

Demografischer Wandel und Wohnen in Baden-Württemberg

Warum das Land anders bauen, umbauen und fördern muss

Die Gesellschaft altert und damit die Anforderungen an das Wohnen und das Umfeld. Pflege, ärztliche Versorgung, Nahversorgung - all das muss wohnortnah organisiert sein, ansonsten werden die Unterstützungssysteme hoffnungslos überlastet. Das Zusammenleben im Alter muss anders organisiert werden. Die baulichen Voraussetzungen hierfür müssen jetzt geschaffen werden. Der neu gebaute Wohnungen werden dem allerdings nicht gerecht. Der Wohnungsbestand hat zu große Einheiten, ist selten barrierefrei und schlecht verteilt. Zugleich fehlen nach Berechnungen des Pestel-Instituts rund 200.000 Wohnungen im Land.¹ Wohnungspolitik, die beide Probleme zusammen löst, muss Umbau, kleinteiligen Wohnraum und Quartiere der kurzen Wege zum Maßstab machen. Der Quartiersansatz hat dabei eine doppelte Rendite: Er schafft bezahlbaren Wohnraum und entlastet zugleich Pflege, Nahversorgung und kommunale Haushalte.

2,8 Mio.

Menschen im Rentenalter (67+)
im Jahr 2040 – 25 % der
Bevölkerung²

~1 Million

Hochbetagte (80+) in
BW im Jahr 2050

75 %

der Haushalte bestehen 2040 aus
einer oder zwei Personen³

46,9 m²

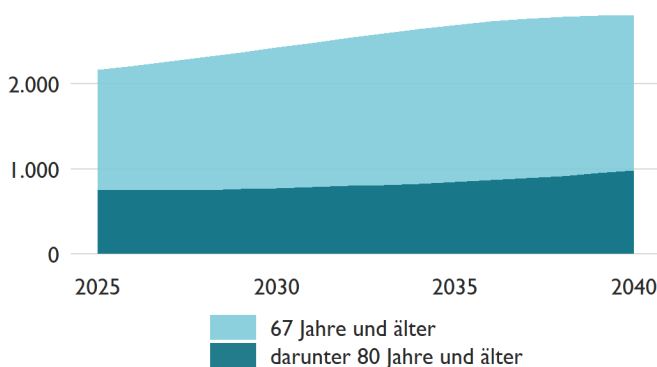
Wohnfläche je Einwohner:in
2023⁴ – 1986 waren es 36,4 m²

Alterung wird zur Standort- und Versorgungsfrage

Bis 2040 leben in Baden-Württemberg 2,8 Millionen Menschen im Rentenalter, ein Viertel der Bevölkerung. Die Zahl der Hochaltrigen ab 80 wächst im selben Zeitraum um rund 30 % auf 984.000.² Gleichzeitig schrumpft die Bevölkerung im Erwerbsalter um mehr als eine halbe Million. Wer die frei werdenden Stellen besetzen soll, braucht bezahlbaren Wohnraum – die Ruheständler:innen verschwinden mit dem Renteneintritt zwar vom Arbeits- aber nicht vom Wohnungsmarkt. Wohnraumversorgung ist damit unmittelbar eine Frage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Landes.

2,8 Mio. im Rentenalter 2040

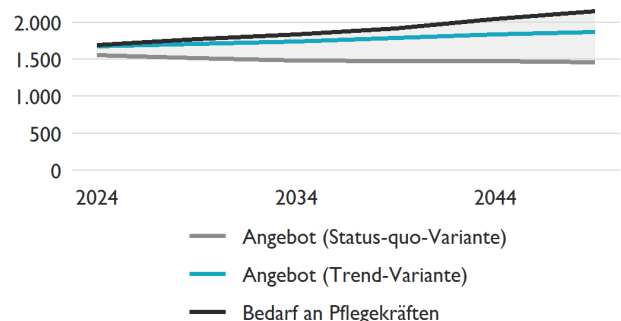
Baden-Württemberg, in Tausend;
Vorausberechnung, moderate Variante



Quelle: Statistisches Bundesamt, I5. koordinierte
Bevölkerungsvorausberechnung (I2421-0004),
Variante 2 (G2L2W2). Eigene Aggregation.

Die Pflegelücke wächst

Pflegekräfte in Deutschland,
in Tausend Vollzeitäquivalenten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Pflegekräfte-
vorausberechnung 2024 (Statistischer Bericht).
Werte für Deutschland; für Baden-Württemberg
liegt keine amtliche Länderrechnung vor.

In Baden-Württemberg waren Ende 2023 bereits 625.000 Menschen pflegebedürftig. Nur 15 % von ihnen werden vollstationär versorgt; 56 % werden von Angehörigen zu Hause gepflegt.⁵ Die Versorgungsseite hält nicht Schritt. Bereits heute übersteigt der Bedarf an Pflegekräften das Angebot; bis 2049 wächst die Lücke je nach Variante auf 283.000 bis 692.000 Vollzeitkräfte.⁶ Ein Ausbau stationärer Plätze im Tempo des Bedarfs ist unrealistisch; ambulante Dienste klagen schon jetzt über Personalmangel. Die verbleibende Stellschraube ist räumlich: Quartiere der kurzen Wege.

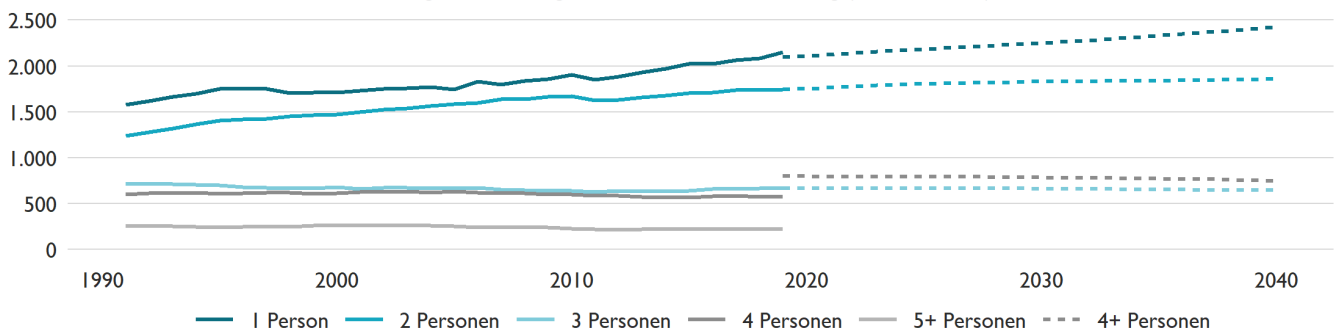
Wo Nahversorgung, Ärztinnen und Ärzte, Betreuung und soziale Angebote im direkten Wohnumfeld liegen, bleiben Menschen länger selbstständig – und der Pflegebedarf entsteht später. Ambulante Dienste versorgen im dichten Quartier mehr Menschen mit demselben Personal, weil Wegezeiten wegfallen. In Quartieren lassen sich zudem soziale Infrastrukturen bündeln, etwa gemeinsame Küchen für Kita, Schule und Pflegeeinrichtung. Genau hier liegt die doppelte Rendite: Jeder Fördereuro, der Quartiere statt Einzelobjekte entwickelt, bekämpft den Wohnungsmangel und senkt zugleich die Kosten der Daseinsvorsorge, die für viele Kommunen kaum noch bezahlbar ist.

Die Haushalte werden kleiner – gebaut wird groß

Schon heute bestehen 72 % der Haushalte in Baden-Württemberg aus einer oder zwei Personen, bis 2040 steigt der Anteil auf 75 %. Allein die Ein-Personen-Haushalte machen dann 43 % aus.¹ Die Nachfrage verschiebt sich damit dauerhaft zu kleineren, gut erschlossenen Wohneinheiten – im Alter wie bei jüngeren, deren Lebensformen sich individualisieren.

Kleine Haushalte dominieren – und werden noch mehr

Privathaushalte in Baden-Württemberg in Tausend; gestrichelt: Vorausberechnung (Trendvariante)

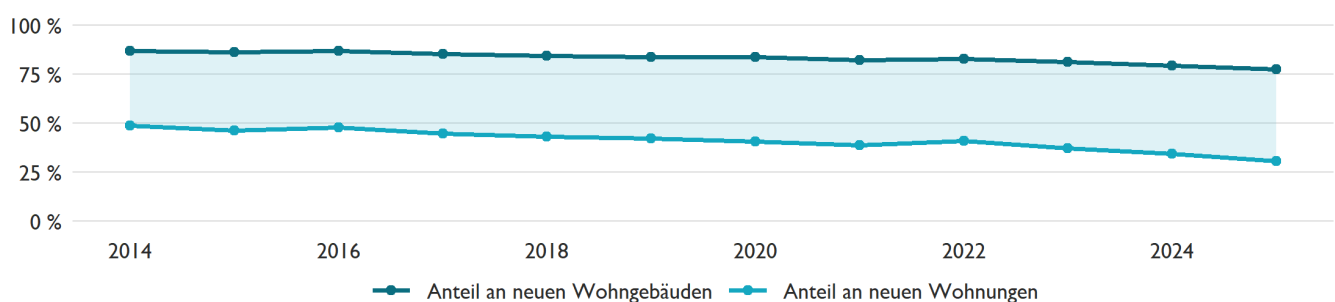


Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus (I2211-9034, bis 2019; ab 2020 methodischer Bruch) und Haushaltsvorausberechnung 2020–2040 (I2421-0101). 4+ Personen ab 2020 zusammengefasst.

Der politische Fokus sollte entsprechend auf Quartieren liegen, die der Nachfrage nach kleinerem Wohnraum gerecht werden und die Unterstützungsdienstleistungen wohnort nah abbilden können. Der Neubau konzentriert sich allerdings bislang überwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäuser. 81 % der 2023 fertiggestellten neuen Wohngebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Dazu erzeugten diese nur 37 % der neuen Wohnungen.² Sie tragen also nicht wesentlich zur Entschärfung des Wohnungsdefizits von rund 200.000 Wohnungen bei.

Vier von fünf neuen Wohngebäuden sind Ein- oder Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser in Baden-Württemberg: viele Gebäude, wenige Wohnungen

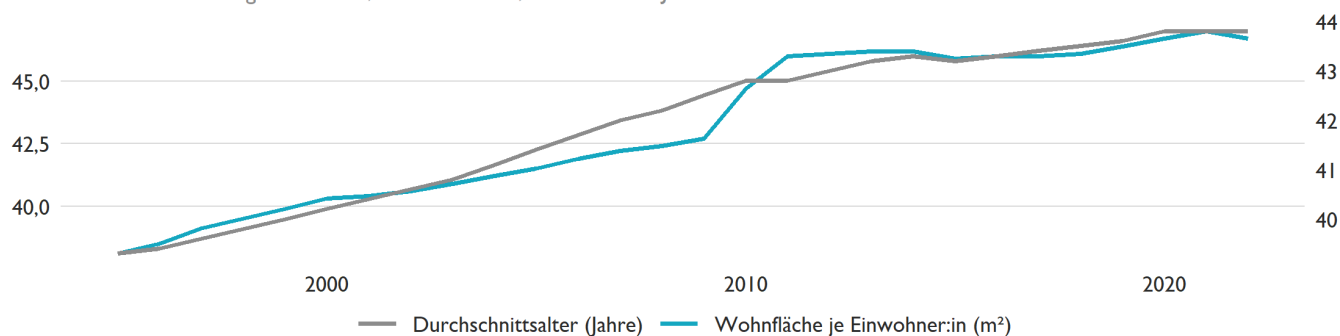


Quelle: Statistisches Bundesamt, Baufertigstellungsstatistik (31121-0100), Errichtung neuer Wohngebäude, Baden-Württemberg. Eigene Berechnung.

Auch im Bestand lassen sich die demografisch bedingten Herausforderungen derzeit nicht lösen. Die hohen Kauf- und Mietpreise sorgen für eine ungesunde Immobilität des Wohnungsmarktes. Jüngere Haushalte können sich Eigentum auch bei gutem Einkommen kaum leisten und belegen weiterhin kleinere Wohnungen. Ältere haben in angespannten Märkten keinen Anreiz, große Immobilien zu verlassen: Kleinere Wohnungen sind im Erwerb zu teuer, Mietalternativen kosten oft mehr als das abbezahlte Eigenheim. Dies zeigt auch der Zusammenhang zwischen Alterung der Gesellschaft und Wohnraumbelastung pro Kopf.

Die Gesellschaft altert – und verbraucht mehr Fläche pro Kopf

Baden-Württemberg 1995–2022; linke Achse m², rechte Achse Jahre



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Wohnflächenbestand je Einwohner:in; Durchschnittsalter der Bevölkerung).

Wer den Wohnungsmarkt mobilisieren will, muss gleichwertigen Wohnraum in der Nähe, ein vergleichbares Preis-Leistungs-Verhältnis und praktische Unterstützung beim Umzug organisieren – sonst bleibt der Bestand blockiert – oder eben attraktiven, bezahlbaren Wohnraum neu bauen.

Weitere Synergien im Quartier. Wer Quartiere ohnehin anfasst, sollte Hitzeschutz, Schwammstadt-Elemente und die Wärmeplanung gleich mitdenken: Die alternde Gesellschaft ist gegenüber Hitze besonders verwundbar, und die Bauten der 1950er- bis 1970er-Jahre – überwiegend im Eigentum älterer Menschen, die kaum noch Sanierungskredite erhalten – tragen eine besondere Sanierungspriorität. Quartiersweise Ansätze lösen diese Aufgaben gebündelt und günstiger als jede Einzelmaßnahme.

Was das Land tun kann

1 Quartiere zum Fördermaßstab machen. Mittelvergabe nach Konzeptqualität statt Windhundprinzip: Vorrang für Quartierslösungen mit hoher Dichte, in denen medizinische Versorgung, Lebensmittel, Betreuung und Begegnung ins Wohnumfeld rücken. So werden Städte und Gemeinden demografiefest – und der Wohnungsmangel wird dort bekämpft, wo er am größten ist.

2 Vorrang für den Bestand. In Aufstockung, Umbau, Wohnraumteilung und Leerstandsaktivierung liegt ein Potenzial, das rechnerisch an den Bedarf heranreicht. Es braucht eine eigene Förderlinie für Nachverdichtung und Teilung großer Bestandswohnungen – mit verpflichtend reduziertem Standard für das Bauen im Bestand. Wohnraumteilung ist die direkte Antwort auf unterbelegte Eigenheime einer alternden Eigentümergeneration.

3 Landesentwicklungsplan demografiefest machen. Der neue LEP muss die Bezahlbarkeit der Daseinsvorsorge einer alternden Gesellschaft zum Planungsthema machen: Synergien über Gemarkungsgrenzen hinweg, regionale Cluster statt Stadt-Land-Dichotomie, Innen- vor Außenentwicklung. Umzugsanreize und Wohnungswechsel funktionieren nur, wenn Ersatzangebote im vertrauten Umfeld entstehen.

Quellen

- 1 Pestel-Institut (2024): Bauen und Wohnen in Deutschland, zit. n. AKBW (2025): Positionierung der Architektenkammer Baden-Württemberg zur Landtagswahl 2026.
- 2 Statistisches Bundesamt: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2 (moderate Entwicklung, G2L2W2), Tabelle 12421-0004, Baden-Württemberg; eigene Aggregation der Altersjahre.
- 3 Statistisches Bundesamt: Haushaltsvorausberechnung 2020–2040, Trendvariante, Tabelle 12421-0101; Mikrozensus, Tabelle 12211-9034.
- 4 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Wohnflächenbestand je Einwohner:in.
- 5 Statistisches Bundesamt: Pflegestatistik, Tabelle 22421-0010, Baden-Württemberg, Stichtag 31.12.2023.
- 6 Statistisches Bundesamt (2024): Pflegekräftevorausberechnung 2024, Statistischer Bericht (Werte für Deutschland).