

L-Bank
Wohnungsmarktbeobachtung
Baden-Württemberg

 **L-BANK**
Staatsbank für Baden-Württemberg

Wohnungsmarktbeobachtung.



Kurzübersicht über wohnungswirtschaftliche Strukturdaten

Bevölkerung in Baden-Württemberg	2006	2007	Prognose
Einwohnerzahl	10,74 Mio.	10,75 Mio.	↗
Anzahl der Haushalte	4,96 Mio.	4,95 Mio.	↗
Wanderungssaldo	3.930	12.392	→
Geburtensaldo	-707	-1.256	↘
Anzahl Einpersonenhaushalte	1,83 Mio.	1,79 Mio.	↗
Anzahl Mehrpersonenhaushalte (4 und mehr Personen)	0,86 Mio.	0,86 Mio.	↘
Haushaltskaufkraft	41.217 EUR	42.263 EUR	↗
Preisentwicklung in Baden-Württemberg			
Verbraucherpreise (Indexwert, Jahr 2005 = 100)	101,7	104,0	↗
Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land je m ²	175 EUR	182 EUR	→
Baupreise (Indexwert, Jahr 2000 = 100)	105,7	113,8	↗
Häuserpreisindex (Dtl. gesamt, Neubau, Jahr 2005 = 100)	100,9	105,6	↗
Nettomiete (Indexwert, Jahr 2005 = 100)	101,3	103,0	↗
Wohnungsnebenkosten (Indexwert, Jahr 2005 = 100)	102,9	103,5	↗
Ausgaben für Wohnenergie je Haushalt und Monat	136 EUR	149 EUR	↗
Zahlen zum baden-württembergischen Wohnungsmarkt			
Wohnungsbestand (insgesamt)	4,91 Mio.	4,94 Mio.	↗
Wohnungen in Einfamilienhäusern	1,32 Mio.	1,34 Mio.	↗
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	2,36 Mio.	2,37 Mio.	↗
Wohnungsbaufertigstellungen	37.162	33.369	↘
Wohnungsbaugenehmigungen	33.400	23.612	↘
Wohnungsbauüberhang	49.224	42.452	↘

Der Inhalt.

Vorwort	05	Sonderkapitel	
		Der ländliche Raum – Gegenwart und Zukunft	23
Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt		Wohnungsangebot und -nachfrage	
Demografischer Wandel und der Blick in die Zukunft	06	Wohnungsangebot	26
Entwicklung der Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg	10	Wohnungsnachfrage und strukturelle Bedarfsänderungen	35
Entwicklung der Baupreise	12		
Energiepreise und ökologische Fragestellungen	16	Ausblick	
Attraktivität von Wohneigentum wächst	20	Wachstumsmarkt altersgerechtes Wohnen	43
		Stadtentwicklung braucht Wohnungsbauförderung	44
		Energiesparen und Klimaschutz	45
		Wohnungsbau als Wirtschaftsfaktor	47

Vorwort.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die zentrale Aufgabe der baden-württembergischen Wohnraumförderung. Dabei richtet sich der Fokus insbesondere auf Familien und die zwei drängenden Zukunftsaufgaben der kommenden Jahre: Die Gesellschaft altert und fossile Energieträger werden immer teurer. Darauf muss die Wohnungswirtschaft durch Modernisierungsmaßnahmen sowie den Bau neuer Wohnungen reagieren. Die Wohnungsbauförderung der L-Bank unterstützt diese Bemühungen nachhaltig. Baden-Württemberg ist dabei auf einem guten Weg. Allerdings machen die Zahlen der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung ebenfalls deutlich, dass alle beteiligten Akteure weiterhin gefordert sind.

Zum einen übersteigt in einigen Regionen die Wohnungsnachfrage noch immer das Angebot. Zum anderen bleibt die Entwicklung der Eigenheimquote in Baden-Württemberg ein Stück hinter anderen Bundesländern zurück. Hier besteht – vor allem auch im Hinblick auf Aspekte der privaten Altersvorsorge – weiterer Handlungsbedarf.

Bei der Reduktion von Treibhausgas-Emissionen und der Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungsbau zeigen sich zugleich beachtliche Fortschritte. In den kommenden Jahren sind jedoch weitere Investitionen notwendig, um angesichts der steigenden Energiepreise die „zweite Miete“ so gering wie möglich zu halten und die landesweite Energiebilanz zu verbessern. Darüber hinaus erfordert der Trend zum altengerechten und generationenübergreifenden Wohnen eine zusätzliche Neuausrichtung im Wohnungsbau.

Durch eine enge Kooperation zwischen der L-Bank und dem IMWF – Institut für Management- und Wirtschaftsforschung – entstand mit der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung ein umfassendes Kompendium über den regionalen Wohnungsmarkt Baden-Württembergs, das den

L-Bank-IAW-Wohnungsmonitor ablöst. Eine detaillierte Bestandsaufnahme und vielfältige Prognoserechnungen geben einen kompakten Überblick über die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Studie beleuchtet Wohnungsangebot und -nachfrage sowie künftige Entwicklungstendenzen und den sich daraus ergebenden Handlungsbedarf in Sachen Wohnraumförderung. Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung bricht die Daten bis auf Land- und Stadtkreisebene herunter und ermöglicht so eine differenzierte Betrachtung von regionalen Wohnungsteilmärkten und einzelnen Marktsegmenten. Diese umfassende Datenbasis ist eine wesentliche Voraussetzung für bedarfsgerechtes und vorausschauendes Handeln in Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik. Die Informationen helfen, aktuelle und zukünftige Probleme auf den Wohnungsmärkten zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern. Der vorliegende Berichtsband liefert dazu einen wichtigen Beitrag.

Die Wohnungsmarktbeobachtung stützt sich auf zwei Säulen: Neben der Analyse ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren der amtlichen Statistik fließen in die Marktbeobachtung Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsbefragung ein. Die Baden-Württemberger geben darin Auskunft über ihre aktuelle Wohnsituation und zukünftige Wohnwünsche. Diese Informationen sind für die Bewertung aktueller Entwicklungstendenzen besonders wertvoll. Denn sie zeigen detailliert auf, worauf Bauherren und Mieter besonderen Wert legen und in welche Richtung sich die Wohntrends der kommenden Jahre entwickeln werden. Damit stellt die L-Bank-Wohnungsmarktbeobachtung den wohnungspolitischen Entscheidungsträgern eine breite Informationsbasis zur Verfügung, die Markttransparenz schafft, eine Standortbestimmung erlaubt und zukünftige Investitionsentscheidungen erleichtert.

DEMOGRAFISCHER WANDEL UND DER BLICK IN DIE ZUKUNFT

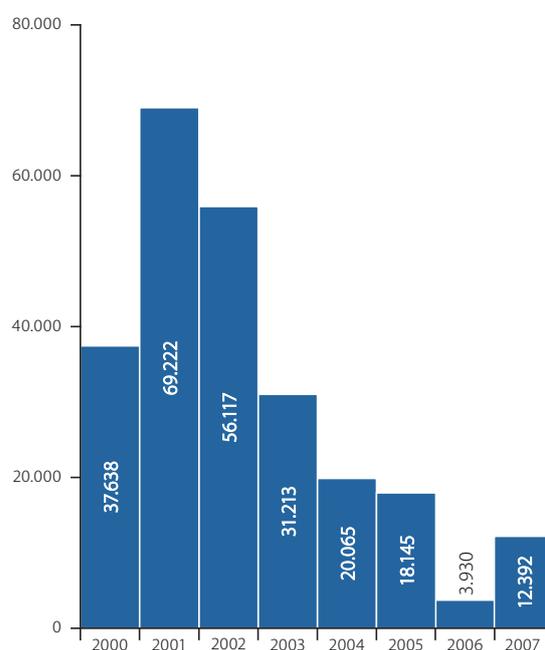
Bis zum Jahr 2020 wird in Baden-Württemberg die Zahl der Einwohner weiter steigen. Hochrechnungen gehen von einem Bevölkerungswachstum von 3,8 Prozent aus. In der Summe werden damit rund 400.000 neue Einwohner bezahlbaren Wohnraum suchen.¹ Selbst die Minimalprognose des Statistischen Bundesamtes erwartet für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungsgewinn von rund 100.000 Einwohnern.² Damit entwickelt sich der Südwesten gegen den bundesweiten Trend: Denn laut einer aktuellen Prognose des Bundesbauministeriums wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt bis zum Jahr 2025 um 2 Prozent abnehmen.³

Zuwanderung ist Motor der Bevölkerungsentwicklung
Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg ist die Zuwanderung. Seit 1985 liegt die Zahl zugezogener Bürger stets über der Abwanderungsquote.⁴ Für 2007 verzeichnet die Statistik einen positiven Wanderungssaldo von rund 12.400 Personen – 243.000 Zuzüge stehen dabei 231.600 Fortzügen über die Landesgrenzen hinweg gegenüber.⁵ Dabei liegen die Zuströme aus dem übrigen Bundesgebiet deutlich höher als die aus dem Ausland. Die stärksten Nettozuströme aus dem Bundesgebiet verzeichnet Baden-Württemberg dabei aus den ostdeutschen Ländern (zusammen rund 9.900 Personen), Nordrhein-Westfalen (rund 3.000 Personen) und Niedersachsen (rund 2.300 Personen).⁶ Die positive Wanderungsbilanz entwickelt sich jedoch seit 2001 rückläufig – zu diesem Zeitpunkt lag der Überschuss noch bei 69.000 Menschen. Der Grund für den Abwärtstrend im Wanderungssaldo liegt in den kontinuierlich rückläufigen Zuwanderungsbewegungen. So nahm die Zahl der jährlichen Zuzüge seit 2000 um 13 Prozent ab. Die Zahl der Fortzüge blieb demgegenüber relativ konstant.⁷

Insgesamt betrachtet ist das Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg von starken Schwankungen geprägt. Auch innerhalb des Landes gab und gibt es erhebliche

Unterschiede. Der Grund: Die Wanderungsmotive und damit die Ursachen für Zu- und Abwanderungen sind äußerst vielschichtig. Neben der so genannten Ausbildungs-, Familien- und Wohnungsmarktwanderung sowie der Alterswanderung ist vor allem die Entwicklung der regionalen Arbeitsmärkte von ausschlaggebender Bedeutung.⁸ Zudem wirken sich Änderungen in der Zuwanderungspolitik unmittelbar auf die Zuzugszahlen aus dem Ausland aus.

Wanderungssaldo in Baden-Württemberg 2000 – 2007



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Aufgrund höherer Zuzugszahlen ist der Wanderungsgewinn 2007 wieder deutlich angestiegen.

¹ GfK GeoMarketing (2008) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050; eigene Berechnungen.

² Vgl. Statistisches Bundesamt (2007). Demografischer Wandel in Deutschland. Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern.

³ Vgl. Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 02.10.2008.

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007). Der demografische Wandel in Baden-Württemberg.

⁵ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg.

⁶ Vgl. Angaben des Statistischen Landesamtes vom 20.05.2008.

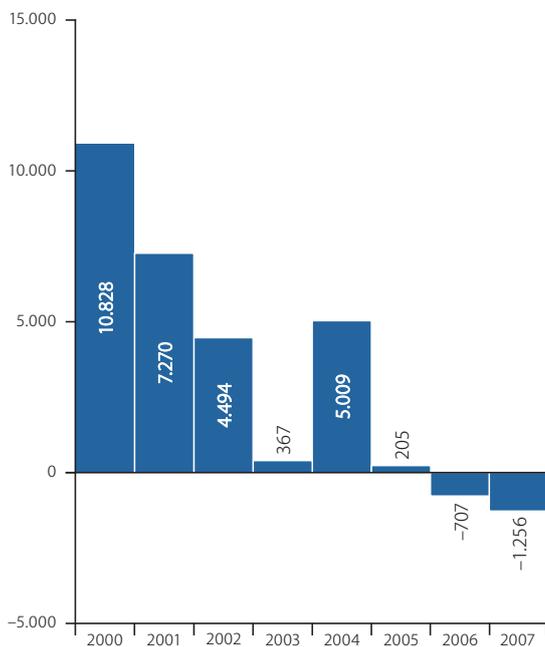
⁷ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg.

⁸ Vgl. Brachat-Schwarz, Werner (2008). Das regionale Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 3, S. 9–12.

Die Wanderungsgewinne stehen dabei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entgegen. Denn auch in Baden-Württemberg werden jedes Jahr weniger Kinder geboren, als Menschen sterben. Im Jahr 2007 wurden etwa 92.800 Geburten und 94.100 Sterbefälle verzeichnet. Das ergibt einen negativen Saldo von rund 1.300 Personen. Die Ursache dieser Entwicklung liegt in einer stetig sinkenden Geburtenzahl. 1990 lag die Zahl der Neugeborenen noch bei rund 118.000. Das entspricht einem Rückgang von etwa

Geburtensaldo in Baden-Württemberg 2000 – 2007

Geburtenüberschuss (+) bzw. -defizit (-)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Sinkende Geburtenrate: Seit 2006 sterben mehr Menschen, als Kinder geboren werden.

22 Prozent bis 2007.⁹ Dennoch steht Baden-Württemberg in diesem Punkt im bundesweiten Vergleich gut da. Während in Gesamtdeutschland bereits seit 1972 die Zahl der Sterbefälle die der Geburten übersteigt, besteht dieser Negativsaldo in Baden-Württemberg erst seit 2006.¹⁰ Umso wichtiger ist der Kinderlandgedanke der baden-württembergischen Landesregierung. Denn die Stärkung der Familien und die Schaffung eines familienfreundlichen Umfelds leisten einen entscheidenden Beitrag dazu, Baden-Württemberg zukunftsfähig zu halten.

So zeigt die Familienpolitik bereits erste Erfolge: Die Zahl der Geburten steigt in jüngster Zeit wieder. Allerdings reicht die Geburtenquote derzeit nicht aus, um die Zahl der Verstorbenen langfristig auszugleichen. Nötig wären mindestens 2,1 Kinder je Frau – in Baden-Württemberg liegt die durchschnittliche Geburtenziffer jedoch bei 1,37 Kindern.¹¹ Die Folge: Aufgrund der geringen Geburtenzahlen werden die Zuwanderungsgewinne die natürliche Bevölkerungsentwicklung nur schwer kompensieren können. Sehr langfristige Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes erwarten daher, dass die Einwohnerzahl ab 2025 in Baden-Württemberg zurückgehen wird. Im Jahr 2050 würde dann die Einwohnerzahl mit etwa 10,3 Mio. Menschen leicht unter dem Stand von 2007 liegen.¹²

Mehr Haushalte trotz sinkender Einwohnerzahlen

In der Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs zeigt sich trotz dieser Entwicklung ein überraschender Befund. Denn trotz schrumpfender Bevölkerung dürfte die Zahl der privaten Haushalte in der Zukunft weiterhin steigen. So wächst in Baden-Württemberg die Zahl der Haushalte derzeit schneller als die Einwohnerzahl. Während beispielsweise die Bevölkerung in Baden-Württemberg in den vergangenen 40 Jahren um rund 25 Prozent gestiegen ist, nahm die Zahl der Privathaushalte im gleichen Zeitraum um 64 Prozent zu.¹³ Der Grund ist der Trend hin zu kleineren Haushalten. Die Ursache dafür liegt vor allem in der alternden Gesellschaft und immer individuelleren Lebenskonzepten. Mit einem Anteil von rund 38 Prozent

⁹ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg.

¹⁰ vgl. L-Bank (2008). Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg.

¹¹ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihe zur durchschnittlichen Kinderzahl je Frau.

¹² vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007). Der demografische Wandel in Baden-Württemberg.

¹³ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg.

ist der Ein-Personen-Haushalt derzeit die häufigste Wohnform in Baden-Württemberg.¹⁴ Die zunehmende Zahl von Zweitwohnungen, wachsende Scheidungszahlen und die steigende Lebenserwartung werden diese Entwicklung noch weiter vorantreiben. Expertenschätzungen zufolge wird bis zum Jahr 2043 die Zahl der Haushalte das heutige Niveau nicht unterschreiten.¹⁵

Die einzelnen Prognosen zur Entwicklung der Haushalte in Baden-Württemberg weisen dabei eine relativ große Spannweite auf. Die der vorliegenden Wohnungsmarktbeobachtung zu Grunde liegende Hochrechnung erwartet bis zum Jahr 2020 einen Anstieg der Haushaltszahlen in Baden-Württemberg um 11 Prozent.¹⁶ Das Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung in Tübingen rechnet für den gleichen Zeitraum mit einem Plus von 5 bis 10 Prozent¹⁷, das Statistische Landesamt prognostiziert bis 2025 eine Zunahme der Haushalte von 3,8 Prozent.¹⁸ Der Grund für diese Unterschiede: Modellrechnungen basieren auf bestimmten Annahmen – zum Beispiel hinsichtlich Geburtenzahlen, Sterblichkeit und Wanderungsbewegungen. Vor allem in Langfristprognosen ergeben sich, je nachdem welche Datenbasis gewählt wird und wie diese in das Berechnungsmodell eingeht, Abweichungen in den Prognosewerten.¹⁹

Gemeinsam ist jedoch allen Hochrechnungen ein zentraler Befund: Die Zahl der Haushalte wird in Baden-Württemberg in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Dabei werden nahezu alle baden-württembergischen Land- und Stadtkreise einen Zuwachs an Privathaushalten und damit einen steigenden Wohnraumbedarf verzeichnen können. Die größten Zuwächse erzielen dabei der Süden und Westen.²⁰ An dieser Stelle kommt der Wohnraumförderung der L-Bank eine entscheidende Bedeutung zu. Denn gerade vor dem Hintergrund regional unterschiedlicher Entwicklungen braucht es ein zielgerichtetes Instrumentarium, um absehbarer Wohnraumknappheit frühzeitig gegenzusteuern.

Ansprüche an Wohnraum verändern sich

Die aktuelle demografische Entwicklung führt zudem zu erheblichen Änderungen in der Bevölkerungsstruktur. Der gravierendste Faktor ist dabei die Verschiebung im Altersaufbau. Aktuell liegt beispielsweise der Anteil der über 60-Jährigen in Baden-Württemberg bei 24 Prozent. 2050 werden knapp 40 Prozent der Baden-Württemberger 60 Jahre oder älter sein. Dieser Bevölkerungsgruppe stehen dann immer weniger junge Menschen gegenüber. Bis 2050 sinkt der Anteil der unter 20-Jährigen von aktuell 21 Prozent auf 15 Prozent.²¹

Die Folge: Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird stark zunehmen. Denn bis 2020 steigt die Zahl der Haushalte, in denen der Haushaltsvorstand 55 Jahre oder älter ist, um 20 Prozent.²² Daher steht die Wohnungswirtschaft vor der Aufgabe, den veränderten Wohnansprüchen gerecht zu werden, indem sie durch Neu- oder Umbaumaßnahmen seniorengerechte Wohnungen in großem Umfang bereitstellt. Darüber hinaus werden moderne Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenhäuser oder Seniorenwohnanlagen weiter an Bedeutung gewinnen.

Neben den Veränderungen im Altersgefüge der Gesellschaft wirkt sich der Wandel in den Haushaltstypen ebenfalls stark auf die zukünftigen Ansprüche an Wohnraum aus. So gibt es aufgrund des Geburtenrückgangs generell weniger Kinder und der traditionell weit verbreitete Typus der vierköpfigen Familie wird immer mehr zur Ausnahme werden. Gleichzeitig steigt die Zahl kinderloser Paare, der Alleinerziehenden und der Singlehaushalte. Nach aktuellen Hochrechnungen wird der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in Baden-Württemberg bis 2020 um 9,6 Prozent zunehmen. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Haushalte, in denen vier und mehr Personen leben, um 9,3 Prozent.²² Mit den verschiedenen Lebens- und Haushaltsformen wandeln sich daher sowohl die Nachfrage im Hinblick auf Zuschnitt, Größe und Ausstattung der Wohnung als auch die Anforderungen an das gesamte Wohnumfeld.

¹⁴ Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050.

¹⁵ Vgl. Börsch-Supan, A. (2004). Herausforderungen an den Standort Baden-Württemberg durch den demographischen Wandel.

¹⁶ IMWF 2008. Die Hochrechnung basiert auf der Raumordnungsprognose 2020/2050 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Da dem Original-Modell allerdings nur Bevölkerungszahlen von 2002 zu Grunde liegen, wurde die vorliegende Hochrechnung um aktuelle Entwicklungstendenzen und neue Bevölkerungsdaten der GfK ergänzt.

¹⁷ Vgl. L-Bank (2008). Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg.

¹⁸ Vgl. Brachat-Schwarz, Werner (2008). Zur Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Eine Modellrechnung. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 1, S. 17–20.

¹⁹ Vgl. hierzu Brachat-Schwarz, Werner (2008). Zur „Treffsicherheit“ von Prognosen – oder:

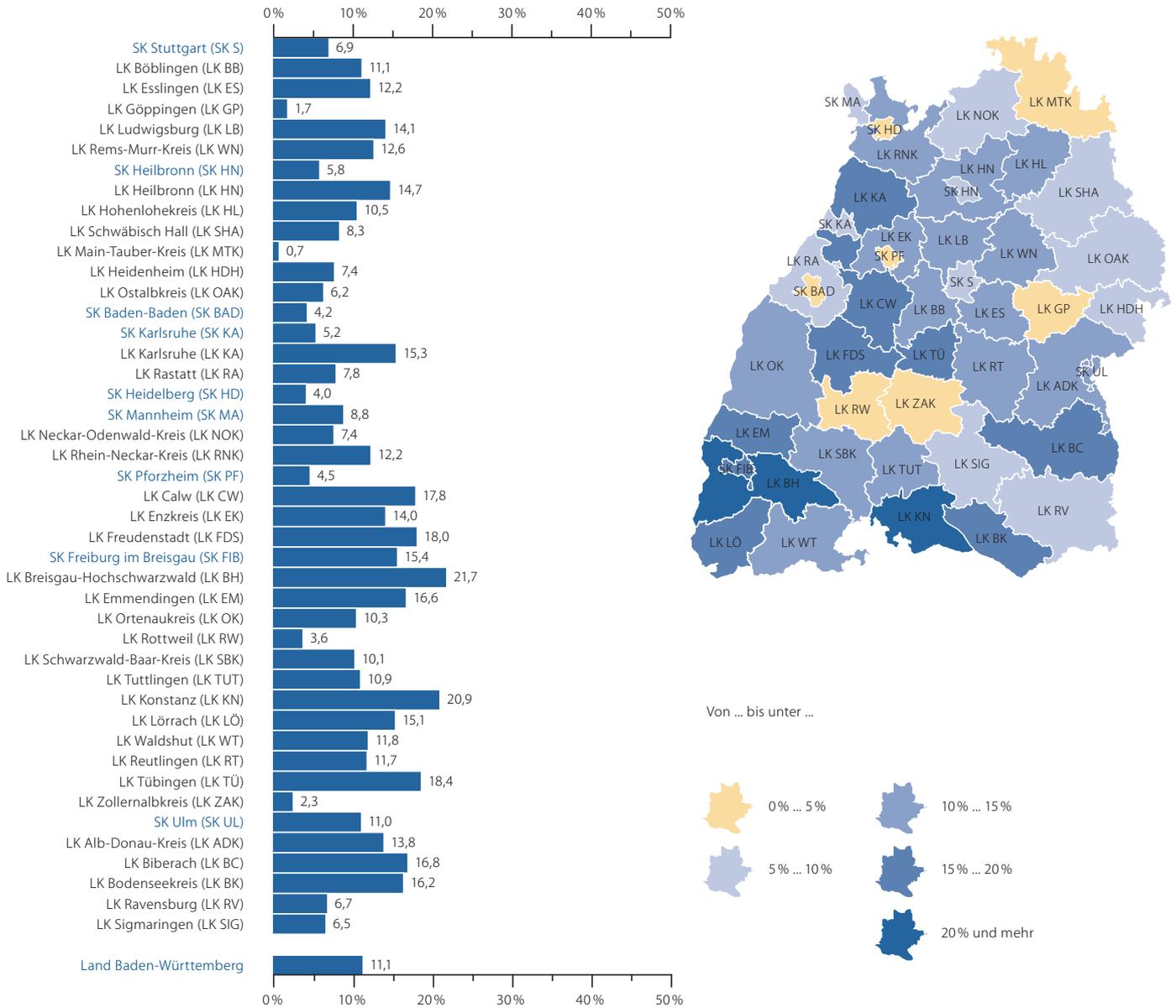
Was können Vorausrechnungen leisten? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 7, S. 48–54.

²⁰ GfK GeoMarketing (2008) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050; eigene Berechnungen.

²¹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007). Der demografische Wandel in Baden-Württemberg.

²² Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050.

Prognose: Wachstum der Haushalte in Baden-Württemberg 2007–2020



Quelle: GfK GeoMarketing (2008); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050; eigene Berechnungen

Bis 2020 wird in Baden-Württemberg die Zahl der Haushalte in allen Regionen zunehmen.

ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSKAUFKRAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach vorläufigen Werten für 2008 stieg die Kaufkraft je Haushalt in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahr um 1.638 Euro auf durchschnittlich 43.901 Euro.¹ Damit liegt Baden-Württemberg im Bundesländervergleich erneut weit vorn. Der Abstand zum Bundesdurchschnitt von 39.286 Euro beträgt mehr als 4.500 Euro. Der Mittelwert Westdeutschlands liegt mit aktuell 41.420 Euro ebenfalls deutlich unterhalb des Wertes für Baden-Württemberg.² Die Haushaltskaufkraft hat dabei entscheidende Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Sie gibt wesentliche Informationen über die ökonomische Ausstattung der Nachfrager. Denn ob sich der Wunsch realisieren lässt, Wohneigentum zu erwerben oder eine neue Wohnung zu

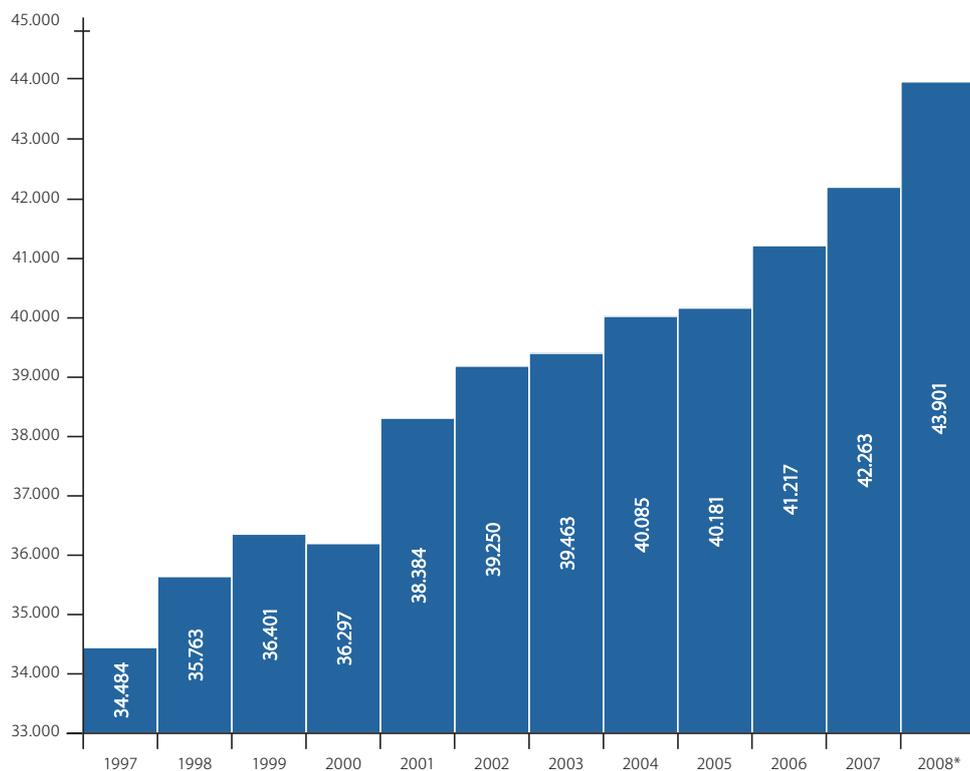
beziehen, hängt entscheidend von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Haushalte ab. Damit zählt die Haushaltskaufkraft neben der Eigenkapitalausstattung nachfrageseitig zu den wichtigsten monetären Faktoren des Wohnungsmarkts. Ebenso wie die Veränderungen in der Bevölkerungszahl und -struktur liefert sie ein Indiz, wie sich die Nachfragerseite zukünftig weiterentwickeln wird.

Regionale Unterschiede

In allen baden-württembergischen Kreisen hat die durchschnittliche Haushaltskaufkraft im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen. Spitzenreiter ist der Landkreis Biberach. Hier stieg die Haushaltskaufkraft um 4,8 Prozent. Die Landkreise Karlsruhe und Emmendingen können mit einem Plus von 4,7 und 4,5 Prozent ebenfalls einen starken Zuwachs verbuchen.²

Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg 1997 – 2008

Durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt und Jahr in EUR



Quelle: GfK GeoMarketing (2008)

*Von der GfK geschätzt.

Tendenz steigend: Die Haushaltskaufkraft legte 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Prozent zu.

¹ Als Haushaltskaufkraft wird das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare Einkommen bezeichnet – also der Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen bedient wurden.

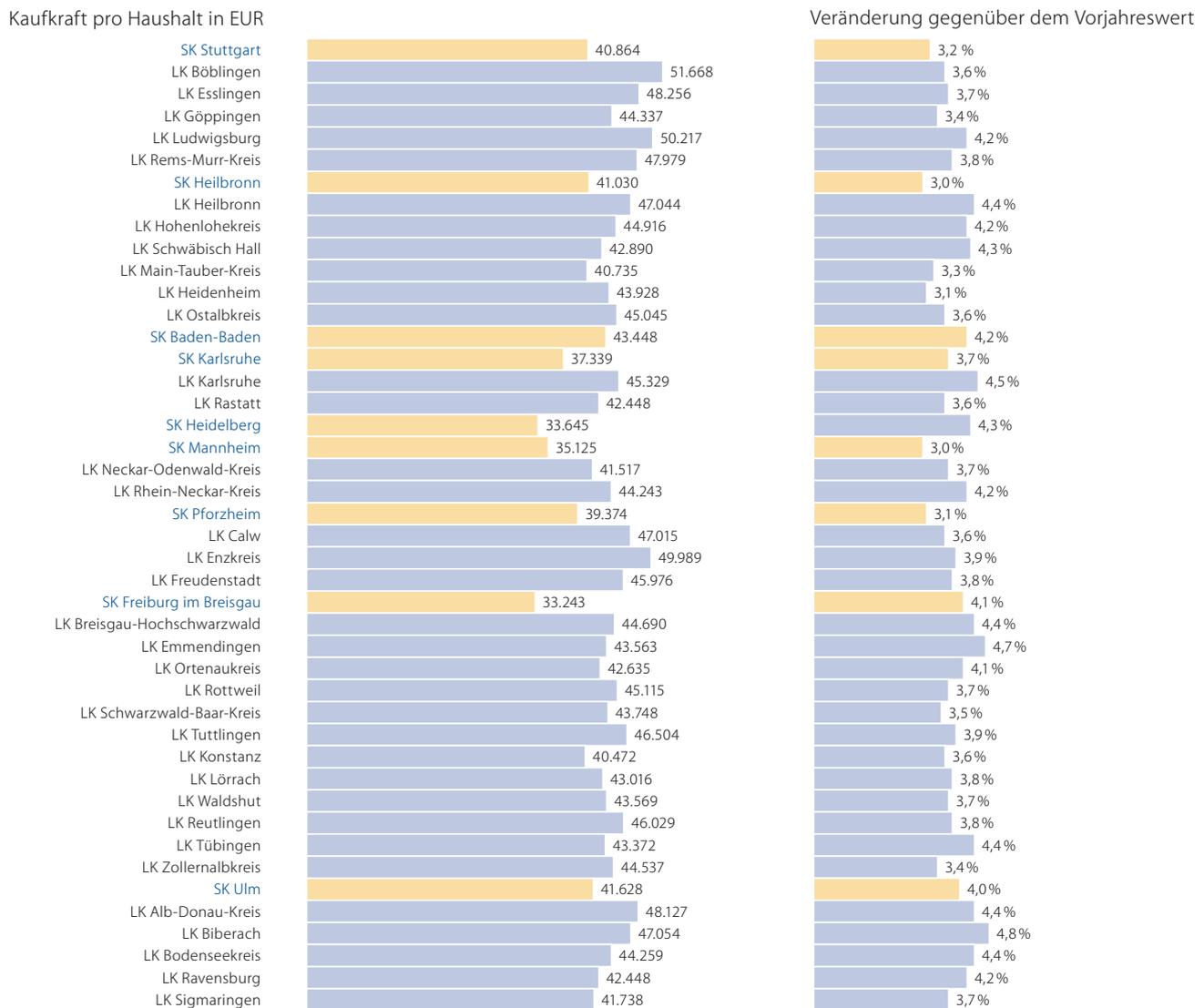
² Vgl. GfK GeoMarketing (2008); fortlaufende Datenreihen.

Obwohl in allen Stadt- und Landkreisen eine wachsende Haushaltskaufkraft zu verzeichnen ist, sind die regionalen Unterschiede in der absoluten Höhe zum Teil erheblich. Dabei zeigt sich, dass den einzelnen Haushalten in den ländlichen Gebieten sowie im Umland der großen Städte in der Regel mehr Kaufkraft zur Verfügung steht als den Haushalten in den großen Zentren. So liegt zum Beispiel der Durchschnittswert in Böblingen – dem Landkreis mit der höchsten Haushaltskaufkraft – mit 51.668 Euro deutlich über dem baden-württembergischen Mittel von 43.901 Euro. Die Haushaltskaufkraft im Stadtkreis Freiburg liegt mit 33.243 Euro hingegen deutlich unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.³ Die Ursache dafür sind zum Großteil die voneinander abweichenden Haushaltsstrukturen. In den Stadtkreisen und den Universitätsstädten finden sich

viele kleine Haushalte, auf die sich die Gesamtkaufkraft des Kreises verteilt. Denn hier leben im Durchschnitt weniger Personen in einem Haushalt als in den Umlandregionen. Der Grund: Der Singularisierungseffekt durch alleinlebende ältere Personen und durch die bewusste Entscheidung zum Ein-Personen-Haushalt sowie eine hohe Scheidungsrate machen sich hier besonders stark bemerkbar.

Bei der Analyse der Haushaltskaufkraft im Zusammenhang mit wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen muss jedoch berücksichtigt werden, dass auch in Regionen mit einer verhältnismäßig niedrigen Kaufkraft neuer Wohnraum benötigt wird. Diese Nachfrage spielt sich dann jedoch zumeist auf einem niedrigeren Preis- und Mietniveau ab.

Haushaltskaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2008



Quelle: GfK GeoMarketing (2008)

Die Haushaltskaufkraft legte 2008 in allen Regionen Baden-Württembergs zu.

³ Vgl. GfK GeoMarketing (2008); fortlaufende Datenreihen.

ENTWICKLUNG DER BAUPREISE

Im Bundesvergleich ist Bauen in Baden-Württemberg relativ teuer. So mussten Häuslebauer 2007 gut ein Drittel mehr für Bauland bezahlen als der Durchschnittsdeutsche.¹ Baulandpreise und Baukosten sind daher im Südwesten der Republik besonders sensible Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus. Der staatlichen Wohnraumförderung kommt damit eine besondere Bedeutung zu.

Baulandpreise verharren auf hohem Niveau

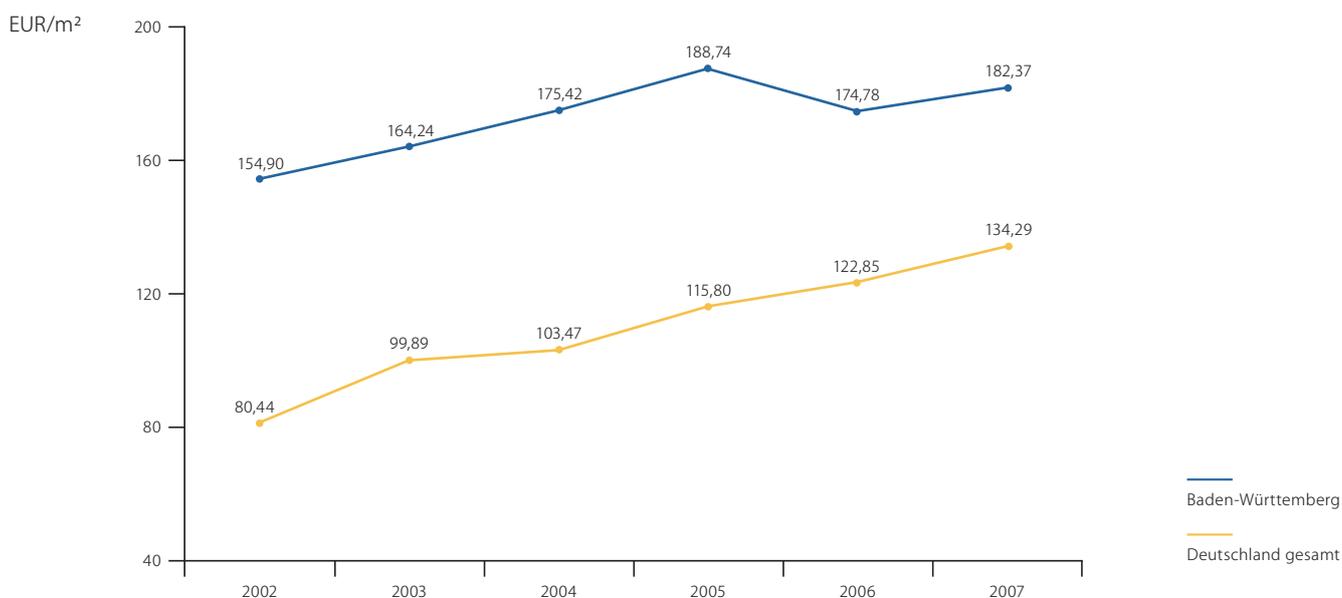
Im Jahr 2007 zahlten Bauherren im Südwesten durchschnittlich 182 Euro für den Quadratmeter Bauland.² Im Bundesdurchschnitt kostete der Quadratmeter hingegen 134 Euro. Damit gehören Grundstücke in Baden-Württemberg zu den teuersten. Nur in den Stadtstaaten Hamburg (659 Euro/m²) und Berlin (238 Euro/m²) sowie in Bayern (251 Euro/m²) liegen die Baulandpreise noch höher. Am unteren Ende der Skala befinden sich die ostdeutschen Bundesländer Sachsen-Anhalt (34 Euro/m²), Thüringen (35 Euro/m²) und Mecklenburg-Vorpommern (47 Euro/m²).¹

Die Kaufwerte für baureifes Land haben in Deutschland in den vergangenen fünf Jahren einen deutlichen Sprung gemacht. Von Jahr zu Jahr verteuerten sich die Grundstückspreise kontinuierlich. Mit 134 Euro lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis baureifen Landes 2007

deutlich über dem Preis von 2002 (80 Euro/m²). Das entspricht einem durchschnittlichen Preisanstieg von rund 11 Prozent pro Jahr. Die Grundstückspreise in Baden-Württemberg koppelten sich in jüngster Vergangenheit allerdings ein Stück weit vom bundesdeutschen Trend ab. Nachdem im Jahr 2005 ein Höhepunkt bei den Baulandpreisen erreicht wurde, stagnieren die Kosten in Baden-Württemberg seit 2005 bei rund 180 Euro je Quadratmeter.¹

Zu berücksichtigen sind erhebliche regionale Unterschiede. Vor allem in den Ballungszentren sind die Grundstückspreise überdurchschnittlich hoch. 2007 kostete ein Quadratmeter baureifes Land im Stadtkreis Stuttgart 835 Euro. Der Durchschnittspreis für das gesamte Bundesland lag in diesem Zeitraum bei 182 Euro. Auch in den Stadtkreisen Heilbronn, Baden-Baden, Karlsruhe, Freiburg und Pforzheim ist Bauland überdurchschnittlich teuer. Mit günstigen Preisen können dagegen dünn besiedelte Landkreise locken. Am wenigsten kostete baureifes Land 2007 im Main-Tauber-Kreis (50 Euro/m²) und im Landkreis Schwäbisch Hall (59 Euro/m²). Die teuersten Landkreise – allerdings auch die mit der höchsten Kaufkraft – liegen in der Region Stuttgart. In den Landkreisen Böblingen, Ludwigsburg und Esslingen lagen 2007 die Baulandpreise bei rund 300 Euro je Quadratmeter.³ Noch teurer war der Grundstückserwerb im Landkreisvergleich 2007 nur im Rhein-Neckar-Kreis (336 Euro/m²).

Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land



Baulandpreise in Baden-Württemberg stagnieren auf hohem Niveau.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2008); fortlaufende Datenreihen zu den Kaufwerten für Bauland.

² Quelle für Baulandpreise sind die Finanzämter. Sie erhalten von den Notaren zu Steuerzwecken Kenntnis aller Grundstückskaufverträge und fertigen auf dieser Grundlage die Meldungen an das Statistische Landesamt. In die Erhebung einbezogen werden durch Kauf erworbene, unbebaute Grundstücke, die im Baugebiet der Gemeinde liegen und eine Fläche von 100 m² und mehr haben. Je nach Ausmaß des Grundstücksverkehrs können die ausgewiesenen Preise teilweise starken Schwankungen unterliegen.

³ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (GENESIS); fortlaufende Statistik zu den Kaufwerten für Bauland.

Baulandpreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007

Kaufwert von baureifem Land in EUR/m ²		Tendenz seit 2001
SK Stuttgart	834,72	↑
LK Böblingen	288,98	↗
LK Esslingen	266,52	↓
LK Göppingen	166,85	↘
LK Ludwigsburg	299,67	→
LK Rems-Murr-Kreis	192,49	↘
SK Heilbronn	322,71	→
LK Heilbronn	131,63	↘
LK Hohenlohekreis	72,43	↘
LK Schwäbisch Hall	58,93	→
LK Main-Tauber-Kreis	50,46	↘
LK Heidenheim	79,01	→
LK Ostalbkreis	82,24	→
SK Baden-Baden	280,57	↓
SK Karlsruhe	302,11	↑
LK Karlsruhe	237,56	↑
LK Rastatt	206,51	→
SK Heidelberg	k.A.	k.A.
SK Mannheim	k.A.	k.A.
LK Neckar-Odenwald-Kreis	k.A.	→
LK Rhein-Neckar-Kreis	335,62	↑
SK Pforzheim	226,55	↘
LK Calw	k.A.	↗
LK Enzkreis	193,42	→
LK Freudenstadt	k.A.	↗
SK Freiburg im Breisgau	342,51	↗
LK Breisgau-Hochschwarzwald	150,46	→
LK Emmendingen	144,68	↘
LK Ortenaukreis	107,88	→
LK Rottweil	87,73	→
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	99,10	→
LK Tuttlingen	67,55	→
LK Konstanz	139,76	↗
LK Lörrach	184,32	↗
LK Waldshut	91,69	→
LK Reutlingen	171,20	→
LK Tübingen	139,18	↘
LK Zollernalbkreis	70,22	→
SK Ulm	176,15	↑
LK Alb-Donau-Kreis	81,27	→
LK Biberach	74,68	↗
LK Bodenseekreis	217,86	↗
LK Ravensburg	k.A.	→
LK Sigmaringen	k.A.	→

Quelle: Statistisches Bundesamt (2008); Tendenzaussagen sind das Ergebnis einer Regressionsanalyse auf Basis der Vergangenheitsdaten der letzten sieben Jahre

Vor allem in den Stadtkreisen steigen seit Jahren die Baulandpreise.

Baukosten steigen

Bei den Kosten für den eigentlichen Wohnungsneubau zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Baulandpreisen: Bauen in Baden-Württemberg ist im Bundesländervergleich relativ teuer. So lagen die veranschlagten Baukosten⁴ für einen Quadratmeter Wohnfläche mit durchschnittlich 1.315 Euro deutlich über dem deutschlandweiten Mittelwert von 1.244 Euro. Nur in Bayern ist Bauen noch teurer – wengleich der bayerische Mittelwert stark von der Sonderstellung Münchens beeinflusst wird. Im Freistaat zahlen Bauherren durchschnittlich 1.449 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche.⁵

Die Baukosten für Wohngebäude in Baden-Württemberg bewegen sich seit 2003 kontinuierlich in der Nähe von 1.350 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. So lag der Vorjahreswert mit 1.307 Euro nur knapp unterhalb der aktuellen Quadratmeterpreise. Allerdings werden die Baukosten in nächster Zeit deutlich zunehmen. Denn der baden-württembergische Baupreisindex verzeichnet seit 2006 einen steilen Anstieg. In den vergangenen zwei Jahren legte er um 11,6 Prozent zu.⁶ Zwar ist der Preisanstieg 2008 im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 2,6 Prozent etwas moderater ausgefallen.⁶ Doch ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Dieser Preisanstieg wird sich dabei zeitverzögert in den statistischen Kennzahlen zu den Baukosten niederschlagen. Denn die dort genannten Quadratmeterpreise sind die veranschlagten Kosten des Bauwerks zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, die in der Regel im Vorjahr oder sogar noch früher erfolgte. Aktuelle Preisentwicklungen im Baugewerbe wirken sich demnach erst verspätet auf diesen Wert aus. Wie stark der Anstieg bei den Baukosten schließlich ausfallen wird, lässt sich allerdings nur schwer abschätzen. Denn die Bauherren reagieren möglicherweise mit verschiedenen Kompensationsmaßnahmen auf die gestiegenen Baupreise – etwa durch erhöhte Eigenleistungen sowie durch die Reduzierung des Bauvolumens oder die Verwendung einfacherer Materialien.

Die Gründe für den Preisanstieg bei den Baupreisen sind vielfältig: Eine Ursache war etwa die Erhöhung der Mehrwertsteuer Anfang 2007. Eine wachsende Nachfrage nach Bauleistungen und steigende Energiepreise treiben die Baupreise ebenfalls nach oben. Zudem reicht die Bauwirtschaft die steigenden Rohstoffpreise – beispielsweise für Stahl und Zement – an ihre Kunden weiter. Die Materialkosten stiegen 2008 zum Teil um bis zu 80 Prozent.⁷ Die deutsche Bauindustrie rechnet daher damit, dass sich die Baupreise nochmals um rund 3 Prozent verteuern werden.⁸ Dabei steigen die Kosten in allen Gewerken. So nahmen in Deutschland die Preise für Rohbauarbeiten sowie für Ausbauarbeiten zwischen Februar 2007 und Februar 2008 um jeweils 3 Prozent zu. Auch bei den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es binnen Jahresfrist in allen Teilbereichen Preiszuwächse. Besonders deutlich waren die Erhöhungen bei den Dämmarbeiten an technischen Anlagen (+ 5,7 Prozent), bei den Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen (+ 4,5 Prozent) sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+ 4,2 Prozent). Am geringsten stiegen die Preise bei den Estricharbeiten (+ 0,9 Prozent) und bei Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 0,6 Prozent).⁹

Aufgrund steigender Grundstückspreise und Baukosten wird der Eigenkapital- und Fremdfinanzierungsbedarf für künftige Bauherren also weiterhin zunehmen. Vor diesem Hintergrund erfüllt die Wohnungsbauförderung eine wichtige Funktion. Denn sie gibt die notwendige finanzielle Unterstützung dafür, dass etwa junge Familien und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen auch in diesem schwierigen Marktumfeld Wohneigentum erwerben können. Zudem werden die regional variierenden Kosten für ein Eigenheim durch unterschiedlich hohe Darlehen berücksichtigt.

⁴ Die veranschlagten Kosten eines Bauwerks setzen sich aus den Kosten für die Baukonstruktion, einschließlich der Erdarbeiten, den Kosten für alle festverbundenen Einbauten und den Kosten für besondere Bauausführungen zusammen. Nicht dazu zählen die Grundstücks- und Erschließungskosten.

⁵ Vgl. GfK GeoMarketing (2008); fortlaufende Datenreihen.

⁶ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zum Preisindex für Bauwerke.

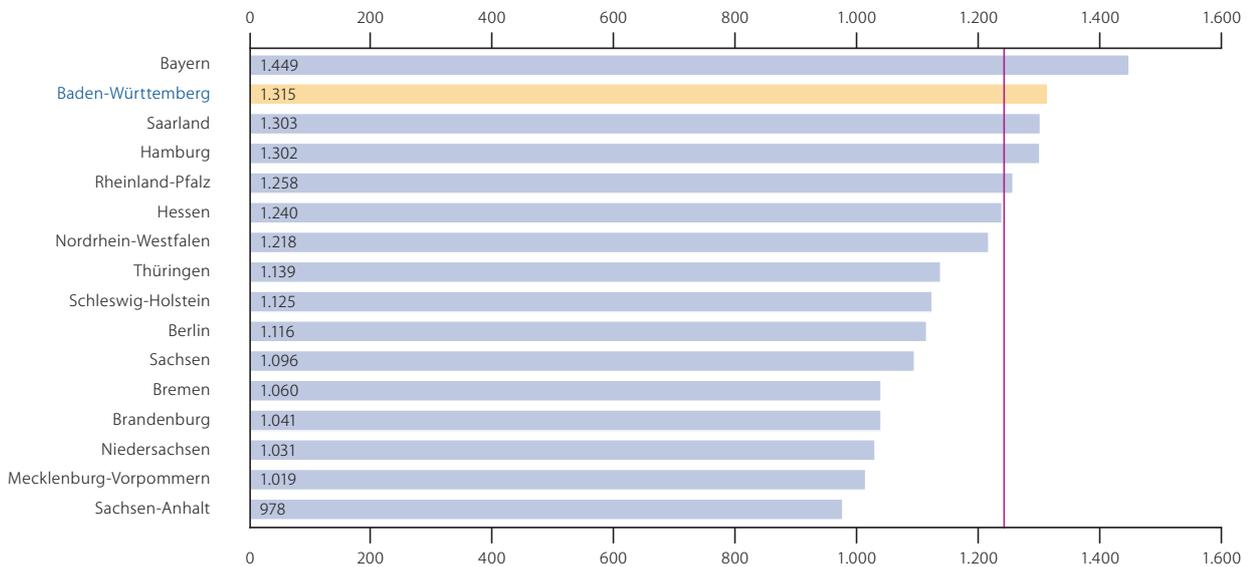
⁷ Vgl. Angaben des Fachverbands Bau Württemberg vom 16.09.2008.

⁸ Vgl. Angaben des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie vom 17.07.2008.

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2008); fortlaufende Datenreihen zum Baupreisindex.

Baukosten im Bundesländervergleich 2007

Baukosten in EUR je m² Wohnfläche



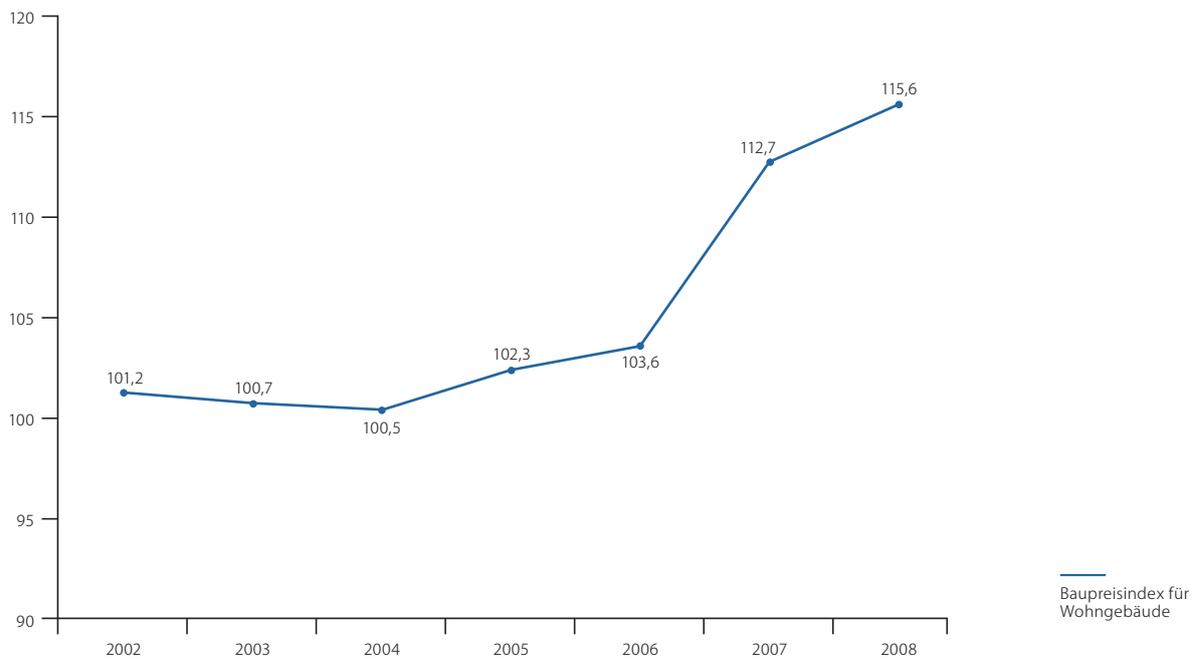
Quelle: GfK GeoMarketing (2008)

Durchschnitt Deutschland = 1.244 EUR/m²

Ländervergleich: Die Baukosten in Baden-Württemberg übersteigen den gesamtdeutschen Mittelwert.

Baupreisindex für Baden-Württemberg 2002 – 2008

Für Wohngebäude, jeweils Februar des Jahres, Indexwert 2000 = 100



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Kostenexplosion im Baugewerbe: Der Baupreisindex ist jüngst sprunghaft angestiegen.

ENERGIEPREISE UND ÖKOLOGISCHE FRAGESTELLUNGEN

Trotz der Entspannung auf den Energiemärkten in den Herbst- und Wintermonaten 2008 bleiben die hohen Energiekosten das dominierende Thema der kommenden Jahre: Seit 1990 sind die Erdgaspreise für Haushaltskunden um 185 Prozent gestiegen. Heizöl legte im gleichen Zeitraum um 143 Prozent zu. Die Preise für Fernwärme verteuerten sich um 70 Prozent und Strom kostet aktuell 41 Prozent mehr als noch vor 18 Jahren.¹ Im Vergleich zu erneuerbaren Energieträgern wiegt dieser Preisanstieg besonders schwer. So liegen zum Beispiel die Kosten für Holzpellets derzeit auf dem gleichen Niveau wie 2002.²

Mieter und private Hauseigentümer sind besonders stark von dem Preisanstieg bei fossilen Energieträgern betroffen. Denn die privaten Haushalte gehören zu den größten Energieverbrauchern in Deutschland. Sie benötigen im Jahresdurchschnitt in der Summe mehr Energie als die Industrie oder der Verkehr. Rund drei Viertel des Energieeinsatzes entfallen dabei auf das Beheizen der Wohnräume. Der Rest verteilt sich auf Warmwassererzeugung (12 Prozent), Kochen (5 Prozent), Beleuchtung (2 Prozent) sowie sonstige elektrische Geräte (8 Prozent).³ Ein Durchschnittshaushalt muss so allein für Strom und Raumwärme jedes Jahr rund 1.317 Euro aufwenden.¹ Insgesamt addieren sich die Energieausgaben der Haushalte damit auf mehr als 53 Mrd. Euro pro Jahr.¹ Gerade Haushalte mit niedrigem Einkommen leiden unter dem Preisanstieg. Denn wachsende Energieausgaben belasten ihr Haushaltsbudget besonders stark.

Neben ökologischen und umweltpolitischen Gründen ist daher die finanzielle Entlastung der Mieter ein wichtiges Motiv bei der Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im baden-württembergischen Wohnungsbau. Darüber hinaus können auch Hauseigentümer, die zum Beispiel ihre Heizanlagen auf erneuerbare Energien umstellen, verbilligte Darlehen der L-Bank in

Anspruch nehmen. Derartige Fördermaßnahmen werden dabei weiterhin an Bedeutung gewinnen. Denn zukünftige Energiepreisstegungen sind sehr wahrscheinlich.

Energiepreise belasten Haushalte

Vergleicht man die allgemeine Inflationsrate mit der Energiepreisentwicklung, dann sind die Energiekosten in den letzten Jahren deutlich schneller gestiegen als das allgemeine Preisniveau. Die jährlichen Ausgaben der privaten Haushalte für Wohnenergie nahmen zwischen 1995 und 2007 insgesamt um mehr als 60 Prozent zu. Besonders rasant war der Anstieg seit der Jahrtausendwende. Allein in den vergangenen drei Jahren legten die Energiepreise um mehr als 30 Prozent zu. Der Anteil der Ausgaben für Wohnenergie an den gesamten Konsumausgaben der privaten Haushalte ist durch diese Entwicklung spürbar gestiegen – von 3,7 Prozent im Jahr 1995 auf 4,7 Prozent im Jahr 2007. Absolut bedeutet das ein Ausgabenplus von 86 auf 130 Euro, die monatlich jeder Haushalt für Wohnenergie aufwenden muss.⁴

Hausbesitzer müssen derzeit rund 3.600 Euro Heizkosten pro Jahr für ein unsaniertes 150 Quadratmeter großes Einfamilienhaus einkalkulieren. Das sind laut einer Modellrechnung der Deutschen Energie-Agentur gut 1.000 Euro mehr als noch 2003.⁵ Ein Rechenbeispiel des Bundesbauministeriums⁶ veranschaulicht ebenfalls den rasanten Kostenanstieg und die damit verbundenen Mehrausgaben für die Haushalte: Demnach verbraucht ein Gebäude mit 80 Quadratmetern Wohnfläche und Gasheizung für Heizung und Warmwasser rund 14.500 Kilowattstunden pro Jahr. Im Vergleich zu rund 500 Euro im Jahr 1996 musste dieser Haushalt 2006 dafür ungefähr 950 Euro aufbringen. Das ist nahezu eine Verdopplung der Energiekosten. Diese Entwicklung schlägt sich direkt in den Wohnnebenkosten nieder. Mit den steigenden Preisen für Öl, Gas, Wasser und Strom nehmen in Baden-Württemberg auch die durchschnittlichen Haushaltsausgaben für Wohnnebenkosten kontinuierlich zu. Seit dem Jahr 2000 wuchsen sie um mehr als 13 Prozent.⁷

¹ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2008). Energie in Deutschland. Trends und Hintergründe zur Energieversorgung in Deutschland.

² Vgl. Angaben des Deutschen Energie-Pellet-Verbands vom 12.10.2008.

³ Vgl. L-Bank (2008). Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg.

⁴ Vgl. Flachmann, Christine (2008). Energieverbrauch privater Haushalte für Wohnen. In STATmagazin vom 16.12.2008.

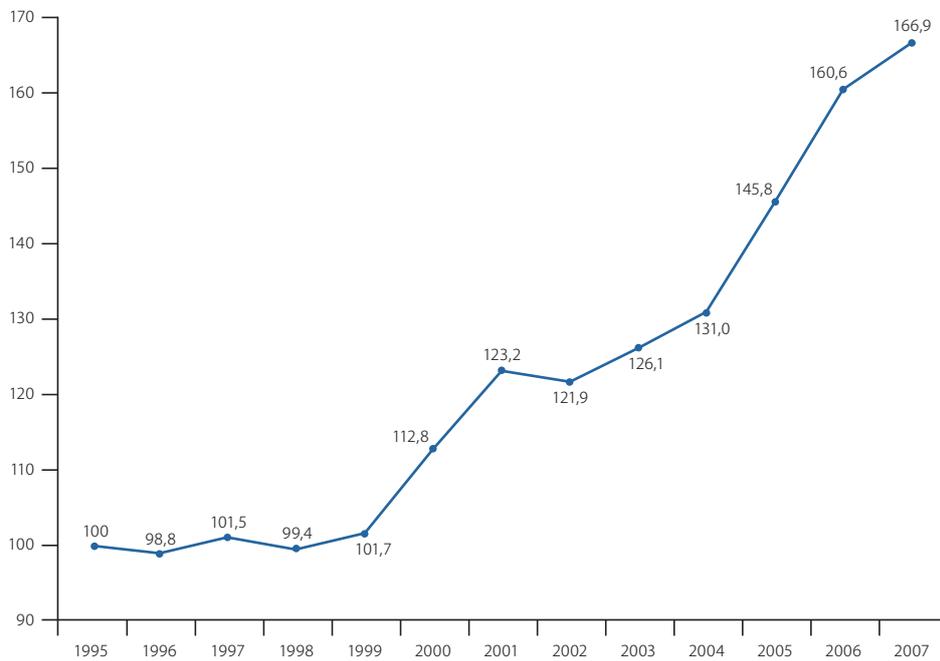
⁵ Vgl. Modellrechnungen der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena).

⁶ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2007). CO₂-Gebäudereport 2007.

⁷ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Entwicklung der Wohnungsmieten.

Preisindex: Energie für Wohnen 1995 – 2007

Indexwert 1995 = 100

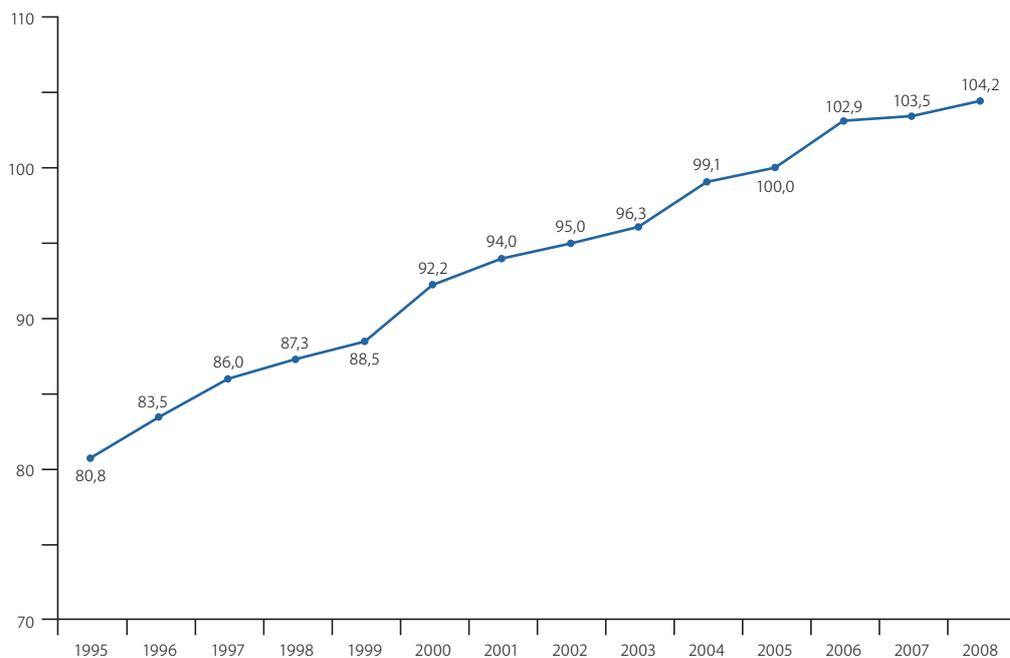


Quelle: Statistisches Bundesamt (2008)

Die Preise für Wohnenergie erhöhten sich zwischen 1995 und 2007 um etwa 67 Prozent.

Wohnnebenkosten in Baden-Württemberg 1995 – 2008

Indexwert 2005 = 100; Werte für 2008 nur Jan. bis Sept.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Vor allem steigende Energiepreise treiben die Wohnnebenkosten nach oben.

Zum Jahresende 2008 haben kräftig fallende Öl- und Erdgaspreise den rasanten Anstieg der Energiekosten vorerst gestoppt. So sank zum Beispiel der Rohölpreisindex des Statistischen Bundesamtes im Oktober 2008 gegenüber dem Vormonat um rund 25 Prozent.⁸ Im Dezember 2008 erreichte der Ölpreis sogar ein Vierjahrestief – zeitweise kostete ein Barrel weniger als 40 US-Dollar. Diese Entspannung auf den weltweiten Energiemärkten bedeutet jedoch keine dauerhafte Entwarnung. Denn obwohl der Rohölpreis in den Herbstmonaten 2008 deutlich hinter den Rekordwerten aus dem Sommer 2008 zurückblieb, ist das Preisniveau im Langzeitvergleich nach wie vor sehr hoch. Anfang des vierten Quartals 2008 lag der Einfuhrpreisindex für Erdöl rund 80 Prozent über dem Wert von 2000. Das Preisniveau von 1970 wird sogar um das 15fache übertroffen.⁸

Experten sehen in dem aktuellen Preisrückgang nur einen vorübergehenden Effekt. Denn an den grundsätzlichen Rahmenbedingungen hat sich nichts geändert: Fossile Energieträger sind endlich, Öl und Erdgas werden zu einem hohen Anteil in geopolitisch unsicheren Regionen gewonnen und der steigende Energiebedarf der Entwicklungsländer treibt die weltweite Nachfrage an. Langfristig werden die Energiepreise daher den alten Hochständen wieder nahekommen oder diese sogar übertreffen.

Energetische und ökologische Fragen werden wichtiger
Angesichts der rasant steigenden Kosten für konventionelle Energieträger und der damit verbundenen wachsenden Ausgaben für Mieter und Eigentümer rücken Einsparpotenziale bei Wohnimmobilien und der Einsatz alternativer Energieträger zunehmend in den Vordergrund. In energieeffizienten Neubauten reduziert sich der Energieverbrauch um bis zu 80 Prozent. Durch die Sanierung von Altbauten können 50 bis 70 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden.⁹ Denn gerade Altbauten sind wahre Energiefresser. Undichte Fenster, schlechte Wärmedämmung und alte Heizungsanlagen – der jährliche Heizwärmebedarf bei Häusern, die vor 1918 errichtet worden sind, liegt bei 240 Kilowattstunden pro Quadratmeter Fläche. Das ist enorm. Moderne Passivhäuser

benötigen weniger als ein Achtel dieser Energie, um die gleiche Wohnfläche zu beheizen. Selbst bei Häusern, die nach der 1. Wärmeschutzverordnung Ende der 1970er Jahre errichtet worden sind, übersteigt der Heizwärmebedarf den Wert für Niedrigenergiehäuser um rund 80 Prozent und den Wert für Passivhäuser sogar um das Sechsfache.¹⁰

Energetische Fragestellungen werden beim Wohnungsneubau und bei der Wohngebäudesanierung jedoch nicht nur aufgrund der steigenden Kosten immer wichtiger. Auch die umweltpolitische Diskussion und das wachsende ökologische Bewusstsein der Bevölkerung wirken sich auf den Wohnungsbau aus. Die Entwicklung der CO₂-Emissionen und das damit verbundene Thema des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Das gilt insbesondere für den Wohnungsbau. Denn allein durch die Beheizung, Klimatisierung und Versorgung mit Warmwasser werden in Deutschland nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft jährlich 236 Megatonnen Kohlendioxid in die Atmosphäre abgegeben.¹¹ Das entspricht etwa einem Viertel der Gesamtemissionen. Doch im Wohnungsbau lässt sich viel bewegen: Durch eine energetische Sanierung können bis zu 60 Prozent der Kohlendioxid-Emissionen eingespart werden.¹² Allein durch die Modernisierung an Gebäudeaußenwänden und durch sparsames Heizen konnte der CO₂-Ausstoß im Wohnbereich zwischen 1990 und 2005 um 13 Prozent gesenkt werden. Die aktuellen Ziele sind jedoch noch ehrgeiziger.¹³ Damit steht die Immobilienwirtschaft vor einer großen Herausforderung. Durch die Isolierung von Wänden und Decken, den Austausch von Fenstern sowie den Einbau neuer Heizungs- und Warmwasseranlagen leisten die Modernisierer einen großen Beitrag zum Klimaschutz. Die L-Bank unterstützt dabei mit ihrem Förderprogramm „Wohnen mit Zukunft: erneuerbare Energien“ und ihrem „Modernisierungsprogramm Mietwohnungen“ diese Investitionen. Gemeinsam mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW trägt die L-Bank somit entscheidend zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Reduktion von schädlichen CO₂-Emissionen in Baden-Württemberg bei.

⁸ Statistisches Bundesamt (2008); fortlaufende Datenreihen zur Energiepreisentwicklung.

⁹ Vgl. L-Bank (2008). Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg.

¹⁰ Vgl. Modellrechnungen des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme.

¹¹ Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2008). Immobilien und Klimaschutz. Sanierung im Schneckentempo. In: iwd-Newsletter, 34(21), S. 4–5.

¹² L-Bank (2008); eigene Berechnungen.

¹³ Vgl. Angaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 27.11.2007.

Politische Rahmenbedingungen im Wandel – Öko wird Pflicht

Bis 2020 soll in Deutschland der CO₂-Ausstoß um 40 Prozent gesenkt werden.¹⁴ Das ist das ehrgeizige umweltpolitische Ziel der Bundesregierung. Die nationale Klimaschutzstrategie vom August 2007 liefert dazu die notwendigen Weichenstellungen. Dabei nehmen insbesondere wohnungsbaupolitische Gesetzesinitiativen und Förderprogramme eine entscheidende Schlüsselposition ein. Die Liste der Aktivitäten ist lang: von der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) über das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bis hin zur Novellierung der Heizkostenverordnung.

Die größten Auswirkungen auf die baden-württembergische Immobilienwirtschaft hat derzeit die Energieeinsparverordnung vom Juli 2007. Sie definiert für Neubauten und die Modernisierungen bestehender Gebäude, technische und energetische Standards. So gelten bei Neubauten zum Beispiel bestimmte Höchstwerte für den Jahres-Energiebedarf sowie Vorgaben bezüglich der Luftundurchlässigkeit und des Mindestwärmeschutzes. Die Neufassung der EnEV, die voraussichtlich Mitte 2009 in Kraft tritt, sieht eine Erhöhung dieser Anforderungen um rund 30 Prozent vor. Ab 2012 soll der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich noch einmal um weitere 30 Prozent gesenkt werden.

Zudem sind durch die aktuelle Energieeinsparverordnung Hausbesitzer in vielen Fällen dazu verpflichtet, für ihr Gebäude einen Energieausweis ausstellen zu lassen. Dieser enthält Informationen zu wesentlichen Gebäudedaten, Energieverbrauchswerten sowie Vergleichswerte und Modernisierungsempfehlungen. Die Einführung des Energieausweises wird sich für einen großen Teil des Gebäudebestands jedoch erstmals 2009 bemerkbar machen. Zwar müssen für Wohngebäude, die vor 1965 fertiggestellt wurden, bereits seit dem 01.07.2008 Energieausweise im Falle des Verkaufs, der Vermietung oder Verpachtung vorliegen. Ab dem 01.01.2009 gilt diese Verpflichtung jedoch verbindlich für alle Wohngebäude und ab dem 01.07.2009 zudem für Nichtwohngebäude.

Im Zentrum der umweltpolitischen Aktivitäten steht vor allem die Stärkung erneuerbarer Energieträger. Baden-Württemberg ist auf dem Weg zu einer nachhaltigen Energieversorgung bereits besonders weit. Laut einer aktuellen Studie liegt der Südwesten gemeinsam mit Brandenburg bundesweit an der Spitze. Im November 2008 erhielt Baden-Württemberg dafür den „Leitstern 2008“.¹⁵ Der Preis honoriert den erfolgreichen Einsatz erneuerbarer Energien sowie die innovative Technologie- und Wirtschaftspolitik. Hauptgrund für die gute Platzierung ist das landeseigene Wärmegesetz aus dem Jahr 2007. Es schreibt vor, dass in Neubauten mindestens ein Fünftel der Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energiequellen wie Solarkollektoren, Biomasse- oder Geothermieanlagen abgedeckt werden muss. Mit diesem Erneuerbare-Wärme-Gesetz nahm Baden-Württemberg eine bundesweite Vorreiterrolle ein. Ab dem 01.01.2009 wird jedoch die landeseigene Regelung durch das ähnliche Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes (EEWärmeG) abgelöst. Aber auch nach der bundesweit einheitlichen Regelung bleiben die Klimaschutzziele im Südwesten besonders ambitioniert. Ab 2010 müssen auch Heizungen in Altbauten, sofern sie ausgetauscht werden, einen Anteil von 10 Prozent regenerativer Energien haben.

¹⁴ Siehe hierzu Klimaagenda 2020: Klimapolitik der Bundesregierung nach den Beschlüssen des Europäischen Rates, Rede des Bundesumweltministers Sigmar Gabriel vom 26.04.2007.

¹⁵ Im Auftrag der Agentur für Erneuerbare Energien haben das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und das Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung (ZSW) ein Länder-Ranking durchgeführt. Für den Vergleich entwickelten die beiden Institute 49 Indikatoren, die Anstrengungen und Erfolge bei Nutzung und Ausbau regenerativer Energien sichtbar machen.

ATTRAKTIVITÄT VON WOHNEIGENTUM WÄCHST

Durch die Turbulenzen auf den Finanzmärkten rückt die eigene Immobilie als sichere Geldanlage wieder stärker ins Blickfeld der Bevölkerung. Experten beobachten, dass private Bauherren wieder verstärkt in die eigenen vier Wände investieren und auf solide Bedingungen bei der Baufinanzierung setzen.¹ Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum bieten sich in Zeiten unsicherer Finanzmärkte an. Denn eine Immobilie stellt nicht nur ein krisenfestes Dach über der Familie dar, sondern gewährt zugleich Inflationsbeständigkeit und Sicherheit für den Lebensabend der Eigentümer.

Darüber hinaus ist der Zeitpunkt für einen Immobilienkauf aktuell günstig. Die Hypothekenzinsen liegen mit rund 5 Prozent (Stand: Mai 2008) unter dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre (6 Prozent). Tendenz weiter fallend: Im Dezember 2008 erreichten die Zinsen für Baugeld ihr Zweijahrestief. Das Zinsniveau lag im zehnjährigen Zinsbindungszeitraum bei etwas über 4 Prozent. Zum Vergleich: Anfang der 1990er Jahre mussten Kreditnehmer für ein Darlehen noch 9 bis 10 Prozent Zinsen zahlen.²

Neben den Finanzierungskosten sind auch die Kaufpreise für Immobilien auf einem relativ günstigen Niveau. Zwar haben die Preise für Bauland und Bautätigkeiten in jüngster Vergangenheit zugelegt, doch der Erwerb von Wohneigentum ist nach wie vor für breite Bevölkerungsschichten möglich. Anders als in Großbritannien, den USA oder Spanien ist in Deutschland eine Preisblase ausgeblieben. Die Preise für Wohnimmobilien rangieren im europäischen Vergleich am unteren Ende und verteuerten sich in vergangenen Jahren nur moderat. So gab es, nachdem sich die Preise für Wohnungsneubauten von Anfang 2000 bis Ende 2003 sogar rückläufig entwickelt hatten, in den letzten Jahren eine kleine Preissteigerung. Effektiv erhöhte sich der deutschlandweite Häuserpreisindex für neu gebaute, selbst genutzte Wohngebäude und Wohnungen in der Zeitspanne von 2005 bis 2007 nur um 2 Prozent.³ Grund dafür waren leicht gestiegene Preise für Bauland und die Auswirkungen von erhöhten Material- und Ener-

giepreisen. Die allgemeinen Verbraucherpreise erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 5 Prozent⁴. In absehbarer Zukunft dürften die Preise für Wohnimmobilien in Baden-Württemberg jedoch deutlicher steigen. Die Nachfrage im Südwesten Deutschlands wächst insbesondere durch eine kontinuierliche Zunahme der Haushalte. Zudem sorgen Anleger, die in Häuser als Wertanlage investieren, für einen zusätzlichen Nachfrageschub. Von einem Boom, wie sie einige europäische Nachbarn in den vergangenen zehn Jahren erlebt haben, ist die zu erwartende Entwicklung aber weit entfernt. In Spanien und Großbritannien wurden zwischen 2000 und 2006 Preissteigerungen von mehr als 100 Prozent verzeichnet.⁵

Ein besonders günstiger Weg, Immobilien zu erwerben, ist derzeit der Kauf bereits bestehender Wohnungen und Häuser. Der entsprechende Häuserpreisindex aus dem Bestand ging in den vergangenen sieben Jahren um 5 Prozent zurück.³ Der Erwerb von gebrauchtem Wohnraum ist damit eine gute Alternative zum Neubau – zinsgünstige Kredite des Landes bieten für die Finanzierung eine solide Basis.

Immobilien als Altersvorsorge

Ein Immobilienerwerb ist zudem geeignet, die Altersvorsorgeplanung wirksam zu ergänzen. Die Statistik zeigt: Wohneigentümer stehen im Rentenalter finanziell erheblich besser da als Mieter. Sie besitzen nach Berechnungen der LBS zu Beginn des Ruhestands durchschnittlich ein mehr als siebenmal größeres Geld- und Immobilienvermögen als Mieter – etwa 216.000 Euro gegenüber rund 28.000 Euro.⁶ Andere Schätzungen gehen sogar davon aus, dass Eigentümer im Lebenszeitraum mehr als zehnmal so viel Vermögen aufbauen können wie Mieter in vergleichbaren Einkommensverhältnissen.⁷ Der Großteil des Vermögens entfällt dabei auf den Wert der eigenen Immobilie. Doch auch das Geldvermögen ist bei Immobilienbesitzern etwa doppelt so groß wie bei Mietern der gleichen Einkommensklasse.⁶

¹ Vgl. Wessbecher, Hans-Dieter (2008). Anleger entdecken die Immobilie. In: Ludwigsburger Kreiszeitung vom 09.10.2008. Dalcolmo, Ingo (2008). Die Finanzkrise bringt den Bausparkassen viele neue Kunden. In: Stuttgarter Zeitung vom 04.10.2008.

² Vgl. Bundesverband deutscher Banken; fortlaufende Dokumentation des Hypotheken-Zinses.

³ Vgl. Dechent, Jens (2008). Häuserpreise – Ergebnisse für 2007 und erste Resultate für Transferkosten. In: Wirtschaft und Statistik, 20, S. 875–885.

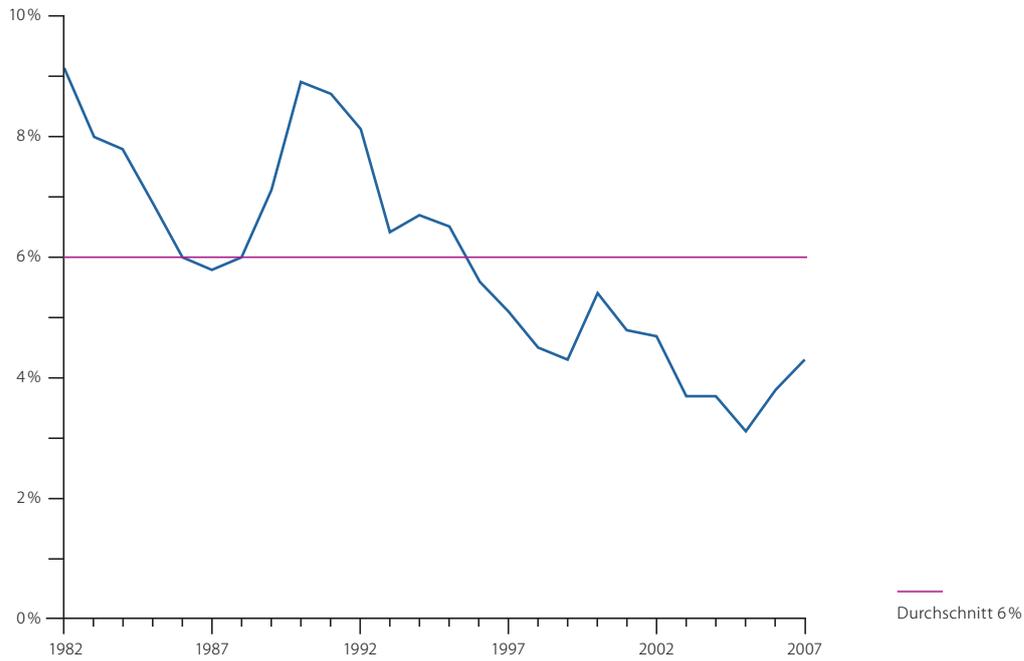
⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt; fortlaufende Datenreihe des Verbraucherpreisindex.

⁵ Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2008). Wohnimmobilien. Die Krise geht weiter. In: iwd-Newsletter, 34(24), S. 6–7.

⁶ Vgl. Braun, Reiner u. a. (2001). Vermögensbildung in Deutschland. Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Berlin, S. 45.

⁷ Vgl. Proceed Portfolio Services (2006). Immobilien Report Juli 2006. Essen, S. 4, und Wrede, Constanze (2006). ADI – Akademie der Immobilienwirtschaft – sieht positiven Effekt von Wohnungsprivatisierung auf die Wirtschaft. In: Der Immobilienbrief, 117, S. 5–6.

Zinssätze für Hypothekarkredite 1982–2007

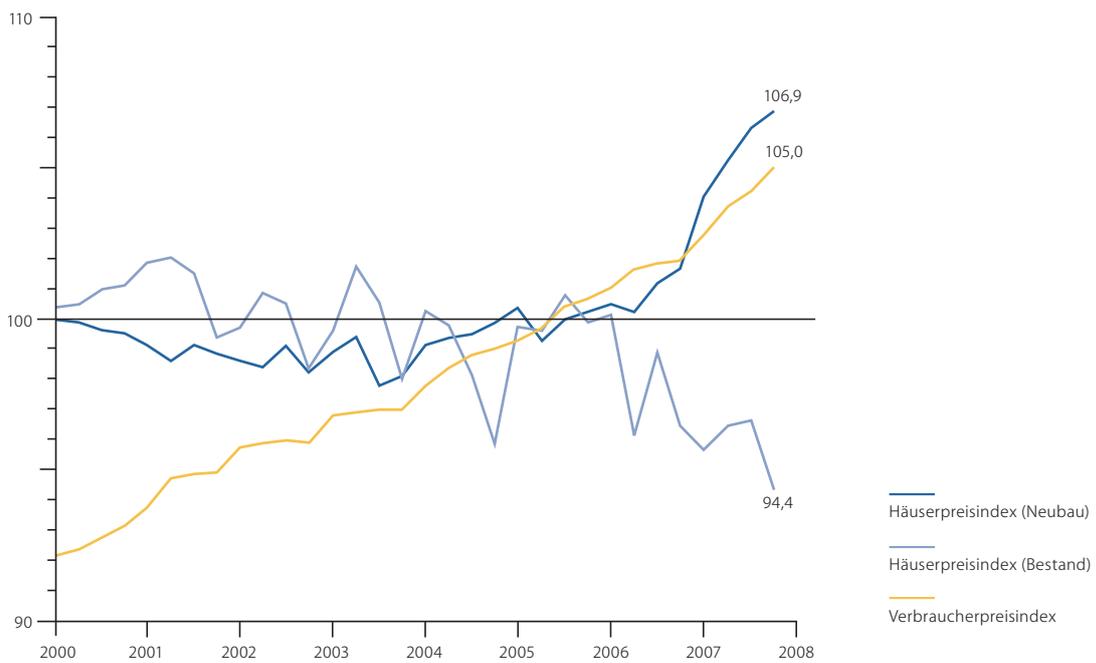


Quelle: Verband der Privaten Bausparkassen (2008)

Das Zinsniveau liegt derzeit unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Hauspreise im Vergleich zum Verbraucherpreisindex 2000–2008

Index 2005 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt (2008)

Preise für Neubauten steigen nur langsam. Bestandsbauten sind heute sogar billiger als noch 2005.

Ein Grund: Immobilienbesitzer sind disziplinierte Sparer und reduzieren im Vergleich zu Mietern ihre Konsumausgaben. Zudem entfällt bei Eigentümern einer schuldenfreien Immobilie die monatliche Miete und damit ein Großteil der Lebenshaltungskosten im Alter. Während Rentner durchschnittlich jeden dritten Euro ihrer Alterseinkünfte für die Miete ausgeben, liegen die Wohnkosten bei Eigentümern unter 10 Prozent.⁸

Damit bieten die eigenen vier Wände gerade auch Geringverdienern die Möglichkeit, eine solide Altersvorsorge für das Rentenalter zu bilden. Diese Vorteile fördert der Gesetzgeber, indem er selbst genutztes Wohneigentum gleichberechtigt in die geförderte Altersvorsorge integriert hat. So wurde im Januar 2008 die Riester-Förderung auf das Ansparen von Wohneigentum ausgedehnt. Die Förderprogramme der L-Bank unterstützen somit aktiv die Altersvorsorgepolitik der Bundesregierung, indem sie der

vermögenspolitischen Bedeutung von Wohneigentum als Teil der privaten Altersvorsorge Rechnung tragen. Das ist ein wichtiger Nebeneffekt des aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramms, das ganz im Zeichen des Leitbildes Kinderland Baden-Württemberg steht. So hat die Landesregierung mit der Neuausrichtung der Wohnraumförderung im Jahr 2007 in einem wesentlichen Punkt die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich Paare wieder vermehrt für Kinder entscheiden. Die Unterstützung setzt nämlich verstärkt dort an, wo die Voraussetzungen für die Entscheidung von Paaren, Kinder zu bekommen, geschaffen werden. Dies betrifft junge kinderlose Paare genauso wie Familien, in denen bereits Kinder vorhanden sind. Denn verfügbarer, angemessener und familienfreundlicher Wohnraum ist für diesen Personenkreis eine wesentliche Grundlage der weiteren Familienplanung und der Erfüllung eines Kinderwunsches.

⁸ vgl. Angaben des Deutschen Mieterbunds Baden-Württemberg vom 11.04.2008 sowie Angaben der Bausparkasse der Sparkassen vom 14.07.2004.

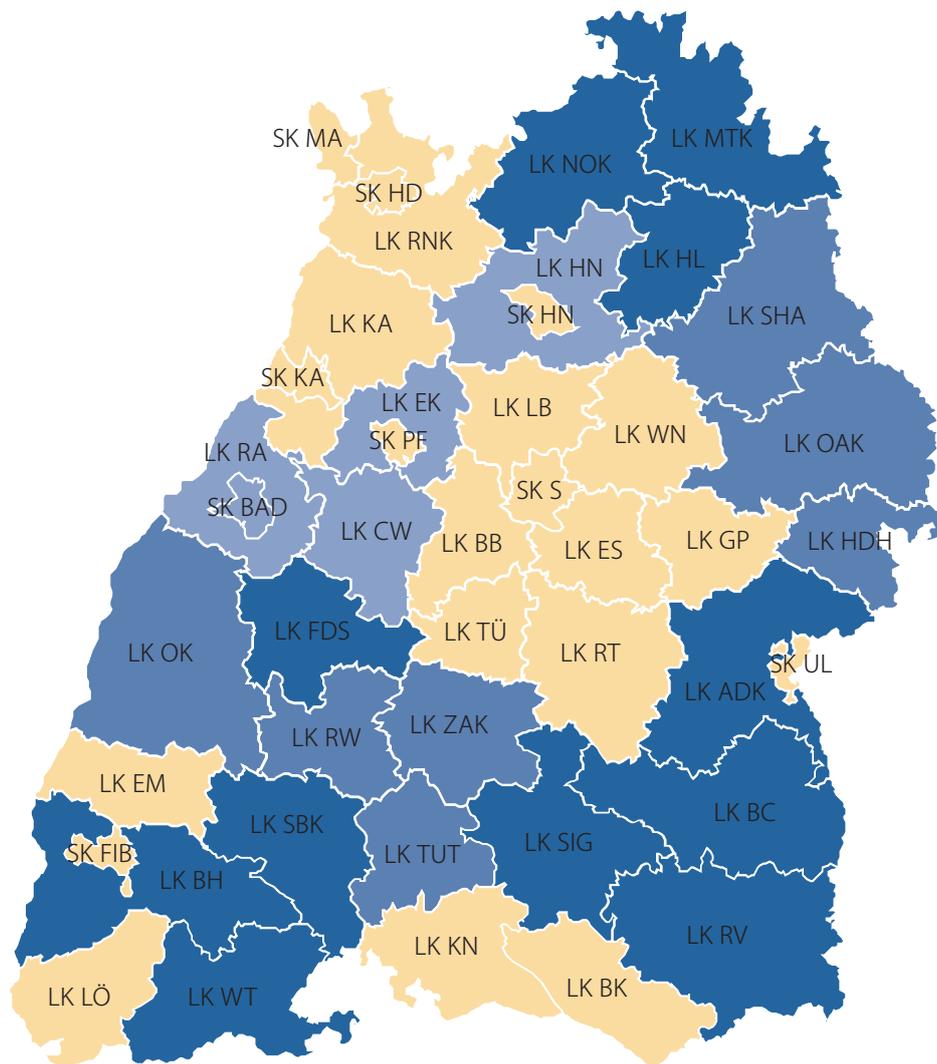
DER LÄNDLICHE RAUM – GEGENWART UND ZUKUNFT

60 Prozent der baden-württembergischen Landesfläche zählen nach dem Landesentwicklungsplan 2002 zum ländlichen Raum. Ein Viertel der Bevölkerung lebt in diesen eher dünn besiedelten Gebieten. Der Hohenlohekreis, der Main-Tauber-Kreis sowie die Landkreise

Schwäbisch Hall, Freudenstadt und Sigmaringen stehen dabei als Beispiele für diese Regionen – wenngleich der Landesentwicklungsplan den ländlichen Raum nicht entlang starrer Kreisgrenzen definiert.

Die ländlichen Regionen in Baden-Württemberg unterscheiden sich jedoch von den ländlichen Gebieten im Norden und Osten Deutschlands. Am auffälligsten ist der

Landesentwicklungsplan 2002 für Baden-Württemberg



Eigene Darstellung in Anlehnung an den Landesentwicklungsplan 2002 des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Abt. Strukturpolitik und Landesentwicklung.

Die Verdichtungs-räume in Baden-Württemberg befinden sich im Nordosten sowie rund um Stuttgart.

Unterschied im Hinblick auf die Bevölkerungsdichte. So gehört Baden-Württemberg zu den am dichtesten besiedelten Flächenländern in Deutschland. Die Bevölkerungsdichte liegt derzeit bei rund 300 Einwohnern je Quadratkilometer. Von den Flächenländern weisen nur das Saarland (406 EW/km²) und Nordrhein-Westfalen (529 EW/km²) noch höhere Werte auf.¹

Neben der hohen Bevölkerungsdichte hebt sich der ländliche Raum Baden-Württembergs auch in anderen strukturellen Kennwerten von den ländlichen Regionen im Norden und Osten Deutschlands ab. Während die Gebiete dort in der Regel von einer unzureichenden wirtschaftlichen Entwicklung und daraus resultierenden Problemen am Arbeitsmarkt betroffen sind, verfügt der ländliche Raum im Südwesten über eine gute Anbindung an die Wirtschaftszentren, über eine solide mittelständische Basis und über eine günstige Branchenstruktur mit einem hohen Beschäftigungsanteil im Dienstleistungssektor.

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg versteht den ländlichen Raum daher nicht als reine Restgröße rund um die Verdichtungscentren, sondern vielmehr als eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum. Die besondere Standortqualität des ländlichen Raums zu erhalten und sie für künftige Herausforderungen zu stärken, steht deshalb im Vordergrund der landespolitischen Anstrengungen. So kann zum Beispiel das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) auf eine beeindruckende Erfolgsbilanz verweisen. Seit 1995 wurden bis einschließlich 2008 mehr als 880 Mio. Euro an Fördermitteln bereitgestellt, mit denen Investitionen von mehr als 6,5 Mrd. Euro angestoßen und fast 25.000 Arbeitsplätze geschaffen wurden. Zudem wurden die Wohnattraktivität und die Infrastrukturausstattung des ländlichen Raums spürbar verbessert. Die Folge: Das Entwicklungsgefälle zwischen städtisch-verdichteten Räumen und ländlichen Räumen hat sich innerhalb der letzten Jahre deutlich verringert – zum Teil sogar nivelliert.

Stadt oder Land – wohin zieht es die Baden-Württemberger?

Die wohnungspolitische Stellung des ländlichen Raums ist nicht eindeutig zu beantworten. Oftmals bestimmen Vorurteile und falsche Vorstellungen die öffentliche Diskussion. In der Stadt pulsiert das Leben, auf dem Land geht es eher beschaulich zu – so eines der Klischees. Doch beide Wohn- und Lebensräume haben Vorteile und locken Bauherren und Mieter an. „Der Traum wohl jedes Bauherrn: Leben und Wohnen im Grünen“, titelte zum Beispiel der Südkurier am 04.07.2008. „Viele Menschen ziehen wieder in die Innenstadt“, beobachtete dagegen nur sechs Tage später die Stuttgarter Zeitung. Welcher dieser beiden

Entwicklungstrends jedoch tatsächlich zutrifft, bleibt in der Regel unbeantwortet. Gibt es eine Renaissance der Städte und eine Landflucht oder zieht es Häuslebauer noch immer ins Umland und in die ländlichen Gemeinden? Eine aktuelle Studie des Statistischen Landesamtes gibt darauf eine Antwort.²

Tatsächlich ist im Hinblick auf die Bevölkerungswanderungen der Trend zum „Wohnen im Grünen“ das vorherrschende Entwicklungsmuster der letzten Jahrzehnte.² Der Grund für den Bevölkerungszuwachs im ländlichen Raum: Außerhalb der Ballungszentren ist der Erwerb von Wohneigentum relativ kostengünstig möglich. Denn in den Städten ist Bauland knapp. Die Preise für baureife Grundstücke in Agglomerationsräumen sind rund viermal so hoch wie im ländlichen Raum. So lag der Quadratmeterpreis 2005 im ländlichen Raum bei durchschnittlich 98 Euro, in den Ballungszentren bei 390 Euro.³ Gleiches gilt für das Mietpreinsniveau. Auch hier begünstigt das starke Stadt-Land-Gefälle den Umzug vieler Städter ins Umland.

In den letzten Jahren zeichnet sich jedoch, wenn auch mit starken regionalen Unterschieden, eine gewisse Trendwende ab. So entspricht das Anwachsen der Bevölkerungszahl in den urbanen Mittelzentren erstmals seit Jahrzehnten wieder dem Landesdurchschnitt (plus 2 Prozent). Die gestiegene Attraktivität der Städte ist zwar nicht für das gesamte Land zu beobachten, die relativen Wanderungsgewinne der Mittelzentren waren jedoch in 63 von 99 Mittelbereichen größer als in den jeweiligen Umlandgemeinden.²

Trotz dieser Reurbanisierungstendenzen sind dennoch keine leerstehenden Eigenheime oder schrumpfenden ländlichen Kommunen zu befürchten. Denn diese Entwicklung wird bisher nur von einem eher kleinen Teil der Bevölkerung getragen: So zieht es insbesondere die 15- bis 30-Jährigen vom Land in die Städte.² Der Hauptgrund: Die Ballungsräume locken als Ausbildungsplatzzentren oder Studienorte. Bis 2025 dürfte sich dieser Trend aber aus Sicht des Statistischen Landesamtes wieder abschwächen. Denn durch die demografische Entwicklung wird die Altersgruppe der 15- bis unter 30-Jährigen landesweit um 13 Prozent zurückgehen.² Zudem baut die baden-württembergische Landesregierung mit ihrem Programm „Hochschule 2012“ die Zahl der Studienplätze im Südwesten gezielt aus. Davon profitieren insbesondere die Berufsakademien und Fachhochschulen jenseits der klassischen Universitätsstädte. Die Folge: Der ländliche Raum kann mit zahlreichen attraktiven Ausbildungsmöglichkeiten aufwarten. So hat sich zum Beispiel der Hochschulraum Bodensee-Oberschwaben in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt. Der neue Studiengang

¹ Vgl. GfK GeoMarketing (2008); fortlaufende Datenreihen.

² Vgl. Brachat-Schwarz, Werner (2008). Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 11, S. 5–13.

³ Vgl. Dominé, Attina (2007). Dynamik des Ländlichen Raumes Baden-Württemberg wird schwächer. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 5, S. 49–53.

„Luft- und Raumfahrttechnik“ an der Berufsakademie Ravensburg lockt beispielsweise zahlreiche junge Menschen in die Region. Darüber hinaus sollen an der Hochschule Ravensburg-Weingarten 290 zusätzliche Plätze für Studienanfänger, an der Berufsakademie Ravensburg 300 Plätze und an der Pädagogischen Hochschule Weingarten 150 zusätzliche Studienanfängerplätze geschaffen werden.

Ein weiterer interessanter Punkt: Die Daten des Statistischen Landesamtes widersprechen der gängigen Vermutung, dass es auch ältere Menschen verstärkt in die Zentren zieht, da sie die räumliche Nähe zu altersgruppenspezifischen Infrastrukturangeboten suchen. Im Gegenteil: Die Zahl der Älteren, die per saldo immer noch aus den Städten wegziehen, wird weiter ansteigen – bis 2020 um etwa 30 Prozent.⁴ Ein weiterer Grund, der gegen eine breite Landflucht spricht, ist die hohe Eigenheimquote im ländlichen Raum. Denn Wohneigentum hat eine starke Bindungswirkung. Während 83 Prozent der Hauseigentümer sich nicht vorstellen können, noch einmal umzuziehen, ist nur die Hälfte der baden-württembergischen Mieter ähnlich fest verwurzelt.⁵

Darüber hinaus lässt sich in Baden-Württemberg auch kein genereller Einstellungswandel zum Wohnen in der Stadt feststellen. Zwar möchten 57 Prozent der Baden-Württemberger, die einen Umzug planen, nah an der City wohnen. Doch fast ebenso viele (44 Prozent) bevorzugen eine ländliche Wohnlage.⁵ Zudem brachten Motivuntersuchungen zutage, dass die Entscheidung für den ländlichen oder städtischen Raum eng mit der Kostenkalkulation verbunden ist. Solange der Wohnflächenbedarf in den Umlandgemeinden günstiger zu decken ist als in urbaneren Räumen, dürfte sich eine Landflucht auf breiter Fläche in Baden-Württemberg nicht einstellen.

Standortbedingungen stärken

Bei diesen Einschätzungen handelt es sich allerdings nur um eine Momentaufnahme. Damit auch zukünftig das Wohnen in den ländlichen Gemeinden attraktiv bleibt, ist eine regionale Förderung nach wie vor wichtig. Dafür

müssen die Standortfaktoren weiter gestärkt werden. Denn die ländlichen Gemeinden stehen in direkter Konkurrenz zu anderen Standorten. Die „grüne“ Umgebung ist dabei kein dauerhafter Magnet für Zuzügler und Bewohner. Bedeutende Einflussgrößen bei der Wohnortwahl sind nach einer aktuellen ifo-Studie neben den Naherholungsmöglichkeiten zum Beispiel eine hohe Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs, eine geringe Arbeitslosigkeit, die gute Erreichbarkeit von Schulen sowie die örtliche Ärztesquote.⁶

Der ländliche Raum im Südwesten ist diesbezüglich gut aufgestellt. So befinden sich zum Beispiel die mittelständischen Betriebe – die Jobmotoren Baden-Württembergs – nicht nur in den Ballungszentren, sondern flächendeckend im gesamten Bundesland. Zahlreiche international tätige Unternehmen haben ihren Stammsitz in kleineren Gemeinden und schaffen dort attraktive und qualifizierte Arbeitsplätze. Das baden-württembergische Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) leistet zur Sicherung und zum Ausbau dieser Standortfaktoren einen wichtigen Beitrag. Denn das umfassende Förderangebot stärkt die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Gemeinden und sorgt dafür, dass diese Regionen lebenswert sind und bleiben. Die L-Bank unterstützt diese Politik. Ihr breit angelegtes Förderspektrum ermöglicht es ihr, Strukturentwicklungen übergreifend zu fördern und in unterschiedlichen Handlungsfeldern anzusetzen. Das Spektrum reicht dabei von Investitionen in Wirtschaft und Wohnungsbau über die Stärkung der Infrastruktur bis hin zur Förderung der Bildung sowie des Klima- und Umweltschutzes. Unterstützt werden etwa Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds, zur Reaktivierung von Brachen und zur Stärkung von Dorfkernen sowie Baumaßnahmen bei kommunalen Gebäuden. Von diesen Maßnahmen profitieren nicht nur die ländlichen Räume sondern auch die Städte und Verdichtungsräume. Denn eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Metropolregionen ist ohne eine stabile und zukunftsfähige Entwicklung der ländlichen Gemeinden nicht möglich.

⁴ Vgl. Brachat-Schwarz, Werner (2008). Reurbanisierung – Gibt es eine „Renaissance der Städte“ in Baden-Württemberg? In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 11, S. 5–13.

⁵ IMWF 2008; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

⁶ Vgl. Ebertz, Alexander (2008). Die Wohnortwahl privater Haushalte und die Bewertung lokaler Standortfaktoren in den sächsischen Gemeinden. In: ifo Dresden berichtet, 5, S. 14–22.

WOHNUNGSANGEBOT

In Baden-Württemberg geben nahezu zwei von drei Einwohnern an, in den eigenen vier Wänden zu leben.¹ Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, die von der L-Bank für die Wohnungsmarktbeobachtung 2008 durchgeführt wurde. In dieser Quote werden allerdings Lebenspartner, Kinder oder Großeltern, die bei der Familie wohnen, ohne selber Eigentümer zu sein, ebenfalls mit erfasst.

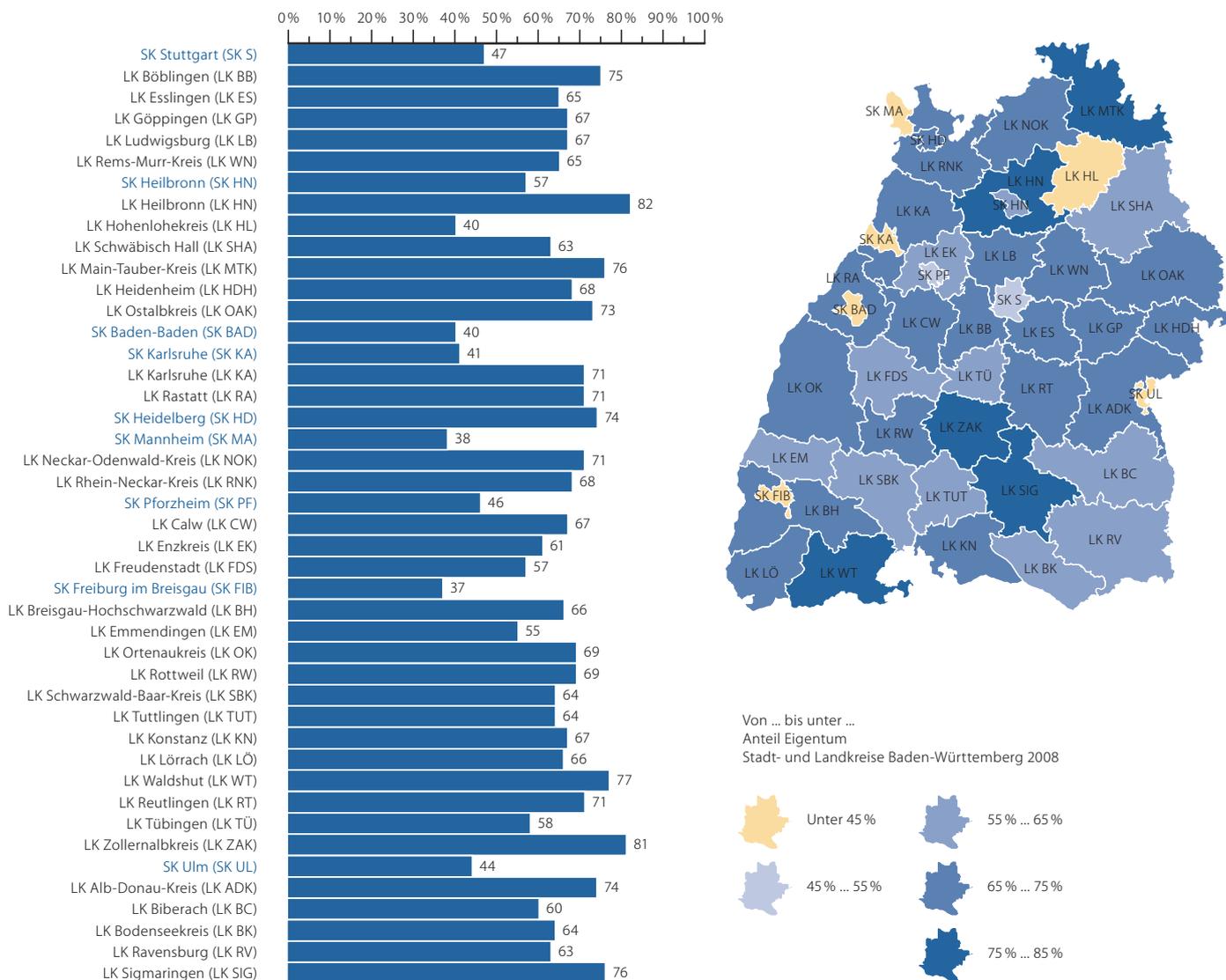
Die Verteilung von Wohneigentümern variiert in Baden-Württemberg zwischen den einzelnen Stadt- und Landkreisen deutlich. Die meisten Eigentümer wohnen dem-

nach im Landkreis Heilbronn, im Zollernalbkreis sowie im Landkreis Waldshut. Hier bezeichnen sich mehr als drei Viertel der Befragten als Wohneigentümer. In den Stadtkreisen liegt der Anteil dagegen zum Teil weit unter 50 Prozent.¹

Wie die Baden-Württemberger wohnen

47 Prozent der befragten Baden-Württemberger wohnen im eigenen Einfamilienhaus. Damit ist das eigene Haus die häufigste Wohnform. An zweiter Stelle folgt die Mietwohnung. Jeder dritte Baden-Württemberger bewohnt derzeit eine Wohnung zur Miete. Der restliche Anteil verteilt sich auf Eigentumswohnungen (11 Prozent), eigene Reihenhäuser (6 Prozent) sowie gemietete Häuser (3 Prozent).

Anteil Wohneigentum in den Stadt- und Landkreisen 2008



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000, Einfachnennung, Angaben in %

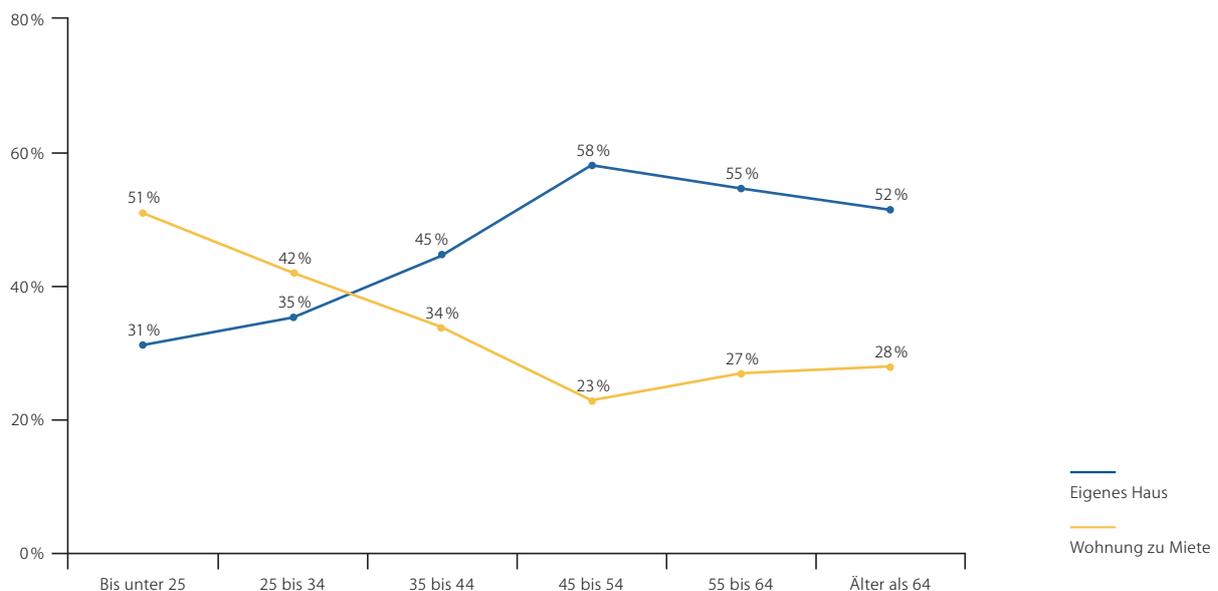
Befragte aus Landkreisen wohnen am häufigsten im Eigentum.

1 IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

Dabei sind es vor allem die jungen Menschen, die zur Miete wohnen. Bei den unter 25-Jährigen liegt der Anteil der Wohnungsmieter bei mehr als 50 Prozent. Dieser verringert sich jedoch mit zunehmendem Lebensalter kontinuierlich. Bei den 45- bis 54-Jährigen beläuft sich der Anteil derjenigen, die eine Mietwohnung bewohnen, auf nur noch 23 Prozent. Gleichzeitig gewinnt das Hauseigentum mit wachsendem Alter an Bedeutung. Während bei den unter 35-Jährigen etwa jeder Dritte im eigenen Einfamilienhaus lebt, sind es in den älteren Bevölkerungsgruppen mehr als die Hälfte.² Der Immobilienerwerb ist damit für die Bürger in Baden-Württemberg eine tragende Säule bei der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Ziel der aktuellen Förderpolitik muss es daher sein, Baden-Württemberger so früh wie möglich beim Immobilienerwerb zu unterstützen – dann, wenn der Bedarf entsteht. Mit 35 Jahren ist die Familienplanung bereits weitgehend abgeschlossen. Wichtig ist vielmehr, dass verstärkt junge kinderlose Paare und junge Familien bereits in der Phase der Kinderplanung an den Erwerb von Wohneigentum denken und so möglichst früh von den Vorteilen der eigenen vier Wände profitieren. Durch die aktuelle Neuausrichtung des Förderprogramms der L-Bank gelingt dies in zunehmendem Maße. Somit greifen die Unterstützungsmöglichkeiten in allen Lebensphasen. Vom ersten, überschaubaren Immobilienkauf in jungen Jahren nach dem Berufseinstieg über einen größeren Immobilienkauf für Familien nach der beruflichen Etablierung bis hin zur Finanzierung des Altersruhesitzes.

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Baden-Württemberger in einem Eigenheim wohnt, hängt neben dem Lebensalter entscheidend von der Haushaltsgröße ab. Während die Mehrheit der Einpersonenhaushalte in einer Mietwohnung lebt, bewohnen vor allem die Mehrpersonenhaushalte ihr eigenes Haus. Zwei von drei Familien mit mehr als fünf Personen wohnen in einem Eigenheim. Darüber hinaus ist Wohneigentum eng an das zur Verfügung stehende Haushaltsnettoeinkommen gekoppelt. Haushalte mit einem Nettoeinkommen von mehr als 36.000 Euro pro Jahr besitzen deutlich häufiger Wohneigentum als einkommensschwächere Familien. So wohnen knapp zwei Drittel dieser einkommensstarken Haushalte in den eigenen vier Wänden. Bei Familien mit einem jährlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 24.000 Euro ist hingegen die Mietwohnung die dominierende Wohnform.²

Aktuelle Wohnsituation in Abhängigkeit vom Lebensalter



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000.
 Grafik zeigt nur die zwei häufigsten Wohnformen (insgesamt wurden sechs verschiedene Antwortoptionen abgefragt).

Junge Leute wohnen zur Miete – Hauseigentum gewinnt erst ab Mitte 30 an Gewicht.

² IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

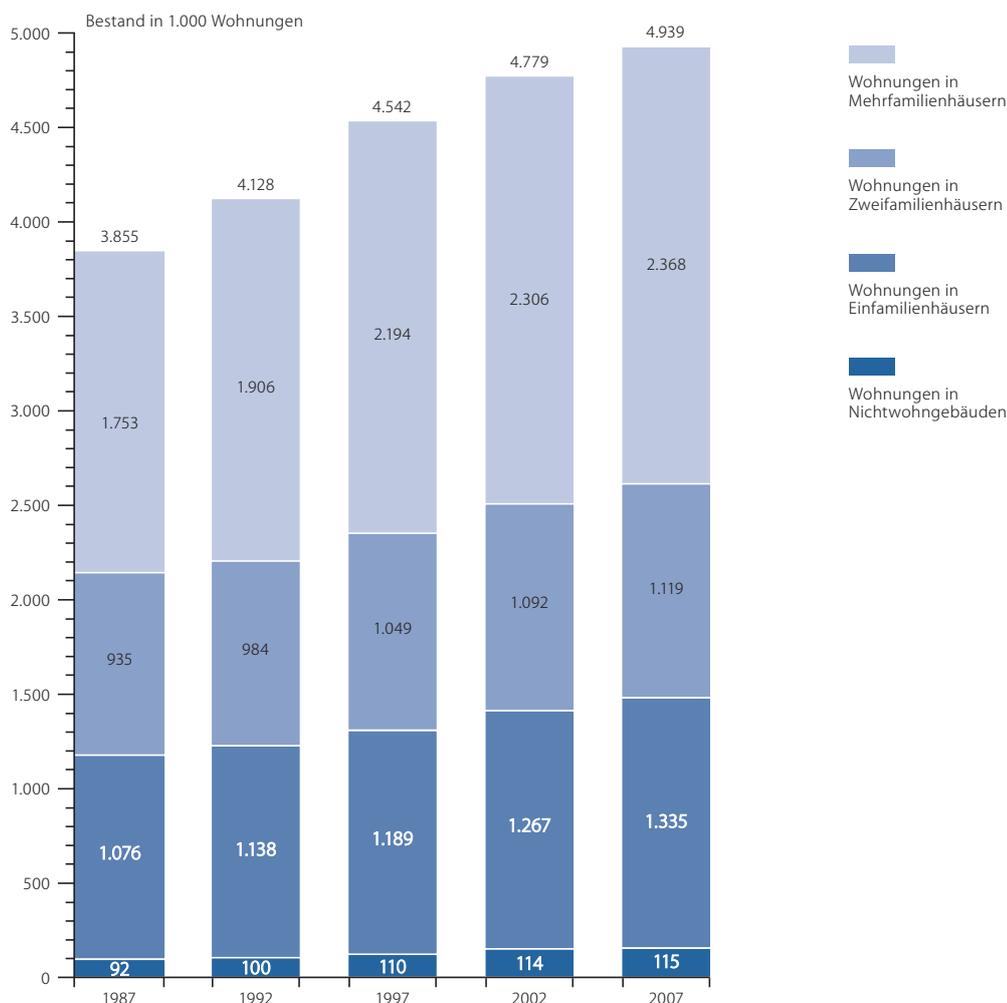
Das Wohnungsangebot in Zahlen

Das Bild aus der L-Bank-Befragung wird von der amtlichen Statistik zum Wohnungsangebot in Baden-Württemberg ergänzt: Im Südwesten gibt es derzeit rund 2,3 Mio. Wohngebäude. Mit einem Anteil von 58 Prozent ist dabei das Einfamilienhaus der häufigste Gebäudetyp. Zweifamilienhäuser (24 Prozent) und Mehrfamilienhäuser (18 Prozent) sind dagegen deutlich seltener.³ Werden hingegen statt der Gebäudestruktur die einzelnen Wohneinheiten betrachtet, verschieben sich diese Relationen. Denn auf ein Einfamilienhaus entfällt nur eine Wohnung. Auf ein Mehrfamilienhaus kommen mindestens drei – und häufig sogar deutlich mehr – Wohneinheiten. Daher befindet sich von den 4,94 Mio. Wohnungen in Baden-Württemberg knapp jede Zweite in einem Mehrfamilienhaus.

Die übrigen verteilen sich etwa gleichmäßig auf Ein- und Zweifamilienhäuser (27 und 23 Prozent).³

Der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg wächst kontinuierlich: Seit 1987 hat die Zahl der Wohngebäude um 24 Prozent auf aktuell rund 2,3 Mio. zugenommen.³ Das entspricht einem Plus von rund 450.000 Wohngebäuden. Als Folge dieser Bauaktivitäten stieg die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen deutlich. So hat sich der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum um mehr als 1 Mio. Einheiten erhöht.³ Doch die Neubautätigkeit lässt nach. Während Anfang der 1990er Jahre jährlich noch mehr als 70.000 neue Wohnungen bezugsfertig wurden³, wuchs der Wohnungsbestand im vergangenen Jahr nur um rund 33.000 Einheiten.⁴

Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1987–2007



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Der Wohnungsbestand wächst kontinuierlich.

³ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zum Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg.

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bautätigkeit in Baden-Württemberg.

Eigenheimbau bleibt attraktiv

Die rückläufige Neubautätigkeit betrifft vor allem den Geschosswohnungsbau. Seit Mitte der 1990er Jahre sinken die Fertigstellungszahlen bei Mehrfamilienhäusern kontinuierlich. Wurden 1997 rund 35.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bezugsfertig, waren es 2007 nur noch rund 12.000. Das entspricht einem Rückgang von 65 Prozent. Im Gegensatz dazu entwickelte sich der Eigenheimbau in den vergangenen Jahren vergleichsweise stabil. Das Interesse der Haushalte an der Bildung von Wohneigentum ist nach wie vor ungebremst. So liegen die aktuellen Fertigstellungszahlen mit rund 13.000 neuen Einfamilienhäusern nur leicht unter dem Niveau der Vorjahre.⁵

Mit diesem Trend – weg von Mehrfamilienhäusern, hin zum Eigenheim – haben sich in Baden-Württemberg die Schwerpunkte im Wohnungsbau in jüngster Vergangenheit verschoben. Während 1997 der Anteil der Einfamilienhäuser an den Neubauwohnungen nur bei 24 Prozent lag, hat er sich 2007 auf 42 Prozent erhöht. Gleichzeitig sank der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 57 auf 40 Prozent.⁵

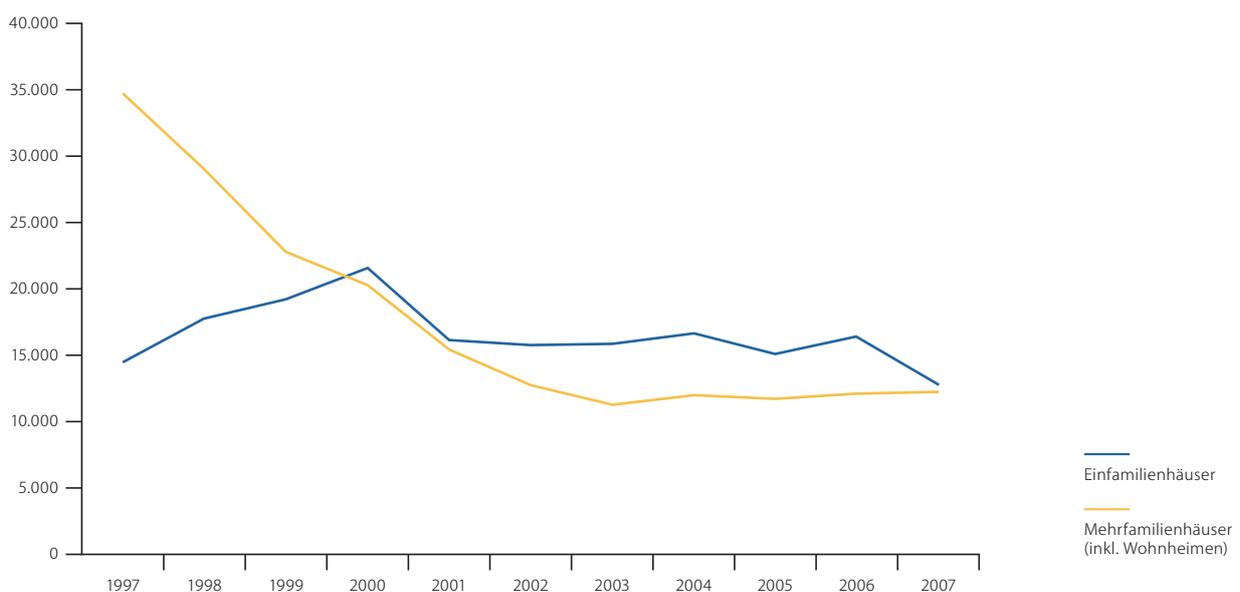
Eigenheime entstehen vor allem in den Landkreisen

Obwohl der Neubau von Einfamilienhäusern derzeit verstärkt in den Fokus der Bauaktivitäten gerückt ist, liegt der Anteil dieses Haustyps am Gesamtwohnungsbestand in Baden-Württemberg bei 58 Prozent und damit leicht unter dem deutschlandweiten Durchschnitt von 63 Prozent.

Aufgrund der sehr heterogenen Siedlungsstruktur weist diese Quote jedoch erhebliche regionale Unterschiede auf. Die wenigsten Häuser mit nur einer Wohneinheit gibt es erwartungsgemäß in den Stadtkreisen. In Stuttgart liegt ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand zum Beispiel gerade einmal 30 Prozent. Spitzenreiter ist dagegen der Zollernalbkreis: Mehr als drei von vier Wohngebäuden sind hier Einfamilienhäuser.⁶

Diese regionalen Unterschiede zeigen sich auch bei den Neubauaktivitäten. Neue Einfamilienhäuser entstehen vor allem in den Landkreisen. Während zum Beispiel 2007 im Landkreis Biberach 2,8 Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner neu entstanden sind, waren es im Stadtkreis Mannheim 0,3. Dabei bleiben die Großstädte nicht nur beim Eigenheimbau, sondern auch bei den gesamten Neubauaktivitäten hinter den Landkreisen zurück. Der Grund: Gerade in den Zentren sind neue Bauplätze rar. Zudem fangen Wohnungsneubauten in den angrenzenden Landkreisen die Nachfrage aus den Städten auf. Der Wunsch, „im Grünen“ zu wohnen und günstigere Preise locken Bauwillige in die angrenzenden Gemeinden. So wurden 2007 zum Beispiel im Stuttgarter Umland besonders viele Wohnungen fertiggestellt. In den Landkreisen Böblingen, Ludwigsburg, Esslingen sowie im Rems-Murr-Kreis entstanden im vergangenen Jahr mehr als drei Wohnungen je 1.000 Einwohner. Der Landkreis Böblingen lag mit 4,1 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner an der Spitze aller baden-württembergischen Stadt- und Landkreise.⁵

Wohnungsbaufertigstellungen in Baden-Württemberg 1997 – 2006



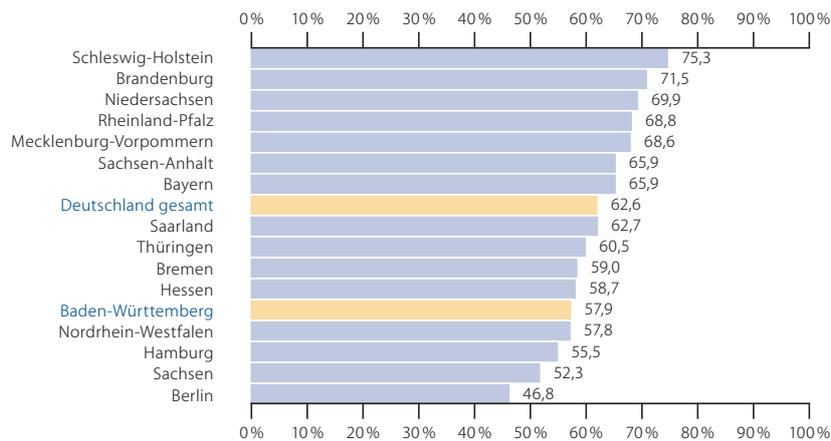
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Neubauaktivitäten: Der Mietwohnungsbau geht zurück. Der Eigenheimbau bleibt konstant.

⁵ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bautätigkeit in Baden-Württemberg.

⁶ Vgl. GfK GeoMarketing (2008); fortlaufende Datenreihe.

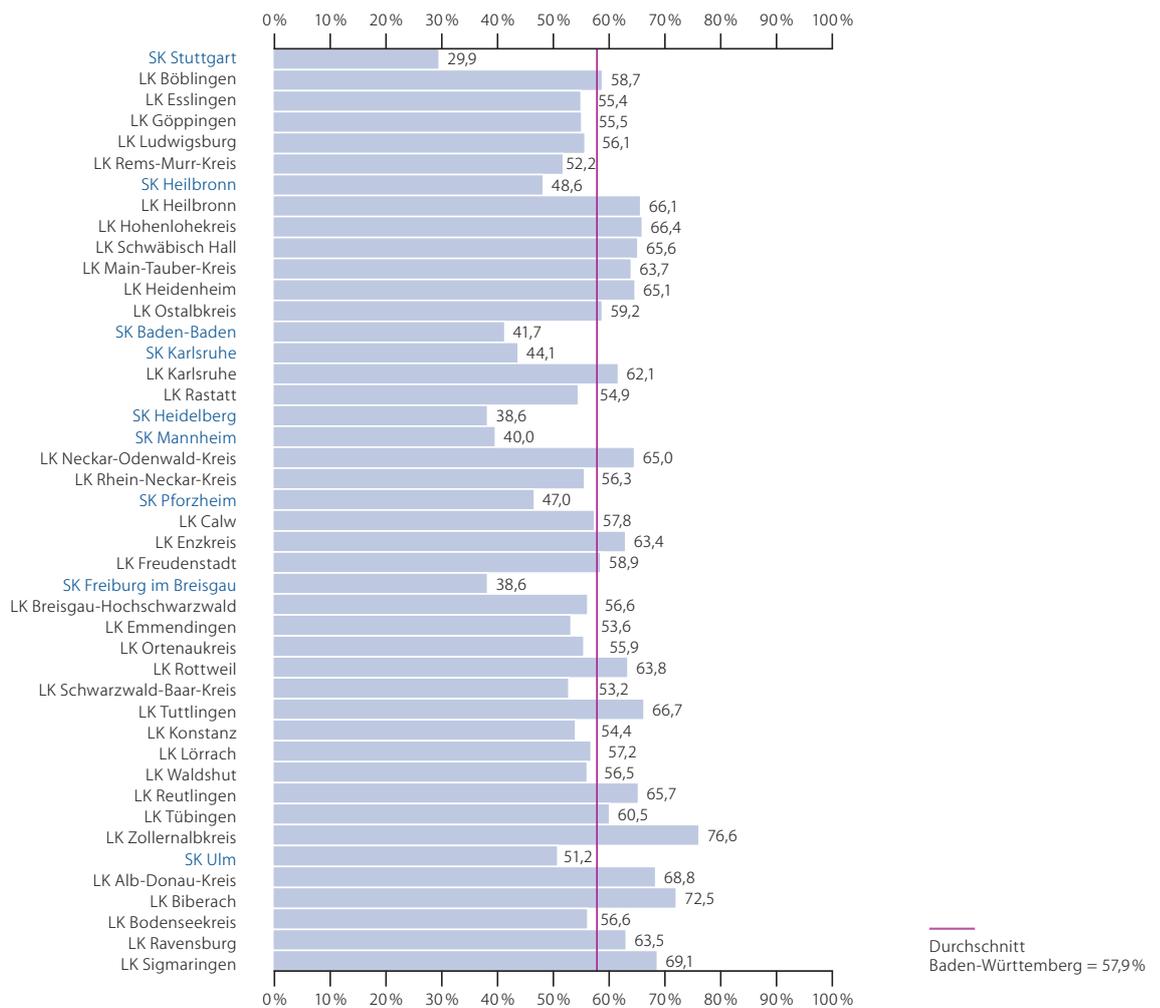
Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 2007



Quelle: GfK GeoMarketing (2008)

Etwa zwei von drei Wohnungen befinden sich in Deutschland in einem Einfamilienhaus.

Anteil Einfamilienhäuser in den Stadt- und Landkreisen 2007



Quelle: GfK GeoMarketing (2008); Anteile der Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit am Gesamtwohnungsbestand in Baden-Württemberg

Einfamilienhaus-Regionen befinden sich vor allem im Süden und Osten Baden-Württembergs.

Fertiggestellte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007 nach Gebäudeart und pro Einwohner

	Errichtung neuer Wohnungen insgesamt (pro 1.000 Einwohner)	Errichtung neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (pro 1.000 Einwohner)	Errichtung neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (pro 1.000 Einwohner)
SK Stuttgart	1,79	0,73	1,06
LK Böblingen	4,11	2,09	2,01
LK Esslingen	3,09	1,35	1,74
LK Göppingen	1,83	1,30	0,53
LK Ludwigsburg	3,63	1,51	2,12
LK Rems-Murr-Kreis	3,15	1,45	1,70
SK Heilbronn	1,89	0,70	1,19
LK Heilbronn	3,04	2,16	0,88
LK Hohenlohekreis	3,36	2,39	0,98
LK Schwäbisch Hall	2,95	1,83	1,12
LK Main-Tauber-Kreis	3,02	1,96	1,06
LK Heidenheim	1,55	1,32	0,23
LK Ostalbkreis	2,74	1,78	0,96
SK Baden-Baden	3,06	1,42	1,64
SK Karlsruhe	2,43	0,65	1,78
LK Karlsruhe	3,01	2,03	0,98
LK Rastatt	2,34	1,90	0,44
SK Heidelberg	2,32	0,47	1,85
SK Mannheim	2,22	0,30	1,93
LK Neckar-Odenwald-Kreis	0,91	0,82	0,09
LK Rhein-Neckar-Kreis	2,82	1,87	0,95
SK Pforzheim	1,74	0,69	1,05
LK Calw	2,34	1,96	0,37
LK Enzkreis	2,62	2,33	0,29
LK Freudenstadt	1,82	1,54	0,29
SK Freiburg im Breisgau	3,59	0,58	3,02
LK Breisgau-Hochschwarzwald	3,00	1,66	1,34
LK Emmendingen	3,20	2,44	0,77
LK Ortenaukreis	3,00	1,87	1,14
LK Rottweil	2,26	1,79	0,47
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	1,88	1,37	0,51
LK Tuttlingen	2,42	1,94	0,49
LK Konstanz	3,33	1,69	1,65
LK Lörrach	2,71	1,46	1,25
LK Waldshut	2,37	1,79	0,58
LK Reutlingen	2,54	1,71	0,83
LK Tübingen	3,22	2,09	1,13
LK Zollernalbkreis	2,23	1,80	0,44
SK Ulm	2,57	1,16	1,41
LK Alb-Donau-Kreis	2,88	2,47	0,41
LK Biberach	3,37	2,82	0,55
LK Bodenseekreis	3,37	1,98	1,39
LK Ravensburg	2,56	1,90	0,66
LK Sigmaringen	1,96	1,86	0,10
Land Baden-Württemberg	2,64	1,61	1,03

Regionale Unterschiede: Neue Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen vor allem in den Landkreisen. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Aktuelles Wohnungsdefizit in Baden-Württemberg

Obwohl die Wohnungsbauaktivitäten in jüngster Vergangenheit leicht rückläufig sind, hat sich die Wohnungsver-sorgung der Haushalte in Baden-Württemberg über alle Regionen in den letzten zehn Jahren erheblich verbessert. Zwar besteht aktuell immer noch ein rechnerisches Wohnungsdefizit. Doch mit etwas weniger als 10.000 fehlenden Wohneinheiten ist dieser Mangel deutlich geringer als noch Anfang der 1990er Jahre.⁷ Damals fehlte in Baden-Württemberg – vor allem aufgrund der hohen Zuwanderungsraten – Wohnraum für mehr als 300.000 Haushalte.⁸ Allerdings berücksichtigt dieser auf Basis von Durchschnittsgrößen rechnerisch ermittelte landesweite Versorgungsgrad keine regionalen und qualitativen Besonderheiten.

Aktuell besteht in fünf der zwölf baden-württembergischen Regionen ein Wohnungsdefizit. Wie bereits in den Vorjahren ist die Situation in den Regionen Mittlerer und Südlicher Oberrhein besonders angespannt. In und um Karlsruhe und Baden-Baden fehlen derzeit rund 20.000 Wohnungen zur rechnerischen Vollversorgung. In der Region um Offenburg und Freiburg sind es 17.000.⁷ Mittelfristig ist dabei nicht mit einer Marktentspannung zu rechnen. Denn genau diese Regionen verzeichnen eine starke Zuwanderung. So ist Karlsruhe derzeit beispielsweise der Landkreis mit den absolut größten Wanderungsgewinnen im Bundesland. Freiburg und Baden-Baden liegen in puncto Zuwanderung ebenfalls weit vorne.⁹

Rechnerisch gut versorgt sind dagegen die Regionen Nordschwarzwald, Ostwürttemberg und Franken-Heilbronn. Hier liegt die Zahl der verfügbaren Wohnungen über der Zahl der nachfragenden Haushalte. Allerdings bleibt in diesen Berechnungen unberücksichtigt, ob die gezählten Wohnungen überhaupt dem Markt zur Verfügung stehen. In Gebieten mit einem hohen Freizeitwert gibt es zum Beispiel zahlreiche Wohnungen, die nur am Wochenende oder als Urlaubsdomizil genutzt werden. In ländlichen Regionen bleiben zudem viele Einliegerwohnungen nach dem Auszug der Kinder im Haus der Eltern frei, ohne vermietet zu werden.

Prognosen erwarten Wohnungsdefizit

Das rechnerische Wohnungsdefizit beschreibt allerdings nur den Ist-Stand. Es fehlt die Zukunftskomponente. Denn durch steigende Haushaltszahlen und durch Wanderungsbewegungen ändert sich die Wohnraumnachfrage in den

einzelnen Stadt- und Landkreisen kontinuierlich. Aus diesem Grund wurde mit Hilfe der vorliegenden Bevölkerungsprognosen der Wohnflächenbedarf im Jahr 2020 berechnet.

Bis zum Jahr 2020 werden demnach in Baden-Württemberg rund 540.000 neue Wohnungen benötigt. Damit liegt der landesweite Neubaubedarf bei rund 40.000 Wohnungen pro Jahr.¹⁰ Doch die aktuellen Bautätigkeiten bleiben dahinter zurück. 2007 wurden in Baden-Württemberg 33.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt – mit fallender Tendenz. 2006 entstanden noch 37.000 neue Wohnungen.¹¹ Zudem zeigen die Wohnungsbaugenehmigungen aus dem Jahr 2007 und den ersten beiden Quartalen 2008, dass die Baufertigstellungszahlen weiter sinken werden. Die Förderung des Landes Baden-Württemberg für den Miet- und Eigentumswohnungsbau sowie Finanzierungshilfen für den Bau der eigenen vier Wände bleiben also weiterhin ein wichtiges Instrument, um einem möglichen Wohnungsmangel zu begegnen. Andernfalls ist mit einem spürbaren Anstieg der Mietpreise zu rechnen, was insbesondere Bürger mit einem niedrigen Haushaltseinkommen trifft. Diesem Effekt sollte aus gesellschaftspolitischen Gründen weiterhin entgegengewirkt werden.

Wo Wohnungen benötigt werden

In den Gebieten Unterer Neckar, Mittlerer Oberrhein sowie in den Regionen um Stuttgart, Freiburg und Heilbronn wird der Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2020 besonders stark wachsen. Der Grund: Diese Boomregionen locken jedes Jahr zahlreiche Zuwanderer an, die passenden Wohnraum suchen. Um die steigende Nachfrage zu befriedigen, muss hier bis zum Jahr 2020 entsprechend viel Wohnraum geschaffen werden. Ein wesentlicher Teil der wachsenden Nachfrage wird dabei durch die aktuelle Wirtschaftsentwicklung in diesen Regionen getragen. Damit die Unternehmen ihren Arbeitskräftebedarf auch in Zukunft decken können, ist ein Wohnraumangebot zu tragbaren Konditionen dringend erforderlich. So werden im Landkreis Ludwigsburg nahezu 33.000 neue Wohnungen benötigt. Im Rhein-Neckar-Kreis und in den Landkreisen Esslingen und Karlsruhe liegt der Neubaubedarf mit etwas unter 30.000 Einheiten ebenfalls sehr hoch.¹⁰ Daneben hat insbesondere die Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf die zu erwartende Einwohnerentwicklung großen Handlungsbedarf. Bezogen auf 1.000 Einwohner wurden in Stuttgart zwischen den Jahren 2000 und 2006 nur

⁷ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zum Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg; eigene Berechnungen.

⁸ Vgl. Brachat-Schwarz, Werner u. a. (2007). Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2025. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 7, S. 13–21.

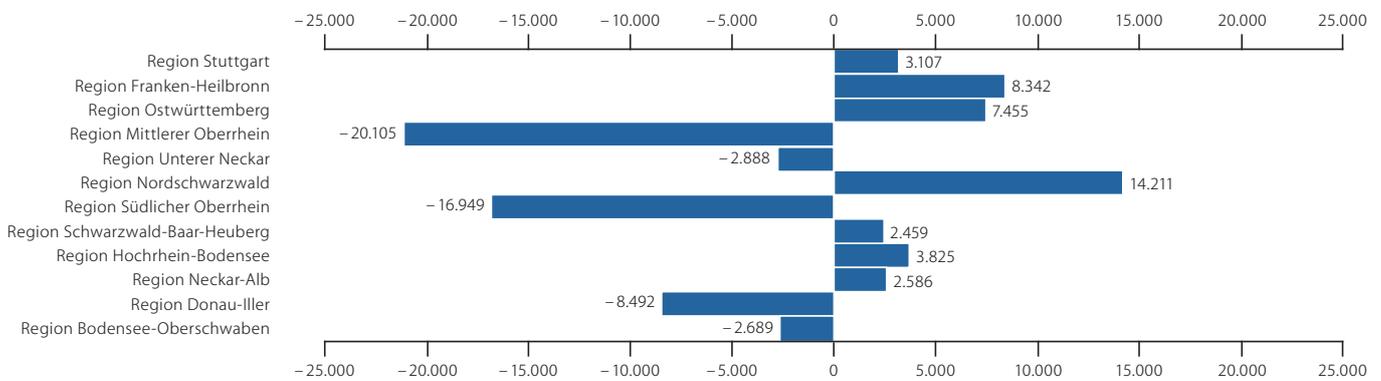
⁹ Vgl. Brachat-Schwarz, Werner (2008). Das regionale Wanderungsgeschehen in Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 3, S. 9–12.

¹⁰ GfK GeoMarketing (2008); eigene Berechnungen.

¹¹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bautätigkeit in Baden-Württemberg.

Das Wohnungsdefizit in den Regionen Baden-Württembergs 2008 (absolut)

Rechnerisches Wohnungsdefizit und Überversorgung: Zahl der Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); eigene Berechnungen

Wohnraumangel: In fünf der zwölf baden-württembergischen Regionen fehlen Wohnungen.

Das Wohnungsdefizit in den Regionen Baden-Württembergs 2008 (relativ)

Rechnerisches Wohnungsdefizit und Überversorgung in Relation zum Wohnungsbestand



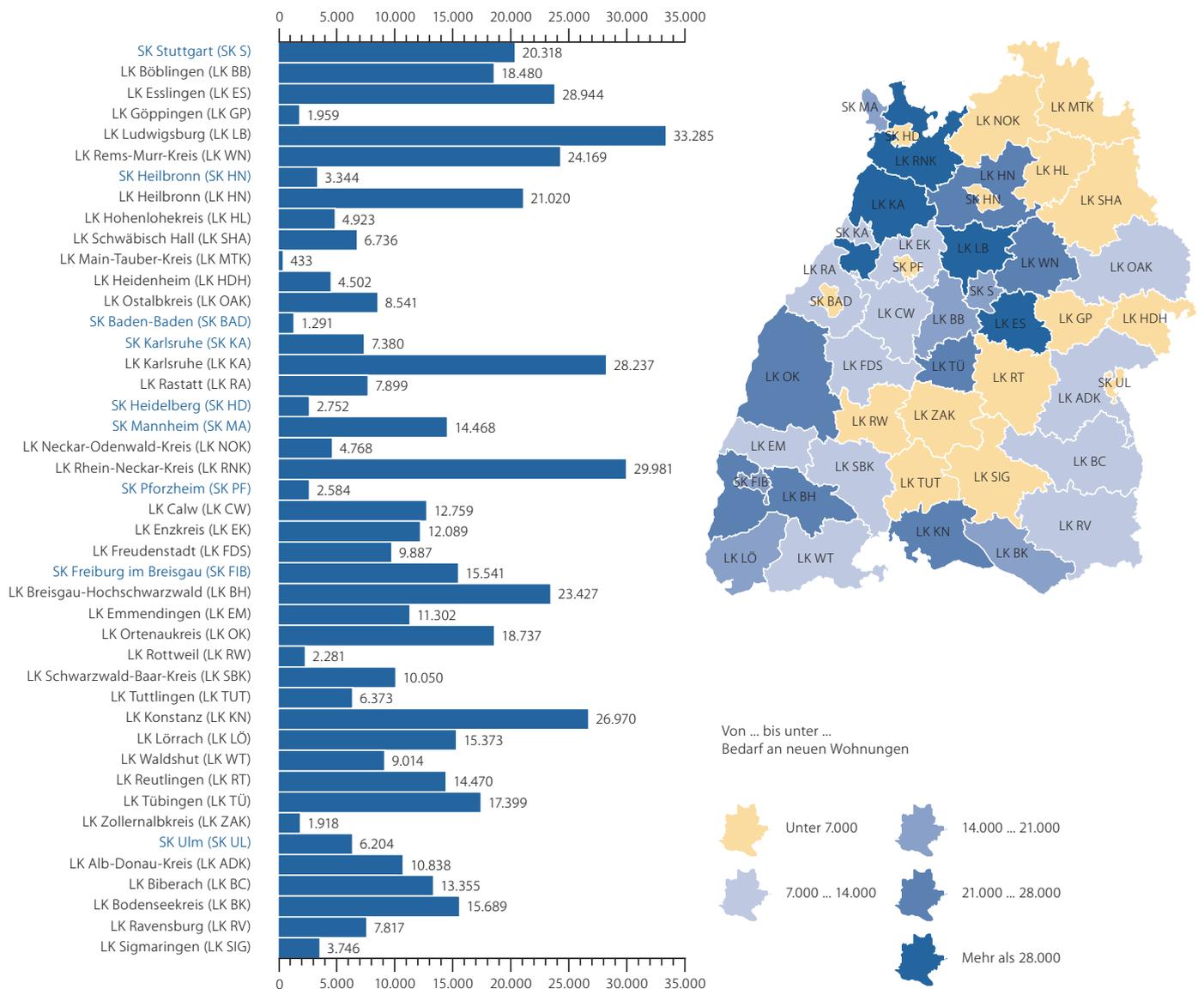
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); eigene Berechnungen

Ziel der Wohnraumförderung ist eine angemessene Wohnraumversorgung – in allen Regionen.

1,8 Wohnungen neu gebaut. Damit liegt die Metropole im Städtevergleich im untersten Drittel. Frankfurt am Main brachte es im gleichen Zeitraum auf 2,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner, München als Spitzenreiter sogar auf 4,6 Wohnungen. Das Städtebaureferat der Landeshauptstadt verstärkt daher die Suche nach Baulücken und anderen Baugrundstücken im Bestand. Denn um der aktuellen und zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden, sollen jedes Jahr

1.500 Wohnungen fertiggestellt werden, so das politische Ziel. Zum Vergleich: 2007 wurden nur 1.099 Wohnungen bezugsfertig.¹² Entspannter sieht die Situation dagegen in den dünn besiedelten Landkreisen Sigmaringen, Tuttlingen, Rottweil, dem Zollernalbkreis und der Region Franken aus. Hier wird zwar bis 2020 ebenfalls neuer Wohnraum benötigt. Doch die prognostizierte Lücke in der Wohnraumversorgung bleibt weit hinter dem Bedarf anderer Regionen zurück.

Prognose: erwartetes Wohnungsdefizit in Baden-Württemberg 2020



Quelle: GfK GeoMarketing (2008), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006). Raumordnungsprognose 2020/2050, eigene Berechnungen, Anzahl der Wohnungen. Lesebeispiel: Bis 2020 müssten x Wohnungen gebaut werden, um die zu erwartenden Haushalte unterzubringen. Grundlage: Berechnung des Bedarfs an neuen Wohnungen anhand der Entwicklung der Haushalte von 2007 bis 2020.

Im Nordwesten von Baden-Württemberg werden bis 2020 die meisten neuen Wohnungen benötigt.

12 vgl. Angaben der Landeshauptstadt Stuttgart vom 24.11.2008.

WOHNUNGSNACHFRAGE UND STRUKTURELLE BEDARFSÄNDERUNGEN

In Baden-Württemberg sind die Mieterhöhungen in den letzten Jahren sehr moderat ausgefallen. Die jährlichen Preisanstiege pendelten über das gesamte Wohnungsangebot hinweg um die 1,5 Prozent-Marke. In der Summe ergibt sich damit eine durchschnittliche Verteuerung der Wohnkosten von 2005 bis zum ersten Halbjahr 2008 um 4,5 Prozent.¹ Zum Vergleich: Der baden-württembergische Verbraucherpreisindex ist im gleichen Zeitraum um 6,3 Prozent gestiegen.² Somit sind die realen Wohnungsmietpreise sogar rückläufig. Starke Zuwächse gab es hingegen bei den Energie- und Betriebskosten der privaten Haushalte. So nahmen die Energieausgaben zwischen 2000 und 2007 um fast 50 Prozent zu.³ Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg berichtet zudem von einer Verteuerung der Betriebskosten zwischen 2005 und 2007 um 13 Prozent.⁴

Mietniveau hängt von der Region ab

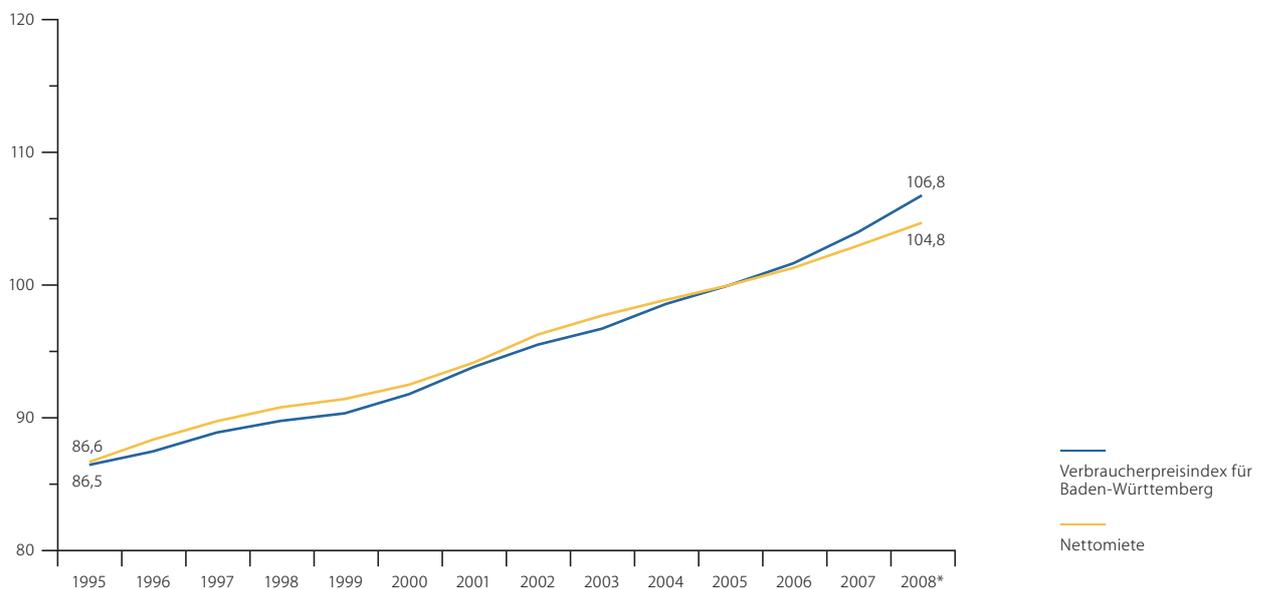
Mit Blick auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Regionen zeigt sich ein differenziertes Bild. Wobei die

Mietpreise wichtige Indikatoren sind, in denen sich die Strukturen und Verhältnisse von Angebot und Nachfrage widerspiegeln. Demnach stiegen die Wohnkosten 2007 in 38 der 44 Stadt- und Landkreise im Vergleich zum Vorjahr. Besonders große Preissprünge gab es in den Universitätsstädten Freiburg und Heidelberg sowie in den Landkreisen Tuttlingen und Biberach.⁵

Insgesamt liegt das Mietpreisniveau im Südwesten relativ hoch. In den baden-württembergischen Metropolen zahlen Mieter 20 bis 30 Prozent mehr für ihre Wohnung als im Bundesdurchschnitt. Von den 30 deutschen Städten mit dem höchsten Mietniveau liegen 13 – also fast die Hälfte – in Baden-Württemberg.⁴ Besonders teuer sind die Wohnungen in der Landeshauptstadt Stuttgart und in den beiden Universitätsstädten Heidelberg und Freiburg. Hier liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten je Quadratmeter zwischen 8,00 und 8,50 Euro. Relativ günstig wohnen Mieter dagegen in den dünner besiedelten Landkreisen im Norden und Osten Baden-Württembergs sowie in der Schwarzwald-Region.⁵

Wohnungsmieten in Baden-Württemberg 1995–2008

(Indexwert 2005 = 100; * Wert für 2008, Januar bis November.)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2008

Die Mieten entwickeln sich weitgehend parallel mit dem Verbraucherpreisindex.

1 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihe zur Entwicklung der Wohnungsmieten.

2 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihe zum Verbraucherpreisindex.

3 Vgl. Voigtländer, Michael (2008), Amtliche statistische Daten für das Immobilien-Research. In: Junius, Karsten u.a. (Hrsg.). Praxishandbuch Immobilienresearch, S.19-33.

4 Vgl. Meldung des Deutschen Mieterbundes, Landesverband Baden-Württemberg e. V., vom 11.04.2008.

5 Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und IDN Immodaten GmbH (2007); BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem.

Neu- und Wiedervermietungsrenten 2007

Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten 2006–2007

	Klasse Angebotsmiete 2007 in EUR je m ²	Entwicklung Angebotsmiete 2006–2007 in %
SK Stuttgart	8,0 bis unter 8,5	0,9
LK Böblingen	7,5 bis unter 8,0	-0,4
LK Esslingen	7,0 bis unter 7,5	1,6
LK Göppingen	6,0 bis unter 6,5	0,7
LK Ludwigsburg	7,0 bis unter 7,5	0,2
LK Rems-Murr-Kreis	7,0 bis unter 7,5	0,0
SK Heilbronn	6,0 bis unter 6,5	0,6
LK Heilbronn	5,5 bis unter 6,0	0,8
LK Hohenlohekreis	5,0 bis unter 5,5	0,8
LK Schwäbisch Hall	5,0 bis unter 5,5	2,1
LK Main-Tauber-Kreis	4,5 bis unter 5,0	1,3
LK Heidenheim	5,0 bis unter 5,5	0,1
LK Ostalbkreis	5,5 bis unter 6,0	1,9
SK Baden-Baden	6,5 bis unter 7,0	-0,6
SK Karlsruhe	7,0 bis unter 7,5	1,5
LK Karlsruhe	6,0 bis unter 6,5	1,6
LK Rastatt	6,0 bis unter 6,5	0,6
SK Heidelberg	8,0 bis unter 8,5	2,8
SK Mannheim	6,5 bis unter 7,0	0,7
LK Neckar-Odenwald-Kreis	5,0 bis unter 5,5	1,4
LK Rhein-Neckar-Kreis	6,5 bis unter 7,0	0,2
SK Pforzheim	5,5 bis unter 6,0	1,0
LK Calw	5,5 bis unter 6,0	0,0
LK Enzkreis	6,0 bis unter 6,5	1,7
LK Freudenstadt	5,0 bis unter 5,5	2,3
SK Freiburg im Breisgau	8,0 bis unter 8,5	3,2
LK Breisgau-Hochschwarzwald	6,0 bis unter 6,5	1,1
LK Emmendingen	6,0 bis unter 6,5	1,4
LK Ortenaukreis	5,0 bis unter 5,5	0,5
LK Rottweil	5,0 bis unter 5,5	1,0
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	5,0 bis unter 5,5	0,2
LK Tuttlingen	6,0 bis unter 6,5	8,8
LK Konstanz	7,0 bis unter 7,5	0,7
LK Lörrach	6,5 bis unter 7,0	0,7
LK Waldshut	5,5 bis unter 6,0	2,5
LK Reutlingen	6,5 bis unter 7,0	1,5
LK Tübingen	7,5 bis unter 8,0	1,4
LK Zollernalbkreis	5,0 bis unter 5,5	0,1
SK Ulm	6,5 bis unter 7,0	-0,6
LK Alb-Donau-Kreis	5,5 bis unter 6,0	1,0
LK Biberach	5,5 bis unter 6,0	3,0
LK Bodenseekreis	6,5 bis unter 7,0	-0,7
LK Ravensburg	6,0 bis unter 6,5	1,4
LK Sigmaringen	5,0 bis unter 5,5	1,9

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und IDN Immodaten GmbH (2007)

Stuttgart, Heidelberg, Freiburg – in den Städten sind die Durchschnittsmieten besonders hoch.

Starke Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt

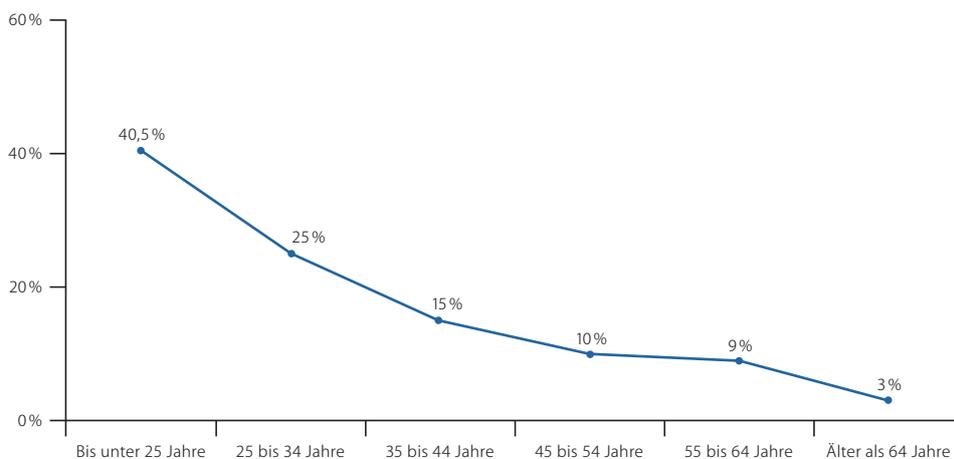
Der Wohnungsmarkt ist in Bewegung: Für drei von zehn Baden-Württembergern ist ein Wohnungswechsel in naher Zukunft nicht ausgeschlossen. Jeder Siebte (15 Prozent) hat sogar konkrete Umzugspläne.⁶ Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg im Auftrag der L-Bank. Dieses Ergebnis deckt sich mit der neuesten Untersuchung der Techem AG.⁷ Demnach hat in Deutschland die Zahl der umziehenden Haushalte seit Ende der 1980er Jahre stark zugenommen. 2006 haben 11 Prozent der Haushalte mindestens einmal ihre Wohnung gewechselt. Bei einem Drittel der vom Umzug betroffenen Wohnungen fand innerhalb eines Jahres sogar mehr als ein Wohnungswechsel statt. Insgesamt ziehen die Baden-Württemberger jedoch etwas seltener um als der Bundesdurchschnitt. Mit einer Umzugsquote von rund 8 Prozent gab es in Ludwigsburg, Waiblingen, Esslingen, Göppingen, Schwäbisch Gmünd und Friedrichshafen deutschlandweit die wenigsten Umzüge. Baden-württembergischer Spitzenreiter ist Tübingen. Hier wechselten 12 Prozent der Haushalte binnen eines Jahres die Wohnung. Häufig geben dafür persönliche Gründe wie eine neue Arbeitsstelle oder die Trennung vom Partner den Ausschlag. Aber auch die erweiterten Wahlmöglichkeiten im Wohnungsangebot spielen eine immer wichtigere Rolle für die wachsende Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt.

Die Befragung der L-Bank zeigt, dass die Familienplanung den größten Einfluss auf den angestrebten Wohnungs-

wechsel hat. Haushalte, die Nachwuchs planen, sind mehr als viermal häufiger auf der Suche nach neuem Wohnraum. In dieser Gruppe geben 42 Prozent der Befragten an, konkrete Umzugspläne zu haben. Bei Haushalten ohne Kinderplanung sind es weniger als 10 Prozent. Gleiches Bild bei Paaren, die bereits Kinder haben: Für 22 Prozent dieser Bevölkerungsgruppe ist ein Wohnungswechsel sehr wahrscheinlich. Bei Paaren ohne Kinder geben das nur 13 Prozent an.⁶ Im Einklang mit dieser Nachfrage unterstützt die baden-württembergische Wohnraumförderung gezielt Familien bei der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche. Die Förderung der L-Bank ermöglicht diesem Personenkreis, das Eigenheim oder die Eigentumswohnung preiswert zu finanzieren. Dabei profitieren nicht nur Familien mit Kindern. Denn die Unterstützung wächst flexibel mit der Familienplanung mit. So sind etwa Anpassungen möglich, wenn der Nachwuchs erst nach Abschluss des Darlehensvertrags kommt.

Neben der Familienplanung hängt die Umzugswahrscheinlichkeit der Befragten stark vom Alter ab. In der baden-württembergischen Bevölkerung sind die unter 25-Jährigen besonders umzugsfreudig. In dieser Altersgruppe ist für 41 Prozent der Befragten ein Wohnungswechsel in absehbarer Zukunft sehr wahrscheinlich. Unter den 25- bis 34-Jährigen plant immerhin noch jeder Vierte einen Umzug. Ziel der Eigentumsförderung muss es daher sein, insbesondere diese Altersgruppen anzusprechen und auf die Option für den Erwerb der eigenen vier Wände aufmerksam zu machen. Mit der

Umzugspläne in Abhängigkeit vom Lebensalter



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000

Vor allem junge Bevölkerungsgruppen sind auf der Suche nach neuem Wohnraum.

⁶ IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

⁷ Vgl. Meldung der Techem AG vom 11.12.2007.

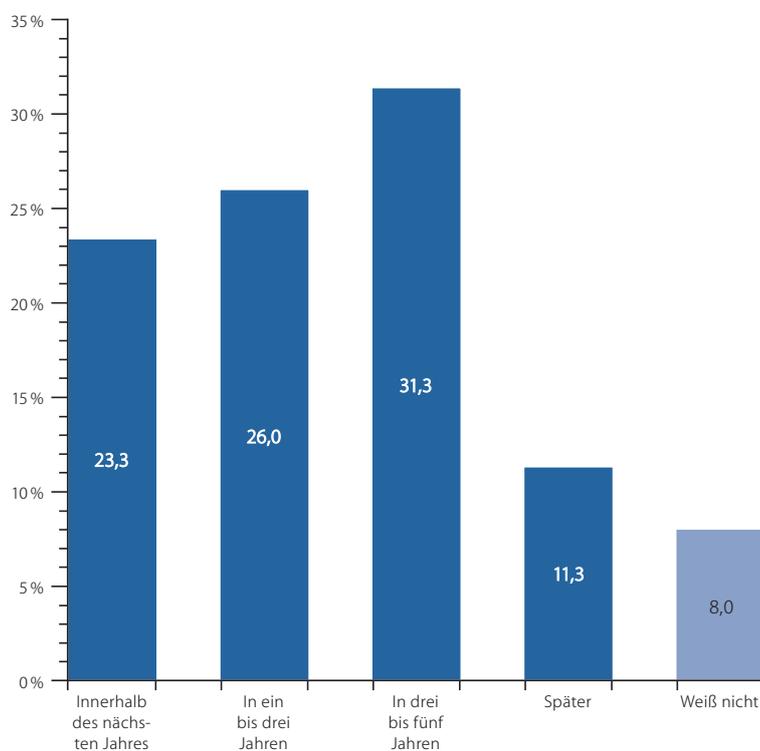
Neuausrichtung der Wohnraumförderung im Jahr 2007 gelingt dies in zunehmendem Maße. Denn die aktuellen Förderrichtlinien rücken vor allem junge Familien und Paare, die kurz vor der Familiengründung stehen, in den Fokus – ein wichtiger Grundstein dafür, dass sich mehr Baden-Württemberger für den Kauf eines Eigenheims entscheiden.

Mit zunehmendem Alter nimmt die Umzugswahrscheinlichkeit erwartungsgemäß kontinuierlich ab. Bei den über 65-Jährigen sehen sich nur noch 3 Prozent nach neuem Wohnraum um. Denn dort, wo sie in Jahrzehnten Wurzeln geschlagen haben, wollen die meisten alten Menschen auch ihren Lebensabend verbringen. Daneben steigt die Umzugswahrscheinlichkeit mit dem zur Verfügung stehenden Einkommen. In Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von mehr als 4.000 Euro planen 29 Prozent einen Wohnungswechsel. In den einkommensschwächeren Haushalten hegen dagegen etwa 15 Prozent der Befragten derartige Pläne.⁸

Besonders interessant: Baden-Württemberger mit Wohneigentum bleiben ihren eigenen vier Wänden besonders treu. 83 Prozent der Hauseigentümer schließen einen Umzug kategorisch aus. Bei Befragten, die in einer Eigentumswohnung leben, sind es 76 Prozent. Zum Vergleich: Bei Mietern liegt der Anteil derjenigen, die sich keinen Wohnungswechsel vorstellen können, bei weniger als 50 Prozent.⁸

Dabei reichen die Umzugspläne der Baden-Württemberger relativ weit in die Zukunft. Mehr als 40 Prozent derjenigen, die einen Wohnungswechsel ins Auge gefasst haben, erwägen diesen Umzug erst in drei Jahren oder sogar noch später. Das gilt vor allem für Mehrpersonenhaushalte und Familien, die Nachwuchs planen. Bei diesen Gruppen liegt der Planungshorizont besonders weit in der Zukunft.⁸ Damit kommt der Wohnraumförderung und Investitionen in den Wohnungsbau eine wichtige Rolle zu. Denn Mieter, die heute auf der Suche nach neuem Wohnraum sind, können noch von Neubauten profitieren und durch Fördermaßnahmen erreicht werden.

Zeitpunkt des geplanten Umzugs



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000; Basis: Umzugsplaner (n = 300)

Knapp ein Drittel der Befragten plant den Umzug erst in drei bis fünf Jahren.

Hauseigentum geplant

Mehr als ein Drittel der Umzugswilligen in Baden-Württemberg planen den Kauf von Wohneigentum. Das eigene Haus steht dabei ganz oben auf der Wunschliste. 24 Prozent der Befragten, die auf der Suche nach neuem Wohnraum sind, erwägen den Umzug ins eigene Haus.⁹ Das entspricht nahezu 380.000 Baden-Württembergern, die in naher Zukunft in die eigenen vier Wände investieren wollen.⁹ Zudem plant etwa jeder Zehnte den Umzug in eine Eigentumswohnung – in absoluten Zahlen beziffert, bedeutet das für Baden-Württemberg einen Bedarf an rund 180.000 Eigentumswohnungen.¹⁰

Das Interesse an den eigenen vier Wänden variiert stark mit dem Alter und den Lebensumständen der befragten Baden-Württemberger. Bei den unter 25-Jährigen, die einen Wohnungswechsel planen, will etwa jeder Zweite in eine Mietwohnung umziehen. Mit zunehmendem Alter rückt jedoch das eigene Einfamilienhaus verstärkt in den Blick der befragten Haushalte. Der Anteil derjenigen, die in ein eigenes Haus umziehen möchten, steigt von 27 Prozent bei den 25- bis 34-Jährigen auf 41 Prozent bei den 35- bis 44-Jährigen. Bei den über 55-Jährigen kippt dieses Verhältnis allerdings wieder. Befragte aus dieser Altersgruppe geben nach ihrem Umzug einer neuen Mietwohnung klar den Vorzug gegenüber dem eigenen Haus. Demgegenüber ist das Interesse an einer Eigentumswohnung unabhängig vom Alter der Befragten. Ab Mitte 20 liegt der Anteil derjenigen, die in eine Eigentumswohnung umziehen möchten, konstant bei 14 bis 18 Prozent.⁹

Darüber hinaus ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden eng mit dem verfügbaren Einkommen verknüpft. 44 Prozent der umzugswilligen Haushalte mit einem Nettoeinkommen von mehr als 3.000 Euro möchten beim nächsten Wohnungswechsel ein eigenes Haus beziehen. Bei einkommensschwachen Haushalten liegt dieser Anteil nur bei 14 Prozent. Umgekehrtes Bild bei Mietwohnungen: Während nur 22 Prozent der kaufkraftstarken Haushalte nach ihrem Umzug in einer Wohnung leben möchten, planen mehr als die Hälfte der Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 2.000 Euro den Umzug in eine Wohnung zur Miete.⁹

Wohnungen sind zudem bei Singlehaushalten beliebt. Mehr als die Hälfte der Einpersonenhaushalte, die einen Umzug planen, möchten danach eine Mietwohnung beziehen. Auch Eigentumswohnungen erfreuen sich in dieser Gruppe großer Beliebtheit. 17 Prozent der Alleinstehenden geben an, nach ihrem Wohnungswechsel in eine Eigentumswohnung ziehen zu wollen. Im baden-württembergischen Durchschnitt sagen das nur 11 Prozent. Im Gegensatz dazu präferieren große Haushalte das Wohnen im Eigenheim. So möchten zum Beispiel 38 Prozent

der Familien mit zwei und mehr Kindern nach ihrem Wohnungswechsel im eigenen Haus leben – deutlich mehr als im Gesamtdurchschnitt.⁹ Ein Grund, warum Baden-Württemberg mit seiner Wohnraumförderung insbesondere Familien unterstützt, Wohnraum preiswert zu finanzieren.

Anforderungen an das neue Zuhause

Energiesparend, mit guter Verkehrsanbindung und in ruhiger Lage – so sieht das ideale Zuhause der Baden-Württemberger aus. 81 Prozent der Befragten achten bei ihrem nächsten Umzug darauf, dass ihr neues Zuhause aktuellen energetischen Standards entspricht.⁹ Damit hat sich das Thema Energiekosten zum entscheidenden Nachfragekriterium auf dem Immobilienmarkt entwickelt – kein anderes Merkmal ist den Befragten wichtiger. Die klassischen Auswahlkriterien, wie eine gute Verkehrsanbindung und eine ruhige Lage, sind nach Aussage von drei Viertel der Befragten die weiteren Top-Motive für die Immobilienwahl.⁹

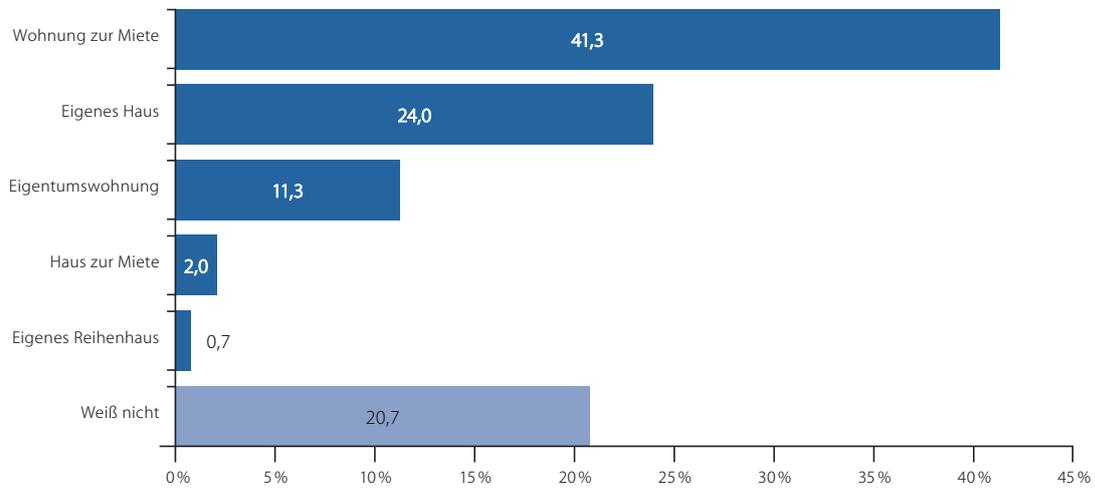
Besonders anspruchsvoll zeigen sich bei der Suche nach geeignetem Wohnraum die Altersgruppen der 45- bis 54-Jährigen und der über 65-Jährigen. In ihren Idealvorstellungen werden die einzelnen Top-Kriterien deutlich häufiger genannt als in den anderen Altersklassen. Bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen stehen dagegen andere Auswahlmotive im Vordergrund. Sie legen beispielsweise auf die Nähe zum Arbeitsplatz überdurchschnittlich viel Wert. Darüber hinaus wachsen die Ansprüche an eine Wohnung oder an ein Haus mit der Höhe des Einkommens. Das Anforderungsprofil der Befragten mit einem Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 4.000 Euro ist in nahezu allen Kriterien überdurchschnittlich. Besonders viel Wert legen die kaufkraftstarken Personen dabei auf eine komfortable Ausstattung des Wohnraums. Nach einem Umzug sind für 88 Prozent ein Vollbad, für 83 Prozent ein Balkon und für 79 Prozent ein Garten ein absolutes Muss.⁹

Der Einfluss dieser Wohnwünsche dürfte dabei weitreichende Konsequenzen auf die Immobilienwirtschaft der Zukunft haben. So werden Makler ihre Meinung ändern müssen, wonach allein „die Lage, die Lage und die Lage“ den Wert einer Immobilie bestimmt. Denn mit den steigenden Energiepreisen und dem wachsenden Umweltbewusstsein in der Bevölkerung gewinnen energetische Fragestellungen rasant an Bedeutung. So sind für acht von zehn Baden-Württembergern, die einen Umzug planen, Energieeffizienz und Umweltschutz bei der Wahl ihrer neuen Wohnung ein ausschlaggebendes Kriterium. Damit hat die Relevanz dieses Aspekts im Urteil der Bevölkerung bereits klassische Nachfragekriterien wie Citynähe und eine gute Verkehrsanbindung (je 76 Prozent Zustimmung) überholt.⁹ Eine Wohnung oder ein Eigenheim mit

⁹ IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

¹⁰ IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg und eigene Berechnungen.

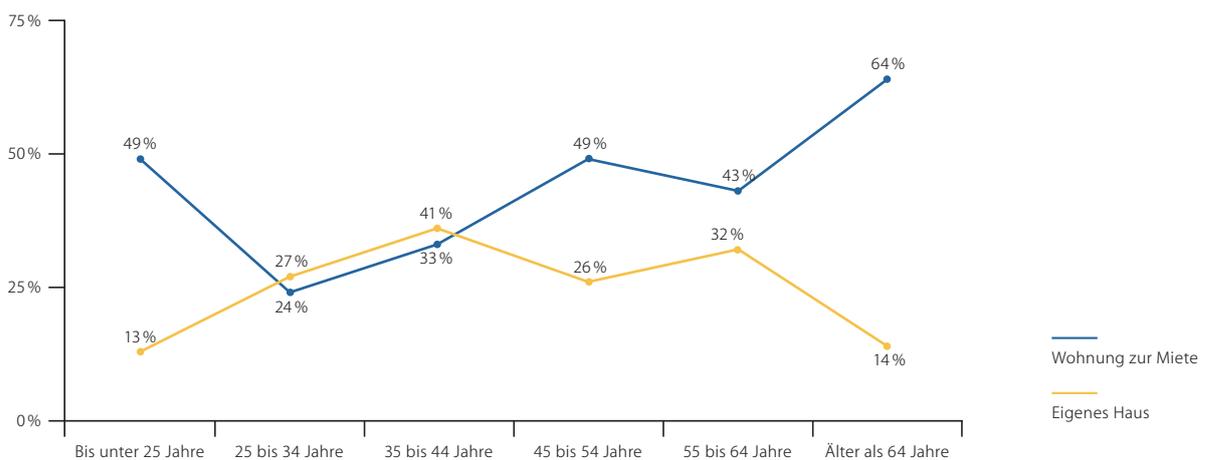
Gewünschte Wohnform nach einem Umzug



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000; Basis: Umzugsplaner (n = 300)

Jeder vierte Befragte, der umziehen möchte, plant den Kauf eines Einfamilienhauses.

Umzugspläne: Ob Haus oder Mietwohnung, hängt vom Alter ab



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000; Basis: Umzugsplaner (n = 300)

Wohnen zur Miete ist vor allem für jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen interessant.

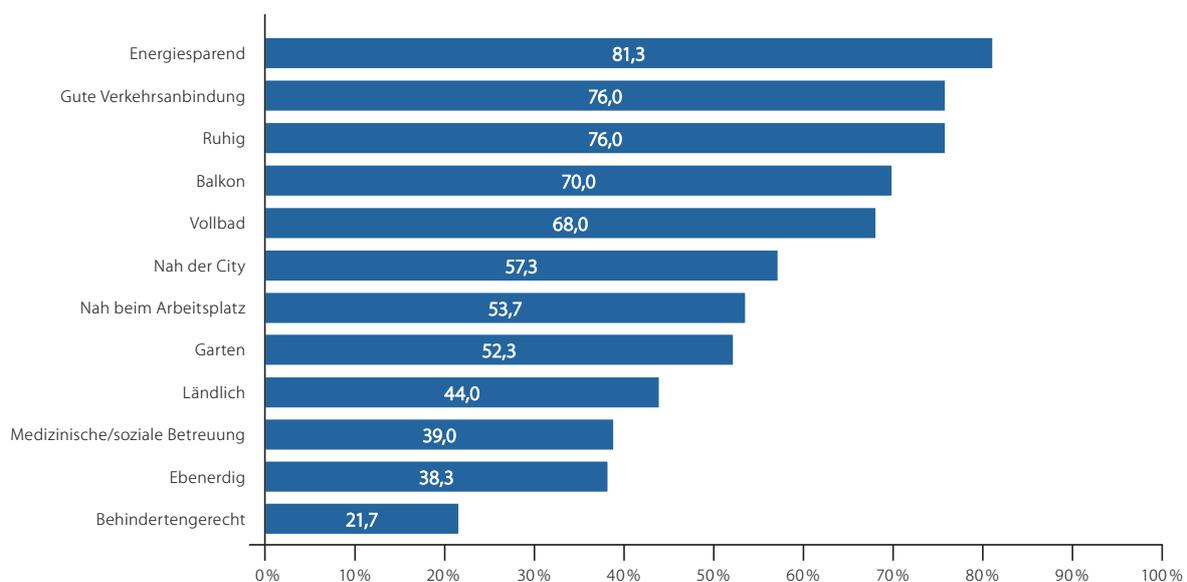
geringem Energiebedarf lässt sich somit auch besser vermieten oder verkaufen. Damit wird der gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeenergieausweis zu einem wichtigen Marktinstrument. Ab dem 01.01.2009 muss dieser Energiepass bei Verkauf oder Vermietung eines Wohnhauses ausgestellt und dem Käufer oder Mieter übergeben werden. Er informiert in wenigen Worten darüber, welchen Energiebedarf ein Gebäude hat. Potenzielle Hauskäufer und Mieter bekommen damit einen Richtwert über die zu erwartenden Energiekosten. Das Dokument gibt dadurch auf der Nachfrageseite Orientierung über den energetischen Zustand eines Gebäudes und schafft somit die nötige Markttransparenz. Gleichzeitig setzt es bei Immobilienbesitzern einen wichtigen Anreiz, energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen anzugehen. Damit erzielt der Gebäudeenergieausweis bereits kurz nach seiner Einführung eine wichtige Funktion auf dem Wohnungsmarkt und bei der Erreichung umweltpolitischer Zielvorgaben.

Aufgrund des starken Bedeutungsgewinns ökologischer Fragestellungen hat die L-Bank Energiesparmaßnahmen als einen wichtigen Schwerpunkt in ihr Förderangebot integriert. Denn gerade der Wohnungsbau kann einen messbaren Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten. Gefördert werden dabei sowohl Investitionen zur energetischen Sanierung von Gebäuden für Unternehmen und Kommunen als auch Modernisierungen, die die CO₂-

Bilanz bestehender Mietwohngebäude verbessern. Denn nur die laufende Modernisierung des Mietwohnbestandes sichert langfristig die Vermietbarkeit und ist mit entscheidend für die Attraktivität eines Standorts. Zusätzlich hat die L-Bank ihr Förderangebot für private Bauherren ausgebaut. Hauseigentümer, die mit erneuerbaren Energien heizen wollen, erhalten ein Förderdarlehen zur Modernisierung und zum Einbau energieeffizienter heiztechnischer Anlagen. Damit können sie die Heizungsanlage und deren Einbau finanzieren. Gefördert werden zum Beispiel solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen. Damit flankiert die L-Bank die ehrgeizigen Klimaschutzziele Baden-Württembergs und das damit verbundene Erneuerbare-Wärme-Gesetz. Denn seit dem 01.01.2008 muss die Wärmeversorgung von neu errichteten Wohngebäuden auf der zumindest anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien basieren.

Der Wunsch nach energiesparendem Wohnen ist dabei unabhängig vom Lebensalter und sozialen Status. Durchweg alle Alters- und Berufsgruppen legen bei ihrem neuen Zuhause auf den energetischen Standard der Wohnung und die diesbezügliche technische Ausstattung großen Wert. Allerdings ist die Betonung des Energiethemas eine Frage der Finanzkraft. Zwar spielt auch in einkommensschwachen Haushalten dieser Aspekt eine wichtige Rolle – 78 Prozent achten auf den Energie-

Wünsche an die zukünftige Wohnung oder das neue Haus



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000; Basis: Umzugsplaner (n = 300)

Energiesparende Wohnungen stehen bei Baden-Württembergern ganz oben auf der Wunschliste.

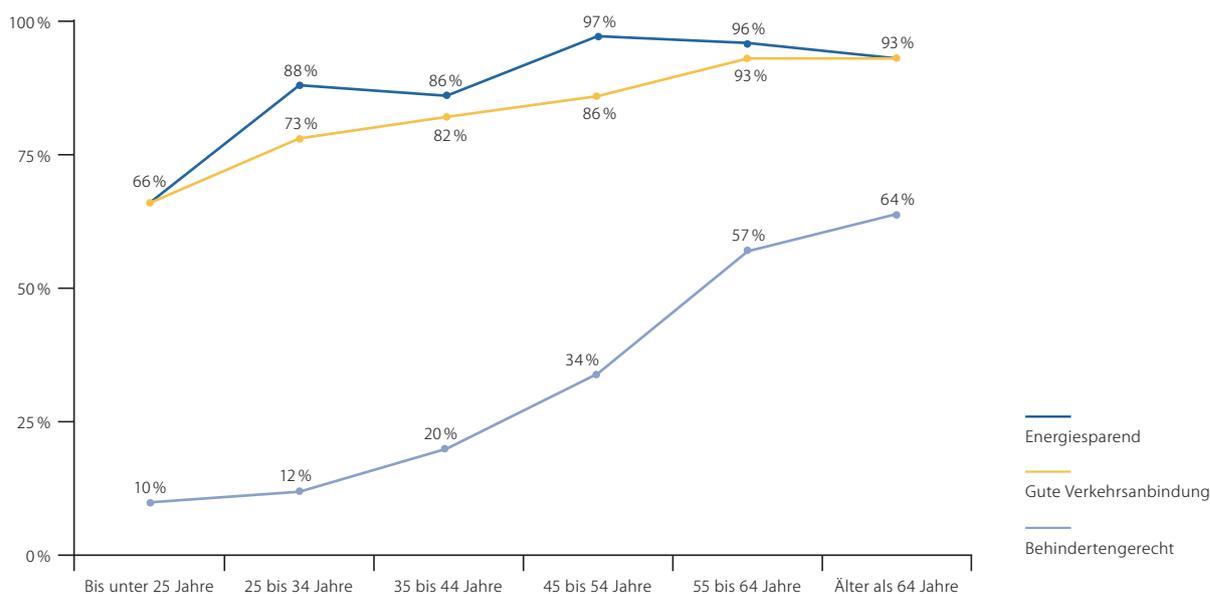
bedarf ihrer neuen Wohnung. Doch mit einer Zustimmung von 92 Prozent erreicht das Energiethema bei Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von über 4.000 Euro den absoluten Spitzenwert.¹¹

Darüber hinaus werden die Anforderungen an den Wohnraum in den kommenden Jahren vielfältiger. Die Zeiten der in großen Einheiten gebauten Standardwohnung sind damit endgültig vorbei. Das zeigt sich insbesondere bei den Wohnwünschen der Baden-Württemberger im Hinblick auf die Lage ihres neuen Zuhauses. So unterscheiden sich in dieser Hinsicht die Anforderungen an Wohnraum bei Singlehaushalten, Senioren und Familien deutlich. Einpersonenhaushalten, die einen Wohnungswechsel planen, ist zum Beispiel vor allem Mobilität wichtig. Sie legen besonders viel Wert auf eine gute Verkehrsanbindung (83 Prozent) und eine citynahe Lage (66 Prozent). Dagegen wünschen sich Haushalte mit mehr als vier Personen von ihrem neuen Zuhause einen Garten (59 Prozent) und ein ländliches Wohnumfeld (47 Prozent). Dennoch ist den Großfamilien überdurchschnittlich wichtig, dass sie von ihrer neuen Wohnung oder ihrem neuen Haus schnell ihren Arbeitsplatz erreichen können. Darüber hinaus bevorzugen etwa zwei Drittel der kinderreichen Familien ebenerdiges Wohnen. Seniorenhaushalte haben im Vergleich dazu wiederum ein anderes Idealbild von ihrem neuen Zuhause. Ihre Wunschwohnung soll eine ruhige Lage (93 Prozent) mit Citynähe (79 Prozent) und einer guten Verkehrsanbindung (93 Prozent) vereinen.¹¹

Insbesondere im Anforderungsprofil der älteren Bevölkerungsgruppe offenbart sich ein zentraler Trend für die Wohnungswirtschaft. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung steht die Branche vor der Aufgabe, den Wohnansprüchen der rasch wachsenden Zahl älterer Menschen gerecht zu werden. So achten 60 Prozent der Baden-Württemberger über 55 Jahre darauf, dass ihre neue Wohnung behindertengerecht ist. Genauso wichtig ist dieser Gruppe, dass in ihrem Wohnumfeld eine gute medizinische Versorgung und soziale Betreuung gewährleistet sind.¹¹ Barrierearmes Wohnen wird somit zunehmend wichtiger. Denn viele Menschen wünschen sich, so lange wie möglich unabhängig von fremder Hilfe in den eigenen vier Wänden leben zu können. Dafür ist ein altersgerechtes Wohnumfeld eine wichtige Voraussetzung.

Dabei zeigt sich dieser Entwicklungstrend hin zum barrierearmen Wohnen nicht nur bei den Senioren. Auch junge Familien, die einen Umzug planen, denken heute bereits an übermorgen und fragen verstärkt ein barrierearmes und generationenübergreifendes Wohnumfeld nach. Zudem gewinnen generationenübergreifende Wohnformen zunehmend an Bedeutung. So gibt etwa ein Drittel der baden-württembergischen Familien mit mehr als zwei Kindern an, bei ihrem neuen Zuhause auf eine behindertengerechte Wohnungsausstattung zu achten. Selbst bei den unter 25-Jährigen legt jeder Zehnte Wert auf Barrierefreiheit.¹¹ Damit wird ein mindestens barrierearmes Wohnumfeld zu einem wichtigen Nachfragefaktor – sowohl für Neubauten als auch für den Wohnungsbestand.

Wünsche an die zukünftige Wohnung ändern sich mit dem Alter



Quelle: IMWF; repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg, N = 2.000; Basis: Umzugsplaner (n = 300)

Der Wunsch nach Barrierefreiheit steigt mit dem Alter. Energieeffizienz ist hingegen immer ein Thema. Grafik zeigt nur eine Auswahl der Antwortoptionen (insgesamt wurden zwölf Wünsche abgefragt).

¹¹ IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

AUSBLICK

Die Zahl der Baden-Württemberger, die sich 2008 durch die finanzielle Förderung der L-Bank ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen konnten, hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Rund 3.400 Familien erhielten im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms ein zinsverbilligtes Darlehen zur preiswerten Finanzierung von Wohneigentum. Ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr: So verdoppelte sich auch das Fördervolumen von 233 Mio. Euro auf derzeit rund 445 Mio. Euro pro Jahr. Ebenso erfolgreich ist das neue Förderprodukt „Wohnen mit Kind“. Hier wurden 2008 mit einem Volumen von rund 240 Mio. Euro etwa 4.000 Anträge bewilligt.¹ Damit knüpft die L-Bank an die erfolgreiche Wohnraumförderung der vergangenen Jahre und Jahrzehnte an. Bis heute ist in Baden-Württemberg jede vierte Wohnung mit Hilfe der finanziellen Unterstützung der L-Bank entstanden.²

Neben der Förderung von Wohneigentum bildet die Schaffung und Modernisierung von Mietwohnungen einen weiteren Schwerpunkt der L-Bank. Dabei konzentriert sich die aktuelle Förderung nach wie vor auf die Menschen, die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. So unterstützt die L-Bank Wohnungsunternehmen insbesondere bei der Bereitstellung familien- und seniorengerechten Wohnraums. Daneben fließt ein Großteil der Mittel in die Groß- und Universitätsstädte, um deren spezifische Probleme in der Wohnraumversorgung weiter abzubauen. Anknüpfend an die zählbaren Erfolge der letzten Jahre stockt die baden-württembergische Landesregierung daher die Mittel für den Wohnungsbau für 2009 um weitere 33 Prozent auf.³

Die Wohnungsbauförderung erhält dabei große Zustimmung in der baden-württembergischen Bevölkerung. So findet die überwiegende Mehrheit (71 Prozent) es wichtig und richtig, dass öffentliche Gelder für die Bereitstellung und Modernisierung von Wohnraum eingesetzt werden. Der Stellenwert der Förderung wird dabei vor allem von den 25- bis 45-Jährigen, den mittleren Einkommensgruppen und den Familien besonders hoch eingeschätzt. Das sind genau die Bevölkerungsgruppen, die auch im Fokus der baden-württembergischen Wohnraumförderung stehen.⁴

Trotz dieser Erfolge steht die Wohnraumförderung der L-Bank auch in Zukunft vor großen Herausforderungen. Denn der baden-württembergische Wohnungsmarkt wird

in den kommenden Jahren einen weitreichenden Strukturwandel erfahren. So wird die Bevölkerung – und vor allem auch die Zahl der Haushalte – in Baden-Württemberg weiter wachsen. Die Prognosen erwarten, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 um 3,8 Prozent zunehmen wird. In den kommenden zwölf Jahren werden somit 400.000 neue Einwohner bezahlbaren Wohnraum suchen.⁵ Darüber hinaus bleibt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf hohem Niveau. Etwa 4 Prozent der Baden-Württemberger planen aktuell den Umzug in ein Eigenheim. Das sind nahezu 380.000 Menschen, die in naher Zukunft in die eigenen vier Wände investieren wollen.⁴ Die Förderprogramme der L-Bank leisten dabei einen wichtigen Beitrag. Denn die umfangreichen Finanzierungsmöglichkeiten unterstützen den Wohnungsmarkt, mit dieser wachsenden Nachfrage Schritt halten zu können.

Im Rahmen der Förderpolitik ist es wichtig, die jeweiligen Zielgruppen möglichst breit und einfach zu erreichen, ohne gleichzeitig zentrale Steuerungsinstrumente aus der Hand zu geben. Die Programme der L-Bank basieren daher auf zwei Säulen: zum einen die Selektivförderung, mit der die L-Bank die verfügbaren Mittel gezielt nach bestimmten Kriterien, wie zum Beispiel Einkommensgrenzen oder regionalen Faktoren, vergibt. Zum anderen wurde ein breit angelegtes Finanzierungsmodell eingeführt, das bestehende Zielgruppeneinschränkungen aufhebt und über den Weg der Hausbank möglichst viele Baden-Württemberger anspricht. Impulsgeber dafür war der Leitgedanke „Kinderland Baden-Württemberg“. Denn um Finanzierungsnachteile für junge Familien in Gänze auszugleichen, ist ein breit aufgestelltes Förderprogramm wichtige Voraussetzung. Beide Modelle, sowohl die Selektiv- als auch die Breitenförderung, leisten für den Erfolg wichtige Beiträge. Denn sie ermöglichen erst in ihrer Kombination eine umfassende Wohnraumförderung in Baden-Württemberg.

Wachstumsmarkt altersgerechtes Wohnen

Zusätzlich zu den notwendigen Neubauaktivitäten steht die Immobilienwirtschaft vor der Aufgabe, den Wohnansprüchen der rasch wachsenden Zahl älterer Menschen gerecht zu werden. Denn die Lebenserwartung der baden-württembergischen Bevölkerung nimmt kontinuierlich zu. So wird sich aktuellen Hochrechnungen zufolge der Altersdurchschnitt der baden-württembergischen Bevölkerung bis zum Jahr 2050 um rund acht Jahre auf fast 50 Jahre erhöhen. Knapp 40 Prozent der Baden-Württemberger werden dann älter als 60 Jahre sein. In 20 Jahren werden somit doppelt so viele über 60-Jährige als unter 20-Jährige im Land leben.⁶

1 L-Bank 2008; Hochrechnungen der Förderzahlen 2008 (Stand: Dezember 2008); nicht enthalten sind Ergänzungsdarlehen und KfW-Darlehen.

2 L-Bank 2008; eigene Berechnungen.

3 Vgl. Angaben des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 30.09.2008.

4 IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

5 IMWF (2008); eigene Berechnungen.

6 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007). Der demografische Wandel in Baden-Württemberg.

Auf diese Entwicklung muss die Immobilienwirtschaft reagieren. Bereits heute ist ein seniorengerechtes Wohnumfeld ein wichtiges Nachfragekriterium auf dem Wohnungsmarkt. Denn die Mehrheit der über 55-Jährigen (60 Prozent) achtet bei der Wohnungssuche oder beim Hauskauf auf eine behindertengerechte Ausstattung und eine gute medizinische Infrastruktur.⁷ Viele Menschen wünschen sich, ihren Lebensabend möglichst lange unabhängig von fremder Hilfe in den eigenen vier Wänden verbringen zu können. Ein hindernisfreies Zuhause und ein entsprechendes Wohnumfeld geben Mietern und Hausbesitzern diese Perspektive.

Allerdings sind in Deutschland nur rund 350.000 der insgesamt 39 Mio. Wohnungen seniorengerecht – das ist weniger als 1 Prozent des Gesamtbestandes.⁸ Aktuell leben daher rund 95 Prozent der über 65-Jährigen in einer Wohnung, die nicht barrierearmen Standards entspricht.⁹ Mit dem demografischen Wandel wächst jedoch die Zahl derjenigen, die altengerechten Wohnraum nachfragen, rapide. Landesweit müssen daher hunderttausende Wohnungen mittelfristig barrierefrei oder zumindest barrierearm umgebaut werden. Laut einer aktuellen BFW-Studie sind bis zum Jahr 2020 deutschlandweit mindestens 800.000 Wohnungen altersgerecht anzupassen beziehungsweise neu zu errichten.¹⁰

Aus diesem Grund werden in Baden-Württemberg Modernisierungsvorhaben und Wohnraumanpassungen, die barrierefreien Wohnraum schaffen, mit zinsvergünstigten Darlehen der L-Bank unterstützt. Gleiches gilt für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie beim Eigenheimbau. Dabei lohnt es sich, bereits in der Planungsphase über Barrierefreiheit nachzudenken. Denn es ist deutlich kostengünstiger, einen Neubau von Anfang an altersgerecht anzulegen, als ihn später entsprechend nachzurüsten.

Allerdings ist die Förderung von seniorengerechtem Wohnraum bisher eng an die DIN-Regelungen für Barrierefreiheit und für betreutes Wohnen geknüpft. Demnach gilt eine Wohnung nur dann als barrierefrei und damit förderungswürdig, wenn jeder sie nutzen kann – also auch Rollstuhlfahrer sowie geh- und sehbehinderte Personen. Derart ausgestattete Wohnungen und Häuser schießen jedoch häufig über das Ziel hinaus. Denn oftmals reichen bereits kleine Umbauten, um den Wohnraum an die Bedürfnisse Behinderter oder Pflegebedürftiger anzupassen. DIN-Barrierefreiheit ist nicht immer notwendig. Bereits barrierearmes Bauen beseitigt 90 Prozent der Probleme,

so Expertenschätzungen.¹¹ Viel wichtiger ist es, dass der Wohnraum den Bedürfnissen einer konkreten Behinderung Rechnung trägt, als ausschließlich Industrie-Normen zu folgen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der stark steigenden Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum wird die bestehende Barrierefreiheits-Norm zunehmend in Frage gestellt. Denn es wächst der Druck, immer mehr Bestandswohnungen zu bezahlbaren Kosten altersgerecht umzubauen. Ein pragmatischer Ansatz wäre es, in Zukunft ebenfalls Baumaßnahmen zu unterstützen, die altersgerechtes Wohnen ermöglichen, ohne dass sämtliche Vorschriften für Barrierefreiheit erfüllt sind.

Stadtentwicklung braucht Wohnungsbauförderung

Am Beispiel des seniorengerechten Wohnens zeigt sich, welchen wichtigen Beitrag die Wohnungsbauförderung zur Quartiers- und Stadtteilentwicklung leistet. Denn die zentrale Aufgabe der Zukunft ist es, durch eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik die Standortqualität der Städte und Gemeinden zu stärken und die Attraktivität der Stadtquartiere für alle Bewohnergruppen zu erhöhen. Generationenübergreifender Wohnraum wird sich vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zukünftig zu einem besonders wichtigen Standortfaktor entwickeln. Immer häufiger fragen alte Menschen Wohnräume nach, die eine gute Ausstattung und passende Infrastrukturangebote für ein selbstständiges Leben im Alter garantieren. Indem Neubau- und Sanierungsprojekte aus diesem Bereich unterstützt werden, trägt die Wohnungsbauförderung aktiv zur Aufwertung eines Quartiers und damit zur Stadtteilentwicklung bei.

Auch Familien möchten ihre Wohnwünsche in Städten realisieren, treffen jedoch häufig auf sehr begrenzte und kaum finanzierbare Angebote. Die Wohnungsbauförderung der L-Bank hilft, dass junge Familien in attraktiven Lagen wohnen bleiben beziehungsweise zuziehen können. Neben der Unterstützung familien- und altersgerechter Wohnkonzepte fördert die L-Bank zudem das Wohnen in ländlichen Gebieten – ebenfalls eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Standortentwicklung. Das baden-württembergische Entwicklungsprogramm „Ländlicher Raum“ leistet dazu einen wichtigen Beitrag und erhöht so nachhaltig die Attraktivität des ländlichen Wohnens. Denn das umfassende Förderangebot stärkt die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Gemeinden und sorgt dafür, dass diese Regionen lebenswert sind und bleiben.

⁷ IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

⁸ vgl. Angaben des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) vom 20.06.2007.

⁹ L-Bank (2008); eigene Berechnungen.

¹⁰ vgl. BFW (2007). Wohnen im Alter: Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

¹¹ vgl. Angaben der Zukunftsinitiative Wohnen im Bestand (ZiWiB) vom 19.06.2008.

Energiesparen und Klimaschutz

Neben der demografischen Entwicklung werden die stark steigenden Energiepreise und das wachsende Umweltbewusstsein in den kommenden Jahren die Aktivitäten der Immobilienwirtschaft prägen. So sollen die Treibhausgas-Emissionen in Deutschland nach dem Willen der Bundesregierung bis 2020 um 30 bis 40 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 reduziert werden.¹² Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, müssen alle verfügbaren Klimaschutzpotenziale abgerufen werden – insbesondere auch im Wohnungsbestand. Denn ein Viertel der CO₂-Gesamtemissionen entfallen auf die Beheizung, Klimatisierung und die Warmwasserversorgung in Gebäuden.¹² Einen wichtigen Beitrag liefern dazu die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die beiden Gesetze geben dabei sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen und Umbauten bestehender Gebäude energetische Mindestanforderungen vor. So müssen zum Beispiel Bauherren, die nach dem 01.01.2009 einen Bauantrag stellen, einen Teil der Wärme für ihr Haus aus erneuerbaren Energien gewinnen. Damit wird der Einbau einer Solaranlage, Wärmepumpe oder Biomasseheizung in der Regel zur Pflicht. Denn auf erneuerbare Energien dürfen Bauherren künftig nur dann verzichten, wenn sie beispielsweise durch eine effiziente Wärmedämmung den Energiebedarf des Hauses deutlich unter die gesetzlichen Anforderungen senken. Baden-Württemberg war hier sogar Vorreiter. Bereits ein Jahr vor der aktuellen bundesweiten Regelung durch das EEWärmeG existierten ähnliche landeseigene Vorschriften. Dabei ist der Rückhalt in der Bevölkerung für derartige Maßnahmen besonders groß. 71 Prozent der Bundesbürger sehen in der Sanierung von Häusern und Wohnungen eine der wichtigsten Maßnahmen für den Klimaschutz in Deutschland.¹³

Die bestehenden Förderprogramme im Wohnungsbau zeigen bereits deutliche Erfolge: Allein in Baden-Württemberg wurden 2007 durch geförderte Gebäudesanierungen CO₂-Emissionen in Höhe von rund 75.000 Tonnen eingespart.¹⁴ Kein anderes Bundesland erzielte dabei größere Einsparerfolge. Auch das KfW- und L-Bank-Förderprogramm „Wohnen mit Zukunft: Erneuerbare Energien“ zeigt Wirkung. So verzeichnet das Statistische Landesamt gegenüber dem Jahr 2002 einen erheblichen Modernisierungsschub bei den Heizungssystemen.¹⁵ Noch Anfang der 1980er Jahre wurde für mehr als 60 Prozent der neuen Wohngebäude Öl als überwiegende Heizenergie gewählt. 2007 lag der Anteil genehmigter Wohnungsneubauten mit einer Ölheizung nur noch bei 6 Prozent. Gewinner dieser

Entwicklung sind alternative Heizsysteme. Beachtliche 20 Prozent der 2007 neu genehmigten Wohngebäude sollen mit Wärmepumpen und damit unter Nutzung von Umweltwärme beheizt werden.¹⁶ Zugleich 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 Prozent, so hat sich deren Anteil in den vergangenen Jahren mehr als verdoppelt.¹⁵ Gemessen an der Zahl der installierten Holzpelletsheizungen liegt Baden-Württemberg im Bundesländervergleich weit vorn. Etwa jede fünfte Pelletsheizung in Deutschland steht in Baden-Württemberg.¹⁷ Das gemeinsame Förderangebot der L-Bank und der KfW unterstützt diese Entwicklung. So erhalten private Hauseigentümer, die mit erneuerbaren Energien heizen wollen, ein Förderdarlehen, mit dem sie neue Heizungsanlagen und deren Einbau finanzieren können. Gefördert werden dabei zum Beispiel solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen oder Wärmepumpen.

Wichtigster Ansatzpunkt im Förderprogramm ist dabei die Sanierung im Wohnungsbestand. Denn hier ist der Bedarf und damit auch der Wirkungshebel am größten: So werden in Baden-Württemberg pro Jahr nur rund 30.000 neue Wohneinheiten gebaut.¹⁸ Diesen stehen jedoch rund 5 Mio. Bestandswohnungen gegenüber.¹⁹ Der Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand, auch bei stärkerer Nutzung erneuerbarer Energien, kommt daher eine große Bedeutung zu.

Ein wichtiges Instrument ist dafür das baden-württembergische Wärmegesetz (EWärmeG BW). Anders als in der bundesweiten Regelung wurde in diesem Gesetz die Öko-Pflicht auch auf den Wohnungsbestand ausgeweitet. So ist in Baden-Württemberg ab 2010 für den Gebäudebestand ein Anteil regenerativen Energien von 10 Prozent vorgeschrieben, sobald es zum Austausch der Heizung oder wesentlicher Komponenten der Heizungsanlage kommt. Das Wärmegesetz gilt auch als erfüllt, wenn zum Beispiel alternativ das Dach oder die Fassade so gut gedämmt wird, dass die zum Zeitpunkt der Maßnahmen gültigen Anforderungen für Sanierungen um 30 Prozent unterschritten werden.

Das Besondere an energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist, dass sie sich in zweifacher Hinsicht lohnen: Zum einen wird der Ausstoß von CO₂-Emissionen gemindert, was dem Klimaschutz zugute kommt. Zum anderen rechnen sich viele Energiesparmaßnahmen schon dadurch, dass der Verbrauch von teurem

¹² Vgl. Bardt, Hubertus, u. a. (2008). Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse. In: IW-Trends, 2, S. 27–40.

¹³ Vgl. Institut für Demoskopie Allensbach (2008). Die Bevölkerung macht ernst mit Klimaschutz. In: allensbacher berichte, 10.

¹⁴ Vgl. Bremer Energie Institut (2008). Effekte des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 2007.

¹⁵ Vgl. Angaben des Statistischen Landesamtes vom 11.09.2008.

¹⁶ Vgl. Angaben des Statistischen Landesamtes vom 15.09.2008.

¹⁷ Vgl. Angaben des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vom 29.09.2008.

¹⁸ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zur Bautätigkeit in Baden-Württemberg.

¹⁹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zum Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Baden-Württemberg.

Gas oder Öl reduziert wird. Denn die Preisexplosionen bei Erdgas, Strom und Fernwärme führen dazu, dass die Ausgaben für Energie einen zunehmend größeren Anteil an den Wohnkosten ausmachen. Daher liegt nach Einschätzung des Kieler Instituts für Weltwirtschaft in den steigenden Rohstoffpreisen auch eine Chance. Denn die Wirtschaft passt sich stets den veränderten Rahmenbedingungen an. Wenn der Preis für fossile Brennstoffe auf neue Rekordwerte klettert, lohnt es sich noch mehr, in alternative Energien, Gebäudedämmung und Energieeffizienz zu investieren, so die Analyse der Wirtschaftsexperten.²⁰ Denn der Zeitpunkt, an dem sich Investitionen in die energetische Sanierung auszahlen, wird maßgeblich durch das Energiepreisniveau und die zukünftigen Energiepreissteigerungen beeinflusst.

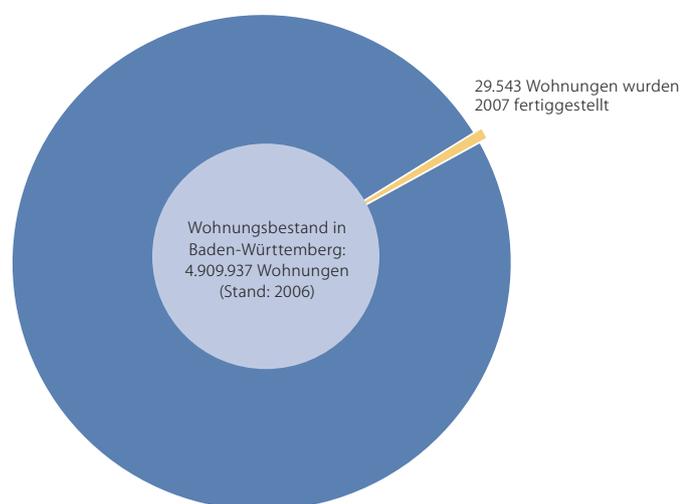
So ist der verringerte CO₂-Ausstoß für Wohnungsbauunternehmen, Mieter und Hauseigentümer oftmals nur ein zweitrangiges Argument für energetische Modernisierungsmaßnahmen. Deutlich schwerer wiegen die Kosteneinsparungen, die sich durch einen geringeren Energieverbrauch ergeben. Die Potenziale sind enorm: So können durch fachgerechtes Sanieren und moderne Gebäudetechnik unter günstigen Voraussetzungen bis zu

80 Prozent an Energie und damit auch Kosten eingespart werden.²¹ Das gilt in erster Linie für Altbauten und stellt damit insbesondere die baden-württembergische Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Denn aktuell setzt sich rund die Hälfte des Wohnungsbestandes aus Wohnungen zusammen, die zwischen 1948 und 1978 gebaut wurden, weitere 22 Prozent sind sogar noch älter.²² Der Energiebedarf dieser Gebäude ist jedoch enorm. So liegt allein der Heizenergiebedarf in unsanierten Häusern, die in der Nachkriegszeit errichtet wurden, bei 220 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr. Moderne Passivhäuser benötigen dagegen weniger als ein Zehntel dieser Energie, um die gleiche Fläche zu beheizen.²³

Damit diese anstehenden Sanierungen zügig angegangen werden können, wünschen sich Vermieter und Wohnungsbauunternehmen von der Politik vor allem weitere finanzielle Anreize und verlässliche politische und rechtliche Rahmenbedingungen. Ein wichtiges Hemmnis ist ihrer Meinung nach die Restriktion aus dem Mietrecht. So kann die Jahreskaltmiete in der Folge von Investitionen in die Energieeffizienz zwar um 11 Prozent erhöht werden, allerdings nur, wenn sie nicht 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Damit seien Investitionen nur schwer zu refinanzieren. Zumal am Ende nicht der Vermieter, sondern der Mieter von den Energieeinsparungen profitiert, so die Einschätzung ihrer Interessenvertreter. Steuerliche Vorteile für Hausbesitzer, die sanieren, würden jedoch zusätzliche Investitionsanreize setzen, so die Einschätzung. Erschwerend kommt hinzu: Nur wenige Mieter sind überhaupt bereit, Modernisierungskosten mitzutragen. 40 Prozent sind vielmehr der Ansicht, dass der Vermieter die Kosten allein tragen sollte. Zudem zeigen Bevölkerungsumfragen, dass Einsparungen bei den Nebenkosten von den Mietern oft als eigene Leistung infolge eines sparsamen Verhaltens wahrgenommen werden und nicht als Leistung des Vermieters, resultierend aus einer besseren Wärmeisolierung.²⁴

Weitere Schwierigkeiten bei der energetischen Sanierung bereiten außerdem die langen Amortisationsdauern. Investitionen zahlen sich mitunter erst nach zehn oder mehr Jahren aus.²⁴ Dieses Problem betrifft dabei vor allem Besitzer von Eigenheimen. Denn die Energieeinsparungen wiegen die Modernisierungskosten womöglich erst dann auf, wenn der Eigentümer das Haus gar nicht mehr selbst nutzt. Besonders kritisch: In Baden-Württemberg sind 40 Prozent der Hauseigentümer älter als 65 Jahre.²⁵ Für diese Bevölkerungsgruppe sind die Anreize für energieeffiziente Investitionen noch geringer. Denn der Planungshorizont nimmt mit zunehmendem Lebensalter stetig ab.

Neubautätigkeit im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008)

Der Anteil von Neubauten am gesamten Wohnungsbestand ist relativ gering.

²⁰ Vgl. Angaben des Kieler Instituts für Weltwirtschaft vom 10.07.2008.

²¹ Vgl. Modellrechnungen der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena).

²² Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008); fortlaufende Datenreihen zu Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum nach Gebäudeart und -größe, Baujahr und Art der Nutzung.

²³ Vgl. Modellrechnungen des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme.

²⁴ Vgl. Bardt, Hubertus, u. a. (2008). Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse. In: IW-Trends, 2, S. 27–40.

²⁵ Vgl. Statistisches Landesamt 2006; Mikrozensus Zusatzerhebung.

Unter Umständen überschreitet der Zeitpunkt, an dem die Wirtschaftlichkeitsschwelle überschritten wird, sogar die Lebenserwartung der Hauseigentümer. Diese Gruppe benötigt zusätzliche Investitionsanreize sowie eine gezielte Ansprache, dass sie dennoch wichtige energetische Modernisierungsmaßnahmen umsetzt.

Ein gewichtiges Argument, das ebenfalls die Investitionsentscheidungen von Vermietern und Wohnungsbaunehmen beeinflusst, ist dabei der Wertzuwachs einer Immobilie aufgrund eines guten energetischen Standards. Denn bereits heute sind die Energiekosten ein entscheidendes Nachfragekriterium auf dem Immobilienmarkt. So achten 81 Prozent der Baden-Württemberger bei ihrem nächsten Umzug darauf, dass ihr neues Zuhause aktuellen energetischen Standards entspricht. Kein anderes Auswahlkriterium – weder eine ruhige Lage noch eine gute Verkehrsanbindung – ist den Befragten bei der Immobilienwahl wichtiger.²⁶ Und mit den steigenden Energiepreisen und dem wachsenden Umweltbewusstsein in der Bevölkerung werden energetische Fragestellungen zusätzlich an Bedeutung gewinnen. Die Folge: Wer heute in den energetischen Zustand einer Immobilie investiert, trägt damit entscheidend zur Steigerung deren zukünftigen Marktwertes bei. Hierbei kommt dem Gebäudeenergieausweis eine Schlüsselrolle zu. Ab dem 01.01.2009 wird der Energiepass für alle Wohngebäude zur gesetzlichen Pflicht. Durch ihn wird auf einen Blick die energetische Qualität der Wohnung oder des Eigenheims erkennbar. Der Energiepass schafft damit Markttransparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten auf dem Immobilienmarkt. Vermieter und Verkäufer haben so ein zusätzliches Marketinginstrument. Denn wie die L-Bank-Befragung zeigt, ist Energieeffizienz bereits heute ein wichtiges Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt. Zudem zeigt der Energieausweis Eigentümern auf, wo in ihrer Immobilie Einsparpotenziale liegen und mit welchen Modernisierungsmaßnahmen welche Energieklasse erreicht werden kann.

Wohnungsbau als Wirtschaftsfaktor

Von den anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen profitieren auch die Bauwirtschaft und die Baustoffindustrie. Die Herausforderungen des Klimawandels bieten ihnen in den nächsten Jahren große zusätzliche Marktchancen, mit erheblichem Potenzial für Wachstum und Beschäftigung. Allein das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW schafft und sichert in Baden-Württemberg 6.300 Arbeitsplätze pro Jahr.²⁷ Betrachtet man die gesamten Investitionen in die Energieeffizienz im

Wohnungsbau, sind die Beschäftigungseffekte noch einmal deutlich größer. Jährlich werden durch klimaschutzinduzierte Bauinvestitionen mehr als 220.000 Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen, so die Markteinschätzung.²⁸ Der Aufschwung geht dabei durch alle Gewerke. Ein Beispiel: Die Fensterbranche erwartet aktuell durch das zunehmende Interesse an Energiesparmaßnahmen ein Wachstum von knapp 3 Prozent.²⁹ Auch die Geschäftsaussichten der Solarthermie-Branche erreichten im zweiten Quartal 2008 einen historischen Höchststand.³⁰

Momentan entwickelt sich damit die energetische Sanierung zum Jobmotor der deutschen Bauwirtschaft. Doch auch die Investitionen in seniorengerechtes Wohnen sowie die Wohnungsbauförderung insgesamt tragen zu einer Stärkung der lokalen Bauwirtschaft bei. Denn im Regelfall profitieren von den Aufträgen die kleinen und mittelständischen Unternehmen vor Ort. So sichern Wohnungsbauinvestitionen zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze in baden-württembergischen Handwerksbetrieben und Bauunternehmen. Das gilt sowohl für die Eigentums- als auch die Mietwohlförderung. Berechnungen der L-Bank haben ergeben, dass allein der Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 350.000 Euro etwa vier Arbeitsplätze pro Jahr sichert oder schafft, eine Wohnung für 200.000 Euro etwa zwei Arbeitsplätze. Insgesamt ist somit jeder zwölfte Arbeitsplatz in Baden-Württemberg vom Immobiliensektor abhängig.³¹ Die Konjunkturmaßnahmen der Bundesregierung setzen deshalb an der richtigen Stelle an. So stockt die Bundesregierung 2009 das Programm zur energetischen Gebäudesanierung um 580 Mio. Euro auf rund 1,5 Mrd. Euro auf – eine wichtige Investition in die Beschäftigungssicherung im Bausektor und in die Zukunftsfähigkeit des Landes.

Der Wohnungsbau wirkt sich jedoch nicht nur über diese Beschäftigungseffekte positiv auf die baden-württembergische Wirtschaft aus. Wohnqualität und attraktiver Wohnraum sind zudem Standortfaktoren ersten Ranges. Sie sind ein mitentscheidendes Kriterium für den Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte. Hinzu kommt noch ein weiterer Effekt: Hauseigentümer sind besonders eng mit ihrem Wohnort verbunden. Während 83 Prozent der Hauseigentümer sich nicht vorstellen können, noch mal umzuziehen, sind nur 50 Prozent der Mieter ähnlich fest verwurzelt.²⁶ Damit entfaltet Wohneigentum eine wichtige Bindungswirkung und mindert so Wanderungsbewegungen in andere Bundesländer.

²⁶ IMWF (2008); repräsentative Bevölkerungsumfrage in Baden-Württemberg.

²⁷ Vgl. Bremer Energie Institut (2008). Effekte des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 2007.

²⁸ Vgl. Angaben des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie und des Bundesverbands der Deutschen Zementindustrie vom 09.10.2008.

²⁹ Vgl. Angaben des Verbands der Fenster- und Fassadenhersteller e. V. vom 18.06.2008.

³⁰ Vgl. Angaben von EuPD Research vom 07.08.2008.

³¹ L-Bank (2008); eigene Berechnungen.

Herausgeber:
L-Bank

Schlossplatz Tel. 0721 150-0
76113 Karlsruhe Fax 0721 150-1001

Börsenplatz 1 Tel. 0711 122-0
70174 Stuttgart Fax 0711 122-2112

www.l-bank.de

Institut für Management und Wirtschaftsforschung
Wilhelm Alms

Königstraße 10 c Tel. 0711 222-544 16
70173 Stuttgart Fax 0711 222-542 00

www.imwf.de

Stand: März 2009