

# Wohnbauflächen in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg hat im bundesweiten Vergleich einen hohen Wohnbauflächen-Anteil an der Gesamtfläche. Aufgrund anhaltend hoher Nachfrage ist die Wohnbaufläche in den vergangenen 10 Jahren um rund 12 000 Hektar gewachsen. Vermehrt entstehen darauf Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen.

## Bestandsaufnahme

Im Jahr 2024 nahm die Wohnbaufläche in Baden-Württemberg 161 218 Hektar (ha) ein. Es handelt sich dabei um baulich geprägte Flächen, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Eingeschlossen sind also auch Freiflächen, die mit Wohngebäuden in Zusammenhang stehen - wie Hausgärten, Zufahrten, Stellplätze und Hofraumflächen.

Mit 46,9 % macht die Wohnbaufläche den größten Teil der Siedlungsfläche aus. Daneben zählen Industrie- und Gewerbeflächen, Flächen für Halden, Tagebau, Gruben, Steinbrüche und Friedhöfe, Flächen gemischter Nutzung bzw. besonderer funktionaler Prägung sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen zur Siedlungsfläche (Abbildung 2). Innerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche folgt die Wohnbaufläche nach dem Verkehr (200 149 ha) an zweiter Stelle.

Ihr Anteil an der Gesamtfläche (4,5 %) liegt über dem Bundesdurchschnitt (4,0 %). Darin spiegelt sich die vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte des Landes wider (2023: 315 Einw./km<sup>2</sup>; Bund: 240 Einw./km<sup>2</sup>).

## Verteilung im Land

Der Anteil der Wohnbauflächen an den Gemeindeflächen ist im weni-

### Anteil in Prozent

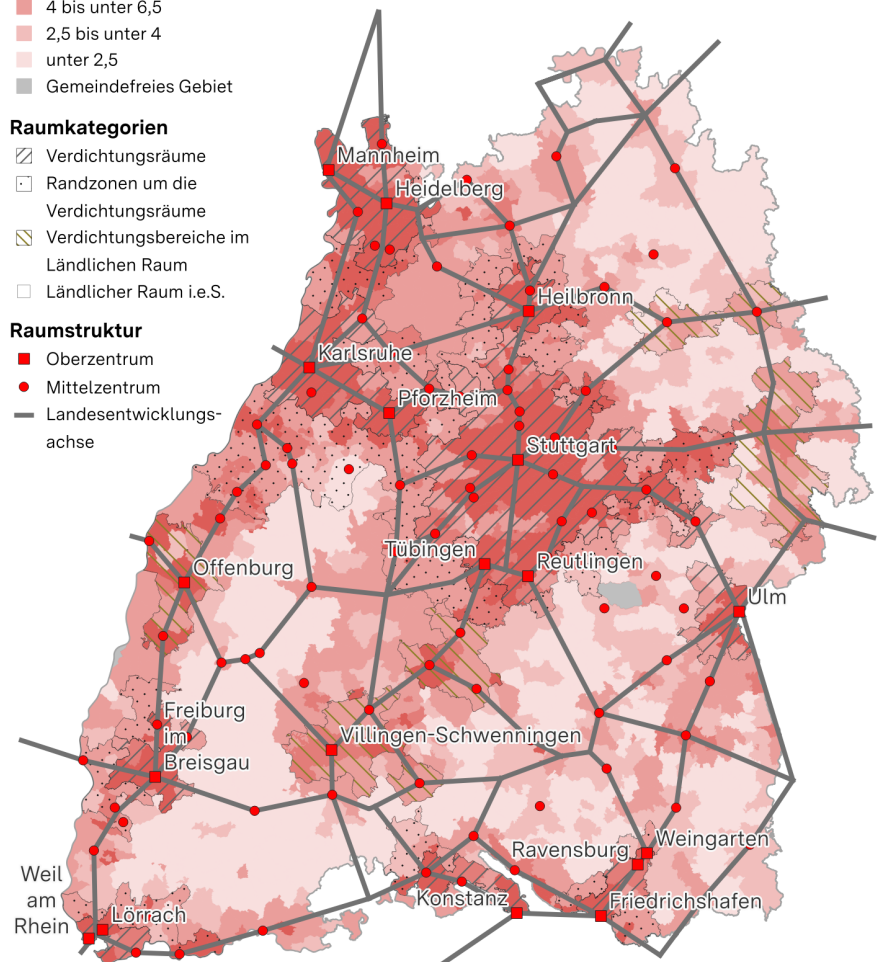
- 8 und mehr
- 6,5 bis unter 8
- 4 bis unter 6,5
- 2,5 bis unter 4
- unter 2,5
- Gemeindefreies Gebiet

### Raumkategorien

- ▨ Verdichtungsräume
- ▨ Randzonen um die Verdichtungsräume
- ▨ Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum
- Ländlicher Raum i.e.S.

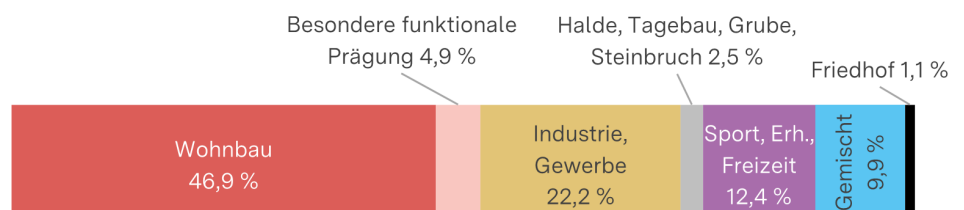
### Raumstruktur

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Landesentwicklungsachse



## 1 Anteil der Wohnbaufläche an der Gesamtfläche 2024

Eigene Darstellung mit Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg



## 2 Anteile der Siedlungsfläche (%)

Eigene Darstellung mit Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

ger dicht besiedelten Ländlichen Raum im engeren Sinne (LR) besonders gering (2,8 %). Hoch ist der Anteil mit 9,4 % dagegen in den Verdichtungsräumen (VR). In den Randzonen um die Verdichtungsräume (RZ) liegt er bei 5,4 % und in den Verdichtungsbereichen im Ländlichen Raum (VB) bei 5,6 %. Es besteht zudem ein Zusammenhang mit der Lage der Ober- und Mittelzentren, wie sie im Landesentwicklungsplan 2002 festgelegt wurden. Diese versorgen als Zentrale Orte auch ihr Umland und decken überörtliche Wohnbauflächenbedarfe.

Ein weiterer, wenn auch nicht durchgängiger, Zusammenhang ist mit der Lage der Landesentwicklungsachsen erkennbar. Diese wurden im Landesentwicklungsplan als Verbindungslinien der Zentralen Orte ausgewiesen, um die Bandinfrastruktur zu bündeln und die dezentrale Konzentration der Siedlungsentwicklung zu unterstützen (siehe Verteilung der Wohnbaufläche in Abbildung 1).

### Veränderung der Wohnbaufläche

Insgesamt nehmen die Wohnbauflächen stetig zu, wobei sich das Wachstum abschwächte: 2004 bis 2014 wuchsen die Wohnbauflächen noch um 14 350 ha bzw. 10,6 %. 2014 bis 2024 betrug die Zunahme 12 000 ha bzw. 8,0 %. Das bedeutet jedoch nicht, dass weniger gebaut wurde: Die Zahl der Wohngebäude wuchs 2004 bis 2014 um 5,7 %. 2014 bis 2024 konnte dann ein Wachstum um 6,6 % erreicht werden. Die Zahl der Wohnungen stieg in denselben Zeiträumen um 6,4 % bzw. 7,8 %.

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnbaufläche im Zeitraum 2014 bis 2024, zeigt sich, dass die höchsten absoluten Zunahmen mit einigen Ausnahmen in den Ober- und Mittelzentren zu finden sind (Abbildung 3). An der Spitze stehen die Oberzentren Stuttgart und Villingen-Schwenningen mit einem Zuwachs von je 100 ha Wohnbaufläche, gefolgt vom Mittelzentrum Buchen (Odenwald, + 92 ha) sowie

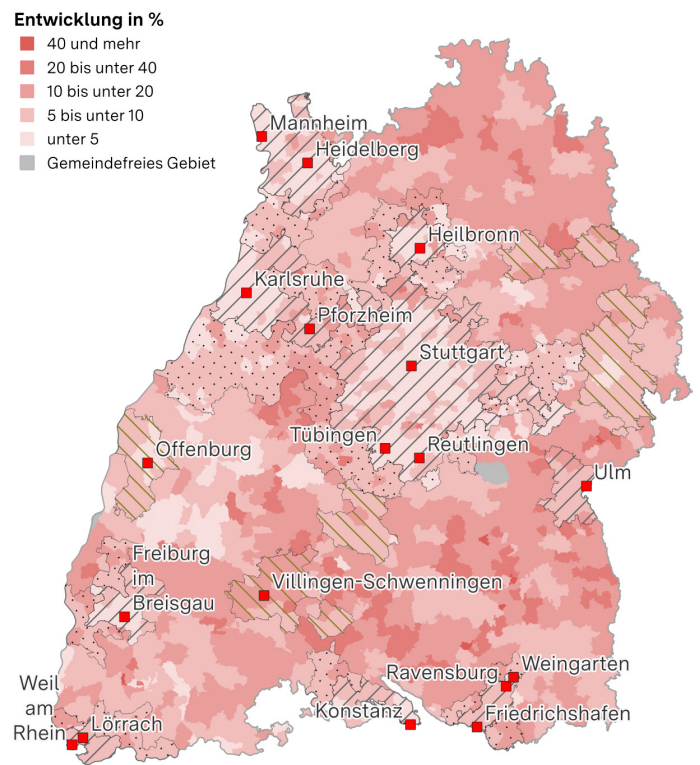
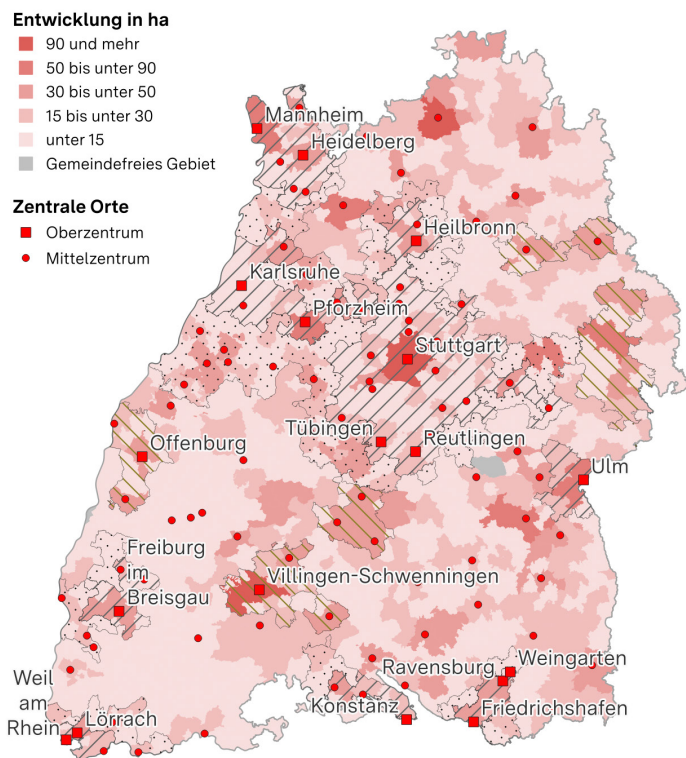
den Oberzentren Pforzheim (+87 ha) und Ulm (+83 ha).

Prozentual (Abbildung 4) verzeichnete der LR das stärkste Wachstum der Wohnbaufläche (11,3 %), gefolgt von den RZ und den VB (jeweils 7,8 %). In den VR nahm die Wohnbaufläche lediglich um 4,9 % zu. Mit 100 % verzeichnete Emeringen im LR den höchsten Zuwachs.

### Unterschiedliche Voraussetzungen in den Raumkategorien

Die Unterschiede beim Wohnbauflächenwachstum in den Raumkategorien erklären sich unter anderem durch die jeweilige Verfügbarkeit von Bauland. Immerhin werden meist landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt, die im LR einen höheren Anteil haben (Fokus Raumentwicklung 3/2026).

Daneben ist auch der Bodenpreis entscheidend. Dort, wo Bauland teurer ist, wird dichter gebaut. Im Jahr 2024 wohnten im LR im Schnitt 46,6 Personen auf einem Hektar Wohnbaufläche. In den VB und RZ



### 3 Entwicklung der Wohnbaufläche 2014 bis 2024 (ha)

Eigene Darstellung mit Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

### 4 Entwicklung der Wohnbaufläche 2014 bis 2024 (%)

Eigene Darstellung mit Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Jahr insgesamt		Haushalte mit ... Person/Personen				
		1	2	3	4	5 und mehr
2005	4 881 000	1 742 000 (35,7 %)	1 587 000 (32,5 %)	669 000 (13,7 %)	631 000 (12,9 %)	252 000 (5,2 %)
2015	5 161 000	2 025 000 (39,2 %)	1 702 000 (33,0 %)	643 000 (12,5 %)	568 000 (11,0 %)	223 000 (4,3 %)
2025	5 397 000	2 211 000 (41,0 %)	1 714 000 (31,8 %)	656 000 (12,2 %)	569 000 (10,5 %)	247 000 (4,6 %)

## 5 Entwicklung der Haushalte in Baden-Württemberg 2005, 2015 und 2025

Eigene Darstellung mit Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Einfärbung entsprechend Zu- oder Abnahme der Anteile)

Anzahl der Wohnungen (Whg) in Wohngebäuden (Whs)										
	1 Wohnung		2 Wohnungen		3 u. mehr Wohnungen		Wohnheime		Insgesamt	
	Whs	Whg	Whs	Whg	Whs	Whg	Whs	Whg	Whs	Whg
2004	1 295 585 (57,8 %)	1 295 585 (27,4 %)	552 095 (24,6 %)	1 104 190 (23,3 %)	395 524 (17,6 %)	2 330 621 (49,3 %)	-	-	2 243 204	4 730 396
2014	1 447 352 (61,0 %)	1 447 352 (29,2 %)	501 042 (21,1 %)	1 002 084 (20,3 %)	420 658 (17,7 %)	2 430 672 (49,1 %)	3 078 (0,1 %)	68 399 (1,4 %)	2 372 130	4 948 507
2024	1 581 075 (62,5 %)	1 581 075 (29,1 %)	457 976 (18,1 %)	915 952 (16,9 %)	486 064 (19,2 %)	2 861 205 (52,7 %)	2 965 (0,1 %)	71 619 (1,3 %)	2 528 080	5 429 851

## 6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 2004, 2014 und 2024

Eigene Darstellung mit Daten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (Einfärbung entsprechend Zu- oder Abnahme der Anteile).

Hinweis: In Wohn- und Nichtwohngebäuden existierten 4 844 927 Wohnungen im Jahr 2004, 5 155 747 im Jahr 2014 und 5 559 490 im Jahr 2024.

waren es jeweils 60,9 und in den VR 102,1. Insgesamt sank die Zahl der Einwohner je Hektar Wohnbaufläche im Land von 71,8 im Jahr 2014 auf 69,8 im Jahr 2024.

Das Verhältnis der Einwohner zur Wohnbaufläche hängt auch mit den Gebäudearten zusammen. Während der Anteil der Einfamilienhäuser 2024 im Land der Häuslebauer in allen Raumkategorien vorne lag (VR: 57,08 %; VB: 64,75 %; RZ: 65,37 %; LR: 67,54 %), ist der Anteil der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen in den VR mit 26,8 % mit Abstand am höchsten (VB: 16,9 %; RZ: 14,8 %, LR: 12,3 %). Auf Gemeindeebene erreichen die Städte Fellbach und Stuttgart mit je knapp 50 % die höchsten Werte. Dies korreliert mit der hohen Attraktivität der VR für junge Erwachsene und ältere Personen - meist Ein- bis Zweipersonenhaushalte.

### Wohnbaufläche im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung

Der Grund für das generelle Wachstum der Wohnbaufläche liegt auf

der Hand: Die Bevölkerung wächst. So wohnten im Jahr 2014 noch 10 716 644 Personen in Baden-Württemberg. 2024 waren es – trotz Bereinigung im Rahmen des Zensus 2022 – bereits 11 245 898.

Zugleich schrumpfen die Haushaltsgrößen. So machten die Einpersonenhaushalte im Jahr 2005 noch 35,7 % der Privathaushalte aus. 2025 lag ihr Anteil bei 41,0 % (Abbildung 5). Dieser Wandel führte zum Rückgang der Belegungsdichte der Wohnungen (2014: 2,1 Personen/Wohnung, 2024: 2,0 Personen/Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Zudem trug er - neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung – zur steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche bei. Sie stieg von 44,37 m<sup>2</sup> pro Kopf im Jahr 2014 auf 47,59 m<sup>2</sup> pro Kopf im Jahr 2024.

Die geänderten demografischen Bedingungen schlugen sich auch bei den Gebäuden nieder, die in den letzten Jahren gebaut, aufgestockt, räumlich geteilt oder abgerissen und durch anderen Gebäude ersetzt wurden: Zwischen 2014 und

2024 erhöhte sich der Anteil der Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen von 17,7 % auf 19,2 % (Abbildung 6).

### Bedeutung für die Raumordnung

Es ist das oberste Ziel der Raumordnung, gleichwertige Lebensverhältnisse im ganzen Land sicherzustellen. Dazu gehört auch eine angemessene Wohnraumversorgung.

Die Raumordnung legt daher Schwerpunkte für die Wohnbauentwicklung fest. Außerdem trägt sie mit verschiedenen Instrumenten wie den Landesentwicklungsachsen, den Zentralen Orten, Maßnahmen zur Umsetzung des Vorrangs „Innen- vor Außenentwicklung“, und Mindestwohndichten zu einer kompakten Siedlungsentwicklung bei. Das reduziert - zusammen mit der Festlegung etwa von Grünzügen und Grünzäsuren - die Neuinanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau und die Zerschneidung des Freiraums.

## Kernindikatoren zur Raumentwicklung

	2010	2015	2020	2024
<b>Wohnbaufläche (in Hektar)</b>	<b>143 609</b>	<b>150 757</b>	<b>157 302</b>	<b>161 218</b>
davon Verdichtungsräume	51 996	53 911	55 342	56 102
Randzonen um die Verdichtungsräume	24 990	26 295	27 389	28 081
Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum	13 619	14 173	14 791	15 145
Ländlicher Raum im engeren Sinne	53 022	56 386	59 789	61 892
<b>Anteil der Wohnbaufläche an der Gesamtfläche (in Prozent)</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,5</b>
davon Verdichtungsräume	8,7	9,1	9,3	9,4
Randzonen um die Verdichtungsräume	4,8	5,1	5,3	5,4
Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum	5,0	5,2	5,4	5,6
Ländlicher Raum im engeren Sinne	2,4	2,6	2,7	2,8
<b>Anteil der Wohnbaufläche an der Siedlungsfläche (in Prozent)</b>	<b>45,4</b>	<b>46,3</b>	<b>47,1</b>	<b>47,0</b>
davon Verdichtungsräume	46,7	47,5	48,1	47,8
Randzonen um die Verdichtungsräume	47,9	49,0	49,8	49,7
Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum	46,6	47,2	48,0	47,8
Ländlicher Raum im engeren Sinne	42,8	44,0	45,0	45,0

### Hinweise zu den Daten:

Die Daten zur Wohnbaufläche werden jeweils zum Stand 31. Dezember durch eine Auswertung des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) gewonnen. Aufgrund von methodischen Umstellungen kommt es teilweise zu Brüchen in der Zeitreihe. Dies betrifft insbesondere die Jahre 2016/2017 sowie 2023 und 2024. Vor allem kleinräumig müssen Veränderungen des Indikators daher vorsichtig interpretiert werden. Bei den Daten zum Wohngebäude- und Wohnungsbestand handelt es sich um Fortschreibungen auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählungen 2011 bzw. 2022.

Die Angaben für das Jahr 2024 sind nicht mit denen des Vorjahres vergleichbar.

Die genannten und in den Karten dargestellten Raumkategorien, Landesentwicklungsachsen und Zentralen Orte entsprechen der Festlegung im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002.

### Datenquellen:

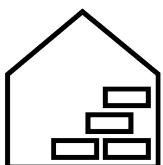
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg,  
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder:  
 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen  
 Nutzung in Baden-Württemberg 1980 bis 2024,  
 Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand,  
 Bevölkerungsstand, Gebietsfläche und  
 Bevölkerungsdichte, Mikrozensus

**Ministerium für Landesentwicklung  
 und Wohnen Baden-Württemberg**  
 Raumberechnung

Fokus Raumentwicklung 4 (2026)  
 Stand: April 2026

Autoren: Caroline Bogenschütz, Katharina  
 Franz, Dr. Ansgar Schmitz-Veltin

[www.raumberechnung-bw.de](http://www.raumberechnung-bw.de)



Bauen und  
 Wohnen

