

# IAW-Wohnungsmonitor Baden-Württemberg 2/2001



# Inhalt

Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg 2000 .....	
Fertigstellungen .....	5
Wohnflächen .....	7
Bauüberhang .....	7
Genehmigungen .....	9
Baden-Württemberg im Ländervergleich .....	11
Wohnungsbau in den Kreisen .....	13
Wohnungsbau in den Regionen .....	15
Regionale Entwicklungen	
Stuttgart .....	21
Franken .....	23
Ostwürttemberg .....	25
Mittlerer Oberrhein .....	27
Unterer Neckar .....	29
Nordschwarzwald .....	31
Südlicher Oberrhein .....	33
Schwarzwald-Baar-Heuberg .....	35
Hochrhein-Bodensee .....	37
Neckar-Alb .....	39
Donau-Iller .....	41
Bodensee-Oberschwaben .....	43
Quellen .....	44
Erscheinungsfolge .....	45

Herausgeber:

L-Bank  
Landeskreditbank  
Baden-Württemberg  
Förderbank  
Schlossplatz 10  
76113 Karlsruhe  
Telefon: 0721/150-1950  
Fax: 0721/150-1190

mail: michael.kuehn@l-bank.de  
web: www.l-bank.de

Institut für Angewandte  
Wirtschaftsforschung (IAW)  
Direktor:  
Prof. Dr. Gerd Ronning  
Geschäftsführung:  
Dr. Sigfried Caspar  
Günther Klee M.A.  
Ob dem Himmelreich 1  
72074 Tübingen  
Telefon: 07071/ 9896-0  
Fax: 07071/ 9896-99  
email: womo@iaw.edu  
web: www.iaw.edu

Gesamtverantwortung  
und Redaktion:  
Dipl.-Soz. Rolf Kleimann

Der IAW-Wohnungsmonitor  
Baden-Württemberg erscheint  
viermal jährlich.

Die vorliegende Ausgabe  
ist auf chlorfrei gebleichtem  
Papier gedruckt.

# Editorial

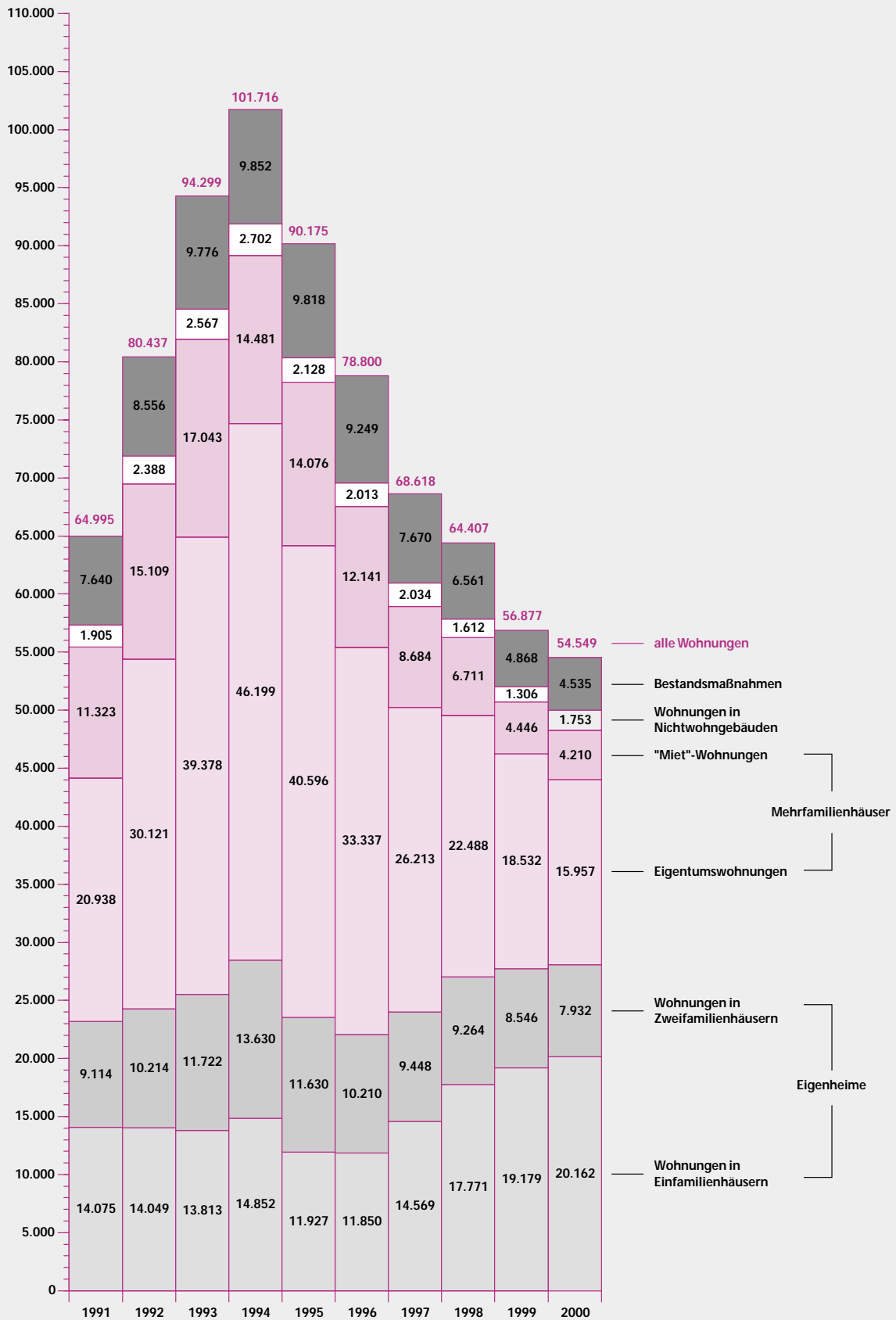
Die vorliegende Ausgabe des IAW-Wohnungsmonitors bietet Ihnen eine Jahresübersicht zur regionalen Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2000 und zeichnet die letztjährige Entwicklung der Wohnungsbau nachfrage und der Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg nach. Hierbei zeigt sich, dass der in Baden-Württemberg seit 1995 zu beobachtende Trend der rückläufigen Wohnungsfertigstellungen auch im Jahr 2000 angehalten hat. Der Wohnungsbestand im Lande hat im Jahre 2000 um kaum mehr als 50.000 zugenommen.

Vor diesem Hintergrund wird sich die nächste Ausgabe des Wohnungsmonitors schwerpunktmäßig mit dem Modernisierungs- und Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand Baden-Württembergs befassen.

Angesichts dieser Entwicklung rückt im Rahmen der Wohnungsbauförderung die Frage einer verstärkten Bestandsverbesserung mehr und mehr in den Mittelpunkt der Betrachtung. Eine förderpolitisch bewirkte Zunahme der Maßnahmen der Altbausanierung könnte insbesondere dem heimischen Handwerk wichtige Impulse verleihen.

# Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg 1991-2000

Im Jahresverlauf fertiggestellte Wohnungen



# Wohnungsbau in Baden-Württemberg 2000

von Dr. Stefan Weil

## Fertigstellungen

In Baden-Württemberg wurden 2000 mit insgesamt 54.549 Wohnungen wiederum weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Der Rückgang fiel mit 4,1 Prozent moderat aus. Der seit 1995 anhaltende Trend setzte sich also fort. Von diesen neuen Wohnungen entstanden 48.261 (-4,8 Prozent) in neuen Wohngebäuden und 1.753 (+34,2 Prozent) in (neuen) Gebäuden, die nicht überwiegend zu Wohnzwecken dienen. Durch den Aus- oder Umbau bereits bestehender Gebäude wurden 4.535 Wohnungen geschaffen. In diesem Segment ergab sich mit 6,8 Prozent der stärkste Rückgang. Berücksichtigt man weiterhin, daß im Laufe des Jahres 4.369 Abriß- oder Umbaumaßnahmen gemeldet wurden und üblicherweise weitere Wohnungen ohne entsprechende Meldung verlorengehen, kann davon ausgegangen werden, daß der Wohnungsbestand im Jahr 2000 um kaum mehr als 50.000 Wohnungen zugenommen hat.

Soweit man bei der Betrachtung der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von Randsegmenten absieht, erkennt man, daß lediglich der Bau von Einfamilienhäusern noch von einem – wenn auch schwächer werdenden – Wachstumsmoment profitiert. Mit 20.162 fertiggestellten Einfamilienhäusern ergab sich hier ein Plus von gut 5 Prozent. Die Wachstumsraten sind hier allerdings seit 1998 rückläufig. Bei den Zweifamilienhäusern (7.932 fertiggestellte Wohneinheiten) fiel der Rückgang mit 7,2 Prozent nicht ganz so stark wie im Vorjahr aus. Beim Geschosswohnungsbau scheint sich der rückläufige Trend leicht abzuflachen. Allerdings ist der Rückgang mit 14,2 Prozent nach wie vor deutlich. Knapp 19.600 Wohnungen wurden in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Der überwiegende Teil (15.957) zählt hier zu den Eigentumswohnungen. Lediglich 3.634 Wohneinheiten entfallen auf Mietwohnungen (ohne Wohnheime).

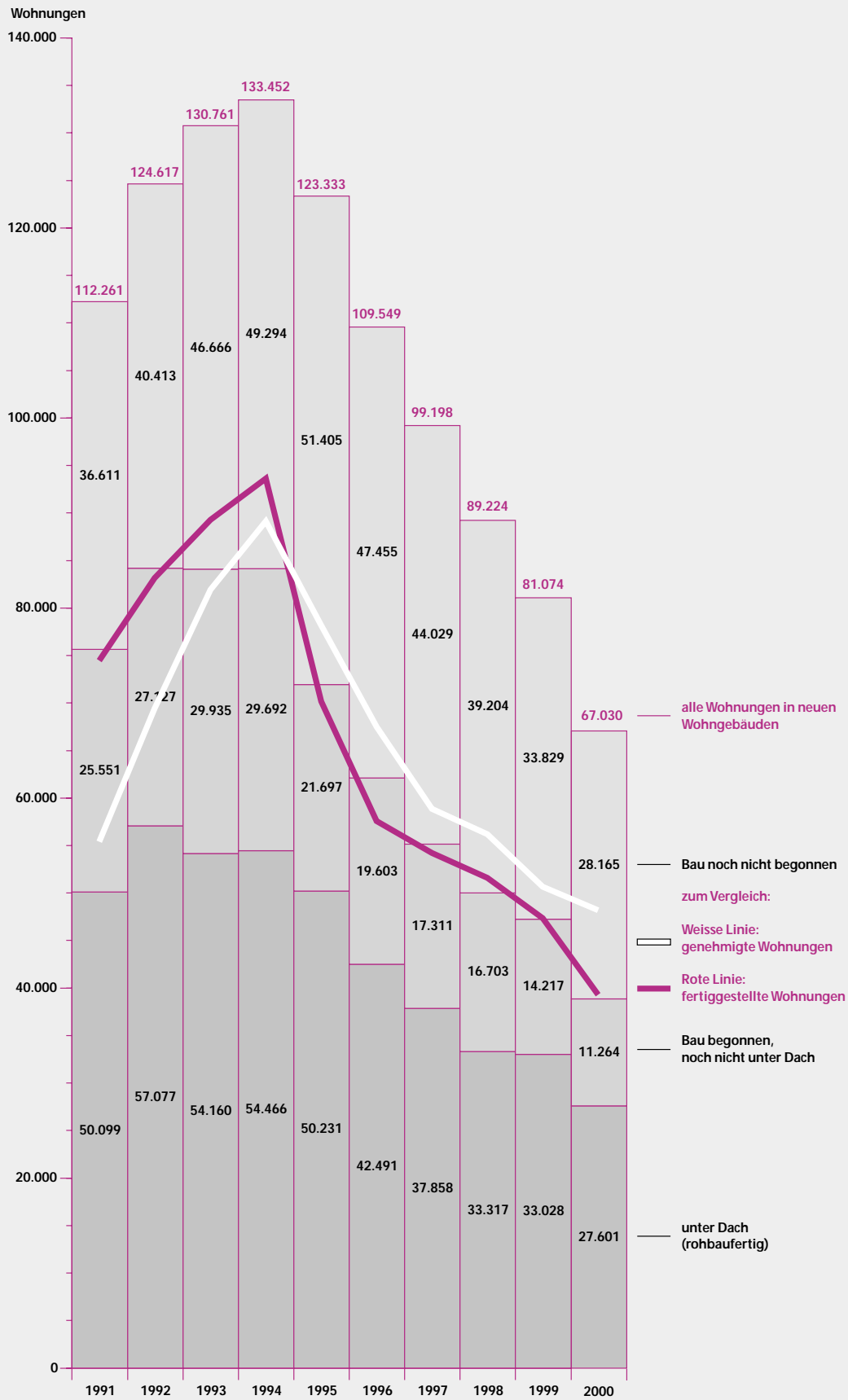
Der Wunsch nach größeren Wohnflächen, der sich hauptsächlich beim Neubau von Eigenheimen manifestiert und weniger beim Bau für den anonymen Markt, hat in den vergangenen Jahrzehnten dazu geführt, daß die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen in Baden-Württemberg deutlich angestiegen ist. In der ersten Hälfte der 90er Jahre wurde allerdings – über alle Wohnungsmarktsegmente hinweg – der Wohnflächenzuwachs etwas gebremst. Verantwortlich hierfür war der sehr zurückhaltende

**Wohnungsbau auch im Jahr 2000 rückläufig: nur rund 54.500 neue Wohnungen**

**Der Boom im Eigenheimbau ebbt weiter ab**

**Trend zu größeren Wohnungen hält weiter an**

# Wohnungsbaüberhang in Baden-Württemberg 1991-2000



Geschoßwohnungsbau. Hier gingen zwischen 1990 und 1995 die durchschnittlichen Wohnflächen der im jeweiligen Jahr fertiggestellten Wohnungen – im Vergleich zum Vorjahr – zwischen 0,6 und 3,0 Prozent zurück. Seit 1996 folgt die Entwicklung wieder dem üblichen Trend, obwohl auch die Einfamilienhäuser – wenn auch etwas verzögert – kurzfristig von einem leichten Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche bei den neuerstellten Wohnungen betroffen waren.

Im Jahr 2000 hat die durchschnittliche Wohnfläche der neuen Wohnungen um etwa 4 m<sup>2</sup> zugenommen. Bei den fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden stieg die durchschnittliche Wohnfläche von 104,2 auf 108,4 m<sup>2</sup>. Bei den Eigenheim lagen die Zuwächse bei knapp zwei m<sup>2</sup> (Einfamilienhäuser) und knapp einem m<sup>2</sup> (Zweifamilienhäuser). Die durchschnittlichen Wohnfläche liegen hier mittlerweile bei 142 m<sup>2</sup> (+1,7 %) bzw. 103 m<sup>2</sup> (+0,9 %). Zum Vergleich: Im Gebäudebestand liegen die durchschnittlichen Wohnflächen bei Einfamilienhäusern bei 122 bei Zweifamilienhäuser liegen sie bei 91 m<sup>2</sup>.

Im Geschoßwohnungsbau werden die Wohnungen – wie gesagt – seit 1995 wieder großzügiger zugeschnitten. Auch im Jahr 2000 konnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder durchschnittlich 2,5 m<sup>2</sup> (+3,3 %) an Wohnfläche dazugewinnen. Die Wohnfläche hat hier die 80-m<sup>2</sup>-Marke nur leicht verfehlt. Während allerdings die Eigentumswohnungen mit genau drei m<sup>2</sup> (+4 %) deutlich zulegen konnten und damit auf Landesniveau liegen, waren die Veränderungen bei den Mietwohnungen mit einem Plus von 0,3 m<sup>2</sup> (+0,5 %) eher marginal.

Wohnflächenzunahme bei neuen Wohnungen liegt bei durchschnittlich vier Prozent

Auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder großzügiger zugeschnitten

## Bauüberhang

Der sogenannte «Bauüberhang» wird von der Gesamtzahl der zum Erhebungszeitpunkt noch im Bau befindlichen genehmigten Wohnungen bestimmt. Hierunter können – neben Eigenheimen – auch Großprojekte fallen, deren Vorbereitungs- und Ausführungsphase sich über mehrere Jahre strecken kann, sowie Bauvorhaben, deren künftige Verwirklichung nicht mehr beabsichtigt wird. Die Baugenehmigung erlischt in drei Jahren, sofern sie nicht verlängert wird. Dies betraf 2000 immerhin 263 Wohnungen.

Der Bauüberhang bei den Wohnungen in Wohngebäuden betrug 2000 67.030 Einheiten. Das sind 17,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Bei 42 Prozent der Wohnungen war mit dem Bau noch nicht begonnen worden. 16,8 Prozent waren im Rohbaustadium. Bei 41,2 Prozent war der Rohbau bereits vollendet. Bei einem Teil der Bauvorhaben, die noch nicht in Angriff genommen wurden, lag der Zeitpunkt der Genehmigung zum Jahresende 2000 bereits mehr als zwei Jahre zurück.

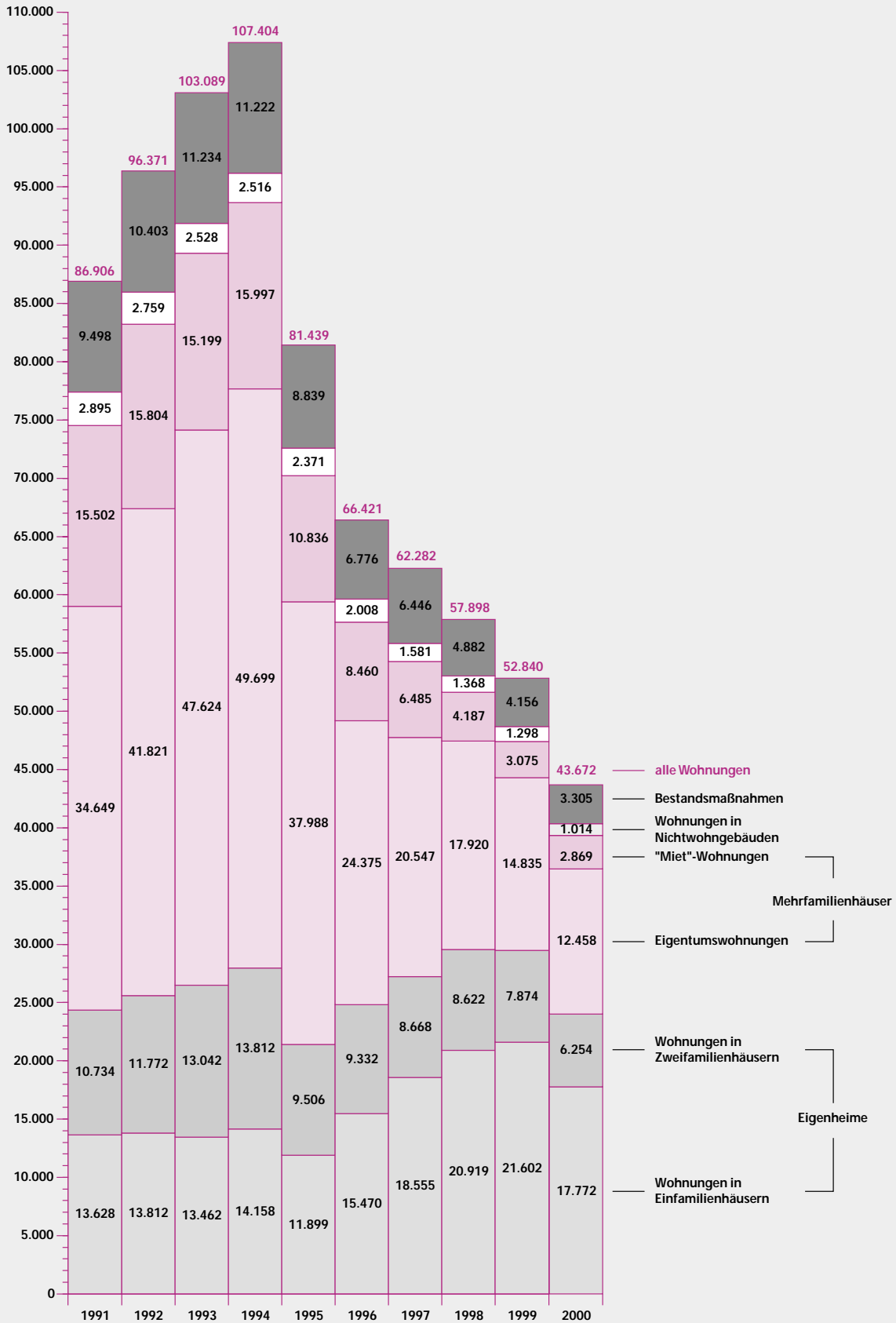
Rund 67.000 Wohnungen noch im Bau – Bauüberhang ...

... und zu erwartender Bestandszuwachs weiter rückläufig

Der kurzfristig zu erwartende Zuwachs im Wohnungsbestand wird durch die Entwicklung des Bauüberhangs im Verhältnis zum

# Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg 1991-2000

Im Jahresverlauf genehmigte Wohnungen





momentanen Bestand relativ gut angezeigt. Der Wert dieses relativen Bauüberhangs lag Ende 2000 bei 1,6 Prozent. Im Vorjahr lag er noch bei zwei Prozent.

## Genehmigungen

Die Wohnungsbaunachfrage, der wichtigste Indikator für die mittelfristig zu erwartende Wohnungsbautätigkeit, war auch 2000 wieder rückläufig. In diesem Jahr wurden in Baden-Württemberg mit 43.672 Einheiten 17,4 Prozent weniger Wohnungen für den Bau freigegeben als im Vorjahr. Damit hat sich der Rückgang weiter beschleunigt: Seit 1997 stiegen die Schrumpfungsraten – zunächst moderat. Im Jahr 2000 hat sie sich gegenüber dem Vorjahr jedoch beinahe verdoppelt (1999: -8,7%).

**Der Rückgang der Wohnungsbaunachfrage hat sich weiter beschleunigt**

Der Rückgang der Wohnungsbaunachfrage betrifft mittlerweile alle Segmente des Wohnungsmarkts. Selbst das Segment der Eigenheime, wo 1999 bei den Einfamilienhäusern noch ein Plus von 3,3 Prozent zu verzeichnen war, brach die Nachfrage vollends ein. Die Entwicklung bei den Einfamilienhäusern vollzog sich 2000 mit einer bereits leicht überdurchschnittlichen Schrumpfungsrate von 17,7 Prozent. Die Nachfrage nach Wohnungen in Zweifamilienhäusern ging sogar um etwas mehr als ein Fünftel zurück. Insgesamt wurden 24.026 Wohnungen in Eigenheimen genehmigt, 17.772 davon in Einfamilienhäusern, und 6.254 in Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Neubauwohnungen in Eigenheimen an allen genehmigten Wohnungen betrug 55 Prozent. Das ist gut ein Prozentpunkt weniger als im Jahr zuvor.

**Nachfrage auch bei Eigenheimen vollends eingebrochen**

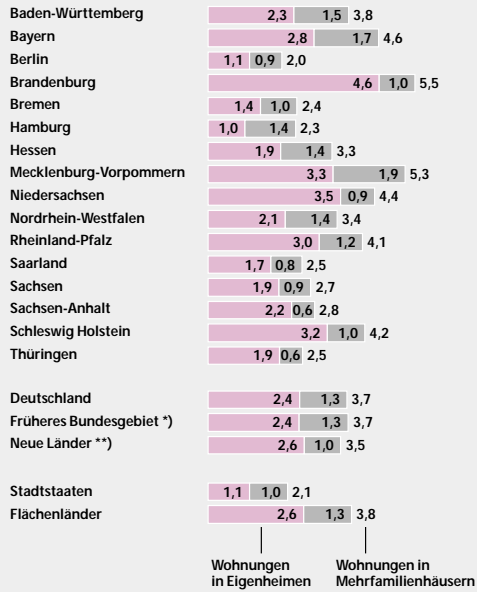
Die Nachfrage im Geschoßwohnungsbau ging mit 14,5 Prozent unterdurchschnittlich zurück. Insgesamt wurden 15.067 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Damit weist die Bauachfrage nach Mehrfamilienhäusern bereits im sechsten Jahr ein zweistelliges Minus auf. Von den genehmigten Wohnungen waren 12.458 oder 28,5 Prozent Eigentumswohnungen und 2.609 oder sechs Prozent Mietwohnungen (ohne Wohnheime). Bei den Mietwohnungen ergibt sich mit 6 Prozent (bzw. 6,7 Prozent mit Wohnheimen) ein weit unterdurchschnittlicher Rückgang. Insgesamt zeigt sich demnach, daß die Zurückhaltung der Investoren im Mietwohnungsbau, die im Vorjahr – aufgrund der Veränderung der Rahmenbedingungen – noch zu spüren war, etwas nachgelassen hat.

**Nachfragerückgang beim Geschoßwohnungsbau etwas gebremst**

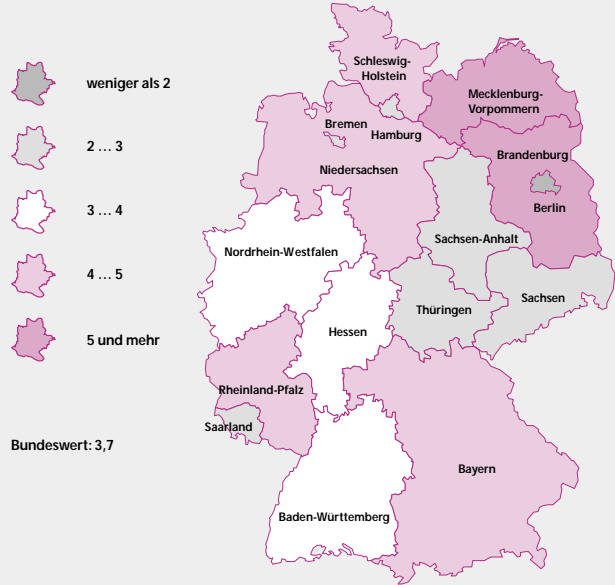
Der Anteil der genehmigten Maßnahmen im Bestand fiel 2000 wiederum niedrig aus. Lediglich 3.305 Genehmigungen wurden erteilt (-20,5 %). Dies entspricht einem Anteil von 7,6 Prozent. Damit war die Nachfrage nach neuen Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden bereits im siebenten Jahr in Folge rückläufig.

# Wohnungsbaunachfrage und Wohnungsbautätigkeit in den Bundesländern 2000

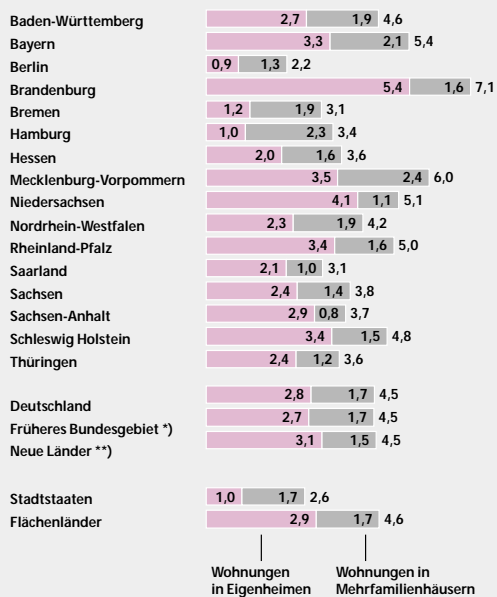
## Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1.1.2000 bis 31.12.2000 (Wohnungen je 1000 Einwohner)



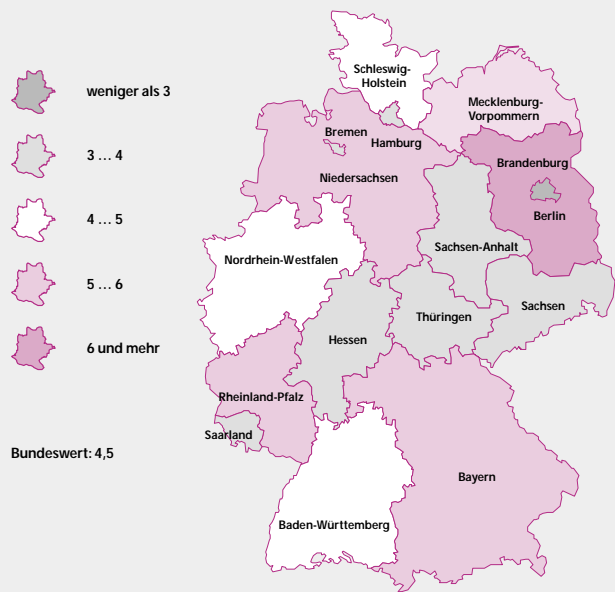
von ... bis unter ...  
genehmigte Wohnungen  
je 1000 Einwohner



## Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1.1.2000 bis 31.12.2000 (Wohnungen je 1000 Einwohner)



von ... bis unter ...  
fertiggestellte Wohnungen  
je 1000 Einwohner



## Baden-Württemberg im Ländervergleich

Im Jahr 2000 wurden in Deutschland 423.062 Wohnungen fertiggestellt, davon 336.764 in den alten Bundesländern und 86.298 in den neuen Bundesländern. Der Rückgang der Fertigstellungszahlen im Vergleich zum Vorjahr betrug 10,5 Prozent. Er hat sich damit wieder beschleunigt. Vor allem die alten Bundesländer trugen hierzu bei: Nachdem im vergangenen Jahr die Fertigstellungszahlen vom Vorjahr fast gehalten werden konnten, kam es hier 2000 zu einem Rückgang von 9 Prozent, während sich der Rückgang in den neuen Bundesländern leicht verlangsamt hat (16,1 gegenüber 19,9 % im Vorjahr).

In Absolutzahlen gesehen ist der Rückgang der Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg mit 4,2 Prozent deutlich unterdurchschnittlich. Einen niedrigeren Wert weist – unter den Flächenländern – nur Bayern aus (-1,8 %). Den Höchstwert verzeichnete Berlin mit -28 Prozent. Zum Vergleich der Wohnungsbautätigkeit in den einzelnen Bundesländern wird jedoch sinnvollerweise die Fertigstellungs- (bzw. Genehmigungs-)zahlen ins Verhältnis zur Bevölkerung gesetzt. So gesehen rangiert Baden-Württemberg mit leicht überdurchschnittlichen 4,6 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Mittelfeld. Weiterhin rege ist die Wohnungsbautätigkeit (in den alten Bundesländern) in Bayern (5,4 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Ew.), Niedersachsen (5,1) und Rheinland-Pfalz (5).

In Ostdeutschland hat sich – in der Gesamtsicht – das Niveau der Wohnungsbautätigkeit den alten Bundesländern angeglichen. Im Durchschnitt wurden hier 4,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, was exakt dem Wert für die alten Bundesländer entspricht. Dennoch gab es deutliche regionale Unterschiede als auch Unterschiede in segmentierter Betrachtung. So reichen die Indikatorwerte hier von deutlich unterdurchschnittlichen 3,8 (Sachsen) bis 7,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Brandenburg). Deutlich mehr als in den alten Bundesländern wurden hier – bezogen auf die Bevölkerungszahl – Eigenheime fertiggestellt. Im Schnitt waren dies in den neuen Bundesländern 3,1 Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner im Vergleich zu 2,7 in den alten Bundesländern. Baden-Württemberg liegt hier mit 2,7 fertiggestellten Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner leicht unter dem Durchschnitt der alten Bundesländer.

Die Genehmigungszahlen für 2000 deuten darauf hin, daß auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren deutlichen Rückgang der Wohnungsbautätigkeit zu rechnen ist. Bundesweit wurden mit 348.508 Einheiten ein Fünftel weniger neue Wohnungen genehmigt als 1999. Die konjunkturelle Talfahrt der Wohnungsbaufrage hat sich also beschleunigt. Besonders starke Einbrüche hatten die neuen Bundesländer zu vermelden. Hier wurden im Durchschnitt fast 28 Prozent weniger Wohnungen für den Bau freigegeben. Einen Spitzenwert erreichte Sachsen mit -33,5 Prozent.

Wohnungsbautätigkeit bundesweit weiterhin stark rückläufig: ein Zehntel weniger neue Wohnungen als im Vorjahr

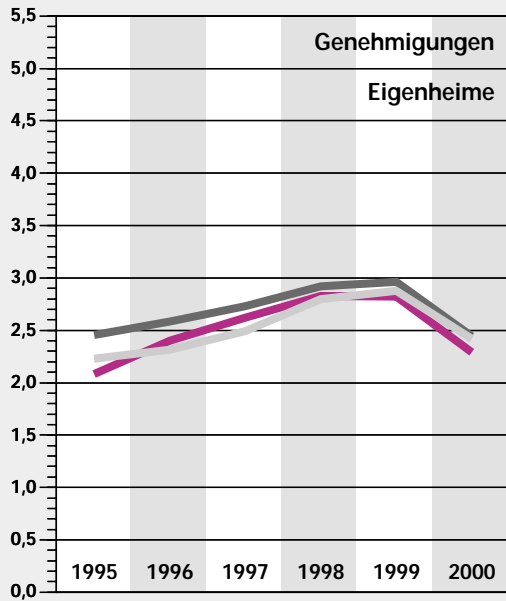
Rückgang der Fertigstellungen in Baden-Württemberg unterdurchschnittlich – Wohnungsbautätigkeit noch auf vergleichsweise hohem Niveau

Wohnungsbautätigkeit im Osten Deutschland dem Niveau im Westen angeglichen

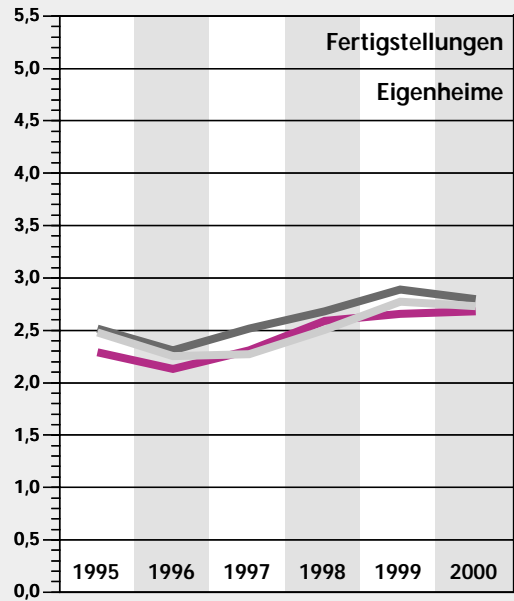
Konjunkturelle Talfahrt der Wohnungsnachfrage hat sich bundesweit beschleunigt – Ostdeutschland besonders betroffen

# Wohnungsbautätigkeit und -nachfrage in Deutschland und Baden-Württemberg 1995-2000

Wohnungen je 1000 Einwohner

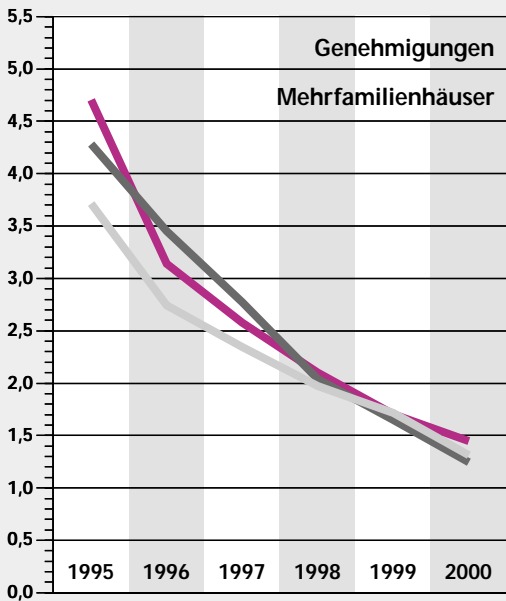


Wohnungen je 1000 Einwohner

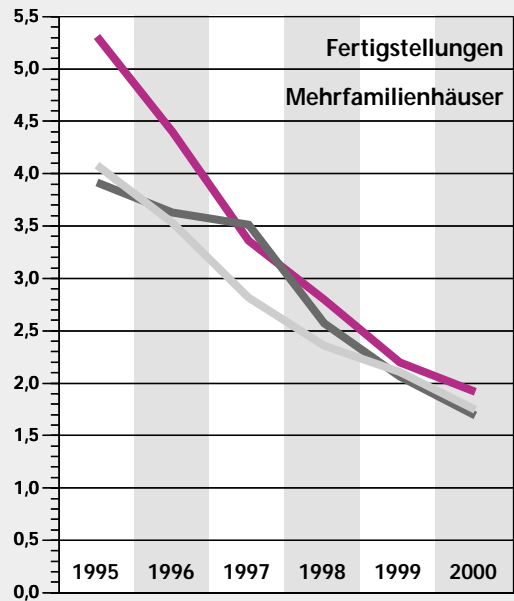


Legende:   
— Baden-Württemberg   
— Deutschland   
— Früheres Bundesgebiet und Berlin-West

Wohnungen je 1000 Einwohner



Wohnungen je 1000 Einwohner



## Wohnungsbau in den Kreisen

Die einzelnen Raumordnungsregionen stellen mit Blick auf ihre Siedlungsstruktur keineswegs homogene Teilräume dar. Vielmehr unterscheiden sich die Stadt- und Landkreise innerhalb einer Region sowohl in siedlungsstruktureller Hinsicht als auch in anderen – wohnungsmarktrelevanten – Gebietsmerkmalen wie Bautätigkeit, Baulandpreise z.T. erheblich voneinander. Wir haben deshalb – wie bereits im vergangenen Jahr – denselben Interpretationsrahmen gewählt und unterscheiden vier Kreisklassen: Stadtkreise, Landkreise hoher Dichte, mittlerer Dichte und geringer Dichte.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands in den Kreisen des Landes steht in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte. So ist festzustellen, daß die Landkreise geringer Dichte mit fast 30 Prozent die stärkste Zunahme des Wohnungsbestands seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahre 1987 aufweisen, während die Landkreise mit mittlerer und hoher Dichte mit jeweils um die 24 Prozent im Mittelfeld rangieren. Lediglich etwa halb so schnell wuchs der Wohnungsbestand in den Stadtkreisen.

Insgesamt zeigt sich dasselbe Bild bei der Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2000. Nach wie vor weisen die Landkreise mit geringer Dichte die größte Dynamik auf. Hier wurden sechs Wohnungen je 1.000 Einwohner im Jahresverlauf fertiggestellt (alle Gebäude). Dem stehen die Stadtkreise mit gut dreieinhalb Wohnungen gegenüber. Im Mittelfeld rangieren die Landkreise mit mittlerer und hoher Dichte (5,3 bzw. 5,6 Wohnungen je 1.000 Ew.). Der Landesdurchschnitt liegt mit 5,2 Wohnungen etwas darunter.

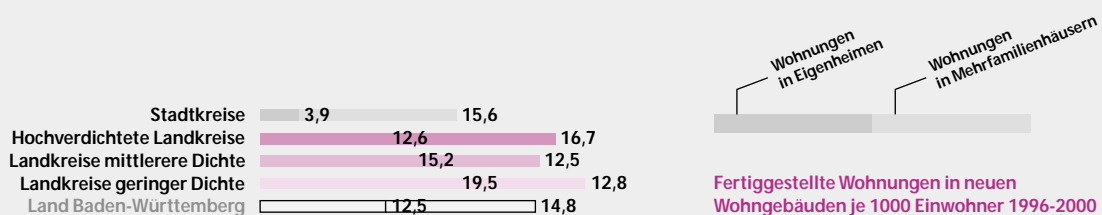
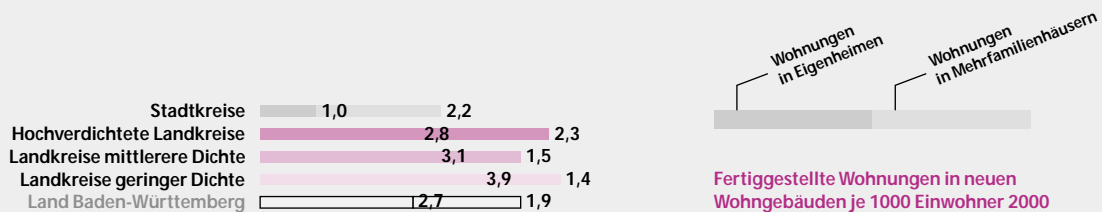
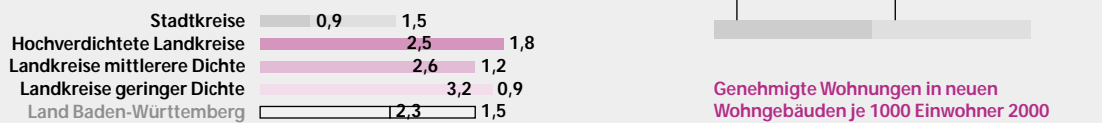
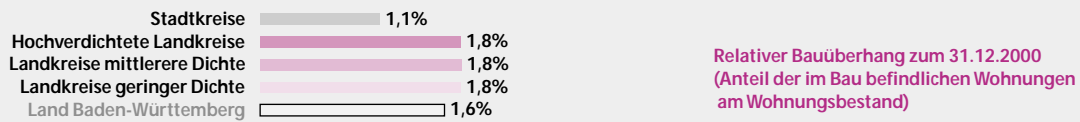
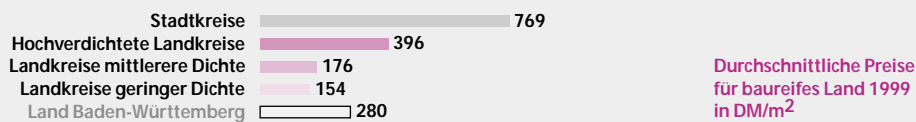
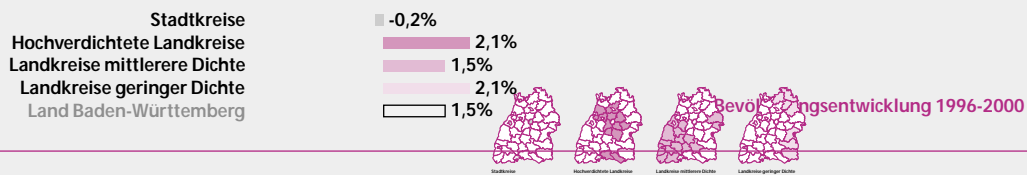
Am prägnantesten zeigt sich das Land-/Stadtgefälle beim Eigenheimbau. So wurden im Jahr 2000 in den Landkreisen mit geringer Dichte fast vier Eigenheime pro 1.000 fertiggestellt. In den Landkreisen mittlerer Dichte waren es immerhin noch etwas über drei, dicht gefolgt von den hochverdichteten Landkreisen, die mit 2,8 fertiggestellten Eigenheimen je 1.000 Einwohner noch leicht über dem Landesdurchschnitt (2,7 Eigenheime je 1.000 Ew.) lagen. Obwohl die Stadtkreise 2000 eine beträchtlichen Steigerung der Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr vorweisen können (die Zahl der Fertigstellungen nahm bei den Einfamilienhäusern mit 1.522 Einheiten um fast ein Drittel, alle Eigenheime zusammen immerhin um ein Viertel, zu), werden diese Zahlen – ins Verhältnis zur Bevölkerung gesetzt – stark relativiert: Auf 1.000 Einwohner kam gerade ein fertiggestelltes Eigenheim.

Entwicklung des Wohnungsbestands  
korreliert mit Siedlungsdichte

Nach wie vor dynamische Wohnungs-  
bautätigkeit in den ländlichen Kreisen

Ausgeprägtes Land-/Stadtgefälle beim  
Eigenheimbau

# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Siedlungsstrukturelle Kreistypen



Nach wie vor dürften für diesen Zusammenhang hauptsächlich die Baulandpreise verantwortlich sein. Am günstigsten ist der Baulanderwerb in den Landkreisen geringer Dichte. Im Durchschnitt wurden hier (1999) Preise in Höhe von 154 DM/m<sup>2</sup> realisiert. Etwas höher lagen die Preise in den Landkreisen mittlerer Dichte (176 DM/m<sup>2</sup>). Mehr als doppelt so teuer sind die Baulandpreise in den hochverdichteten Landkreisen. Hier wurden im Durchschnitt Preise in Höhe von 396 DM/m<sup>2</sup> realisiert. Mit 954 DM/m<sup>2</sup> war baureifes Land in den Stadtkreisen nochmals wesentlich teurer als in den hochverdichteten Landkreisen und mehr als sechs Mal so teuer wie in den Landkreisen geringer Dichte.

**In den Stadtkreisen Bauland siebeneinhalb Mal so teuer wie auf dem Land**

Wie auch im Vorjahr konzentrierte sich 2000 der Bau von Mehrfamilienhäusern auf die Stadtkreise und die hochverdichteten Landkreise. Mehr als zwei Drittel aller in Baden-Württemberg in diesem Jahr fertiggestellten Wohnungen wurden hier errichtet, wobei in den hochverdichteten Landkreisen eher die Eigentumswohnungen dominierten (1,9 Einheiten je 1.000 Ew.), während in den Stadtkreisen die Mietwohnungen überwogen (0,7 Einheiten je 1.000 Ew.).

**Geschoßwohnungsbau insbesondere in den Stadtkreisen und deren Umland**

Der relative Bauüberhang als Indikator der laufenden Entwicklung am Wohnungsmarkt fiel 2000 in den Landkreisen durchweg deutlich positiver als in den Stadtkreisen aus. Während in den Stadtkreisen der Wert mit 1,1 Prozent deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 1,6 Prozent lag, belief er sich in den Landkreisen auf 1,8 Prozent. Innerhalb der Landkreiskategorien waren in diesem Jahr kaum Unterschiede auszumachen.

**Kurzfristige Aussichten für den Wohnungsbau in den Landkreisen positiver als in den Stadtkreisen**

Vom Rückgang der Wohnungsbaunachfrage waren die ländlichen Landkreise am stärksten betroffen. Hier ging die Zahl der bewilligten Anträge für den Neubau einer Wohnung mit 24,1 Prozent fast zweimal so stark zurück wie in den Stadtkreisen (-12,5 %). Diese starken Unterschiede sind sowohl bei den Eigenheimen als auch im Geschoßwohnungsbau zu erkennen. Trotz der insgesamt stärkeren Rückgänge in den Landkreisen ist hier die Wohnungsbaunachfrage – bezogen auf die Bevölkerungszahl – weiterhin mehr als anderthalb mal so hoch (zwischen 4,3 und 4,7 Genehmigungen je 1.000 Ew.) wie in den Stadtkreisen (2,6 Genehmigungen je 1.000 Ew.).

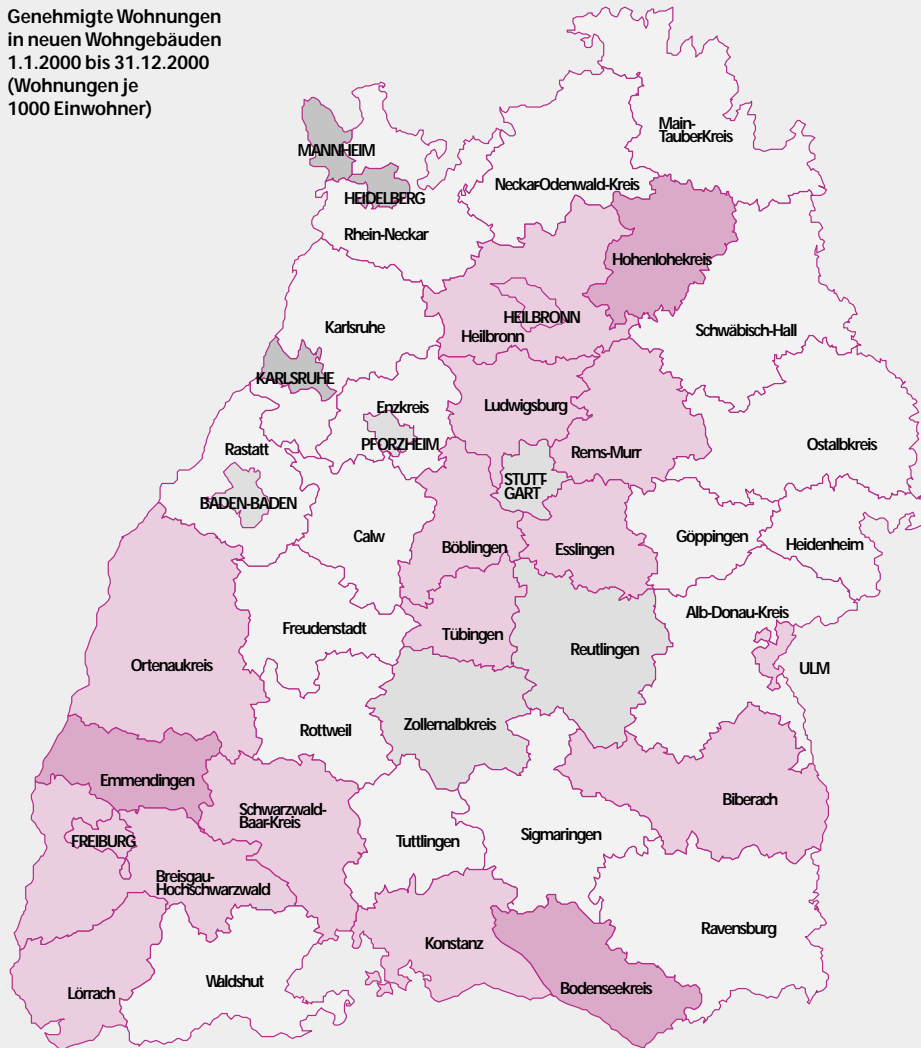
**Ländliche Landkreise vom Rückgang der Wohnungsbaunachfrage besonders betroffen**

## Wohnungsbau in den Regionen

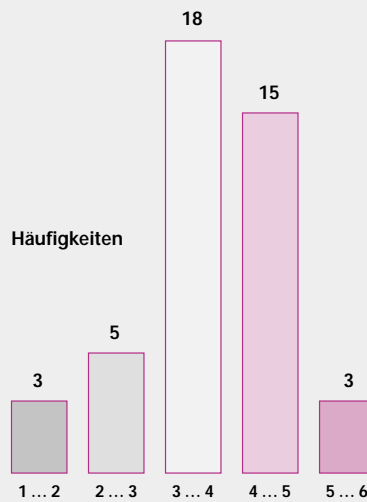
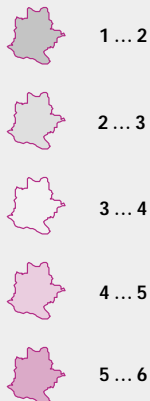
Auf den folgenden Seiten zeichnen wir die Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbaunachfrage im Jahr 2000 in den baden-württembergischen Raumordnungsregionen mit ihren dazugehörigen Stadt- und Landkreisen überblicksartig anhand ausgewählter Indikatoren nach. Auf je einer Doppelseite finden Sie die Entwicklung einer Region illustriert und kommentiert. Die ausklappbare Seite 19 stellt die administrative Gliederung des Landes Baden-Württemberg noch einmal als Ganzes dar und dient zu Ihrer schnellen Orientierung.

# Wohnungsbaunachfrage in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2000

Genehmigte Wohnungen  
in neuen Wohngebäuden  
1.1.2000 bis 31.12.2000  
(Wohnungen je  
1000 Einwohner)

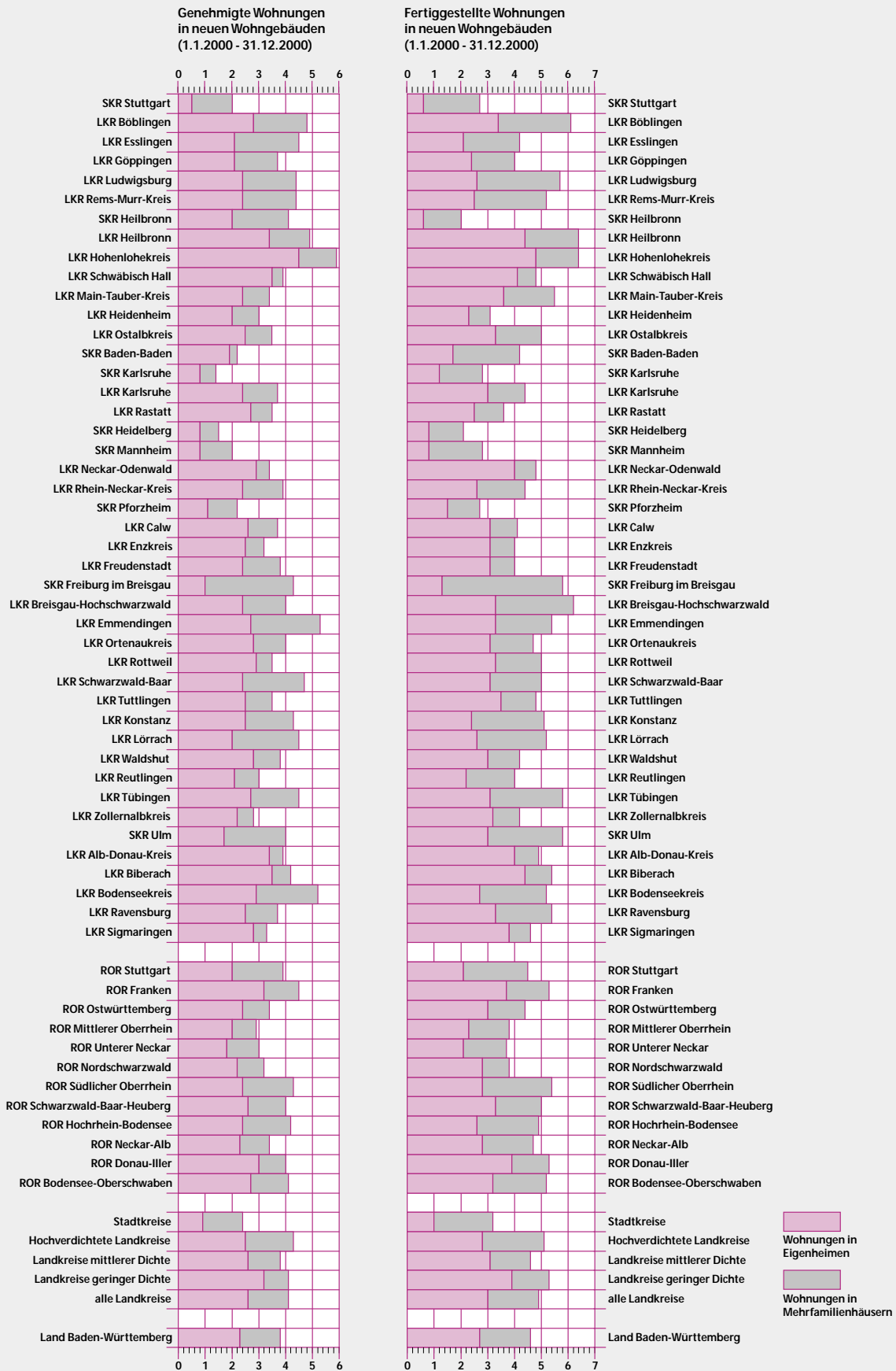


von ... bis unter ... Wohnungen je 1000 Einwohner



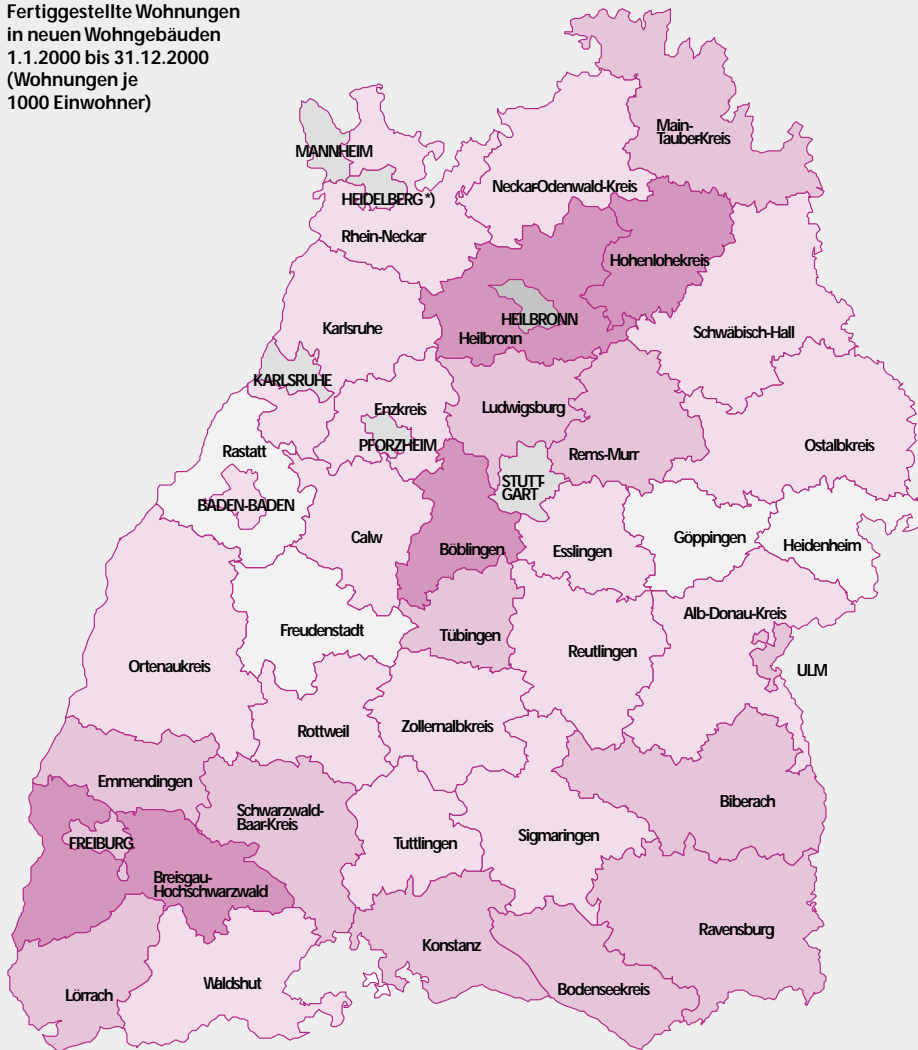


# Wohnungsbaunachfrage und Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg 2000

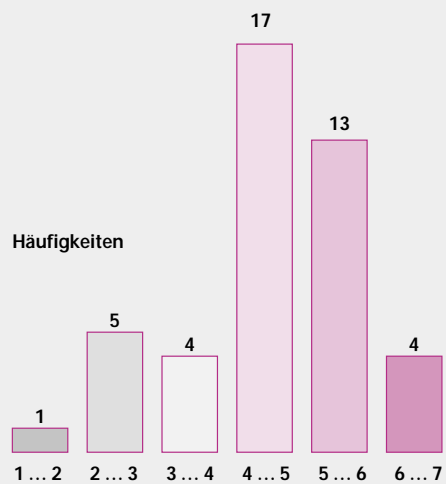
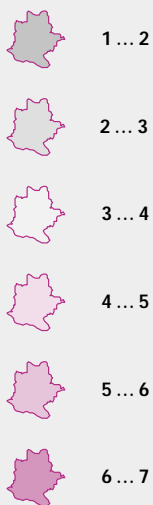


# Wohnungsbautätigkeit in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württemberg 2000

Fertiggestellte Wohnungen  
in neuen Wohngebäuden  
1.1.2000 bis 31.12.2000  
(Wohnungen je  
1000 Einwohner)

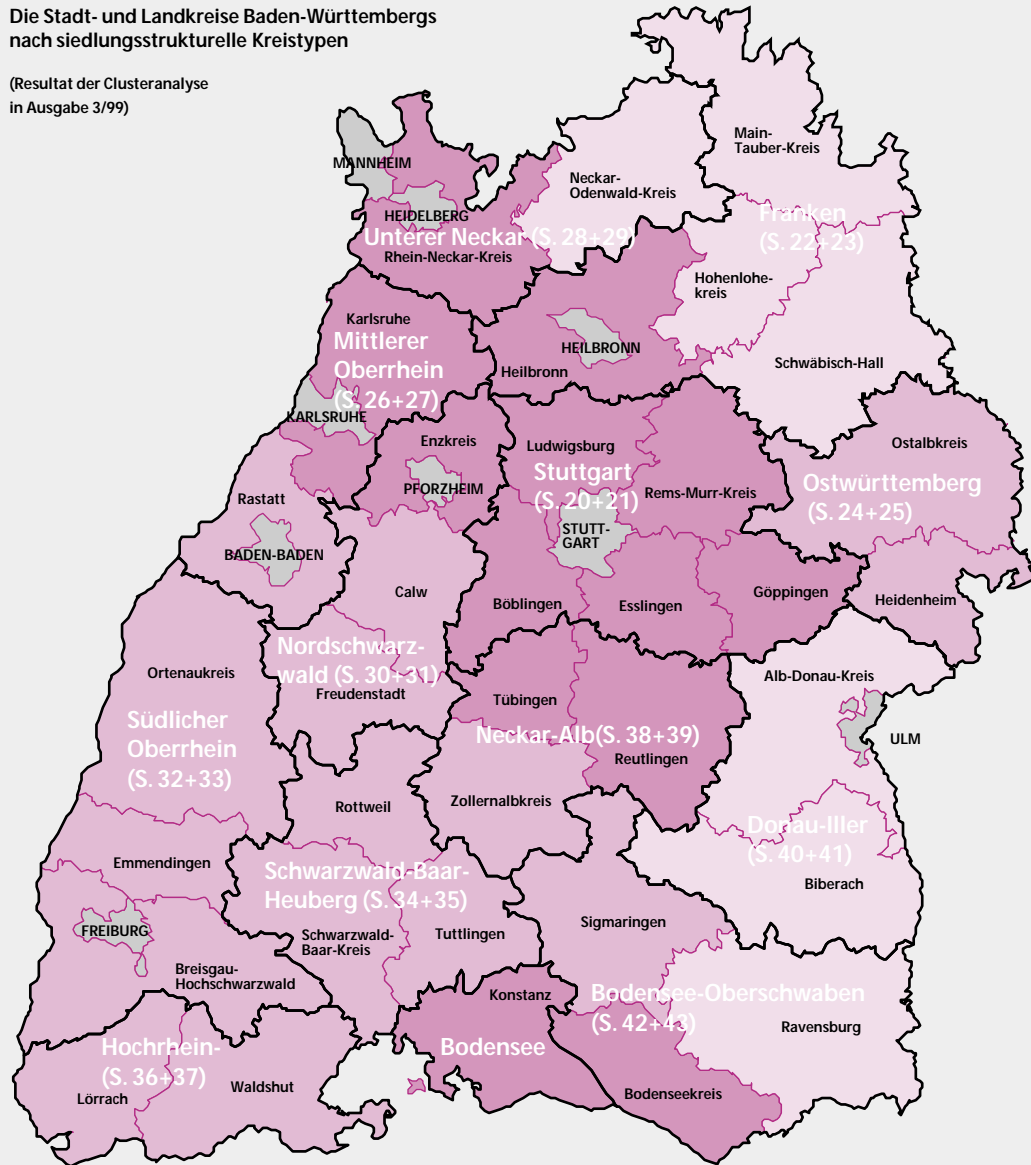


von ... bis unter ... Wohnungen je 1000 Einwohner



Die Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs nach siedlungsstrukturelle Kreistypen

(Resultat der Clusteranalyse in Ausgabe 3/99)

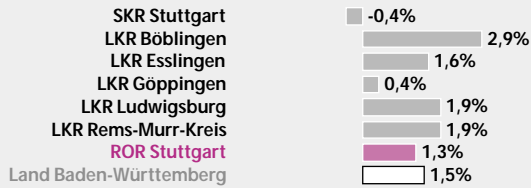
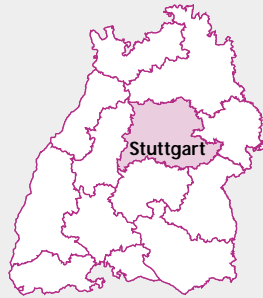


-  Stadtkreise
-  Hochverdichtete Landkreise
-  Landkreise mittlerer Dichte
-  Landkreise geringer Dichte

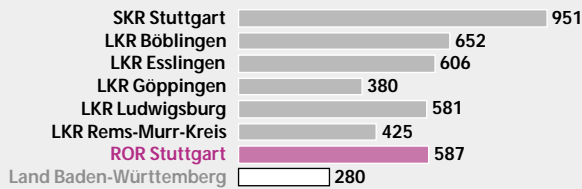
Die Seitenzahlen hinter den Regionsnamen verweisen auf die entsprechenden Abschnitte, in denen die Entwicklung der zwölf Regionen im Detail besprochen wird.

Sie können diese Seite zur Orientierung ausgeklappt lassen.

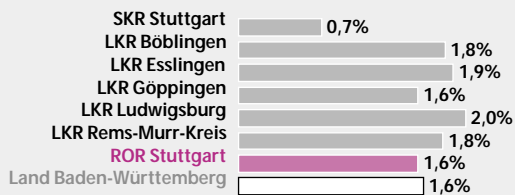
## Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Stuttgart



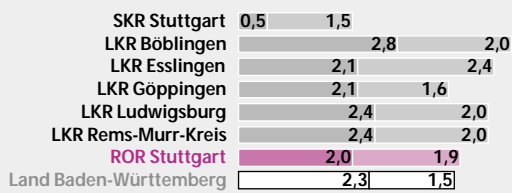
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



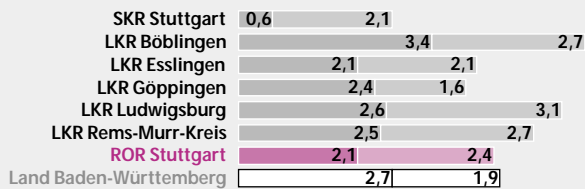
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m²



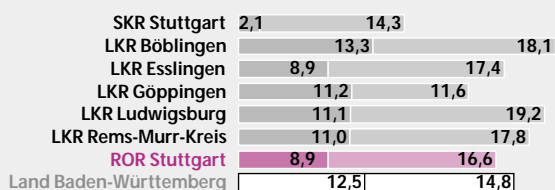
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Stuttgart

Die Region Stuttgart ist mit knapp 2,6 Mio. Einwohnern (Mitte 2000) die bevölkerungsreichste und gleichzeitig die wirtschaftsstärkste der baden-württembergischen Regionen. Sie bildet zugleich den geographischen und politischen Mittelpunkt Baden-Württembergs. Mit 709 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist die Region die am dichtesten besiedelte in Baden-Württemberg. Dies schlägt sich auch im Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche nieder. Auch hier liegt die Region Stuttgart mit 20,6 Prozent an erster Stelle im Lande (Durchschnitt: 12,7 Prozent). Die u.a. auch daraus resultierende Knappheit an Bauland läßt sich an den Baulandpreisen ablesen. Mit durchschnittlich 587 DM/m<sup>2</sup> nimmt die Region hier ebenfalls einen Spitzenplatz ein.

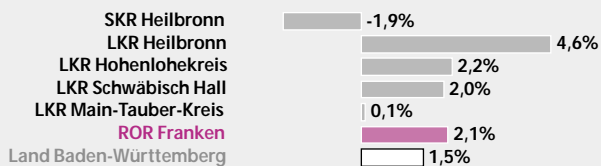
Das Bevölkerungswachstum blieb in der Region Stuttgart weit hinter dem des Landes zurück. Seit 1987 ist die Bevölkerungszahl der Region um knapp 10 Prozent angestiegen. Im Landesdurchschnitt waren es 12,5 Prozent. Ein niedrigeres Bevölkerungswachstum ist lediglich für die Region Unterer Neckar ausgewiesen. Betrachtet man die Jahre 1996 bis 2000, so liegt auch hier das Wachstum mit 1,3 Prozent deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 1,5 Prozent. Der Stadtkreis Stuttgart mußte sogar einen Bevölkerungsrückgang von 0,4 Prozent hinnehmen. Mit fast drei Prozent konnte der Kreis Böblingen den stärksten Zuwachs verbuchen.

Die hohen Baulandpreise in der Region führen dazu, daß der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit eher im Bereich des flächensparenden Geschößwohnungsbaus liegt. So sind 2000 mit 2,4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner im Verhältnis deutlich mehr Wohnungen in diesem Segment fertiggestellt worden als im Landesschnitt (1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Bei den Eigenheimen weist die Region einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert auf (2,1 gegenüber 2,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Allerdings ist festzustellen, daß im Jahresverlauf immerhin fünf Prozent mehr Wohnungen in Eigenheimen fertiggestellt wurden als im Vorjahr (Landesdurchschnitt: 1,3 Prozent), während die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 12,8 Prozent leicht überdurchschnittlich zurückging. Etwa 81 Prozent der in diesem Segment fertiggestellten Wohnungen entfielen auf Eigentumsobjekte.

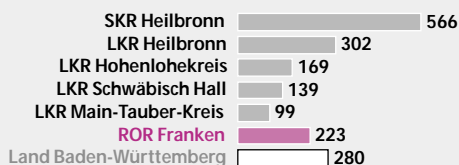
Der relative Bauüberhang liegt mit 1,6 Prozent zwar auf Landesniveau. Insgesamt rangiert die Region hier jedoch nur an neunter Stelle.

Die Region Stuttgart ist vom Rückgang der Wohnungsbaunachfrage in Relation zum Land insgesamt weit weniger betroffen. Der Rückgang fiel bei den Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 10,1 Prozent deutlich niedriger aus als der Landesdurchschnitt (-17 Prozent). Relativ zur Bevölkerung bewegt sich die Nachfrage jedoch leicht über dem Landesniveau (3,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Der Stadtkreis Stuttgart konnte (wie auch noch der Landkreis Böblingen) eine Zunahme der Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr verbuchen (13,8 Prozent). Relativ zur Bevölkerung wurden 2000 jedoch - wie im Vorjahr - nur zwei Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner für den Bau freigegeben.

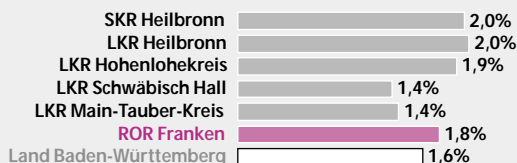
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Franken



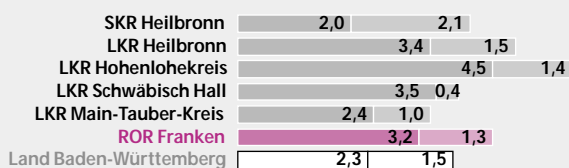
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



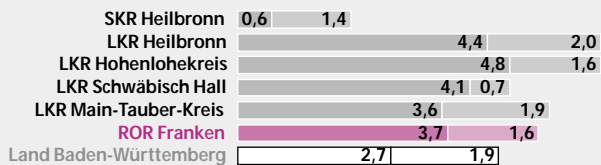
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m²



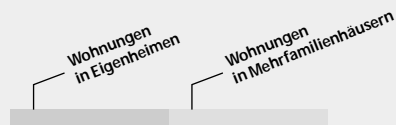
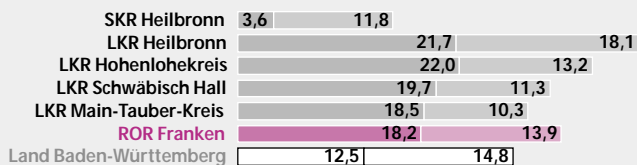
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Franken

Die Region Franken liegt im Nordosten des Landes Baden-Württemberg zwischen Main und Neckar. Sie grenzt das Baden-Württemberg gegen den Freistaat Bayern ab. Mit einem Flächenanteil von rund 13 Prozent ist sie die flächenmäßig größte Region Baden-Württembergs. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt allerdings nur gut acht Prozent.

Die Region ist durch ein ausgeprägtes Strukturgefälle geprägt: Den sehr ländlich geprägten und entsprechend dünn besiedelten Kreisen Main-Tauber, Schwäbisch Hall und Hohenlohe mit Bevölkerungsdichten zwischen 105 und 137 Einwohnern pro Quadratkilometer steht ein Verdichtungsraum mit den Land- und Stadtkreisen Heilbronn mit Bevölkerungsdichten von 287 bzw. 1.200 Einwohner pro Quadratkilometer gegenüber.

Unter allen Regionen Baden-Württembergs weist Franken die höchste Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung auf: Seit 1987, der letzten Volkszählung, ist die Bevölkerung um gut 19 Prozent angewachsen. Hierzu haben insbesondere der Landkreis Heilbronn (+25 Prozent) und der Hohenlohekreis (+23,6 Prozent) beigetragen.

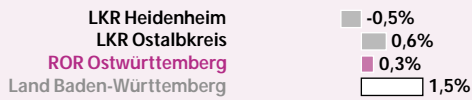
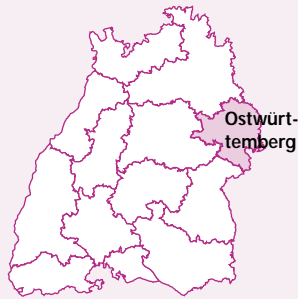
Das hohe Bevölkerungswachstum hat – insbesondere in der ersten Hälfte der 90er Jahre – zu einer ebenso dynamischen Wohnungsbautätigkeit geführt. Danach ist die Region allerdings gegenüber der Landesentwicklung zurückgefallen. Erst nach 1997 holte die Region wieder auf. Allerdings war im Jahr 2000 auch in der Region Franken der Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr teilweise stark rückläufig (den höchsten Rückgang verbuchte der Stadtkreis Heilbronn mit gut einem Drittel), so daß die Veränderungsrate für die Region insgesamt mit -7,3 Prozent deutlich schlechter als der Landeswert war. Bezogen auf die Bevölkerung wurden in Franken in diesem Jahr 5,3 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Die Region fiel damit vom ersten auf den vierten Rang zurück. Lediglich der Landkreis Heilbronn und der Hohenlohekreis konnten mit jeweils 6,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner ihre ersten Ränge unter den Kreisen halten.

Wie in den Vorjahren lag der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit im Eigenheimbau in den Landkreisen. Insbesondere der Hohenlohekreis konnte mit 4,8 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner zum zweitbesten Ergebnis im Land beitragen. Unter anderem dürften hier die sehr niedrigen Baulandpreise eine Rolle gespielt haben: Diese erreichten in den dünn besiedelten Landkreisen zwischen 111 DM (Landkreis Schwäbisch Hall) und 131 DM/m<sup>2</sup> (Hohenlohekreis). Im Durchschnitt lag der realisierte Baulandpreis bei 200 DM.

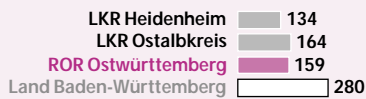
Der relative Wohnungsbauüberhang lag zum Jahresende 2000 bei 1,8.

Die Wohnungsbaunachfrage ist in der Region im Verlauf des Jahres 2000 um rund ein Viertel zurückgegangen. Dieses weit überdurchschnittlich schlechte Ergebnis wird jedoch dadurch relativiert, daß Franken – bezogen auf die Bevölkerung – fast fünf Wohnungen pro 1.000 Einwohner zum Bau freigegeben wurden. Dies ist das drittbeste Ergebnis im Land.

# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Ostwürttemberg



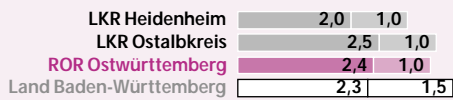
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



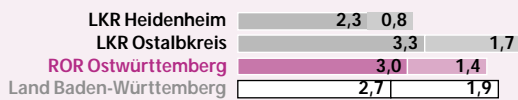
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



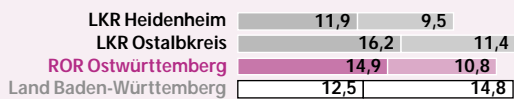
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000



## Region Ostwürttemberg

Mit einem Anteil von knapp sechs Prozent an der Gesamtfläche und vier Prozent an der Gesamtbevölkerung Baden-Württembergs ist Ostwürttemberg die kleinste und bevölkerungsärmste Region. Bevölkerung (und Industrie) konzentrieren sich entlang zweier topographisch vorgegebenen Hauptentwicklungsachsen entlang des Remstals (in Ost-West-Richtung) sowie der Talsysteme von Jagst, Kocher und Brenz (in Nord-Süd-Richtung). Die Bereiche abseits dieser Hauptachsen sind vorwiegend dünn besiedelt.

Die Bevölkerungszunahme in der Region war in der Vergangenheit weit unterdurchschnittlich. Zwischen 1996 und 2000 wuchs die Bevölkerung um 0,3 Prozent. Der Landkreis Heidenheim mußte sogar eine starke Abwanderung hinnehmen. Hier schrumpfte die Bevölkerung um ein halbes Prozent.

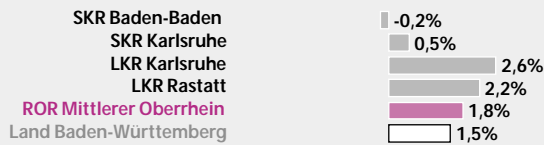
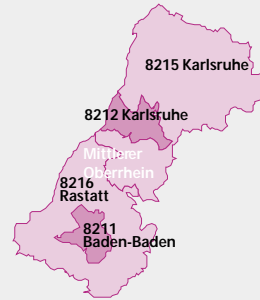
Trotz dieses schwachen Bevölkerungswachstums war die Wohnungsbautätigkeit in der Region im Jahr 2000 verhältnismäßig rege. Mit einem Rückgang der Fertigstellungen um ein Prozent und 4,4 fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner nimmt die Region immerhin noch Rang neun ein. Die Durchschnittspreise für baureifes Land sind in der gesamten Region Ostwürttemberg weit unterdurchschnittlich. Der Durchschnitt der Region liegt bei 159 DM/m<sup>2</sup>. Im Landesschnitt kostet der Quadratmeter Bauland nahezu das Doppelte.

Der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit lag, begünstigt durch die niedrigen Baulandpreise, bei den Eigenheimen. Je 1.000 Einwohner wurden 2000 drei Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Das sind 10 Prozent mehr als im Landesdurchschnitt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergab sich zwar eine leichte Zunahme der Fertigstellungen (2,4 %). Dennoch ist dieses Segment mit 1,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner von eher geringer Bedeutung.

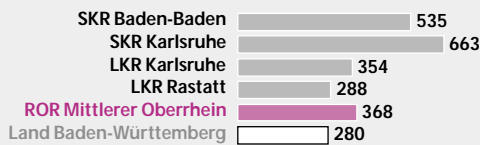
Der Bauüberhang hat sich in der Region im Vergleich zum Vorjahr um ein Fünftel verringert und liegt nunmehr mit 1,7 Prozent leicht über dem Landesdurchschnitt.

Die Wohnungsbaunachfrage ist weiterhin stark rückläufig. Die Zahl der Genehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden ging 2000 im Vergleich zum Vorjahr um 28,6 Prozent zurück. Je 1.000 Einwohner wurden 3,4 Wohnungen zum Bau freigegeben. Vom Rückgang besonders betroffen war der Ostalbkreis. Hier ging die Nachfrage um fast ein Drittel zurück. Von den einzelnen Marktsegmenten waren die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besonders stark vom Rückgang der Nachfrage betroffen. Im Ostalbkreis wurden nur etwa halb so viele Wohnungen dieses Segments genehmigt wie im Vorjahr. Für die Region als Ganzes ergab sich ein Rückgang von 37,8 Prozent. Aber auch die Nachfrage nach Eigenheimen ging fast um ein Viertel zurück.

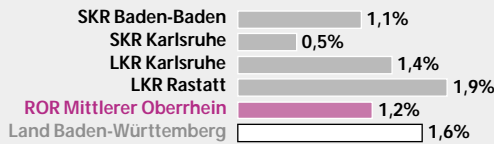
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Mittlerer Oberrhein



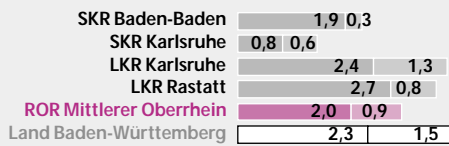
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



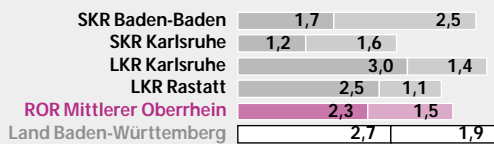
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



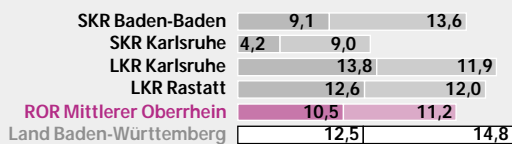
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Mittlerer Oberrhein

Die Region Mittlerer Oberrhein liegt in der Mitte des Oberrheingebiets zwischen den Ballungsräumen Frankfurt und Basel. Der westliche Teil der Region gehört der Rheinebene an und ist dicht besiedelt. Der Osten weist eine für Mittelgebirge typische, hügelig bis bergige Topographie mit einer deutlich geringeren Siedlungsdichte auf. Zusammen mit der Region Unterer Neckar bildet sie neben der Region Stuttgart einen zweiten großen Agglomerationsraum in Baden-Württemberg. Bei einem Flächenanteil von sechs Prozent an der Landesfläche und einem Bevölkerungsanteil von rund neun Prozent ergibt sich mit 449 Einwohnern pro Quadratkilometer eine erheblich über dem Landesdurchschnitt von 292 liegende Bevölkerungsdichte. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche der Region liegt bei rund 17 Prozent. Dies ist der zweithöchste Wert nach der Region Stuttgart.

Das Bevölkerungswachstum war in den vergangenen Jahrzehnten im Vergleich zum Land leicht unterdurchschnittlich. Seit 1987 hat sich die Zahl der Einwohner um 11 Prozent erhöht. In den letzten Jahren hat die Region allerdings etwas gegenüber dem Land aufgeholt. Im Jahr 2000 lebten in der Region knapp eine Million Menschen. Für das relativ hohe Bevölkerungswachstum in diesen Jahren war vor allem die Zuwanderung nach den Landkreisen der Region verantwortlich. Hier lag das Bevölkerungswachstum zwischen 2,2 Prozent (Landkreis Rastatt) und 2,6 Prozent (Landkreis Karlsruhe). Die Stadtkreise konnten ihre Bevölkerungszahl in etwa halten, wobei Baden-Baden leichte Verluste hinnehmen mußte.

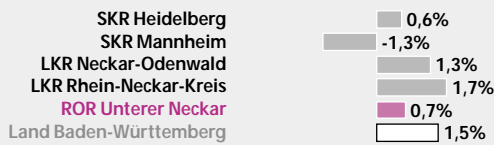
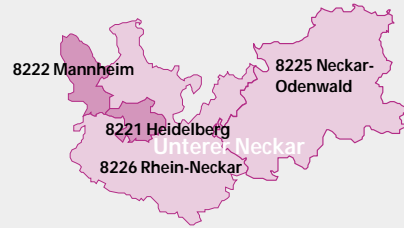
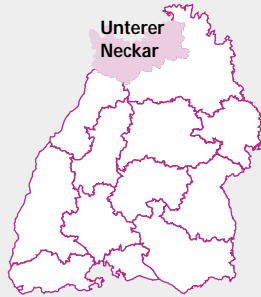
Die Preise für Bauland liegen in der Region mit durchschnittlich 368 DM pro Quadratmeter deutlich über dem Preisniveau des Landes. Wie in einer durchgängig relativ dicht besiedelten Region zu erwarten, ist die Streubreite der realisierten Baulandpreise auf Kreisebene verhältnismäßig eng. So ist das Niveau in den Stadtkreisen Baden-Baden und Karlsruhe nur rund doppelt so hoch wie im Landkreis Rastatt, wo im Durchschnitt mit 288 DM/m<sup>2</sup> die günstigsten Übertragungen realisiert wurden.

Diese durchgängig relativ hohen Baulandpreise tragen mit dazu bei, daß die Wohnungsbautätigkeit in der Region sich auf sehr niedrigem Niveau entwickelt. Mit 3,8 fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner steht die Region an vorletzter Stelle im Regionenvergleich. Allenfalls bei den Eigenheimen ist noch eine gewisse Dynamik festzustellen, obgleich die teilweise recht hohen Wachstumsraten im Vorjahresvergleich (+62,6 Prozent im Stadtkreis Karlsruhe) durch das niedrige Ausgangsniveau relativiert werden. Insgesamt wurden in der Region sechs Prozent mehr Wohnungen in Eigenheimen fertiggestellt als 1999. Hier liegt die Region mit 2,3 Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner an drittletzter Stelle. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging um fast 16 Prozent zurück. Lediglich der Landkreis Karlsruhe konnte hier noch mit rund 13 Prozent noch einen Zuwachs verbuchen. Mit 1,5 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner (Landeswert: 1,9) zeigt sich auch in diesem Segment, daß die Entwicklung in der Region zu den am wenigsten dynamischen gehört.

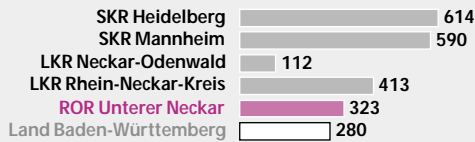
Der relative Wohnungsbauüberhang betrug Ende 2000 1,2 Prozent. Das war der geringste Wert aller Regionen.

Im Laufe des Jahres 2000 ging die Wohnungsbaunachfrage in der Region um fast ein Viertel zurück. Je 1.000 Einwohner wurden nicht einmal drei Wohnungen in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben. Das ist auch hier der niedrigste Wert in regionalen Vergleich.

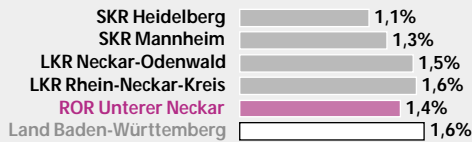
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Unterer Neckar



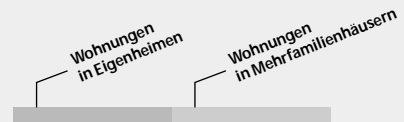
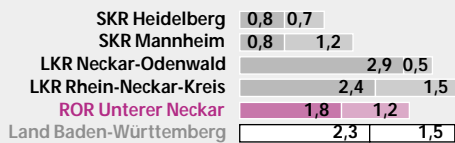
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



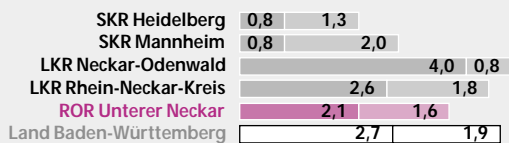
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



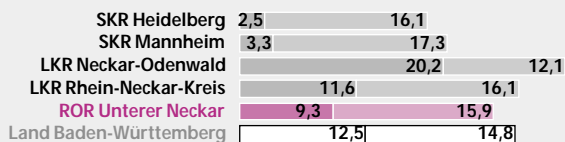
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Unterer Neckar

Die Region Unterer Neckar ist Teil des die Landesgrenzen überschreitenden Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Sie ist mit über 1,1 Mio. Einwohnern und mit einer Bevölkerungsdichte von 457 Einwohnern je Quadratkilometer die nach der Region Stuttgart bevölkerungsreichste und am dichtesten besiedelte Region Baden-Württembergs. Die Siedlungsstruktur der Region ist sehr heterogen. Rund 87 Prozent der Bevölkerung konzentriert sich auf die westliche Hälfte der Region. Der Stadtkreis Mannheim ist mit 2.127 Einwohnern je Quadratkilometer nach Stuttgart der am dichtesten besiedelte Kreis. Dem steht der strukturschwache und mit 132 Einwohnern pro Quadratkilometer sehr dünn besiedelte Neckar-Odenwaldkreis gegenüber.

Die Bevölkerung wuchs in den vergangenen Jahren nur schwach. Zwischen 1996 und 2000 nahm die Bevölkerung der Region lediglich um 0,7 Prozent zu. Das ist etwa halb soviel wie der Landeswert. Der Stadtkreis Mannheim mußte jedoch mit einem Bevölkerungsrückgang von 1,3 Prozent eine starke Abwanderung hinnehmen. Auch langfristig gesehen weist die Region das schwächste Wachstum aller Regionen auf (9,7 Prozent seit 1987).

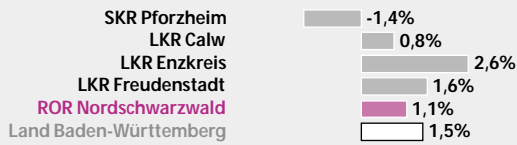
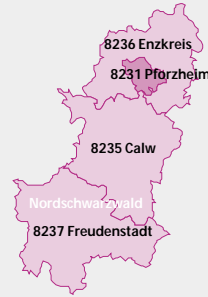
Der siedlungsstrukturelle Kontrast spiegelt sich auch in den Baulandpreisen nieder. Diese reichten 1999 von 112 DM/m<sup>2</sup> im Neckar-Odenwaldkreis bis zu 614 DM/m<sup>2</sup> im Stadtkreis Heidelberg.

Die Zahl der in neuen Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen hat gegenüber 1999 um fast 12 Prozent abgenommen. Je 1.000 Einwohner wurden 3,7 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist der niedrigste Wert aller Regionen. Der Eigenheimbau hatte – abgesehen vom Neckar-Odenwaldkreis – eine untergeordnete Bedeutung. Dies liegt im wesentlichen im statistischen Gewicht der beiden Stadtkreise, wo im Laufe des Jahres nur knapp eine Wohnung in Eigenheimen je 1.000 Einwohnern bezugsfertig wurden.

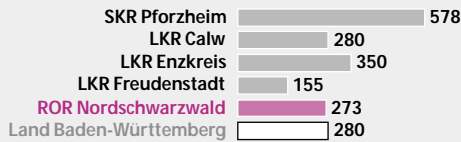
Der relative Bauüberhang war im Jahr rückläufig und betrug zum Jahresende nur mehr 1,4 Prozent. Dies ist der zweitschlechteste Wert aller Regionen.

Die Wohnungsbaunachfrage ging im Jahr 2000 in allen Kreisen der Region deutlich zurück. Für die Gesamtregion ergab sich ein Rückgang von 22,7 Prozent bei den Wohnungen in neuen Wohngebäuden. In den Stadtkreisen Mannheim und Heidelberg sowie im Neckar-Odenwaldkreis wurden im Laufe des Jahres etwa ein Drittel weniger Wohnungen in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben als im Vorjahr. Im Rhein-Neckarkreis war der Rückgang lediglich halb so stark. Mit drei genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner erreichte die Region den zweitschlechtesten Wert im regionalen Vergleich. Der Rückgang der Nachfrage betraf insbesondere den Geschößwohnungsbau. Hier wird die Entwicklung wiederum stark durch die Stadtkreise geprägt: Allein im Stadtkreis Heidelberg hatte sich die Zahl der Genehmigungen mehr als halbiert. Insgesamt wurden 29 Prozent weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt als im Vorjahr. Der Eigenheimbau spielt weiterhin eine untergeordnete Rolle: Mit 1,8 genehmigten Wohneinheiten je 1.000 erzielte die Region das schlechteste Ergebnis.

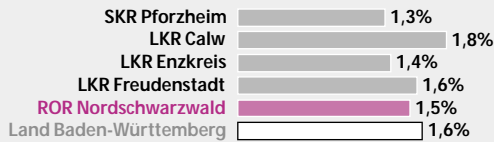
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Nordschwarzwald



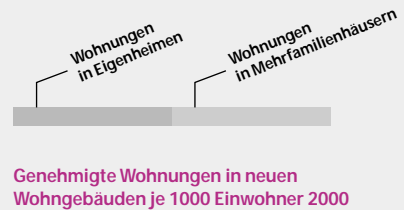
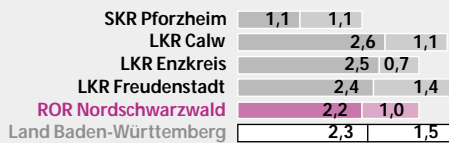
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



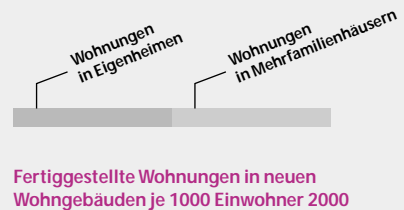
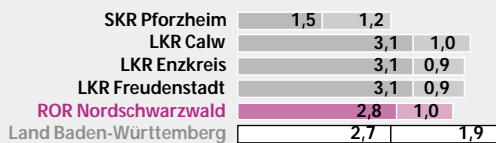
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m²



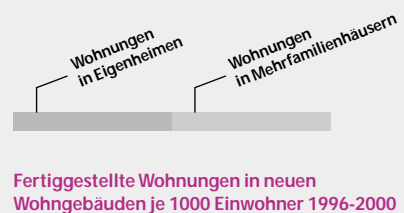
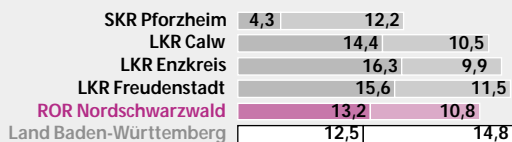
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Nordschwarzwald

Die Region Nordschwarzwald liegt geographisch zwischen den wirtschaftsstar-ken Regionen Stuttgart und Mittlerer Oberrhein. In Nord-Süd-Richtung erstreckt sie sich vom Stromberg bis ins Kinzig- und Neckartal. Der Anteil an der Lan-desfläche beträgt 6,5 Prozent. Damit gehört die Region zu den kleineren im Lande.

Die Region zeichnete sich Anfang der 90er Jahre durch ein überdurchschnittli-ches Bevölkerungswachstum aus. Zwischen 1996 und 2000 ergab sich dann ein weit unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 1,1 Prozent. Der Stadtkreis Pforzheim mußte Bevölkerungsverluste in Höhe von 1,4 Prozent hin-nehmen. Mitte 2000 lebten in der Region 586.148 Menschen. Das sind 5,6 Prozent der Bevölkerung von Baden-Württemberg.

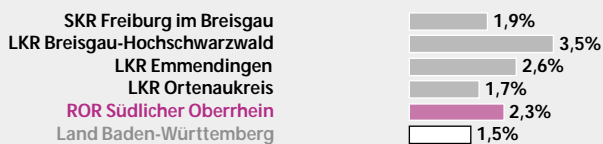
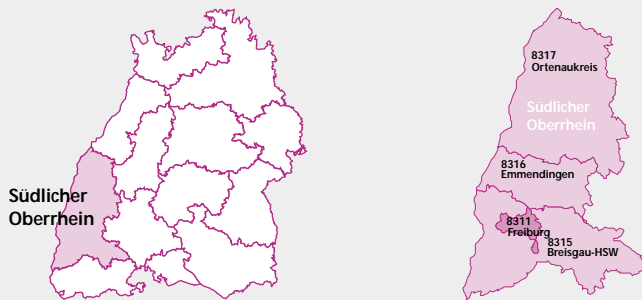
Die Baulandpreise in der Region bewegen sich mit 273 DM/m<sup>2</sup> im Durchschnitt knapp unterhalb des Landesniveaus. Dabei streuen die durchschnittlich reali-sierten Preise zwischen 155 DM/m<sup>2</sup> im Landkreis Freudenstadt – dies ist auch der Kreis mit der niedrigsten Bevölkerungsdichte in der Region – und 578 DM/m<sup>2</sup> im Stadtkreis Pforzheim.

Im Jahr 2000 lag die Region Nordschwarzwald bereits das dritte Jahr in Folge auf dem vorletzten Platz bei der Zahl der pro Kopf fertiggestellten Wohnungen. Das Volumen der Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden konnte gerade gehalten werden. Dies ist unter anderem auf eine Verdoppelung der Fertigstel-lungen im Stadtkreis Pforzheim zurückzuführen. Einen relativ starken Rück-gang der Wohnungsbautätigkeit mußte der Enzkreis hinnehmen (-12,4 %). Vom «Wohnungsbauboom» in Pforzheim waren alle wesentlichen Segmente des Wohnungsmarkts betroffen. Sowohl bei den Eigenheimen als auch im Geschoß-wohnungsbau kam es zu einer Verdoppelung der Fertigstellungen (bei den Zweifamilienhäusern stieg die Zahl der Fertigstellungen sogar auf das Sieben-fache). Allerdings sind hier unterschiedlich niedrige Ausgangsniveaus zu berücksichtigen.

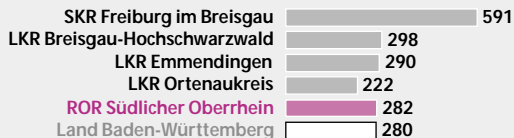
Der relative Bauüberhang lag Ende des Jahres bei 1,5 Prozent.

Im Laufe des Jahres 2000 bewegte sich die Wohnungsbaunachfrage in der Region weiterhin auf unterdurchschnittlichem Niveau. Mit 3,3 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner belegte die Region den zehnten Platz im Regionenvergleich. Die Rückgänge bei den Genehmigun-gen (alle Gebäude) beliefen sich auf leicht unterdurchschnittliche 16,5 Prozent. Die Nachfrage nach Eigenheimen ging um gut ein Fünftel zurück, wobei auf-fällt, daß offenbar in Pforzheim weiterhin ein steigender Bedarf an Eigenhei-men besteht. Als einziger Kreis der Region weist er einen Anstieg der Zahl der Genehmigungen auf (16,8 Prozent). Die Zahl der Genehmigungen im Geschoß-wohnungsbau ging nur wenig zurück (-3,2 Prozent). Hier weisen die Land-kreise Calw und Freudenstadt noch Zuwächse auf (10, 5 bzw. 9,3 Prozent)

# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Südlicher Oberrhein



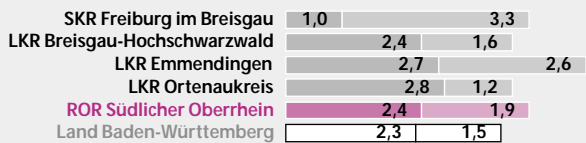
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



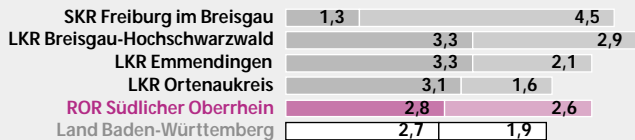
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



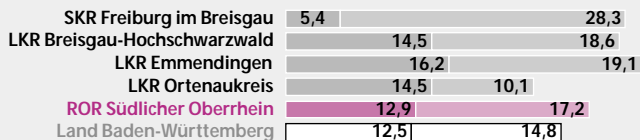
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000



## Region Südlicher Oberrhein

Die Region Südlicher Oberrhein ist flächenmäßig die zweitgrößte und nach der Bevölkerungszahl die drittgrößte Region Baden-Württembergs. Mitte 2000 lebten hier fast eine Million Menschen. Mit 10,7 Prozent Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gesamtfläche der Region rangiert die Region diesbezüglich auf dem drittletzten Platz im Regionenvergleich. Die Region teilt sich siedlungsstrukturell in einen verhältnismäßig dünn besiedelten Teil im Schwarzwald und stark verdichteten Regionsteilen in der Oberrheinebene. Die Bevölkerungsdichte der Region liegt mit 244 Einwohnern pro Quadratkilometer 16,5 Prozent niedriger als in Baden-Württemberg insgesamt.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Region war sowohl langfristig als auch in den vergangenen Jahren deutlich dynamischer als im Landesdurchschnitt. Seit 1987 hat die Bevölkerung um 14,7 Prozent zugenommen. Zwischen 1996 und 2000 hat die Bevölkerung mit 2,3 Prozent rund anderthalb mal so stark zugenommen wie das Land insgesamt (1,5 %).

Die insgesamt geringe Siedlungsdichte macht sich auch hier in den realisierten Preisen für veräußertes Bauland bemerkbar. Dabei liegt die Region mit 282 DM/m<sup>2</sup> fast exakt auf Landesniveau (280 DM/m<sup>2</sup>), wobei die Preise zwischen den Kreisen verhältnismäßig wenig streuen. Die geringsten Baulandpreise wurden für den Ortenaukreis ausgewiesen (222 DM/m<sup>2</sup>). Der Wert für den Stadtkreis Freiburg liegt um das Zweieinhalbfache darüber (591 DM/m<sup>2</sup>).

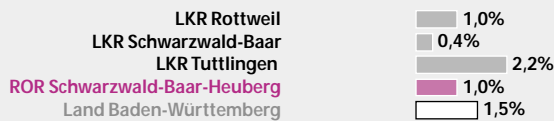
Der leichte Rückgang in der Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2000, von dem im Prinzip alle Regionen mehr oder weniger stark betroffen waren, hielt sich im Südlichen Oberrhein – abgesehen vom Landkreis Emmendingen – in engen Grenzen. Was die Bautätigkeit in Relation zur Bevölkerung anbetrifft, nimmt die Region den Spitzenplatz ein: Mit 5,4 fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden steht die Region an erster Stelle. Die Zahl der Fertigstellungen ging lediglich um 2,5 Prozent zurück – im Land insgesamt dagegen um 4,8 Prozent. Sowohl der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald als auch der Ortenaukreis konnten sogar (mit 1,8 bzw. 8,3 %) z.T. deutlich mehr Fertigstellungen ausweisen. Allein der Landkreis Emmendingen mußte einen Rückgang von einem Fünftel hinnehmen.

Die Spitzenposition hat die Region insbesondere der Wohnungsbauaktivitäten im Geschößwohnungsbau zu verdanken. Mit 2,6 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner nimmt auch hier die Region einen Spitzenplatz ein. Insgesamt blieb die Zahl der Fertigstellungen hier konstant. Auf Kreisebene verlief die Entwicklung in diesem Segment jedoch recht heterogen. So steht einem Anstieg von 45,6 Prozent im Ortenaukreis ein Rückgang von über einem Drittel im Landkreis Emmendingen gegenüber. Der hohe Anstieg im Ortenaukreis ist vor allem auf den Bau von Eigentumswohnungen zurückzuführen. In diesem Teilsegment kam es fast zu einer Verdoppelung der Fertigstellungszahlen. Der Eigenheimbau spielt vor allem in den drei Landkreisen eine größere Rolle. Alle drei weisen deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Pro-Kopf-Fertigungszahlen auf (jeweils etwas über 3 %).

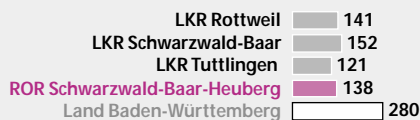
Der relative Bauüberhang stellt mit zwei Prozent Ende 2000 einen Spitzenwert im Regionenvergleich dar.

Auch die Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage stellt sich in der Region Südlicher Oberrhein deutlich günstiger dar als in manch anderer Region. Der Rückgang der Genehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden ist mit 8,7% deutlich schwächer als der Landesdurchschnitt (-17 %). Mit 4,3 genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner belegt die Region den zweiten Platz. Während die Nachfrage nach Eigenheimen durchgängig in allen Kreisen der Region deutlich rückgängig ist (im Durchschnitt -13,4 %), ist der Verlauf der Nachfrage im Geschößwohnungsbau deutlich positiver. Außer im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (-28,2 %) kam es nur zu sehr schwachen Rückgängen (Stadtkreis Freiburg und Ortenaukreis) bzw. zu einem deutlichen Anstieg der Genehmigungszahlen. Der Stadtkreis Freiburg belegt mit 3,3 genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner den ersten Rang im Vergleich der Kreise, der Landkreis Emmendingen mit 2,6 den zweiten Rang. Diese guten Ergebnisse schlagen sich auch auf Regionsebene nieder. Mit einem Anstieg der Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 1,3 Prozent und fast zwei genehmigten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern belegt die Region in diesem Teilsegment den ersten Platz im Regionenvergleich.

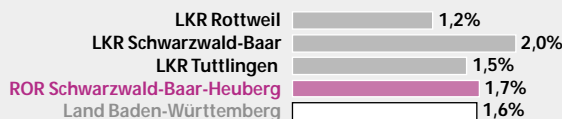
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Schwarzwald-Baar-Heuberg



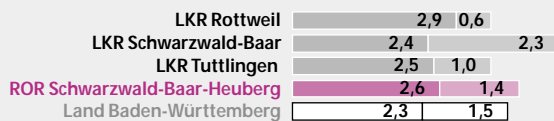
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



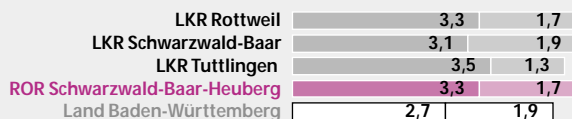
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



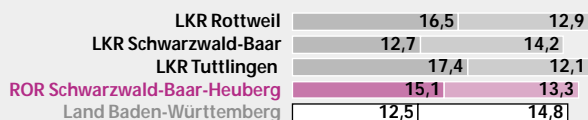
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

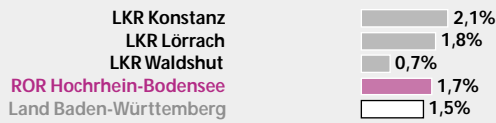
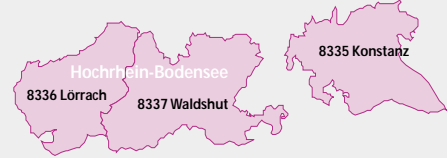
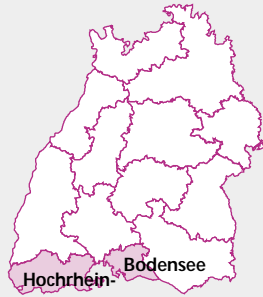
Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg reicht im Westen bis in den Schwarzwald und umfaßt im Osten Teile der Schwäbischen Alb und des Heubergs. Im Süden stößt die Region an die Schweiz, im Norden erstreckt sie sich in das Gebiet des Neckartals und im Westen ins obere Kinzigtal. Die geographische Lage verleiht dem Gebiet eine Brückenfunktion ins benachbarte Ausland. Die Region zählt mit rund 482.000 Einwohnern zu den bevölkerungsärmeren und siedlungsstrukturell zu den stärker ländlich geprägten Gebieten Baden-Württembergs. Der Bevölkerungsanteil beträgt lediglich 4,6 Prozent, der Flächenanteil rund sieben Prozent. Die Region ist damit durchweg dünn besiedelt. Im Durchschnitt wohnen 190 Einwohner auf einem Quadratkilometer Gebietsfläche. Das Bevölkerungswachstum blieb in der Vergangenheit knapp hinter der Landesentwicklung zurück. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gebietsfläche beträgt 10,5 Prozent. Das ist der zweitniedrigste Wert im Regionenvergleich. Landesweit beträgt der Anteil 12,7 Prozent.

Die Wohnungsbautätigkeit war 2000 in der Region nur leicht rückläufig. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden nahm um 3,4 Prozent ab. Mit 5,8 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohnern liegt die Region allerdings noch leicht über dem Landesdurchschnitt. Im Zentrum der Wohnungsbautätigkeit stand – der ländlichen Struktur entsprechend – der Eigenheimbau. Dieser nahm um 6,4 Prozent zu. Mit 3,3 fertiggestellten Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner belegt die Region den dritten Platz im Regionenvergleich. Zu diesem positiven Ergebnis dürften unter anderem auch die Baulandpreise in der Region beigetragen haben. Diese lagen 1999 mit 138 DM/m<sup>2</sup> im Durchschnitt in etwa auf der Hälfte des Landesniveaus. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Ähnlichkeit der drei Kreise streuen die Baulandpreise auf Kreisebene kaum (121 bis 152 DM/m<sup>2</sup>).

Der relative Bauüberhang zum Jahresende 2000 lag mit 1,7 Prozent nahe beim Landesniveau.

Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen in neuen Wohngebäuden nahm in der Region um etwas mehr als 12 Prozent ab. Dennoch ist die Nachfrage mit 4,1 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner noch höher als im Landesdurchschnitt (3,7 genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner). Während die Nachfrage nach Eigenheimen um gut ein Fünftel zurückging, stieg die Zahl der Genehmigungen im Geschosßwohnungsbau um fast neun Prozent. Hierfür ist eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen verantwortlich. Mit 4,1 genehmigten Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohnern belegt die Region in diesem Teilssegment den zweiten Platz im Regionenvergleich.

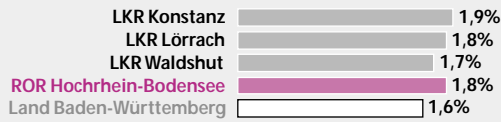
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Hochrhein-Bodensee



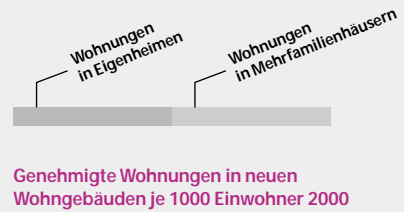
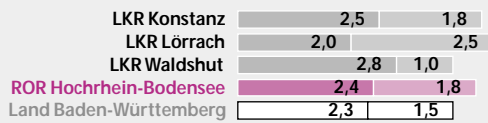
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



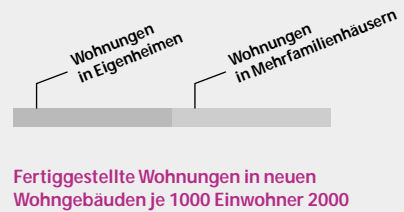
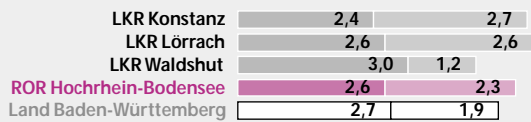
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



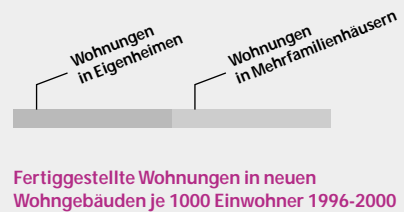
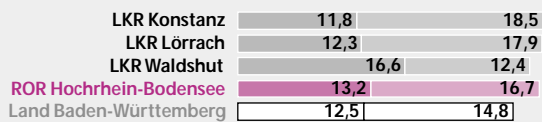
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Hochrhein-Bodensee

Die Region Hochrhein-Bodensee liegt im äußersten Südwesten des Landes. Sie erstreckt sich in Ost-West-Richtung vom westlichen Teil des Bodensees bis zum Dreiländereck um Basel entlang der Grenze zur Schweiz. Mit einem Flächenanteil von 7,7 Prozent an der Landesfläche gehört Hochrhein-Bodensee flächenmäßig zu den größeren Regionen des Landes. Rund 644.000 Menschen leben in der Region. Dies entspricht einem Bevölkerungsanteil von 6,2 Prozent.

Das Bevölkerungswachstum der Region war in der Vergangenheit stets leicht überdurchschnittlich. In den Jahren 1996 bis 2000 stieg die Zahl der Einwohner um 1,7 Prozent. Die Bevölkerungsdichte ist mit 233 Einwohnern pro Quadratkilometer leicht unterdurchschnittlich.

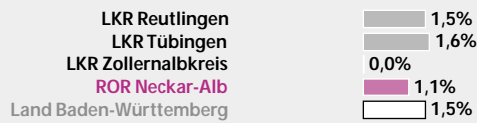
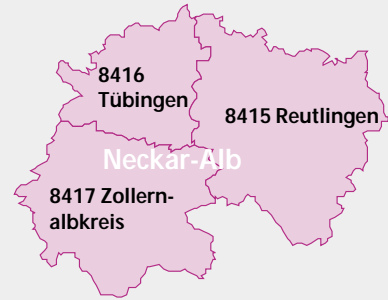
Die Baulandpreise in der Region bewegten sich 1999 mit durchschnittlich 219 DM/m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Landesniveaus. Sie streuten zwischen 173 DM/m<sup>2</sup> (Landkreis Waldshut) und 307 DM/m<sup>2</sup> (Landkreis Lörrach).

Die Wohnungsbautätigkeit war 2000 nur leicht rückläufig. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden ging lediglich um 1,7 Prozent zurück. Mit 4,9 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner war die Wohnungsbautätigkeit etwas reger als im Land allgemein. Ein Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit ist – trotz der relativ geringen Siedlungsdichte – nach wie vor der Geschosswohnungsbau. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging in diesem Teilsegment nur minimal zurück. Mit 2,3 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern belegt die Region den dritten Platz im Regionenvergleich.

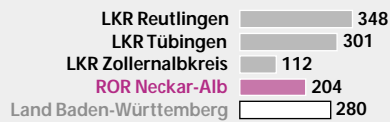
Der Wohnungsbauüberhang zum Jahresende 2000 betrug leicht überdurchschnittliche 1,8 Prozent. Auch hier belegt die Region den dritten Platz.

Nachdem die Region Hochrhein-Bodensee im Vorjahr noch den stärksten Rückgang der Wohnungsnachfrage aufwies, hat sich der Abwärtstrend im Jahr 2000 deutlich abgeschwächt. In diesem Jahr wurden 8,2 Prozent weniger Wohnungen in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben. Mit 4,3 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner belegt die Region hier nunmehr den dritten Platz. Dabei konzentrierte sich die Nachfrage in dem Jahr eher auf den Geschosswohnungsbau, wo es noch im Vorjahr zu einem Einbruch in den Genehmigungszahlen kam. Hier ergab sich sogar eine geringfügige Zunahme der Genehmigungen (0,7 %). Mit 1,8 genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurde in diesem Teilsegment der dritte Platz im Regionenvergleich erreicht. Andererseits hat sich der Rückgang der Nachfrage nach Eigenheimen stark beschleunigt. Hier kam es zu einem Rückgang von fast 14 Prozent. Die Nachfrage im Geschosswohnungsbau konzentrierte sich stark auf Eigentumswohnungen. Hier kam es zu einem Plus von 9,7 Prozent, während die Nachfrage nach Mietwohnungen um 30 Prozent zurückging. Mit 1,6 genehmigten Eigentumswohnungen je 1.000 Einwohner belegt die Region in diesem Teilsegment den zweiten Platz.

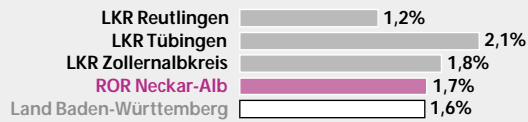
## Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Neckar-Alb



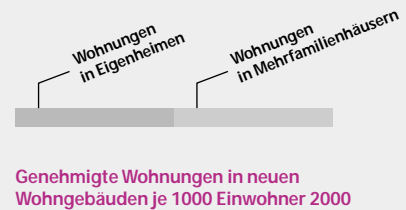
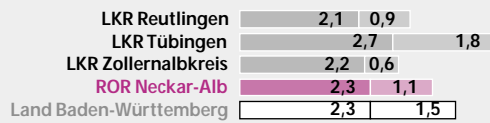
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



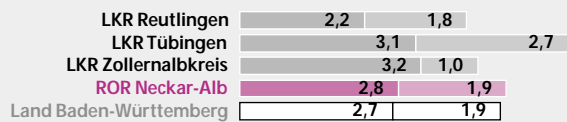
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



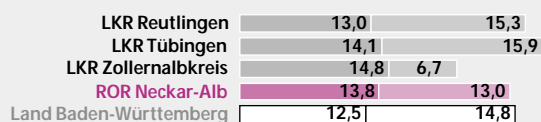
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Neckar-Alb

Die Region Neckar-Alb grenzt im Norden an die Region Stuttgart und reicht im Süden bis in die Nähe der Donau. Im Westen grenzt sie sich zu den Schwarzwaldregionen, im Osten zur Region Donau-Iller ab. So ergibt sich für die Region eine relativ zentrale Lage. Auch in siedlungsstruktureller Hinsicht gehört – zumindest der nördliche Teil der Region mit den hochverdichteten Landkreisen Tübingen und Reutlingen – zum zentralen Verdichtungsraum Mittlerer Neckar. Mit einer Bevölkerungsdichte von 267 Einwohner pro Quadratkilometer gehört die Region mit zu den am dichtesten besiedelten Regionen Baden-Württembergs. Die Streubreite reicht von 210 Einwohnern pro Quadratkilometer (Zollernalbkreis) bis 397 Einwohner pro Quadratkilometer (Landkreis Tübingen).

In langfristiger Sicht ist die Bevölkerung in der Region deutlich stärker angewachsen als im Land insgesamt. Seit 1987 wuchs die Bevölkerungszahl um 14 Prozent an. In den vergangenen Jahren ist die Entwicklung jedoch hinter der des Landes zurückgeblieben. Zwischen 1996 und 2000 nahm die Bevölkerung lediglich um 1,1 Prozent zu (Baden-Württemberg: 1,5 Prozent). Mitte 2000 lebten in der Region 675.000 Einwohner (das sind 6,5 Prozent der Landesbevölkerung). Dabei herrscht – bei kleinräumiger Betrachtung – bei der Bevölkerungsentwicklung ein deutliches Nord-Süd-Gefälle: Während Tübingen und Reutlingen gleichschrittig mit dem Land um 1,6 bzw. 1,5 Prozent zunahm, blieb die Bevölkerungszahl im Zollernalbkreis konstant.

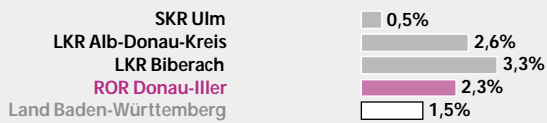
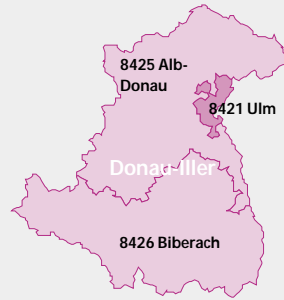
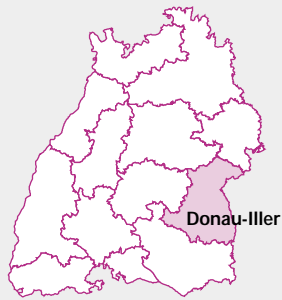
Die Differenzierung in einen nördlichen Teil mit relativ hoher Siedlungsdichte und relativ hohem Bevölkerungswachstum und einen südlichen Teil mit relativ niedriger Siedlungsdichte und stagnierender Bevölkerung spiegelt sich auch in den Baulandpreisen wider. Während in den Landkreisen Reutlingen und Tübingen mit 348 bzw. 301 DM/m<sup>2</sup> 1999 relativ hohe und deutlich über dem Landesdurchschnitt (286 DM/m<sup>2</sup>) liegende Preise für baureifes Land erzielt wurden, lag der Durchschnittspreis im Zollernalbkreis bei 112 DM/m<sup>2</sup>. Für die Region ergab sich damit ein Durchschnittspreis von 204 DM/m<sup>2</sup>.

Wie auch im Vorjahr lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden exakt auf Landesniveau. 2000 wurden in der Region 4,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Der Rückgang der Fertigstellungszahlen war mit 4,7 Prozent leicht unter dem Landesdurchschnitt (4,8 %). Betrachtet man die relativen Fertigstellungszahlen in den verschiedenen Teilssegmenten, so stellt man fest, daß auch hier die Wohnungsbautätigkeit fast exakt auf Landesniveau verläuft. Insofern war die Situation in der Region im Jahr 2000 repräsentativ für das gesamte Land (dies trifft jedoch nicht für die Veränderung der Fertigstellungsvolumina im Vergleich zum Vorjahr zu).

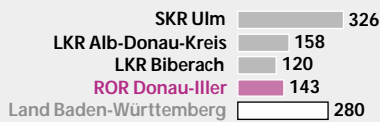
Der relative Bauüberhang zum Jahresende 2000 lag mit 1,7 Prozent leicht über dem Landesdurchschnitt. Mit 2,1 Prozent weit über dem Landesdurchschnitt war er im Landkreis Tübingen. Im Vergleich der Kreise ist dies der zweitbeste Wert.

Die Wohnungsbaunachfrage ging in der Region im Laufe des Jahres 2000 um mehr als ein Fünftel zurück. In diesem Jahr wurden 22,5 Prozent weniger Wohnungen in neuen Wohngebäuden zum Bau freigegeben als im Vorjahr. Mit 3,4 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt die Region deutlich unter dem Niveau des Landes. Im Regionenvergleich belegt die Region damit nach wie vor den achten Rang. Der Rückgang der Nachfrage betraf dabei sowohl den Eigenheimbau als auch den Geschoßwohnungsbau, wobei der Rückgang im letzteren Segment mit 27,4 Prozent fast doppelt so hoch liegt wie im Land. Der Wert wäre betragsmäßig wahrscheinlich noch höher ausgefallen, hätte es im Landkreis Tübingen nicht eine so deutliche gestiegene Nachfrage nach Mietwohnungen gegeben (mit 98 genehmigten Einheiten kam es hier zu einer Verzehnfachung der Nachfrage). Insgesamt ergab sich für die Region eine Steigerung der Nachfrage nach Mietwohnungen von gut einem Drittel. Gleichzeitig ging die Nachfrage nach Eigentumswohnungen um mehr als ein Drittel zurück.

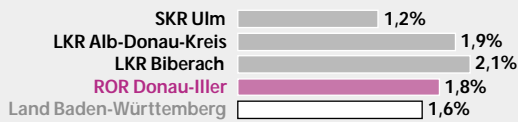
## Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Donau-Iller



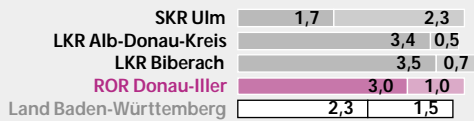
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



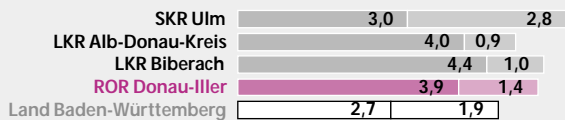
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



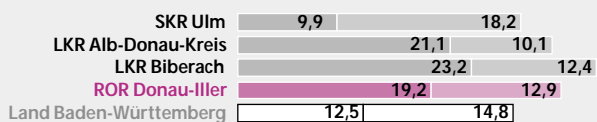
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000



## Region Donau-Iller

Die Region Donau-Iller ist mit einer Fläche von 2.895 Quadratkilometern und einem Anteil von 8,1 Prozent an der Landesfläche die fünftgrößte Region in Baden-Württemberg und gleichzeitig die einzige grenzüberschreitende Region des Landes (der Stadtkreis Ulm verläuft bis ins benachbarte Bayern hinein). Mit 166 Einwohnern pro Quadratkilometer hat sie die geringste Bevölkerungsdichte aller Regionen in Baden-Württemberg. Dies ist im wesentlichen auf die dünne Besiedelung auf der Schwäbischen Alb zurückzuführen.

Die Region zeichnete sich auch im Jahr 2000 wieder durch eine relativ ausgeprägte Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung aus. Mit einem Zugewinn von 15,1 Prozent seit 1987 liegt die Region auf dem dritten Platz im Regionenvergleich. Zwischen 1996 und 2000 lag die Bevölkerungszunahme mit 2,3 Prozent ebenfalls deutlich über dem Landesdurchschnitt (1,5 %). Dazu hat die natürliche Bevölkerungszunahme einen wesentlichen Anteil beigetragen: Relativ zur Bevölkerung war der Geburtensaldo (1999) in keiner Region höher. Dadurch ist die Bevölkerung der Region relativ jung. Die Region hat den höchsten Anteil von Kindern unter fünfzehn Jahren (18 Prozent) und den zweitniedrigsten Anteil von Personen mit einem Alter über 65 Jahren (15 %).

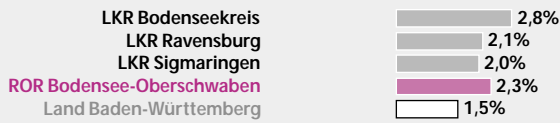
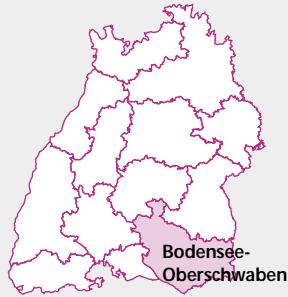
Die realisierten Preise für baureifes Land lagen im Schnitt bei 143 DM/m<sup>2</sup>. Das ist der zweitniedrigste Wert im Regionenvergleich. Damit ist der Baulanderwerb in der Region nur halb so teuer wie im Landesschnitt.

Die Wohnungsbautätigkeit verlief 2000 – bei einem geringen Rückgang der Zahl der Fertigstellungen – in der Region auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Bezieht man die Wohnungen in Nichtwohngebäuden in die Betrachtung mit ein, so hat die Zahl der Fertigstellungen im Verlauf des Jahres um 1,6 Prozent zugenommen; ohne diese ergab sich ein leichter Rückgang von 1,8 Prozent. Mit 5,3 fertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden liegt die Region hier an zweiter Stelle. Dabei hat sich der Wohnungsbau in der Region eindeutig auf den Bau von Eigenheimen konzentriert. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Eigenheimen hat um 6,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Mit fast vier fertiggestellten Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner belegt die Region Rang eins im Regionenvergleich. Die Zahl der Fertigstellungen im Geschößwohnungsbau gingen dagegen um fast ein Fünftel zurück. Mit 1,4 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner weist die Region den zweitschlechtesten Wert auf.

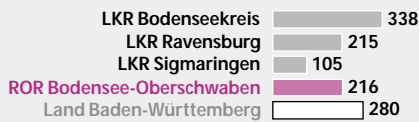
Mit einem relativen Bauüberhang von 1,8 Prozent liegt die Region im Mittelfeld der Regionen.

Der Rückgang der Wohnungsbaunachfrage war mit 24 Prozent im Jahr 2000 weit überdurchschnittlich. Mit vier zum Bau freigegebenen Wohnungen in neuen Wohngebäuden liegt die Region im Mittelfeld. Trotz eines starken Rückgangs der Nachfrage bei den Eigenheimen (fast 30 Prozent) belegt die Region mit drei genehmigten Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner den zweiten Platz im Regionenvergleich. Außer im Stadtkreis Ulm (+40,1 %) war die Nachfrage im Geschößwohnungsbau stark rückläufig, obwohl die Region mit einem Rückgang im Laufe des Jahres von 12,1 Prozent noch deutlich besser abschneidet als das Land insgesamt. Allerdings erreicht die Region mit gerade einer genehmigten Wohnung in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner den drittletzten Platz.

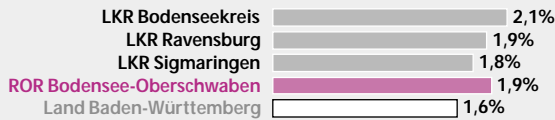
# Wohnungswirtschaftliche Indikatoren 2000: Region Bodensee-Oberschwaben



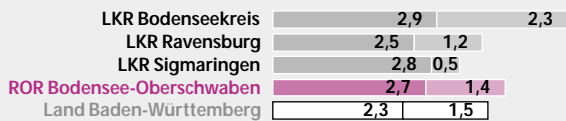
Bevölkerungsentwicklung 1996-2000



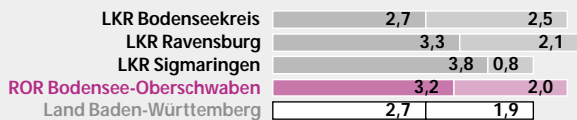
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1999 in DM/m<sup>2</sup>



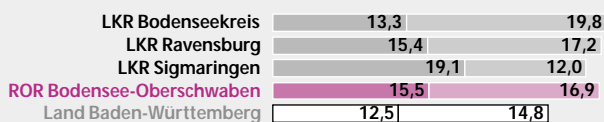
Relativer Bauüberhang zum 31.12.2000 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 2000



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1996-2000

## Region Bodensee-Oberschwaben

Die Region Bodensee-Oberschwaben liegt im Südosten des Landes. Im Süden reicht sie an den Bodensee, im Nordwesten erstreckt sie sich über die Donau hinweg bis zur Schwäbischen Alb. Im Osten umfaßt sie Teile des Allgäus. Mitte 2000 lebten hier etwa 597.400 Menschen. Das sind 5,7 Prozent der Bevölkerung Baden-Württembergs. Mit 3.510 Quadratkilometern hat sie einen Anteil von 9,8 Prozent an der Gesamtfläche des Landes. Die Region Bodensee-Oberschwaben ist mit durchschnittlich 170 Einwohnern je Quadratkilometer nach der Region Donau Iller die am dünnsten besiedelte im Land. Auch der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche der Region ist hier am geringsten (9,6%).

Das Bevölkerungswachstum der Region liegt sowohl im lang- als auch im mittelfristigen Vergleich deutlich über dem des Landes. Seit 1987 hat die Bevölkerung um fast 15 Prozent zugenommen. Zwischen 1996 und 2000 lag das Bevölkerungswachstum – mitbedingt durch überdurchschnittlich hohe Geburten- und Wanderungssaldi – mit 2,3 Prozent rund anderthalb mal so hoch wie im Land.

Die durchschnittlich erzielten Preise für Bauland beliefen sich 1999 auf 216 DM/m<sup>2</sup>. Die Streubreite lag zwischen 105 DM/m<sup>2</sup> im Landkreis Sigmaringen und 338 DM/m<sup>2</sup> im hochverdichteten Bodenseekreis.

Nach wie vor ist die Region Bodensee-Oberschwaben die Region mit der höchsten Pro-Kopf-Bautätigkeit im Wohnungsbau. Im Jahr 2000 wurden je 1.000 Einwohner 6,1 Wohnungen fertiggestellt. An dem guten Ergebnis haben allerdings Fertigstellungen von Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie im Bestand einen wesentlichen Anteil. Im erstgenannten Teilssegment ergab sich ein Anstieg von über 78 Prozent. Bei den Fertigstellungen im Gebäudebestand nimmt die Region – trotz eines Rückgangs im Laufe des Jahres von 31 Prozent – mit 0,7 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner den Spitzenplatz unter den Regionen ein.

Der relative Bauüberhang lag zum Jahresende 2000 bei 1,9 Prozent und damit deutlich über dem Landeswert. Dies war der zweitbeste Wert unter den Regionen.

Trotz eines deutlichen Rückgangs der Wohnungsbaunachfrage im Laufe des Jahres 2000 (gut ein Fünftel bei allen Gebäuden), belegte die Region auch hier – mit fast fünf zum Bau freigegebenen Wohnungen den ersten Platz im Regionenvergleich. Auch hier trägt insbesondere die weiterhin bestehende Nachfrage nach neuen Wohnungen aus dem Gebäudebestand zum guten Ergebnis bei. Dabei wurden im Laufe des Jahres annähernd so viele Wohnungen in diesem Teilssegment genehmigt (442) wie im Laufe des Jahres fertiggestellt wurden (443). Mit 0,7 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner nimmt die Region hier ebenfalls den Spitzenplatz ein.

# Quellen

## zum Abschnitt Wohnungsbau in Baden-Württemberg 2000

Statistisches Bundesamt,  
Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft.  
Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 5.1.  
Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 1.

Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg,  
Statistische Berichte aus folgenden Reihen:  
A I 1 j Bevölkerungsentwicklung  
A I 3 j Bevölkerung nach Alter und Geschlecht  
A II 1 j Geburten und Tode  
A III 1 j Wanderungsbewegungen  
C I 1 / S Flächenerhebung  
F II 1 u. 2- vj/j Wohnungsbautätigkeit, Wohnungsbaunachfrage, Bauüberhang  
F II 4 j Wohnungsbestand

Sonderauswertung des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg:  
Genehmigte und fertiggestellte Eigentumswohnungen in den Kreisen.

sowie Berechnungen des IAW.

# Erscheinungsfolge

## Jahreszyklus der Quartalsthemen

- |            |   |
|------------|---|
| 1. Quartal | Demographische Rahmendaten                              |
| 2. Quartal | Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit          |
| 3. Quartal | Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten |
| 4. Quartal | Baulandmarkt und Baugewerbe                             |

## Bisherige Schwerpunktthemen

- |        |  |        |  |
|--------|--|--------|--|
| 4/92   | Eigentumsmaßnahmen und «Miet»-Wohnungen                            | 3/97   | Nahverkehr und Stadtplanung                                  |
| 1/93   | Private Haushalte in Baden-Württemberg                             | 4/97   | Die Stadt ist ein Gewebe ... – Gespräche zum Thema Städtebau |
| 2/93   | Wohnungsbauförderung Teil 1: Programmatische Entwicklung           | 1/98   | Funktionsmischung und Dichte in neuen Stadtquartieren        |
| 3/93   | Wohnungsbauförderung Teil 2: Regionale Aspekte                     | 2/98   | Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1997          |
| 4/93   | Die Wohnsituation ausländischer Haushalte in Baden-Württemberg     | 3/98   | Wohnungslosigkeit in Deutschland – Entwicklungen ...         |
| 1/94   | Ökologischer Wohnungsbau   | 4/98   | Der IAW-Wohnungsmonitor im Internet                          |
| 2/94   | Ökologische Stadtentwicklung                                       | 1/99   | Chancen zur Wohneigentumsbildung                             |
| 3/94   | Bevölkerungsentwicklung bis 2005                                   | 2/99   | Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1998          |
| 4/94   | Die Flächennutzung in Baden-Württemberg                            | 3/99   | Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 1                        |
| 1/95   | Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 1)     | 4/99   | Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 2                        |
| 2/95   | Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 2)     | 1/00   | Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Baden-Württemberg     |
| 3-4/95 | Alleinlebende in Baden-Württemberg                                 | 2/00   | Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1999          |
| 1/96   | Die Wanderungsverflechtung Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet | 3-4/00 | Wohnen im Alter – Teil 1+2                                   |
| 2/96   | Nachhaltige Stadtentwicklung                                       | 1/01   | Die volkswirtschaftlichen Effekte der Wohnungsbauförderung   |
| 3/96   | Mietspiegel in der Diskussion – Ein Überblick                      |        |  |
| 4/96   | Wohngeld in Baden-Württemberg                                      |        |  |
| 1/97   | Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg                          |        |  |
| 2/97   | Die Familie und ihre Wohnverhältnisse im Wandel                    |        |  |

