

Starke regionale Unterschiede in der Gebäudestruktur Baden-Württembergs

Werner Brachat-Schwarz

Die Gebäudestruktur in Baden-Württemberg ist durch erhebliche regionale Unterschiede geprägt. Insbesondere im Zollernalbkreis ist der Anteil an Einfamilienhäusern sehr ausgeprägt. In Gebieten mit hohem Anteil an Eigenheimen steht – aufgrund meist günstigerer Baupreise – zudem pro Kopf mehr Wohnraum zur Verfügung.

Die Spannweite beim Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand in den 44 Stadt- und Landkreisen reicht von knapp 30 % im Stadtkreis Stuttgart bis immerhin annähernd 77 % im Zollernalbkreis (Werte für 2003):

SKR Stuttgart	29,5
SKR Heidelberg	38,2
SKR Freiburg im Breisgau	38,4
SKR Mannheim	39,7
SKR Baden-Baden	41,1
SKR Karlsruhe	43,7
SKR Pforzheim	46,6
SKR Heilbronn	48,2
SKR Ulm	50,9
LKR Rems-Murr-Kreis	51,9
LKR Schwarzwald-Baar-Kreis	52,9
LKR Emmendingen	53,2
LKR Konstanz	54,1
LKR Rastatt	54,3
LKR Esslingen	55,0
LKR Göppingen	55,2
LKR Ortenaukreis	55,7
LKR Ludwigsburg	55,8
LKR Rhein-Neckar-Kreis	55,9
LKR Breisgau-Hochschwarzwald	56,3
LKR Waldshut	56,3
LKR Bodenseekreis	56,4
LKR Lörrach	56,8
LKR Calw	57,5
Land Baden-Württemberg	57,6
LKR Böblingen	58,2
LKR Freudenstadt	58,7
LKR Ostalbkreis	58,9
LKR Tübingen	60,2
LKR Karlsruhe	61,9
LKR Enzkreis	63,1
LKR Ravensburg	63,3
LKR Main-Tauber-Kreis	63,7
LKR Rottweil	63,7

LKR Heidenheim	64,7
LKR Neckar-Odenwald-Kreis	64,9
LKR Schwäbisch Hall	65,4
LKR Reutlingen	65,5
LKR Heilbronn	65,9
LKR Hohenlohekreis	66,4
LKR Tuttlingen	66,7
LKR Alb-Donau-Kreis	68,6
LKR Sigmaringen	69,0
LKR Biberach	72,5
LKR Zollernalbkreis	76,5

Auffällig ist vor allem der hohe Anteil im Regierungsbezirk Tübingen (vgl. *Schaubild*). Im Zollernalbkreis sind in *allen* 25 Gemeinden mindestens 70 % der Gebäude Einfamilienhäuser. Besonders deutlich werden diese regionalen Strukturunterschiede auch bei Betrachtung der durchschnittlichen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude: Im Zollernalbkreis und dem Alb-Donau-Kreis haben die Wohngebäude im Schnitt lediglich 1 ½ Wohnungen, in Freiburg, Stuttgart und Mannheim immerhin 4,0 bzw. 4,1.

Diese Besonderheiten sind insbesondere auf regional unterschiedliche Siedlungsdichten und die damit verbundenen divergierenden Baulandpreise zurückzuführen: In verdichteten Gebieten führen relativ hohe Grundstückspreise zu einem verstärkten Geschosswohnungsbau, während in ländlichen Gebieten aufgrund der relativ günstigen Baulandpreise überwiegend Einfamilienhäuser gebaut werden. So weisen beispielsweise die ländlich geprägten Landkreise Biberach und Sigmaringen sowie der Neckar-Odenwald-Kreis die günstigsten Baulandpreise der 44 Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs auf und auch der Anteil der Einfamilienhäuser an den Wohngebäuden insgesamt liegt jeweils landesweit mit an der Spitze. Auf der anderen Seite weist die Landeshauptstadt Stuttgart die höchste Bevölkerungsdichte und das höchste Baulandpreinsniveau des Landes auf, die ursächlich für den mit Abstand geringsten Eigenheimanteil der baden-württembergischen Kreise sind.

Diese starken regionalen Unterschiede in der Gebäudestruktur korrespondieren mit der Wohnungsgröße bzw. der Wohnflächenversorgung:

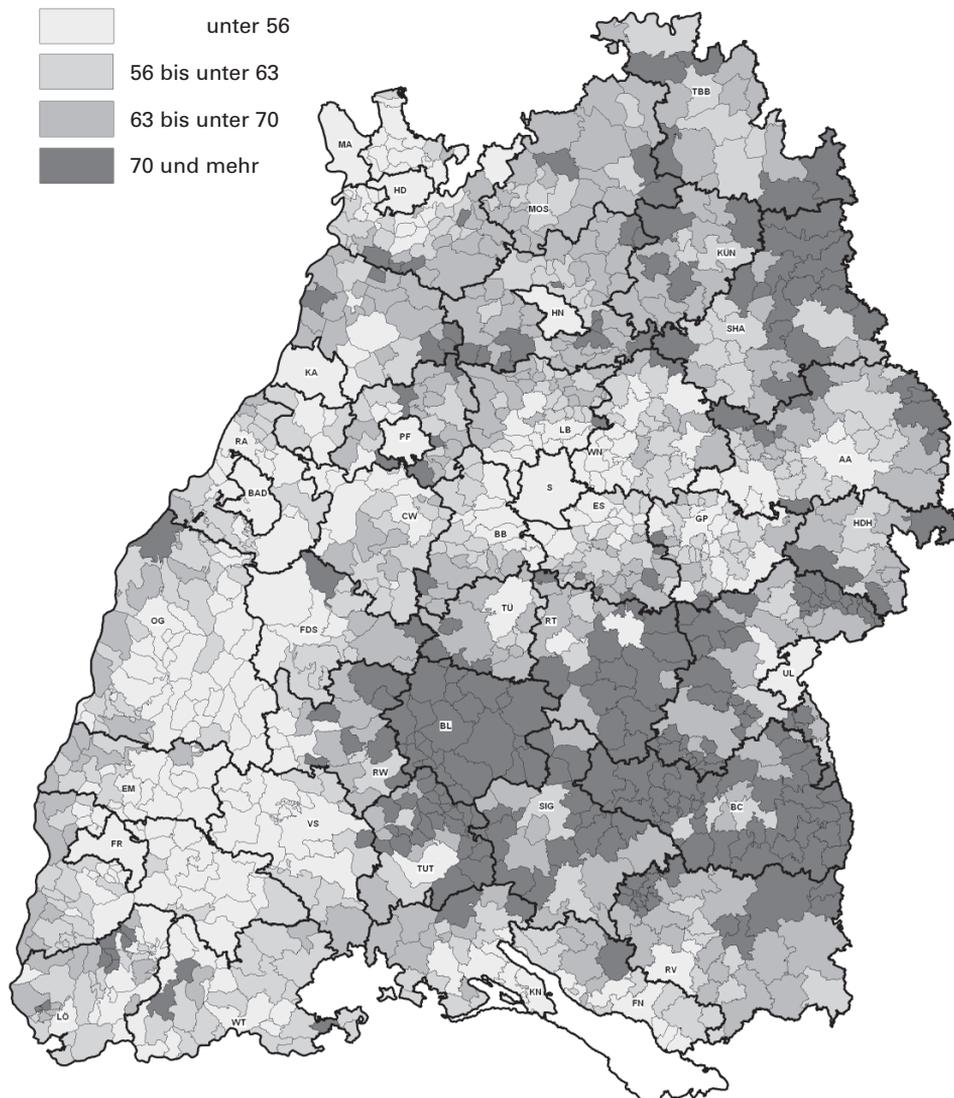


Dipl.-Volkswirt Werner Brachat-Schwarz ist Leiter des Referats „Landesinformationssystem, Regionalstatistik, Zentrale Informationsdienste, Internetangebot“ im Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

S

Anteil der Einfamilienhäuser an den Wohngebäuden insgesamt in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs am 31. Dezember 2003

in %



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Landesinformationssystem

42-61-04-006

In Teilräumen des Landes mit einem relativ hohen Anteil an Einfamilienhäusern sind die Wohnungen, aber auch die Wohnfläche je Einwohner tendenziell größer als in stärker verdichteten Gebieten, in welchen Geschosswohnungen dominieren. Am größten sind die Wohnungen im Landkreis Biberach (104,2 m²), in welchem die verfügbare Wohnfläche je Einwohner (43,5 m²) ebenfalls zur Spitze zählt. Eine Sonderstellung nimmt allerdings der Stadtkreis Baden-Baden ein. Obwohl hier sowohl der Anteil der Einfamilienhäuser als auch die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung mit 89,6 m² sogar unter dem Landesdurchschnitt liegen (90,8 m²), ist die Wohnungsversorgung je Person (51,3 m²) aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur in der Kur- und Bäderstadt die mit Abstand beste.

Eine Vielzahl von Daten zum Wohnungsbestand, zur Gebäudestruktur, den Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsbau und den Baulandpreisen sowie zu anderen Sachbereichen der amtlichen Statistik stehen über das *Landesinformationssystem Baden-Württemberg* zur Verfügung und können über den Zentralen Auskunftsdienst des Statistischen Landesamtes (Tel.: 0711/641-2833) angefordert oder direkt über das Internet (www.statistik-bw.de) abgerufen werden. ■

Weitere Auskünfte erteilt
Werner Brachat-Schwarz, Telefon 0711/641-2835
E-Mail: Werner.Brachat-Schwarz@stala.bwl.de