

Westerheide, Peter; Rotfuß, Waldemar

**Research Report**

## Märkte im Umbruch: Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg. Kurzfassung

ZEW-Gutachten

**Provided in Cooperation with:**

ZEW - Leibniz Centre for European Economic Research

*Suggested Citation:* Westerheide, Peter; Rotfuß, Waldemar (2008) : Märkte im Umbruch: Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg. Kurzfassung, ZEW-Gutachten, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bsz:180-madoc-21414>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/110514>

**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.*



# Märkte im Umbruch

## Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg

Gutachten im Auftrag der

**Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer Bausparkassen**

**Kurzfassung**

Januar 2008

**ZEW**

Zentrum für Europäische  
Wirtschaftsforschung GmbH

## **Auftraggeber**

---

Arbeitsgemeinschaft

Baden-Württembergischer Bausparkassen

Crailsheimer Str. 52

74523 Schwäbisch Hall

Mitglieder:

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG,

LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg, Wüstenrot Bausparkasse AG

## **Auftragnehmer**

---

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH

L 7, 1 · 68161 Mannheim

Postfach 10 34 43 · 68034 Mannheim

### **Projektteam:**

Dr. Peter Westerheide (Projektleiter)

Telefon: 0621 / 1235-146, Telefax: 0621 / 1235-223

E-Mail: westerheide@zew.de

Waldemar Rotfuß

Telefon: 0621 / 1235-141, Telefax: 0621 / 1235-223

E-Mail: rotfuss@zew.de

Bildnachweise Titelseite:

Stadt Tübingen | Architekten BDA Mühlich, Fink & Partner, Ulm | MIC Management & Innovation Consulting GmbH, Heidelberg

# Märkte im Umbruch

---

Bausparen, Bauen und Wohnen  
in Baden-Württemberg

Gutachten im Auftrag der

**Arbeitsgemeinschaft**

**Baden-Württembergischer Bausparkassen**

**Kurzfassung**

Januar 2008



# Inhaltsverzeichnis

---

1	<b>Einleitung</b>	3
2	<b>Wohneigentumsfinanzierung, Wohneigentumsförderung und Bausparen</b>	5
2.1	Bausparen im System der Wohnungsbaufinanzierung und Wohneigentumsförderung	5
2.2	Bausparen als Instrument der Vermögensbildung und Altersvorsorge	6
2.2.1	Rendite- und Zinseffekte der Bausparfinanzierung	6
2.2.2	Geld- und Immobilienvermögen der Haushalte in Baden-Württemberg und die Bedeutung des Bausparens	9
2.2.3	Erklärungsansätze für die Unterschiede zwischen Bausparern und Nicht-Bausparern aus der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung	12
3	<b>Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg und Bedeutung des Bausparens</b>	15
3.1	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg	16
3.2	Ursachen für die geringe Investitionstätigkeit in der Vergangenheit	19
3.3	Längerfristige Perspektiven für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage	20
4	<b>Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparmarkt</b>	23
5	<b>Bausparen und Immobilienvermögensbildung im Rahmen der Bautätigkeit und der Wohnungsbaufinanzierung in Baden-Württemberg</b>	25
6	<b>Die Bedeutung der Bausparkassen für die Wirtschaft Baden-Württembergs und den Finanzplatz Baden-Württemberg</b>	29
6.1	Beschäftigungseffekte der Bausparkassen in Baden-Württemberg	29
6.2	Durch die Bausparkassen induzierte indirekte Beschäftigungseffekte in Baden-Württemberg	30
6.3	Wertschöpfung der baden-württembergischen Bausparkassen	31
	Literatur	33



# 1 Einleitung

Die vorliegende Studie befasst sich mit der Bedeutung des Bausparens und der Bausparkassen für die Wohnungsbaufinanzierung und die Vermögensbildung der privaten Haushalte. Ein Schwerpunkt wird auf die Situation im Bundesland Baden-Württemberg gelegt.

In den einleitenden Abschnitten wird der allgemeine Hintergrund – das System der Wohnungsbaufinanzierung und Wohnungsbauförderung und seine aktuelle Entwicklungstendenzen – in Deutschland skizziert und das Bausparen in diesem Kontext positioniert. Anschließend werden einige grundsätzliche Betrachtungen zu den Ausgestaltungsmöglichkeiten und zur Finanzierungswirkung von Bausparverträgen angestellt. In diesem Zusammenhang werden auch die Effekte der Bausparförderung auf die Finanzierungskosten herausgearbeitet.

Ein weiterer Abschnitt behandelt die Rolle des Bausparens in der Vermögensbildung der privaten Haushalte in Baden-Württemberg. Hier wird auch aufgezeigt, welche Unterschie-

de zwischen dem Sparverhalten und der Vermögensausstattung von Haushalten mit Bausparverträgen und solchen ohne Bausparverträge zu beobachten sind. Diese Unterschiede werden anschließend aus einer verhaltenstheoretischen Perspektive erklärt.

Die folgenden Kapitel beleuchten die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im Bausparmarkt und thematisieren die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg, die Zukunftsperspektiven und die Schlussfolgerungen für das Geschäft der Bausparkassen. Eine anschließende Analyse zeigt die Bedeutung des Bausparens für die Entwicklung des baden-württembergischen Wohnungsmarktes auf.

Abschließend wird die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bausparkassen hinsichtlich Wertschöpfung und Beschäftigung in Baden-Württemberg aufgezeigt. Dabei wird unterschieden zwischen den direkten und den indirekten, durch die Vorleistungsnachfrage der Bausparkassen induzierten Beschäftigungseffekten.





## 2 Wohneigentumsfinanzierung, Wohneigentumsförderung und Bausparen

### 2.1 Bausparen im System der Wohnungsbaufinanzierung und Wohneigentumsförderung

#### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Das deutsche System der Wohnungsbaufinanzierung ist im internationalen Vergleich sehr solide und risikoorientiert. An Wohneigentumserwerber werden in Deutschland daher traditionell hohe Anforderungen hinsichtlich ihrer Eigenkapitalausstattung gestellt. Erstrangig besicherte Darlehen decken nur etwas mehr als die Hälfte der gesamten Anschaffungskosten ab. Die Restsumme muss über Eigenkapital und nachrangig besichertes Fremdkapital finanziert werden.

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage für neue Vorhaben zum Jahresbeginn 2006 hat sich die Eigenkapitaldecke für viele Haushalte vergrößert. Der langfristigen Eigenkapitalbildung durch Ansparen kommt daher noch größere Bedeutung als schon in der Vergangenheit zu. Damit erfährt auch die Eigenkapitalbildung im Rahmen von Bausparverträgen einen Bedeutungszuwachs.

Durch die Förderung auf Bundes- und Landesebene werden zinsvergünstigte Kredite bereitgestellt. Häufig werden hier jedoch bankübliche Sicherheiten oder ein Eintrag im Grundbuch verlangt, so dass Haushalte ohne zusätzliche Sicherheiten davon nicht profitieren können.

Nachrangig besicherte Darlehen erweitern den Finanzierungsspielraum über den engen erstrangigen Bereich hinaus. Diesen Darlehen, zu denen auch die Bauspardarlehen zählen, kommt nach dem Wegfall der Eigenheimzulage wachsende Bedeutung zu.

Der Markt für Baufinanzierungen befindet sich momentan im Umbruch, insbesondere werden die Beleihungsausläufe höher und dem Kreditnachfrager stehen mehr Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Ausstattung seiner Darlehen zur Verfügung. Den Bausparkassen entsteht hier zusätzlicher Wettbewerb, viele Angebote dürften aber auch komplementär zu Bausparfinanzierungen sein.

Der deutsche Markt für Wohnungsbaufinanzierungen ist im internationalen Vergleich durch eine Reihe besonderer Merkmale gekennzeichnet. Maßgebliche Finanzierungsbausteine sind das Eigenkapital der Erwerber und erstrangig besicherte Festzinsdarlehen mit langen Zinsbindungsfristen. Maßgeblich für die Beleihbarkeit der Immobilie ist der Beleihungswert. Dieser stellt den langfristig erzielbaren Wiederverkaufswert unter Berücksichtigung möglicher Preisrückgänge dar und liegt üblicherweise um 10 bis 15 Prozent unter dem Verkehrswert.<sup>1</sup> Über die erstrangige Finanzierung hinaus sind durchaus höhere Beleihungen (von bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes) üblich: In diesem Segment spielen die Bausparkassen, denen eine Finanzierung von bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes gestattet ist, eine maßgebliche Rolle.

Aufgrund der vergleichsweise hohen Transaktionskosten des Wohneigentumserwerbs von rund 4,5 Prozent des Verkehrswerts<sup>2</sup> und der Orientierung der Kreditgeber am Beleihungswert statt am höheren Verkehrswert der Immobilie werden an die Eigenkapitalausstattung deutscher Wohneigentumserwerber im internationalen Vergleich hohe Anforderungen gestellt. Die staatliche Förderung der Wohneigentumsbildung hat in Deutschland daher besondere Bedeutung und lange Tradition. Die Förderung lässt sich grundsätzlich in Maßnahmen der Ansparförderung (Förderung des Bausparens durch Wohnungsbauprämien und Arbeitnehmersparzulagen) und Maßnahmen der Förderung zum Zeitpunkt des Wohneigentumserwerbs bzw. nach dem Wohneigentumserwerb (Nachsparförderung) unterteilen.

Hinsichtlich der Nachsparförderung ist zu unterscheiden zwischen der Förderung durch die Bereitstellung zusätzlichen Eigenkapitals und die Förderung durch (vergünstigte) Bereitstellung von Fremdkapital. Eine nennenswerte Eigenkapitalförderung durch den Bund findet nach der Kürzung der als Zuschuss gezahlten Eigenheimzulage zum Jahresbeginn 2004 und ihrem vollständigem Wegfall für Neufälle zum Jahresbeginn 2006 nicht mehr statt. Im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005 wurde vereinbart, die Wohneigentumsförderung künftig in die staatliche Förderung der privaten kapitalgedeckten Altersvorsorge einzubeziehen. Die aktuelle politische Diskussion scheint sich – nach langer Verzögerung – einer Förderung des Wohneigentums mit

1 Vgl. Jäger/Voigtländer (2006), S. 30f.

2 Vgl. Voigtländer (2006), S.28f. und die dort genannten Quellen.

nachgelagerter Besteuerung anzunähern, die alternativ zur Förderung von Geldanlagen im Rahmen des Altersvermögensgesetzes („Riester-Rente“) in Anspruch genommen werden kann.

Zur Förderung der Kreditfinanzierung existieren sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene eine Reihe verschiedener Programme. Förderschwerpunkte sind die Wohneigentumsbildung und die Wohnungsmodernisierung im Allgemeinen sowie die energetische Sanierung bzw. das energiesparende Bauen im Speziellen. Viele der vorhandenen Förderangebote setzen jedoch bankübliche Sicherheiten voraus, eine Ausnahme stellt das KfW-Wohneigentumsprogramm dar, das explizit nachrangige grundpfandrechtlich besicherte Finanzierungen anbietet.

Während sich die Bundesprogramme im Schwerpunkt eine allgemeine Förderung mit zinsvergünstigten, z.T. in den Anfangsjahren tilgungsfreien Darlehen umfassen, beschränken sich die Programme auf Landesebene in Baden-Württemberg zum Teil auf Zielgruppen (Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder, Alleinerziehende, Schwerbehinderte) unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen und differenzieren darüber hinaus nach Standort und Haushaltsgröße. Weitere, einkommensunabhängig in Anspruch zu nehmende Programme ergänzen die Förderung auf Bundesebene im Bereich der Wohneigentumsförderung für Familien mit Kindern und im Bereich des energiesparenden Bauens.

In den letzten Jahren ist der deutsche Markt für Wohnungsbaufinanzierungen in Bewegung geraten.<sup>3</sup> Die Finanzierung über die Verbriefung von Hypothekendarlehen und die Aktivitäten ausländischer Anbieter nehmen zu. Damit erweitert sich auch die Angebotspalette in Deutschland: Zunehmend werden Darlehen mit höheren Beleihungsausläufen angeboten, darüber hinaus nimmt die Vielfalt der angebotenen Darlehensformen (Interest Only Mortgages, flexible Tilgungsvereinbarungen, variable verzinsten Darlehen, Forward Darlehen) zu. Die neuen Entwicklungen auf dem Markt für Finanzierungen mit hohen Beleihungsausläufen intensivieren den Wettbewerb in dem Feld nachrangig besicherter Finanzierungen, in dem auch die Bausparkassen tätig sind. Allerdings richten sich diese neuen Angebote vielfach nur an bestimmte Zielgruppen, insbesondere jüngere Haushalte mit hohem Einkommen und entsprechender Bonität, so dass die Wettbewerbsposition der Bausparkassen nach wie vor stark bleiben dürfte. Angesichts der nachlassenden Intensität im Bereich der staatlichen Eigenkapitalförderung kommt zusätzlichen Finanzierungsangeboten im nachrangigen Raum gegenwärtig eher komplementärer Charakter zu den bestehenden Angeboten der Bausparkassen zu.

<sup>3</sup> Vgl. zusammenfassend Bräuninger/Just/Schäfer (2007) sowie Schäfer (2006).

## 2.2 Bausparen als Instrument der Vermögensbildung und Altersvorsorge

### 2.2.1 Rendite- und Zinseffekte der Bausparfinanzierung

#### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Bausparverträge erfüllen eine doppelte Finanzierungsfunktion, indem Bausparer Eigenkapital bilden und einen Anspruch auf ein zinssicheres Darlehen mit einem im Voraus festgelegten Zinssatz erwerben.

Bausparer haben eine Reihe von Wahlrechten, die während der Laufzeit des Vertrages wahrgenommen werden können.

Die Vorteilhaftigkeit einer Bausparfinanzierung hängt vom Zinsniveau am Kapitalmarkt ab. Je höher der Kapitalmarktzins, desto vorteilhafter ist grundsätzlich die Bausparfinanzierung. Die Bausparkassen haben durch die Schwelle, ab der die Bausparfinanzierung günstiger als die Kapitalmarktfinanzierung ist, durch die Einführung neuer Niedrigzinstarife in den letzten Jahren abgesenkt.

Die Förderung eines Bausparvertrags mit Wohnungsbauprämien hat deutlichen Einfluss nicht nur auf die Anlagerendite, sondern auch auf den Zinssatz, ab dem eine Bausparfinanzierung vorteilhafter als eine Kapitalmarktfinanzierung ist (Break-even-Zinssatz).

Ein Vergleich einer typischen Immobilienfinanzierung mit einem durchschnittlichen Bausparvertrag mit einer alternativen Finanzierung ohne Bausparvertrag zeigt, dass der Vorteil von Bausparverträgen für kleinere Finanzierungen mit steigendem Kapitalmarktzins schneller zunimmt als für größere Finanzierungen. Ursache ist das höhere Gewicht des Bauspardarlehens in der Gesamtfinanzierung.

Vor dem Hintergrund des oben beschriebenen Systems der Wohnungsbaufinanzierung und Wohnungsbauförderung in Deutschland kommt dem Bausparen eine Doppelfunktion zu. Zum einen wird im Rahmen von Bausparverträgen Eigenkapital für wohnungswirtschaftliche Verwendungen angespart und damit die Eigenkapitaldecke für den Wohneigentumserwerb erhöht. Zum anderen wird die Fremdfinanzierung von Wohnungsbauinvestitionen durch die Gewährung von Bauspardarlehen zu einem im Voraus bekannten und gesicherten Zins erleichtert.

Ein Bausparvertrag stellt im Grundsatz einen langfristigen Sparvertrag dar, der eine Option auf die Inanspruchnahme eines zinssicheren und nur an zweiter Rangstelle zu besichernden Darlehens für wohnungswirtschaftliche Zwecke mit einem Beleihungsauslauf bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes beinhaltet. Er erstreckt sich damit idealtypisch über zwei Phasen, die Ansparphase bis zur Zuteilung des Bausparvertrages und die Darlehensphase mit Auszahlung des Bausparguthabens und Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens.

Bausparverträge weisen eine Reihe von Besonderheiten auf: Insbesondere steht dem Bausparer eine Reihe von Wahlrechten zu, die während der Laufzeit des Vertrages wahrgenommen werden können und die in einer vergleichenden Betrachtung mit anderen Produkten berücksichtigt werden müssen, z.B.

- die Möglichkeit, auf das Bauspardarlehen zu verzichten und stattdessen eine Finanzierung am Kapitalmarkt durchzuführen,
- die häufig bestehende Möglichkeit, in der Ansparphase zwischen verschiedenen Tarifen einer Bausparkasse zu wechseln und damit verschiedene Kombinationen von Anspar- und Darlehenszins zu realisieren,
- die Möglichkeit, den Zuteilungszeitpunkt des Bauspardarlehens durch das Ansparverhalten zu beeinflussen: Langsameres Ansparen verschiebt den Zuteilungszeitpunkt nach hinten, schnelleres Ansparen verschiebt den Zuteilungszeitpunkt nach vorn,
- die Möglichkeit, auch nach Zuteilung des Bausparvertrages nicht sofort, sondern erst später über das zinsgesicherte Darlehen zu verfügen,
- die Möglichkeit, Bauspardarlehen teilweise oder ganz vorzeitig zu tilgen, ohne Vorfälligkeitsentschädigungen leisten zu müssen: Da Bausparkassen sich über die Einzahlungen anderer Bausparer zu festen Zinsen refinanzieren, gehen sie kein Zinsänderungsrisiko ein und können aus diesem Grund auf Vorfälligkeitsentschädigungen verzichten.

Gegenwärtig werden Einzahlungen auf Bausparverträge nach dem Vermögensbildungsgesetz (VermBG) und nach dem Wohnungsbauprämiengesetz (WoPG) gefördert. Nach dem VermBG werden vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers bis zu 470 Euro p.a. mit einer Arbeitnehmersparzulage von 9 Prozent p.a. gefördert, sofern das zu versteuernde Einkommen des Arbeitnehmers 17.900 Euro (bei Alleinstehenden) oder 35.800 Euro (bei zusammen veranlagten Ehepaaren) nicht übersteigt. Nach dem WoPG werden Einzahlungen bis zu 512 Euro im Jahr (bei Alleinstehenden) bzw. bis zu 1.024 Euro im Jahr (bei zusammen veranlagten Ehegatten) mit einer jährlichen Prämie von 8,8 Prozent gefördert, wenn das zu versteuernde Jahreseinkommen 25.600 Euro (bei Alleinstehenden) bzw. 51.200 Euro (bei zusammen veranlagten Ehegatten) nicht übersteigt. Beide

Förderungen können kumulativ in Anspruch genommen werden, allerdings nicht für dieselben Einzahlungsbeträge.

Die Effekte des Bausparens auf die Gesamtkosten einer Immobilienfinanzierung lassen sich beispielhaft im Vergleich mit einer ähnlichen Finanzierung verdeutlichen, die ohne einen Bausparvertrag durchgeführt wird. Entscheidende Auswirkungen auf den Vergleich hat das Zinsniveau, das im alternativen Finanzierungsszenario in der Ansparphase und in der Darlehensphase unterstellt wird. Im folgenden Beispielfall wurde für die Ansparphase im alternativen Szenario ein Sparvertrag mit einer festen effektiven Verzinsung von 4 Prozent p.a. über die gesamte Ansparphase unterstellt. Die Zinsen in der Darlehensphase wurden variiert, um den Zinssicherungseffekt des Bauspardarlehens verdeutlichen zu können.

Für den Bausparvertrag wurde ein aktueller Niedrigzinstarif mit einem effektiven Zins von 1 Prozent p.a. in der Ansparphase und 2,3 Prozent in der Darlehensphase unterstellt. Es wurde angenommen, dass der Bausparer alternativ Wohnungsbauprämie erhält oder nicht erhält.

**Tabelle 1: Parameter des Finanzierungsvergleichs**

	Bausparfinanzierung	Alternatives Szenario
Bausparsumme (Euro)	35.000	–
<i>Parameter Sparphase</i>		
Guthabenzins	1 % p.a.	4 % p.a.
Abschlussgebühr	1 % der Bausparsumme	–
Sparbeitrag	4 ‰ der Bausparsumme je Monat	wie Bausparvertrag
Laufzeit	10 Jahre bis Zuteilung	Laufzeit 10 Jahre
<i>Parameter Darlehensphase</i>		
<b>Verkehrswert (Euro)</b>	<b>220.000</b>	
Beleihungswert (Euro)	198.000	
Nebenkosten d. Erwerbs (Euro) (5 Prozent des Verkehrswerts)	11.000	
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>231.000</b>	
Eigenkapital (Bau)Sparvertrag ohne/mit Wohnungsbauprämie (Euro)	17.274/18.024	20.540
Sonstiges Eigenkapital	65.000	
Darlehen 1 (60% Beleihungswert) (Euro), 1% Tilgung p.a.		118.800
Darlehen 2 (Euro), 1% Tilgung p.a., Zinsaufschlag gegenüber Darlehen 1 60 Basispunkte	12.200	26.660
Bauspardarlehen (Euro), Darlehenszins 2,3 % effektiv, Tilgungsbeitrag 8 ‰ der Bausparsumme mtl.)	17.726/16.976	–

Weiterhin wurden folgende Parameter (vgl. zur Übersicht auch Tabelle 1) unterstellt:

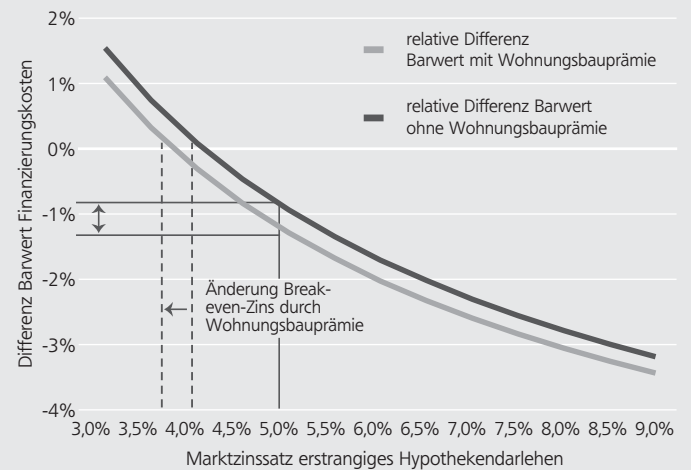
- ⇒ Es wird eine Bestandsimmobilie (z.B. ein Reihenhaus) mit einem Verkehrswert von 220.000 Euro finanziert. Die Nebenkosten des Erwerbs (Notarkosten, Grunderwerbsteuer etc.) belaufen sich auf 5 Prozent des Verkehrswerts. Das gesamte Finanzierungsvolumen beträgt damit 231.000 Euro. Der Beleihungswert beträgt 90 Prozent des Verkehrswerts.
- ⇒ Die Immobilie wird mit einem Eigenkapital von 65.000 Euro zuzüglich dem Eigenkapital, das im Bausparvertrag (Bausparszenario) oder im Sparvertrag (Alternatives Szenario) angesammelt wird, einem erstrangigen Darlehen in Höhe von 60 Prozent des Beleihungswertes, einem zweitrangig besicherten Bauspardarlehen (im Bausparszenario) sowie einem ergänzenden zweitrangig besicherten Darlehen finanziert. Das ergänzende, ausschließlich zweitrangig besicherte Darlehen wird mit einem um 60 Basispunkte höheren Darlehenszins als das erstrangig besicherte Darlehen bedient.

Um alle Einzahlungen zeitlich vergleichbar zu machen, wurden sie mit einem Diskontierungszins von 3,5 Prozent p.a. auf den Anfangszeitpunkt des Bausparvertrags abgezinst und der entsprechende Barwert als Summe aller Aufwendungen berechnet.

Abbildung 1 zeigt, dass der Finanzierungsaufwand der Bausparfinanzierung bei einem Kapitalmarktzins von 5 Prozent um 0,9 Prozent geringer als der Barwert des Aufwands der alternativen Finanzierung ist. Bei Förderung mit Wohnungsbauprämie steigt diese Differenz: Die Wohnungsbauprämie hat in diesem Beispielfall einen Effekt auf die relative Vorteilhaftigkeit der Finanzierung in Höhe von ungefähr 0,4 Prozentpunkten der Aufwandsdifferenz. Abbildung 1 verdeutlicht außerdem, dass die Förderung mit Wohnungsbauprämie auch den Break-even-Point – den Punkt, von dem an die Bausparfinanzierung günstiger als die alternative Finanzierung ist – deutlich nach links verschiebt.

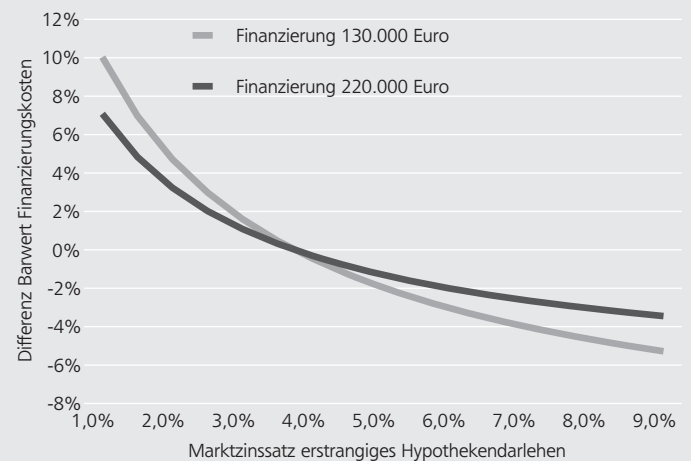
Die genannten Effekte werden umso stärker, je größer der Anteil des Bauspardarlehens an der gesamten Finanzierung ist. Dies wird in Abbildung 2 deutlich, in der alternativ ein Erwerb einer Immobilie im Wert von 130.000 Euro (z.B. einer Eigentumswohnung) unterstellt wurde. Aufgrund der größeren Bedeutung des Bauspardarlehens in der kleineren Finanzierung dreht sich die Kurve um den Break-Even-Point: Der Vorteil des Bauspardarlehens bei höheren Zinssätzen rechts vom Break-even-Zinssatz wird unter sonst gleichen Bedingungen größer.

**Abbildung 1: Barwertdifferenz Bausparfinanzierung vs. Kapitalmarktfinanzierung in Abhängigkeit vom Kapitalmarktzins**



Quelle: ZEW-Berechnungen. Lesebeispiel: Bei einem Kapitalmarktzins von 5 Prozent ist der Finanzierungsaufwand (Barwert) der Bausparfinanzierung um 0,9 Prozent (1,3 Prozent mit Wohnungsbauprämie) geringer als der Barwert des Aufwands der alternativen Finanzierung.

**Abbildung 2: Unterschiedliche Effekte bei verschiedenen Finanzierungsvolumina**



Quelle: ZEW-Berechnungen.

## 2.2.2 Geld- und Immobilienvermögen der Haushalte in Baden-Württemberg und die Bedeutung des Bausparens

### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Die privaten Haushalte in Baden-Württemberg verfügen über ein Vermögen, das (Stand 2003) mit rund 188.000 Euro deutlich höher ist als das der Haushalte im übrigen Deutschland (rund 128.000 Euro). Davon entfallen etwas mehr als 70 Prozent auf das Immobilienvermögen, die restlichen knapp 30 Prozent auf das Geldvermögen. Der Anteil der Bauspareinlagen von Bausparern am gesamten Portfolio liegt im Durchschnitt bei 12,7 Prozent des Geldvermögens.

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Bausparvertrag in einem Haushalt vorhanden ist, steigt mit der Haushaltsgröße und dem Einkommen. Sie ist in mittleren Altersgruppen sowie bei Beamten und Arbeitern besonders hoch. Besonders hohe Portfolioanteile der Bauspareinlagen von Bausparern finden sich bei jüngeren Haushalten (bis zu rund 25 Prozent) und bei Haushalten mit niedrigem Einkommen. Differenziert man nach dem Erwerbsstatus, so ist eine vergleichsweise große Bedeutung von Bauspareinlagen im Portfolio von Arbeiterhaushalten (18,3 Prozent) und Beamtenhaushalten (15,5 Prozent) zu beobachten.

Bausparer in den unteren Einkommensklassen und in den unteren Altersgruppen verfügen über ein höheres Vermögen als Nicht-Bausparer. Auch ein Vergleich der Sparquoten zeigt, dass über beinahe alle Einkommensgruppen und über alle Altersklassen die mittlere Sparquote der Bausparer deutlich höher ist als die der Nicht-Bausparer.

Die Unterschiede in Sparquote und Vermögen lassen sich zum Teil damit erklären, dass Haushalte mit höherer Sparneigung auch mit höherer Wahrscheinlichkeit Bausparverträge abschließen. Erkenntnisse der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung lassen aber auch vermuten, dass die typischen Charakteristika von Bausparverträgen das Sparverhalten positiv beeinflussen.

Die Eintrittshürden zum Bausparen sind aus verhaltensorientierter Sicht gering: Die hohe Flexibilität von Bausparverträgen, insbesondere ihre Verwendungsvielfalt, erleichtern den Abschluss eines Bausparvertrags. Der hohe Bekanntheitsgrad des Instruments und die Signalwirkung der staatlichen Förderung wirken unterstützend.

Disziplinierende Wirkung auf das Sparverhalten dürften die Festlegungsfristen der staatlichen Förderung haben. Der direkte Lohnabzug von vermögenswirksamen Leistungen zugunsten von Bausparverträgen stellt ebenfalls ein Element dar, das sich erfahrungsgemäß positiv auf das Sparverhalten auswirkt.

### 2.2.2.1 Vermögenshöhe und Vermögensstruktur

Die privaten Haushalte in Baden-Württemberg verfügten im Jahr 2003 nach den hochgerechneten Ergebnissen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes über ein Geld- und Immobilienvermögen von rund 887 Mrd. Euro. Dies entspricht 17,2 Prozent des gesamten Vermögens der privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland. Das Durchschnittsvermögen eines baden-württembergischen Haushalts mit rund 188.000 Euro ist deutlich höher als das der Haushalte im übrigen Deutschland (rund 128.000 Euro, mit allerdings erheblichen Unterschieden zwischen alten und neuen Bundesländern<sup>4</sup>). Der Anteil des gesamten Nettovermögens, der auf Geldvermögen entfällt, liegt in Baden-Württemberg bei 28,8 Prozent, 71,2 Prozent entfallen auf Immobilienvermögen.

Eine detaillierte Analyse verschiedener, nach Alter, Einkommen und beruflichem Status abgegrenzter Gruppen zeigt, dass die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt mindestens einen Bausparvertrag besitzt, erheblich mit der Ausprägung dieser Kriterien variiert. Ein wichtiges Merkmal ist offensichtlich die Haushaltsgröße: Während nur rund 37 Prozent der 1-Personen-Haushalte einen Bausparvertrag haben, besitzt bereits knapp die Hälfte der 2-Personen-Haushalte mindestens einen Bausparvertrag. In den größeren Haushalten steigen diese Anteile deutlich an. So haben von 3-Personen-Haushalten 62 Prozent und von den größeren Haushalten (Familienhaushalte) mit vier oder mehr Mitgliedern mehr als 70 Prozent mindestens einen Bausparvertrag.

Neben der höheren Wahrscheinlichkeit, dass in größeren Haushalten mindestens eine Person einen Bausparvertrag hat, und der Tatsache, dass Familienhaushalte aufgrund ihrer hohen Präferenz für Wohneigentum zu höheren Anteilen Bausparverträge besitzen als andere Haushaltstypen, spielen hier auch Alterseffekte eine Rolle: Kleine Haushalte, insbesondere 1-Personen-Haushalte, setzen sich vorwiegend aus besonders

<sup>4</sup> Zu Detailanalysen vgl. Westerheide, Ammermüller, Weber (2005).

**Tabelle 2:  
Gesamtvermögen privater Haushalte in Baden-Württemberg**

	Anzahl Haushalte		Gesamtvermögen		
	Mio.	Anteil an allen Haushalten in Deutschland	Mrd. Euro	Anteil in Deutschland	Durchschnittsvermögen je Haushalt (Euro)
Baden-Württemberg	4,7	12,4%	887,1	17,2%	187.661
Andere Bundesländer	33,4	87,6%	4.262,4	82,8%	127.682

Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen.

jungen oder älteren Personen zusammen. In beiden Segmenten ist die Wahrscheinlichkeit, (schon oder noch) einen Bausparvertrag zu besitzen, unterdurchschnittlich.

Auch in verschiedenen Berufsgruppen unterscheiden sich die durchschnittlichen Besitzquoten von Bausparverträgen deutlich: Besonders hohe Anteile von Bausparern finden sich bei Beamten (71 Prozent), Arbeitern (69 Prozent) und Angestellten (60 Prozent). Deutlich geringere Anteile sind bei den Selbstständigen (48 Prozent), den Arbeitslosen (34 Prozent) und den Nicht-Erwerbstätigen, zu denen auch Rentner und Pensionäre rechnen, zu verzeichnen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt mindestens einen Bausparvertrag besitzt, steigt mit dem Einkommen. Anders als beispielsweise bei Wertpapieranlagen nehmen die Besitzquoten aber nicht über alle Einkommensklassen zu, sondern erreichen ein vergleichsweise hohes Niveau (66 Prozent) in der zweitobersten Einkommensklasse von 3.600 bis 5.000 Euro monatlichem Haushaltsnettoeinkommen, um in der obersten Klasse (5.000 bis 18.000 Euro) wieder geringfügig abzusinken.

Das Gewicht der Bauspareinlagen im gesamten Geldvermögen der privaten Haushalte variiert auch innerhalb der Gruppe der Bausparer deutlich: Besonders hohe Gewichte sind bei den jungen Haushalten festzustellen: Vor allem in der Gruppe der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 25 bis 35 Jahren liegt der Portfolioanteil, bezogen auf das Geldvermögen, mit rund einem Viertel besonders hoch. Etwas weniger ausgeprägt ist der Zusammenhang zwischen Einkommen und Portfolioanteil der Bauspareinlagen. Aber auch hier ist festzustellen, dass besonders hohe Portfolioanteile vorwiegend in

**Tabelle 3:  
Bausparen im Portfolio der privaten Haushalte in Baden-Württemberg<sup>5</sup>**

Charakteristika des Haushalts/Art des Vermögens	Besitzquote	Bausparguthaben Besitzer (Euro)	Anteil Bauspareinlagen am Bruttogeldvermögen (Besitzer)
Alle Haushalte	51%	7.400	12,7%
Differenzierung nach Haushaltsgröße			
1 Person	37%	5.400	13,6%
2 Personen	49%	7.700	11,3%
3 Personen	62%	8.100	11,8%
4 Personen	71%	8.900	13,9%
5+ Personen	72%	8.200	11,3%
Differenzierung nach Haushaltsnettoeinkommen			
unter 900 Euro	(23%)	(3.900)	(18,8%)
900 – 1.300 Euro	(28%)	(3.900)	(17,8%)
1.300 – 1.500 Euro	(38%)	(3.800)	(14,6%)
1.500 – 2.000 Euro	39%	5.800	15,2%
2.000 – 2.600 Euro	48%	6.000	13,8%
2.600 – 3.600 Euro	60%	7.300	14,8%
3.600 – 5.000 Euro	66%	8.200	11,6%
5.000 – 18.000 Euro	64%	10.800	8,6%
Differenzierung nach Erwerbsstatus			
Selbstständige	48%	10.000	8,5%
Beamte	71%	9.600	15,5%
Angestellte	60%	7.600	13,6%
Arbeiter	69%	7.300	18,3%
Arbeitslose	(34%)	(4.800)	(13,7%)
Nichterwerbstätige	32%	6.300	10,5%
Differenzierung nach Alter des Haushaltsvorstands			
unter 25 J.	(47%)	(3.900)	(24,7%)
25 – 35 J.	61%	6.200	25,1%
35 – 45 J.	60%	7.900	17,8%
45 – 55 J.	58%	8.300	12,3%
55 – 65 J.	52%	8.200	10,5%
65 – 70 J.	39%	5.900	8,8%
70 – 80 J.	30%	6.000	8,8%
80 J. und mehr	(18%)	(6.500)	(8,6%)

niedrigen Einkommensklassen zu finden sind. Differenziert man nach Erwerbsstatus, so ist eine vergleichsweise große Bedeutung von Bauspareinlagen im Portfolio von Arbeiterhaushalten (18,3 Prozent) und bei Beamtenhaushalten (15,5 Prozent) zu beobachten.

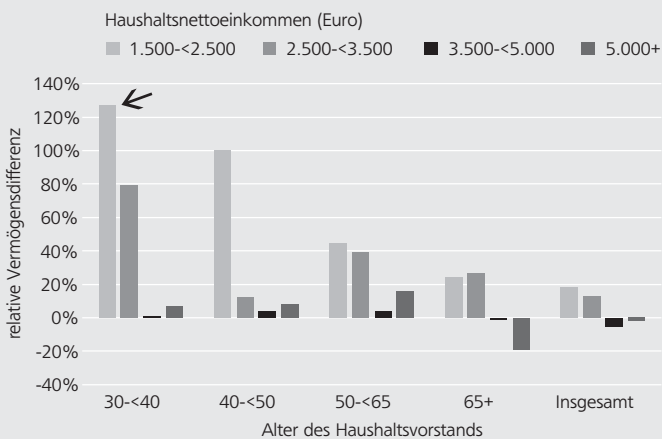
5 ( ) – Fallzahl zwischen 100 und 25 Haushalten, daher erhöhte statistische Unsicherheit. Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen.

### 2.2.2.2 Vermögen, Ersparnis und Wohneigentumsquote von Haushalten mit und ohne Bausparverträgen im Vergleich

Ein Vergleich von Bausparern und Nicht-Bausparern in Baden-Württemberg muss berücksichtigen, dass sich die Struktur beider Gruppen hinsichtlich Alter, Einkommen und beruflichem Status deutlich unterscheidet. Vergleichende Betrachtungen zwischen Bausparern und Nicht-Bausparern sollten aufgrund dieser Unterschiede in der Struktur nur in gleichen Einkommens- und Altersklassen durchgeführt werden. Ein statistischer Vergleich der Mittelwerte des Nettovermögens (Summe von Geld- und Immobilienvermögen) in einzelnen, nach Einkommenshöhe und Alter abgegrenzten Segmenten zeigt, dass Bausparer insbesondere in den unteren drei Einkommensklassen und in den unteren vier Altersgruppen über ein höheres Vermögen verfügen als Nicht-Bausparer. Dieser Effekt ist in den meisten Fällen auch statistisch signifikant (vgl. Abbildung 3).

Dieser Effekt lässt sich nicht nur bei den Bestandsgrößen, sondern auch bei den Stromgrößen – den Sparquoten – zeigen. Tabelle 4 zeigt einen Vergleich der Mediansparquoten von Bausparern und Nicht-Bausparern über verschiedene Altersgruppen und Einkommensklassen. Es zeigt sich deutlich, dass die Spar-

Abbildung 3: Vermögensrelationen von Bausparern und Nicht-Bausparern in Baden-Württemberg



Lesehilfe: Bausparhaushalte mit einem Vorstand im Alter zwischen 30 und 40 Jahren und einem Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 2.500 Euro je Monat (Pfeil) haben ein Vermögen, das 127% höher ist als das von Nicht-Bausparern.

Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen.

Tabelle 4: Sparquoten nach Altersklassen und Einkommensklassen in Baden-Württemberg (Median-Werte)

Altersklasse (Jahre)	Nicht-Bausparer	Bausparer	Einkommensklasse	Nicht-Bausparer	Bausparer
<30	0,0%	12,8%	<1.500	0,0%	3,5%
30-<40	11,9%	16,7%	1.500-<2.500	6,3%	11,7%
40-<50	9,2%	16,4%	2.500-<3.500	11,4%	13,1%
50-<65	8,9%	13,9%	3.500-<5.000	14,9%	17,3%
65+	3,9%	10,3%	5.000+	21,8%	21,8%
Insgesamt	7,6%	14,6%	Insgesamt	7,6%	14,6%

Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen.

Tabelle 5: Anteil der Immobilienbesitzer nach Altersklassen und Einkommensklassen in Baden-Württemberg (Mittelwerte)

Altersklasse (Jahre)	Nicht-Bausparer	Bausparer	Einkommensklasse	Nicht-Bausparer	Bausparer
<30	8,9%	21,6%	<1.500	17,9%	23,6%
30-<40	41,2%	59,1%	1.500-<2.500	46,0%	58,6%
40-<50	52,7%	81,8%	2.500-<3.500	62,6%	74,0%
50-<65	56,5%	83,7%	3.500-<5.000	79,7%	89,3%
65+	54,4%	80,2%	5.000+	92,1%	94,7%
Insgesamt	50,0%	72,7%	Insgesamt	50,0%	72,7%

Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen.

quote der Bausparer über beinahe alle Einkommensgruppen und über alle Altersklassen deutlich höher ist als die der Nicht-Bausparer. Lediglich in der obersten Einkommensklasse mit mehr als 5.000 Euro Netto-Monateeinkommen sind die Median-Sparquoten von Bausparern und Nichtbausparern gleich hoch.

Ein Vergleich der Wohneigentumsquoten von Bausparern und Nicht-Bausparern zeigt, dass Bausparer im Durchschnitt in allen Alters- und Einkommensklassen höhere Immobilieneigentumsquoten aufweisen als Nicht-Bausparer. Dies spricht für einen hohen Anteil wohnungswirtschaftlicher Verwendungen von Bausparverträgen für bereits vorhandene Immobilien.<sup>6</sup>

6 In der EVS wird das Vorhandensein noch nicht ausgezahlter Bausparverträge erhoben. Bausparer in der Darlehensphase, die keinen neuen Bausparvertrag abgeschlossen haben, werden dagegen nicht erfasst. Daher kann dieser Indikator nichts über die Verwendung von Bausparverträgen für neues Wohneigentum aussagen.



### 2.2.3 Erklärungsansätze für die Unterschiede zwischen Bausparern und Nicht-Bausparern aus der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung

Der Vergleich wichtiger Indikatoren zum Sparverhalten und zur Wohneigentumsbildung von Bausparern im Vergleich zu Nicht-Bausparern zeigt, dass Bausparer in gleichen Einkommensklassen und in gleichen Altersgruppen im Durchschnitt höhere Sparquoten aufweisen und zumindest in den unteren Einkommens- und Altersklassen auch über signifikant höhere Vermögen verfügen als Nicht-Bausparer. Ein wesentlicher Grund für diese Unterschiede ist vermutlich die Aufteilung der privaten Haushalte in eine Gruppe von Haushalten, die ohnehin eine hohe Sparneigung haben und daher auch mit höherer Wahrscheinlichkeiten Bausparverträge abschließen, und eine andere Gruppe mit a priori geringerer Sparneigung, die mit höherer Wahrscheinlichkeit auf Bausparen verzichtet. Soweit dies der Fall ist, kann aus den beobachteten Unterschieden kein Ursache-Wirkungs-Zusammenhang zwischen Bausparen, höheren Sparquoten und daraus langfristig resultierenden Vermögensunterschieden hergestellt werden. Aus den Erkenntnissen der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung (Behavioural Finance) lässt sich aber auch ein plausibler ursächlicher Zusammenhang für die beobachteten Unterschiede zwischen Bausparern und Nicht-Bausparern ableiten. Darüber hinaus lässt sich die hohe Akzeptanz des vergleichsweise komplexen Produkts Bausparvertrag mit Argumenten, die aus dieser Forschungsrichtung abgeleitet werden können, erklären.

Eine Reihe von Untersuchungen<sup>7</sup> hat gezeigt, dass das Entscheidungsverhalten der privaten Haushalte in der Praxis oft nicht dem Idealtypus des rationalen, Nutzen maximierenden Wirtschaftssubjekts entspricht, das in der ökonomischen Theorie üblicher Weise unterstellt wird. Nach den Erkenntnissen der Behavioural Finance-Forschung tendieren Sparer dazu, insbesondere bei langfristigen Sparplänen – z.B. in der Altersvorsorge – Entscheidungen aufzuschieben, zu wenig zu sparen und falsche Anlageentscheidungen zu treffen. Die besonderen Merkmale von Bausparverträgen und die Bauspartradition in Deutschland – und insbesondere in Baden-Württemberg – sprechen dafür, dass die Akzeptanzschwelle für den Abschluss von Sparverträgen bei Bausparkassen vergleichsweise niedrig ist und möglicher-

weise Haushalte erreicht, die ansonsten Sparentscheidungen eher „auf die lange Bank schieben“

Folgende Elemente verringern den individuellen Entscheidungsaufwand beim Abschluss und beim Besparen von Bausparverträgen:

- ↳ Hohe Flexibilität: Der Bausparer muss sich zwar frühzeitig auf einen bestimmten vertraglichen Rahmen festlegen, er kann aber – je nach Ausgestaltung des Bauspartarifs – bestimmte Vertragsparameter, z.B. verschiedene Kombinationen von Anspar- und Darlehenszins, später noch ändern. Zudem verfügt er über eine sehr weitgehende Flexibilität in der Verwendung der angesparten Beträge und muss erst später darüber entscheiden, ob er das Bauspardarlehen tatsächlich beansprucht. Weitgehende Verwendungsflexibilität besteht zwar prinzipiell bei allen Formen der Geldanlage, allerdings ist die Anzahl der Verwendungsalternativen beim Bausparen (wohnungswirtschaftliche Verwendung mit oder ohne Inanspruchnahme eines zinssicheren Darlehens, Umschichtung in andere Geldanlage, konsumtive Verwendung) größer als bei anderen Geldanlagen.
- ↳ Soziale Interaktion und Gewöhnung: Die hohe Verbreitung des Bausparens dürfte dazu geführt haben, dass in vielen Haushalten Bausparverträge als eine Standardoption in der Portfoliowahl angesehen werden, da sich sowohl in der eigenen Familie als auch unter Kollegen, Freunden etc. mit hoher Wahrscheinlichkeit Bausparer befinden. Nach Erkenntnissen der Behavioural Finance steigt damit die Wahrscheinlichkeit, dass auch Haushalte, die noch keinen Bausparvertrag haben, einen solchen abschließen.
- ↳ Bestätigende Wirkung staatlicher Förderung: In der Entscheidungssituation für oder gegen den Abschluss eines Bausparvertrages wird auch die Förderung durch Leistungen des Arbeitgebers und des Staates (durch Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage) eine wichtige Rolle spielen. Neben dem finanziellen Beitrag durch die Förderung ist hier aus verhaltenswissenschaftlicher Sicht ihre affirmative Funktion anzuführen.<sup>8</sup>
- ↳ Laufende Ersparnis in kleinen Raten und direkte Lohnabzüge: Wie in jedem Sparvertrag besteht ein Vorteil des Bausparens darin, dass die Sparentscheidung nicht laufend neu getroffen werden muss, sondern automatisch ein Teil der periodischen Einkünfte auf ein Einlagenkonto abgebucht wird.

<sup>7</sup> Eine gute Übersicht bietet der von Mitchell und Utkus (2004) herausgegebene Sammelband „Pension Design and Structure. New Lessons from Behavioral Finance.“

<sup>8</sup> Zur Bedeutung des Bausparens im Rahmen der Vermögenswirksamen Leistungen aus einer Langfristperspektive siehe Westerheide (1999), S. 170.

Hervorzuheben ist darüber hinaus die positive Wirkung von direkten Lohnabzügen auf das Sparverhalten im Rahmen der vermögenswirksamen Leistungen: Unmittelbare Lohnabzüge haben sich in vielen Untersuchungen als wirksames Mittel zur Steigerung individueller Sparquoten erwiesen.

- ⇒ Mindestansparsumme und Wegfall der Förderung bei vorzeitiger Verwendung: Eine disziplinierende Wirkung hat der

Wegfall und die Rückzahlung der Förderung bei Kündigung eines Bausparvertrags vor Ende der nach dem Wohnungsbauprämiengesetz und dem Vermögensbildungsgesetz vorgesehenen Bindungsfristen. Darüber setzt die Zuteilung des Bausparvertrages üblicherweise das Erreichen einer bestimmten Mindestansparsumme und damit einer Mindestansparzeit voraus.



### 3 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg und Bedeutung des Bausparens

#### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Die Neubautätigkeit in Baden-Württemberg war in den letzten zehn Jahren im Trend rückläufig: Der Rückgang betraf schwerpunktmäßig den Geschosswohnungsbau. Der von den selbst nutzenden Wohneigentümern dominierte Bau von Einfamilienhäusern blieb dagegen vergleichsweise stabil. Am aktuellen Rand zeigt sich allerdings – auch aufgrund der früheren Vorzieheffekte durch das Auslaufen der Eigenheimzulage – ein drastischer Rückgang bei den Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser.

Die Wohnungsversorgung der Haushalte in Baden-Württemberg hat sich rein rechnerisch und im Durchschnitt über alle Regionen in den letzten zehn Jahren verbessert. Regionale Disparitäten und qualitative Unterschiede zwischen Angebot und Nachfrage in der Wohnungsversorgung bestehen jedoch nach wie vor.

Das künftige Nachfragepotenzial ist gekennzeichnet durch:

- *Eine zunehmende Bedeutung älterer Wohnungsnutzer:* Der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung und damit an der Wohnungsnachfrage wird deutlich zunehmen.
- *Ein höheres Gewicht kleiner Haushalte:* Die Bedeutung kleinerer Haushalte mit ein und zwei Personen wird in Zukunft deutlich wachsen, größere Familienhaushalte werden in Zukunft an Gewicht verlieren.
- *Eine steigende Wohneigentumsquote:* Die Wohneigentumsquote wird vermutlich in Zukunft steigen: Ein wesentlicher Grund ist die Verschiebung der Altersstruktur zugunsten älterer, kleinerer Haushalte mit höherer Finanzierungskraft. Die zunehmende Häufigkeit größerer Erbschaften wird aber auch jüngere Haushalte zunehmend in die Lage versetzen, Wohneigentum zu erwerben.
- *Steigende Wohnflächen je Einwohner:* Die Wohnfläche je Einwohner wird weiter wachsen, auch wenn einfache Extrapolationen der in der Vergangenheit beobachtbaren Entwicklung in die Zukunft problematisch sind.
- *Einen steigenden Anteil des Ersatzbedarfs:* Der Anteil des Wohnungsersatzbedarfs an den Wohnungsfertigstellungen wird – aufgrund der Baualtersstruktur und zunehmender Abgänge aus dem Bestand – zunehmen.

- *Einen Trend zu höherer Wohnqualität:* Nicht nur der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, sondern auch der Wunsch nach höherer Wohnqualität (im Hinblick auf Wohnungszuschnitt, -ausstattung und energetische Standards) wird die Nachfrage im Wohnungsmarkt maßgeblich beeinflussen.

Die Schlussfolgerungen für die Aktivitäten der Bausparkassen: Der Finanzierungsbedarf für Modernisierung und Umbau wird weiterhin hoch bleiben. Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeit werden im altengerechten und barrierefreien Umbau liegen. Auch die Modernisierung älteren Wohnungsbestandes wird angesichts der Baualtersstruktur eine wichtige Säule des Finanzierungsgeschäfts sein. Hinzu kommen Umbaumaßnahmen durch Erben, die die geerbten Immobilien an die eigenen Wohnwünsche anpassen. Die energetische Sanierung gewinnt an Bedeutung und erfordert enorme Aufwendungen bei älterer Bausubstanz.

Demographische Gründe sprechen für eine anhaltende Tendenz zu einem hohem Anteil von Bestandserwerben: Die Bewohnerfluktuation bei Bestandsimmobilien wird zunehmen, wenn ältere Haushalte ihre großen Immobilien verlassen und in kleinere, zentraler gelegene, ggf. mit Betreuungsangebot ziehen. Dies zieht Modernisierungsbedarf nach sich.

Der Eigenkapital- und Fremdfinanzierungsbedarf wird insbesondere in Verdichtungsräumen aufgrund steigender Baupreise zunehmen. Bestimmte Gruppen am Wohnungsmarkt (junge Familien mit Kindern) stellen künftig geringere Bevölkerungsanteile, sind aber nach wie vor eine wichtige Zielgruppe der Wohnungspolitik und haben am ehesten Schwierigkeiten in der Wohneigentumsfinanzierung: Hier hat Eigenkapitalbildung durch Bausparen besondere Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der entfallenen Eigenheimzulage.

### 3.1 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

Die Neubautätigkeit in Baden-Württemberg war in den letzten zehn Jahren im Trend rückläufig. Während 1996 noch insgesamt rund 79.000 Wohnungen fertig gestellt wurden, davon 68.000 in neuen Wohngebäuden, bewegen sich die Fertigstellungen seit 2002 auf einem Niveau von rund 37.000 bis 38.000 Wohnungen, von denen etwa 32.000 bis 34.000 Wohnungen auf neue Wohngebäude entfallen (vgl. Tabelle 6).

Der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg teilte sich 2006 zu 27,6 Prozent auf Einfamilienhäuser, zu 23,3 Prozent auf Zweifamilienhäuser und zu 49,1 Prozent auf Mehrfamilienhäuser auf. Der Anteil der Einfamilienhäuser im Bestand ist dabei in den letzten zehn Jahren sukzessive gestiegen: Ursache dafür ist der starke Rückgang des Anteils der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau bei vergleichsweise stabilem Eigenheimbau.

Im Jahr 2006 entfiel ungefähr die Hälfte aller Fertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden auf Einfamilien-

häuser, 1996 betrug dieser Anteil gerade 18 Prozent. Vice versa ist der Anteil der fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 67 Prozent im Jahr 1996 auf 36 Prozent im Jahr 2006 gesunken (vgl. Abbildung 4). Angesichts des geringen Anteils der Fertigstellungen am gesamten Wohnungsbestand verlaufen die Änderungsprozesse in der Bestandsstruktur allerdings sehr langsam: Der Anteil der Fertigstellungen am gesamten Wohnungsbestand, der – vernachlässigt man den Abgang von Wohnungen aus dem Bestand – mit der Zuwachsrate des Bestandes identisch ist, betrug 2006 nur 0,7 Prozent. Zum Vergleich: 1994, als mit knapp 90.000 Wohnungen in Baden-Württemberg ein Höchstwert bei den Fertigstellungen erzielt werden konnte, lag dieser Anteil bei 2,1 Prozent.

Obwohl die Fertigstellungen auf ein historisch niedriges Niveau gesunken sind, hat sich die Wohnungsversorgung der Haushalte in Baden-Württemberg rein rechnerisch und im Durchschnitt über alle Regionen in den letzten zehn Jahren verbessert.<sup>9</sup> Das Statistische Landesamt errechnet für 2005 sogar eine Überversorgung um rund 33.000 Wohnungen, während im Jahr 1992 in Baden-Württemberg vor allem aufgrund starker Zuwanderungen aus Osteuropa noch rund 300.000 Wohnungen fehlten. Andere quantitative Indikatoren der Wohnungsversorgung

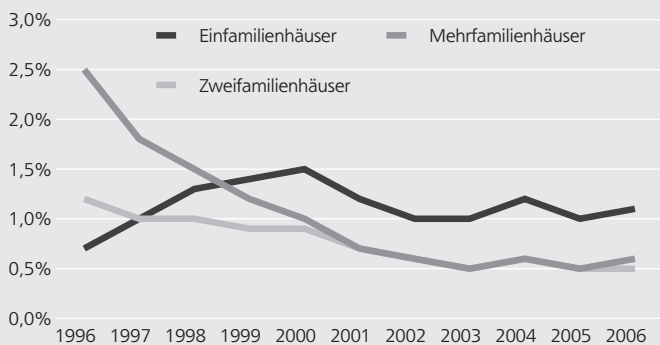
Tabelle 6: Bautätigkeit in Baden-Württemberg\*

Jahr	Errichtung neuer Gebäude										Wohnungen insgesamt*
	Wohngebäude					Nichtwohngebäude					
	Gebäude	Rauminhalt	Wohnungen	Wohnfläche	veranschlagte Kosten des Bauwerks insg.	Gebäude	Rauminhalt	Nutzfläche	Wohnungen	veranschlagte Kosten des Bauwerks insg.	
Anzahl in Tsd.	Mio. m <sup>3</sup>	Anzahl in Tsd.	100 Tsd. m <sup>2</sup>	Mio. Euro	Anzahl in Tsd.	Mio. m <sup>3</sup>	100 Tsd. m <sup>2</sup>	Anzahl in Tsd.	Mio. Euro	Anzahl in Tsd.	
1996	23	33	68	58	7.659	4,7	26	44	2,0	3.608	79
1997	24	31	59	54	7.272	4,9	28	48	2,0	4.083	69
1998	26	31	56	55	7.284	5,0	29	45	1,6	3.340	64
1999	27	30	51	53	6.918	5,0	31	49	1,3	3.561	57
2000	27	29	48	52	6.883	5,0	31	48	1,8	3.550	55
2001	22	24	38	42	5.507	5,1	36	55	1,0	3.995	42
2002	20	21	34	38	5.033	4,7	37	57	1,0	4.426	38
2003	19	21	32	37	4.847	4,1	31	45	0,7	3.595	35
2004	21	23	34	40	5.273	3,7	25	39	0,8	3.293	38
2005	19	21	32	38	4.907	3,4	22	33	0,8	2.582	36
2006	21	22	33	40	5.172	3,5	24	36	0,8	2.868	37

\* In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: Statistisches Landesamt.

9 Vgl. Schmidt (2006), S. 37.

**Abbildung 4: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg**

Quelle: Wohnungsmonitor Baden-Württemberg, ZEW-Berechnungen.

**Tabelle 7: Quantitative Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg**

Jahr	mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Personen je Wohnung (Anz.)
1996	89,3	37,6	2,4
1997	89,4	38,1	2,3
1998	89,6	38,6	2,3
1999	89,8	39,0	2,3
2000	90,1	39,3	2,3
2001	90,4	39,5	2,3
2002	90,6	39,6	2,3
2003	90,8	39,9	2,3
2004	91,1	40,2	2,3
2005	91,3	40,5	2,3
2006	91,6	40,9	2,2

Quelle: Statistisches Landesamt, Wohnungsmonitor Baden-Württemberg, bezogen auf die Wohnungen in Wohngebäuden.

weisen ebenfalls nach oben (vgl. Tabelle 7): So ist die mittlere Wohnfläche je Wohnung in den letzten zehn Jahren um 2,3 qm gestiegen. Aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums ergibt sich ein etwas größerer Anstieg je Einwohner (3,3 qm). Auch die Belegungsdichte hat sich von rund 2,4 Personen je Wohnung in 1996 auf rund 2,2 im Jahr 2006 verringert.

Allerdings ist dieser einfache, auf der Basis von Durchschnittsgrößen rechnerisch ermittelte landesweite Versorgungs-

grad wenig aussagekräftig: Regionale Disparitäten in der Wohnungsversorgung müssen berücksichtigt werden: Nach wie vor sind erhebliche, und angesichts der geringen Investitionstätigkeit der letzten Jahre vermutlich auf mittlere Sicht zunehmende, Engpässe vor allem in den hoch verdichteten Regionen Baden-Württembergs, allen voran in der Region Stuttgart, aber auch am Mittleren Oberrhein und Südlichen Oberrhein und in der Region Rhein-Neckar zu verzeichnen.<sup>10</sup> Auf Kreisebene ist in 16 der 44 Stadt- und Landkreise ein Wohnungsdefizit von mehr als einem Prozent des Bestandes zu konstatieren.<sup>11</sup> Nach dem einfachen Kriterium des Versorgungsgrades besonders gut versorgt sind dagegen die Regionen Heilbronn-Franken, Ostwürttemberg, Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie Bodensee-Oberschwaben.

Betrachtet man die Altersstruktur des Wohnungsbestandes, so ist zwar im langfristigen Vergleich eine deutliche Verjüngung des Bestandes festzustellen. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit in den letzten Jahren dürfte sich dieser Prozess jedoch deutlich verlangsamt haben. Darüber hinaus setzt sich rund die Hälfte des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg aus Wohnungen zusammen, die zwischen 1948 und 1978 gebaut wurden, weitere 23 Prozent sind noch älter. Auch wenn über den tatsächlichen Gebäudezustand keine Informationen vorliegen, kann doch vermutet werden, dass hier in den kommenden Jahren ein erheblicher Investitionsbedarf für Modernisierungen besteht und dass sich langfristig auch die Abgangsraten bei verschlissenen, nicht sanierungsfähigem oder sanierungswürdigem Wohnraums erhöhen wird.<sup>12</sup>

Baden-Württemberg hat im Vergleich der Bundesländer eine hohe private Immobilieneigentumsquote: Im Durchschnitt verfügen nach den Daten der EVS 2003 knapp 62 Prozent aller baden-württembergischen Haushalte über Haus- und Grundbesitz<sup>13</sup> (Basis 2003), 55,4 Prozent der Haushalte hatten selbst genutztes Wohneigentum. Das Bundesland liegt damit im Vergleich der Bundesländer an dritter Stelle. Zieht man die letzten verfügbaren Daten der breiteren Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation von Haushalten aus dem Jahr 2002 heran, so befindet sich Baden-Württemberg mit einem Anteil von 49,3 Prozent der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an allen Wohnungen dagegen lediglich an fünfter Stelle im Bundesländervergleich – nach Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Zudem zeigt der langfristige Vergleich (siehe Abbildung 6), dass sich der Vorsprung Baden-Württembergs gegenüber dem Durchschnitt der alten Bundesländer im langfristigen Trend etwas verringert hat.

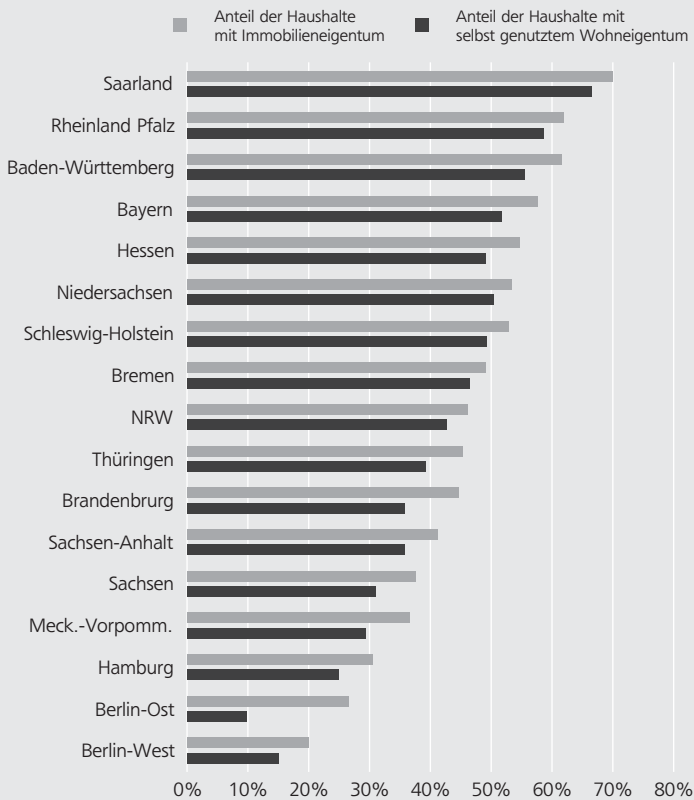
<sup>10</sup> Vgl. Brachat-Schwarz et al. (2007), S. 17.

<sup>11</sup> Vgl. Wohnungsmonitor Baden-Württemberg (2006), S. 26/27.

<sup>12</sup> Vgl. Expertenbefragung des IÖR (IÖR (2005), S. 62ff.)

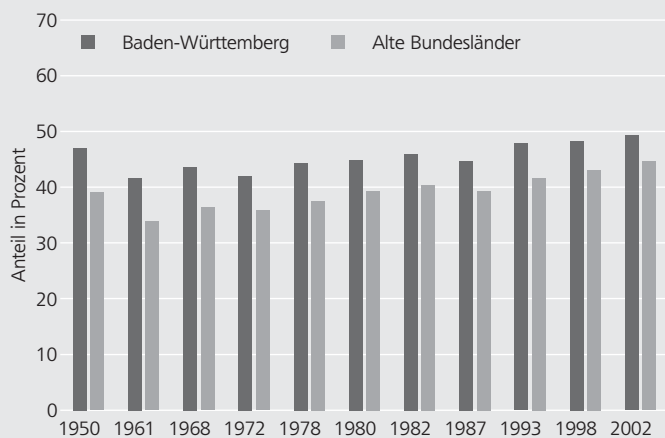
<sup>13</sup> Quelle: ZEW-Berechnungen auf Basis der 80%-Stichprobe der EVS 2003.

**Abbildung 5: Anteil der Haushalte mit Immobilieneigentum an allen Haushalten**



Quelle: EVS 2003, ZEW-Berechnungen. Basis 80%-Stichprobe.

**Abbildung 6: Anteil der selbstgenutzten Wohnungen im Zeitvergleich**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2006 (gebäude- und wohnungsstatistische Erhebung)

**Tabelle 8: Veranschlagte Baukosten je qm Wohnfläche in Baden-Württemberg in Euro**

	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus
1995	145,0	131,2	121,5
1996	147,6	134,6	123,0
1997	143,3	134,5	125,3
1998	139,8	133,5	123,3
1999	137,8	131,7	121,7
2000	136,1	130,9	121,6
2001	135,4	132,0	119,3
2002	136,5	131,2	120,6
2003	135,1	129,9	120,9
2004	134,7	128,8	119,6
2005	134,6	128,9	120,7
2006	133,3	128,1	121,7

Quelle: Statistisches Landesamt, ZEW-Berechnungen.

**Entwicklung von Baukosten, Baulandpreisen und Mieten**

Die Kosten für baureifes Land sind in Baden-Württemberg in den letzten Jahren zum Teil deutlich stärker gestiegen als die verfügbaren Einkommen je Einwohner: Im Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2005 stiegen die Kaufpreise für baureifes Land um 3,7 Prozent, in den Jahren 2003 bis 2005 sogar im Durchschnitt um 6,8 Prozent.<sup>14</sup> Im Jahr 2006 war allerdings im Landesdurchschnitt ein deutlicher Rückgang der Baulandpreise um 7,4 Prozent zu verzeichnen. Im Gegensatz zu den Baulandpreisen stiegen die verfügbaren Einkommen im Zeitraum 1995 bis 2005 in nominaler Rechnung lediglich um rund 2,1 Prozent p.a., im Zeitraum 2003 bis 2005 sogar noch langsamer um 1,8 Prozent p.a. In beiden Zeiträumen waren nur geringe Realeinkommenszuwächse zu verzeichnen: Der Konsumentenpreisindex für Baden-Württemberg stieg im Zeitraum von 1995 bis 2005 um durchschnittlich 1,5 Prozent p.a., im Zeitraum 2003 bis 2005 um rund 1,7 Prozent.<sup>15</sup>

Im Unterschied zu den Baulandpreisen waren die Preise für Bauleistungen im Durchschnitt rückläufig: Hier spiegelt sich die Unterauslastung der Kapazitäten in der Bauwirtschaft deutlich wider. Die Preise für Bauleistungen je Quadratmeter Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern waren in den letzten zehn Jahren leicht rückläufig, im Geschosswohnungsbau blieben sie weitgehend stabil (vgl. Tabelle 8).

<sup>14</sup> Quelle: Statistisches Landesamt, ZEW-Berechnungen.

<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Landesamt, ZEW-Berechnungen. Der Konsumentenpreisanstieg in Baden-Württemberg war damit etwas höher als im Bundesdurchschnitt.

### 3.2 Ursachen für die geringe Investitionstätigkeit in der Vergangenheit

Eine Ursachenanalyse der geringen Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt muss getrennt für den Mietwohnungsbau und den Markt für selbst genutztes Wohneigentum erfolgen.

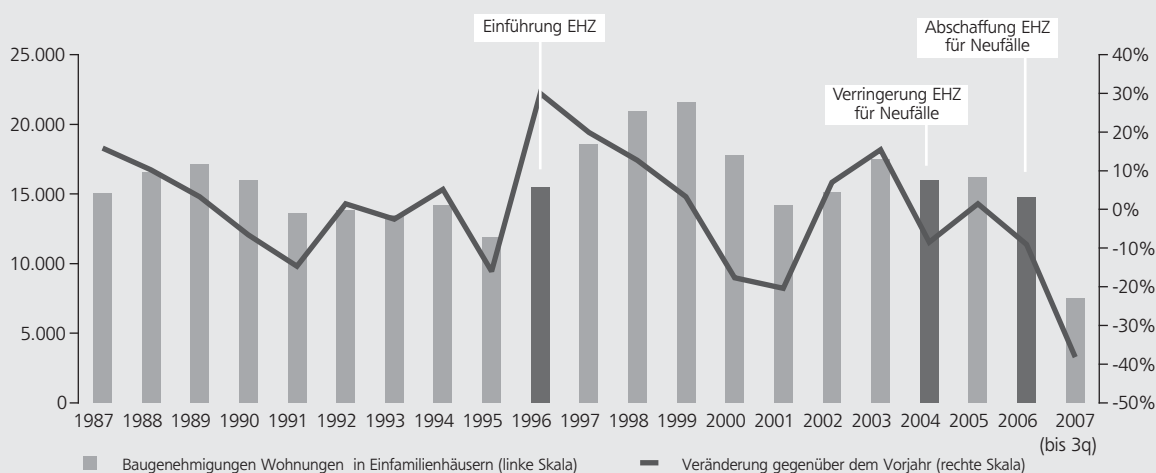
Zur geringen Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbau hat das im Landesdurchschnitt vergleichsweise hohe Angebot an Mietwohnungen nach den hohen Fertigstellungszahlen Anfang der 1990er Jahre beigetragen. Daraus resultierte im Durchschnitt eine recht verhaltene Mietentwicklung: Die Nettomieten sind im Durchschnitt im Zeitraum 1996 bis 2006 insgesamt um 14 Prozent gestiegen, die Mietnebenkosten dagegen um 24 Prozent. Der Anstieg der Nettomieten lag damit deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerungsrate von 17 Prozent im gleichen Zeitraum.<sup>16</sup> Angesichts der daraus resultierenden niedrigen Nettoanfangsrenditen im Mietwohnungsbau bestanden verringerte Investitionsanreize für Vermieter. Die Verschlechterung der Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau hat zur zurückhaltenden Investitionsneigung beigetragen.

Im Bereich der Wohneigentumsbildung hat die wirtschaftliche Unsicherheit im konjunkturellen Abschwung dämpfend auf die Wohneigentumsnachfrage gewirkt, wengleich Baden-

Württemberg hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitslosigkeit deutlich besser gestellt war als der Durchschnitt der alten Bundesländer und erst recht der neuen Bundesländer. Hinzu kamen die geringe Steigerung der Realeinkommen und die im Vergleich dazu hohe durchschnittliche Steigerung der Bodenpreise. Zur nachlassenden Nachfrage am Markt für Wohneigentum dürften auch Spillover-Effekte vom Mietwohnungsmarkt beigetragen haben, da in vielen Regionen ein großes Angebot an preiswerten Mietwohnungen bestand.

Als weitere Sonderfaktoren sind der Wegfall der Eigenheimzulage für Neuerwerbe nach dem 31.12.2005 und die Diskussion um die Einführung einer neuen Förderung anzuführen: Insbesondere die Abschaffung der Eigenheimzulage für Erwerbe nach dem Jahresanfang 2006 wirkte sich – nach einem Vorzieheffekt im Jahr 2005 – negativ auf die Nachfrage nach neuen Wohnungsbaufinanzierungen aus, wengleich als Gegengewicht nochmals Vorzieheffekte im Vorfeld der Mehrwertsteuererhöhung zum 1.1.2007 wirksam gewesen sein dürften. Erschwerend kommt die anhaltende Unsicherheit über die künftige Ausrichtung der Wohneigentumsförderung hinzu. Die Baugenehmigungen insbesondere für Einfamilienhäuser zeigen den Einfluss der entfallenen Eigenheimzulage deutlich (vgl. Abbildung 7). Insbesondere am aktuellen Rand sind im Vergleich der ersten drei Quartale 2007 zum gleichen Vorjahreszeitraum massive Einbrüche bei den Genehmigungen von 38,2 Prozent zu verzeichnen.

Abbildung 7: Auswirkungen der Eigenheimzulage (EHZ) auf die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser in Baden-Württemberg



Quelle: Statistisches Landesamt, Grafik ZEW.

16 Quelle: ZEW-Berechnungen auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes.



### 3.3 Längerfristige Perspektiven für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Für die Wohnungsbedarfsentwicklung in Baden-Württemberg liegen mit der Prognose des Instituts für ökologische Raumforschung e.V. (IÖR) aus dem Jahr 2005 und der neuen regionalisierten Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2007 zwei aktuelle Prognosen vor, die sich in ihren Ergebnissen gleichwohl fundamental unterscheiden. Die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes errechnet für den Zeitraum 2006 bis 2015 einen Wohnungsbedarf von 243.400 Wohnungen, der auf einen Neubedarf von 136.800 Wohnungen und einen Ersatzbedarf von 106.600 Wohnungen zurückgeht. Für den Folgezeitraum 2016 bis 2025 geht das Statistische Landesamt von einem Gesamtbedarf von 210.500 Wohnungen aus, der sich in einen Ersatzbedarf von 164.800 Wohnungen und einen Neubaubedarf von nur noch 45.700 Wohnungen aufteilt. Für den weitgehend kongruenten ersten Zeitraum 2005 bis 2015 ermittelt das IÖR dagegen ein gesamtes Nachfragepotenzial von 577.000 Wohnungen. Zusammengefasst resultiert aus den Berechnungen des IÖR ein Neubaupotenzial von rund 58.000 Wohnungen je Jahr bis zum Jahr 2015, während das Statistische Landesamt von einem Baubedarf von lediglich 28.000 Wohnungen p.a. bis 2010 und danach von nur noch 22.000 Einheiten jährlich bis 2025 ausgeht. Die eklatanten Unterschiede zwischen beiden Prognosen haben ihre Unterschiede in unterschiedlichen Annahmen über die Bevölkerungsentwicklung, aber auch in einem unterschiedlichen Untersuchungsansatz. Insbesondere hat das IÖR versucht, den Zusatzbedarf, der durch steigende Ansprüche an die Wohnqualität verursacht wird, zu quantifizieren: Er beläuft sich nach Angaben des Instituts auf rund 15 Prozent der prognostizierten zusätzlichen Gesamtnachfrage und damit auf rund 86.000 Wohnungen. Auch wenn diese Prognose nach heutigen Gesichtspunkten ebenfalls nach unten revidiert werden müsste<sup>17</sup>, unterscheidet sich der Prognoseansatz des Statistischen Landesamtes in dieser Hinsicht gravierend von dem des IÖR.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes eher eine Untergrenze des zu erwartenden Wohnungsbedarfs markiert, da künftige Wanderungsgewinne für Baden-Württemberg konservativ geschätzt sind und die Nachfragewirkungen individueller Wohnwünsche nicht explizit in der Prognose berücksichtigt worden sind. Die – aufgrund der aktualisierten Bevölkerungsvorausrechnung überarbeitungsbedürftige – Prognose des IÖR weist

demgegenüber auf einen erheblichen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen hin, der auf die Realisierung individueller Wohnwünsche zurückgeht.

Trotz der quantitativen Unterschiede in den vorliegenden Prognosen können folgende qualitative Gemeinsamkeiten abgeleitet werden, die als stilisierte Fakten auch eine Orientierung für das zukünftige Nachfragepotenzial bieten, mit dem die baden-württembergischen Bausparkassen konfrontiert sein werden.

- ▷ *Zunehmende Bedeutung älterer Wohnungsnutzer:* Wie schon für die Vergangenheit erkennbar und in allen demographischen Prognosen unterstellt, wird der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung und damit auch der Anteil der älteren Wohnungsnutzer deutlich zunehmen.
- ▷ *Zunahme der Bedeutung kleiner Haushalte:* Die Bedeutung kleinerer Haushalte mit ein und zwei Personen wird in Zukunft deutlich wachsen. Auch dies ist vor allem eine Folge der Bevölkerungsalterung. Größere Familienhaushalte mit drei und mehr Mitgliedern werden in Zukunft an Gewicht verlieren. Daraus kann tendenziell eine Verschiebung in der Nachfragestruktur zugunsten von kleineren Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und eine geringere Bedeutung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet werden.
- ▷ *Höhere Wohneigentumsquote:* Die Wohneigentumsquote wird vermutlich in Zukunft weiter steigen. Auch hier ist ein wesentlicher Grund die Verschiebung der Altersstruktur zugunsten älterer, kleinerer Haushalte mit höherer Finanzierungskraft und tendenziell geringerer berufsbedingter Mobilität. Die zunehmende Häufigkeit größerer Erbschaften wird aber auch kleine jüngere Haushalte, deren Wohneigentumsquoten bisher im Durchschnitt gering waren, zunehmend in die Lage versetzen, Wohneigentum zu erwerben.
- ▷ *Steigende Wohnfläche je Einwohner:* Die Wohnfläche je Einwohner wird tendenziell weiter wachsen, auch wenn einfache Extrapolationen der in der Vergangenheit beobachtbaren Entwicklung in die Zukunft problematisch sind. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung geht in seiner Raumordnungsprognose 2020/2050 von einem Wohnflächenzuwachs je Einwohner von ca. 6 Prozent aus.<sup>18</sup>
- ▷ *Steigender Anteil des Ersatzbedarfs:* Der Anteil des Wohnungsersatzbedarfs im Vergleich zum Wohnungsneubedarf wird – aufgrund der Baualterstruktur und zunehmender Abgänge aus dem Bestand – wachsen. Die aktuelle regionalisierte Wohnungsprognose des Statistischen Landesamtes geht davon aus, dass im Zeitraum 2016 bis 2025 der Ersatzbedarf den Neubau klar dominieren wird.

<sup>17</sup> Vgl. Iwanow/Schätzl (2007, S. 4), die auf das Vorliegen der aktuelleren demographischen Prognosen und den Wegfall der Eigenheimzulage verweisen.

<sup>18</sup> Vgl. Wohnungsmonitor Baden-Württemberg, S. 102/103.

Daraus lassen sich Schlussfolgerungen für die künftige Nachfrage nach Baufinanzierungen ziehen:

- ➔ Der Bedarf an Finanzierung für Modernisierung und Umbau wird weiterhin hoch bleiben: Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeit werden – entsprechend der Alterung der Bevölkerung – im altengerechten und barrierefreien Umbau liegen. Auch die Modernisierung alten Wohnungsbestandes aus den 1950ern, 60ern und 70ern durch die bisherigen Eigentümer wird – angesichts der Baualtersstruktur – eine wichtige Säule des Modernisierungsgeschäfts sein. Hinzu kommen Modernisierungen durch neue Eigentümer, die Immobilieneigentum aus dem Bestand erworben haben, und Umbaumaßnahmen durch Erben, die die geerbten Immobilien an die eigenen Wohnwünsche anpassen.
- ➔ Die energetische Sanierung gewinnt an Bedeutung und erfordert enorme Aufwendungen bei älterer Bausubstanz (siehe die Beschlüsse der Regierungskoalition zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm, vor allem zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, zur Energieeinsparverordnung und zur Fortführung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms).<sup>19</sup>
- ➔ Demographische Gründe sprechen für eine anhaltende Tendenz zu einem hohem Anteil von Bestandserwerben: Die Bewohnerfluktuation bei Bestandsimmobilien wird zunehmen, wenn ältere Haushalte ihre großen Immobilien verlassen und in kleinere, zentraler gelegene, ggf. mit Betreuungsangebot ziehen. Dies zieht Modernisierungsbedarf nach sich.
- ➔ Die Finanzierungsbedarfe nehmen insbesondere in Verdichtungsräumen aufgrund steigender Baulandpreise zu. Dies führt zu höherem Eigenkapital- und Fremdfinanzierungsbedarf.
- ➔ Bestimmte Gruppen am Wohnungsmarkt (junge Familien mit Kindern) verlieren in der Demographie an Bedeutung, stellen aber eine wichtige Zielgruppe der Wohnungspolitik dar und haben am ehesten Schwierigkeiten bei der Wohneigentumsfinanzierung: Hier hat Bausparen für die Eigenkapitalbildung und Fremdfinanzierung besondere Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der entfallenen Eigenheimzulage.

<sup>19</sup> Vgl. die auf der Kabinettklausur in Meseberg (23. und 24.08.2007) vorgelegte Eckpunkte für ein Integriertes Energie- und Klimaprogramm (Vgl. <http://www.bmwi.de/BMWi/Navigation/energie,did=216338.html>, 01.10.2007)



## 4 Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparkmarkt

### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Die baden-württembergischen Bausparkassen nehmen im deutschen Markt eine bedeutende Stellung ein. Die Marktanteile der vier baden-württembergischen Bausparkassen, sowohl gemessen am gesamten Vertragsbestand als auch an der Bausparsumme im Bestand, sind im Zeitraum 1995 bis 2006 in einem insgesamt wachsenden Markt stabil geblieben.

Der Anteil an der gesamten Bausparsumme, den sie auf sich vereinen können, bewegte sich bei rund 45 Prozent. In Bezug auf die Anzahl der Verträge liegt der Mittelwert etwas niedriger (rund 43 Prozent).

Zwischen 1995 und 2006 entfielen im Durchschnitt rund 30 Prozent des Bauspargeschäfts der privaten baden-württembergischen Bausparkassen auf Baden-Württemberg (gemessen auf der Basis der Anzahl der Bausparverträge, Höhe der Bausparsumme und der Höhe der Einlagen auf den Bausparkonten).

Die baden-württembergischen Bausparkassen sind nicht nur im Inland, sondern auch im europäischen Ausland sowie in Asien aktiv.

In Baden-Württemberg sind heute vier Bausparkassen ansässig, bei denen im Jahr 2006 insgesamt 1,5 Mio. neue Bausparverträge mit einer Bausparsumme von fast 44 Mrd. Euro neu abgeschlossen wurden. Davon wurden 400.000 neue Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 14 Mrd. Euro allein in Baden-Württemberg unterschrieben.

Von den vier baden-württembergischen Bausparkassen sind drei Bausparkassen (Deutsche Bausparkasse Badenia, Bausparkasse Schwäbisch Hall, Wüstenrot Bausparkasse) bundesweit tätig. Die Landesbausparkasse Baden-Württemberg tätigt ihr Bauspargeschäft aufgrund des im Sparkassensektor vorherrschenden Regionalprinzips ausschließlich in Baden-Württemberg. Trotz der regionalen Beschränkung der Geschäftsaktivitäten der Landesbausparkasse Baden-Württemberg nehmen

die vier baden-württembergischen Bausparkassen auf dem bundesweiten Bausparkmarkt eine besondere Stellung ein. Dies wird auf der Grundlage verschiedener Indikatoren deutlich. So konnten im Jahr 2006 die vier baden-württembergischen Bausparkassen rund 40 Prozent aller bundesweit neu abgeschlossenen Bausparverträge auf sich vereinen: Gemessen an der Anzahl bzw. dem Volumen aller neu abgeschlossenen Bausparverträge tätigten die baden-württembergischen Bausparkassen im Jahr 2006 rund 73 Prozent bzw. 68 Prozent ihres Bausparneugeschäfts außerhalb Baden-Württembergs, wobei diese Anteile ausschließlich auf das bundesweite Bauspargeschäft der drei privaten baden-württembergischen Bausparkassen zurückzuführen sind. Zwischen 1995 und 2006 entfielen im Durchschnitt rund 30 Prozent des Bauspargeschäfts der privaten baden-württembergischen Bausparkassen auf Baden-Württemberg (gemessen auf der Basis der Anzahl der Bausparverträge, der Bausparsumme und der Einlagen auf den Bausparkonten).

Die Bilanzsumme der baden-württembergischen Bausparkassen zeigt ein ähnliches Bild. Sie umfasste im Jahr 2006 knapp 36 Prozent der gesamten Bilanzsumme aller Bausparkassen in Deutschland (siehe Tabelle 9). In den Jahren zwischen 1996 und 2006 ist dieser Anteil allerdings von rund 45 Prozent um rund neun Prozentpunkte auf 36 Prozent zurückgegangen.<sup>20</sup>

Wie das Neugeschäft und die Bilanzsumme der baden-württembergischen Bausparkassen zeigt die Entwicklung des Vertragsbestandes, dass diese auf dem Bausparkmarkt eine bedeutende Stellung einnehmen. Seit 1995 weisen alle Bausparkassen in Deutschland einen Bestand an Bausparverträgen auf, der zwischen rund 31 Mio. und 33 Mio. Verträgen schwankt. Der Bausparsummenbestand hat sich, entsprechend der Entwicklung des Neugeschäfts, dagegen deutlich erhöht (von 587 Mrd. Euro im Jahr 1995 auf 739 Mrd. Euro im Jahr 2006). Die Marktanteile der vier baden-württembergischen Bausparkassen, sowohl gemessen an der gesamten Anzahl der Verträge als auch an der Bausparsumme im Bestand, sind im Zeitraum 1995 bis 2006 in einem insgesamt wachsenden Markt recht stabil geblieben. Ihr Anteil an der gesamten Bausparsumme bewegte sich in einem engen Intervall um den Mittelwert von rund 45 Prozent. In Bezug auf die Anzahl der Verträge liegt der Mittelwert bei ähnlicher Varianz etwas niedriger (rund 43 Prozent).

<sup>20</sup> Die rückläufige Entwicklung kann durch unterschiedliche Bilanzierungsmethoden der beteiligten Institute beeinflusst worden sein.

Die baden-württembergischen Bausparkassen unterstützen ihre Kunden beim Erwerb von Immobilien nicht nur in Deutschland, sondern in sämtlichen EU-Mitgliedsstaaten sowie in Norwegen und in der Schweiz. Die Landesbausparkasse Baden-Württemberg unterstützt im Verbund der Landesbausparkassen und zusammen mit ihren ausländischen Kooperationspartnern ihre Kunden beim Erwerb von Auslandsimmobilien von Deutschland aus. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall ist mit eigenen Niederlassungen in Luxemburg und Frankreich in grenznahen Gebieten im Bauspargeschäft aktiv. Die Bausparkasse Wüstenrot ist mit einer eigenen Niederlassung in Luxemburg vertreten.

Zwei der baden-württembergischen Bausparkassen (Bausparkasse Schwäbisch Hall und Wüstenrot Bausparkasse) sind außerdem in mittel- und osteuropäischen Ländern sowie in Asien mit ihren ausländischen Beteiligungsunternehmen im Bauspargeschäft aktiv. In Kroatien, Ungarn, Rumänien, in der Slowakischen Republik und der Tschechischen Republik sind Bausparkassengesetze nach deutschem Vorbild bereits in Kraft getreten. Die Bausparkasse Wüstenrot ist in allen diesen Ländern, ausgenommen Rumänien, im Bauspargeschäft aktiv. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall ist vor Ort in vier dieser Länder (Republik Ungarn, Rumänien, Slowakische Republik, Tschechische Republik) sowie in der Volksrepublik China im Bauspargeschäft tätig.

**Tabelle 9: Bilanzsumme der Bausparkassen**

Zeitreihe/Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Bilanzsumme aller Bausparkassen in Mrd. Euro</b>											
Bilanzsumme	125	133	139	146	154	158	164	173	184	192	194
<b>Bilanzsumme baden-württembergischer Bausparkassen in Mrd. Euro*</b>											
Bilanzsumme	56	59	61	63	64	63	65	67	68	70	71
<b>Anteil baden-württembergischer Bausparkassen an der Bilanzsumme aller Bausparkassen bundesweit</b>											
Anteil	45%	44%	44%	43%	42%	40%	40%	39%	37%	37%	36%

Quellen: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. \*Werte bis 2001: Jahresberichte der Bundesbank, Hauptverwaltung Stuttgart, Werte ab 2004: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Werte für das Jahr 2002 und 2003 linear interpoliert.

## 5 Bausparen und Immobilienvermögensbildung im Rahmen der Bautätigkeit und der Wohnungsbaufinanzierung in Baden-Württemberg

### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Die Attraktivität des Bausparens in Baden-Württemberg ist ungebrochen. Das Bundesland ist Spitzenreiter bei der Bausparsumme und bei der Anzahl der Bausparverträge je Haushalt.

Die Bausparsumme in Baden-Württemberg hat sich besonders positiv entwickelt: Dies weist einerseits auf ein hohes Vorsorgebewusstsein der Sparer im Land hin, spiegelt aber auch die höhere Sparfähigkeit aufgrund der im Bundesvergleich höheren Einkommen der Baden-Würtemberger wider.

Die Inanspruchnahme von Wohnungsbaudarlehen ist in den letzten Jahren deutlich gesunken, damit einhergehend haben auch die Bestände der Wohnungsbaukredite bei den Bausparkassen abgenommen: Dies ist vor allem mit der Zinssituation zu erklären, aufgrund derer viele Bausparer auf die Inanspruchnahme ihres Bauspardarlehens verzichtet und eine – trotz Zinsaufschlägen für zweitrangige Besicherung – günstigere Finanzierung über den Kapitalmarkt vorgenommen haben.

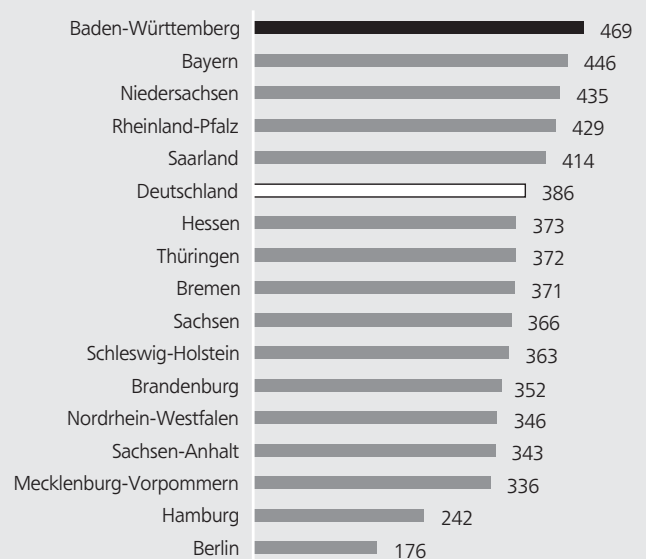
Die Bedeutung neuer Bauspartarife mit niedrigeren Zinsen wird sich erst in Zukunft in der Inanspruchnahme von Bauspardarlehen widerspiegeln. Das zunehmende Gewicht von Modernisierungsfinanzierungen, für die ein höherer Vergleichszins am Kapitalmarkt gilt, spricht für die nach wie vor hohe Bedeutung der Bausparfinanzierung für den Wohnungsbau.

In Abschnitt 3.1 wurde aufgezeigt, dass sich die Neubaupraktiken im Wohnungsbau sowohl bundesweit als auch in Baden-Württemberg in den letzten Jahren im Trend stark verringert haben. Diese Entwicklung steht in deutlichem Kontrast zur Entwicklung des Bausparneugeschäfts: Bausparen aber ist nach wie vor attraktiv, dies gilt insbesondere für das Bundesland Baden-Württemberg. Wie Abbildung 8 verdeutlicht, entfielen in Baden-Württemberg im Jahr 2006 durchschnittlich rund 469 Bausparverträge auf 1.000 Einwohner: Baden-Württemberg liegt damit an der Spitze aller Bundesländer (Bundes-

durchschnitt 386 Verträge). Ähnliche Relationen lassen sich auch im Vergleich der Bausparsummen je Einwohner zwischen den Bundesländern erkennen. Auch hier weisen die Baden-Würtemberger mit einer durchschnittlichen Bausparsumme von 11.790 Euro einen erheblich höheren Wert auf als der Bundesdurchschnitt (8.791 Euro).

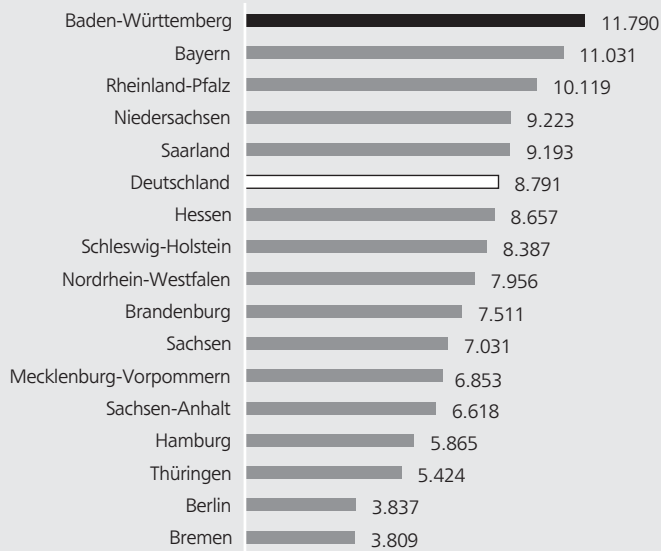
Abbildung 10 und Tabelle 10 verdeutlichen, dass die Entwicklung des Bauspargeschäfts bundesweit und in Baden-Württemberg unterschiedlich dynamisch verläuft: Im langfristigen Trend ist sowohl auf Bundesebene für alle Bausparkassen als auch für die baden-württembergischen Bausparkassen eine deutliche Zunahme der Bausparsumme je Einwohner festzustellen. Allerdings zeigen sich hier auch erhebliche Unterschiede: Während alle Bausparkassen insgesamt die durchschnittliche Bausparsumme je Bausparer im bundesweiten Geschäft von 1996 bis 2006 um 36,3 Prozent steigern konnten,

Abbildung 8: Anzahl Bausparverträge je 1.000 Einwohner im Bundesvergleich 2006



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen e.V., Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, ZEW-Berechnungen.

Abbildung 9: Bausparsumme je 1.000 Einwohner im Bundesvergleich 2006 (in Euro)



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen e.V., Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, ZEW-Berechnungen.

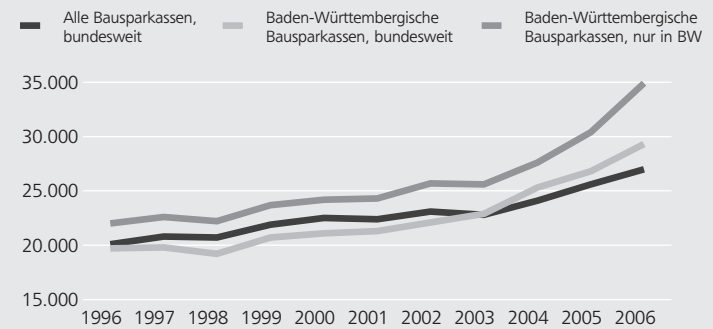
Tabelle 10: Entwicklung der durchschnittliche Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft)

	Bausparsumme je Vertrag 1996 (Euro)	Bausparsumme je Vertrag 2006 (Euro)	Zuwachs
Alle Bausparkassen bundesweit	20.100	27.400	36,3%
Baden-Württembergische Bausparkassen bundesweit	19.700	29.300	48,7%
Baden-Württembergische Bausparkassen in Baden-Württemberg	22.000	34.900	58,6%

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Statistisches Bundesamt, Verband der privaten Bausparkassen, ZEW-Berechnungen

betrug der Zuwachs für die baden-württembergischen Bausparkassen 48,7 Prozent. Noch deutlich stärker, nämlich um 58,6 Prozent, stiegen die durchschnittlichen Bausparsummen in den Verträgen, die von Baden-Württembergern bei baden-württembergischen Bausparkassen abgeschlossen wurden, und dies auf einem 1996 bereits höheren Ausgangsniveau.

Abbildung 10: Entwicklung der durchschnittlichen Bausparsumme je Vertrag in Deutschland und in Baden-Württemberg (Neugeschäft, in Euro)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Verband der privaten Bausparkassen, ZEW-Berechnungen.

Die Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierungen durch die baden-württembergischen Bausparkassen wurde durch verschiedene Faktoren maßgeblich beeinflusst: Zum einen spiegelt sich die rückläufige Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen und Fertigstellungen im Neubau auch in der Anzahl der von den Bausparkassen mitfinanzierten Neuerwerbe deutlich wider. Die Gründe für diesen Rückgang wurden im vorstehenden Abschnitt erörtert. Ein zweiter – ebenfalls negativer – Einfluss ging vom sinkenden Zinsniveau für Wohnungsbaukredite mit langfristiger Zinsbindung im größten Teil des Betrachtungszeitraums 1996 bis 2006 aus.

Vor dem Hintergrund der bis 2006 sinkenden Hypothekenzinsen haben viele Bausparer auf die Inanspruchnahme der zugeteilten Bauspardarlehen verzichtet, da Hypothekendarlehen anderer Anbieter – auch im zweiten Rang – zinsgünstiger erhältlich waren und zudem Bonuszahlungen in vielen Bauspartarifen zusätzliche Anreize für einen Darlehensverzicht liefern. Dies spiegelt sich in einem sinkenden Marktanteil der Bausparkassen am gesamten Markt für Baudarlehen wider und lässt sich sowohl für Baden-Württemberg als auch für das Bundesgebiet beobachten. Zwar haben die Bausparkassen auf den anhaltenden Rückgang der Kapitalmarktzinsen frühzeitig mit der Einführung neuer Bauspartarife mit niedrigeren Zinsen in der Darlehensphase reagiert: Die Beispielrechnungen in Abschnitt 2.2.1 des vorliegenden Gutachtens auf der Basis eines solchen Niedrigzinstarifs zeigen auf, dass die neuen Tarife der Bausparkassen auch beim gegenwärtigen Zinsniveau wettbewerbsfähige Darlehenszinsen implizieren. Die neuen Tarife spielen allerdings erst in Zukunft eine maßgebliche Rolle bei den Zuteilungen und konnten bislang die von der allgemeinen Wohnungsmarktkonjunktur und von der Zinsentwicklung ausgehenden negativen Einflüsse nicht kompensieren.

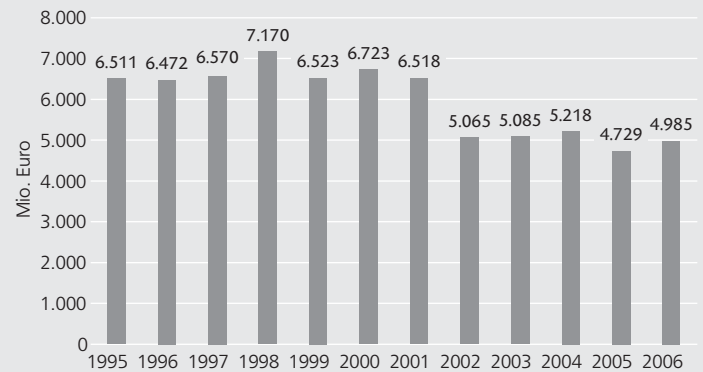
Aufgrund dieser Einflussfaktoren ist die Anzahl der Mitfinanzierungen der baden-württembergischen Bausparkkassen durch die Vergabe von Wohnungsbaukrediten in den letzten Jahren deutlich abgesunken. Dies gilt insbesondere für den Erwerb neuen Wohneigentums. Eine zunehmende Rolle spielt die Anzahl der Mitfinanzierungen für den Erwerb von Bestandsimmobilien: Zwar hat auch ihr Anteil an allen Finanzierungen in den letzten Jahren abgenommen. Ihre Bedeutung in Relation zu den Finanzierungen von Neubauten wächst jedoch. Eine mit einem Niveau von etwas über 60.000 Finanzierungen in den letzten Jahren weitgehend stabile Anzahl von Mitfinanzierungen ist dagegen bei Modernisierungsmaßnahmen zu verzeichnen. Ihr Anteil ist in den vergangenen Jahren massiv gestiegen und betrug 2006 – bezogen auf die Zahl der Finanzierungen – knapp 85 Prozent.

Auch darin wird deutlich, dass das rückläufige Zinsniveau die Entwicklung bei den Finanzierungen durch Bauspardarlehen massiv beeinflusst hat: Die Inanspruchnahme von Modernisierungsdarlehen dürfte in sehr viel geringerem Maße von der Zinsentwicklung am Hypothekenmarkt beeinträchtigt worden sein, da Modernisierungsdarlehen von Geschäftsbanken üblicherweise nicht dinglich besichert werden und zu erheblich höheren Zinsen als Hypothekendarlehen ausgereicht werden. Es ist daher für Bausparer mit Modernisierungsvorhaben auch in einer Niedrigzinsphase wirtschaftlich sinnvoll, Bauspardarlehen zur Finanzierung in Anspruch zu nehmen.

Darüber hinaus muss darauf hingewiesen werden, dass der Indikator „Anzahl von Mitfinanzierungen“ die tatsächliche Bedeutung der Finanzierungsleistungen der Bausparkkassen für den Wohnungsbau deutlich unterzeichnen dürfte, da die Verwendung von Bauspareinlagen ohne Darlehensaufnahme hier nicht enthalten ist. Zudem ist das durchschnittliche Volumen der Einzelfinanzierung möglicherweise im Zeitablauf gewachsen.

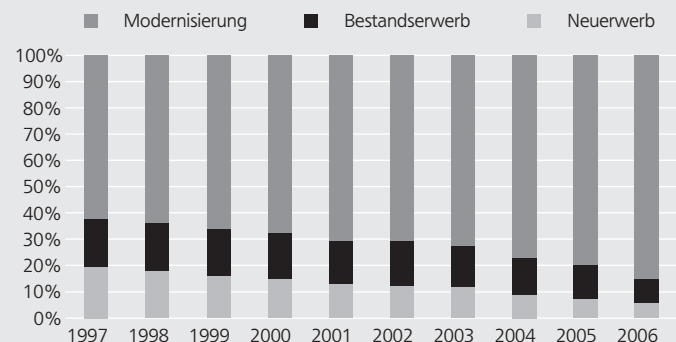
Die Gesamtauszahlungen aller Bausparkkassen an Bausparer in Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 11), die sich aus Bauspareinlagen, Darlehen und Zwischenkrediten zusammensetzen, bewegen sich seit 2002 auf einem Niveau von rund 5 Mrd. Euro. Die darin enthaltenen ausgezahlten Bausparguthaben dürften zum einen in erheblichem Umfang zur Wohnungsneubaufinanzierung, zum Erwerb von Bestandsimmobilien oder zur Finanzierung von Modernisierungen eingesetzt worden sein. Genau beziffern lässt sich dieser Anteil mangels statistischer Informationen über die Verwendungsentscheidung indes nicht. Zum anderen deutet das stabile Niveau der Auszahlungen darauf hin, dass möglicherweise bei rückläufiger Anzahl der Finanzierungen der durchschnittliche Wert der Einzelfinanzierung angewachsen ist. Auch die im Zeitverlauf deutlich gestiegenen Bausparsummen legen diesen Rückschluss nahe.

Abbildung 11: Auszahlungen aller Bausparkkassen an Bausparer in Baden-Württemberg



Quelle: Statistisches Landesamt (bis 2005), Verband der privaten Bausparkkassen für 2006.

Abbildung 12: Struktur der Finanzierungen nach Finanzierungsanlass (bezogen auf die Anzahl der Finanzierungen)



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkkassen, ZEW-Berechnungen. Ab 2004 vier, vorher drei baden-württembergische Bausparkkassen.

Tabelle 11: Anzahl der durch die baden-württembergischen Bausparkkassen in Baden-Württemberg mitfinanzierten Wohneinheiten (in Tsd.)

Wohneinheit/Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Neue Wohneinheiten insgesamt	18,9	16,7	12,2	12,7	10,6	9,0	7,0	7,8	5,7	4,2
Gebrauchte Wohneinheiten insg.	17,8	17,5	13,4	14,6	13,5	12,9	9,1	11,8	10,0	6,8
Modernisierungen insgesamt	60,7	59,7	49,7	57,1	57,8	52,4	42,6	66,1	61,3	61,7

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkkassen. ZEW-Berechnungen. Ab 2004 vier, vorher drei baden-württembergische Bausparkkassen.





## 6 Die Bedeutung der Bausparkassen für die Wirtschaft Baden-Württembergs und den Finanzplatz Baden-Württemberg

### Die wichtigsten Fakten im Überblick:

Insgesamt waren 12,8 Prozent der Erwerbstätigen des baden-württembergischen Kreditgewerbes im Jahr 2004 unmittelbar vom Bauspargeschäft der baden-württembergischen Bausparkassen abhängig.

Zusätzlich zu den 10.600 direkt im Zusammenhang mit der Abwicklung des Bauspargeschäfts beschäftigten Erwerbstätigen sind 6.400 Erwerbstätige außerhalb des Wirtschaftsbereichs Dienstleistungen der Kreditinstitute von der Vorleistungsnachfrage der Bausparkassen abhängig. Unter der Annahme, dass der induzierte Beschäftigungseffekt zu 70 Prozent in Baden-Württemberg anfällt, entfallen davon 4.500 Beschäftigte auf das Land Baden-Württemberg.

Darüber hinaus ist der induzierte Beschäftigungseffekt im Baugewerbe und seinen Vorleistungen zu berücksichtigen, der allerdings mangels belastbarer differenzierter Zahlen der im Wohnungshaupt- und Wohnungsausbau und des unbekanntes Effektes auf das induzierte Bauvolumen nicht beziffert werden kann.

Die direkt Beschäftigten der Bausparkassen des Landes und die indirekt im Vertrieb Beschäftigten erhielten im Jahr 2006 insgesamt Leistungen (Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Provisionszahlungen) in Höhe von rund 1.278 Mio. Euro.

Die baden-württembergischen Bausparkassen leisteten im Mittel der letzten fünf Jahre ca. 166 Mio. p.a. Euro Steuerzahlungen an die öffentliche Hand.

Im Jahr 2006 betrug Baden-Württembergs Bruttoinlandsprodukt 337 Mrd. Euro. Innerhalb der Bundesrepublik Deutschland ist Baden-Württemberg damit das Bundesland mit dem dritthöchsten Bruttoinlandsprodukt. Innerhalb der Europäischen Union ist die Größe der baden-württembergischen Wirtschaft, erneut am Maßstab des Bruttoinlandsprodukts gemessen, in

etwa mit der jährlichen Wirtschaftsleistung Österreichs, Schwedens oder Belgiens vergleichbar.

Auch wenn Baden-Württembergs Bruttowertschöpfung zum größten Teil durch das Produzierende Gewerbe (inkl. des Baugewerbes) erbracht wird, erzielt der Wirtschaftsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen, zu dem auch die Bausparkassen gehören, rund ein Viertel der jährlichen Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg.

Die Bedeutung der Bausparkassen für die Wirtschaft Baden-Württembergs und den Finanzplatz Baden-Württemberg wird im Folgenden mit Hilfe öffentlich zugänglicher Zahlen sowie der seitens der baden-württembergischen Bausparkassen bereitgestellten Daten untersucht und dargestellt.

### 6.1 Beschäftigungseffekte der Bausparkassen in Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg waren im Kreditgewerbe Ende 2004 knapp 86.000 Personen in rund 700 Unternehmen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.<sup>21</sup> Dies entspricht einem Anteil von rund 2,5 Prozent an der Gesamtbeschäftigung bzw. 0,15 Prozent an der gesamten Anzahl der Unternehmen im Land. Die baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigten Ende 2006 rund 5.000 Personen. Im Jahr 2004, zu dem nach Wirtschaftszweigen gegliederte Referenzzahlen vorliegen, entsprach die direkte Beschäftigung der Bausparkassen einem Anteil von knapp 6,4 Prozent der Beschäftigten des baden-württembergischen Kreditgewerbes.

Zusätzlich zu den in den Bausparkassen direkt Beschäftigten erbringen schätzungsweise rund 3.000 Personen in Beteiligungsunternehmen der Bausparkassen Leistungen, die – wie bspw. die Bereitstellung von Informationsinfrastruktur – direkt den Bausparkassen zu Gute kommen. Da die Beschäftigten in

21 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, [http://www.statistik-bw.de/VolkswPreise/Landesdaten/UR\\_WAAbteilung.asp](http://www.statistik-bw.de/VolkswPreise/Landesdaten/UR_WAAbteilung.asp) (31.08.2007).

Beteiligungsunternehmen nicht ausschließlich für die baden-württembergischen Bausparkassen tätig sind, überschätzt eine vollständige Berücksichtigung dieser Zahl allerdings die Bedeutung der Bausparkassen für die Gesamtbeschäftigung in Baden-Württemberg. Nimmt man an, dass 95 Prozent der Leistungen der Mitarbeiter in den Beteiligungsunternehmen ausschließlich für die Bausparkassen erbracht werden, ergibt sich daraus für das Jahr 2006 ein Vollzeitbeschäftigungsvolumen von rund 2.800 Personen.

Neben den direkt Beschäftigten sind auch die haupt- und nebenberuflichen Vertreter unmittelbar mit dem Bauspargeschäft der baden-württembergischen Bausparkassen verbunden. Im Jahr 2006 waren bundesweit rund 7.500 Personen als freie Handelsvertreter, Fachberater, Vermittler oder sonstige mit der Akquisition oder Betreuung beauftragte Personen haupt- und nebenberuflich für die baden-württembergischen Bausparkassen tätig, davon rund 2.000 Personen in Baden-Württemberg. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Vermittlungstätigkeit in den Verbundunternehmen der Bausparkassen (Volks- und Raiffeisenbanken, Versicherungen, Sparkassen). In einer groben Abschätzung errechnet sich, umgerechnet auf Vollzeitbeschäftigte, für das Jahr 2006 eine Anzahl von rund 2.800 Stellen in Baden-Württemberg.

Unter diesen Voraussetzungen waren in Baden-Württemberg im Jahr 2006 insgesamt rund 10.600 Personen in Vollzeit direkt oder indirekt in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft durch die baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigt (vgl. Tabelle 12).<sup>22</sup> Für das Jahr 2004, für das branchenbezogene Beschäftigtenzahlen vorliegen, ergibt sich – unter der Annahme, dass alle Personen zu den Beschäftigten des Kreditgewerbes gerechnet werden – ein Anteil von rund 12,8 Prozent der Beschäftigten des baden-württembergischen Kreditgewerbes, die unmittelbar mit der Geschäftstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen verbunden sind.

## 6.2 Durch die Bausparkassen induzierte zusätzliche Beschäftigungseffekte in Baden-Württemberg

Neben den direkten Beschäftigungswirkungen der Bausparkassen und den indirekten Beschäftigungseffekten, die mit dem Vertrieb und der Erstellung von Dienstleistungen der Bausparkassen verbunden sind, sind die durch die Vorleistungs-

**Tabelle 12:**  
Anzahl direkt beschäftigter Mitarbeiter bei baden-württembergischen Bausparkassen und Mitarbeiter unmittelbar assoziierter Unternehmen bundesweit und nur in Baden-Württemberg\*

Beschäftigte, Mitarbeiter	Nähere Beschreibung	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Anzahl direkt beschäftigter bzw. assoziierter Mitarbeiter in Vollzeitstellen – bundesweit</b>								
Direkt beschäftigte Mitarbeiter in Vollzeitstellen	Angestellte Mitarbeiter, Haupt- und Nebenberufliche Vertreter, Aktive Bankvermittler im Innen- und Außendienst	16.302	15.912	16.739	16.502	17.478	17.243	16.734
<b>Anzahl direkt beschäftigter bzw. assoziierter Mitarbeiter in Vollzeitstellen – nur in Baden-Württemberg</b>								
Direkt beschäftigte Mitarbeiter in Vollzeitstellen	Angestellte Mitarbeiter, Haupt- und Nebenberufliche Vertreter, Aktive Bankvermittler im Innen- und Außendienst	10.646	10.807	11.401	11.406	10.947	10.765	10.592

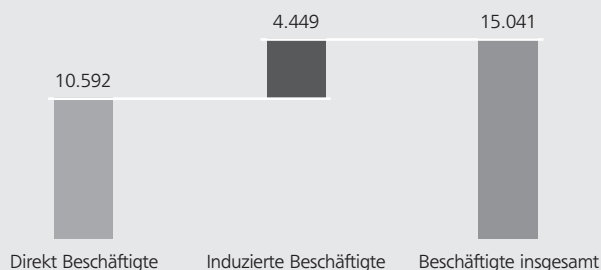
\* Zeitreihen für einzelne baden-württembergische Bausparkassen unvollständig.  
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Annahmen siehe Text.

22 Für Bausparkassen, die keinen separaten Ausweis haupt- und nebenberuflicher Vertreter zur Verfügung stellten, wurde angenommen, dass jeweils die Hälfte der bezifferten Anzahl von haupt- und nebenberuflichen Vertretern zu hauptberuflichen bzw. nebenberuflichen Vertretern gezählt werden kann. Hauptberufliche Vertreter wurden für eine Bausparkasse auf der Basis der bundesweiten Angaben unter Berücksichtigung des Bausparneugeschäfts (Anzahl der Verträge) geschätzt.

nachfrage der Bausparkassen induzierten Beschäftigungseffekte zu berücksichtigen. Überträgt man die Multiplikatoren, die sich auf Basis der bundesdeutschen Input-Output-Tabelle ermitteln lassen, auf die direkt beschäftigten Mitarbeiter bei den baden-württembergischen Bausparkassen im Jahr 2006, bedeutet dies, dass zusätzlich zu den knapp 10.600 Erwerbstätigen, die unmittelbar zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen notwendig sind, weitere rund 6.400 Erwerbstätige außerhalb des Wirtschaftsbereichs Dienstleistungen der Kreditinstitute notwendig sind, um die Endnachfrage nach Bausparverträgen bei den baden-württembergischen Bausparkassen zu befriedigen.

Unter der Annahme, dass der induzierte Beschäftigungseffekt zu 70 Prozent in Baden-Württemberg anfällt, werden etwas weniger als 4.500 Beschäftigte durch die Geschäftstätigkeit der Bausparkassen im Land induziert. Direkt und indirekt hängen somit rund 15.000 Beschäftigte in Baden-Württemberg von der Endnachfrage nach Dienstleistungen der baden-württembergischen Bausparkassen ab.

Abbildung 13: Direkt und indirekt beschäftigte Personen in Baden-Württemberg im Jahr 2006



Quelle: ZEW-Berechnungen.

Der induzierte Beschäftigungseffekt fällt am stärksten im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen (14,1 Prozent), im Bereich der Dienstleistungen des Kredit- und Versicherungsgewerbes (7,1 Prozent), im Wirtschaftsbereich Dienstleistungen der Datenverarbeitung und von Datenbanken (1,3 Prozent) sowie im Wirtschaftsbereich Nachrichtenübermittlungsdienstleistungen (1 Prozent) aus. Alle anderen Wirtschaftsbereiche weisen jeweils einen Anteil am gesamten Beschäftigungseffekt von weniger als 1 Prozent aus.

Die hier berechnete Zahl von rund 15.000 Beschäftigten, die direkt und indirekt in Baden-Württemberg zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs der baden-württembergischen Bausparkassen notwendig sind, bezieht sich nur auf Liefer-

verflechtungen (Erhalt und Erbringung von Vorleistungen zur Befriedigung der Endnachfrage nach Bausparverträgen in Baden-Württemberg) der Bausparkassen mit anderen Unternehmen.

Die Beschäftigungseffekte, die durch die Finanzierungstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen im Baugewerbe des Landes entstehen, sind in dieser Zahl nicht enthalten. Dieser zusätzliche Beschäftigungseffekt kann nicht quantifiziert werden: Neben der unvollständigen Erfassung der Beschäftigten des baden-württembergischen Wohnungsbau-gewerbes besteht das grundsätzliche Problem, dass der Anteil der zusätzlich aufgrund von Bausparfinanzierungen Beschäftigten unbekannt ist und sich auch nicht seriös schätzen lässt. Somit lässt sich nur feststellen, dass die 15.000 direkt und indirekt Beschäftigten eine konservative Schätzung des Beschäftigungseffekts darstellen. Der tatsächliche Beschäftigungseffekt, der direkt und indirekt von der Geschäftstätigkeit sowie von der Finanzierungstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen ausgeht, dürfte deutlich über den ermittelten 15.000 Beschäftigten liegen.

### 6.3 Wertschöpfung der Baden-Württembergischen Bausparkassen

Betrachtet man die Nettowertschöpfung der baden-württembergischen Bausparkassen nach Empfängergruppen, so stellen die Leistungen an die Mitarbeiter in Form von Lohn- und Gehalts- sowie Provisionszahlungen erwartungsgemäß den größten Anteil an den Gesamtausgaben dar. Im Jahr 2006 wurden insgesamt rund 1.278 Mio. Euro an Provisionen, Löhnen und Gehältern inkl. darauf entfallender Sozialabgaben an die Mitarbeiter der Bausparkassen gezahlt.

Zweitgrößter Empfänger von Leistungen der Bausparkassen ist die öffentliche Hand: Die Steuerzahlungen auf Ertrag und Umsatz umfassten 2006 insgesamt rund 114 Mio. Euro, das allerdings in dieser Hinsicht ein Ausnahmejahr darstellt. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (2001 bis 2006) erhielt die öffentliche Hand pro Jahr 166 Mio. Euro an Steuerzahlungen von den vier baden-württembergischen Bausparkassen. Das gesamte von den Bausparkassen induzierte Steueraufkommen ist allerdings wesentlich höher, vor allem weil die Steuerzahlungen aus den Einkommen der Mitarbeiter hier nicht berücksichtigt sind.

Die Eigentümer der Bausparkassen in Baden-Württemberg erhielten im Jahr 2006 knapp 99 Mio. Euro in Form von Dividenden oder nicht ausgeschütteten Gewinnen. Im Vergleich mit

anderen Leistungen schwanken die Ausschüttungen an die Eigentümer sehr stark und sind u.a. durch Sonderausschüttungen in einzelnen Jahren stark beeinflusst. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden 105 Mio. Euro p.a. an die Eigentümer ausgeschüttet.

Neben dem Steueraufkommen an den Staat, den Leistungen an Mitarbeiter und die Ausschüttungen an die Eigentümer

erbringen die baden-württembergischen Bausparkassen Leistungen an Stiftungen, Verbände und sonstige Einrichtungen, die nicht im Beteiligungsverhältnis mit den Bausparkassen stehen, in substanzieller Höhe. Das Aufkommen schwankt auch hier in der langfristigen Betrachtung recht stark, in den letzten fünf Jahren (2001 bis 2006) haben sich die Ausgaben hier auf einem Niveau von durchschnittlich rund 10 Mio. Euro p.a. stabilisiert.

**Tabelle 13:**  
**Leistungen der baden-württembergischen Bausparkassen nach Empfängern**

Empfänger / Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Leistungen der baden-württembergischen Bausparkassen in Mio. Euro*</b>											
An Mitarbeiter (Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Provisionen etc.)	1.068	1.098	1.025	1.253	1.186	1.068	1.200	1.375	1.238	1.247	1.278
An den Staat (in Form von Steuern)	224	232	187	258	142	253	271	133	141	172	114
An Eigentümer (ausgeschüttete, abgeführte und unverteilte Gewinne)	54	789	61	70	946	78	84	101	115	127	99
An Stiftungen / Verbände, die nicht im Beteiligungsverhältnis mit Bausparkassen stehen oder nicht den Eigentümern gehören, und an sonstige Einrichtungen (Spenden, Sponsorengelder)	6	6	8	7	9	8	9	12	13	11	10
<b>Summe Nettowertschöpfung</b>	<b>1.352</b>	<b>2.125</b>	<b>1.281</b>	<b>1.588</b>	<b>2.283</b>	<b>1.407</b>	<b>1.564</b>	<b>1.621</b>	<b>1.507</b>	<b>1.557</b>	<b>1.501</b>

\* Leistungen an Stiftungen/ Verbände, die nicht im Beteiligungsverhältnis mit Bausparkassen stehen oder nicht den Eigentümern gehören, und an sonstige Einrichtungen für alle vier baden-württembergischen Bausparkassen ab 2002, für drei Bausparkassen ab 1998 berücksichtigt. Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.

## Literatur

Brachat-Schwarz, Werner/Schmidt, Heike/Schwarck, Cornelia (2007), Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2025. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2007, S. 13-21. Download: [http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag07\\_07\\_03.pdf](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag07_07_03.pdf) (20.12.2007).

Bräuninger, Dieter/Just, Tobias/Schäfer, Stefan (2007), Wohnungsfinanzierung in Deutschland: vier Trends. Deutsche Bank Research, Aktuelle Themen 386, 11. Oktober 2007. Download: <http://www.dbresearch.com> (20.12.2007).

IÖR (2005), Regionale Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg bis 2015 – mit Ausblick bis 2020“. Dresden. Download: <http://www.arge-online.org/download/ioer-studie-wohnungsprognose-bawue-endbericht.pdf> (20.12.2007).

Iwanow, Irene/Schätzl, Ludwig (2007): Unveröffentlichte Stellungnahme zur aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes. Dresden.

Jäger, Manfred/Voigtländer, Michael (2006), Immobilienfinanzierung. Hypothekenmärkte und ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung. Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Nr. 22, Köln.

Mitchell, Olivia S./Utkus, Stephen P. (2004), Pension Design and Structure. New Lessons from Behavioral Finance. Oxford, New York.

Schäfer, Stefan (2006), It's the funding, commissioner. Deutsche Bank Research EU-Monitor 38, 4. Oktober 2006. Download: <http://www.dbresearch.com> (20.12.2007).

Schmidt, Heike (2006), Jedem Haushalt eine Wohnung. Zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 12/2006, S. 34-37. Download: [http://www.statistik-bw.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag06\\_12\\_06.pdf](http://www.statistik-bw.de/Veroeffentl/Monatshefte/PDF/Beitrag06_12_06.pdf) (20.12.2007).

Voigtländer, Michael (2006), Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille, Gutachten für den Verband deutscher Pfandbriefbanken, Institut der deutschen Wirtschaft, November 2006, Köln. Download: <http://www.pfandbrief.de> (20.12.2007)

Westerheide, Peter/Ammermüller, Andreas/Weber, Andrea M. (2005), Die Entwicklung und Verteilung des Vermögens privater Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Produktivvermögens, Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung, Berlin. Download: <ftp://ftp.zew.de/pub/zew-docs/gutachten/EndberichtZEWVermögensverteilung.pdf> (20.12.2007).

Westerheide, Peter (1999), Vermögenspolitik in der Sozialen Marktwirtschaft. Ziele und Wirkungsmöglichkeiten, Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen Bd. 185, Münster.

Wohnungsmonitor Baden-Württemberg (2006), L-Bank-IAW-Wohnungsmonitor Baden-Württemberg. Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg, Stuttgart. Download: <http://www.uni-tuebingen.de/iaw/womo/> (20.12.2007).







