



Gebäude - und Wohnungs- bestand der Stadt Konstanz 2016

Auswertung Gebäudebestandsdatei



Impressum:

Statistik Bericht • 1 / 2018

Gebäude - und Wohnungsbestand der Stadt Konstanz 2016

April 2018 – 2. Auflage korrigiert

Berichterstellung: Frederic Schier

Redaktionsteam: Monika Köhler, Eberhard Baier

Stadt Konstanz
Referat Oberbürgermeister – Statistik und Steuerungsunterstützung
Kanzleistr. 15,
78462 Konstanz

Telefon: (07531) 900 280
E-Mail: Eberhard.Baier@konstanz.de
Monika.Koehler@konstanz.de

Homepage: www.statistik.konstanz.de

Druck: Stadt Konstanz, MediaPrint

Titelbilder: Christian Heinemann, Dr. Dorothee Jacobs-Krahen

Eine digitale Version des Berichts finden Sie unter: www.statistik.konstanz.de

Der Abdruck von Artikeln und Grafiken ist unter Angaben der Quelle honorarfrei.
Auf Anfrage erhalten Sie eine kostenlose Printversion dieses Berichts bei der Stadt Konstanz, Referat
Oberbürgermeister.



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	5
2. Zur Gebäudebestandsdatei der Stadt Konstanz	5
3. Gegenüberstellung der Zahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg mit der eigenen Fortschreibung	7
4. Die historische Entwicklung der Gebäude mit Wohnraum in Konstanz.....	11
5. Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Konstanz im Detail.....	16
6. Baufertigstellungen von 2010 bis 2016 im Überblick.....	27
7. Thematische Karten	31
7.1. Erläuterung Rasterkarten	31
7.1.1. Erläuterung Rasterkarten: Wohnungen und Bevölkerung im 100m Raster.....	31
7.1.2. Erläuterung Rasterkarten: Durchschnittliche Baujahre der Gebäude mit Wohnraum im 100m Raster	32
Begriffserläuterungen	49

Kartenverzeichnis

Karte 1: Anzahl an Wohnungen.....	33
Karte 2: Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen	34
Karte 3: Durchschnittliche Anzahl an Einwohnern	35
Karte 4: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	36
Karte 5: Hot Spot Analyse Bevölkerung.....	37
Karte 6: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum	38
Karte 7: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1240 bis 1890	39
Karte 8: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum 1890 bis 1920	40
Karte 9: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum 1920 bis 1945	41
Karte 10: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum 1945 bis 1960	42
Karte 11: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1960 bis 1970.....	43
Karte 12: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1970 bis 1980.....	44
Karte 13: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1980 bis 1990.....	45
Karte 14: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1990 bis 2000.....	46
Karte 15: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 2000 bis 2010.....	47
Karte 16: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 2010 bis 2014.....	48

1. Einleitung

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen und die weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt sind in Konstanz zentrale Punkte, mit denen sich sowohl die Stadtverwaltung als auch die Kommunalpolitik auseinandersetzen.

Prozesse, wie die Alterung der Gesellschaft, Wanderungsbewegungen oder der Rückgang der Einwohnerzahlen im ländlichen Raum und den daraus resultierenden Migrationsbewegungen in die Städte, wirken sich unmittelbar auf die Nachfrage nach Wohnraum aus.

Die bestehenden Wohnleitbilder verändern sich. Neue Wohnkonzepte und zukunftsfähige Wohnformen müssen sich entwickeln. Neben dem zentralen Angebotsschwerpunkt für junge Familien und Haushalte vor der Familiengründung, sind dies vor allem bezahlbarer Wohnraum, barrierefreie Wohnkonzepte und generationsübergreifendes Wohnen.

Um diesen Bedarf zu decken, beschloss der Gemeinderat 2014 den 2. Teil des „Handlungsprogramm Wohnen“ in Konstanz. Mit dieser Wohnungsbauoffensive sollten ursprünglich von 2011 bis 2030 etwa 5.300 zusätzliche Wohnungen in der Stadt Konstanz entstehen. In der Gemeinderatssitzung im Herbst 2017 wurde diese Zahl auf 7.900 Wohnungen im Zeitraum 2016 bis 2035 erhöht.

Nun stellt sich die Frage wie es um den aktuellen Wohnungs- und Gebäudebestand der Stadt Konstanz bestellt ist. Zu diesem Zweck wird im vorliegenden Bericht der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum der Stadt Konstanz aufgezeigt. Als Datengrundlage dient die Gebäudebestandsdatenbank in der Abteilung Statistik und Steuerungsunterstützung der Stadt Konstanz.

2. Zur Gebäudebestandsdatei der Stadt Konstanz

Der aktuelle Bestand der Gebäude und Wohnungen der Stadt Konstanz wird in der Gebäudebestandsdatei erfasst. Hier werden die Anzahl und die Merkmale von Wohn- und Nichtwohngebäuden wiedergegeben, die in Gänze erfasst sind. Der Bestand der Nichtwohngebäude ohne Wohnraum befindet sich derzeit noch im Aufbau. Dabei wird die Gebäudebestandsdatei jedes Jahr mit den Zu- und Abgängen der jährlichen Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (STALA) abgeglichen und ergänzt. Im Jahr 2013 ermöglichte die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) des Zensus von 2011 eine zusätzliche Qualifizierung der Gebäudebestandsdatei der Stadt Konstanz. Zur Pflege der Datenbank wird das Datenbank Management System AGK eingesetzt.

Durch eine zeitintensive und qualitative Aufarbeitung der Bautätigkeitsstatistik unterscheiden sich die Zahlen der Wohnungen und Gebäude der eigenständig geführten Gebäudebestandsdatei von der, durch das STALA veröffentlichten, Bautätigkeitsstatistik zu fertiggestellten Gebäuden und Wohnungen. So entfallen beispielsweise zeitlich doppelte oder nicht der Kleinstgliederung zuzuordnende Datensätze. Auf der anderen Seite kommen Baufertigstellungen hinzu, die nicht durch das STALA erfasst wurden. Dies wird im nachfolgenden Kapitel genauer ausgeführt.

Der Nutzen einer Gebäudebestandsdatei liegt insbesondere in der Erfassung und Fortschreibung von Wohngebäuden, Gebäuden mit Wohnraum und deren Wohneinheiten. Diese Datengrundlage ermöglicht, wichtige Informationen bereitzustellen, die unterstützend auf Entscheidungen der Stadtverwaltung und des Gemeinderates der Stadt Konstanz wirken. Für eine systematische Wohnungsmarkbeobachtung würde die Gebäudebestandsdatenbank wichtige Daten zur quantitativen und qualitativen Entwicklung liefern.

In verschiedene Analysen und Studien sind bereits Daten der Gebäudebestandsdatenbank eingeflossen. Bei der Fortschreibung des Handlungsprogramm Wohnen 2017 wurden umfangreiche Daten aus der Gebäudebestandsdatei an empirica für die Wohnungsbedarfsprognose, an GEWOS sowie an Pesch & Partner für das Dichtekonzept geliefert. Auch in den Energienutzungsplan der Stadt Konstanz flossen Daten zu den Gebäuden und deren Heizungsart ein.

Die Gebäudebestandsdatei ist eine Momentaufnahme der aktuell existierenden Gebäude in Konstanz. Das heißt, abgerissene oder zerstörte Gebäude werden in der Gebäudebestandsdatei historisch gesetzt. Mit Hilfe dieser Datenbank lässt sich ein Einblick in die bauliche Historie der Stadt Konstanz gewinnen (siehe Kapitel 4).

Dieser Bericht und dessen Datengrundlage konnten nur aufgrund außerplanmäßiger Personalkapazitäten angefertigt werden (8-monatige befristete 50%Stelle). Der Aufbau und die langfristige Pflege einer Gebäudebestandsdatei benötigen hohe zeitliche und personelle Ressourcen. Die nötigen Datenabgleiche und Datentransformationen wurden weitestgehend mit SQL und Python-Script ausgeführt.

3. Gegenüberstellung der Zahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg mit der eigenen Fortschreibung

Wie bereits erwähnt, unterscheidet sich die Fortschreibung des Gebäudebestandes der Stadt Konstanz von der Baufertigstellung im Wohnbau des STALA. Folglich wird dieser Sachverhalt genauer untersucht und die Gründe für die Differenz aufgezeigt.

Beide – STALA wie auch die Stadt Konstanz – schreiben die Daten nach dem gleichen Schema fort: Ausgangspunkt ist der Gebäude- und Wohnungsbestand, der anhand der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben wird.

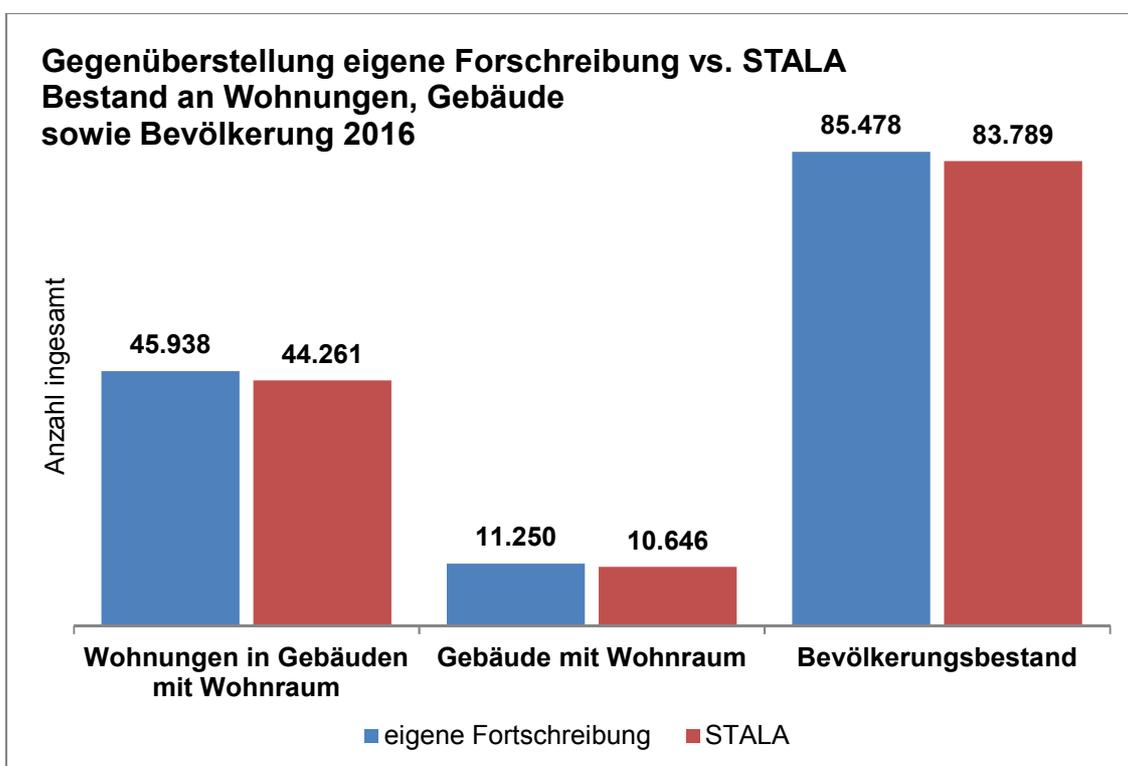
Die Daten des STALA beruhen auf der GWZ¹ im Rahmen des Zensus zum Stichtag Mai 2011, deren Ergebnisse später anhand der Haushaltegenerierung (Basis Einwohnerzahl des Zensus 2011) noch einmal angepasst wurden. Die Fortschreibung erfolgt anhand der beim STALA eingehenden Bautätigkeitsstatistikbögen (Genehmigung, Fertigstellung, Abgang). Die Bautätigkeitsstatistik ist eine Statistik, die in der Regel von Bauherren oder Architekten ausgefüllt wird. Die Baufertigstellungsbögen werden über eine ID den Baugenehmigungsbögen zugewiesen. Aus diesen Genehmigungsbögen werden diverse Informationen zum Gebäude – wie Anzahl und Größe der Wohnung – übernommen. Mögliche Fehlerquellen sind hier, dass die IDs der Fertigstellung nicht einer Genehmigung zugeordnet werden können, auf den Bögen zur Bautätigkeit mehrere Bauvorhaben unter einer Adresse angegeben werden, größere Gebäude bei Fertigstellung mehrere Hausnummern erhalten oder die Angaben auf dem Baugenehmigungsbogen – und das was am Ende gebaut wurde – vom Fertigstellungsbogen abweichen. Dies kann dazu führen, dass ein Gebäude gar nicht oder aber doppelt in der Baufertigstellungstatistik erfasst wird und folglich die Zahl und Größe der Wohnungen nicht den realen Fertigstellungen entspricht. Zudem kann es vorkommen, dass Bauherren den Bogen für die Bautätigkeitsstatistik nicht ausfüllen, obwohl sie gesetzlich dazu verpflichtet sind.

Die Stadt Konstanz hat mit dem Aufbau ihrer Gebäude- und Wohnungsbestandsdatei 2010 begonnen und diese mit den Ergebnissen der GWZ, die 2013 geliefert wurden, ergänzt. Die Fortschreibung erfolgte anhand der jährlichen Bautätigkeitsstatistik des STALA. Auffälligkeiten sowohl bei der GWZ-Lieferung, wie auch bei der Bautätigkeitsstatistik, wurden überprüft.

¹ Die GWZ ist idealerweise als Vollerhebung der Wohn-Gebäudebesitzer angelegt. Jedoch enthalten die Ergebnisse auch in geringem Umfang geschätzte Werte, z.B. bei fehlenden oder unvollständigen Antworten. Teilweise wurden Adressen als Wohngebäude auf Grund ihrer Umgebung imputiert. So kam es bei der GWZ in Konstanz vor, dass Garagen, die eine Adresse hatten, als Wohngebäude geschätzt wurden.

Hierfür wurden Luft- und 360-Grad-Bilder der Gebäude begutachtet, der Rat der Fachämter eingeholt, sowie in Einzelfällen Vorortbesichtigungen durchgeführt. Ergänzend erfolgten Abgleiche u.a. mit dem Kataster. Eine weitere Form der Qualitätssicherung war die Ermittlung der Zahl der Einwohner pro Wohnung, bei der Adressen bzw. Gebäude mit extremen Werten nochmals überprüft und ggf. angepasst wurden. Diese zeitaufwendige Überprüfung der Daten trug wesentlich zur Qualität der Konstanzer Gebäude- und Wohnungsbestandsdatei bei.

Unterschiede gibt es sowohl beim Gebäude- und Wohnungsbestand (siehe unten), als auch bei den jährlichen Baufertigstellungen. So weist die Konstanzer Wohnungsbestandsdatei 3,8% (1.677) mehr Wohnungen im Bestand aus als das Statistische Landesamt.



Gegenüberstellung eigene Fortschreibung vs. Statistisches Landesamt 2016

Themenbereich	Konstanz eigene Fortschreibung	STALA	Differenz	Differenz in %
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	45.938	44.261	1.677	3,79%
Gebäude mit Wohnraum	11.250	10.646*	604	5,67%
Bevölkerungsbestand	85.478	83.789	1.689	2,02%

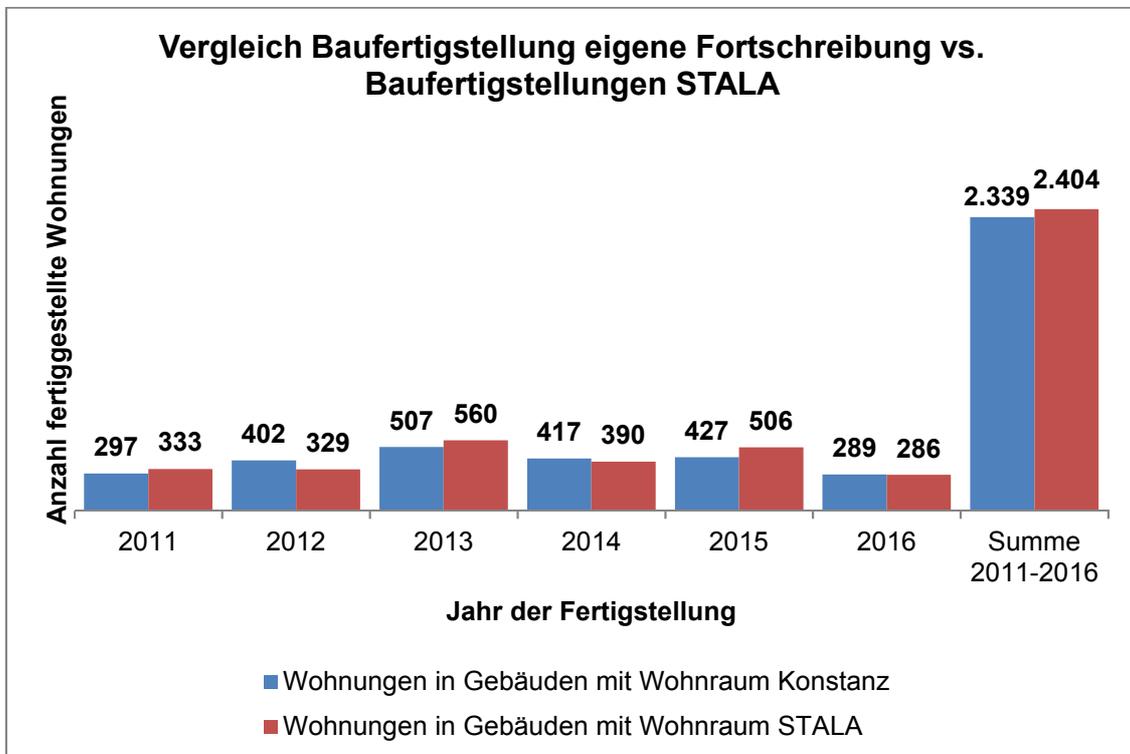
* Das Statistische Landesamt veröffentlicht nur die Zahl der Wohngebäude

Quellen:
 Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016, eigene Einwohnerfortschreibung)
 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, Wohngebäude, Bevölkerungsbestand)

Betrachtet man die fertiggestellten Wohnungen aus dem Gebäudebestand der Stadt Konstanz und die Zahlen der jährlichen Baufertigstellung des STALA zeigt sich, in der Summe der fertiggestellten Wohnungen in den letzten sechs Jahren (2011 – 2016) ein Unterschied in der Größenordnung von 2,7%. Die Baufertigstellung des STALA weist für diesen Zeitraum 65 Wohnungen mehr aus.

Die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ergibt sich aus den Fertigstellungen im Wohnbau und den Wohnungen aus den Fertigstellungen im Nichtwohnbau.

Ein Vergleich des Wohnungsbestandes insgesamt ist nicht sinnvoll. Wie bereits zuvor ausgeführt, hatte das STALA Ende 2014 die Gesamtzahl der Wohnungen – auf Grundlage der Bevölkerungszahlen des Zensus 2011 und der daraus resultierenden Haushalgenerierung – nach unten gerechnet.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Fertigstellungen im Wohnbau seit 2011 + Wohnungen in der Fertigstellung im Nichtwohnbau seit 2011)

Für die Fortschreibung des Konstanzer Gebäude- und Wohnungsbestands dient die amtliche Statistik zwar als Datengrundlage, trotzdem zeigen sich bei der Betrachtung der einzelnen Jahre deutliche Unterschiede. Je nach Jahr sind in der eigenen Fortschreibung mehr oder weniger Wohnungen aus dem jeweiligen Zeitraum erfasst.

Dies hängt mit der Qualifizierung der Baufertigstellungsstatistik zusammen. Jeder Datensatz muss der Kleinräumigen Gliederung und einer Adresse der Stadt zuzuordnen sein, sonst kann er nicht in den Bestand mit aufgenommen werden. Folglich wurde jeder Datensatz der jährlichen Fertigstellungsstatistik einzeln geprüft.

Als Fazit lässt sich festhalten, dass ein Vergleich der STALA Zahlen mit der eigenen Fortschreibung nicht sinnvoll ist, da die jeweilige Datengrundlage eine andere ist. Eine Ausnahme ist die jährliche Baufertigstellung. Die eigene Fortschreibung liegt sowohl bei den Wohngebäuden, Nichtwohngebäuden als auch der Gesamtzahl der Wohnungen höher, da die Stadt Konstanz von einer größeren Bevölkerungszahl ausgeht als das STALA. Die Bevölkerungszahl des Zensus diente als Grundlage für die Haushaltegenerierung, mit der die Gesamtzahl der Wohnungen – seitens des STALA – zurückgerechnet wurde. Dementsprechend lässt sich auch die Annäherung Differenz der Bevölkerungszahl und Differenz des Wohnungsbestandes erklären.

4. Die historische Entwicklung der Gebäude mit Wohnraum in Konstanz

Konstanz hatte durch die Nähe zur Schweiz das Glück, dass die Stadt selbst während des 2. Weltkriegs nicht bombardiert wurde. Dadurch ist die historische Altstadt größtenteils erhalten geblieben, was sich deutlich im Gebäudebestand zeigt. Betrachtet man die Baujahre der Gebäude mit Wohnraum, finden sich viele Gebäude, die seit mehreren Jahrhunderten die Zeit überdauern. In der Gebäudedatei wird das älteste Gebäude mit Wohnraum mit dem Baujahr 1192 geführt.

Dabei ist zu beachten, dass viele der erfassten Baujahre aus Umfragerhebungen stammen und somit ein Bias – eine Verzerrung – aufweisen. Sollte eine befragte Person nicht das exakte Datum des Gebäudebaus kennen, neigt sie dazu, die Angabe grob in Zehnjahresschritten oder gar in Jahrhunderten anzugeben. Dieses Antwortverhalten führt dazu, dass die Baujahre zu Beginn eines Jahrzehnts bzw. Jahrhunderts überrepräsentiert sind.

Die Darstellung der Gebäudebaujahre verläuft wie eine Fieberkurve. In einem Jahr werden mehr Gebäude fertiggestellt, im darauffolgenden Jahr weniger. Besonders deutlich wird die zuvor erwähnte Verzerrung der Baujahre um die Jahrhundertwenden. Um dieser Verzerrung entgegenzuwirken, wurde den zwei nachfolgenden Abbildungen eine Trendlinie – der gleitende Mittelwert aus einem Zeitraum von fünf Jahren – hinzugefügt. Diese Trendlinie gibt den Durchschnitt für fünf Jahresabschnitte wieder. Die vorhandene Verzerrung wird in der Trendlinie geglättet, mit dem Nachteil, dass die Ausprägungen der jeweiligen Jahre nicht exakt dargestellt werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt, den es bei den nachfolgenden zwei Abbildungen zu beachten gilt: Das Baujahr eines Gebäudes erfasst nicht die letzte Umbau- und Sanierungsmaßnahme an einem Gebäude. So kann ein Wohngebäude aus dem Jahr 1960, das vorher vier Wohnungen hatte, durch Um- und Ausbau heute sechs Wohnungen beinhalten, da beispielsweise das Dachgeschoss 2008 ausgebaut wurde. Trotzdem werden bei dieser Form der Betrachtung diese sechs Wohnungen dem Baujahr 1960 zugeschrieben. Dies spielt insbesondere bei dem Prozess der Nachverdichtung eine wichtige Rolle, da hier nur neu gebaute Gebäude einem neuen Baujahr zugeordnet werden. Aufgestockte oder erweiterte Gebäude behalten ihr ursprüngliches Baujahr.

Wie aus den Abbildungen ersichtlich, lässt sich die historische Entwicklung der Gebäude mit Wohnraum in Konstanz und den darin befindlichen Wohnungen grob in fünf Phasen unterteilen. Diese fünf Phasen sind durch unterschiedliche Bautätigkeiten im Bereich Wohnen geprägt:

1. Der historische Gebäudebestand vor 1850
2. Die industrielle Revolution seit Mitte des 19. Jahrhundert bis zum 1. Weltkrieg
3. Die „Goldenen Zwanziger“, die erste Weltwirtschaftskrise und der 2. Weltkrieg
4. Der Nachkriegsboom bis zur ersten und zweiten Ölkrise 1973 und 1979/1980
5. Starker Wohnungsbau Anfang 1990 in der Stadt Konstanz und die 2. Weltwirtschaftskrise seit 2008

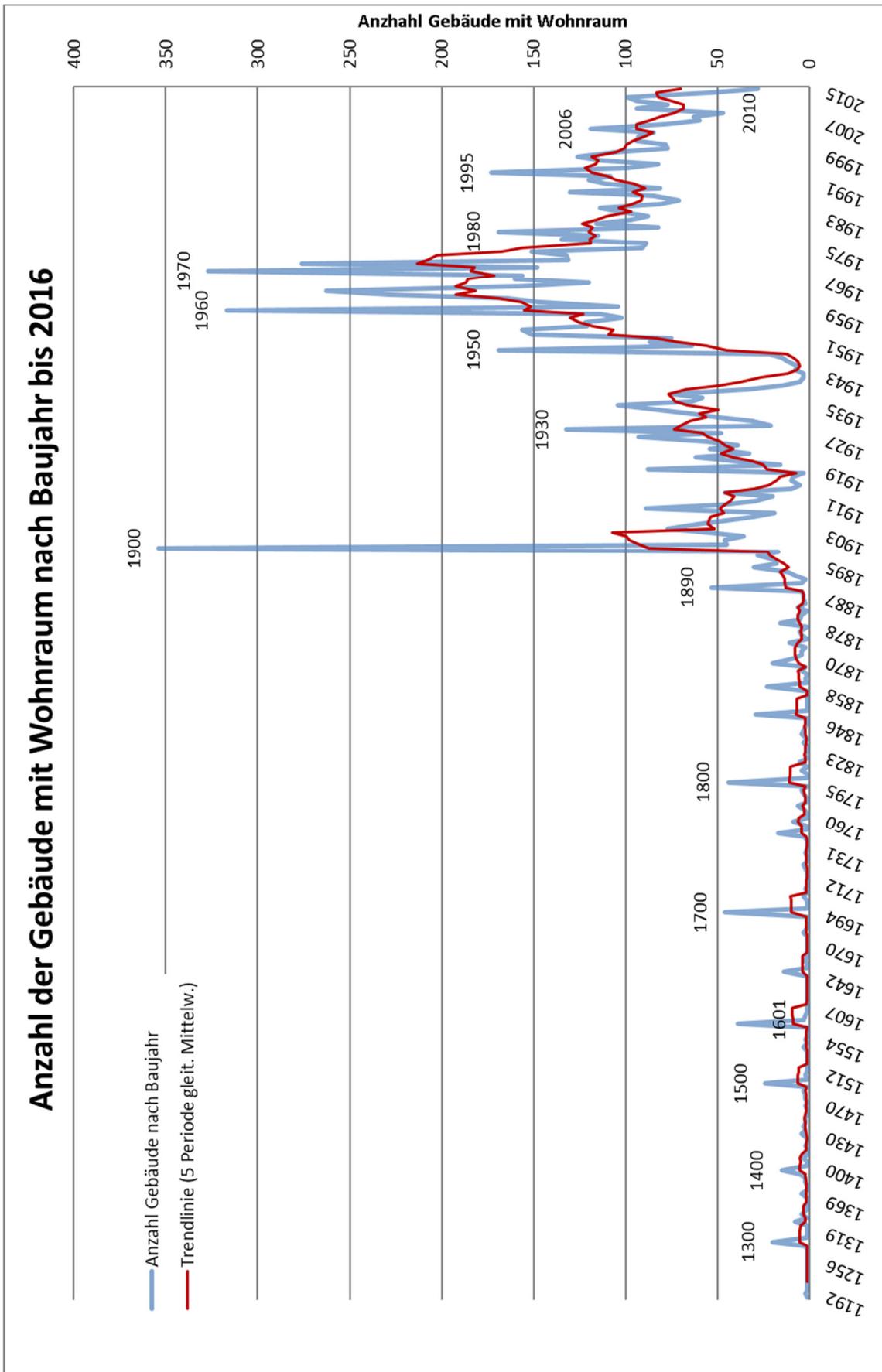
Bei der Betrachtung wird deutlich, dass der noch heute existierende Gebäudebestand aus der ersten Phase sich relativ gleichmäßig über die Jahrhunderte verteilt.

Mit der industriellen Revolution ab Mitte des 19. Jahrhunderts stieg die Bautätigkeit im Bereich Wohnen langsam an. Viele der Gebäude aus der Zeit haben die Jahrhunderte überdauert. Wie die Trendlinie zeigt, gibt es einen deutlichen Anstieg bei Gebäuden mit Wohnraum ab dem Jahr 1890. Diese Zahl sinkt wieder auf Grund des 1. Weltkriegs. Während des Krieges wurden im Vergleich zu den Jahren zuvor kaum Gebäude fertiggestellt. Die zweite Phase ist von einem erneuten Anstieg in den „Goldenen Zwanzigern“ geprägt, um mit der ersten Weltwirtschaftskrise 1929 wieder abzufallen.

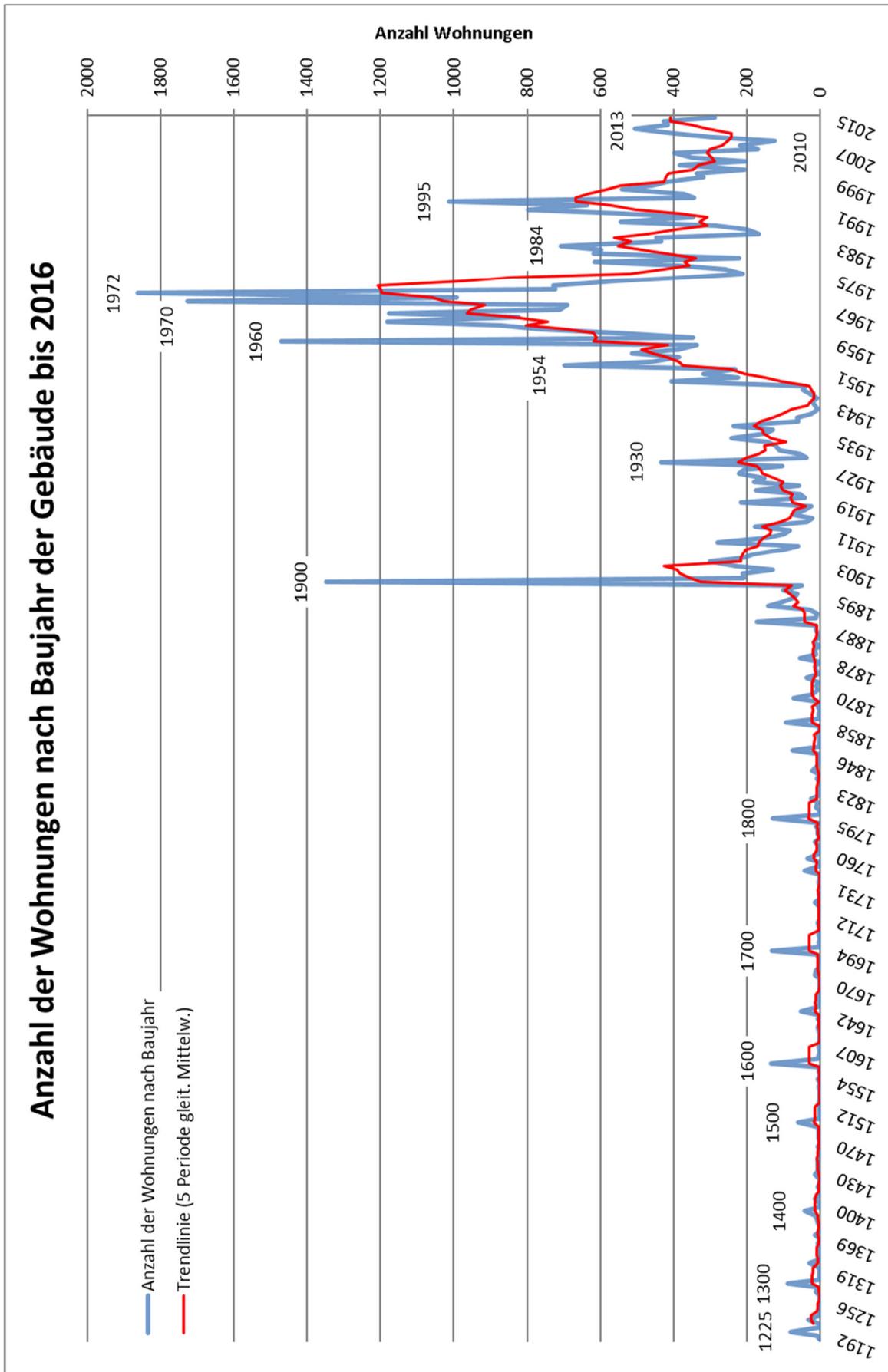
Nach erneutem leichtem Anstieg kommt es zu einem starken Abfallen und einem weiteren Tiefpunkt der Baufertigstellung zur Zeit des 2. Weltkriegs in der dritten Phase. Aus diesem Zeitraum gibt es kaum Gebäude mit Wohnraum in der Stadt Konstanz. Daraus resultierend gilt gleiches für die Wohnungen insgesamt.

In der vierten Phase nach dem 2. Weltkrieg und dem aufkommenden Wirtschaftswachstum schoss auch die Zahl der fertiggestellten Gebäude mit Wohnraum der Stadt Konstanz in die Höhe. Hinzu kam die Gründung der Universität Konstanz, die ebenfalls für einen höheren Bedarf an Gebäuden mit Wohnraum sorgte und dies bis heute tut. Dieser Boom in der Baufertigstellung sollte bis 1973 anhalten. Die meisten Wohnungen in der Stadt Konstanz gingen aus dem Jahr 1972 hervor. Mit der ersten Ölkrise 1973 sank erneut die Zahl der Baufertigstellungen. Diese blieb aber deutlich über dem Vorkriegsniveau, um dann mit der zweiten Ölkrise weiter abzufallen.

Die fünfte Phase, in der wir uns heute noch befinden, zeichnet sich durch einen Zuwachs an Gebäuden mit Wohnraum ab Ende der 80er Jahre aus. Die 80er Jahre waren durch eine restriktive staatliche Wohnungsbaupolitik geprägt, was sich auch im Gebäudebestand widerspiegelt. Der erneute Anstieg, der seinen Höhepunkt 1995 erreichte, ist unter anderem auf ein mittelfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm der Stadt Konstanz zurückzuführen. Besonders viele Wohnungen sind in den Stadtteilen Fürstenberg (u.a. Chérisykaserne), Peterhausen-West (u.a. Schneckenburgstraße, Viertel um den Treffpunkt Petershausen) und Allmannsdorf (u.a. Jungerhalde) entstanden. Anfang des neuen Jahrtausends wurden die Neubauten von Gebäuden mit Wohnraum wieder weniger, um ihren letzten Tiefpunkt 2010 im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise zu erreichen. Seit 2011 steigt die Fertigstellung neuer Gebäude mit Wohnraum wieder leicht an. In den letzten zehn Jahren besteht für die Stadt das besondere Problem, dass immer weniger Baufläche zur Verfügung steht. Jahrelang wurde die unbebaute Landschaft geschont und auf Nachverdichtung („Innenentwicklung vor Außenverdichtung“) gesetzt. Weitere Nachverdichtung ist nun kaum mehr möglich, es muss neues Bauland entwickelt werden, um den weiteren Bedarf zu decken. Dieser Herausforderung soll ebenfalls mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ entgegengetreten werden. Durch die Verlagerung der Firma Siemens in das Industriegelände ist entlang der Bücklestraße ist noch einmal innerstädtische Fläche für zukünftige Wohnbebauung frei geworden. Geplante neue Wohngebiete müssen zunehmend im Außenbereich entstehen, welches unter anderem die Erschließung des neuen Wohnraumgebietes „Nördlich-Hafner“ beinhaltet. Dieses soll von den ca.7900 geplanten Wohnbauten bis 2035 schätzungsweise 60 % abdecken.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)



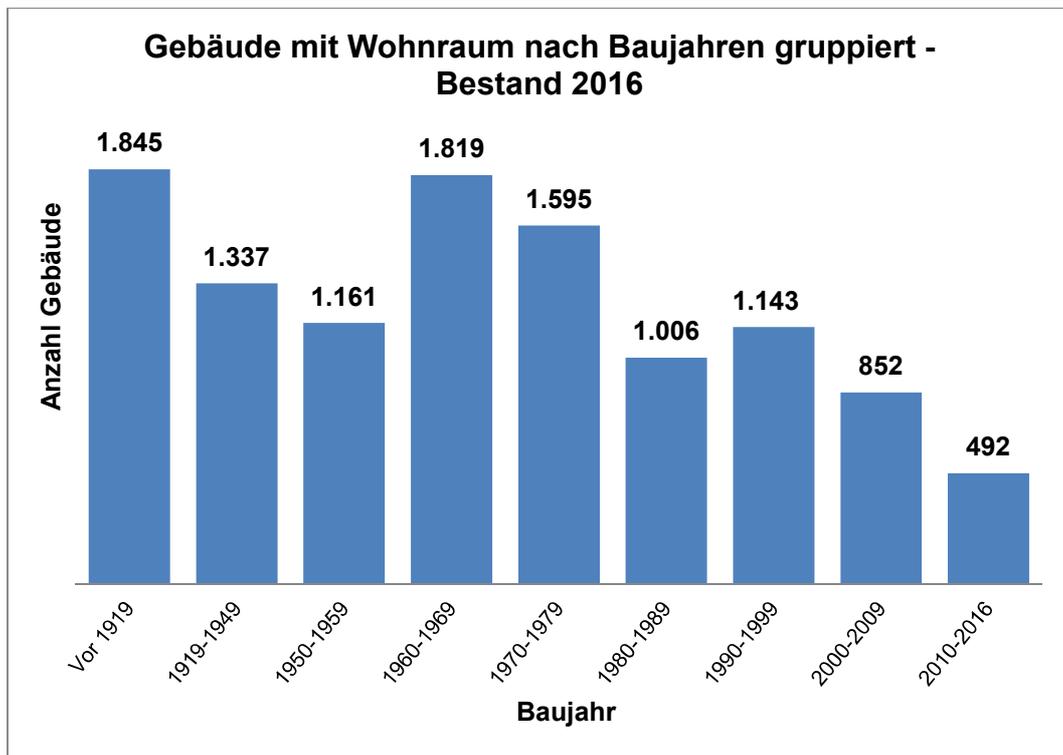
Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

5. Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Konstanz im Detail

Im Anschluss werden die Zahlen aus der Gebäudebestandsdatei im Detail analysiert.

In Konstanz gab es im Jahr 2016 11.250 Gebäude mit Wohnraum. Im Vergleich zum Jahr 2000 ist dies eine Steigerung von rund 12%. In der Konstanzer Gebäudebestandsdatei gibt es aktuell 10.011 Gebäude die bis Ende 2000 entstanden sind.

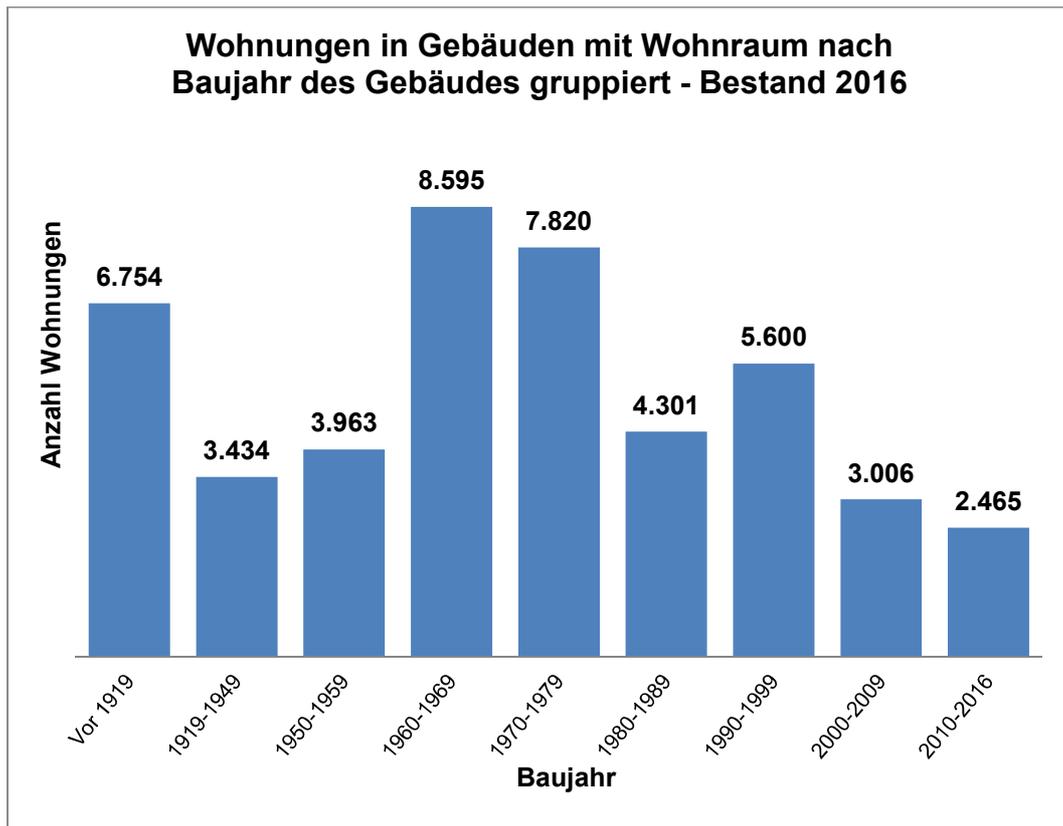
Von den 11.250 Gebäuden mit Wohnraum im Bestand 2016 wurden allein 4.575 in den Jahren zwischen 1950 und 1979 gebaut. Dies entspricht rund 41,0% aller Gebäude mit Wohnraum. Gleichzeitig stieg die Zahl der Einwohner zwischen 1950 und 1979 von 42.934 auf 67.909.² Mit 1.819 wurden die meisten Gebäude mit Wohnraum, aus dem Bestand, in den 60er Jahren gebaut. In den 17 Jahren von 2000 bis 2016 kamen 1.344 Gebäude mit Wohnraum hinzu. Durch das „Handlungsprogramm Wohnen“ soll diesem rückläufigen Trend entgegengewirkt werden.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

² Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zum 31.12 des Jahres, eigene Einwohnerfortschreibung.

Ähnlich wie bei den Gebäuden mit Wohnraum ist auch die Zahl der Wohnungen aus den Jahren nach dem 2. Weltkrieg am höchsten. Die Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt Konstanz lag Ende 2016 bei 45.938. In den dreißig Jahren zwischen 1950 und 1979 sind 20.378 Wohnungen entstanden die bis heute existieren. Dies entspricht 44,36% der Wohnungen insgesamt. Aus den Boom-Jahren von 1960 bis einschließlich 1969 stammen allein 8.595 Wohnungen. Zwischen 2000 bis einschließlich 2016 sind lediglich 5.471 neue Wohnungen entstanden.



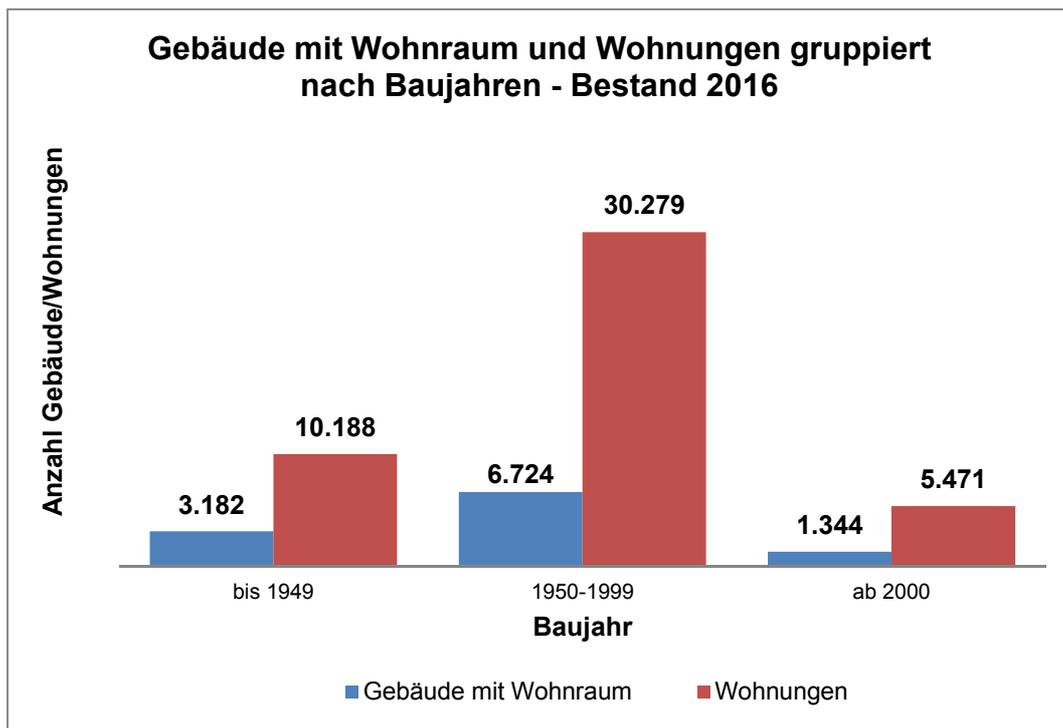
Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Gruppierte Baujahre der Gebäude mit Wohnraum nach Stadtteilen im Gebäude- und Wohnungsbestand 2016											
Stadtteilname	Vor 1919	1919-1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2016	Gesamtergebnis	Säulensparkline
Altstadt	987	86	56	48	43	44	62	48	14	1.388	
Paradies	112	99	52	61	41	37	34	60	13	509	
Petershausen-West	144	224	300	111	50	107	78	71	95	1.180	
Petershausen-Ost	144	380	103	132	57	45	69	67	17	1.014	
Königsbau	67	51	89	126	143	39	27	51	12	605	
Allmannsdorf	71	137	128	245	96	64	167	69	30	1.007	
Staad	28	19	48	75	109	35	29	30	7	380	
Fürstenberg	85	162	205	415	299	125	115	53	60	1.519	
Wollmatingen	109	62	47	120	70	58	141	192	100	899	
Industriegebiet	2	3	7	60	27	28	24	18	9	178	
Egg	13	35	11	11	5	7	41	36	36	195	
Litzelstetten	24	21	41	144	237	138	94	71	10	780	
Dingelsdorf	25	28	23	76	83	133	135	40	20	563	
Dettingen	26	26	36	123	260	124	89	42	53	779	
Wallhausen	8	4	15	72	75	22	38	4	16	254	
Gesamtstadt	1.845	1.337	1.161	1.819	1.595	1.006	1.143	852	492	11.250	

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Gruppierte Baujahre der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Stadtteilen im Gebäude- und Wohnungsbestand 2016											
Stadtteilname	Vor 1919	1919-1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2016	Gesamtergebnis	Säulensparkline
Altstadt	4.146	471	372	383	378	262	549	292	67	6.920	
Paradies	419	312	284	1.046	456	409	344	476	37	3.783	
Petershausen-West	617	908	1.511	853	781	1.070	1.124	395	1.129	8.388	
Petershausen-Ost	504	738	328	961	573	229	318	330	118	4.099	
Königsbau	157	67	220	588	1.180	126	134	139	183	2.794	
Allmannsdorf	203	240	267	663	357	263	521	197	104	2.815	
Staad	60	30	94	221	381	102	82	68	32	1.070	
Fürstenberg	158	366	559	1.865	1.508	697	857	167	333	6.510	
Wollmatingen	286	123	96	795	269	222	652	510	215	3.168	
Industriegebiet	24	3	15	231	74	39	52	19	26	483	
Egg	28	38	22	35	10	10	53	86	45	327	
Litzelstetten	43	33	63	389	788	308	307	176	18	2.125	
Dingelsdorf	51	49	53	171	203	247	266	59	38	1.137	
Dettingen	43	48	59	235	543	239	232	87	97	1.583	
Wallhausen	15	8	20	159	319	78	109	5	23	736	
Gesamtstadt	6.754	3.434	3.963	8.595	7.820	4.301	5.600	3.006	2.465	45.938	

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

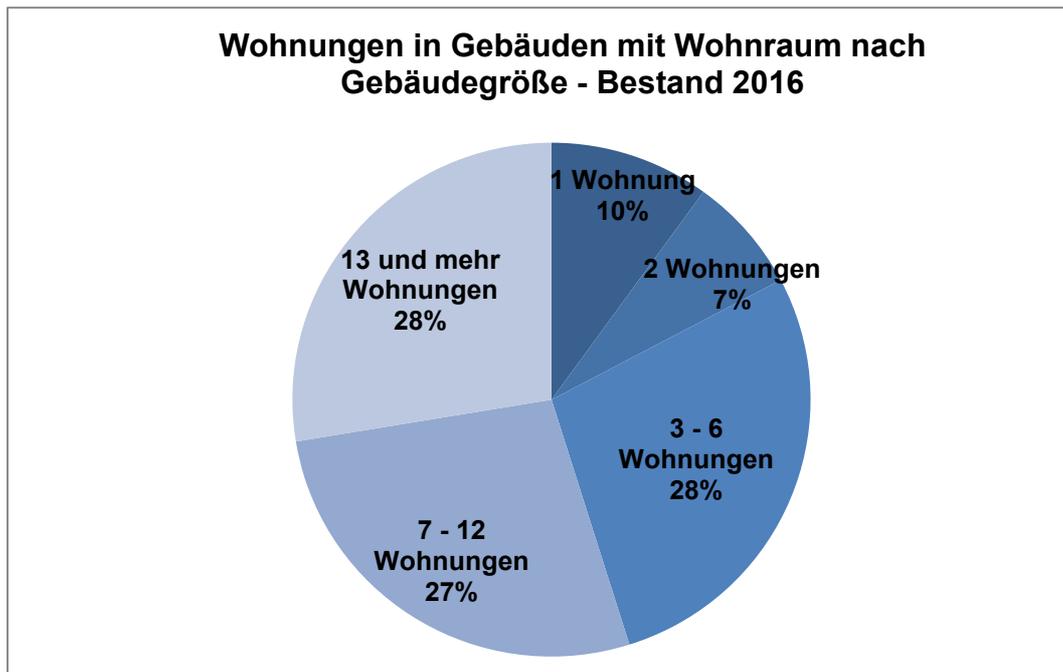
Ein Vergleich zwischen Gebäuden und Wohnungen nach Baujahren zeigt, dass wesentlich weniger Gebäude mit Wohnraum als Wohnungen insgesamt entstanden sind. Dies ist wiederum auf den urbanen Charakter der Stadt zurückzuführen, der durch meist mehrstöckige Gebäude geprägt ist. In einer dörflichen Region gleichen sich die Zahlen von Gebäude und Wohnungen deutlich an, was mit einer höheren Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern zusammenhängt. Des Weiteren lässt sich erkennen, dass fast drei Viertel der Gebäude bzw. Wohnungen in Konstanz aus der Zeit zwischen 1950 bis einschließlich 1999 stammen.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Trotz des urbanen Charakters von Konstanz zeigt sich bei den Gebäuden mit Wohnraum nach Zahl der Wohnungen, dass mehr als die Hälfte aller Gebäude Ein- oder Zweifamilienhäuser sind. Allein 41% aller Gebäude beinhalten nur eine Wohnung. Lediglich 4% der Gebäude mit Wohnraum vereinen dreizehn oder mehr Wohnungen auf sich.

Zieht man die Anzahl der Wohnungen hinzu, wandelt sich das Bild. Nur 10% der Wohnungen in der Stadt Konstanz befinden sich in Einfamilienhäusern und lediglich 7% in Zweifamilienhäusern.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Die Mehrheit – 55% – der Wohnungen in Konstanz sind in Gebäuden mit mindestens sieben oder mehr Wohnungen vertreten. Hier wird der urbane Charakter der Stadt Konstanz erneut ersichtlich.

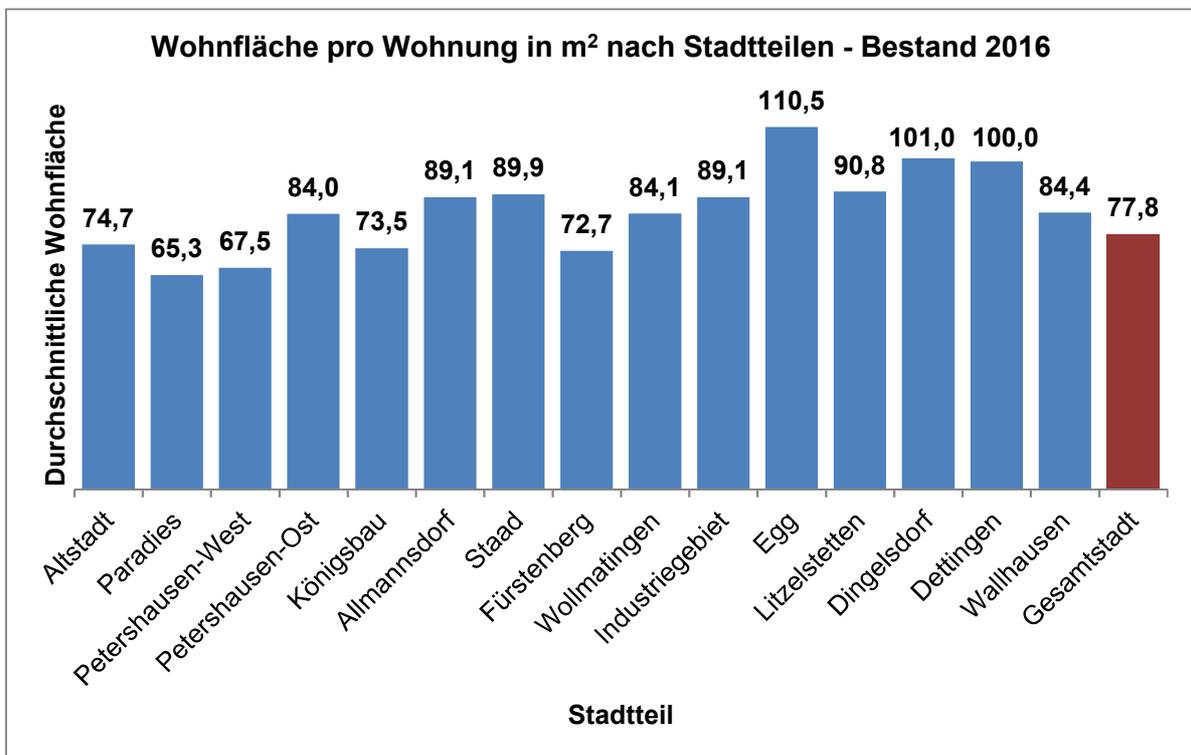
Der größte Teil der Wohnungen in Konstanz sind Vierzimmerwohnungen, insgesamt etwas weniger als 12.000. An zweiter Stelle kommen Dreizimmerwohnungen, mit einer Gesamtzahl von etwas mehr als 10.000 über die Stadt verteilt.

Wirft man einen Blick auf die Verteilung der Wohnungen in den Stadtteilen, zeigt sich, dass Peterhausen-West der Stadtteil mit den meisten Wohnungen ist, gefolgt von der Altstadt und Fürstenberg. Innerhalb des Stadtteils Peterhausen-West dominieren die Drei- und Vierzimmerwohnungen. Gleiches gilt für die Altstadt und Fürstenberg. Große Wohnungen mit fünf, sechs, sieben und mehr Räumen befinden sich – bezogen auf den jeweiligen Stadtteil – besonders häufig in Egg, Dingelsdorf und Dettingen. Zieht man die absoluten Zahlen dieser Wohnungsgrößen heran, befinden sich die meisten Wohnungen in der Altstadt.

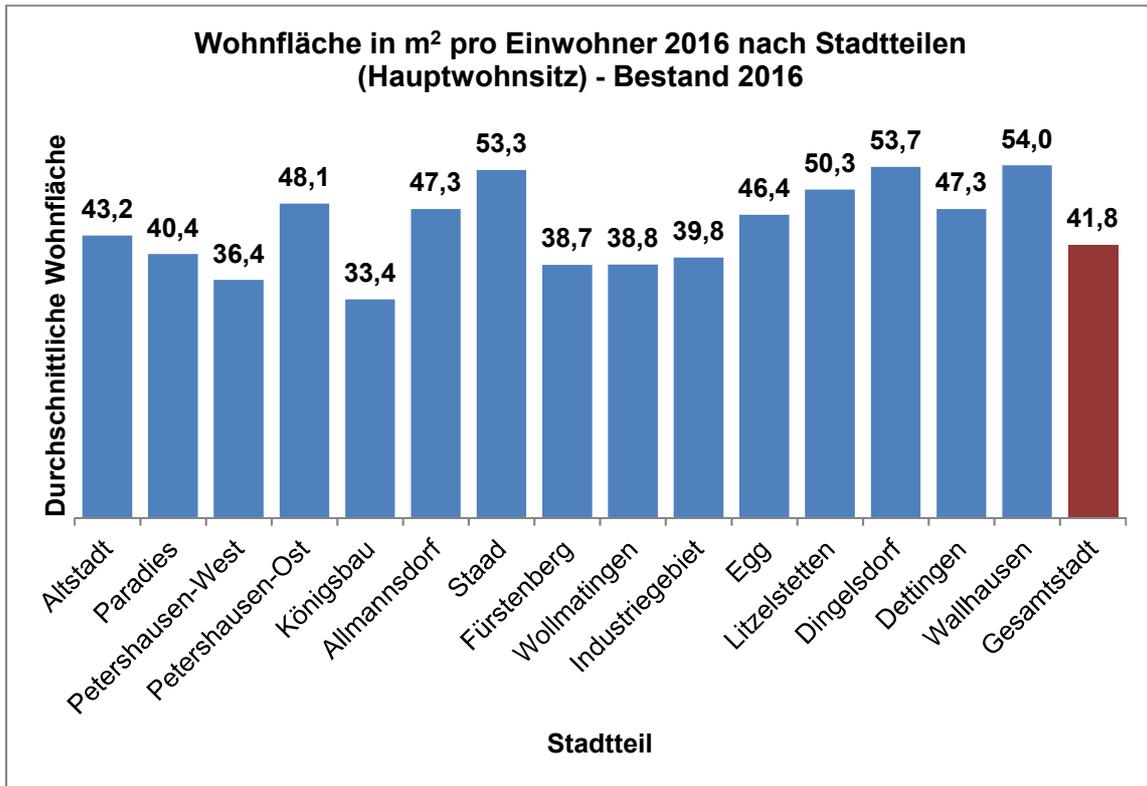
Egg, Dingelsdorf und Dettingen weisen zudem die größten Wohnflächen pro Wohnung auf. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung für die gesamte Stadt Konstanz liegt im Bestand der Gebäude mit Wohnraum 2016 bei 77,8 m².

Somit liegen Altstadt, Paradies, Peterhausen-West, Königsbau und Fürstenberg unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt bei der Wohnfläche pro Wohnung. Die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung findet sich im Paradies und in Petershausen-West.

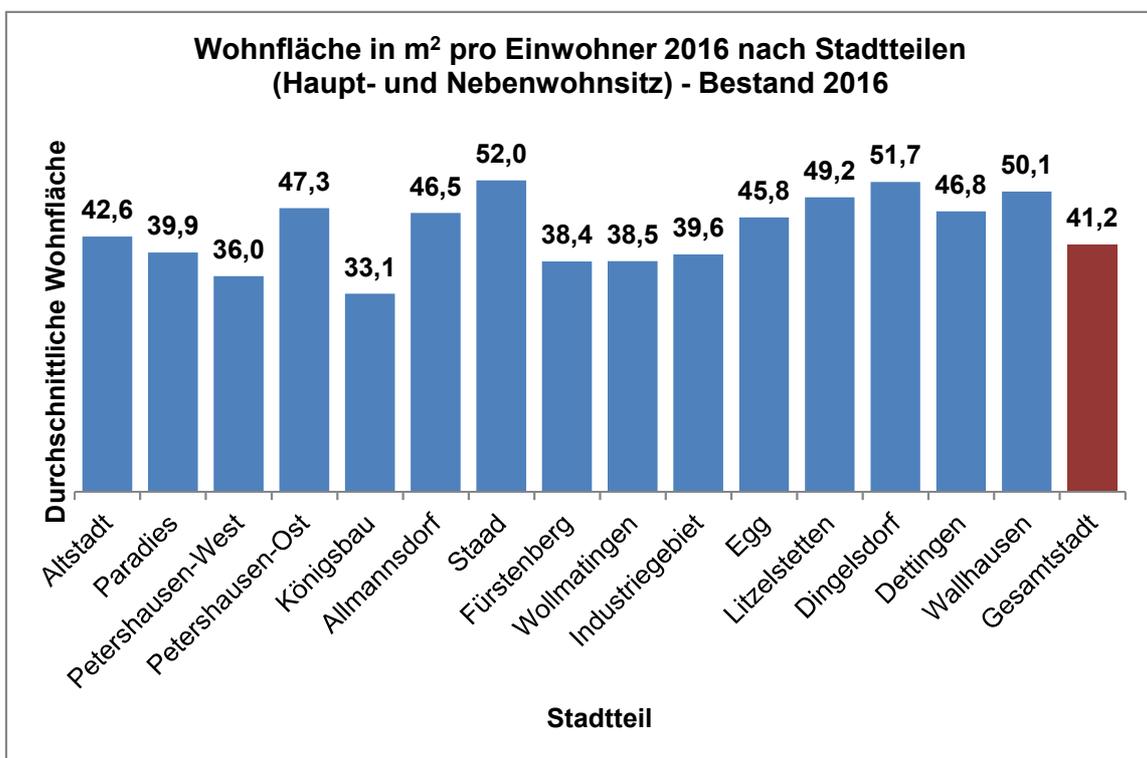
Berechnet man die Wohnfläche pro Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) für den Bestand 2016 zeigt sich ein etwas anderes Bild. Die höchste Wohnfläche pro Einwohner findet sich in Staad und Dingelsdorf, gefolgt von Wallhausen, Dettingen, Litzelstetten und Petershausen-Ost. Die niedrigste Wohnfläche pro Einwohner findet sich im Königsbau und Peterhausen-West, was auf die Dichte an Studentenwohnheimen zurückzuführen ist. Würde man im Paradies die Studentenwohnheime aus der Betrachtung herausnehmen, läge die Zahl der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner deutlich höher. Die Belegungsdichte für die Gesamtstadt – d.h. die Summe der Einwohner mit Hauptwohnsitz geteilt durch die Summe der Wohnungen – lag 2016 bei etwas mehr als 1,8.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)



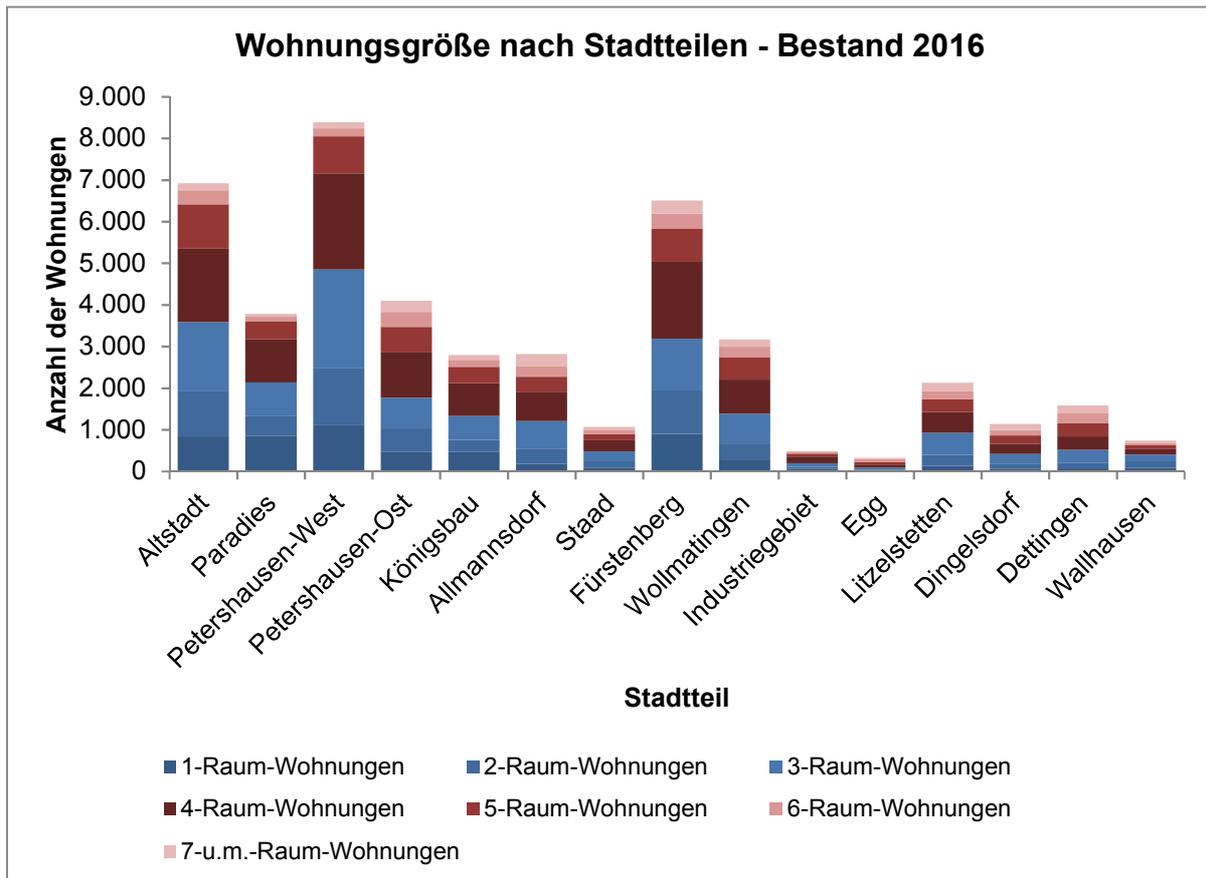
Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

In den nachfolgenden zwei Grafiken wird die Verteilung der Wohnungsgrößen über die Stadt dargestellt. In der ersten der beiden Grafiken wird die Wohnungsgröße in den Stadtteilen in ihrer

Gesamtzahl wiedergegeben. Wie sich vermuten lässt gibt es die meisten Wohnungen mit vier und mehr Zimmern in den großen Stadtteilen Petershausen-West, Altstadt und Fürsternberg. Besonders viele Einzimmerwohnungen befinden sich in Peterhausen-West, Fürsternberg, Paradies und der Altstadt. In all diesen Stadtteilen sind mehrere Wohneinrichtungen für Studierende, was die Häufigkeit der Einzimmerwohnungen erklärt. Die große Zahl von Einzimmerwohnungen in der Altstadt lässt sich historisch – durch den mittelalterlichen Charakter der Stadt Konstanz – begründen.

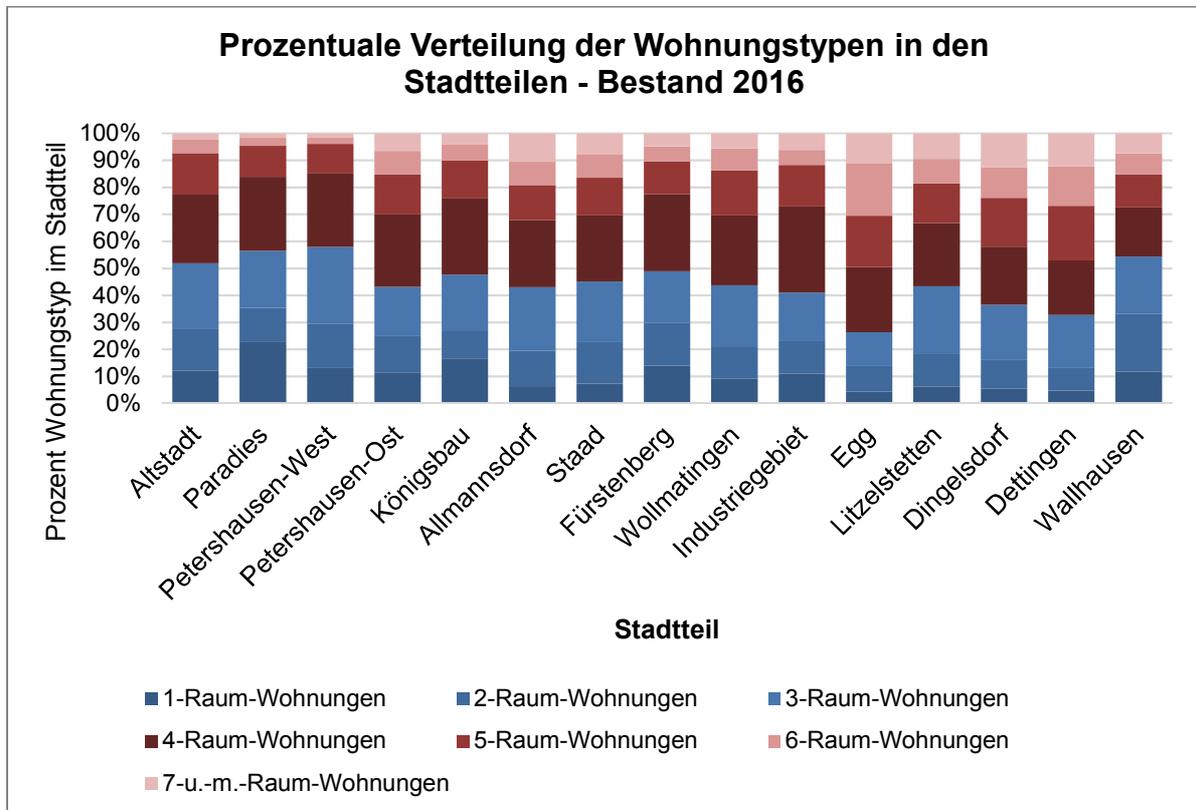


Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Interessant ist auch die prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen in den Stadtteilen. Anders als bei der Gesamtzahl von Wohnungen wird die Verteilung der Wohnungsgrößen in den kleineren Stadtteilen deutlich.

In den äußeren Bezirken von Konstanz nimmt die Zahl der kleineren Wohnungen deutlich ab. Es gibt mehr Ein- und Zweifamilienhäuser, die folglich eine größere Zahl an Räumen beinhalten. Die nachfolgende Grafik zeigt die prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen in den einzelnen Stadtteilen. In Egg gibt es im Vergleich zu den restlichen Stadtteilen einen höheren Prozentsatz an großen Wohneinheiten mit vielen Zimmern. Über 73% der Wohnungen beinhalten vier oder mehr Zimmer. In Dettingen sind es noch 67% in Dingelsdorf über 63% und Litzelstetten über 56 % Wohnungen mit vier oder mehr Räumen. Lediglich Wallhausen fällt aus diesem Muster. Hier macht der Anteil an Wohnungen mit vier und mehr Räumen lediglich

etwas mehr als 45% aus. Ursache hierfür ist die höhere dichte an Zweit- und Ferienwohnungen in diesem Stadtteil.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Wohnungsgröße nach Stadtteilen im Gebäude- und Wohnungsbestand 2016									
Stadtteilname	1-Raum- Wohnungen	2-Raum- Wohnungen	3-Raum- Wohnungen	4-Raum- Wohnungen	5-Raum- Wohnungen	6-Raum- Wohnungen	7-u.m.-Raum- Wohnungen	Gesamter Stadtteil	Säulensparkline
Altstadt	839	1.079	1.669	1.758	1.068	338	169	6.920	
Paradies	855	481	801	1.034	437	109	66	3.783	
Petershausen-West	1.119	1.350	2.383	2.306	894	191	145	8.388	
Petershausen-Ost	466	566	733	1.103	603	359	269	4.099	
Königsbau	463	290	576	789	393	170	113	2.794	
Allmannsdorf	177	369	662	702	363	244	298	2.815	
Staad	78	164	240	262	150	91	85	1.070	
Fürstenberg	902	1.042	1.238	1.852	792	365	319	6.510	
Wollmatingen	287	383	715	820	527	259	177	3.168	
Industriegebiet	53	58	87	154	74	27	30	483	
Egg	14	31	41	79	62	64	36	327	
Litzelstetten	132	262	526	499	311	193	202	2.125	
Dingelsdorf	61	124	230	244	206	128	144	1.137	
Dettingen	73	138	306	321	319	232	194	1.583	
Wallhausen	86	157	157	134	89	58	55	736	
Gesamtstadt	5.605	6.494	10.364	12.057	6.288	2.828	2.302	45.938	

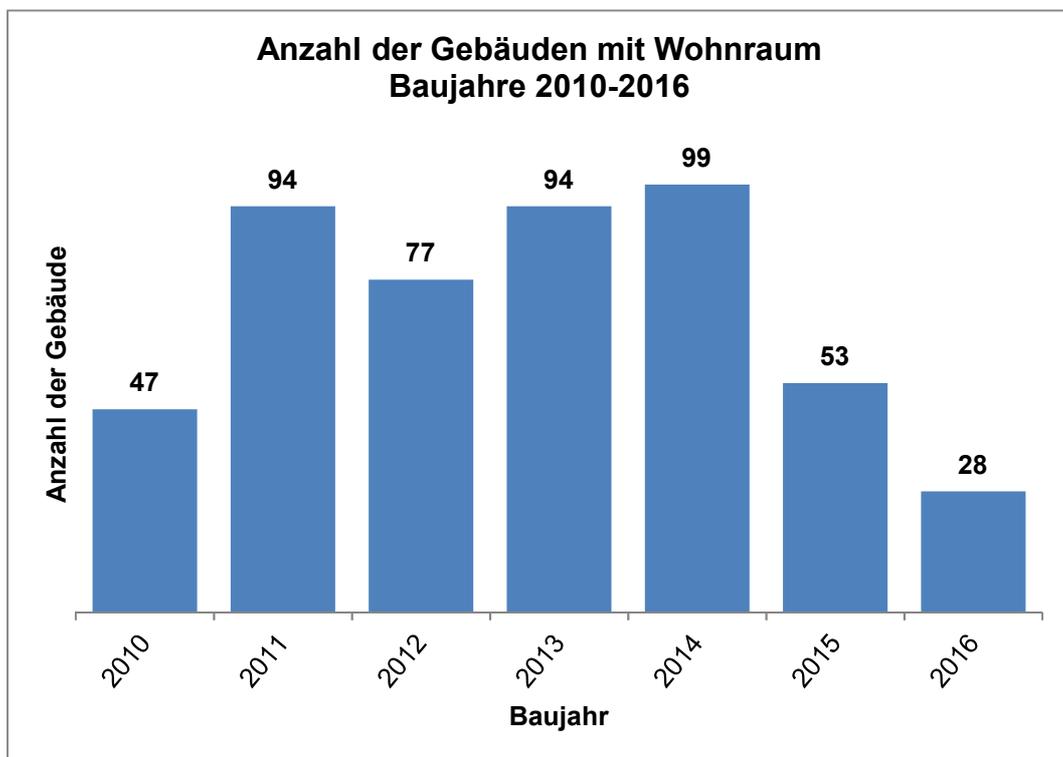
Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Wohnfläche in qm nach Stadtteilen im Gebäude- und Wohnungsbestand 2014								
Stadtteilname	Summe der Wohnfläche in den Stadtteilen	Gesamtzahl der Wohnungen in den Stadtteilen	Wohnfläche pro Wohnungen	Anzahl Einwohner (Hauptwohnsitz zum 31.12.16)	Wohnfläche pro Einwohner	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz 31.12.16)	Wohnfläche pro Einwohner	
Altstadt	516.649	6.920	74,7	11.950	43,2	12.125	42,6	
Paradies	246.933	3.783	65,3	6.116	40,4	6.183	39,9	
Petershausen-West	566.323	8.388	67,5	15.552	36,4	15.730	36,0	
Petershausen-Ost	344.254	4.099	84,0	7.156	48,1	7.273	47,3	
Königsbau	205.433	2.794	73,5	6.146	33,4	6.213	33,1	
Allmannsdorf	250.759	2.815	89,1	5.305	47,3	5.387	46,5	
Staad	96.231	1.070	89,9	1.807	53,3	1.852	52,0	
Fürstenberg	473.410	6.510	72,7	12.233	38,7	12.317	38,4	
Wollmatingen	266.480	3.168	84,1	6.876	38,8	6.921	38,5	
Industriegebiet	43.043	483	89,1	1.081	39,8	1.087	39,6	
Egg	36.136	327	110,5	779	46,4	789	45,8	
Litzelstetten	193.051	2.125	90,8	3.841	50,3	3.925	49,2	
Dingelsdorf	114.788	1.137	101,0	2.137	53,7	2.219	51,7	
Dettingen	158.355	1.583	100,0	3.348	47,3	3.381	46,8	
Wallhausen	62.119	736	84,4	1.151	54,0	1.240	50,1	
Gesamtstadt	3.523.110	45.235	77,8	85.478	41,8	86.642	41,2	

Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäude und Wohnungsbestand 2016 - Wohnungen und Wohnfläche)

6. Baufertigstellungen von 2010 bis 2016 im Überblick

Auch die Bautätigkeit in Konstanz wurde durch die Finanz- und Wirtschaftskrise seit 2008 stark beeinflusst. Besonders deutlich zeigten sich die Auswirkungen 2010. In diesem Jahr wurden nur 47 Gebäude mit Wohnraum fertiggestellt. Die Zahl der Fertigstellungen konnte sich daraufhin wieder erholen und verdoppelte sich im Anschlussjahr 2011 auf 94 Fertigstellungen. Die nachfolgenden Jahre lagen bei einem ähnlichen Niveau wie das Jahr 2011. Im Jahr 2015 und 2016 wurden ebenfalls nur 53 bzw. 28 Gebäude mit Wohnraum erbaut. Vergleicht man die Zahl der Wohnungen zeigt sich allerdings, dass es sich hier um größere Bauten mit deutlich mehr Wohnungen als 2010 handelt.

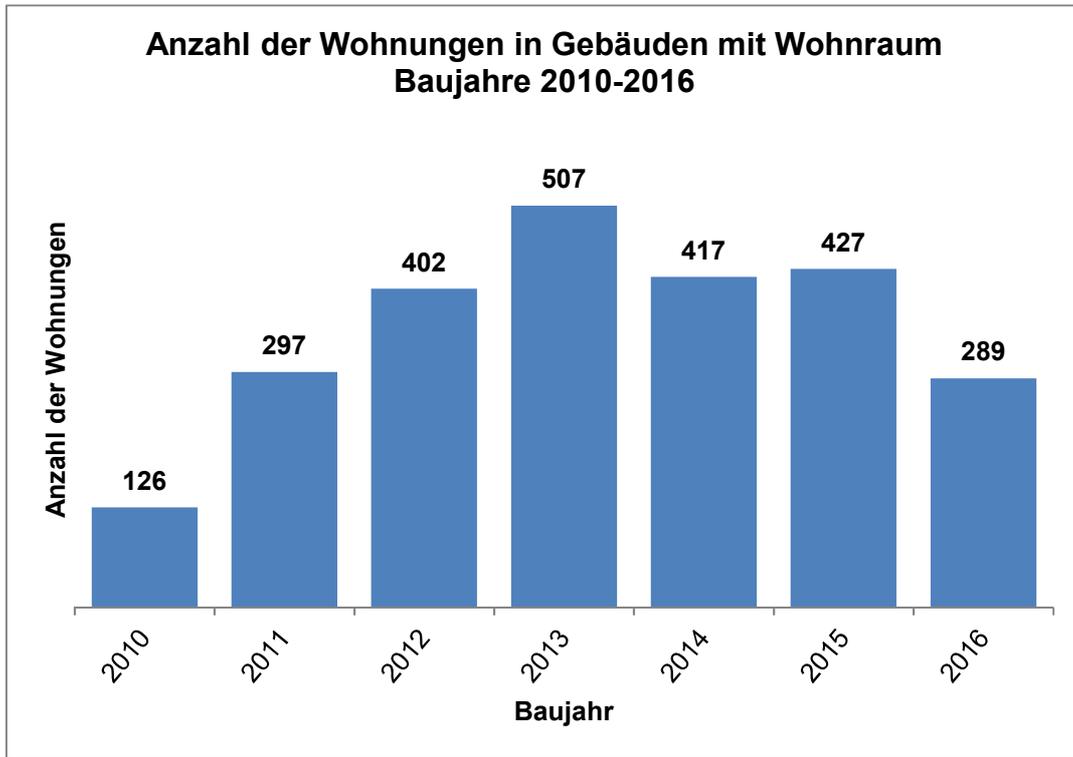


Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Zwischen 2010 und 2016 sind bereits 2.465 neue Wohnungen in Konstanz entstanden. Mit 504 Wohnungen im Jahr 2013 kam die größte Zahl neuer Wohnungen hinzu. Betrachtet man die Zahl der neu entstandenen Wohnungen, zeigt sich auch hier deutlich die Auswirkung der Finanz- und Wirtschaftskrise. Im Jahr 2010 lag die Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen nur bei 126 und ist somit das Jahr mit dem niedrigsten Zuwachs an neuen Wohnungen seit dem 2. Weltkrieg. Hinzu kommt, dass sich die Erschließung neuer Bauflächen zunehmend schwierig gestaltet. Neue Bauflächen außerhalb des Flächennutzungsplanes zu erschließen, unterliegt einer Plausibilitätsprüfung des Landes und kostet somit Zeit.³

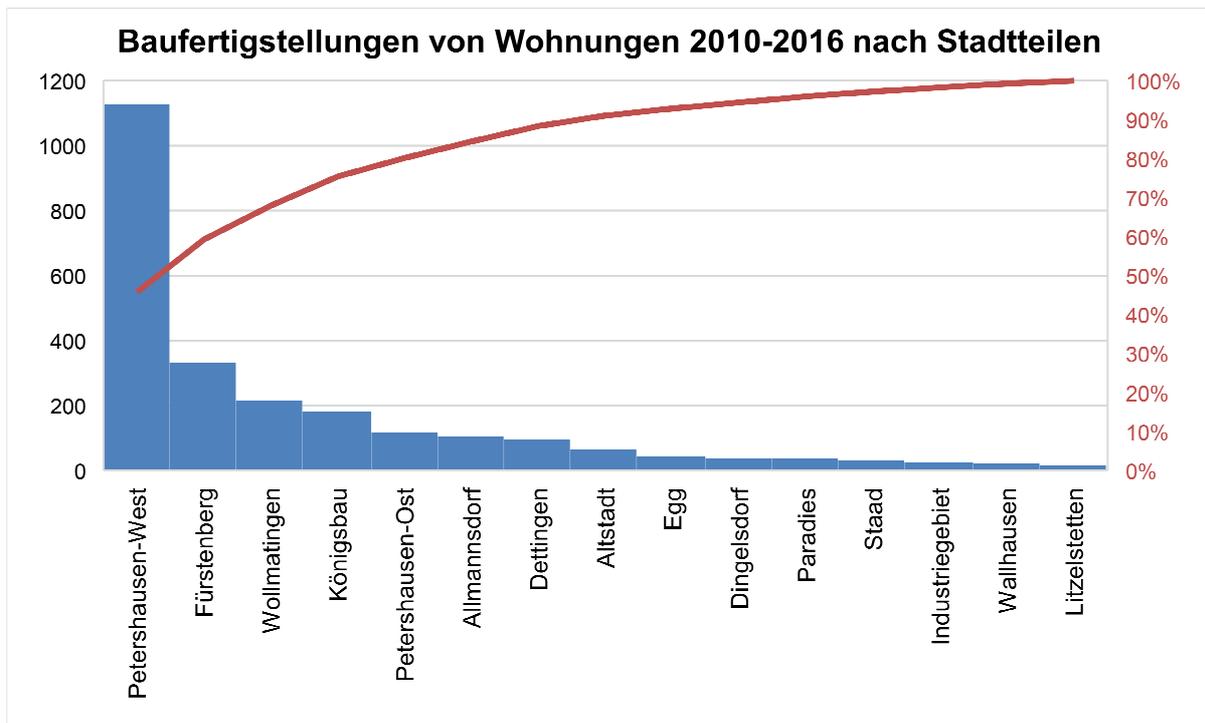
³ Siehe hierzu Handlungsprogramm Wohnen – Teil 1 und 2 unter: <http://www.konstanz.de/rathaus/medienportal/mitteilungen/06882/index.html> (Letzter Zugriff 12.09.2017).

Zudem ist der Neuerwerb von Bauland durch die knapp werdenden Bauflächen mit höheren Kosten als in den vergangenen Jahrzehnten verbunden.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Die nachfolgende Grafik zeigt die Baufertigstellungen in den Stadtteilen in abfallender Reihenfolge. Die rote Linie sind die kumulierten Prozent dieser Fertigstellungen.

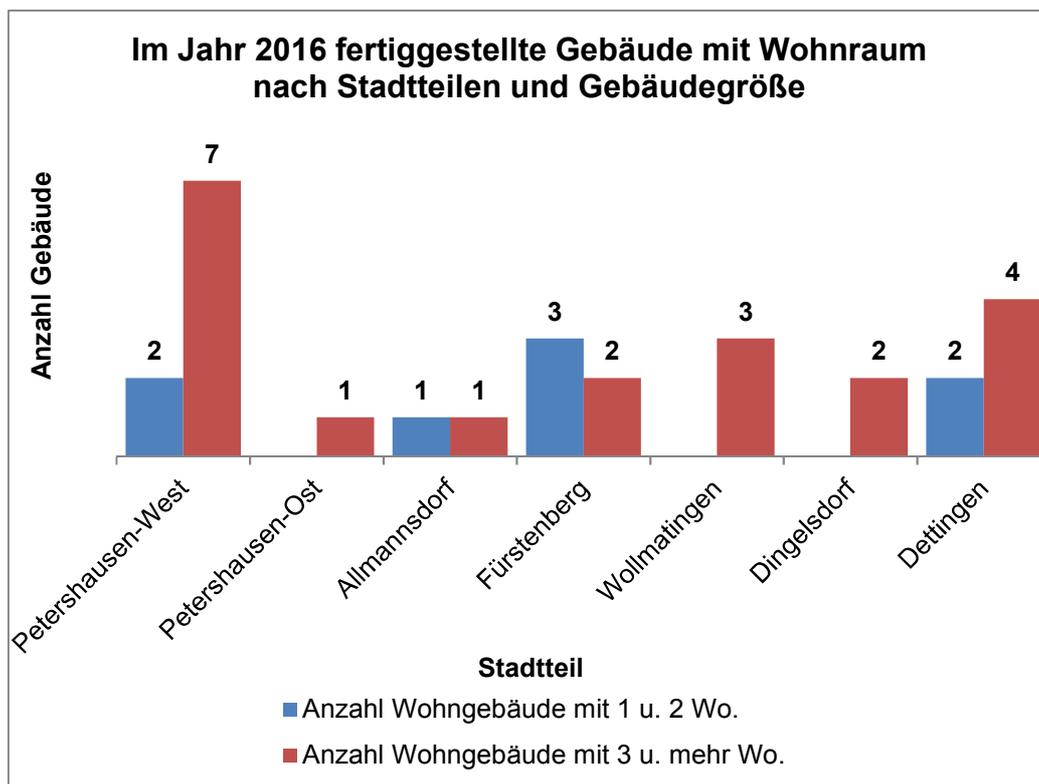


Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

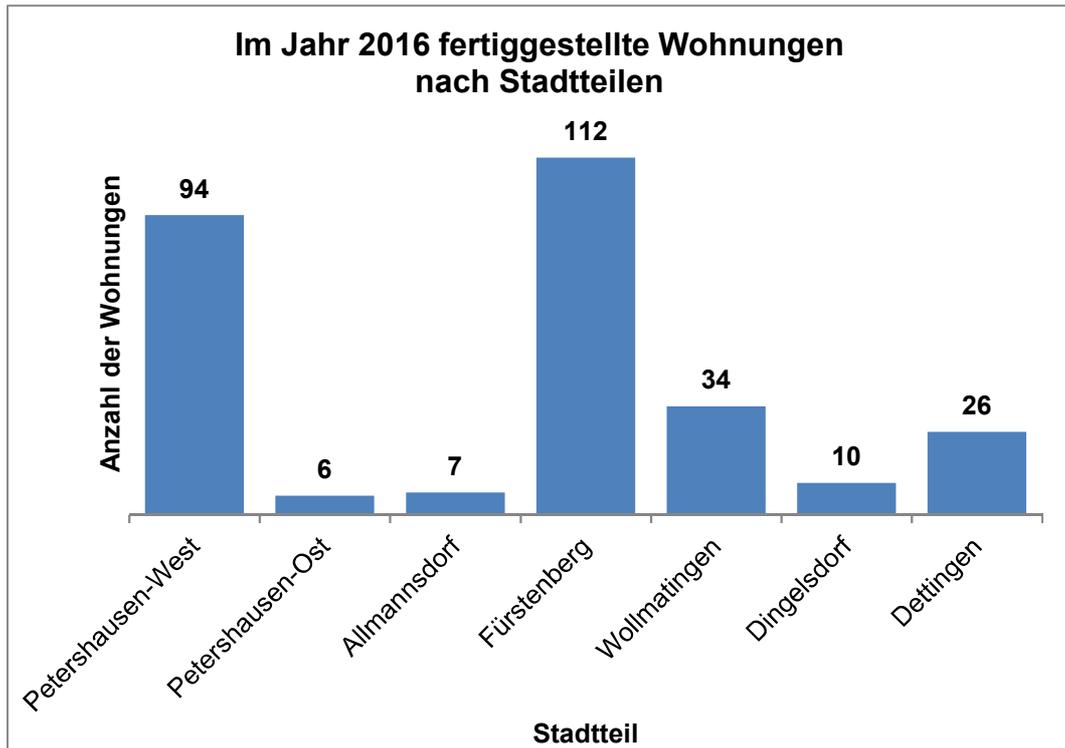
Wirft man einen genaueren Blick auf die Bautätigkeit von Gebäuden im Jahr 2016, sticht besonders der Stadtteile Peterhausen-West hervor. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Stadtteil Fürstenberg, Dettingen, Petershausen-West und Allmannsdorf gebaut. Im Gegensatz dazu wurden in Peterhausen-West 2016 besonders viele Mehrfamilienhäuser errichtet, gefolgt von Dettingen und Wollmatingen.

Betrachtet man die Gesamtzahl der fertiggestellten Wohnungen 2016 ergibt sich ein ähnliches Bild. In Peterhausen-West wurden im Jahr 2016 94 Wohnungen fertiggestellt. In Fürstenberg waren es sogar 112 Wohnungen, in erster Linie für studentisches Wohnen.

Die hohen Zahlen an Fertigstellungen in Peterhausen-West sind durch das Neubaugebiet Bahnhof Petershausen bedingt, in dem bereits in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebäude errichtet wurden. Im Stadtteil Fürstenberg wurde der Bau mehrerer Studentenwohnungen abgeschlossen.

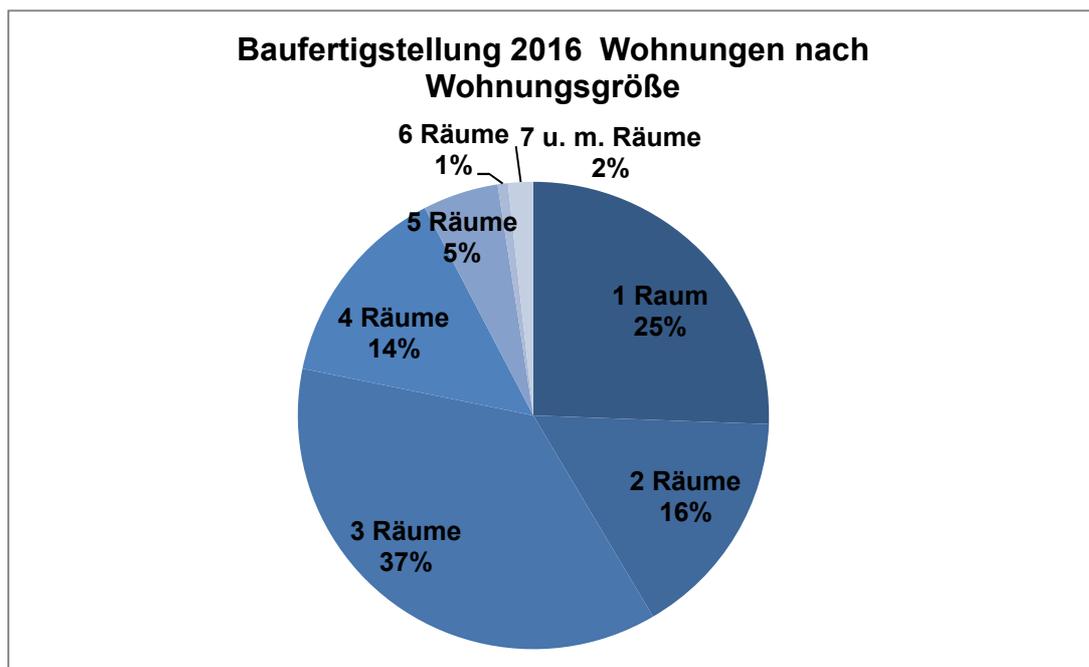


Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Zu den am häufigsten erbauten Wohnungen 2016 gehörten Dreizimmerwohnungen mit 37%, gefolgt von Wohnungen mit einem und zwei Räumen. Deren Anteil lag 2016 bei 25% und 16%. Nur 3% der Wohnungen hatte sechs oder mehr Räume.



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

7. Thematische Karten

Im Anschluss finden sich thematische Karten rund um die Themen: Wohnungen, Wohnbevölkerung und Gebäudebaujahre. Jedes Gebäude in der Gebäudebestandsdatei verfügt über seine eigenen X und Y Koordinaten und kann somit in einer geokodierten Karte wie dem GIS der Stadt Konstanz verortet werden.

7.1. Erläuterung Rasterkarten

In mehreren Karten wird in Form von Rasterkarten die Verteilung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum und der Wohnungen pro Gebäude über das gesamte Gebiet der Stadt Konstanz aufgezeigt. Für die Rasterkarten wurden 100x100m Raster über die Karte von Konstanz gelegt. Diese Raster werden je nach Merkmalsausprägung unterschiedlich eingefärbt. Je nach Rasterkarte wird die absolute Zahl oder die durchschnittliche Zahl an Einheiten wiedergegeben. Das Raster bietet den Vorteil, dass sich mehr Informationen bereitstellen lassen, als durch das Einfärben ganzer Stadtviertel möglich wäre. Somit lassen sich – trotz Gruppierung – differenzierte Aussagen treffen.

7.1.1. Erläuterung Rasterkarten: Wohnungen und Bevölkerung im 100m Raster

Zur Erinnerung: die meisten Wohnungen in Konstanz befinden sich in den Stadtteilen Petershausen-West, Altstadt, Fürstenberg und Paradies mit stellenweise über 2.000 Wohnungen in den einzelnen Stadtteilvierteln. Egg und Industriegebiet weisen die geringste Zahl an Wohnungen auf. In diesen Stadtteilen gibt es somit auch die durchschnittlich geringste Zahl an Wohnungen pro Gebäude. In Teilen von Petershausen-West, Fürstenberg und im Norden des Stadtteils Paradies finden sich Raster mit durchschnittlich über dreißig Wohnungen pro Gebäude.

Interpretationshilfe Karte 2, 3 und 5:

Karte 2 stellt die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen pro Gebäuden in den 100m Raster dar. Dadurch werden Gegenden mit durchschnittlich vielen Ein- und Zweifamilienhäusern gelb und Gegenden mit durchschnittlich vielen Wohnungen pro Gebäude eher mit einer dunkleren Färbung ausgewiesen.

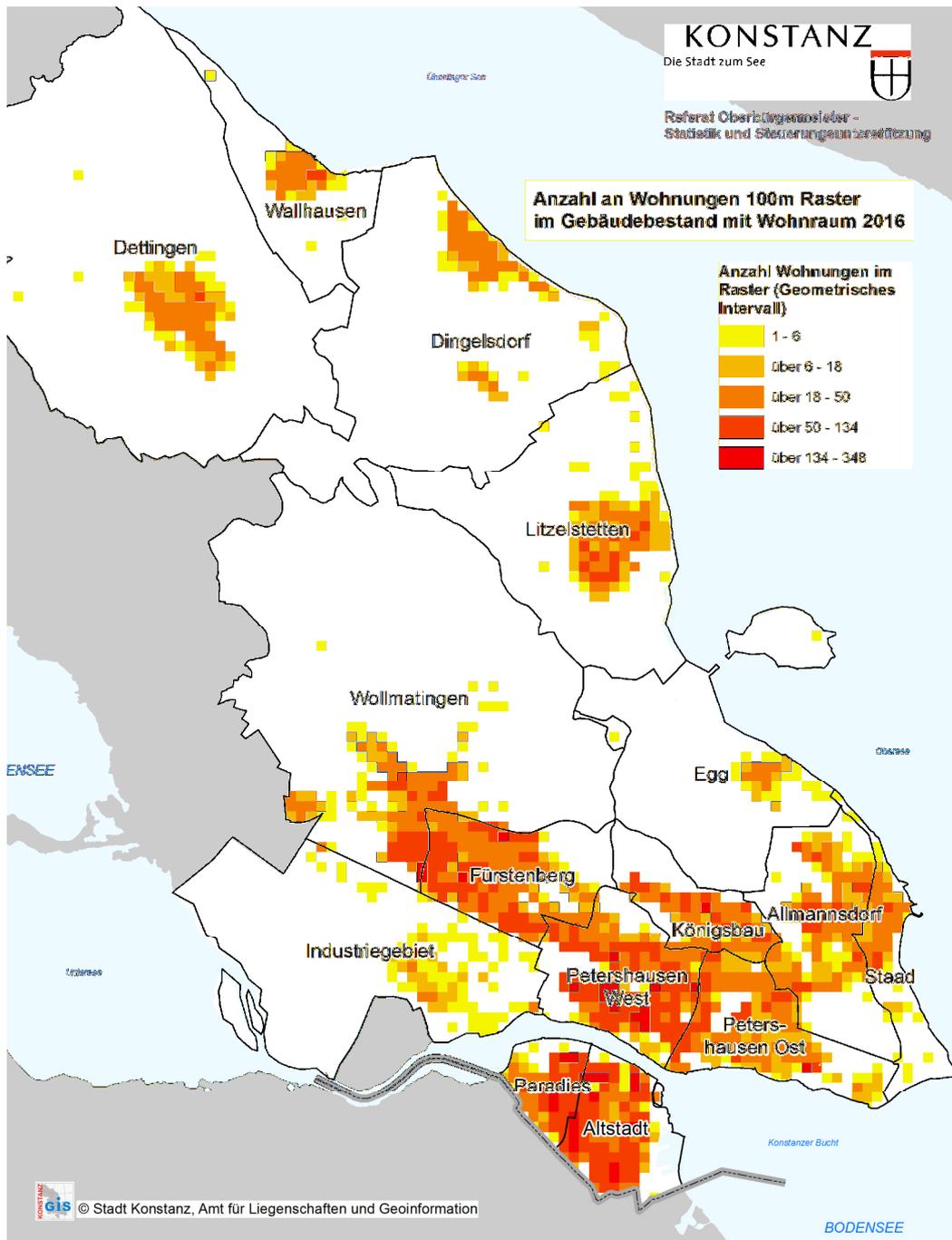
Karte 3 gibt die durchschnittliche Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz pro Wohnung wieder. Je mehr Personen in einer Wohnung im Durchschnitt, desto dunkler das Raster. Dadurch werden Gegenden mit vielen Ein- oder Zweifamilienhäusern (in denen meist mehrere größere Haushalte leben) dunkel dargestellt. Raster, in denen wenige Menschen in einer Wohnung leben – wie z.B. in Wohnheimen mit besonders vielen Einzimmerwohnungen – werden folglich gelb eingefärbt. Auch Raster mit vielen Ferienwohnungen sind eher gelb dargestellt, da hier keine Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Diese Karte sollte in Bezug zu Karte 2 gesehen werden.

Karte 5 ist eine HotSpot-Analyse der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Konstanz. Hier werden die Raster rot eingefärbt, die im Vergleich zu den Nachbarflächen besonders hohe Einwohnerzahlen aufweisen. Die blauen Raster sind im Umkehrschluss die Flächen, in denen im Vergleich zu den Nachbarflächen besonders niedrige Bevölkerungszahlen vorhanden sind. Dazwischen befinden sich Übergangsflächen. Bei der Analyse werden alle Nachbarn eines Rasters im Umfeld von 200 Metern mit einbezogen. Dadurch werden Flächen mit Extrempunkten identifiziert. Die Karte 5 sollte in Bezug zu Karte 4 gesehen werden.

7.1.2. Erläuterung Rasterkarten: Durchschnittliche Baujahre der Gebäude mit Wohnraum im 100m Raster

In den Rasterkarten 6 bis 16 wurde in jedem Raster das durchschnittliche Baujahr aller Gebäude mit Wohnraum errechnet und entsprechend eingefärbt. Dabei hat jeder Farbton unterschiedliche Abstufungen, die für unterschiedliche Baujahre stehen. Durch die Berechnung des durchschnittlichen Baujahres wird die Darstellung der Baujahre verzerrt wiedergegeben. Im Gegenzug wird – wie zuvor erwähnt – durch die aggregierte Darstellung der Baujahre Rücksicht auf Anonymisierung und Datenschutz genommen.

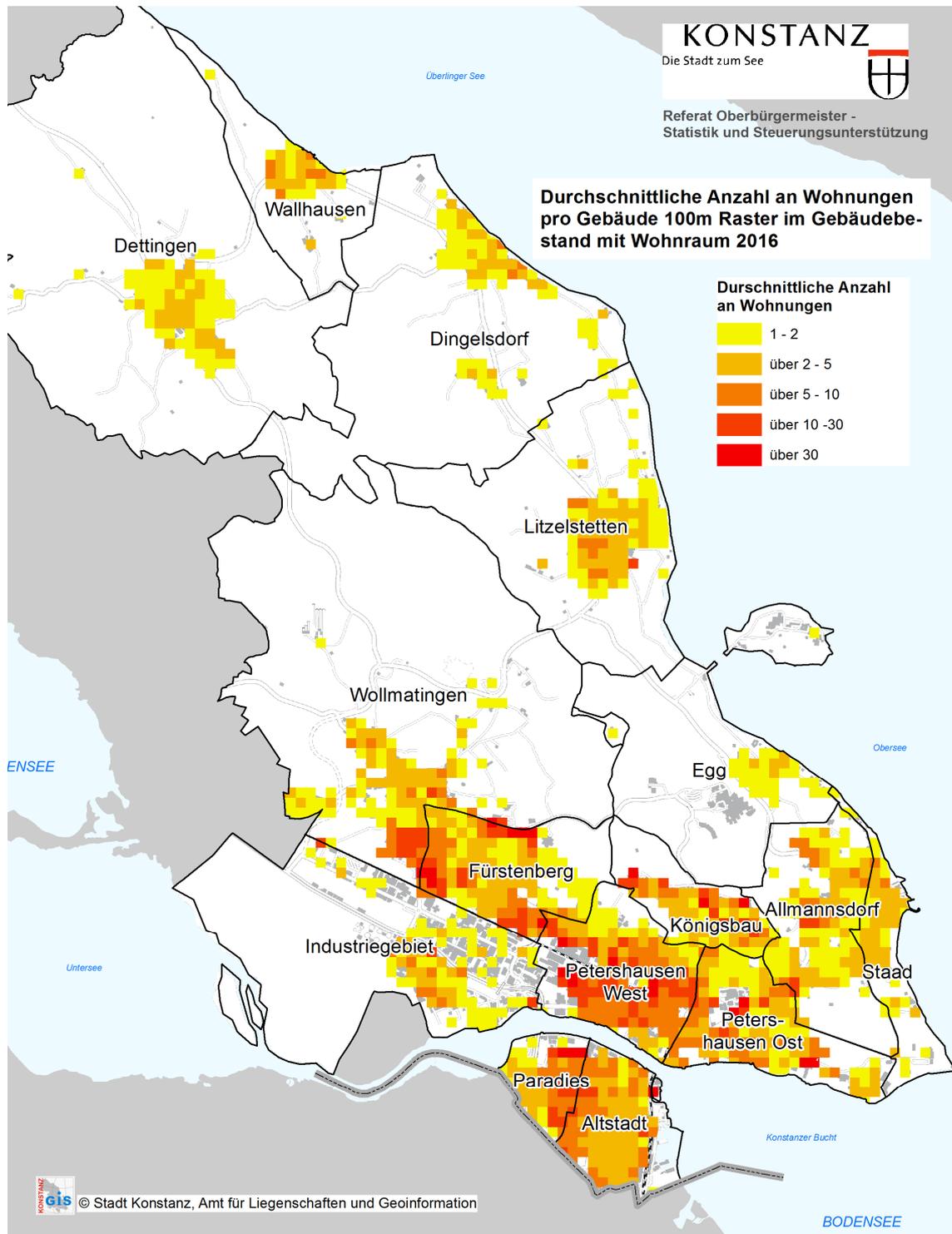
Karte 1: Anzahl an Wohnungen



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Die Anzahl an Wohnungen pro Hundert-Meter-Raster ist der Altstadt, im Paradies sowie in Petershausen West am höchsten, während sie im Gegensatz dazu im Industriegebiet sehr gering ausfällt.

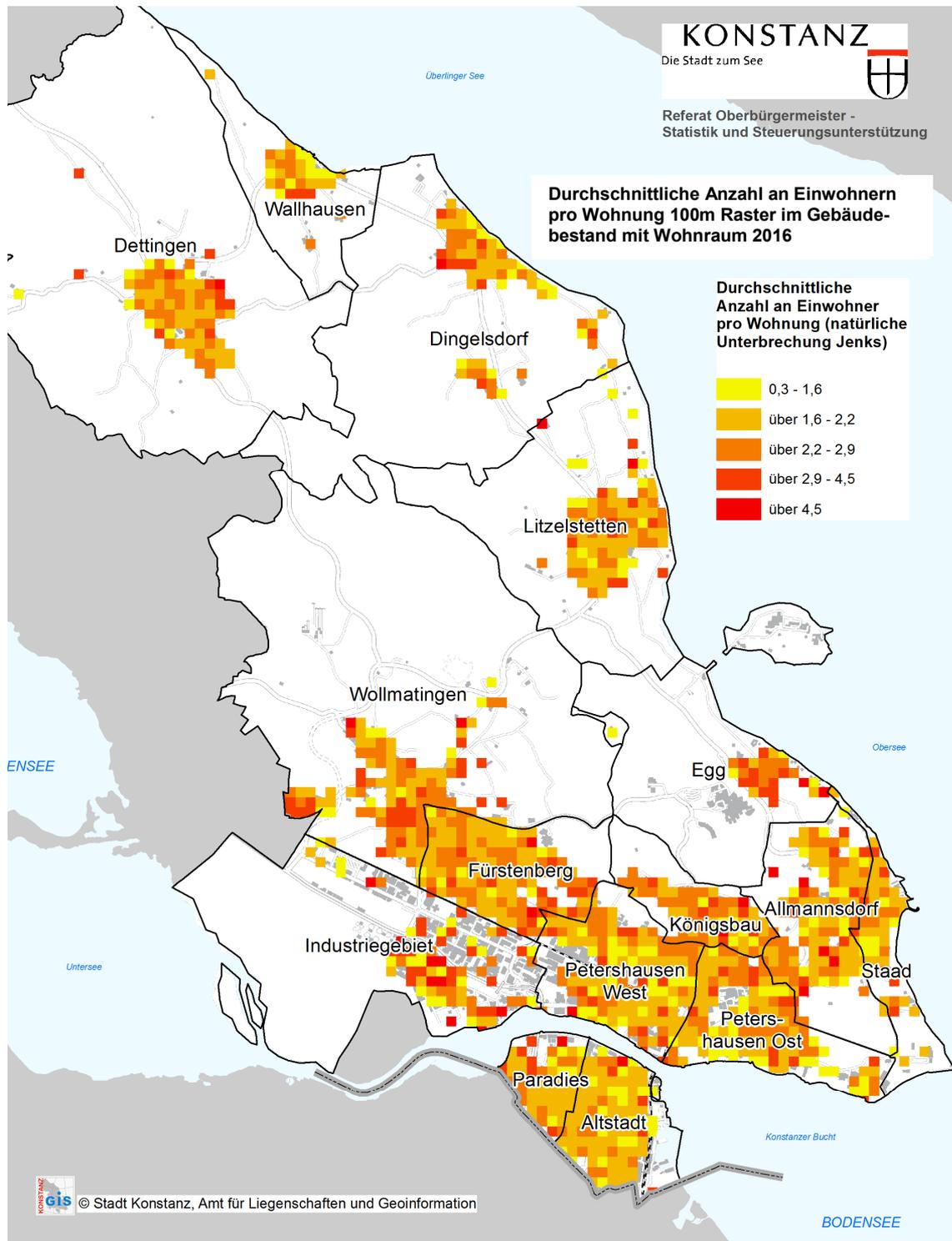
Karte 2: Durchschnittliche Anzahl an Wohnungen



Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen pro Gebäude bewegt sich in den meisten Teilen Konstanz zwischen eins und fünf. Die Ausnahmen sind häufig Wohnblocks, Studentenwohnheime oder Altersheime.

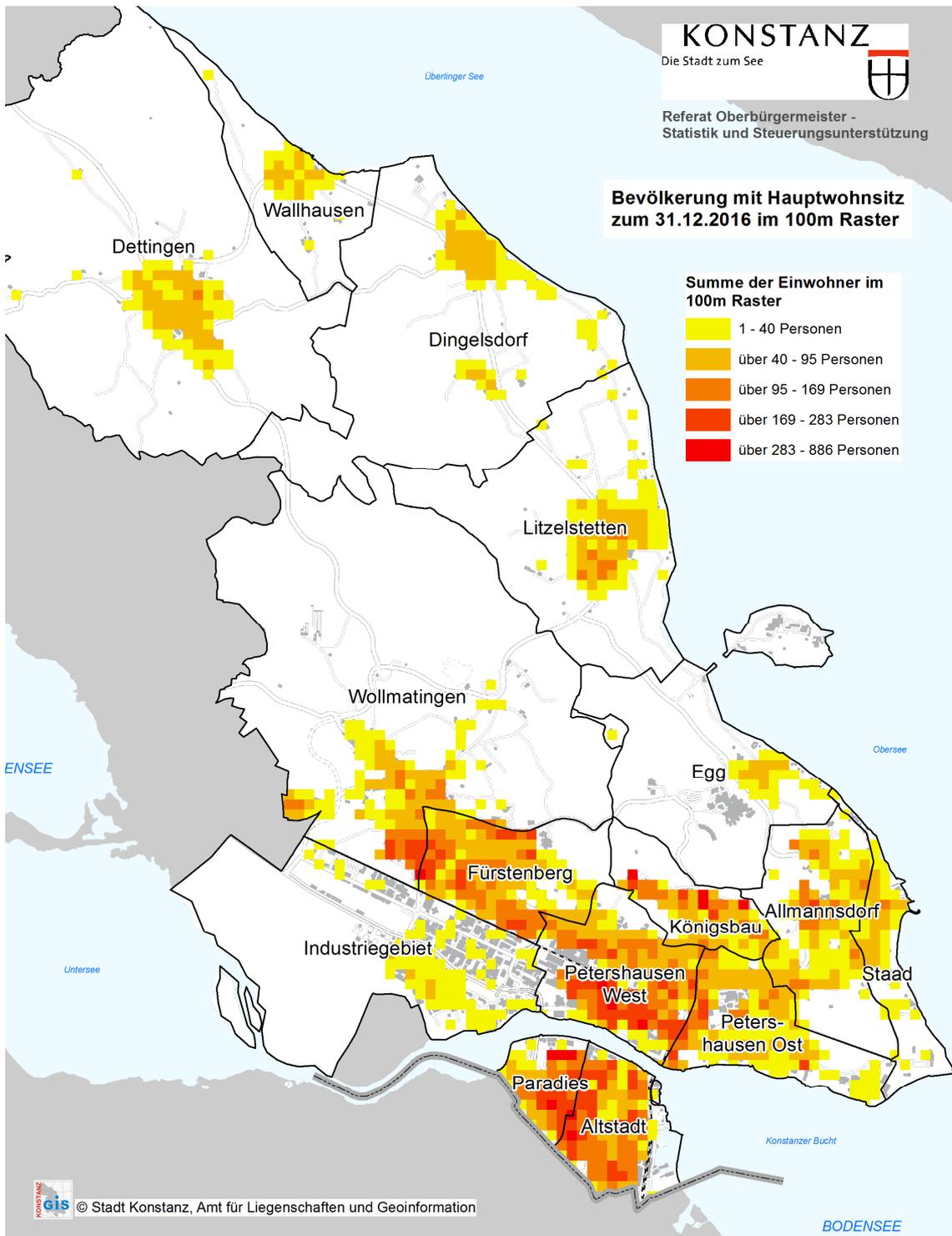
Karte 3: Durchschnittliche Anzahl an Einwohnern



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Die durchschnittliche Anzahl an Personen die in einer Wohnung leben ist über ganz Konstanz hinweg stark durchmischt.

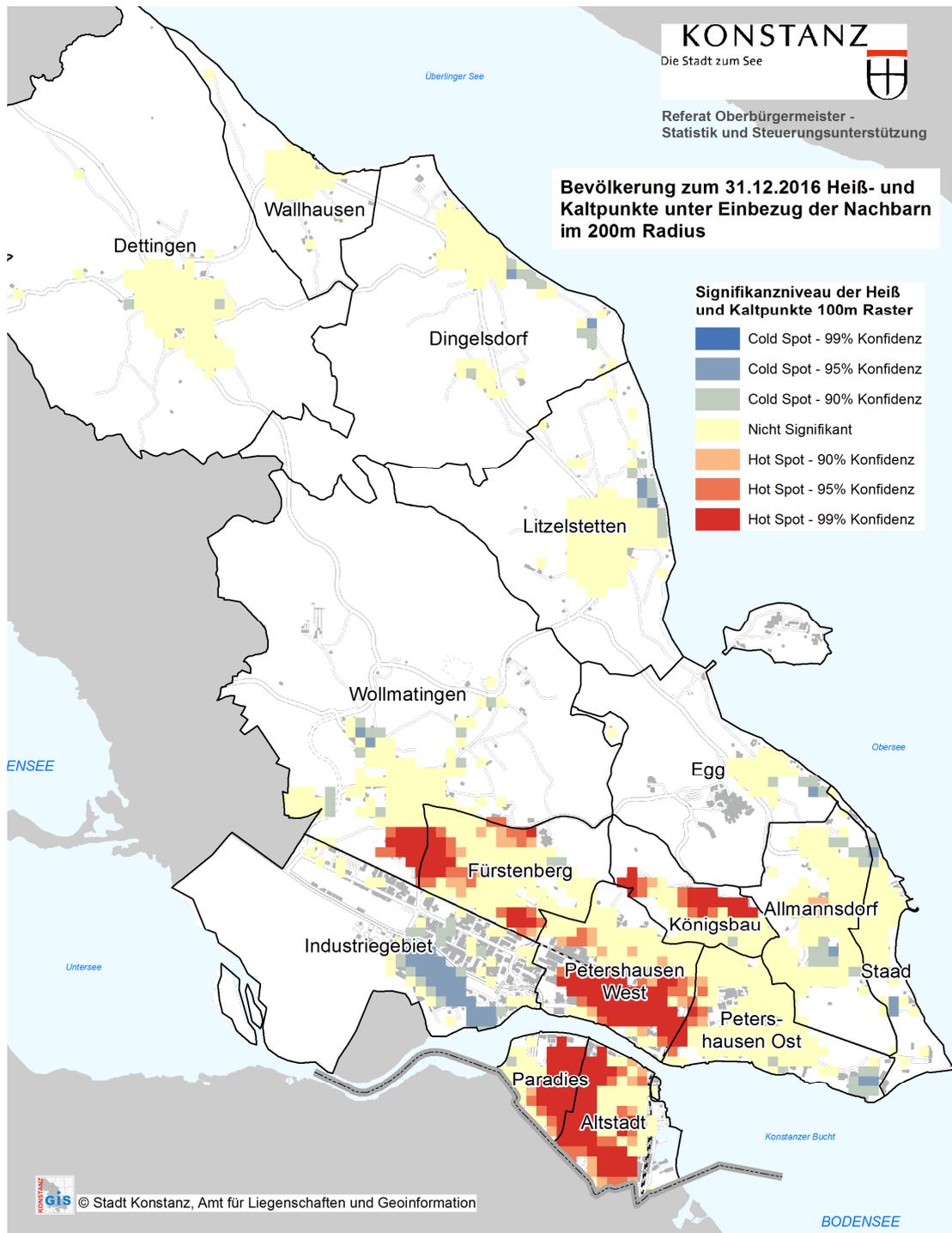
Karte 4: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Einwohnerbestandsdatei 2016)

Im Zentrum der Stadt, insbesondere im Paradies, der Altstadt, in Petershausen-West, aber auch im Zergle sowie im Stadtteil Königsbau sind die Bevölkerungskonzentrationen am höchsten.

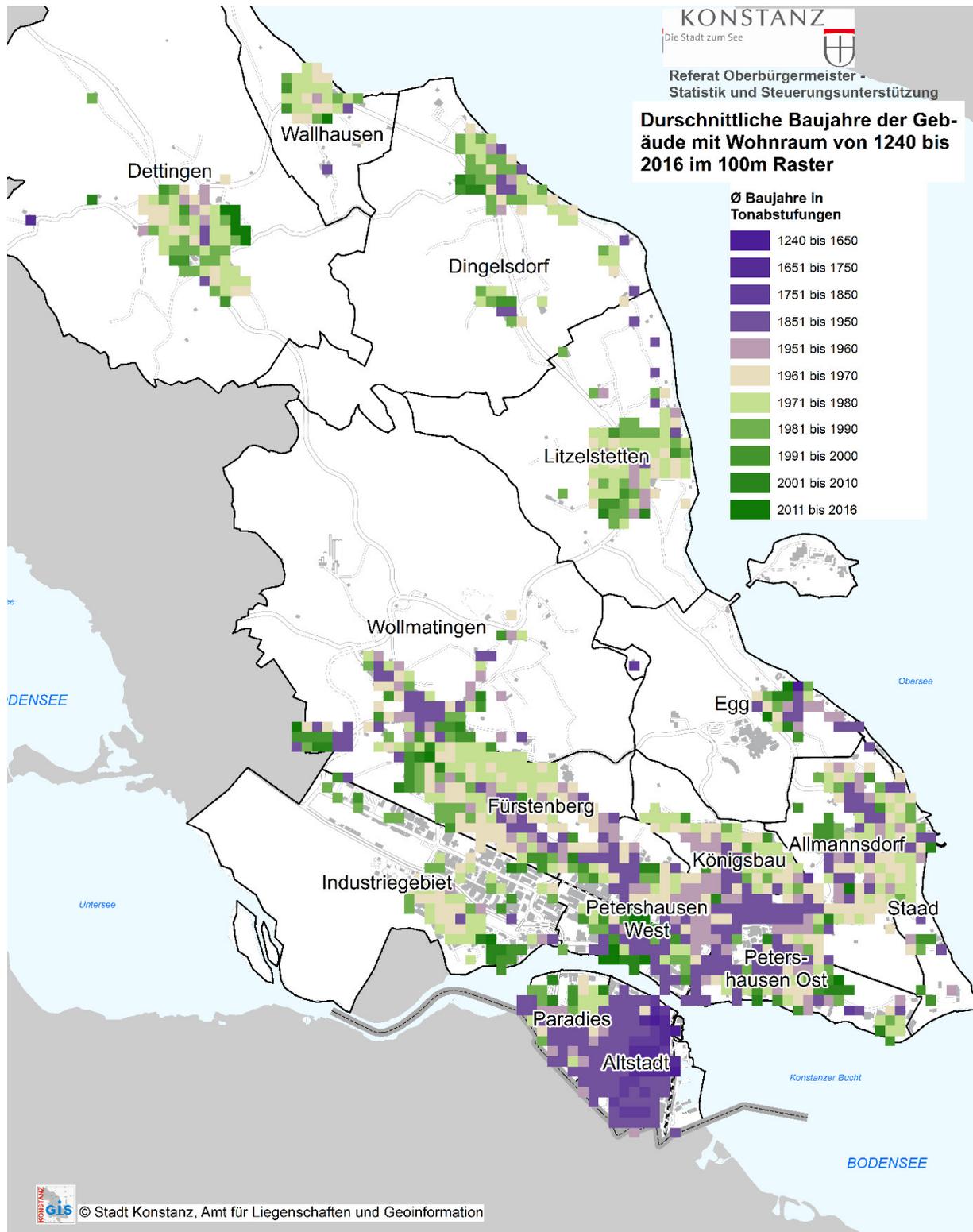
Karte 5: Hot Spot Analyse Bevölkerung



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Einwohnerbestandsdatei 2016)

Hier sieht man wo sich die Bevölkerungsdichte in Konstanz stark oder auch weniger stark von der Bevölkerungsdichte umliegender Raster unterscheidet. Ist ein Stadtteil blau, so kann man also von einer einheitlichen Bebauungsstruktur ausgehen. Ist er rot, so unterscheidet sich die Bevölkerungsdichte stark.

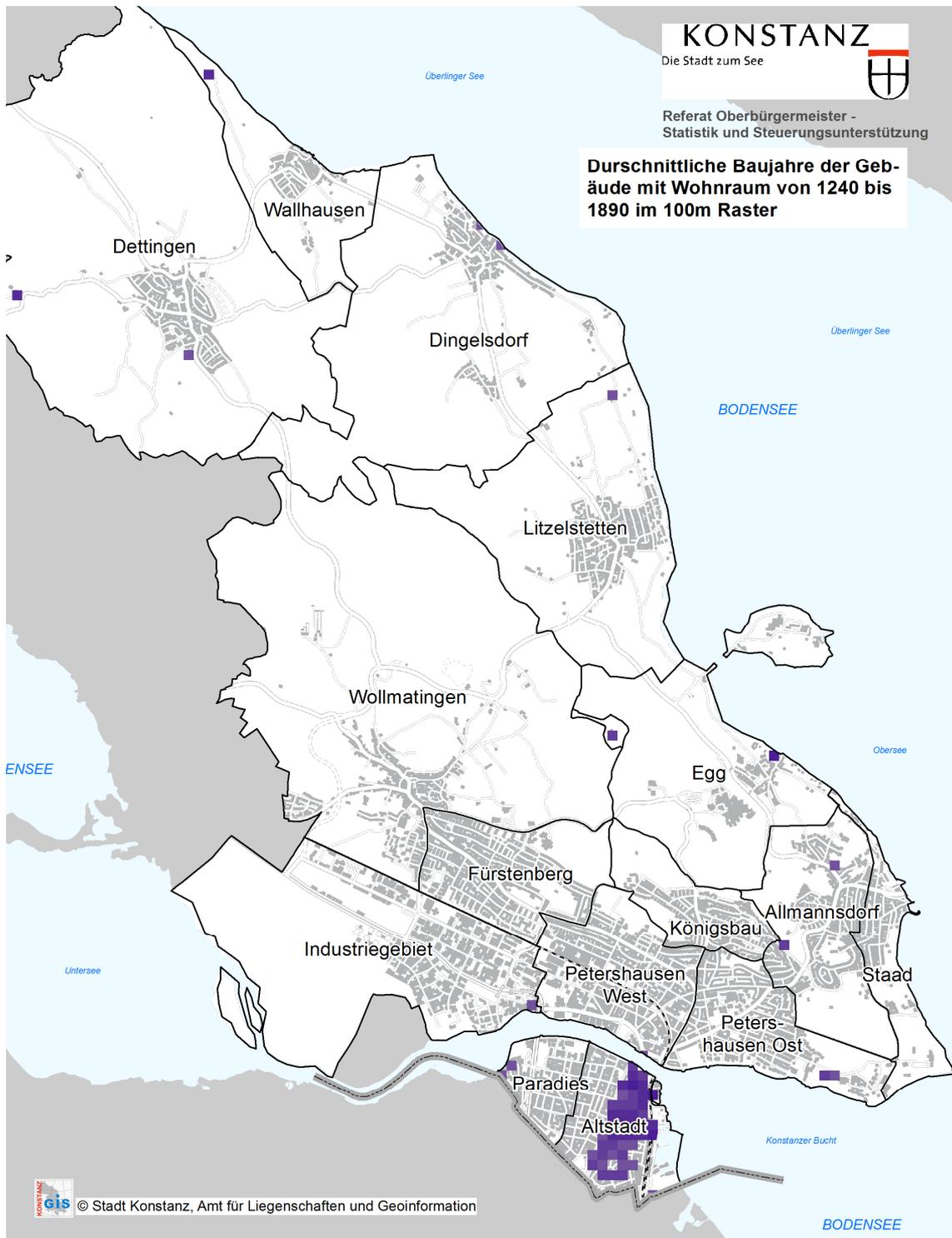
Karte 6: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Die Karte zeigt das durchschnittliche Erbauungsjahr der Wohngebäude im jeweiligen Raster. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Umbauten nicht berücksichtigt werden, also für das Baujahr eines Gebäudes keine Rolle spielen.

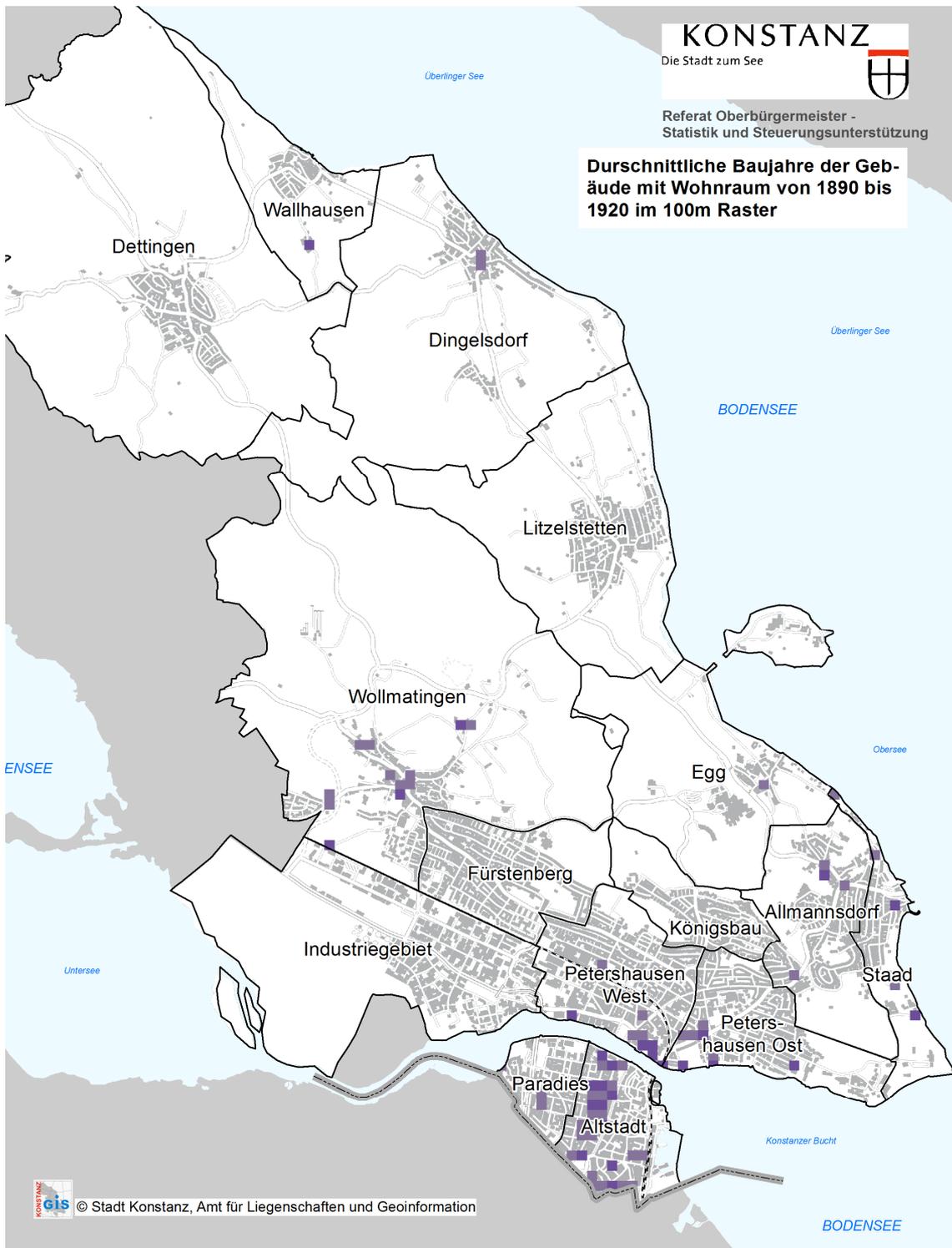
Karte 7: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1240 bis 1890



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Das durchschnittliche Erbauungsalter der Wohngebäude ist vor allem in großen Teilen der Altstadt sehr hoch. Vereinzelt ist dies aber auch in anderen Teilen in ganz Konstanz der Fall.

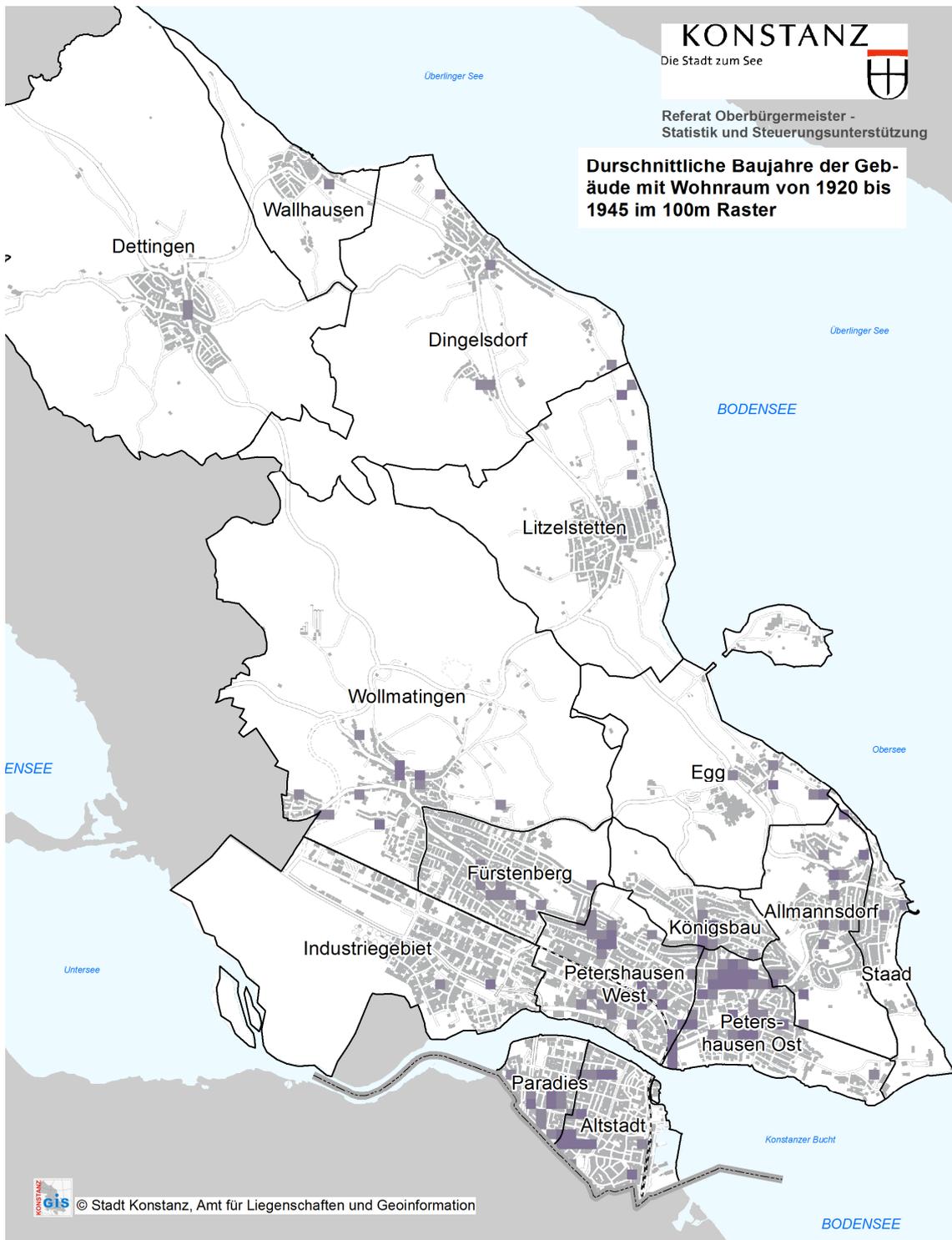
Karte 8: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum 1890 bis 1920



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Gebäude die um die vorletzte Jahrhundertwende gebaut wurden, finden sich vor allem im Außenbereich der Altstadt, sowie um die Grenze zwischen Petershausen West und Ost.

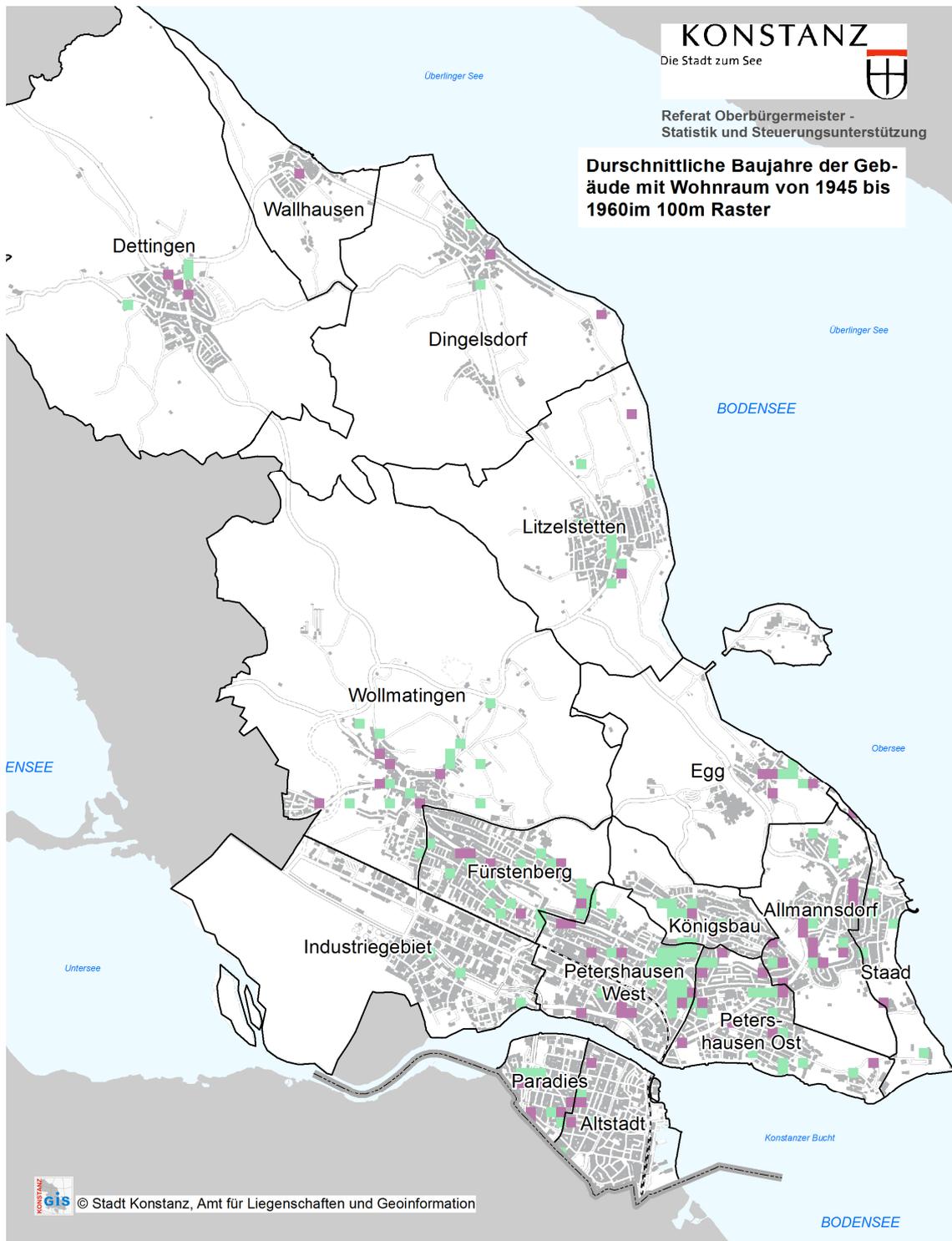
Karte 9: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum 1920 bis 1945



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

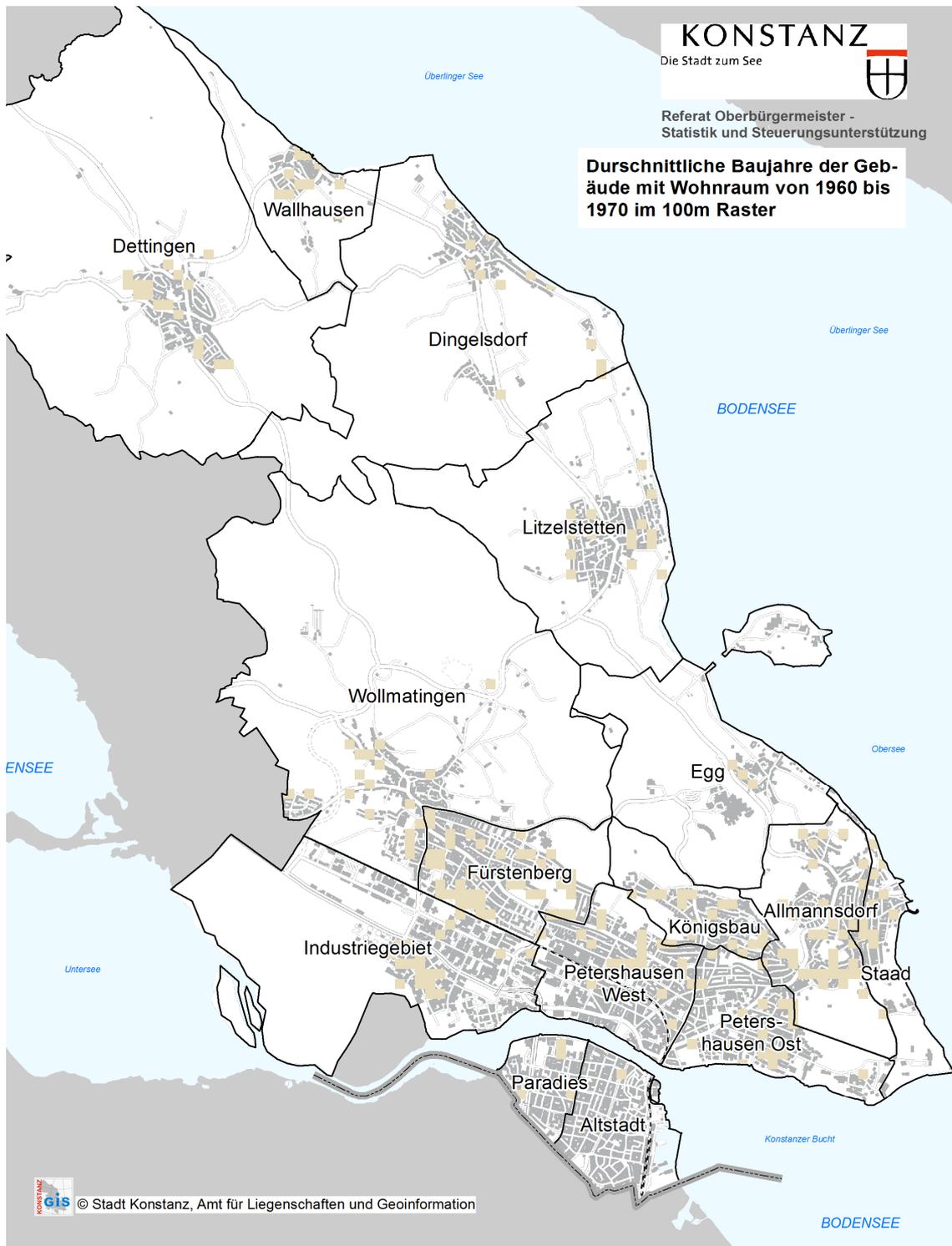
Zwischen den 1920er und -40er Jahren, wurde vor allem Petershausen Ost sowie in Petershausen West, der Altstadt und dem Paradies großflächig gebaut. Dementsprechend lassen sich auch nicht zu vernachlässigende Wohnbaubestände in ihrer Entstehung auf diesen Zeitraum zurückführen, wie anhand der Karte zu sehen ist.

Karte 10: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum 1945 bis 1960



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

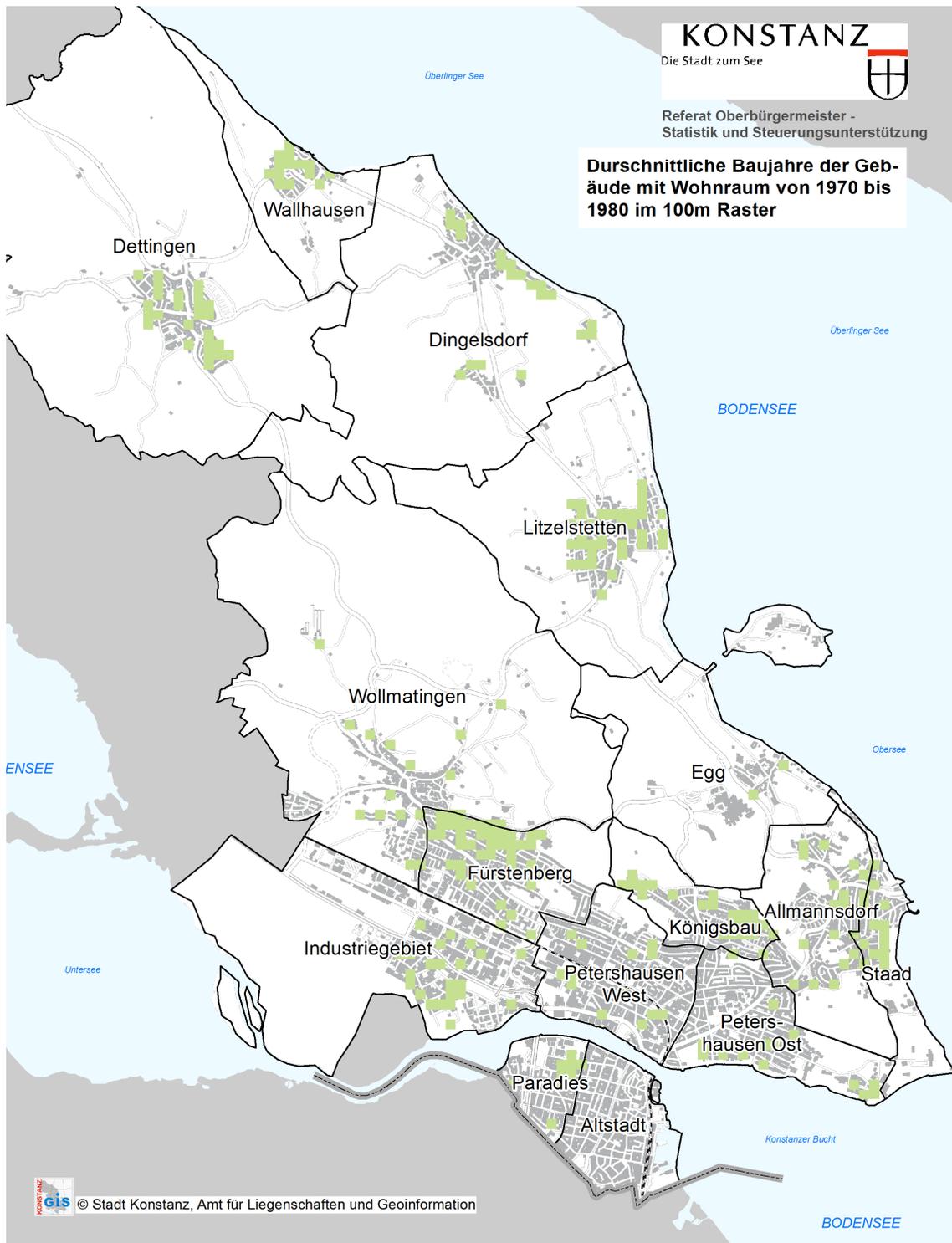
Karte 11: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1960 bis 1970



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

In den 60er Jahren wurden vor allem das Industriegebiet sowie die bis dahin bestehenden Stadtteilränder ausgebaut.

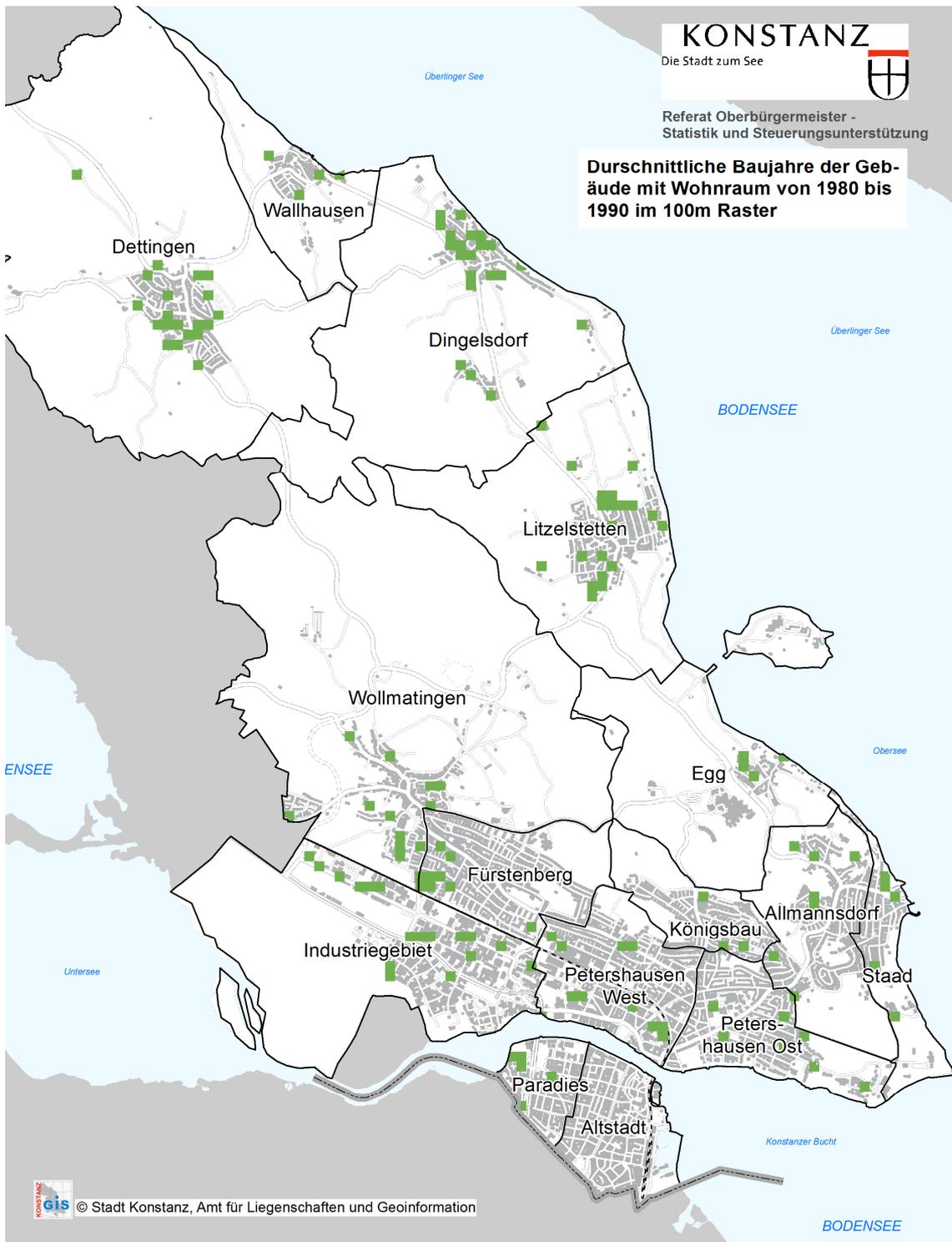
Karte 12: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1970 bis 1980



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

In den 70er Jahren wurde verstärkt in den Vororten gebaut (die ab 1975 alle eingemeindet waren) und entlang der Schwaketenstraße entstand eine dichte Bebauung.

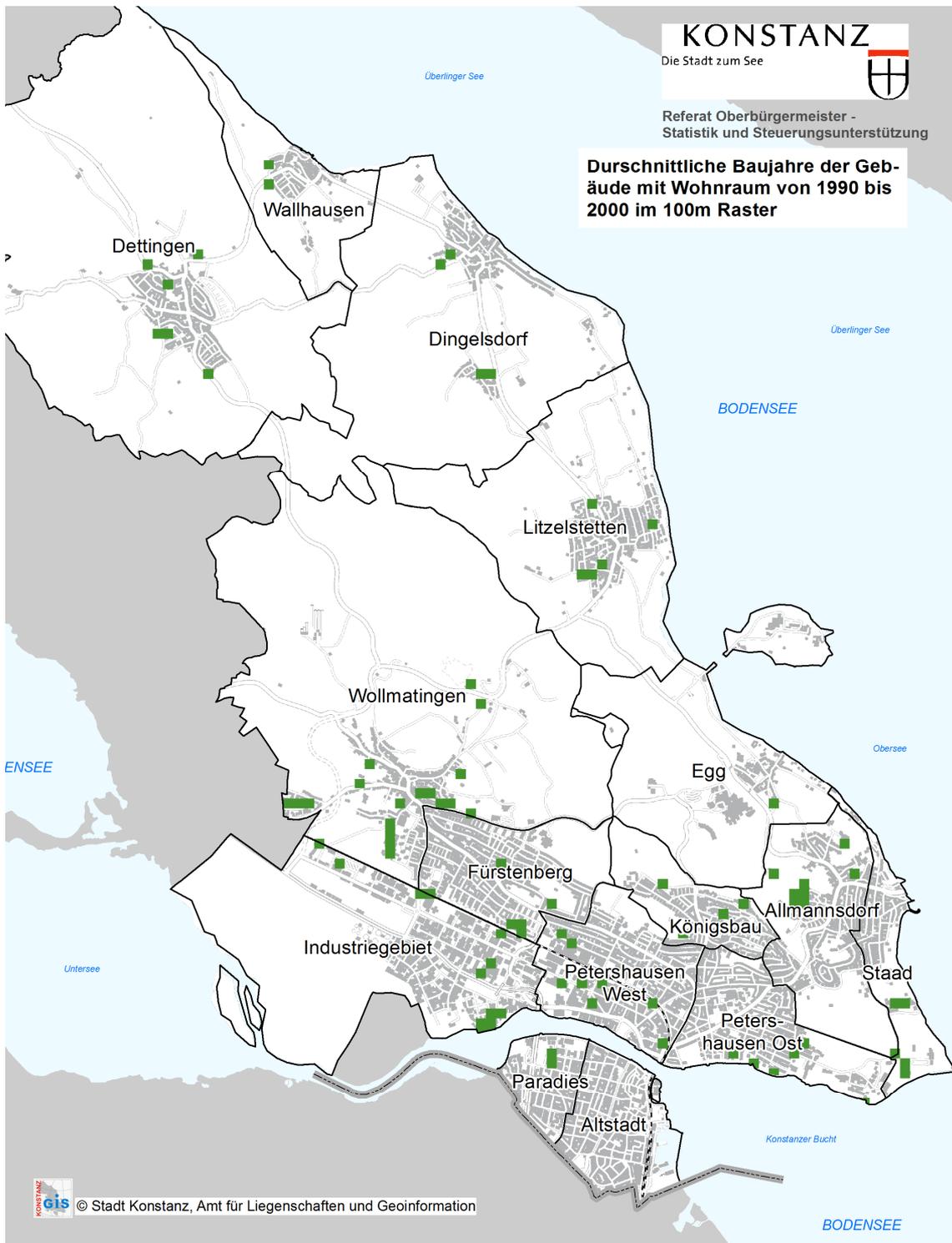
Karte 13: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1980 bis 1990



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

In den 80er Jahren wurde die Suburbanisierung in den Vororten weiter vorangetrieben. Außerdem gab es eine zunehmende Innenverdichtung innerhalb der zentralen Konstanzer Stadtteile, also Neubauten auf noch freiem Gelände innerhalb der Stadt.

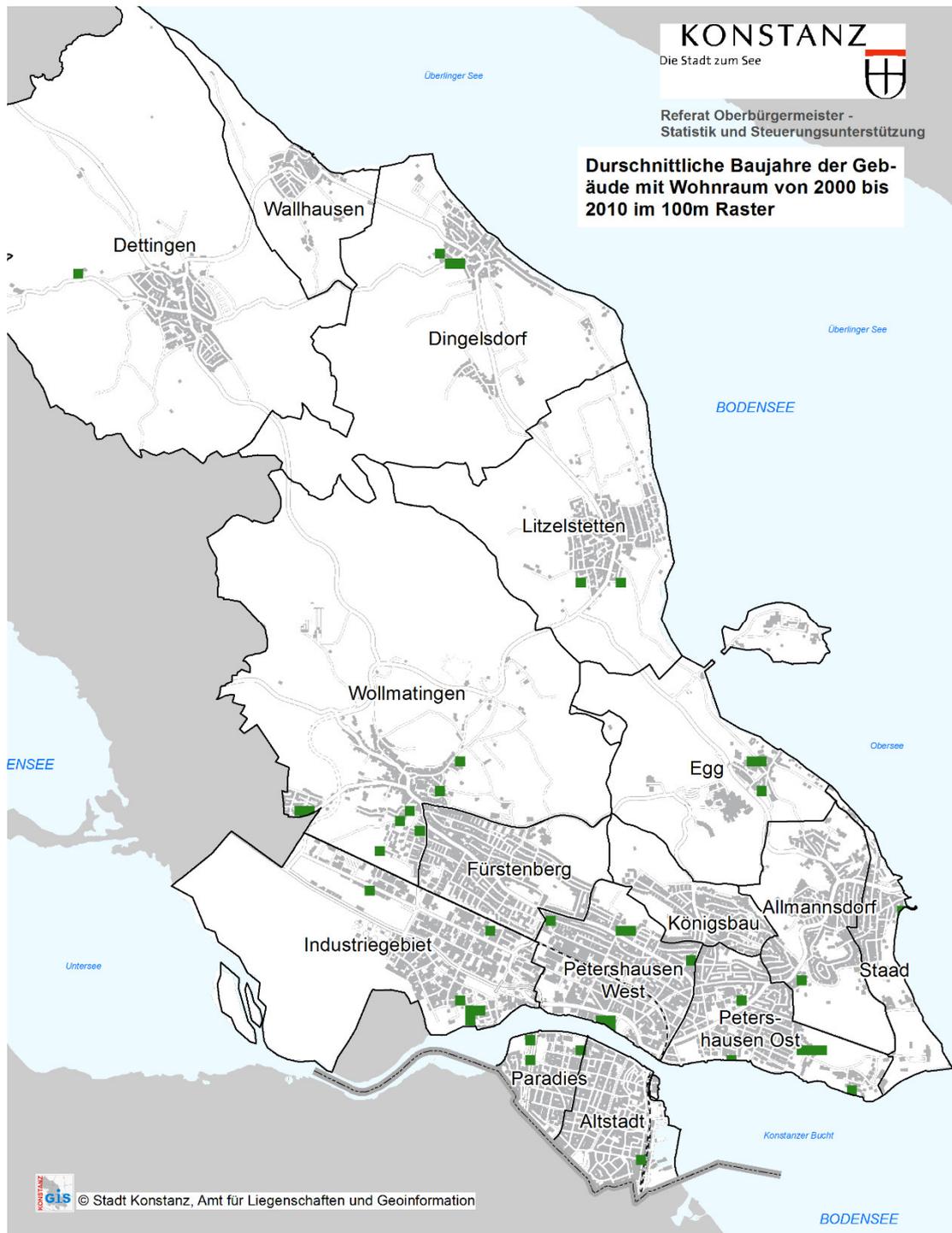
Karte 14: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 1990 bis 2000



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Zwischen 1990 und 2000 schritt die bauliche Innenverdichtung in Konstanz weiter voran. Neubaugebiet wie Eichbühl, und Zergle in Wollmatingen und die Jungerhalde in Allmannsdorf wurden bebaut.

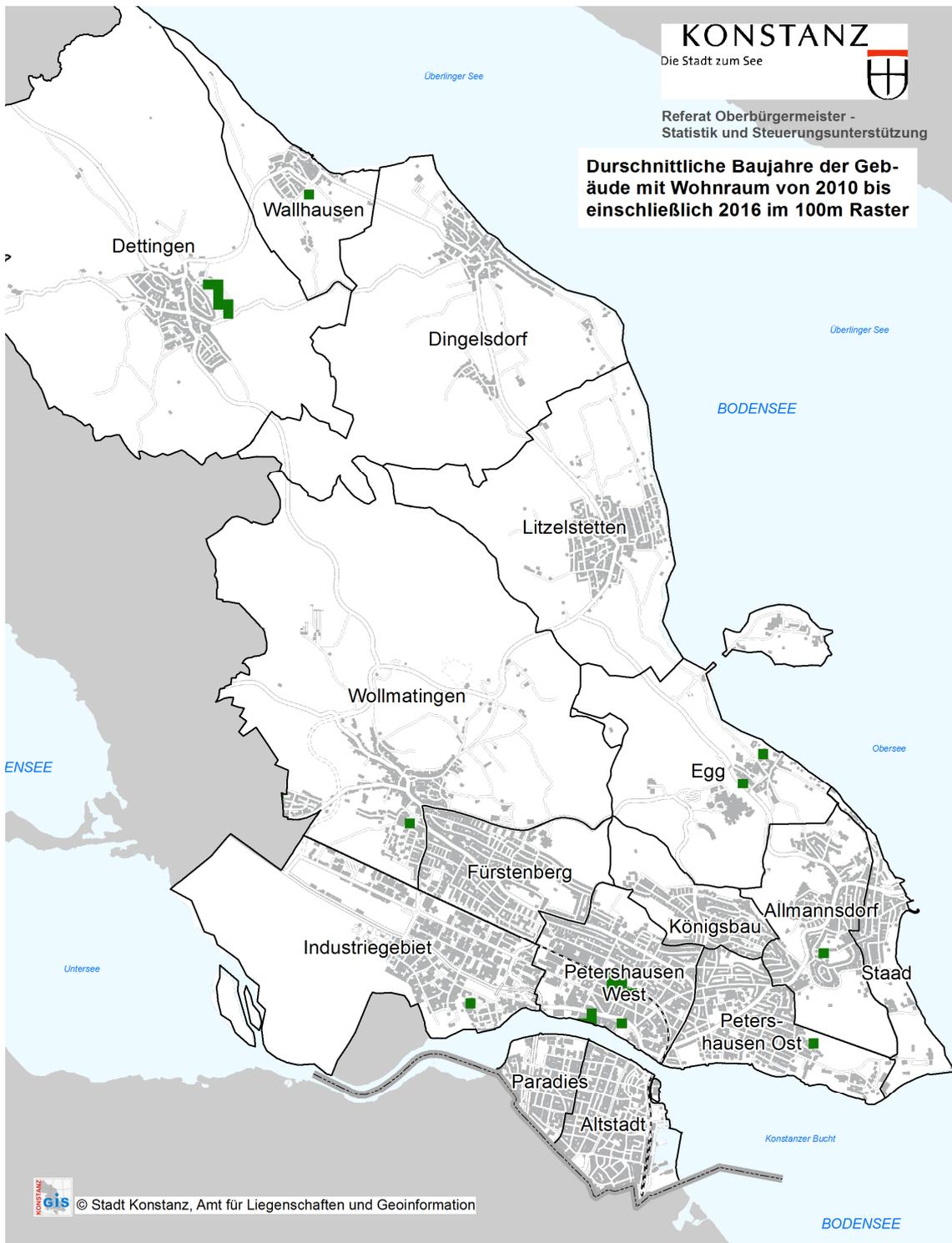
Karte 15: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 2000 bis 2010



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

In den Jahren 2000 bis 2010 wurde deutlich weniger gebaut wie in den 90er Jahre. Schwerpunkt ist weiterhin die Nachverdichtung. Die Wohnbebauung am Seerhein beginnt.

Karte 16: Durchschnittliches Baujahr der Gebäude mit Wohnraum von 2010 bis 2014



Quelle: Stadt Konstanz, Referat Oberbürgermeister - Statistik und Steuerungsunterstützung (Gebäudebestandsdatei 2016)

Innerhalb der letzten sechs Jahre lassen sich vor allem Bepflanzungen am Seerheingelände und das Neubaugebiet Schmidtenbühl in Dettingen festhalten.

Begriffserläuterungen

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte zu Wohnzwecken dienen.

Nichtwohngebäude

Nichtwohngebäude – nicht Schwerpunkt dieses Statistik-Berichts – sind die Gebäude, die überwiegend (gemessen an der gesamten Nutzfläche) für Nichtwohnzwecke bestimmt sind. Dazu zählen z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Schulen oder Gebäude, bei denen eine andere Nutzung überwiegt.

Gebäude mit Wohnraum

Zu Gebäuden mit Wohnraum werden hier Wohngebäude, Gebäude deren Nutzung nicht primär dem Wohnen dient, die aber trotzdem Wohnungen enthalten (Nichtwohngebäude) sowie Wohn- und Pflegeheime gezählt.

Wohnungen

Eine Wohnung ist ein nach außen abgeschlossener, zusammenliegender Raum, welcher die Führung eines eigenen Haushalts ermöglicht. Darin enthalten ist immer eine Küche oder ein Raum mit fest installierter Kochgelegenheit. Grundsätzlich hat eine Wohnung einen eigenen abschließbaren Eingang, ausgehend vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum.

Bautätigkeit

Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungs- und zustimmungspflichtigen und nach der Baufreistellungsverordnung kenntnisgabe pflichtigen Baumaßnahmen sowie Abgänge im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder entzogen wird. Bei der Bautätigkeit werden die Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Abgänge und der Bauüberhang (genehmigte, jedoch noch nicht fertiggestellte Bauvorhaben) erfasst.

Kleinräumige Gliederung

In der kleinräumigen Gliederung werden unter Zuhilfenahme von hierarchisch gegliederten Schlüsseln die Adressen in Gebiete eingeteilt. Die niedrigste Ebene innerhalb des 7stelligen-Schlüssels ist die Blockseite. Die Blockseite ist in Konstanz einstellig und beschreibt den Abschnitt, der sich von einer Straße zur nächsten zieht. Als zweitniedrigste Ebene folgt der Block, dieser hat zwei Stellen. Die sich anschließende Ebene ist bereits das Stadtviertel mit einer Stelle. Als höchste Gliederungsebene dient dann der Stadtteil mit drei Stellen im räumlichen Schlüssel.

090	1	02	1
Stadtteil	Stadtviertel	Baublock	Baublockseite
<i>3-stellig</i>	<i>1-stellig</i>	<i>2-stellig</i>	<i>1-stellig</i>

Die Stadt Konstanz ist in 15 Stadtteile mit insgesamt 51 Stadtviertel gegliedert.