

# Wohnen IM WOHLSTAND

Der Regionalverband Franken hat den Wohnungsmarkt in der Region analysiert. Wichtigstes Ergebnis: Immer weniger Menschen leben in einer Wohnung zusammen.



FOTO: Keitel-Haus GmbH

Der Regionalverband Franken hat festgestellt, dass durchschnittlich nur noch 2,4 Personen in einer Wohnung zusammenleben. Die Nachfrage nach Eigenheimen steigt wieder.

**W**ohlstand hat viele Gesichter. Eines seiner weniger bekannten hat jetzt der Regionalverband Franken zu Tage gefördert: die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Region gegenüber den Wohneinheiten. So stieg die Anzahl der Einwohner im Zeitraum zwischen 1981 bis 2002 um 22 Prozent auf 868 000 Einwohner. Gleichzeitig jedoch hat die Zahl der Wohnungen um rund 42 Prozent zugenommen und liegt derzeit etwa bei 371 800. „Das bedeutet schlicht, dass immer weniger Menschen in einer Wohnung zusammenleben“, erläutert Verbandsdirektor Ekkehard Hein eine Entwicklung, die bereits vor über 20 Jahren absehbar war. Denn zwischen 1981 und 1985 legte die Einwohnerzahl in der Region nur um 0,6 Prozent zu. Am Ende des gleichen Zeitraums aber standen ihren Bewohnern 5,7 Prozent mehr Wohnungen zur Verfügung. In der Region wurde damit inzwischen die Schallmauer von durchschnitt-

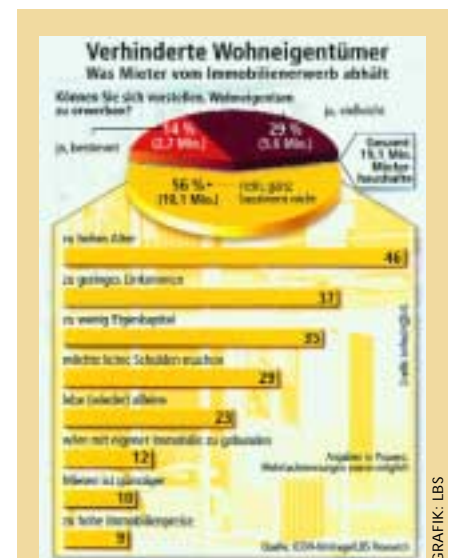
lich 40 Quadratmeter Wohnfläche pro Einwohner durchbrochen.

Diese Entwicklung hielt, mit schwankender Intensität, bis zum Jahr 2002 an. Auf der anderen Seite werden inzwischen nur noch 2,4 Bewohner pro Wohneinheit gezählt. Und die Belegungsdichte sinkt weiter.

Auch die Qualität des Wohnraums hat sich im Verlauf der vergangenen 20 Jahre verändert. Während der starken Zuwanderungsphase nach Öffnung der osteuropäischen Grenzen musste die Nachfrage nach Wohnraum besonders schnell befriedigt werden. Entsprechend wurden insbesondere Mehrfamilienhäuser gebaut. Der Menschenstrom aus Osteuropa ließ etwa Mitte der 90er-Jahre nach. Seither registriert man in der Region Heilbronn-Franken wieder eine stärkere Nachfrage nach Eigenheimen.

Die Entwicklung hin zu mehr Wohnraum scheint übrigens in der gesamten Region besonders dynamisch zu sein,

denn sie ist nicht nur in den prosperierenden Gemeinden zu beobachten, sondern auch in stagnierenden Gemeinden. „Hier ist die Bauleitplanung gleich im doppelten Sinne gefragt. Sie muss den Ansprüchen der Bevölkerung gerecht werden und muss auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden achten“, gibt Ekkehard Hein zu bedenken. Er fügt allerdings auch hinzu, dass die derzeitige regionale Siedlungsfläche derzeit bei 12,3 Prozent liegt und damit noch leicht unter dem entsprechenden Landeswert. Eine leichte Erhöhung erscheine deshalb durchaus noch vertretbar.



GRAFIK: LBS

Rund 8,3 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland (43 Prozent) können sich vorstellen, eigene vier Wände zu erwerben. Etwa ein Drittel davon (2,7 Millionen) ist sich seiner Sache sicher, zwei Drittel (5,6 Millionen) sind noch unentschlossen. Gleichzeitig gibt es gegenwärtig rund elf Millionen Mieterhaushalte, für die ein Wohneigentumserwerb nach eigener Einschätzung ausgeschlossen ist. In der Mehrheit handelt es sich dabei aber nicht um „überzeugte Mieter“, sondern vielmehr um „verhinderte Mieter“. Das sind die wichtigsten Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage des Marktforschungsinstituts ICON im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS).