

# Der Wohnungsbau in regionaler Sicht

Die Wohnungsbaunachfrage im Land Baden-Württemberg – gemessen an der Zahl der genehmigten Wohnungen – lag in den ersten fünf Monaten des Jahres 1974 um rund 47% unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Gleichzeitig übertraf die Zahl der von Januar bis April 1974 fertiggestellten Wohnungen die Fertigstellungen im Vergleichszeitraum des Rekordjahres 1973 um fast 20%.

Als Folge der Stabilitätsmaßnahmen im vergangenen Jahr hatte im Juni ein rapider Rückgang der Genehmigungszahlen eingesetzt, der um die Jahreswende zum Stillstand gekommen ist. Seither hält sich das Genehmigungsvolumen bemerkenswert konstant auf einem Niveau, das um fast die Hälfte unter dem Vorjahr und um rund ein Fünftel unter den Werten des Jahres 1970 liegt, das hilfsweise als „Normaljahr“ betrachtet werden kann.

## „Normaljahr“ äußerst problematisch

Die Daten von 1970 liegen nämlich gerade noch innerhalb des Trends, den man durch die Genehmigungszahlen der Jahre ab 1950 legen kann, während die Werte von 1971 bis 1973 sich weit darüber befinden. Hier wird aber schon die Problematik der Konstruktion eines „Normaljahres“ deutlich, denn gerade die empirische Entwicklung im Wohnungsbau nach Beendigung des Krieges in den 50er und 60er Jahren war nicht „normal“ (Stichwort: Wiederaufbau) in dem Sinn, daß man aus der Fortschreibung des Verlaufs der Genehmigungen jener Jahre brauchbare Informationen für eine angemessene Beurteilung der Entwicklung in der Gegenwart ableiten könnte.

Diese Betrachtungsweise, die dem Vergleich der Gegenwartswerte mit den entsprechenden Werten der Vergangenheit in Gestalt des jeweiligen Vorjahres zugrunde liegt, dürfte sich für eine Formulierung dessen, was in der Zukunft als „normale“ Entwicklung angestrebt wird, vollends als unbrauchbar erweisen. Besonders im Wohnungsbau erscheint eine Denkweise, die sich darin ausdrückt, daß eine Zunahme gegenüber dem jeweiligen Vorjahr als selbstverständlich erwartet und ein Rückgang als bedenklich oder gar bedrohlich empfunden wird, in zunehmendem Maß als unangemessen.

Es können hier nur andeutungsweise einige Gesichtspunkte zur Begründung genannt werden:

Nach starkem Bevölkerungswachstum in der Vergangenheit hat sich die Bevölkerungszunahme in Baden-Württemberg inzwischen mit anhaltend sinkender Tendenz ganz erheblich verringert; beim deutschen Bevölkerungsteil ist bereits eine Stagnation eingetreten. Da bekanntlich die Bevölkerung Bedarfsträger für Wohnungen ist, sind Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsbau zumindest nicht unwahrscheinlich.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung steht nach einer Aufbauphase in den 50er Jahren und einer Konsolidierungsphase im letzten Jahrzehnt am Beginn einer neuen Phase, die als Umorientierungsphase bezeichnet werden kann, in der eine hochentwickelte Industrie- und Konsumgesellschaft vor der Notwendigkeit steht, gewisse Grundpositionen ihrer bisherigen Entwicklung aus wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Gründen zu überdenken. Auch die gesamte Bauwirtschaft und besonders der Hochbau dürften davon betroffen sein, zumal es sich bei Gebäuden um langlebige – und zum Teil äußerst langlebige (Stahlbeton!) – Gebrauchsgüter bzw. Investitionsgüter handelt.

In späteren Beiträgen soll versucht werden, auch zu diesen Gesichtspunkten aus datenorientierter Sicht für die Bauwirtschaft relevante Informationen zu gewinnen. Der vorliegende Beitrag dient dazu, die durchschnittliche Entwicklung im Wohnungsbau auf Landesebene seit 1971 in regionale Einheiten nach neuen Kreisen aufgeschlüsselt darzustellen. Wegen

der oft erheblichen regionalen Unterschiede bedeutet dies eine wesentliche Verfeinerung der Informationen, jedoch stellt gerade die Regionalisierung der einschlägigen Daten die amtliche Statistik oft vor erhebliche Probleme.

## Schwerpunkte des Wohnungsbaus

Da es wenig sinnvoll ist, die Fertigstellungen in absoluten Größen regional aufzugliedern, weil die Größe der Wohnbevölkerung als Bedarfsträger für Wohnungen in den einzelnen Stadt- und Landkreisen sehr unterschiedlich ist, wird hier die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf die Einwohnerzahl des jeweiligen Kreises bezogen. Dadurch wird eine echte Vergleichbarkeit ermöglicht.

Gemessen an dieser Vergleichsgröße lag in den vergangenen drei Jahren die höchste Wohnungsbauintensität im Land innerhalb zweier Streifen. Den einen Streifen bilden die Kreise beginnend im Nordwesten Baden-Württembergs mit dem Rhein-Neckar-Kreis bis nach Osten zum Alb-Donau-Kreis, den anderen im Süden die Landkreise von Emmendingen bis zum Bodenseekreis. Bei den Landkreisen, die im erstgenannten Streifen liegen, handelt es sich mit Ausnahme von Calw und Freudenstadt um Umlandkreise der Verdichtungskern. Besonders hohe Fertigstellungen ergaben sich hier im Rhein-Neckar-Kreis (Umland der Stadtkreise Heidelberg und Mannheim) sowie im Mittleren Neckarraum um den Stadtkreis Stuttgart.

In den Stadtkreisen selbst war die Wohnungsbautätigkeit wegen der Knappheit an Bauland infolge der hohen Bauungsdichte wesentlich geringer. Ebenfalls geringere Bautätigkeit war im Umland von Baden-Baden im Landkreis Rastatt zu verzeichnen. Die hohe Neubautätigkeit in den Kreisen Calw und Freudenstadt dürfte weniger eine Folge der Verlagerung des Wohnungsbaus aus den Verdichtungskernen in die Umlandkreise mit ihren noch günstigeren Baulandbedingungen bei als tragbar empfundener Entfernung zur Arbeitsstätte sein, als vielmehr eine Folge des Freizeitwertes der dortigen Landschaft. Gerade diese beiden Kreise gelten als beliebte Gebiete für Ferienwohnungen und Altersruhesitze. So liegt hier auch der Anteil der Wohnungen mit 3 und weniger Räumen (einschließlich Küche) 1973 mit 40,8% (Freudenstadt) und 39,9% (Calw) weit über dem Landesdurchschnitt von 26,9%.

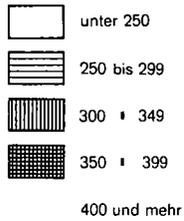
Von den Landkreisen im Süden mit hoher Bauintensität zählen die Kreise Breisgau-Hochschwarzwald, Waldshut, Konstanz und der Bodenseekreis ebenfalls zu den bevorzugten Freizeit- und Erholungsgebieten. Auch dort liegt der Anteil der kleineren Wohnungen deutlich über dem Landesdurchschnitt. Genaue Zahlen sind zur Zeit leider nicht verfügbar, doch spricht vieles dafür, daß es sich hier wie auch in den Kreisen Freudenstadt und Calw um einen nicht unerheblichen Anteil an Zweitwohnungen, Ferienappartements und ähnliches handeln dürfte.

Lediglich der Landkreis Emmendingen, in dem ebenfalls überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt wurden, weicht hiervon ganz erheblich ab. Dort liegt der Anteil der kleineren Neubauwohnungen mit bis zu 3 Räumen 1973 mit 15,7% weit unter dem Landesdurchschnitt. Die durchschnittliche Raumzahl je Neubauwohnung beträgt hier 4,9 Räume gegenüber 4,4 im Land. Ebenfalls mehr größere Wohnungen wurden in den Landkreisen Biberach, Rottweil, Sigmaringen und im Zollernalbkreis gebaut. Hier hatten die Neubauwohnungen 1973 im Durchschnitt 5,0 und mehr Räume.

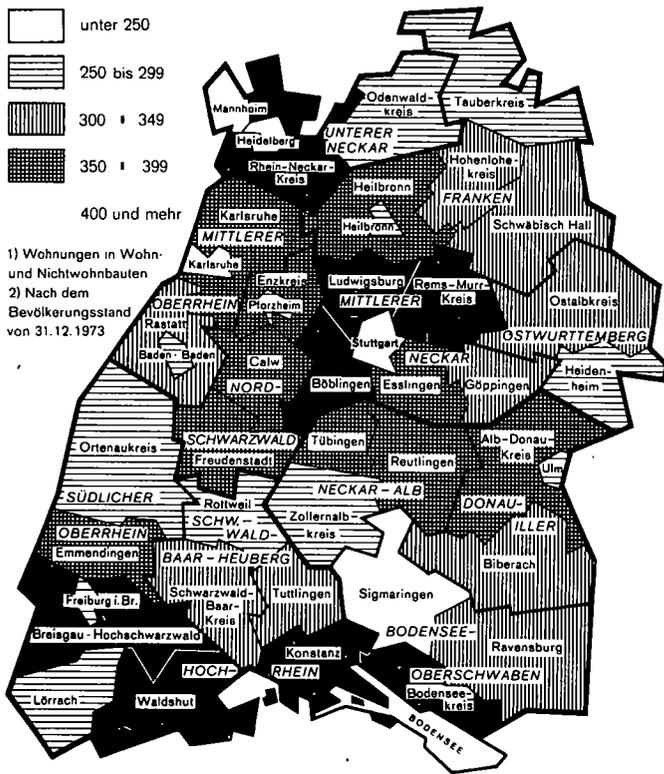
Insgesamt jedoch ging der Neubautrend im Land zur kleineren Wohnung mit weniger Räumen: Die durchschnittliche Wohnungsgröße verringerte sich bei den Neubauten von 4,6 Räumen 1971 über 4,5 im Jahr 1972 bis zu 4,4 in 1973. Erheblich dazu beigetragen haben dürfte neben den schon

Schaubild 1

### Fertiggestellte Wohnungen<sup>1)</sup> je 10000 Einwohnern<sup>2)</sup> 1971 bis 1973



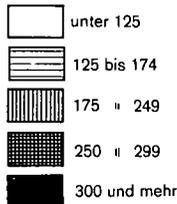
1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten  
 2) Nach dem Bevölkerungsstand von 31.12.1973



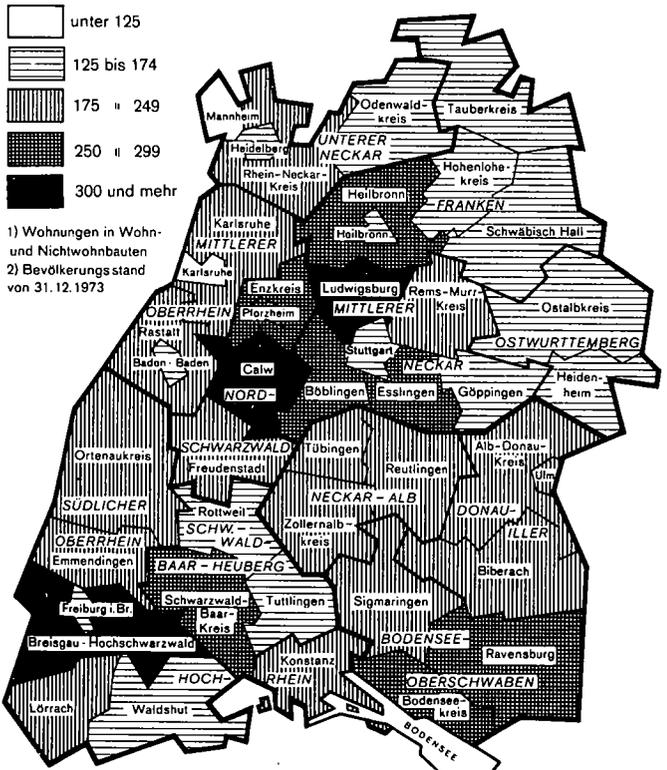
16274

Schaubild 2

### Bauüberhang an Wohnungen<sup>1)</sup> je 10000 Einwohnern<sup>2)</sup> am 31.12.1973



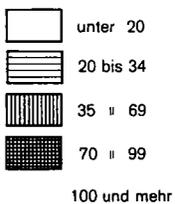
1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten  
 2) Bevölkerungsstand von 31.12.1973



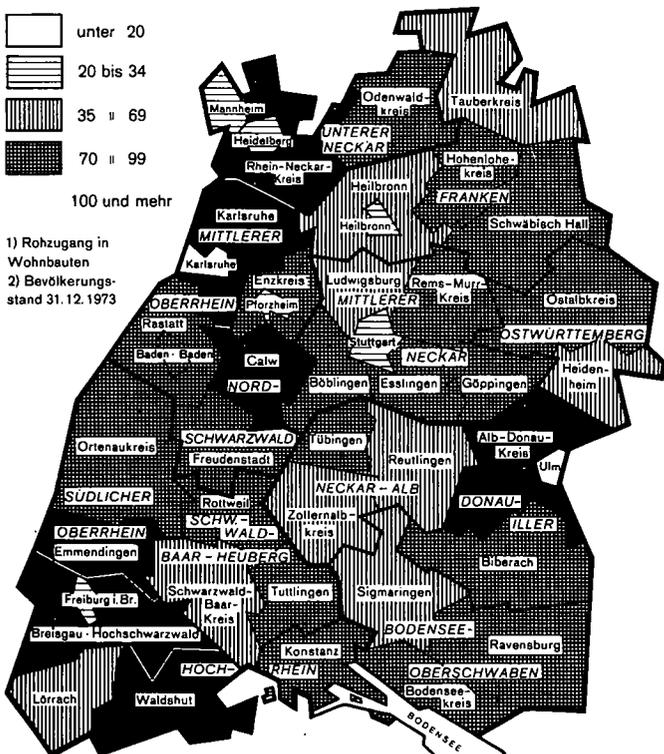
18174

Schaubild 3

### Für private Bauherren fertiggestellte Wohnungen<sup>1)</sup> je 10000 Einwohnern<sup>2)</sup> 1973



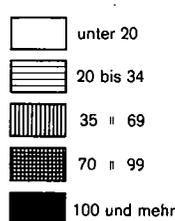
1) Rohzugang in Wohnbauten  
 2) Bevölkerungsstand 31.12.1973



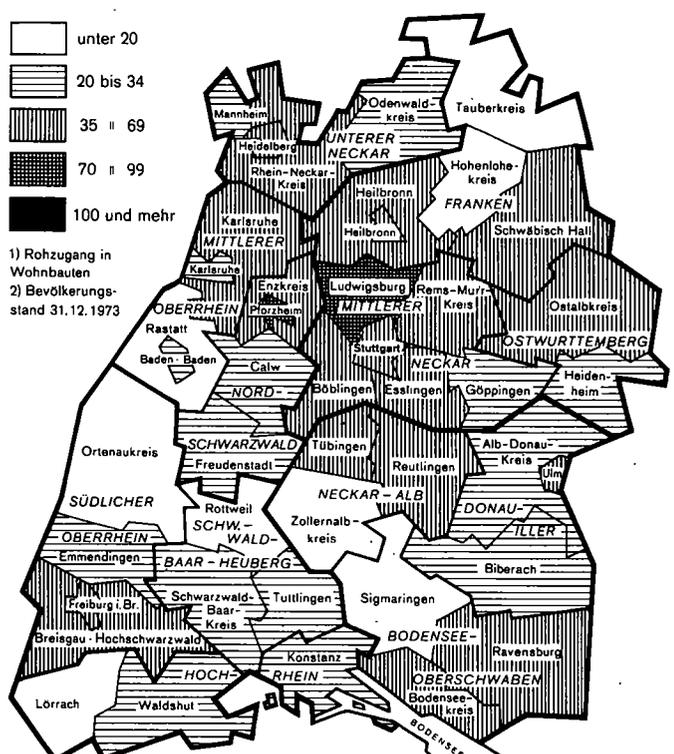
17974

Schaubild 4

### Für gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen fertiggestellte Wohnungen<sup>1)</sup> je 10000 Einwohnern<sup>2)</sup> 1973



1) Rohzugang in Wohnbauten  
 2) Bevölkerungsstand 31.12.1973



18074

erwähnten Ferien- und Zweitwohnungen der hohe Anteil der kleineren Wohnungen in den Verdichtungskernen. In den Stadtkreisen entfiel, wie die folgende Tabelle zeigt, ein weit überdurchschnittlicher Anteil der 1973 fertiggestellten Wohnungen auf die Größe von 3 und weniger Räumen – also, da hier die Küchen eingeschlossen sind, nach dem üblichen Sprachgebrauch im wesentlichen auf Ein- und Zweizimmerwohnungen.

Stadtkreis	Wohnräume je Wohnung	Anteil der Wohnungen mit 1–3 Räumen in %
Freiburg/Brsg. ....	3,7	49,9
Stuttgart ....	3,5	48,5
Mannheim ....	3,6	43,9
Baden-Baden ....	4,1	39,1
Heilbronn ....	3,9	39,0
Heidelberg ....	3,7	38,9
Karlsruhe ....	3,8	34,3
Ulm ....	4,0	33,3
Pforzheim ....	4,0	31,5
Landesdurchschnitt ....	4,4	26,9

### Wohnungsunternehmen in Stadtkreisen dominierend

Eine regionale Unterteilung der Fertigstellungen nach Bauherren gibt weiteren Aufschluß über die Nachfragestruktur im Wohnungsbau der einzelnen Kreise.

So fällt auf, daß, obwohl der Anteil der freien und der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an allen fertiggestellten Wohnungen 1973 nur rund 31% betrug gegenüber einem Anteil der privaten Bauherren von rund 56%, in allen Stadtkreisen mit Ausnahme von Baden-Baden auf die Wohnungsunternehmen mehr fertiggestellte Wohnungen entfielen als auf die privaten Nachfrager. Besondere Schwerpunkte der Bautätigkeit von Wohnungsunternehmen waren 1973 der Stadtkreis Pforzheim und der Landkreis Ludwigsburg. Demgegenüber war das Fertigstellungsergebnis für die privaten Bauherren in den Stadtkreisen mit Ausnahme von Baden-Baden mit seinem besonders hohen Freizeitwert weit unterdurchschnittlich. Vor allem in den Stadtkreisen Karlsruhe und Ulm wurden 1973 nur ganz wenige Wohnungen für diese Bauherrengruppe fertiggestellt.

Diese Erscheinung erklärt sich zu einem großen Teil durch die extrem hohen Baulandpreise in den Verdichtungskernen mit dem daraus resultierenden Zwang zur hohen Flächenausnutzung. Es ist zwar zur Zeit nicht möglich, bei den Neubauten die Gebäudetypen nach regionalen Einheiten darzustellen, doch lassen sich aus den Durchschnittswerten des Landes immerhin gewisse Schlüsse ziehen: Von den 1973 für freie und gemeinnützige Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen lagen nämlich rund 45% in Gebäuden mit 20 und mehr Wohnungen, während bei den privaten Bauherren rund 60% der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfielen. Da also von den Wohnungsunternehmen überwiegend größere Gebäude mit in der Regel mehreren Geschossen und daher höherer Nutzung der Grundfläche gebaut werden, ergibt sich gewissermaßen zwangsläufig das stärkere Engagement dieser Bauherren in den Stadtkreisen.

### Im wesentlichen einheitliche Gewichtsverteilung der Neubautätigkeit

Besonders hohe Fertigstellungen für private Bauherren waren im Umland der Städte Mannheim und Heidelberg sowie Ulm und Karlsruhe zu verzeichnen; ebenso in den Landkreisen Calw, Breisgau-Hochschwarzwald und Waldshut. Bei einem Vergleich der beiden Bauherrengruppen ergeben sich als gemeinsame Schwerpunkte die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Karlsruhe sowie der Rhein-Neckar-Kreis. Starke Abweichungen dagegen treten außer in den Stadtkreisen noch in den Landkreisen Rastatt und Rottweil sowie im Ortenau- und Hohenlohekreis auf. Dort waren bei relativ hohem Neubauergebnis für die privaten Bauherren die Fertigstellungszahlen für Wohnungsunternehmen nur geringfügig. Umgekehrt waren relativ hohe

Neubauzahlen zugunsten der Wohnungsunternehmen bei gleichzeitiger Zurückhaltung der Privaten lediglich in den Landkreisen Heilbronn und Reutlingen zu verzeichnen, so daß von der regionalen Gewichtsverteilung der Neubautätigkeit her kaum Unterschiede zwischen den beiden Bauherrengruppen festzustellen sind. Mit Ausnahme der meisten Stadtkreise, in denen wie schon angeführt private Bauherren nur noch wenig Baumöglichkeiten haben, ist vielmehr in der überwiegenden Mehrzahl der Landkreise, zumindest im Jahr 1973, eine parallele Entwicklung zu beobachten.

Daraus läßt sich aber noch keinesfalls eine bedarfsgerechte Verteilung der Wohnungsbautätigkeit folgern. Denn neben der rein quantitativen Seite des Problems, die ohnehin noch ungeklärt ist, spielt der qualitative Aspekt, unter den nicht zuletzt wohl auch der Preis für eine Wohnung zu zählen ist, eine ganz bedeutende Rolle. Zu beiden Aspekten kann hier leider (noch) kein schlüssiges Datenmaterial geboten werden, doch sei an dieser Stelle wenigstens eine interessante Feststellung angefügt: Während im Landesdurchschnitt die Größe der Neubauwohnungen im Jahr 1973 für alle privaten Bauherren 4,68 Räume betrug und hier für die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (den eigentlichen „Eigenheimen“ also) sogar 5,22 Räume, umfaßten die von den freien und den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gebauten Wohnungen nur durchschnittlich 4,04 Räume (jeweils einschließlich Küche).

### In fast allen Kreisen: Hoher Bauüberhang – starker Nachfragerückgang

Der Wohnungsbauüberhang ins Jahr 1974 – das sind die bis zum 31.12.1973 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen – lag im Land mit 189 000 Einheiten nur um rund 5% unter dem außerordentlich hohen Vorjahreswert.

Der absolut höchste Überhang wurde in den Kreisen Ludwigsburg, Calw und Breisgau-Hochschwarzwald registriert – alles Kreise, die auch in den vergangenen drei Jahren sehr hohe Fertigstellungsergebnisse hatten. Mit Ausnahme des Kreises Waldshut lag bei allen Kreisen die Zahl der im Überhang befindlichen Wohnungen in einer Größenordnung, welche die Hälfte der Fertigstellungszahlen 1971 bis 1973 erreichte oder sogar überschritt. Bei zwei Kreisen, nämlich im Stadtkreis Pforzheim und im Landkreis Calw, wurden annähernd ebenso viele bereits genehmigte Wohnungen ins Jahr 1974 hinübergenommen, wie dort in den drei vorangegangenen Jahren fertiggestellt worden waren. Mindestens drei Viertel soviel Wohnungen wie Fertigstellungen in den letzten drei Jahren befanden sich im Überhang von immerhin sieben Kreisen, nämlich den Landkreisen Lörrach, Schwarzwald-Baar-Kreis, Sigmaringen, Ravensburg, Ludwigsburg, Enzkreis und Heilbronn.

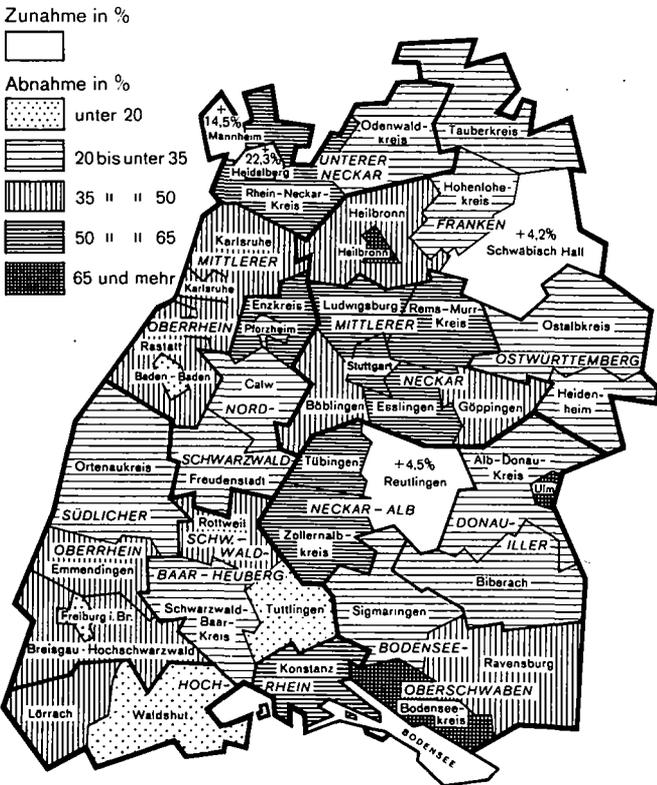
Besonders interessant ist angesichts der zum Teil extrem hohen Fertigstellungszahlen der letzten drei Jahre und des immer noch hohen Bauüberhangs zu Beginn dieses Jahres die Nachfrageentwicklung der ersten fünf Monate in den einzelnen Kreisen.

Hier fällt bei den Kreisen mit sehr hohem Überhang auf, daß im Kreis Calw die Nachfrage mit – 22% nur unterdurchschnittlich und im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald mit – 47% gerade durchschnittlich zurückgegangen ist; lediglich der Rückgang im Kreis Ludwigsburg lag mit – 55% leicht über dem landesdurchschnittlichen. Starke Rückgänge waren im Bodenseekreis und in den Stadtkreisen Ulm und Heilbronn zu verzeichnen. Schwach erhöht hat sich die Wohnungsbaunachfrage in den Landkreisen Reutlingen und Schwäbisch-Hall, während in den Stadtkreisen Heidelberg und Mannheim gegenüber den letzten drei Jahren wieder erheblich mehr Genehmigungen erteilt wurden.

Angesichts der hohen Fertigstellungszahlen der Jahre 1971 bis 1973 und der aus dem Überhang zu erwartenden weiteren erheblichen Fertigstellungen zumindest noch für 1974 war der Rückgang der Nachfrage in einigen stadtnahen Landkreisen nur relativ mäßig, nämlich im Alb-Donau-Kreis (– 29%) sowie in den Landkreisen Böblingen (– 49%), Heilbronn (– 49%) und Karlsruhe (– 43%), während in den anderen Umlandkreisen von

Schaubild 5

Nachfrageentwicklung\*<sup>1</sup>) im Wohnungsbau

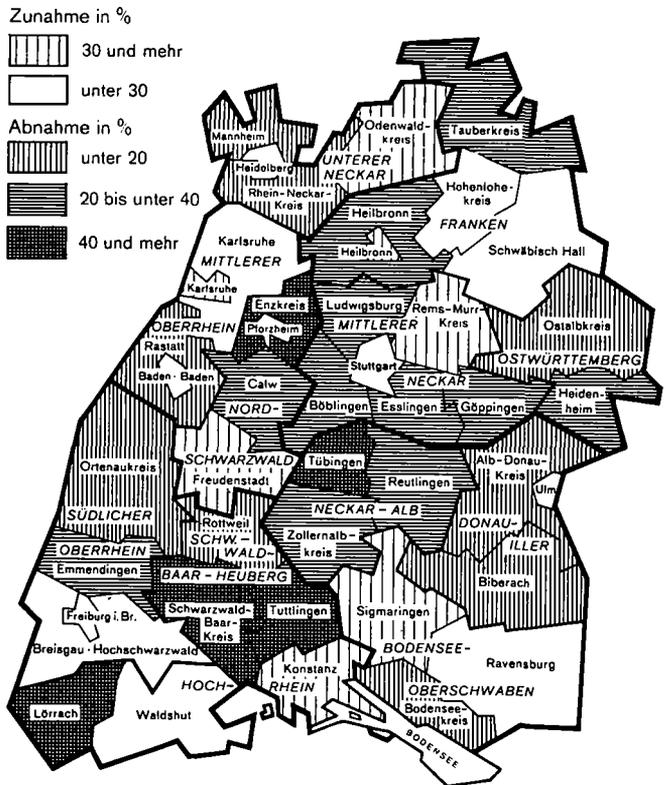


\*<sup>1</sup>) Veränderung der Baugenehmigungen Januar bis Mai 1974 gegenüber dem Durchschnitt Januar bis Mai 1971 bis 1973

19574

Schaubild 6

Nachfrageentwicklung\*<sup>1</sup>) im übrigen Hochbau



\*<sup>1</sup>) Veränderung der Baugenehmigungen Januar bis Mai 1974 gegenüber dem Durchschnitt Januar bis Mai 1971 bis 1973

19674

Stuttgart sowie in Stuttgart selbst überdurchschnittliche Nachfragerückgänge auftraten. Dasselbe gilt für den Rhein-Neckar- und den Enzkreis.

Berücksichtigt man die bisher erreichte Dichte der Bebauung in den Städten und stadtnahen Landkreisen und die bereits erhebliche Zersiedlung der Landschaft in den sogenannten Erholungsgebieten sowie ferner die Tatsache, daß jetzt schon in einigen Regionen neue Wohnungen offensichtlich nur schwer absetzbar sind, so können diese Nachfragerückgänge nicht von vornherein negativ beurteilt werden. Dies um so mehr, als die stärksten Rückgänge bei der Nachfrage der Wohnungsunternehmen zu verzeichnen sind, die ja selbst keinen Wohnungsbedarf darstellen, während sich bereits bei den privaten Bauherren eine wieder steigende Nachfragetendenz abzuzeichnen beginnt.

**Anpassung der Hochbaukapazitäten notwendig**

Allerdings bedeutet diese Entwicklung für die Betriebe des Bauhauptgewerbes, die ihre Kapazitäten offensichtlich der Auftragslage der vorangegangenen Boomperiode angepaßt haben, daß sie auf längere Sicht mit niedrigeren Auftragseingängen für Wohnbauten zu rechnen haben, doch könnte der Auftragsrückgang im Wohnungsbau durch erhöhte Aufträge im

Bereich des übrigen Hochbaus zumindest zum Teil kompensiert werden – unter „übrigem Hochbau“ sind vor allem gewerbliche Bauten wie Betriebs- und Bürogebäude sowie Hochbauten der öffentlichen Hand zu verstehen.

Betrachtet man jedoch die Nachfrageentwicklung im übrigen Hochbau in den ersten fünf Monaten des Jahres 1974, so wird deutlich, daß mit diesem Ausgleich, zumindest gegenwärtig, nicht gerechnet werden kann. Zwar stehen in sieben Landkreisen Nachfragerückgängen im Wohnungsbau relativ starke Zunahmen im übrigen Hochbau gegenüber und immerhin noch in neun weiteren Kreisen etwas schwächere, und weiterhin sind in den Kreisen Schwäbisch-Hall und Heidelberg wohl sogar Zunahmen in beiden Bereichen des Hochbaus zu verzeichnen, doch reichte diese Entwicklung nicht zu einem Ausgleich auf Landesebene: Das Auftragseingangsniveau in den ersten fünf Monaten liegt für den Hochbau relativ konstant um rund ein Viertel unter dem Vorjahr.

So muß wohl festgestellt werden, daß gemessen am gegenwärtigen Nachfragenvolumen im Hochbau und den kurz- und erst recht langfristigen Entwicklungsaussichten in diesem Bereich in einigen Regionen des Landes nicht unerhebliche Überkapazitäten im Hochbau bestehen.

Dipl.-Volkswirt Hans J. Richter