

L-Bank-IAW-Wohnungsmonitor  
Baden-Württemberg

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

# Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg





# Der Inhalt.

<b>Die Einführung.</b>	
Die Einführung	04
Die Aufgabe der L-Bank	04

<b>Das Wohnungsangebot.</b>	
Wohnungen und Wohngebäude in Baden-Württemberg 2007	06
Altersstruktur des Wohnungsbestands 2007	09
Wohnungsbaufertigstellungen 2006	10
Wohnungsbauüberhang 2006	13
Wohnungsbaugenehmigungen 2006	13
Wohnungsbauaktivitäten in Deutschland 2006/2007	17
Wohnungsdefizit in Baden-Württemberg 2007	18

<b>Die Wohnungsnachfrage.</b>	
Die Bevölkerung in Baden-Württemberg 2006/2007	22
Haushaltskaufkraft 2007	32
Baulandpreise 2005	36
Immobilienpreise 2006	40
Baupreise und Baukosten 2007	43
Mieten und Mietbelastung	45
Wohnungsl Leerstände und Mietausfälle 2005/2006	48
Energie: Verbrauch, Effizienz und Einsparpotenzial	50

<b>Glossar/Quellen/Abbildungen.</b>	
Glossar	56
Quellen	57
Abbildungsverzeichnis	58

# Die Einführung.

► Die **wohnungswirtschaftliche Diskussion** wird aktuell von zwei Themenkomplexen bestimmt, die in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen werden.

Der erste Themenbereich betrifft die Auswirkungen des demographischen Wandels auf Wohnungsnachfrage und -angebot. Der Begriff „demographischer Wandel“ beschreibt das Phänomen einer zahlenmäßig schrumpfenden und zugleich alternden Bevölkerung. Diese Entwicklung ist in ihren Ansätzen seit vielen Jahren zu beobachten, wird jedoch in Zukunft an Schärfe und Dynamik gewinnen. Für die Wohnungswirtschaft stellt sich somit die Aufgabe, den Wohnansprüchen einer rasch wachsenden Zahl älterer Menschen gerecht zu werden. Landesweit betrifft dies etliche hunderttausend Wohnungen, die mittelfristig barrierefrei oder barrierearm umgebaut werden müssten. Die Zahl der großen Familienhaushalte wird im Zuge des demographischen Wandels zurückgehen. Entsprechend wird der Bedarf an familiengerechten Wohnungen und Häusern sinken, die Nachfrage nach kleineren und höherwertigen Wohnungen dagegen zunehmen.

Der zweite Themenkomplex ist der Energiebedarf der privaten Haushalte. Aus heutiger Sicht gilt ein großer Teil des älteren Wohnungsbestandes als energetisch ineffizient. Das Energieeinsparpotenzial der Haushalte wird – bei gleichbleibendem Komfort – auf etwa 20 % geschätzt. Da mehr als 85 % des Energieverbrauchs der privaten Haushalte auf die Raumwärme und die Bereitstellung von Warmwasser entfallen, werden hier die höchsten Einsparmöglichkeiten gesehen. Realisieren lassen sich diese Potenziale durch eine energetische Gebäudesanierung mit gleichzeitig verändertem Nutzungsverhalten.

Beiden Themenbereichen ist gemeinsam, dass sie qualitative Herausforderungen an die wohnungswirtschaftlichen Akteure herantragen. Die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg werden künftig nur auf lokal begrenzten Teilmärkten vor Mengenproblemen stehen. Es geht also vordringlich um den Umbau und die Aufwertung des Bestehenden. Eine zukunftsfähige Modernisierung der

Wohnbestände steht daher zu Recht ganz oben auf der politischen Agenda.

Sie können den L-Bank-IAW-Wohnungsmonitor auch im Internet einsehen: unter <http://www.wohnungsmonitor.de> Hier finden Sie sowohl frühere Ausgaben des Wohnungsmonitors im PDF-Format als auch zusätzliches Material zum Thema Wohnungsmarktbeobachtung in Baden-Württemberg. Dazu zählt neben thematischen Karten, Grafiken und Verweisen auch ein nach Regionen gegliederter Katalog mit Standardindikatoren zur Wohnungswirtschaft, der regelmäßig fortgeschrieben wird.

## DIE AUFGABE DER L-BANK

Nach wie vor ist die Wohnungsbaufinanzierung ein Kerngeschäftsfeld der L-Bank. Jede vierte Wohnung in Baden-Württemberg wurde durch die L-Bank gefördert. In früheren Jahren stand vor allem die soziale Wohnungsbauförderung im Vordergrund unserer Bemühungen. Die veränderten Rahmenbedingungen stellen inzwischen neue Anforderungen an uns, denen wir uns gemeinsam mit Ihnen und der Landesregierung stellen.

Was hat sich alles in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten geändert? Zu nennen wäre der demographische Wandel, der Bevölkerungsrückgang in Deutschland. Nach wie vor befinden wir uns in einer guten Ausgangssituation. Denn in Baden-Württemberg sieht die Welt immer etwas anders und meistens etwas besser aus. Wir rechnen im Land mit einem positiven Wanderungssaldo. In Zahlen ausgedrückt heißt das: ein Wachstum von 3 % bis 2015; das sind 292.000 neue Einwohner. Sie alle werden adäquaten, bezahlbaren Wohnraum für sich und ihre Familien suchen. So kommt es zu der außergewöhnlichen Situation, dass die Zahl der Haushalte schneller steigt als die Einwohnerzahl. Und wie

so oft liegen Licht und Schatten nahe beieinander, es fehlen bis 2015 rund 577.000 Wohnungen. Auch bei gleichbleibender Bautätigkeit fehlen danach jährlich rund 20.000 Wohnungen, insbesondere in den Ballungsräumen. Ganz genau können Sie dies alles im vorliegenden Wohnungsmonitor nachlesen.

Die L-Bank ist bei der Wohnraumförderung gefordert. Eine gute Standortpolitik muss die Bedürfnisse junger Familien abdecken. Es ist heute schon absehbar, dass für Familien mit Kindern in den Innenstädten der Wohnraum knapp wird. Was nützt es, wenn man Arbeit hat, aber nicht in vertretbarer Nähe seines Arbeitsplatzes wohnen kann? Daher haben wir ein Produkt entwickelt, das die Aufgabe, preiswerten Wohnraum für Familien zu finanzieren, erfüllt: Die Förderung wächst mit der Familie. Neben den traditionellen zinsverbilligten Darlehen gibt es ein neues Angebot, das auch dann eine Förderung ermöglicht, wenn die Kinderzahl nach Abschluss des Darlehens steigt. Zudem werden regional unterschiedliche Kosten für ein Eigenheim durch unterschiedlich hohe Darlehen aufgefangen. Sie gleichen nicht nur Preisunterschiede von Ort zu Ort aus, sondern auch vom Stadtzentrum zum Stadtrand.

Nachdem dieses Jahr im Zuge der Wohnraumförderung des Landes die verfügbaren rund 50 Mio. Euro überwiegend zur Eigentumsförderung eingesetzt wurden, wurde die Förderung des Mietwohnungsbaus zurückgefahren. Die L-Bank hat versucht dies aufzufangen und ein eigenes Programm mit 50 Mio. Euro aufgelegt. Damit kann das Landesprogramm zwar nicht kompensiert werden, aber das Handling der Mietwohnraumförderung konnte deutlich vereinfacht werden, z. B. was die langfristige Belegungsbindung und die Bindung an Einkommensgrenzen betrifft: Beide wurden abgeschafft. Angeregt durch konstruktive Hinweise aus der Wohnungswirtschaft wurde das L-Bank-Produkt nachgebessert und eine weitere Subvention aus

bankeigenen Mitteln von 2 Mio. Euro hinzugefügt. Damit wurde der Zins für ein Volumen von 50 Mio. Euro für zehn Jahre um 0,4 Prozentpunkte gesenkt. Zusätzlich verzichtet die L-Bank in den ersten fünf Jahren der Laufzeit vollständig auf einen Verwaltungskostenbeitrag. Dieses Programm wird auch 2008 fortgeführt.

Wenn von der Wohnbauförderung die Rede ist, wird häufig der Aspekt der Bautätigkeit vergessen. Mit jeder Wohnung, die wir fördern, wird in die Bauwirtschaft investiert. In der Regel kommt hier der ansässige kleine Unternehmer zum Zug. Unsere Vorgaben zum Klimaschutz benötigen wiederum den Einsatz spezieller Gewerke. So schließt sich der Kreis und es werden Arbeitsplätze geschaffen. Nach unseren Berechnungen sichert der Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Wert von 350.000 Euro etwa vier Arbeitsplätze pro Jahr, eine Wohnung für 200.000 Euro etwa zwei Arbeitsplätze.

## WOHNUNGEN UND WOHNGBÄUDE IN BADEN-WÜRTTEMBERG 2007

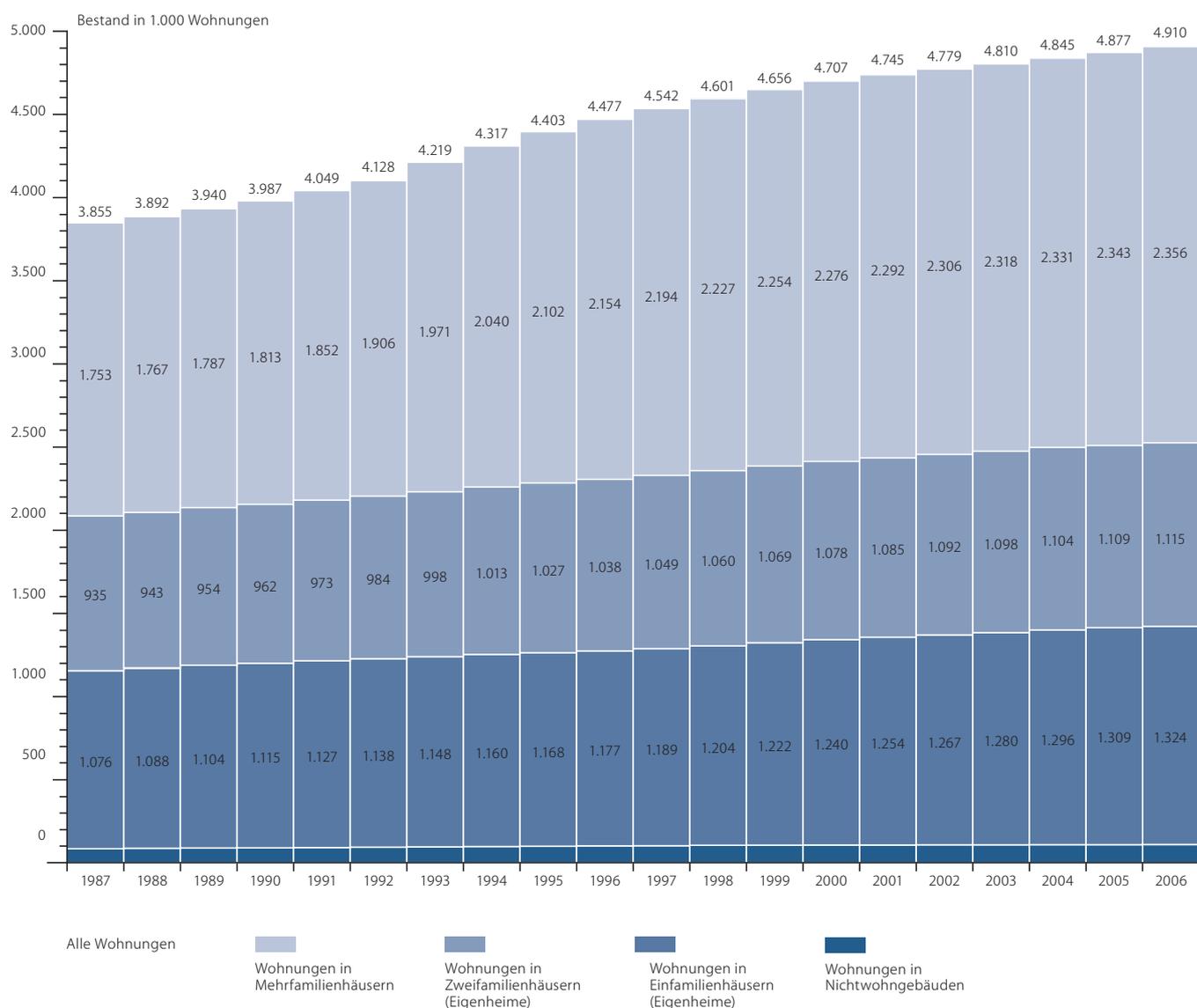
Zum Jahresbeginn 2007 verfügt Baden-Württemberg über knapp 2,33 Mio. Wohngebäude. Der am meisten verbreitete Gebäudetyp ist mit einem Anteil von 58 % das Einfamilienhaus. Die Zahl der Wohnungen liegt zum Jahresanfang 2007 bei über 4,91 Mio., darunter 4,79 Mio. in Wohngebäuden<sup>1</sup>. Die vorhandenen Wohnungen in Wohngebäuden entfallen etwa je zur Hälfte auf Eigenheime – also Ein- und Zweifamilienhäuser – und auf Mehrfamilienhäuser.

Die Zahl der Wohnungen in Baden-Württemberg ist seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung vor etwa 20 Jahren um 27,4 % angewachsen, pro Jahr um durchschnittlich 1,4 %. In den letzten Jahren ging das Wachstum

aufgrund der nachlassenden Neubautätigkeit deutlich zurück. In den vergangenen fünf Jahren nahm der Wohnungsbestand nur noch um jeweils 0,7 % zu.

Schätzungen zufolge wird etwa die Hälfte der Wohnungen in Baden-Württemberg von ihren Eigentümern selbst genutzt. Dabei liegen drei von vier Eigentümerwohnungen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, die übrigen in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Haushalte, die im Eigentum wohnen, beträgt in Baden-Württemberg etwas unter 49 %. Bundesweit wohnen nur 43 % der Haushalte mietfrei, aus historischen Gründen im Westen mehr (45 %), im Osten weniger (35 %). Obwohl sich die Eigentumsquote in den letzten zehn Jahren bundesweit um etwa vier Prozentpunkte erhöht hat, erreicht Deutschland im europäischen Vergleich nur einen hinteren Rang. In Spanien

### Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1987–2006



<sup>1</sup> Die restlichen 115.000 Wohnungen gehören zu Gebäuden, die nur teilweise zu Wohnzwecken dienen, wie etwa landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

und Norwegen wohnen inzwischen 86 % der Haushalte in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Auch dicht besiedelte Industrieländer wie etwa Belgien (74 %) weisen deutlich höhere Wohneigentumsquoten auf. Nur in der Schweiz (36%) liegt der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum noch niedriger als in Deutschland.

**Wohnflächen**

Zum Jahresanfang 2007 variierte die durchschnittliche Wohnfläche, die einem Haushalt zur Verfügung steht, je nach Gebäudetyp zwischen 72,7 Quadratmetern in Mehrfamilienhäusern und 124,6 Quadratmetern in Einfamilienhäusern. Wohnungen in Zweifamilienhäusern liegen mit durchschnittlich 92,2 Quadratmetern Wohnfläche in etwa in der Mitte.

Während die Durchschnittsgröße der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit zwei Jahrzehnten weitgehend unverändert blieb, nahm die Wohnfläche der Eigenheime rasant zu. Heute ist ein Einfamilienhaus im Durchschnitt knapp sieben Quadratmeter, eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus etwa fünf Quadratmeter größer als 1987. Wie deutlich die Komfortansprüche an Eigenheime gewachsen sind, zeigen die Neubauzahlen. Ein 2007 fertig gestelltes Einfamilienhaus verfügte im Durchschnitt über 147 Quadratmeter. Es war damit um 18 % größer als ein entsprechen-

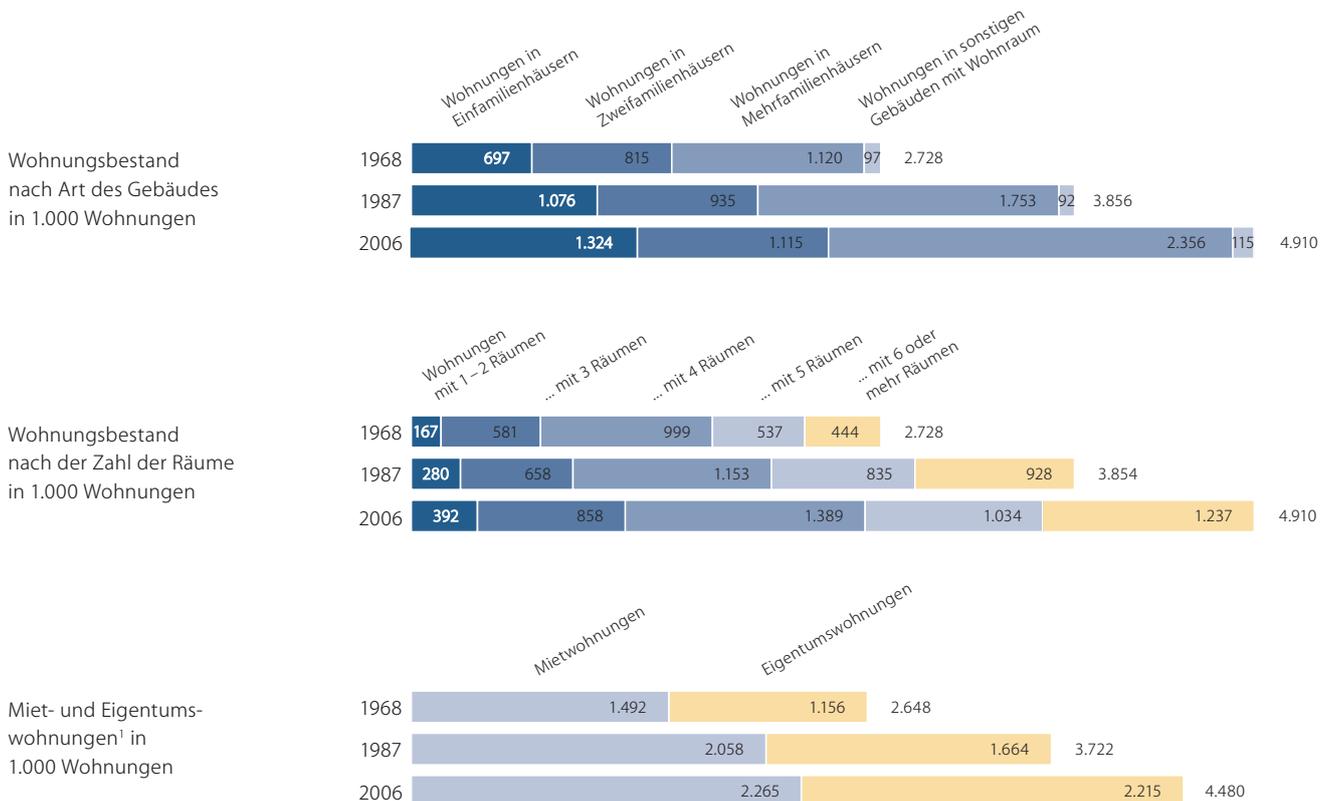
des Objekt aus dem Gebäudebestand. Die Wohnfläche pro Kopf erreichte zum Jahreswechsel 2006/2007 mit 41,5 Quadratmetern einen neuen Höchststand.

Auch bundesweit verfügen die Bürger über mehr Wohnraum als je zuvor. Auf jeden Einwohner Westdeutschlands entfielen durchschnittlich 43 Quadratmeter Wohnfläche. In den ostdeutschen Bundesländern lag die Wohnfläche bei 37 Quadratmetern. Dieser Wert muss allerdings vor dem Hintergrund der außerordentlich vielen Leerstände im ostdeutschen Wohnungsbestand interpretiert werden. Obwohl ungenutzt, fließen diese Wohnungen in die Statistik ein.

**Wohnungen und Räume**

Etwa 8 % des gesamten Wohnungsbestandes entfallen momentan auf typische Singlewohnungen mit ein oder zwei Zimmern. Insbesondere in der ersten Hälfte der 1990er Jahre wurden überproportional viele Wohnungen dieses Zuschnitts gebaut – teilweise deutlich über 10.000 Einheiten pro Jahr. Ihr Bestand nahm seit 1987 um 40 % zu. Kein anderer Wohnungstyp wies einen derartigen Zuwachs auf. Ab Mitte der 1990er Jahre ging die Nachfrage nach kleinen Wohnungen deutlich zurück. 2006 wurden in Baden-Württemberg nur noch 2.500 Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern gebaut.

Struktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 1968, 1987 und 2006



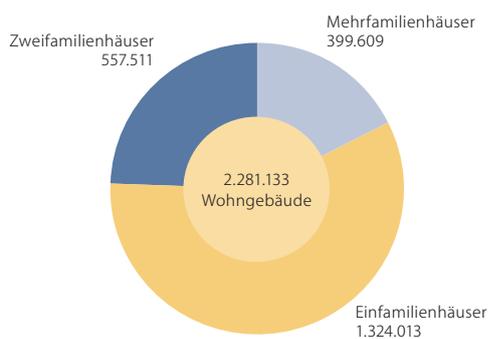
<sup>1</sup> Ohne Wohnheime, ohne bewohnte Unterkünfte und ohne Ferien-/Freizeitwohnungen – Schätzung des IAW.

Der Trend geht eindeutig in Richtung großer Wohnungen. Hier ist momentan der höchste Zuwachs zu erkennen. Seit 1998 weisen Wohnungen mit sechs und mehr Räumen höhere jährliche Zuwächse auf als jeder andere Wohnungstyp. Inzwischen hat jede vierte Wohnung in Baden-Württemberg einen derart großzügigen Zuschnitt. Fast alle Wohnungen dieser Größe liegen in Eigenheimen.

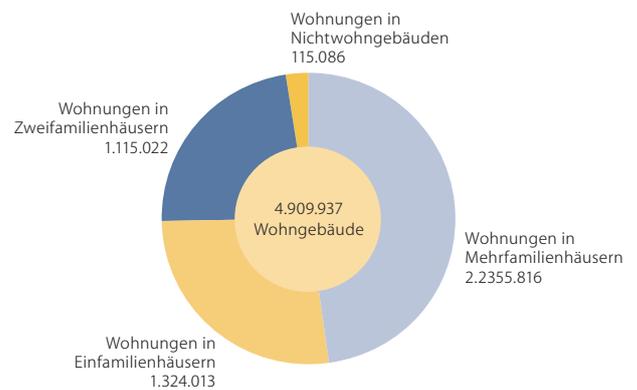
Etwa jede zweite Wohnung hat zurzeit drei oder vier Räume. Insbesondere durch die stark rückläufigen Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau ging der Anteil dieses nach wie vor häufigsten Wohnungstyps etwas zurück.

Rein rechnerisch stehen 2007 jedem Einwohner in Baden-Württemberg etwa zwei Räume zur Verfügung. 1990 waren es noch 1,86 und 1968 gar nur 1,37 Räume.

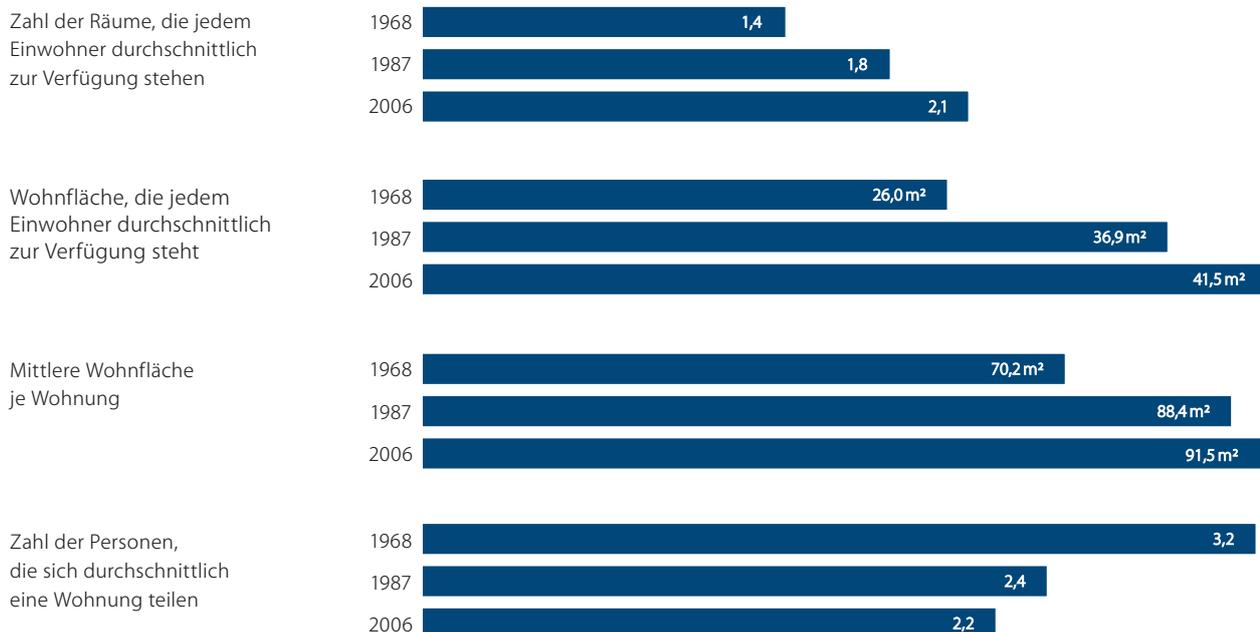
Bestand an Wohngebäuden in Baden-Württemberg zum 1.1.2007



Wohnungsbestand in Baden-Württemberg zum 1.1.2007



Struktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 1968, 1987 und 2006



## ALTERSSTRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS 2007

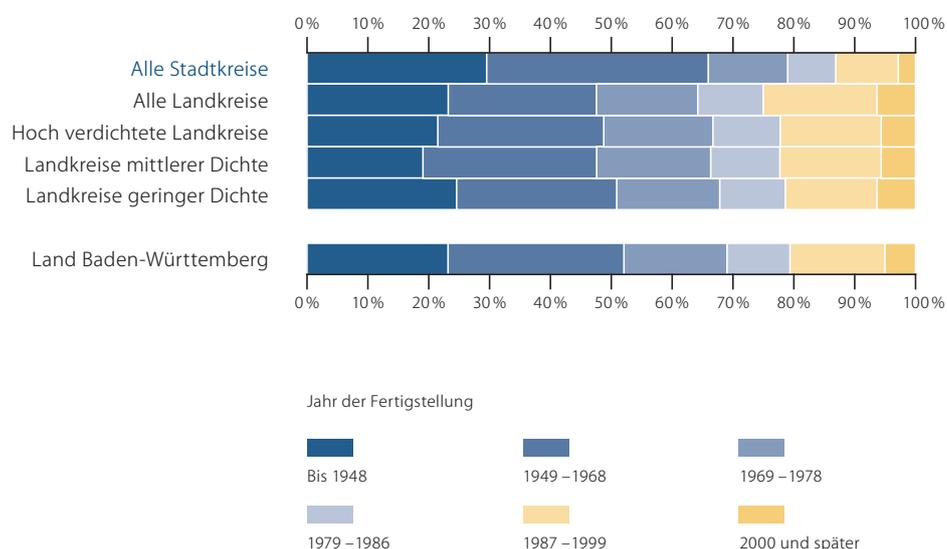
Mehr als jede zweite Wohnung in Baden-Württemberg befindet sich zum Jahreswechsel 2006/2007 in einem Gebäude, das vor 1968 errichtet wurde. Fast ein Viertel der Wohnungen stammt sogar noch aus der Zeit vor 1949. Neuere Wohnungen, die nach der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahre 1987 gebaut wurden, machen etwa 20 % des Bestandes aus. Den höchsten Anteil an alten Wohnungen finden wir in der Landeshauptstadt Stuttgart. Mehr als jede dritte Wohnung liegt hier in einem Wohngebäude aus den Jahren vor 1949. Aber auch eine Reihe anderer traditionsreicher Städte wie Heidelberg, Baden-Baden oder Rottweil weist einen ähnlich hohen Anteil alter und erhaltenswerter Bausubstanz auf.

Sehr viele Wohnungen jüngeren Datums finden wir im Hohenlohischen und im Gebiet um Heilbronn, aber auch im Umland der Universitätsstädte Tübingen, Freiburg (hier: Breisgau-Hochschwarzwald) und Ulm (hier: Alb-Donau-Kreis). Die rege Bautätigkeit in den vergangenen Jahren führte hier zu einer deutlichen Ausweitung und Verjüngung der Wohnungsbestände.

Bei den hier veröffentlichten Angaben zur Altersstruktur der Wohngebäude handelt es sich um eine Schätzung. Die letzten exakten Daten zu diesem Thema stammen aus dem Jahr 1987. Zwar ist bekannt, wann welche Gebäude in den Folgejahren neu errichtet wurden, wir kennen jedoch nicht das Alter der Gebäude, die seit 1987 abgerissen wurden.

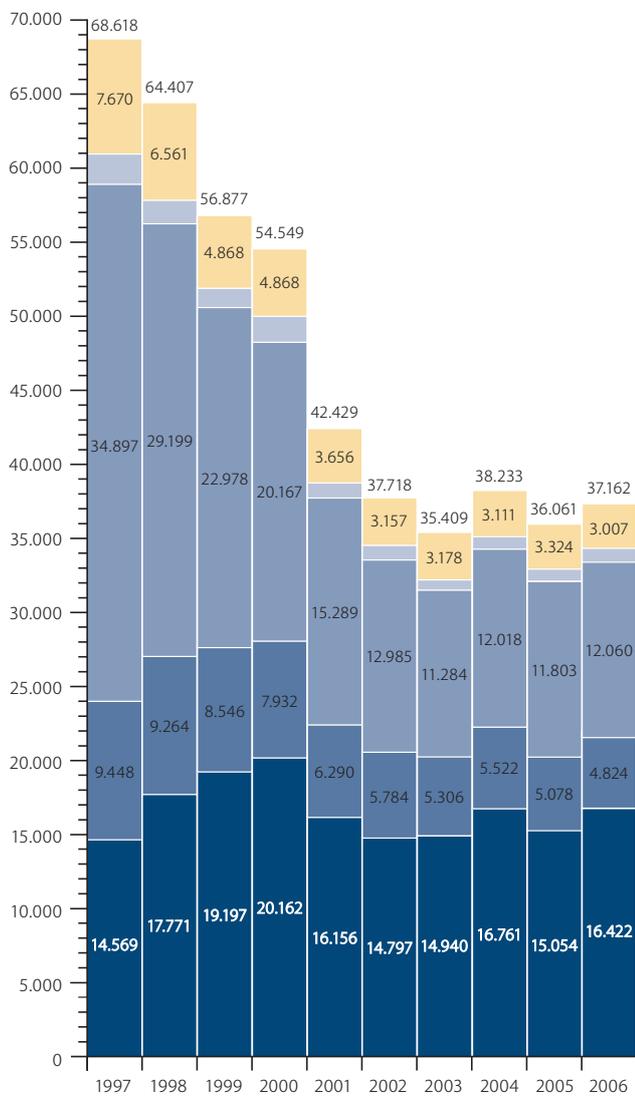
## Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 2007

Relativer Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden der jeweiligen Altersklasse an allen Wohnungen



## Wohnungsbaufertigstellungen in Baden-Württemberg 1997 – 2006

Fertig gestellte Wohnungen pro Jahr



Alle Wohnungen

- Im Rahmen von Baumaßnahmen im Gebäudebestand
- In neuen Nichtwohngebäuden
- In Mehrfamilienhäusern inkl. Wohnheimen
- In Zweifamilienhäusern
- In Einfamilienhäusern

## WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN 2006

In Baden-Württemberg wurden im Verlauf des Jahres 2006 37.162 Wohnungen fertig gestellt. In den Vorjahren lagen die Ergebnisse auf ähnlich niedrigem Niveau.

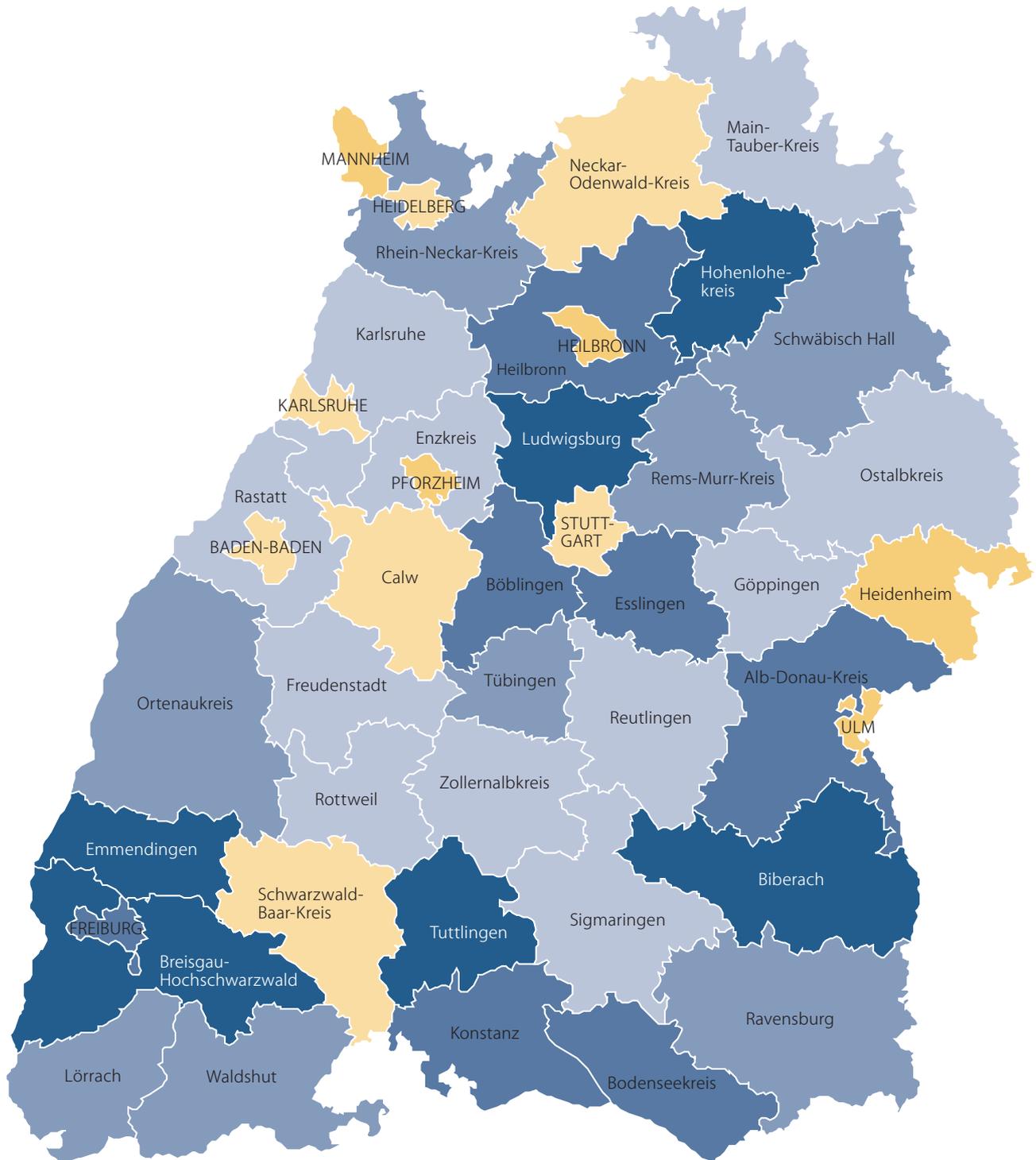
Etwa 33.300 der fertig gestellten Wohnungen entfielen auf neu errichtete Wohngebäude und 3.000 weitere Wohnungen entstanden im Rahmen von Umbau- und Ausbaumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden. Mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln an allen Neubauwohnungen lag auch 2006 der Schwerpunkt des Wohnungsbaus im Südwesten eindeutig bei den Eigenheimen. Dabei entfiel etwa die Hälfte der Wohnungen auf Einfamilienhäuser. Jedesiebte Neubauwohnung gehörte zu einem Zweifamilienhaus. Nur noch jede dritte fertig gestellte Wohnung lag 2006 in einem Mehrfamilienhaus. Insgesamt wurden 1.715 mehrgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 11.717 Wohnungen errichtet.

Damit unterscheidet sich auch 2006 die Struktur der neu fertig gestellten Wohngebäude deutlich von der Bestandsstruktur. Nach wie vor weist der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg ein weitgehend ausgeglichenes Zahlenverhältnis zwischen Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern auf. Die Neubauaktivitäten konzentrieren sich dagegen eindeutig auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Als Bauherren traten auch 2006 überwiegend private Haushalte auf. Ihr Engagement ermöglichte etwa 60 % der Fertigstellungen. Die zweitwichtigste Bauherrengruppe, die Wohnungsunternehmen, kam auf einen Anteil von 39 % am Wohnungsneubau. Die Anteile anderer potenzieller Bauherren lagen insgesamt bei unter 1 %.

Für das Jahr 2007 liegen Fertigstellungszahlen erst bis zum Ende des dritten Quartals vor. Da allerdings der überwiegende Teil der Bauvorhaben erst im letzten Quartal abgeschlossen wird, erlauben diese Angaben noch keine Bewertung der letztjährigen Entwicklung. Die Höhe des Bauüberhangs zum 31.12.2006 von etwa 49.000 Einheiten lässt allerdings ein Fertigstellungsvolumen in der Größenordnung von 35.000 Wohnungen für das Jahr 2007 erwarten.

Fertig gestellte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006

Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner

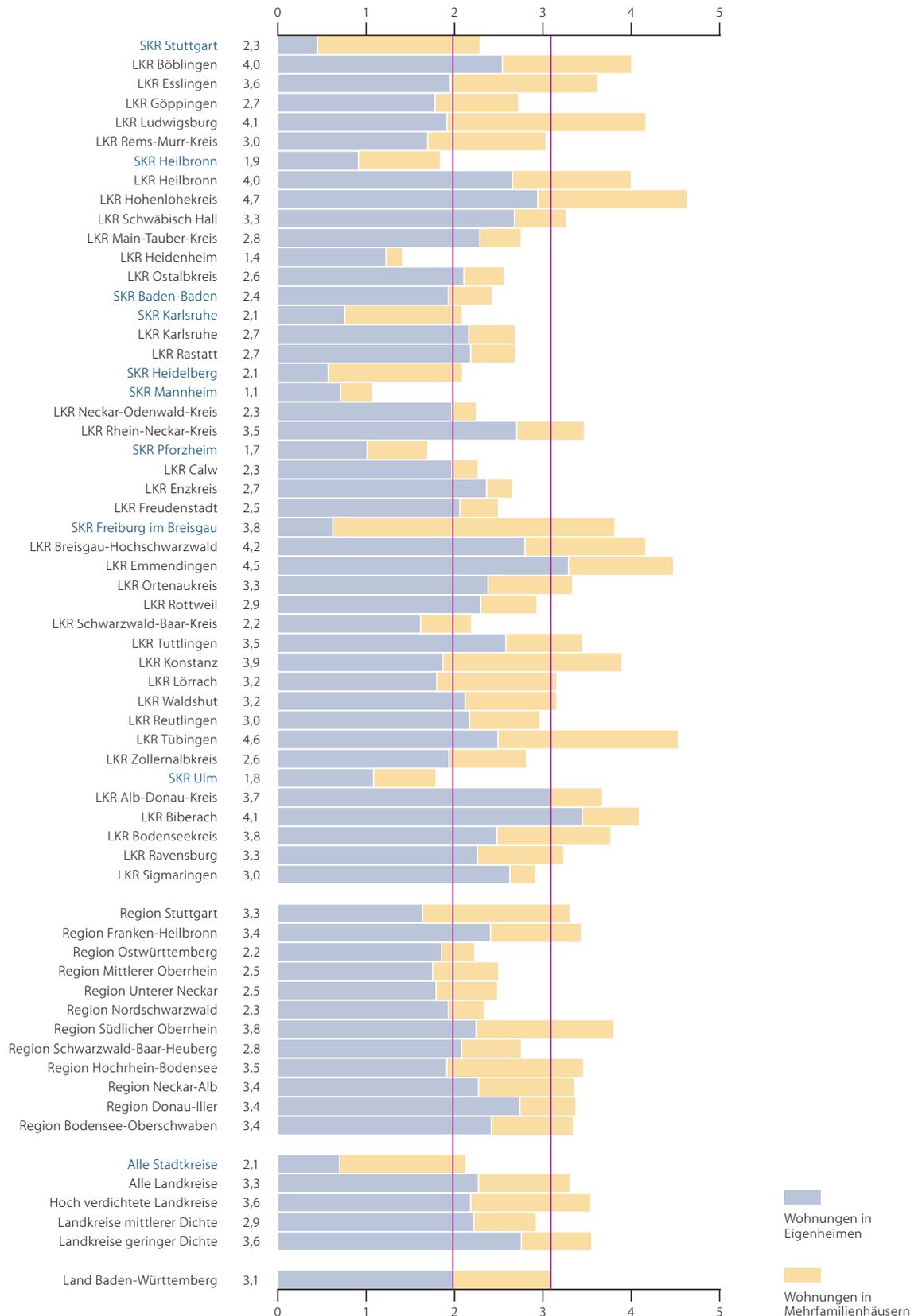


Von ... bis unter ...  
Wohnungen je 1.000 Einwohner



## Fertig gestellte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006

Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner



## WOHNUNGSBAUÜBERHANG 2006

Der Wohnungsbauüberhang ist ein wesentlicher Indikator für den Wohnungsbestandszuwachs in den jeweils nächsten Jahren. Er beschreibt die Gesamtzahl der zum Jahresende bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen. Hierunter können kurzfristig realisierbare Familienheime, aber auch Großprojekte fallen, deren Vorbereitungs- und Ausführungsphase sich über mehrere Jahre hinstrecken kann.

Der Bauüberhang für neu zu errichtende Wohngebäude lag zum Jahreswechsel 2006/2007 bei 49.224 Wohnungen. 41 % dieser Wohnungen waren zum Jahreswechsel lediglich genehmigt, mit ihrem Bau war aber noch nicht begonnen worden. 17 % befanden sich noch im Rohbaustadium, 42 % waren bereits unter Dach.

Der Wohnungsbauüberhang bietet nur einen Anhaltspunkt für die zu erwartenden Fertigstellungszahlen, da ein Teil der genehmigten Bauvorhaben nicht zum Abschluss gebracht oder erst gar nicht in Angriff genommen wird. In der Regel erlischt die Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen wird oder die Bauausführung drei Jahre unterbrochen wurde. 2006 betraf das immerhin 2.300 Neubauwohnungen.

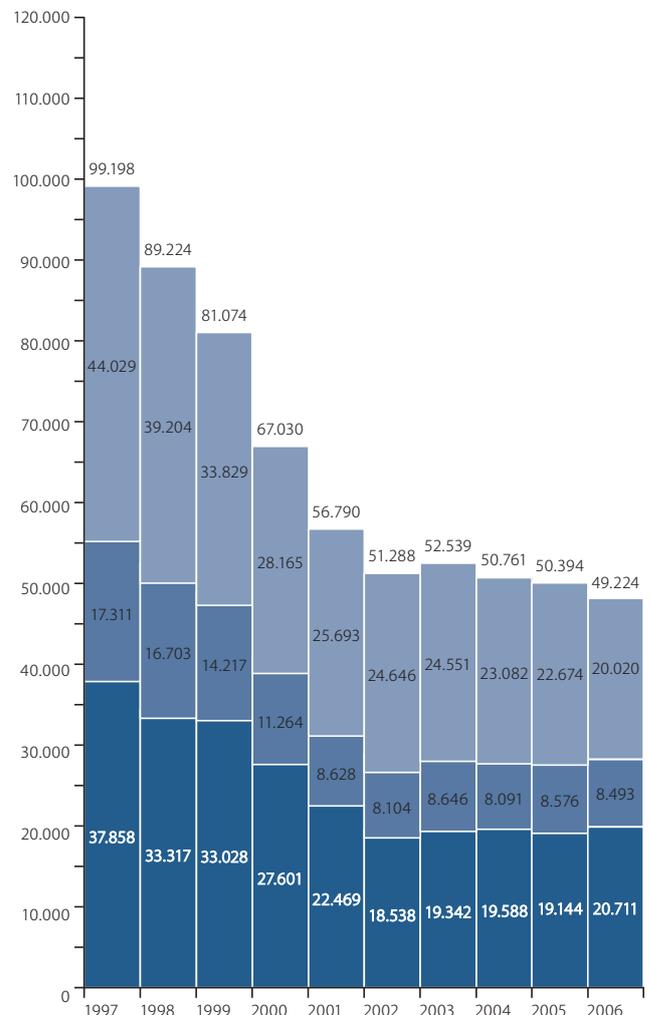
## WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2006

In Baden-Württemberg wurden im Verlauf des Jahres 2006 37.700 Wohnungen zum Bau freigegeben. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresvolumen und auch dem Mittelwert der letzten fünf Jahre. 33.400 Wohnungen entfielen dabei auf neu zu errichtende Wohngebäude. Darunter waren 14.758 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 4.886 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Damit lag auch 2006 deutlich mehr als jede zweite genehmigte Wohnung in einem Eigenheim. Insgesamt wurden im letzten Jahr 19.644 Wohnungen in Eigenheimen genehmigt. Die Wohnungsbaunachfrage für Mehrfamilienhäuser nahm 2006 um mehr als 11 % zu und erreicht mit 13.314 genehmigten Wohnungen den höchsten Stand seit fünf Jahren. Relativ konstant blieb 2006 der Anteil der genehmigten Bestandsmaßnahmen. Innerhalb bereits bestehender Gebäude wurden Umbau- oder Ausbaumaßnahmen für 3.654 zusätzliche Wohnungen genehmigt.

Die Zahlen bis Ende des dritten Quartals 2007 weisen einen drastischen Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen auf. Bis Ende September lag die Zahl der erteilten Genehmigungen bei lediglich 19.627. Das sind 33 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Die deutlichsten Einbußen zeigte dabei das Eigenheimsegment, dessen Volumen sich fast halbierte (-41 %). Auch die Zahl der Baufreigaben für Mehrfamilienhäuser ging um ein Fünftel zurück. Sollte

## Wohnungsbauüberhang in Baden-Württemberg 1997–2006

Bereits genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen zum 31.12. des jeweiligen Jahres



Wohnungen in neuen Wohngebäuden

Bau noch nicht begonnen

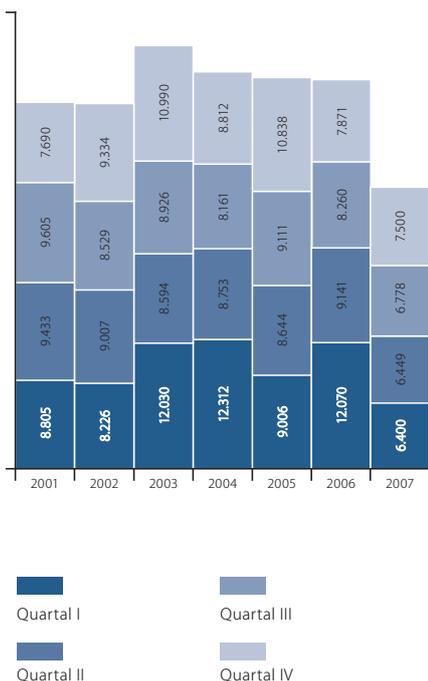
Bau begonnen, noch nicht unter Dach

Unter Dach (rohbaufertig)

sich diese Entwicklung im weiteren Jahresverlauf fortsetzen, ist für das gesamte Jahr 2007 mit deutlich weniger als 30.000 genehmigten Wohnungen zu rechnen. Dies wäre der bislang niedrigste Wert in der Landesgeschichte. Zwei Ursachen sind für die deutlichen Rückgänge erkennbar:

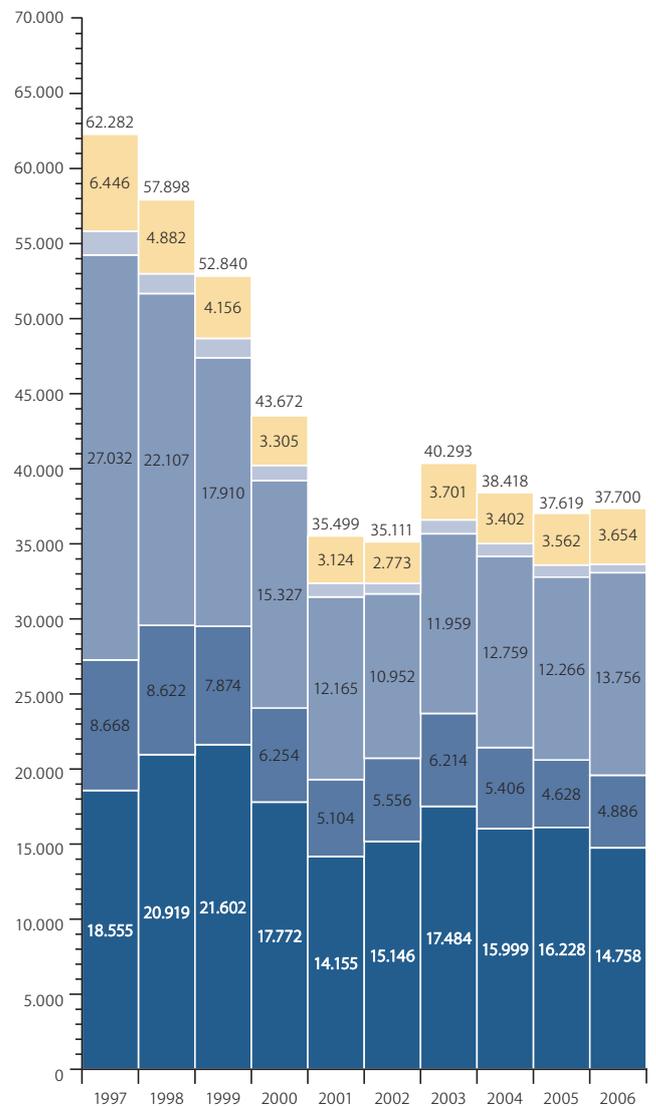
- Zum einen ist die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 zu nennen. Für alle Bauanträge, die zuvor eingereicht wurden, konnte der Anspruch auf Eigenheimzulage über einen Förderzeitraum von acht Jahren geltend gemacht werden. Dies führte insbesondere bei den Eigenheimen zu Vorzieheffekten mit hohen Genehmigungszahlen bis in das erste Quartal 2006 hinein.
- Zum anderen weisen die Preise für Bauleistungen seit etwa Mitte 2006 eine extreme Aufwärtsentwicklung auf. Zur Jahresmitte 2007 lag der Preisindex für Wohngebäude fast 9 % über dem Vorjahreswert. Zuletzt waren vor 15 Jahren ähnliche Preissprünge zu verzeichnen. Die massive Preiserhöhung betraf alle Gebäudetypen in etwa gleicher Höhe. Als Gründe für die Steigerung sind neben der gestiegenen Umsatzsteuer insbesondere die höheren Material- und Energiepreise zu nennen.

Wohnungsbaugenehmigungen in Baden-Württemberg nach Quartalen von 2001 bis zur Jahresmitte 2007



Wohnungsbaugenehmigungen in Baden-Württemberg 1997 – 2006

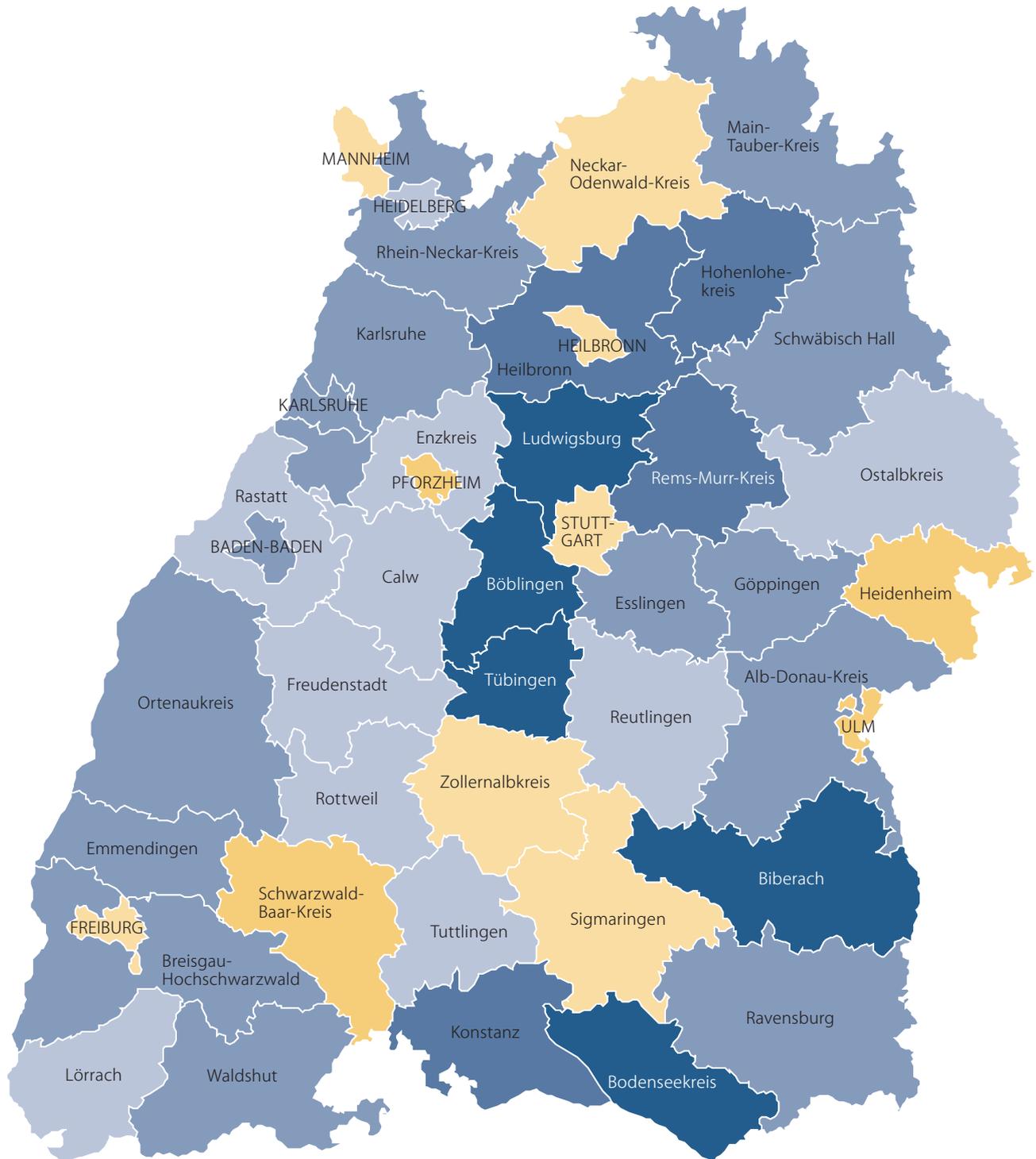
Genehmigte Wohnungen pro Jahr



- Alle Wohnungen
- Im Rahmen von Baumaßnahmen im Gebäudebestand
- In neuen Nichtwohngebäuden
- In Mehrfamilienhäusern inkl. Wohnheimen
- In Zweifamilienhäusern
- In Einfamilienhäusern

## Genehmigte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner

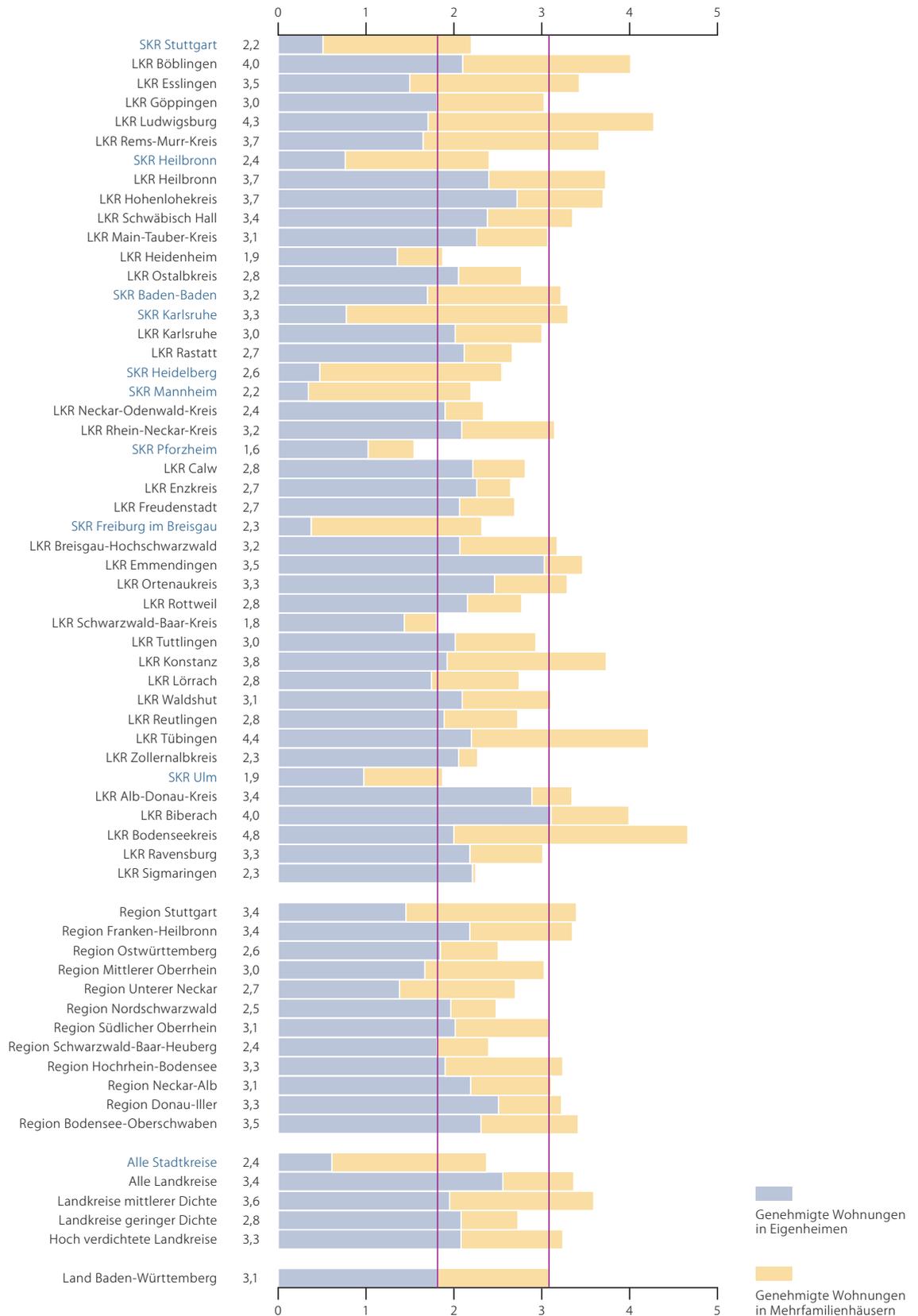


Von ... bis unter ...  
Wohnungen je 1.000 Einwohner



## Genehmigte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner



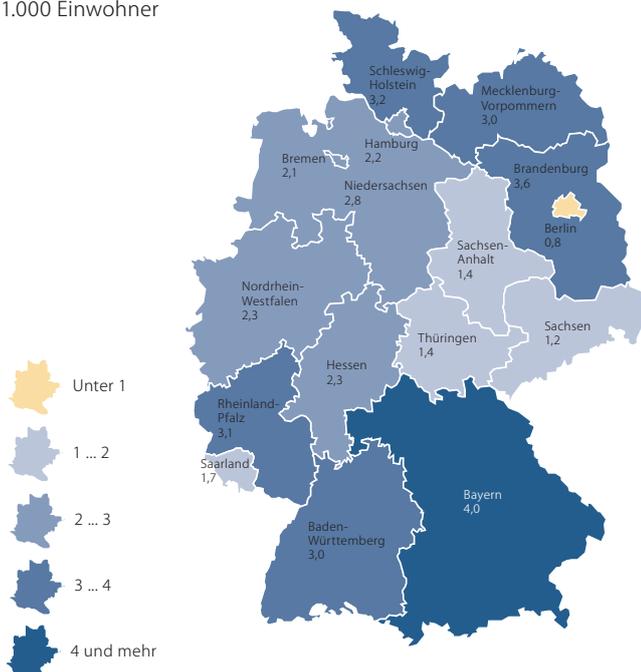
## WOHNUNGSBAUAKTIVITÄTEN IN DEUTSCHLAND 2006/2007

Im Jahr 2006 wurden in der Bundesrepublik 248.435 Wohnungen fertig gestellt. Dies sind etwa 4 % mehr als im äußerst schwachen Vorjahr. Während sich in Westdeutschland die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um knapp 6 % steigern konnte, verzeichnete Ostdeutschland einen Rückgang von etwa 5 %. Bezogen auf je 1.000 Einwohner, wurden im Bundesgebiet 3,0 Wohnungen bezugsfertig. Baden-Württemberg lag mit 3,6 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Rang vier im Ländervergleich. Der Schwerpunkt der deutschen Wohnungsbautätigkeit lag auch 2006 im Eigenheimsektor. 68 % aller Fertigstellungen in Neubauten betrafen Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Nirgendwo in Westeuropa wurden 2006 so wenige Wohnungen gebaut wie in Deutschland. Vergleichbar geringe Fertigstellungszahlen wiesen nur Großbritannien (3,3 Wohnungen je 1.000 Ew.) und Schweden (3,5 Wohnungen je 1.000 Ew.) auf. In allen anderen Ländern wurde erheblich mehr gebaut. Die Spitzenreiter waren 2006 Irland und Spanien mit 21 bzw. 16 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner.

### Fertig gestellte Wohnungen in den Bundesländern 2006

Von ... bis unter ...  
fertig gestellte Wohnungen  
je 1.000 Einwohner



Die Genehmigungszahlen des Jahres 2006 lagen bundesweit bei 247.500 Wohnungen und damit nur 2,9 % über dem sehr niedrigen Vorjahreswert. Der Zugewinn kam Ostdeutschland (+7,5%) aufgrund der positiven Entwicklung in Berlin (+56%) und Sachsen (+24%) mehr zugute als dem Westen (+2,2%).

Für das Jahr 2007 ist bundesweit von einem sehr deutlichen Rückgang der Genehmigungszahlen auszugehen. Bis zur Jahresmitte wurden lediglich 88.000 Wohnungen zum Bau freigegeben. Dies sind lediglich 62 % der im ersten Halbjahr 2006 genehmigten Wohnungen. Falls sich die Wohnungsbaunachfrage bis zum Jahresende nicht wider Erwarten deutlich belebt, muss mit weniger als 200.000 genehmigten Wohnungen für das Jahr 2007 gerechnet werden. Dies wäre der niedrigste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

### Genehmigte Wohnungen in den Bundesländern 2006

Von ... bis unter ...  
genehmigte Wohnungen  
je 1.000 Einwohner



## WOHNUNGSDEFIZIT IN BADEN-WÜRTTEMBERG 2007

Das Wohnungsdefizit gibt an, wie viele Wohnungen einer Region zu einer ausreichenden Wohnungsversorgung fehlen. Als ausreichend gilt die Wohnungsversorgung immer dann, wenn auf jeden nachfragenden Haushalt rein rechnerisch eine Wohnung entfällt. Das Wohnungsdefizit ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem verfügbaren Wohnungsbestand und der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf<sup>1</sup>. Dabei ist zu beachten, dass das vorhandene Datenmaterial es nicht erlaubt, Größe und Ausstattung der Wohnungen in Relation zur Zahl der im Haushalt lebenden Personen zu setzen. Das heißt, es ist für den Indikator „Wohnungsdefizit“ gleichgültig, ob eine Familie in einem Eigenheim wohnt oder in einer Zweizimmerwohnung. Die Angemessenheit der Wohnung kann somit nicht bewertet werden.

Zu Beginn des Jahres 2007 ist in fünf der zwölf Regionen Baden-Württembergs eine – wenn auch teilweise nur marginale – Unterversorgung mit Wohnungen erkennbar. Deutlich angespannte Wohnungsmärkte finden sich wie bereits in den Vorjahren im Gebiet des Oberrheins. Hier blieb die Neubautätigkeit erkennbar hinter der

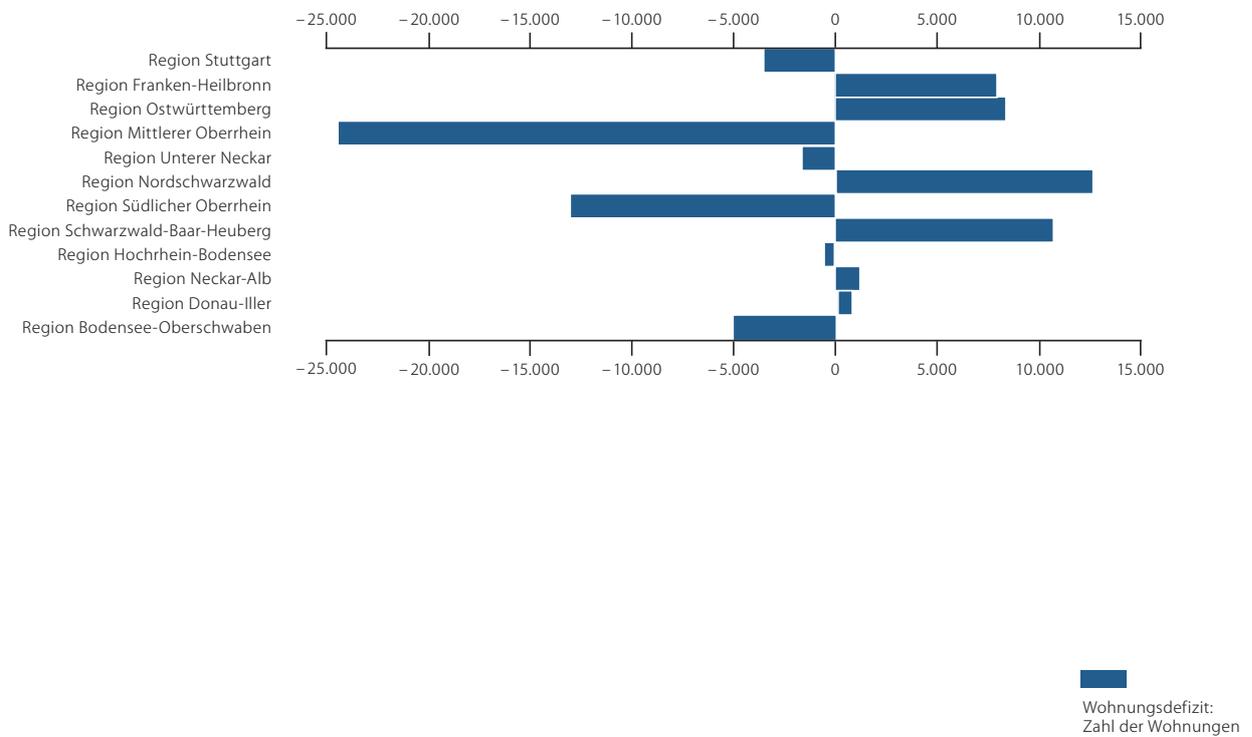
dynamischen Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre zurück. Im Mittleren Oberrhein fehlen etwas über 24.000 Wohnungen, im Südlichen Oberrhein mehr als 13.000 Wohnungen zur Vollversorgung. Im Falle des Mittleren Oberrheins entspricht dies der Neubautätigkeit der vergangenen sieben, beim Südlichen Oberrhein dem der vergangenen drei Jahre. Vor dem Hintergrund einer durch Zuwanderung nach wie vor wachsenden Bevölkerungszahl in diesen Regionen ist hier nicht mit einer mittelfristigen Marktentspannung zu rechnen.

Ganz anders stellt sich die Lage in Ostwürttemberg und den beiden Schwarzwaldregionen dar. Hier liegt die Zahl der verfügbaren Wohnungen jeweils um mehr als 4 % über dem rechnerischen Bedarf. Es stellt sich die Frage, inwieweit diese Wohnungen, die zu einer Überversorgung beitragen, überhaupt dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Es ist in Gebieten mit einem hohen Freizeitwert, wie bsp. dem Schwarzwald, davon auszugehen, dass zahlreiche Wohnungen hier nur an Wochenenden oder als Urlaubsdomizile genutzt werden. Zudem werden insbesondere in ländlichen Regionen die Einliegerwohnungen im Hause der Eltern nach dem Auszug der Kinder nicht wieder vermietet, sondern selbst genutzt – nicht zuletzt aus mangelnder Nachfrage.

<sup>1</sup> Die Begriffe „verfügbarer Wohnungsbestand“ und „Haushalte mit Wohnungsbedarf“ haben einen normativen Charakter, da weder einheitlich definiert ist, welche Haushalte einen (oder auch keinen) Wohnungsbedarf haben, noch sich exakt ermitteln lässt, welcher Anteil des Wohnungsbestands überhaupt auf dem Markt verfügbar ist. Es gilt hier, zu diesem Sachverhalt möglichst sinnvolle und realitätsnahe Annahmen zu treffen. Im Wohnungsmonitor 2005 wurde ein Weg zur Berechnung des Wohnungsdefizits vorgestellt, der aus unserer Sicht besonders nachvollziehbar und transparent ist. Im Folgenden finden Sie die Resultate einer aktualisierten Berechnung.

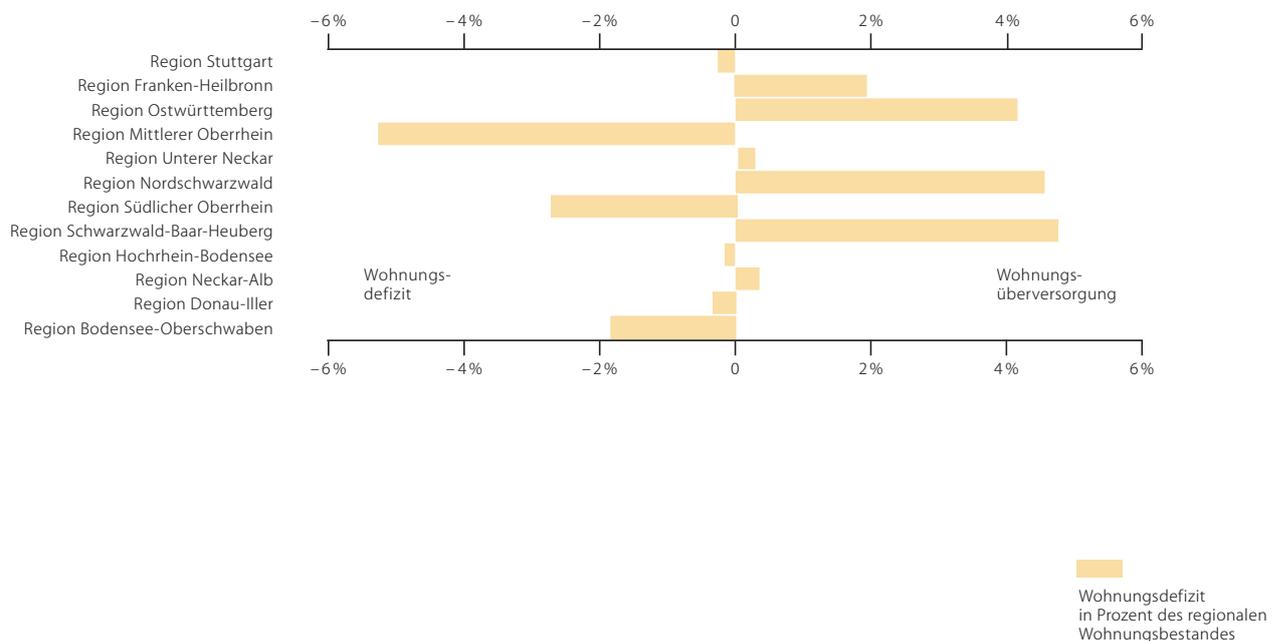
### Das Wohnungsdefizit in den Regionen Baden-Württembergs 2007

Rechnerisches Wohnungsdefizit und rechnerische Überversorgung  
(Zahl der Wohnungen)



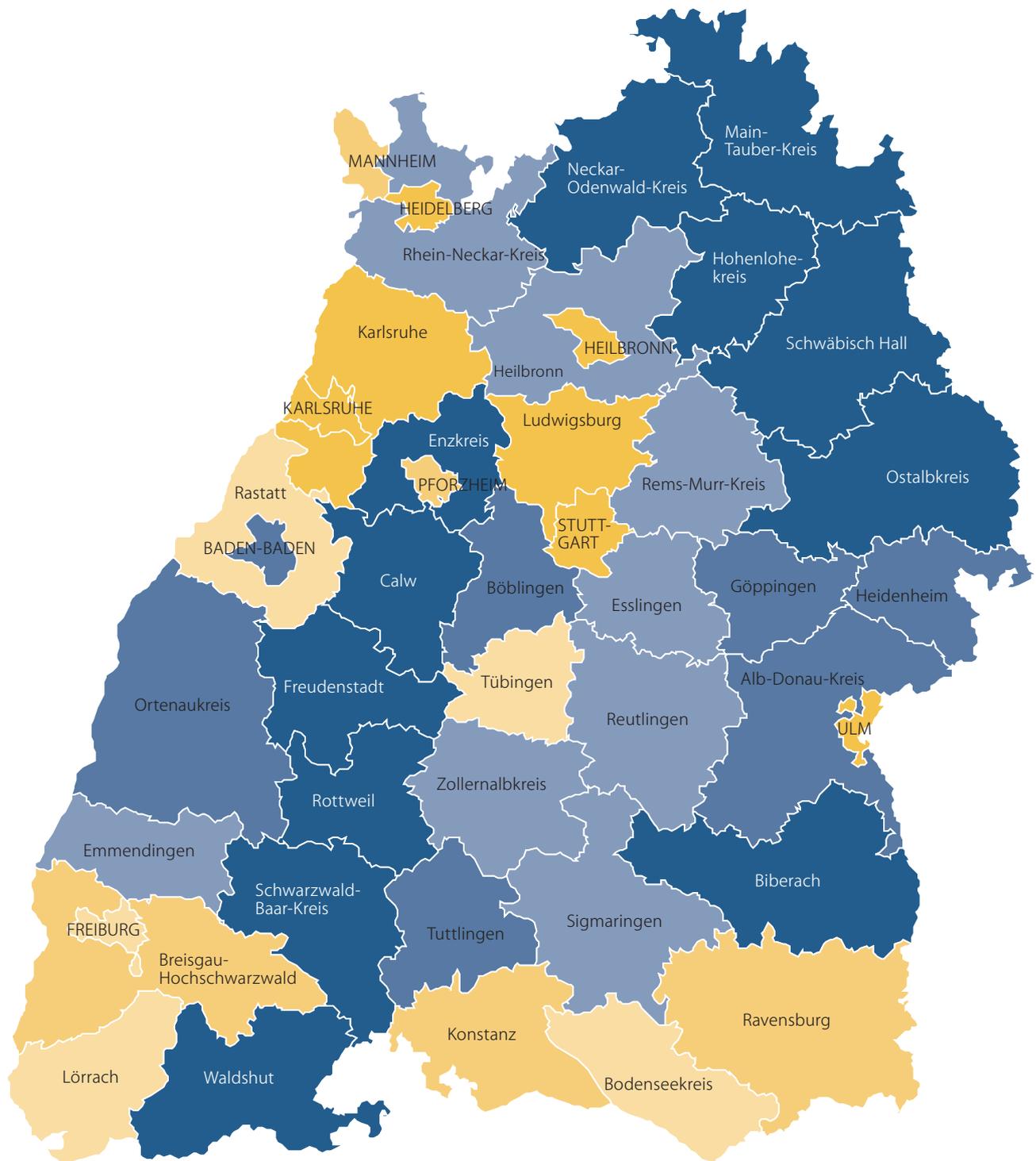
### Das Wohnungsdefizit in den Regionen Baden-Württembergs 2007

Rechnerisches Wohnungsdefizit und rechnerische Überversorgung in  
Relation zum Wohnungsbestand



## Das Wohnungsdefizit in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007

Rechnerisches Wohnungsdefizit und rechnerische Überversorgung in Relation zum Wohnungsbestand

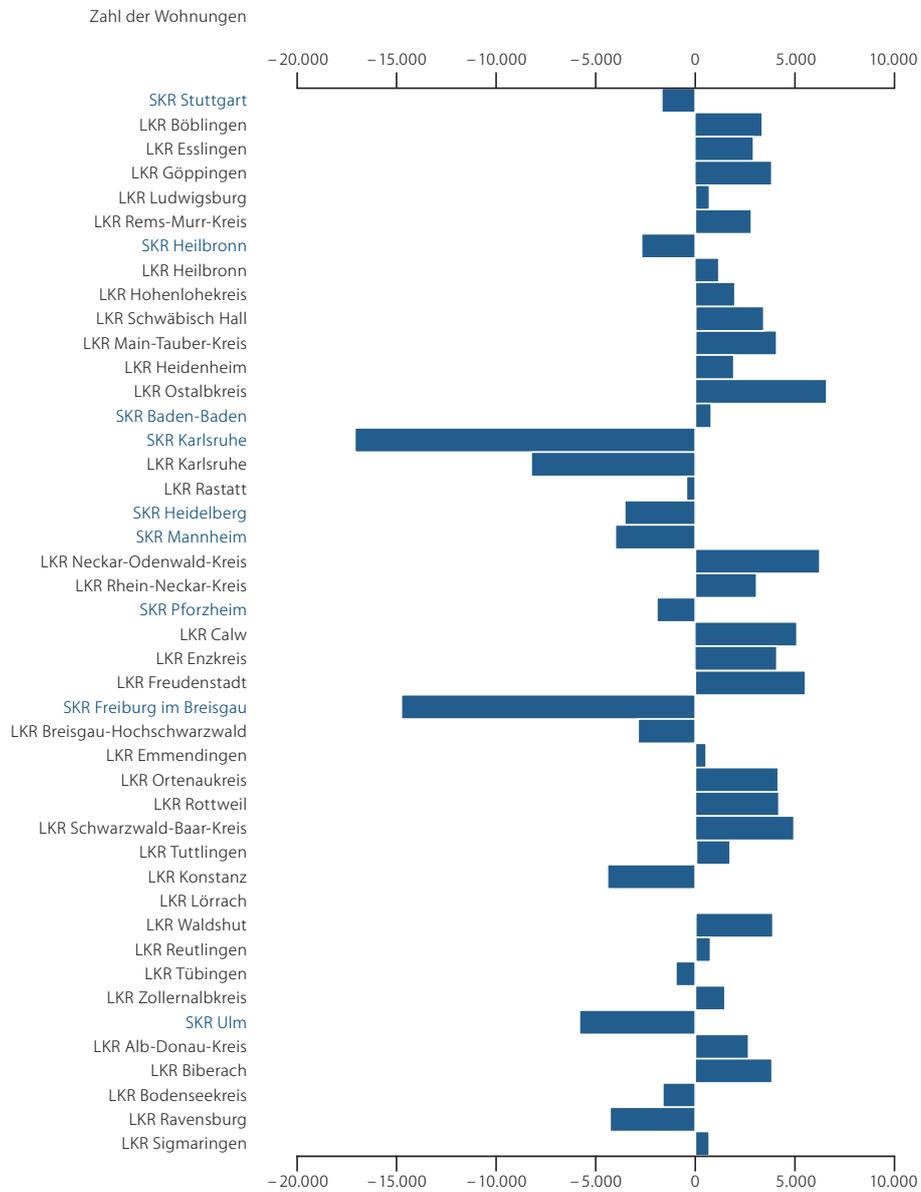


Von ... bis unter ...  
des Wohnungsbestandes



## Das Wohnungsdefizit in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007

Rechnerisches Wohnungsdefizit und rechnerische Überversorgung in Relation zum Wohnungsbestand



## DIE BEVÖLKERUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG 2006/2007

Zum Jahreswechsel 2006/2007 lebten in Baden-Württemberg etwas mehr als 10,7 Mio. Menschen. Nach wie vor nimmt die Zahl der Einwohner im Südwesten zu. Die Bevölkerung Baden-Württembergs ist – nach Nordrhein-Westfalen und Bayern – die drittstärkste im Bundesvergleich. Mit 300 Einwohnern je Quadratkilometer ist der Südwesten zudem deutlich dichter besiedelt als die meisten anderen Bundesländer. Von den Flächenländern weisen nur Nordrhein-Westfalen (530 Ew./km<sup>2</sup>) und das Saarland (409 Ew./km<sup>2</sup>) eine höhere Bevölkerungsdichte auf.

Seit der letzten Volkszählung im Jahr 1987 wuchs die Zahl der im Südwesten lebenden Personen um mehr als 1,4 Mio. Pro Jahr nahm seither die Bevölkerung um bis zu 2 % (1990) zu. Die 10-Mio.-Grenze wurde im Herbst 1991 überschritten, zehn Jahre später wurden 10,5 Mio. Einwohner erreicht. Seither ging der Bevölkerungszuwachs stetig zurück. Im vergangenen Jahr wuchs die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg um nur noch 3.000 Personen. Bundesweit ist die Bevölkerungszahl bereits seit 2003 rückläufig.

Die Bevölkerung Baden-Württembergs wird voraussichtlich<sup>1</sup> zumindest bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts weiterhin leicht anwachsen und dann – nach dem Überschreiten eines Maximalwertes von 10,85 Mio. Einwohnern – stetig zurückgehen. Optimistischere Varianten sehen den Wendepunkt in der Bevölkerungsentwicklung erst deutlich nach dem Jahr 2020 und auf einem Niveau von über 11 Mio. Einwohnern.

Für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen ist weniger die Einwohnerzahl an sich als vielmehr die Zahl und Struktur der Privathaushalte von entscheidender Bedeutung, da diese als die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Ihre Zahl liegt in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2007 knapp unterhalb der 5-Mio.-Marke.

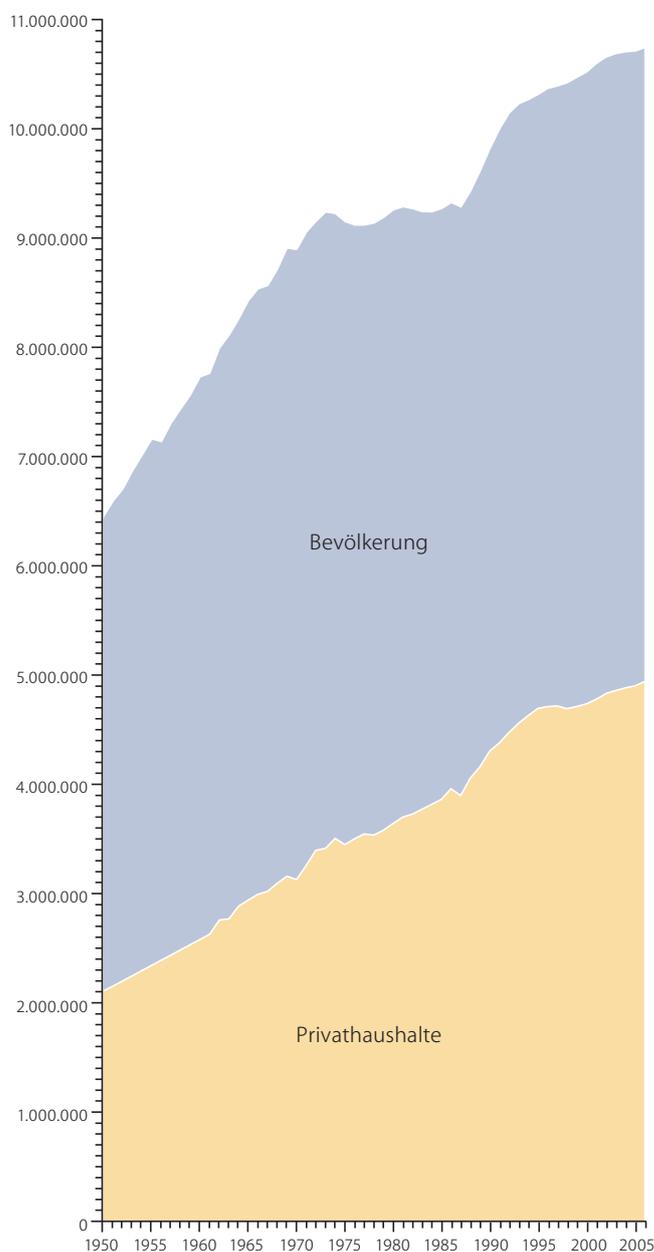
Aufgrund des immer noch andauernden Trends hin zu kleineren Haushaltskonstellationen weisen die Haushaltszahlen höhere Zuwächse auf, als es die reine Bevölkerungsentwicklung erwarten ließe. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, wird die Zahl der Privathaushalte in Zukunft auch dann noch ansteigen, wenn die Bevölkerungszahlen bereits rückläufig sein werden. Wie der Rückblick auf frühere Prognosen zeigt, sind derart langfristige Vorausrechnungen natürlich mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Insbesondere für die Abschätzung der künftigen Zu- und Abwanderung muss eine Reihe von Annahmen getroffen werden, die heute nur schwer kalkulierbar sind. Die Vorausrechnungen können somit durchaus mehr oder weniger stark von der realen Entwicklung abweichen.

### Zu- und Abwanderung

Die Bevölkerungsentwicklung im Südwesten wird seit Jahren fast ausschließlich von den Wanderungsbewegungen bestimmt. Vier Fünftel des Bevölkerungswachstums der letzten zehn Jahre entfallen auf die (Netto-) Zuwanderung. Nur ein Fünftel ergibt sich aus dem Geburtenplus in der Bilanz zwischen Geborenen und Verstorbenen. Abgesehen von kurzen Phasen in den 1970er und 1980er Jahren wies Baden-Württemberg seit der Landesgründung

### Bevölkerung und Haushalte in Baden-Württemberg 1950 – 2006

Bevölkerungszahl bzw. Zahl der Privathaushalte in Mio.



<sup>1</sup> Zum Beispiel nach den Ergebnissen der elften koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern (Variante 1-W1, „mittlere“ Bevölkerung, Untergrenze).

kontinuierlich Zuwanderungsgewinne auf, d. h., die Zahl der zuziehenden Personen lag regelmäßig höher als die Zahl der Fortzüge.

Im Jahr 2006 verlegten etwa 235.000 Personen ihren Wohnsitz nach Baden-Württemberg. Knapp 231.000 zogen im gleichen Zeitraum fort, so dass zum Jahresende 2006 ein positiver Wanderungssaldo von knapp 4.000 Personen zu verzeichnen war. Dieser Wert ist der niedrigste seit 1997. Nicht nur per saldo, sondern auch jeweils für sich betrachtet haben Zu- und Abwanderung deutlich an Dynamik eingebüßt. Ähnlich niedrige Zuwanderungsraten wie 2006 wurden zuletzt in den 1980er Jahren notiert.

Etwa 118.500 Personen, also etwas mehr als die Hälfte der Zuwanderer, wohnten zuvor in einem anderen Bundesland. Wie schon in den Vorjahren stellten dabei die Zuwanderer aus dem Nachbarland Bayern mit fast 30.000 Personen das größte Kontingent. An zweiter Stelle folgt Nordrhein-Westfalen mit 18.000 Zuzügen. Aus den neuen Bundesländern wanderten 2006 etwa 26.000 Personen zu. 116.000 weitere Zuwanderer kamen aus dem Ausland, fast jeder zweite aus einem Staat der Europäischen Union (53.500). Knapp die Hälfte der EU-Zuwanderer kam dabei aus Polen (24.000). Den 131.000 Zuzügen aus dem Bundesgebiet stehen im Jahre 2006 nur 113.000 Fortzüge in andere Bundesländer gegenüber.

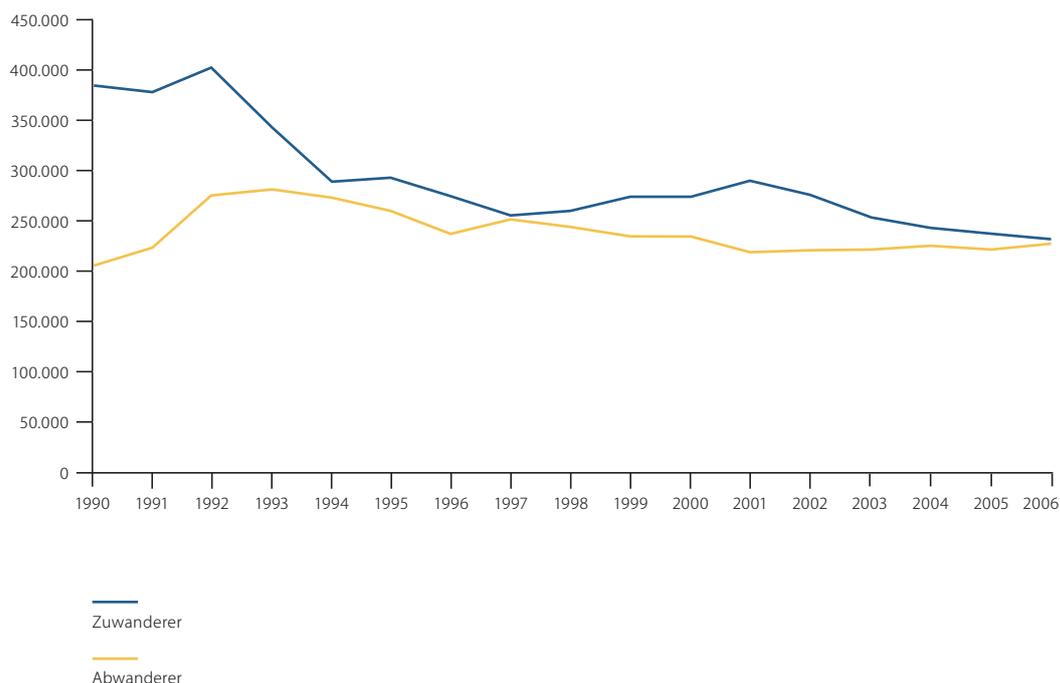
2006 verließen 118.000 Einwohner den Südwesten in Richtung Ausland. Es verlegten also 2.000 Personen mehr ihren Wohnsitz ins Ausland als von dort zuwanderten. Im EU-Vergleich waren leichte Wanderungsverluste zu verzeichnen, die Zahl der Abwanderer in andere EU-Staaten lag um 600 Personen über der Zahl der Zuwanderer. Zwar wies Baden-Württemberg gegenüber Polen (+ 4.500) deutliche Wanderungsgewinne auf, gegenüber Italien (-2.500) und Griechenland (-1.600) allerdings Wanderungsverluste. Erwähnenswert ist ebenfalls die anhaltende Abwanderung in Richtung Schweiz, die 2006 per saldo mehr als 3.600 Personen betraf.

### Die natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg wurde in den vergangenen zehn Jahren von stetig sinkenden Geburtenzahlen und einer relativ konstanten Zahl an Sterbefällen geprägt. Beide Entwicklungen führten dazu, dass 2006 die Zahl der Geburten erstmals niedriger war als die Zahl der Sterbefälle. Diese lag 2006 mit 92.662 etwas höher als die Zahl der neugeborenen Kinder (91.955). Der Geburtensaldo lag folglich bei - 707 Personen. Noch im Jahr 2000 war ein Geburtenüberschuss von fast 11.000 Personen zu verzeichnen gewesen. Bis 2005 war Baden-Württemberg das einzige Bundesland mit einem positiven Geburtensaldo. In allen anderen Bundesländern überwog die Zahl der Sterbefälle bereits seit etlichen Jahren.

## Wanderungssaldo Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet und dem Ausland 2006

Zu- und Fortzüge über die Landesgrenzen Baden-Württembergs 1990 – 2006

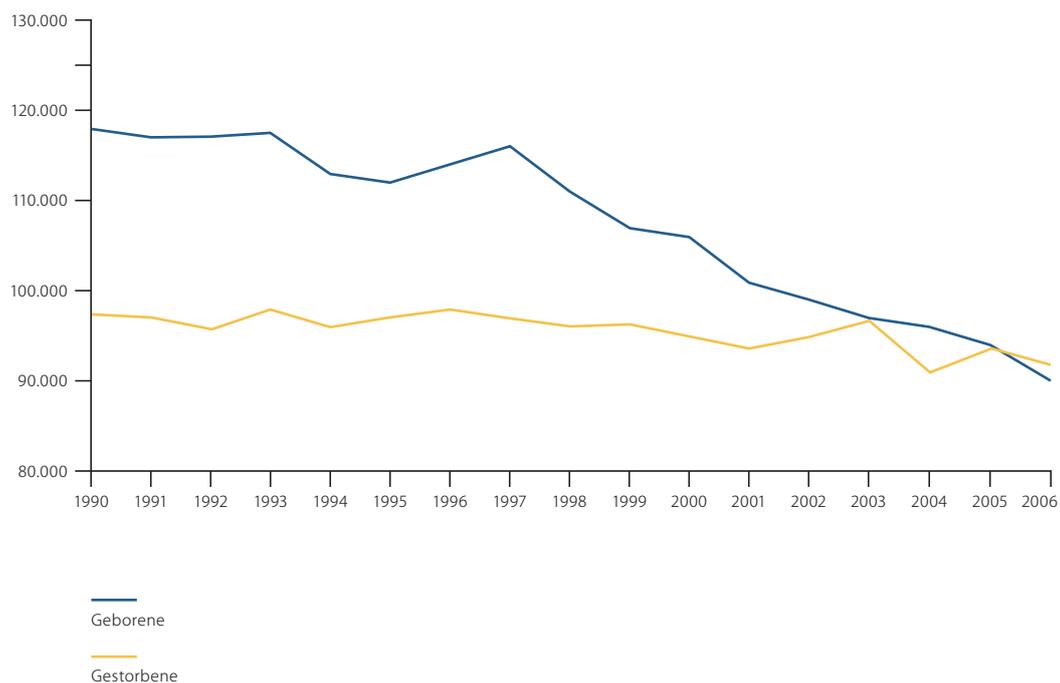


Die rückläufigen Geburtenzahlen resultieren teilweise aus dem Altersaufbau der Gesellschaft: Seit Mitte der 1990er Jahre nimmt der Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter ab, d. h., es gibt heute allein aufgrund der Altersverteilung der Bevölkerung weniger potenzielle Mütter. Neben den Auswirkungen dieses so genannten Altersstruktureffekts spielt natürlich auch das tatsächliche Verhalten der Bevölkerung eine wesentliche Rolle für die Höhe der Geburtenzahlen. Um die Zahl der Verstorbenen langfristig auszugleichen, müsste jede Frau im Laufe ihres Lebens mindestens zwei Kinder zur Welt bringen. Dieser Wert, die so genannte Geburtenziffer, wird in Baden-Württemberg und auch im übrigen Bundesgebiet schon seit fast 40 Jahren nicht mehr erreicht. Die Geburtenziffer liegt im Südwesten seit 1975 unter 1,5 und momentan bei knapp unter 1,4, in der gesamten Bundesrepublik mit 1,3 noch darunter. In der Folge ist jede Kindergeneration zahlenmäßig um ein Drittel kleiner als die der Eltern. Auch innerhalb der EU, einschließlich

der neuen Beitrittsländer, weist heute kein Land eine Geburtenziffer von 2 oder gar mehr auf. Die geburtenstärksten Länder Irland und Frankreich liegen mit 1,9 Kindern knapp darunter. In geburtenstarken Ländern wie Spanien, Italien und Griechenland erreichen die Geburtenziffern nur noch Werte zwischen 1,2 und 1,3.

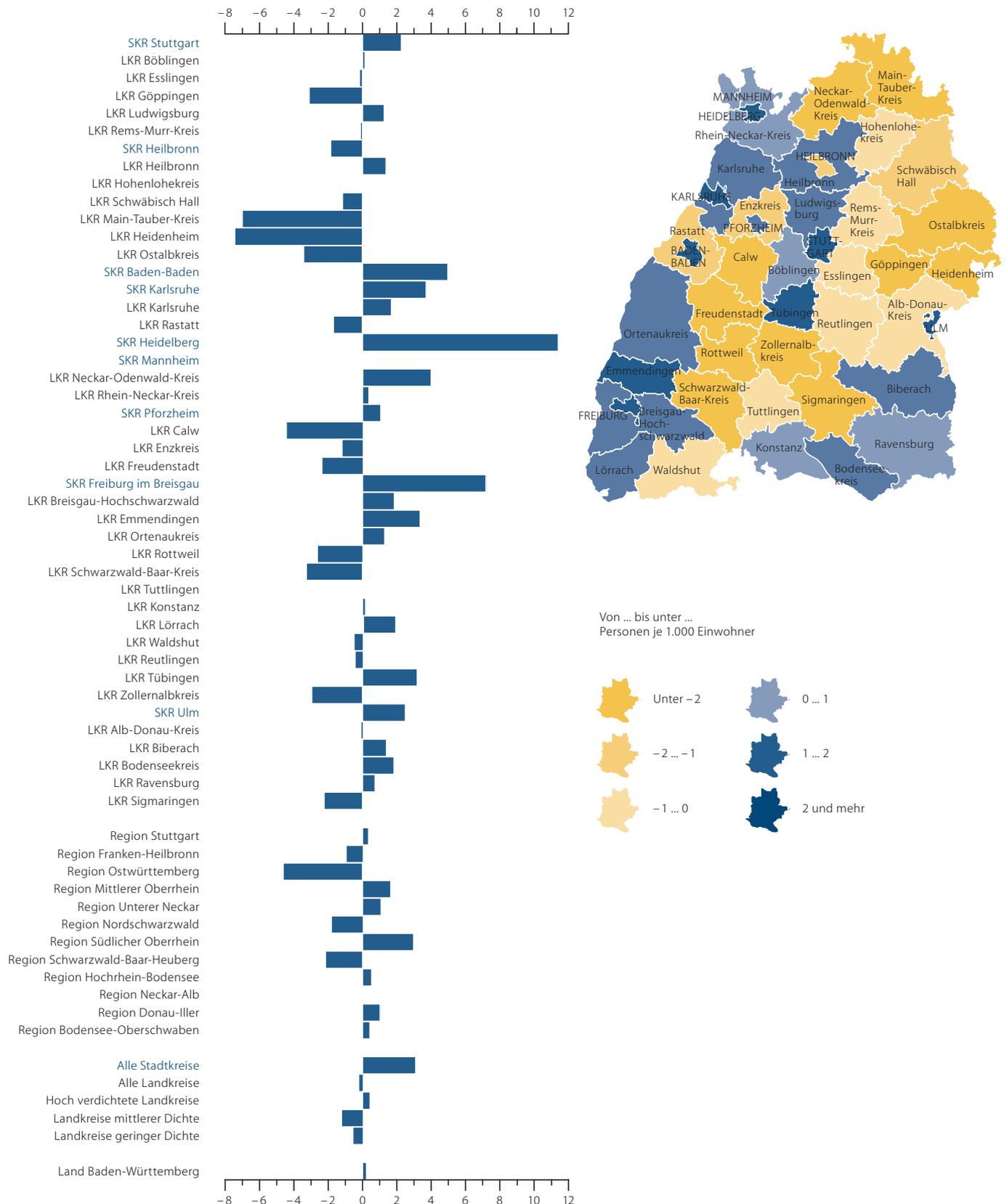
Trotz einer stetig zunehmenden Bevölkerungszahl, die zudem einen wachsenden Anteil älterer Personen aufweist, bewegt sich die jährliche Anzahl der Sterbefälle seit Jahrzehnten in einem engen Korridor von 90.000 bis 99.000 Personen. 2006 lag die Zahl der Verstorbenen bei 92.662. Als Ursache für diese Entwicklung lässt sich die deutlich gestiegene Lebenserwartung älterer Menschen ausmachen. Sie nimmt seit langem für die Gesamtbevölkerung jährlich um fast drei Monate zu, weshalb es nur zu gut drei Vierteln der Todesfälle kommt, die bei einer konstant bleibenden Lebenserwartung eintreten würden.

### Geburten und Sterbefälle in Baden-Württemberg 1990 – 2006



### Bevölkerungssaldo 2006

Veränderung der Bevölkerungszahl zwischen dem 1.1.2006 und dem 31.12.2006 je 1.000 Einwohner



### Haushalte und Familien

Die Entwicklung der Zahl und der Struktur der privaten Haushalte gehört zu den wesentlichen Bestimmungsgrößen für die Nachfrage nach Wohnraum. Die konkrete Wohnungsnachfrage ergibt sich nicht nur aus der reinen Zahl der Personen, die Wohnraum beanspruchen, sondern auch aus ihrem Lebensalter und der Art ihres Zusammenlebens. Unterschiedliche Haushaltstypen weisen jeweils für sie typische Nachfragemuster auf. Junge Erwachsene wählen häufig zunächst kleinere und preiswerte Mietwohnungen. Familien mit Kindern fragen eher entsprechend große Mietwohnungen oder Eigenheime nach. Ältere Personen ziehen entgegen landläufigen Vorstellungen durchaus noch um, möchten sich mit der neuen Wohnung jedoch qualitativ nicht verschlechtern.

Durch Veränderungen in der Altersstruktur der Gesellschaft, durch sich wandelnde Lebensstile und Familienformen nahm die Zahl der Privathaushalte deutlich stärker zu, als das reine Bevölkerungswachstum hätte erwarten lassen. Ein Blick auf die langfristige Entwicklung der einzelnen Haushaltsgrößenklassen zeigt deutlich eine starke Zunahme der kleinen Haushalte – und hier insbesondere der Singlehaushalte – bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl großer Haushalte mit fünf und mehr Personen. War 1950 nur jeder fünfte Haushalt ein Einpersonenhaushalt, so war es zum Stichtag der Volkszählung 1987 bereits jeder dritte. 1995 wurde der bisherige Höchstwert von 37,2 % erreicht. Seit Ende der 1990er Jahre pendelt der Anteil der Singlehaushalte zwischen 36 und 37 %. Er ist damit der am meisten verbreitete Haushaltstyp. Dennoch lebt und wirtschaftet nur jeder sechste Einwohner Baden-Württembergs – das sind 1,82 Mio. Personen – allein. Die meisten Landesbewohner, 3,19 Mio. Personen, leben zu zweit. Schon deutlich weniger leben zu dritt (2,01 Mio. Personen) oder zu viert (2,48 Mio. Personen). Während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte seit den 1950er Jahren ebenfalls erheblich vergrößerte, ging der Anteil der größeren Haushalte stetig zurück. Am deutlichsten wird dies an der Zahl der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen. Lebte zu Beginn der 1950er Jahre noch jeder Dritte in einem solch großen Haushalt, so ist es momentan nur jeder Neunte. Der relative Anteil dieser Haushalte sank im gleichen Zeitraum von knapp 17 auf unter 5 %. Die

beschriebene Entwicklung lässt sich auch anhand der durchschnittlichen Größe der Privathaushalte nachzeichnen. In den 1950er Jahren lag der Wert bei knapp über drei Personen, 1982 wurde die Marke von 2,5 unterschritten. Heute entfallen auf einen Haushalt etwas weniger als 2,2 Personen.

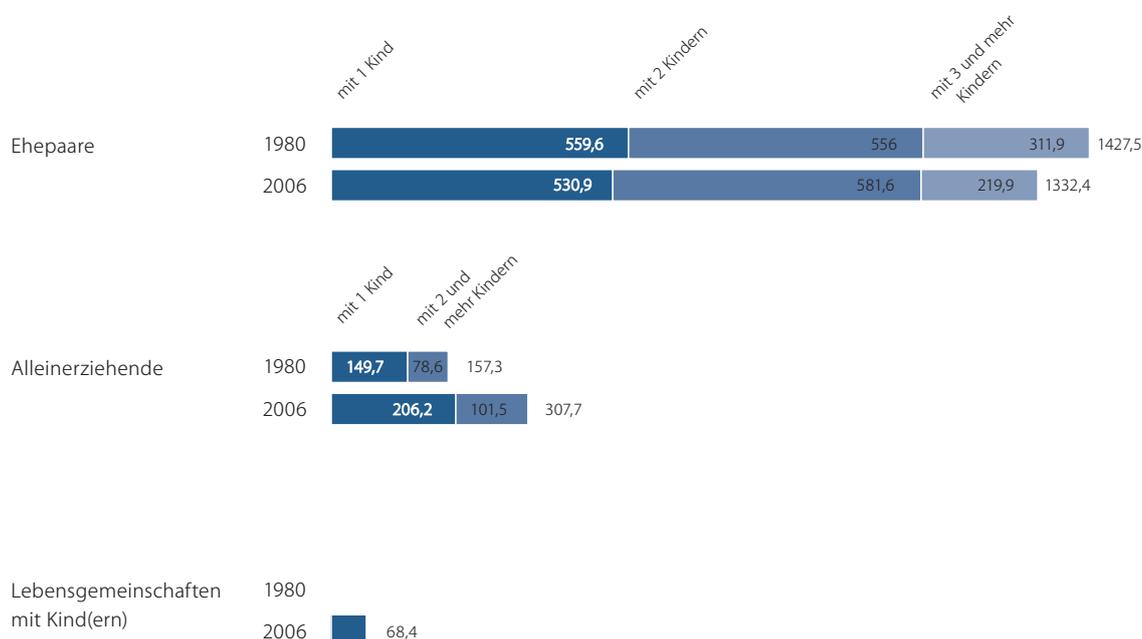
Bei der überwiegenden Zahl der Singlehaushalte handelt es sich um ältere Menschen. Es gibt eine Vielzahl von empirischen Belegen, dass sich die Wohnfläche der Haushalte nach dem vierten Lebensjahrzehnt nicht mehr signifikant ändert. Auch nach dem Auszug der Kinder bleiben die Eltern in aller Regel im Familienheim – und wenn selbst umgezogen wird, will man sich nicht verschlechtern. Dieses Verharren der Elterngeneration in vergleichsweise überdimensionierten Wohnungen führt in der Folge zu einem erheblich anwachsenden Wohnflächenbedarf, selbst bei stagnierenden Bevölkerungszahlen. Der zunehmende Anteil kleiner Haushalte führt allerdings keineswegs zu einer steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Bereits momentan wohnt in mehr als der Hälfte aller Einfamilienhäuser nur eine oder zwei Personen.

Bei den großen privaten Haushalten handelt es sich im Regelfall um Familien, d. h., um Ehepaare, Lebensgemeinschaften bzw. alleinerziehende Mütter oder Väter, die mit ihren ledigen Kindern zusammenleben<sup>1</sup>. Zum Jahreswechsel 2006/2007 lebten etwa 1,7 Mio. Familien in Baden-Württemberg. Bei 1,33 Mio. der Familien handelt es sich um Ehepaare mit ihren Kindern. 308.000 Familien bestehen aus Alleinerziehenden mit ihren Kindern. Hinzu kommen etwa 68.000 Lebensgemeinschaften, die Kindern ein Zuhause geben. Die wichtigsten Zeitpunkte im Familienbildungsprozess, die Eheschließung und die Geburt der Kinder, haben sich im Laufe der Zeit immer weiter nach hinten verschoben und so den Trend hin zu immer kleineren Familien unterstützt. Lag das Heiratsalter der Männer zur Mitte der 1980er Jahre noch bei 30 Lebensjahren (Frauen: 27 Jahre), liegt es inzwischen bei fast 36 Jahren (Frauen: 33 Jahre). Auch die Kinder werden zunehmend später geboren. Das Alter der Frauen bei der Geburt ihres ersten Kindes stieg in den letzten 20 Jahren kontinuierlich von 26 Jahren auf inzwischen 30 Jahre an.

<sup>1</sup> Mit dem Mikrozensus 2005 vollzog sich in der amtlichen Statistik ein Wechsel von einem traditionellen Familienbegriff hin zu einem kindzentrierten. Unter Familien bzw. familialen Lebensformen werden nun alle Eltern-Kind-Gemeinschaften, d. h. Ehepaare, nichteheliche (gemischtgeschlechtliche) und gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften sowie alleinerziehende Mütter und Väter mit ledigen Kindern im Haushalt verstanden.

## Familien in Baden-Württemberg 1950 – 2006

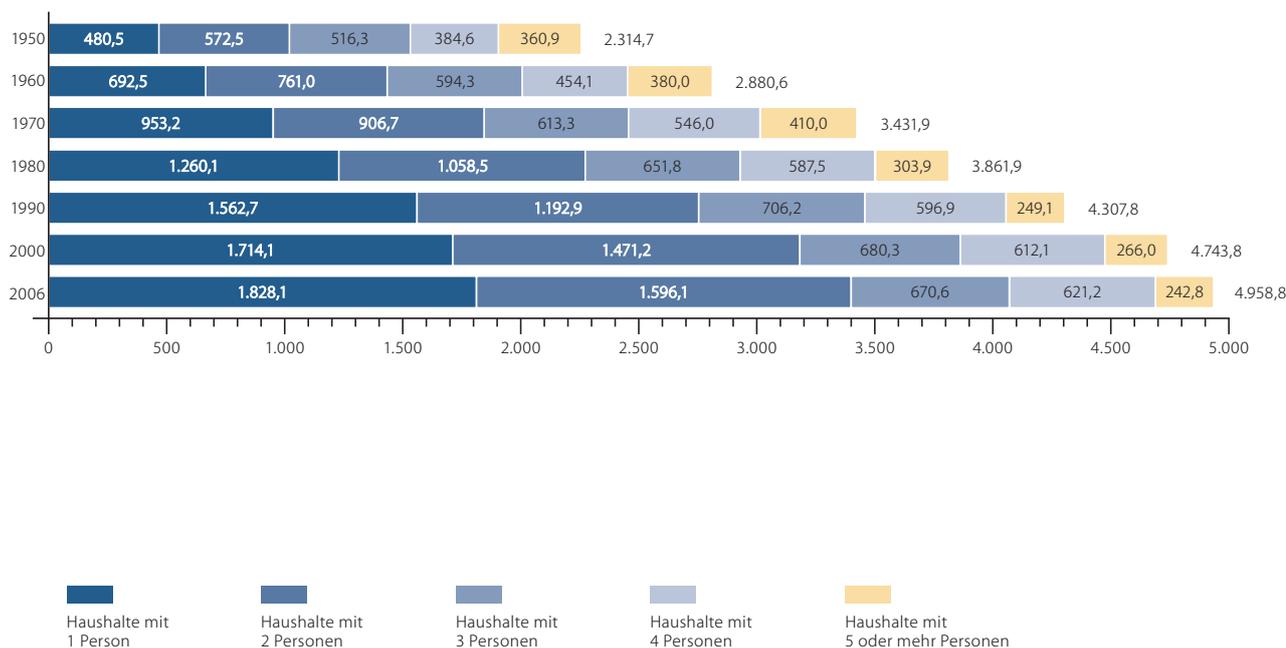
Zahl der Familien in 1.000<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Als Familien zählen ab dem Mikrozensus 2005 nach dem neuen Lebensformenkonzept alle Eltern-Kind-Gemeinschaften, d. h. Ehepaare mit Kind(ern), Lebensgemeinschaften mit Kind(ern) sowie Alleinerziehende. Bis einschließlich des Mikrozensus 2004 zählten auch Ehepaare ohne Kinder zu den Familien. Die hier dargestellten Veränderungen ergeben sich daher in erster Linie aufgrund der konzeptionellen Änderungen.

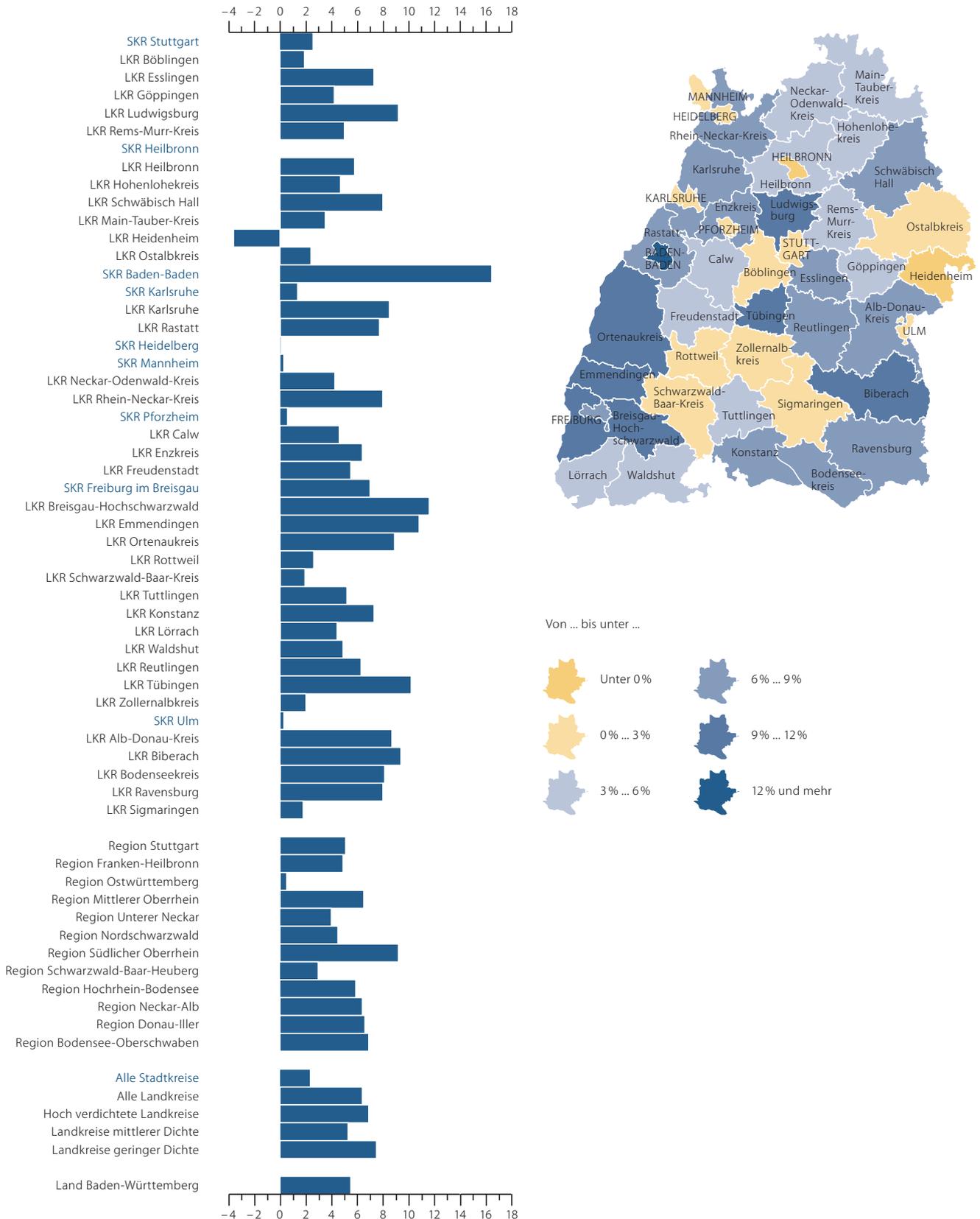
## Haushalte in Baden-Württemberg 1950 – 2006

Zahl der Privathaushalte in 1.000



## Erwartete Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Baden-Württemberg 2006 – 2020

Relative Veränderung der Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 in %



### Die künftige Entwicklung

Die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird im Wesentlichen durch den „demographischen Wandel“ geprägt sein. Sinkende Geburtenraten und eine kontinuierliche Steigerung der Lebensdauer lassen eine Gesellschaft mit einem immer höheren Anteil an älteren Menschen erwarten. Langfristig werden die Einwohnerzahlen trotz der erwarteten Zuwanderung zurückgehen. Parallel dazu ist von einer zunehmenden Internationalisierung der Bevölkerung durch die Zuwanderung aus dem Ausland auszugehen.

In den oben genannten Punkten gehen alle Bevölkerungsvorausrechnungen der letzten Jahre für Deutschland und Baden-Württemberg konform. Strittig sind allein das Ausmaß und der zeitliche Ablauf der Prozesse. Mit Sicherheit wird sich jedoch der demographische Wandel in Baden-Württemberg aufgrund seiner günstigen Altersstruktur deutlich langsamer vollziehen als in Gesamtdeutschland.

Die Ergebnisse von Bevölkerungsprognosen werden nicht zuletzt von einer Reihe Annahmen bestimmt, die in die späteren Berechnungen einfließen. Diese Annahmen betreffen im Wesentlichen drei Faktoren: die künftigen Geburtenzahlen, die Entwicklung der Lebenserwartung und die zu erwartende Zuwanderung und Abwanderung.

Als relativ unproblematisch gelten Annahmen bezüglich der beiden ersten Faktoren. Die Geburtenrate bewegt sich seit nunmehr 30 Jahren in einem engen Korridor von 1,5 bis 1,3 Kindern pro Frau mit einer leicht fallenden Tendenz. Hier gibt es wenig Grund zur Annahme, dass sich dieser Trend ändern könnte. Entsprechendes lässt sich zur Entwicklung der Lebenserwartung sagen. Hier sehen wir seit Jahren einen kontinuierlichen Anstieg, der sich mit großer Wahrscheinlichkeit fortsetzen wird.

Beide Trends führen bereits jetzt zur Alterung der Gesellschaft. Die sinkenden Geburtenraten haben einen Rückgang des relativen Anteils junger Leute zur Folge. Dies gilt als „Alterung von unten“. Die zunehmende Lebenserwartung lässt den Anteil der Älteren weiter anwachsen, eine Alterung von „oben“. Die „alternde“ Gesellschaft ist von beiden Entwicklungen geprägt.

Der dritte Faktor, die zukünftigen Wanderungsbewegungen, lässt sich mit Abstand am schwersten einschätzen. Der weitaus größte Anteil der Differenzen zwischen einzelnen Bevölkerungsprognosen ergibt sich aus den Annahmen, die in diesem Bereich getroffen werden. Geht man von einer nur geringen Zuwanderung aus, würden die Bevölkerungszahlen bereits zu einem relativ nahen Zeitpunkt sinken und der Anteil älterer Personen in der Gesellschaft würde rascher ansteigen. Die Annahme einer hohen Zuwanderung würde die Alterung und Schrumpfung der Gesellschaft dagegen verlangsamen und abmildern. Eine

realistische Abschätzung der künftigen Zuwanderung fällt deshalb schwer, weil sie in der Vergangenheit erheblichen Schwankungen ausgesetzt war. Allein in den letzten zehn Jahren oszillierte der Wanderungssaldo zwischen 3.000 (1997) und 69.000 (2001). Ob in den kommenden Jahren bis 2020 im Durchschnitt 20.000 oder 30.000 Personen per saldo zuwandern werden, macht immerhin einen Unterschied von 140.000 Einwohnern aus.

Im Wohnungsmonitor 2006 fanden Sie einen ausführlichen Exkurs zum Thema mit dem Titel „Demographische Trends und der Wohnungsmarkt bis 2020“. Dieser Beitrag basierte auf der Raumordnungsprognose 2020/2050 – einer Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus dem Frühjahr 2006. Die Raumordnungsprognose des BBR ist aus einer Reihe von Gründen für wohnungswirtschaftliche Analysen nach wie vor von besonderem Interesse. Sie bietet nicht nur einen bundesweiten Überblick über die Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Stadt- und Landkreise, sondern berücksichtigt auch die zu erwartenden Trends im Bereich der privaten Haushalte und der Wohnungsbautätigkeit bis zum Ende des Jahres 2020.

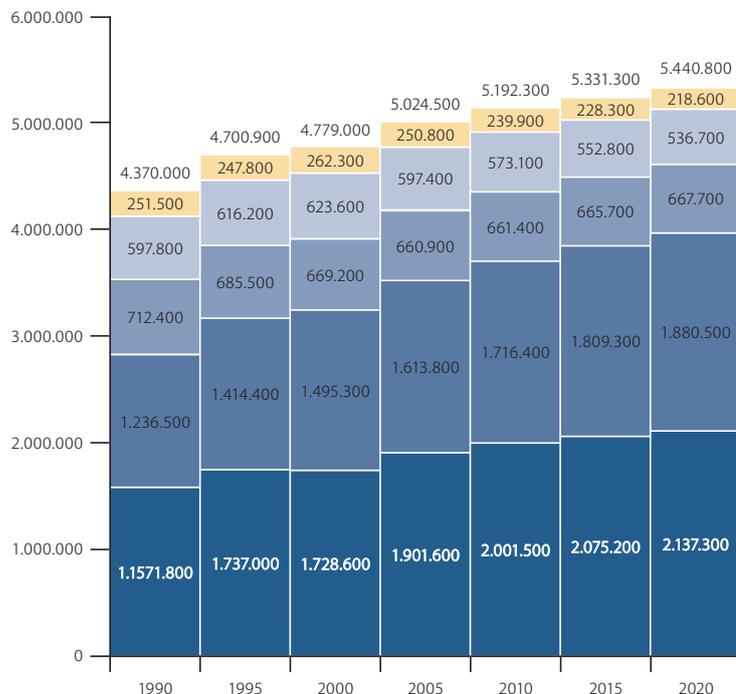
Inzwischen liegen – unter anderem von Seiten der amtlichen Statistik – neuere Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung aus dem Jahr 2007 vor, die mehrheitlich von einer geringeren künftigen Zuwanderung nach Baden-Württemberg ausgehen als die Raumordnungsprognose des BBR. Auch uns erscheinen mit Blick auf die jüngsten Entwicklungen im Bereich der Zuwanderung die 2006 publizierten Werte als etwas zu optimistisch. Wir haben daher die Ergebnisse der BBR-Prognose für den Südwesten an die aktuellen Entwicklungen angepasst. An den zentralen Aussagen ändert sich dadurch jedoch wenig.

Die Einwohnerzahlen werden landesweit bis zum Jahr 2020 weiter anwachsen. Etwa 2010 wird der Südwesten 10,8 Mio. Einwohner aufweisen. Zehn Jahre später werden 10,9 Mio. fast erreicht sein. Erst zur Mitte des dann folgenden Jahrzehnts werden die Einwohnerzahlen langsam zurückgehen. Die Entwicklung bis 2020 wird von erkennbaren, jedoch keineswegs dramatischen Verschiebungen der Altersstruktur begleitet sein.

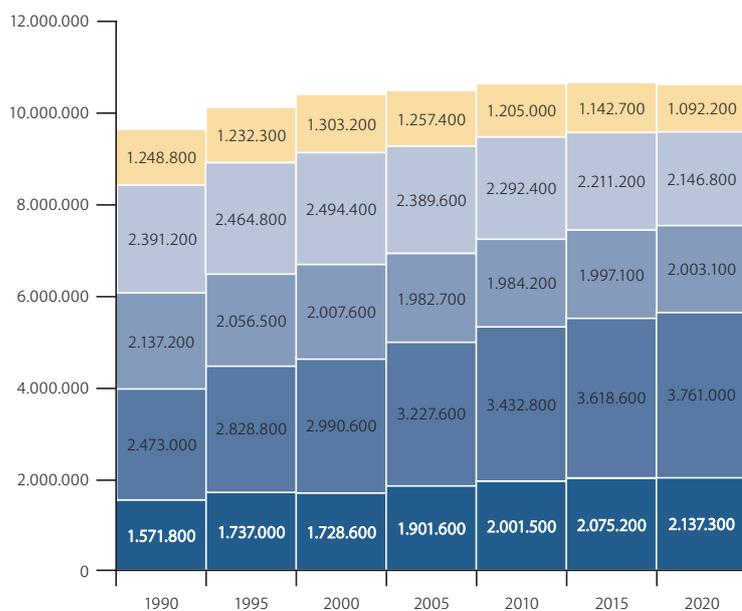
Der Anteil der unter 18-Jährigen wird von heute 19 auf etwa 16 % sinken. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren wird von derzeit 18 auf 20 % im Jahr 2020 ansteigen. Längerfristig allerdings, spätestens wenn zur Mitte des dritten Jahrzehnts die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er Jahren das Rentenalter erreichen, wird der Anteil der Älteren deutlicher zunehmen.

### Erwartete Entwicklung der Privathaushalte bis 2020

Zahl der Privathaushalte und relativer Anteil der einzelnen Haushaltsgößenklassen 1990 – 2020  
in 1.000



Zahl der Personen in Privathaushalten und relativer Anteil der Personen in den einzelnen Haushaltsgößenklassen 1990 – 2020  
in 1.000



Haushalte mit 1 Person
  Haushalte mit 2 Personen
  Haushalte mit 3 Personen
  Haushalte mit 4 Personen
  Haushalte mit 5 oder mehr Personen

Die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg wird sich bis zum Jahr 2020 auf etwa 5,3 Mio. erhöhen. Dieser Zuwachs von etwa 300.000 Haushalten ist nur zu einem geringen Teil auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Es ist der Trend hin zu kleinen Haushalten, der diese Entwicklung bewirkt. Die durchschnittliche Größe der Haushalte wird von 2,15 auf 2,05 Personen sinken.

Bis Ende 2020 wird sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um mehr als 10 % auf fast 2,1 Mio. erhöht haben. Das werden etwa 40 % der dann existierenden Haushalte sein. Fast jeder fünfte Bewohner Baden-Württembergs wird 2020 allein leben und wirtschaften. Die meisten Personen – etwa 3,7 Mio. – werden allerdings auch 2020 zu zweit leben. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte wird dann bei 35 % liegen – 3 Prozentpunkte höher als heute. Die zahlenmäßige Bedeutung aller anderen Haushaltstypen wird bis 2020 zurückgehen. Insbesondere der

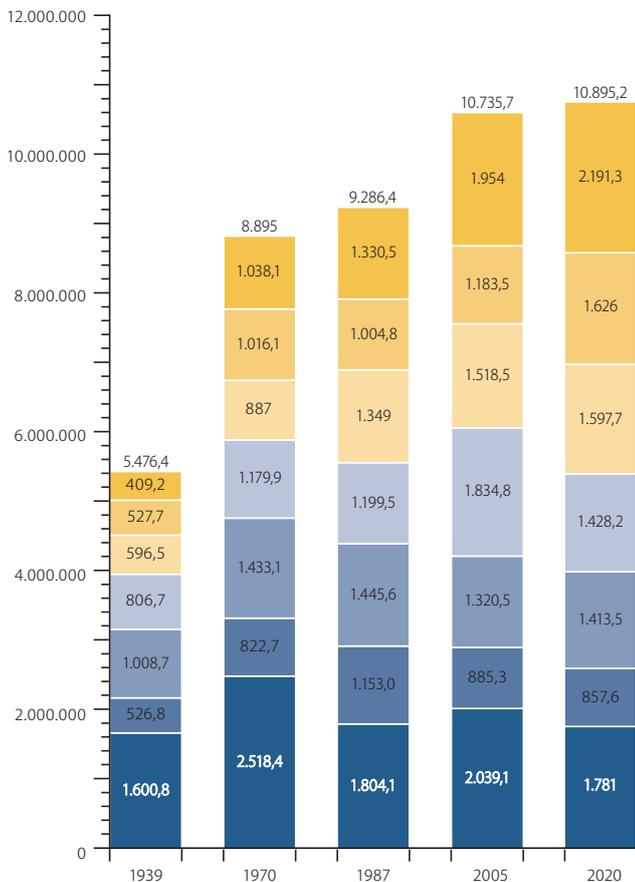
Anteil der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen wird weiter abnehmen und nur noch 4 % ausmachen. Nur noch jeder zehnte Einwohner Baden-Württembergs wird dann in einem Haushalt dieser Größe leben.

Die künftige Entwicklung der Einwohnerzahlen, der Haushalte und der Wohnungsmärkte wird regional völlig uneinheitlich verlaufen. Bereits heute stehen in Deutschland schrumpfende Regionen sehr dynamisch wachsenden Räumen gegenüber. Künftig wird sich dieses Nebeneinander von gegenläufigen Tendenzen fortsetzen und verstärken.

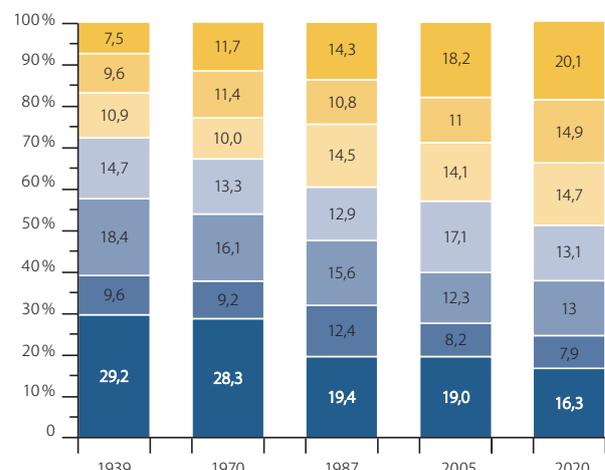
Deutlich anwachsen werden die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den Stadtkreisen. Hier werden Ende 2020 2,6 % mehr Einwohner als heute leben. Die Zahl der Privathaushalte wird um 3,1 % zunehmen. Die deutlichsten Zugewinne werden mit einem Plus von 12 % in Baden-Baden erwartet, das auch heute schon eine erhebliche

### Langfristige Entwicklung der Altersstruktur in Baden-Württemberg 1939–2020

Zahl der Einwohner in den jeweiligen Altersgruppen in 1.000



Relativer Anteil der Einwohner in der jeweiligen Altersgruppe in Prozent der Gesamtbevölkerung



Altersklasse



Zuwanderung von insbesondere älteren Personen aufweist. Von den Universitätsstädten des Landes weist Freiburg mit +8,4% die höchsten Zuwächse auf. In Stuttgart werden zum Jahr 2020 2,7% mehr Einwohner erwartet. Die Schwelle von 600.000 Einwohnern wird Stuttgart 2013 überschreiten.

Bevölkerungsrückgänge sind in den drei sehr ländlichen Regionen Ostwürttemberg, Schwarzwald-Baar-Heuberg und Nordschwarzwald absehbar. Diese Landesteile weisen – nicht zuletzt aufgrund des hier eingeschränkten Angebots an Arbeitsplätzen – bereits seit Jahren eine stagnierende und zuletzt rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf, die sich auch in Zukunft fortsetzen wird. Die Zahl der Haushalte wird aber auch in diesen Regionen bis 2020 zumindest annähernd konstant bleiben.

### HAUSHALTSKAUFKRAFT 2007

Inwieweit Haushalte ihre Wohnwünsche verwirklichen können, hängt nicht zuletzt von ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten ab. Ein zentraler Indikator für das wirtschaftliche Potenzial der Haushalte ist die durchschnittliche Haushaltskaufkraft. Unter der Kaufkraft eines Haushalts<sup>1</sup> ist der Anteil des Einkommens zu verstehen, der dem Haushalt jährlich für Konsumzwecke zur Verfügung steht.

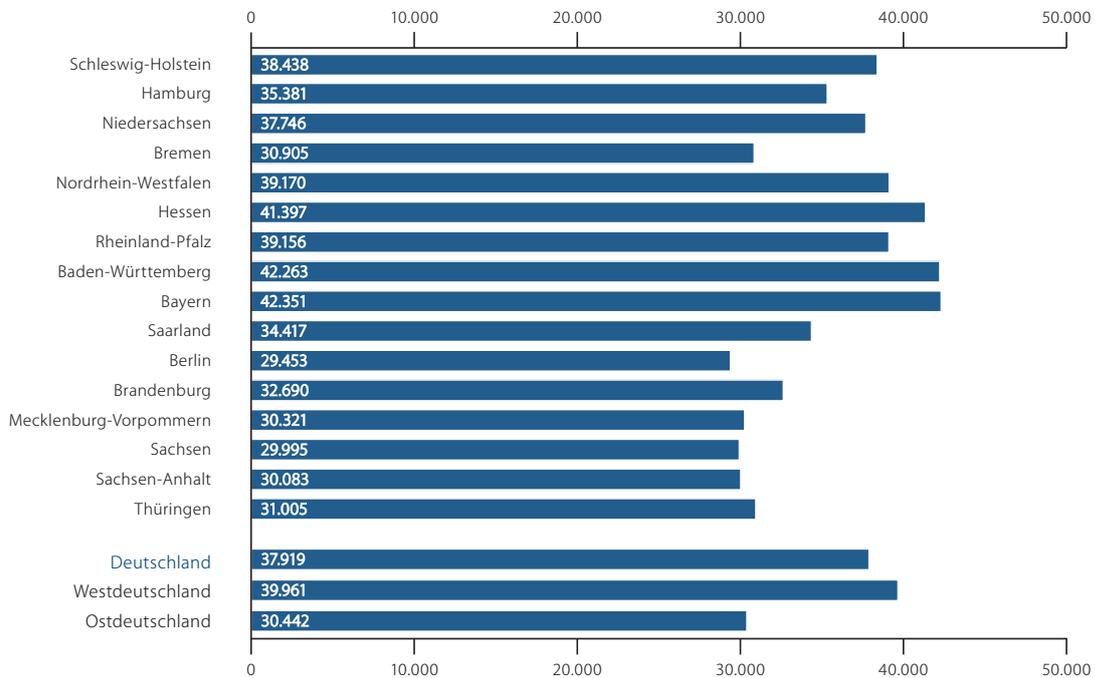
Für 2007 weist die Gesellschaft für Konsumforschung eine mittlere Kaufkraft von 42.263 Euro pro Haushalt in Baden-Württemberg aus. Der Abstand zum Bundesdurchschnitt von 37.919 Euro beträgt deutlich mehr als 4.000 Euro. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Kaufkraft der Haushalte im Südwesten um nominal 2,5% zu. Bei der momentanen Inflationsrate von etwa 2% bedeutet dies allerdings einen nur geringen Kaufkraftzuwachs von 0,5%.

Die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte in Baden-Württemberg liegt nur wenige Euro unter dem Wert des Spitzenreiters Bayern (42.351 Euro). Baden-Württemberg und Bayern werden dicht gefolgt von Hessen (41.397 Euro). Auch innerhalb Baden-Württembergs zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede. Die höchste Kaufkraft findet sich in der Region Stuttgart. Mit 45.177 Euro liegt das Einkommen der Haushalte in der Region 2.900 Euro über dem Landesdurchschnitt. Vier der fünf einkommensstärksten Landkreise befinden sich hier, darunter auch der Landkreis Böblingen, der die höchste Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg aufweist (49.881 Euro). Mit deutlichem Abstand folgt Ludwigsburg mit 46.670 Euro je Haushalt. Auf den hinteren Rängen finden sich überwiegend die kleinen Universitätsstädte des Landes wieder, wie Freiburg (30.617 Euro) und Heidelberg (32.149 Euro), aber auch Mannheim als Großstadt (33.839 Euro). Ein Grund für die relativ niedrige Haushaltskaufkraft in den Stadtkreisen und insbesondere in den Universitätsstädten ist die dortige Haushaltsstruktur. Hier finden sich viele kleine Haushalte, auf die sich dann die Gesamtkaufkraft des Kreises verteilt. Bei einer Pro-Kopf-Betrachtung, die für wohnungswirtschaftliche Zusammenhänge an dieser Stelle nicht sinnvoll ist, hätten die Städte eine etwas höhere durchschnittliche Kaufkraft als die Landkreise.

<sup>1</sup> Die im Wohnungsmonitor ausgewiesene Kaufkraft basiert auf Berechnungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Nürnberg. Ausgangspunkt dieser Berechnungen sind die amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen werden die Transferzahlungen an die Haushalte berücksichtigt, also Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosenhilfe, Sozialhilfe, Wohn- und Kindergeld, BAföG sowie diverse Steuervergünstigungen.

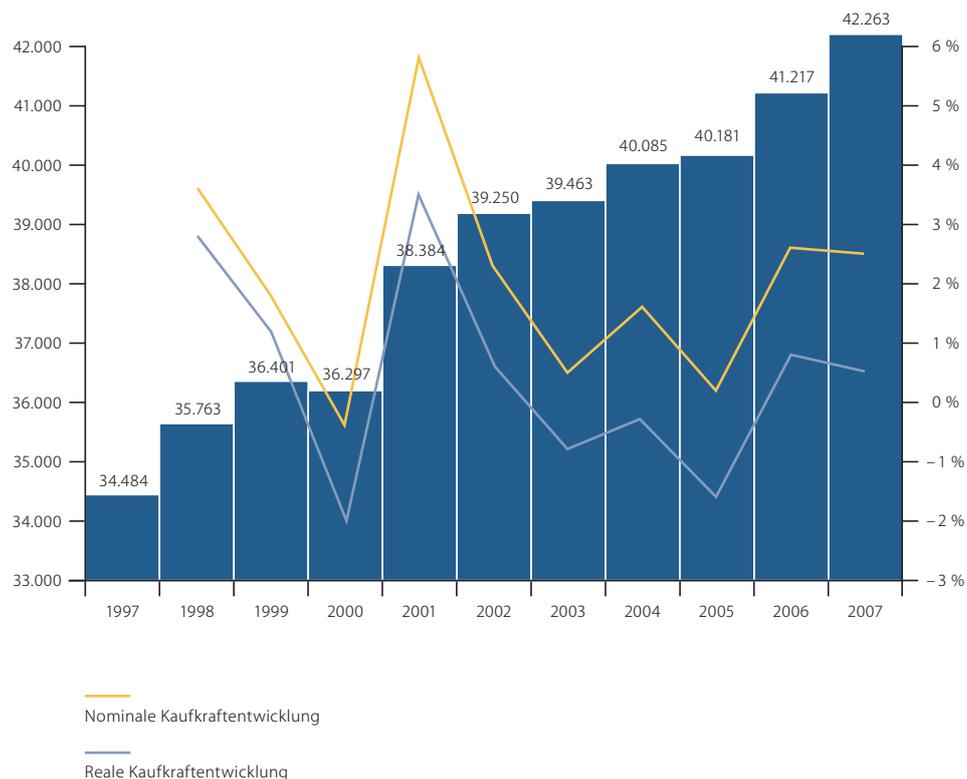
### Haushaltskaufkraft in den Bundesländern 2007

Durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt in EUR



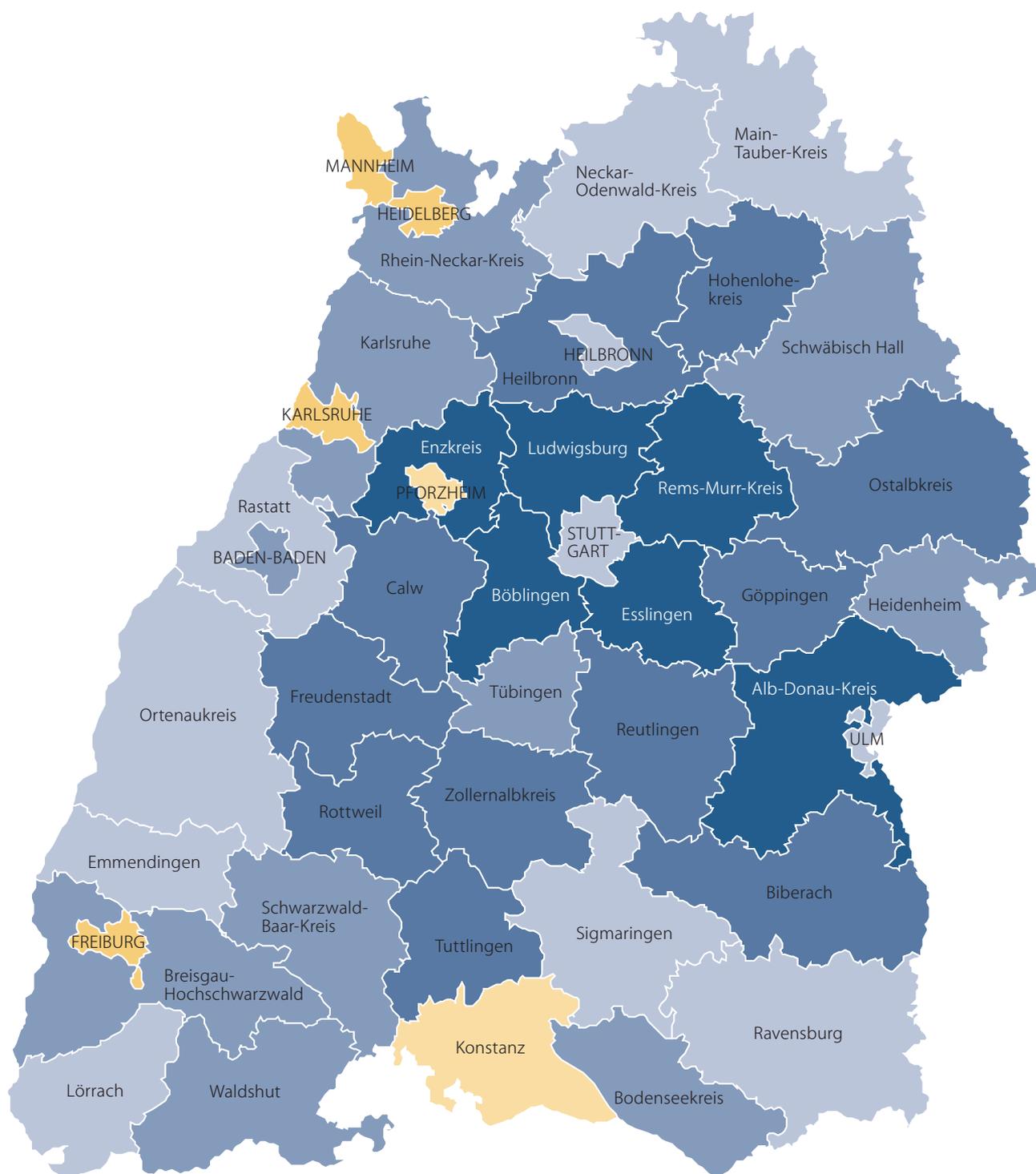
### Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg 1997 – 2007

Durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt und Jahr in EUR



## Haushaltskaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007

Durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt und Jahr



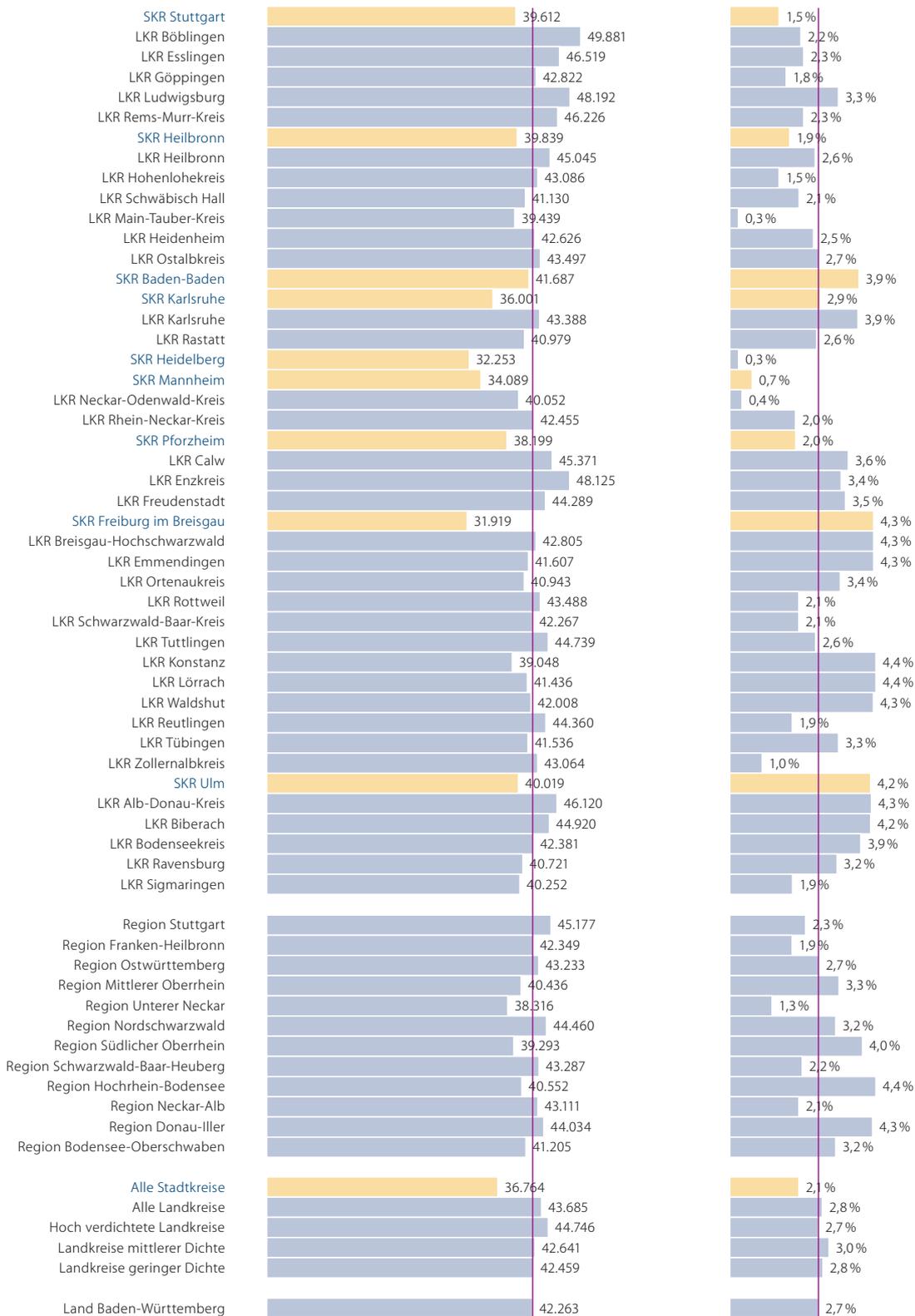
Von ... bis unter ...



## Haushaltskaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007

Durchschnittliche Haushaltskaufkraft in EUR/Jahr

Veränderung gegenüber dem Vorjahreswert



## BAULANDPREISE 2005

Bundesweit haben sich die Baulandpreise in den vergangenen Jahren beständig nach oben entwickelt. Sie lagen im Jahr 2005 mit 115,80 Euro für den Quadratmeter baureifen unbebauten Landes exakt doppelt so hoch wie noch zehn Jahre zuvor. 2005 lag das Preisniveau für baureifes Land im Osten bei 49 Euro, im Westen bei 140 Euro je Quadratmeter.

In Baden-Württemberg lagen die Baulandpreise in den Jahren 1997 bis 2002 bei etwa 150 Euro je Quadratmeter. Ab 2003 erhöhten sich dann die Kaufwerte Jahr für Jahr um etwa zehn Euro. Im Jahr 2005 kostete im Südwesten der Quadratmeter baureifes Land 189 Euro.

Betrachtet man nur die Flächenländer, liegen die teuersten Grundstücke nach wie vor in Bayern (221 Euro), in Baden-Württemberg (189 Euro) und in Nordrhein-Westfalen (125 Euro). Am anderen Ende der Skala liegen die ostdeutschen Bundesländer Sachsen (2005: 52 Euro), Sachsen-Anhalt (2005: 35 Euro) und Thüringen (2005: 42 Euro).

Auch innerhalb Baden-Württembergs weisen die Preise für Bauland erhebliche regionale Unterschiede auf. So lag

der durchschnittliche Kaufpreis für baureifes Land in den Stadtkreisen mit 653 Euro je Quadratmeter mehr als viermal so hoch wie in den Landkreisen. Die höchsten Baulandpreise wurden 2005 im Stadtkreis Stuttgart mit 839 Euro für den Quadratmeter baureifes Land erzielt – deutlich mehr als in den Vorjahren (2002–2004: 567–598 Euro/m<sup>2</sup>). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Preise in den einzelnen Stadtkreisen aufgrund der teilweise recht wenigen Veräußerungsfälle pro Jahr erheblichen statistischen Schwankungen unterliegen. In den Stadtkreisen Mannheim, Heidelberg und Ulm wurden 2005 sogar zu wenige Baulandkäufe getätigt, um eine statistische Aussage zu ermöglichen. Die Werte sollten daher nicht überinterpretiert werden.

In den Landkreisen steigen die Baulandpreise mit zunehmender Siedlungsdichte deutlich an. Am günstigsten war baureifes Land 2005 in den dünn besiedelten Landkreisen Sigmaringen (64 Euro/m<sup>2</sup>) und Biberach (68 Euro/m<sup>2</sup>) zu erwerben. Die teuersten Landkreise – allerdings auch die mit der höchsten Kaufkraft – liegen in der dicht bevölkerten Region Stuttgart. Hier können, wie etwa in den Kreisen Esslingen und Ludwigsburg, Baulandpreise von deutlich über 300 Euro je Quadratmeter erzielt werden.

## Baulandpreise in den Bundesländern 2005

Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land 2005



Von ... bis unter ...  
EUR/m² baureifes Land



Unter 50 EUR



50 EUR ...  
100 EUR



100 EUR ...  
150 EUR



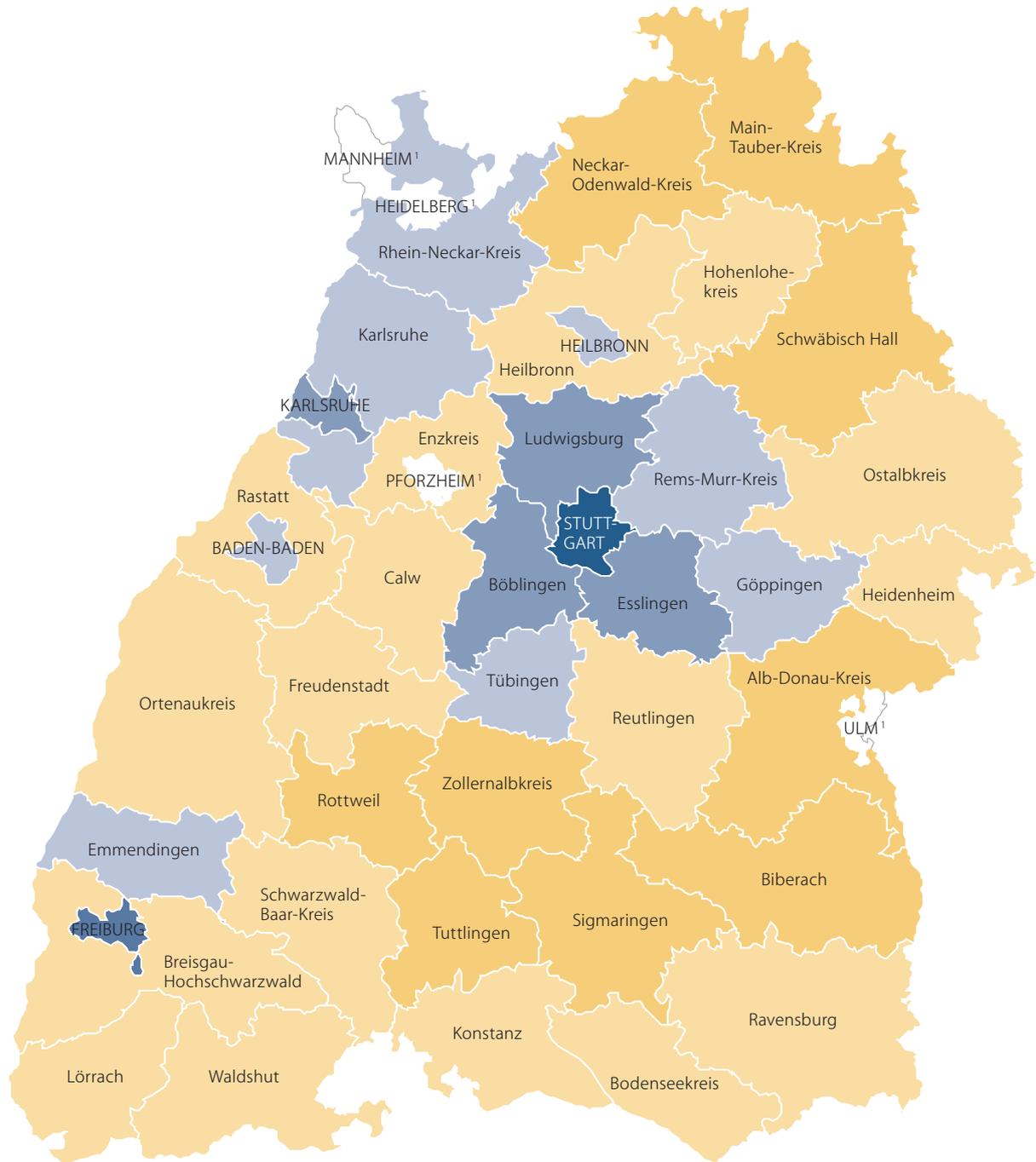
150 EUR ...  
200 EUR



200 EUR  
und mehr

## Baulandpreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005

Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land 2005

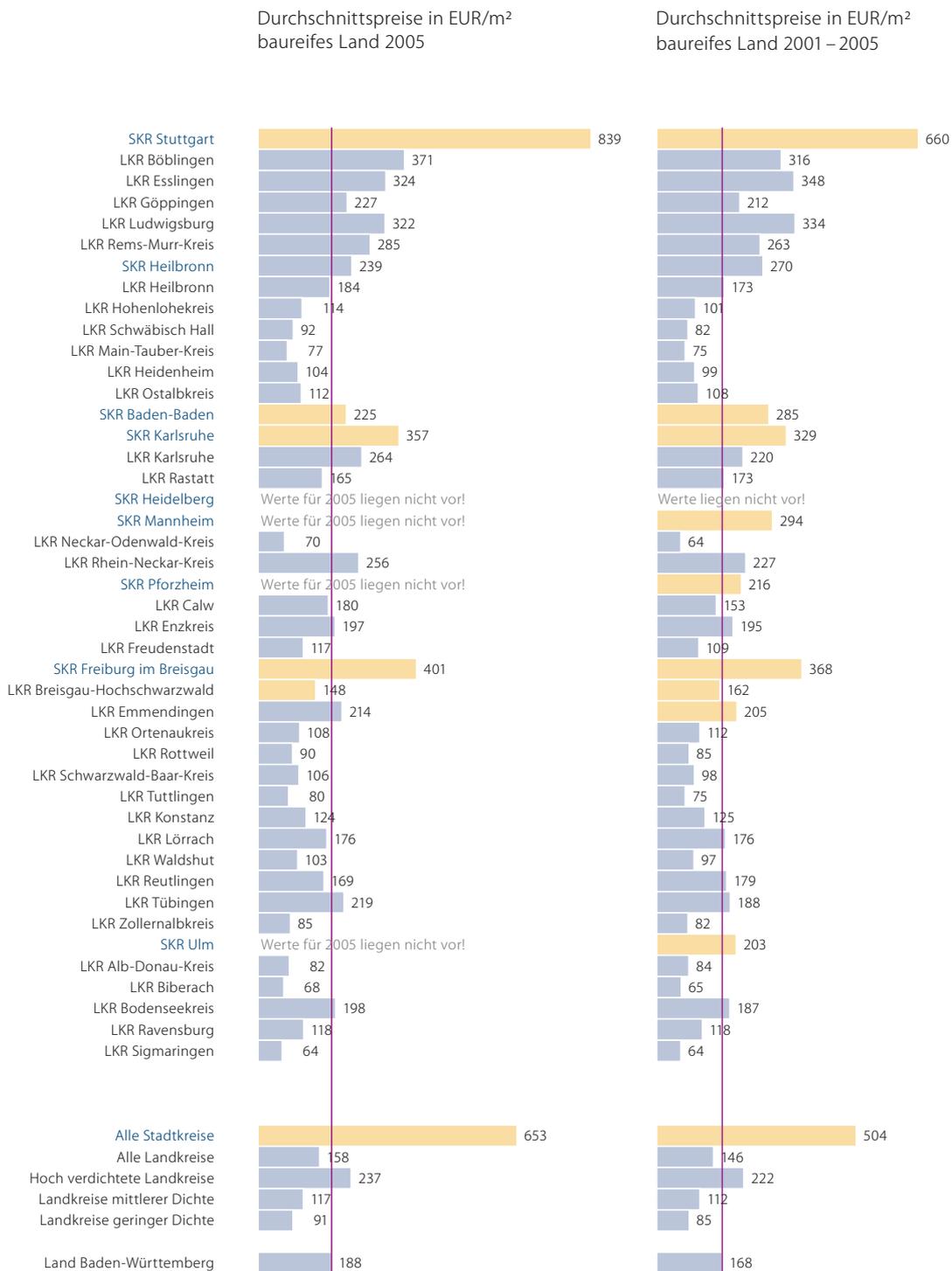


Von ... bis unter ...  
EUR/m<sup>2</sup> baureifes Land



<sup>1</sup> Werte für die Stadtkreise Heidelberg, Pforzheim, Ulm und Mannheim liegen für 2005 nicht vor.

Baulandpreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005



## IMMOBILIENPREISE 2006

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) schätzt in seinem jüngsten Wohnungs- und Immobilienbericht den durchschnittlichen Kaufpreis der im Jahr 2006 angebotenen neuen Einfamilienhäuser auf 214.000 Euro. Um das Preisniveau für Immobilien zwischen den einzelnen Regionen Deutschlands zu vergleichen, beschränken wir uns im Folgenden auf marktübliche Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Wohnfläche und durchschnittlicher Grundstücksgröße. Das den Preisvergleichen zugrunde gelegte „Standardhaus“ verfügt über 100 bis 150 Quadratmeter Wohnfläche und befindet sich auf Grundstücken, die je nach Siedlungsdichte 200 bis 650 Quadratmeter (Metropole und Großstädte), 250 bis 700 Quadratmeter (Umland) oder 300 bis 850 Quadratmeter (ländlicher Raum) umfassen. Etwa 70 % der 2006 angebotenen Einfamilienhäuser fallen in diesen Bereich. Bundesweit kostete 2006 ein derartiges Haus im Mittel 205.000 Euro.

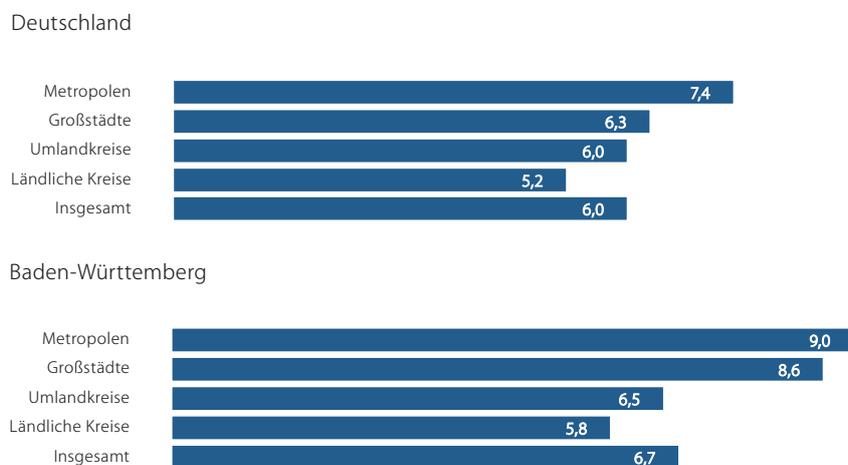
Die Preisunterschiede innerhalb Deutschlands sind dabei erheblich: In der Stadt München musste mit 420.000 Euro fast der doppelte Preis für das Standardhaus entrichtet werden. In einzelnen Landstrichen von Sachsen-Anhalt reichten dagegen 110.000–120.000 Euro zum Hauskauf. Baden-Württemberg gehört erfahrungsgemäß zu den eher teuren Ländern, zeigt aber große regionale Unterschiede. Während sich mit Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg und Freiburg eine Reihe von Stadtkreisen in Preisregionen ab 300.000 Euro bewegt, liegen in manchen – allerdings peripheren – Regionen die Immobilienpreise unter dem Bundesdurchschnitt.

Den erheblichen regionalen Preisdifferenzen bei den Immobilien stehen auch erhebliche regionale Einkommensunterschiede gegenüber. Dabei korrelieren die Immobilienpreise deutlich mit der Kaufkraft: Je höher die regionale Haushaltskaufkraft, desto mehr wird für Häuser ausgegeben bzw. muss ausgegeben werden. Setzt man die Einkommen und die Immobilienpreise zueinander in Relation, zeigt sich das folgende, etwas unerwartete Bild: Der Preis des beschriebenen Standardhauses liegt bundesweit im Mittel bei sechs Jahresnettoeinkommen. Ostdeutschland liegt mit 5,2 Jahreseinkommen unter dem Durchschnitt. Die günstigste Relation zwischen Einkommen und Immobilienpreis findet sich jedoch wider Erwarten im Norden mit 4,7. Im Süden werden zwar die höchsten Einkommen erzielt, dennoch sind hier mit Abstand die meisten Jahresgehälter nötig, um in den Besitz einer Immobilie zu kommen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Übersicht über die Situation innerhalb Baden-Württembergs. Um statistische Schwankungen auszugleichen, haben wir die Jahre 2005 und 2006 zusammengefasst. Die teuersten Landes- teile wurden bereits erwähnt. Hier müssen – wie im Falle Freiburgs – bis zu 10,5 ortsübliche Durchschnittseinkommen für die Immobilie aufgebracht werden. Aufgrund des hohen Einkommensniveaus reichen in der Region Stuttgart – mit Ausnahme der Kernstadt Stuttgart selbst – zwischen sechs und sieben Jahreseinkommen zum Hauskauf. In Stuttgart wie auch in Karlsruhe und Heidelberg muss mindestens das Neunfache des Jahreseinkommens aufgebracht werden.

### Hauspreise <sup>1</sup> und Zahlen der Jahreseinkommen 2006

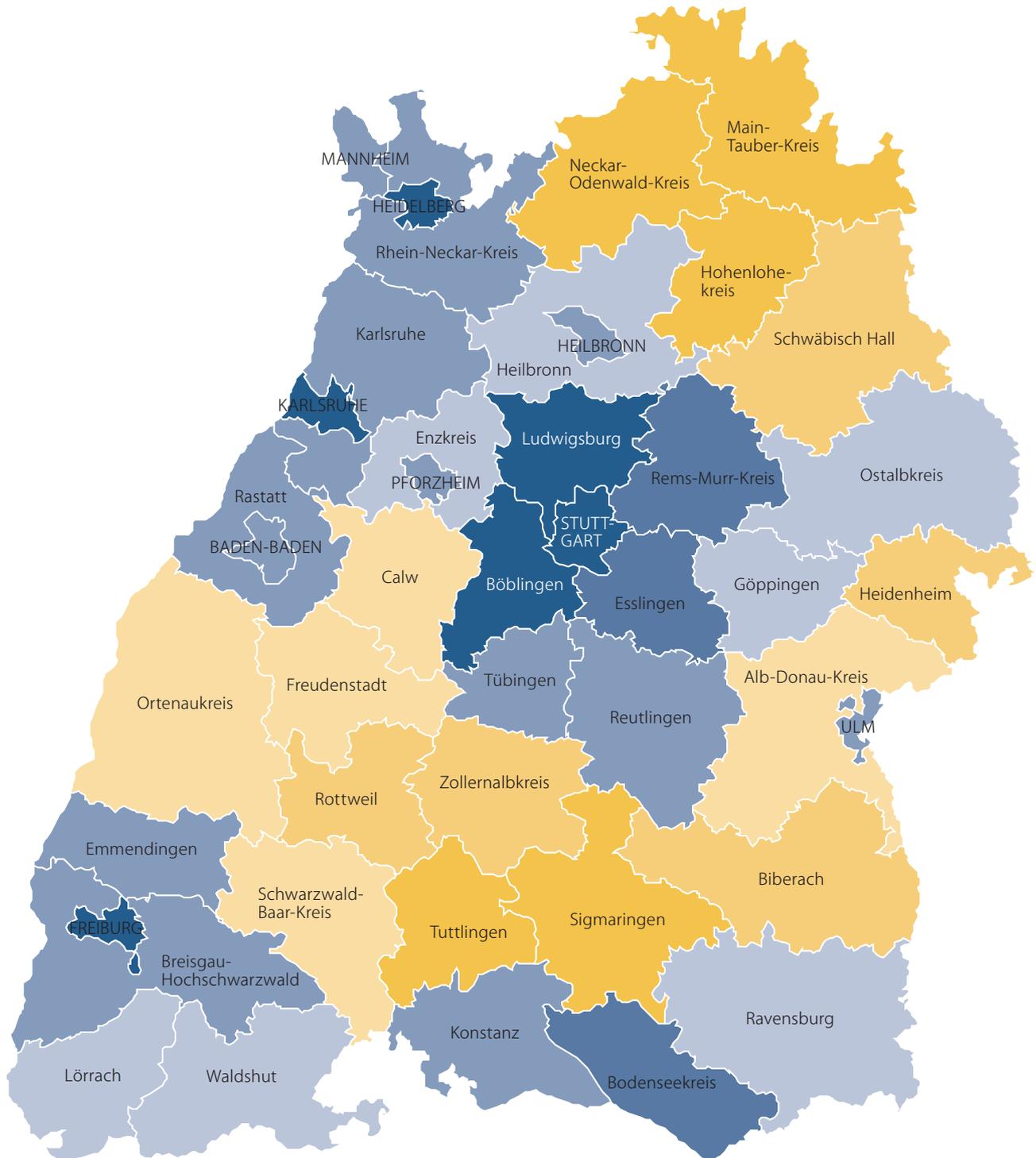
Wie viele durchschnittliche Jahresnettogehälter entsprechen in der Region dem Preis eines Standardhauses?



<sup>1</sup> Durchschnittspreis = regionale Mittelwerte aller verkauften (Standard-)Einfamilienhäuser gewichtet, mit der Anzahl der Haushalte. Als Standardhaus gelten Einfamilienhäuser mit 100–150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von Großstädten 200–650 m<sup>2</sup>, im Umland 250–700 m<sup>2</sup> und in ländlichen Kreisen 300–850 m<sup>2</sup>.

## Hauspreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005/2006

Hauspreise (Angebotspreise) in Baden-Württemberg 2005/2006 in EUR

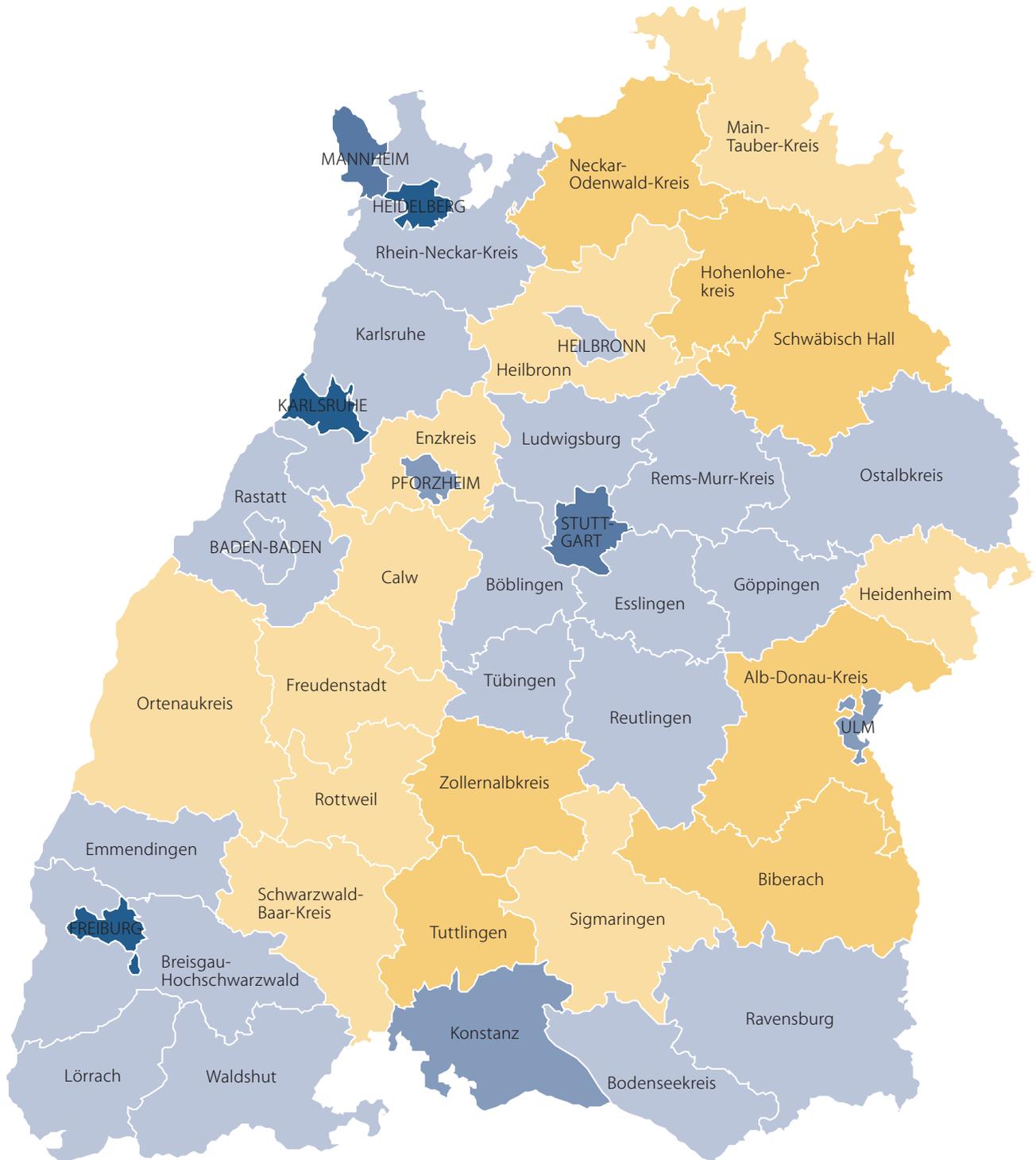


Von ... bis unter ... EUR



## Hauspreise und Einkommen in Baden-Württemberg 2005/2006

Hauspreise für Standardhäuser als Vielfaches des verfügbaren Jahreseinkommens eines Haushalts 2005/2006



Von ... bis unter ...



## BAUPREISE UND BAUKOSTEN 2007

Neben dem Kauf des Baulands bilden die Aufwendungen für den eigentlichen Hausbau die zweite wesentliche Kostenkomponente im Wohnungsneubau. Im Jahr 2006 lagen die veranschlagten Kosten für den Quadratmeter Wohnfläche in Baden-Württemberg bei durchschnittlich 1.307 Euro. Je nach Gebäudeart differieren die Baukosten etwas. Am höchsten sind die Kosten pro Quadratmeter erwartungsgemäß bei den Einfamilienhäusern. Sie lagen 2006 bei durchschnittlich 1.320 Euro. Geringfügig preiswerter stellten sich die Zweifamilienhäuser mit 1.281 Euro dar. In einem 2006 fertig gestellten Mehrfamilienhaus lagen die Baukosten noch etwas niedriger, und zwar bei 1.217 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche. Die hier genannten Quadratmeterpreise sind die veranschlagten Kosten des Bauwerkes zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, die in der Regel im Vorjahr oder noch früher erfolgte. Die jüngsten Preisentwicklungen im Baugewerbe sind hier noch nicht durchgeschlagen.

Seit Beginn des Jahres 2006 steigt der Baupreisindex für Wohngebäude rasant an. Im Jahresverlauf 2006 erhöhten sich die Preise um 5 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Preisanstieg ist doppelt so hoch wie die gesamte Teuerung

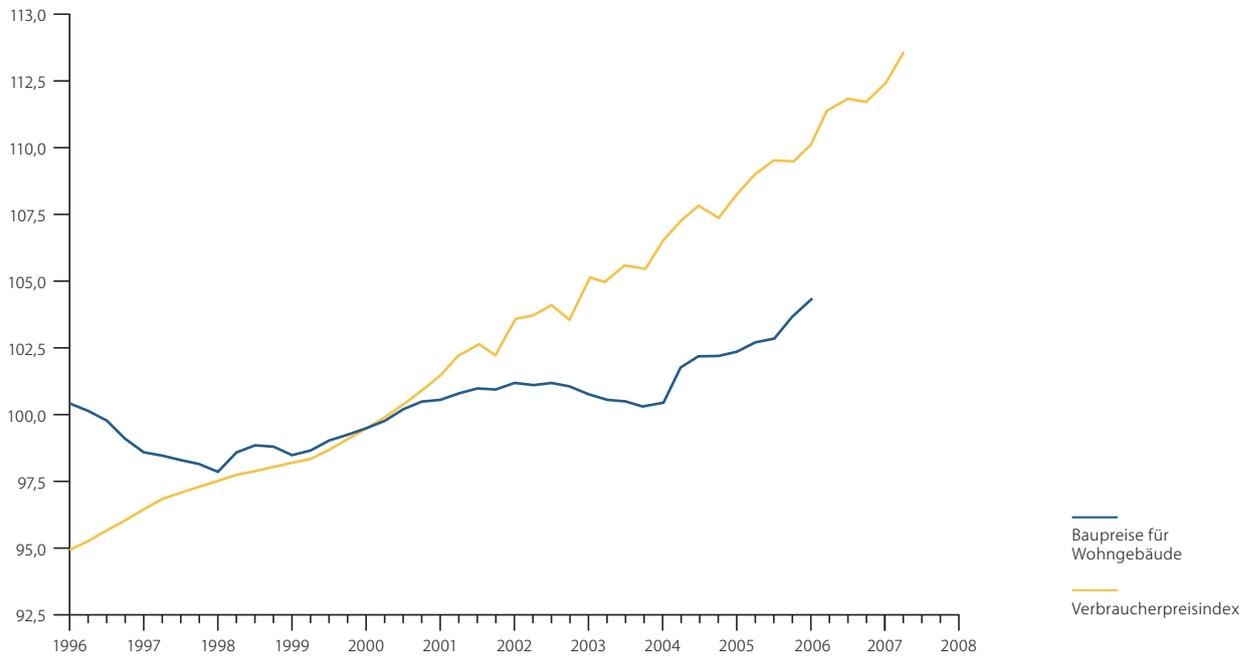
in den Jahren 2000 bis 2005. Im ersten Halbjahr 2007 erhöhten sich die Baupreise dann um nochmals 5 %. Damit klettert der Baupreisindex für Wohngebäude auf fast 114 Punkte (Jahr 2000 = 100 Punkte).

Die Preise für die einzelnen Bauleistungen entwickelten sich dabei durchaus unterschiedlich. Sehr viel teurer wurden Klempnerarbeiten (Preisindex = 136) und Stahlbauarbeiten (131). Deutlich moderatere Preise zeigten sich bei Maler- und Lackiererarbeiten (100) oder Fliesenarbeiten (97), die gegenüber dem Jahr 2000 stabil oder sogar leicht rückläufig waren.

Eine ganze Reihe von Ursachen ist für die rasante Preisentwicklung im Wohnungsbau verantwortlich. Zum einen sind die Preissteigerungen bei den Zulieferern, bei den Rohstoffen und bei den Energieträgern zu nennen. Zum anderen hat die konjunkturelle Belebung im Jahr 2006 auch zu einer deutlichen Nachfrage nach Bauleistungen – allerdings nicht im Wohnbau, sondern im Wirtschaftsbau – geführt. Nicht zu vergessen ist auch die Anhebung des Umsatzsteuersatzes auf 19 % zum 1.1.2007.

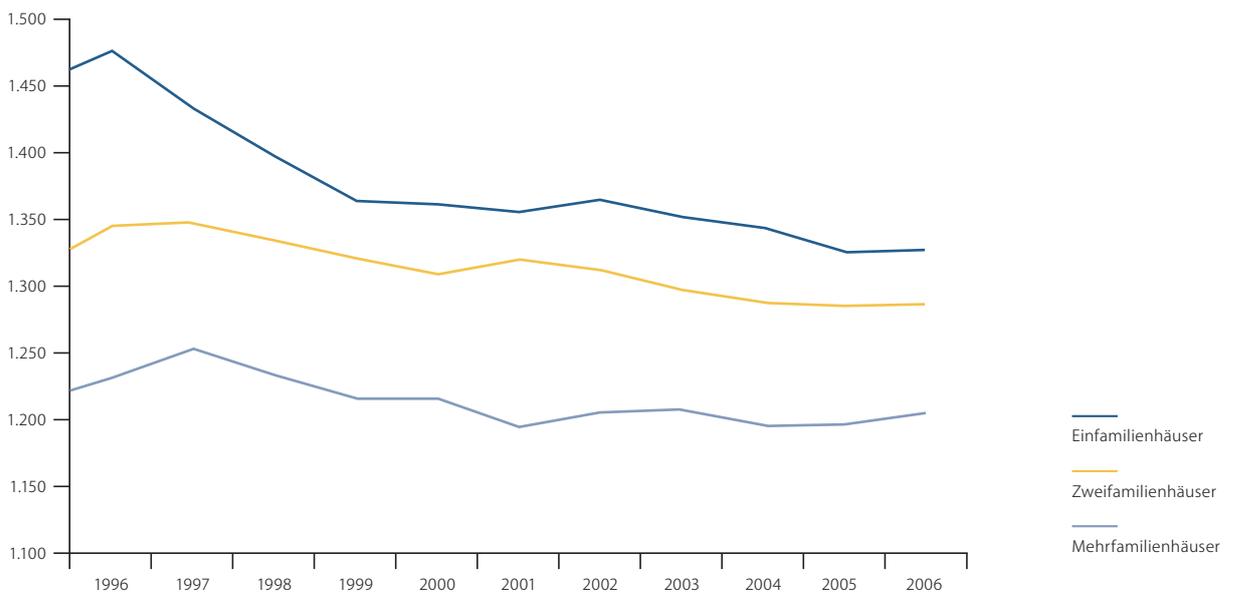
Baupreisindex für Wohngebäude in Baden-Württemberg 1996 – 2006

2.000 = 100



Veranschlagte Kosten für Wohngebäude in Baden-Württemberg 1996 – 2006

EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## MIETEN UND MIETBELASTUNG

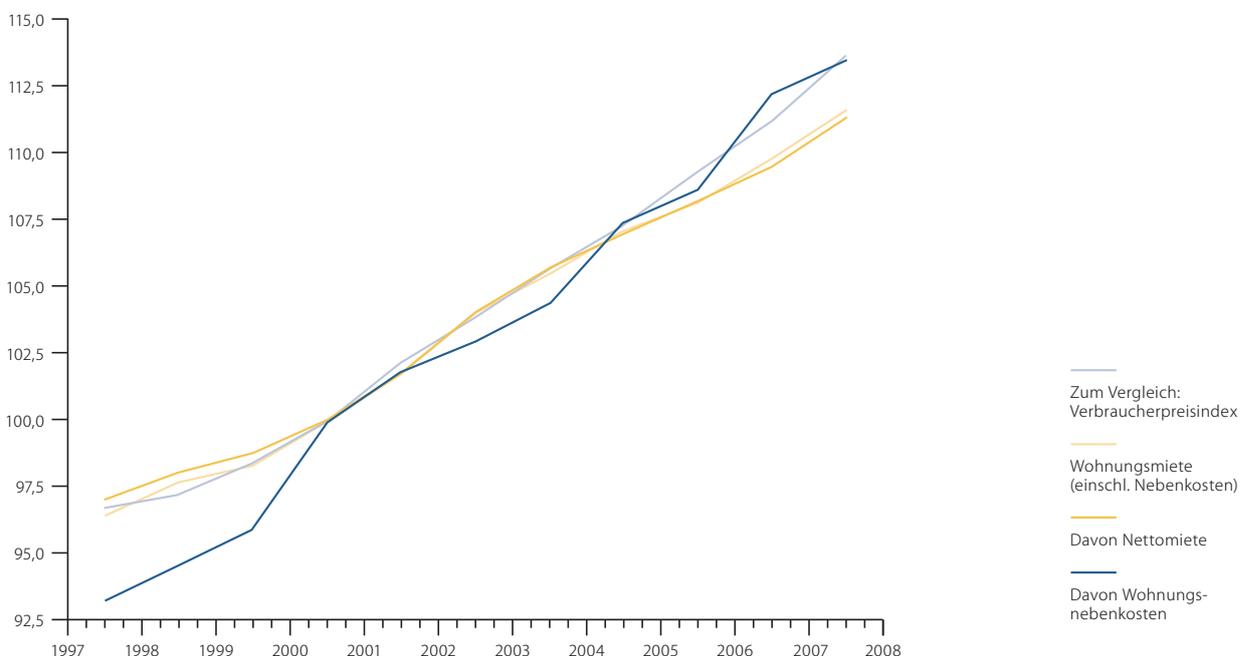
Etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Baden-Württemberg wird momentan vermietet. Die durchschnittliche Mietbelastung der Mieterhaushalte machte nach Schätzung der amtlichen Statistik 20,8 % des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens<sup>1</sup> aus. Bei einer Vielzahl von Mieterhaushalten liegt jedoch die finanzielle Belastung weit höher. Etwa jeder dritte Haushalt muss mindestens 30 % seines Einkommens für die Wohnungsmiete aufwenden und immerhin jeder siebte Haushalt sogar 40 % oder mehr.

Während sich die durchschnittlichen Nettomieten zu Beginn des Jahrzehnts noch parallel zu den Lebenshaltungskosten entwickelten, stiegen sie in den letzten drei Jahren nur noch um 1,2 % p. a. an und lagen damit deutlich unter der Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten von 1,8 bis 1,9 %. Preistreibend wirkten dagegen die Wohnnebenkosten, die sich allein 2006 um mehr als 3 % erhöhten.

Die höchsten Mieten mit durchschnittlich über acht Euro pro Quadratmeter finden wir im Stadtkreis Stuttgart und in den beiden Universitätsstädten Heidelberg und Freiburg. Das hohe Preisniveau in den Universitätsstädten – Tübingen und Ulm sind nur wenig preiswerter – ergibt sich zum Teil aus der hohen Zahl an jährlichen Neuvermietungen, die den Preis nach oben treiben. Relativ niedrige Mieten finden wir in den Landkreisen Main-Tauber oder Sigmaringen, wo weniger als fünf Euro pro Quadratmeter zu entrichten sind. In 30 der 44 Kreise Baden-Württembergs lagen die Angebotsmieten im Jahr 2006 niedriger als im Vorjahr. Insbesondere in einzelnen Gebieten mit hohen Mietniveaus wie Stuttgart (-2,8%) oder Freiburg (-4,1%) erwarteten die Vermieter eine geringere Zahlungsbereitschaft. In einigen ländlichen Gebieten, wie in Tuttlingen oder im Hohenlohekreis, sind dagegen steigende Angebotsmieten zu beobachten. Insgesamt nähern sich die Mietniveaus in Baden-Württemberg einander an.

### Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten in Baden-Württemberg 1997 – 2007

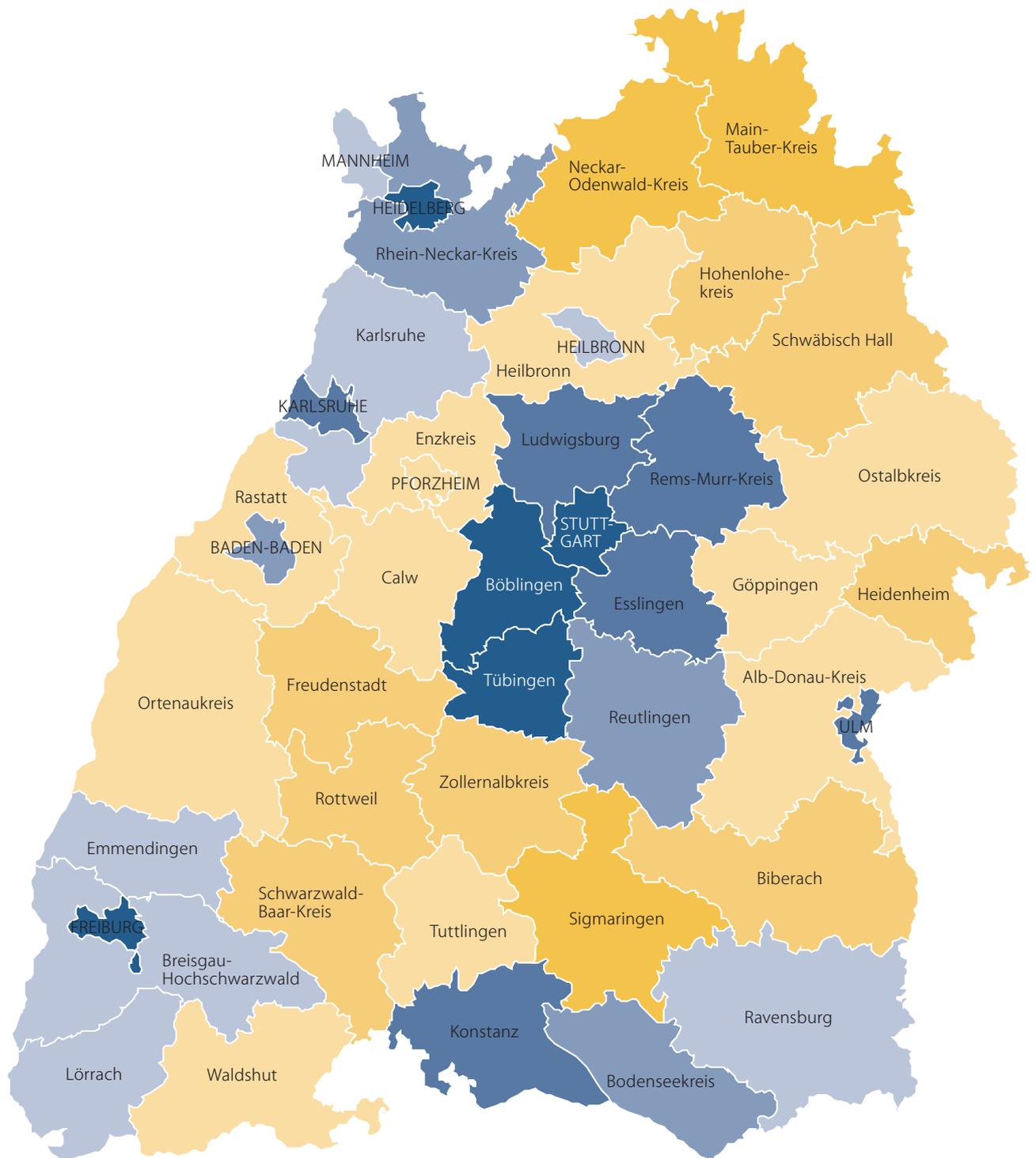
2.000 = 100



<sup>1</sup> Bei den dargestellten Mietpreisentwicklungen handelt es sich um statistische Durchschnittswerte, die für den gesamten Mietwohnungsbestand in Baden-Württemberg ermittelt wurden. Regional kann die Entwicklung durchaus vom Landestrend abweichen. Leider mangelt es an einer flächendeckenden Statistik für regionale Bestandsmieten. Als Alternative bieten sich Analysen zu Angebotsmieten an, wie sie vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung seit einigen Jahren kontinuierlich durchgeführt werden. Auf den beiden nachfolgenden Seiten finden Sie eine Darstellung des Preisniveaus und der Preisentwicklungen der Mietangebote in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs des Jahres 2006. Es handelt sich um Angebotsmieten sowohl neuer als auch bereits vermieteter Objekte.

Neu- und Wiedervermietungsrenten 2006

Angebotsrenten in EUR/m<sup>2</sup>



Von ... bis unter ...  
EUR/m<sup>2</sup>





### WOHNUNGSLEERSTÄNDE UND MIETAUSFÄLLE 2005/2006

In Westdeutschland standen zu Beginn des Jahres 2006 etwas mehr als 3 % der von Unternehmen des GdW bewirtschafteten Wohnungen leer<sup>1</sup>. Baden-Württemberg lag mit einer Leerstandsquote von 1,9 deutlich darunter. Nur Hessen wies unter den Flächenländern einen günstigeren Wert auf. In Ostdeutschland bewegen sich die Leerstandsquoten trotz erheblicher Bemühungen beim Bestandsrückbau nach wie vor im zweistelligen Bereich. Momentan liegt die Quote noch bei 13,5 %.

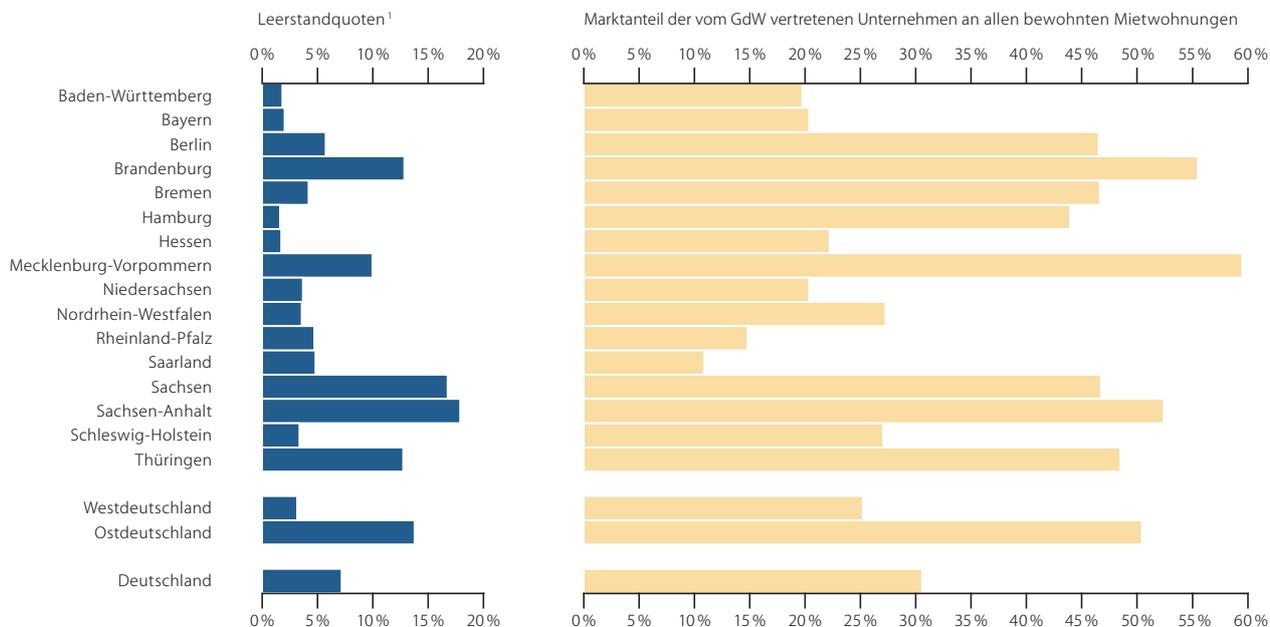
Mietausfälle sind überwiegend durch Leerstände bedingt. In Westdeutschland lag im Dezember 2005 die Summe der Mietausfälle bei 4,5 % der Sollmiete<sup>2</sup>. 3,5 Prozentpunkte

davon entfielen auf Mietausfälle durch leerstehende Wohnungen. In Baden-Württemberg gingen rund 3 % der Sollmiete durch Mietausfälle verloren – Leerstände waren hieran mit 2,4 % beteiligt.

Die Mietschulden in Deutschland erreichen allein bei den Unternehmen im GdW über 600 Millionen Euro. Insgesamt könnten sich die Mietschulden bundesweit leicht auf zwei Mrd. Euro aufsummieren. In den einzelnen Bundesländern weist die Höhe der Mietschulden doch erhebliche Unterschiede auf. Die niedrigsten Mietschulden finden sich in Bremen und Bayern mit 2 % der Sollmiete. Dann folgen Niedersachsen und Baden-Württemberg mit einem Anteil von 2,2 bzw. 2,3 % an der Sollmiete. In Ostdeutschland ist man mit durchschnittlich 5,2 % im Mietrückstand.

### Leerstände und Mietausfälle in den Bundesländern im Dezember 2005

2.000 = 100

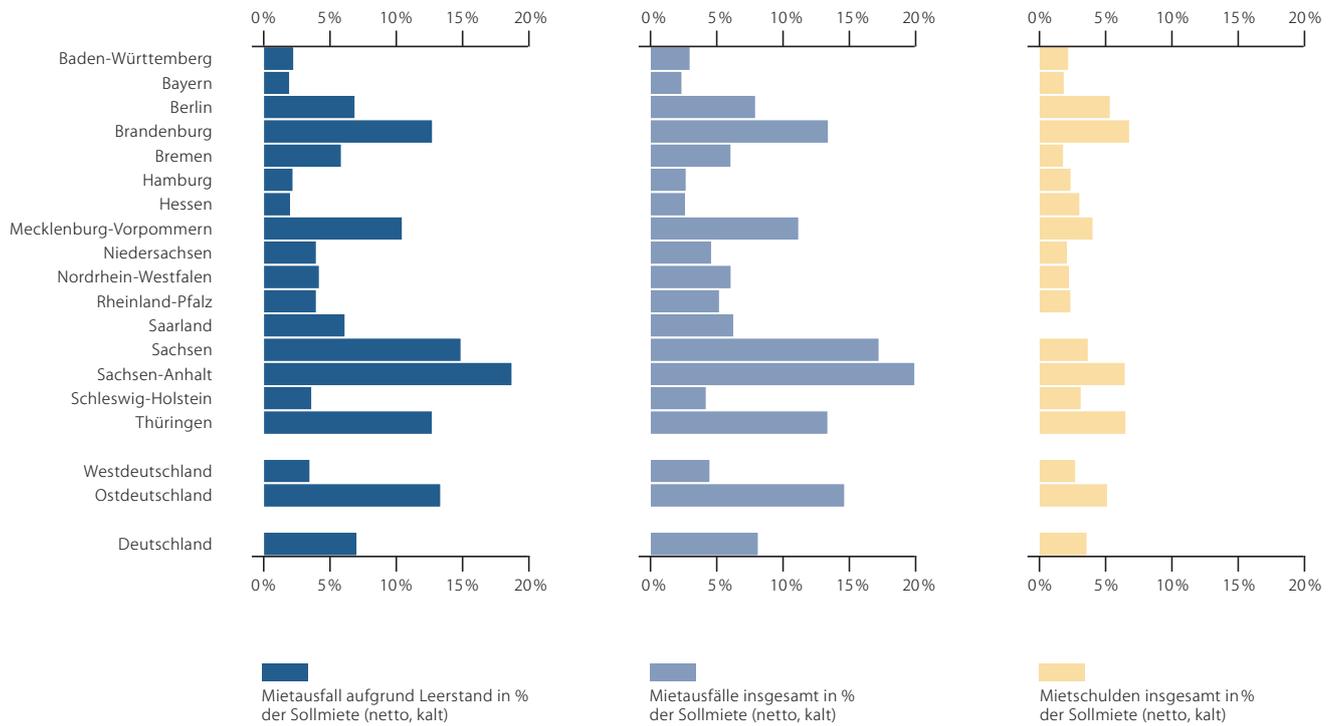


<sup>1</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand, der von Mitgliedsfirmen der GdW bewirtschaftet wird.

<sup>1</sup> Die folgenden Statistiken und Analysen zu Leerständen und Mietausfällen basieren auf Daten des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW. Bundesweit beträgt der Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen knapp 30 Prozent. In Baden-Württemberg liegt der Anteil bei etwas unter 20 Prozent. Obwohl die Berechnungen nur auf dieser Teilmenge der Mietwohnungen beruhen, vermitteln sie doch einen ersten Eindruck zu den Problemthemen „Leerstand“ und „Mietausfall“.

<sup>2</sup> Unter der Sollmiete ist hier die bei 100%iger Ausnutzung erzielbare Miete zu verstehen.

Mietausfälle in Bezug zur Sollmiete im Dezember 2005<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bezogen auf den Wohnungsbestand, der von Mitgliedsfirmen der GdW bewirtschaftet wird.

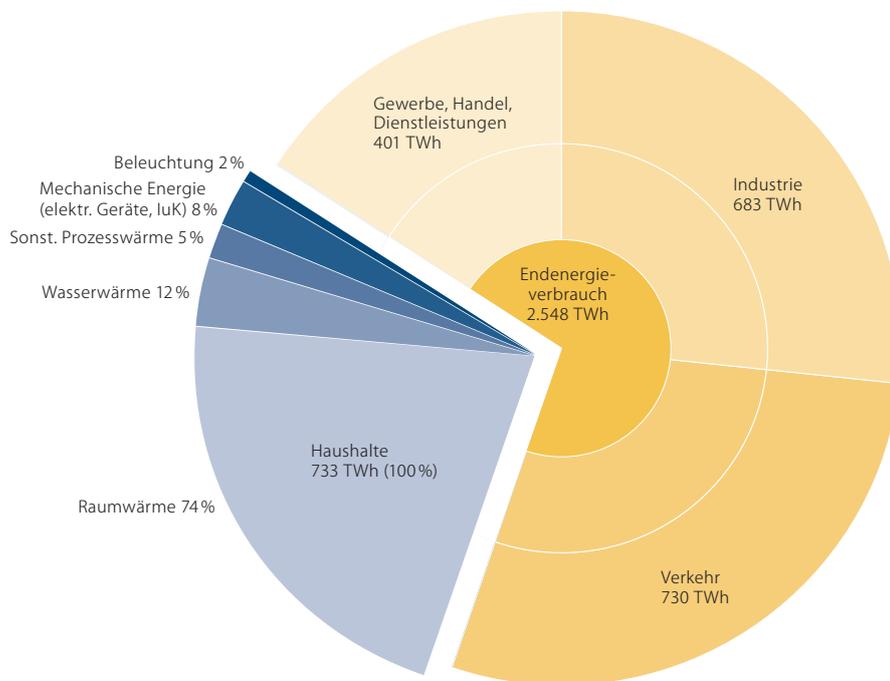
## ENERGIE: VERBRAUCH, EFFIZIENZ UND EINSPARPOTENZIAL

Ein großer Teil der in den Industrienationen erzeugten Energie wird für die Heizung von Wohngebäuden eingesetzt. Nicht nur vor dem Hintergrund eines wachsenden Umweltbewusstseins, sondern auch durch die rasant steigenden Energiekosten ist dies zu einem Thema in der wohnungswirtschaftlichen Diskussion geworden. Der folgende Artikel gibt einen Überblick über die aktuelle Energieproduktion und -verwendung in Deutschland, die Kostenentwicklung der letzten Jahre und die vorhandenen Einsparpotenziale im Bereich des Wohnens.

Im Jahr 2006 wurden in Deutschland rund 4.021 TWh (Terawattstunden) Primärenergie erzeugt. Dies entspricht etwa 4 % der weltweiten Energieproduktion. Den größten Anteil an der Energieerzeugung leistete nach wie vor Mineralöl mit 1.436 TWh. Dies entsprach rund 36 % der Gesamtproduktion. Erdgas folgte mit 917 TWh und einem relativen Anteil von 23 %. Atomenergie und Steinkohle wurden ungefähr in gleichem Umfang zur Energiegewinnung genutzt, diese machten einen Anteil von jeweils 13 % am Gesamtvolumen aus. Mit 437 TWh lag der Anteil der Braunkohle bei etwa 11 %.

Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen, zu denen außer Wasser-, Wind- und Sonnenenergie noch Biodiesel

### Energie: Verbrauch, Effizienz und Einsparpotenzial



Aufgrund von Rundung kann die Summe der Prozentwerte geringfügig von 100 differieren.

	Energieverbrauch in PJ	Energieverbrauch in TWh
<b>Primärenergieverbrauch</b>	<b>5.063</b>	<b>1.406</b>
Verbrauch und Verluste im Energiesektor,	3.967	1.102
statistische Differenzen		
Nichtenergetischer Verbrauch	1.096	304
<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>9.173</b>	<b>2.548</b>
Industrie	2.460	683
Verkehr	2.628	730
Gewerbe, Handel, Dienstleistungen	1.445	401
<b>Haushalte</b>	<b>2.640</b>	<b>733</b>
Raumwärme	1.957	544
Wasserwärme	314	87
Sonstige Prozesswärme	123	34
Mechanische Energie	205	57
Beleuchtung	41	11
<b>Gesamtverbrauch</b>	<b>14.236</b>	<b>3.954</b>

und brennbare feste Stoffe zählen, lag 2006 bei 5,3 % bzw. 214 TWh. Damit lag die Produktion an erneuerbarer Energie dreimal so hoch wie vor zehn Jahren. Der Anteil der anderen Energieträger mit Ausnahme von Erdgas und Atomenergie war im gleichen Zeitraum rückläufig.

Nur ein Teil der produzierten Primärenergie kommt als Endenergie letztlich beim Verbraucher an. Etwa 36 % gehen durch Umwandlungsprozesse und den Transport verloren. 2005 wurden bundesweit 2.550 TWh Endenergie verbraucht. Die beiden größten Verbrauchergruppen waren der Verkehr und die Haushalte, die etwa gleich große Verbrauchsanteile von jeweils knapp 29 % aufwiesen. Kaum geringer war der Verbrauchsanteil der Industrie mit 27 %. Die restliche Energie wurde vom Gewerbe, vom Handel und von den Dienstleistungen genutzt. Ihr gemeinsamer Anteil lag bei 16 %.

Der gesamte Endenergieverbrauch ist über die Jahre hinweg deutlichen konjunkturellen und witterungsbedingten Schwankungen unterworfen, weist jedoch im Zehnjahresrückblick eine erkennbar fallende Tendenz auf. Auch der Energieverbrauch der privaten Haushalte ist – trotz steigender Haushaltszahlen – rückläufig.

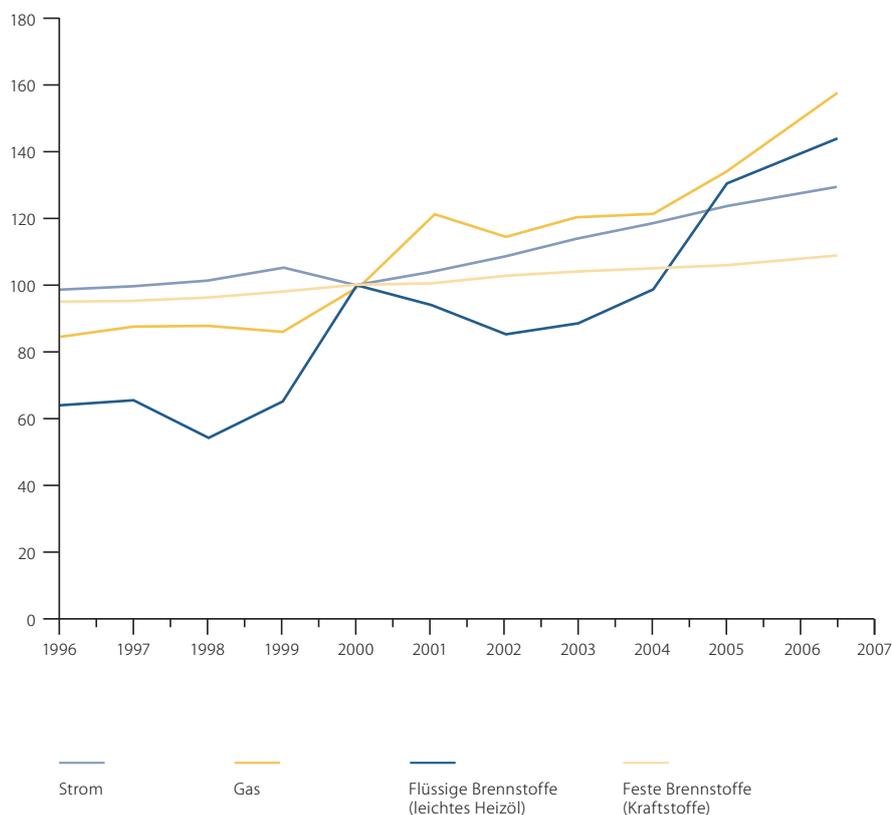
Wie eingangs erwähnt, wird der Großteil des Energieverbrauchs von Haushalten in Deutschland für Raumwärme verwendet. 2006 waren es 73% des Verbrauchs. Weitere 12% wurden für Wasserwärme verwendet. Mechanische Energie, die elektronische Geräte und Informations- und Kommunikationstechnik umfasst, wies einen Anteil von 8% am Gesamtverbrauch auf. Für sonstige Prozesswärme wie z. B. beim Kochen wurden 5% des Verbrauchs aufgebracht. Die restlichen 2 % entfielen auf die Beleuchtung.

### Energiekosten

Die durchschnittlichen Kosten für den Energieverbrauch lagen im Jahr 2006 in Deutschland bei 206 Euro pro Haushalt und Monat. Den größten Teil der Kosten machten die Kraftstoffe mit einem Anteil von 41% bzw. 87 Euro aus. Die zweitgrößte Ausgabengruppe bildeten Raum- und Wasserwärme, die zusammengefasst einen Anteil von 39% an den durchschnittlichen Energieausgaben ausmacht. Hierfür wurden 81 Euro pro Monat aufgewendet. Mit einem Anteil von 6% bzw. 12 Euro lagen die Aufwendungen für Prozesswärme vergleichsweise niedrig. Licht und sonstiger Energieverbrauch – z. B. für mechanische Energie – kosteten im Durchschnitt 27 Euro pro Monat, was etwa 13% der Gesamtkosten entspricht.

## Entwicklung der Endverbraucherpreise für Energieträger

2.000 = 100



Betrachtet man die Haushaltsausgaben für Energie in ihrem zeitlichen Verlauf, lässt sich eine deutliche Steigerung in den letzten zehn Jahren erkennen. Während 1996 die durchschnittlichen Energieausgaben noch bei umgerechnet 155 Euro lagen, überschritten sie 2006 die Marke von 200 Euro. Der Anteil der Ausgaben der privaten Haushalte für Energie an ihren gesamten Konsumausgaben erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 6,4 % auf 7,2 %.

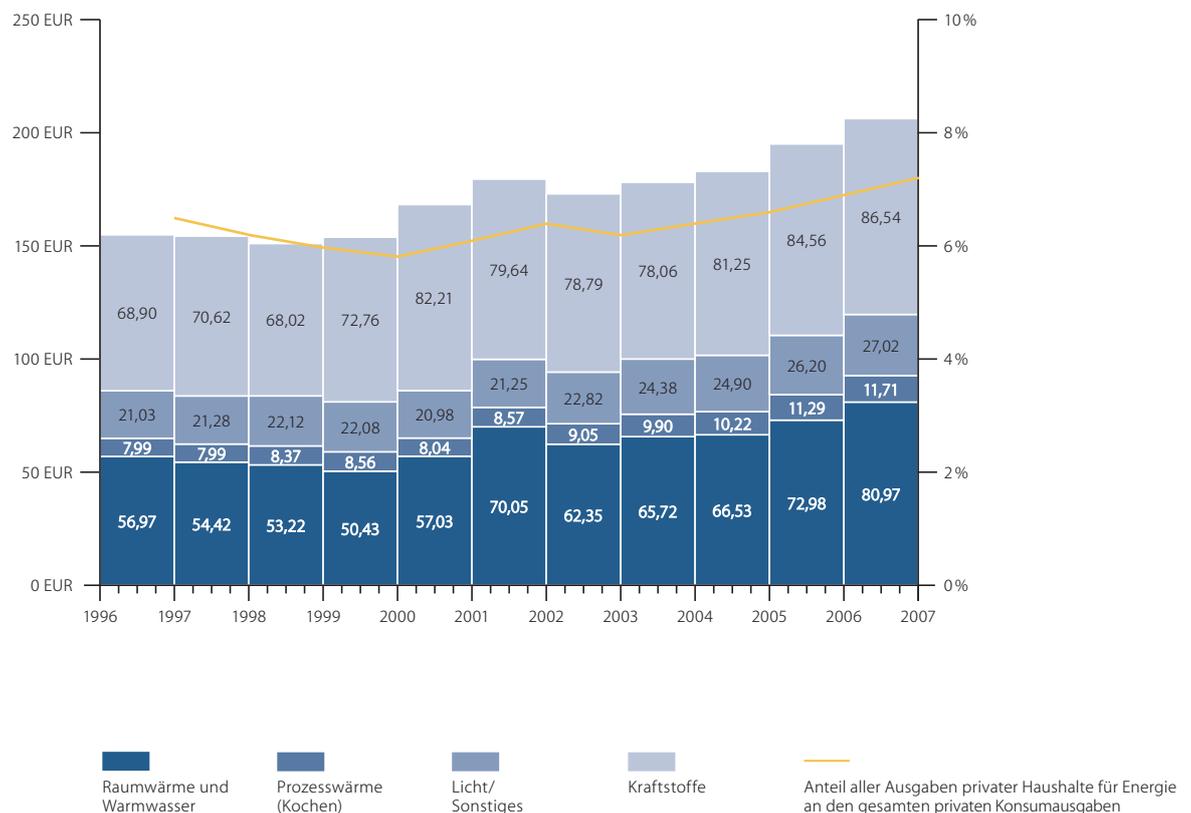
Die Ursache für die stetige Zunahme der Energiekosten liegt in der Preisentwicklung. Energie hat sich seit der Jahrhundertwende spürbar verteuert. Die Nachfrage nach Rohstoffen zur Energieerzeugung ist weltweit stark gestiegen. Zugleich gilt die politische Lage in etlichen Mineralöl exportierenden Ländern als angespannt. Die Preise für Energieimporte (Kohle, Erdöl, Erdgas und Strom) haben sich seit Beginn des Jahres 2004 mehr als verdoppelt. Dies blieb nicht ohne Auswirkungen auf die deutschen Energiemärkte. Insbesondere die inländischen Preise für die Energieträger Strom, Gas und Heizöl wiesen zuletzt dramatische Sprünge nach oben auf. Der Preis für Heizöl, der in den Jahren 2000 bis 2004 stagnierte, kletterte 2005 und 2006 um insgesamt 46 % nach oben. Diese Entwicklung verlief für die deutschen Ölverbraucher sogar noch recht glimpflich, da Rohöl bekanntlich in Dollar gehandelt wird, was

zurzeit auf Heizöl und Kraftstoffe preismildernd wirkt. Der Gaspreis entwickelte sich etwas weniger sprunghaft, lag im Jahr 2006 allerdings um fast 30 % höher als zwei Jahre zuvor und fast doppelt so hoch wie 1996.

Auch die Preise für Holzpellets – als ein Beispiel für einen erneuerbaren Energieträger – wiesen in der Vergangenheit teilweise erhebliche Preissprünge auf, weil die Produzenten auf die sprunghaft angestiegene Nachfrage nur verzögert reagieren konnten. Zum Jahresbeginn 2007 sind die Preise wieder deutlich gefallen und liegen seit April 2007 konstant bei unter 200 Euro pro Tonne. Die zu diesem Preis gelieferte Energie ist nur etwa halb so teuer wie bei einer Erzeugung durch Heizöl oder Erdgas.

Eine weitgehende Unabhängigkeit der Verbraucher von Energieproduzenten und den Preisentwicklungen auf den Weltmärkten bieten dezentrale Ansätze wie die Gewinnung von Solarenergie durch Kollektorflächen auf den Hausdächern oder an Fassaden. Auch die Geothermie, also die direkte Nutzung der Erdwärme zur Gebäudeheizung oder Stromerzeugung, ist zumindest auf kommunaler Ebene bei entsprechenden geologischen Voraussetzungen eine denkbare Option.

## Entwicklung der durchschnittlichen Energieausgaben je Haushalt und Monat in Deutschland



### Einsparpotenziale

Durch den nach wie vor beträchtlichen Energiebedarf, der größtenteils aus langfristig knapp werdenden fossilen Energiequellen gespeist wird, sowie die Preissteigerungen für Energie, rücken Einsparpotenziale und die Verwendung erneuerbarer Energien zunehmend in den Vordergrund. Eine besondere Rolle spielen hierbei Wohngebäude und der Wohnungsbau, da etwa ein Drittel des gesamten Energiebedarfs auf Gebäude entfällt.

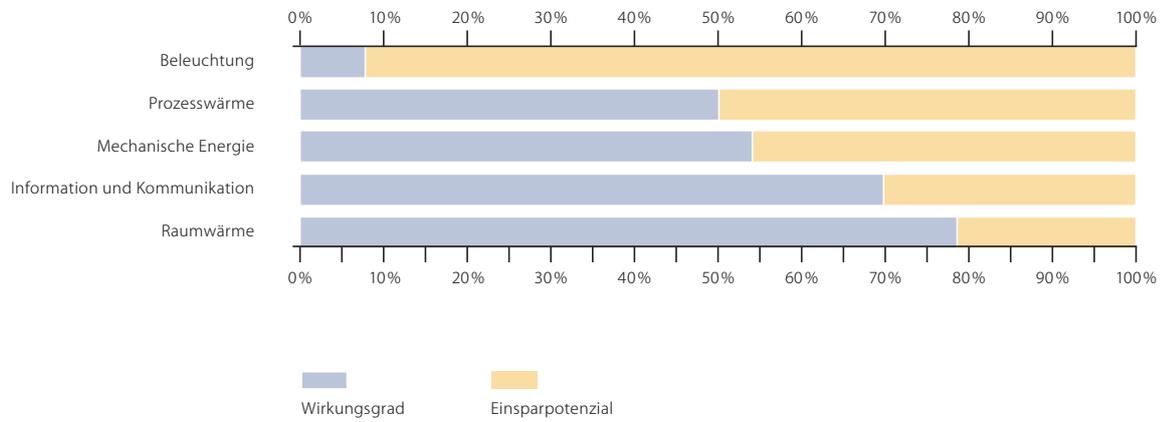
Die Grafik auf der nächsten Seite gibt einen Überblick über den Heizwärmebedarf der einzelnen Baustandards und deren Flächenanteile am Gebäudebestand. Insbesondere sehr alte Gebäude, die vor dem Ersten Weltkrieg errichtet wurden, und Wohngebäude, die kurz vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden, haben einen sehr hohen Heizwärmebedarf und gelten technisch als entsprechend ineffizient. Auf etwa einem Viertel der Wohnfläche Baden-Württembergs befindet sich Gebäude aus dieser Bauphase. Aber auch die später errichteten Wohngebäude weisen noch einen erheblich höheren Heizwärmebedarf auf, als nach dem Stand der Technik nötig wäre. Der Abstand zu Gebäuden, die nach 1995 – also nach Verabschiedung der Wärmeschutzverordnung 95 – errichtet wurden, ist erheblich. Den aktuellen Stand der verfügbaren Technik stellen Niedrigenergiehäuser dar, deren Heizwärmebedarf bei unter 70 kWh/m<sup>2</sup>·a liegt.

Durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen lässt sich auch bei älteren Gebäuden der Heizwärmebedarf deutlich absenken. Man darf davon ausgehen, dass im Bereich Raumwärme ein Einsparpotenzial von 20 und mehr Prozent realisierbar ist.

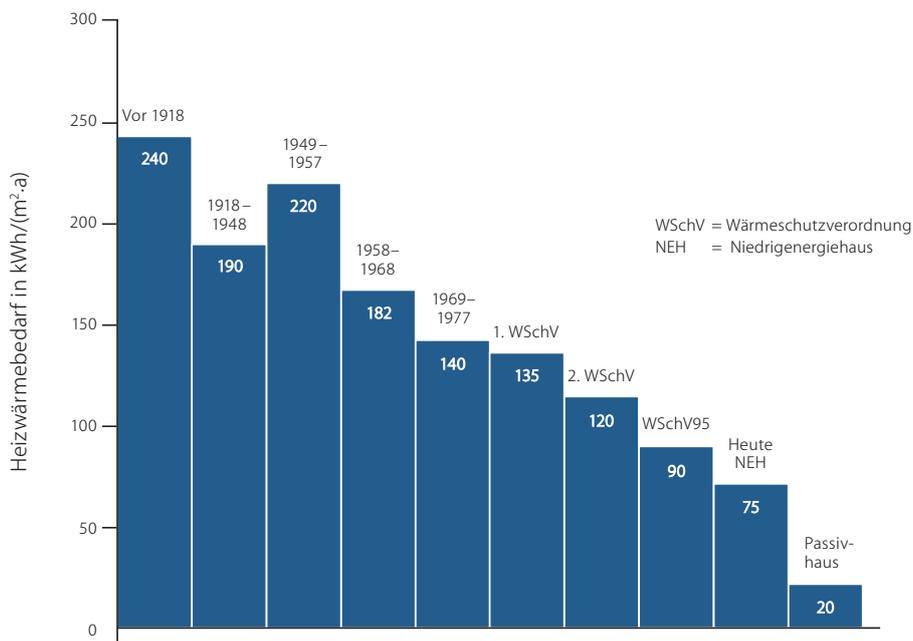
Vor diesem Hintergrund wurde von der baden-württembergischen Landesregierung am 7.11.2007 das bundesweit erste Wärmegesetz beschlossen. Dieses sieht eine verpflichtende Nutzung von erneuerbaren Energien vor. Bei Neubauten sollen ab 2008 20% des Energiebedarfs durch eben diese gedeckt werden, für den Wohnungsbestand soll diese Regelung ab 2010 greifen. Durch den Einsatz anderer Wärmeschutzmaßnahmen soll diese Verpflichtung aufgehoben werden können. Neben diesem Gesetz gibt es bereits eine Vielzahl von Förderinitiativen, deren Motivation vor allem im Klimaschutz zu finden ist. So bietet z.B. das Umweltministerium Baden-Württemberg das „Klimaschutz-Plus Förderprogramm“ an, das unter anderem baulichen Wärmeschutz und Erneuerung von Heizungsanlagen fördert. Ebenso bietet die L-Bank im Rahmen des Programms „Wohnen mit Zukunft“ in Zusammenarbeit mit der KfW Förderkredite für erneuerbare Energien in Wohngebäuden an, die mit Tilgungszuschüssen des Bundes unterstützt werden können.

Die Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ist für Eigentümer und Wohnungsgesellschaften nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus finanzieller Perspektive attraktiv, zumal Energiekosten einen großen Teil ihres Etats beanspruchen. Durch die Sanierung von Altbauten können 50 % bis 70 % des Energiebedarfs eingespart werden, durch eine Energieeinsparung berücksichtigende Planung beim Neubau können sogar bis zu 80 % weniger Energie verbraucht werden.

### Energienutzungsgrad und Einsparpotenziale der privaten Haushalte in Baden-Württemberg



### Heizwärmebedarf nach unterschiedlichen Baustandards in Deutschland



Quelle: Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme

Expertenanhörung, Stuttgart 29.3.2007



# Glossar.

## **Baureifes Land**

Als baureif gelten unbebaute Grundstücke, die nach den rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hierzu zählen unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet.

## **Bevölkerung**

Die Einwohner am Ort der Hauptwohnung.

## **Bevölkerungssaldo**

Die Differenz zwischen dem Bevölkerungsstand am Ende und am Anfang des Betrachtungszeitraums, auch Bevölkerungszu- bzw. -abnahme genannt.

## **Geburtensaldo**

Die Differenz zwischen der Zahl der Geburten und der Zahl der Todesfälle.

## **Haushalt**

Allein wohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen, die zusammenwohnen und mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften.

## **Haushaltskaufkraft**

Das verfügbare Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht.

## **Lebenshaltungskosten**

Die Kosten, die von einer Person aufgebracht werden müssen, um ihr Leben zu bestreiten. Die durchschnittlichen Lebenshaltungskosten werden mit Hilfe des so genannten Warenkorb berechnet, dessen Inhalt üblicherweise ein Vierpersonenhaushalt mittleren Einkommens kauft und verbraucht.

## **Wanderungssaldo**

Die Differenz zwischen der Zahl der zuwandernden und der Zahl der abwandernden Personen.

## **Wohneinheit**

Die Wohneinheiten werden in Wohnungen und in sonstige Wohneinheiten unterschieden. Sonstige Wohneinheiten sind alle übrigen Wohneinheiten ohne Küche oder Kochnische. Zu ihnen zählen vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen für die ständige wohnliche Unterbringung der Heimbewohner.

## **Wohnfläche**

Die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

## **Wohnräume**

Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer einer Wohnung mit mindestens sechs Quadratmetern Wohnfläche sowie die Küche(n). Nicht als Zimmer gelten Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten.

## **Wohnungen**

Eine Wohnung besteht aus einem oder mehreren Räumen, die die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit.

## **Wohnungen in Nichtwohngebäuden**

Wohnungen in Gebäuden, die nicht überwiegend – gemessen an der gesamten Nutzfläche – Wohnzwecken dienen.

## **Wohnungsangebot**

Die Zahl der Wohnungen, die durch Kauf oder Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

## **Wohnungsbaufertigstellung**

Alle Wohnungsbauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten weitgehend abgeschlossen und die Wohnungen bezugsfertig sind.

## **Wohnungsbaugenehmigung**

Eine Erlaubnis der zuständigen Behörden, eine Baumaßnahme durchzuführen, bei der Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird.

## **Wohnungsbauüberhang**

Die Zahl der an einem Stichtag – in der Regel der 31.12. – genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen.

## **Wohnungsdefizit/Wohnungsübersversorgung**

Das rechnerische Wohnungsdefizit bzw. die rechnerische Wohnungsübersversorgung ist die Differenz zwischen der Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf und der Zahl der marktverfügbaren Wohnungen.

## **Wohnungsnachfrage**

Hierunter ist entweder der konkrete Akt der Wohnungssuche zu verstehen (punktuelle Nachfrage) oder im Falle der permanenten Wohnungsnachfrage die Zahl der Haushalte, die über eine ausreichende Kaufkraft verfügen, um ihren Wohnungsbedarf zu befriedigen.

# Quellen.

**Statistisches Bundesamt, Wiesbaden**

Daten aus den statistischen Informationssystemen  
GENESIS Online und GENESIS Online Regional

**Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart**

Daten aus dem Online-Angebot <http://statistik-bw.de/>  
Kontinuierliche Sonderauswertung der genehmigten und fertig  
gestellten Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen  
Sonderauswertung zur Altersstruktur des Wohngebäudebestandes  
1987

**Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn**

Raumordnungsprognose 2020/2050  
Wohnungs- und Immobilienmarktbericht WIM 2006  
sowie diverse Datenlieferung des BBR zum  
Thema Angebotsmieten und Immobilienpreise

**Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Nürnberg**

Regionale Kaufkraftkennziffern 2006 und 2007

**Bundesagentur für Arbeit (BAA)**

Diverse Daten zur Entwicklung der SGB II-Bedarfsgemeinschaften  
aus dem Online-Datenpool der BA

**Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie**

Daten zum Energieverbrauch und zur Energieerzeugung aus  
„Gesamtausgabe der Energiedaten – Datensammlung des  
BMWi – September 2007“

**Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme**

Daten zum Thema Effizienz und Energieeinsparpotenziale

# Abbildungsverzeichnis.

06/	Wohnungsbestand in Baden-Württemberg 1987–2006	30/	Erwartete Entwicklung der Privathaushalte bis 2020
07/	Struktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 1968, 1987 und 2006	31/	Langfristige Entwicklung der Altersstruktur in Baden-Württemberg 1939–2020
08/oben	Bestand an Wohngebäuden in Baden-Württemberg zum 1.1.2007	33/oben	Haushaltskaufkraft in den Bundesländern 2007
08/oben	Wohnungsbestand in Baden-Württemberg zum 1.1.2007	33/unten	Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg 1997–2007
08/	Struktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 1968, 1987 und 2006	34/	Haushaltskaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007
09/	Alterstruktur des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 2007	35/	Haushaltskaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007
10/	Wohnungsbaufertigstellungen in Baden-Württemberg 1997–2006	37/	Baulandpreise in den Bundesländern 2005
11/	Fertig gestellte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006	38/	Baulandpreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005
12/	Fertig gestellte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006	39/	Baulandpreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005
13/	Wohnungsbauüberhang in Baden-Württemberg 1997–2006	40/	Hauspreise und Zahlen der Jahreseinkommen 2006
14/links	Wohnungsbaugenehmigungen in Baden-Württemberg nach Quartalen von 2001 bis zur Jahresmitte 2007	41/	Hauspreise in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2005/2006
14/rechts	Wohnungsbaugenehmigungen in Baden-Württemberg 1997–2006	42/	Hauspreise und Einkommen in Baden-Württemberg 2005/2006
15/	Genehmigte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006	44/oben	Baupreisindex für Wohngebäude in Baden-Württemberg 1996–2006
16/	Genehmigte Wohnungen in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006	44/unten	Veranschlagte Kosten für Wohngebäude in Baden-Württemberg 1996–2006
17/links	Fertig gestellte Wohnungen in den Bundesländern 2006	45/	Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten in Baden-Württemberg 1997–2007
17/rechts	Genehmigte Wohnungen in den Bundesländern 2006	46/	Neu- und Wiedervermietungs-mieten 2006
19/oben	Das Wohnungsdefizit in den Regionen Baden-Württembergs 2007	47/	Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten 2005/2006
19/unten	Das Wohnungsdefizit in den Regionen Baden-Württembergs 2007	48/	Leerstände und Mietausfälle in den Bundesländern im Dezember 2005
20/	Das Wohnungsdefizit in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007	49/	Mietausfälle in Bezug zur Sollmiete im Dezember 2005
21/	Das Wohnungsdefizit in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2007	50/	Energie: Verbrauch, Effizienz und Einsparpotenzial
22/	Bevölkerung und Haushalte in Baden-Württemberg 1950–2006	51/	Entwicklung der Endverbraucherpreise für Energieträger
23/	Wanderungssaldo Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet und dem Ausland 2006	52/	Entwicklung der durchschnittlichen Energieausgaben je Haushalt und Monat in Deutschland
24/	Geburten und Sterbefälle in Baden-Württemberg 1990–2006	54/oben	Energienutzungsgrad und Einsparpotenziale der privaten Haushalte in Baden-Württemberg
25/	Bevölkerungssaldo 2006	54/unten	Heizwärmebedarf nach unterschiedlichen Baustandards in Deutschland
27/oben	Familien in Baden-Württemberg 1950–2006		
27/unten	Haushalte in Baden-Württemberg 1950–2006		
28/	Erwartete Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte in Baden-Württemberg 2006–2020		

Alle enthaltenen Dokumente, Tabellen und Grafiken finden Sie ebenfalls auf den Internetseiten des L-Bank-IAW-Wohnungsmonitors.

Die Adresse lautet:

[www.l-bank.de/womo](http://www.l-bank.de/womo) und [www.wohnungsmonitor.de](http://www.wohnungsmonitor.de)

Herausgeber:  
L-Bank

Schlossplatz 10      Tel. 0721 150-0  
76113 Karlsruhe      Fax 0721 150-1001

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

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

Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW)

Ob dem Himmelreich 1      Tel. 07071 9896-0  
72074 Tübingen      Fax 07071 9896-99

[womo@iaw.edu](mailto:womo@iaw.edu)  
[www.iaw.edu](http://www.iaw.edu)

Gesamtverantwortung  
und Redaktion:      Dipl.-Soz. Rolf Kleimann

Stand: Januar 2008