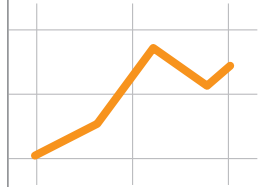


# Der Wohngebäude- und Wohnungsbestand Baden-Württembergs 2020



Thomas Schwarz

Wie viele Wohnungen gibt es in Baden-Württemberg, wie viele Räume zu Wohnzwecken befinden sich darin und wie groß ist die Zahl der Wohngebäude? Welche Wohnfläche steht den Baden-Württembergerinnen und Baden-Württembergern heute im Durchschnitt zur Verfügung und wie verteilt sich der Wohnungsbestand auf die Stadt- und Landkreise (bzw. auf die Gemeinden)? Die jährliche Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands auf Grundlage der Bautätigkeitsstatistik liefert dazu Antworten.

## Der Wohnungsbestand Ende 2020

Nachdem alle Baufertigstellungs- und Abgangsmeldungen eines Jahres erfasst und verarbeitet wurden, schreibt das Statistische Landesamt rechnerisch den Wohngebäude- und Wohnungsbestand des Landes fort. Dies geschieht immer auf der Basis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus – aktuell auf der von 2011. Nachgewiesen werden, für jede Gemeinde Baden-Württembergs, die Merkmale Zahl der Wohngebäude und Zahl der Wohnungen mit der Zahl der sich darin befindlichen Räume, die Wohngebäudeart und die Wohnfläche.<sup>1</sup> *Tabelle 1* weist den Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Baden-Württemberg zum 31. Dezember 2020 aus. Der Bestand von rund 5,16 Millionen (Mill.) Wohnungen in Wohngebäuden setzte sich zusammen aus 29 % Wohngebäuden mit einer Wohnung (Einfamilienhäusern), rund 20 % Wohnungen in Zweifamilienhäusern, 49 % Wohnungen in Drei- oder Mehrfamilienhäusern und zu rund 2 % aus Wohnungen in Wohnheimen. Hinzuzurechnen sind rund 212 000 Wohnungen, die sich in Nichtwohngebäuden befinden. In Nichtwohngebäuden dient mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche „Nichtwohnzwecken“, also Nutzungen wie zum Beispiel Büros, Geschäfts- oder Ladenräumen, Praxen usw.

Das „X“ in *Tabelle 1* bedeutet, dass die Zahl der Nichtwohngebäude nicht ausgewiesen wird, da sie statistisch nicht fortgeschrieben werden kann. Zwar wird die Zahl der neu fertiggestellten Nichtwohngebäude im Rahmen

der Bautätigkeitsstatistik jährlich in regionaler Tiefe durchaus erhoben, in den Wohnungszählungen der Zensen (zuletzt im Jahr 2011, früher als „Volkszählungen“ bekannt), wird der Bestand an Nichtwohngebäuden jedoch nicht ermittelt, sodass er auch nicht fortgeschrieben werden kann. Daten zu Nichtwohngebäuden, zum Beispiel zum energetischen Zustand derselben, werden von Nutzerinnen und Nutzern öfters angefragt, wie der Autor anhand von Anfragen an die Baustatistik bestätigen kann. Die amtliche Statistik muss hier leider eine „Datenlücke“ bekennen. Inzwischen wird von universitärer Seite versucht, diese Datenlücke zu schließen. Eine Forschungsdatenbank mit Unterstützung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist in Aufbau und lässt inzwischen erste Auswertungen zu.<sup>2</sup>

In den Jahren nach 1945 ist der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen kontinuierlich gestiegen, wenngleich in einzelnen Jahren mit unterschiedlicher Dynamik. Diese wird hauptsächlich durch konjunkturelle Komponenten und dem Anwachsen der Wohnbevölkerung beeinflusst. Die Entwicklung der letzten 30 Jahre ist in *Tabelle 2* dargestellt. Die Zahl der Wohngebäude erhöhte sich von rund 1,91 Mill. 1990 auf 2,46 Mill. 2020. Von 1990 bis 2020 betrug der Zuwachs 13 %, von 2000 bis 2010 rund 7 %, von 2010 bis 2020 noch 6 %.



Thomas Schwarz M. A. ist Referent im Referat „Bauwirtschaft, Gebäude- und Wohnungsbestand, Verdienste, Arbeitskosten“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

- 1 Der Wohngebäude- und Wohnungsbestand ist bis auf Gemeindeebene darstellbar. Gemeindegewinnzahlen können über das Internetangebot des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg unter dem Thema „Wohnen – Gebäude und Wohnungen“ abgerufen werden: <https://www.statistik-bw.de/SRDB/> (Abruf: 06.09.2021).
- 2 Forschungsdatenbank Nichtwohngebäude, <https://www.datanwg.de/forschungsdatenbank/> (Abruf: 11.08.2021).

### T1

Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Baden-Württemberg am 31. Dezember 2020

Gebäudeart	Gebäude	Wohnfläche	Wohnungen
	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl
<b>Wohngebäude zusammen</b>	2 456 160	4 991 729	5 161 672
davon			
mit 1 Wohnung	1 504 045	2 019 214	1 504 045
mit 2 Wohnungen	512 392	998 278	1 024 784
mit 3 oder mehr Wohnungen	436 168	1 939 660	2 550 689
Wohnheime	3 555	34 577	82 154
Nichtwohngebäude mit Wohnungen	X <sup>1)</sup>	197 764	211 747

1) Die Zahl der Nichtwohngebäude mit Wohnungen wird nicht erhoben.

Datenquelle: Jährliche Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands.

In dieser Zeit wuchs die Wohnfläche je Wohnung rechnerisch von 89 Quadratmetern (m<sup>2</sup>) (1990) auf 97 m<sup>2</sup> (2020). Aufgrund der in den Jahren deutlich gestiegenen Grundstückspreise aber auch aufgrund der Tatsache, dass bei knappem Baugrund in den Städten vermehrt versucht wird, Baulücken im Bestand verdichtet zu bebauen, wurden in den letzten Jahren tendenziell mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) und weniger als Einfamilienhäuser gebaut. Dadurch hat sich die Wachstumsdynamik der Wohnflächen im Durchschnitt etwas abgeschwächt, wenngleich neu fertiggestellte Einfamilienhäuser auch heute immer noch mit „großzügigem“ Wohnflächenniveau aufwarten können – 2019 waren es 164 m<sup>2</sup>, wenn der Bauherr ein privater Haushalt war.<sup>3</sup>

Auch bei der Zahl der „bewohnbaren Räume“ je Wohnung, das sind Wohn- und Schlafräume sowie die Küche aber ohne Bad, Toilette und Abstellkammer,<sup>4</sup> gibt es im langfristigen Vergleich Verschiebungen (Tabelle 2). In der Tendenz stieg der Anteil von Wohnungen mit „wenigen“ Räumen, das sind Wohnungen mit ein und zwei bzw. drei Räumen, während der Anteil der Wohnungen mit vier und fünf Räumen abnahm. Der Anteil der Wohnungen mit sechs und mehr Räumen stieg im Vergleichszeitraum dagegen an. Wie sind diese Veränderungen zu interpretieren? Die Wohnungen sind natürlich in diesen 30 Jahren nicht unbedingt „kleiner“ geworden. Die Raumaufteilung der im Laufe der Jahre neu fertiggestellten Wohnungen hat sich den sich wandelnden Lebensumständen und sich verkleinernden Haushalten angepasst! Die zunehmende Zahl alleinlebender Menschen braucht jetzt eher weniger Räume und wünscht sich dafür größere, sofern der Haushalt zum Beispiel eine oder zwei Personen umfasst. „Große“ Wohnungen mit sechs und

mehr Räumen finden sich weniger in Mehrfamilien- als in Einfamilienhäusern. Da um 30 % der Wohnungen in Wohngebäuden als Einfamilienhäuser mit sechs und mehr Räumen mit großzügigen Grundflächen entstehen (Tabelle 1), erklärt, dass der Anteil der großen Wohnungen im betrachteten Zeitraum auf 26 % leicht zugenommen hat (Tabelle 2). In diesen Wohnungen wohnen eher (Familien-)Haushalte mit drei oder mehr Personen. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden heutzutage aber häufiger mit zwei bis vier Räumen konzipiert.

Dass die Haushalte im Durchschnitt kleiner geworden sind, lässt sich zum Beispiel an der Belegungsdichte, der durchschnittlich in einer Wohnung lebenden Personenzahl, nachweisen. Diese lässt sich berechnen, wenn man die Bevölkerungszahl des Landes durch die Zahl der Wohnungen teilt. 2020 lebten durchschnittlich knapp 2,1 Personen in einer Wohnung, 1990 dagegen noch 2,5 Personen.<sup>5</sup>

**Die „dynamischsten“ Kreise in Sachen Bautätigkeit**

Wenn man den Wohnungsbestand in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2020 und 2010 gegenüberstellt und nach der prozentualen Zunahme der Wohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand des jeweiligen Kreises ordnet, ergibt sich Tabelle 3. Es lässt sich mit dieser Darstellung die Frage beantworten, in welchen Kreisen der Wohnungsbestand aufgrund überdurchschnittlicher Bautätigkeit in den vergangenen 10 Jahren in größerem Umfang zugenommen hat als anderswo.

Ganz oben als sozusagen „dynamischster“ Landkreis steht Biberach mit einem relativen

3 Schwarz, Thomas: Fertiggestellte Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in Baden-Württemberg 2019, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2020, S. 31 ff.

4 Wohn- und Schlafräume müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Balkone sowie Kleinkleinstwohnungen unter 6 m<sup>2</sup> in der Wohnung zählen nicht zu den Räumen aber zur Wohnfläche hinzu. Dachboden, Kellerräume, Treppenhaus und Garagen zählen zur Nutzfläche.

5 Eine „Lange Reihe“ zur Belegungsdichte ab 1950 ist im Internetangebot abrufbar unter: [https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT\\_belegungsdichte.jsp](https://www.statistik-bw.de/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/BW-BT_belegungsdichte.jsp) (Abruf: 06.09.2021).

**T2** Wohngebäude- und Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1990 bis 2020

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Davon mit ... Räumen <sup>1)</sup>					Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung m <sup>2</sup>
			1 und 2	3	4	5	6 und mehr	
			%					
2020	2 456 150	5 373 419	12	19	25	18	26	97
2015	2 386 866	5 190 647	11	19	26	18	26	96
2010	2 316 468	5 038 362	11	19	26	18	26	95
2000	2 164 979	4 706 580	8	18	29	21	24	90
1990	1 914 111	3 986 857	7	17	30	22	24	89

1) Wohn, Ess- und Schlafzimmer, andere bewohnbare Räume sowie abgeschlossene Küchen. Ohne Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume.  
Datenquelle: Jährliche Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands.

### T3 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Baden-Württemberg 2020 und 2010

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Land	31.12.2020		Dagegen 31.12.2010		Veränderung	
	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	Anzahl	100 m <sup>2</sup>	%	
Biberach (LKR)	93 859	102 851	83 919	91 118	11,8	12,9
Bodenseekreis (LKR)	110 649	107 416	100 478	96 556	10,1	11,2
Alb-Donau-Kreis (LKR)	90 248	97 705	82 096	88 044	9,9	11,0
Tübingen (LKR)	105 900	102 349	96 762	92 612	9,4	10,5
Hohenlohekreis (LKR)	53 003	55 399	48 582	50 130	9,1	10,5
Ravensburg (LKR)	132 635	134 882	121 648	122 566	9,0	10,0
Emmendingen (LKR)	78 040	79 473	71 690	72 129	8,9	10,2
Schwäbisch Hall (LKR)	91 937	95 705	84 608	87 078	8,7	9,9
Breisgau Hochschwarzwald (LKR)	125 380	128 211	115 923	116 979	8,2	9,6
Heilbronn (LKR)	159 067	166 395	147 173	151 754	8,1	9,6
Konstanz (LKR)	145 025	134 881	134 260	123 575	8,0	9,1
Waldshut (LKR)	85 154	88 957	78 931	81 183	7,9	9,6
Heilbronn (SKR)	61 707	52 603	57 234	49 072	7,8	7,2
Böblingen (LKR)	184 890	178 746	171 685	163 510	7,7	9,3
Heidelberg (SKR)	80 905	64 112	75 474	59 751	7,2	7,3
Ortenaukreis (LKR)	202 222	209 034	188 585	192 683	7,2	8,5
Tuttlingen (LKR)	65 754	68 028	61 432	62 880	7,0	8,2
Karlsruhe (LKR)	209 458	223 159	196 135	207 078	6,8	7,8
Reutlingen (LKR)	136 809	133 481	128 084	123 672	6,8	7,9
Ulm (SKR)	63 654	54 310	59 609	50 043	6,8	8,5
Rastatt (LKR)	112 089	114 639	105 053	106 407	6,7	7,7
Freiburg im Breisgau (SKR)	118 581	91 314	111 119	85 637	6,7	6,6
Lörrach (LKR)	112 554	110 329	105 445	101 513	6,7	8,7
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>5 373 419</b>	<b>5 189 493</b>	<b>5 038 362</b>	<b>4 806 465</b>	<b>6,7</b>	<b>8,0</b>
Ludwigsburg (LKR)	259 133	242 164	243 107	224 306	6,6	8,0
Calw (LKR)	77 971	77 527	73 273	72 075	6,4	7,6
Sigmaringen (LKR)	61 702	66 517	58 018	61 949	6,3	7,4
Ostalbkreis (LKR)	149 145	152 039	140 388	141 040	6,2	7,8
Rottweil (LKR)	68 226	71 542	64 297	66 332	6,1	7,9
Esslingen (LKR)	258 540	239 390	244 090	223 378	5,9	7,2
Rems-Murr-Kreis (LKR)	204 511	193 511	193 305	180 006	5,8	7,5
Freudenstadt (LKR)	58 343	58 745	55 180	54 784	5,7	7,2
Heidenheim (LKR)	63 617	62 527	60 226	58 965	5,6	6,0
Rhein-Neckar-Kreis (LKR)	268 480	276 598	254 261	258 588	5,6	7,0
Schwarzwald-Baar-Kreis (LKR)	106 779	102 486	101 346	96 275	5,4	6,5
Enzkreis (LKR)	93 287	98 378	88 605	92 195	5,3	6,7
Baden-Baden (SKR)	30 369	29 750	28 867	27 901	5,2	6,6
Main-Tauber-Kreis (LKR)	65 697	70 345	62 486	66 139	5,1	6,4
Göppingen (LKR)	122 819	118 814	117 053	111 741	4,9	6,3
Zollernalbkreis (LKR)	91 471	96 943	87 167	91 415	4,9	6,0
Stuttgart (SKR)	316 303	246 140	301 931	232 420	4,8	5,9
Pforzheim (SKR)	62 157	52 722	59 323	49 553	4,8	6,4
Neckar-Odenwald-Kreis (LKR)	68 502	75 199	65 503	70 994	4,6	5,9
Karlsruhe (SKR)	158 632	131 890	152 096	125 431	4,3	5,1
Mannheim (SKR)	168 215	132 287	161 915	125 008	3,9	5,8

Datenquelle: Jährliche Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands.

Zuwachs von 11,8 % oder 18 932 Wohnungen seit 2010, dicht gefolgt vom Bodenseekreis (+ 10,1 %) und dem Alb-Donau-Kreis (+ 9,9 %). Die Gründe sind unterschiedlicher Art und müssten jeweils in den Gegebenheiten vor Ort im Einzelnen untersucht werden. Einer-

seits sind zum Beispiel im Kreis Biberach und im Bodenseekreis schon seit Jahren gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu beobachten, was – neben der Verfügbarkeit entsprechenden Baulandes – den Wohnungsbau begünstigt, andererseits bildet der

Alb-Donau-Kreis auch den baden-württembergischen „Speckgürtel“ für den Stadtkreis Ulm.<sup>6</sup> Die Stadtkreise mit entsprechend verdichteter Bebauung tun sich naturgemäß schwerer, bei Baufertigstellungen innerhalb ihrer eigenen Gemarkung eine überdurchschnittliche Dynamik zu entwickeln. Die Stadt Heilbronn hat bei einem Wohnungsbestand von 61 707 Wohnungen mit einem Zuwachs

von 4 473 Wohnungen (7,8 %) zwischen 2010 und 2020 für einen Stadtkreis eine überdurchschnittliche „Baudynamik“ gezeigt. Grund dafür war hauptsächlich die erfolgreiche Erschließung und Bebauung dreier Wohngebiete in einzelnen Stadtteilen mit Mehrfamilien- und Zweifamilienhäusern und Einfamilienhäusern (als Reihenhäuser). Die Großstädte Karlsruhe und Mannheim stehen zwar mit 4,3 % und 3,9 % Wohnungszuwachs am Tabellenende, was in absoluten Zahlen aber immerhin 6 536 bzw. 6 300 bezugsfertigen Wohnungen in dieser Dekade entspricht.



### **Die Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes**

erfolgt zwischen den Wohnungszählungen im Rahmen der Zensen nach folgendem Rechenschema:

Ausgangsbestand ist das Ergebnis der Berechnung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands am Ende des Vorjahres.

#### **Erhöht durch:**

- Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen im laufenden Jahr
- Fertigstellungen von Wohnungen durch Abschluss von Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden im laufenden Jahr, darunter auch Zugänge durch Nutzungsänderung (zum Beispiel aus Büro wird Wohnung)
- Sonstige Zugänge

#### **Vermindert durch:**

- Totalabgänge im laufenden Jahr, vor allem durch Abriss, darunter auch Abgänge durch Nutzungsänderungen (zum Beispiel aus Wohnung wird Büro oder Praxis usw.)
- Abgänge durch Baumaßnahmen an bestehenden (Wohn-)Gebäuden im laufenden Jahr (hauptsächlich Umbauten, zum Beispiel bei Altbausanierung), wodurch Wohnungen zeitweise nicht genutzt werden können
- Sonstige Abgänge

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

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweis: „Sonstige“ Zu- und Abgänge entstehen in seltenen Fällen durch Gebietsstandsänderungen oder die Freigabe von Wohnungen alliierter Streitkräfte sowie Bestandskorrekturen bei unplausiblen Ergebnissen.

### **Die Gebäude- und Wohnungszählung 2021**

Der ursprünglich für 2021 vorgesehene Zensus, der wieder eine Gebäude- und Wohnungszählung beinhaltet hätte, wurde aufgrund der Corona-Pandemie in das Jahr 2022 mit Stichtag zum 15. Mai verschoben.<sup>7</sup> Wie auch 2011 und in den Zählungen davor wird dann die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands 2022 mit den Wohnungszählungsergebnissen abgeglichen und gegebenenfalls korrigiert.<sup>8</sup> Aufgrund des Wohnungsbestands in Baden-Württemberg von rund 5,2 Mill. Wohnungen werden sich Korrekturen auf Landesebene nur sehr geringfügig bemerkbar machen. In kleineren Gemeinden kann es in der Wohngebäudestruktur jedoch zu leichten Veränderungen kommen.

In den letzten Jahren lagen die Zahlen der Baufertigstellungen unter denen der Baugenehmigungen, mit dem Effekt, dass Anfang 2021 noch rund 89 000 Wohnungen zwar genehmigt waren, sich teilweise schon im Bau befanden aber noch nicht fertiggestellt wurden (dies ist der sogenannte Bauüberhang). Auch diese „Fertigstellungsdynamik“ wird – neben anderen, für die Bautätigkeit relevanten Rahmenbedingungen wie knapper und teurer Baugrund – Auswirkungen auf die künftigen Wohnungsbestandszahlen haben. ■

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

6 Vergleiche hierzu auch: Schwarz, Thomas: Baugenehmigungen im langjährigen Vergleich und ihre Verteilung auf die Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2019, S. 35 ff.

7 Gesetz zur Verschiebung des Zensus in das Jahr 2022 und zur Änderung des Aufenthaltsgesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2675).

8 Ungenauigkeiten im Datenbestand, die auf Gemeindeebene zu unplausiblen Ergebnissen führen können, entstehen hauptsächlich durch nicht oder nicht korrekt erfasste Baumaßnahmen. Erfahrungsgemäß werden Gebäude- oder Wohnungsabgänge in wenigen Fällen nicht ordnungsgemäß gemeldet. Es kommt zum Beispiel vor, dass in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – ursprünglich als ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen in der Baufertigstellung registriert – die Einliegerwohnung im Laufe der Jahre in die Hauptwohnung integriert wird. In der Wohnungszählung wird folglich durch den Eigentümer eine (!) Wohnung gemeldet. Der Abgang einer Wohnung müsste in der Fortschreibung nachträglich berücksichtigt werden, um das Ergebnis wieder stimmig zu machen.