



## Wie viele Wohnungen und Wohngebäude gibt es in Baden-Württemberg?

Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes zwischen den Großzählungen

Petra Kornschober



Petra Kornschober M. A. ist Referentin im Referat „Bauwirtschaft, Gebäude- und Wohnungsbestand“ des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg.

Wie viele Wohnungen und Wohngebäude gab es Ende 2011 in Baden-Württemberg? Wie viele Räume hatten diese Wohnungen und welche Wohnfläche? Antworten auf diese Fragen liefert die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes auf der Grundlage der Bautätigkeitsstatistik. Die aktuelle Fortschreibung basiert dabei noch auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1987. Im Rahmen des Zensus 2011 wurde auch eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) zum Stichtag 9. Mai 2011 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Zählung werden eine neue Berechnungsgrundlage für die Fortschreibung der kommenden Jahre bilden.

Der folgende Beitrag stellt ausgewählte Ergebnisse der aktuellen Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes 2011 vor und betrachtet deren Entwicklung seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987. Neben einer aktuellen Datenbasis liefert die GWZ 2011 zudem eine geänderte Definition des Merkmals „Wohnung“, die sich von der in der bisherigen Fortschreibung verwendeten Definition unterscheidet und Auswirkungen auf die Datenlage haben wird.

In der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) werden alle Wohnungen und Wohngebäude mit Wohnraum erfasst. Da solche Vollerhebungen mit einem hohen Kosten- und Personalaufwand verbunden sind, werden diese nur in großen Zeitabständen durchgeführt. So fand die letzte GWZ in den alten Bundesländern im Jahr 1987 und in den neuen Bundesländern im Jahr 1995 statt. Um auch zwischen den Totalzählungen aktuelles Datenmaterial zum Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden bereitstellen zu können, sieht der Gesetzgeber dessen jährliche Fortschreibung in tiefer regionaler Gliederung vor.<sup>1</sup> Dabei wird der in der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung ermittelte Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden mit Hilfe der jährlichen Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik (Baufertigstellungen und Abgänge) fortgeschrieben (*Siehe i-Punkt „Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes“*).

### Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden

Der Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden in Baden-Württemberg ist seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1987 kontinuierlich angestiegen. So hat sich die Zahl der Wohngebäude von 1987 bis 2011 um 493 645 auf 2 344 466 Wohngebäude erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden<sup>2</sup> (ohne Wohnheime) an.

Ein Vergleich der „Großzählungsjahre“ 1987 und 2011 hinsichtlich des Wohnungsbestandes in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs zeigt, dass sich die Größenverhältnisse



Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes erfolgt im Wesentlichen nach folgendem Schema:

Ausgangsbestand ist das Ergebnis der letzten Totalzählung bzw. der Wohngebäude- und Wohnungsbestand am Ende des Vorjahres erhöht durch:

- Fertigstellung neuer Gebäude im Jahr
- Fertigstellung durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Jahr
- sonstige Zugänge<sup>1</sup>

vermindert durch:

- Totalabgänge im Jahr
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden im Jahr
- sonstige Abgänge.

Das Ergebnis ist der Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres.

<sup>1</sup> „Sonstige“ Zu- und Abgänge entstehen beispielsweise durch Gebietsstandsänderungen oder auch die Freigabe von Wohnungen alliierter Streitkräfte.

<sup>1</sup> Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) vom 5. Mai 1998 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch Artikel 5a des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. September 2007 (BGBl. I S. 2246).

<sup>2</sup> Wohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dient. Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient.

zueinander nur leicht verschoben haben. Der höchste Zuwachs an Wohnungen war im Landkreis Ludwigsburg mit 63 168 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt vom Rhein-Neckar-Kreis mit einem Plus von 57 732 Wohnungen sowie dem Landkreis Esslingen mit einem Plus von 56 390 Wohnungen. Deutlich niedriger fiel die Zunahme an Wohnraum in den meisten Stadtkreisen aus. Seit 1987 sind im Stadtkreis Baden-Baden 5 602 Wohnungen zum Bestand hinzugekommen, im Stadtkreis Heilbronn waren es 9 190 Wohnungen und im Stadtkreis Heidelberg 9 324 Wohnungen. Lediglich der Stadtkreis Stuttgart bewegte sich mit einem Plus von 34 788 Wohnungen im oberen Drittel des Zuwachses an Wohnraum.

Insbesondere große Wohnungen wurden seit 1987 gebaut. Rund 50 % der Wohnungen, die seitdem zum Wohnungsbestand Baden-Württembergs hinzugekommen sind, haben fünf und mehr Räume, gefolgt von fast 40 % an Wohnungen mit drei und vier Räumen. Bei den restlichen über 10 % der Wohnungen handelte es sich um Ein- und Zweiraumwohnungen. Der starke Zuwachs an großen Wohnungen spiegelt sich auch in der Verteilung der Gebäudetypen im Wohngebäudebestand Ende 2011 wider. Große Wohnungen entstanden in erster Linie in Einfamilienhäusern und dementsprechend waren annähernd 59 % der Gebäude im Bestand diesem Gebäudetyp zuzuordnen, gut 24 % entfielen auf Zweifamilienhäuser und über 17 % auf Mehrfamilienhäuser. Die Anteile dieser einzelnen Gebäudearten am Bestand sind dabei von 1987 bis 2011 nahezu gleichgeblieben (Tabelle 1).

In den ländlich geprägten Regionen Baden-Württembergs dominierten Einfamilienhäuser den Wohngebäudebestand, und so fanden sich auch der Hauptteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen in den Landkreisen. Dabei belegten der Rhein-Neckar-Kreis mit 121 281, der Landkreis Ludwigsburg mit 111 528 und der Landkreis Esslingen mit 109 501 Wohnungen dieser Größenklasse die Spitzenpositionen im Land. In den räumlich stärker verdichteten Stadtkreisen dominierten dagegen die Drei- und Vierraumwohnungen sowie die Mehrfamilienhäuser. Die höchste Zahl an Drei- und Vierraumwohnungen war dabei im Stadtkreis Stuttgart (182 385 Wohnungen) zu verzeichnen (Tabelle 2).

**Versorgung mit Wohnraum**

Seit 1987 hat sich die Versorgung mit Wohnraum zumindest rein rechnerisch weiter verbessert hat. Ende 2011 standen 1 000 Einwoh-

**T1**

**Bestand an Wohngebäuden in Baden-Württemberg nach Gebäudetypen**

Bestand am 31.12.	Wohngebäude			
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus	insgesamt
1987	1 075 612	467 320	307 889	1 850 821
2011	1 370 948	566 016	407 502	2 344 466

ern Baden-Württembergs 466 Wohnungen zur Verfügung, das waren 53 mehr als im Jahr 1987 (Schaubild). Auf Kreisebene wies die Versorgung mit Wohnraum zum Teil sehr große Schwankungen auf und reichte 2011 von 577 Wohnungen je 1 000 Einwohner im Stadtkreis Baden-Baden bis zu 430 Wohnungen je 1 000 Einwohner im Alb-Donau-Kreis. Allgemein war der Versorgungsgrad mit Wohnraum in den Stadtkreisen, mit Ausnahme des Stadtkreises Freiburg, über dem Landesdurchschnitt. Gleichzeitig lag gut die Hälfte der Landkreise unter dem landesweiten Durchschnitt.

**Belegungsdichte**

Die Belegungsdichte, also die durchschnittliche in einer Wohnung lebende Zahl an Personen, hat sich im genannten Zeitraum rein rechnerisch ebenfalls verbessert. Lag die Belegungsdichte 1987 landesweit bei 2,42 Personen je Wohnung, betrug sie Ende 2011 nur noch 2,14 Personen je Wohnung. Regional betrachtet zeigt sich, dass die Stadtkreise Ende 2011 grundsätzlich eine niedrigere Belegungsdichte vorzuweisen hatten als die Landkreise. Die geringste Belegungsdichte in den Landkreisen fand sich mit 2,02 Personen je Wohnung im Schwarzwald-Baar-Kreis, die höchste mit 2,32 Personen je Wohnung im Alb-Donau-Kreis. In den Stadtkreisen reichte die Belegungsdichte von 1,73 Personen je Wohnung im Stadtkreis Baden-Baden bis zu 2,19 Personen je Wohnung im Stadtkreis Freiburg.

**Versorgung mit Wohnfläche**

Die durchschnittliche Zahl an Räumen pro Wohnung ist in Baden-Württemberg von 1987 bis 2011 nahezu unverändert geblieben. Allerdings hat sich die Wohnfläche in diesem Zeitraum merklich vergrößert. So hatte eine Wohnung in Baden-Württemberg Ende 2011 im Durchschnitt eine Wohnfläche von 92,4 m²; 1987 waren es noch 89 m². Jedem Einwohner Baden-Württembergs standen damit durch-

**T2** Wohnungsbestand am 31. Dezember 2011 in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Land	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>1)</sup>						
	Wohnungen insgesamt	davon mit ... Räumen <sup>2)</sup>			Räume insgesamt <sup>2)</sup>	Wohnfläche	Wohnungen je 1 000 Einwohner
		1 und 2	3 und 4	5 und mehr			
	Anzahl					100 m <sup>2</sup>	Anzahl
Stuttgart (SKR)	299 528	33 997	182 385	83 146	1 188 135	225 146	488
Böblingen (LKR)	173 682	13 960	78 622	81 100	788 066	159 216	466
Esslingen (LKR)	245 127	19 429	116 197	109 501	1 096 736	216 396	474
Göppingen (LKR)	118 527	6 646	53 449	58 432	554 809	108 946	470
Ludwigsburg (LKR)	246 129	18 134	116 467	111 528	1 107 113	218 608	472
Rems-Murr-Kreis (LKR)	197 155	13 776	91 256	92 123	900 739	177 742	474
Heilbronn (SKR)	58 275	3 711	32 476	22 088	252 585	48 562	469
Heilbronn (LKR)	148 067	8 324	57 446	82 297	724 011	147 739	450
Hohenlohekreis (LKR)	48 585	2 589	18 259	27 737	244 780	49 482	446
Schwäbisch Hall (LKR)	83 917	4 059	30 920	48 938	426 084	84 937	445
Main-Tauber-Kreis (LKR)	62 035	3 601	22 767	35 667	315 795	63 484	466
Heidenheim (LKR)	62 194	2 879	26 245	33 070	301 290	58 768	476
Ostalbkreis (LKR)	142 035	6 949	54 331	80 755	705 291	139 700	458
Baden-Baden (SKR)	31 437	2 579	16 992	11 866	135 522	28 769	577
Karlsruhe (SKR)	145 385	16 226	85 565	43 594	584 425	118 017	489
Karlsruhe (LKR)	190 912	11 117	77 720	102 075	919 708	192 448	441
Rastatt (LKR)	103 966	5 741	46 343	51 882	492 549	101 927	458
Heidelberg (SKR)	70 551	10 588	37 813	22 150	281 254	56 621	471
Mannheim (SKR)	166 497	23 426	103 693	39 378	624 278	124 468	529
Neckar-Odenwald-Kreis (LKR)	65 808	3 205	23 504	39 099	337 817	69 302	450
Rhein-Neckar-Kreis (LKR)	253 306	17 170	114 855	121 281	1 176 114	244 979	470
Pforzheim (SKR)	58 798	6 114	35 685	16 999	236 082	47 085	487
Calw (LKR)	73 729	6 907	30 148	36 674	344 089	69 518	470
Enzkreis (LKR)	88 816	5 084	35 889	47 843	428 086	87 852	458
Freudenstadt (LKR)	56 265	4 825	22 219	29 221	269 675	54 221	474
Freiburg im Breisgau (SKR)	104 540	18 002	55 179	31 359	407 566	81 427	456
Breisgau-Hochschwarzwald (LKR)	112 085	10 201	47 902	53 982	520 790	109 147	444
Emmendingen (LKR)	71 158	4 878	30 603	35 677	335 907	69 759	448
Ortenaukreis (LKR)	188 980	11 713	79 272	97 995	908 226	187 618	452
Rottweil (LKR)	65 293	3 141	24 796	37 356	324 461	65 054	471
Schwarzwald-Baar-Kreis (LKR)	102 117	9 171	46 550	46 396	463 310	93 616	495
Tuttlingen (LKR)	60 737	3 011	22 985	34 741	301 899	60 544	453
Konstanz (LKR)	133 715	15 271	62 290	56 154	583 742	119 186	477
Lörrach (LKR)	105 069	8 780	50 026	46 263	472 728	96 781	471
Waldshut (LKR)	78 331	6 051	31 865	40 415	375 191	78 092	472
Reutlingen (LKR)	127 393	8 103	53 513	65 777	602 843	119 533	453
Tübingen (LKR)	99 288	11 652	39 168	48 468	454 264	91 086	447
Zollernalbkreis (LKR)	86 399	4 241	30 259	51 899	440 256	87 405	460
Ulm (SKR)	57 630	5 691	30 945	20 994	243 537	47 728	466
Alb-Donau-Kreis (LKR)	81 700	3 902	26 492	51 306	422 883	85 789	430
Biberach (LKR)	83 510	4 472	25 863	53 175	434 712	88 719	441
Bodenseekreis (LKR)	101 327	9 726	45 174	46 427	460 205	94 651	483
Ravensburg (LKR)	121 365	9 458	46 552	65 355	588 276	119 067	437
Sigmaringen (LKR)	58 905	3 584	19 829	35 492	298 667	60 182	454
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>5 030 268</b>	<b>402 084</b>	<b>2 280 509</b>	<b>2 347 675</b>	<b>23 074 496</b>	<b>4 649 316</b>	<b>466</b>

1) Ohne Wohnheime. - 2) Einschließlich Küchen.

schnittlich 43,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, 1987 waren es 36,8 m<sup>2</sup> (*Schaubild*). Dabei bewegten sich die Stadtkreise mit ihrem überwiegend kleinräumigen Strukturen im Durchschnitt unter dem Wert Baden-Württembergs. Im Gegensatz dazu hatten die Bewohner in den Landkreisen mehr Wohnfläche zur Verfügung als der durchschnittliche Baden-Württemberger.

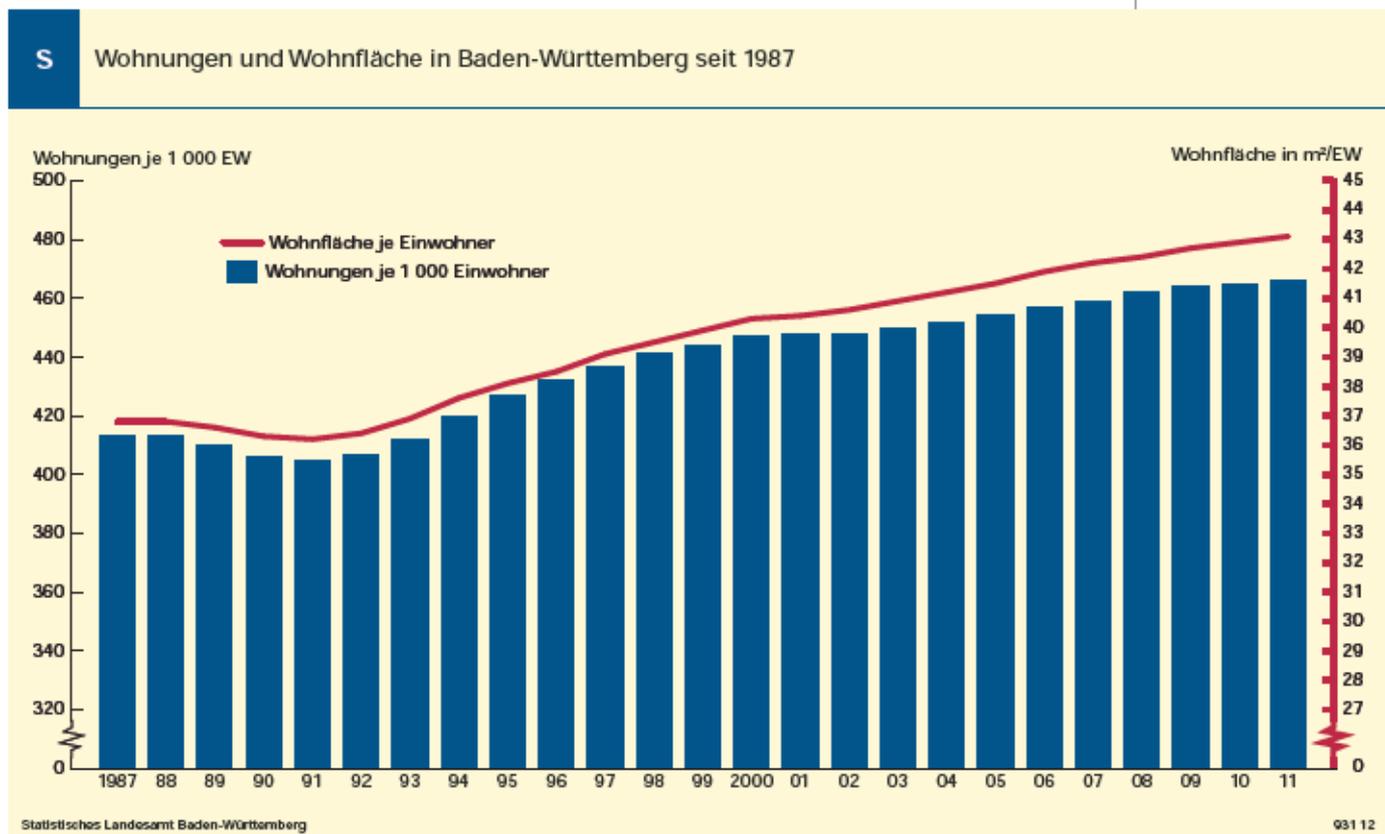
**Abweichung zwischen Fortschreibung und Zählung**

Sobald die Ergebnisse aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vorliegen, wird für die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes eine neue Ausgangsbasis bereit stehen. Anhand des aktuellen Zählungsergebnisses kann dann geprüft werden, inwieweit die bisherige Fortschreibung den tatsächlichen Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden abbildet. Bei der Beurteilung des Datenbestandes ist allerdings zu berücksichtigen, dass grundsätzliche Abweichungen zwischen Fortschreibungs- und Zählungsergebnissen bestehen. Bei der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes ist dies auf die spezifische Methodik der Bautätigkeitsstatistiken mit ihren gesetzlichen Vorgaben bzw. Grenzen zurückzuführen. Ungenauigkeiten im Datenbestand können aufgrund von nicht erfassten Baubewegungen entstehen; insbe-

sondere die nicht vollständig erfassten Gebäudeabgänge fallen dabei ins Gewicht. Abweichungen dieser Art summieren sich je weiter die Fortschreibung vom Stichtag der Totalzählung entfernt liegt, und führen in der Folge zu wachsenden Unterschieden zwischen Fortschreibungsergebnissen und Ergebnissen aus der aktuellen Zählung.

**Neue Definition des Merkmals „Wohnung“**

Beim Vergleich der Ergebnisse der laufenden Fortschreibung mit denen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 sind zudem definitive Unterschiede zu beachten (*siehe i-Punkt „Bautätigkeitsstatistik“*). In der GWZ 2011 wird der Begriff der „Wohnung“ anders abgegrenzt, als dies bislang in der Fortschreibung der Fall war. Eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit ist nun nicht mehr zwingender Bestandteil einer Wohnung. Damit entfällt ein wesentliches Kriterium, mit Hilfe dessen die Unterscheidung zwischen Wohnungen (mit Küche) und sonstigen Wohneinheiten (ohne Küche) möglich war. Sonstige Wohneinheiten wurden bei der Fortschreibung des Bestandes bislang nicht als Wohnungen berücksichtigt. In Folge dessen wurden auch Wohnheime nicht als Wohngebäude im Bestand erfasst, weil davon auszugehen ist, dass hier überwiegend sonstige Wohneinheiten zu finden sind.





In der **Bautätigkeitsstatistik** wird bislang unter dem Begriff der **Wohneinheit** die Zusammenfassung von nach außen abgeschlossenen einzelnen oder zusammenhängenden Räumen in Wohn- und Nichtwohngebäuden verstanden, die ausschließlich oder überwiegend der wohnlichen Unterbringung dienen bzw. vorübergehend oder zeitweise hierfür genutzt werden. Die Wohneinheiten werden unterteilt in Wohnungen und sonstige Wohneinheiten.

Eine **Wohnung** ist die Summe aller Räume, die die Führung des Haushaltes ermöglichen, darunter ist stets auch eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können. Wohneinheiten, die nicht der Definition der

Wohnung entsprechen (zum Beispiel Wohnheime), werden als **sonstige Wohneinheiten** bezeichnet.

Die **Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011** versteht unter einer Wohnung nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zum Berichtszeitpunkt nicht vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Zur Wohnung gehören auch gesondert liegende zu Wohnzwecken ausgebauter Keller- oder Bodenräume (zum Beispiel Mansarden). Eine Wohnung muss nicht notwendigerweise eine Küche oder Kochnische enthalten. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus, von einem Vorraum oder von außen, das heißt, dass die Bewohner ihre Wohnung betreten und verlassen können, ohne durch die Wohnung eines anderen Haushalts gehen zu müssen.

Wird das Ergebnis der GWZ 2011 als Anfangsbestand für die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes herangezogen, muss gleichzeitig auch die neue Wohnungsdefinition übernommen werden. Um Vergleiche der aktuellen Fortschreibungsdaten mit den Vorjahren zu ermöglichen, wurde deshalb in der Amtlichen Statistik vereinbart, den Wohngebäudebestand auch weiterhin ohne Wohnheime fortzuschreiben. Wohnheime (mit der Anzahl der Gebäude und der Wohnungen sowie der Wohnfläche) werden künftig gesondert ausgewiesen. Bei einer Gegenüberstellung mit älteren Bestandszahlen muss dann lediglich beachtet werden, dass im neuen Wohnungsbestand mit der Basis der GWZ 2011 auch die sonstigen Wohneinheiten, die nicht in Wohnheimen zu finden sind, enthalten sind.

Um die Effekte der beschriebenen methodischen Änderungen auf den Datenbestand in der Fortschreibung fundiert beurteilen zu können, müssen nun die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 abgewartet und unter diesen Gesichtspunkten analysiert werden. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
Petra Kornschöber, Telefon 0711/641-24 15,  
[Petra.Kornschober@stala.bwl.de](mailto:Petra.Kornschober@stala.bwl.de)

## kurz notiert ...

### Über 1 Mill. Minijobs in Baden-Württemberg

Ende März 2012 hatten in Baden-Württemberg fast 1,13 Mill. Männer und Frauen einen Minijob. Davon arbeiteten 675 000 Personen ausschließlich in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis mit einer Verdienstgrenze von derzeit 400 Euro. Weitere 450 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hatten dagegen zusätzlich zu ihrer Haupttätigkeit

einen Minijob als Nebentätigkeit. Gemessen an den fast 4,05 Mill. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Südwesten kamen damit auf 100 voll sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer rund 17 ausschließlich in einem Minijob Beschäftigte. Elf von 100 angestellten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern übten neben ihrer Hauptbeschäftigung zusätzlich einen geringfügig entlohnten Nebenjob aus. ■