

IAW-Wohnungsmonitor Baden-Württemberg 2/2000



Inhalt

Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg 1999	
Fertigstellungen	5
Wohnflächen	7
Bauüberhang	7
Genehmigungen	9
Baden-Württemberg im Ländervergleich	11
Wohnungsbau in den Regionen	13
Wohnungsbau in den Kreisen	13
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	26
Erscheinungsfolge	27

Herausgeber:

L-Bank
Landeskreditbank
Baden-Württemberg
Förderbank
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe
Telefon: 0721/150-0
mail: roland.becher@l-bank.de
web: www.l-bank.de

Institut für Angewandte
Wirtschaftsforschung (IAW)
Direktoren:
Prof. Dr. Gerd Ronning
Prof. Dr. Manfred Stadler
Geschäftsführer:
Dr. Jürgen Volkert
Günther Klee M.A.
Ob dem Himmelreich 1
72074 Tübingen
Telefon: 07071/ 9896-0
Fax: 07071/ 9896-99
email: womo@iaw.edu
web: www.uni-tuebingen.de
/iaw/womo

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 zeichnet die letztjährige Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage und Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg nach. Der Südwesten Deutschlands zeigt dabei ein sehr heterogenes Erscheinungsbild seiner regionalen Wohnungsmärkte. Der spezifischen Entwicklung der einzelnen Landesteile wird daher im folgenden durch eine differenzierte Analyse der einzelnen Regionen Rechnung getragen. Neben der traditionellen Wohnungsmarktbeobachtung auf Landesebene und einem Vergleich mit der bundesweiten Entwicklung finden sie auf jeweils einer Doppelseite eine Kurzanalyse der zwölf Raumordnungsregionen des Landes. Jede Analyse wird durch eine Reihe von Infografiken ergänzt, die einen Einblick in die mittelfristige Entwicklung der zugehörigen Stadt- und Landkreise erlauben.

Wie in früheren Ausgaben machen wir Ihnen das Datenmaterial, das den Analysen zugrunde liegt, in übersichtlicher Form auf einer CD-ROM zugänglich. Zusätzlich enthält die CD-ROM auch die kompletten Jahrgänge 1998 und 1999 des IAW-Wohnungsmonitors sowie das Heft 1/2000.

Weitergehende Informationen, wie beispielsweise ergänzende thematische Karten, Tabellen und Zeitreihen finden Sie auch auf unseren Webseiten unter:

www.uni-tuebingen.de/iaw/womo

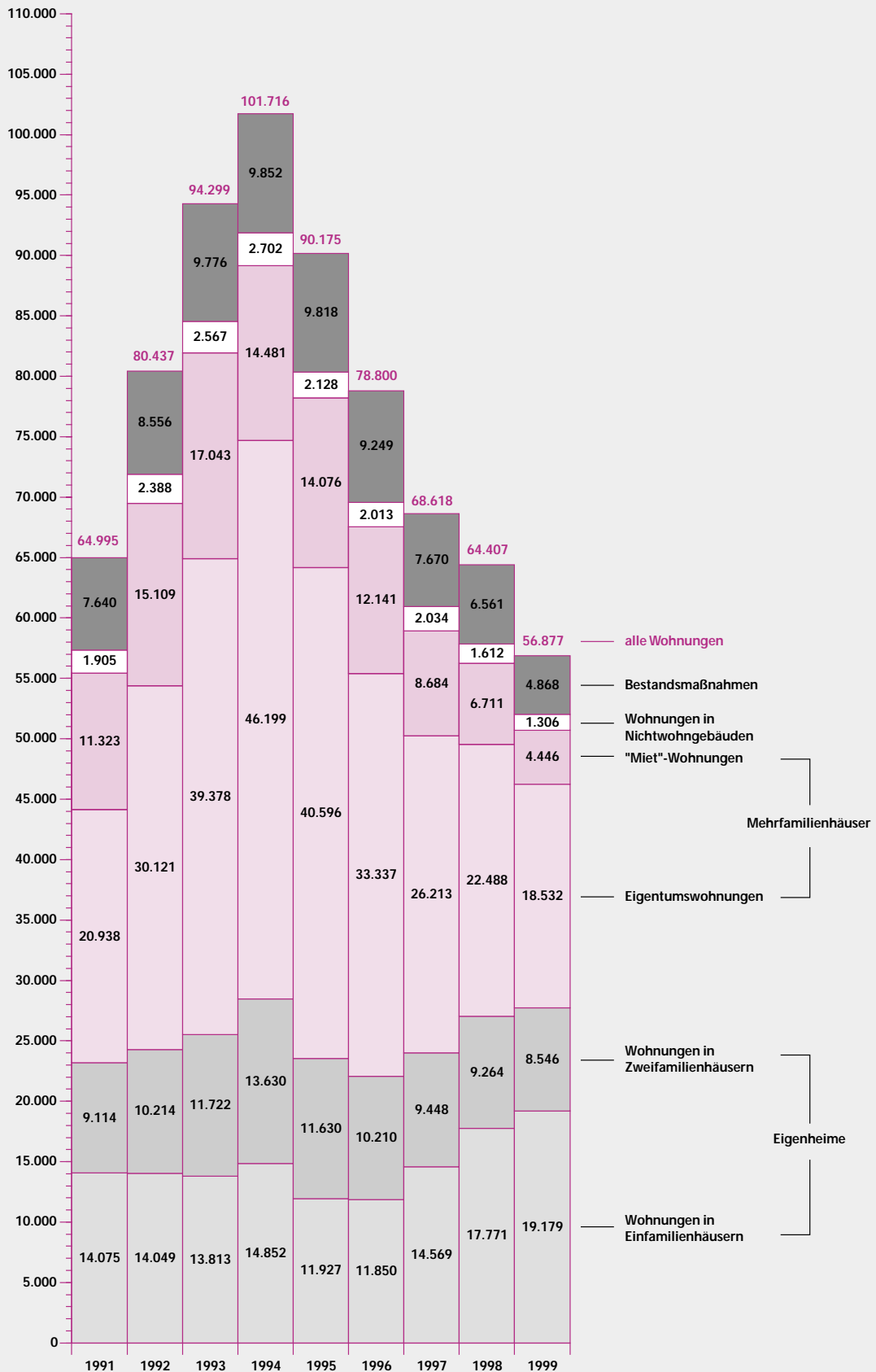
Anregungen und Kritiken können Sie uns jeder Zeit via e-mail unter

womo@iaw.edu

zukommen lassen.

Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg 1991-1999

Im Jahresverlauf fertiggestellte Wohnungen



Wohnungsbau in Baden-Württemberg 1999

Im Jahr 1999 wurden in Deutschland mit 472.805 Einheiten 5,6 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Während im früheren Bundesgebiet mit knapp 370.000 Wohnungen das Vorjahresergebnis in etwa gehalten werden konnte, gingen in den östlichen Bundesländern die Fertigstellungszahlen um 20 Prozent auf etwa 103.000 Wohnungen zurück.

In Baden-Württemberg wurden 1999 mit 56.877 deutlich weniger Wohnungen bezugsfertig als im Vorjahr. Der Rückgang betrug 11,7 Prozent und bedeutet die Fortführung des seit 1995 anhaltenden Abwärtstrends. Etwas über 4.500 Wohnungen gingen im gleichen Zeitraum durch Abriss oder Umbau dem Bestand verloren. Per saldo ist damit in Baden-Württemberg für 1999 ein Zugewinn von ca. 52.400 Wohnungen zu verzeichnen.

1999: fast zwölf Prozent weniger Fertigstellungen als 1998.

Fertigstellungen

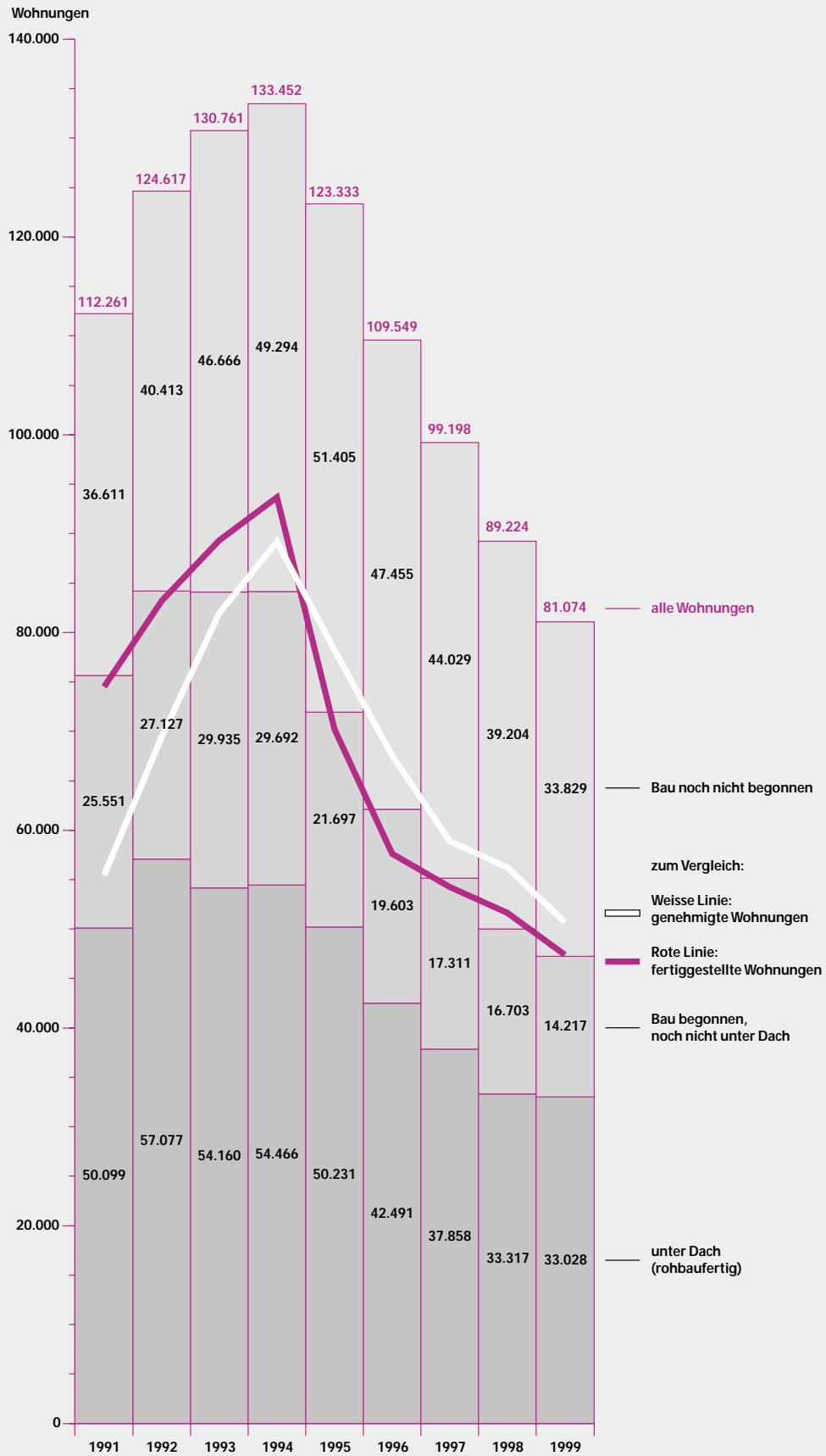
Von den 56.877 in Baden-Württemberg fertiggestellten Wohnungen entstanden 50.703 im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden. 2.034 Wohnungen lagen in sogenannten Nichtwohngebäuden, d.h. in Bauten, die nicht überwiegend zu Wohnzwecken dienen, wie beispielsweise landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Weitere 4.868 Wohnungen wurden durch den Ausbau oder Umbau bereits bestehender Gebäude geschaffen. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr betrug hier -12,2%.

Fast 57.000 Wohnungen fertiggestellt.

Auch 1999 setzten Eigenheimbau und Geschosswohnungsbau ihre gegenläufige Entwicklung fort. Während der Eigenheimbau seit 1997 boomt, weist der Geschosswohnungsbau hingegen schon im fünften Jahr stark rückläufige Fertigstellungszahlen auf. Doch auch im Eigenheimbau scheint nach der langen Wachstumsphase eine gewisse Sättigung erreicht. Im vergangenen Jahr nahm die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch um knapp drei Prozent auf 27.725 zu. Dieser leichte Zugewinn ergab sich ausschließlich aus dem starken Plus bei der Zahl fertiggestellter Einfamilienhäuser (+8%). Zweifamilienhäuser wurden dagegen weniger gebaut als im Vorjahr (-8%). Im gesamten Jahresverlauf wurden 19.179 Einfamilienhäuser und 8.546 Wohnungen in Zweifamilienhäusern bezugsfertig.

weiterhin boomender Eigenheimbau.

Wohnungsbaüberhang in Baden-Württemberg 1991-1999



Beim Geschosswohnungsbau war der Trend 1999 wie in den Vorjahren deutlich abwärts gerichtet. Der Rückgang betrug gegenüber 1998 20 Prozent. Damit lag das letztjährige Fertigstellungsvolumen bei lediglich 22.978 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon zählt der überwiegende Teil zu den Eigentumswohnungen (18.532), die restlichen Wohneinheiten entfallen auf Mietwohnungen (4.308) und das kleine Marktsegment der Wohnungen in Wohnheimen (138). Der Rückgang im Mietwohnungsbau fiel dabei mit einem Minus von -28,5 Prozent noch deutlicher aus als bei den Eigentumswohnungen (-17,6%).

Geschoßwohnungsbau auch 1999 stark rückläufig.

Wohnflächen

In der Regel weisen die neu errichteten Eigenheime jedes Jahr eine etwas größere Wohnfläche auf. 1999 lag der Flächenzuwachs für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei durchschnittlich etwa einem Quadratmeter. Dadurch erreichte die Wohnfläche in neuen Einfamilienhäusern knapp die 140 m²-Marke. Wohnungen in neuen Zweifamilienhäusern wiesen im Mittel 102 m² auf. Die 1999 fertiggestellten Eigenheime sind damit deutlich größer als Vergleichsobjekte aus dem Gebäudebestand. Hier erreichen die Einfamilienhäuser nur eine durchschnittliche Wohnfläche von 122 m², Wohnungen in Zweifamilienhäusern liegen im Mittel bei 91 m².

weiterhin zunehmende Wohnflächen.

Die Entwicklung der Wohnflächen in Mehrfamilienhäusern unterliegt dagegen merklichen Schwankungen. Nachdem zur Mitte der 90er Jahre ein Trend zu kleineren Wohnungen festzustellen war, werden seit 1997 die Zuschnitte wieder großzügiger. Allein 1999 nahm die Fläche der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchschnittlich um vier m² zu. Dabei wiesen die Eigentumswohnungen einen Zugewinn von 4,7 m², die Mietwohnungen dagegen nur von 2,5 m² auf. Mit 75 m² ist die durchschnittliche Neubauwohnung in einem Mehrfamilienhaus nur unwesentlich größer als eine entsprechende Wohnung aus dem Bestand.

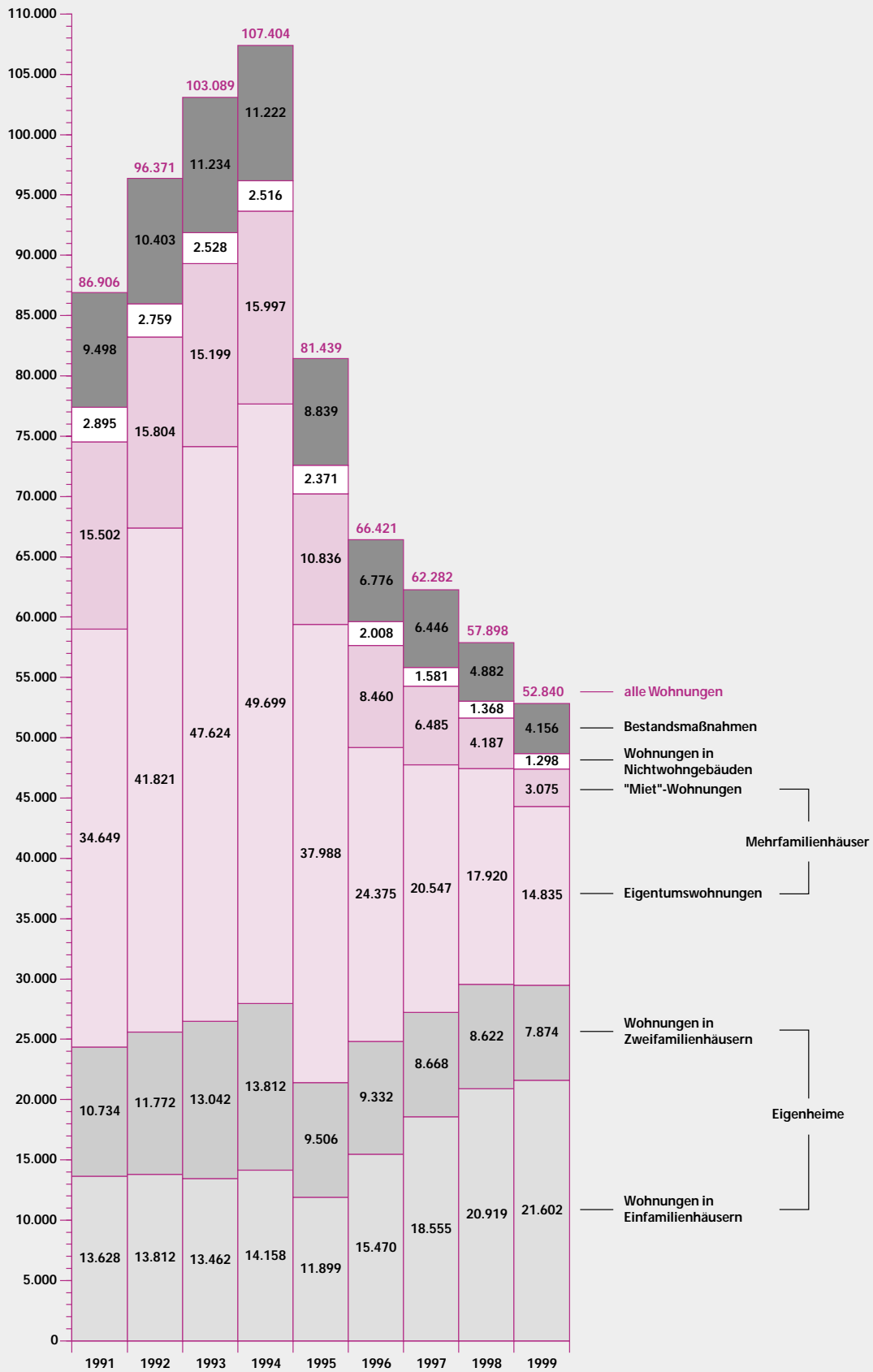
Bauüberhang

Am Jahresende 1999 lagen für insgesamt 81.074 genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden sowie 12.006 Wohnungen in Nichtwohngebäuden noch keine Fertigstellungsmeldungen vor. Dieser sogenannte «Bauüberhang», also die Gesamtzahl der z.Z. im Bau befindlichen Wohnungen, lag um etwa neun Prozent unter dem Vergleichswert zum Ende des Jahres 1998. Dabei wurden 41 Prozent der Wohnungen bereits als rohbaufertig gezählt. 17 Prozent befanden sich noch im Rohbaustadium. Bei 42 Prozent war zum Jahresende noch nicht mit dem Bau begonnen worden. Bei mehr als einem Drittel der Bauprojekte, die noch nicht in Angriff genommen wurden, lag der Zeitpunkt der Genehmigung zum Jahresende 1999 mehr als zwei Jahre zurück.

schrumpfender Bauüberhang im Wohnungsbau.

Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg 1991-1999

Im Jahresverlauf genehmigte Wohnungen



Hierbei kann es sich sowohl um Großprojekte handeln, deren Vorbereitungs- und Ausführungsphase sich typischerweise zeitlich streckt, als auch um Bauvorhaben, deren künftige Realisierung nicht mehr beabsichtigt wird. Nach drei Jahren erlischt die Baugenehmigung, sofern sie nicht verlängert wird – dies betraf 1999 immerhin 5.199 Wohnungen.

Ein guter Indikator für die kurzfristig zu erwartenden Zuwächse des Wohnungsbestands ist die Entwicklung des Bauüberhangs in Relation zum momentanen Bestand. Die Übersicht auf Seite 14 zeigt die Entwicklung dieser relativen Bauüberhänge für die einzelnen Kreistypen.

Genehmigungen

Auch 1999 war die Wohnungsbaunachfrage, der wichtigste Indikator für die mittelfristig zu erwartende Wohnungsbautätigkeit, merklich rückläufig. Es wurden im Jahresverlauf 52.840 Wohnungen von den Behörden zum Bau freigegeben – das entspricht einem Minus gegenüber dem Vorjahr von -8,7 Prozent und stellt das niedrigste Nachfragevolumen seit 1989 dar. Dabei entfielen 47.386 Wohnungen auf neue Wohngebäude (-8,3%), 1.298 auf Nichtwohngebäude (-5,1%) und 4.156 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand (-14,9%).

Wohnungsbaunachfrage geht weiterhin zurück.

Zuwächse waren ausschließlich bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen, die mit 21.602 Genehmigungen ihr Vorjahresergebnis um 3,3 Prozent steigern konnten. Die Wohnungsbaunachfrage nach Zweifamilienhäusern war dagegen rückläufig (-8,7%). Hier gab es lediglich 7.874 Baufreigaben zu verzeichnen. Insgesamt wurden im letzten Jahr 29.476 Wohnungen in Eigenheimen (Ein- oder Zweifamilienhaus) genehmigt – etwa gleich viel wie im Vorjahr (-0,2%). Damit lagen 62 Prozent aller im Jahresverlauf genehmigten Neubauwohnungen in einem Eigenheim.

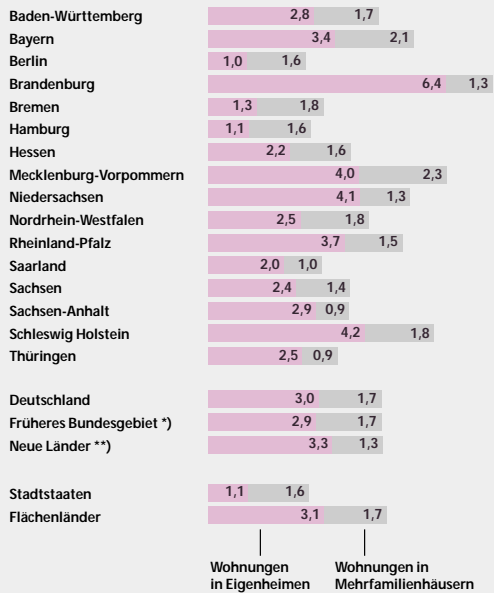
Zuwächse auch hier nur beim Einfamilienhaus.

Knapp 38 Prozent der Genehmigungen für Neubauten entfielen 1999 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die lediglich 17.910 Baufreigaben in diesem Segment (inkl. der Wohnungen in Wohnheimen) bedeuten einen Rückgang um weitere 19 Prozent. Damit weist die Baunachfrage nach Mehrfamilienhäusern im fünften Jahr in Folge ein zweistelliges Minus auf. Etwas mehr als drei Viertel dieser Genehmigungen bezogen sich auf Eigentumswohnungen, von denen – wie erwähnt – ein großer Teil zur späteren Vermietung vorgesehen ist. Die Zurückhaltung der Investoren im Bereich des Mietwohnungsbaus hat 1999 durch die Verschlechterung einer Reihe von Rahmenbedingungen eher zugenommen. So erhöhte sich im Jahresverlauf nicht nur der Hypothekenzins um einen Prozentpunkt, es gab auch etliche Änderungen im Mietrecht, die die Position des Vermieters schwächen.

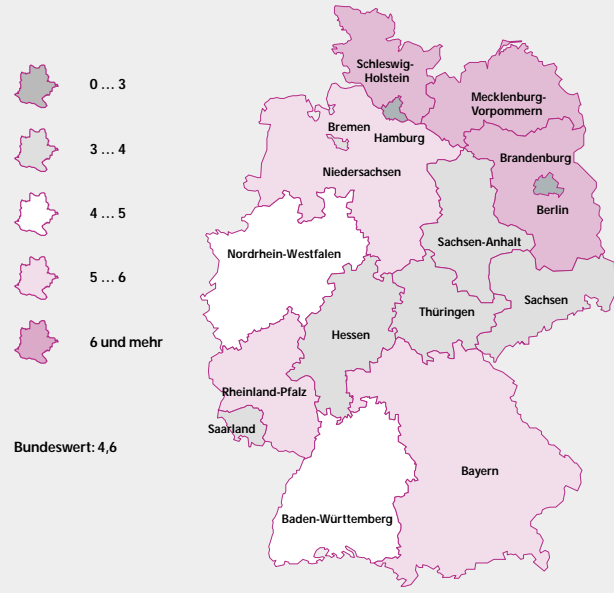
Zweistellige Einbußen bei Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsbaunachfrage und Wohnungsbautätigkeit in den Bundesländern 1999

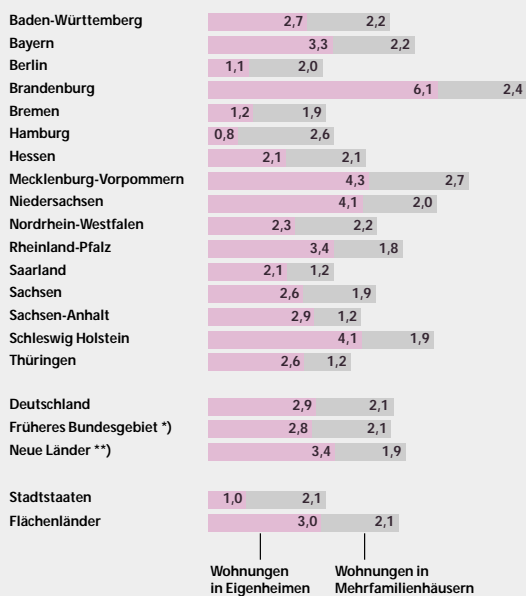
Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden
1.1.1999 bis 31.12.1999 (Wohnungen je 1000 Einwohner)



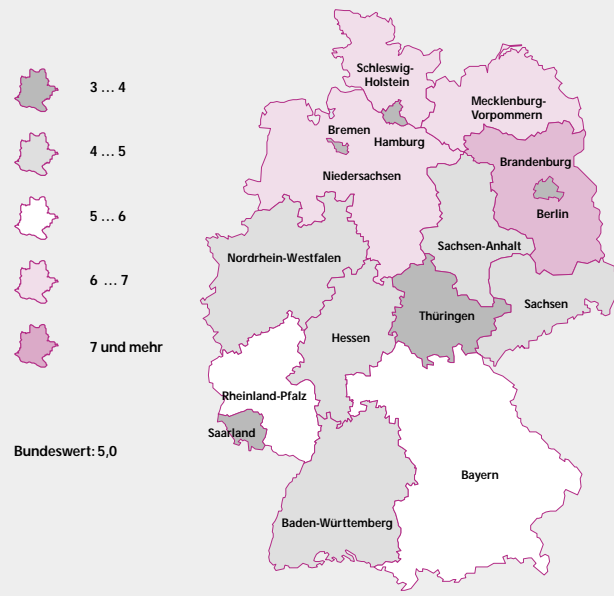
von ... bis unter ...
genehmigte Wohnungen
je 1000 Einwohner



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden
1.1.1999 bis 31.12.1999 (Wohnungen je 1000 Einwohner)



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



Relativ niedrig fiel 1999 der Anteil der genehmigten Bestandsmaßnahmen aus. Es wurden nur 4.156 Genehmigungen (-14,9%) erteilt, um innerhalb bereits bestehender Gebäude für zusätzliche Wohnungen zu sorgen.

Baden-Württemberg im Ländervergleich

Wie eingangs erwähnt, hat sich die Wohnungsbautätigkeit in Westdeutschland weitgehend stabilisiert. Bezogen auf die Bevölkerung wurden 1999 etwa 5,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Baden-Württemberg erreichte ebenfalls diesen Wert und befindet sich hinter Niedersachsen (7,0), Schleswig-Holstein (6,6), Bayern (6,3) und Rheinland-Pfalz (6,0) im Mittelfeld der westlichen Flächenländer.

Während in Baden-Württemberg die Fertigstellungszahlen noch deutlich rückläufig waren (-11,7%), hat in einigen westdeutschen Ländern bereits eine Trendwende eingesetzt. Nordrhein-Westfalen (+2%), Bremen (+12%) und insbesondere Niedersachsen (+21%) wiesen deutliche Zuwächse im Wohnungsbau auf. Bremen und Niedersachsen sogar im zweiten Jahr in Folge.

Die Wohnungsbautätigkeit in den östlichen Bundesländern lag 1999 mit 6,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner zwar noch über den westlichen Werten, die Veränderungsrate von -20% signalisiert jedoch eine rapide Abwärtsentwicklung. Im Vergleich mit 1997 ging die Bautätigkeit sogar fast um die Hälfte zurück. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern wies dabei die drastischsten Einbußen auf und lag 1999 mit nur noch 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner unter dem Westniveau. Dagegen war der Neubau von Eigenheimen in Ostdeutschland mit einem leichten Minus von zwei Prozent weitgehend stabil.

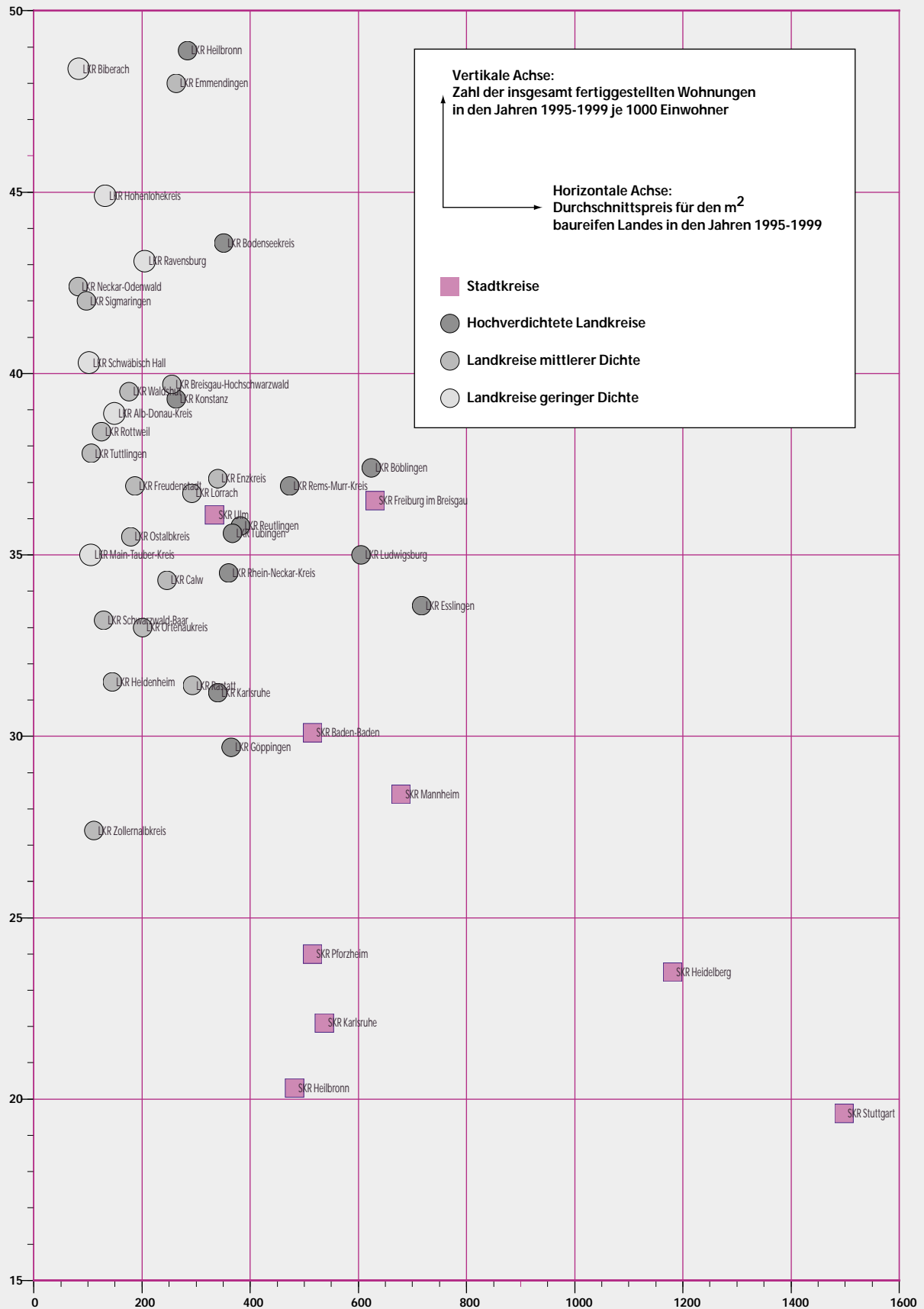
Von den momentan immer noch niedrigen Zinsen und den fast konstanten Baupreisen profitieren überwiegend die Eigennutzer. Die Investoren halten sich insbesondere im Mietwohnungsbau offensichtlich zurück. Dies liegt nicht zuletzt im Überangebot an teureren Mietwohnungen begründet, das vielerorts einen Anstieg der Mietpreise verhindert. Obwohl sich aus der Wohnungsbau-statistik der künftige Verwendungszweck (Eigennutzung oder Vermietung) nicht eindeutig ablesen läßt, deutet der starke Rückgang bei den genehmigten Mietwohnungen an, dass auch bei den Mehrfamilienhäusern die Nachfrage nach Eigennutzung der Wohnungen wieder stärker in den Vordergrund tritt.

1999: 5,5 fertiggestellte Wohnungen je 1000 Einwohner in Deutschland und in Baden-Württemberg.

Belebung des Wohnungsbaus in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Bremen.

Bautätigkeit in Ostdeutschland weiterhin stark rückläufig.

Baulandpreise und Wohnungsbautätigkeit in den Kreisen Baden-Württembergs 1995-1999



Wohnungsbau in den Regionen

Baden-Württemberg gliedert sich in zwölf für die Regionalplanung zuständige Regionen, die jeweils zwischen zwei und sechs Stadt- und Landkreise umfassen. Als zentrale Region rangiert Stuttgart nach der Bevölkerungszahl und Bevölkerungsdichte mit deutlichem Abstand an erster Stelle. Mit ebenfalls deutlich überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichten folgen die Regionen Unterer Neckar und Mittlerer Oberrhein. Auf diese drei stark verdichteten Regionen konzentrieren sich bei einem Flächenanteil von 23 Prozent fast 45 Prozent der Bevölkerung und 49 Prozent der Arbeitsplätze. Ihnen stehen neun merklich schwächer besiedelte Regionen gegenüber, wobei insbesondere die im Osten gelegenen Landesteile Franken, Donau-Iller und Bodensee-Oberschwaben weit unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichten aufweisen.

Auf den folgenden Seiten 20-41 bieten wir Ihnen eine synoptische Übersicht zur Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Indikatoren in den einzelnen Raumordnungsregionen. Auf je einer Doppelseite finden Sie die Entwicklung einer Region illustriert und kommentiert. Die ausklappbare Seite 19 stellt die administrative Gliederung Baden-Württembergs noch einmal als Ganzes dar und dient zu Ihrer schnellen Orientierung.

Wohnungsbau in den Kreisen

Die einzelnen Raumordnungsregionen sind im Hinblick auf ihre Siedlungsstruktur keineswegs homogene Teilräume. Die ihnen zugrunde liegenden Stadt- und Landkreise unterscheiden sich in den hier relevanten Gebietsmerkmalen wie Bevölkerungsdichte, Bautätigkeit, Baulandpreise etc. erheblich voneinander. Als zusätzlichen Interpretationsrahmen bieten wir daher eine Klassifizierung der Kreise nach siedlungsstrukturellen Merkmalen an. Diese Gliederung, die bereits in den Ausgabe 3/99 und 4/99 vorgestellt wurde, geht von vier Kreisklassen aus: Die Stadtkreise bilden dabei eine eigene Klasse, die Landkreise gliedern sich in Landkreise hoher Dichte, mittlerer und geringer Dichte.

Mit Ausnahme von Ulm, Freiburg und Heidelberg wiesen die neun Stadtkreise in der zweiten Hälfte der 90er Jahre sinkende Bevölkerungszahlen auf. Die Landkreise zeigten dagegen in diesem Zeitraum einen Zugewinn von 2,6 Prozent. Am deutlichsten waren die Zuwächse in den gering verdichteten Kreisen mit 3,8 Prozent.

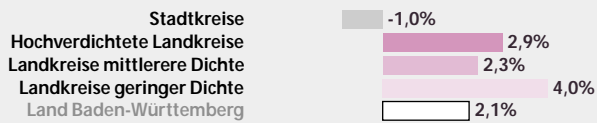
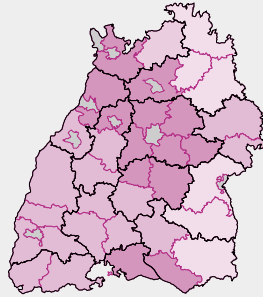
Die Stadtkreise weisen gegenüber den Landkreisen eine wesentlich ältere Bevölkerung auf. Der Anteil der Älteren (65 Jahre und älter) liegt hier mit 16,5 Prozent anderthalb Punkte über den Landkreisen. Umgekehrt überwiegt in den Landkreisen der Anteil der Kinder, d.h. der maximal 15jährigen (Stadtkreise: 13,6%; Landkreise: 17,6%).

Erhebliche regionale Disparitäten in der Siedlungsstruktur Baden-Württembergs.

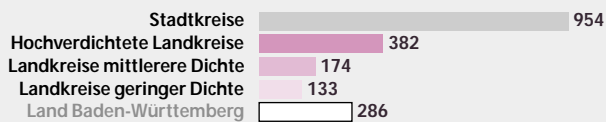
sinkende Bevölkerungszahlen in den Stadtkreisen.

Bevölkerung in den Stadtkreisen im Mittel älter.

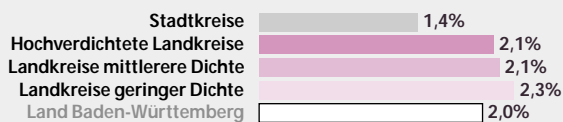
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Siedlungsstrukturelle Kreistypen



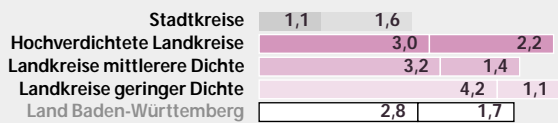
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



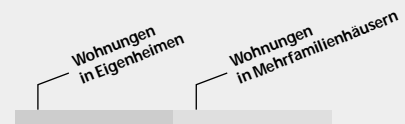
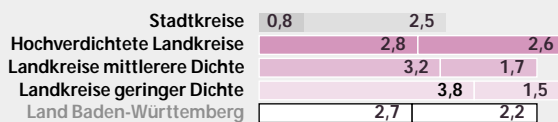
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



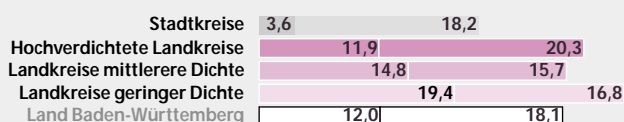
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Die Entwicklung des Wohnungsbestands blieb in den Stadtkreisen mit knapp zwölf Prozent seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung weit hinter dem Landeswert (+22%) zurück. Die Landkreise hoher und mittlerer Dichte konnten in diesem Zeitraum ihren Bestand um 24 Prozent ausweiten, die gering verdichteten Landkreise sogar um 29 Prozent.

Die höchsten Fertigstellungsraten wiesen 1999 die Landkreise mit geringer Verdichtung auf (6,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner), gefolgt von den hochverdichteten Landkreisen (5,9). Im Bereich der Stadtkreise wurden durchschnittlich nur 3,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.

Der Eigenheimbau nahm mit zunehmendem Verdichtungsgrad deutlich ab. Während in den gering verdichteten Landkreisen 1999 noch 3,8 Wohnungen in Eigenheimen bezugsfertig wurden, lag der Wert bei mittlerem Verdichtungsgrad bei 3,2 und bei hoher Verdichtung bei 2,8. In den Stadtkreisen wurden schließlich nur noch 0,8 Wohnungen in Eigenheimen fertiggestellt.

Eine der Hauptursachen für dieser Verteilung ist sicherlich in den Baulandpreisen zu sehen, die je nach Grad der Verdichtung stark differieren. In den gering verdichteten Kreisen kostete 1998 der Quadratmeter baureifes Land durchschnittlich 133 DM. Bei mittlerer Verdichtung lag der Preis schon 30 Prozent darüber, bei hoher Verdichtung war der dreifache Preis zu entrichten. In den Stadtkreisen betrug er teilweise nochmals ein Vielfaches davon.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern konzentrierte sich 1999 im Wesentlichen auf die Stadtkreise und hochverdichteten Landkreise. Hier wurden sieben von zehn Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden errichtet. Dabei überwog in den Stadtkreisen der Mietwohnungsbau (0,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner), in den hochverdichteten Landkreisen dagegen der Neubau von Eigentumswohnungen (2,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Wählt man den relativen Bauüberhang als Indikator für die Entwicklung im laufenden Jahr, so fällt das Ergebnis mit abnehmendem Verdichtungsgrad stetig positiver aus. Die geringste Bauintensität ist bei den Stadtkreisen mit einem Wert von 1,4 Prozent zu erwarten, den Höchstwert von 2,3 Prozent verzeichneten die gering verdichteten Landkreise.

Bei den Genehmigungen zeigte sich 1999 hinsichtlich der Rangfolge der einzelnen Kreistypen das gleiche Bild wie bei den Fertigstellungen, allerdings drifteten die einzelnen Kategorien deutlich auseinander, d.h. ihre Abstände vergrößerten sich. Bei den Stadtkreisen, dem Kreistyp mit der schwächsten Wohnbaunachfrage gingen die Genehmigungszahlen am stärksten zurück (-16%), während die Landkreise geringer Dichte ihren Vorjahreswert etwa halten konnten (-2%).

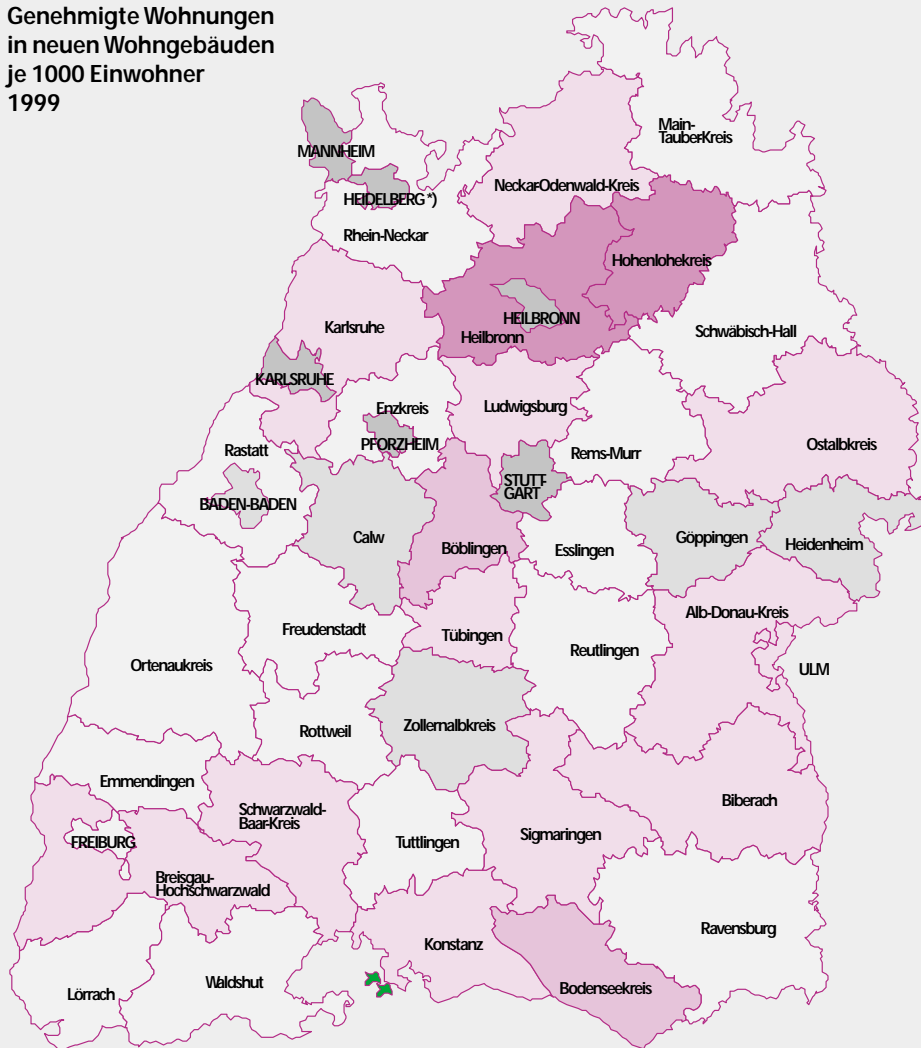
Mit zunehmender Verdichtung nahm die Wohnungsbautätigkeit ab ...

... beim Eigenheimbau war dieser Trend besonders stark ausgeprägt.

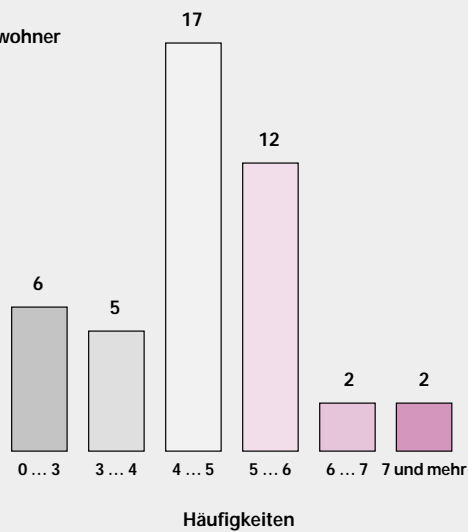
In den Stadtkreisen überwiegen bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Mietobjekte, im Umland dagegen das Wohneigentum.

Bei abnehmender Verdichtung steigt der Bauüberhang.

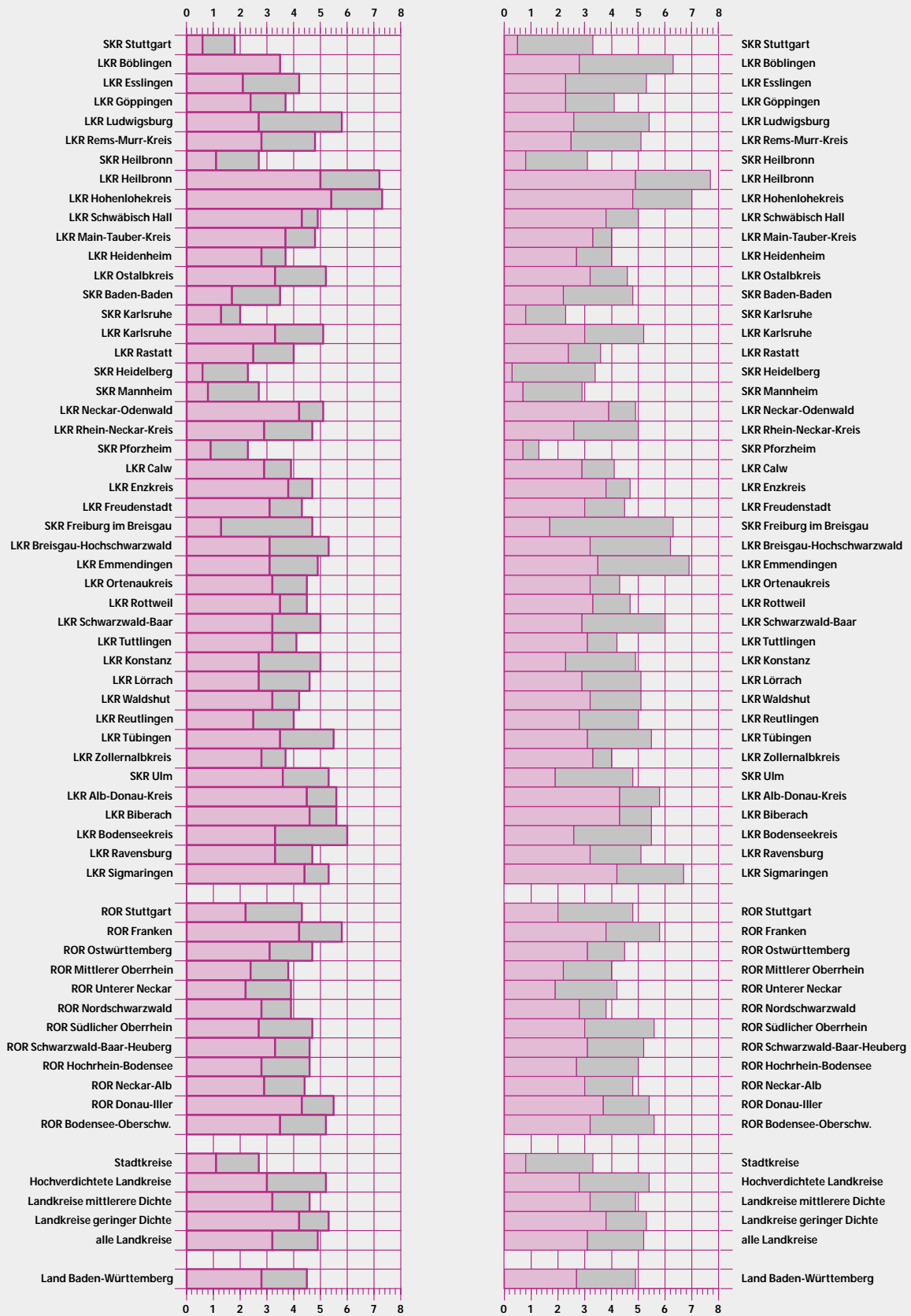
**Genehmigte Wohnungen
in neuen Wohngebäuden
je 1000 Einwohner
1999**



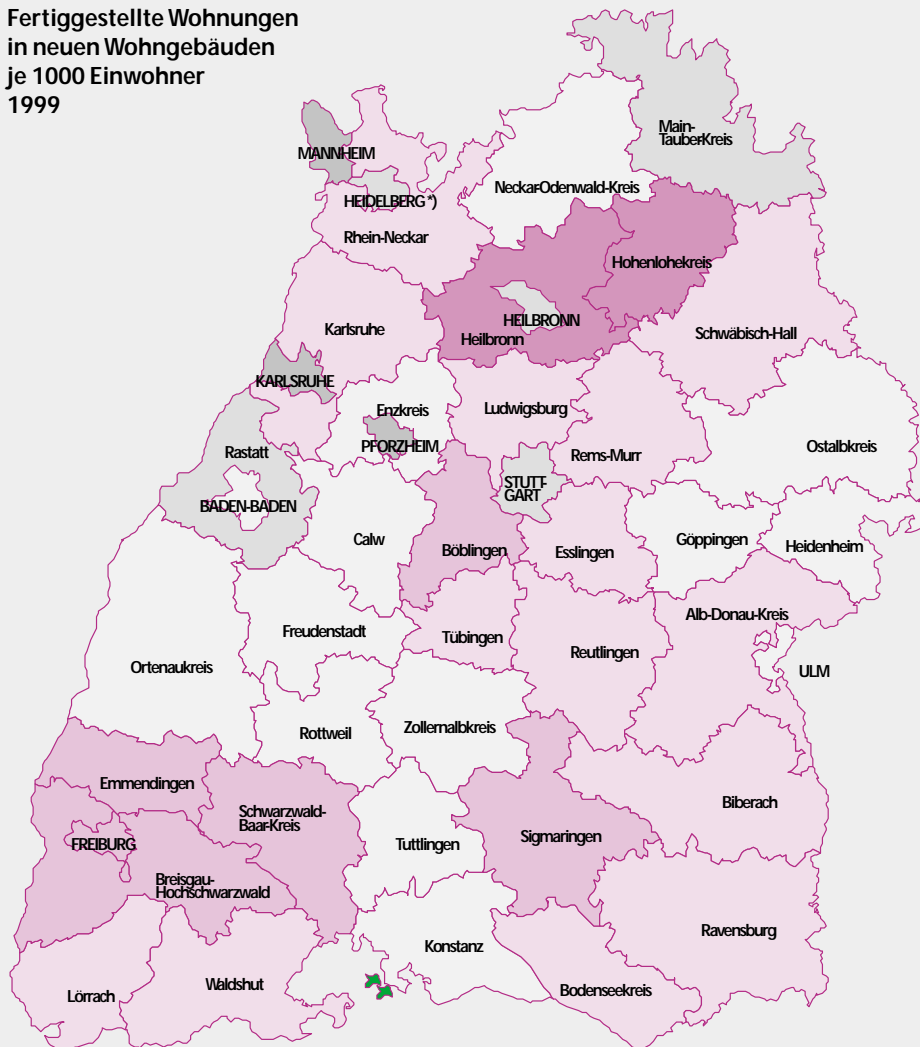
von ... bis unter ... Wohnungen je 1000 Einwohner



Wohnungsbaunachfrage und Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg 1999



Fertiggestellte Wohnungen
in neuen Wohngebäuden
je 1000 Einwohner
1999

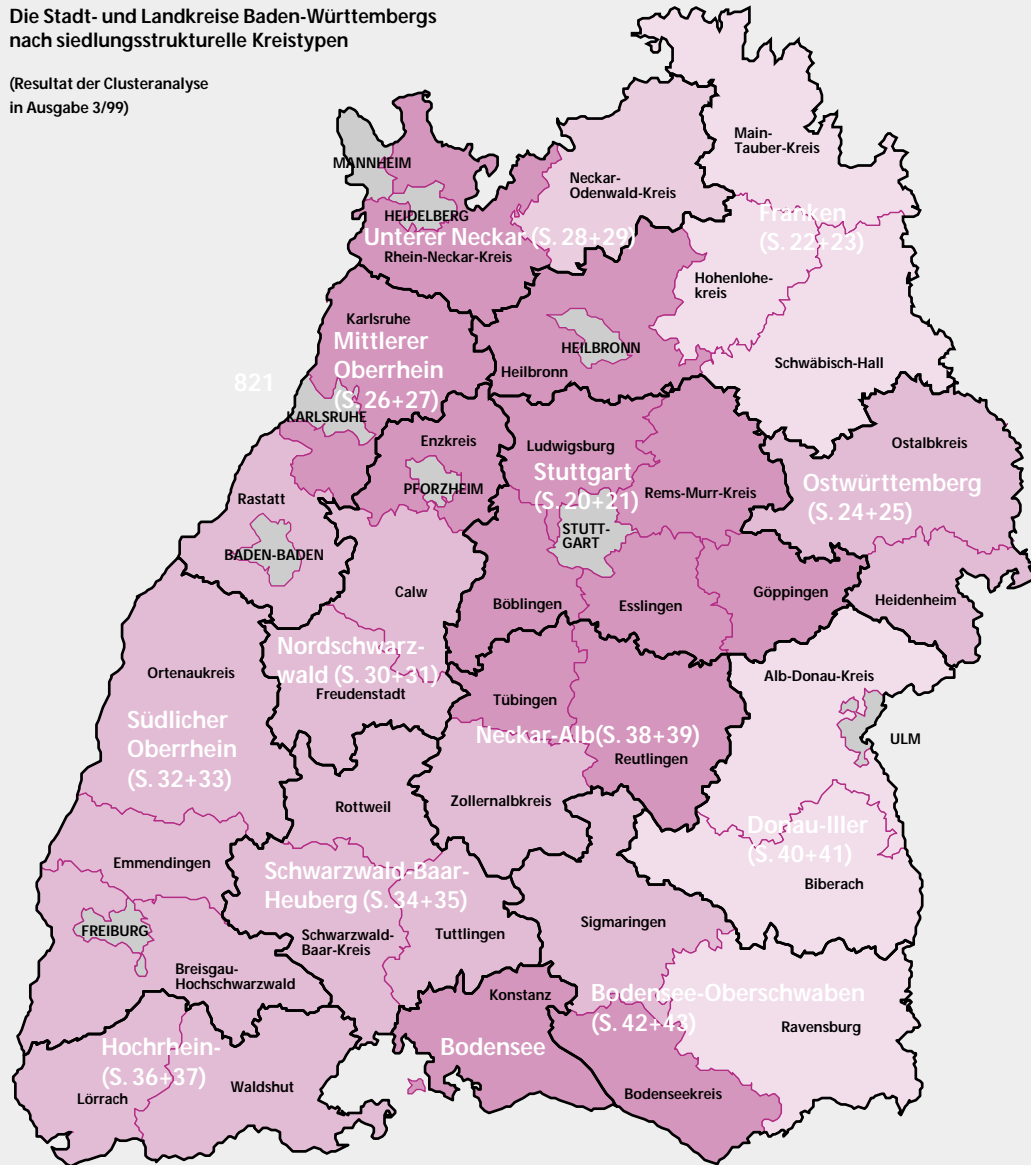


von ... bis unter ... Wohnungen je 1000 Einwohner



Die Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs nach siedlungsstrukturelle Kreistypen

(Resultat der Clusteranalyse in Ausgabe 3/99)

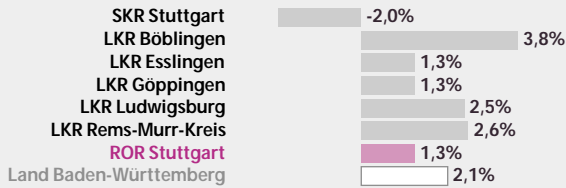
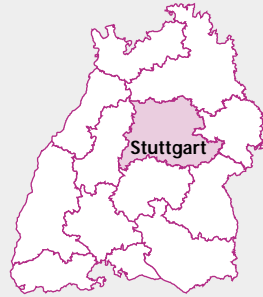


-  Stadtkreise
-  Hochverdichtete Landkreise
-  Landkreise mittlerer Dichte
-  Landkreise geringer Dichte

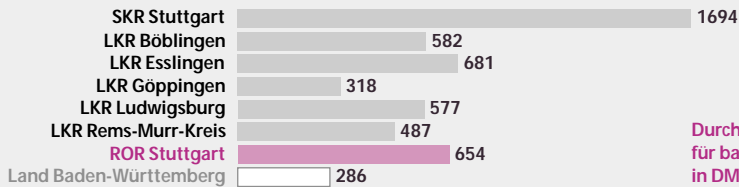
Die Seitenzahlen hinter den Regionsnamen verweisen auf die entsprechenden Abschnitte, in denen die Entwicklung der zwölf Regionen im Detail besprochen wird.

Sie können diese Seite zur Orientierung ausgeklappt lassen.

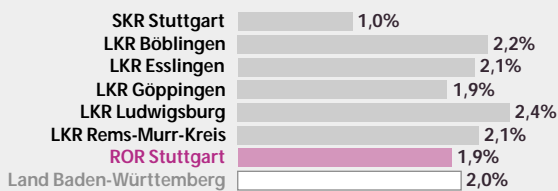
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Stuttgart



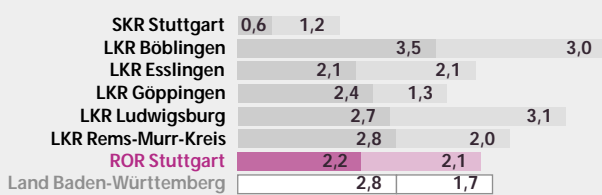
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



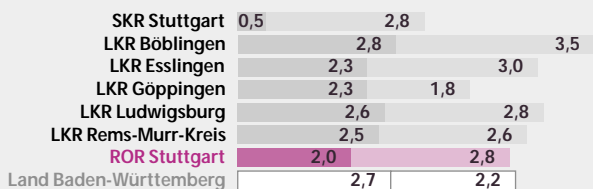
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



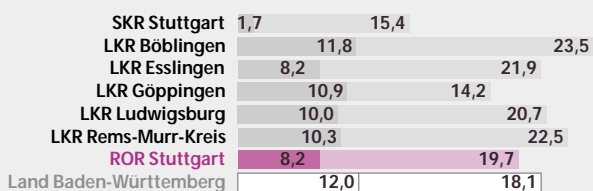
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Region Stuttgart

Die Region Stuttgart bildet den geographischen Mittelpunkt Baden-Württembergs und ist mit knapp 2,6 Millionen Einwohnern die mit Abstand bevölkerungsreichste und auch wirtschaftsstärkste Region des Landes. Obwohl ihr Anteil an der Landesfläche nur zehn Prozent beträgt, wohnt hier jeder vierte Baden-Württemberger. Entsprechend hoch ist die Bevölkerungsdichte mit 709 Einwohnern je Quadratkilometer. Damit ist die Region Stuttgart nach dem Ruhrgebiet der am dichtesten besiedelte Großraum Deutschlands. Der Flächenanteil, der für die Besiedlung und den Verkehr genutzt wird, lag bei der letzten Erhebung im Jahr 1997 mit 20,6 Prozent ebenfalls überaus hoch (Landeswert: 12,7%).

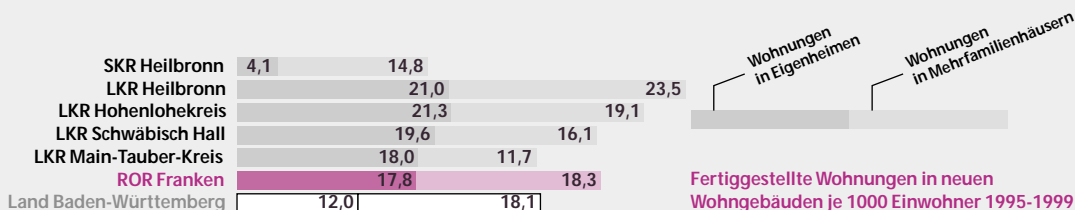
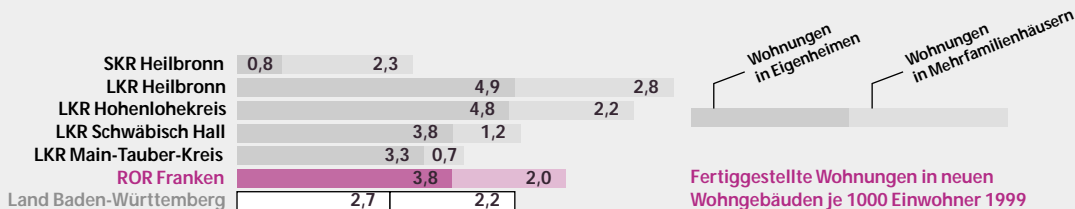
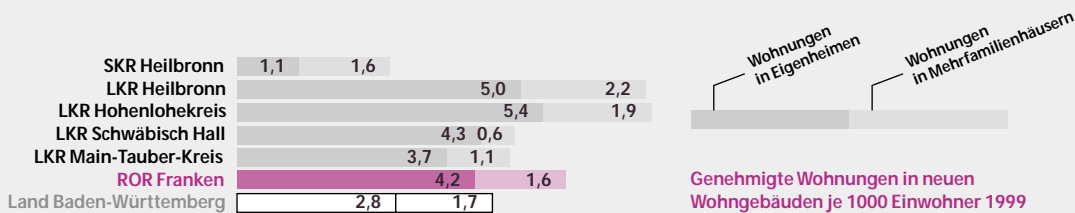
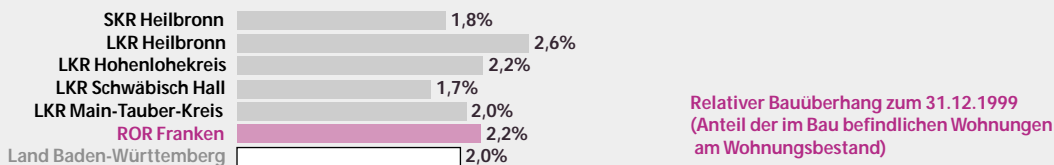
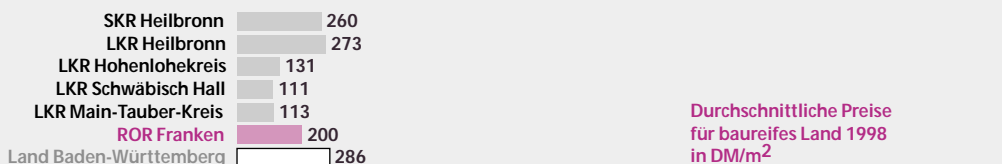
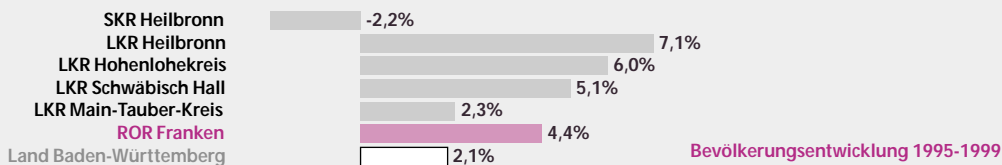
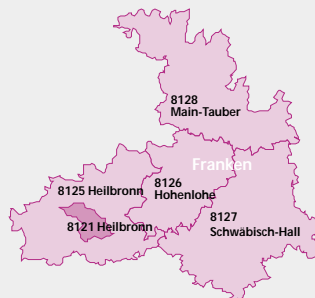
Dem Bevölkerungswachstum der Region sind durch eine erhebliche Knappheit an hochwertigen Flächen enge Grenzen gesetzt. An der starken Zuwanderung nach Baden-Württemberg hatte die Region Stuttgart in den letzten Jahren nur begrenzten Anteil. Während die Landesbevölkerung seit der letzten Volkszählung im Jahre 1987 um 12,5 Prozent zunahm, verzeichnete der Mittlere Neckarraum den zweitniedrigsten Bevölkerungszuwachs aller Regionen mit lediglich 9,9 Prozent. In den 90er Jahren kam das Bevölkerungswachstum teilweise ganz zum Stillstand, 1994 ging die Bevölkerung sogar leicht zurück. Die Landeshauptstadt Stuttgart, der hochverdichtete Kern der Region, wies in den letzten zehn Jahren eine weitgehend konstante Bevölkerungszahl auf.

Aufgrund der hohen Baulandpreise liegt der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit in der Region traditionell im Segment der flächenschonenden Mehrfamilienhäuser. 1999 wurden hier mehr als 7.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Damit steht fast jedes dritte 1999 neu gebaute Mehrfamilienhaus in der Region Stuttgart. Der weitaus überwiegende Teil der Wohnungen entfiel dabei auf Eigentumsobjekte (83%).

Der relative Bauüberhang der Region – der Indikator für die kurzfristig zu erwartende Bautätigkeit – lag mit 1,9 Prozent nur knapp unter dem Landeswert. In der Landeshauptstadt fiel er 1999 allerdings auf ein Prozent zurück, dem niedrigsten Wert seit Jahren. Für das laufende Jahr 2000 ist damit ein deutliches Absinken der Baufertigstellungen im Stadtkreis Stuttgart zu erwarten.

Bei den Genehmigungszahlen folgte die Region Stuttgart mit einem Rückgang von 8,7 Prozent genau der Landesentwicklung. Insgesamt wurden hier etwas über 12.000 Wohnungen zum Bau freigegeben, was 4,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner entspricht. Der Stadtkreis Stuttgart fiel dagegen auf lediglich 2,0 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner zurück und wies damit die geringste Wohnungsbaunachfrage aller Stadt- und Landkreise auf.

Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Franken



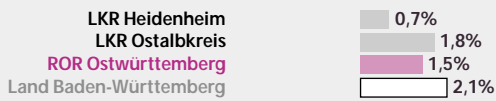
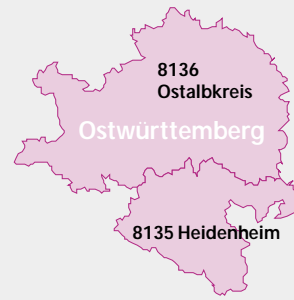
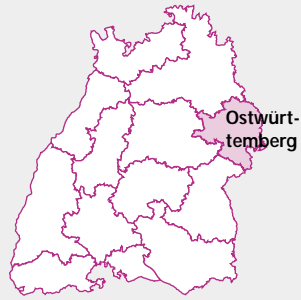
Franken

Die Region Franken liegt nördlich von Stuttgart zwischen Neckar und Main. Sie grenzt Baden-Württemberg im Nordosten gegen Bayern ab und ist mit einem Flächenanteil von mehr als 13 Prozent die größte Region des Landes. Der Bevölkerungsanteil liegt allerdings bei lediglich acht Prozent. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch ein merkliches Strukturgefälle zwischen drei sehr ländlichen, dünn besiedelten Kreisen (Main-Tauber, Hohenlohe und Schwäbisch Hall) einerseits und dem westlich davon gelegenen Verdichtungsraum Heilbronn. Seit der Volkszählung 1987 wuchs die Bevölkerung in Franken um mehr als 19 Prozent und nahm damit landesweit am stärksten zu. Dabei konzentrierte sich das Bevölkerungswachstum hauptsächlich auf den Landkreis Heilbronn (+25%), der den gleichnamigen Stadtkreis umgibt, sowie auf den östlich daran angrenzenden Hohenlohekreis (+24%). In der Stadt Heilbronn ist die Einwohnerzahl dagegen seit Mitte der 90er Jahre rückläufig. Ursächlich hierfür sind hohe Wanderungsverluste an das Umland.

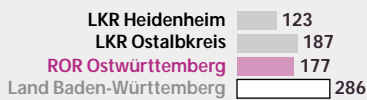
Das starke Bevölkerungswachstum der Region wurde in den vergangenen Jahren von einer intensiven Wohnungsbautätigkeit begleitet, die Franken bis 1994 regelmäßig den ersten Rang im Regionenvergleich erbrachte. In den Jahre 1995 – 1997 fiel Franken jedoch gegenüber der Landesentwicklung zurück und zeigte erst ab 1998 wieder eine deutliche Verbesserung ihrer Position. 1999 nahm die Region mit 6,3 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner den zweiten Platz ein. Wie in den Vorjahren lag der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit auch 1999 im Eigenheimbau in den Landkreisen. Die hohen Fertigstellungszahlen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Heilbronn und im Hohenlohekreis mit jeweils fast fünf fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner erbrachten der Region 1999 den ersten Rang in diesem Marktsegment. Der Landkreis Heilbronn wies 1999 die höchste Wohnungsbautätigkeit aller Kreise Baden-Württembergs auf konnte dadurch den auch 1999 sehr schwachen Wohnungsbau im zentralen Stadtkreis Heilbronn (hier: Rang 42 bei insgesamt 3,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner) teilweise kompensieren.

1999 wurden in Franken – bezogen auf die Bevölkerung – die meisten Wohnungen in Baden-Württemberg zum Bau freigegeben. Die Genehmigungszahlen wiesen allerdings eine geringe Abschwächung der Wohnungsbaunachfrage nach Eigenheimen (-1%) und ein merklicher Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern (-13%) auf. Insgesamt wurden in der Region 5.500 Baufreigaben erteilt, das entspricht 6,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

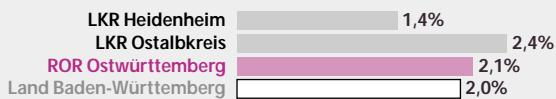
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Ostwürttemberg



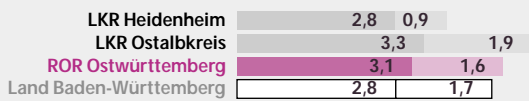
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



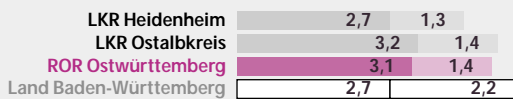
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



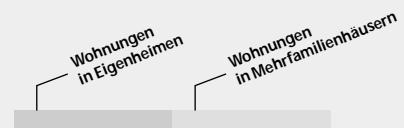
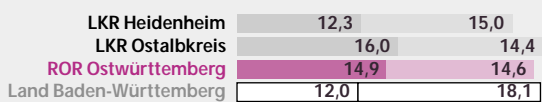
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Ostwürttemberg

Ostwürttemberg, an der östlichen Peripherie Baden-Württembergs gelegen, ist von der Bevölkerungszahl und Fläche her die kleinste Region des Landes. Weniger als fünf Prozent der Landesbevölkerung leben hier. Ostwürttemberg umfasst die Landkreise Ostalb und Heidenheim. Beide gelten als traditionelle Standorte des Produzierenden Gewerbes. Bevölkerung und Industrie konzentrieren sich entlang des Remstals in Ost-West-Richtung und den Flussläufen von Jagst, Kocher und Brenz in Nord-Süd-Richtung. Diese Talräume stellen die topografisch vorgegebenen Entwicklungsachsen der Region dar. Innerhalb dieses Achsenkreuzes konzentrieren sich etwa 90 Prozent aller industriell-gewerblichen Arbeitsplätze. Die Bereiche abseits dieser Hauptachsen sind vorwiegend durch Land- und Forstwirtschaft geprägt und gegenüber dem Bereich der Siedlungsachsen relativ dünn besiedelt.

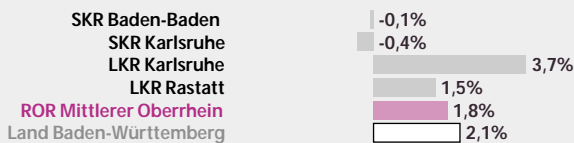
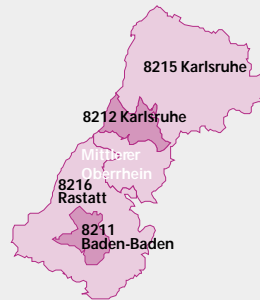
1997 und 1998 zogen mehr Menschen aus Ostwürttemberg fort als zu. Von den Wanderungsverlusten waren die Kreise Ostalb und Heidenheim gleichermaßen betroffen. 1998 glich ein leichter Geburtenüberschuss die Bevölkerungsbilanz weitgehend aus.

1999 wurden in Ostwürttemberg 5,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, knapp zehn Prozent weniger als 1998. Wie in den Vorjahren wies dabei der deutlich größere Ostalbkreis mit 5,3 Wohnung das höhere Ergebnis aus. Entsprechend der ländlichen Struktur der Region und begünstigt durch die hier noch relativ niedrigen Baulandpreise (DM 177/m²) lag der Anteil der Eigenheime an den Neubauwohnungen mit 69 Prozent besonders hoch (Landeswert: 55%).

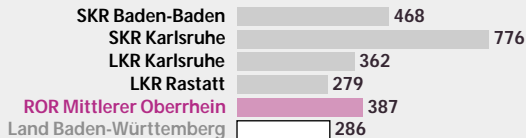
Der relative Bauüberhang lag mit 2,1 Prozent knapp über dem Landeswert.

Die Wohnungsbaunachfrage lag 1999 mit 5,3 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner etwa acht Prozent unter dem Vorjahresniveau, wobei die Zahl der zum Bau freigegebenen Eigenheime um fünf, die der Wohnungen in mehrgeschossigen Bauten um 13 Prozent nachgaben.

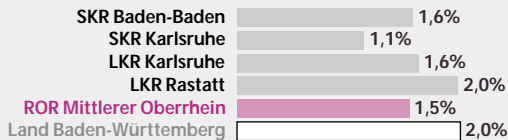
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Mittlerer Oberrhein



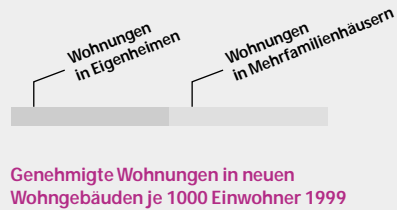
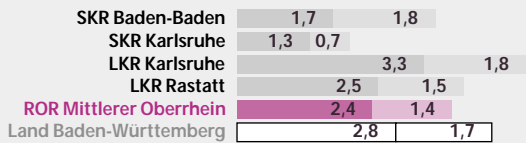
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



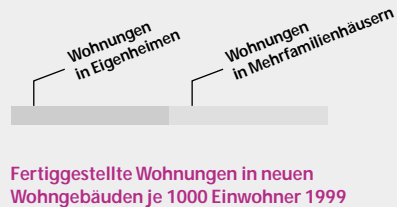
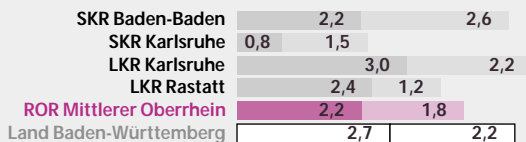
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



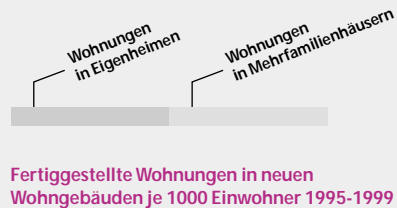
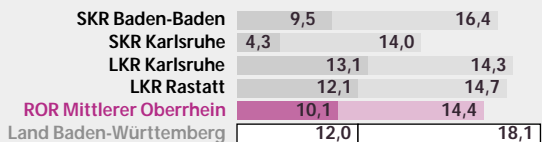
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Mittlerer Oberrhein

Die Region liegt in der Mitte des Oberrheingebiets zwischen den Ballungsräumen Frankfurt und Basel. Sie umfasst die Stadtkreise Karlsruhe und Baden-Baden sowie die Landkreise Karlsruhe und Rastatt. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 449 Einwohnern je Quadratkilometer erheblich über dem Landesdurchschnitt von 292. Der relative Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist mit knapp 17 Prozent der zweithöchste nach der Region Stuttgart. Der westliche Teil der Region gehört zur Rheinebene und ist flach und sehr dicht besiedelt, der Osten weist eine für Mittelgebirge typische, hügelig bis bergige Topographie mit einer deutlich geringeren Siedlungsdichte auf.

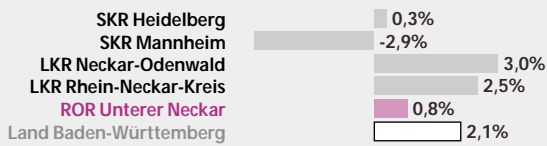
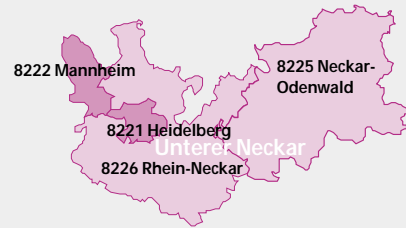
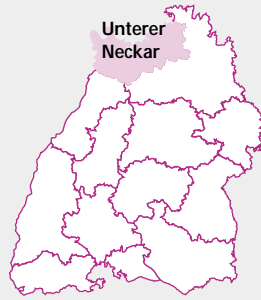
Der Mittlere Oberrhein bildet zusammen mit der im Norden angrenzenden Region Unterer Neckar den zweiten großen Agglomerationsraum neben Stuttgart. Der Raum ist durch seine weit überdurchschnittliche Wirtschaftskraft und hervorragende Verkehrsverbindungen charakterisiert. Während die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtkreisen Baden-Baden und Karlsruhe seit Jahren stagnierte, wiesen die Landkreise der Region stets überdurchschnittliche Zuwachsraten auf. 1998 hatte die Region hauptsächlich wegen ihrer Attraktivität als Wirtschaftsraum den höchsten Wanderungsüberschuss in Baden-Württemberg (3,8 Personen je 1.000 Einwohner). Allerdings gilt der Mittlere Oberrhein im regionalen Vergleich als überaltert. Der Anteil alter Menschen (65 Jahre und älter) liegt mit 16,2 Prozent einen ganzen Prozentpunkt über dem Landesmittel und ist der höchste in Baden-Württemberg. Die Kinder (15 Jahre und jünger) stellen dagegen nur 15,6 Prozent der Gesamtbevölkerung (Landeswert: 16,9%).

1999 wies der Mittlere Oberrhein mit 4,4 bezugsfertig gewordenen Wohnungen je 1.000 Einwohner die niedrigsten Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg auf. Der Rückgang gegenüber dem bereits schwachen Vorjahr betrug weitere 18 Prozent. Die deutlichsten Einbußen hatte dabei der Stadtkreis Karlsruhe zu verzeichnen, dessen Fertigstellungsvolumen um 51 Prozent zurückging. Die Entwicklung in Baden-Baden wies dagegen ein erfreuliches Plus von 25 Prozent auf.

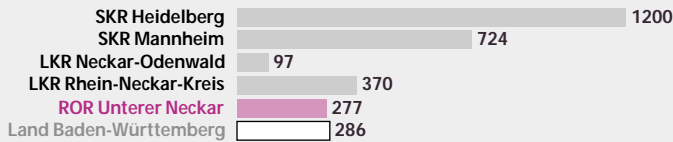
Der relative Bauüberhang wies Ende 1999 mit 1,5 Prozent einen extrem niedrigen Wert auf, so dass mit einer Belebung des Wohnungsbaus in der Region im Jahr 2000 nicht zu rechnen ist.

Bei der Wohnbaunachfrage zeigte 1999 neben dem Mittleren Oberrhein nur die Region Donau-Iller eine leicht positive Entwicklung (+4,4%). Bedingt durch das sehr niedrige Ausgangsniveau führte diese Steigerung jedoch lediglich zu einem Genehmigungsvolumen von 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Damit nahm der Mittlere Oberrhein den drittletzten Rang ein. Der Stadtkreis Karlsruhe fiel auch bei den Genehmigungszahlen 1999 deutlich zurück (-40%) – alle anderen Kreise wiesen dagegen zweistellige Zuwächse auf.

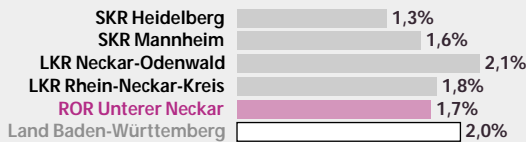
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Unterer Neckar



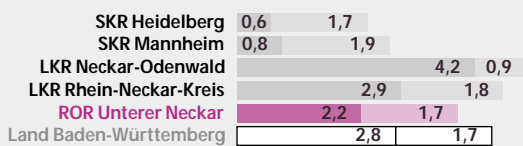
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



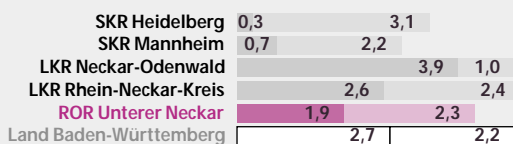
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



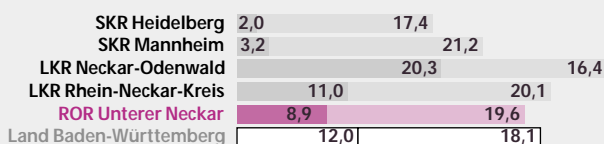
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Unterer Neckar

Die Region Unterer Neckar bildet den baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Sie ist mit über 1,1 Millionen Einwohnern die nach Stuttgart bevölkerungsreichste Region Baden-Württembergs. Mit 457 Einwohnern je Quadratkilometer ist der Untere Neckar auch die am zweitdichtesten besiedelte Region Baden-Württembergs. Fast neun Zehntel der Bevölkerung des Unteren Neckar konzentrieren sich in der westlichen Hälfte der Region, insbesondere in den Stadtkreisen Heidelberg und Mannheim. Der Neckar-Odenwald-Kreis, der östliche Teil der Region, ist dagegen sehr dünn besiedelt und eher strukturschwach. Die Baulandpreise der Region weisen eine extreme Spannweite auf, die von weit über 1.000 DM pro Quadratmeter baureifen Landes in Heidelberg bis zu unter 100 DM im Landkreis Neckar-Odenwald reicht.

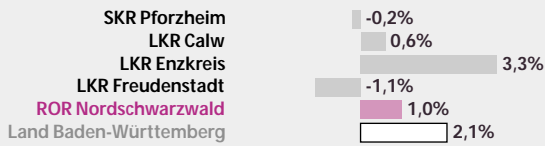
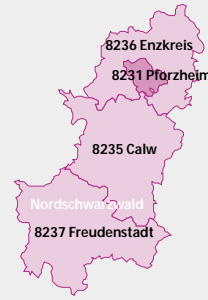
Während der letzten Jahre blieb die Entwicklung der Bevölkerungszahl immer deutlich hinter der Landesentwicklung zurück. Nimmt man die letzte Volkszählung von 1987 als Ausgangspunkt, lag das Bevölkerungswachstum bis zur Mitte 1999 bei lediglich 9,7 Prozent, was dem geringsten Zuwachs aller Regionen entspricht.

Im Gebiet des Unteren Neckar wurden im Verlauf des Jahres 1999 etwa sechs Prozent weniger Wohnungen bezugsfertig als im Vorjahr. Auf je 1.000 Einwohner entfielen dabei 4,9 Wohnungen, wobei der Eigenheimanteil lediglich 46 Prozent ausmachte. Der geringe Eigenheimanteil liegt im Wesentlichen im statistischen Gewicht der beiden Stadtkreise begründet, auf die etwa jede dritte Fertigstellung entfällt und in denen der Eigenheimbau nur geringe Bedeutung hat. Insgesamt lag das Niveau der Wohnungsbautätigkeit etwa zehn Prozent unter dem Landeswert (5,4 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner).

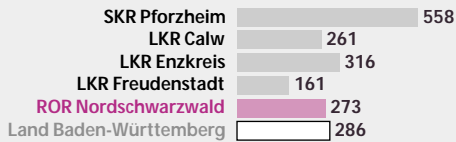
Der relative Bauüberhang betrug zum Jahreswechsel 1999/2000 schwache 1,7 Prozent.

Die Wohnungsbaunachfrage im Bereich des Unteren Neckars ging 1999 leicht zurück und lag mit 4,4 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf dem zweitletzten Rang im regionalen Vergleich. Lediglich der Rhein-Neckar-Kreis, auf den mehr als jede zweite Baugenehmigung in der Region entfiel, konnte sein Ergebnis leicht verbessern (+3%).

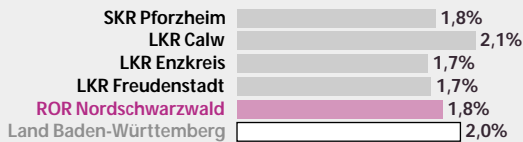
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Nordschwarzwald



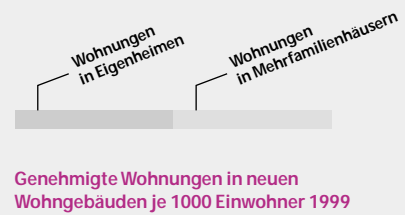
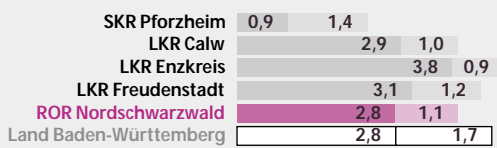
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



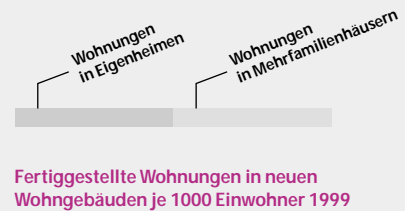
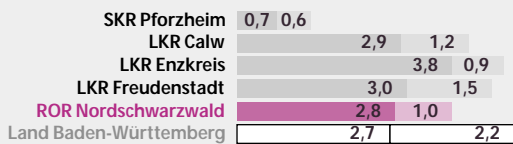
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



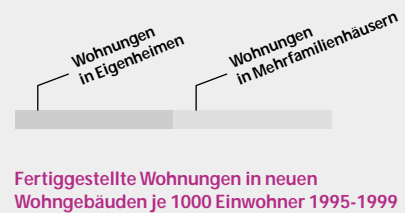
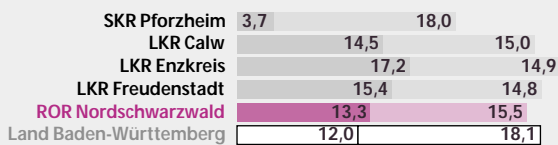
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Nordschwarzwald

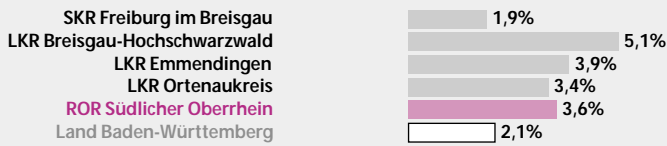
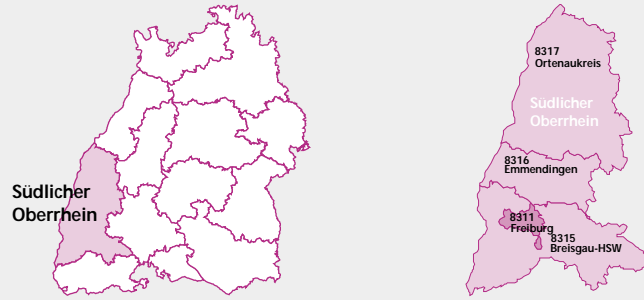
Die Region Nordschwarzwald liegt mit dem größten Teil ihrer Fläche zwischen den wirtschaftsstarken Regionen Stuttgart und Mittlerer Oberrhein. Zu Beginn der 90er Jahren waren hier hohe Bevölkerungszuwächse von jährlich weit über zwei Prozent zu verzeichnen. Ab 1994 ging das Bevölkerungswachstum dann kontinuierlich zurück. 1996 bis 1998 waren so gut wie keine Zugewinne erkennbar. Erst 1999 zeigte sich wieder eine leichte Aufwärtstendenz. Seit der letzten Volkszählung im Jahr 1987 nahm die Zahl der hier lebenden Personen um knapp 16 Prozent auf 586.000 zu. Trotz des hohen Bevölkerungswachstums und trotz der geringen Wirtschaftskraft der Region weist der Nordschwarzwald eine unter dem Landesdurchschnitt liegende Arbeitslosenquote auf. Dies erklärt sich teilweise aus der Funktion des mittleren Teils der Region, dem Landkreis Calw, als Wohnstandort von Pendlern in die Zentren Böblingen und Sindelfingen in der Region Stuttgart. Wirtschaftliches Zentrum innerhalb der Region Nordschwarzwald ist die Stadt Pforzheim.

Wie im Vorjahr lag der Nordschwarzwald auch 1999 auf dem vorletzten Platz bei der Zahl der pro Kopf fertiggestellten Wohnungen. Die deutlichsten Rückgänge zeigte dabei Pforzheim, dessen Fertigstellungsvolumen sich gegenüber 1998 halbierte. Mit nur 1,4 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner ist es das schwächste Jahresergebnis eines Kreises in der letzten Dekade. Bei den drei Landkreisen der Region war die Entwicklung ebenfalls rückläufig, teilweise mit zweistelligen Raten.

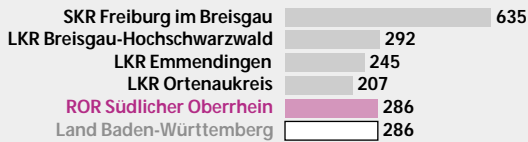
Die Aussichten für die kurz- und mittelfristig zu erwartende Bautätigkeit in der Region sind getrübt. Der Anteil der z.Z. im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand (relativer Bauüberhang) betrug schwache 1,8 Prozent.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag 1999 mit 4,3 je 1.000 Einwohner nochmals 16 Prozent unter dem Vorjahreswert und entspricht dem letzten Rang im regionalen Vergleich. Diese Platzierung als Schlußlicht bei der Wohnbaunachfrage ergibt sich aus der sehr niedrigen Zahl genehmigter Mehrfamilienhäuser (hier: 1,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und dem nur durchschnittlichen Ergebnis bei der Genehmigung von Eigenheimen (2,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

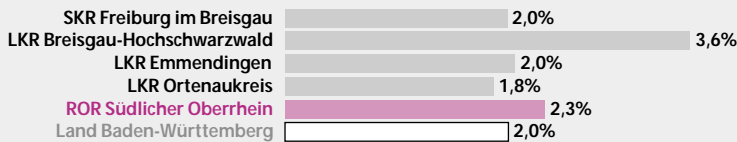
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Südlicher Oberrhein



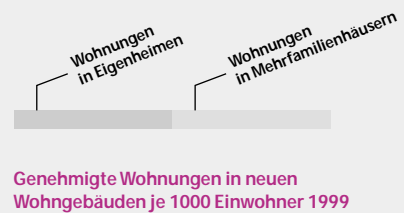
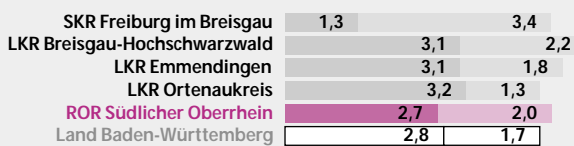
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



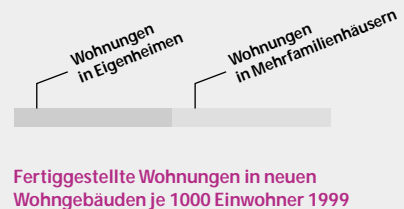
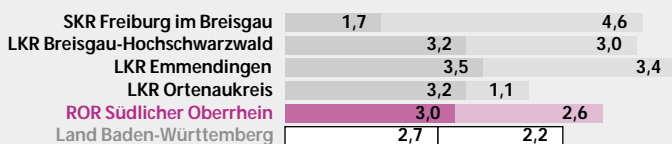
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



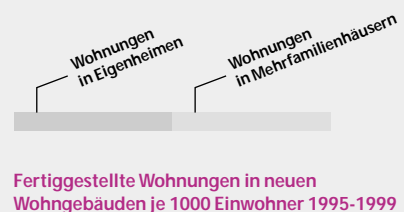
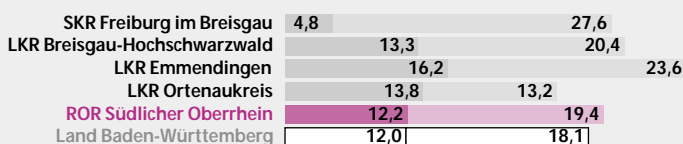
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Südlicher Oberrhein

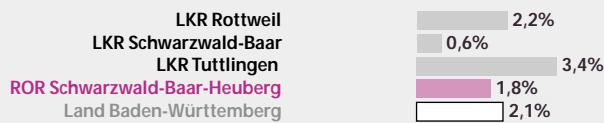
Der Südliche Oberrhein ist flächenmäßig die zweitgrößte Region Baden-Württembergs und verfügt mit fast einer Million Einwohnern über die dritthöchste Bevölkerungszahl. Eindeutiges Zentrum der Region ist der Stadtkreis Freiburg mit über 200.000 Einwohnern. Die Siedlungsstruktur zeigt einen markanten Unterschied zwischen den dünn besiedelten ländlichen Regionsgebieten im Schwarzwald und den stark verdichteten Regionsteilen in der Oberrheinebene, insbesondere entlang der Vorbergzone. Neben Freiburg, das auch als Pendlerzentrum ein weitreichendes Einzugsgebiet hat, bildet Offenburg im mittelbadischen Raum einen weiteren Kristallisationspunkt. Das übrige Gebiet ist ländlich strukturiert und gliedert sich in drei Landkreise, von denen der Kreis Breisgau-Hochschwarzwald Freiburg umgibt. Die Bevölkerungsdichte lag 1999 mit 244 Einwohnern je Quadratkilometer merklich unter dem Landeswert (292). Die Region hatte in den letzten Jahren einen stets über dem Landesmittel liegenden Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Obwohl die Fertigstellungszahlen 1999 um fast 18 Prozent zurückgingen, lag die Wohnungsbautätigkeit mit 6,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner deutlich über dem Landesmittel. In Freiburg wurden mit 6,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner höhere Fertigstellungszahlen erzielt als in jedem anderen Stadtkreis des Landes. Allerdings war hier, ähnlich wie in Ulm, eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Der nördlich von Freiburg gelegene Landkreis Emmendingen nahm mit 7,8 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner 1999 den zweiten Platz in der Wohnungsbautätigkeit ein. Aufgrund der deutlichen Bauland- und Mietpreisunterschiede zwischen Freiburg und seinem Umland wird sicher ein erheblicher Teil des Nachfragedrucks durch die Landkreise der Region aufgefangen.

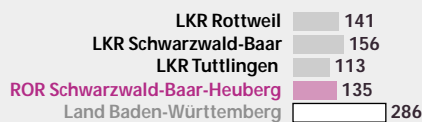
Der hohe Wert von 2,3 Prozent für den relativen Bauüberhang verspricht auch für das Jahr 2000 eine anhaltend hohe Wohnungsbautätigkeit.

Mit 5,5 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner lag auch 1999 die Wohnungsbaunachfrage in der Region auf erfreulich hohem Niveau (Rang 4). Trotzdem wiesen alle Kreise der Region zweistellige Rückgänge auf, allerdings ausgehend vom hohen Vorjahreswert. Sehr deutlich ging das Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück (-23%), jedoch auch der Eigenheimbereich verzeichnete erhebliche Einbußen (-13%).

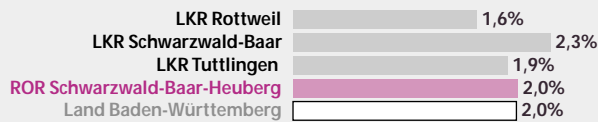
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Schwarzwald-Baar-Heuberg



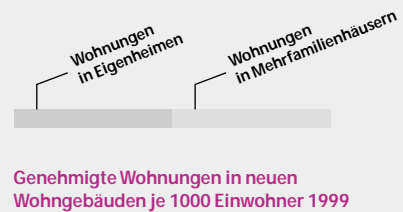
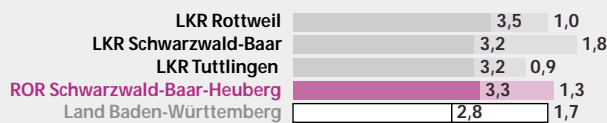
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



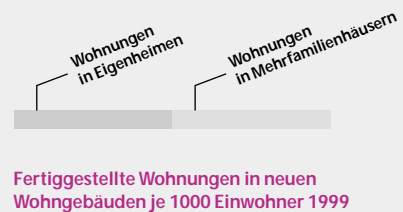
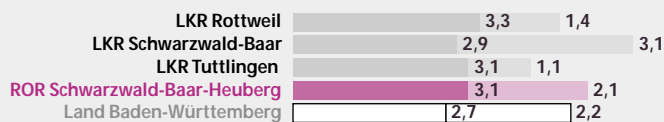
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



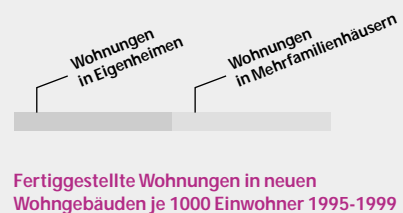
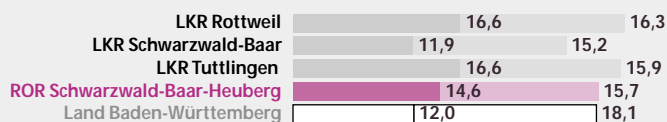
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

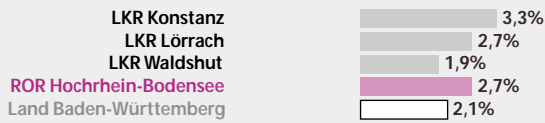
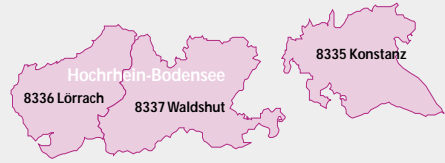
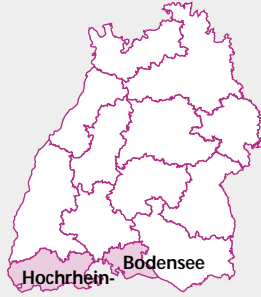
Die Region zählt mit 475.000 Einwohnern zu den bevölkerungsschwächeren und siedlungsstrukturell zu den stärker ländlich geprägten Gebieten des Landes. Schwarzwald-Baar-Heuberg umfasst die drei in etwa gleich großen Landkreise Rottweil, Schwarzwald-Baar und Tuttlingen. Mit Ausnahme des zentral gelegenen Verdichtungsbereichs Villingen-Schwenningen ist die gesamte Region ländlich geprägt. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 190 Einwohnern je Quadratkilometer um mehr als ein Drittel unter dem Landesmittel von 292 Einwohnern. Trotz eines positiven Geburtensaldos blieb die Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren knapp hinter der Landesentwicklung zurück. Traditionell hat die Region einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe. Da in diesem Sektor in den letzten Jahren die meisten Arbeitsplätze verloren gingen und der Dienstleistungssektor trotz kräftiger Wachstumsraten nur schwach entwickelt ist, liegt die Arbeitslosigkeit in der Region über dem Landesdurchschnitt.

Die Wohnungsbautätigkeit in Schwarzwald-Baar-Heuberg ging 1999 um fast zehn Prozent zurück. Bezogen auf je 1.000 Einwohner konnten so sechs Wohnungen fertiggestellt werden, etwas mehr als im Durchschnitt der Vergleichsregionen. Im Zentrum der Wohnungsbautätigkeit stand – der ländlichen Struktur entsprechend – der Eigenheimbau. Mit 3,1 neuen Wohnungen in Eigenheimen je 1.000 Einwohner liegen die Fertigstellungszahlen etwas über dem Landesdurchschnitt. Ein Grund dafür sind sicherlich die hier sehr niedrigen Baulandpreise, die 1998 mit 135 DM/m² bei weniger als der Hälfte des Landeswertes lagen. Der kräftige Rückgang von 21 Prozent im Bereich der Mehrfamilienhäuser entspricht dem landesweiten Trend.

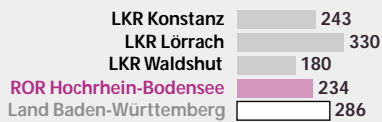
Der relative Bauüberhang in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg entsprach mit 2,0 Prozent exakt dem Landesdurchschnitt.

Auch die Zahl der erteilten Wohnungsbaugenehmigungen lag 1999 mit 5,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Landesniveau. Während die Nachfrage nach Eigenheimen einen leichten Aufwärtstrend zeigte, gingen die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um fast 30 Prozent zurück.

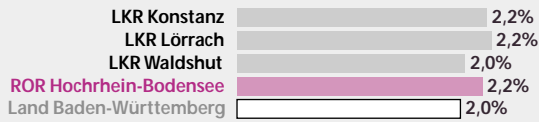
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Hoahrhein-Bodensee



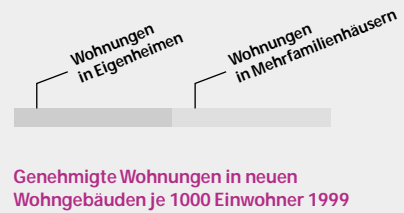
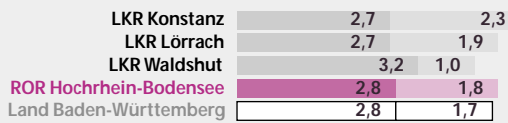
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



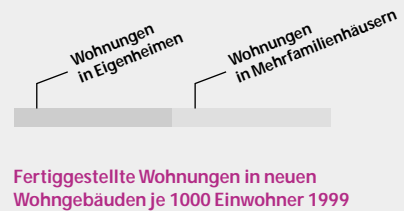
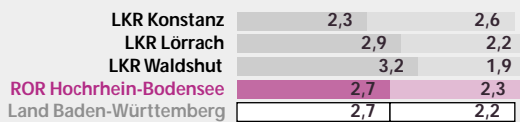
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



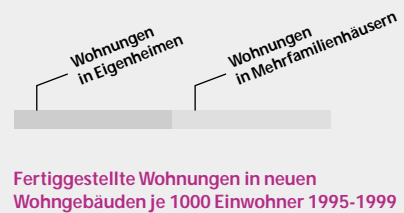
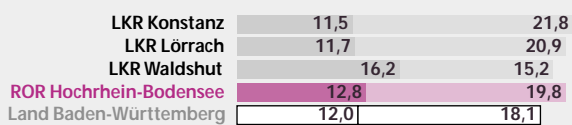
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Region Hochrhein-Bodensee

Die Region Hochrhein-Bodensee, im äußersten Südwesten Baden-Württembergs gelegen, erstreckt sich entlang der Grenze zur Schweiz. Die Region gliedert sich in die drei Landkreise Konstanz, Lörrach und Waldshut mit den beiden Zentren Singen-Konstanz-Radolfzell und Lörrach-Weil. Die beiden Zentren sind von ländlichen, teilweise sogar strukturschwachen Gebieten umgeben. Die Region hat eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte, das Bevölkerungswachstum liegt knapp oberhalb der Landesdurchschnitts. Die positive Bevölkerungsentwicklung hat ihre Ursache vor allem in den deutlichen Zuwanderungsgewinnen. Im letzten bevölkerungsstatistisch vollständig erfassten Jahr 1998 wies Hochrhein-Bodensee mit 3,2 Personen je 1.000 Einwohner den zweithöchsten Wanderungsüberschuss auf. Im Mittel der letzten fünf Jahre hatte die Region den dritthöchsten Wanderungsüberschuss.

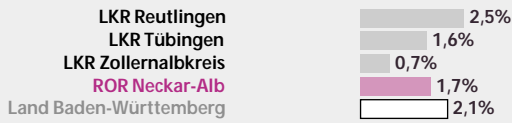
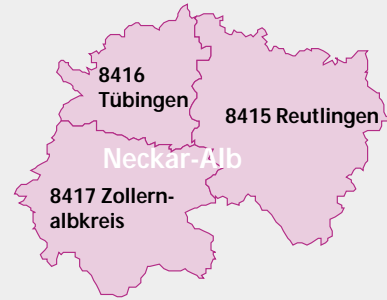
Die Wohnungsbautätigkeit folgte 1999 mit einem Minus von 13 Prozent in etwa der Landesentwicklung. Das Resultat lag mit 5,8 fertiggestellten Wohnungen etwas über dem Landeswert.

Zum Ende 1999 wies der Wohnungsbestand der Region trotz der relativ niedrigen Besiedlungsdichte ein leichtes Übergewicht an Mehrfamilienhäusern auf (54%; Landeswert: 50%). Auch die Wohnungsbautätigkeit 1999 zeigt diesen Schwerpunkt. Während der Hochrhein-Bodensee im Eigenheimbereich mit lediglich 2,7 fertiggestellten Wohnungen nur Rang 9 erreichte, erzielte er mit 1,7 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen Platz im ersten Drittel, bei den hierin enthaltenen Mietwohnungen sogar Rang 2.

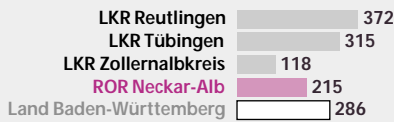
Der relative Bauüberhang lag Ende 1999 mit 2,2 Prozent knapp über dem Landeswert.

Die Region Hochrhein-Bodensee wies 1999 den stärksten Rückgang der Wohnungsbaunachfrage aller Regionen auf (-22%). Dennoch konnte sich der Raum auf Grund des positiven Vorjahresergebnisses mit 5,2 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Mittelfeld halten. Der Einbruch bei den Genehmigungszahlen bezog sich fast ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau (-38%). Wohnungen in Eigenheimen wurden fast genauso stark nachgefragt wie im Jahr zuvor (-1%).

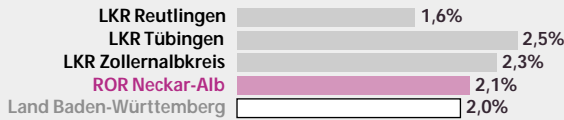
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Neckar-Alb



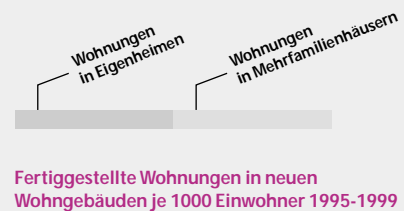
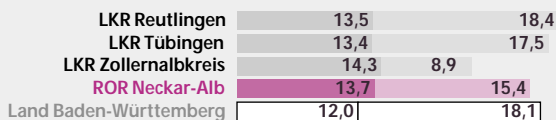
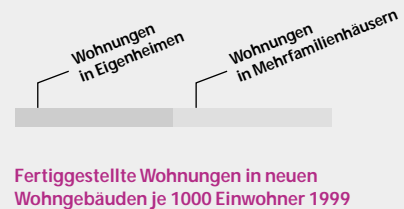
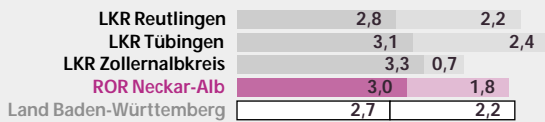
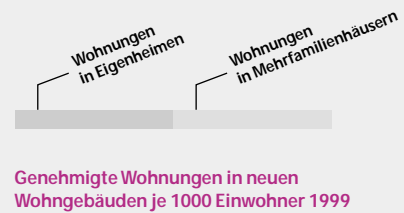
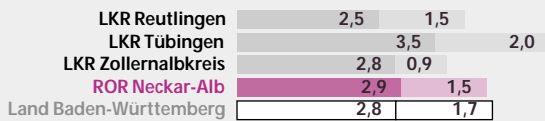
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Region Neckar-Alb

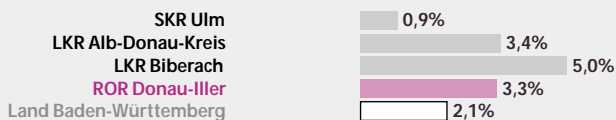
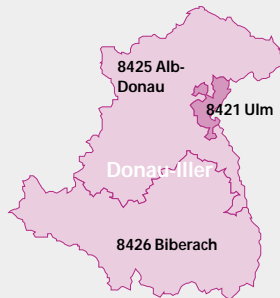
Die Region Neckar-Alb weist bei 675.000 Einwohnern eine ungefähr dem Landesschnitt entsprechende Bevölkerungsdichte auf. Sie gliedert sich in die drei Landkreise Tübingen, Reutlingen und den Zollernalbkreis. Die Besiedlungsstruktur der Region ist äußerst heterogen. Im nördlichen Teil der Region Neckar-Alb mit dem Doppelzentrum Tübingen-Reutlingen findet der Verdichtungsraum Stuttgart seine Fortsetzung. Die Gebiete auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb sind hingegen nur dünn besiedelt und typisch für den ländlichen Raum. Die Baulandpreise liegen für die gesamte Region (baureifes Land: 215 DM/m²) deutlich unter dem Landeswert, weisen aber ein erhebliches Gefälle zwischen dem ländlichen Zollernalbkreis (DM 118/m²) und den hochverdichteten Landkreisen Reutlingen (DM 372/m²) und Tübingen (DM 315/m²) auf. Die Bevölkerungsdichte der Region liegt mit 267 Einwohnern je Quadratkilometer etwas unter dem Landesdurchschnitt. Das Bevölkerungswachstum war im gesamten Zeitraum seit 1987 leicht höher als im Land, in den letzten drei Jahren lag es trotz nach wie vor hohem positiven Geburtensaldo darunter. Die Region hat eine niedrige Beschäftigungsdichte, sowohl die Industrie- als auch die Dienstleistungsdichte erreichen nicht die Landeswerte. Folglich ergibt sich neben einem hohen Auspendlerüberschuss auch eine leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote. Der Landkreis Tübingen ist durch eine starke Dominanz des Dienstleistungssektors gekennzeichnet.

Die Wohnbautätigkeit lag in der Region Neckar-Alb im Jahr 1999 mit 5,3 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner ziemlich exakt auf Landesniveau. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden etwas weniger, Eigenheime dagegen etwas mehr fertiggestellt als im Landesdurchschnitt.

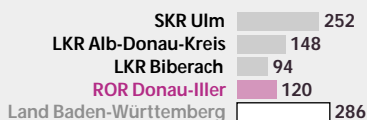
Der relative Bauüberhang lag mit 2,1 Prozent zum Jahreswechsel 1999/2000 ebenfalls in der Nähe des Landeswerts (2,0%).

Die Genehmigungszahlen in der Region Neckar-Alb gingen 1999 stärker als der Landestrend zurück und lagen mit 4,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner lediglich auf dem 8 Rang. Zwar konnte der Landkreis Tübingen nicht an das gute Vorjahresergebnis anknüpfen, dennoch trägt er mit 6,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner wesentlich zur Befriedigung der Wohnbaunachfrage in der Region bei.

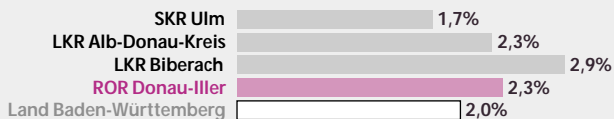
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Donau-Iller



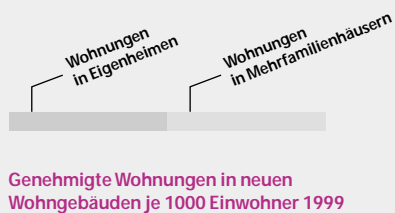
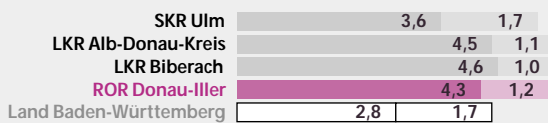
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



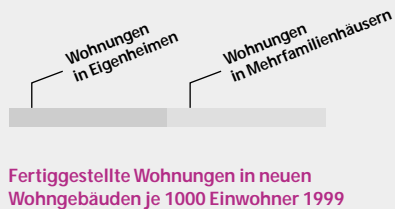
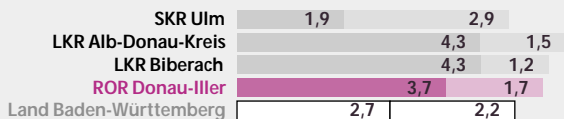
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



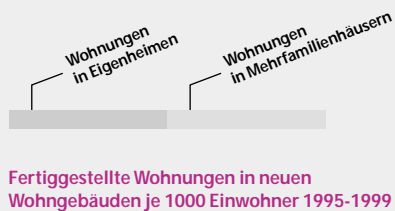
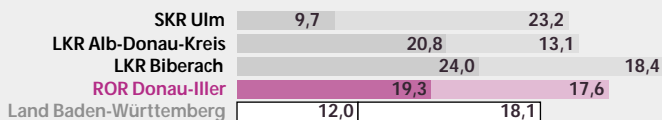
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Region Donau-Iller

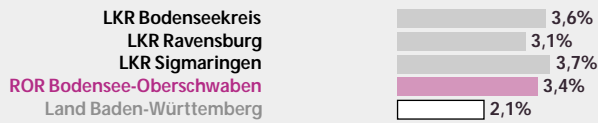
Die Region Donau-Iller besteht aus den beiden Landkreisen Biberach und Alb-Donau-Kreis sowie dem Stadtkreis Ulm. Ulm bildet zusammen mit dem auf bayerischem Territorium liegenden Neu-Ulm das Gravitationszentrum der Region. In Ulm wohnt nicht nur ein Viertel der Bevölkerung, im Stadtgebiet befinden sich auch 40% der Arbeitsplätze der Region. Der Alb-Donau-Kreis umschließt auf baden-württembergischem Gebiet den Stadtkreis Ulm und ist deshalb eng mit diesem verflochten. Trotzdem zeigt sich der Alb-Donau-Kreis ebenso wie der Landkreis Biberach ländlich strukturiert. Die Baulandpreise der Region waren 1998 mit lediglich 120 DM für den Quadratmeter baureifen Landes die niedrigsten in Baden-Württemberg. Donau-Iller ist mit einer Bevölkerungsdichte von 166 Einwohnern je Quadratkilometer die am wenigsten dicht besiedelte der zwölf Regionen. Wanderungssaldo und Geburtensaldo lagen 1998 eindeutig über dem Landesdurchschnitt. Mit einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von mehr als seinem halben Prozent pro Jahr (in den Jahren 1994-1998) gehört die Region zu den am schnellsten wachsenden Räumen des Landes. In der Region überwiegen die jungen Menschen: Der Anteil der Kinder unter 15 Jahren ist der höchste innerhalb Baden-Württembergs (18,5%) und der Anteil der zumindest 65 Jahre alten Bürger der zweitniedrigste (14,7%).

Mit insgesamt 2.800 fertiggestellten Wohnungen wurde 1999 der Vorjahreswert um knapp zehn Prozent verfehlt, wobei allerdings das Segment der Wohnungen in neuen Wohngebäuden lediglich um zwei Prozent nachgab. Damit lag die Wohnungsbautätigkeit in der Region Donau-Iller mit 5,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner knapp über dem Landeswert. Der Neubau von Eigenheimen blieb 1999 mit 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner konstant. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern ging dagegen um fünf Prozent zurück.

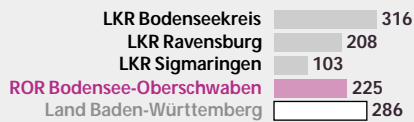
Der hohe Wert von 2,3 Prozent für den relativen Bauüberhang lässt für das Jahr 2000 eine überdurchschnittlich hohe Wohnungsbautätigkeit erwarten.

Die Wohnungsbaunachfrage in der Region Donau-Iller entwickelte sich 1999 positiv. Mit einem leichten Plus von knapp fünf Prozent weist Donau-Iller neben dem Mittleren Oberrhein als einzige Region einen – wenngleich schwachen – Zuwachs auf. Das Niveau der Nachfrage liegt mit 6,1 genehmigten Wohnung je 1.000 Einwohner etwa 20 Prozent über dem Landesergebnis. Die Zuwächse betrafen Eigenheime und Mehrfamilienhäuser in etwa gleich (+6,6 bzw. +4,5%).

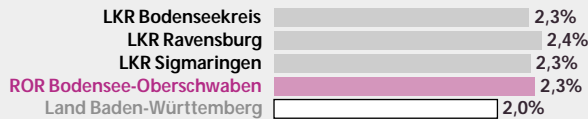
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren: Region Bodensee-Oberschwaben



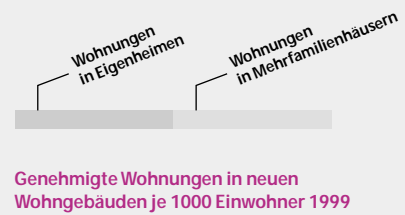
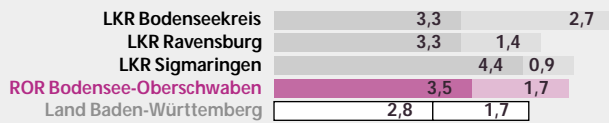
Bevölkerungsentwicklung 1995-1999



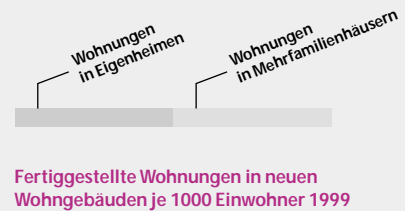
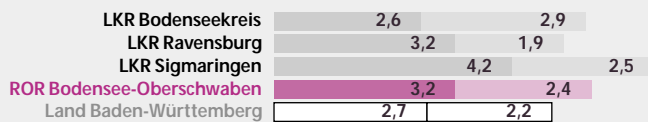
Durchschnittliche Preise für baureifes Land 1998 in DM/m²



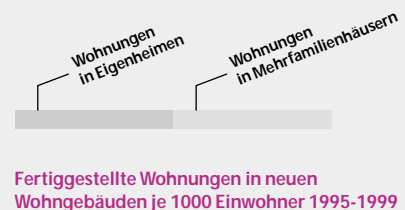
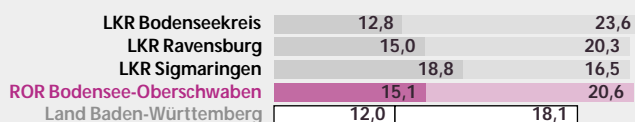
Relativer Bauüberhang zum 31.12.1999 (Anteil der im Bau befindlichen Wohnungen am Wohnungsbestand)



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1999



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner 1995-1999

Region Bodensee-Oberschwaben

Die Region Bodensee-Oberschwaben besteht aus den drei Landkreisen Sigmaringen, Ravensburg und dem Bodenseekreis. Sie liegt im Südosten Baden-Württembergs zwischen der Schwäbischen Alb und dem Nordufer des Bodensees. Auf etwa 3.500 Quadratkilometern leben hier knapp 600.000 Einwohner. Die Region Bodensee-Oberschwaben besitzt die zweitniedrigste Bevölkerungsdichte der zwölf Regionen. Auch hier zeigen sich beträchtliche siedlungsstrukturelle Unterschiede zwischen den dünnbesiedelten Regionsgebieten im Allgäu und mittleren Oberschwaben und den verdichteten Siedlungsräumen im Schussenbecken und am Bodenseeufer. Auf Grund des hohen positiven Geburtensaldos und leichter Wanderungsgewinne nahm die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren merklich zu. Das am dichtesten besiedelte Gebiet der Region ist der Bodenseekreis. Er ist trotz deutlicher Arbeitsplatzverluste in den letzten Jahren nach wie vor vom verarbeitenden Gewerbe mit hohem Lohnniveau geprägt. Der Landkreis Ravensburg besitzt mit Ravensburg/Weingarten ein eindeutiges Zentrum, die übrigen Gebiete des Landkreises sind ländlich strukturiert. Der Landkreis Biberach ist ausschließlich ländlich geprägt und besitzt kein starkes Zentrum. Obwohl in der gesamten Region die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren zurückging, ist in allen drei Landkreisen die Arbeitslosenquote geringer als in den meisten Regionen Baden-Württembergs.

Wie schon in den Jahren 1996 und 1997 konnte die Region Bodensee-Oberschwaben 1999 die höchste Pro-Kopf-Bautätigkeit im Wohnbau aufweisen. Mit 6,7 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner lag das Ergebnis fast ein Viertel über dem Landeswert. Trotzdem war die Entwicklung auch hier – wie in den meisten Landesteilen – rückläufig (-11%). Die stärksten Einbußen zeigte der Neubau von Mehrfamilienhäusern (-27%), der den Mietwohnungsbau und den Bau von Eigentumswohnungen in gleicher Höhe betraf.

In der Region ist auf Grund des hohen relativen Bauüberhangs von 2,3 Prozent kurzfristig eine Fortsetzung des hohen Wohnungsbauvolumens zu erwarten.

Bei den Baugenehmigungen zeigte sich in Bodensee-Oberschwaben ein leichter Rückgang (-6%). Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen lag jedoch mit 6,2 je 1.000 Einwohner deutlich über dem Landesdurchschnitt. Der Eigenheimbereich entwickelte sich 1999 mit einem Zuwachs von acht Prozent positiv, die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern verlief dagegen mit einem Minus von 27 Prozent stark rückläufig.

Quellen

zum Abschnitt Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg

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 Bautätigkeit
F II 3 j 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
1/93	Private Haushalte in Baden-Württemberg
2/93	Wohnungsbauförderung Teil 1: Programmatische Entwicklung
3/93	Wohnungsbauförderung Teil 2: Regionale Aspekte
4/93	Die Wohnsituation ausländischer Haushalte in Baden-Württemberg
1/94	Ökologischer Wohnungsbau
2/94	Ökologische Stadtentwicklung
3/94	Bevölkerungsentwicklung bis 2005
4/94	Die Flächennutzung in Baden-Württemberg
1/95	Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 1)
2/95	Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 2)
3-4/95	Alleinlebende in Baden-Württemberg
1/96	Die Wanderungsverflechtung Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet
2/96	Nachhaltige Stadtentwicklung
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
3/97	Nahverkehr und Stadtplanung
4/97	Die Stadt ist ein Gewebe ... – Gespräche zum Thema Städtebau

1/98	Funktionsmischung und Dichte in neuen Stadtquartieren
2/98	Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit
3/98	Wohnungslosigkeit in Deutschland – Entwicklungen ...
4/98	Der IAW-Wohnungsmonitor im Internet
1/99	Chancen zur Wohneigentumsbildung
2/99	Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit
3/99	Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 1
4/99	Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 2
1/00	Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Baden-Württemberg

