

Jaroszek, Lena; Kröncke, Tim-Alexander; Gans, Paul; Meng, Rüdiger

**Research Report**

## Wohnungsmarktbeobachtung 2012: Alle Zahlen unter Dach und Fach

Wohnungsmarktbeobachtung, No. 2012

**Provided in Cooperation with:**

ZEW - Leibniz Centre for European Economic Research

*Suggested Citation:* Jaroszek, Lena; Kröncke, Tim-Alexander; Gans, Paul; Meng, Rüdiger (2013) : Wohnungsmarktbeobachtung 2012: Alle Zahlen unter Dach und Fach, Wohnungsmarktbeobachtung, No. 2012, L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg, Karlsruhe

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/110552>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

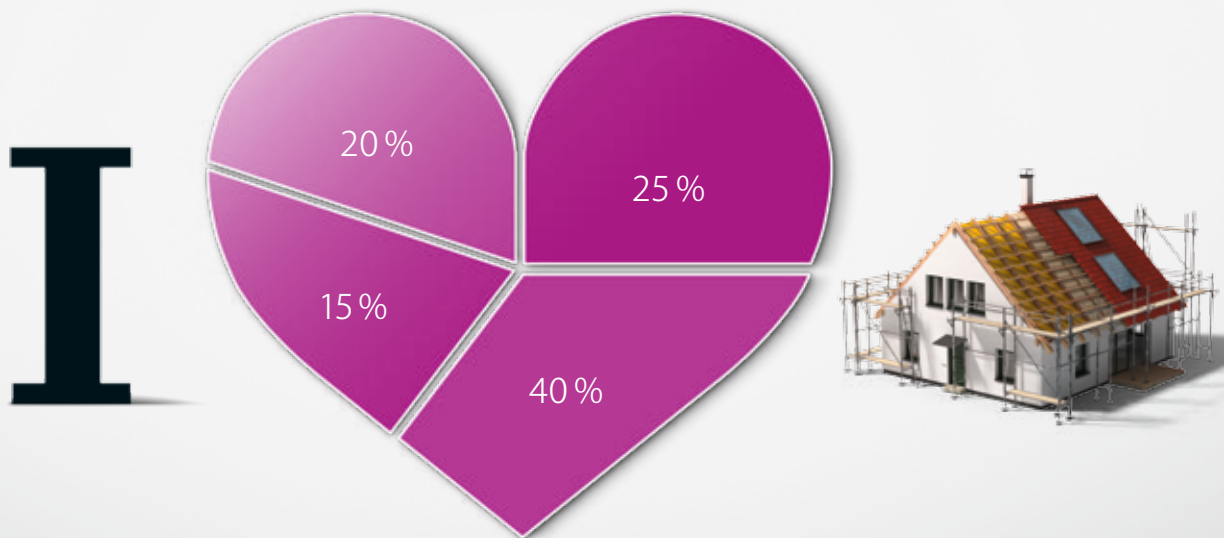
*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# ALLE ZAHLEN UNTER DACH UND FACH

→ Wohnungsmarktbeobachtung



Aus Liebe zum Land

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

### Kurzübersicht über wohnungswirtschaftliche Strukturdaten

Bevölkerung in Baden-Württemberg	2009	2010	2011	2012	Prognose 2015
Einwohnerzahl	10,74 Mio.	10,75 Mio.	10,79 Mio. <sup>(Z1)</sup>	10,84 Mio. <sup>(3)</sup>	→ <sup>(1)</sup>
Anzahl der Haushalte	5,00 Mio.	5,04 Mio.	5,06 Mio.	5,08 Mio. <sup>(2)</sup>	↗ <sup>(1)</sup>
Wanderungssaldo	3.421	17.275	41.458	58.078 <sup>(3)</sup>	→
Geburtensaldo	-7.878	-8.112	-8.909	-8.783 <sup>(3)</sup>	↘
Anzahl der Einpersonenhaushalte	1,86 Mio.	1,90 Mio.	1,92 Mio.	1,92 Mio. <sup>(2)</sup>	↗ <sup>(1)</sup>
Anzahl der Mehrpersonenhaushalte (4 Personen und mehr)	0,85 Mio.	0,83 Mio.	0,82 Mio.	0,82 Mio. <sup>(2)</sup>	↘ <sup>(1)</sup>
Haushaltskaufkraft (in EUR)	44.430	44.019	45.056	46.210	↗

Preisentwicklung in Baden-Württemberg					
Verbraucherpreise (Index: 2005 = 100)	106,9	108,1	110,4	112,3	↗
Durchschnittliche Kaufwerte baureifes Land (in EUR)	168	195	196	174 <sup>(3)</sup>	↗
Baupreise Wohngebäude (Index: 2005 = 100)	113,5	114,6	118,3	123,1	↗
Nettomiete (Index: 2005 = 100)	106,0	107,3	108,8	109,9	↗
Wohnungsnebenkosten (Index: 2005 = 100)	105,9	106,7	107,7	108,2	↗

Zahlen zum baden-württembergischen Wohnungsmarkt					
Wohnungsbestand (insgesamt)	4,98 Mio.	5,01 Mio.	5,03 Mio. <sup>(Z2)</sup>	tba. <sup>(5)</sup>	↗ <sup>(1)</sup>
Wohnungen in Einfamilienhäusern	1,35 Mio.	1,36 Mio.	1,37 Mio.	tba. <sup>(5)</sup>	↗ <sup>(1)</sup>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	2,39 Mio.	2,40 Mio.	2,41 Mio.	tba. <sup>(5)</sup>	↗ <sup>(1)</sup>
Wohnungsbaufertigstellungen <sup>(4)</sup>	25.402	24.380	28.027	33.747	↗
Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Nichtwohnbau)	26.635	28.842	34.343	35.145	↗
Wohnungsbauüberhang	40.893	43.417	48.420	56.468	→

(1) Prognose auf Basis von Fortschreibung vorliegender Daten. Änderungen durch Ergebnisse des Zensus 2011 möglich.

(2) Schätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

(3) Stand: 3. Quartal 2012.

(4) In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

(5) Daten lagen bei Drucklegung im August 2013 noch nicht vor.

(Z1) Bevölkerung basierend auf Zensus 2011: 10,51 Mio.

(Z2) Wohnungsbestand basierend auf Zensus 2011: 4,48 Mio.

# Wohnungsmarktbeobachtung

<b>Vorwort</b>	<b>05</b>		
<b>Rahmenbedingungen</b>			
Wirtschaftliche Entwicklung	06		
Lage am Arbeitsmarkt	08		
Kapitalmarktumfeld	12		
<b>Wohnungsmarkt: Nachfrage und Angebot</b>			
Wohnungsnachfrage	14		
Wohnungsangebot	21		
<b>Preis- und Mietentwicklungen am Wohnungsmarkt</b>			
Bauland und Baupreise	28		
Immobilienpreise	28		
Mieten	35		
Bewertung des Preis- und Mietniveaus	37		
Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie	40		
		<b>Bevölkerungsalterung und Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg</b>	
		Bevölkerungsentwicklung der Älteren in Baden-Württemberg (2012–2030)	42
		Ergebnisse der Anbieterbefragung	48
		Entwicklung des Angebots „Altersgerecht Wohnen“	56
		<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>58</b>



# Vorwort

2012 hat sich die wirtschaftliche Dynamik in Baden-Württemberg merklich abgeschwächt. Die Wirtschaftsleistung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig, so dass das Wachstum hinter dem in Deutschland zurückblieb. Trotz gedämpfter Konjunktur ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt nach wie vor stabil; die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm mit 2,2 % stärker zu als im Bundesgebiet, und die Arbeitslosenquote ist sogar geringfügig auf 3,9 % gesunken. Von dieser insgesamt günstigen Beschäftigungssituation sind positive Impulse für die Nachfrage nach Wohnimmobilien zu erwarten, die auch in weiter steigenden Zahlen der Baufertigstellungen zum Ausdruck kommt. Diese Entwicklung wird durch Bevölkerungswachstum, zunehmende Kaufkraft der privaten Haushalte und günstige Finanzierungsbedingungen befördert.

Allerdings gibt es Anzeichen dafür, dass die Zahl der Baufertigstellungen 2012 trotz einer merklichen Zunahme im Vergleich zu 2011 den Bedarf an Wohnungen nicht abdecken kann. Daher ist zu erwarten, dass Angebotslücken und entsprechender Preisdruck in vielen Regionen und Teilsegmenten des baden-württembergischen Wohnungsmarktes mittlerweile deutlich spürbar werden. Dementsprechend ziehen die Immobilienpreise und Mieten zum Teil kräftig an. Diese Entwicklung erfolgt regional stark differenziert. So haben sich die Immobilienpreise und Mieten in den Ballungsräumen und im Bodenseegebiet wesentlich

dynamischer entwickelt als in den eher ländlichen Regionen. Im Allgemeinen lassen sich derzeit hohe Preisniveaus in jenen Regionen beobachten, in denen das Angebot knapp sein dürfte. Aufgrund steigender Energiepreise stehen die Haushalte weiterhin höheren Wohnkosten gegenüber. Aus diesem Grund wird das Thema energetische Sanierung auch in Zukunft ein Thema der Wohnungswirtschaft bleiben.

Eine weitere Herausforderung ergibt sich aus dem demographischen Wandel. Zwar muss Baden-Württemberg in den kommenden 20 Jahren landesweit keinen gravierenden Rückgang der Einwohnerzahl befürchten, doch unabhängig davon ändert sich aufgrund der Bevölkerungsalterung die Qualität der Wohnungsnachfrage. Im Schwerpunkt Kapitel wird im ersten Abschnitt die zukünftig zu erwartende Nachfrage Älterer auf den Wohnungsmärkten dargestellt. Im zweiten Abschnitt wird das Angebot von Wohnungen analysiert, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind. Hierzu wurde eine schriftliche Befragung von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen realisiert und fünf Themenblöcke zur allgemeinen Entwicklung des jeweiligen Unternehmens, zu dessen Struktur von Wohnungsbestand und Mietern, zu altersgerechtem Wohnraum und seiner Finanzierung sowie zu zusätzlich angebotenen Dienstleistungen und Wohnumfeldbedingungen bearbeitet.

# Rahmenbedingungen

Die baden-württembergischen Wohnungsmärkte sind in ein makroökonomisches Umfeld eingebettet, das auch im Jahr 2012 nach wie vor von den Auswirkungen der Staatsschuldenkrise in Europa geprägt ist. Nach dem konjunkturellen Einbruch im Jahr 2009 und zwei darauffolgenden Jahren der raschen Erholung hat sich die wirtschaftliche Dynamik im Jahr 2012 deutlich abgeschwächt. Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Für die Lage am Arbeitsmarkt und auch für die Einkommenssituation privater Haushalte ist eine Konsolidierung erkennbar. Als äußerst robust erweist sich die Bauwirtschaft, die weiterhin von der positiven Wirtschaftsentwicklung der vergangenen Jahre profitiert. Das günstige Finanzierungsumfeld am Kapitalmarkt, andauernde Unsicherheiten im Euro-Raum und eine ungebrochene Zuwanderung, vor allem in die Ballungsräume Baden-Württembergs, begünstigen zudem die Nachfrage nach Immobilien.

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die wirtschaftliche Entwicklung fungiert als wesentlicher Impulsgeber für den privaten Konsum und damit auch für Investitionen in Immobilien und die Dynamik am Wohnungsmarkt. Ein positiver konjunktureller Einfluss wie in den wachstumsstarken Nachkrisenjahren 2010 und auch 2011 ist aktuell nicht zu beobachten. Nach wie vor ist die Stabilität der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Europa, Deutschland und auch in Baden-Württemberg von krisenbedingten Unsicherheiten innerhalb der Euro-Zone geprägt. Den Maßnahmen der Zentralbanken, Sparprogrammen und mittlerweile sinkenden Kreditzinsen in den südeuropäischen Krisenstaaten steht eine weiter eher eingetrübte wirtschaftliche Lage gegenüber. Zudem bleibt weiterhin unklar, inwieweit sich die expansive Geldpolitik

der Notenbanken in der Kreditvergabe der Banken und damit in den Finanzierungsbedingungen von Unternehmen und Privathaushalten im Euro-Raum niederschlägt.

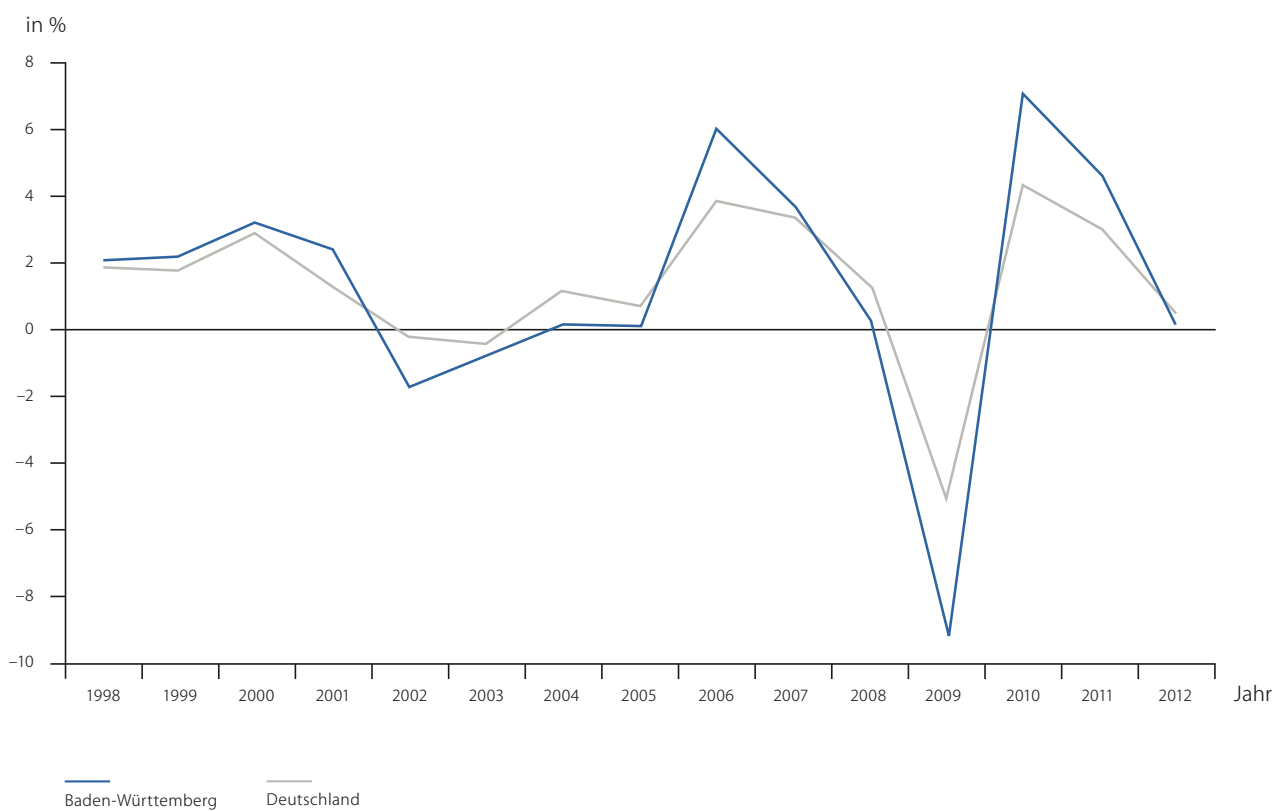
Für die stark exportorientierte Wirtschaft Baden-Württembergs kommt insbesondere der Entwicklung im Euro-Raum und der Lösung der Euro-Krise eine wesentliche Bedeutung zu, haben doch 35 % der Ausfuhren die Länder der Euro-Zone und 31 % das übrige europäische Ausland zum Ziel. Im Jahr 2012 legen die Exporte baden-württembergischer Unternehmen zwar um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr zu, die Ausfuhren in die Euro-Zone (-2,1 %), speziell aber in einzelne Zielländer wie Italien (-12,4 %) oder Spanien (-5,6 %), sind rückläufig. Die Krise innerhalb der Euro-Zone bleibt demnach nicht ohne Auswirkungen auf die Ökonomie des Landes.

Stabilisierend wirken sich hingegen die Zuwächse an Ausfuhren in einige wichtige Partnerländer aus, z. B. in die USA (+15,5 %), die Schweiz (+4,8 %) oder das Vereinigte Königreich (+8,4 %). Allerdings fällt die Entwicklung des baden-württembergischen Außenhandels im Jahr 2012 insgesamt verhaltener aus als auf Bundesebene (+3,4 %), und etwa ab Mitte des Jahres wurden sogar weniger Güter als im Vorjahreszeitraum exportiert.<sup>1</sup> Gleichzeitig gehen auch von der Binnennachfrage keine positiven Impulse aus. Daher ist im Jahr 2012 in Baden-Württemberg im Zuge der Abschwächung der internationalen wirtschaftlichen Dynamik eine konjunkturelle Konsolidierung mit nur noch geringem Wirtschaftswachstum zu beobachten. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Pro-Kopf-Bruttoinlandsproduktes um 0,2 % (absolut: +0,6 %) bleibt das Wachstum der baden-württembergischen Wirtschaft zum ersten Mal nach dem Krisenjahr 2009 wieder hinter dem im Bundesgebiet zurück, dessen Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % (absolut: +0,7 %) erhöht (vgl. Abbildung 1).

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2013.

Abbildung 1

Jährliche preisbereinigte Veränderung (in %) des Bruttoinlandsproduktes pro Kopf in Deutschland und Baden-Württemberg (1998–2012)



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder



Im Jahresverlauf 2012 hat sich die konjunkturelle Lage deutlich verschlechtert, vor allem im verarbeitenden Gewerbe und im Handel ist die Umsatzentwicklung rückläufig.<sup>2</sup>

In diesem gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfeld behauptet sich das baden-württembergische Bauhauptgewerbe mit einem Umsatzplus von nominal etwa 1 %. Eine bessere Jahresbilanz wurde durch die strenge Kälteperiode im Winter 2012 verhindert. Neben einer – trotz zunehmender Konjunktursorgen – deutlichen Erholung im Wirtschaftsbau zeigt sich der Wohnungsbau mit einem Umsatzzuwachs von 0,8 % weiterhin stabil. Zwar bleiben die Umsatzsteigerungen damit deutlich hinter den Vorjahren sowie der aktuellen bundesdeutschen Entwicklung (+4,7 %) zurück, allerdings dürften die Auftragseingänge, deren Volumen im Wohnungsbau nominal um 12,5 % gegenüber 2011 angestiegen ist, auch im Jahr 2013 vorerst noch für Impulse für die Bautätigkeit im Wohnsektor sorgen. Aufgrund der vorhandenen Auftragsbestände sowie der weiterhin als günstig erachteten Rahmenbedingungen (gute Beschäftigungslage, steigende verfügbare Einkommen, günstige Finanzierungsbedingungen sowie Interesse an Sachwerten) sollte der Wohnungsbau nach Ansicht des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) und des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes (ZDB) der „Wachstumsmotor für das Baugewerbe“ bleiben.<sup>3</sup> Trotz eingetrübter Konjunkturerwartungen geht auch die Landesvereinigung der baden-württembergischen Bauwirtschaft von einer anhaltend positiven baukonjunkturellen Entwicklung aus und rechnet für das Jahr 2013 mit einem Umsatzplus von 1 bis 2 %.<sup>4</sup> Vergleichsweise uneinheitlich zeigt sich Anfang 2013 die aktuelle Nachfrageentwicklung: Seit Oktober 2012 hatte sich die Dynamik der Auftragsingänge im Bauhauptgewerbe zwischenzeitlich deutlich verlangsamt und lag das Ordervolumen jeweils unterhalb des Niveaus der Vorjahresmonate. Im Februar 2013 gestaltet sich die Lage jedoch wiederum freundlicher, mit deutlichen Zuwächsen im Auftragsvolumen.

Trotzdem bleiben die konjunkturellen Aussichten insgesamt durchwachsen: Zwar zeichnen sich in weltwirtschaftlicher Hinsicht, insbesondere in den USA und einigen Schwellenländern, zumindest Hinweise für eine Verbesserung ab, wovon die exportorientierten baden-württembergischen Wirtschaftszweige profitieren sollten. Unter Einfluss derartiger weltwirtschaftlicher Nachfrageimpulse hält das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg in seiner Konjunkturprognose ein Wirtschaftswachstum von 1 % und damit eine überdurchschnittliche Steigerung in Baden-Württemberg für möglich. Allerdings bleibt der Ausblick für Europa überaus verhalten. Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet für 2013 mit einer anhaltenden Rezession in der Euro-Zone, und auch für Deutschland haben mehrere Institute ihre Wachstumsprognosen Anfang des Jahres nach unten korrigiert. Die Gemeinschaftsdiagnose geht von einem Wachstum von

0,8 % aus, die Einschätzungen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (+0,3 %), der Bundesregierung (+0,4 %) und des IWF (+0,6 %) liegen unter Vorjahresniveau. Für 2014 zeichnen die Prognosen wiederum optimistischere Szenarien, gleichzeitig haben sich auch die Stimmungsindikatoren in der baden-württembergischen Wirtschaft spürbar aufgehellt.<sup>5</sup> Allerdings ist davon auszugehen, dass zunächst krisenbedingte und konjunkturelle Unsicherheiten im Euro-Raum weiter präsent bleiben und auch die bauwirtschaftliche Nachfrage beeinflussen.

## LAGE AM ARBEITSMARKT

Eng verknüpft mit der wirtschaftlichen Dynamik Baden-Württembergs ist die Lage am Arbeitsmarkt. Sichere Arbeitsplätze und stabile Einkommen bilden eine wesentliche Determinante für Investitionen am Wohnungsmarkt, da die hohen Anschaffungskosten von Immobilien in der Regel mittels langfristiger Kredite finanziert werden.

Der baden-württembergische Arbeitsmarkt zeigt sich trotz abflachender Konjunktur mit einem weiteren Beschäftigungszuwachs im Jahr 2012 äußerst stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöht sich gegenüber dem Jahr 2011 um gut 72.000 oder 1,3 % auf 5,8 Mio. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die etwa 70 % aller Erwerbstätigen umfassen, steigt mit 2,2 % sogar noch deutlicher. Im Bundesvergleich ist die baden-württembergische Beschäftigungsentwicklung damit überdurchschnittlich, wengleich die Dynamik auch hier im Jahresverlauf aufgrund der schwächeren konjunkturellen Impulse abgeflacht ist. Die Zunahme an Arbeitsplätzen erstreckt sich im Jahr 2012 über weite Teile der baden-württembergischen Wirtschaft. Neben dem beständig wachsenden Dienstleistungsbereich (+1,3 %) umfasst der Zuwachs an Erwerbstätigen in gleichem Ausmaß auch das Produzierende Gewerbe (+1,3 %). Obwohl im Zuge des langfristigen Strukturwandels in den vergangenen 20 Jahren etwa 15 % der Stellen abgebaut wurden, ist der Anteil der Erwerbstätigen im Produzierenden Sektor mit gut 31 % dennoch so hoch wie in keinem anderen Bundesland (Deutschland: 24,7 %).

Vor dem Hintergrund der positiven Beschäftigungssituation ist gleichzeitig die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2012 nochmals leicht von 4,0 % auf 3,9 % gefallen. Damit hält Baden-Württemberg das im bundesdeutschen Vergleich niedrigste Niveau – in Deutschland ist im gleichen Zeitraum ein Rückgang der Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 % zu verzeichnen (vgl. Abbildung 2). Allerdings zeigt sich auch hier ab Mitte des Jahres 2012 ein neuerlicher Anstieg der arbeitslosen Personen, der sich im Januar 2013 in einer gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,2 Prozentpunkte höheren Arbeitslosenquote von 4,3 % niederschlägt. Gleichzeitig sank die Zahl der offenen Stellen

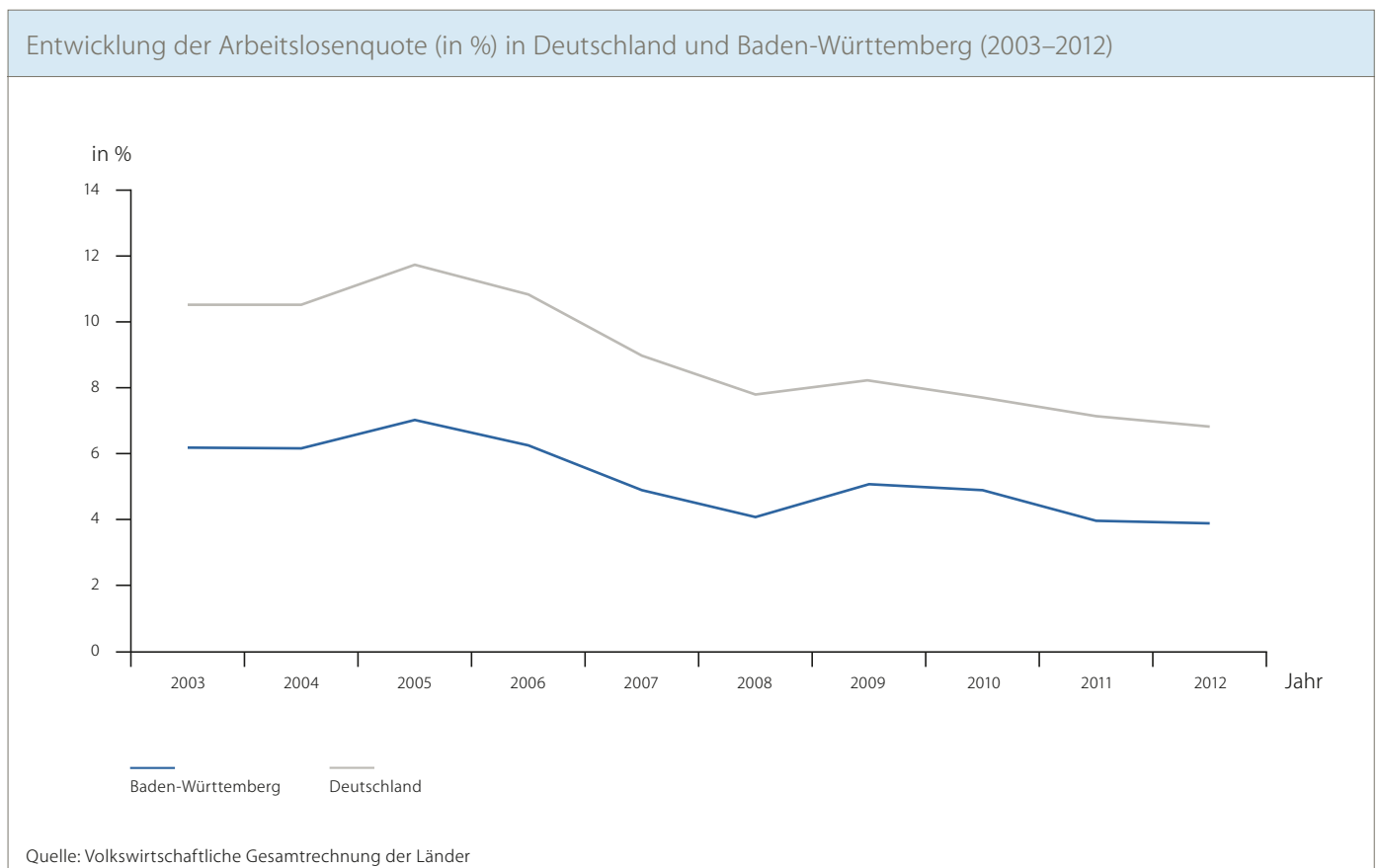
im Zuge der konjunkturellen Abkühlung. Einige baden-württembergische Teilräume, d. h. etwa ein Viertel der Stadt- und Landkreise, hatten daher bereits im Jahresverlauf 2012 insgesamt steigende Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Trotzdem deuten die Beschäftigungsplanungen der Betriebe auf eine robuste Entwicklung des Arbeitsmarktes im Jahresverlauf 2013 und ein zumindest gleichbleibend hohes Beschäftigungsniveau hin.<sup>6</sup> Dies entspricht den gesamtdeutschen Prognosen, die trotz verlangsamten Wachstums weiter Beschäftigungszuwächse erwarten.<sup>7</sup> Demnach bleibt die bundesdeutsche Arbeitslosenquote im Jahr 2013 auf einem stabilen Niveau zwischen 6,7 und 7,0 %, und 2014 erwartet man sinkende Quoten zwischen 6,4 und 6,9 %.<sup>8</sup> Gleichzeitig deuten auch die im Jahr 2013 bereits erfolgten Tarifabschlüsse auf Reallohnsteigerungen auf Seiten der Beschäftigten hin. In der Tendenz ist für Baden-Württemberg mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen.

Auch die mittelfristige Arbeitsmarktperspektive, die für die allgemeine Bereitschaft privater Haushalte zur Aufnahme von Krediten zur Wohnraumfinanzierung noch weitaus bedeutsamer ist als kurzfristige Beschäftigungsveränderungen, gestaltet sich in Baden-Württemberg nach wie vor als äußerst positive Rahmenbedingung für die Wohnraumnachfrage. Denn gegenüber 2007 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 7 %

erhöht. Allerdings haben die einzelnen Teilräume Baden-Württembergs von dieser positiven Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung recht unterschiedlich profitiert. Zwar hat die Beschäftigung seit 2007 in allen Stadt- und Landkreisen zugenommen, doch bestehen zwischen den Kreisen mit den geringsten Zuwächsen (Rastatt (+1,2 %), Schwarzwald-Baar-Kreis (+3,0 %), Enzkreis (+3,4 %)) und den Kreisen mit dem größten Wachstum an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Landkreis Heilbronn (+14,5 %), Hohenlohekreis (+14,0 %), Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (+13,7 %)) erhebliche Abweichungen (vgl. Abbildung 4). Diese mittelfristigen Muster bestätigen sich auch im Jahresverlauf 2012, vor allem in Bezug auf die Teilräume, die sich seit 2007 im Landesvergleich unterdurchschnittlich entwickelt hatten. Die überwiegende Mehrzahl dieser Kreise (70 %) weist auch im Jahr 2012 eine schwächere Wachstumstendenz auf als der Landesdurchschnitt.

Abgesehen von Pforzheim, Stuttgart und Mannheim zählen die kreisfreien Städte des Landes seit 2005 zu den Teilräumen, die überdurchschnittliche Stellenzuwächse im sozialversicherungspflichtigen Bereich aufweisen. Auch wenn dort dadurch reziprok die Arbeitslosigkeit deutlich zurückging, wie mittelfristig in allen baden-württembergischen Kreisen zu beobachten, haben die kreisfreien Städte im Vergleich zu den Landkreisen in der Regel noch

Abbildung 2

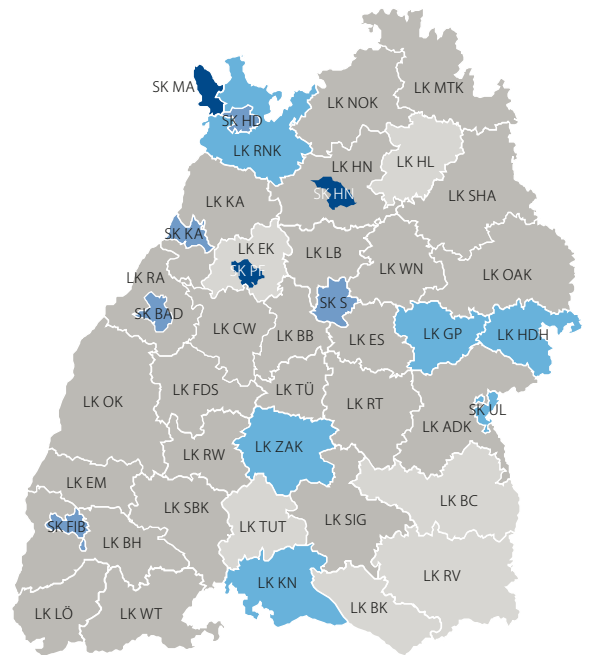


6 Vgl. Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag 2013. 7 Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2013. 8 Vgl. ZEW Wachstums- und Konjunkturanalysen 2013.

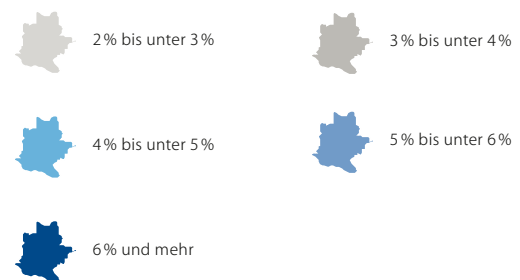
Abbildung 3

Entwicklung der Arbeitslosenquote nach Kreisen in Baden-Württemberg (2007–2012)

	Arbeitslosen- quoten in % 2012*	Arbeitslosen- quoten in % 2007	Veränderung 2007–2012 in %
<b>SK Stuttgart</b>	5,6	6,5	-13,8
LK Böblingen	3,6	4,8	-25,0
LK Esslingen	3,7	4,1	-9,8
LK Göppingen	4,1	5,0	-18,0
LK Ludwigsburg	3,7	4,2	-11,9
LK Rems-Murr-Kreis	3,8	4,6	-17,4
<b>SK Heilbronn</b>	6,0	7,0	-14,3
LK Heilbronn	3,5	4,7	-25,5
LK Hohenlohekreis	2,9	3,5	-17,1
LK Schwäbisch Hall	3,3	4,0	-17,5
LK Main-Tauber-Kreis	3,4	4,8	-29,2
LK Heidenheim	4,8	5,7	-15,8
LK Ostalbkreis	3,7	4,8	-22,9
<b>SK Baden-Baden</b>	5,4	6,5	-16,9
<b>SK Karlsruhe</b>	5,6	7,2	-22,2
LK Karlsruhe	3,2	4,6	-30,4
LK Rastatt	3,5	4,1	-14,6
<b>SK Heidelberg</b>	5,3	6,8	-22,1
<b>SK Mannheim</b>	6,1	8,3	-26,5
LK Neckar-Odenwald-Kreis	3,9	5,0	-22,0
LK Rhein-Neckar-Kreis	4,1	4,7	-12,8
<b>SK Pforzheim</b>	7,7	8,1	-4,9
LK Calw	3,8	4,7	-19,1
LK Enzkreis	2,7	3,7	-27,0
LK Freudenstadt	3,9	4,3	-9,3
<b>SK Freiburg im Breisgau</b>	5,9	7,8	-24,4
LK Breisgau-Hochschwarzwald	3,3	4,2	-21,4
LK Emmendingen	3,0	3,8	-21,1
LK Ortenaukreis	3,6	4,7	-23,4
LK Rottweil	3,1	3,9	-20,5
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	3,6	4,7	-23,4
LK Tuttlingen	2,8	4,0	-30,0
LK Konstanz	4,2	5,3	-20,8
LK Lörrach	3,7	5,5	-32,7
LK Waldshut-Tiengen	3,1	5,0	-38,0
LK Reutlingen	3,8	4,3	-11,6
LK Tübingen	3,3	4,9	-32,7
LK Zollernalbkreis	4,2	5,8	-27,6
<b>SK Ulm</b>	4,7	5,9	-20,3
LK Alb-Donau-Kreis	3,0	3,4	-11,8
LK Biberach	2,6	3,0	-13,3
LK Bodenseekreis	2,8	3,8	-26,3
LK Ravensburg	2,7	3,6	-25,0
LK Sigmaringen	3,8	5,0	-24,0



Arbeitslosenquote 4. Quartal 2012



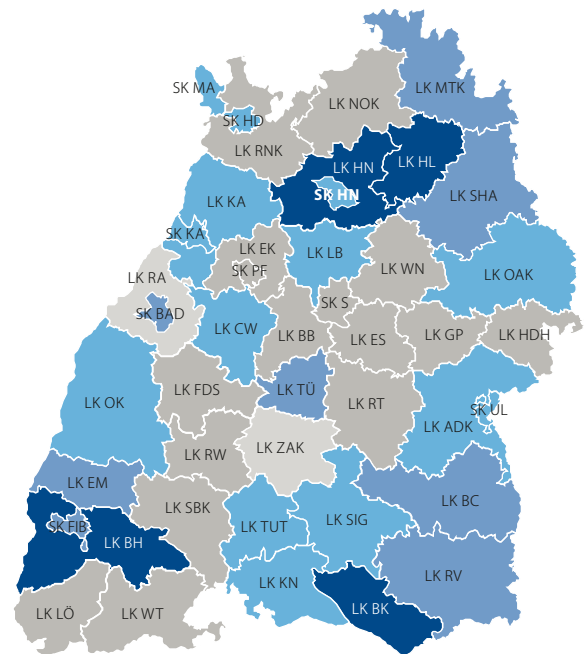
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

\* Stand: 4. Quartal 2012.

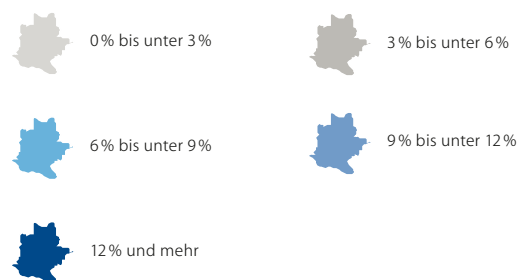
Abbildung 4

## Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach Kreisen in Baden-Württemberg (2007–2012)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2012	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2007	Veränderung 2007–2012 in %
<b>SK Stuttgart</b>	359.817	340.581	5,6
LK Böblingen	158.600	150.677	5,3
LK Esslingen	187.097	178.343	4,9
LK Göppingen	79.719	76.615	4,1
LK Ludwigsburg	175.848	163.687	7,4
LK Rems-Murr-Kreis	129.344	123.224	5,0
<b>SK Heilbronn</b>	63.321	59.434	6,5
LK Heilbronn	116.511	101.717	14,5
LK Hohenlohekreis	49.782	43.680	14,0
LK Schwäbisch Hall	71.319	65.095	9,6
LK Main-Tauber-Kreis	49.701	45.225	9,9
LK Heidenheim	47.293	45.440	4,1
LK Ostalbkreis	109.150	100.677	8,4
<b>SK Baden-Baden</b>	31.306	28.176	11,1
<b>SK Karlsruhe</b>	163.521	151.864	7,7
LK Karlsruhe	134.317	126.424	6,2
LK Rastatt	80.575	79.653	1,2
<b>SK Heidelberg</b>	82.246	75.597	8,8
<b>SK Mannheim</b>	170.843	158.785	7,6
LK Neckar-Odenwald-Kreis	42.030	39.791	5,6
LK Rhein-Neckar-Kreis	148.597	140.315	5,9
<b>SK Pforzheim</b>	51.124	48.697	5,0
LK Calw	41.987	39.194	7,1
LK Enzkreis	53.906	52.148	3,4
LK Freudenstadt	42.442	40.583	4,6
<b>SK Freiburg im Breisgau</b>	107.888	98.053	10,0
LK Breisgau-Hochschwarzwald	71.385	62.779	13,7
LK Emmendingen	45.332	40.626	11,6
LK Ortenaukreis	157.944	147.574	7,0
LK Rottweil	50.130	47.884	4,7
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	78.457	76.203	3,0
LK Tuttlingen	56.433	52.099	8,3
LK Konstanz	88.918	83.216	6,9
LK Lörrach	69.688	66.796	4,3
LK Waldshut-Tiengen	48.132	46.133	4,3
LK Reutlingen	98.786	94.047	5,0
LK Tübingen	67.802	61.828	9,7
LK Zollernalbkreis	61.505	59.817	2,8
<b>SK Ulm</b>	84.825	78.530	8,0
LK Alb-Donau-Kreis	49.224	45.253	8,8
LK Biberach	71.226	65.221	9,2
LK Bodenseekreis	80.778	71.479	13,0
LK Ravensburg	101.087	91.915	10,0
LK Sigmaringen	41.732	39.185	6,5



## Entwicklung der Beschäftigung 2007–2012



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Stichtag jeweils 30.06.

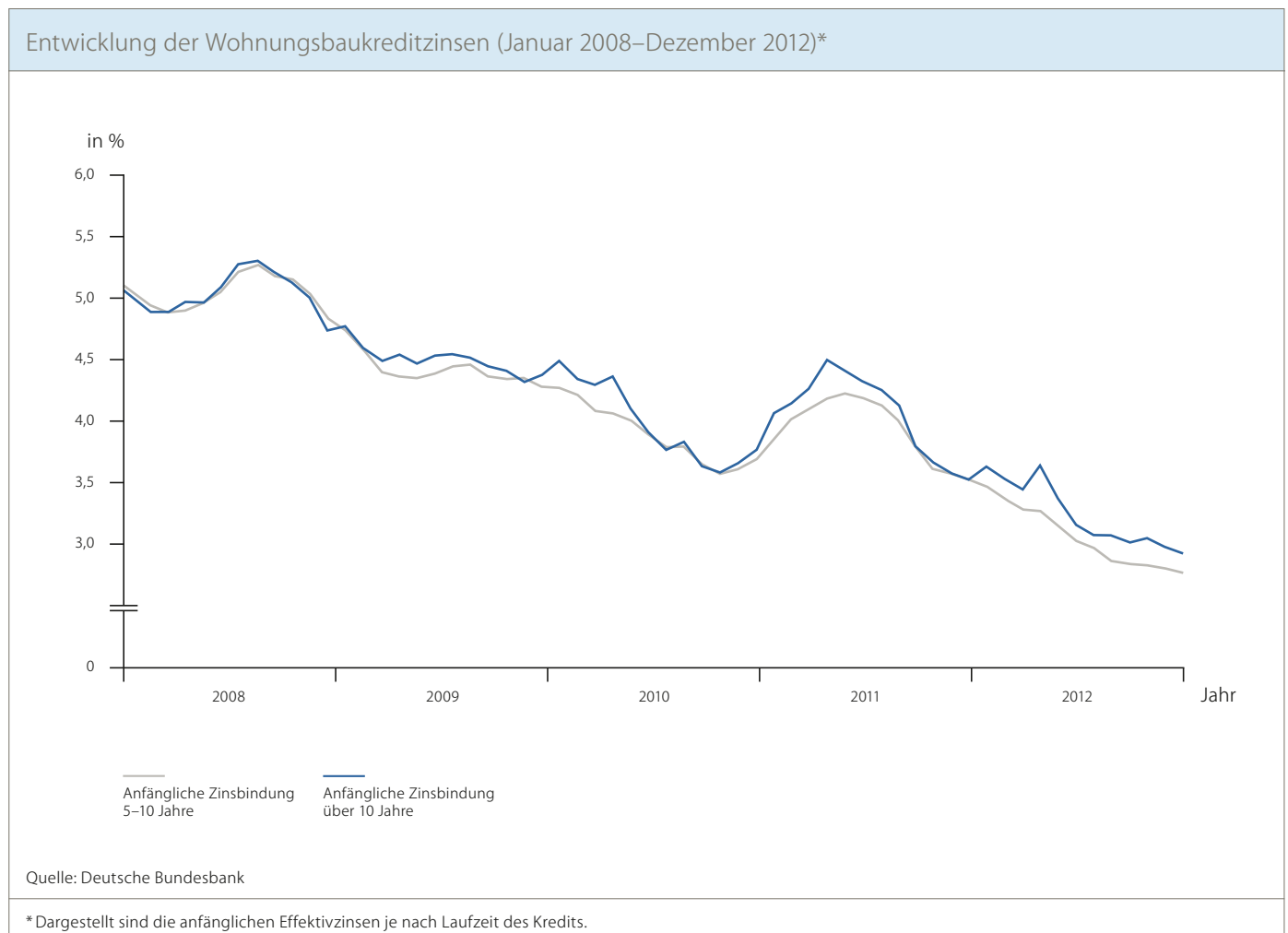
deutlich höhere Arbeitslosenquoten (vgl. Abbildung 3). Die höchste Arbeitslosigkeit herrscht in Pforzheim und Mannheim mit Quoten von 7,7 % bzw. 6,1 %, was sicherlich auch durch deren Wirtschaftsstruktur bedingt ist. Für die übrigen kreisfreien Städte liegen die Arbeitslosenquoten zwischen 4,7 % in Ulm und 5,9 % in Freiburg im Breisgau. Unter den Landkreisen weist der Landkreis Heidenheim prozentual die meisten Arbeitslosen auf (4,8 %), während im Landkreis Biberach mit einer Arbeitslosenquote von 2,6 % nahezu Vollbeschäftigung herrscht.

Von der insgesamt guten Lage am Arbeitsmarkt und dem mittelfristig positiven Ausblick dürfte auch der Immobilienmarkt profitieren, da die Unsicherheit der privaten Haushalte hinsichtlich ihres Arbeitsplatzes und ihres Einkommens zurückgehen dürfte und die wirtschaftliche Entwicklung auch bei Unternehmen dazu führen sollte, dass – unter den günstigen Finanzierungsbedingungen – eine größere Bereitschaft für langfristige Investitionen besteht.

## KAPITALMARKTUMFELD

Die positiven Rahmenbedingungen für die Nachfrage am Wohnungsmarkt, d. h. zum einen die aufwärtsgerichtete Wirtschaftsdynamik und zum anderen die stabile Lage am Arbeitsmarkt, wurden in den vergangenen Jahren zusätzlich flankiert durch das allgemeine Kapitalmarktumfeld und insbesondere durch die günstigen Zinskonditionen für Wohnungsbaukredite. Die Zinsentwicklung steht dabei seit einigen Jahren im Zeichen der Krise des Euro-Raumes und wird im Wesentlichen durch die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank (EZB) geprägt. Neben Maßnahmen zur Preisniveaustabilität sind dies vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Abkühlung und der sich zuspitzenden Staatsschuldenkrise Europas derzeit vielfach auch geldpolitische Maßnahmen zur Krisenbekämpfung. Prägend für das Jahr 2012 ist das Signal der EZB, notfalls unbegrenzt Anleihen der Krisenstaaten aufzukaufen, nachdem zuvor zwei großvolumige Tender keine nachhaltige Wirkung an den Märkten zeigten. Allein diese Aussage sorgt seitdem für eine grundsätzliche Beruhigung der Situation und für sinkende Risikoaufschläge in den Krisenstaaten. Gleichzeitig hält die EZB die Zinsen im Euro-Raum weiterhin auf niedrigem Niveau: Nachdem sie

Abbildung 5



bereits im zweiten Halbjahr 2011 den Leitzins in zwei Schritten wieder auf 1,00 % senkte, erfolgte im Juli 2012 eine weitere Zinssenkung um 25 Basispunkte auf den damaligen historischen Tiefststand von 0,75 %.

Im Zuge dessen sind auch die Wohnungsbaukreditzinsen im Jahr 2012, insbesondere ab Mitte des Jahres, weiter stark gefallen, um im Dezember 2012 ebenfalls ein neuerliches historisches Tief zu erreichen: Mit 2,78 % für Kredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren und 2,94 % für Kredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren liegen die Zinssätze deutlich unter dem Niveau von Dezember 2011 (vgl. Abbildung 5). Bereits Ende des Jahres 2012 hat sich jedoch vor allem bei den langfristigen Krediten die Dynamik des Zinsabstiegs abgeschwächt, und in den ersten Monaten des Jahres 2013 ist eine Bodenbildung erkennbar. Demnach scheint vor dem Hintergrund der anhaltend optimistischen Einschätzung am Immobilienmarkt und der hohen Nachfrage nach entsprechenden Finanzierungsdarlehen die Vergabepolitik der Banken restriktiver zu werden. Als Grund für die Verschärfung der Kreditstandards für private Baufinanzierungen wird von Bankenseite eine „verschlechterte Risikoeinschätzung“ angeführt.<sup>9</sup>

Von geldpolitischer Seite ist hingegen kurz- und mittelfristig wohl kaum mit einer signifikanten Veränderung des Zinsumfeldes in Deutschland und dem Euro-Raum zu rechnen. Mit der Zinssenkung im Mai 2013 um 25 Basispunkte auf historisch niedrige 0,5 % signalisierte die EZB, ihre Entscheidungen auch in naher Zukunft an der Verschuldungssituation in den europäischen Krisenstaaten und den damit einhergehenden Risiken für das Bankensystem auszurichten. Das Beispiel Zyperns

zeigt erneut, dass die Probleme nach wie vor nicht gebannt sind und ein kurzfristiges Aufflammen krisenhafter Tendenzen jederzeit möglich scheint. Auch die Inflationserwartungen für den Euro-Raum liegen sowohl für 2013 als auch für 2014 unterhalb des von der EZB vorgegebenen Inflationsziels von 2,0 %, was in Kombination mit den verhaltenen konjunkturellen Aussichten ebenfalls nicht für deutliche Zinserhöhungen im Jahr 2013 spricht.<sup>10</sup>

Eine restriktivere Kreditvergabe der Banken deutet insgesamt zwar auf sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite hin, jedoch bleiben die wirtschaftliche Situation im Euro-Raum, die zentrale Unbekannte im Hinblick auf das allgemeine Kapitalmarktumfeld, und die Wirkungen der neuerlichen Zinssenkung abzuwarten. Im langjährigen Mittel sollten die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau aber auch im Jahr 2013 weiterhin attraktiv sein und gemeinsam mit der stabilen Beschäftigungssituation und der anhaltenden Zuwanderung den Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg weiter stützen.

Im ersten Quartal 2012 wurden im Rahmen einer Umfrage für den Deutschen Immobilien-Finanzierungsindex (DIFI) des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) ca. 100 Immobilienmarktexperten nach ihren Einschätzungen bezüglich der Entwicklung der effektiven Zinsen für die Finanzierung von Wohnimmobilien auf eine Sicht von zwölf Monaten befragt.<sup>11</sup> Mehr als zwei Drittel der befragten Experten erwarten für Zinsbindungen bis zu zehn Jahren weiterhin günstige Zinskonditionen. Lediglich für sehr lange Zinsbindungen von 20 Jahren geht die Mehrheit der Experten von einer leichten Verschlechterung aus.

9 Vgl. Deutsche Bundesbank 2013. 10 Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2013. 11 Deutscher Immobilien-Finanzierungsindex (DIFI) – Report, Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland, März 2003. Abrufbar unter: <http://www.zew.de/de/publikationen/difireportarchiv.php3?year=2013&submit=Los&si=DIFI> (letzter Abruf: 15.05.2013).

# Wohnungsmarkt: Nachfrage und Angebot

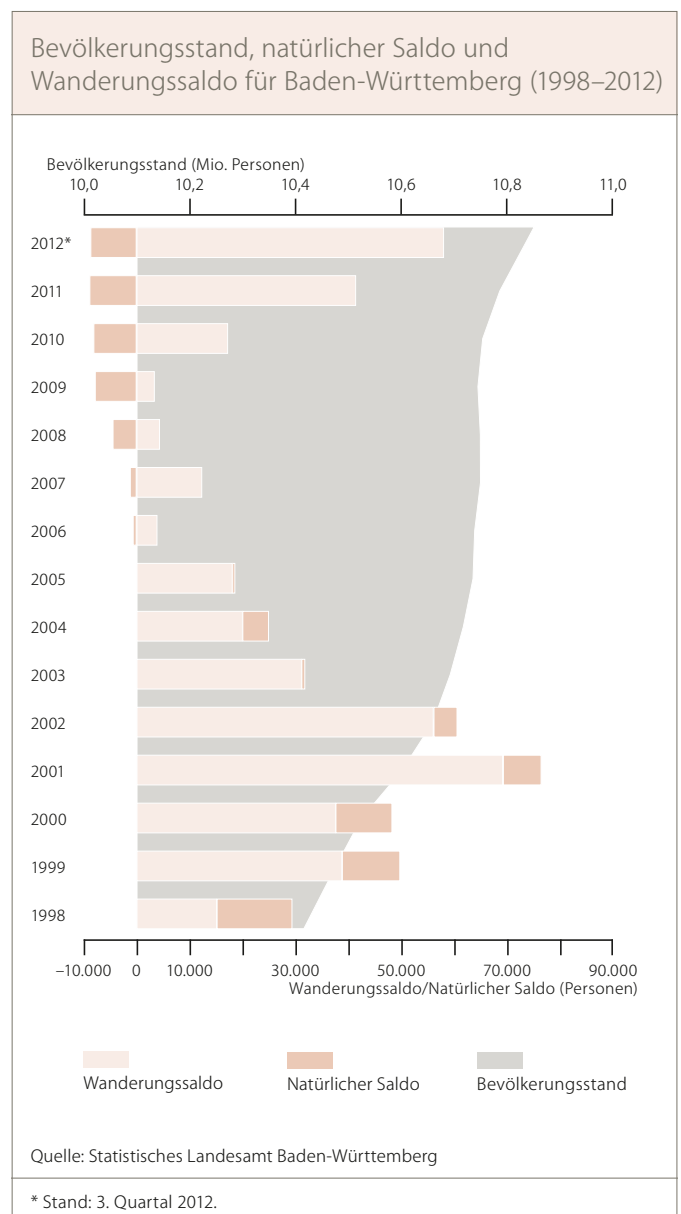
Die Wohnungsmärkte werden maßgeblich von langfristigen Faktoren wie der demographischen Entwicklung und dem bereits vorhandenen Wohnungsbestand bestimmt. Kurz- und mittelfristig, vor allem auf kleinräumiger Betrachtungsebene, können Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Wanderungen, wirtschaftliche Aussichten oder Neubauaktivitäten die Wohnungsmarktentwicklung erheblich beeinflussen.

Angesichts des attraktiven baden-württembergischen Arbeitsmarktes, der anhaltenden Euro-Krise sowie der Auswirkungen der europäischen Arbeitnehmerfreizügigkeit blieb die Zuwanderung in den Südwesten im Jahr 2012 ungebrochen. Der positive Wanderungssaldo überstieg dabei im dritten Jahr in Folge das bestehende Geburtendefizit, so dass die Bevölkerungszahl erneut zunahm. In Kombination mit dem bestehenden Trend zu kleineren Haushalten und einem im Jahr 2012 real zumindest stabilen Kaufkraftniveau sorgte dies für ein anhaltend hohes Nachfragepotenzial im Wohnungsneubau.

Diesen Entwicklungen steht seit dem Jahr 2011 auch wieder ein stärker wachsendes Angebot an Wohnungen gegenüber. Angesichts des hohen Nachfragepotenzials sowie der bestehenden Ersatzbedarfe ist die Zahl der Baufertigstellungen gegenüber 2011 nochmals angestiegen. Die Nettozuwanderung in Baden-Württemberg führt zu einer anhaltenden Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum, die allerdings die Entwicklung der Baufertigstellungen nicht erfüllt. Dadurch werden Angebotslücken und entsprechender Preisdruck in vielen Regionen und Teilsegmenten des baden-württembergischen Wohnungsmarktes mittlerweile deutlich spürbar. Gleichwohl deutet das Niveau der Baugenehmigungen auf ein Fortbestehen der Dynamik im Wohnungsbau zumindest im ersten Halbjahr 2013 hin.

Sowohl der demographische Wandel als auch ökologische Aspekte hinterlassen deutliche Spuren im baden-württem-

Abbildung 6





bergischen Wohnungsmarkt. Neuer Wohnraum entstand vermehrt in Ein- oder Zweifamilienhäusern, aber auch im Mehrfamilienhausbau. Unabhängig vom Haustyp verfügen die Wohnungen über mehr Räume und mehr Wohnfläche als noch zur Jahrtausendwende. Dominierten vor etwas mehr als zehn Jahren noch traditionelle Energieträger wie Öl und Gas die Heizenergiegewinnung bei Neubauten, so werden diese in den letzten Jahren verstärkt durch nachwachsende Rohstoffe und umweltfreundliche Technologien als Energieträger ersetzt.

## WOHNUNGSNACHFRAGE

Das Nachfragepotenzial in Bezug auf den Wohnungsneubau setzt sich maßgeblich zusammen aus der Bevölkerungsentwicklung und der damit eng verknüpften, aber auch durch gesellschaftliche Veränderungen beeinflussten Haushaltsentwicklung. Hinzu kommen der Wohnungserersatzbedarf, der sich aus dem Wegfall von Beständen (z. B. Abriss, Umnutzung) ergibt, sowie der Bedarf an Wohnraum, der individuelle Wohnwünsche und damit ein zeitgemäßes Angebot verkörpert. Die tatsächliche marktwirksame Nachfrage nach neuem Wohnraum ist zudem abhängig vom verfügbaren Einkommen, vom vorhandenen Vermögen und von den Finanzierungsbedingungen.

### Bevölkerung und Haushalte: Entwicklung 2012

Von Januar bis Ende September 2012 ist die Einwohnerzahl Baden-Württembergs um rund 49.000 Personen deutlich gestiegen. Mit etwa 10,84 Mio. Einwohnern hat der Bevölkerungsstand nach Zuwächsen in den Jahren 2010 und vor allem 2011 wiederum einen neuen Höchststand erreicht.<sup>12</sup>

Das Wachstum gründet sich nach wie vor ausschließlich auf die anhaltende Zuwanderungsdynamik, während der Saldo aus Geburten und Sterbefällen gleichbleibend negativ ausfällt (−9.000 Personen). Die Differenz aus Zu- und Abwanderung sorgt hingegen in den ersten drei Quartalen 2012 für ein Bevölkerungsplus von gut 58.000 Personen. Damit haben sich die Wanderungsgewinne gegenüber dem bereits hohen Zuwanderungsniveau des Vorjahres (+42.000 Personen) nochmals erhöht (vgl. Abbildung 6). Triebfeder hierfür dürften insbesondere arbeitsmarktorientierte Motive und die diesbezügliche Attraktivität Baden-Württembergs sowie die Wirksamkeit von Migrantennetzwerken sein. Entsprechend hoch waren bereits 2011 die Wanderungsgewinne aus einigen der wirtschaftlich angeschlagenen EU-Krisenstaaten sowie aus Staaten, die seit Mitte 2011 die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit genießen. Per saldo kamen die meisten Personen aus Rumänien (+8.000), Polen (+7.900), Ungarn (+4.400) und Bulgarien (+2.900), wobei sich die Wanderungsgewinne ebenso deutlich erhöhten wie in Bezug auf Griechenland (+2.500) und Spanien (+1.600).<sup>13</sup> Auch insgesamt resultieren die Zuwanderungsgewinne Baden-Württembergs in den Jahren 2011 und 2012 im Wesentlichen aus dem Ausland, während Personen aus dem übrigen Bundesgebiet bereits seit 2009 nur noch einen kleinen Teil der Wanderungsgewinne ausmachen.

Auch wenn nahezu alle Teilräume Baden-Württembergs Bevölkerungszuwächse erfahren, fallen diese in regionaler Hinsicht vor allem in den Städten und teilweise auch deren Umland überdurchschnittlich aus. Vor allem die Großstädte profitieren infolge der zumeist altersspezifischen Zuwanderung junger Erwachsener auch im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung: Die Landeshaupt-

<sup>12</sup> Am 31. Mai 2012 veröffentlichten die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder die Einwohnerzahlen Deutschlands und der Länder auf der Basis des Zensus vom 9. Mai 2011. Demnach lebten in Baden-Württemberg 10.486.660 Personen, knapp 274.000 oder 2,5% weniger im Vergleich mit der Bevölkerungsfortschreibung zum 31. Dezember 2011. Die Zensusergebnisse sind die Datenbasis für die Fortschreibungen auf Grundlage der Meldevorgänge bis zum nächsten Zensus. Daher wirken sich die Resultate im Folgenden nicht oder wenig auf die inhaltliche Interpretation von Bevölkerungsveränderungen aus; nur im Hinblick auf Angaben zu Einwohnerzahlen sollte man die Abweichung zwischen Zensus und Fortschreibung bedenken. Zum Zeitpunkt der Überarbeitung dieses Beitrages lag die aktualisierte Fortschreibung nicht vor. <sup>13</sup> Vgl. Statistisches Landesamt 2012.



stadt Stuttgart sowie die Stadtkreise Heidelberg, Freiburg im Breisgau und Ulm gehören im Jahr 2012 zu den acht Kreisen mit einem Geburtenüberschuss. Positive Wanderungssalden können die ansonsten bestehenden Geburtendefizite in lediglich fünf baden-württembergischen Landkreisen nicht ausgleichen: Der Zollernalbkreis, der Main-Tauber-Kreis, der Neckar-Odenwald-Kreis sowie die Landkreise Freudenstadt und Rottweil verzeichnen daher im Jahr 2012 eine Bevölkerungsabnahme.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) schätzt die Zahl der privaten Haushalte auf 5,22 Mio. Ende 2012. Dieser Zuwachs um 3,6 % gegenüber 2011 ist vor allem auf die hohen Zuwanderungsgewinne zurückzuführen, von denen anzunehmen ist, dass sie überwiegend von jungen Erwachsenen aus Gründen des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes getragen werden. So geht das BBSR davon aus, dass im Jahr 2012 fast 40 % der privaten Haushalte Ein- und weitere 33 % Zweipersonenhaushalte waren. Seit 2009 legten die beiden Haushaltstypen um über 8 % zu, während sich die Zahl der privaten Haushalte mit drei Personen um knapp 1 % und die mit vier und mehr Personen um 5 % verringerte. Allen voran in den Städten bilden kleine Haushalte mit maximal zwei Haushaltsmitgliedern die überwiegende Mehrheit. Allein die Einpersonenhaushalte machen in nahezu allen Stadtkreisen etwa die Hälfte aller Haushalte aus. In den Landkreisen beträgt der Anteil an Einpersonenhaushalten demgegenüber nur etwa 37 %.

### Bevölkerung und Haushalte: Prognosen

Die gegenwärtig aktuellste Vorausberechnung für die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Haushalt auf Kreisebene ist die des BBSR. Der Prognosehorizont reicht von Anfang 2010 bis Ende 2030. Für Ende 2012 wird für Baden-Württemberg eine Einwohnerzahl von rund 10,77 Mio. prognostiziert. Im Vergleich dazu hat das Land gemäß der Fortschreibung auf Basis des Zensus einen Bevölkerungsstand von etwa 200.000 Einwohnern weniger als nach dieser Prognose erwartet (vgl. Fußnote 12). In den beiden vergangenen Jahren profitierte Baden-Württemberg konjunkturbedingt zwar von Zuzügen aus anderen Bundesländern, entscheidend trugen zur positiven Bevölkerungsentwicklung jedoch die Wanderungsgewinne aus dem Ausland bei. Doch hält nicht nur die erfreuliche Situation auf dem Arbeitsmarkt die Anziehungskraft des Landes für potenzielle Zuwanderer und Zuwanderinnen nach Deutschland hoch, sondern auch die bestehenden Netzwerke von Personen mit Migrationshintergrund in ihre Heimatländer. Zwar sollte der Effekt durch die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit in den kommenden Jahren abebben, wie es bereits bei vorangegangenen Zuwanderungswellen zu beobachten war.<sup>14</sup> Jene konjunkturell wanderungsbedingten Veränderungen bleiben jedoch auch zukünftig die Komponente mit der größten Unsicherheit in der Bevölkerungsvorausschau. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Würt-

temberg gehen allerdings davon aus, dass der Wanderungssaldo langfristig auch einem abnehmenden Trend unterliegt.

Nach den Vorausberechnungen des BBSR setzt sich der positive Trend Baden-Württembergs auch nach 2012 fort. Bis 2030 wird für das Land eine Zunahme von 1,9 % auf knapp 11 Mio. Einwohner erwartet, während Deutschland wohl einen Rückgang von 2,5 % auf 79,3 Mio. verzeichnen wird (vgl. Abbildung 7). Auf Kreisebene differenziert sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung stetig aus (vgl. Abbildung 9). Zunahmen von mindestens 3,4 % bis 2030 liegen für manche Umlandkreise von Großstädten mit ebenfalls steigenden Einwohnerzahlen vor (Landkreise Karlsruhe, Emmendingen, Ludwigsburg) oder für die Kreise Breisgau-Hochschwarzwald, Baden-Baden und den Bodenseekreis mit ihren reizvollen Landschaften oder ihrem hohen Freizeitwert. Dagegen setzt sich der Bevölkerungsrückgang in den Kreisen entlang der Schwäbischen Alb, am Ostabhang des Schwarzwaldes und im Main-Tauber-Kreis fort. Neben der Veränderung der reinen Bevölkerungszahl hat die seit Jahrzehnten konstant niedrige Geburtenhäufigkeit bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung auch eine wesentlich ältere zukünftige Bevölkerungsstruktur zur Folge. So werden 2030 voraussichtlich fast doppelt so viele über 60-Jährige in Baden-Württemberg beheimatet sein wie unter 20-Jährige (vgl. Abbildung 7). Dies wird nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage bleiben und die Wohnungswirtschaft vor entsprechende demographisch bedingte Herausforderungen stellen (vgl. Sonderkapitel).

Zur Abschätzung des Potenzials der Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere nach Wohnungsneubau, spielt die Entwicklung der Zahl an Haushalten die wesentliche Rolle (vgl. Abbildung 8). Das BBSR kommt zu einer mittleren prognostizierten Haushaltsgröße mit 2,06 Mitgliedern, die sich bis 2030 auf 1,95 Personen verringern wird. Aufgrund der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße, bedingt durch den demographischen Wandel und den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen, ergibt sich trotz des vielerorts geschätzten Bevölkerungsrückgangs ein Wachstum der Haushaltszahlen bis 2030 von fast 8 % auf gut 5,6 Mio. (vgl. Abbildung 9). Dabei registrieren Kreise mit überdurchschnittlicher Zunahme der Einwohnerzahlen einen überproportionalen Anstieg von 2012 bis 2030 (Emmendingen: +15,5 %; Breisgau-Hochschwarzwald: +17,8 %), aber auch Umlandkreise der Großstädte (Rhein-Neckar-Kreis: +10,5 %; Landkreis Heilbronn: +10,9 %). In den Stadtkreisen fällt – mit Ausnahme von Baden-Baden – die Zunahme der Haushaltszahlen ähnlich wie die in den Kreisen mit unterdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung oder gar Bevölkerungsrückgang niedriger als in Baden-Württemberg insgesamt aus. Die überdurchschnittliche Zunahme der Haushaltszahlen resultiert aus einem Trend hin zu kleineren Haushalten, der sich in den Großstädten offensichtlich in Zukunft abschwächt. Gleichzeitig ver-

<sup>14</sup> Vgl. Payk 2011.

Abbildung 7

Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg nach ausgewählten Altersgruppen (2012–2030)			
Altersgruppen in Jahren	2012 in 1.000	2030 in 1.000	Entwicklung in %
Unter 20	2.069	1.949	-5,8
20 bis unter 40	2.631	2.512	-4,5
40 bis unter 60	3.315	2.800	-15,5
60 bis unter 80	2.187	2.857	30,6
80 und mehr	565	853	50,9
Insgesamt	10.768	10.971	1,9
Quelle: Raumordnungsprognose BBSR, eigene Berechnungen			

Abbildung 8

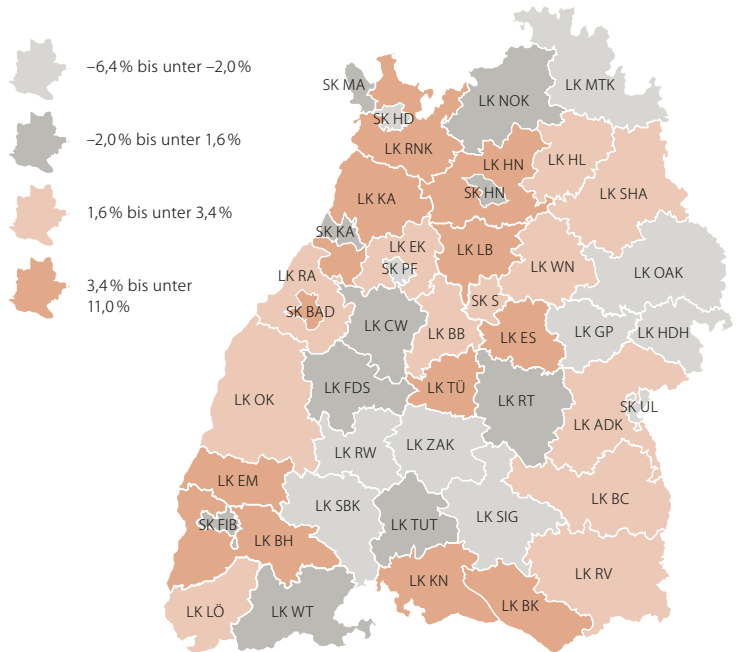
Haushaltsentwicklung in Baden-Württemberg nach Haushaltsgröße (2012–2030)			
Haushaltsgröße	2012 in 1.000	2030 in 1.000	Entwicklung in %
1-Personen-HH	2.047	2.333	14,0
2-Personen-HH	1.772	2.062	16,3
3-Personen-HH	638	579	9,3
4-und-mehr-Personen-HH	763	658	-13,8
Insgesamt	5.221	5.631	7,9
Quelle: Raumordnungsprognose BBSR, eigene Berechnungen			

Abbildung 9

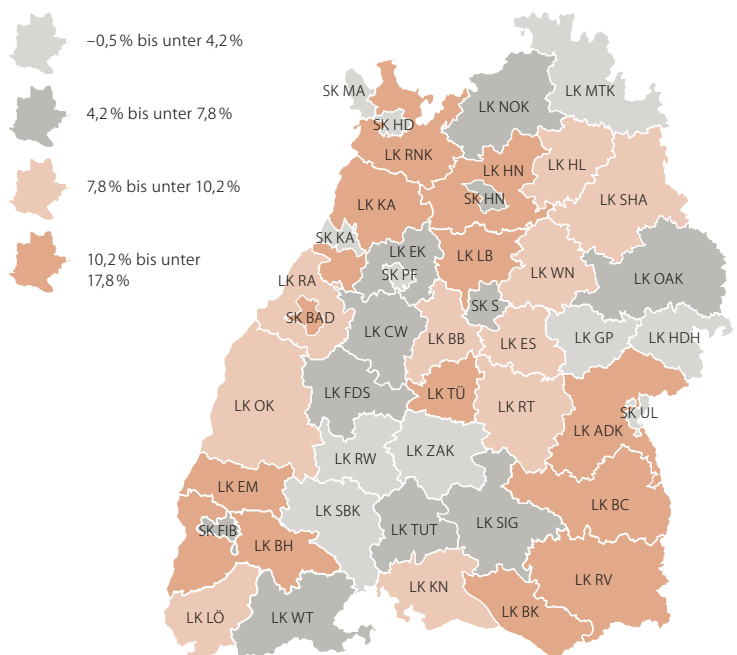
Prognose zur Bevölkerungsentwicklung und zur Anzahl der Haushalte nach Kreisen in Baden-Württemberg (2012–2030)

	Bevölkerungs- entwicklung (2012–2030) in %	Haushaltsent- wicklung (2012–2030) in %
<b>SK Stuttgart</b>	1,6	6,0
LK Böblingen	2,6	8,0
LK Esslingen	4,1	9,6
LK Göppingen	-2,1	3,1
LK Ludwigsburg	4,8	10,4
LK Rems-Murr-Kreis	2,6	8,0
<b>SK Heilbronn</b>	0,0	6,1
LK Heilbronn	3,8	10,9
LK Hohenlohekreis	1,7	9,1
LK Schwäbisch Hall	2,3	9,6
LK Main-Tauber-Kreis	-4,9	2,0
LK Heidenheim	-6,4	0,2
LK Ostalbkreis	-2,6	4,2
<b>SK Baden-Baden</b>	4,6	10,6
<b>SK Karlsruhe</b>	-1,6	3,0
LK Karlsruhe	6,4	12,6
LK Rastatt	2,6	8,4
<b>SK Heidelberg</b>	-4,9	-0,5
<b>SK Mannheim</b>	-2,0	2,8
LK Neckar-Odenwald-Kreis	-1,4	4,4
LK Rhein-Neckar-Kreis	4,5	10,5
<b>SK Pforzheim</b>	-2,7	1,9
LK Calw	0,3	5,9
LK Enzkreis	2,0	7,7
LK Freudenstadt	1,0	6,9
<b>SK Freiburg im Breisgau</b>	-0,5	4,8
LK Breisgau-Hochschwarzwald	11,0	17,8
LK Emmendingen	8,8	15,5
LK Ortenaukreis	2,7	9,0
LK Rottweil	-2,4	3,9
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	-3,2	3,2
LK Tuttlingen	-0,1	6,4
LK Konstanz	4,1	9,8
LK Lörrach	2,9	8,6
LK Waldshut-Tiengen	0,3	6,2
LK Reutlingen	1,2	8,6
LK Tübingen	4,5	12,1
LK Zollernalbkreis	-3,4	3,8
<b>SK Ulm</b>	-4,1	1,9
LK Alb-Donau-Kreis	3,3	10,9
LK Biberach	3,0	10,6
LK Bodenseekreis	7,0	14,5
LK Ravensburg	2,8	10,2
LK Sigmaringen	-2,1	5,3
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>1,9</b>	<b>7,9</b>

Bevölkerungsentwicklung



Haushaltsentwicklung



Quelle: Raumordnungsprognose BBSR, eigene Berechnungen

lieren dort größere Haushalte weiterhin deutlich an Bedeutung, während in Kreisen mit positiver Tendenz von Bevölkerung und der Zahl an Haushalten die Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zulegen.

### Kaufkraft

Das für Konsum- und Investitionszwecke verfügbare Einkommen ist eine wesentliche Determinante für die marktwirksame Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und repräsentiert den finanziellen Spielraum der Haushalte für die Realisierung von Wohnwünschen und die Bildung von Wohneigentum. Die Kaufkraft der privaten Haushalte ergibt sich aus den Nettoeinkommen sowie staatlichen Leistungen wie etwa Renten, Kindergeld oder Arbeitslosengeld. In der Regel besteht daher ein enger Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Prosperität und der Einkommenssituation von Privathaushalten. Demnach stieg die Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg in den Jahren 2011 und 2012 um 2,3 % bzw. 2,6 % an, auch als Folge der konjunkturellen Erholung und der guten Beschäftigungslage nach dem Höhepunkt der Finanz-

markt- und Staatsschuldenkrise. Für 2013 deuten die vorläufigen Werte der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erneut darauf hin, dass die Kaufkraft in Baden-Württemberg mit einem Zuwachs von etwa 3,0 % sogar nochmals stärker als in den vergangenen Jahren ansteigen wird (vgl. Abbildung 10). Die Aussichten auf eine stabile Auftrags- und Beschäftigungslage baden-württembergischer Unternehmen und damit auch die günstige Einkommenssituation dürften ursächlich hierfür sein, wenngleich die Risiken einer Abkühlung der Konjunktur vor allem im europäischen Raum nicht unbeachtet bleiben sollten.

Die baden-württembergischen Haushalte verfügen mit durchschnittlich 46.456 Euro über 12 % mehr Kaufkraft als der Bundesdurchschnitt. Lediglich Haushalte in Bayern und Hessen haben im Mittel einen vergleichbaren finanziellen Spielraum. Der Landesdurchschnitt darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auf Ebene der Stadt- und Landkreise auch innerhalb Baden-Württembergs erhebliche Kaufkraftunterschiede bestehen. So liegen zwischen den beiden Extremwerten, der durchschnittlichen Kaufkraft in

Abbildung 10



Freiburg im Breisgau (35.100 Euro) und dem Durchschnittswert für den Landkreis Böblingen (55.400 Euro), rund 20.000 Euro (vgl. Abbildung 11). Derart räumlich bedingte Differenzen lassen sich mit Unterschieden in der durchschnittlichen Haushaltsgröße, dem Anteil an studentischen Haushalten oder dem Ausmaß der Arbeitslosigkeit erklären.

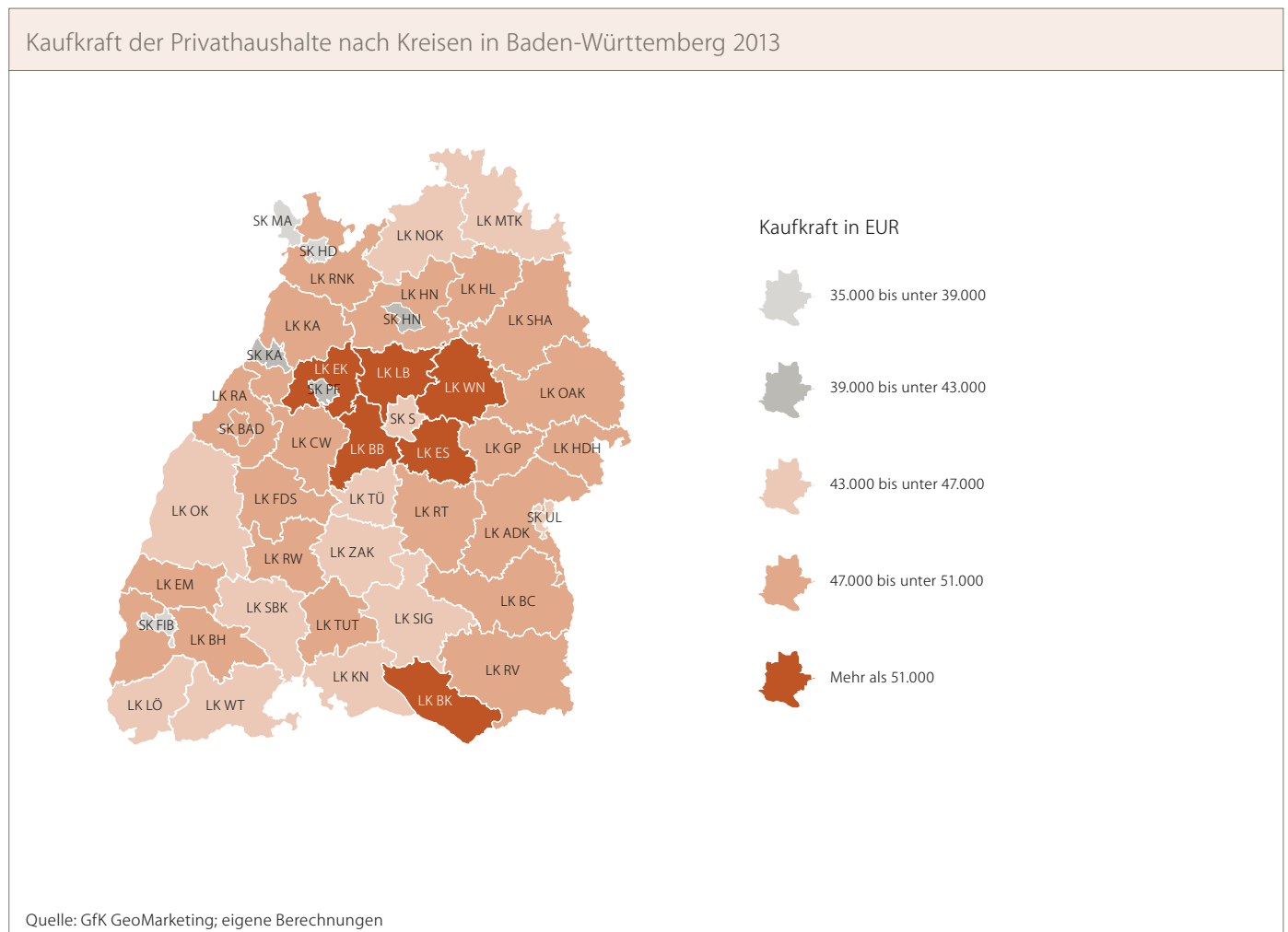
Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die bestehenden Kaufkraftunterschiede in Baden-Württemberg tendenziell eher manifestiert. Landesteile mit hohem Kaufkraftniveau, wie z. B. der Bodenseekreis, der Rems-Murr-Kreis oder die Landkreise Biberach und Ludwigsburg, weisen im Vergleich zum Jahr 2011 weit überdurchschnittliche Steigerungsraten der Kaufkraft auf, während beispielsweise die bereits kaufkraftschwächeren Haushalte in den Stadtkreisen Pforzheim und Freiburg im Breisgau oder im Main-Tauber-Kreis nur vergleichsweise geringe Kaufkraftzuwächse erfahren haben. Ein signifikanter Aufholprozess mit weit überdurchschnittlichen Steigerungsraten ist unter den Kreisen mit geringer Kaufkraft lediglich in den Städten Heidelberg, Karlsruhe und Ulm zu beobachten.

In einer Mittelwertbetrachtung können Besonderheiten in der Verteilung von Einkommen häufig nur unzurei-

chend abgebildet werden. Nicht zuletzt mit dem 4. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung ist die Diskussion um Einkommens- und Vermögensunterschiede sowie um die Kluft zwischen „Arm und Reich“ im Jahr 2012 neu entbrannt. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS 2008) ist die Ungleichheit der Haushaltsbruttoeinkommen im Land etwas geringer als im Bundesgebiet. Grund hierfür ist im Wesentlichen der niedrigere Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen. Zwischen 2003 und 2008 hatten sich die Einkommensunterschiede sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene vergrößert, der aktuelle Armuts- und Reichtumsbericht deutet jedoch darauf hin, dass sich die Schere zwischen Gut- und Niedrigverdienern zuletzt eher wieder etwas geschlossen hat und gerade auch Geringverdiener vom wirtschaftlichen Aufschwung profitiert haben.

Zieht man die Lohn- und Einkommensteuerstatistik als Datengrundlage heran – hier werden untere Einkommen tendenziell unterschätzt –, hat der Großteil der Steuerpflichtigen Einkünfte im Bereich von 25.000 bis unter 50.000 Euro sowie von 50.000 bis unter 125.000 Euro. Im Vergleich

Abbildung 11



dieser beiden Einkommensklassen dominieren im Großraum Stuttgart sowie etwas weniger prägnant auch in der Region Rhein-Neckar, im Verdichtungsraum Karlsruhe sowie im Bodenseekreis Steuerpflichtige mit Einkünften zwischen 50.000 und 125.000 Euro. Hingegen fallen die meisten Einkünfte der Steuerpflichtigen im Nordosten des Landes, im Stadtkreis Pforzheim sowie in den Landkreisen Sigmaringen und Ortenau in den Bereich von 25.000 bis unter 50.000 Euro, und gleichzeitig haben auch Spitzeneinkommen von über 125.000 Euro nur ein geringes Gewicht. Am stärksten zugunsten der weit überdurchschnittlichen Einkünfte verschoben ist die Verteilung in Heilbronn und Baden-Baden. Insbesondere hier, aber auch in vielen anderen Stadtkreisen ist die Spreizung der Einkommen deutlich größer als in ländlichen Gebieten. Kleinräumig können aber auch hier deutliche Einkommensunterschiede bestehen, vor allem wenn die Zahl der Steuerpflichtigen mit selbstständigen Einkünften aus Gewerbebetrieben variiert.<sup>15</sup>

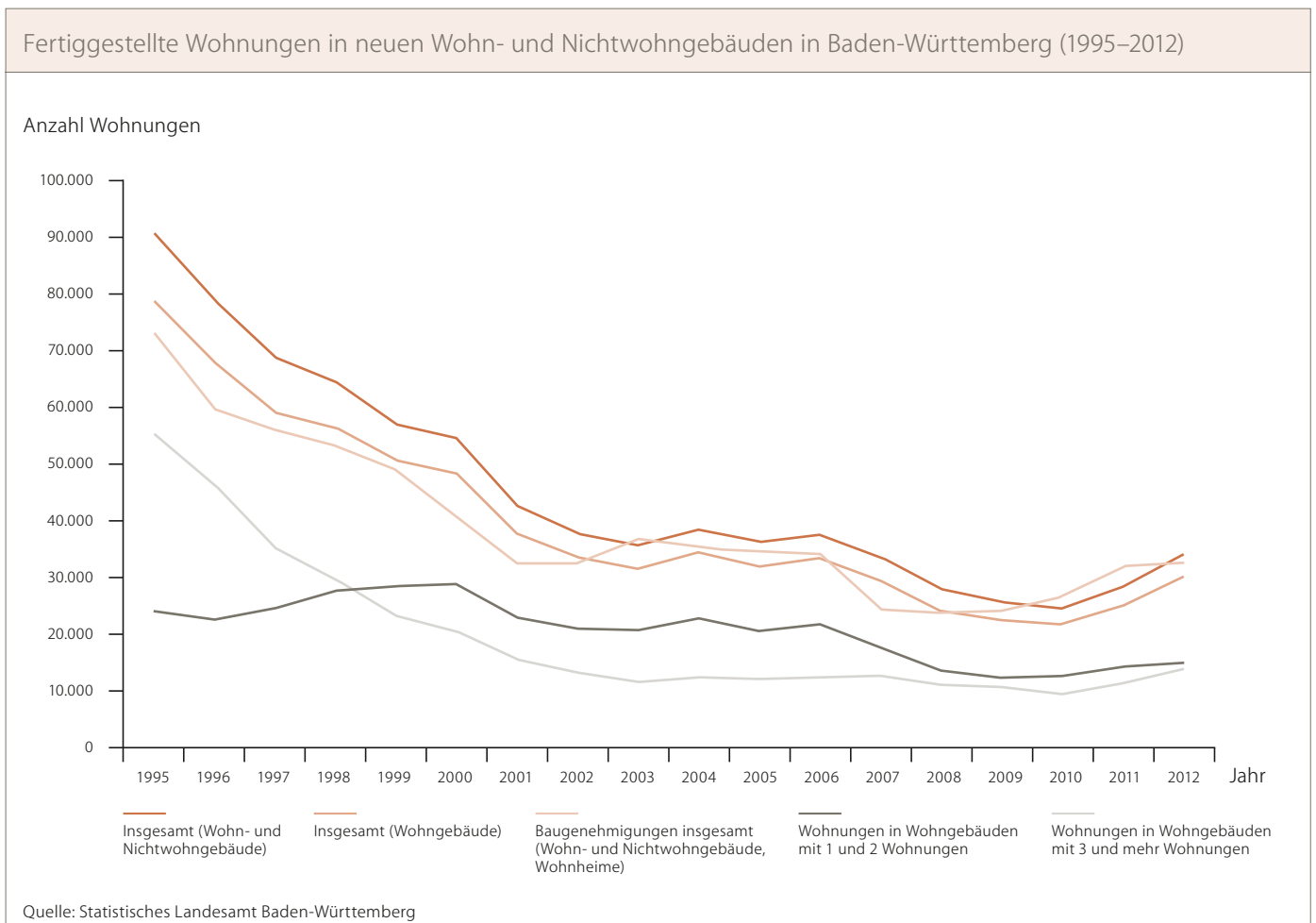
Auch zukünftig wird die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte in Baden-Württemberg weiter sensibel gegenüber Veränderungen in der globalen Konjunktur bleiben, insbesondere da viele Arbeitsplätze unmittelbar mit der Exportwirtschaft verknüpft sind. Den infolge der bereits

erfolgten Tarifabschlüsse prognostizierten Reallohnzuwächsen stehen die Risiken einer sich möglicherweise abkühlenden Weltwirtschaft gegenüber.

## WOHNUNGSANGEBOT

Die solide wirtschaftliche Entwicklung und der anhaltende Zuzug nach Baden-Württemberg dürften derzeit die wesentlichen Treiber der Entwicklung im Wohnungsneubau sein. Der stabile Arbeitsmarkt und die Kaufkraftzuwächse sowie die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen machen den Wunsch nach Wohneigentum überaus erschwinglich. Zudem bleiben Immobilien vor dem Hintergrund der andauernden Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise sowie der fehlenden, als „sicher“ wahrgenommenen Alternativinvestments eine gefragte Anlageform. Gerade in Räumen mit überdurchschnittlichen Wanderungsgewinnen, vor allem in den Städten und Ballungsgebieten, wird der Wohnungsneubau zusätzlich gestützt. Bestehen darüber hinaus Ersatzbedarfe oder wurden Investitionen in den vergangenen Jahren zurückgehalten, spricht dies für eine enorme Belebung der Neubau- und Bestandsaktivität.

Abbildung 12



<sup>15</sup> Vgl. Payk 2012.



### Baufertigstellungen

Die Zahl der in Baden-Württemberg fertiggestellten Wohnungen hat sich im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 20 % erhöht. Mit 30.000 Baufertigstellungen zieht der Wohnungsbau im zweiten Jahr in Folge merklich an. Bereits 2011 waren mit etwa 25.000 Wohnungen deutlich mehr Fertigstellungen festzustellen als im Jahr 2010, als die Bautätigkeit mit etwa 22.000 Wohnungen den bisherigen Tiefpunkt der vergangenen Jahrzehnte erreichte (vgl. Abbildung 12). Ein derartiger Anstieg der Bauaktivität war in Baden-Württemberg zuletzt Anfang der 1990er Jahre im Zuge der Wiedervereinigung zu beobachten. Allerdings liegt die Zahl der Fertigstellungen nach wie vor weit hinter dem Niveau der 1990er Jahre sowie der Jahrtausendwende zurück. Gerade während der Nachwendezeit lag die Neubauintensität, die sich aus dem Verhältnis von Baufertigstellungen zur Einwohnerzahl berechnet, noch bei Werten von über 8,0 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner. Im Jahr 2012 ist die Kennziffer auf 2,8 angestiegen, nachdem auch hier das Jahr 2010 den Tiefststand mit 2,1 Bauprojekten je 1.000 Einwohner markierte. In den vergangenen Jahren lag die Intensität des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg damit durchweg über dem Bundesdurchschnitt. In den meisten Bundesländern wurden in den vergangenen Jahren noch teilweise deutlich weniger als zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner realisiert.

Die Intensität des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg ist in kleinräumiger Betrachtung recht heterogen (vgl. Abbildung 13). Im Jahr 2012 stechen im Wesentlichen einige der Großstädte mit besonders hoher Bautätigkeit heraus: In Heidelberg (5,3), Freiburg im Breisgau (4,2) und Karlsruhe (4,0) sind weit überdurchschnittlich viele Wohnprojekte je 1.000 Einwohner realisiert worden. Diese Städte verkörpern gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart jene Landesteile, die zwischen 2010 und 2012 den größten Einwohnerzuwachs erfahren haben. Ebenfalls eine hohe Baufertigstellungsdichte von mehr als 3,5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner weisen der Landkreis Tübingen sowie die Landkreise im äußersten Südosten des Landes (Biberach, Bodenseekreis, Ravensburg) auf. Im Stadtkreis Stuttgart (2,6) ist die Neubauintensität hingegen allenfalls durchschnittlich, allerdings zeichnen sich einige Landkreise des Ballungsraumes Stuttgart, allen voran Ludwigsburg (3,7) und Esslingen (3,3), durch relativ hohe Neubauquoten aus. Ein vergleichbares Muster ist auch im Raum Heilbronn zu beobachten, wo der Stadtkreis Heilbronn (2,2) deutlich hinter den Baufertigstellung-Einwohner-Relationen des angrenzenden Landkreises Heilbronn (3,5), aber auch des Hohenlohekreises (3,2) zurückbleibt. Neben Heilbronn und Stuttgart gehören außerdem Mannheim (2,4) und vor allem Pforzheim (2,0) und Baden-Baden (1,4) zu den kreisfreien Städten, die die geringste Neubauintensität aufweisen. Diese Beispiele können als Beleg gewertet werden, dass nicht nur die Entwicklung

von Einwohner- und Haushaltszahlen, sondern auch die Verfügbarkeit von baureifem Land die Fertigstellungen beeinflusst. Landesweit sind es ansonsten einzelne ländlich geprägte Räume, in denen in Relation zur Einwohnerzahl wenig neue Wohnungen entstehen (vgl. Abbildung 13). Am ehesten trifft dies für den Neckar-Odenwald-Kreis (1,2), den Main-Tauber-Kreis (1,5) oder den Landkreis Calw (1,6) zu, die auch im Mittel der vergangenen fünf Jahre deutlich unterhalb des durchschnittlichen Fertigstellungsniveaus lagen. In ähnlicher Weise zählen viele Stadt- und Landkreise, die in den Vorjahren bereits hohe Neubauintensitäten erreichten, auch im Jahr 2012 erneut zu den Landesteilen mit überdurchschnittlichem Neubauniveau (z. B. Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Böblingen, Bodenseekreis, Landkreis Biberach; vgl. Abbildung 13).

Insgesamt ist in den wachstumsstarken Jahren 2011/2012 in der Mehrzahl der baden-württembergischen Stadt- und Landkreise eine Zunahme der Wohnungsbautätigkeit zu beobachten. Gerade die Stadtkreise haben teilweise beachtliche Steigerungsraten aufzuweisen, auch jene Städte, die im Mittel der Jahre 2009/2010 durch vergleichsweise niedrige Bauvolumen gekennzeichnet waren. Die gestiegene Nachfrage infolge der hohen Zuwanderung, der wirtschaftlichen Perspektiven und des günstigen Zinsumfeldes stellt viele Städte auch weiterhin vor Herausforderungen, die sich meist zwischen Flächenknappheit und den Chancen des Stadtumbaus, beispielsweise im Rahmen der Konversion von Militär-, Infrastruktur- und Industriebrachen, bewegen.

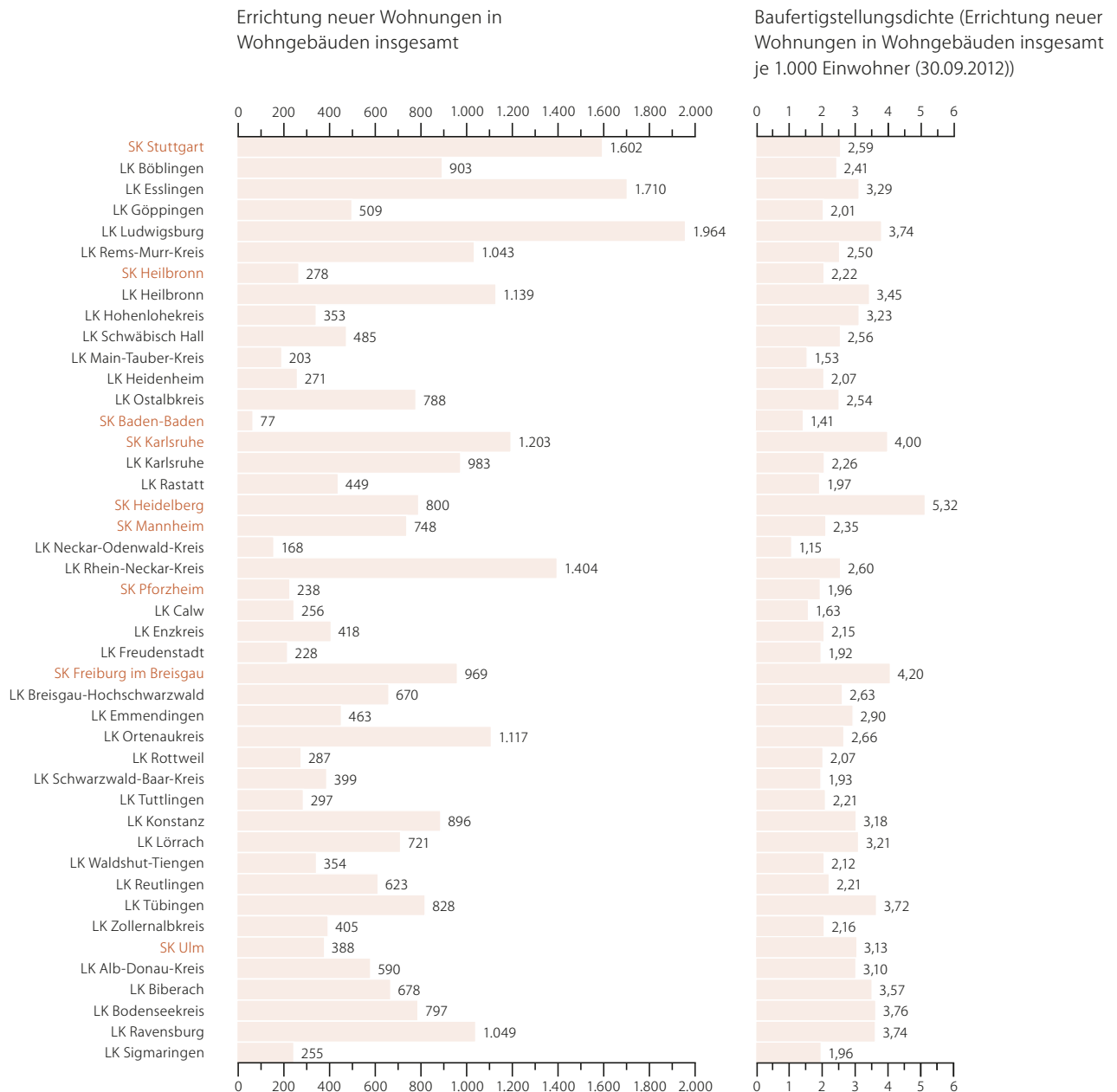
Das Verhältnis zwischen Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Mehrfamilienhäusern andererseits bleibt auch im Jahr 2012 zugunsten der kleineren Gebäudetypen verschoben. Hinsichtlich der gebauten Haustypen ist eine langfristige Tendenz hin zu Einfamilienhäusern zu beobachten. Der Anteil der Einfamilienhäuser an den fertiggestellten Neubauten betrug zur Jahrtausendwende noch etwa 75 % und ist mittlerweile auf knapp 80 % angewachsen. Dies ist auch ein Indiz für eine steigende Eigentümerquote in Baden-Württemberg, die im deutschlandweiten Vergleich nach Schätzungen des BBSR mit mehr als 53 % weit überdurchschnittlich ist.<sup>16</sup>

Allerdings näherte sich in Bezug auf die Wohnungsanzahl die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussektor in den beiden vergangenen Jahren wieder dem Niveau der Fertigstellungen im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser an. Mit 45 % sind 2012 anteilig so viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden wie zuletzt im Jahr 2009 bzw. Ende der 1990er Jahre, als der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern erstmals die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern übertraf. Gegenüber dem Vorjahr sind 2012 etwa 23 % mehr Wohnungen in Mehrparteiengebäuden realisiert worden. Der Zuwachs im Ein- und Zweifamilien-

<sup>16</sup> Vgl. L-Bank 2012.

Abbildung 13

## Baufertigstellungen nach Kreisen in Baden-Württemberg (2012)\*



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

\* Einwohnerstand: 3. Quartal 2012.



hausbereich fällt mit nur 5,5 % geringer aus. Diese Entwicklung dürfte sicherlich auch auf die verstärkte Bautätigkeit in den Städten Baden-Württembergs und deren hochverdichtetem Umland zurückzuführen sein, wo Wohnungen in der Regel zum weitaus größten Teil in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Ungebrochen ist der langfristige Trend zu größeren Wohnungen – trotz sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen. Zu Anfang des Jahres 2012 hat eine durchschnittliche Wohnung im Bestand 92,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 90,3 m<sup>2</sup> Ende des Jahres 2001. Jedem Einwohner standen Anfang 2012 im Durchschnitt somit gut 43,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung und damit 2,7 m<sup>2</sup> mehr als noch vor zehn Jahren. Große strukturelle Veränderungen im Wohnungsneubau haben sich in den vergangenen Jahren in Baden-Württemberg vor allem bezüglich der Heiztechnik und der energetischen Eigenschaften der Gebäude vollzogen. Im Jahr 2000 betrug der Anteil traditioneller Energieträger wie Öl, Gas und Strom an der Heizenergiegewinnung noch über 90 % bei genehmigten Neubauten im Wohnbereich. Dominante Energiequellen waren hierbei Gas mit einem Anteil von 62,4 % und Öl mit 26,0 %. Im Jahr 2010 zeigt sich ein deutlich anderes Bild. Die traditionellen Energieträger kommen nur noch auf einen Anteil von rund 46 %. Öl ist praktisch von der Bildfläche verschwunden (Anteil von 2,6 %) und mit 40,9 % hat Gas stark an Bedeutung verloren. Gewinner sind Geothermie und sonstige Umwelthermie mit einer Steigerung des Anteils von 1 % im Jahr 2000 auf 32,5 % im Jahr 2010. Auch Holz und Fernwärme haben als Energiequelle deutlich zugenommen.<sup>17</sup>

### Baugenehmigungen

Baugenehmigungen haben naturgemäß einen Vorlauf gegenüber Baufertigstellungen und liefern somit Hinweise auf das mittelfristige Wohnungsneubauangebot (vgl. Abbildung 12). Im Jahr 2012 sind in Baden-Württemberg Baugenehmigungen für rund 31.600 Wohnungen in Wohngebäuden zu konstatieren. Damit wird das Niveau des Jahres 2011 um rund 4 % übertroffen. Dieser Zuwachs folgt dem Trend steigender Genehmigungszahlen im Wohnungsneubau, der seit 2009 intakt ist. Gegenüber dem bisherigen Tiefpunkt der Zahl der Baugenehmigungen mit rund 23.000 Wohnungen im Jahr 2008 werden heute 8.600 Bauprojekte mehr in Auftrag gegeben.

Etwa die Hälfte der Baugenehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohngebäuden entfällt je auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Damit sollte sich der Trend zur Annäherung der Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich an das Niveau des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern weiter manifestieren. Gerade in den kreisfreien Städten dominieren die Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von 80 %. Allerdings zeigt sich unter den Stadtkreisen ein äußerst heterogenes Bild

im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung der Baugenehmigungen. Während in Mannheim (+71 %), Heilbronn (+65 %) und Pforzheim (+36 %) die Zahl der Genehmigungen im Jahr 2012 deutlich steigt, können die übrigen Städte das hohe Niveau des Vorjahres nicht halten. In den Landkreisen fallen die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr vielerorts deutlich geringer aus und steigt die Zahl der Genehmigungen in der Mehrheit der Kreise moderat an. Einzig der Schwarzwald-Baar-Kreis sowie der Landkreis Göppingen fallen durch weit überdurchschnittliche Zunahmen auf.

Zumeist sind es einzelne Großvorhaben, die insbesondere in den Städten in einzelnen Jahren für beträchtliche Zuwächse im Wohnungsneubau sorgen. In den Folgejahren kehren die Baugenehmigungszahlen dann in der Regel wieder in längerfristige Entwicklungstrends zurück. Im Jahr 2012 ist zu beobachten, dass einige der Stadt- und Landkreise, die in den vergangenen Jahren eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit je 1.000 Einwohner zu verzeichnen hatten, nun einen deutlichen Anstieg der Genehmigungszahlen erfahren. Neben den Stadtkreisen Mannheim und Pforzheim betrifft dies Landkreise wie Göppingen, Calw oder den Main-Tauber-Kreis.

Zum Jahresauftakt 2013 ist für Baden-Württemberg ein weiterer Anstieg der Baugenehmigungen zu beobachten. In den Monaten Januar, Februar und März liegt die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden jeweils über dem Niveau des jeweiligen Vorjahresmonats. Insgesamt ergibt sich für das erste Quartal ein Plus von ungefähr 23 % gegenüber den ersten drei Monaten des Jahres 2012. Eine anhaltende Dynamik im Wohnungsbau scheint daher auch für das Jahr 2013 nicht unwahrscheinlich.

### Angebot und prognostiziertes Nachfragepotenzial

Dem Wohnungsangebot steht zum einen der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum infolge der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten gegenüber, zum anderen besteht Wohnungsersatzbedarf infolge der wirtschaftlichen Abschreibung oder Umnutzung von Gebäuden und Wohnungen. Weiterhin resultiert Wohnungsneubaubedarf aus aktuellen Wohnpräferenzen und der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum. Die beiden kleinräumig für Baden-Württemberg vorliegenden, zuletzt im Jahr 2011 aktualisierten Wohnbedarfsvorausrechnungen stammen einerseits vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg und andererseits vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR). Die Prognosen unterscheiden sich abgesehen von methodischen Aspekten im Rahmen der Berechnung vor allem dadurch, dass lediglich die IÖR-Vorausrechnungen das zu erwartende Nachfragepotenzial infolge individueller Wohnwünsche und -ansprüche berücksichtigen.<sup>18</sup> Dadurch enthält die Prognose eine qualitative Komponente und fokussiert nicht ausschließlich auf den für die Grundversorgung der Haushalte erforder-

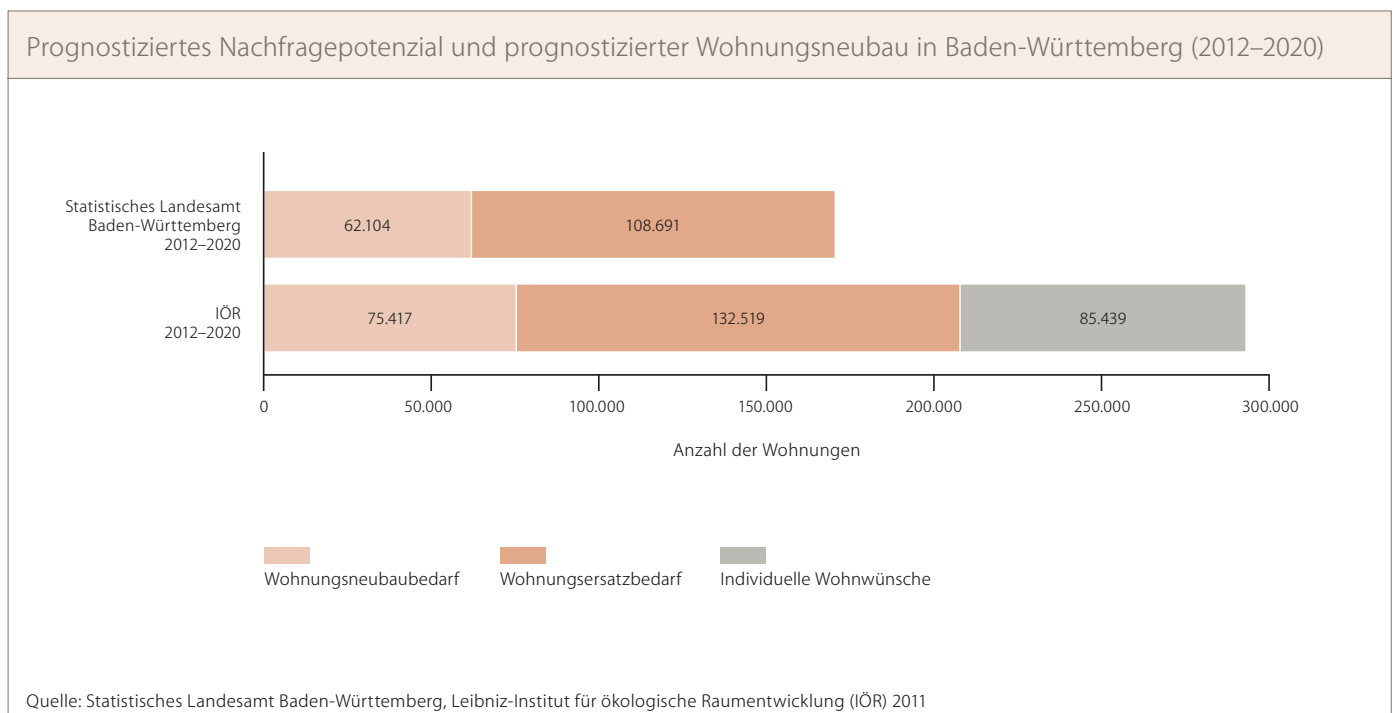
<sup>17</sup> Vgl. de la Croix 2011. <sup>18</sup> Vgl. L-Bank 2012.

lichen Wohnungsbedarf. Diese qualitativen Wohnwünsche hängen etwa von der Altersstruktur, der Kaufkraft der Haushalte und den Präferenzen in Bezug auf Wohneigentum ab und berücksichtigen auch fehlende Angebote in regionalen Teilmärkten. Insbesondere deshalb schätzt das IÖR den jährlichen Wohnungsneubaubedarf mit etwa 30.000 Wohnungen – gleichmäßig verteilt über die Zeitspanne von 2012 bis 2030 – ungleich höher ein als das Statistische Landesamt Baden-Württemberg.<sup>19</sup> Nach dessen Prognose, die sich am Bedarf gemäß der Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen sowie am Ersatzbedarf orientiert und damit eher eine Untergrenze darstellt, müsste der jährliche Neubau derzeit gut 22.000 Wohnungen erreichen (vgl. Abbildung 14).<sup>20</sup>

Trotz des Anstiegs der Zahl der Fertigstellungen dürfte das für Baden-Württemberg prognostizierte Nachfrage-

potenzial – zumindest für das Jahr 2012 – nicht erreicht werden. Denn allein die hohe Zuwanderung, legt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,15 Personen zugrunde, dürfte für einen zusätzlichen Bedarf an knapp 27.000 Wohneinheiten gesorgt haben. Hinzu kommen die aus dem Durchschnitt der Prognosen des Statistischen Landesamtes und des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) abgeleiteten Nachfragekomponenten: Diese betreffen bei gleichmäßiger Verteilung des Neubaubedarfs über die Zeitspanne von 2012 bis 2020 einen Haushaltszuwachs von gerundet etwa 8.000 Haushalten infolge sinkender mittlerer Haushaltsgrößen, einen Wohnungsersatzbedarf von etwa 13.000 Einheiten und das Nachfragepotenzial nach gut 9.000 Wohnungen, das aus individuellen Wohnwünschen und damit der Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes resultiert.

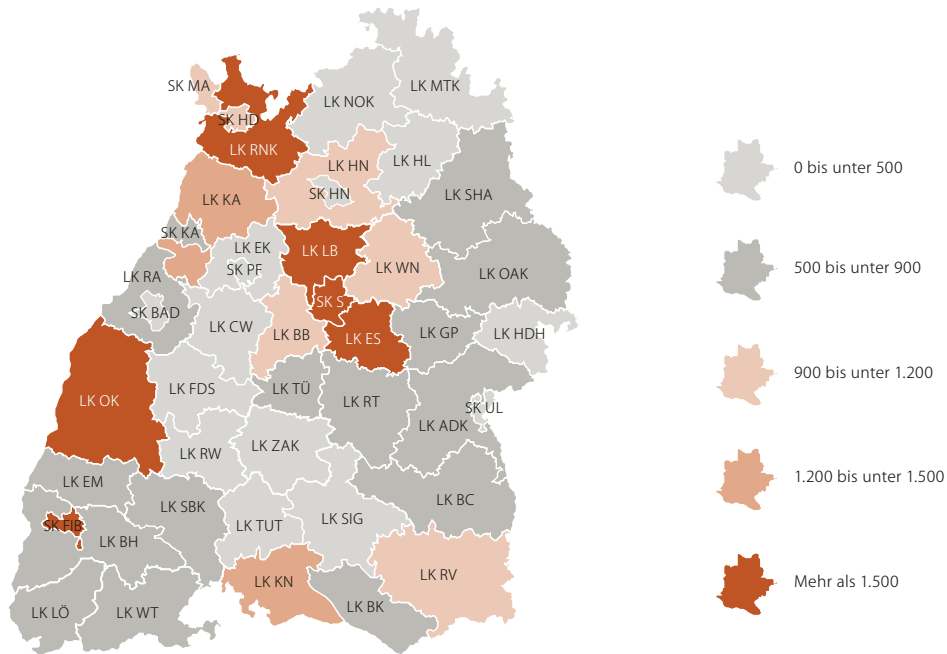
Abbildung 14



19 Vgl. IÖR 2011. 20 Vgl. Schmidt und de la Croix 2011.

Abbildung 15

Prognostiziertes jährliches Nachfragepotenzial in Bezug auf Wohnungsneubau nach Kreisen in Baden-Württemberg (2012–2020, geglättet)



Quelle: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) 2011

Das daraus insgesamt resultierende Nachfragepotenzial von grob 57.000 Wohneinheiten liegt somit über der Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Allerdings bleibt festzuhalten, dass ohne die Berücksichtigung der konjunkturellen Komponente von 27.000 Wohneinheiten, die sich durch einen hohen Wanderungsüberschuss begründet (und in den folgenden Jahren wieder rückläufig sein dürfte), kaum eine Diskrepanz zwischen dem aktuellen Fertigstellungsniveau und den Bedarfsprognosen besteht. Durch den derzeit andauernden, in den Prognosen nicht berücksichtigten Nachfrageschub ist jedoch nach wie vor mit Angebotslücken und daraus resultierendem Preisdruck in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes, vor allem aber auch in etlichen Regionen des Landes, zu rechnen (vgl. Abbildung 15).

# Preis- und Mietentwicklungen am Wohnungsmarkt

Am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg führt die anhaltende Nachfrage nach Immobilien zu weiter steigenden Preisen, die in entsprechenden Zuschlägen beim Kauf von Häusern oder Wohnungen zum Ausdruck kommen. Diese Entwicklung vollzieht sich je nach Teilraum sehr differenziert und hat eine sich ausweitende Heterogenität der Preisdynamik zwischen Ballungsräumen und Bodenseegebiet auf der einen und ländlich geprägten Kreisen auf der anderen Seite zur Folge. Die Preissteigerungen sind sowohl vom Ausmaß des Bevölkerungswachstums als auch von lokal wirksamen Faktoren abhängig. Die Wohnkosten der privaten Haushalte legen auch aufgrund der höheren Aufwendungen für Energie überdurchschnittlich zu, so dass in Zukunft energetische Modernisierungsmaßnahmen ein Thema der Wohnungswirtschaft bleiben.

Im folgenden Kapitel wird detailliert auf die Preise für Bauland, die Baupreise sowie die Preise für Neubau- und Bestandsimmobilien eingegangen. Die Ausführungen werden durch einen Exkurs zur Frage, ob sich eine Preisblase bildet, ergänzt.

## BAULAND UND BAUPREISE

Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt ist in Abbildung 16 zu sehen. Diese Statistik wird geführt vom Statistischen Bundesamt und ist keine reine Preisstatistik, sondern erfasst lediglich die durchschnittlichen Verkaufswerte einer Periode. Dies bedeutet, dass qualitative Unterschiede in der Lage, Beschaffenheit, dem Erschließungsgrad oder der Nutzungsmöglichkeit der berücksichtigten Verkäufe nicht eingehen, was die Preismessung verzerren kann. Festgehalten werden kann, dass das Preisniveau in Baden-Württemberg mit einem Wert um 180 Euro pro Quadratmeter in den vergangenen Jahren konstant höher war als der Bundesdurchschnitt von etwa 130 Euro pro Quadratmeter.

Eine differenziertere Betrachtung von Stadt- und Landkreisen bringt deutliche Unterschiede in den durchschnittlichen Verkaufswerten zu Tage. Beispielsweise sind in der Landeshauptstadt Stuttgart im Mittel über 1.000 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen, in Freiburg im Breisgau, Karlsruhe und Mannheim über 350 Euro pro Quadratmeter, und in den weniger verdichteten Landkreisen Heidenheim, Sigmaringen und dem Main-Tauber-Kreis genügen weniger als 100 Euro pro Quadratmeter.

Die Baupreise für Wohngebäude legten im Jahr 2012 um über 4 % zu. Demgegenüber stiegen die Verbraucherpreise lediglich um 1,8 % (vgl. Abbildung 17). Seit dem Jahr 2005 haben sich die Baupreise um insgesamt 23 % erhöht, dies ist knapp doppelt so hoch wie die Verbraucherpreise mit rund 12 %. Noch in der Dekade zuvor, von 1995 bis 2005, nahmen dagegen die Verbraucherpreise deutlich schneller als die Baupreise zu.

In der neuerlichen Entwicklung der Baupreise dürfte sich die stark gestiegene Bautätigkeit im Bereich Wohnen der letzten Jahre widerspiegeln. Die hohe Nachfrage nach Bauleistungen ermöglicht es den Unternehmen, ihre Preise anzuheben oder erhöhte Produktionskosten auf die Abnehmer umzulegen. Hinzu kommt, dass die Bauwirtschaft relativ stark abhängig von den globalen Rohstoffpreisen ist. Steigen die Rohstoffpreise an den globalen Märkten, so sind auch die Unternehmen dazu gezwungen, diese Entwicklung bei den Kosten für Bauleistungen zu berücksichtigen.

## IMMOBILIENPREISE

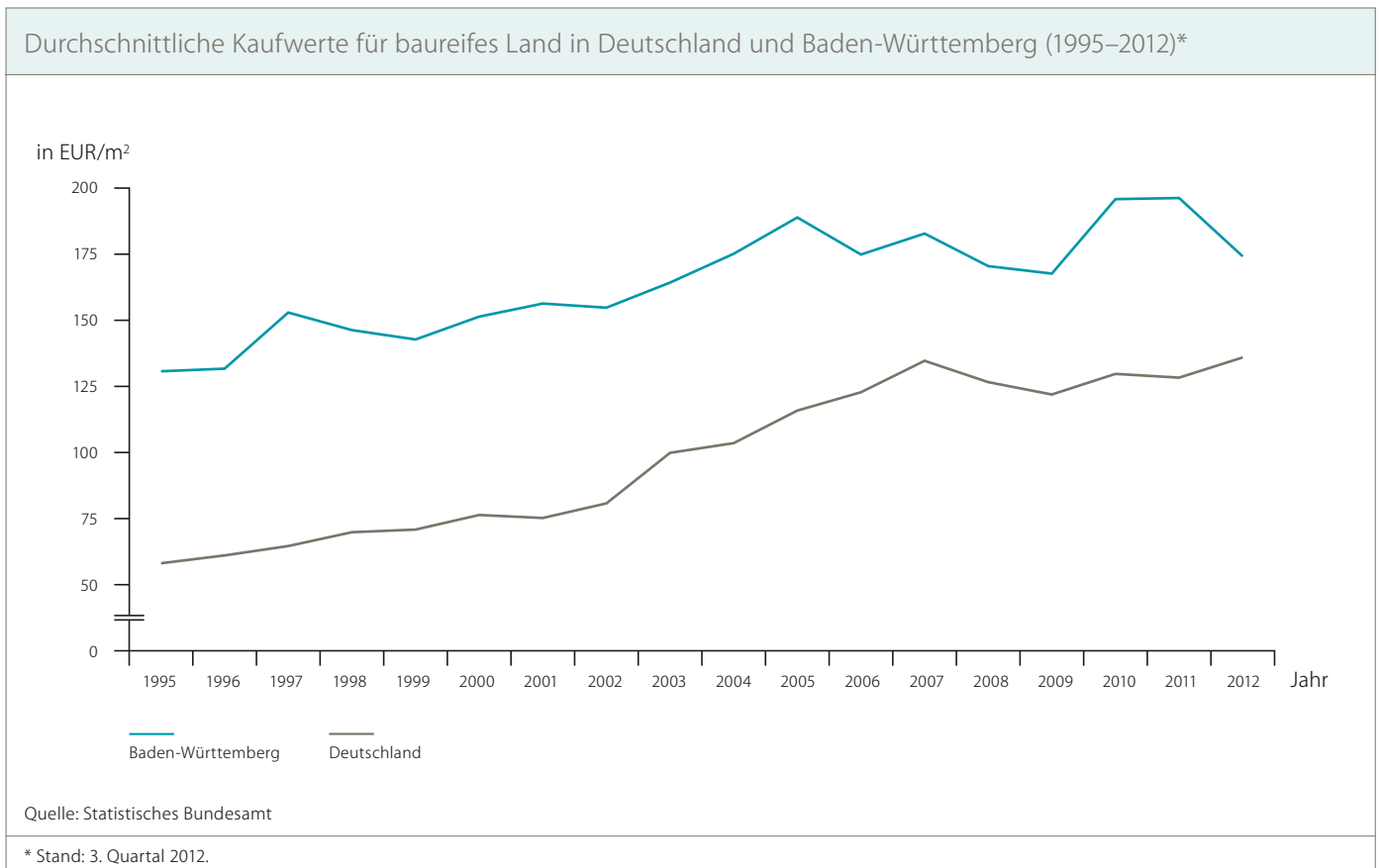
Während sich die Baupreise im Wesentlichen durch die Herstellungskosten für eine Immobilie begründen, werden die Preise für Immobilien im Bestand und auch Neubauten insbesondere durch lokale Faktoren auf den regionalen Immobilienmärkten bestimmt. Aus diesem Grund spiegeln

sich in den Immobilienpreisen wesentlich stärker die lokalen Marktgegebenheiten wider, als dies der Fall bei den Baupreisen ist.

Allerdings ist die Messung von Immobilienpreisen und Mieten mit besonderen Herausforderungen verbunden. Immobilien zeichnen sich durch eine ausgeprägte Heterogenität aus: Praktisch kein Objekt gleicht dem anderen

in zentralen Eigenschaften wie der Lage, dem Alter, der Ausstattung und der Größe. Ein Preisindex für Immobilien sollte jedoch nach Möglichkeit die reine Preisveränderung über die Zeit zum Ziel haben und nicht durch Unterschiede in der Qualität der betrachteten Objekte verzerrt werden. Aus diesem Grund sollten mittels geeigneter Verfahren jene Preisveränderungen, die sich aufgrund unterschiedlicher Charakteristika ergeben, herausgerechnet werden.

Abbildung 16



Des Weiteren kann für die Kalkulation eines Preisindexes für Immobilien in der Regel nicht auf den Gesamtmarkt, sondern lediglich auf eine Stichprobe zurückgegriffen werden. Immobilien werden unregelmäßig gehandelt und nicht alle Preise der getätigten Transaktionen sind für die Konstruktion eines Preisindexes verfügbar. Eine möglichst große Stichprobe ist jedoch notwendig, um eine hohe Repräsentativität eines Preisindexes zu erreichen und auch eine detaillierte räumliche Abdeckung bieten zu können.

In diesem Abschnitt wird auf die Immobilien-Preisindizes von ImmobilienScout24 zurückgegriffen. Die Problematik der reinen Preismessung wird mit Hilfe eines hedonischen Verfahrens adressiert und ist ausführlich in RWI 2011 beschrieben. Bei diesem Verfahren wird der Preis einer Immobilie in viele einzelne Werttreiber unterteilt. Auf diese Weise kann der Preis einer Immobilie mit konstanten Charakteristika über die Zeit ermittelt werden.

Die Datenbasis stellen Angebotsdaten von Bestandsimmobilien in guter Lage dar, die über die Vermittlungsplattform von ImmobilienScout24 gesammelt wurden. Es ist im Allgemeinen nicht auszuschließen, dass Angebotsdaten von den tatsächlich am Markt zu bezahlenden Preisen abweichen, insbesondere in Märkten mit fallenden Preisen. Ein

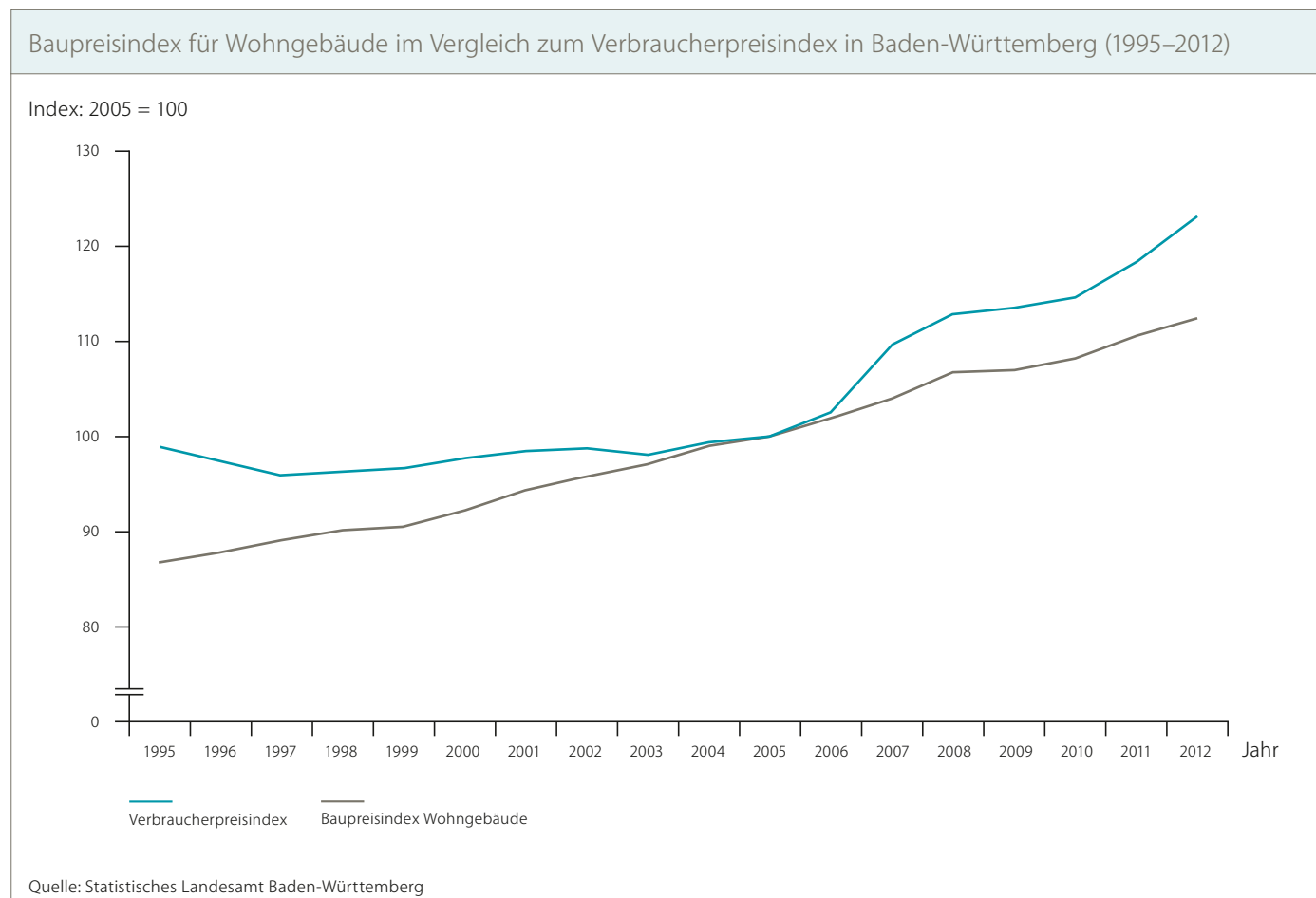
großer Vorteil dieser Datenbasis ist jedoch, dass sie groß genug ist, um Preise und Mieten von Wohnungen sowie Häusern auf Ebene der baden-württembergischen Stadt- und Landkreise messen zu können.

### Stadtkreise

Für die neun Stadtkreise in Baden-Württemberg ist in Abbildung 18 die Entwicklung der Preise für Häuser im Bestand in guter Lage von 2007 bis 2012 zu sehen. Die Angaben sind mit Hilfe des hedonischen Verfahrens normiert auf Häuser mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmern, 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, einem Alter von 30 Jahren und mit einem Keller. Berücksichtigt werden Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch Reihenhäuser.

Mit rund 680.000 Euro im Jahr 2012 war ein Haus am teuersten in Stuttgart und Heidelberg. Demgegenüber waren in den Stadtkreisen Heilbronn und Pforzheim durchschnittlich lediglich etwa 390.000 Euro zu bezahlen. Im Durchschnitt aller neun Stadtkreise sind die Preise für Häuser im Jahr 2012 um 4,7 % gestiegen. Mit 9,9 % haben sich die Preise für Häuser im Jahr 2012 am stärksten in Freiburg im Breisgau erhöht, gefolgt von Ulm (6,6 %) und Karlsruhe (5,6 %). Die geringsten Preissteigerungen sind dagegen mit unter 2 % in Baden-Baden (1,9 %) und Heidelberg (1,2 %) zu finden.

Abbildung 17



Auch in der mittelfristigen Betrachtung über die vergangenen sechs Jahre zeigt sich eine recht unterschiedliche Preisdynamik im direkten Vergleich der Stadtkreise. In den beiden zurückliegenden Jahren 2011 und 2012 sind die Preise besonders in Freiburg im Breisgau, Ulm und Karlsruhe gestiegen. In der Landeshauptstadt Stuttgart und Baden-Baden erhöhen sich die Preise für Häuser dagegen bereits seit 2008 relativ kontinuierlich. Dagegen sind in Heidelberg und Pforzheim gegenüber dem Jahr 2007 kaum Preisveränderungen in diesem Segment festzustellen.

In Abbildung 19 sind die Preise für Wohnungen im Bestand in guter Lage von 2007 bis 2012 für die baden-württembergischen Stadtkreise zu sehen. Die Angaben sind mit

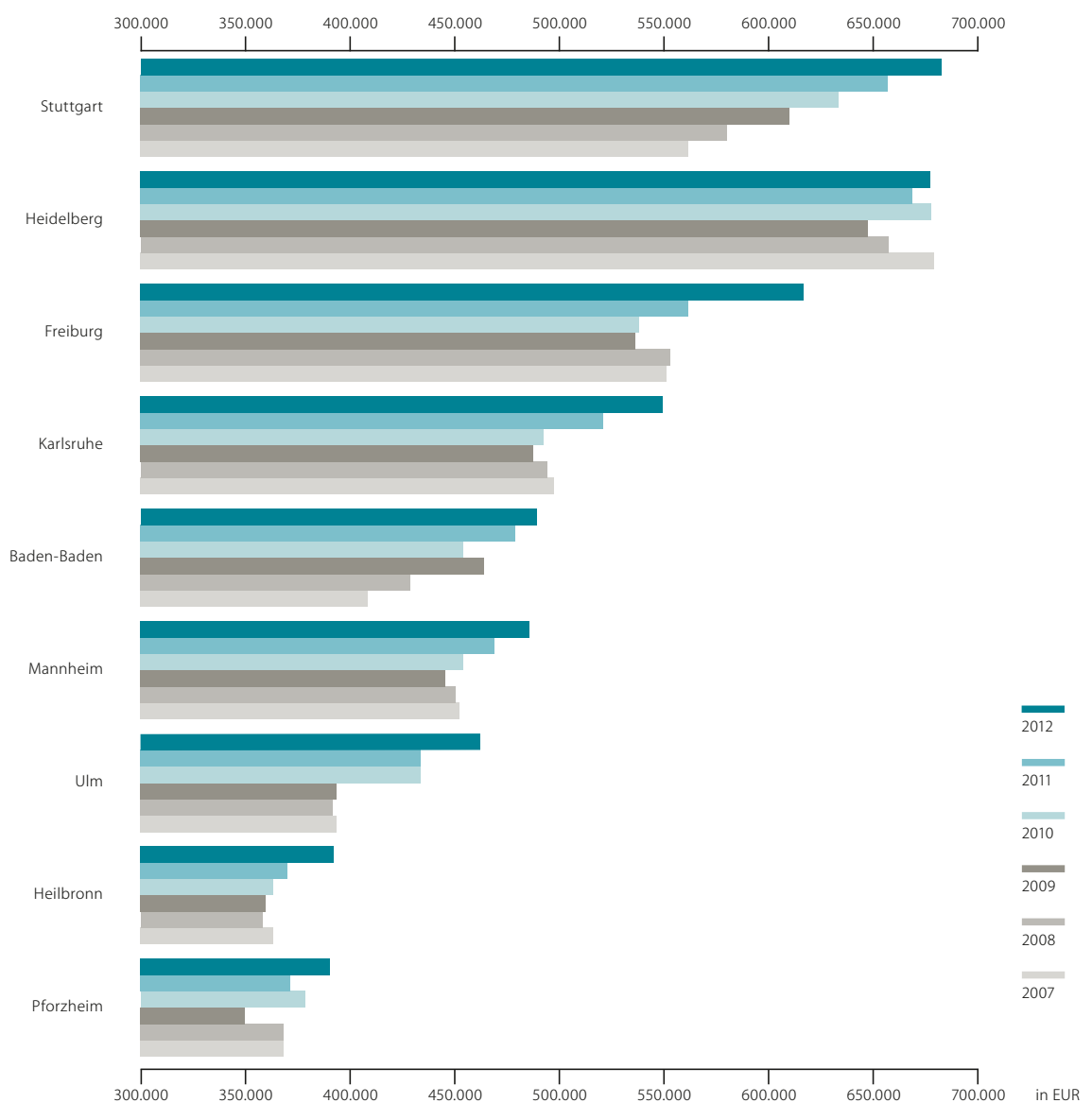
Hilfe des hedonischen Verfahrens normiert auf Wohnungen mit 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Zimmern, einem Alter von 30 Jahren und mit Einbauküche, Balkon, Aufzug und einem Keller.

Mit gut 3.500 Euro pro Quadratmeter sind die höchsten Kaufpreise 2012 in Heidelberg zu bezahlen, knapp gefolgt von Freiburg im Breisgau mit 3.400 Euro pro Quadratmeter. Dagegen kostet eine vergleichbare Wohnung etwa die Hälfte hiervon in Heilbronn (1.800 Euro) und Pforzheim (1.700 Euro).

Im Durchschnitt aller neun Stadtkreise sind die Preise für Wohnungen im Jahr 2012 um 7,2 % gestiegen, überpropor-

Abbildung 18

### Entwicklung der Kaufpreise für Häuser im Bestand nach Stadtkreisen (2007–2012)



Quelle: ImmobilienScout24. Bestand in guter Lage.



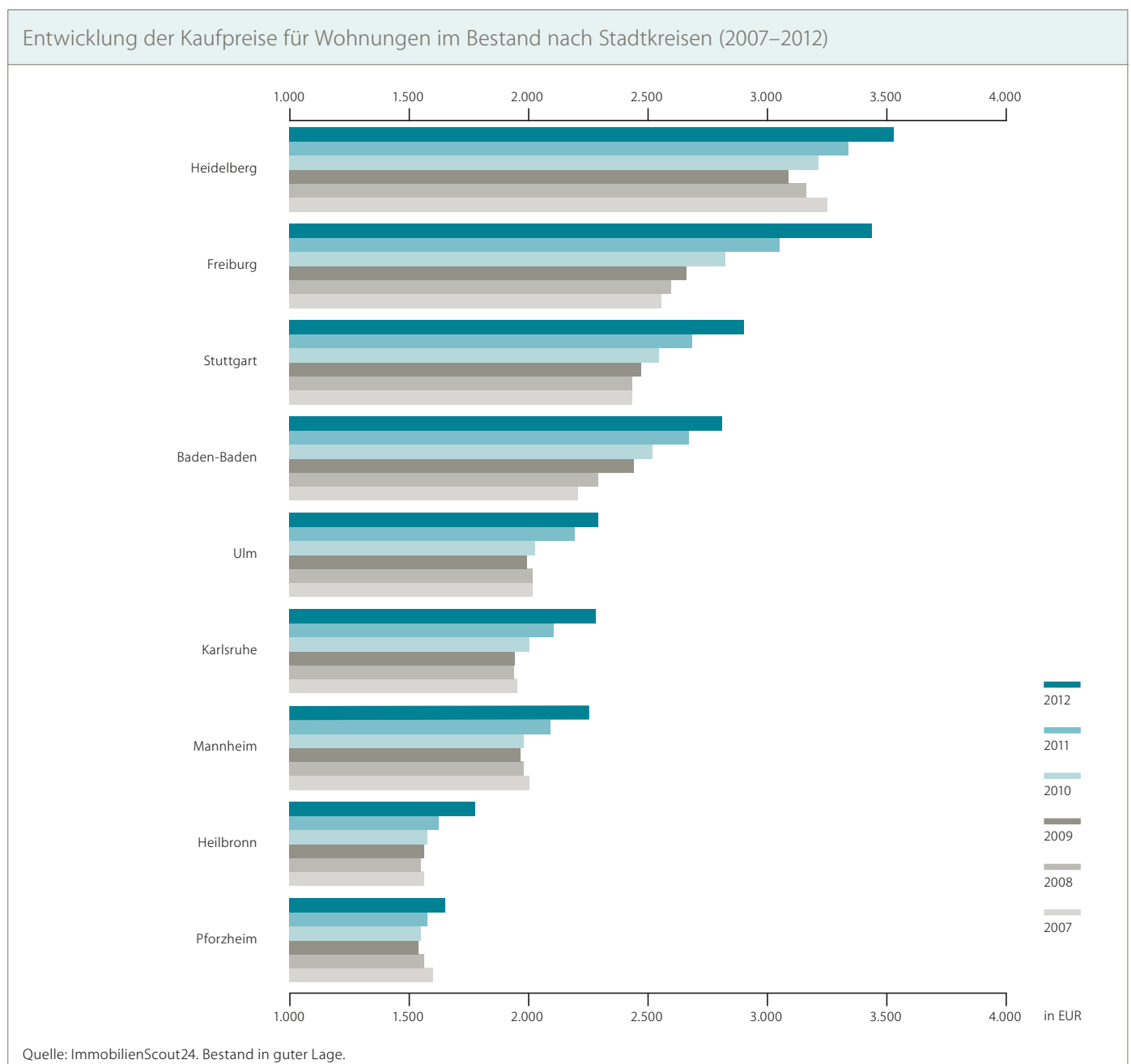
tional stark gegenüber den Häusern. In Freiburg im Breisgau haben im Jahr 2012 die Preise für Wohnungen besonders stark zugelegt (12,7 %). Allerdings sind selbst in den Stadtkreisen mit einem relativ geringen Preisniveau hohe Preiszunahmen für Wohnraum festzustellen. So verteuerten sich in Pforzheim und Heilbronn die Preise um 4,3 % und 9,2 %.

Die Preisdynamik für Wohnungen in den vergangenen sechs Jahren in Stadtkreisen ähnelt der Preisdynamik für Häuser. Von 2007 bis 2010 sind in den meisten Stadtkreisen relativ konstante Preisniveaus vorzufinden, erst in den vergangenen beiden Jahren zogen die Preise deutlich an. Eine Ausnahme ist Baden-Baden, hier erhöhen sich die

Preise für Wohnungen relativ kontinuierlich über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Für alle 44 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg sind die Preise für Wohnungen (im Bestand in guter Lage) in Abbildung 20 für das Jahr 2012 dargestellt.<sup>21</sup> In den Landkreisen beträgt der mittlere Preis für eine Wohnung 1.750 Euro pro Quadratmeter und ist deutlich geringer als der durchschnittliche Preis für eine vergleichbare Wohnung in den Stadtkreisen mit 2.550 Euro pro Quadratmeter. Allerdings zeigen sich auch für die Landkreise große Unterschiede in den Immobilienpreisen. Im Kreis Konstanz ist Wohnraum mit rund 2.800 Euro pro Quadratmeter am teuersten, gefolgt

Abbildung 19

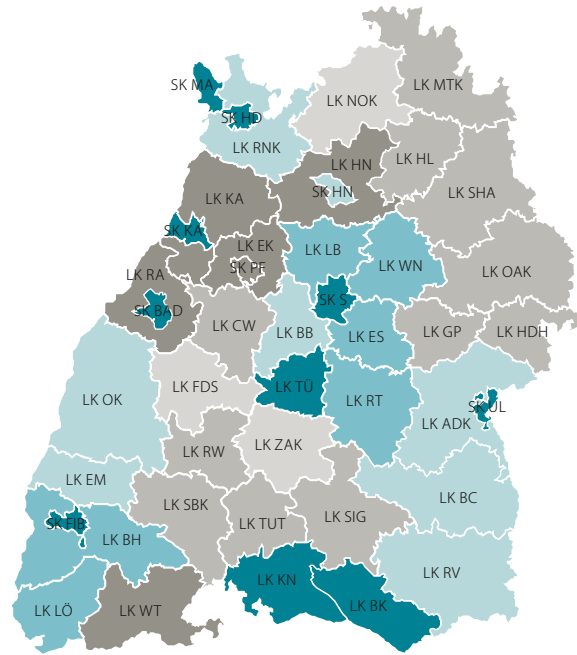


21 Aufgrund der geringeren Transaktionszahl für Häuser ist nicht für jeden baden-württembergischen Kreis eine Preisinformation vorhanden. Aus diesem Grund fokussiert dieser Abschnitt auf Preise für Wohnungen.

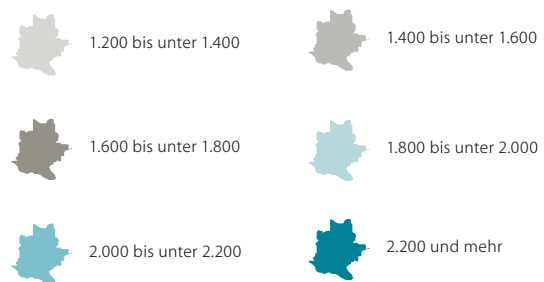
Abbildung 20

Durchschnittlicher Angebotspreis je Quadratmeter im Wohnungsbestand nach Kreisen in Baden-Württemberg (2012)

	Durchschnittlicher Angebotspreis im Wohnungsbestand in EUR je m <sup>2</sup> (2012)
<b>SK Stuttgart</b>	2.900
LK Böblingen	1.900
LK Esslingen	2.000
LK Göppingen	1.500
LK Ludwigsburg	2.100
LK Rems-Murr-Kreis	2.000
<b>SK Heilbronn</b>	1.800
LK Heilbronn	1.700
LK Hohenlohekreis	1.500
LK Schwäbisch Hall	1.500
LK Main-Tauber-Kreis	1.400
LK Heidenheim	1.500
LK Ostalbkreis	1.500
<b>SK Baden-Baden</b>	2.800
<b>SK Karlsruhe</b>	2.300
LK Karlsruhe	1.800
LK Rastatt	1.800
<b>SK Heidelberg</b>	3.500
<b>SK Mannheim</b>	2.300
LK Neckar-Odenwald-Kreis	1.300
LK Rhein-Neckar-Kreis	1.900
<b>SK Pforzheim</b>	1.700
LK Calw	1.400
LK Enzkreis	1.600
LK Freudenstadt	1.300
<b>SK Freiburg im Breisgau</b>	3.400
LK Breisgau-Hochschwarzwald	2.100
LK Emmendingen	1.900
LK Ortenaukreis	1.800
LK Rottweil	1.400
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	1.500
LK Tuttlingen	1.500
LK Konstanz	2.800
LK Lörrach	2.000
LK Waldshut-Tiengen	1.700
LK Reutlingen	2.000
LK Tübingen	2.300
LK Zollernalbkreis	1.300
<b>SK Ulm</b>	2.300
LK Alb-Donau-Kreis	1.600
LK Biberach	1.800
LK Bodenseekreis	2.300
LK Ravensburg	1.900
LK Sigmaringen	1.400



Angebotspreis in EUR je Quadratmeter



Quelle: ImmobilienScout24. Bestandswohnungen in guter Lage. Gerundet auf volle hundert Euro.

vom Kreis Tübingen und vom Bodenseekreis (je 2.300 Euro pro Quadratmeter). Mit jeweils 1.300 Euro pro Quadratmeter sind der Kreis Freudenstadt, der Neckar-Odenwald-Kreis und der Zollernalbkreis am günstigsten.

Für Wohnungen in Neubauten beträgt der durchschnittliche Preis in Landkreisen 2.300 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu 3.200 Euro pro Quadratmeter in Stadtkreisen. In den 35 Landkreisen sind Neubauten somit 31 % teurer als Bestandsimmobilien. Dagegen sind in den neun Stadtkreisen die Neubauten lediglich 25 % teurer. Insbesondere in Heidelberg und Freiburg im Breisgau sind für eine Wohnung in einem Neubau gegenüber einer gebrauchten Immobilie lediglich 17 % bzw. 18 % mehr zu bezahlen. Das in den Städten hohe Preisniveau der Bestandsimmobilien gegenüber den Neubauten ist insofern erklärlich, als hier eine besonders hohe Nachfrage aufgrund des festzustellenden Bevölkerungswachstums besteht. Für die selbst im Städtevergleich besonders hohen Preisniveaus für Bestandsimmobilien in Heidelberg und Freiburg im Breisgau spielt vermutlich eine Rolle, dass in diesen Städten viele Wohnungen aus der Zeit um 1900 vorzufinden sind und

beide Städte ein besonders positives Image besitzen. Attraktive Altbauten erzielen relativ hohe, mit Neubauten vergleichbare mittlere Preise und treiben so die Preisstatistik für das Segment Bestandswohnungen nach oben.

In Abbildung 21 ist die Preisveränderung von 2007 bis 2012 für Wohnungen (im Bestand in guter Lage) nach Kreisen in Baden-Württemberg (vertikale Achse) dem Bevölkerungswachstum (horizontale Achse) gegenübergestellt. Für eine bessere Übersicht sind die neun Stadtkreise markiert und beschriftet. Es zeigt sich eine relativ enge Relation zwischen Bevölkerungswachstum und der Preisveränderung im Untersuchungszeitraum. In jenen Kreisen, die ein besonders hohes Bevölkerungswachstum verzeichnen, wie etwa Freiburg im Breisgau, Stuttgart und Karlsruhe, sind auch die Immobilienpreise am deutlichsten angestiegen. Dagegen sind in ländlichen Kreisen, die insbesondere auch einen Bevölkerungsrückgang erlitten haben, wie etwa im Neckar-Odenwald-Kreis, im Kreis Freudenstadt, im Kreis Rottweil und im Zollernalbkreis, stagnierende oder sogar rückläufige Immobilienpreise zu beobachten.

Abbildung 21



Die in Abbildung 21 eingezeichnete Regressionsgerade basiert auf einer statistischen Schätzung und veranschaulicht den Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Preisveränderung in Baden-Württemberg. Das Bevölkerungswachstum erklärt 46 % der Wohnungspreisveränderungen in den baden-württembergischen Kreisen. In Kreisen mit einem Bevölkerungswachstum von 0 % stiegen die Wohnungspreise im Schnitt um 6,75 % in fünf Jahren, dies sind 1,4 % pro Jahr, was geringer ist als die durchschnittliche Inflationsrate (1,6 %). Ein um 1 Prozentpunkt höheres Bevölkerungswachstum ging im Beobachtungszeitraum einher mit einer durchschnittlich um 2,9 Prozentpunkte höheren Wohnungspreisveränderung.

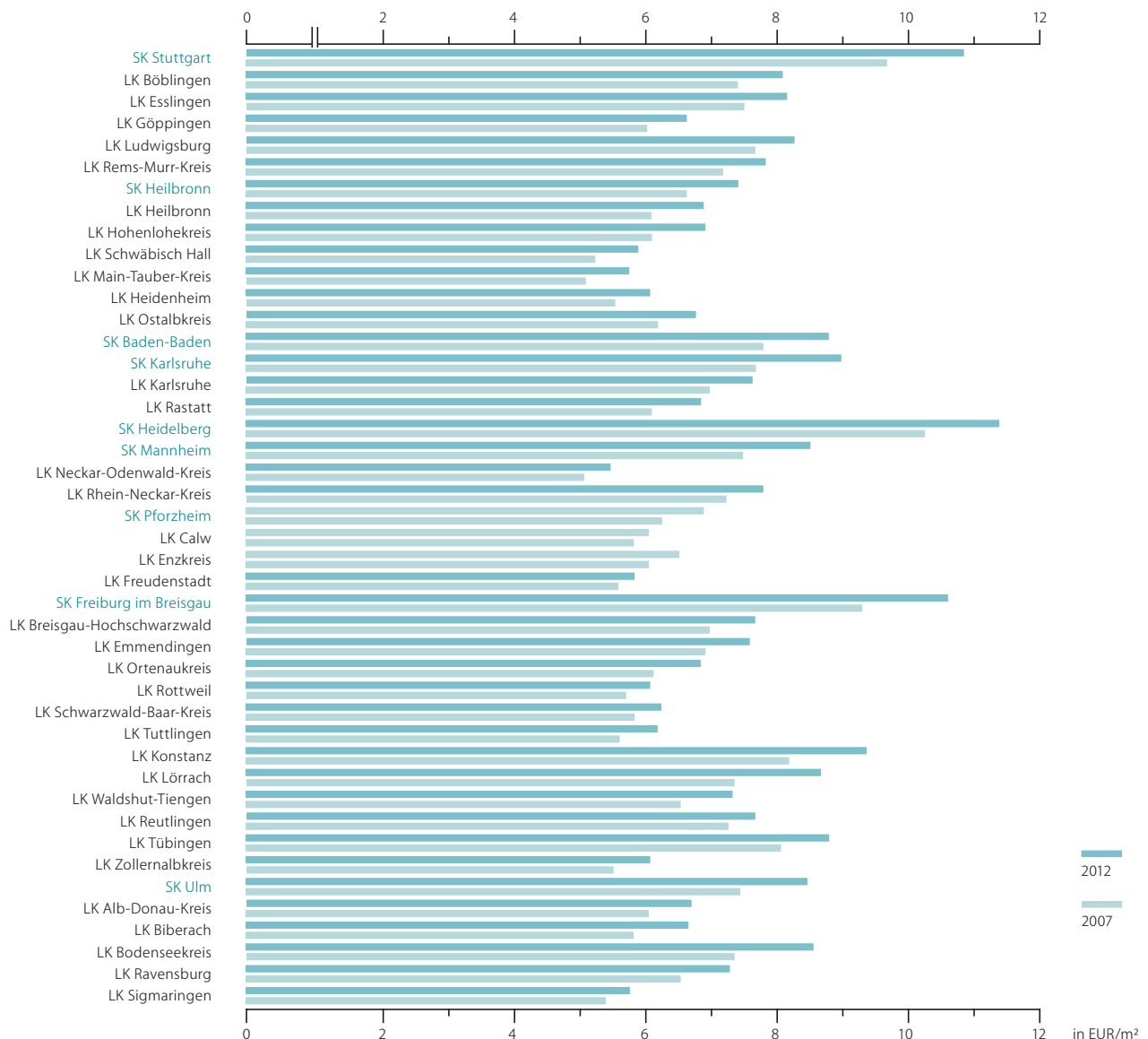
Baden-Baden und Freiburg im Breisgau fallen in der Abbildung besonders auf. In diesen beiden Kreisen ist die Wohnungspreisveränderung wesentlich höher ausgefallen, als es aufgrund des Bevölkerungswachstums zu erwarten wäre. In dem noch folgenden Unterkapitel zur Bewertung der Preis- und Mietniveaus wird aus diesem Grund auf diese beiden Kreise noch näher eingegangen werden.

## MIETEN

Wie auch die Immobilienpreise unterliegen die Mieten lokalen Faktoren der Nachfrage und des Angebots. Die

Abbildung 22

### Entwicklung der Angebotsmieten je Quadratmeter nach Kreisen in Baden-Württemberg (2007–2012)



Quelle: ImmobilienScout24, Bestandsmieten in guter Lage

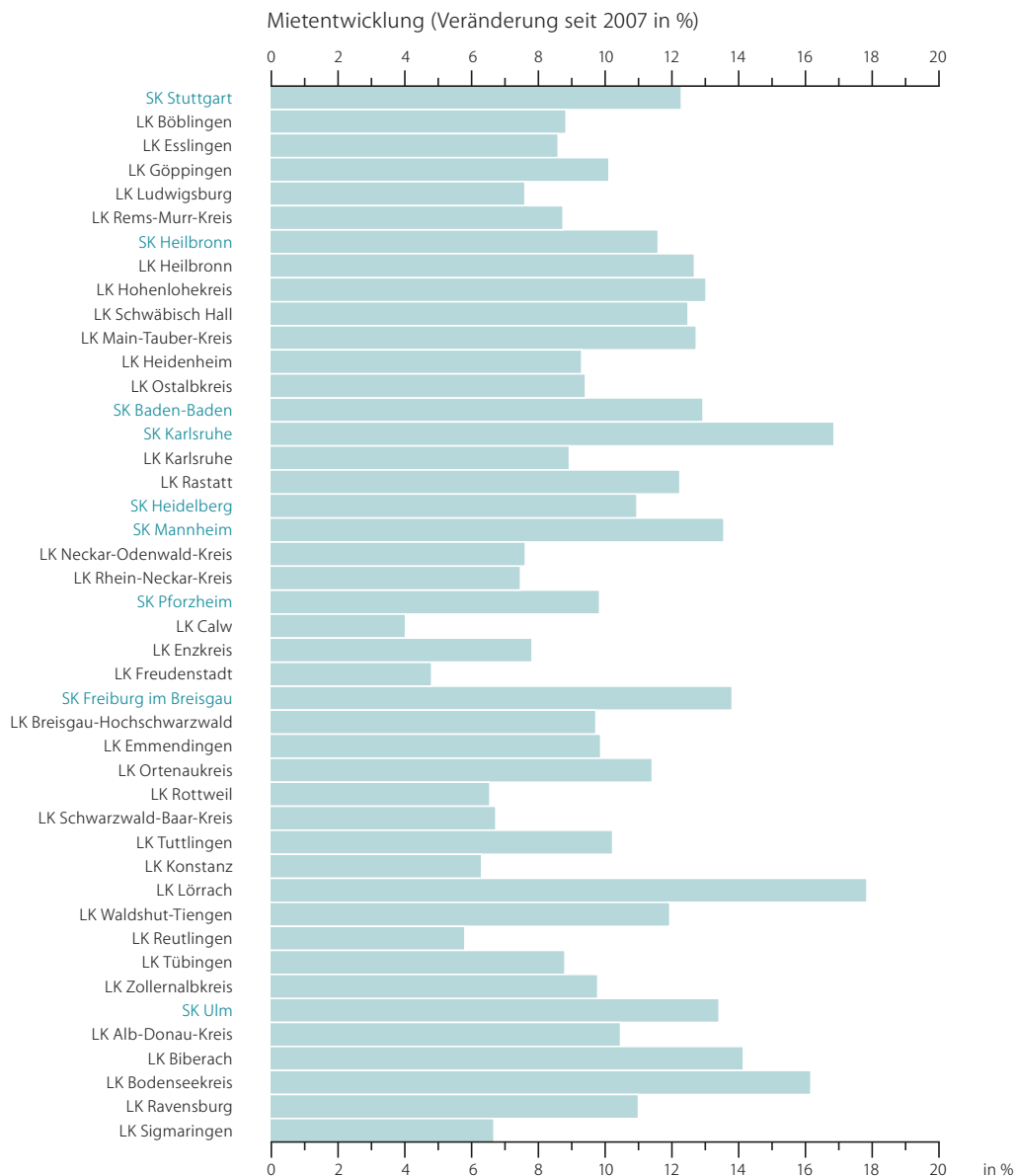
höchste Miete für eine Wohnung im Bestand mit einer guten Lage war im Jahr 2012 mit 11,40 Euro pro Quadratmeter in Heidelberg zu bezahlen (vgl. Abbildung 22). Es folgen Stuttgart und Freiburg im Breisgau mit 10,90 Euro pro Quadratmeter und 10,60 Euro pro Quadratmeter. In diesen drei Städten waren die Mieten auch bereits im Jahr 2007 am höchsten. Die geringsten Mietpreise sind dagegen im Neckar-Odenwald-Kreis, im Main-Tauber-Kreis und im Kreis Sigmaringen mit je unter 6,00 Euro pro Quadratmeter zu finden. Im Allgemeinen sind die Mieten in den Stadtkreisen und angrenzenden Kreisen höher als in den ländlichen Gebieten. In den neun Stadtkreisen beträgt die Miete durchschnittlich 9,40 Euro pro qm, in den Landkreisen sind es lediglich 7,10 Euro pro Quadratmeter.

In allen 44 Kreisen in Baden-Württemberg verteuerten sich die Mieten (im Bestand in guter Lage) im Jahr 2012 gegenüber 2007 (vgl. Abbildung 23). Die größte Mietsteigerung über die vergangenen fünf Jahre ist dabei im Kreis Lörrach mit 17,9% zu verzeichnen; dies entspricht einer Zunahme von etwa 3,6% jährlich. Es folgen Karlsruhe (16,9%) und der Bodenseekreis (16,2%). Vergleichsweise gering fielen dagegen die Mieterhöhungen in Reutlingen (5,8%), Freudenstadt (4,8%) und Calw (4,0%) aus.

Im Vergleich der Stadt- mit den Landkreisen zeigt sich, dass die Mieten in den ländlichen Gebieten weniger stark gestiegen sind. Im Durchschnitt aller Landkreise haben sich die Mieten um 9,9% innerhalb von fünf Jahren erhöht, in den Stadtkreisen dagegen um 13,2%.

Abbildung 23

### Prozentuale Veränderung der Angebotsmieten je Quadratmeter nach Kreisen in Baden-Württemberg (2007–2012)



Quelle: ImmobilienScout24. Bestandsmietwohnungen in guter Lage. Eigene Berechnungen

## BEWERTUNG DES PREIS- UND MIETNIVEAUS

In der Bundesrepublik Deutschland sind die Immobilienpreise in den vergangenen fünf Jahren deutlich gestiegen. Beispielsweise hat der Preisindex Wohnen für das gesamte Bundesgebiet des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) von 2007 bis 2012 um 9,7 % zugelegt. Insbesondere in großen deutschen Städten und Ballungsgebieten ist eine deutlich höhere Preisdynamik zu beobachten (vgl. Deutsche Bundesbank 2012). Die steigenden Preise am deutschen Immobilienmarkt führen in jüngerer Zeit zu einer offenen Diskussion darüber, ob hierzulande bereits Preisüberreibungen bestehen (vgl. Dombret et al. 2013).

Derzeit von einer deutschlandweiten Preisüberreibung auf Immobilienmärkten zu sprechen, erscheint als überzogen. Seit Mitte der 1990er Jahre bis etwa 2007 stagnierten die Wohnimmobilienpreise in Deutschland. Gleichwohl legten in dieser Zeit die allgemeinen Verbraucherpreise mit rund 1,5 % pro Jahr zu. Selbst wenn die Wohnpreissteigerungen der vergangenen fünf Jahre mit berücksichtigt werden, so sind die realen Wohnimmobilienpreise im Jahr 2012 immer noch niedriger als 1995. Auf Basis der Betrachtung von Gesamtdeutschland ist es jedoch nicht möglich auszuschließen, dass derzeit Preisüberreibungen nicht doch in einigen lokalen Märkten auftreten.

In der wissenschaftlichen Literatur wird eine Vielzahl von Ansätzen diskutiert, mit deren Hilfe Preisüberhöhungen auf Immobilienmärkten identifiziert werden können. Alle diese Methoden liefern lediglich Hinweise und können Preisüberreibungen nicht eindeutig und mit absoluter Sicherheit identifizieren. Neben der Relation von Immobilienpreisen zu Einkommen ist die Preis-Miet-Relation von Wohnimmobilien, auch bekannt als der Mietmultiplikator, ein geläufiger fundamentaler Indikator für das Preisniveau.

Eine hohe Preis-Miet-Relation bringt zum Ausdruck, dass der Kauf einer Wohnimmobilie relativ teuer im Vergleich zu Mieten ist. Die Idee ist, dass sich die Preise von Wohnimmobilien und Mieten über die Zeit angleichen sollten, so dass die Preis-Miet-Relation um einen langfristigen durchschnittlichen Wert schwankt. Entfernen sich die Preise kurzzeitig zu stark von den Mieten, steigt die Preis-Miet-Relation und dies kann als eine ungewöhnliche Preisbewegung angesehen werden. In diesem Fall kann ein genauere Blick auf den betroffenen Markt Aufschluss geben, ob Sonderfaktoren für die hohen Preissteigerungen verantwortlich sind oder sich eher Preisüberreibungen abzeichnen.

Ein solcher Sonderfaktor, der eine hohe Preis-Miet-Relation aus ökonomischen Überlegungen rechtfertigen lässt, kann beispielsweise vorliegen, wenn ein lokaler Woh-

nungsmarkt besonders „eng“ ist. Zeichnet sich ein lokaler Markt durch ein hohes Bevölkerungswachstum aus und ist die Anpassung des Angebots beschränkt, so bietet Wohneigentum ein hohes Absicherungspotenzial für die zukünftigen Wohnwünsche (Han 2013). Dieser Nutzen aus der Absicherungseigenschaft von Wohneigentum in engen Wohnungsmärkten senkt die erwartete finanzielle Rendite und resultiert in hohen Preisniveaus und so auch in hohen Preis-Miet-Relationen am Markt.

Als Indiz für Preisüberreibungen gilt, wenn Akteure am Wohnungsmarkt trotz hoher Preis-Miet-Relationen und hoher Preisniveaus gerade dann besonders hohe zukünftige Renditen erwarten (vgl. Piazzesi und Schneider 2009, Jurgilas und Lansing 2012). Eine solche Erwartung am Markt steht im Widerspruch zum Absicherungskanal, der eine niedrige erwartete Rendite zur Folge haben müsste. Gehen Marktteilnehmer von weiter steigenden Preisen trotz hoher Bewertungen auf Basis der Preis-Miet-Relation aus, so kann dies in eine sich verstärkende Preissteigerungsspirale münden und letztendlich zu einer Preisblase führen.

Im Durchschnitt aller 44 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg beträgt die Preis-Miet-Relation 20,9 im Jahr 2012 (vgl. Abbildung 24).<sup>22</sup> Dabei zeigen sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen. In den Regionen mit deutlichem Bevölkerungszuwachs, insbesondere in den Ballungsgebieten, ist die Preis-Miet-Relation höher als in den eher ländlichen Regionen. In Freiburg im Breisgau, Baden-Baden, Konstanz und Heidelberg ist die Preis-Miet-Relation mit Werten über 25 am höchsten. Im Kreis Göppingen, im Zollernalbkreis und im Hohenlohekreis beträgt die Preis-Miet-Relation nahe 18.

Für die Bewertung des Preis- und Mietniveaus ist die Entwicklung der Preis-Miet-Relation im Zeitverlauf interessant (vgl. Abbildung 25). Für den Zeitraum von 2007 bis 2012 ist die Preis-Miet-Relation in lediglich 15 von 44 Kreisen in Baden-Württemberg gestiegen. Nahezu alle Kreise mit steigender Preis-Miet-Relation lassen sich den Stadtkreisen Freiburg im Breisgau, Baden-Baden, Stuttgart sowie den jeweils angrenzenden Landkreisen und der Region um den Bodensee zuordnen. In Stuttgart ist die Preis-Miet-Relation um 6 % gestiegen, in Baden-Baden um 12 % und in Freiburg im Breisgau um 18 %. In den ländlichen Regionen sind die Preis-Miet-Relationen dagegen überwiegend rückläufig. Im Schwarzwald-Baar-Kreis, in Freudenstadt, im Enzkreis und Zollernalbkreis ist die Preis-Miet-Relation im Jahr 2012 rund 10 % niedriger als noch im Jahr 2007. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich in den vergangenen fünf Jahren die Heterogenität des Preis- und Mietniveaus in Baden-Württemberg spürbar verstärkt hat.

<sup>22</sup> Koholodilin und Mense 2012 berichten für die 25 größten deutschen Städte eine durchschnittliche Preis-Miet-Relation von rund 19 im Jahr 2012. Auch diese Ergebnisse basieren auf den Daten von ImmobilienScout24, sind jedoch nicht vollkommen identisch mit den hier verwendeten Daten. Aus diesem Grund ist eine Vergleichbarkeit nur mit Einschränkungen gegeben.

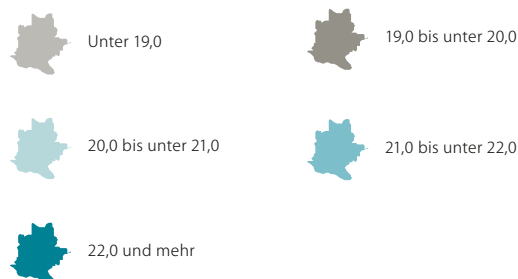
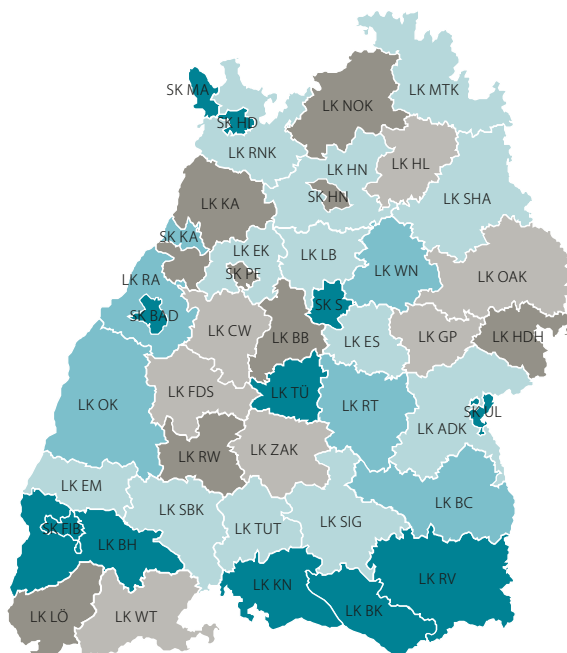
Aufgrund der relativ hohen Bevölkerungszuwächse in den vergangenen Jahren, einhergehend mit einer gestiegenen Nachfrage, ist die vergleichsweise hohe Preis-Miet-Relation in den Ballungsgebieten in Baden-Württemberg im Allge-

meinen ökonomisch plausibel. Jedoch fallen die relativ gesehen besonders hohen Preissteigerungen in Baden-Baden und Freiburg im Breisgau aus dem Rahmen und dürften nicht alleine auf das Bevölkerungswachstum zu-

Abbildung 24

## Preis-Miet-Relation bzw. Mietmultiplikator nach Kreisen in Baden-Württemberg (2012)

	Preis-Miet-Relation bzw. Mietmultiplikator (2012)
SK Stuttgart	22,2
LK Böblingen	19,5
LK Esslingen	20,6
LK Göppingen	18,4
LK Ludwigsburg	20,7
LK Rems-Murr-Kreis	21,3
SK Heilbronn	19,9
LK Heilbronn	20,9
LK Hohenlohekreis	18,0
LK Schwäbisch Hall	20,7
LK Main-Tauber-Kreis	20,6
LK Heidenheim	19,9
LK Ostalbkreis	18,9
SK Baden-Baden	26,5
SK Karlsruhe	21,1
LK Karlsruhe	19,6
LK Rastatt	21,2
SK Heidelberg	25,8
SK Mannheim	22,0
LK Neckar-Odenwald-Kreis	19,1
LK Rhein-Neckar-Kreis	20,3
SK Pforzheim	19,9
LK Calw	18,5
LK Enzkreis	20,2
LK Freudenstadt	18,6
SK Freiburg im Breisgau	26,9
LK Breisgau-Hochschwarzwald	22,2
LK Emmendingen	20,4
LK Ortenaukreis	21,8
LK Rottweil	19,1
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	20,0
LK Tuttlingen	20,1
LK Konstanz	25,1
LK Lörrach	19,3
LK Waldshut-Tiengen	18,8
LK Reutlingen	21,5
LK Tübingen	22,0
LK Zollernalbkreis	18,3
SK Ulm	22,5
LK Alb-Donau-Kreis	20,2
LK Biberach	21,9
LK Bodenseekreis	22,8
LK Ravensburg	22,2
LK Sigmaringen	20,7



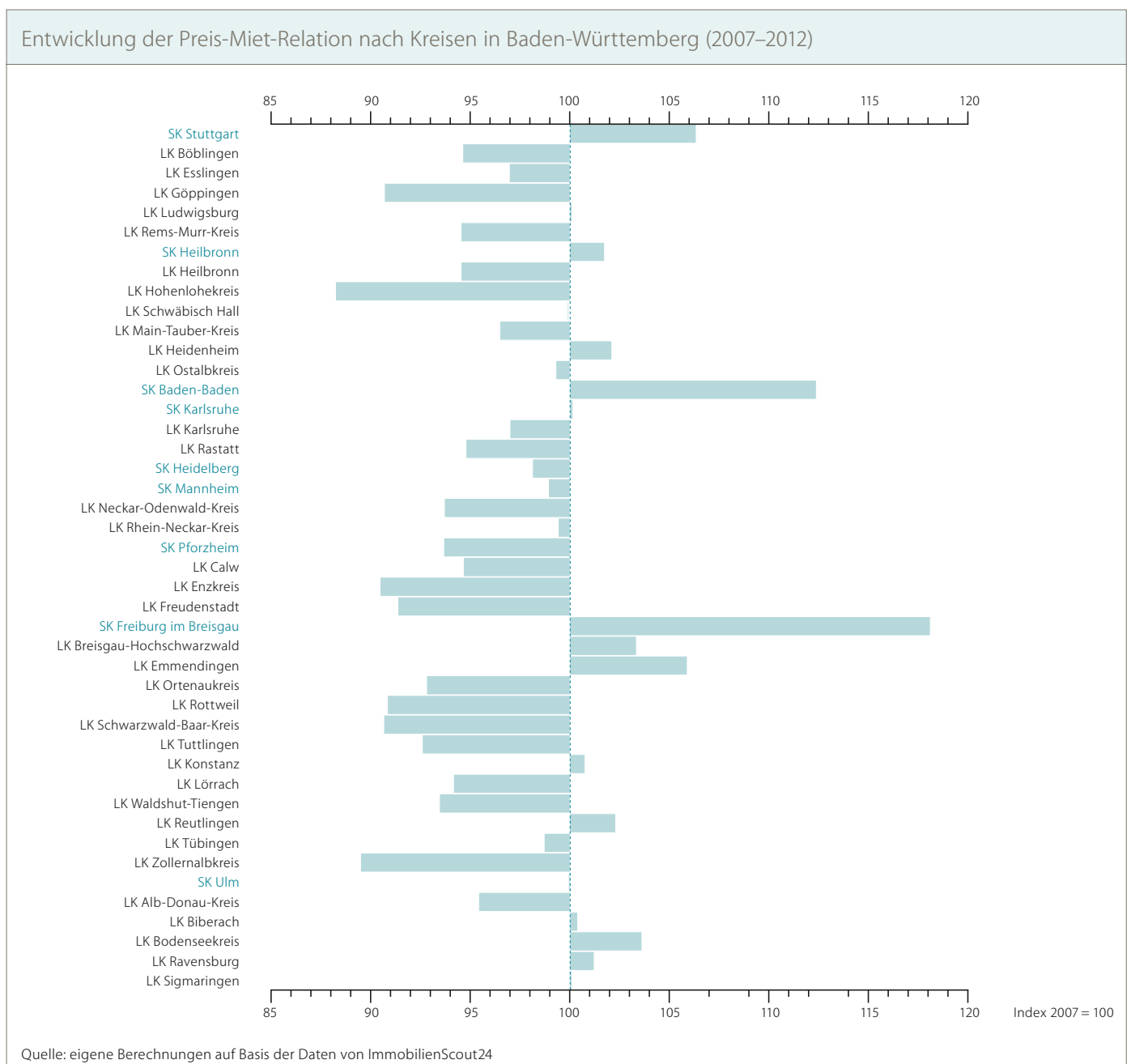
Quelle: ImmobilienScout24. Wohnungsbestand in guter Lage. Eigene Berechnungen.

rückzuführen sein. In Baden-Baden ist das Bevölkerungswachstum leicht rückläufig, in Freiburg im Breisgau erscheinen im Vergleich zu anderen wachsenden Kreisen die Preissteigerungen als überproportional.

Auch wenn lokale Preisübertreibungen nicht generell ausgeschlossen werden können, so dürften für diese beiden Märkte Sonderfaktoren eine entscheidende Rolle spielen. In Freiburg im Breisgau sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten Bauflächen außerordentlich knapp. Zudem wurden in der Vergangenheit vorgesehene Bauflächen nicht immer konsequent umgesetzt. In der Folge kann das Angebot an Wohnraum kaum auf die gestiegene Nachfrage

reagieren. Das hohe Preisniveau in Freiburg im Breisgau dürfte daher auch eine besondere Wohnungsknappheit widerspiegeln.<sup>23</sup> In Baden-Baden dürfte zum einen die Bevölkerungsstatistik über die tatsächliche Nachfrage am Markt hinweg täuschen. Als international bekannter Bade- und Kurort ist Baden-Baden vor allem für Zweitwohnungen beliebt. Zum anderen ist auch in Baden-Baden Wohnungsbaufäche in den Innenstadtbereichen knapp und am ehesten noch außerhalb auf den „grünen Wiesen“ verfügbar. Auch hier dürfte das hohe Preisniveau eine Wohnungsknappheit in den besonders gefragten Innenstadtlagen widerspiegeln.

Abbildung 25



23 Siehe hierzu auch die Pressemitteilung der Stadt Freiburg im Breisgau vom 20.11.2012: „Kommunales Handlungsprogramm Wohnen: Freiburg wächst weiter: Bislang vorgesehene Bauflächen müssen umgesetzt werden“. (Verfügbar unter <http://www.freiburg.de/pb/Lde/416848.html>, am 06.05.2012)



## WOHNUNGSNEBENKOSTEN UND HAUSHALTS-ENERGIE

Neben der Nettokaltmiete (oder den Kosten für Wohneigentum) sind die Wohnungsnebenkosten und die Kosten für Haushaltsenergie die wichtigste Komponente der Wohnkosten von privaten Haushalten. Ähnlich wie im Falle der Baupreise sind die Wohnungsnebenkosten und Kosten für Haushaltsenergie weniger abhängig von regionalen Einflüssen als die Immobilienpreise und Mieten, die im vorangegangenen Abschnitt diskutiert wurden.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 26) hat die Nettokaltmiete von 2005 bis 2012 um rund 10 % zugelegt, während die („kalten“) Wohnungsnebenkosten um 8 % gestiegen sind. Im Vergleichszeitraum sind die allgemeinen Verbraucherpreise um 12 % gestiegen. Somit hat sich sowohl die Nettomiete als auch die Wohnungsnebenkosten unterdurchschnittlich entwickelt. Auch für das Jahr 2012 im Speziellen ist keine Umkehr des mittelfristigen Trends

zu erkennen. Im vergangenen Jahr sind die Verbraucherpreise um 1,8 % gestiegen, die Nettokaltmiete um 1,0 % und die Wohnungsnebenkosten um 0,5 %.

Dagegen haben sich die Kosten für Haushaltsenergie deutlich stärker erhöht (vgl. Abbildung 27). Heizöl war im Jahr 2012 knapp 70 % teurer als noch 2005, für Gas und Strom sind rund 30 % mehr zu bezahlen. Allein im vergangenen Jahr sind die Kosten für Heizöl um 8,8 % gestiegen, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,1 %. Insbesondere die Kosten für Heizöl und Gas unterliegen deutlich stärkeren konjunkturellen Schwankungen als etwa die Wohnungsnebenkosten. Unverkennbar ist, dass die Kosten für Haushaltsenergie im Trend schneller steigen als die Verbraucherpreise. Bei einer stabilen weltwirtschaftlichen Konjunktur dürfte sich dieser Trend in den kommenden Jahren daher weiter fortsetzen und zu weiter überdurchschnittlichen Preissteigerungen bei Haushaltsenergie führen. Aufgrund dieses Ausblicks dürfte die Einsparung von Energie, etwa durch energetische Modernisierungsmaßnahmen, weiterhin ein Thema für die Wohnungswirtschaft bleiben.

Abbildung 26

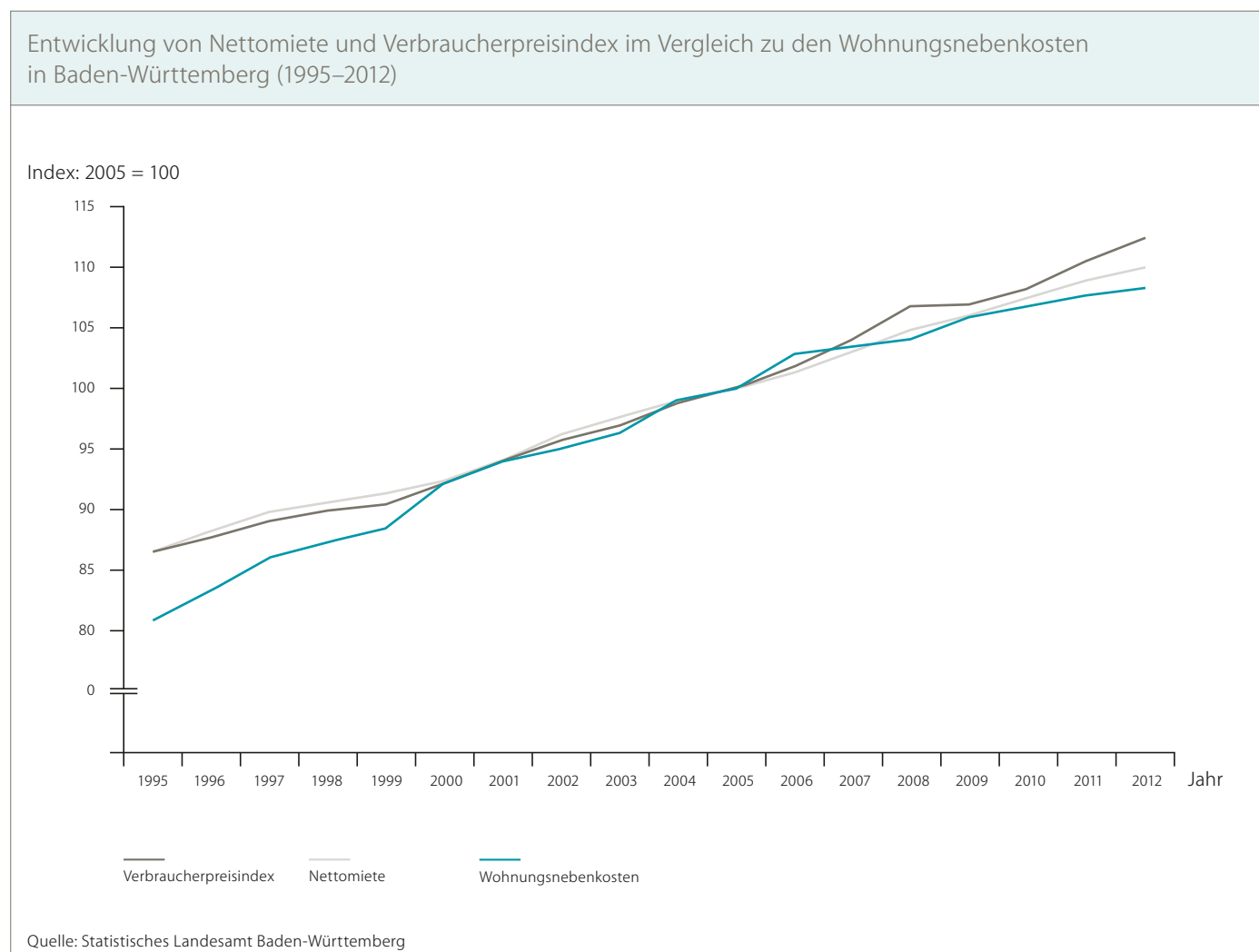
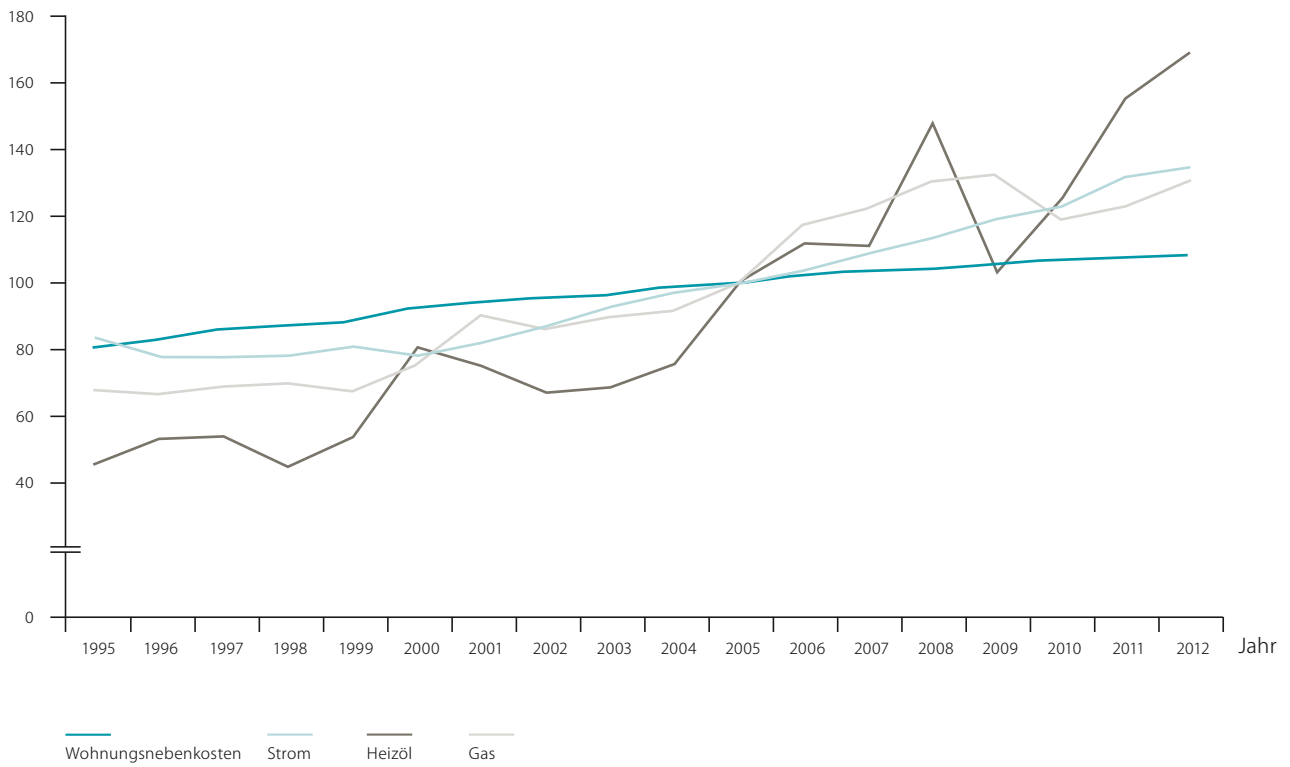


Abbildung 27

### Entwicklung der Wohnungsnebenkosten sowie der Kosten für ausgewählte Energiequellen in Baden-Württemberg (1995–2012)

Index: 2005 = 100



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

# Bevölkerungsalterung und Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg

Das Thema Wohnen nimmt in einer alternden Bevölkerung eine zentrale Position hinsichtlich der Herausforderungen für die Gesellschaft ein. Zum einen gehört das Wohnen zu den Grundbedürfnissen aller Menschen, zum anderen erhöht sich die Aufenthaltsdauer im unmittelbaren Wohnbereich mit dem Alter. So verbringen Personen im hohen Alter durchschnittlich drei Viertel der Tageszeit zu Hause. Zudem verändern sich die umweltrelevanten Fähigkeiten der Menschen im Alter, ihre Bedürfnisse wandeln sich. Der prognostizierte quantitative wie qualitative Wandel der Bevölkerungsstruktur stellt Kommunen, Wohnungswirtschaft und Hauseigentümer vor neue Herausforderungen, die vor allem die Ausstattung der Wohnungen, das Wohnumfeld sowie das Angebot an sozialen und technischen Infrastrukturen betreffen. Diese Herausforderungen unterscheiden sich in ihrer Intensität von Kreis zu Kreis, von Gemeinde zu Gemeinde.

Die folgenden Ausführungen befassen sich im ersten Abschnitt mit der zukünftig zu erwartenden Nachfrage Älterer auf den Wohnungsmärkten Baden-Württembergs. Im Mittelpunkt steht die nach Kreisen räumlich differenzierte Entwicklung des Anteils der mindestens 60-Jährigen sowie der Einpersonenhaushalte, deren Zunahme zum Teil auf die Bevölkerungsalterung zurückzuführen ist und durch die längere Lebenserwartung von Frauen verursacht wird. Im zweiten Abschnitt werden die Ergebnisse einer schriftlichen Befragung von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg zum Thema altersgerechtes Wohnen vorgestellt.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER ÄLTEREN IN BADEN-WÜRTTEMBERG (2012–2030)

Die Bevölkerung Baden-Württembergs wird älter, d. h., die Zahl älterer Menschen erhöht sich absolut wie relativ zur Gesamtbevölkerung. Zwei Prozesse sind dafür verantwort-

lich, die – orientiert an der Alterspyramide – bildhaft als „Alterung von unten“ bei gleichzeitiger „Alterung von oben“ charakterisiert werden können (vgl. Abbildung 7). Denn die Zahl der jüngeren Einwohner wird sich bis 2030 aufgrund der niedrigen Geburtenhäufigkeit von 1,4 Kindern je Frau seit Mitte der 1970er Jahre verringern. Jüngere Jahrgänge sind durchweg schwächer besetzt als ältere, was ein Schmalwerden der Alterspyramide zur Basis hin bedeutet. Dabei fällt die Abnahme in Baden-Württemberg wegen der erwarteten Wanderungsgewinne vor allem bei jungen Erwachsenen im Vergleich zu Deutschland gering aus. Die hohe Abnahme der Gruppen der 40- bis unter 60-Jährigen geht darauf zurück, dass in den 2020er Jahren jene Personen die Altersgrenze von 60 Jahren erreichen, die während der 1960er Jahre zu Zeiten des „Geburtenbergs“ geboren wurden. Die „Alterung von oben“ basiert auf dem erwarteten anhaltenden Anstieg der Lebenserwartung, der vor allem für ältere Altersgruppen überproportional sein wird. Dadurch werden absolut und relativ mehr Menschen als in der Vergangenheit älter als 60 oder gar 80 Jahre.

Ende 2012 beträgt der Anteil der mindestens 60-Jährigen in den Kreisen des Landes einen Median von 25,8 % (vgl. Abbildung 28). Die Unterschiede zwischen den Kreisen sind insgesamt gering, erreicht doch die Hälfte aller Kreise Anteile der mindestens 60-Jährigen zwischen 24,7 % und 26,6 %.<sup>24</sup> Kreise, in denen weniger als 24,7 % der Einwohner 60 Jahre oder älter sind, zeichnen sich durch ein zukünftig zu erwartendes Bevölkerungswachstum aus (vgl. Abbildung 9). Freiburg im Breisgau, Tübingen oder Heidelberg sind als Universitätsstandort besonders für 18- bis unter 25-Jährige attraktiv (vgl. Abbildung 28). In Stuttgart und Karlsruhe spielt zudem der attraktive Arbeitsmarkt eine Rolle, der für den Hohenlohekreis, für die Kreise Schwäbisch Hall, Biberach oder Ravensburg ausschlaggebend ist. In diesen Kreisen mit einer geringeren Bevölkerungsdichte als in den Stadtkreisen hat auch nach wie vor die Suburbanisierung eine gewisse Relevanz. Allerdings impliziert

die mit der Wohnstandortverlagerung einhergehende Eigentumsbildung der Paare in der Expansionsphase eine zukünftig relativ hohe Immobilität dieser Haushalte mit einem *Ageing in Place* bis 2030 als Folge.

Kreise, in denen mehr als 26,6 % der Einwohner 60 Jahre oder älter sind und die damit im oberen Viertel der Verteilung liegen, differieren in hohem Maße bezüglich der Siedlungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung oder der Situation bei Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Zum einen verlieren sie wie die Stadt Pforzheim oder der Schwarzwald-Baar-Kreis, der Main-Tauber-Kreis oder der Zollernalbkreis seit etwa zehn Jahren kontinuierlich Einwohner und liegen abseits der Ballungsräume. Zum anderen verzeichnen diese Kreise mit einem vergleichsweise hohen Anteil der mindestens 60-Jährigen nach wie vor Bevölkerungswachstum wie der Rhein-Neckar-Kreis, der Kreis Breisgau-Hochschwarzwald oder die Stadt Baden-Baden. Der relativ hohe Anteil der Älteren geht in diesen Kreisen auf die frühe Suburbanisierung in den Umlandkreisen von Heidelberg, Mannheim oder Freiburg im Breisgau zurück oder wie im Falle von Baden-Baden auf den Zuzug älterer Menschen.

Die zukünftige Entwicklung der mindestens 60-Jährigen bis 2030, deren Zahl sich in Baden-Württemberg um gut 35 % (also etwa 7 bis 8 Prozentpunkte bezüglich des Bevölkerungsanteils) zwischen 2012 und 2030 erhöhen wird, offenbart markante Unterschiede zwischen den Kreisen (vgl. Abbildung 29). Der Trend ist mit über 40,6 % in Kreisen überdurchschnittlich hoch,

– die bis heute von einer anhaltenden Suburbanisierung gekennzeichnet sind wie die Umlandkreise von Großstädten wie Heilbronn-Land, Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen oder Alb-Donau-Kreis, aber auch Hohenlohekreis, Schwäbisch Hall, Biberach und Ravensburg, oder

– in denen 2012 der Anteil der Älteren wie in Freiburg im Breisgau oder Tübingen sehr niedrig ist (vgl. Abbildung 28).

Im Vergleich dazu erhöht sich die Zahl der mindestens 60-Jährigen in den meisten Großstädten um weniger als 30,5 % (vgl. Abbildung 29) wie in Stuttgart (+20,4 %), Mannheim (+24,9 %), Karlsruhe (+26,9 %) oder Ulm (+27,4 %). Großstädte sind in der Regel nicht besonders attraktiv als Wohnstandort für ältere Menschen, wie auch die negativen Wanderungsbilanzen für die mindestens 65-Jährigen in der Vergangenheit belegen und für die Zukunft prognostiziert sind. Angesichts der Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten vor allem in den Großstädten ist auch kaum eine Umkehrung dieses Trends zu erwarten.

Eine niedrige Zunahme der Zahl der Älteren liegt auch in Kreisen vor, die bereits 2012 einen relativ hohen Anteil der mindestens 60-Jährigen hatten, z. B. im Kreis Göppingen (+29,2 %), im Schwarzwald-Baar-Kreis (+24,4 %) oder im Kreis Heidenheim (+21,6 %). Ein spezifischer Fall ist die Stadt Baden-Baden, wo 2012 jeder dritte Einwohner 60 Jahre oder älter war – und dieser Anteil wird sich auf gut 41 % bis 2030 erhöhen.

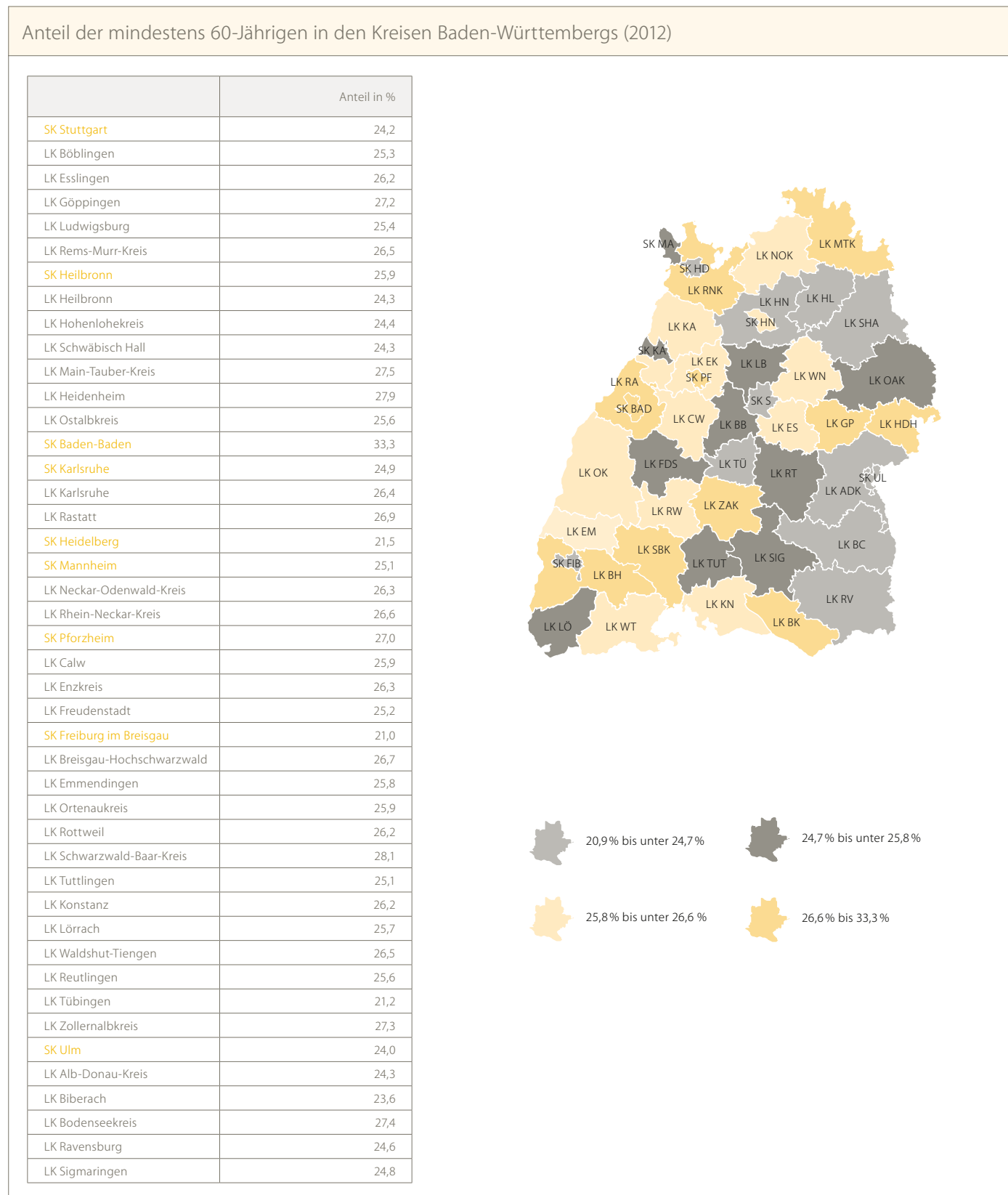
Insgesamt erhöht sich die Zahl der mindestens 60-Jährigen in Baden-Württemberg auf rund 3,7 Mio. bis 2030 und erreicht damit einen Anteil von etwa einem Drittel an der Gesamtbevölkerung. In den Kreisen ist der Prozentsatz für Baden-Baden mit 41,1 % maximal, gefolgt von 37,7 % im Main-Tauber-Kreis sowie 37,5 % im Neckar-Odenwald-Kreis. Eine überdurchschnittliche Alterung liegt sowohl für Kreise mit Bevölkerungsrückgang als auch -zunahme vor (vgl. Abbildung 30). Der Anteil ist mit weniger als 32,9 % in allen Großstädten – abgesehen von Pforzheim – und teilweise auch in Umlandkreisen wie Böblingen oder Ludwigs-

burg unterdurchschnittlich. Auch in Tübingen (31,7 %) ist durch die Universität und in Tuttlingen (32,9 %) durch den Medizintechnik-Cluster der Anteil relativ gering. Niedrige Anteile der Älteren sind aber nicht mit einer geringen Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gleichzusetzen. So liegt in Stuttgart für 2030 mit ca. 28 % das Minimum für die

mindestens 60-Jährigen vor, was einer Einwohnerzahl von 175.000 älteren Personen oder 20 % mehr als 2012 entspricht.

Die zukünftige unterschiedliche Intensität der Bevölkerungsalterung in den Kreisen – gemessen durch den Anteil der mindestens 60-Jährigen – basiert im Wesentlichen auf

Abbildung 28



dem Prozess des *Ageing in Place*, d. h. auf der Immobilität der Bevölkerung, die zukünftig ein Alter von mindestens 60 Jahren erreicht. Denn die wenigsten Kreise verzeichnen zumindest bei einer der beiden Altersgruppen – 50 bis unter 65 Jahre, 65 und älter – positive Wanderungsbilanzen. Dazu zählen Baden-Baden, Heidelberg, Rastatt, Breisgau-

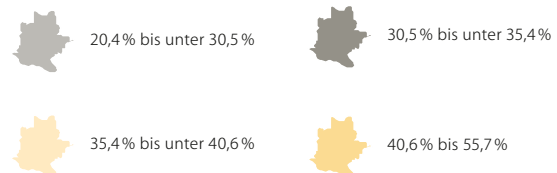
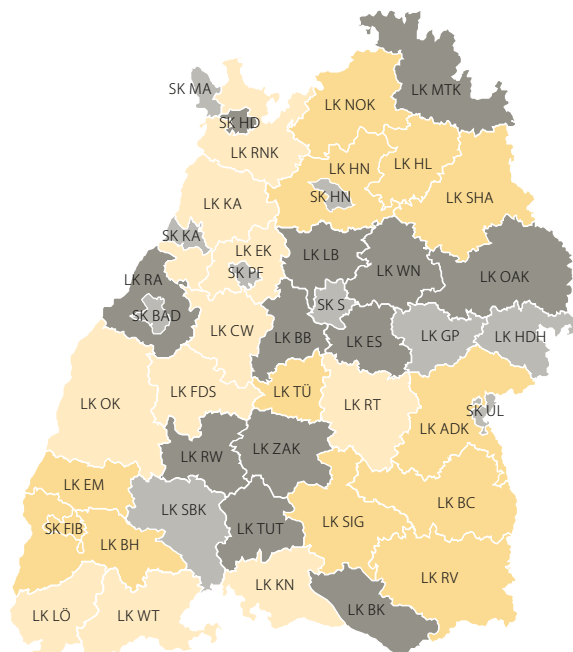
Hochschwarzwald, Emmendingen und Waldshut-Tiengen. Dagegen verlassen viele Ältere, vor allem zwischen 50 und 65 Jahren, die Kreise im Ballungsraum Stuttgart.

Zur Stützung der These des *Ageing in Place* kann die Entwicklung der Einpersonenhaushalte herangezogen werden

Abbildung 29

## Entwicklung der mindestens 60-Jährigen in den Kreisen Baden-Württembergs (2012–2030)

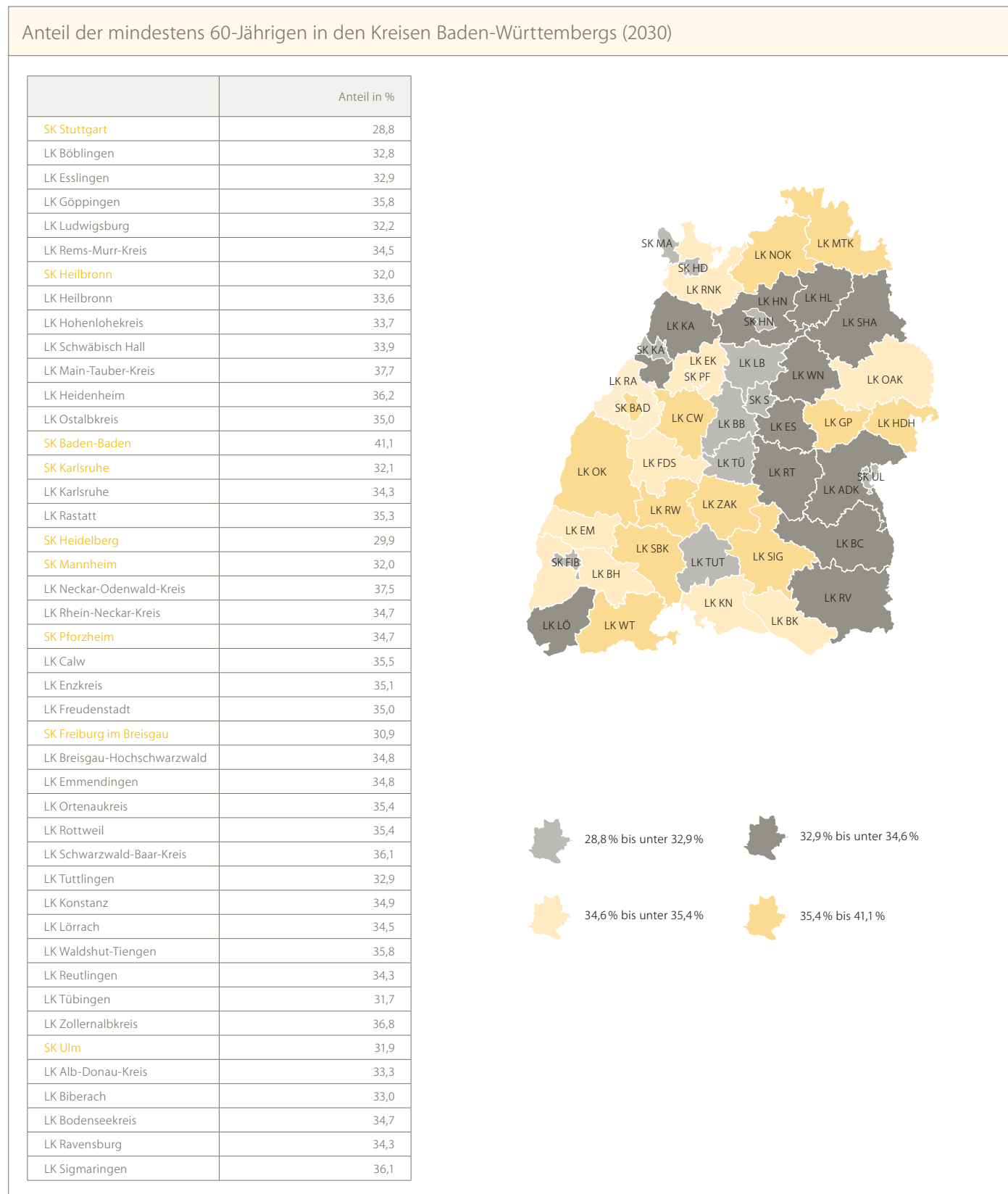
	Änderung in %
<b>SK Stuttgart</b>	20,4
LK Böblingen	32,7
LK Esslingen	30,7
LK Göppingen	29,2
LK Ludwigsburg	33,2
LK Rems-Murr-Kreis	33,6
<b>SK Heilbronn</b>	23,3
LK Heilbronn	43,3
LK Hohenlohekreis	40,8
LK Schwäbisch Hall	42,3
LK Main-Tauber-Kreis	30,5
LK Heidenheim	21,6
LK Ostalbkreis	33,4
<b>SK Baden-Baden</b>	29,0
<b>SK Karlsruhe</b>	26,9
LK Karlsruhe	38,4
LK Rastatt	34,8
<b>SK Heidelberg</b>	32,8
<b>SK Mannheim</b>	24,9
LK Neckar-Odenwald-Kreis	40,6
LK Rhein-Neckar-Kreis	35,9
<b>SK Pforzheim</b>	25,3
LK Calw	37,3
LK Enzkreis	36,3
LK Freudenstadt	40,1
<b>SK Freiburg im Breisgau</b>	46,6
LK Breisgau-Hochschwarzwald	44,9
LK Emmendingen	46,8
LK Ortenaukreis	40,3
LK Rottweil	31,5
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	24,4
LK Tuttlingen	30,8
LK Konstanz	38,6
LK Lörrach	38,0
LK Waldshut-Tiengen	35,5
LK Reutlingen	35,6
LK Tübingen	55,7
LK Zollernalbkreis	30,5
<b>SK Ulm</b>	27,4
LK Alb-Donau-Kreis	41,7
LK Biberach	44,4
LK Bodenseekreis	35,3
LK Ravensburg	43,6
LK Sigmaringen	42,6



unter der Annahme, dass sich die Vereinzelung oder Singularisierung als Folge der geringeren Altersmortalität von Frauen im Vergleich zu der von Männern mit wachsendem Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung intensiviert. Bei einem Median von 14 % der Entwicklung der Einpersonenhaushalte im Zeitraum von 2012 bis 2030

fällt die Zunahme in den Kreisen, die in den vergangenen Jahren und auch noch in nächster Zukunft vom Zuzug von 30- bis 50-Jährigen profitieren, mit 18 % überdurchschnittlich aus. Dazu zählen die Kreise Heilbronn, Karlsruhe, Schwäbisch Hall, der Hohenlohekreis, Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen, der Alb-Donau-Kreis,

Abbildung 30



Biberach, der Bodenseekreis sowie die Kreise Ravensburg und Tübingen, in denen der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zum Teil deutlich mehr als 50 % erreicht. Demgegenüber ist die Zunahme der Einpersonenhaushalte in allen Großstädten außer Heilbronn sowie im

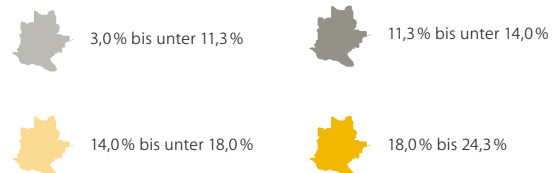
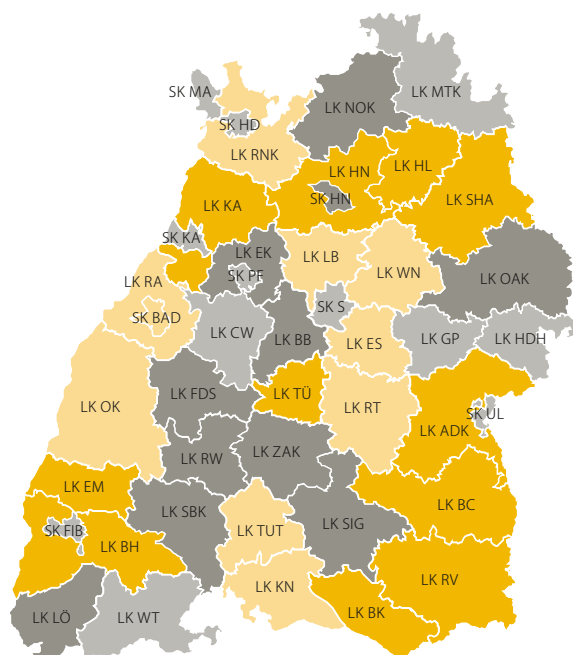
Main-Tauber-Kreis und in den Kreisen Heidenheim und Waldshut-Tiengen unterdurchschnittlich.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sich die zukünftige Nachfrage nach altersgerechter Ausstattung

Abbildung 31

## Entwicklung der Einpersonenhaushalte in den Kreisen Baden-Württembergs (2012–2030)

	Änderung in %
SK Stuttgart	10,0
LK Böblingen	13,8
LK Esslingen	15,7
LK Göppingen	8,9
LK Ludwigsburg	16,6
LK Rems-Murr-Kreis	14,1
SK Heilbronn	12,6
LK Heilbronn	19,8
LK Hohenlohekreis	19,5
LK Schwäbisch Hall	20,1
LK Main-Tauber-Kreis	11,1
LK Heidenheim	8,3
LK Ostalbkreis	12,5
SK Baden-Baden	17,3
SK Karlsruhe	6,7
LK Karlsruhe	18,7
LK Rastatt	15,4
SK Heidelberg	3,0
SK Mannheim	7,0
LK Neckar-Odenwald-Kreis	11,3
LK Rhein-Neckar-Kreis	17,3
SK Pforzheim	4,4
LK Calw	10,7
LK Enzkreis	13,3
LK Freudenstadt	13,6
SK Freiburg im Breisgau	8,4
LK Breisgau-Hochschwarzwald	24,3
LK Emmendingen	22,4
LK Ortenaukreis	15,8
LK Rottweil	12,0
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	11,6
LK Tuttlingen	14,7
LK Konstanz	15,0
LK Lörrach	13,2
LK Waldshut-Tiengen	11,2
LK Reutlingen	17,9
LK Tübingen	21,8
LK Zollernalbkreis	12,1
SK Ulm	7,9
LK Alb-Donau-Kreis	21,5
LK Biberach	21,0
LK Bodenseekreis	23,3
LK Ravensburg	18,1
LK Sigmaringen	13,1





in siedlungsstrukturell stark wie weniger verdichteten Kreisen deutlich erhöhen wird. Die mit dieser Zunahme verbundenen Herausforderungen betreffen Wohnungen sowohl zur Miete als auch im Eigentum, im Bestand wie im Neubau. Damit stellt sich aber auch die Frage nach der Finanzierbarkeit erforderlicher Maßnahmen, die mit diesen Herausforderungen verbunden sind.

## ERGEBNISSE DER ANBIETERBEFRAGUNG

### Vorgehensweise

Um ein Bild von der Angebotssituation bei Wohnungen zu erlangen, die speziell auf Ältere abgestimmt sind, also barrierefreiem Wohnraum, wurde eine schriftliche Befragung von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen durchgeführt. Der Fragebogen umfasste fünf Frageblöcke zur allgemeinen Einordnung des Unternehmens, zur Struktur von Wohnungs- und Mieterbestand, zu altersgerechtem Wohnraum und seiner Finanzierung sowie zuletzt zu zusätzlich angebotenen Diensten und Wohnumfeldbedingungen. Bezüglich der Art der Fragestellungen enthielt der Fragebogen sowohl offene Fragen, bei denen die Wohnungsanbieter eigene Eintragungen machen mussten, sowie Ja/Nein-Fragen und Aussagen,

zu denen die Befragten ihre Zustimmung auf einer 5-Punkte-Likert-Skala angeben konnten. Daneben enthielt der Fragebogen Kommentarfelder, die es den Teilnehmern gestatteten, freie Eintragungen und Anmerkungen vorzunehmen. Die schriftliche Befragung wurde durch die L-Bank verschickt und die Antworten wurden anonym im ZEW ausgewertet. An der schriftlichen Befragung beteiligten sich 73 von 252 angeschriebenen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen im Zeitraum vom 21. Februar bis zum 2. April 2013. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rund 30 %, was eine gute Resonanz unter den teilnehmenden Wohnungsanbietern belegt.

### Ergebnisse der Anbieterbefragung

Etwa drei Viertel der Antwortenden waren Wohnungsgenossenschaften, das verbleibende Viertel ist den kommunalen Wohnungsunternehmen zuzurechnen. Daneben antwortete auch ein Bauträger.<sup>25</sup> Die antwortenden Anbieter vermieten einen Gesamtbestand von über 103.000 Wohneinheiten, was etwa 20 % des Gesamtbestandes von kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in Baden-Württemberg entspricht.<sup>26</sup> Die beteiligten kommunalen Wohnungsunternehmen vermieten rund 42.500 Wohneinheiten, auf die Wohnungsgenossenschaften entfallen etwa 60.500 Einheiten (vgl.

Abbildung 32

Teilnehmerstruktur					
	Anzahl	Anteil	Vermietete Wohneinheiten		
			Gesamt	Arithm. Mittel	Median
Kommunale Wohnungsunternehmen	18	25 %	42.451	2.653	985
Wohnungsgenossenschaften	54	75 %	60.698	1.124	566
Gesamt	72	100 %	103.149	1.458	640
Quelle: eigene Erhebung					

Abbildung 33

Struktur des Mieterbestandes				
Mindestens ein Haushaltsmitglied älter als	Anzahl	Anteil	Durchschnittlicher Anteil je Unternehmen	
65 Jahre	33.391	32,5 %	32,9 %	
80 Jahre	8.096	8,3 %	8,2 %	
Quelle: eigene Erhebung				

25 Um Rückschlüsse zu vermeiden, werden im Folgenden keine näheren Angaben zu diesem Bauträger gemacht. 26 Dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) gehören etwa 100 kommunale Wohnungsunternehmen und 200 Wohnungsgenossenschaften an. Diese bewirtschaften einen Bestand von etwa 500.000 Wohnungen. Siehe <http://www.vbw-online.de/888> (letzter Abruf: 15.05.2013).

Abbildung 32). Die kommunalen Wohnungsunternehmen in der Untersuchungsgruppe vermieten im Durchschnitt mit knapp 2.500 Wohnungen gut doppelt so viele Wohneinheiten wie die Wohnungsgenossenschaften. Bei der Betrachtung der Medianwerte fällt der Unterschied hingegen deutlich geringer aus. Das bedeutet, dass das arithmetische Mittel durch einige sehr große Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften nach oben gezogen wird und die Unterschiede bei den Portfolio-Größen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen größer sind. Bezüglich der Lage des Schwerpunkts des Wohnungsbestandes der befragten Wohnungsanbieter halten sich Stadt- und Landkreise genau die Waage.

Die befragten Wohnungsanbieter schätzen, dass etwa bei einem Drittel ihrer Mieter mindestens eine Person im Haushalt über 65 Jahre alt ist (vgl. Abbildung 33). Der Anteil der Haushalte mit Mitgliedern über 80 Jahre wird von den Befragten auf 8 % geschätzt. Die Anteile der beiden Altersgruppen in der gesamten Stichprobe entsprechen den Durchschnittsdaten, gebildet über die Werte

für jeden Anbieter. Dies deutet darauf hin, dass die Altersstruktur der Mieter bei allen Unternehmen ähnlich ist.

Für den gesamten Wohnungsbestand der befragten Unternehmen zeigt sich, dass etwa 6 % keine Barrieren innerhalb der Wohnungen aufweisen (vgl. Abbildung 34). Das bedeutet, dass innerhalb der Wohnung keine Treppen zu überwinden sind, die Türbreiten in der Wohnung und im Bad ausreichend Bewegungsfreiheit auch für die Fortbewegung mit Stock oder Rollator bieten und eine bodengleiche Dusche vorhanden ist. Wohnungen mit barrierefreiem Zugang sind weiter verbreitet. Ihr Anteil beläuft sich in unserer Umfrage auf 17 %. Diese Wohnungen sind über weniger als drei Stufen zum Haus und zur Wohnung oder über Lifter, Rampen oder Fahrstuhl zugänglich. Der Anteil der Wohnungen, die beide Kriterien erfüllen, beläuft sich auf 4 %. Bei Betrachtung der Anteile je Wohnungsanbieter zeigt sich, dass die einzelnen Wohnungsbestände dem Gesamtbild ähneln. Es ist also nicht der Fall, dass beispielsweise speziell größere Wohnungsunternehmen wesentlich häufiger barrierefreie Zugänge oder Wohnungen anbieten.

Abbildung 34

Struktur des Mieterbestandes (Darstellung nicht exklusiver Gruppen, d. h., eine barrierefreie Wohnung wird doppelt erfasst, wenn zusätzlich auch keine Zugangsbarrieren bestehen.)			
	Anzahl	Anteil	Durchschnittlicher Anteil je Unternehmen
Innerhalb der Wohnung keine Barrieren	5.641	5,8%	7,4%
Wohnung mit barrierefreiem Zugang	16.110	16,6%	14,8%
Davon Wohnung und Zugang barrierefrei	3.897	4,0%	4,0%
Wohnungsbestand der Antwortenden	97.205	100%	100%
Quelle: eigene Erhebung			

Abbildung 35

Veränderungen des barrierefreien Wohnungsbestandes			
Barrierefreie Modernisierungen/ barrierefreier Neubau	Anzahl	Anteil (Basis = heutiger Bestand)	Durchschnittlicher Anteil barrierefr. Wohnungen je Unternehmen
Vergangene 10 Jahre	4.243	6%	4%
Nächste 10 Jahre, geplant	8.022	11%	6%
Wohnungsbestand der Antwortenden	73.613		
Quelle: eigene Erhebung			

Diese Ergebnisse zeigen, dass in der Stichprobe der teilnehmenden Wohnungsanbieter den geschätzten 8.000 Haushalten mit Personen im Alter von über 80 Jahren (vgl. Abbildung 33), für die ein Bedarf an altersgerechtem Wohnraum vermutet werden kann, nur knapp 4.000 komplett barrierefreie Wohnungen im Bestand der Wohnungsanbieter gegenüberstehen (vgl. Abbildung 34). Auf Basis dieser Diskrepanz scheint eine Erweiterung des bestehenden Bestandes an barrierefreien Wohnungen mit barrierefreiem Zugang um 100 % erstrebenswert. Selbst noch höhere Zuwächse an barrierefreien Wohnungen können sinnvoll sein, wenn derzeit einen größerer Teil der barrierefreien Wohnungen nicht von älteren Personen genutzt wird.

Eine Mehrheit von 80 % der teilnehmenden Wohnungsanbieter bestätigt in unserer Umfrage, eine solche Knappheit in ihrem Markt zu sehen. Die verbleibenden 20 % der Wohnungsanbieter sehen hingegen keinen Mangel an barrierefreiem Wohnraum in ihrem regionalen Wohnungsmarkt. Dieser Meinungsunterschied lässt sich aufgrund der Befragung nicht erklären. Die Gruppen unterscheiden sich weder durch unterschiedliche Schwerpunkte auf Stadt- oder Landkreise noch hinsichtlich ihrer Größe noch in der Altersstruktur ihrer Mieter. Die Spanne der zusätzlichen Wohneinheiten, die sich Wohnungsanbieter wünschen, wenn sie eine Knappheit an barrierefreiem Wohnraum sehen, reicht von 1 % bis 40 %, gemessen am bestehenden eigenen Wohnungsbestand. Um die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum zu bedienen, möchten Wohnungsanbieter im Median ihren Bestand um 10 % barrierefreie Wohnungen erweitern, verglichen mit ihrem bestehenden Gesamtbestand.

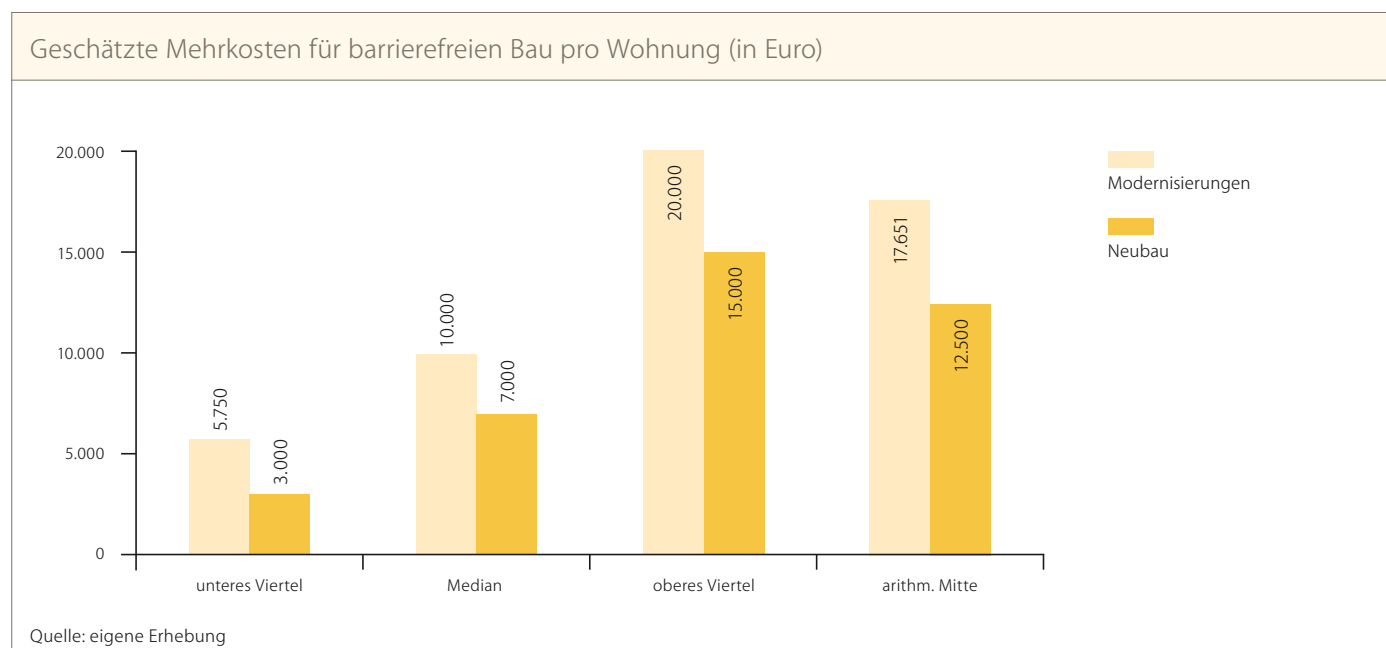
In den vergangenen zehn Jahren haben die Wohnungsanbieter ihren Wohnungsbestand in der Gesamtheit um 6 %

barrierefreie Wohnungen erweitert. In den kommenden zehn Jahren ist eine Erweiterung des Wohnungsbestands um 11 % mit barrierefreien Wohnungen geplant (vgl. Abbildung 35). Werden die Erkenntnisse dieser beiden letzten Fragen zusammengeführt, so zeigt sich, dass Anbieter, wenn sie eine Lücke der Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum erkennen, sich im Median eine Erweiterung ihres Bestandes um 10 % wünschen, was sich gut mit ihren geplanten Projekten für die nächsten zehn Jahre deckt. Das bedeutet, dass die Wohnungsanbieter genau die von ihnen wahrgenommene Lücke an barrierefreiem Wohnraum zu schließen planen.

Ein Vergleich der Werte, die sich aus den Gesamtzahlen der Stichprobe ergeben, mit dem Durchschnitt der einzelnen Wohnungsanbieter, weist darauf hin, dass eher größere Anbieter Baumaßnahmen zur Erlangung von Barrierefreiheit in der Vergangenheit durchgeführt haben und in Zukunft durchzuführen planen.

Maßnahmen für barrierefreien Wohnraum können sowohl Modernisierungen als auch den Neubau betreffen. Unsere Befragung zeigt, dass in den letzten zehn Jahren die Barrierefreiheit häufiger durch Neubau als durch Modernisierung erlangt wurde. Modernisierungen machen etwa 40 % der Maßnahmen zur Barrierefreiheit aus, knapp 60 % entfallen auf die Neubautätigkeit. In der Planung der Wohnungsanbieter nimmt dieser Trend zu: Vier Fünftel der Baumaßnahmen im Bereich Barrierefreiheit entfallen auf den Wohnungsneubau. Nur 20 % betreffen den Bestand. Zudem lässt sich die Relevanz barrierefreien Wohnraums im Verhältnis zur gesamten Bautätigkeit betrachten. Auch in diesem Zusammenhang wird die zunehmende Bedeutung barrierefreien Wohnraums aus dem Vergleich der Aktivität in den vergangenen zehn Jahren mit der

Abbildung 36



Planung für die nächsten zehn Jahre sichtbar. Zwar beträgt der Anteil barrierefreier Modernisierungen an allen durchgeführten Modernisierungen in den letzten zehn Jahren nur etwa 10 % und bleibt auch in der Planung der nächsten zehn Jahre konstant (vgl. Abbildung 35). Allerdings zeichnet sich eine Bedeutungszunahme in Bezug auf die Planung barrierefreien Wohnraums bei Neubauten ab. War in den vergangenen zehn Jahren nur etwa jeder dritte Neubau barrierefrei, so steigert sich dieser Anteil in der Planung für die kommenden zehn Jahre auf 45 % aller Neubauten.

Ein Grund für diese Entwicklung liegt in den Kosten für barrierefreien Wohnraum. Diese unterscheiden sich deutlich für barrierefreie Modernisierungen und barrierefreie Neubauten (vgl. Abbildung 36). Zunächst fällt eine weite Spannweite der geschätzten Kosten auf. Die Obergrenze des niedrigsten Viertels und die Untergrenze des oberen Viertels umspannen im barrierefreien Neubau Kosten von 3.000 bis 15.000 Euro pro Wohnung. Für barrierefreie Modernisierungen liegen diese Werte einerseits höher und klaffen mit einer Spanne von 5.750 Euro bis 20.000 Euro auch etwas weiter auseinander. Dies deutet auf große Unterschiede in der bestehenden Bausubstanz hin, woraus folgt, dass für die Wohnungsanbieter stark differierende Voraussetzungen für die barrierefreie Sanierung bestehen. Die Wohnungsanbieter sind weitgehend einig, dass die

Errichtung barrierefreien Wohnraums günstiger im Neubau als im Bestand zu realisieren ist. Etwa drei Viertel der Teilnehmer beziffern die Kosten im barrierefreien Neubau geringer. Vier Anbieter geben die Kosten für den barrierefreien Neubau sogar mit null an, da bei ihnen Barrierefreiheit bereits zum baulichen Standard geworden ist.

Die Vorgehensweise, barrierefreie Wohnungen als Standard bei Neubauwohnungen zu setzen, scheint begründet durch die attraktive Wahrnehmung von barrierefreien Wohnungen auch bei jüngeren Mietern (vgl. Abbildung 37). Ein Viertel der Wohnungsanbieter stimmt der Aussage, dass barrierefreie Neubauwohnungen auch bei Mietern unter 65 Jahren als attraktiver wahrgenommen werden, vollständig zu. Weitere 42 % der Anbieter stimmen eher zu. Lediglich 14 % der Teilnehmenden verneinen, dass die Attraktivität von Mietwohnungen durch Barrierefreiheit bei Interessenten unter 65 Jahren erhöht werden kann. Weitere 19 % der Anbieter sind unentschlossen.

Um mögliche Problemquellen näher zu untersuchen, richtete die Anbieterbefragung ein spezielles Augenmerk auf verschiedene wirtschaftliche Probleme bei der Realisierung barrierefreien Wohnraums (vgl. Abbildung 38). Probleme bezüglich der Wirtschaftlichkeit bei der Beseitigung von Barrieren bestehen etwa gleichermaßen für Barrieren in der Wohnung wie für Barrieren beim

Abbildung 37

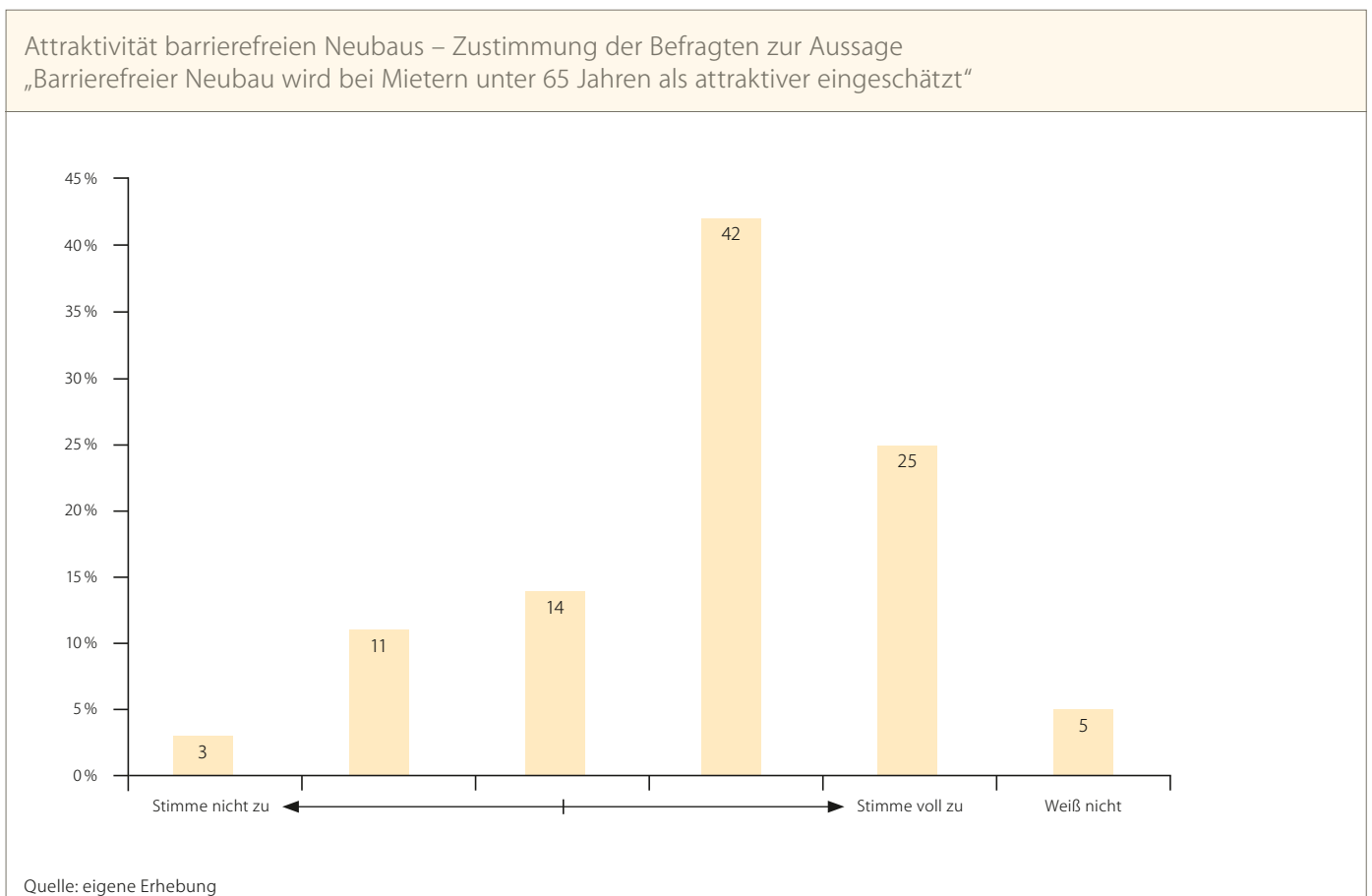


Abbildung 38

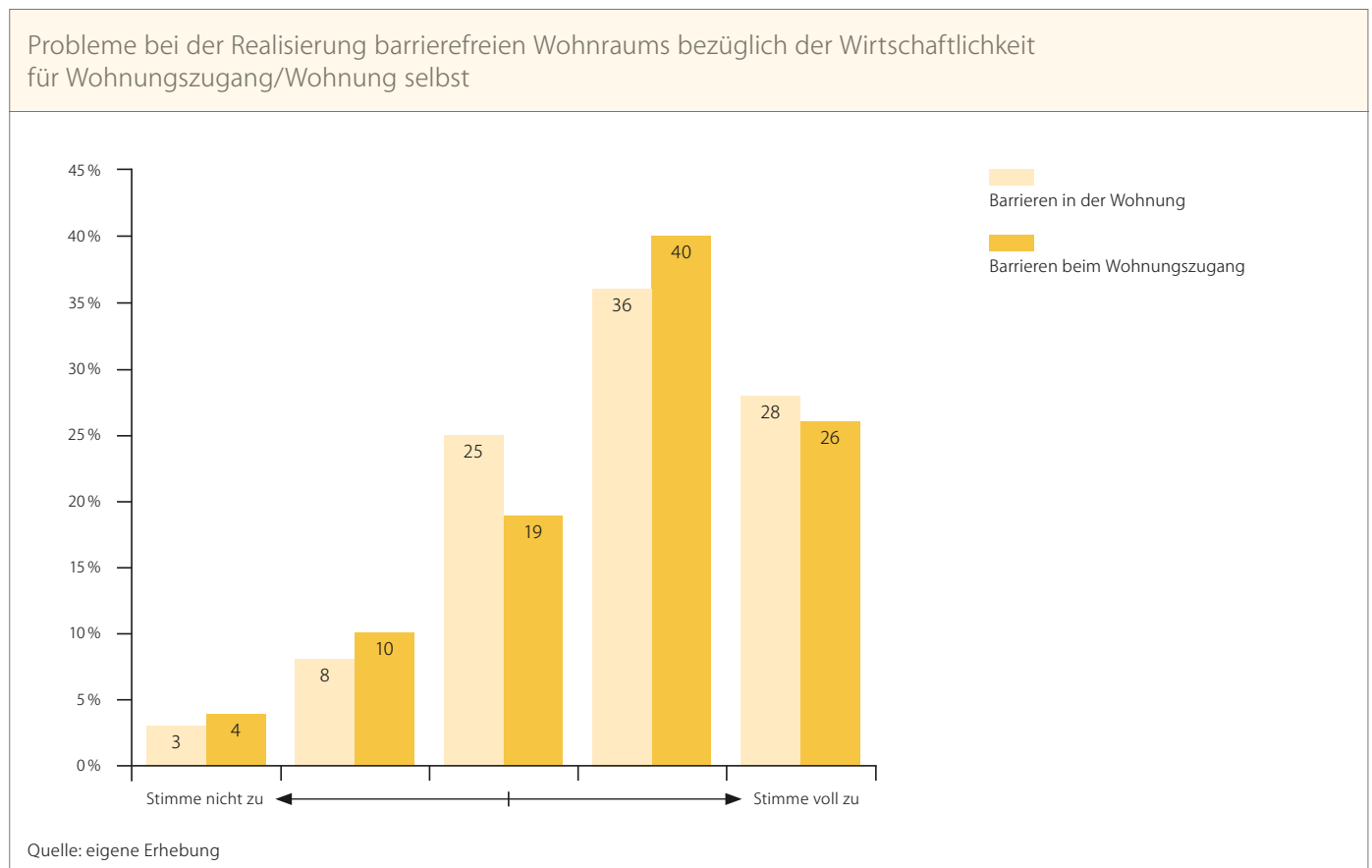
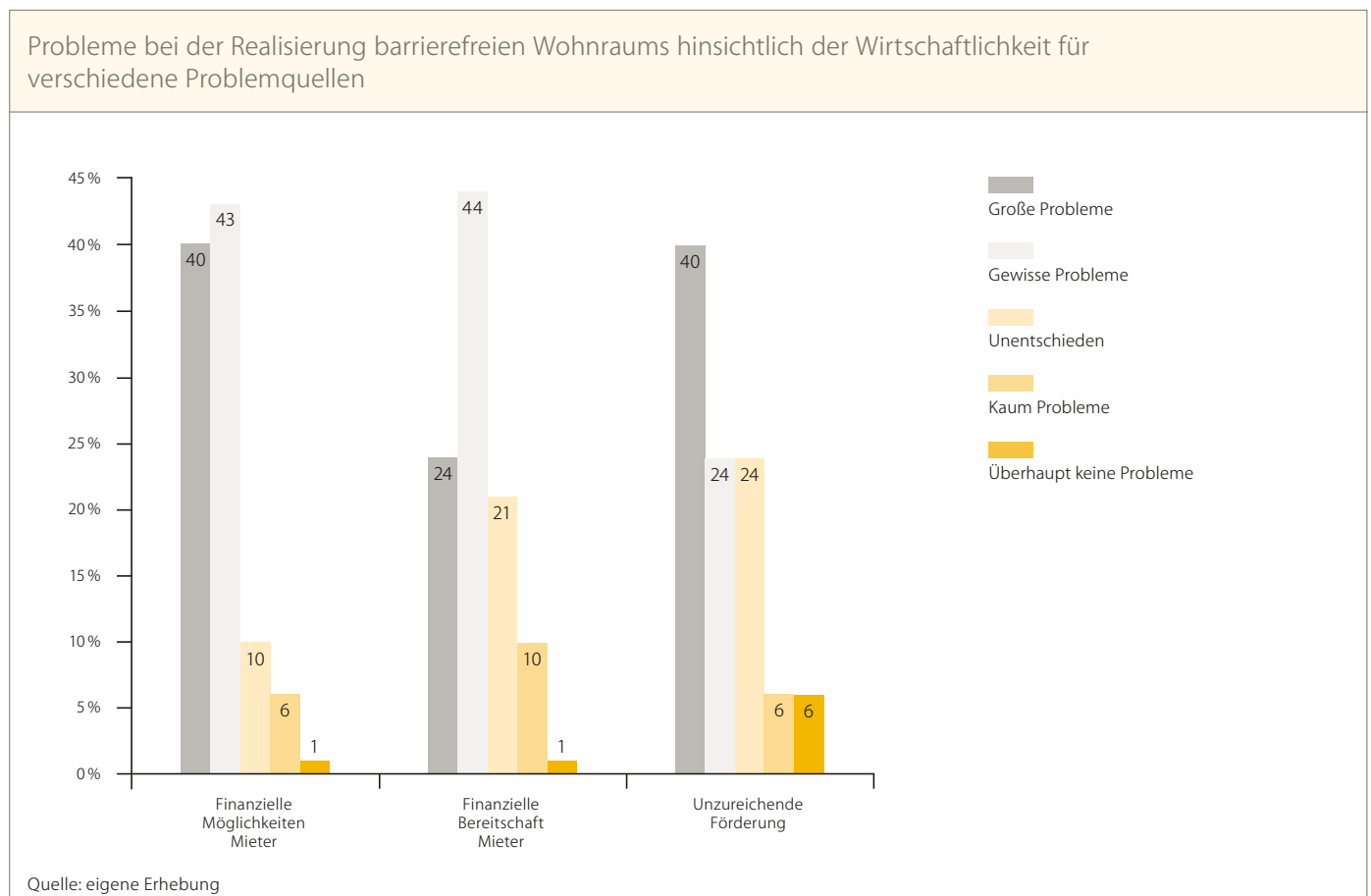


Abbildung 39

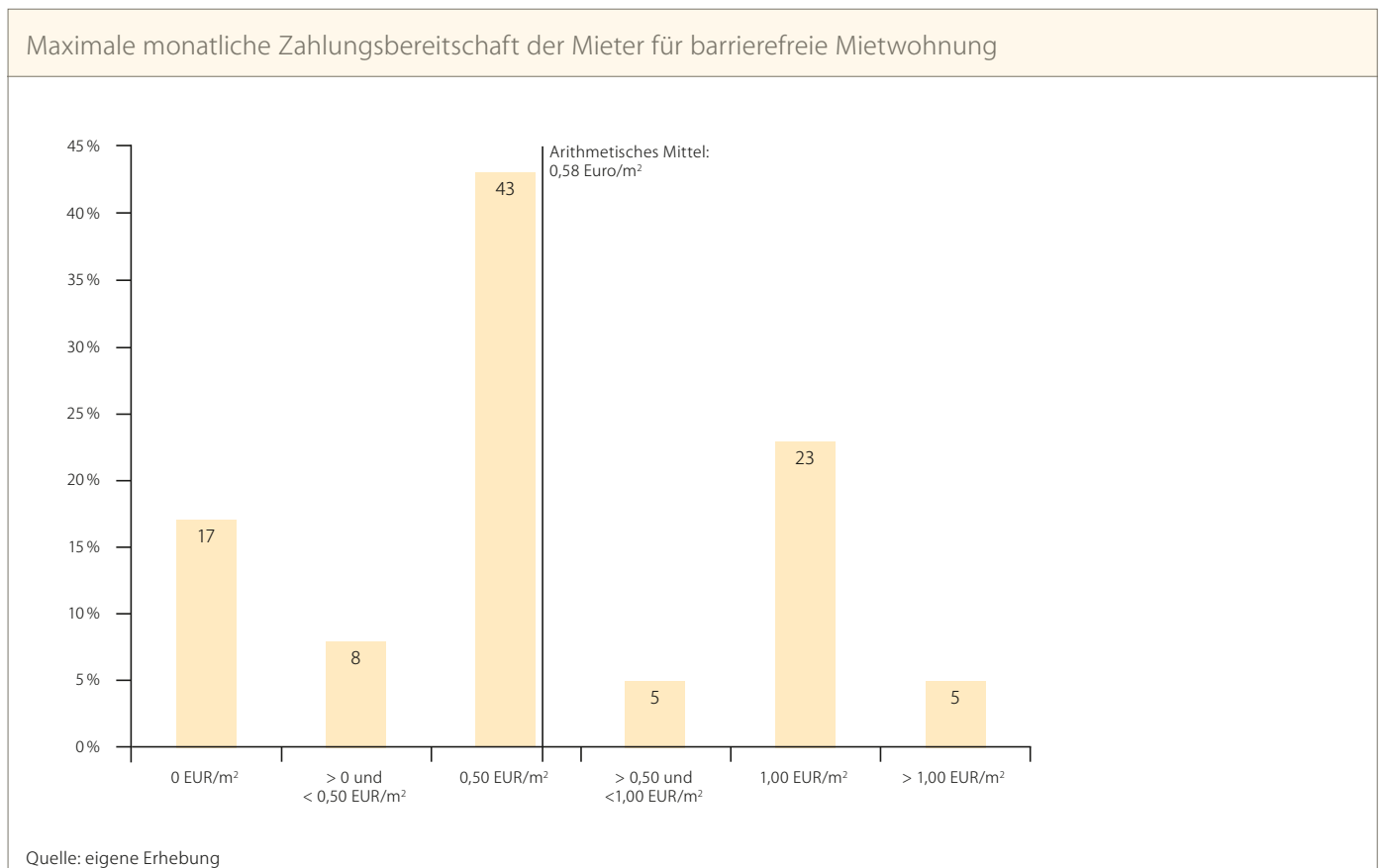


Wohnungszugang. Jeweils zwei Drittel der Wohnungsanbieter stimmen zu, dass Probleme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit bei der Realisierung barrierefreier Wohnungen sowie barrierefreier Wohnungszugänge bestehen. Nur geringe Anteile der Teilnehmenden widersprechen der Aussage, die Beseitigung von Barrieren sei unwirtschaftlich. Für Barrieren in der Wohnung verneinen die Aussage 11 % der Befragten und für Barrieren beim Wohnungszugang 14 %. Um ein noch detaillierteres Bild von den Quellen der wirtschaftlichen Probleme zu erlangen, ging der Fragebogen noch genauer auf die Fragestellung ein und erhob die Einschätzung der Wohnungsanbieter hinsichtlich dreier möglicher Ursachen wirtschaftlicher Probleme: die finanziellen Möglichkeiten der Mieter, die Zahlungsbereitschaft der Mieter und die Förderungsmöglichkeiten für die Beseitigung von Barrieren (vgl. Abbildung 39). Die teilnehmenden Wohnungsanbieter verwiesen darüber hinaus auf weitere Gründe, die zur Unwirtschaftlichkeit bei der Realisierung barrierefreien Wohnraums führen können. Hierzu gehören zunächst bauliche Gründe wie Denkmalschutzaufgaben oder bautechnische Hinderungsgründe bei Zwischengeschossen oder Hochparterrewohnungen. Grundsätzlich wurde die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Barrierenreduzierung bei Bestandsmodernisierung als kritisch beurteilt. Darüber hinaus bestehen auch seitens der Mieter Gründe, die eine Beseitigung von Barrieren unwirtschaftlich machen können, beispielsweise aufgrund des Alters des Haushaltsvorstandes oder deshalb,

weil erst bei Eintritt einer körperlichen Beeinträchtigung eine Zahlungsbereitschaft zur Verbesserung der Barrierefreiheit entsteht.

Die finanziellen Möglichkeiten der Mieter stellen in den Augen von 83 % der Wohnungsanbieter große oder gewisse Probleme dar, weshalb die Realisierung barrierefreien Wohnraums unwirtschaftlich sein kann. Damit sind die finanziellen Möglichkeiten der Mieter als gravierende Problemquelle einzustufen. Nur 7 % der Umfrageteilnehmer sehen im finanziellen Spielraum der Mieter keine oder kaum Probleme. Neben den finanziellen Möglichkeiten der Mieter spielt aber auch ihre finanzielle Bereitschaft, die Kosten für eine barrierefreie Modernisierung oder einen barrierefreien Neubau zu tragen, eine Rolle für die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum. Die Zahlungsbereitschaft der Mieter halten etwa zwei Drittel der Wohnungsanbieter für ein Problem. Dabei geben 44 % der Wohnungsanbieter an, die finanzielle Bereitschaft der Mieter sei ein gewisses Problem für die Wirtschaftlichkeit barrierefreien Wohnraums (vgl. Abbildung 39). Knapp ein Viertel erkennt sogar große Probleme in der mangelnden Zahlungsbereitschaft der Mieter. Die Einschätzungen für die Förderung barrierefreien Wohnraums zeigen sich zunächst ähnlich in der Hinsicht, dass wiederum knapp zwei Drittel der Umfrageteilnehmer hier gewisse oder sogar große Probleme sehen. Allerdings ist die Gruppe der Wohnungsunternehmen, die große Probleme in der

Abbildung 40



Förderung sieht, mit 40 % größer, verglichen mit dem Anteil, der gewisse Probleme für die Wirtschaftlichkeit sieht und sich auf 24 % beläuft. Aus der Umfrage lässt sich jedoch nicht schließen, weshalb Probleme in der Förderung gesehen werden. Möglicherweise resultieren die Schwierigkeiten eher aus strengen und daher finanziell schwer zu erfüllenden Auflagen, wie beispielsweise DIN-Anforderungen, deren volle Erfüllung zu aufwändig sein kann und deren Kosten durch die Förderung nicht kompensiert werden.

Während die Schwierigkeiten auf Seiten der Mieter hinsichtlich ihrer Zahlungsfähigkeit oder Zahlungsbereitschaft nur schwer überwunden werden können, bietet am ehesten der Weg über die Förderung speziell von finanziell schlechter gestellten Seniorenhaushalten oder eine eventuelle Lockerung der Förderauflagen für Modernisierungen im Bestand einen Ansatzpunkt, um Probleme der Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung barrierefreien Wohnraums abzufangen.

Im Zusammenhang mit den Mehrkosten für die Schaffung barrierefreien Wohnraums und der finanziellen Bereitschaft der Mieter wurde im Fragebogen die geschätzte maximale Zahlungsbereitschaft der Mieter für barrierefreie Mietwohnungen erhoben (vgl. Abbildung 40). 83 % der Wohnungsanbieter gehen davon aus, dass die Mieter

bereit sind, für eine barrierefreie Mietwohnung einen höheren Mietpreis zu bezahlen. Im Durchschnitt wird die maximale monatliche Zahlungsbereitschaft der Mieter für barrierefreie Wohnungen auf 0,58 Euro pro Quadratmeter geschätzt. Demgegenüber stehen allerdings Mehrkosten, die durch die Modernisierung auf barrierefreie Standards entstehen (Median: 10.000 Euro pro Wohnung; Mittelwert: etwa 17.650 Euro; vgl. Abbildung 36). Wird von einer Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> Fläche ausgegangen, so würde es etwa 18 Jahre dauern, bis die Modernisierungskosten durch eine Mieterhöhung um 46 Euro monatlich abgetragen wären. Wird der Durchschnittswert für Modernisierungen von 17.650 Euro angelegt, so würde sich der Prozess allerdings über knapp 32 Jahre strecken. Diese Gegenüberstellung plausibilisiert die Wahrnehmung der Wohnungsanbieter bezüglich der zu geringen Zahlungsmöglichkeiten bzw. zu geringen Zahlungsbereitschaft der Mieter, die die Realisierung barrierefreien Wohnraums unwirtschaftlich machen können.

Da die Mehrkosten für den barrierefreien Neubau mit 7.000 Euro im Median (12.500 Euro im Durchschnitt, vgl. Abbildung 36) etwa 40 % geringer ausfallen als für die Modernisierung und zudem barrierefreie Neubauwohnungen auch bei Mietern unter 65 Jahren als attraktiver eingeschätzt werden (vgl. Abbildung 37), ist es nachvollziehbar, dass etwa 80 % der geplanten barrierefreien Wohnungen

Abbildung 41

Verbreitung unterstützender Dienste		
	Anteil	(Ja/alle Antworten)
Kooperation mit ambulanter Pflege	42%	(30/70)
Notruf/Bereitschaft	30%	(21/71)
Hauswirtschaftliche/sonstige Dienste	29%	(20/70)
Quelle: eigene Erhebung		

Abbildung 42

Verbreitung besonderer Wohnformen		
	Anteil	(Ja/alle Antworten)
Betreutes Wohnen	33%	(24/72)
Gemeinschaftliches Wohnen	13%	(9/70)
Alten- und/oder Pflegeheim	14%	(10/70)
Quelle: eigene Erhebung		

durch Neubau entstehen sollen und nur 20 % auf Modernisierungen entfallen. Einerseits können die geringeren Mehrkosten wesentlich schneller über die Miete erwirtschaftet werden, andererseits entstehen nicht wie bei der Modernisierung Schwierigkeiten mit gegenwärtigen Mietern und zudem können Neumieter mit höherer Zahlungsbereitschaft angelockt werden.

Wohnungsanbieter können die Attraktivität ihrer Wohnungen nicht nur durch Maßnahmen zur Barrierenreduzierung erhöhen. Auch unterstützende Dienste für Senioren und gute Wohnumfeldbedingungen tragen zur Attraktivität einer Wohnung bei. Im Hinblick auf unterstützende Dienste erfasst der Fragebogen, welche Anteile der Woh-

nungsanbieter mit ambulanten Pflegediensten kooperieren, Notruf- oder Bereitschaftsdienste anbieten oder vermitteln und hauswirtschaftliche oder sonstige Dienste, wie Wohnungsreinigung, Einkäufe oder Fahrdienste, organisieren (vgl. Abbildung 41).

Am häufigsten kooperieren Wohnungsanbieter mit ambulanten Pflegediensten. 42 % der Anbieter verfolgen eine solche Kooperation. Vermittlung oder Bereitstellung von Notruf- bzw. Bereitschaftsdiensten kommen etwa gleich häufig vor wie hauswirtschaftliche oder sonstige Dienste. Etwa 30 % der Teilnehmer geben an, solche Dienste anzubieten oder mit einem entsprechenden Partner zu kooperieren. Es ist relativ häufig der Fall, dass – wenn ein

Abbildung 43

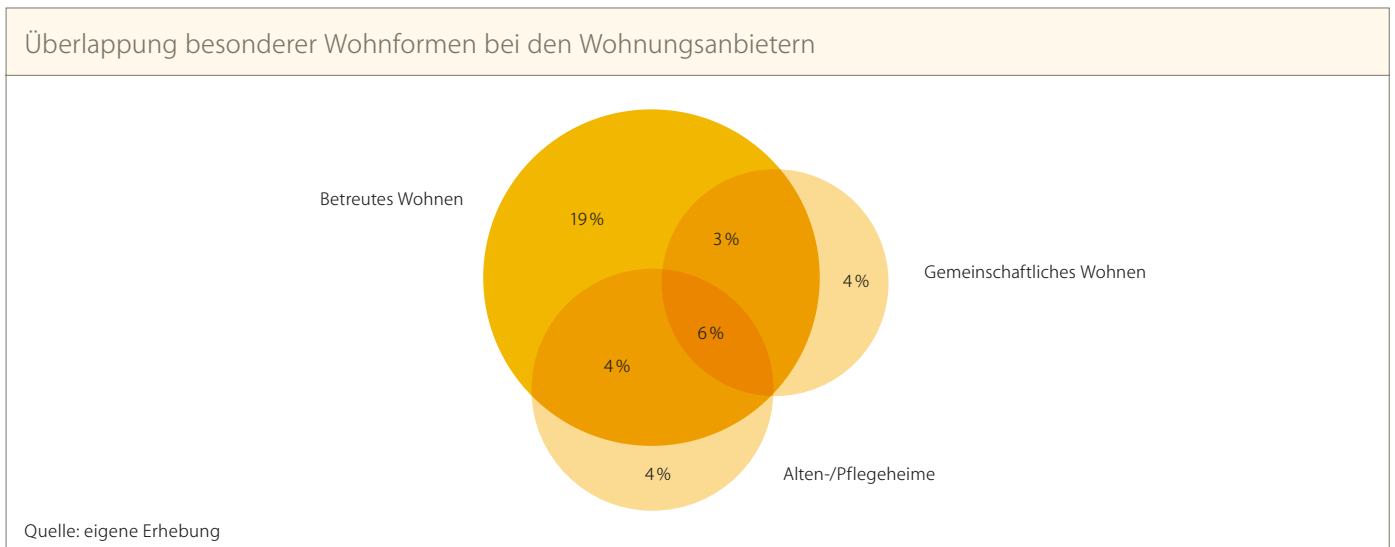


Abbildung 44





Wohnungsanbieter unterstützende Dienste anbietet – dieser gleich umfassend engagiert ist. Insgesamt 16 Wohnungsanbieter ermöglichen alle drei genannten unterstützenden Dienste. Neben diesen unterstützenden Diensten verwiesen die Teilnehmer an der Umfrage auf verschiedene weitere Kooperationen, beispielsweise mit der Diakonie, der Caritas oder der AWO. Auch Kooperationen mit städtischen Einrichtungen wurden genannt. Außerdem bieten manche Wohnungsanbieter teils auch Sozialmanagement, eine Mieterselbsthilfe, Nachbarschaftsprojekte oder Kennenlerncafés an, um auf die Bedürfnisse älterer Mieter einzugehen.

Speziell für ältere Personen können besondere Wohnformen als Alternative zur klassischen Mietwohnung interessant werden. Zu diesen Wohnformen gehören neben dem betreuten Wohnen auch das gemeinschaftliche Wohnen und nicht zuletzt Alten- und Pflegeheime (vgl. Abbildung 42). Besondere Wohnformen sind wesentlich weniger verbreitet als unterstützende Dienste für Senioren. Mit einem Drittel am häufigsten ist die Möglichkeit für betreutes Wohnen. Die Anteile der Wohnungsanbieter, die gemeinschaftliches Wohnen oder Alten- oder Pflegeheime ermöglichen, betragen 13 bzw. 14 %. Neben den bereits diskutierten Wohnformen wurden „Wohnanlagen für Ältere, gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte und lebenslanges Wohnen im Quartier“ als besondere Wohnformen aufgeführt. Nicht selten kommt es vor, dass Wohnungsanbieter mehrere Formen alternativen Wohnens für Ältere ermöglichen (vgl. Abbildung 43).

Häufig ermöglichen Anbieter betreutes Wohnen alternativ auch die Möglichkeit zu gemeinschaftlichem Wohnen oder die Aufnahme in ein Alten- oder Pflegeheim. Vier Teilnehmer der Befragung geben sogar an, alle drei Formen alternativen Wohnens anzubieten. Insgesamt 40 % der Wohnungsanbieter ermöglichen mindestens eine Form des alternativen Wohnens für Ältere.

Um zu erfassen, ob die Wohnumfeldbedingungen für Senioren von den Wohnungsanbietern berücksichtigt werden, erhob der Fragebogen das Engagement in der Quartiersentwicklung (vgl. Abbildung 44). Das Bild ist recht uneinheitlich. Etwa ein Drittel der Wohnungsunternehmen engagiert sich nicht oder wenig für ein altersgerechtes Wohnumfeld in der Quartiersentwicklung. Ein etwas größerer Anteil von 37 % hingegen ist engagiert. Es besteht also durchaus eine gewisse Sensibilität seitens der Wohnungsanbieter für die Bedürfnisse älterer Bewohner.

## ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS „ALTERSGERECHT WOHNEN“

Altersgerechtes Wohnen wird in Zukunft eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung bleiben, denn die stark besetzten Jahrgänge aus den 1960er Jahren werden in der ersten Hälfte des kommenden Jahrzehnts ein Alter von mindestens 60 Jahren erreichen. „Altersgerechtes Wohnen“ bedeutet, dass Wohnungen und Wohngebäude so gestaltet sind, dass „sie für Menschen jeden Alters geeignet sind“ (Lihs 2013, S. 125), z. B. ohne Barrieren bzw. mit wenigen baulichen Hindernissen. Altersgerecht steht in diesem Sinne für „allengerecht“ und ist für Wohnungsanbieter aus investiver Perspektive durchaus interessant, da „Wohnen im Alter ein Teilaspekt des altengerechten Wohnens“ (Lihs 2013, S. 125) ist. Wer als alt bezeichnet werden kann – wie alt man also ist, wenn man „alt“ ist –, hängt von der individuellen Sichtweise der jeweiligen Person und ihres gesellschaftlichen Kontextes ab. So setzte eine sprachliche Unterscheidung das Alter betreffend – z. B. „junge Alte“ und „alte Alte“ – erst in jüngster Zeit ein.

In Bevölkerungsprognosen werden die mindestens 60-Jährigen häufig den Senioren zugeordnet. Deren Zahl wird sich in Baden-Württemberg nach der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Zeitraum von 2012 bis 2030 von 2,75 Mio. auf 3,71 Mio. Personen oder um fast 35 % erhöhen. Zeitgleich steigt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 25,6 % auf 33,8 %. In noch stärkerem Maße nimmt prozentual die Zahl der Hochaltrigen, der mindestens 80-Jährigen, von 565.000 auf 853.000 Personen oder um 51 % zu. Von dieser Altersgruppe ist gegenwärtig fast ein Drittel pflegebedürftig. Damit stellt sich die Frage, wer die erforderliche Pflege übernehmen kann. Einen Hinweis dazu gibt die Relation zwischen den Hochaltrigen und ihrer Kindergeneration, den 40- bis unter 60-Jährigen. Das Verhältnis der Hochbetagten auf 100 Personen im Alter zwischen 40 und 60 Jahren verdoppelt sich fast von 17,0 auf 30,5 im Zeitraum von 2012 bis 2030. Diese wenigen Angaben verweisen nicht nur auf die zukünftig wachsende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum, sondern auch nach zusätzlichen Dienstleistungen für ältere Menschen, damit sie möglichst lange selbstständig wohnen bleiben können. Diese Nachfrage zu erfüllen, erfordert nach einer Studie des Pestel-Instituts (2013) Investitionen von bundesweit 39 Mrd. Euro. Diese Summe erklärt sich zum Teil auch daraus, dass gegenwärtig nur 1 bis 2 % des Wohnungsbestandes im Bundesgebiet altersgerecht gestaltet sind (Lihs 2013, S. 126).

Damit stellt sich die Frage nach Maßnahmen und dem Investitionsverhalten von Wohnungsanbietern, um der offensichtlich vorliegenden Knappheit barrierefreien Wohnraums zu begegnen.

In der speziell für diesen Bericht durchgeführten Befragung von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zeigt sich, dass bereits heute etwa ein Drittel der Mieter der teilnehmenden Anbieter über 65 Jahre alt ist und etwa 8 % über 80 Jahre sind. Diesen Mietern stehen im Gesamtbestand der Anbieter aktuell jedoch nur 4 % komplett barrierefreie Wohnungen gegenüber – also Wohnungen, bei denen sowohl der Zugang als auch die Wohnung selbst barrierefrei gestaltet sind. Jedoch sieht jeder fünfte Wohnungsanbieter keine Knappheit barrierefreien Wohnraums. Diejenigen Anbieter hingegen, die eine Knappheit vorhersehen, planen auf Sicht von zehn Jahren, ihren heutigen gesamten Wohnungsbestand um 11 % barrierefreien Wohnraum zu erweitern. Diese Maßnahmen werden überwiegend im Neubau realisiert werden. Etwa 80 % der Planung betreffen den barrierefreien Wohnungsneubau. Dies ist aus verschiedenen Gründen erklärlich: Einerseits gehen zwei Drittel der Anbieter davon aus, dass barrierefreier Wohnraum auch von Mietern unter 65 Jahren als attraktiver wahrgenommen wird. Demgemäß schätzen Wohnungsanbieter, dass Mieter bereit sind, für barrierefreien Wohnraum durchschnittlich eine um 0,58 Euro pro Quadratmeter erhöhte Monatsmiete zu tragen. Andererseits lassen sich Maßnahmen zur Barrierenreduktion im Bestand aufgrund baulicher Gegebenheiten teils nicht oder nur sehr kostspielig umsetzen. Diese Einschätzung spiegelt sich in den Kostangaben der Anbieter wider, die für die Modernisierung im Bestand von einer durchschnittlichen Höhe von etwa 18.000 Euro pro Wohnung ausgehen, wohingegen für den Neubau die Kosten auf nur etwa 12.500 Euro geschätzt werden. Zudem können für bereits bestehende Mietverhältnisse Probleme hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit oder Zahlungsbereitschaft der Mieter auftreten. Zuletzt zeigte die Umfrage auch, dass – vermutlich besonders für die weniger zahlungskräftige Mieterklientel – die finanzielle Förderung der barrierefreien Modernisierung als Problem eingestuft wird.

Ein Hinweis darauf ist auch, dass mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ von 2009 bis 2012 nur etwa 100.000 Wohnungen barrierefrei umgestaltet oder Barrieren reduziert wurden (Lihs 2013, S. 126). Neben einer weiteren Absenkung des Zinssatzes für den Endkreditnehmer hat die KfW auf die geringe Programmnutzung reagiert und im Jahr 2012 die Attraktivität dieses Programms auch dadurch weiter erhöht, dass die förderfähigen Maßnahmen nicht mehr nur kombiniert, sondern auch einzeln durch-

geführt werden dürfen. Bei der Ausgestaltung der Förderung bleibt auch zu bedenken, dass die Eigentumsquote bei den mindestens 50-Jährigen deutlich über 50 % liegt und dass über die Hälfte des Mietwohnungsbestandes in der Hand von privaten Kleinanbietern ist. Gemäß Erkenntnissen des ifs (2013), die neueste Zensusergebnisse berücksichtigen, werden bundesweit fast zwei Drittel aller Mietwohnungen von Privatpersonen vermietet.

Jedoch sind nicht nur barrierefreie Wohnungen gefragt, sondern die oberste Priorität, dass ältere Menschen so lange wie möglich selbstständig leben, erfordert auch ein barrierefreies Wohnumfeld, wohnortnahe Infrastrukturen, die Integration von sozialen Angeboten wie z. B. Nachbarschaftshilfe. Dazu sind nicht nur Wohnungsanbieter gefragt; diese Herausforderungen zu bewältigen ist eine Aufgabe der Stadtentwicklung und ist nur durch eine Kooperation verschiedener Akteure zu erreichen. Die Ergebnisse unserer Befragung zeigen, dass sich die Wohnungsanbieter dieses Bedürfnisses ihrer Mieter bewusst sind, da sich bereits heute ein gutes Drittel der Anbieter in der Quartiersentwicklung engagiert.

# Literaturverzeichnis

**Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag (2013):** Vorsichtiger Optimismus. IHK-Konjunkturbericht für Baden-Württemberg, Februar 2013.

**Bauwirtschaft Baden-Württemberg (2013):** Relativ stabiles Wachstum. Lagebericht der Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V., 1/2013.

**Brachart-Schwarz, W. (2010):** Struktur und Entwicklung der Privathaushalte. Eine Modellrechnung für Baden-Württemberg bis zum Jahr 2050. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2010, S. 13–16.

**Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2012):** Energiekosten der privaten Haushalte. <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/Energie/Statistik-und-Prognosen/Energiedaten/energiepreise-energiekosten.html>, abgerufen am 13.04.2012.

**De la Croix, M. (2011):** Heizen mit erneuerbaren Energien wird im Wohnungsbau zum Normalfall. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2011, S. 42–46.

**Deutsche Bundesbank (2012):** Finanzstabilitätsbericht 2012, S. 55–66.

**Deutsche Bundesbank (2013):** Januar-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland. Pressemitteilung vom 30.01.2013.

**Dombret, A.; Braun, R.; Rottke, N. B.; Oertel, C. Y.; Mense, A.; Schumacher, J. (2013):** Miet- und Immobilienpreissteigerungen: Droht eine Immobilienblase? ifo Schnelldienst, 2/2013, 3–20.

**Fornell, M. (2013):** Konjunkturbarometer Baden-Württemberg – Winter 2012/2013. Konjunkturbarometer des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg, Referat „Wirtschaftsmonitoring, Wirtschaftsstatistik“.

**Han, L. (2013):** Understanding the Puzzling Risk-Return Relationship for Housing. *Review of Financial Studies*, 26, S. 877–928.

**IÖR, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2011):** Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030. Auftraggeber: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.

**Jurgilas, M.; Lansing, K. J. (2012):** Housing Bubbles and Homeownership Returns. *FRBSF Economic Letter*, 19.

**Koholodilin, K. A.; Mense, A. (2012):** Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter. *DIW Wochenbericht* Nr. 45/2012, S. 3–15.

**L-Bank (2012):** L-Bank, Wohnungsmarktbeobachtung 2011. Karlsruhe.

**Lihs, V. (2013):** Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 2013 (2), S. 125–131.

**Payk, B. (2011):** Rückbau Süd-West? Teil I: Erklärungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung. In: *Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg* 5/2011, S. 11–16.

**Payk, B. (2012):** Freiheit – Ungleichheit – Brüderlichkeit? Zur Struktur und Verteilung der Einkommen in Baden-Württemberg. Teil II. In: *Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg* 7/2012, S. 30–40.

**Pestel-Institut (2013):** 2,5 Mio. Senioren-Wohnungen fehlen – Pflegekosten-Explosion droht. <http://www.themenportal.de/politik/2-5-mio-senioren-wohnungen-fehlen-pflegekosten-explosion-droht-58186>.

**Piazzesi, M.; Schneider, M. (2009):** Momentum Traders in the Housing Market: Survey Evidence and a Search Model. *American Economic Review: Papers & Proceedings*, 99, S. 406–411.

**Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2013):** Gemeinschaftsdiagnose – Deutsche Konjunktur erholt sich – Wirtschaftspolitik stärker an der langen Frist ausrichten. Frühjahr 2013.

**RWI, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung und ImmobilienScout24 (2011):** Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten 2007–2011.  
<http://www.rwi-essen.de/forschung-und-beratung/wachstum-und-konjunktur/projekte/164/>, abgerufen am 13.04.2013.

**Schmidt, H.; de la Croix, M. (2011):** Regionale Wohnungsbedarfsvorausrechnung für Baden-Württemberg bis 2030.  
In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 3/2010, S. 3–11.

**Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2012):** Wanderungsgewinn Baden-Württembergs 2011 bei über 41.000 Personen.  
Pressemitteilung 228/2012, Stuttgart, 16. Juli 2012.

**Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2013):** Badenwürttembergische Exporte 2012: Plus 2,5 Prozent. Pressemitteilung 52/2013, Stuttgart, 25. Februar 2013.

**ZDB (2013):** Deutsche Bauwirtschaft zur Bauprognose 2013. Pressemitteilung vom 09.01.2013, <http://www.zdb.de/zdb.nsf/0/9504C116D55D6BB3C1257AEE0048344D>, abgerufen am 13.04.2013.

**ZEW (2013):** Wachstums- und Konjunkturanalysen, Aspekte und Einschätzungen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – Der Optimismus kehrt vorsichtig zurück. März 2013.

Herausgeber:

L-Bank

Schlossplatz 10    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](http://www.l-bank.de)

Dipl.-Kffr. Lena Jaroszek, Dr. Tim-Alexander Kröncke,  
Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW)

in Zusammenarbeit mit  
Prof. Dr. Paul Gans, Dr. Rüdiger Meng,  
Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität  
Mannheim

Stand: Juli 2013