Landkreis liegt in den Städten Sindelfingen, Böblingen, Leonberg, Herrenberg und Renningen sowie der Gemeinde Weissach. In diesen sechs Kommunen stieg die Zahl der Arbeitsplätze mit knapp 20 % etwa auf dem Niveau des Landkreises insgesamt, obwohl bei der Entwicklung in Sindelfingen, der Stadt mit dem größten Arbeitsplatzangebot, mit +0,6 % eher von einer Stagnation gesprochen werden muss.

Sowohl im Landkreis Böblingen als auch in Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt entfiel somit der größte Teil des Arbeitsplatzzuwachses auf die Zeit nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008.

Abbildung 4: Beschäftigtenentwicklung im Landkreis Böblingen und der Stadt Stuttgart von 2011 bis 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Eine deutliche Zunahme der Bevölkerung ist nur möglich, wenn zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen oder bisherige Leerstände bezogen werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1995 zeigt **Tabelle 5**. Der Landkreis Böblingen wies mit gut 25 % die höchste Zunahme an Wohnungen im Vergleich der vier Regionen auf. Es folgt Baden-Württemberg mit 23 %. In Deutschland insgesamt fiel der Wohnungsbestandszuwachs mit knapp 20 % geringer aus. In Stuttgart konnte der Wohnungsbestand sogar nur um gut 12 % ausgeweitet werden.

Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2022 im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

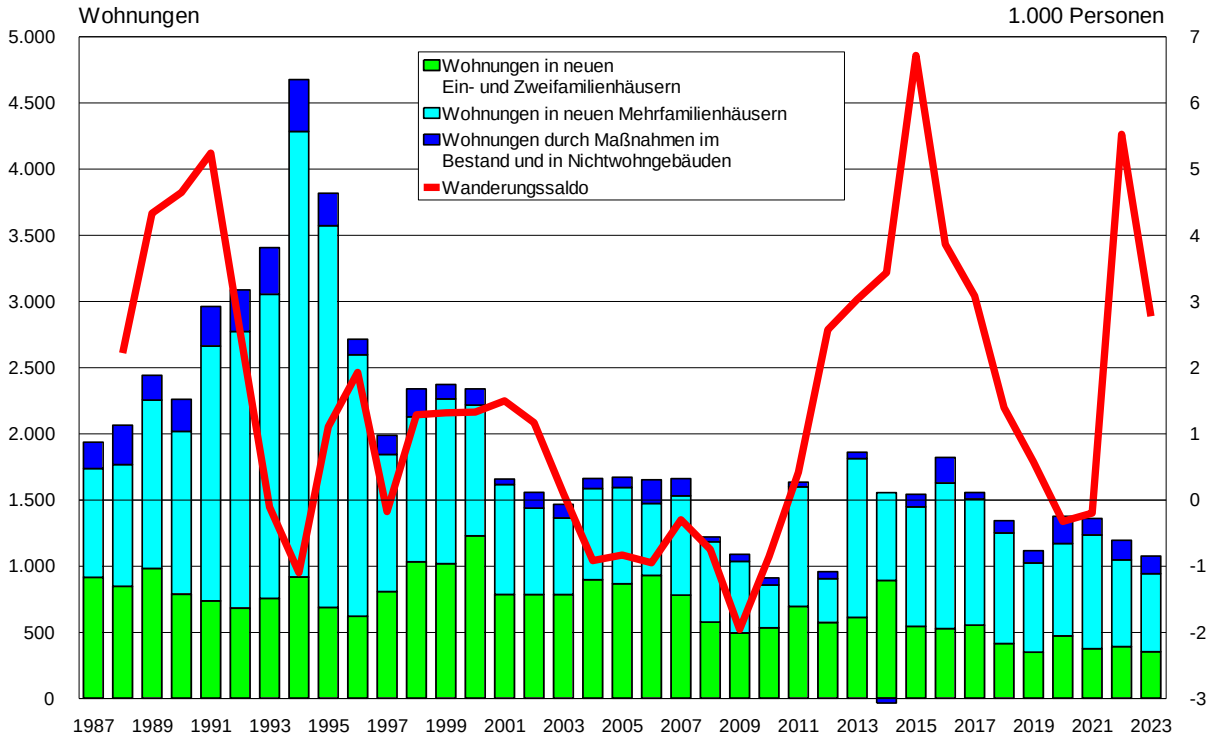
Jahr	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	**149.557**	**283.815**	**4.428.984**	**36.190.170**
2022	**187.216**	**318.467**	**5.449.818**	**43.366.919**
Veränderung insgesamt in v.H.	**37.659 25,2**	**34.652 12,2**	**1.020.834 23,0**	**7.176.749 19,8**

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Landkreis Böblingen seit 1987 zeigt **Abbildung 5**. Deutlich zu erkennen ist die mit einer deutlichen Zeitverzögerung auf die Zuwanderungsspitze folgende Wohnungsbauspitze in den 1990er Jahren. Anschließend sanken sowohl die Wanderungsgewinne als auch der Wohnungsbau. Wurden von 1995 bis zum Jahr 2000 noch knapp 2.600 Wohnungen je Jahr gebaut, so waren es von 2001 bis 2012 nur noch gut 1.400 Wohnungen je Jahr. Die nach 2010 wieder steigenden Zuwanderungen führten wie in vielen anderen Regionen im Landkreis Böblingen nicht wieder zu höheren Wohnungsfertigstellungen; das Niveau mit Werten um 1.400 Wohnungen ja Jahr blieb erhalten. Für 2023 wurde in den Berechnungen 90 % des Durchschnitts der Jahre 2019 bis 2022 angesetzt.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau (Fachkräftemangel, starke Preissteigerungen, gestiegene Zinsen) wird für das Jahr 2024 mit einem weiteren Rückgang des Wohnungsbaus gerechnet.

Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Schätzung für 2023

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Landkreis Böblingen ist in **Tabelle 6** im Vergleich zum Land Baden-Württemberg, zu Stuttgart und zu Deutschland ausgewiesen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 2022

Baualters-klasse	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
	Anteil am Wohnungsbestand 2022 in v.H.			
vor 1950	8,0	31,7	17,4	23,3
1950-1959	8,9	17,6	10,8	11,2
1960-1969	17,2	13,3	15,2	14,8
1970-1979	18,7	11,4	15,7	14,4
1980-1989	13,3	7,3	11,3	10,1
1990-1999	15,6	7,5	13,9	12,0
2000 u. spät.	18,3	11,2	15,7	14,1

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Vom aktuellen Wohnungsbestand im Landkreis Böblingen wurden 8 % in der Zeit vor 1950 gebaut. Diese Wohnungen sind entsprechend 70 Jahre und älter. In den anderen Regionen liegt der Anteil dieser Baualtersklasse bei mehr als dem Doppelten. In

Baden-Württemberg sind es 17,4 %, in Stuttgart sogar fast 32 % und in Deutschland insgesamt etwa 23 % der Wohnungen. Auch beim Anteil der unmittelbaren Wiederaufbauphase der 1950er Jahre weist der Landkreis Böblingen den niedrigsten Anteil auf.

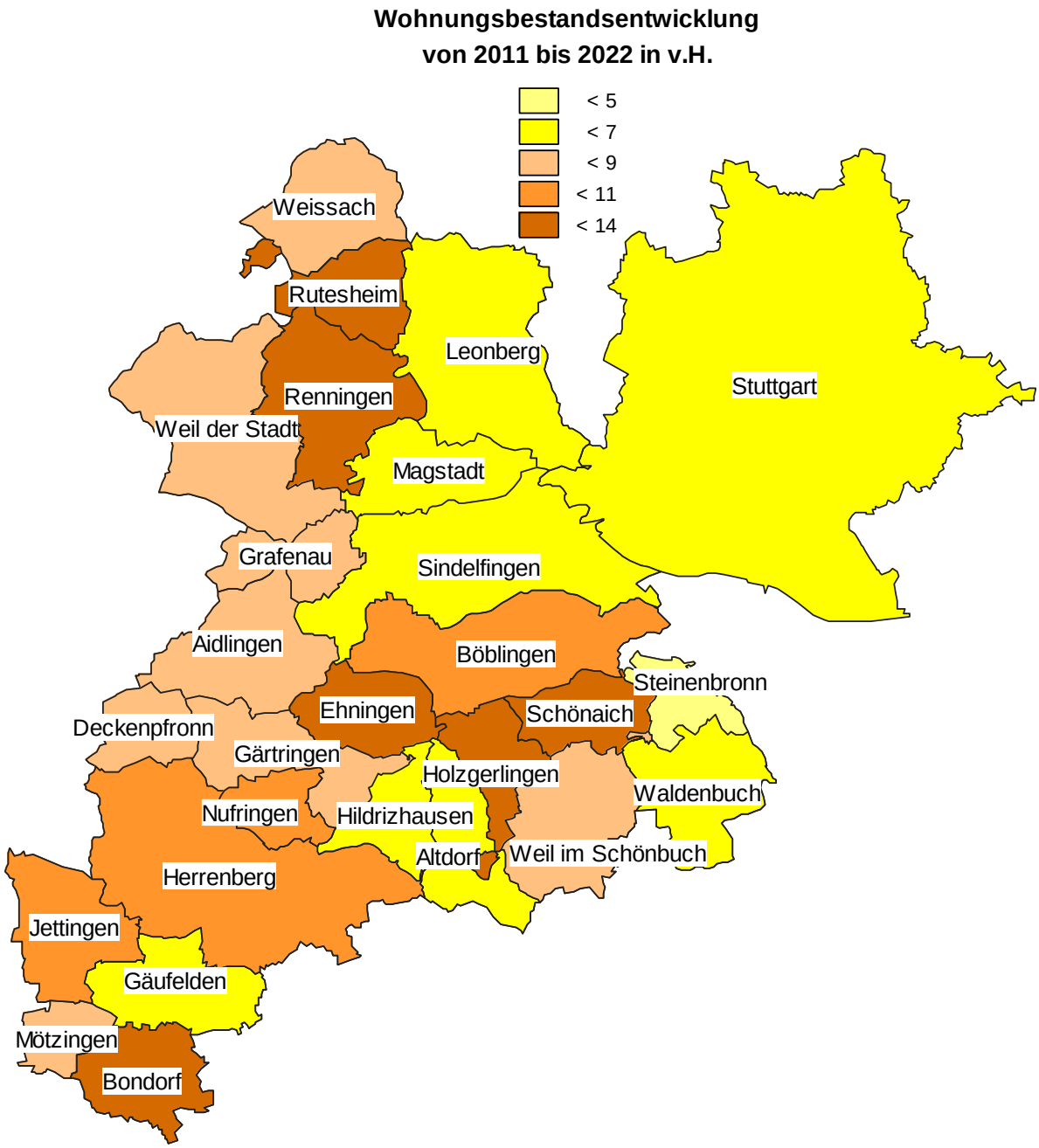
Ab der Baualtersklasse der 1960er Jahre weist der Landkreis Böblingen durchgehend den höchsten Anteil im Vergleich auf. Dies dürfte die wirtschaftliche Entwicklung und damit verbunden die positive Einwohnerentwicklung spiegeln. Bei den Anteilen der in den 1970er-Jahren gebauten Wohnungen folgen nach dem Landkreis Böblingen (18,7 %) Baden-Württemberg (15,4 %), Deutschland (14,4 %) und Stuttgart (11,4 %). Allen Wohnungen bis zur ersten Wärmeschutzverordnung (in Kraft getreten am 1.11.1977) ist gemein, dass der Energiebedarf, wenn überhaupt, nur eine untergeordnete Rolle spielte. Aber auch für die nach der ersten Wärmeschutzverordnung gebauten Gebäude werden für den Originalzustand jährliche Heizwärmebedarfe von 200 bis 260 kWh/m²-Wohnfläche angegeben. Dagegen liegt der Durchschnitt des Wohnungsbestandes heute nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bei etwa 140 kWh/m²-Wohnfläche. Dies zeigt, in welchem Ausmaß der Bestand in der Regel im Rahmen ohnehin anstehender Arbeiten bereits energetisch ertüchtigt wurde.

Mehr als ein Drittel des heutigen Wohnungsbestandes im Landkreis Böblingen wurde ab 1990 gebaut, in Baden-Württemberg lag dieser Anteil bei knapp 30 % und in Deutschland insgesamt bei gut 26 %. In Stuttgart sind seit 1990 nur knapp 19 % der heute vorhandenen Wohnungen gebaut.

Vom gesamten Wohnungsbestand Ende 2020 entfielen im Landkreis Böblingen 44 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohneigentumsquote lag mit 56 % leicht über dem entsprechenden Landeswert (52,2 %). Deutschland rangiert mit knapp 45 % deutlich dahinter und Stuttgart weist wie alle Großstädte eine niedrige Eigentümerquote von 32 % auf.

Die Wohnungsbestandsentwicklung auf der Gemeindeebene zeigt **Abbildung 6** für den Landkreis Böblingen. Es zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild wie bei der Bevölkerungsentwicklung, wobei auf den ersten Blick die Zunahme des Wohnungsbestandes mit steigender Größe der Kommunen geringer ausfällt. Mit steigender Einwohnerzahl finden sich in der Regel schon höhere Anteile bebauter Flächen und damit steigt die Nutzungskonkurrenz (Wohnen, Verkehr, Erholung, ...) um die verbliebenen Flächen. Dies führt am Ende zu Preisen, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen praktisch verhindern.

Abbildung 6: Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Böblingen und der Stadt Stuttgart von 2011 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.4 Private Haushalte

Die Steigerung des Wohnungsbestandes fiel in den vergangenen 70 Jahren deutlich stärker aus als die Zunahme der Bevölkerung, da die Haushaltsgröße laufend abnahm und damit der „Wohnkonsum“ je Einwohner stark gesteigert wurde.

Die Gründe für die abnehmende Haushaltsgröße lagen in sinkenden Kinderzahlen, der Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen sowie der Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit hohem Single-Anteil durch den Tod des Partners und sinkender Neubindung) an der Gesamtbevölkerung. Begleitet war diese Singularisierung von einer Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzung für die Singularisierung ist letztlich eine Steigerung der realen Einkommen und/oder eine Senkung des Preises fürs Wohnen. In der Realität stiegen die Realeinkommen mit kleinen Unterbrechungen immer weiter an und die Wohnkosten verringerten sich von den 1950er-Jahren bis etwa zum Jahr 2010 ebenfalls recht kontinuierlich. So stiegen die Mieten in der langfristigen Betrachtung deutlich geringer als die Lebenshaltungskosten. Wie **Tabelle 7** zeigt, stieg die Zahl der Haushalte etwa im Ausmaß der Steigerung der Wohnungszahl seit 1995.

Tabelle 7: Private Haushalte im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 1995 und 2022

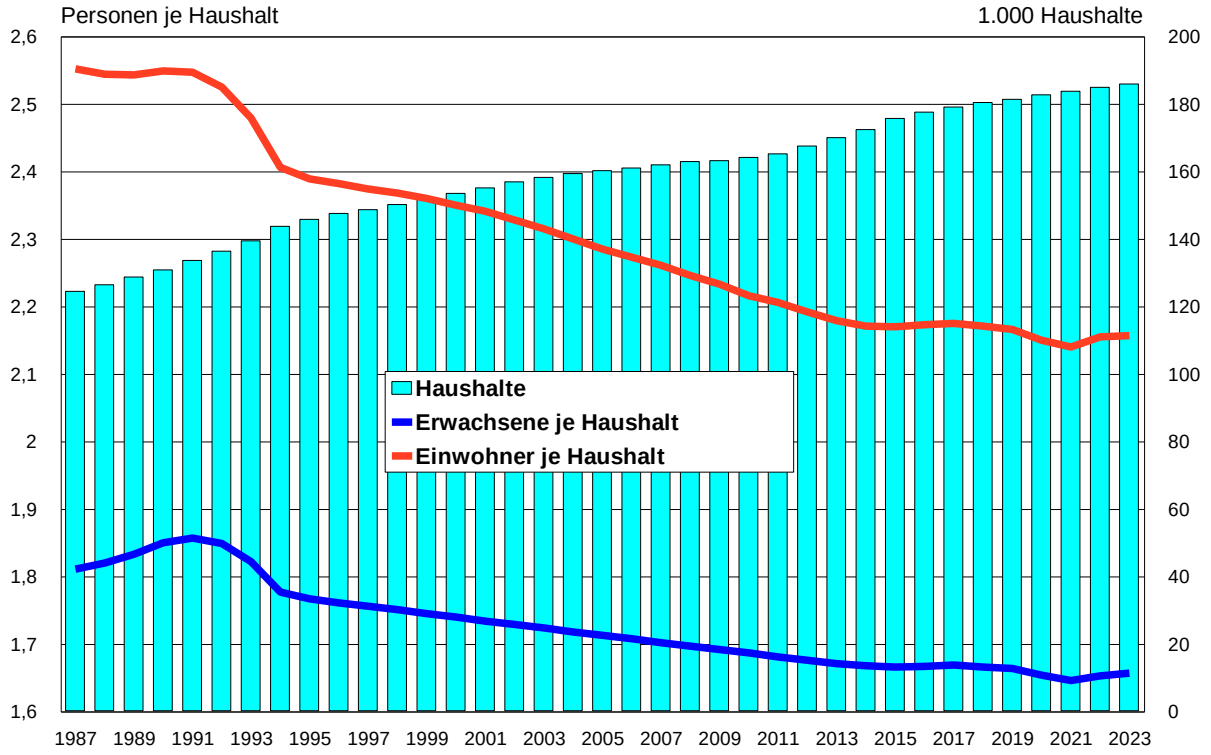
Jahr	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	**145.823**	**280.973**	**4.339.928**	**35.022.127**
2022	**184.919**	**314.427**	**5.353.578**	**41.855.342**
Veränderung insgesamt in v.H.	**39.096 26,8**	**33.454 11,9**	**1.013.650 23,4**	**6.833.215 19,5**

Quelle: eigene Berechnungen

Entsprechend weist der Landkreis Böblingen die stärkste Haushaltszunahme auf, gefolgt vom Land Baden-Württemberg und Deutschland. Stuttgart liegt auch bei der Zunahme der Zahl privater Haushalte deutlich hinter den anderen Regionen zurück.

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte ist in **Abbildung 7** ausgewiesen. Da die Zahl der privaten Haushalte auf der Gemeinde- und Kreisebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011) ermittelt wird, beruhen die ausgewiesenen Werte auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einer Stagnation oder gar einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet.

Abbildung 7: Haushaltsentwicklung im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Im Landkreis Böblingen hat sich die durchschnittliche Zahl an Einwohnern je Haushalt von 2,55 Personen im Jahr 1987 über 2,21 Personen 2011 auf 2,16 Personen 2023 vermindert. Die Erhöhung der Haushaltsgröße zu Beginn der 1990er Jahre illustriert die damalige Wohnungsknappheit. Seit 2015 war die Haushaltsbildung durch die starke Zuwanderung bei unzureichendem Wohnungsbau 2015 und 2016 sowie seit 2022 eingeschränkt. Die Puffer zum Auffangen der Wohnungsknappheit liegen in

- einem längeren Verbleib der Kinder im Haushalt der Eltern,
- der verstärkten Gründung von Wohngemeinschaften und
- Unterkunftslösungen (etwa Container) für Flüchtlinge und Asylbewerber.

1.5 Befragung von Experten im Landkreis Böblingen

Zum methodischen Vorgehen bei der Erstellung des Pestel Wohnmonitors für den Landkreis Böblingen gehörten auch kurze Interviews mit Experten. In meist zwanzig- bis dreißigminütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen aus der Immobilienwirtschaft zum Wohnungsmarkt im Landkreis anhand von standardisierten, halboffenen Interviewleitfäden eingeholt. Insgesamt wurden im März und April des Jahres vier dieser qualitativen Befragungen durchgeführt.

Die interviewten Personen wiesen in den Gesprächen auf folgende Charakteristika des Wohnungsmarktes im Landkreis Böblingen hin:

Generell zeigen sich sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit den erweiterten Homeoffice-Möglichkeiten. Bei gleicher m²-Zahl steht häufig ein zusätzliches Zimmer auf der Wunschliste, für „mobiles Arbeiten“ hingegen reiche oft eine „Arbeitsecke“. Ob sich ein eigener Raum für die häusliche Büroarbeit durchsetzen wird, wird unterschiedlich beurteilt.

Die Mietpreisunterschiede sind im Landkreis eher gering, insbesondere die großen Städte im Kreis liegen etwa gleichauf. Wichtiger als die Größe der Kommune oder die Lage im Kreis ist die Anbindung an den ÖPNV. Eine spürbare Rolle am Mietwohnungsmarkt spielen – wegen der großen Arbeitgeber – arbeitsplatzbedingte Zuzüge, auch aus dem Ausland. Diese Personengruppe fragt im Allgemeinen hochqualitative und hochpreisige Mietwohnungen nach und weist eine recht hohe Fluktuation auf.

Für den Eigentumsmarkt wird eine nach wie vor hohe Nachfrage festgestellt. Dabei müssen die potenziellen Käufer allerdings hinsichtlich ihrer Vorstellungen von Größe und Lage ebenso Abstriche machen wie die Verkäufer von ihren Kaufpreisvorstellungen. Heute seien der energetische Zustand und die Lage für Käufer gleichwertige Kriterien. Viele Interessenten scheuen den Erwerb eines sanierungsbedürftigen Objekts. Der „Markt“ regelt sich gegenwärtig wieder ein. Statt dem freistehenden Einfamilienhaus wird es dann eher eine Doppelhaushälfte und statt dem Reihenhaus eine Eigentumswohnung. Nicht wenige Kaufinteressenten einer Eigentumswohnung weichen gegenwärtig auf eine Mietwohnung aus oder bleiben in ihrer aktuellen Mietwohnung.

Bauland ist knapp und generell zu teuer. Es gibt kaum noch Bodenrichtwerte unter 1.000 Euro je m² in den Städten und 600 Euro je m² auf dem Land, wobei der Bodenrichtwert in der Regel als untere Preisgrenze gesetzt wird. Das macht den Neubau von Einfamilienhäusern bei den aktuellen Baukosten und Zinsen für die meisten Haushalte unmöglich. Bauträger und Projektentwickler haben sich weitgehend zurückgezogen und nur die Projekte noch „durchgezogen“, die sich nicht mehr ohne gravierende Verluste stoppen ließen. Für Bauträger, die dennoch weiterhin Grundstücke suchen, sei diese Suche „nicht einfach“.

Auf dem Mietwohnungsmarkt wird die Marktsituation überwiegend als angespannt eingeschätzt. Die wirtschaftliche Attraktivität des Landkreises und Zuweisung von Flüchtlingen bei zu geringer Bautätigkeit wurden als ursächlich für die Entwicklung genannt. Eine Sondersituation gäbe es zurzeit in der Stadt Böblingen, wo seit wenigen Monaten viele Eigentumswohnungen an den Markt kämen. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum sei für Haushalte mit niedrigem und zum Teil auch mittlerem Einkommen schwierig – dies auch, weil Wohnraum mit Belegungs- und Preisbindung kaum vorhanden sei. Genannt wurden insbesondere Single-Haushalte, Alleinerziehende, Familien mit nur einem Verdiener und Senioren, die faktisch nicht mehr umziehen können. Die Nachfrage nach preisgünstigen, kleineren Wohnungen liege über alle Altersstufen hinweg sehr hoch. Die durchschnittliche Quadratmetermiete preisgünstiger Wohnungen wurde mit „unter 9 bis 10 Euro“ angegeben, wobei der ländliche Bereich kaum niedriger liegt, weil es dort anteilsmäßig noch weniger kleine Wohnungen gibt. Die Neubaumieten werden mit „ab 15 Euro je m²“, in der Spitze mit über „20 Euro je m²“

angegeben. Neubaumieten von 15 Euro je m² dürften bei den aktuellen Zinsen sowie den Bau- und Grundstückspreisen kaum kostendeckend sein, was den Ausstieg der meisten Investoren und Projektentwickler erklärt. Die gegenwärtig auf den Markt kommenden Neubauwohnungen kommen von der Entwicklung her noch aus der Zeit vor dem Krieg Russlands gegen die Ukraine.

Trotz der gegenwärtigen Nachfrageschwäche wurde die ungenügende Ausweisung neuer Baugebiete bemängelt, weil nur eine Angebotsausweitung die Preise auf ein bezahlbares Niveau zurückführen könne. Bauflächen fehlen aktuell sowohl für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau (für Eigentumswohnungen). Der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen in angemessener Lage sei gegenwärtig ohne Förderung nicht mehr möglich. Dies sei auch ein Problem, denn gerade die höheren Altersgruppen würden verstärkt ebenerdige und/oder barrierefreie Wohnungen mit 50 bis 80 m² Wohnfläche nachfragen.

Befragt nach den Marktsegmenten mit dem größten Zukunftspotential wurden vor allem Mehrfamilienhäuser genannt, und zwar sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Käufer einer Eigentumswohnung (im Gegensatz zum Hauserwerb) den unklaren bzw. sich laufend verändernden Vorgaben des Klimaschutzes nicht allein gegenüberstehen, sondern als Gemeinschaft. Generell sei die durch rechtliche und bautechnische Vorgaben ausgelöste Verunsicherung ein großes Hemmnis des Eigentumserwerbs („Angst vor neuen Gesetzen“). Aber auch Einfamilienhäusern wird ein großes Potenzial zugeschrieben, wenn die Zinsen auf 2 bis 3 % sinken. Die Nachfrage dürfte sich auf kleinere Häuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften) mit hohem Standard richten. Bei der wirtschaftlichen Stärke des Landkreises wird erwartet, dass längerfristig auch wieder Investoren einsteigen. Unter günstigen Bedingungen bleibt die „Delle“ im Jahr 2023 ohne bleibende Folgen.

Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben generell Haushalte mit niedrigen Einkommen. Es wurden aber auch die Erkenntnisse aus einer Untersuchung im Auftrag der Caritas und der Stiftung Heiligenbronn bestätigt, die bei zunehmender Wohnungsknappheit eine anwachsende Ausgrenzung einzelner Gruppen konstatierte. Dazu zählen zum Beispiel Alleinerziehende, Familien mit mehr als zwei Kindern, generell Haushalte mit niedrigen Einkommen sowie Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund.

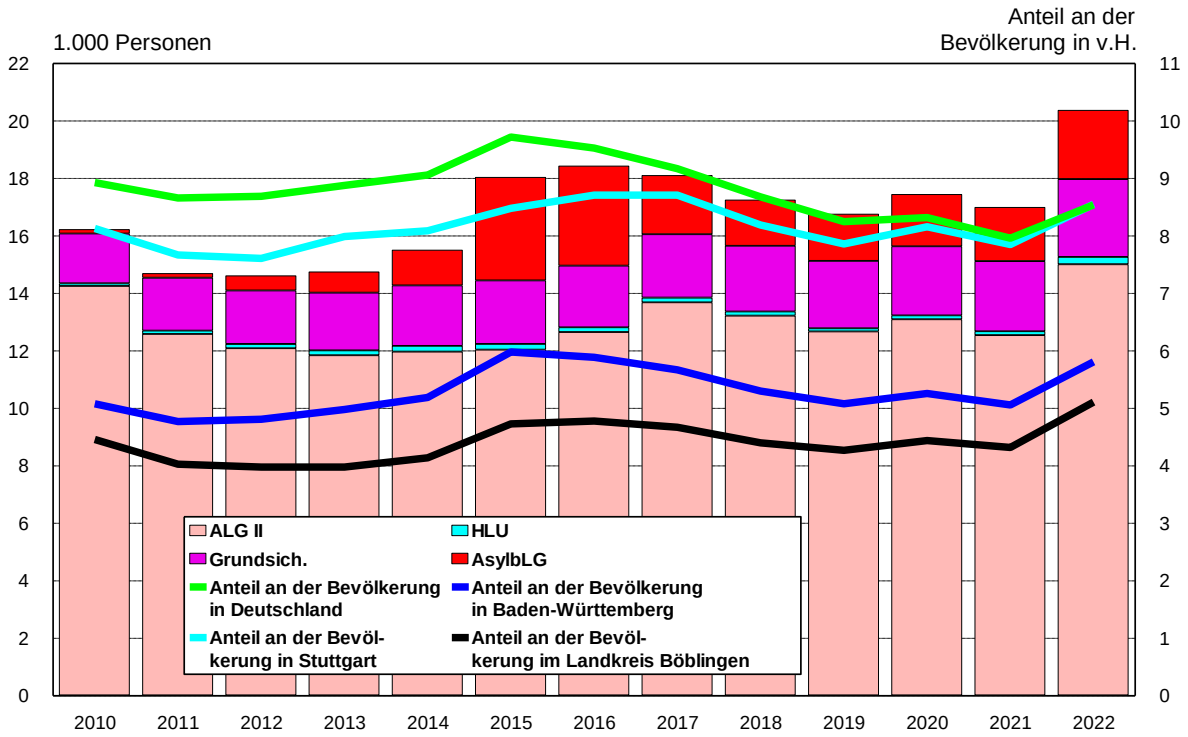
1.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Landkreis Böblingen

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen,[1] insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala, nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen

[1] Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 % des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen in Deutschland teils bis auf Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Bürgergeld“ (früher Arbeitslosengeld II), „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ im Landkreis Böblingen zeigt **Abbildung 8** in der Entwicklung von 2010 bis 2022.

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Böblingen von 2010 bis 2022



Quelle: Regionaldatenbank Deutschland, Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sank im Landkreis Böblingen nach 2010 von 16.200 Personen zunächst auf 14.700 Personen und verharrte bis 2013 auf diesem Niveau. In den Jahren 2014 bis 2016 stieg die Zahl dann bis 18.400 Personen an, wobei der stärkste Anstieg 2015 zu verzeichnen war. Anschließend fielen die Zahlen wieder leicht, blieben aber bis 2021 zwischen 16.800 und 17.600 Personen. Erst im Jahr 2022 stieg die Zahl deutlich an. Vor allem die Zahl der Bezieher des Arbeitslosengeldes II stieg stark an, da die Flüchtlinge aus der Ukraine unmittelbar dem Bezug von ALG II zugeordnet wurden. Insgesamt sind die Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (ALG II bzw. inzwischen Bürgergeld) die größte Gruppe innerhalb der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen. Die Zahl der Empfänger von Grundsicherung stieg kontinuierlich an und lag 2022 fast 60 % über dem Wert von 2010. Die Zahl der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Asylb LG) stieg zunächst auf einen Spitzenwert von 3.600 Personen im Jahr 2015 und sank anschließend auf knapp 1.600 Personen im Jahr 2018. Anschließend stieg die Zahl zunächst langsam und dann 2022 sprunghaft wieder auf

2.400 Personen. Die Zahl der Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) spielt bei den Mindestsicherungsleistungen nur eine untergeordnete Rolle. Insbesondere die Entwicklung der Zahl an Empfängern von Leistungen nach dem SGB II zeigt die Aufnahmefähigkeit der Arbeitsmärkte, da Asylbewerber mit einem Aufenthaltsstatus vom Asylb LG ins SGB II überführt werden und die Ukraine Flüchtlinge unmittelbar Leistungen nach dem SGB II beziehen. Trotzdem der starken Zuwanderungen Geflüchteter lag die Zahl Ende 2022 nur 25 % über dem Ausgangswert 2010. Die Bedeutung der Entwicklung der Zahl der Schutzsuchenden zeigt **Tabelle 8** im Überblick.

Tabelle 8: Entwicklung der Schutzsuchenden im Landkreis Böblingen nach dem Schutzstatus

	Schutzsuchende	**offener Schutzstatus**	**anerkannter Schutzstatus**	**ohne Schutzstatus**
Jahr	1	2	3	4
2010	1.570	110	1.205	255
2011	1.670	180	1.250	240
2012	1.885	290	1.350	245
2013	2.135	435	1.395	305
2014	2.440	535	1.545	360
2015	3.430	1.080	1.765	585
2016	6.230	2.705	2.950	575
2017	6.780	1.890	4.255	635
2018	7.320	1.525	5.155	640
2019	7.520	1.490	5.310	720
2020	7.705	1.085	5.520	1.100
2021	7.935	980	5.705	1.250
2022	12.345	2.550	8.600	1.195
Veränder.	**10.775**	**2.440**	**7.395**	**940**

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland

Von den gut 12.300 Schutzsuchenden hatten Ende 2022 knapp 70 % einen anerkannten Schutzstatus. Bei knapp 21 % war das Verfahren zur Feststellung des Schutzstatus noch nicht beendet und weniger als 10 % hatten keinen Schutzstatus. Insofern ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren wohl mindestens 10.000 Schutzsuchende im Landkreis Böblingen leben werden und Wohnraum benötigen.

Insgesamt lag der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung im Landkreis Böblingen Ende 2022 mit 5,1 % um 0,6 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2010. In Baden-Württemberg bezogen 2022 knapp 6 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen und in Stuttgart lag der Anteil wie in Deutschland insgesamt bei 8,5 %.

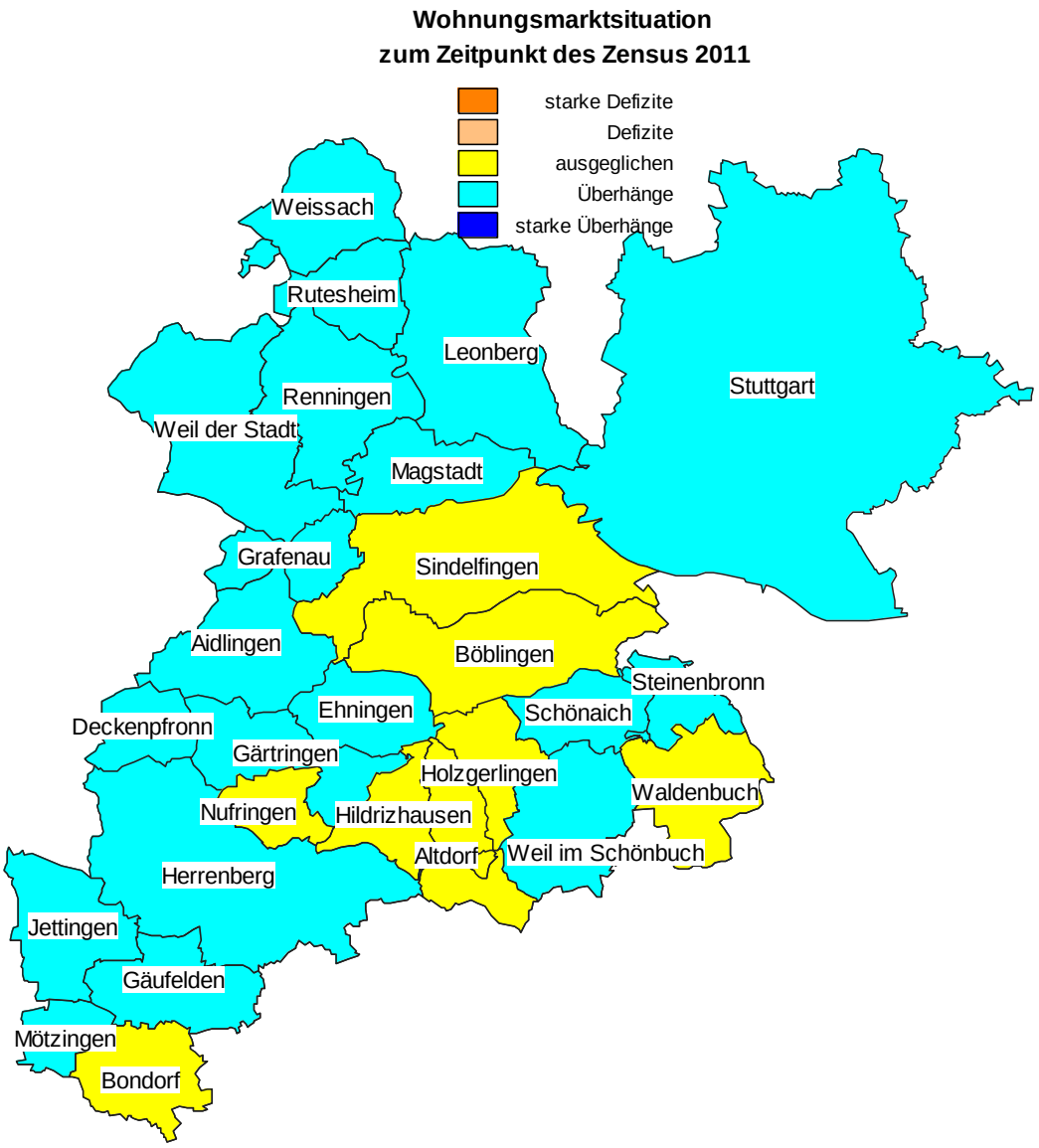
Der Anteil an Menschen mit Mindestsicherungsbezug liegt damit im Landkreis Böblingen leicht unter dem Landesdurchschnitt, trotzdem ist die absolute Zahl mit über 20.000 Personen gerade mit dem Blick auf das bezahlbare Wohnen nicht zu vernachlässigen

Insgesamt galten 2022 in Baden-Württemberg gemessen am Landesmedian 15,8 % der Einwohner oder gut 1,78 Mio. Personen als armutsgefährdet. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen fast dreimal so hoch wie der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Im Landkreis Böblingen ist wegen der geringeren Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen zwar von einem geringeren Anteil armer Haushalte auszugehen, aber es kann von etwa 14 % der Haushalte ausgegangen werden, die zwingen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Dies wären im Landkreis Böblingen knapp 26.000 Haushalte.

1.7 Wohnungsmarktsituation Ende 2023

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist der Leerstand. Der beim Zensus 2011 festgestellte Leerstand in Höhe von 3,9 % des Wohnungsbestandes lag über dem als notwendig erachteten Wert. Der „notwendige“ Leerstand deckt ab, dass bei Umzügen, bei größeren Modernisierungen, bei Haushaltsauflösungen oder auch beim Verkauf von Häusern oder Wohnungen fast immer ein temporärer Leerstand auftritt. Sinkt der Leerstand zu stark, so wird die Mobilität der Bevölkerung beeinträchtigt und Kinder müssen möglicherweise länger im Haushalt der Eltern bleiben als beabsichtigt. Hinsichtlich der Wohnungsmarktentwicklung ist zu beachten, dass insbesondere die Zuwanderer aus dem Ausland weit überwiegend auf den Mietwohnungsmarkt drängen. Während die inzwischen fast 103.000 Eigentümerhaushalte die Entwicklung aus der Distanz betrachten können, wird der Wettbewerb um die rund 84.000 Mietwohnungen immer härter. Bei der Beurteilung der Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass es nach den Daten des Zensus 2011 im Landkreis Böblingen gut 16.000 Zweifamilienhäuser gab. D. h., gut 9 % des damaligen Wohnungsbestandes lag als „zweite“ Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Bei etlichen Zweifamilienhäusern, deren Eigentümer die Kredite bereits vollständig getilgt haben, steht diese zweite Wohnung dem Markt nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. So lag der Leerstand bei Einfamilienhäusern im Landkreis Böblingen 2011 bei lediglich 2,2 %, während in Zweifamilienhäusern 7,4 % der Wohnungen nicht bewohnt waren. Die Wohnungsmarktsituation im Landkreis Böblingen zum Zeitpunkt des Zensus zeigt **Abbildung 9**. In den Kommunen reichte der Leerstand von knapp unter 3 % in Altdorf und Holzgerlingen bis über 5 % in Weissach, Grafenau und Aidlingen. Auch in Stuttgart lag der Leerstand zum Zeitpunkt des Zensus oberhalb der als „ausgeglichener Markt“ definierten Spanne von 2,4 % bis 3,6 % Leerstand. Die zu Beginn der 1990er-Jahre entstandenen Wohnungsdefizite waren 2011 in weiten Teilen Westdeutschlands abgebaut und nach dem Jahr 2000 haben sich in Teilgebieten Westdeutschlands Wohnungsüberhänge aufgebaut.

Abbildung 9: Wohnungsmarktsituation im Landkreis Böblingen und der Stadt Stuttgart zum Zeitpunkt des Zensus 2011



Quelle: Zensusdatenbank

Inzwischen hat sich der Leerstand im Landkreis Böblingen bei hohen Zuwanderungen und verhaltener Bautätigkeit wieder reduziert und die Leerstandsquote insgesamt dürfte bei nur noch etwa 1 % des Wohnungsbestandes liegen. Die Wohnungsknappheit hat in den vergangenen Jahren auch die Haushaltsbildung beeinträchtigt. Es werden vor allem Auszüge von Kindern aus dem Haushalt der Eltern verschoben, in den größeren Städten werden sich mehr Wohngemeinschaften gebildet haben und ehemalige Paare bleiben nach der Trennung als Wohngemeinschaft in der Wohnung, weil keine bezahlbaren Wohnungen zu finden sind. Die Fluktuation insgesamt ist deutlich eingeschränkt. Die Wohnungsmarktsituation in den Jahren 1995 und 2022 zeigt **Tabelle 9**.

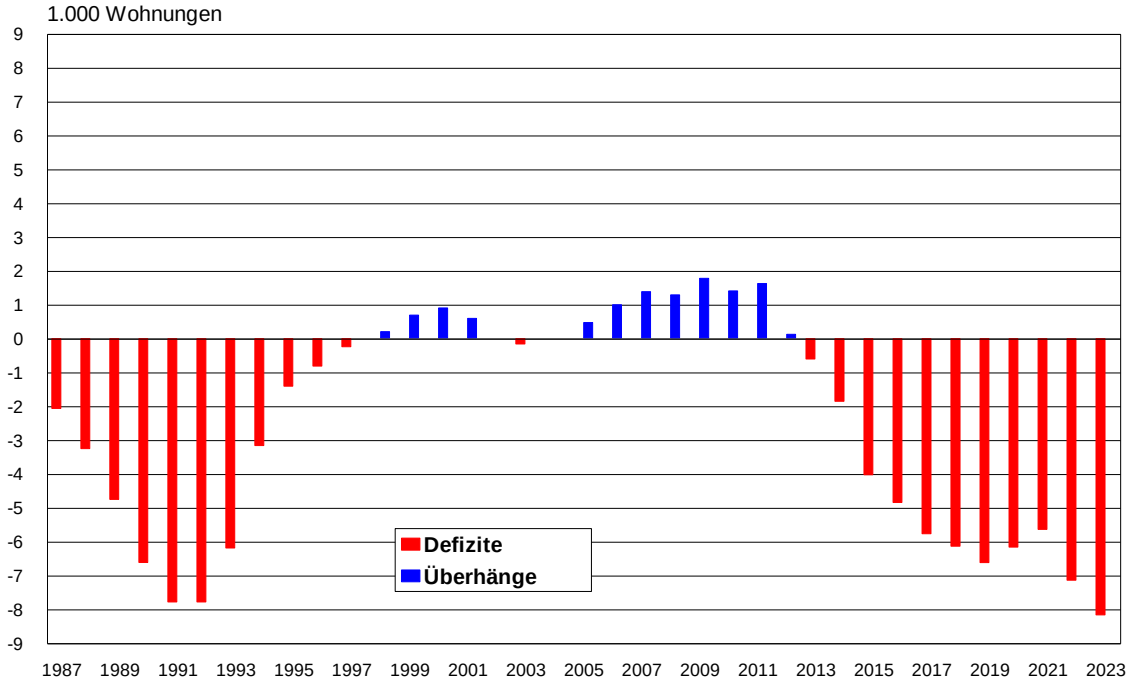
Tabelle 9: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2022 im Landkreis Böblingen, in der Stadt Stuttgart, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Böblingen		Stuttgart		Baden-Württemberg		Deutschland	
	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang	Defizit	Überhang
	Wohnungen							
1995	1.400	0	6.000	0	101.000	0	1.059.000	350.000
2022	7.200	0	5.000	0	141.000	2.000	765.000	465.000
2022 in v.H. des Bestandes	3,8	0,0	1,6	0,0	2,6	0,0	1,8	1,1

Quelle: eigene Berechnungen

Während in Deutschland insgesamt noch Ende 2021 die Wohnungsüberhänge größer waren als die Wohnungsdefizite, dominierten Ende 2022 in Deutschland, in Baden-Württemberg, dem Landkreis Böblingen und Stuttgart eindeutig die Wohnungsdefizite. Im Landkreis Böblingen fehlten Ende 2022 rund 7.200 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Angesichts der hohen Zuwanderung bei stagnierendem bis rückläufigem Wohnungsbau kann für 2023 von einem auf knapp 8.200 Wohnungen angestiegenen Defizit ausgegangen werden. Unabhängig von der kritischen Situation auf den Wohnungsmärkten bestehen im gesamten Landkreis Böblingen latente zusätzliche Bedarfe an barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen. Die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Böblingen zeigt **Abbildung 10**.

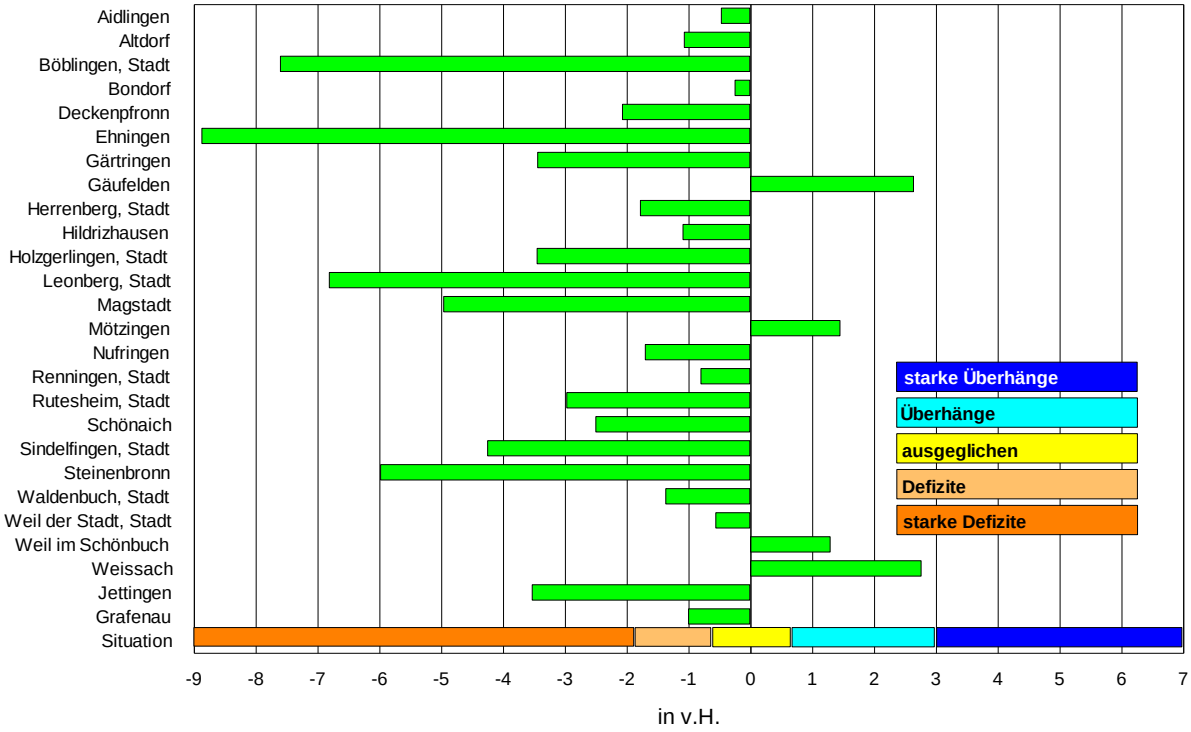
Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023



Eine Abschätzung der Situation auf der Gemeindeebene zum Jahresende 2022 ist in **Abbildung 11** dargestellt. Ohne eine Veränderung der Einwohnerzahl wäre über die stetige Haushaltsverkleinerung eine Zunahme der privaten Haushalte von etwa dreieinhalb Prozent zu erwarten gewesen. Hinzu kommt die Zunahme der Haushaltszahl durch die Zunahme der Einwohnerzahl. Vereinfachend wird der relative Zuwachs zu der ohnehin erforderlichen 3,5 %-igen Steigerung des Wohnungsbestandes hinzugerechnet. Dem wird die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 2011 gegenübergestellt. Zu diesem wird der die notwendigen 3 % im Jahr 2011 übersteigende Leerstand hinzugerechnet bzw. der 3 % unterschreitende Leerstand abgezogen. Im Ergebnis errechnen sich nur für vier Kommunen – Gäufelden, Mötzingen, Weil im Schönbuch und Weissach – Wohnungsüberhänge. Alle anderen Kommunen weisen „Defizite“ und „starke Defizite“ auf. Defizite in einer Höhe von mehr als vier Prozent des Wohnungsbestandes wiesen Ende 2022 Böblingen, Ehningen, Leonberg, Magstadt, Sindelfingen und Steinenbronn auf.

Diese Berechnungen bezieht ausdrücklich auch den Wohnungsbedarf der in Unterkünften lebenden Flüchtlinge mit ein, da die politische Aussage des Jahres 2015, dass „spätestens nach einem Jahr alle Flüchtlinge in Wohnungen leben sollen“ bisher nicht widerrufen wurde.

Abbildung 11: Abschätzung der Wohnungsmarktsituation in den Kommunen des Landkreises Böblingen Ende 2022



1.8 Mieten und Kaufpreise im Landkreis Böblingen

Der Wandel in Deutschland von ausgeglichenen Märkten zu einer ausgeprägten Wohnungsknappheit war in der Regel mit deutlichen Steigerungen der Mieten und Kaufpreise verbunden. In Landkreis Böblingen sind etwa 56 % der privaten Haushalte selbstnutzende Eigentümer der von ihnen bewohnten Häuser oder Eigentumswohnungen und die übrigen 44 % haben ihre Wohnung gemietet.

Bei den Mieten insbesondere im unteren Preisbereich sind die von den Job-Centern anerkannten Kosten der Unterkunft eine wichtige Informationsquelle auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. Definitionsgemäß übernehmen die Job-Center die Unterkunftskosten für Wohnungen einfachen Standards. Die Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft für Single Haushalte im Landkreis Böblingen, der Stadt Stuttgart, dem Land Baden-Württemberg und Deutschland zeigt **Tabelle 9**. Die Steigerungen reichen von 36 % in Deutschland insgesamt bis knapp 58 % in der Stadt Stuttgart. Die Steigerung im Landkreis Böblingen lag mit 47,5 % noch knapp von der in Baden-Württemberg insgesamt (46,2 %). Die Steigerung von Verbraucherpreisen und der Mieten war mit 23,6 % und 13,7 % erheblich geringer.

Auf einfache, bezahlbare Wohnungen sind natürlich nicht nur Bezieher von Mindestsicherungsleistungen angewiesen, sondern auch viele andere Haushalte mit niedrigen Einkommen. So hätte ein zum Mindestlohn arbeitender Single, wenn er eine Miete in Höhe der KdU im Landkreis Böblingen zahlen müsste, im November 2023 eine Bruttokaltmietbelastung von 45 % seines Einkommens. Im Jahr 2015 hätte die Belastung noch bei 37 % gelegen. Da viele Vermieter die Mieten vor allem beim Mieterwechsel erhöhen, können Haushalte mit niedrigen Einkommen faktisch nicht mehr umziehen, weil sie keine Wohnung zu den bisherigen Kosten finden würden. Auch ältere Menschen, die eine kleinere Wohnung suchen, müssten für diese kleinere Wohnung häufig mehr Miete zahlen als für ihre gegenwärtige Wohnung.

Während die Kosten der Unterkunft im Landkreis Böblingen, in Baden-Württemberg und in Deutschland recht kontinuierlich stiegen, gab es in Stuttgart von Mai 2017 bis November 2017 einen Sprung um gut 15 %.

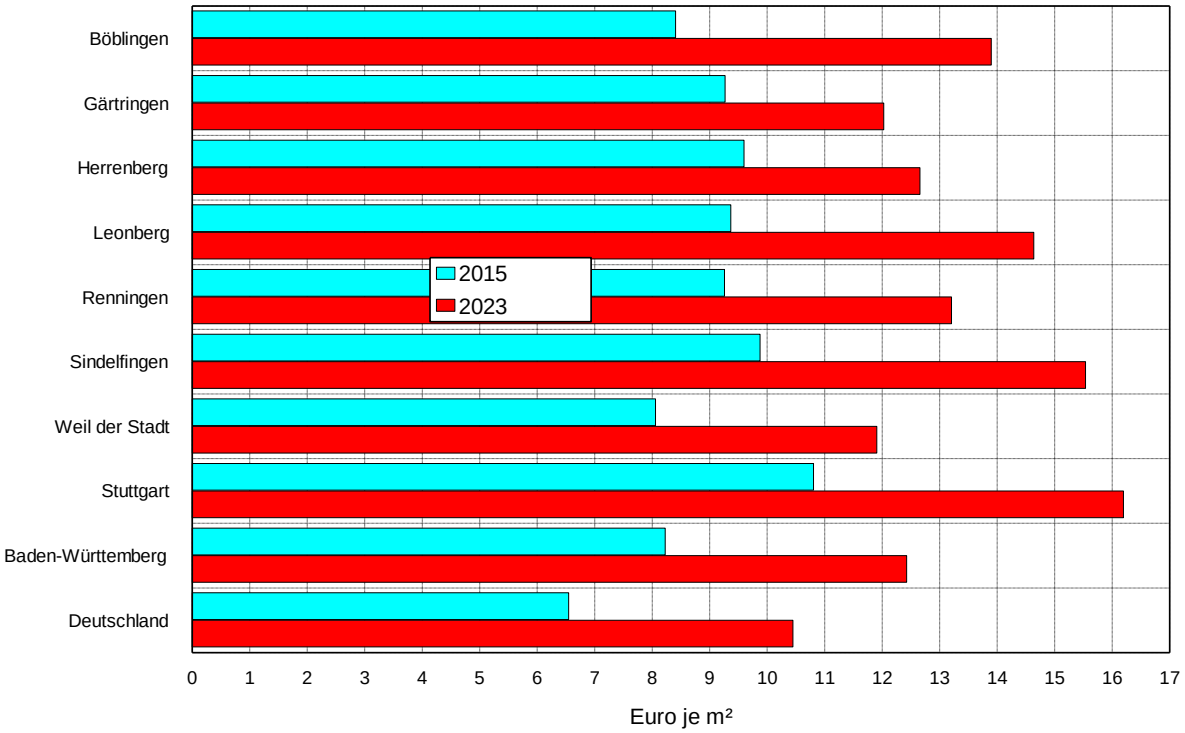
Tabelle 10: Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten (netto-kalt je m² und Monat) im Landkreis Böblingen, der Stadt Stuttgart, Baden-Württemberg und Deutschland von Mai 2015 bis November 2023

Zeitpunkt	Landkreis Böblingen	Stuttgart	Baden-Württemberg	Deutschland
Mai 15	7,65	8,37	6,95	5,79
Nov 15	7,72	8,60	7,08	5,83
Mai 16	7,78	8,91	7,39	6,00
Nov 16	7,99	9,18	7,72	6,16
Mai 17	8,27	9,48	8,03	6,37
Nov 17	8,60	10,93	8,29	6,45
Mai 18	8,72	11,27	8,47	6,72
Nov 18	8,87	11,43	8,53	6,67
Mai 19	8,87	11,46	8,66	6,77
Nov 19	9,08	11,40	8,69	6,80
Mai 20	9,27	11,74	8,97	7,05
Nov 20	9,46	11,83	9,04	7,11
Mai 21	9,74	12,13	9,23	7,23
Nov 21	9,76	12,07	9,25	7,21
Mai 22	9,80	12,19	9,38	7,32
Nov 22	10,12	12,44	9,57	7,49
Mai 23	10,76	12,90	9,92	7,72
Nov 23	**11,28**	**13,20**	**10,16**	**7,90**
Veränderung Mai 2015 bis November 2023 in v.H.	**47,5**	**57,7**	**46,2**	**36,4**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2015 bis 2023 für 60-m²-Wohnungen zeigt **Abbildung 12** für sieben Kommunen des Landkreises Böblingen, die Stadt Stuttgart, das Land Baden-Württemberg sowie für Deutschland insgesamt. Zwar bilden die Angebotsmieten nicht das tatsächliche Marktgeschehen ab, weil preiswerte Wohnungen in der Regel nicht über die Immobilienportale vermarktet werden, sondern über Wartelisten und „das Weiterreichen im Bekanntenkreis“. In Deutschland insgesamt lag die Steigerung bei knapp 60 %, in Baden-Württemberg bei 51 % und in Stuttgart bei knapp 50 %. Die ausgewiesenen Steigerungen im Landkreis Böblingen lagen zwischen 30 % in Gärtringen und 65 % in Böblingen. Im Mittel lag die Steigerung im Landkreis Böblingen bei gut 47 %, was der Steigerung der KdU entspricht. Der Verbraucherpreisindex erhöhte sich in diesem Zeitraum um knapp 24 %. Deutlich erhöht hat sich die Spreizung der Mieten. Lag die „teuerste“ Kommune im Jahr 2015 um 22 % über der preiswertesten, so waren es 2023 gut 30 % Unterschied. Die Miete für 60-m²-Wohnungen in der teuersten Kommune im Landkreis, Sindelfingen, ist damit relativ stärker gestiegen als in Weil der Stadt, der preiswertesten Kommune.

Abbildung 12: Mieten für 60 m²-Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023

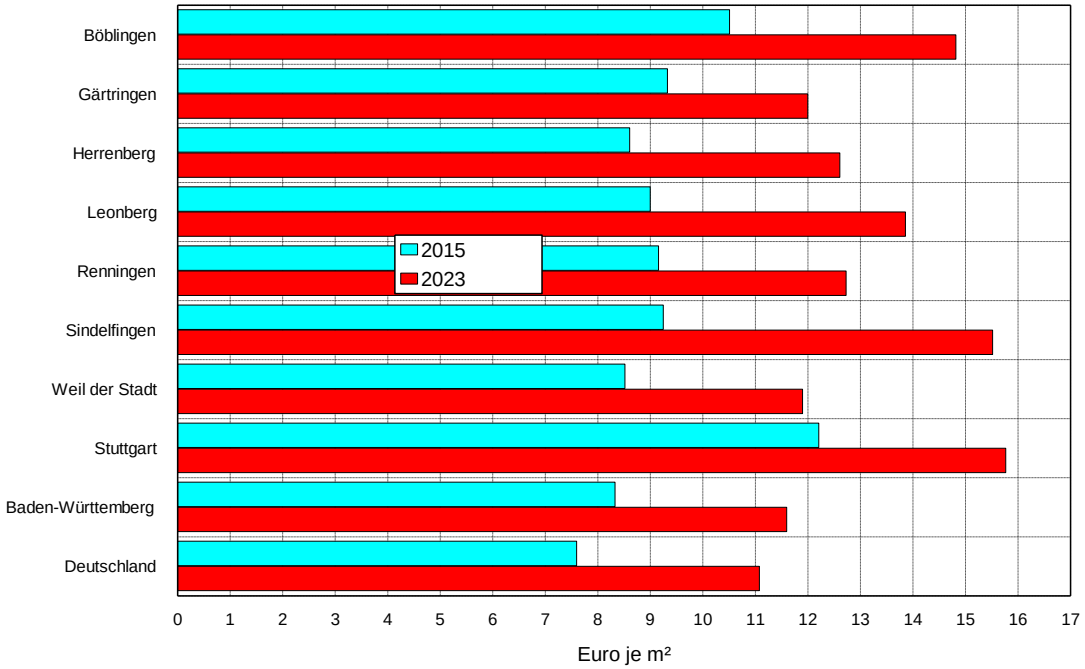


Quelle: wohnungsboerse.net

Bei den in **Abbildung 13** ausgewiesenen Mieten für Wohnungen mit 100 m² Wohnfläche zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Steigerung der Mieten betrug im ungewichteten Durchschnitt über die Kommunen gut 45 % und lag damit ebenfalls auf dem Niveau der Steigerung der KdU. Die Spreizung der Mieten hat in gleichem Ausmaß wie bei den kleineren Wohnungen zugenommen und die Mieten im Landkreis lagen 2015 und 2023 durchweg über den Werten Baden-Württembergs und Deutschlands.

Das absolute Niveau der Wiedervermietungsmieten reichte 2023 von 11,91 Euro je m² in Weil der Stadt bis 15,53 Euro je m² in Sindelfingen. Damit Sindelfingen noch näher an das Niveau in Stuttgart herangerückt. Die etwa 26.000 armen Haushalte im Landkreis Böblingen werden kaum in der Lage sein, die ausgewiesenen Mieten zu zahlen, wenn sie nicht deutliche Einschränkungen bei der Wohnfläche hinnehmen. Daraus folgt nahezu automatisch, dass gerade die Mehrpersonenhaushalte mit niedrigen Einkommen oft in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 13: Mieten für 100 m²-Wohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023



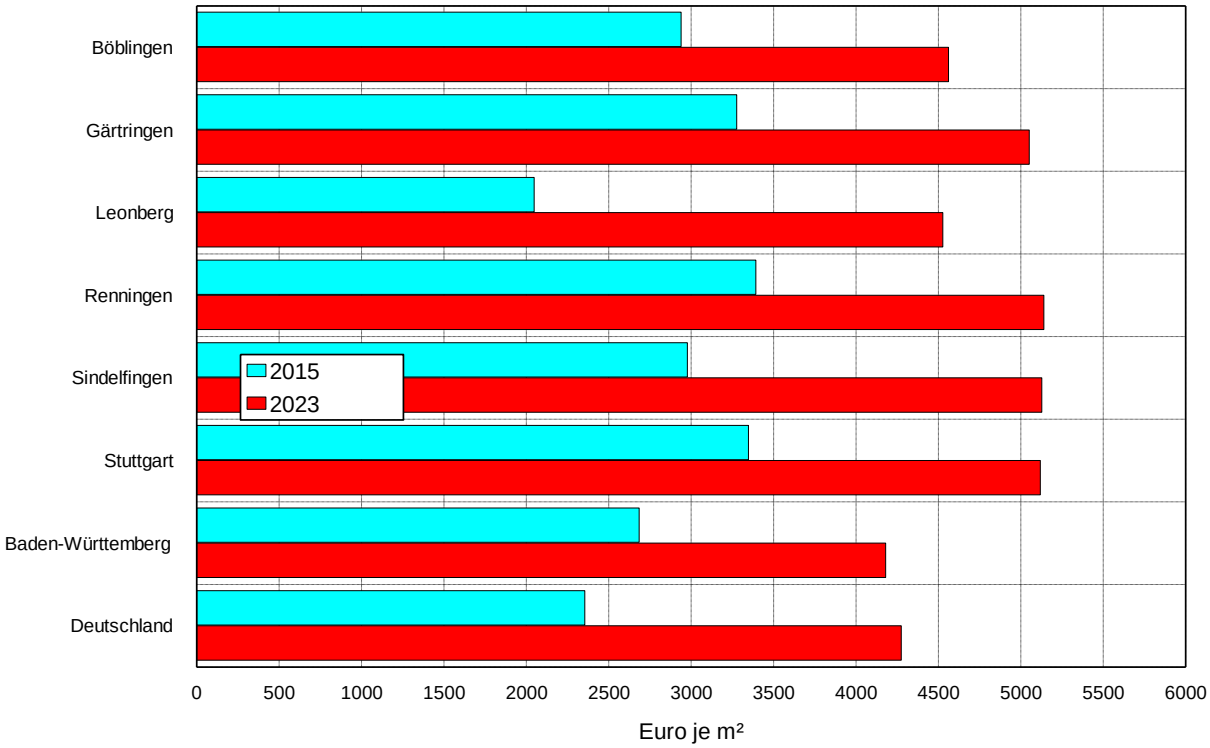
Quelle: wohnungsboerse.net

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren ebenfalls stark gestiegen. Zu beachten ist, dass das Jahr 2023 von erheblichen Umsatzrückgängen geprägt war. Der Zinsanstieg schränkte den potenziellen Käuferkreis auf dem bestehen Preisniveau unmittelbar stark ein, während viele potenzielle Verkäufer noch nicht zu Preisabschlägen bereit waren. Hier werden wohl erst die Jahre 2024 und 2025 wieder eine „Normalisierung“ des Marktgeschehens bringen. Die Angebotspreise dürften daher mehr oder weniger deutlich über den tatsächlichen Vertragsabschlüssen liegen. Die Experten sehen etwa das mittlere Preissegment bei Eigentumswohnungen – das die durchschnittlichen Angebotspreise ja abbilden sollten – eher bei 3.000 bis 4.000 Euro je m², während die Angebotspreise bei 4.000 Euro je m² beginnen.

Die Preise für Eigentumswohnungen mit 60 m² Wohnfläche zeigt **Abbildungen 14** für verschiedene Kommunen des Kreises und die übergeordneten Regionen. Für Herrenberg und Weil der Stadt lagen keine Angaben für beide Zeitpunkte vor. Insgesamt zeigt sich bei den Preisen eine noch stärkere Steigerung als bei den Mieten. In der Zeit der extrem niedrigen Zinsen konnte Preise durchgesetzt werden, die aktuell nicht mehr realistisch sind, weil deutlich weniger potenzielle Käufer die mit der Finanzierung verbundene monatliche Belastung tragen können oder wollen. Insofern sind gegenwärtig noch immer Angebotspreise zu verzeichnen, die am Markt nicht umsetzbar sind. Zwar sind erste Preisanpassungen „nach unten“ erkennbar, aber viele potenzielle Verkäufer, insbesondere Erben, müssen nicht verkaufen und halten ihre hohen Forderungen aktuell noch aufrecht.

Die durchschnittlichen Angebotspreise reichen von 4.500 Euro je m² bis über 5.000 Euro je m². Die Steigerung gegenüber 2015 lag im Durchschnitt bei 70 %. Der niedrigste Wert errechnet sich für Renningen mit gut 50 %, der höchste für Leonberg mit gut 120 %. Gerade bei der Steigerung in Leonberg stellt sich allerdings die Frage, ob der Wert des Jahres 2015 möglicherweise ein „Ausreißer“ nach unten war. Die Preise haben inzwischen annähernd das Niveau der Stadt Stuttgart erreicht und liegen generell über den Durchschnittswerten des Landes Baden-Württemberg und Deutschlands.

Abbildung 14: Kaufpreise für 60 m²-Eigentumswohnungen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg, und Deutschland 2015 und 2023



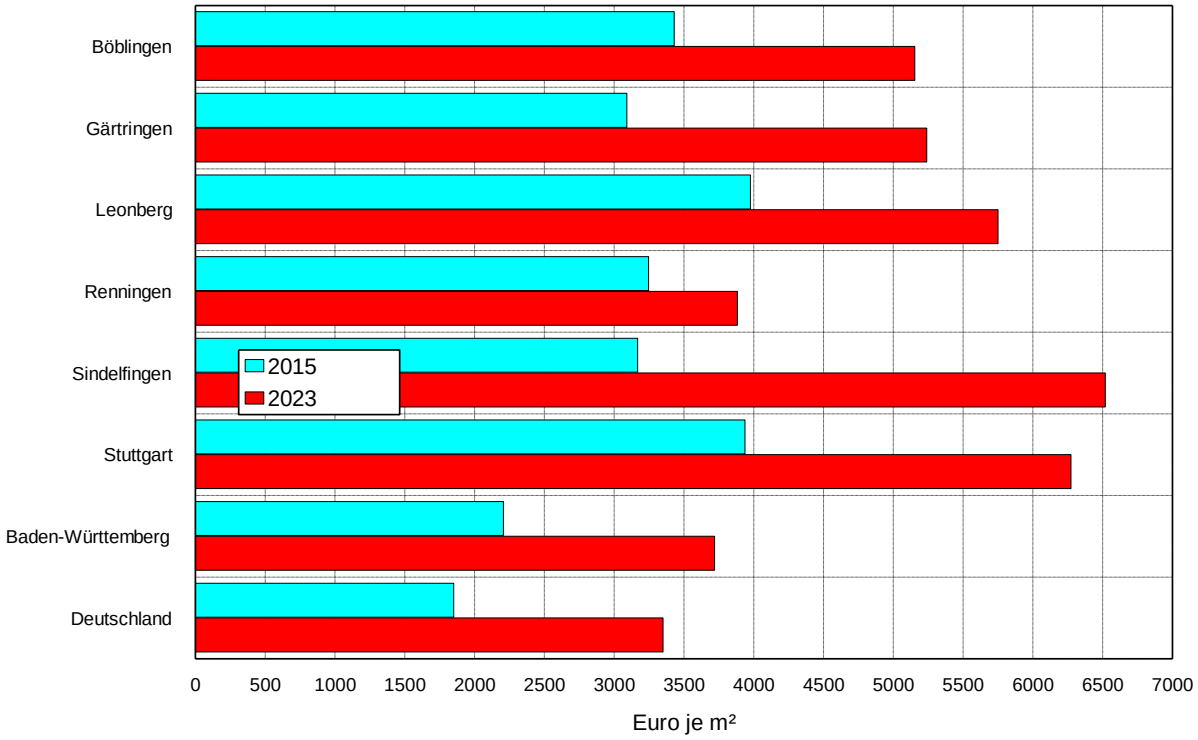
Quelle: wohnungsboerse.net

Bei Häusern mit 150 m² Wohnfläche lag die durchschnittliche Preissteigerung in den fünf ausgewiesenen Kommunen des Landkreises Böblingen mit etwas unter 60 % über der Steigerung der Mieten, aber unterhalb der Steigerung bei den Eigentumswohnungen. Allerdings scheint hier für das Jahr 2023 ein „Ausreißer“ nach unten mit dem Wert in Renningen vorzuliegen. Der ausgewiesene Angebotspreis liegt mit unter 4.000 Euro je m² weit unter den Werten der anderen Kommunen und führt im Vergleich mit 2015 „nur“ zu einer Preissteigerung von knapp 20 %, also unterhalb der allgemeinen Teuerung.

Wie die Gespräche mit den Experten bestätigten, realisiert sich am Markt inzwischen eine deutliche Preisdifferenzierung über den Stand der Energieeffizienz der Gebäude. Ältere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf finden nur schwer Käufer. Gleichzeitig kann bei sanierten Gebäuden der tatsächliche Modernisierungsaufwand nicht über den Preis weitergegeben werden. Einen Preisbonus bietet dagegen eine

Bahnanbindung und mit wachsender Entfernung von Stuttgart sind die Preise tendenziell niedriger.

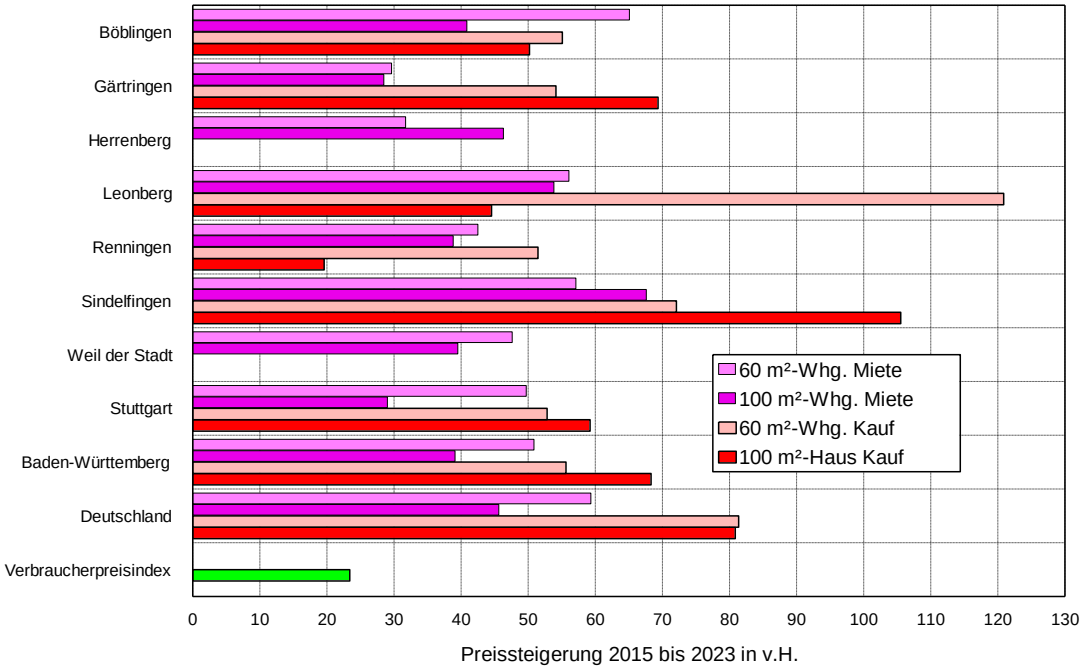
Abbildung 15: Kaufpreise für 150 m² Häuser in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland 2015 und 2023



Quelle: wohnungsboerse.net

Die Preisentwicklungen bei Mieten und Häusern zeigt **Abbildung 16** im Überblick im Vergleich zum Verbraucherpreisindex. Auch wenn es sich um Angebotspreise handelt, so sind die starken Steigerungen doch klar erkennbar.

Abbildung 16: Entwicklung von Miet- und Kaufpreisen in verschiedenen Städten im Landkreis Böblingen, in Stuttgart, in Baden-Württemberg und Deutschland von 2015 bis 2023



Quelle: wohnungsboerse.net; Verbraucherpreise: Statistisches Bundesamt; KdU: Bundesagentur für Arbeit

Die Marktperspektiven

Insbesondere im Bereich der Kaufobjekte haben sich die Marktbeteiligten in der Vergangenheit immer wieder den neuen Marktbedingungen angepasst. Die Nachfrager werden verstärkt kleinere Flächen suchen, sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen. Noch zeichnet sich nicht endgültig ab, wie sich der Trend zum Homeoffice auswirken wird, es wird aber von den Experten der Wunsch nach mehr Zimmern bei gleicher oder sogar geringerer Wohnfläche gesehen. Die Nachfrager von Ein- und Zweifamilienhäusern werden vermehrt vom freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus auf eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung ausweichen. Beim Neubau wird gegebenenfalls auf einen Keller verzichtet. Generell wird in Zukunft – zumindest im Landkreis Böblingen – der Bau von freistehenden Eigenheimen eine zurückgehende Rolle spielen, vielmehr werden verdichtete Einfamilienhausformen, aber auch die Nachverdichtung im Bestand zunehmen.

Bei Mietwohnungen ist eine Anpassung über weniger Flächen gerade bei Single-Haushalte kaum möglich, da nur wenig entsprechende Angebote im Kreis verfügbar sind. Hier wäre insbesondere bei der älteren Bevölkerung auch ein regionales Ausweichen, also der Fortzug, denkbar.

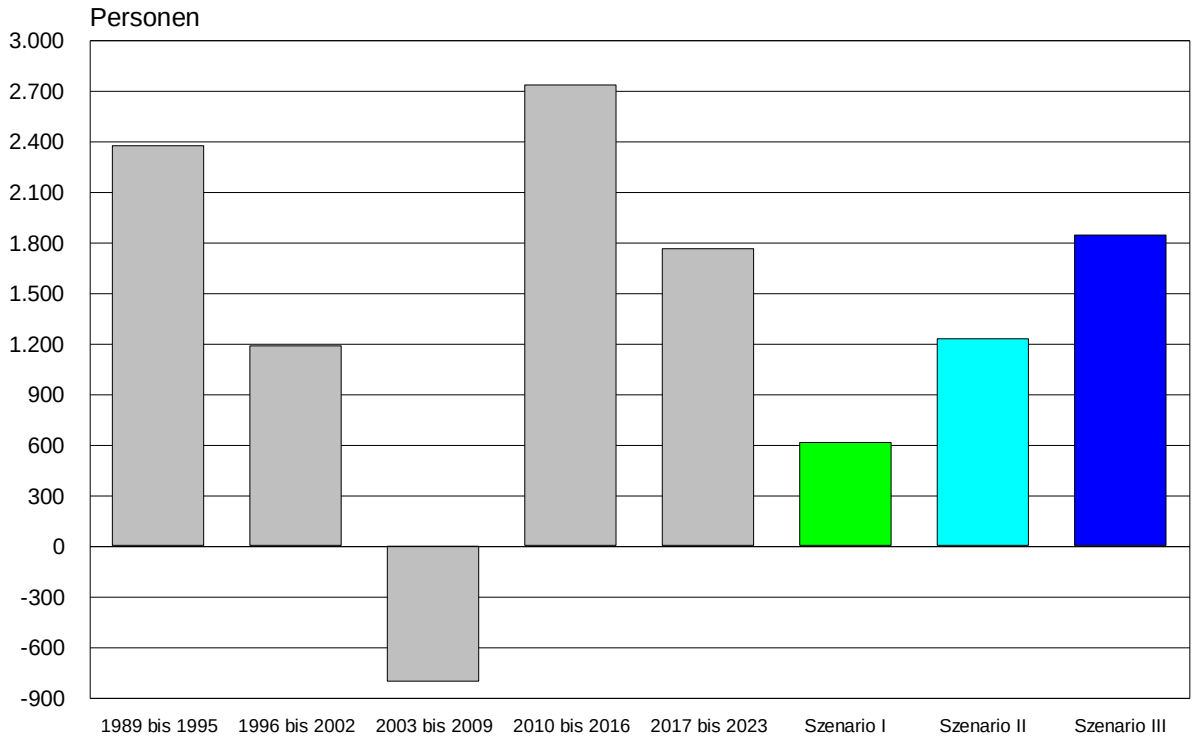
2 Projektion der Entwicklung

2.1 Bevölkerung

Die durchschnittlichen **Wanderungssalden** für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 17**. Im Durchschnitt zogen von 1989 bis 2023 knapp 1.500 Personen je Jahr mehr in den Landkreis Böblingen als von dort fort.

In den kommenden 15 Jahren erreichen die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre den Ruhestand und, bei konstanter Zahl an Arbeitsplätzen, erhöht sich die notwendige Zuwanderung zur Besetzung der vorhandenen Arbeitsplätze. Als mittlerer Wanderungsansatz wurde mit einer Nettozuwanderung von gut 1.200 Personen je Jahr der um die „Sonderzuwanderungen“ 2015/2016 und 2022 bereinigte Durchschnitt der Vergangenheit gewählt. Für Szenario I wurde die Nettozuwanderung um 50 % vermindert, für Szenario III um 50 % erhöht.

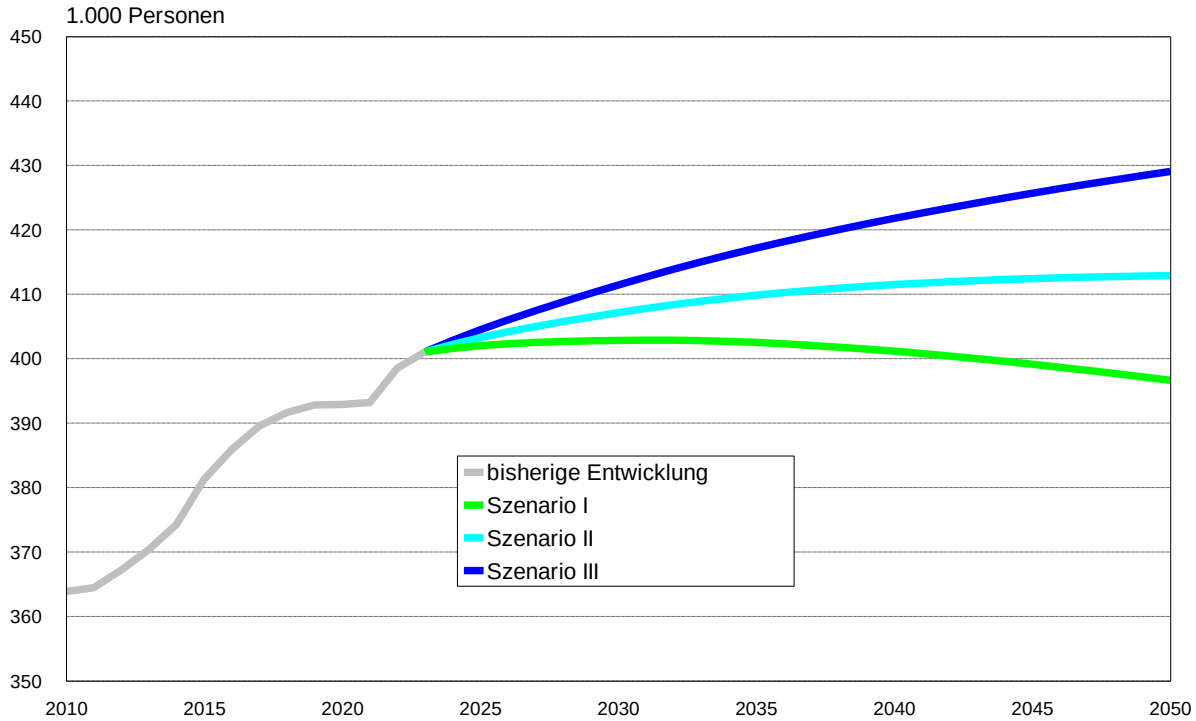
Abbildung 17: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für fünf Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Böblingen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2050 zeigt **Abbildung 18**. Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 397.000 und gut knapp 430.000 Personen im Jahr 2050. Selbst bei dem niedrigen Wanderungsansatz bleibt die Einwohnerzahl etwa auf dem aktuellen Niveau.

Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050



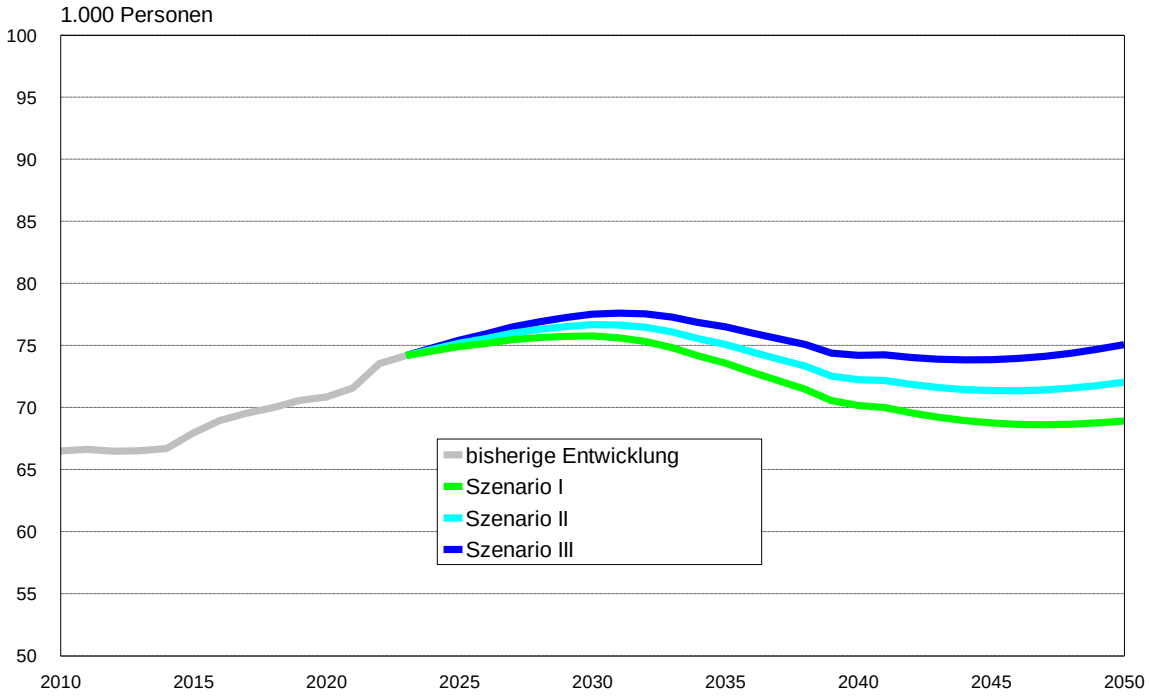
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die **Abbildungen 19 bis 21** zeigen die Entwicklung der Altersgruppen „bis unter 18 Jahre“, „18 Jahre bis Eintritt ins Ruhestandsalter“ (unter Berücksichtigung der bereits laufenden Einführung der Rente mit 67) sowie der „Ruhestandsbevölkerung“ (ab offiziellem Renteneintritt).

Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ steigt zunächst in allen Szenarien an. In den Szenarien I und II sinkt die Zahl anschließend bis 2050 unter den Ausgangswert des Jahres 2023. In Szenario III liegt der die Zahl der „unter 18-Jährigen“ im Jahr 2050 noch über dem Wert des Jahres 2023.

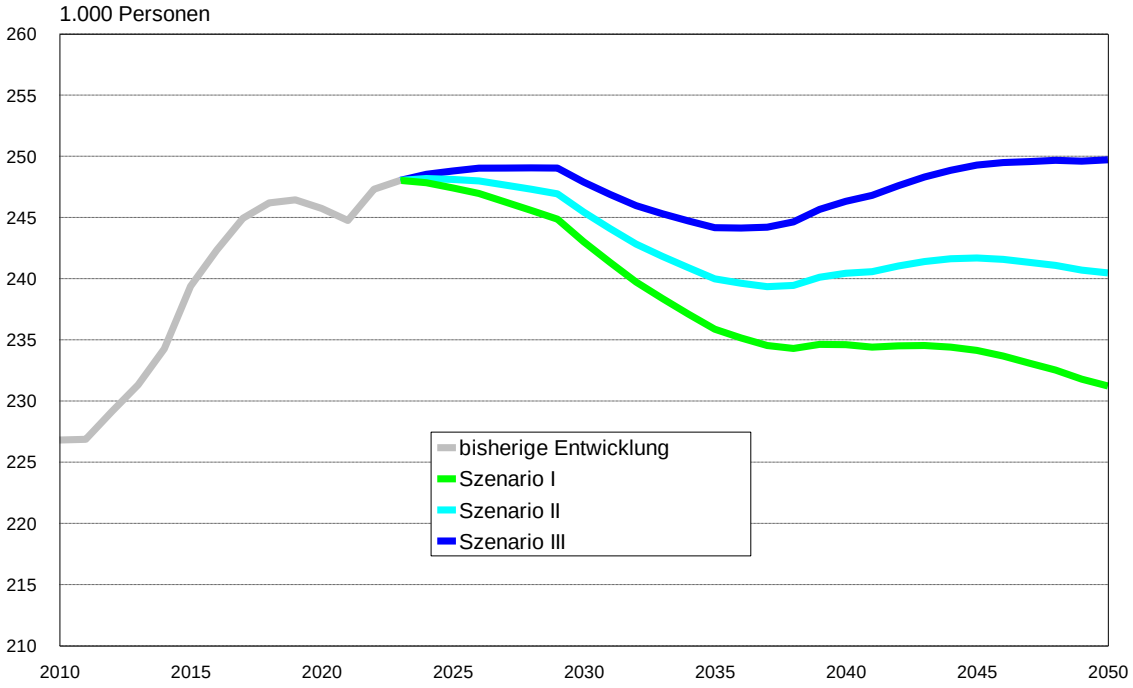
Im Bereich der Erwerbsfähigen zwischen „18 Jahren und dem offiziellen Ruhestandseintritt“ Jahren zeigt sich die Notwendigkeit der Zuwanderung am stärksten. Bei einer jährlichen Nettozuwanderung von gut 600 Personen schrumpft diese Altersgruppe von 246.000 auf gut 231.000 Personen um fast 6 %. Die Zuwanderung von gut 1.200 Personen je Jahr (Szenario II) sorgt für eine Abschwächung des Rückgangs auf 2,1 % und nur bei höheren Zuwanderungen (Szenario III) kann der Bevölkerungsbesatz in dieser Altersstufe mit +1,6 % noch leicht gesteigert werden.

Abbildung 19: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050



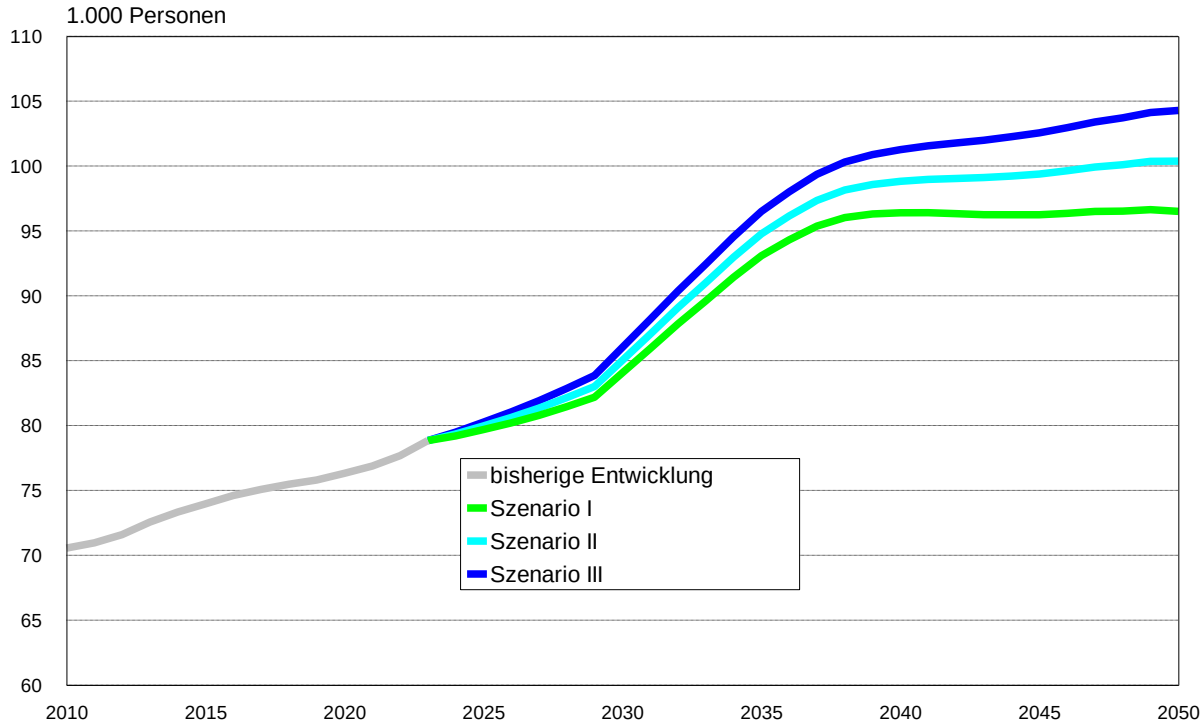
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 20: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Ruhestandseintritt im Landkreis Böblingen bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 21: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den drei Szenarien bis 2050

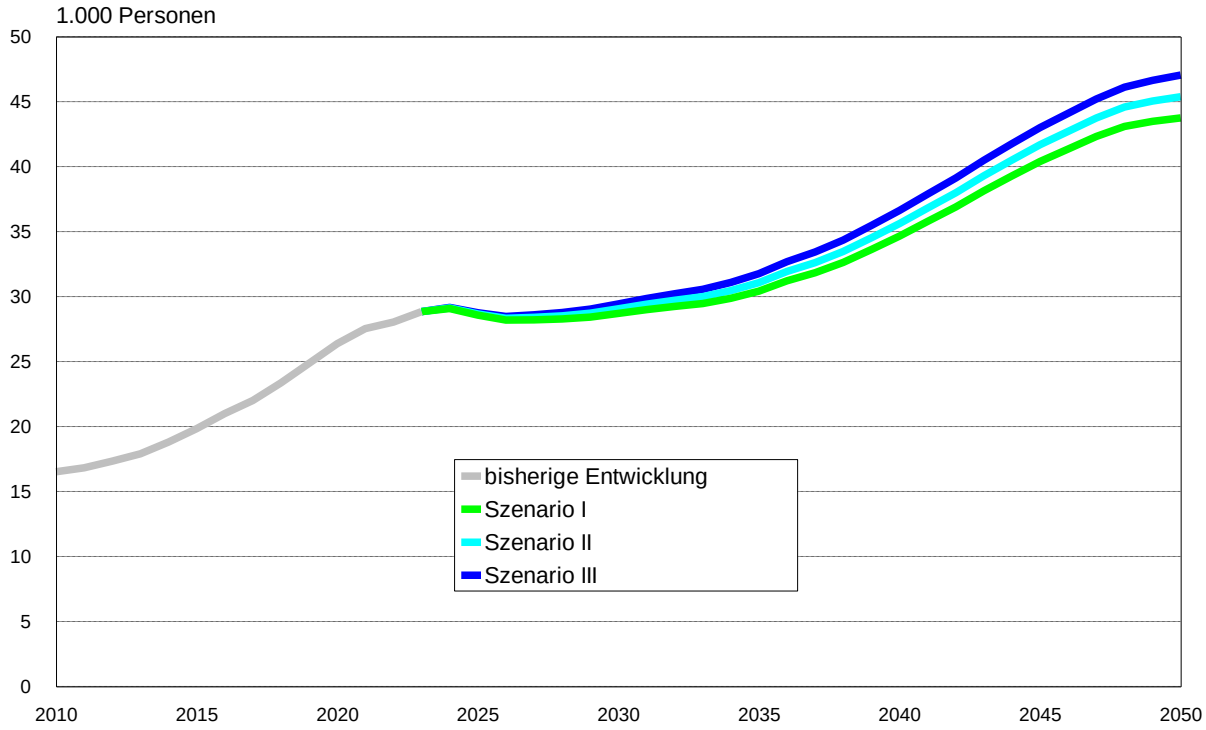


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Ruheständler stellen die einzige Altersgruppe, die „sicher“ wachsen wird. Durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre in den Ruhestand (bei steigenden Renteneintrittsalter) steigt die Zahl bis 2029 zunächst langsam und danach kräftig an. Gegenüber dem heutigen Stand ist von einer Steigerung zwischen 26 % und 37 % zu rechnen.

Die Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ im Landkreis Böblingen ist in **Abbildung 22** visualisiert. Diese Altersgruppe ist insofern von hoher Bedeutung, als nach Erreichen des 80. Lebensjahres die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit stark ansteigt. Ende 2023 hatten knapp 29.000 Personen im Kreis diese Altersstufe erreicht. Die Besetzung dieser Altersgruppe wird vor allem nach 2035 einen enormen Schub erhalten, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre diese Altersgruppe erreicht. Insgesamt ist gegenüber 2023 von einer Steigerung zwischen 66 % (Szenario I) und 78 % (Szenario III) bis zum Jahr 2050 auszugehen.

Abbildung 22: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

2.2 Private Haushalte

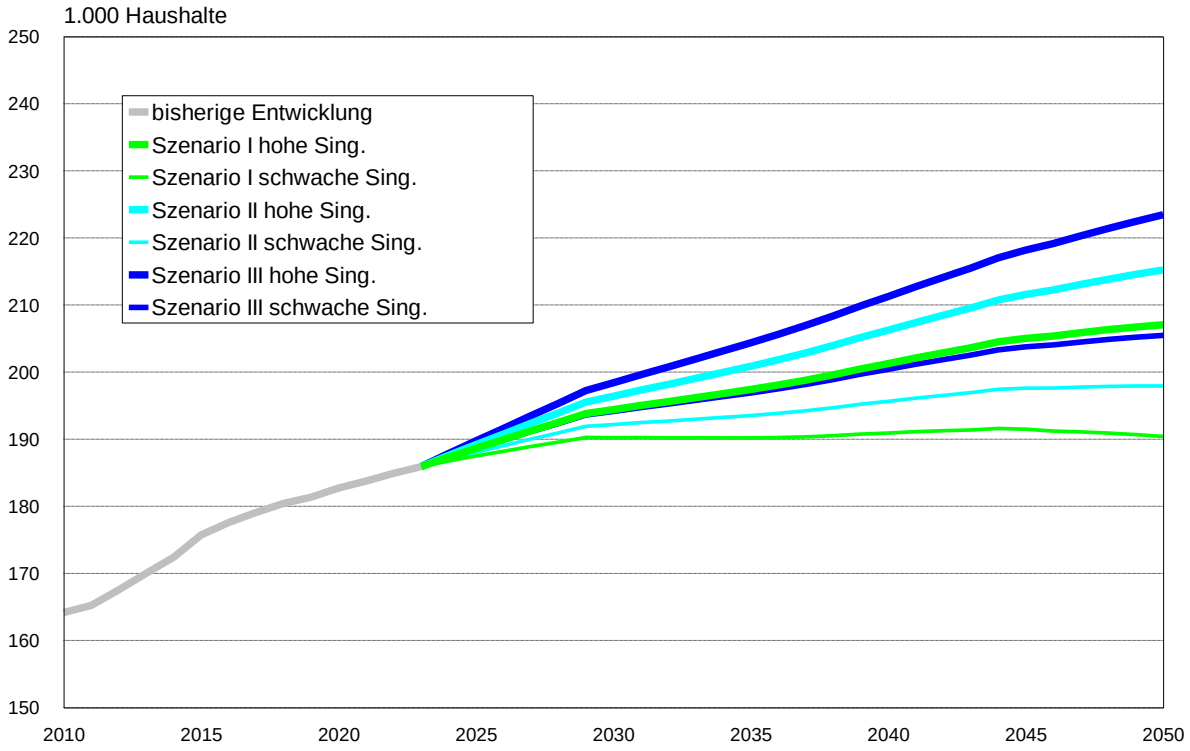
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut, den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklung der Baulandpreise - vor allem in den Zentren - spricht eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. **Bei einem Anteil der erneuerbaren Energien von 17,5 % am Primärenergieverbrauch 2022 erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürften. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

Deshalb haben wir für die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße ab 2023 nahezu konstant.

In **Abbildung 23** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt.

Abbildung 23: Entwicklung der privaten Haushalte im Landkreis Böblingen bis 2023 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2050



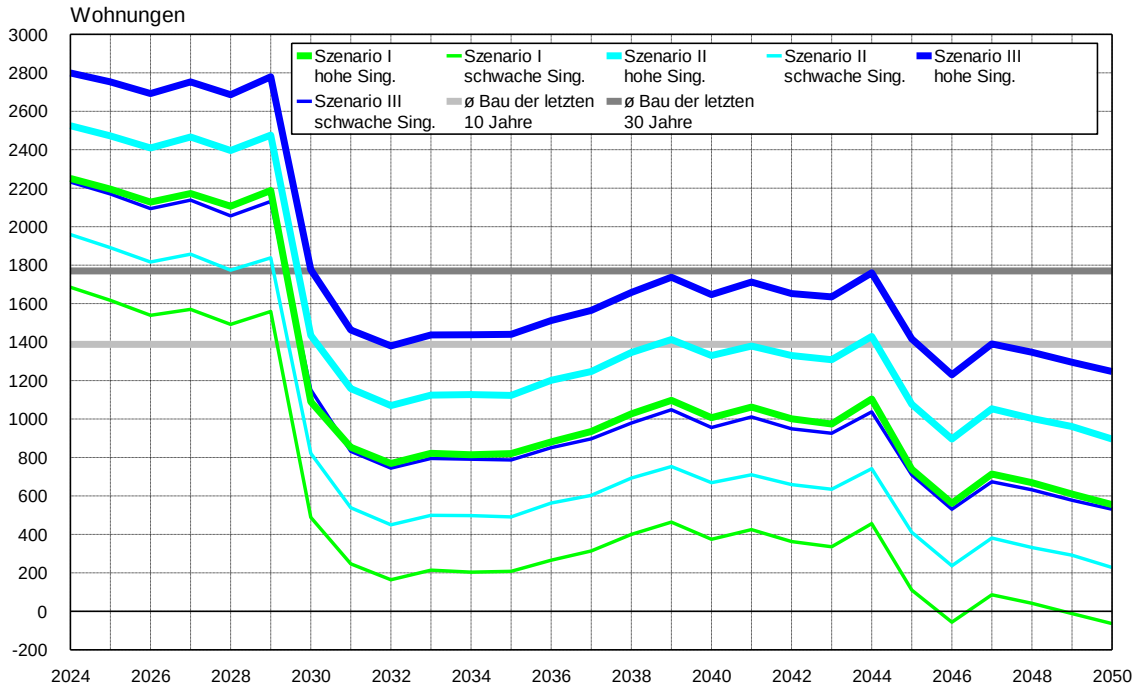
Quelle: eigene Berechnungen

Danach liegt die Zahl der privaten Haushalte im Jahr 2050 zwischen 190.000 und 223.000. Die Szenarien zeigen, dass die Haushaltszahlen in allen Szenarien steigen werden.

2.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in neue Wohnungen) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird. In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung/Verminderung der Leerwohnungsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich rund 0,1 % des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes ist in **Abbildung 24** dargestellt. Deutlich wird, dass in der Bedarfsrechnung ein schneller Abbau der aktuellen Defizite angestrebt wird.

Abbildung 24: Wohnungsbedarf im Landkreis Böblingen von 2024 bis 2050 in den verschiedenen Szenarien



Quelle: eigene Berechnungen

Nur im Szenario mit niedriger Zuwanderung und niedriger Singularisierung fällt der Wohnungsbedarf gegen Ende des Betrachtungszeitraums auf Werte um Null zurück. In allen anderen Szenarien zeigt sich ein durchgehend positiver Wohnungsbedarf, der in den Jahren des Defizitabbaus bis 2029 deutlich über dem aktuellen Wohnungsbauniveau liegt.

Der Bedarf bis 2050 reicht von durchschnittlich 540 Wohnungen je Jahr in Szenario I mit niedriger Singularisierung bis knapp 1.800 Wohnungen je Jahr in Szenario III mit hoher Singularisierung. Die Werte im Einzelnen zeigt **Tabelle 11**.

Tabelle 11: Durchschnittlicher Wohnungsbedarf je Jahr bis 2050 in den drei Szenarien in Abhängigkeit der Singularisierungsstärke

	Singularisierung	
Szenario	**hoch**	**schwach**
Szenario I	1.154	537
Szenario II	1.469	827
Szenario III	1.785	1.120

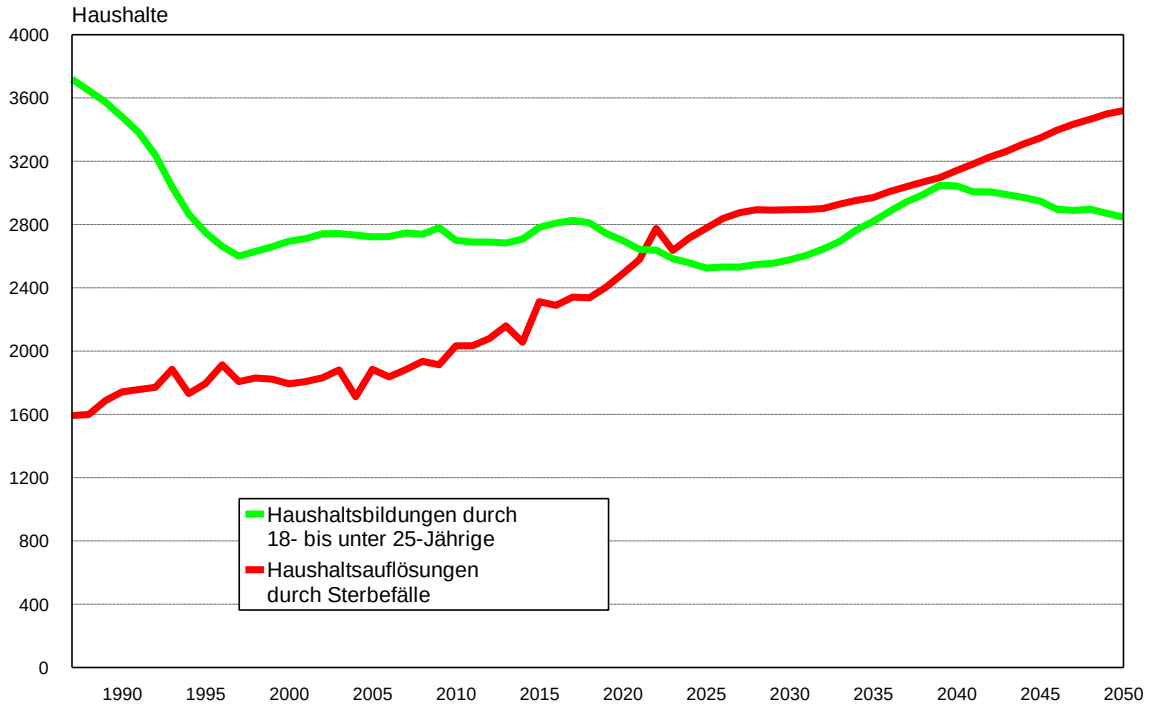
Der durchschnittliche Wohnungsbau der letzten 10 Jahre lag im Landkreis Böblingen bei rund 1.400 Wohnungen je Jahr. In einer längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre lag der durchschnittliche Wohnungsbau bei 1.770 Wohnungen je Jahr. Allerdings befanden sich vor 30 Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre noch in der Haushaltsbildungsphase und zusätzlich zogen viele

Zuwanderer nach Baden-Württemberg. Es zeigt sich, dass selbst die in Szenario III mit hoher Singularisierung durchschnittlich erforderliche Bautätigkeit von knapp 1.800 Wohnungen je Jahr im Landkreis Böblingen in den vergangenen 30 Jahren annähernd erreicht wurde.

Es stellt sich für die Kommunen im Landkreis Böblingen vor allem eine Frage: Ziehen Menschen zu, weil entsprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten vorhanden sind oder erfolgt der Wohnungsbau, weil mehr Menschen zugezogen sind? Für die vergangenen zehn Jahre lässt sich die Frage eindeutig beantworten: Not (Flüchtlinge) und wirtschaftliche Attraktivität der Region (Arbeitsplätze) überspielten die Verfügbarkeit von Wohnraum und sorgten für mehr Zuzüge, als das Wohnungsangebot hätte aufnehmen können. Die Wohnungsknappheit hat ein Ausmaß wie zu Beginn der 1990er Jahre erreicht. Die Haushaltsbildung wird gegenwärtig beeinträchtigt. Die Absenkung des Leerwohnungsbestandes reichte nicht aus. Gegenwärtig werden Kinder länger im Haushalt der Eltern bleiben, in den großen Städten werden verstärkt Wohngemeinschaften gebildet und Schutzsuchende werden in Unterkünften untergebracht. Das Ausmaß der Knappheit gefährdet inzwischen die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Dies gilt nicht nur für den Landkreis Böblingen, sondern die gesamte Region Stuttgart.

Der Verlauf der Wohnungsbedarfsentwicklung ist nicht nur vom Defizitabbau geprägt, sondern hat auch eine demografische Komponente. Wie aus **Abbildung 25** hervorgeht, laufen die Entwicklung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und die Haushaltsbildung durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ auch im Landkreis Böblingen gegenläufig.

Abbildung 25: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Landkreis Böblingen von 1987 bis 2023 und in Szenario III bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Während mit stärkerer Besetzung der höheren Altersstufen die Sterbefallzahlen weiterhin ansteigen, reduziert sich die Zahl der Personen in der Altersgruppe „18 bis unter 25“, weil aktuell und auch in den kommenden Jahren die Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge der 1970er-Jahre diese Altersstufe erreichen. Dies gilt nicht nur für den Landkreis Böblingen, sondern ebenso für Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt. In dem sich abzeichnenden Wettbewerb um „Erwerbsfähige“ spielen die Wohnmöglichkeiten und die in akzeptabler Zeit und zu tragbaren Kosten erreichbaren Arbeitsplätze eine wesentliche Rolle. Hier ist zu erwarten, dass von den Unternehmen im Landkreis Böblingen zunehmend Forderungen nach mehr Wohnraum gestellt werden, um Mitarbeiter für ihren Standort gewinnen zu können.

2.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?

Im Landkreis Böblingen gab es Ende 2023 über 82.000 vermietete Wohnungen. Ein ausreichendes Angebot ist nach Ansicht der Experten im obersten Preisbereich, also jenseits von 15 Euro je m², vorhanden. Im „mittlere Preisbereich“, etwa „10 bis 15 Euro je m²“, wird es schon knapp und im unteren Preissegment wird das Angebot schon „sehr dünn“. Wenn an durchschnittlichen Kosten der Unterkunft bereits über 11 Euro je m² gezahlt werden, ist dies für Geringverdiener ohne staatliche Unterstützung ein besonderes Problem, da Vermieter von Geringverdienern kaum eine geringere Miete verlangen werden als sie bei der Vermietung an Grundsicherungs- oder Bürgergeldempfänger erzielen können.

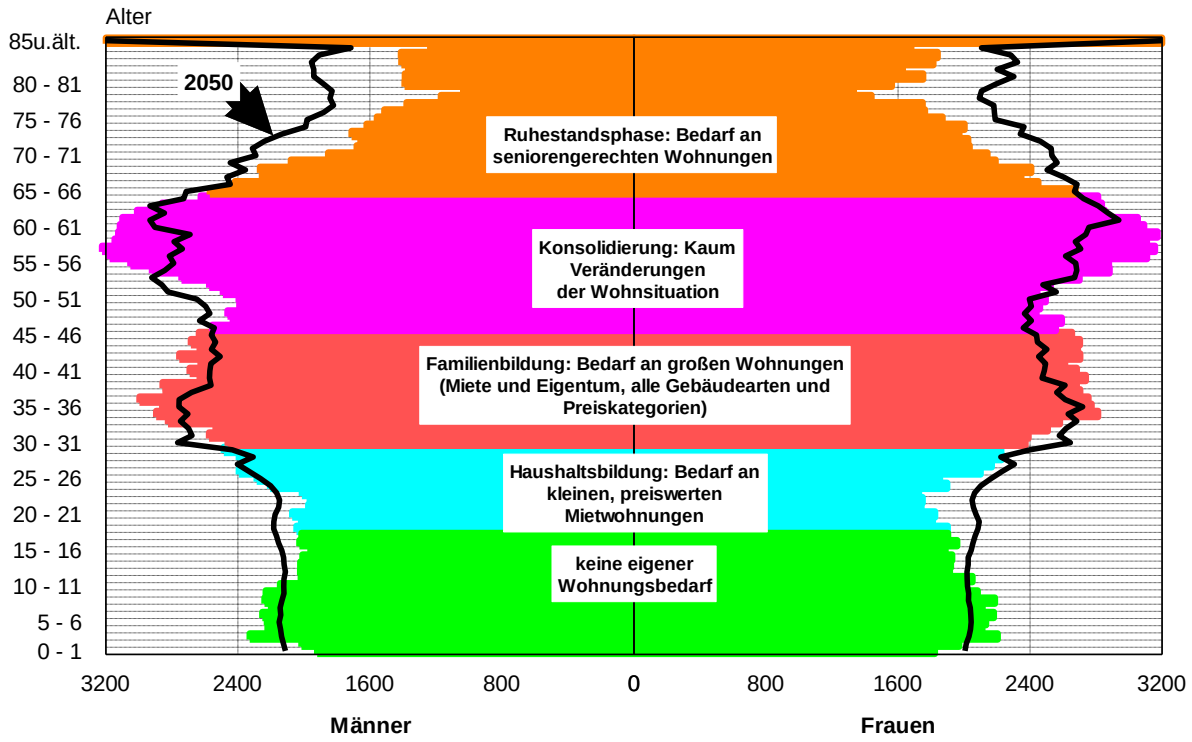
Dies sind Mieten, die von vielen Haushalten im unteren Einkommensbereich kaum geleistet werden können. Insgesamt fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen im „unteren Preisbereich“ von 6 bis 10 Euro je m² Wohnfläche und Monat (netto-kalt).

Es werden auch nach Einschätzung der Experten im Bereich der Mietwohnungen vor allem kleine und bezahlbare Wohnungen benötigt. Ohne Förderung sind derartige Wohnungen im Neubau nicht zu realisieren. Neben der Analyse der aktuell fehlenden Wohnungen spricht auch eine Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Böblingen tendenziell für den Bau kleiner Wohnungen, die möglichst barrierearm/barrierefrei sein sollten.

Den Wohnungsbedarf nach dem Alter zeigt anhand der aktuellen und der künftigen Altersstruktur **Abbildung 26**. Auch bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von gut 1.800 Personen sind es vor allem die Senioren, deren Zahl zunehmen wird. In dieser Altersstufe ist ein gewisses Maß an Haushaltsverkleinerung unvermeidbar, da die Zahl der Single-Haushalte in den höheren Altersstufen zunehmen wird. Für diese wachsende Altersgruppe sind Angebote erforderlich, die aufkommende körperliche Einschränkungen berücksichtigen und ein möglichst langes Verbleiben im eigenständigen Wohnen sichern. Als positiver Nebeneffekte werden Einfamilienhäuser aus dem Bestand früher für nachrückende Familienhaushalte frei und müssen nicht neu gebaut werden.

Diese Einschätzung wurde von beiden Experten ausdrücklich bestätigt. Der Wunsch vieler älterer Menschen nach einer Veränderung der Wohnsituation kann aktuell mangels (bezahlbarer) Angebote häufig nicht realisiert werden.

Abbildung 26: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Landkreis Böblingen 2023 und in Szenario III 2050)



Die Wohnungsdefizite und die erforderlichen Wohnungen im Landkreis Böblingen konzentrieren sich nahezu vollständig auf das Segment bezahlbarer Mietwohnungen. Da – nicht nur im Landkreis Böblingen – unter den neuen Bedingungen der Finanzierungs- und Baukosten im Neubau Mietpreise unter 20 € je m² auch wegen der hohen Grundstückspreise ohne Förderung kaum erreicht werden können, benötigt der Kreis einen über die kommenden Jahre währenden Ausbau des geförderten Wohnungsbaus.

Um die Wohnungen dann dauerhaft im unteren Preisbereich zu halten, sollte der geförderte Wohnungsbau vornehmlich von Wohnungsunternehmen mit maßgeblicher öffentlicher Beteiligung, von Genossenschaften oder kirchlichen Wohnungsunternehmen durchgeführt werden. Bei profitorientierten Investoren ist von unmittelbaren Mietsteigerungen nach Auslauf der Bindungen auszugehen. So hat das größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Vonovia SE gezeigt, dass sich bei ehemals preiswerten Wohnungen im Zeitablauf unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen erhebliche Mietsteigerungen durchsetzen lassen. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen im Konzern stieg von 6,02 € je m² im Jahr 2016 auf 7,74 € je m² im Jahr 2023. Die Steigerung von knapp 29 % lag weit über der Zunahme des Mietenindex von knapp 12 %.

Allerdings war das Segment der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 im Landkreis Böblingen mit einem Anteil am Mietwohnungsmarkt von gut 12 % schwach ausgeprägt. Langfristig wäre eine Stärkung dieser nach wie vor sozial orientierten Vermieter sinnvoll.

Ohne das Segment der sozialen Wohnraumförderung hätten rund 7,5 Mio. Haushalte in Deutschland erhebliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. In Ballungsräumen weisen 30 bis 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse mittlerweile die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein auf. Die Befürchtung der Schaffung von „sozialen“ Brennpunkten durch den Bau von geförderten Mietwohnungen ist angesichts der Größe der Zielgruppen unbegründet.

Ein weiteres Segment mit hoher Nachfrage ist nach wie vor der Bereich der Eigentumswohnungen. Hier scheitern Vorhaben im Neubau und auch Käufe im Bestand häufig an der nicht mehr darstellbaren Finanzierung seitens der potenziellen Käufer/Bauherren und noch immer unrealistischen Forderungen der Anbieter.

Mit einem Anteil von 44 % am Wohnungsbestand sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Böblingen im Vergleich zu anderen Kreisen Deutschlands geringer vertreten. Bei den gegebenen Baulandpreisen wird in der Zukunft die Wohneigentumsbildung vor allem im Bestand und in Eigentumswohnungen erfolgen. Im Neubau werden die verdichteten Einfamilienhausformen (Reihen- und Doppelhaus) vorherrschen, was auch von den Experten bestätigt wurde.

Die Aufgabe der öffentlichen Hand ist aber klar in der Schaffung eines breiteren Angebots an bezahlbaren Wohnungen zu sehen. Dies kann auch durch den Ankauf von Belegrechten oder Bestandskäufe erfolgen.

3 Fazit der Untersuchung

Die Einwohnerzahl im Landkreis Böblingen stieg von 1995 bis 2022 um 14,4 % an. Dieser Anstieg war stärker als im Land Baden-Württemberg (10,3 %), der Stadt Stuttgart (9,5 %) oder in Deutschland insgesamt (3,7 %). Die Einwohnerzunahme im Landkreis Böblingen beruhte zu gut einem Drittel auf dem Geburtenüberschuss und zu knapp zwei Dritteln auf dem Wanderungsgewinn. Der bundesweite Zuwanderungsschub im Jahr 2022 war auch im Landkreis Böblingen mit einer Einwohnerzunahme von 5.300 Personen spürbar. Die Zunahme hat sich 2023 abgeschwächt fortgesetzt.

Voraussetzung für die positive Bevölkerungsentwicklung jenseits der Flüchtlingszuwanderung war die starke Ausweitung der Zahl an Arbeitsplätzen nicht nur im Landkreis Böblingen, sondern in der gesamten Region. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Böblingen seit 1995 um fast 31 % erhöht. Es arbeiteten im Jahr 2023 gut 56 % der im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Kreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 72 %. Wichtigste Arbeitsorte der Auspendler sind die Stadt Stuttgart und mit deutlichem Abstand die Kommunen in den Landkreisen Esslingen und Ludwigsburg. Die wirtschaftliche Stärke des Landkreises zeigt sich in dem Einpendlerüberschuss trotz der unmittelbaren Nähe Stuttgarts.

Beim Bruttoinlandprodukt je Einwohner erreichte der Landkreis Böblingen 2021 mit gut 67.000 Euro je Einwohner Rang 27 unter allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten. Beim Vergleich nur der Landkreise lag Böblingen auf Rang 3. Auch dies zeigt die herausragende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen im Landkreis.

Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Böblingen um rund 27 % angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,39 Personen im Jahr 1995 auf 2,16 Personen je Haushalt im Jahr 2023 abnahm. Aktuell ist eine deutliche Beeinträchtigung der Haushaltsbildung durch den Wohnungsmangel festzustellen.

Der Anteil der bis 1979 errichteten Wohnungen am Wohnungsbestand lag im Landkreis Böblingen mit knapp 53 % relativ niedrig. Der Grund ist vor allem in der vergleichsweise starken Bautätigkeit der letzten 40 Jahre zu sehen. Trotz des relativ jungen Wohnungsbestandes kann auch für den Landkreis Böblingen von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da die erste Wärmeschutzverordnung mit aus heutiger Sicht geringen Anforderungen an die Energieeffizienz erst 1977 eingeführt wurde.

Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) für den Kreis insgesamt ermittelt. Über die Fortschreibung dieser Entwicklung wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. Wäre die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hätte sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für den Landkreis Böblingen kann zum Jahresende 2023 ein starkes

Wohnungsdefizit festgestellt werden. Es fehlten Ende 2023 insgesamt rund 8.200 Wohnungen, was fast dem Sechsfachen der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 10 Jahre entspricht. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung und die Nähe zu Stuttgart besteht weiterhin ein ungebrochener Zuzugsdruck.

Bei einer Wohneigentumsquote von 55 % und immer höheren Ansprüchen an die räumliche Mobilität der Erwerbstätigen ist ein erheblicher Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für alle Haushaltsgrößen gesehen. Der Mangel an barrierearmen/barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen braucht kaum erwähnt zu werden, weil er in ganz Deutschland zutreffend ist und weiter ansteigen wird.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt im Landkreis Böblingen zwar unter dem Landesdurchschnitt, ist aber inzwischen mit etwa 26.000 Haushalten zu veranschlagen. Dementsprechend werden dringend bezahlbare Mietwohnungen benötigt.

Eine Marktentspannung im Zeitablauf durch die „Marktkräfte“ ist gerade angesichts der jüngsten Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine nicht zu erwarten. Auch der hohe Anteil der Schutzsuchenden mit einem „anerkannten Schutzstatus“ spricht eher dafür, diese Personen so schnell wie möglich in den Arbeitsmarkt zu integrieren, als auf eine Abwanderung aus dem Landkreis Böblingen zu hoffen. Insofern ist ein aktives Handeln erforderlich.

Notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz und/oder zur Anpassung an den Klimawandel werden erhebliche Investitionen erfordern, ohne die Konsummöglichkeiten der Bürger auszuweiten. Reale Einkommenssteigerungen können für die Zukunft kaum unterstellt werden. Die Einkommensentwicklung hat aber sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die bekannten längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.

Da gerade der Gebäudesektor einen hohen Bedarf an Energieeinsparinvestitionen aufweist, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Minderung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt. Zu bedenken ist weiterhin, dass bereits im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 8,5 Mio. Haushalte in überbelegten Wohnungen lebten. Eine Minderung des Wohnflächenkonsums wird gerade bei den Haushalten mit geringen Einkommen daher kaum möglich sein.

Die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Zahl der Erwerbsfähigen trotz der Einführung der Rente mit 67 selbst bei hohen Zuwanderungen längerfristig nur mit hohen Zuwanderungen zu stabilisieren ist, während die Ruhestandsbevölkerung auch im Landkreis Böblingen zunehmen wird. Beide Entwicklungen stehen in engem Zusammenhang mit der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die in den kommenden 15 Jahren das Ruhestandsalter erreichen.

In der Vergangenheit steuerten die Kommunen des Landkreises Böblingen vor allem über Neubaugebiete den Wohnungsbau. Künftig wird das Bauen im Bestand erheblich an Bedeutung gewinnen. Unterausgenutzte Grundstücke, nicht mehr benötigte Bürogebäude, aufstockungsfähige Wohn- und Nichtwohngebäude bieten erhebliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen ohne die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaulandflächen.

Im Vordergrund sollte in den kommen Jahren die Schaffung von geförderten Mietwohnungen und bezahlbaren Mietwohnungen im Landkreis Böblingen stehen, da trotz einer weiter expansiven Beschäftigungssituation mindestens 26.000 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Landkreis leben, die bei den bisherigen Mietsteigerungen ihre Mietbelastung kaum tragen können.

Um längerfristig Handlungsspielraum zu gewinnen, wäre die Schaffung von mehr Wohnungen im öffentlichen Eigentum durch Ankauf oder Neubau hilfreich.