

# Wohnsituation in Baden-Württemberg

## Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung

Sabine Schmidt

Dass man sich in seinen vier Wänden wohlfühlt, gehört sicherlich zu einem der wichtigsten Elemente der persönlichen Lebensqualität. Wichtige Indikatoren zur Beurteilung der Wohnsituation werden dabei regelmäßig über eine Zusatzerhebung zum Mikrozensus bereitgestellt. Letztmalig wurden Angaben zum Wohnungsbestand und zur Wohnsituation privater Haushalte im Rahmen des Mikrozensus 2006 erhoben.<sup>1</sup> Demnach standen in Baden-Württemberg im Jahr 2006 dem Wohnungsmarkt rund 4,84 Mill. Wohnungen in Wohngebäuden zur Verfügung. Der Anteil der Gebäude bzw. Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden, lag bei rund 49 %, wobei sich in Ostwürttemberg mit gut 57 % die meisten Baden-Württemberger den Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen konnten. Wichtige Merkmale zur Beurteilung der Wohnsituation der Baden-Württemberger stellen zudem die durchschnittliche Wohnfläche pro Person dar, diese lag 2006 bei 43 m<sup>2</sup>, aber auch die durchschnittliche Bruttokaltmiete, die Mietbelastung oder aber die Art der Beheizung und die verwendete Energieart.

### Baden-Württemberg das Land der „Eigenheimbesitzer“?

Im Jahr 2006 gab es in Baden-Württemberg knapp 4,92 Mill. Wohnungen, davon rund 4,84 Mill. Wohnungen in Wohngebäuden<sup>2</sup>, von denen im Jahr 2006 knapp 7 % bzw. 334 000 Wohnungen unbewohnt waren.

Der Anteil der Gebäude bzw. Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden (Eigentümerquote)<sup>3</sup>, ist in Baden-Württemberg in den letzten knapp 20 Jahren deutlich angestiegen. So lag die Eigentümerquote 1987 noch bei knapp 45 % (Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987), 2006 war sie auf rund 49 % angestiegen und lag damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von annähernd 42 %. Bundesweit die höchsten Eigentümerquoten wiesen allerdings die Länder Saarland und Rheinland-Pfalz auf, gefolgt von Baden-Württemberg und Niedersachsen. Baden-Württemberg nimmt hier also im Länderranking den 3. Platz ein.

Bundesland	Eigentümerquote in %
Saarland	54,9
Rheinland-Pfalz	54,3
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>49,1</b>
Niedersachsen	49,0
Schleswig-Holstein	47,1
Bayern	46,4
Hessen	44,3
<b>Deutschland</b>	<b>41,6</b>
Thüringen	40,6
Brandenburg	39,6
Nordrhein-Westfalen	38,7
Sachsen-Anhalt	37,9
Bremen	35,4
Mecklenburg-Vorpommern	33,2
Sachsen	29,5
Hamburg	20,2
Berlin	14,1

Die Platzierung Baden-Württembergs hinter dem Saarland und Rheinland-Pfalz ist möglicherweise auf die ländlicheren Strukturen dieser Länder und die folglich eventuell niedrigeren Baulandpreise, aber auch auf Unterschiede in den Einkommensstrukturen zurückzuführen.



Der **Mikrozensus** ist die größte amtliche Haushaltsbefragung in Deutschland, die bereits seit 1957 jedes

Jahr bei 1 % der Haushalte im gesamten Bundesgebiet durchgeführt wird. In den Mikrozensus integriert ist die EU-Arbeitskräfteerhebung, die in allen EU-Staaten stattfindet. Die Ergebnisse des Mikrozensus sind – soweit es sich gleichzeitig um Merkmale der EU-Arbeitskräfteerhebung handelt – international vergleichbar.

Der Mikrozensus wird seit dem Jahr 2005 als sogenannte unterjährige Erhebung mit einer gleitenden Berichtswoche durchgeführt. Hierbei wird das Befragungsvolumen über das ganze Jahr verteilt. Mit dem Umstieg auf das unterjährige Erhebungskonzept wird die Datenqualität gesteigert, da somit die Ergebnisse die Situation des ganzen Jahres widerspiegeln.



Dipl.-Ökonomin Sabine Schmidt ist Referentin im Referat „Mikrozensus, Erwerbstätigkeit, Wohnungswesen, Wahlen“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

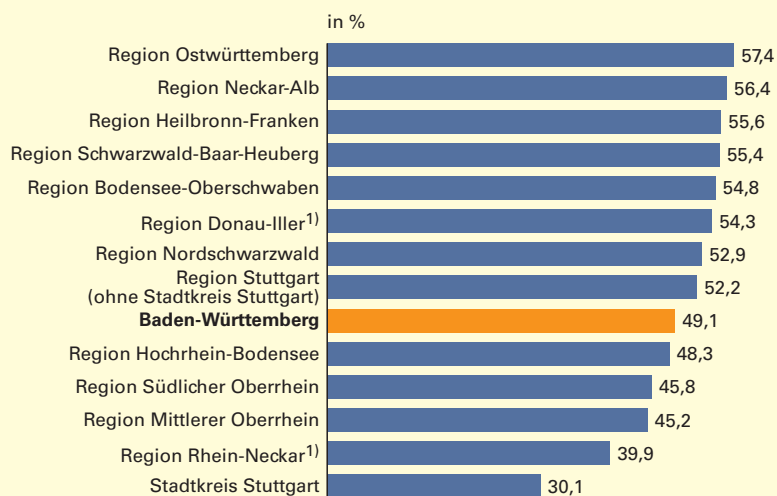
<sup>1</sup> Seit der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Jahr 2002 wurden einige grundlegende methodische Veränderungen bezüglich des Erhebungskonzeptes, im Hinblick auf das Hochrechnungsverfahren, wie auch bezüglich der Erhebungsmerkmale der Mikrozensus-Zusatzerhebung vorgenommen. Detaillierte Informationen können folgender Veröffentlichung entnommen werden: Timm, Ulrike: Wohnsituation in Deutschland 2006 – Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung, in: Wirtschaft und Statistik 2/2008, S. 113 ff.

<sup>2</sup> Das sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt werden. Wohnungen in Wohnheimen, in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum und in bewohnten Unterkünften spielen aufgrund ihres relativ geringen Anteils – 1,6 % aller Wohnungen – nur eine untergeordnete Rolle und werden hier nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Zu den definitorischen Abgrenzungen siehe auch Statistisches Bundesamt Fachserie 5, Heft 5, Bautätigkeit und Wohnungen – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte.

S

Von Eigentümern bewohnte Wohnungen\*  
(Eigentümerquote) in den Regionen Baden-Württembergs  
und im Stadtkreis Stuttgart 2006



\* ) In Wohngebäuden, ohne Wohnheime. – 1) Soweit Land Baden-Württemberg.  
Datenquelle: Ergebnisse des Mikrozensus.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

436 08

Mit deutlichem Abstand bilden die Stadtstaaten Berlin und Hamburg die Schlusslichter in Sachen Eigentümerquote.

Auch in den einzelnen Regionen des Landes Baden-Württemberg variierte die Eigentümerquote merklich (*Schaubild*). So konnten sich die „Ostwürttemberger“ den Traum von den eigenen vier Wänden am häufigsten verwirklichen. Hier liegt die Eigentümerquote bei mehr als 57 %. Auch die Regionen Neckar-Alb, Heilbronn-Franken und Schwarzwald-Baar-Heuberg verfügen über eine weit überdurchschnittlich hohe Eigentümerquote. Dagegen weist die Region Rhein-Neckar mit den Ballungsgebieten Mannheim und Heidelberg im Vergleich der baden-württembergischen Regionen mit annähernd 40 % die niedrigste Eigentümerquote auf. In der Landeshauptstadt Stuttgart, vermutlich bedingt durch die im Ballungsraum Stuttgart bestehenden Preisstrukturen des Immobilienmarktes, lag sie mit 30 % sogar noch niedriger.

**Eigentümerquote erhöht sich mit steigendem Alter und Haushaltseinkommen**

Aus der Perspektive der Haushalte<sup>4</sup> zeigt sich, dass die Eigentümerquote der Haushalte (Anteil der Eigentümerhaushalte an allen Haushalten) unter anderem abhängig von der Erwerbssituation des Haupteinkommensbeziehers des Haushalts stark variiert. Die höchsten Eigentümerquoten weisen dabei Selbstständige und Beamte mit jeweils knapp 59 % auf. Diese Anteile werden jedoch von den Rentner-Haushalten

mit einem Eigenheimanteil von annähernd 60 % noch übertroffen. Unter dem Landesdurchschnitt der Eigentümerquoten der Haushalte von 48 % liegen dagegen die Quoten der Angestellten-Haushalte (43 %) und der Arbeiter-Haushalte (42 %).

Die wirtschaftliche Basis zur Bildung von Wohneigentum – sei es unter anderem durch Erwerbseinkommen oder durch Erbschaft – wird oftmals erst mit zunehmendem Alter gelegt. Dies spiegelt sich auch in den Eigentümerquoten der Haushalte nach Alter des Haupteinkommensbeziehers wider:

unter 30-Jährige	knapp 11 %
30- bis 39-Jährige	34 %
40- bis 49-Jährige	50 %
50-Jährige und Ältere	59 %

Auch zwischen dem Haushaltsnettoeinkommen und dem Vorhandensein von Wohneigentum besteht erwartungsgemäß eine enge Verbindung: Je höher das dem Haushalt zur Verfügung stehende Nettoeinkommen ist, desto eher wird auch Wohneigentum erworben. So wohnten 71 % der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 3 200 Euro und mehr in den eigenen vier Wänden, während dies bei Haushalten mit einem Einkommen von unter 3 200 Euro nur bei 41 % der Fall war.

**Wohnfläche je Person nimmt weiterhin zu**

Im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation wurde auch nach der Größe der Wohnung, also nach der Wohnfläche in m<sup>2</sup>, gefragt. Dabei ist nicht nur die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit darstellbar, sondern auch die durchschnittliche Wohnfläche je Person, ein wichtiger Indikator bezüglich der Wohn- und Lebensqualität.

Insgesamt lag die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Jahr 2006 in Baden-Württemberg bei 94,8 m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber 2002 (94,9 m<sup>2</sup>) nahezu unverändert geblieben. Generell gilt dabei, dass die Wohnfläche umso größer ausfällt, je weniger Wohnungen sich im Gebäude befinden. So hatten Einfamilienhäuser 2006 eine durchschnittliche Wohnfläche von 131,1 m<sup>2</sup>, Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 bis 6 Wohneinheiten nur noch 79,0 m<sup>2</sup> und Wohnungen in noch größeren Wohngebäuden sogar nur noch rund 70 m<sup>2</sup>.

Hinter der durchschnittlichen Wohnfläche von 94,8 m<sup>2</sup> verbergen sich allerdings erwartungsgemäß deutliche Unterschiede zwischen Eigentümer- und Mietwohneinheiten. So lag die durch-

4 Da die Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation grundsätzlich auch mit den Merkmalen der Mikrozensusgrunderhebung kombiniert werden können, besteht neben der Darstellung verschiedener Aspekte des Wohnungsbestands auch die Möglichkeit, Auswertungen zur Wohnsituation von Haushalten zu erstellen.

schnittliche Wohnfläche bei vom Eigentümer bewohnten Wohnungen bei 115,6 m<sup>2</sup>, die von Mietwohnungen dagegen nur bei 74,7 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag dabei in Baden-Württemberg im Jahr 2006 bei 43,0 m<sup>2</sup> (2002: 42,3 m<sup>2</sup>). Auch hier gibt es eine große Spannbreite zwischen Eigentümer- und Mietwohneinheiten. Während Personen in Mietwohneinheiten durchschnittlich mit 38,0 m<sup>2</sup> pro Person auskommen mussten, fiel die Wohnflächenversorgung mit 47,3 m<sup>2</sup> pro Person in Eigentümerwohneinheiten deutlich großzügiger aus.

Auch bei der Wohnfläche je Person zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Regionen des Landes: Die größte Wohnfläche pro Person weisen im Durchschnitt die Eigentümerwohneinheiten in den Regionen Mittlerer Oberrhein mit 50,8 m<sup>2</sup> und Rhein-Neckar mit 50,5 m<sup>2</sup> auf, die geringste findet sich in der Region Ostwürttemberg. Bei den Mietwohneinheiten führt die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit 40,2 m<sup>2</sup> pro Person die Rangliste an. Das Schlusslicht bildet die Region Nordschwarzwald. Hier boten die Mietwohneinheiten im Durchschnitt nur 36,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person.

**Mit steigender Haushaltsgröße sinkt die Wohnflächenversorgung pro Person**

Betrachtet man die den Haushalten zur Verfügung stehende Wohnfläche, so steigt zwar die insgesamt zur Verfügung stehende Wohnfläche mit zunehmender Haushaltsgröße, andererseits sinkt die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche mit steigender Haushaltgröße spürbar. So hatten

Einpersonenhaushalte 71 m<sup>2</sup> pro Person,  
Zweipersonenhaushalte 50 m<sup>2</sup> pro Person,  
Dreipersonenhaushalte 36 m<sup>2</sup> pro Person,  
und Vierpersonenhaushalte 31 m<sup>2</sup> pro Person,

zur Verfügung. Bei großen Haushalten mit 5 und mehr Personen liegt die Wohnflächenversorgung pro Person sogar noch niedriger.

**Miete und Mietbelastung in Baden-Württemberg 2006**

Hauptmieterhaushalte zahlten in Baden-Württemberg im Jahr 2006 im Schnitt 437 Euro Bruttokaltmiete<sup>5</sup> für eine Mietwohnung. Das entspricht einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 5,94 Euro. Diese Mietpreisangaben variieren abhängig von Wohnungsgröße, dem Baualter, der Ausstattung, der Dauer des Mietvertrags etc. allerdings ganz beträchtlich.

Zudem zeigen sich im Hinblick auf regionale Aspekte bei der durchschnittlichen Miete bzw. der Quadratmetermiete erhebliche Unterschiede. So weist der Stadtkreis Stuttgart als Ballungsraum mit 7,17 Euro die höchste durchschnittliche Bruttokaltmiete pro m<sup>2</sup> auf, während in der Region Ostwürttemberg mit 4,96 Euro pro m<sup>2</sup> die niedrigste durchschnittliche Bruttokaltmiete anzutreffen ist (*Tabelle*).

Die Mietbelastung eines Haushalts bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgewendet werden muss. Insgesamt mussten Hauptmieterhaushalte in Baden-Württemberg im Jahr 2006 durchschnittlich 22 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für ihre Miete aufwenden. Die Mietbelastungsquote ist dabei bei Einpersonenhaushalten mit rund 25 % deutlich höher als bei Mehrpersonenhaushalten, bei denen häufig auch mehrere Personen zum Haushaltseinkommen beitragen und die nur rund ein Fünftel ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten aufwenden mussten.

**Modernisierung der Heizungssysteme**

Ebenfalls von besonderer Bedeutung für die Qualität der Wohnsituation ist die Art der Beheizung der Wohnungen. Hier zeigt sich gegenüber 2002 ein weiterer Modernisierungsschub.

<sup>5</sup> In der Mikrozensus-Zusatzerhebung wird die Bruttokaltmiete dargestellt, also die Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten (Betriebskosten). Zu den definitorischen Abgrenzungen und der Berechnung von Bruttokaltmiete und durchschnittlicher Mietbelastung von Hauptmieterhaushalten siehe auch Statistisches Bundesamt Fachserie 5, Heft 5, Bautätigkeit und Wohnungen – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte.

**T** Hauptmieterhaushalte\*) in den Regionen Baden-Württembergs und dem Stadtkreis Stuttgart 2006 nach durchschnittlicher Bruttokaltmiete je Wohneinheit und pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

Region/Land	Durchschnittliche Bruttokaltmiete	
	je Wohneinheit	pro m <sup>2</sup>
EUR		
Stadtkreis Stuttgart	482	7,17
Region Stuttgart (ohne Stadtkreis Stuttgart)	468	6,37
Region Heilbronn-Franken	405	5,22
Region Ostwürttemberg	374	4,96
Region Mittlerer Oberrhein	428	5,69
Region Rhein-Neckar <sup>1)</sup>	455	6,27
Region Nordschwarzwald	396	5,50
Region Südlicher Oberrhein	426	5,85
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	381	5,00
Region Hochrhein-Bodensee	430	5,86
Region Neckar-Alb	430	5,84
Region Donau-Iller <sup>1)</sup>	405	5,36
Region Bodensee-Oberschwaben	439	5,76
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>437</b>	<b>5,94</b>

\*) In Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime. Nur Haushalte mit Angaben zur Bruttokaltmiete. – 1) Soweit Land Baden-Württemberg.

Datenquelle: Ergebnisse des Mikrozensus.

Während 2002 noch 15 % der Wohneinheiten mit Einzel- und Mehrraumöfen (hierzu zählen auch Nachtspeicheröfen) beheizt wurden, ist dies heute, aufgrund anhaltender Modernisierungsmaßnahmen, aber natürlich auch vor dem Hintergrund einer verjüngten Bausubstanz, nur noch bei 13 % der Fall. Dies bedeutet, dass der Anteil der in der Regel energiesparenderen Sammelheizungen nochmals um 2 Prozentpunkte auf 87 % gestiegen ist. Bei neueren Wohneinheiten, die seit 2001 errichtet wurden, sind sogar 97 % mit einer Sammelheizung ausgestattet.

Der Hauptenergielieferant für Heizungen war in Baden-Württemberg 2006 das Heizöl mit 43 %, allerdings ist die Bedeutung des Heizöls, vermutlich auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Preise, gegenüber 2002 (46 %) merklich zurückgegangen. Die Bedeutung von Gas als Energieträger ist mit gut 38 % annähernd auf dem Niveau von 2002 (knapp 39 %) geblieben. Angesichts der in den letzten Jahren drastisch angehobenen Preise für Gas kann vermutet werden, dass der Einsatz von Gas als Energieart auch in den kommenden Jahren eher konstant bleiben dürfte oder sich sogar weiter leicht rückläufig entwickelt. Ebenfalls

auf nahezu konstantem Niveau im Vergleich zu 2002 ist die Energieversorgung durch Fernwärme (gut 6 %), durch Elektrizität (fast 7 %) und durch Briketts, Braunkohle, Koks bzw. Steinkohle (unter 0,5 %) geblieben.

Dagegen zeigt sich – zwar auf niedrigem Niveau – ein steigender Trend zum Einsatz von Holz oder sonstigen erneuerbaren Energien. Lag die Bedeutung dieser Energieträger im Jahr 2002 noch bei 2 %, so zeigt sich im Jahr 2006 mit einem Anteil von gut 5 % doch ein beachtlicher Bedeutungszuwachs. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzgebung in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg, EWärmeG) ist für die Zukunft ein verstärkter Einsatz von Holz oder sonstigen erneuerbaren Energieträgern zur Beheizung zu erwarten.<sup>6</sup> Das Landesgesetz eröffnet eine Vielzahl an Möglichkeiten zum Ersatz fossiler Energieträger. Die Auswirkungen dieses Landesgesetzes dürften sich sicherlich bereits in der nächsten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Jahr 2010 widerspiegeln. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
Sabine Schmidt, Telefon 0711/641-29 71,  
[Sabine.Schmidt@stala.bwl.de](mailto:Sabine.Schmidt@stala.bwl.de)

<sup>6</sup> Auf Basis dieses Landesgesetzes müssen seit dem 1. April 2008 Bauherren neuer Wohngebäude mindestens 20 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien, wie zum Beispiel Solarthermie, Geothermie, Biogas und Bioöl, oder aber alternativ durch einen verbesserten Wärmeschutz, decken. Für den Gebäudebestand ist ab dem 1. Januar 2010 vorgesehen, dass beim Austausch von zentralen Heizanlagen der jährliche Wärmebedarf zu 10 % mit erneuerbaren Energien gedeckt werden muss (alternativ verbesserte Wärmedämmung).

## **kurz notiert ...**

### **Säuglingssterblichkeit auf historischem Tiefstand**

Im Jahre 2007 wurden in Baden-Württemberg noch 273 Säuglingssterbefälle gezählt, so wenig wie nie zuvor. Ein zeitlicher Vergleich macht deutlich, in welchem Ausmaß sich medizinischer Fortschritt, Schwangerenvorsorge und Verbesserung der Lebensumstände sowie eine relative Planbarkeit des Schwangerschaftsverlaufs auf die Entwicklung der Säuglingssterblichkeit ausgewirkt haben.

In der unmittelbaren Nachkriegszeit, die mit gut 92 500 eine ähnlich kleine Anzahl Lebendgeborener aufwies wie das Jahr 2007 mit knapp über 92 800, starben nahezu 8 000 Kleinkinder vor Vollendung ihres ersten Lebensjahres. Das bedeutet, dass damals auf 1 000 Lebendgeborene 86 Säuglingssterbefälle kamen. Diese Sterberate sank – wenn auch in kleinen Schritten – im Laufe der Jahre beständig, blieb aber bis 1980 im zweistelligen Bereich. Seit 1990 konnte die Säuglingssterberate dann nochmals halbiert werden und ging inzwischen auf 2,9 gestorbene Säuglinge je 1 000 Lebendgeborene zurück.

Problematisch sind nach wie vor kurze Schwangerschaften und daraus resultierende niedrige Geburtsgewichte. 68 dieser „Frühchen“ überlebten ihr erstes Lebensjahr nicht. Komplikationen, die schon während der Schwangerschaft oder im Zusammenhang mit der Geburt selbst eintraten, führten 26 Mal zu einem zu frühen Tod. In 92 Fällen waren Fehlbildungen, Deformitäten und Chromosomenabweichungen aller Art für das Sterben im Säuglingsalter verantwortlich.

Besonders gefürchtet ist der „plötzliche Kindstod“, da er ohne jedes vorherige Warnzeichen eintritt. Mit 16 Fällen sank die Zahl der daran gestorbenen Säuglinge auf den niedrigsten Stand seit Beginn seiner Erfassung als Todesursache im Jahre 1979. Zahlenmäßig hat er anfangs der 90er-Jahre seinen Höhepunkt erreicht und gleichzeitig überschritten. So fielen 1991 von insgesamt 709 im ersten Lebensjahr verstorbenen Säuglingen 158 dieser Todesursache zum Opfer. Diese Todesfälle erreichten damals an der Gesamtzahl der gestorbenen Säuglinge einen Anteil von knapp über 22 %, 2007 waren es nur noch 6 %. ■