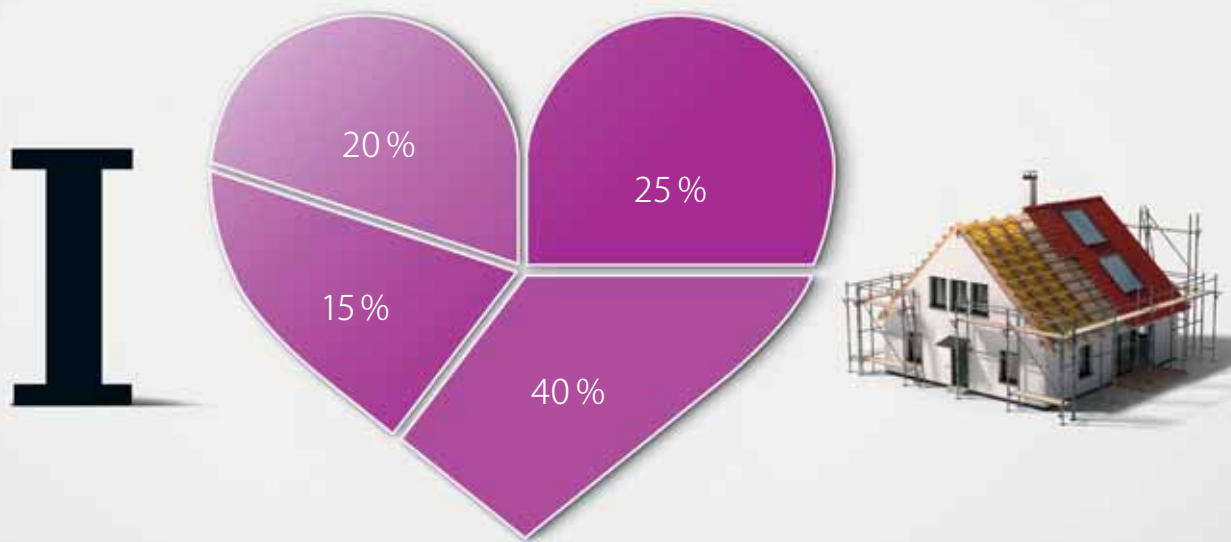


AUF DIESE ZAHLEN KANN MAN BAUEN.

→ Wohnungsmarktbeobachtung



Aus Liebe zum Land

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

Kurzübersicht über wohnungswirtschaftliche Strukturdaten

Bevölkerung in Baden-Württemberg	2009	2010	2011	Prognose 2015
Einwohnerzahl	10,74 Mio.	10,75 Mio.	10,78 Mio. ³	→ ¹
Anzahl der Haushalte	4,99 Mio.	5,00 Mio.	5,01 Mio. ²	↗ ¹
Wanderungssaldo	3.421	17.275	36.783 ³	→
Geburtensaldo	-7.878	-8.112	-6.690 ³	↘
Anzahl der Einpersonenhaushalte	1,86 Mio.	1,86 Mio.	1,86 Mio. ²	↗ ¹
Anzahl der Mehrpersonenhaushalte (4 Personen und mehr)	0,85 Mio.	0,85 Mio.	0,85 Mio. ²	↘ ¹
Haushaltskaufkraft (in EUR)	44.430	44.019	45.056	↗

Preisentwicklung in Baden-Württemberg				
Verbraucherpreise (Index: 2005 = 100)	107,2	108,4	111,0	↗
Durchschnittliche Kaufwerte baureifes Land (in EUR)	168	195	203 ³	↗
Baupreise Wohngebäude (Index: 2005 = 100)	113,5	114,6	118,3	↗
Nettomiete (Index: 2005 = 100)	106,0	107,3	108,6	↗
Wohnungsnebenkosten (Index: 2005 = 100)	105,9	107,7	109,4	↗

Zahlen zum baden-württembergischen Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (insgesamt)	4,98 Mio.	5,01 Mio.	5,03 Mio.	↗ ¹
Wohnungen in Einfamilienhäusern	1,35 Mio.	1,36 Mio.	1,37 Mio.	↗ ¹
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	2,39 Mio.	2,40 Mio.	2,41 Mio.	↗ ¹
Wohnungsbaufertigstellungen (inkl. Nichtwohnbau) ⁴	25.402	24.380	28.027	↗
Wohnungsbaugenehmigungen (inkl. Nichtwohnbau)	26.635	28.842	30.316	↗
Wohnungsbauüberhang	40.893	43.417	48.420	→

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

2 Schätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. 3 Stand: 3. Quartal 2011. 4 Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Wohnungsmarktbeobachtung

Vorwort	05		
Rahmenbedingungen			
Wirtschaftliche Entwicklung	06		
Lage am Arbeitsmarkt	08		
Kapitalmarktumfeld	10		
Wohnungsmarkt: Nachfrage, Angebot und Trends			
Wohnungsnachfrage	14		
Wohnungsangebot	22		
Trends	25		
Preis- und Mietentwicklungen am Wohnungsmarkt			
Baulandpreise	28		
Baupreise	28		
Immobilienpreise	30		
Mietpreise	34		
Bewertung des Preis- und Mietpreisniveaus am Immobilienmarkt	36		
Wohnungsnebenkosten	39		
		Nachhaltige Wohnraumversorgung unter besonderer Berücksichtigung einkommensschwacher Haushalte	
		Herausforderungen der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten	42
		Methodisches Vorgehen	46
		Perspektiven einer nachhaltigen Wohnraumversorgung	46
		Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Stadt	53
		Herausforderungen bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum	54
		Neue Ansätze zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte	55
		Fazit	58
		Literaturverzeichnis	60

Vorwort

Der seit 2010 bestehende positive Trend in der wirtschaftlichen Entwicklung und am Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg setzt sich auch im Jahr 2011 fort. Mit einem Wirtschaftswachstum von 4,4 % fällt die Wachstumsrate zwar etwas schwächer als im Jahr 2010 aus, liegt aber weiterhin über ihrem langfristigen Mittel und dem Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung macht sich auch am Arbeitsmarkt deutlich bemerkbar. So ist die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 auf 4,0 % gesunken und die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg um rund 2,5 % auf knapp 4 Mio. an. Die damit einhergehenden Kaufkrafteffekte sowie das historisch niedrige Zinsniveau beflügeln auch die Lage in der Bauwirtschaft und am Immobilienmarkt in Baden-Württemberg.

Im Zuge der konjunkturellen Erholung hat Baden-Württemberg im vergangenen Jahr die stärkste Zuwanderung seit rund zehn Jahren erfahren. Die Einwohnerzahl hat sich entgegen dem langfristigen demografischen Trend um rund 30.000 Personen erhöht. Damit hat der Bevölkerungsstand in Baden-Württemberg ein neues Allzeithoch erreicht. Auch die Bautätigkeit hat im letzten Jahr eine Trendwende vollzogen und verzeichnet erstmals seit 2006 wieder Zuwächse bei der Fertigstellung von Wohnungen. Aktuelle Plausibilitätsrechnungen zufolge genügen diese Zuwächse in der Baufertigstellung jedoch nicht, um das aktuelle Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubauten zu decken. Es ist davon auszugehen, dass in vielen Regionen und Teilmärkten eine deutliche Angebotslücke vorherrscht.

Die hohe Attraktivität des Immobilienmarktes in Baden-Württemberg und die anziehende Nachfrage infolge der

guten konjunkturellen Lage und der Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten spiegeln sich zunehmend auch in den Entwicklungen der Immobilien- und Mietpreise wider. Dabei weisen vor allem die Immobilienmärkte in den stark verdichteten Großstädten sowie deren Umland eine besonders hohe Dynamik auf, die sowohl zu steigenden Immobilien- als auch zu steigenden Mietpreisen führt. In dem gegenwärtigen Umfeld ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Lage wesentlich entspannt, was für eine anhaltend positive Stimmung in der Bauwirtschaft sorgen dürfte.

Diese Entwicklung der Immobilienwirtschaft wirft vor allem in den Großstädten Baden-Württembergs Fragen nach den Herausforderungen zur Bewältigung der Wohnraumversorgung von Haushalten auf. Die Bereitstellung von angemessenen und bezahlbaren Wohnungen in einem lebenswerten Wohnumfeld für alle Haushalte muss zudem eine Balance zwischen ökonomischer Leistungsfähigkeit, sozialer Verantwortung sowie ökologischen Zielen finden. Politische Vorgaben zum Beispiel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen oder zur Energieeinsparung und Bedürfnisse aufgrund der Bevölkerungsalterung erfordern Investitionen in die Sanierung und in die Modernisierung des Wohnungsbestandes, die unabhängig von der allgemeinen Nachfragedynamik das Angebot preisgünstiger Wohnungen verringern und Knappheiten in diesem Segment verschärfen. Das Schwerpunktkapitel analysiert, auf welche Weise ausgewählte kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Großstädte in Baden-Württemberg versuchen, die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte unter Beachtung ökonomischer wie ökologischer Ziele zu sichern.

Rahmenbedingungen

In Baden-Württemberg setzt sich die wirtschaftliche Erholung nach dem starken Einbruch der Wirtschaftsleistung im Jahr 2009 auch im Jahr 2011 weiter fort. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung am Arbeitsmarkt und der Entwicklung der Kaufkraft der privaten Haushalte sowie den Auftragseingängen im Bauhauptgewerbe wider. Zunehmend ist die positive wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg auch am Wohnungsmarkt zu spüren. Begünstigt wird die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt durch das weiterhin niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt sowie durch die anhaltende Staatsschuldenkrise im Euro-Raum, die bei Kapitalanlegern aufgrund der bestehenden Unsicherheiten eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien hervorruft.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Als treibende Kraft für den privaten Konsum und für Investitionen am Wohnungsmarkt ist die wirtschaftliche Entwicklung auch für den Immobilienmarkt von zentraler Bedeutung. Die gesamtwirtschaftliche Situation in Europa, Deutschland und auch in Baden-Württemberg ist zwar durch die Staatsschuldenkrise der südlichen Euro-Staaten geprägt, allerdings haben die Zentralbanken durch ihre Maßnahmen in den letzten Monaten signalisiert, dass sie möglichen Liquiditätsengpässen im Bankensektor und damit verbundenen Engpässen in der Kreditvergabe an Unternehmen und Privathaushalte entschlossen entgegenzutreten, um negative Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft zu vermeiden. Es ist daher auch davon auszugehen, dass das Zinsumfeld für Investitionen weiterhin günstig bleiben dürfte.

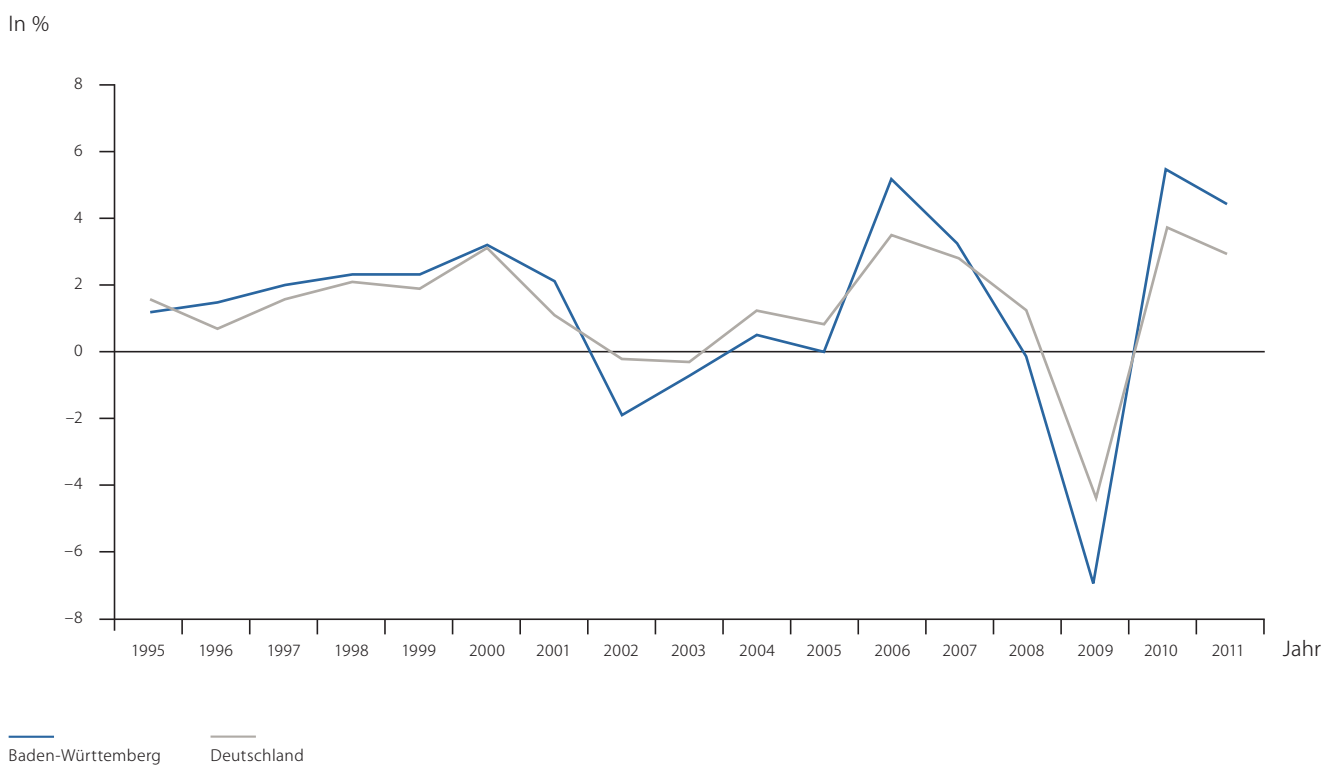
Nachdem sich die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im Zuge der Finanzmarktkrise im Jahr 2009 um 7,0 % verringert hat – was gegenüber einem Rückgang der Wirt-

schaftsleistung um 4,4 % in Deutschland für den gleichen Zeitraum einem überproportional starken Einbruch entspricht –, ist für das Jahr 2010 in Baden-Württemberg mit einem Wachstum von 5,5 % auch eine überproportionale Erholung zu konstatieren (vgl. Abbildung 1). Diese positive Entwicklung der Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg hat sich auch im Jahr 2011 fortgesetzt. So stieg das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um 4,4 %. Das Wachstum liegt damit auch im Jahr 2011 wieder deutlich über dem Anstieg der Wirtschaftsleistung im gesamten Bundesgebiet von rund 3,0 %. Durch die deutliche Steigerung der Wirtschaftskraft in den Jahren 2010 und 2011 hat die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg inzwischen wieder ihr Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2007 übersprungen. Hauptverantwortlich für das starke Wirtschaftswachstum in Baden-Württemberg war wiederum einmal mehr die Exportwirtschaft, deren Warenausfuhren im Jahr 2011 um mehr als 10 % zugelegt haben. Neben dem Export trug insbesondere auch die aufgrund der positiven Lage am Arbeitsmarkt und der gestiegenen Kaufkraft der privaten Haushalte verstärkte Binnennachfrage zu dem starken Wirtschaftswachstum bei. Erfreulich zeigt sich auch die Entwicklung bei der Bautätigkeit, die insbesondere im Wohnungsbau deutlich angezogen hat – bei gleichzeitigem Rückgang im öffentlichen Hoch- und Tiefbau. Die positive Entwicklung in der Bautätigkeit dürfte im Jahr 2012 anhalten, da abgesehen vom öffentlichen Hoch- und Tiefbau auch das Volumen der Auftragseingänge im Jahr 2011 stark angestiegen ist und der Auftragseingang sich auf die Bautätigkeit im Jahr 2012 auswirken dürfte.

Allerdings hat sich das Wirtschaftswachstum bereits im zweiten Halbjahr 2011 deutlich verlangsamt. Diese Tendenz dürfte sich nicht nur für Baden-Württemberg, sondern auch für Deutschland und Europa im Jahr 2012 weiter fortsetzen, wobei das Statistische Landesamt in

Abbildung 1

Jährliche preisbereinigte Veränderung (in %) des Bruttoinlandsproduktes pro Kopf in Deutschland und Baden-Württemberg (1995–2011)



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

Stand: Februar 2012 (vorläufige Jahresrechnung).

der zweiten Jahreshälfte 2012 bereits mit einer Bodenbildung rechnet.¹ So geht das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg in seiner Konjunkturprognose für das Jahr 2012 von einem Wirtschaftswachstum von 1,5 % aus und spricht daher auch von einer „konjunkturellen Abkühlung, aber keiner konjunkturellen Krise“.² Die Prognosen für Baden-Württemberg liegen damit immer noch deutlich über den Einschätzungen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Während der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2011/2012 vom November 2011 für Deutschland noch von einem Wachstum von 0,9 %³ ausgeht und die Gemeinschaftsdiagnose vom Herbst 2011 mit einem Wirtschaftswachstum von 0,8 % für 2012⁴ rechnet, liegt die Einschätzung im Frühjahr 2012 bei 0,9 % für 2012 und 2,0 % für 2013.⁵ Für den Euro-Raum wird für 2012 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 % und für 2013 mit einem Anstieg um 1,1 % gerechnet.⁶ Die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg dürfte sich auch im Jahr 2012 überdurchschnittlich entwickeln. Gleichzeitig sind die Prognosen hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung für 2012 aber auch nicht zu unterschätzenden Risiken ausgesetzt, die sich für die stark exportorientierten Unternehmen

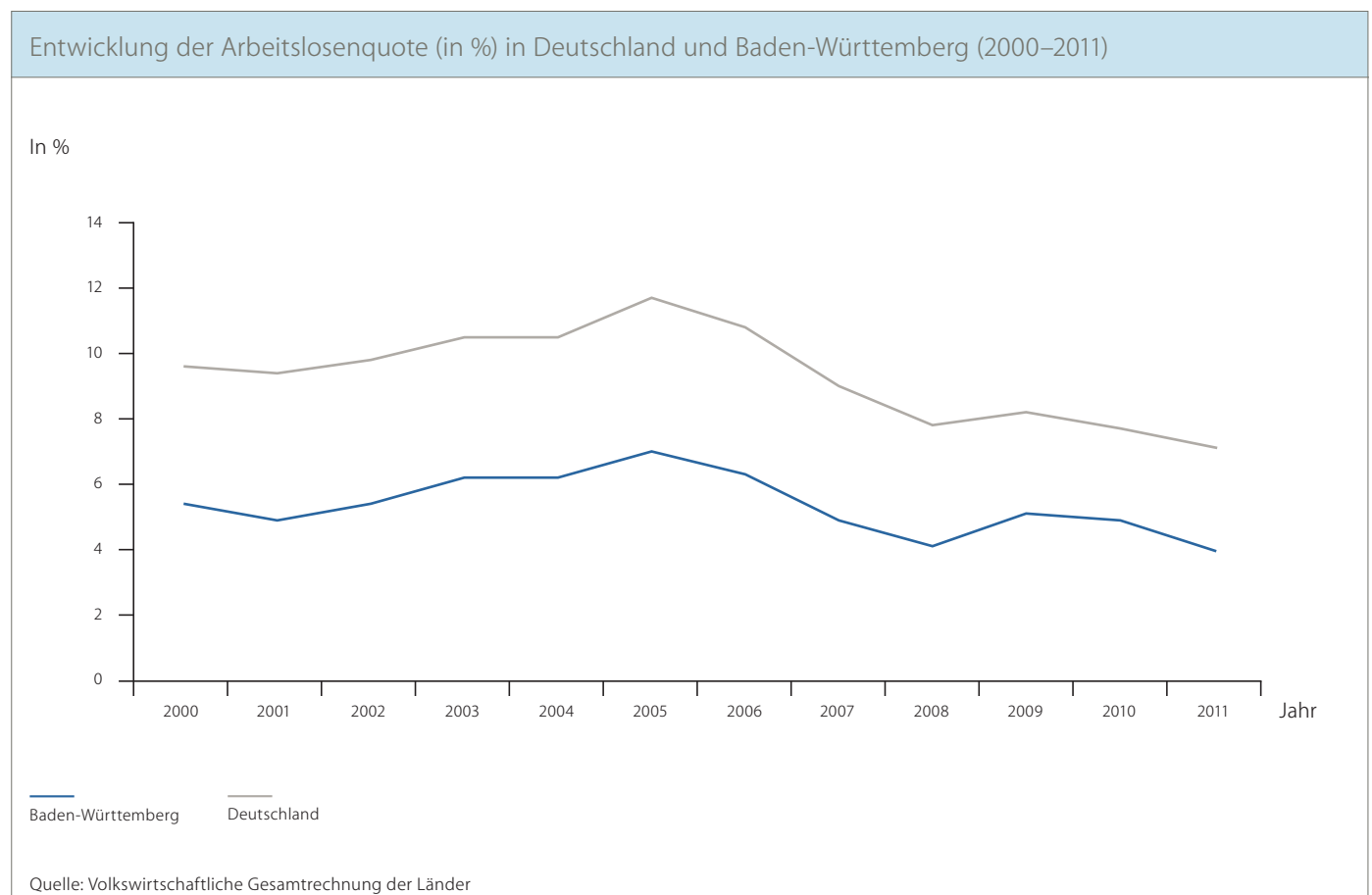
in Baden-Württemberg insbesondere aus einer Abkühlung der Weltwirtschaft und der damit verbundenen nachlassenden außenwirtschaftlichen Nachfrage ergeben. Diese könnte auch auf die binnenwirtschaftliche Nachfrage der Unternehmen und privaten Haushalte negativ durchschlagen.

LAGE AM ARBEITSMARKT

Eine zentrale Rolle für den Immobilienmarkt, insbesondere für die Nachfrage am Wohnungsmarkt, kommt neben der wirtschaftlichen Entwicklung in Baden-Württemberg der Lage am hiesigen Arbeitsmarkt zu, da eine positive Entwicklung am Arbeitsmarkt den Arbeitnehmern ein gewisses Maß an Arbeitsplatzsicherheit und damit auch an Einkommenssicherheit gibt. Die Aussicht auf ein stabiles Einkommen ist insbesondere bei Investitionen in Immobilien von Bedeutung, da diese in der Regel ein hohes Volumen umfassen und in der Regel durch langfristig zu bedienende Kredite finanziert werden.

Wie bereits im Jahr 2010 wird die positive wirtschaftliche Entwicklung am Arbeitsmarkt auch 2011 von sinkenden Arbeitslosenquoten und einer deutlichen Zunahme der

Abbildung 2

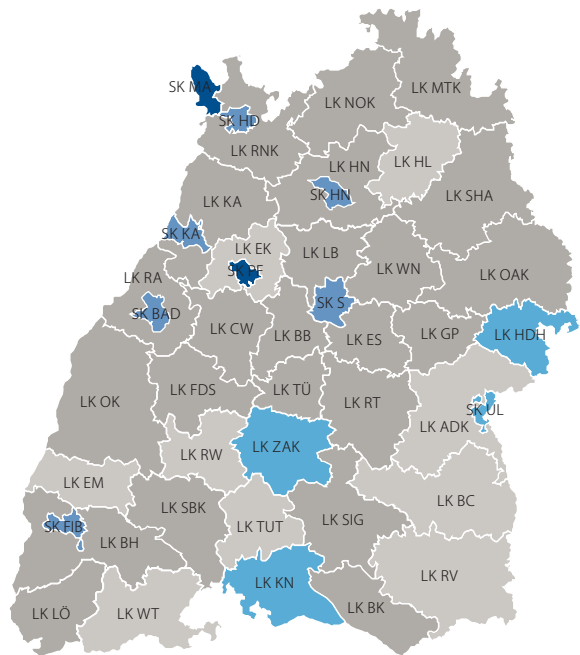


1 Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012a. 2 Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg 2011. 3 Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2011, S. 50. 4 Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2011. 5 Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2012. 6 Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2012.

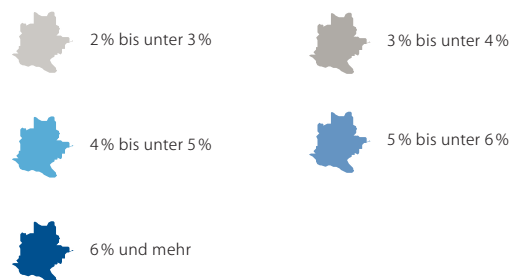
Abbildung 3

Entwicklung der Arbeitslosenquote nach Kreisen in Baden-Württemberg (2005–2011)

	Arbeitslosen- quoten in % 2011*	Arbeitslosen- quoten in % 2005	Veränderung 2005–2011 in %
SK Stuttgart	5,2	9,9	-47,5
LK Böblingen	3,1	6,2	-50,0
LK Esslingen	3,5	5,6	-37,5
LK Göppingen	3,8	7,0	-45,7
LK Ludwigsburg	3,5	5,5	-36,4
LK Rems-Murr-Kreis	3,7	6,3	-41,3
SK Heilbronn	5,5	10,8	-49,1
LK Heilbronn	3,3	6,4	-48,4
LK Hohenlohekreis	2,4	6,0	-60,0
LK Schwäbisch Hall	3,1	6,1	-49,2
LK Main-Tauber-Kreis	3,1	6,9	-55,1
LK Heidenheim	4,6	8,5	-45,9
LK Ostalbkreis	3,6	7,1	-49,3
SK Baden-Baden	5,3	9,6	-44,8
SK Karlsruhe	5,3	8,9	-40,4
LK Karlsruhe	3,0	6,2	-51,6
LK Rastatt	3,3	6,0	-45,0
SK Heidelberg	5,1	8,4	-39,3
SK Mannheim	6,2	12,7	-51,2
LK Neckar-Odenwald-Kreis	3,7	7,5	-50,7
LK Rhein-Neckar-Kreis	3,5	7,2	-51,4
SK Pforzheim	7,6	10,8	-29,6
LK Calw	3,6	6,2	-41,9
LK Enzkreis	2,5	5,6	-55,4
LK Freudenstadt	3,6	6,4	-43,8
SK Freiburg im Breisgau	5,7	9,2	-38,0
LK Breisgau-Hochschwarzwald	3,2	5,6	-42,9
LK Emmendingen	2,8	5,7	-50,9
LK Ortenaukreis	3,3	6,9	-52,2
LK Rottweil	2,7	5,8	-53,4
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	3,3	7,1	-53,5
LK Tuttlingen	2,6	6,2	-58,1
LK Konstanz	4,1	7,1	-42,3
LK Lörrach	3,8	6,7	-43,3
LK Waldshut-Tiengen	3,0	6,3	-52,4
LK Reutlingen	3,6	5,8	-37,9
LK Tübingen	3,2	6,2	-48,4
LK Zollernalbkreis	4,0	8,1	-50,6
SK Ulm	4,1	9,9	-58,6
LK Alb-Donau-Kreis	2,6	6,2	-58,1
LK Biberach	2,3	5,6	-58,9
LK Bodenseekreis	3,0	5,7	-47,4
LK Ravensburg	2,6	5,4	-51,9
LK Sigmaringen	3,6	7,5	-52,0



Arbeitslosenquote 4. Quartal 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

* Stand: 4. Quartal 2011.

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten begleitet. Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg entwickelt sich dabei im Bundesvergleich überdurchschnittlich gut. Während im gesamten Bundesgebiet die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte auf 7,1 % gesunken ist, liegt der Rückgang in Baden-Württemberg bei 0,9 Prozentpunkten. Die Arbeitslosenquote beträgt damit im Jahresdurchschnitt 2011 4,0 % (vgl. Abbildung 2). Zusammen mit Bayern weist Baden-Württemberg damit die niedrigste Arbeitslosenquote unter allen 16 Bundesländern auf. Äußerst positiv ist auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg zu beurteilen. Gegenüber dem Vorjahr ist hier für das Jahr 2011 ein Anstieg um rund 2,5 % auf 3,98 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu verzeichnen. Gegenüber 2005 liegt der Anstieg sogar bei über 7,2 %. Auch wenn im Jahr 2012 mit einer konjunkturellen Abkühlung zu rechnen ist, gehen die Prognosen auch für das Jahr 2012 von einer weiterhin robusten Entwicklung am Arbeitsmarkt aus.

Trotz allgemein sinkender Arbeitslosenquoten und einer steigenden Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ergeben sich bei der regionalen Betrachtung auf Land- und Stadtkreisebene deutliche Unterschiede.⁷ So weisen die kreisfreien Städte im Vergleich zu den Landkreisen deutlich höhere Arbeitslosenquoten auf (vgl. Abbildung 3). Die höchste Arbeitslosenquote haben Pforzheim und Mannheim mit 7,6 % bzw. 6,2 %, was sicherlich auch durch deren Wirtschaftsstruktur bedingt ist. Für die übrigen kreisfreien Städte liegen die Arbeitslosenquoten zwischen 4,1 % in Ulm und 5,7 % in Freiburg im Breisgau. Die niedrigste Arbeitslosigkeit hat der Landkreis Biberach mit 2,4 %, während der Landkreis Heidenheim unter den Landkreisen mit 4,6 % die höchste Quote aufweist. Gegenüber dem Jahr 2010, aber auch in der Betrachtung seit dem Jahr 2005 sind für alle Stadt- und Landkreise deutliche Rückgänge in den Arbeitslosenquoten festzustellen. Dieses Bild wird durch die Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten untermauert. Auch hier sind sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch gegenüber dem Jahr 2005 für alle Stadt- und Landkreise deutliche Zuwächse zu verzeichnen (vgl. Abbildung 4). Die Verteilung der Beschäftigungszunahme ist zwischen Stadt- und Landkreisen deutlich ausgeglichener. So hat zum Beispiel gegenüber 2005 auch in den Stadtkreisen Freiburg im Breisgau und Ulm die Beschäftigtenzahl um über 12 % zugenommen. Eine auffallend hohe Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2005 verzeichnen insbesondere die Landkreise Hohenlohe (+15,7 %), Heilbronn (+14,3 %) sowie der Bodensee- (+14,0 %) und der Alb-Donau-Kreis (+13,8 %). Am geringsten fielen die Zuwächse dagegen in Rastatt (+0,1 %) und Böblingen (+0,9 %) sowie Stuttgart (+2,4 %) aus.

Von der insgesamt guten Lage am Arbeitsmarkt und dem positiven Ausblick dürfte auch der Immobilienmarkt profitieren, da die Unsicherheit der Haushalte hinsichtlich ihres Arbeitsplatzes und ihres Einkommens zurückgehen dürfte und die wirtschaftliche Entwicklung auch bei Unternehmen dazu führen sollte, dass eine größere Bereitschaft für langfristige Investitionen besteht. Für Deutschland liegen die Prognosen für die Arbeitslosenquoten in den Jahren 2012 und 2013 zwischen 6,4 % und 6,9 % bzw. zwischen 6,1 % und 6,8 %.⁸ Damit bewegen sie sich leicht unterhalb der Zahlen aus dem Jahr 2011. In der Tendenz ist für Baden-Württemberg mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen.

KAPITALMARKTUMFELD

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage am Arbeitsmarkt sind gerade im Hinblick auf Investitionsentscheidungen am Immobilienmarkt das allgemeine Kapitalmarktumfeld und insbesondere die Zinskonditionen für Wohnungsbaukredite von zentraler Bedeutung. Diese sind vor allem auch durch die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank (EZB) mit Blick auf die erwartete Inflation im Euro-Raum geprägt. Seit der Finanzmarktkrise und der sich anschließenden Staatsschuldenkrise ist die EZB auch darum bemüht, schwerwiegende Turbulenzen im Bankensystem mit kaum absehbaren Konsequenzen für die internationalen Finanzmärkte durch eine ausreichende Liquiditätsversorgung des Bankensystems zu vermeiden. So hat die EZB im Dezember 2011 und Februar 2012 jeweils einen dreijährigen Tender mit einem Volumen von rund 500 Mrd. Euro begeben. Vor diesem Spannungsfeld ist auch die Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite im Jahr 2011 zu sehen.

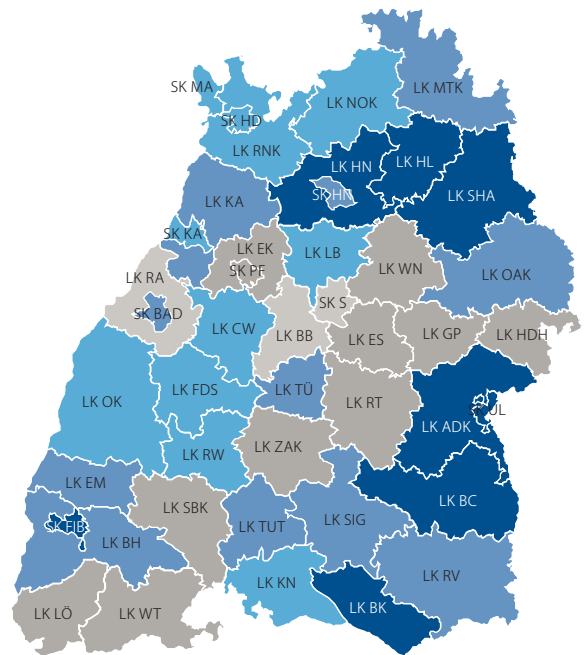
Im Zuge der Finanzmarktkrise hat die EZB den Leitzins von 4,25 % Mitte 2008 auf 1,00 % im Mai 2009 gesenkt. Dies hatte zur Folge, dass auch die Wohnungsbaukreditzinsen in diesem Zeitraum stark gefallen sind und im Oktober 2010 ihr bis dahin historisches Tief erreichten. Die einsetzende starke wirtschaftliche Erholung im Jahr 2010, die sich dann auch 2011 fortgesetzt hat, schürte zu Beginn des Jahres 2011 die Gefahr steigender Inflationsraten und veranlasste die EZB dazu, im April und Juli 2011 den Leitzins jeweils um 0,25 Prozentpunkte anzuheben. Diese Entwicklung dürfte größtenteils für den Anstieg der Wohnungsbaukreditzinsen im ersten Halbjahr 2011 verantwortlich sein (vgl. Abbildung 5). Bedingt durch die wirtschaftliche Abkühlung und die sich zuspitzende Staatsschuldenkrise im zweiten Halbjahr 2011 senkte die EZB den Leitzins in zwei Schritten wieder auf 1,00 %. Diese Richtungsänderung ist auch bei den Wohnungsbaukreditzinsen deutlich zu erkennen, die bis zum April 2011 auf

⁷ Bei der Gegenüberstellung der Entwicklung der Arbeitslosenquoten und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Stadt- und Landkreisebene ist zu berücksichtigen, dass neben kleinen Änderungen in der statistischen Erfassung im Zeitablauf die Arbeitslosen nach ihrem Wohnort ausgewiesen werden, während die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an ihrem Arbeitsort erfasst werden. ⁸ Vgl. ZEW Wachstums- und Konjunkturanalysen 2012.

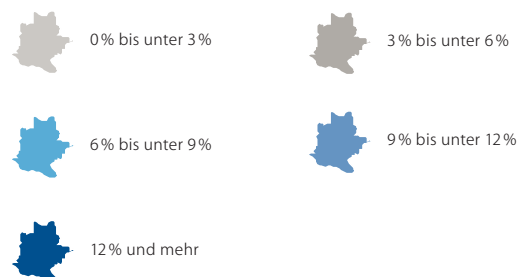
Abbildung 4

Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach Kreisen in Baden-Württemberg (2005–2011)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2005	Veränderung 2005–2011 in %
SK Stuttgart	350.176	342.000	2,39
LK Böblingen	155.396	154.077	0,86
LK Esslingen	182.119	176.189	3,37
LK Göppingen	78.498	75.192	4,40
LK Ludwigsburg	170.454	160.466	6,22
LK Rems-Murr-Kreis	127.091	121.386	4,70
SK Heilbronn	62.195	57.033	9,05
LK Heilbronn	112.183	98.107	14,35
LK Hohenlohekreis	48.033	41.501	15,74
LK Schwäbisch Hall	69.834	61.581	13,40
LK Main-Tauber-Kreis	48.266	43.861	10,04
LK Heidenheim	46.566	44.913	3,68
LK Ostalbkreis	107.498	98.459	9,18
SK Baden-Baden	30.668	27.627	11,01
SK Karlsruhe	160.965	148.006	8,76
LK Karlsruhe	132.278	120.138	10,11
LK Rastatt	79.319	79.237	0,10
SK Heidelberg	80.470	73.916	8,87
SK Mannheim	167.622	155.956	7,48
LK Neckar-Odenwald-Kreis	41.447	38.873	6,62
LK Rhein-Neckar-Kreis	145.380	134.905	7,76
SK Pforzheim	50.206	47.880	4,86
LK Calw	41.087	38.313	7,24
LK Enzkreis	52.906	50.906	3,93
LK Freudenstadt	42.028	39.214	7,18
SK Freiburg im Breisgau	106.254	94.327	12,64
LK Breisgau-Hochschwarzwald	68.728	61.484	11,78
LK Emmendingen	43.895	39.652	10,70
LK Ortenaukreis	154.849	142.835	8,41
LK Rottweil	49.994	46.508	7,50
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	77.262	73.804	4,69
LK Tuttlingen	55.010	49.569	10,98
LK Konstanz	86.872	81.157	7,04
LK Lörrach	67.628	65.469	3,30
LK Waldshut-Tiengen	47.083	44.927	4,80
LK Reutlingen	96.604	92.441	4,50
LK Tübingen	66.473	60.196	10,43
LK Zollernalbkreis	60.505	58.491	3,44
SK Ulm	83.899	74.597	12,47
LK Alb-Donau-Kreis	49.116	43.156	13,81
LK Biberach	69.249	61.649	12,33
LK Bodenseekreis	78.241	68.634	14,00
LK Ravensburg	98.005	89.572	9,41
LK Sigmaringen	41.495	37.636	10,25



Entwicklung der Beschäftigung 2005–2011



bis zu 4,50 % anzogen und bis Ende 2011 auf ein neues historisches Tief von 3,54 % gefallen sind. Auch die Zinskonditionen für Kredite mit einer anfänglichen Laufzeit von fünf bis zehn Jahren und für Kredite mit einer Laufzeit von über zehn Jahren haben sich wieder deutlich angenähert und sind Ende 2011 nahezu identisch, nachdem der Unterschied im Jahresverlauf zunächst deutlich zugenommen hatte.

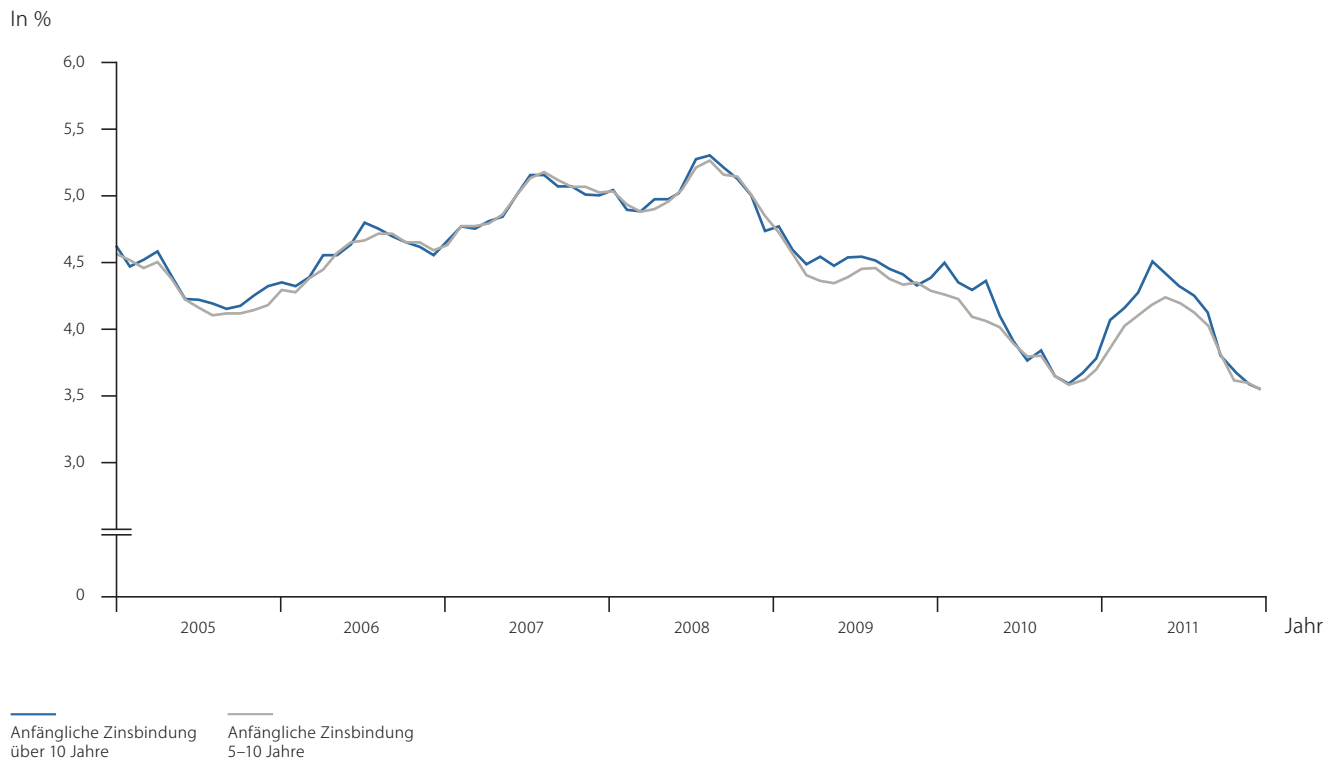
Mit einer signifikanten Veränderung des Zinsumfeldes in Deutschland und dem Euro-Raum ist in der kurzen bis mittleren Frist nicht zu rechnen. Zum einen liegen die Inflationserwartungen für den Euro-Raum bei 2,3 % bzw. bei 1,8 % für 2012 bzw. 2013 und damit im Rahmen des von der EZB vorgegebenen Inflationsziels von 2,0%.⁹ Bei einem gleichzeitig erwarteten Wirtschaftswachstum von -0,3 % bzw. +1,1 % für den Euro-Raum dürften auch von dieser Seite keine Anzeichen für eine Zinserhöhung bestehen.

Zum anderen bleiben die Staatsschuldenkrise im Euro-Raum und die Besorgnis um den Interbankenmarkt erhalten und dürften die EZB dazu veranlassen, das Bankensystem weiterhin mit Liquidität zu versorgen. Die historisch günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite sollten somit auch im Jahr 2012 anhalten und zu attraktiven Investitionsbedingungen am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg beitragen.

⁹ Vgl. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2012.

Abbildung 5

Entwicklung der Wohnungsbaukreditzinsen (Januar 2005–Dezember 2011)*



*Dargestellt sind die anfänglichen Effektivzinsen je nach Laufzeit des Kredits.

Wohnungsmarkt: Nachfrage, Angebot und Trends

Im Windschatten der guten konjunkturellen Lage in Baden-Württemberg ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2011 unerwartet deutlich gestiegen. Weiter absinkende durchschnittliche Haushaltszahlen und ein steigender Wohnungsersatzbedarf führten zu einem Wohnungsnachfragepotenzial für Neubauten, das sowohl die Vorjahre als auch langfristig ausgerichtete Prognosen merklich übersteigt. Die Kaufkraft hat sich im Jahr 2011 erneut erhöht und dürfte ebenfalls positive Effekte auf die Wohnungsnachfrage mit sich gebracht haben. Ebenso ist die Bautätigkeit zum ersten Mal nach fünf Jahren wieder zunehmend und hat eine lang andauernde Talfahrt beendet. Die Zahl der Baufertigstellungen liegt dennoch deutlich unterhalb des Nachfragepotenzials. Somit herrscht im Markt tendenziell eine Angebotslücke vor, die für Preisdruck in vielen Regionen und Teilsegmenten des Wohnungsmarktes gesorgt hat.

Sowohl der demografische Wandel als auch ökologische Aspekte hinterlassen deutliche Spuren im baden-württembergischen Wohnungsmarkt. Neuer Wohnraum entsteht immer häufiger in Form von Einfamilienhäusern und verfügt über mehr Räume und Wohnfläche als noch zur Jahrtausendwende. Dominierten vor etwas mehr als zehn Jahren noch traditionelle Energieträger wie Öl und Gas die Heizenergiegewinnung bei Neubauten, so wurden diese in den letzten Jahren verstärkt durch nachwachsende Rohstoffe und umweltfreundliche Technologien als Energieträger verdrängt.

WOHNUNGSNACHFRAGE

Das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau setzt sich maßgeblich aus der Bevölkerungsentwicklung, der sich daraus ableitenden Haushaltsentwicklung, dem Wohnungsersatzbedarf und den individuellen Wohnwünschen zusammen. Die tatsächlich marktwirksame Nachfrage

nach neuem Wohnraum ist zudem abhängig von dem verfügbaren Einkommen, dem vorhandenen Vermögen und den Finanzierungsbedingungen.

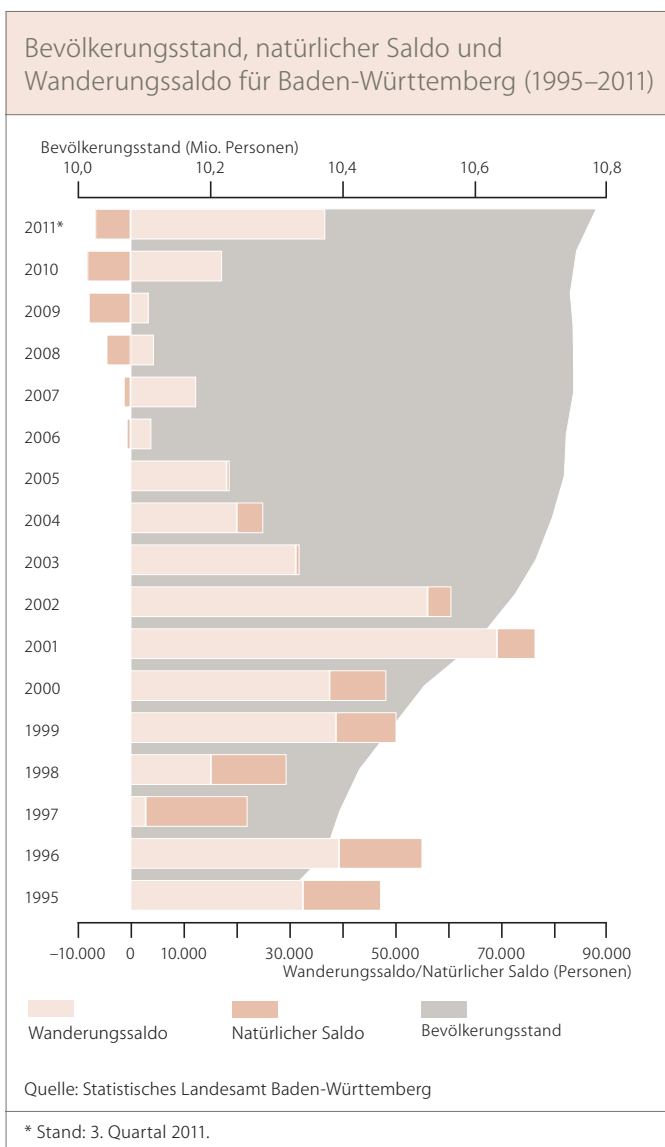
Bevölkerung und Haushalte: Entwicklung im Jahr 2011

Von Januar bis Ende September 2011 ist die Einwohnerzahl Baden-Württembergs um rund 30.100 Personen deutlich gestiegen. In den ersten drei Quartalen 2011 sind circa 36.800 Personen mehr nach Baden-Württemberg zugewandert als abgewandert. Der natürliche Saldo, berechnet aus Geborenen abzüglich der Gestorbenen, beträgt rund -6.700 Personen im Betrachtungszeitraum. Damit übertrifft das vergangene Jahr die bereits positive Dynamik des Vorjahrs mit einem Bevölkerungszuwachs von etwa 9.200 Personen. Nachdem die Bevölkerungszahl in den Jahren 2008 und 2009 noch leicht rückläufig war, ist sie nun im zweiten Jahr in Folge wieder gestiegen. Die Einwohnerzahl hat 2011 somit ein neues Allzeithoch von 10,78 Mio. erreicht (vgl. Abbildung 6).

Legt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,16 Personen zugrunde, wie in den Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, so errechnet sich aufgrund der aktuellen Bevölkerungszahl für 2011 eine Gesamtsumme von 4,98 Mio. Haushalten in Baden-Württemberg. Aufgrund einer abnehmenden Tendenz in der durchschnittlichen Haushaltsgröße entspricht dies einem Zuwachs von rund 27.800 Haushalten gegenüber der analog berechneten Haushaltszahl für 2010.

Bevölkerungszuwächse, wie sie 2011 zu beobachten sind, gab es zuletzt vor rund zehn Jahren in Baden-Württemberg. Zwei wesentliche Faktoren dürften ursächlich für die Entwicklung gewesen sein. Zum einen war die konjunkturelle Lage im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet, aber auch im Vergleich zur Europäischen Union überdurchschnittlich. Die deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg ist auch Ausdruck

Abbildung 6



dafür, dass das Bundesland im Jahr 2011 attraktiv für Zuwanderungen war. Zum anderen wurde zum 01.05.2011 die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit für Bürger aus den neuen EU-Staaten gewährt. Da aktuelle Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg derzeit noch nicht vorliegen, ist es noch nicht möglich, eine Aussage darüber zu treffen, wie stark letzterer Effekt im Vergleich zum konjunkturellen Effekt war.

Wie nachhaltig die aktuelle Dynamik des Bevölkerungswachstums sein wird, ist derzeit äußerst schwierig zu bestimmen. Der Effekt durch die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit sollte relativ rasch abebben, wie es bereits bei vorangegangenen Zuwanderungswellen zu beobachten war.¹⁰ Derzeit tendieren die konjunkturellen Einschätzungen zu einer leichten Abkühlung. Gleichzeitig sind die Prognosen hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung für 2012 aber auch mit erheblicher Unsicherheit behaftet, da die stark exportorientierte Wirtschaft in Baden-Württemberg im besonderen Maße von der globalen Weltwirtschaft abhängig ist.

Bevölkerung und Haushalte: Prognosen

Die aktuellen Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes ergeben einen Bevölkerungsrückgang von rund 10.000 Einwohnern im Jahr 2011 für Baden-Württemberg. Konjunkturbedingt liegen somit die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (+30.100 Einwohner) und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung deutlich auseinander. In der Vorausrechnung spiegelt sich der demografische Wandel wider, der langfristig zurückgehende Einwohnerzahlen in Baden-Württemberg zur Folge hat. Laut der Bevölkerungsvorausrechnung kommt es so zu einer rückläufigen Einwohnerzahl in Höhe von rund 3,4 % des aktuellen Niveaus bis zum Jahr 2030. Kurzfristige Effekte, die auf die konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen sind, können aufgrund ihrer hohen Unsicherheit dagegen nicht in der Prognose berücksichtigt werden.

¹⁰ Vgl. Payk 2011.

Zur Abschätzung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau spielt vorwiegend die Entwicklung der Zahl an Haushalten eine wesentliche Rolle und nicht allein die Bevölkerungszahl. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg kommt zu einer durchschnittlichen prognostizierten Haushaltsgröße von 2,16 Personen für 2010 und geht von einer sinkenden Tendenz für das Jahr 2011 aus. Aufgrund der sinkenden mittleren Haushaltsgröße ergibt sich trotz des geschätzten Bevölkerungsrückgangs ein prognostiziertes Haushaltswachstum in Höhe von rund 9.100 Haushalten für 2011 (vgl. Abbildung 7). Den Voraussagen zufolge nimmt die Anzahl der Haushalte auch in den folgenden Jahren noch weiter zu, erreicht bis 2020 die Marke von 5,06 Mio. und folgt erst daraufhin dem abnehmenden Trend der Bevölkerungszahl.

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) stellt Voraussagen bis zum Jahr 2020 für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nach Kreisen in Baden-Württemberg zur Verfügung (vgl. Abbildung 8). Laut diesen Prognosen verringert sich von 2011 bis 2020 die Zahl der Haushalte in lediglich drei von 44 Kreisen. Rückgänge sind für den Landkreis Heidenheim (-2,0%),

den Zollernalbkreis (-0,7%) und den Main-Tauber-Kreis (-0,3%) zu erwarten. Für den Stadtkreis Freiburg (+3,7%), den angrenzenden Landkreis Emmendingen (+3,7%) sowie den Bodenseekreis (+3,9%) werden die höchsten Zuwächse erwartet. Für Baden-Württemberg insgesamt errechnet sich trotz einer sinkenden Bevölkerung ein Zuwachs in der Anzahl an Haushalten von etwa 1,6% innerhalb der nächsten zehn Jahre.

Der sinkende Bevölkerungsstand und die steigende Haushaltszahl sind erklärungsbedürftig, scheinen sie doch in Widerspruch zueinander zu stehen. Die zukünftige Bevölkerungszahl und Altersstruktur werden durch die Geburtenrate, Sterberate und die Zu- und Abwanderung bestimmt. Die Differenz aus Geburten- sowie Sterberate ergibt den natürlichen Saldo der Bevölkerungsveränderung, die Zu- abzüglich der Abwanderungen in andere Bundesländer und das Ausland bestimmen den Wanderungssaldo. Die seit Jahrzehnten konstant niedrige Geburtenhäufigkeit hat bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung sowohl einen negativen natürlichen Saldo als auch eine wesentlich ältere zukünftige Bevölkerungsstruktur zur Folge. So werden ab 2030 aller Voraussicht

Abbildung 7

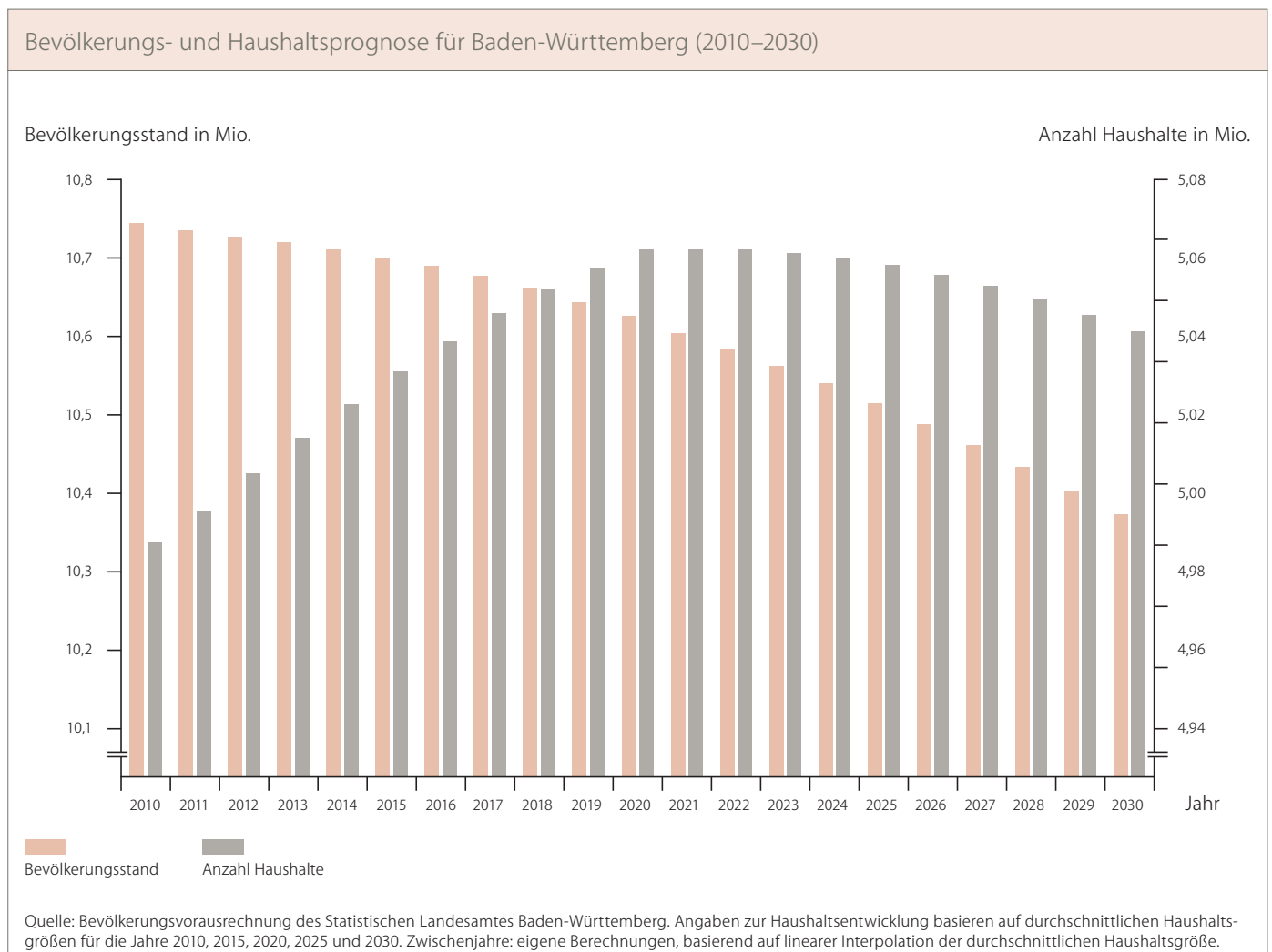
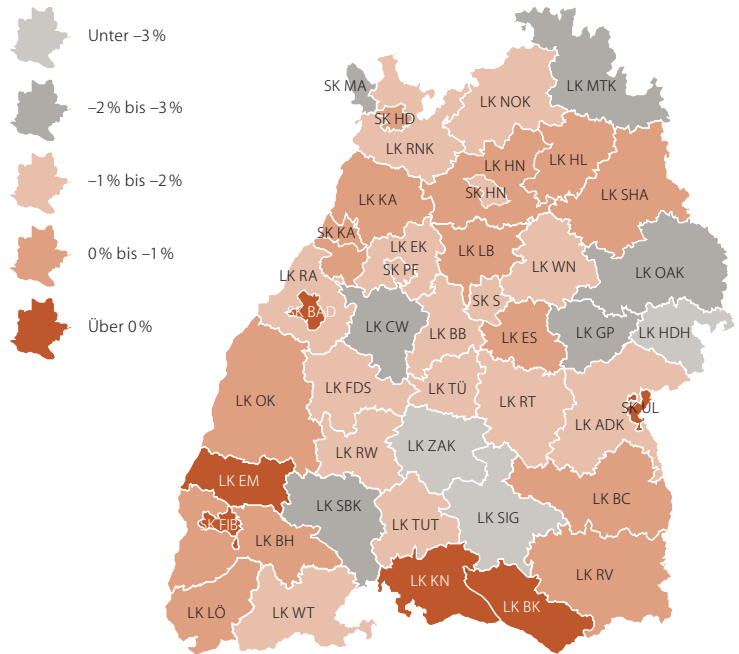


Abbildung 8

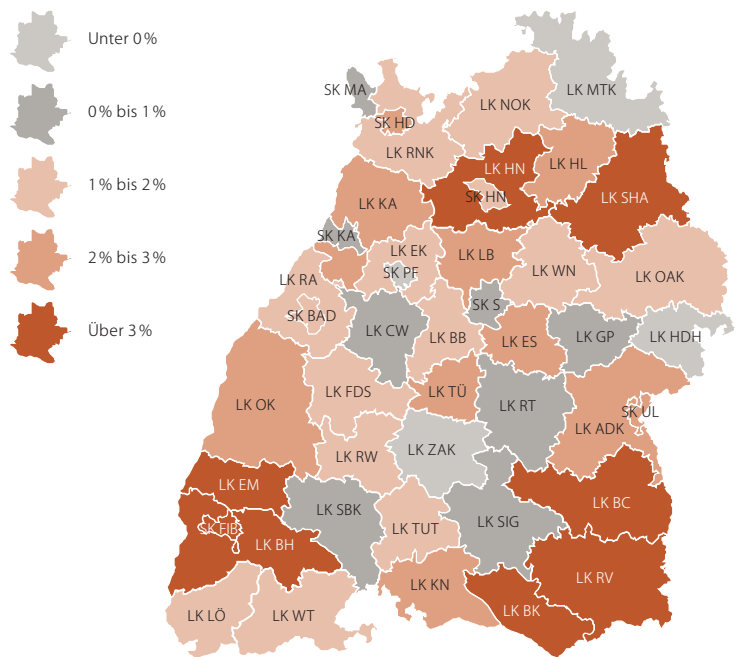
Prognose zur Bevölkerung und zur Anzahl der Haushalte nach Kreisen in Baden-Württemberg (2011–2020)

	Bevölkerungs- veränderung 2011–2020 in %	Veränderung der Anzahl an Haushalten 2011–2020 in %
SK Stuttgart	-1,0	0,3
LK Böblingen	-1,4	1,9
LK Esslingen	-0,8	2,0
LK Göppingen	-2,3	0,3
LK Ludwigsburg	-0,6	2,3
LK Rems-Murr-Kreis	-1,5	1,1
SK Heilbronn	-1,3	1,0
LK Heilbronn	-0,6	3,3
LK Hohenlohekreis	-0,9	2,6
LK Schwäbisch Hall	-0,7	3,1
LK Main-Tauber-Kreis	-2,8	-0,3
LK Heidenheim	-4,1	-2,0
LK Ostalbkreis	-2,1	1,2
SK Baden-Baden	1,9	1,7
SK Karlsruhe	-0,4	0,8
LK Karlsruhe	-0,7	2,1
LK Rastatt	-1,3	1,0
SK Heidelberg	-1,0	2,9
SK Mannheim	-2,0	0,0
LK Neckar-Odenwald-Kreis	-1,9	1,0
LK Rhein-Neckar-Kreis	-1,0	1,7
SK Pforzheim	-1,4	0,4
LK Calw	-2,4	0,6
LK Enzkreis	-1,8	1,2
LK Freudenstadt	-1,5	1,8
SK Freiburg im Breisgau	0,9	3,7
LK Breisgau-Hochschwarzwald	-0,3	3,0
LK Emmendingen	0,3	3,7
LK Ortenaukreis	-0,7	2,1
LK Rottweil	-1,8	0,9
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	-2,2	0,5
LK Tuttlingen	-1,1	1,9
LK Konstanz	0,1	2,5
LK Lörrach	-0,9	1,8
LK Waldshut-Tiengen	-1,6	1,5
LK Reutlingen	-1,9	0,8
LK Tübingen	-1,1	2,6
LK Zollernalbkreis	-3,1	-0,7
SK Ulm	0,9	2,6
LK Alb-Donau-Kreis	-1,0	2,5
LK Biberach	-0,4	3,3
LK Bodenseekreis	0,3	3,9
LK Ravensburg	-0,6	3,3
LK Sigmaringen	-3,2	0,3

Entwicklung der Bevölkerung 2011–2020



Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2011–2020



Quelle: IÖR, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

nach doppelt so viele über 60-Jährige in Baden-Württemberg beheimatet sein wie unter 20-Jährige.¹¹ Noch bis Ende des letzten Jahrhunderts war die Anzahl der 20-Jährigen stets größer als die Anzahl der über 60-Jährigen. Der Wanderungssaldo ist jene Komponente, die mit der größten Ungewissheit behaftet ist, da er stark von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig ist. Menschen wandern eher zu, wenn sie eine attraktive Beschäftigungsmöglichkeit vorfinden. Im letzten Jahrzehnt konnte ein positiver Wanderungssaldo noch einen zunehmend kleiner werdenden, zuletzt negativen natürlichen Saldo ausgleichen. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg gehen allerdings davon aus, dass auch der Wanderungssaldo einem abnehmenden Trend unterliegt und daher die Bevölkerung zukünftig abnimmt.

Sowohl der demographische Wandel als auch ein Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen bringen ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit sich. In Baden-Württemberg leben zurzeit mehr als 90 % der mindestens 65-Jährigen in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.¹² Die Gruppe der älteren Menschen nimmt weiter zu. Aufgrund des medizinischen Fortschritts – unterstützt durch den Ausbau ambulanter Betreuungsmöglichkeiten – können immer mehr Menschen auch im hohen Alter noch selbstständig einen Haushalt führen. Auch der Bedeutungsverlust der Ehe, die Gründung von Zweithaushalten zur Ausübung der Berufstätigkeit und der zunehmende Wunsch nach individuellen Lebensformen führen zu einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bedeutet bei gegebener Bevölkerungszahl aber auch einen Anstieg der

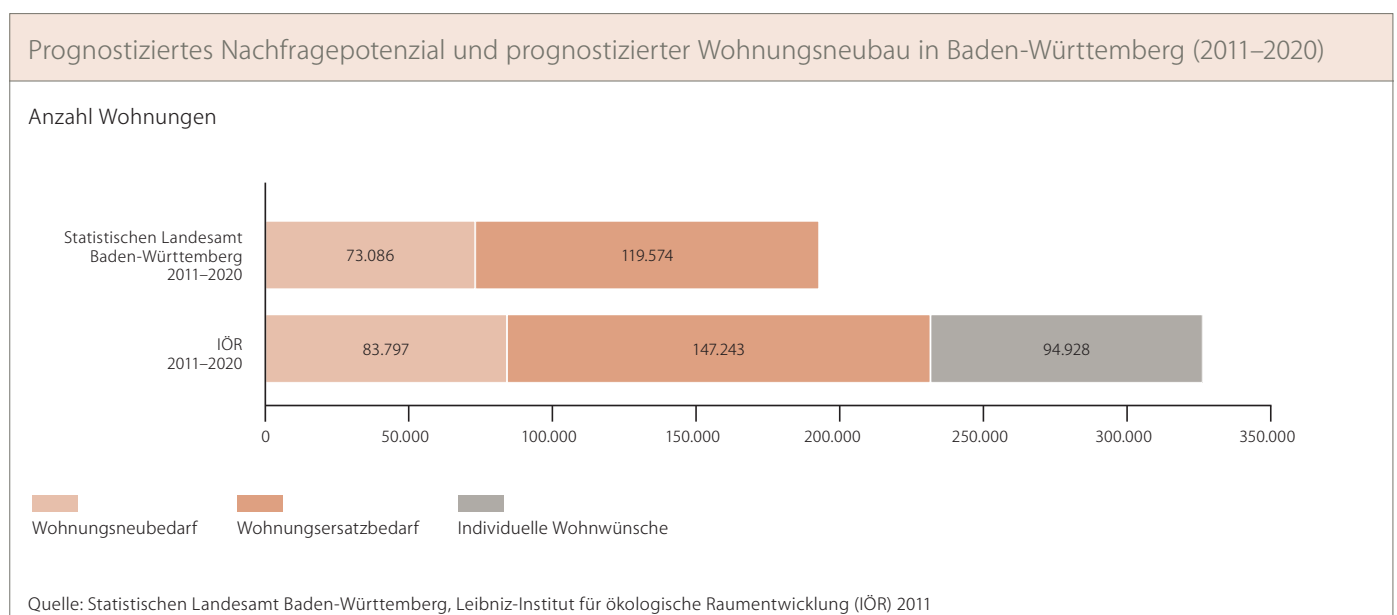
Haushaltsanzahl. Derzeit genügt die Rate der Formation neuer Haushalte, um eine tendenziell rückläufige Bevölkerungszahl zu kompensieren.

Nachfragepotenzial: Prognosen

Die Wohnbedarfsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg basiert auf der Schätzung von Wohnungsneubedarf und Wohnungsersatzbedarf. Der Wohnungsneubedarf ergibt sich aus den hinzukommenden Haushalten innerhalb eines Jahres und bestimmt sich aus der Zuwanderung sowie Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Für den Zeitraum von 2011 bis 2020 berechnet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg so einen Wohnungsneubedarf von rund 73.100 Wohnungen (vgl. Abbildung 9).¹³ Der Wohnungsersatzbedarf ergibt sich aus der wirtschaftlichen Abschreibung des Wohnungsbestandes. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert hier den Wohnungsersatzbedarf für Baden-Württemberg für die Jahre von 2011 bis 2020 auf 120.000 Wohnungen.¹⁴

Das IÖR verwendet für die Prognose des Wohnungsneubedarfs ebenfalls die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und kommt auf eine relativ ähnliche Vorhersage von rund 83.800 Einheiten. Das IÖR geht allerdings davon aus, dass die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt etwas steiler über die Zeit abfällt. Aus diesem Grund ergibt sich ein etwas höherer Wohnungsneubedarf als beim Statistischen Landesamt. Auch das IÖR hat eine Berechnung für den Wohnungsersatzbedarf von 2011 bis 2020 für Baden-Württemberg angestellt.¹⁵ Basierend auf einer Umfrage unter Marktexperten im Jahr 2005 und einer ergänzenden Delphi-

Abbildung 9



11 Vgl. Brachat-Schwarz 2010. 12 Vgl. Brachat-Schwarz 2010. 13 Vgl. Schmidt/de la Croix 2011. 14 Vgl. Schmidt/de la Croix 2011. 15 Vgl. IÖR 2011a.

Befragung im Jahr 2007 kommt das IÖR für diese Zeitspanne auf einen Wohnungsersatzbedarf von rund 147.200 Einheiten.

Eine Besonderheit des Wohnungsprognosesystems des IÖR besteht darin, dass nicht nur die absolut notwendige Grundversorgung von Wohnraum prognostiziert wird, sondern auch das zur Befriedigung der individuellen Wohnwünsche der Haushalte notwendige, regional differenzierte Nachfragepotenzial. Somit wird der Prognose eine qualitative Komponente hinzugefügt, welche die sich ändernden Ansprüche der Haushalte berücksichtigt. Diese qualitativen Wohnwünsche hängen etwa von der Altersstruktur, der Kaufkraft der Haushalte und den Präferenzen nach Wohneigentum ab und berücksichtigen auch fehlende Angebote in regionalen Teilmärkten.

Die Berechnungen des IÖR kommen bei Berücksichtigung individueller Wohnwünsche auf ein zusätzliches Nachfragepotenzial von rund 94.900 Wohnungen für den Zeitraum von 2011 bis 2020.¹⁶ Das Nachfragepotenzial von 326.000 Wohnungen in der Zeitspanne 2011 bis 2020 verteilt sich überwiegend auf die Stadtkreise und umliegenden Landkreise (vgl. Abbildung 10).¹⁷ Für ländliche Regionen fällt das Nachfragepotenzial dagegen deutlich geringer aus. Das größte Nachfragepotenzial wird für

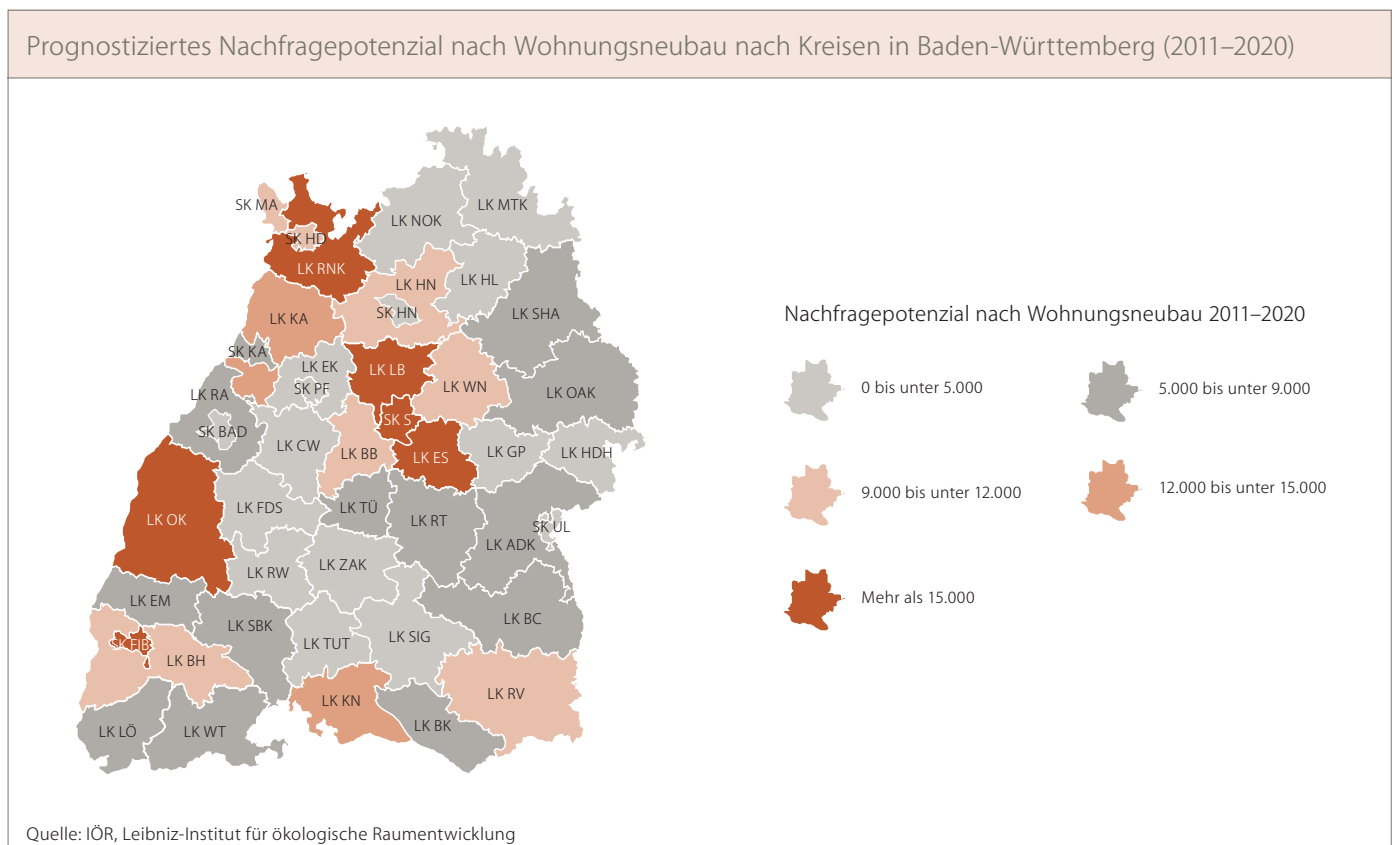
den Stadtkreis Stuttgart (24.800 Wohnungen) sowie den Rhein-Neckar-Kreis (20.600 Wohnungen) erwartet. Das schwächste Nachfragepotenzial wird für den Landkreis Heidenheim (1.300 Wohnungen) und den Landkreis Sigmaringen (2.200 Wohnungen) prognostiziert.

Nachfragepotenzial: Entwicklung im Jahr 2011

Um das Nachfragepotenzial für 2011 abzuschätzen, wurden die Prognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg um die aktuelle Bevölkerungsentwicklung aktualisiert und es wurde die Prognose des IÖRs zu den individuellen Wohnwünschen berücksichtigt. Das IÖR veröffentlicht das Potenzial individueller Wohnwünsche lediglich für die Jahre von 2011 bis 2020. Diese zehnjährigen Angaben wurden mittels Interpolation für das Jahr 2011 berechnet.

Der Wohnungsneubedarf ergibt sich aus den neu formierten Haushalten. Legt man die aktuellen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie den prognostizierten Trend der durchschnittlichen Haushaltsgröße zugrunde, so ergibt sich daraus ein Zuwachs von rund 27.800 neuen Haushalten für das Jahr 2011 in Baden-Württemberg, wie zuvor bereits aufgegriffen. Da der Wohnungsersatzbedarf im Allgemeinen baujahrbedingt und weniger konjunkturabhängig ist,

Abbildung 10



16 Vgl. IÖR 2011a. 17 Das gesamte, durch das IÖR errechnete Nachfragepotenzial beinhaltet auch noch 31.000 zusätzliche Wohnungen, die sich aus einem Nachholbedarf und „sonstigem Wohnungsneubau“ (Freizeitwohnungen und Fluktuationsreserve) zusammensetzen, vgl. IÖR 2011b.

lässt sich der Wohnungsersatzbedarf bei gleichmäßiger Verteilung über die Zeitspanne von 2011 bis 2015 (53.000 Wohnungen) auf etwa 10.600 Wohnungen für 2011 abschätzen.¹⁸ Verteilen sich die individuellen Wohnwünsche, berechnet durch das IÖR, gleichmäßig über die Voraussrechnungsperiode, so ergibt sich ein Nachfragepotenzial von rund 9.500 Wohnungen für 2011 aufgrund qualitativer und regional differenzierter Wohnwünsche in Baden-Württemberg.

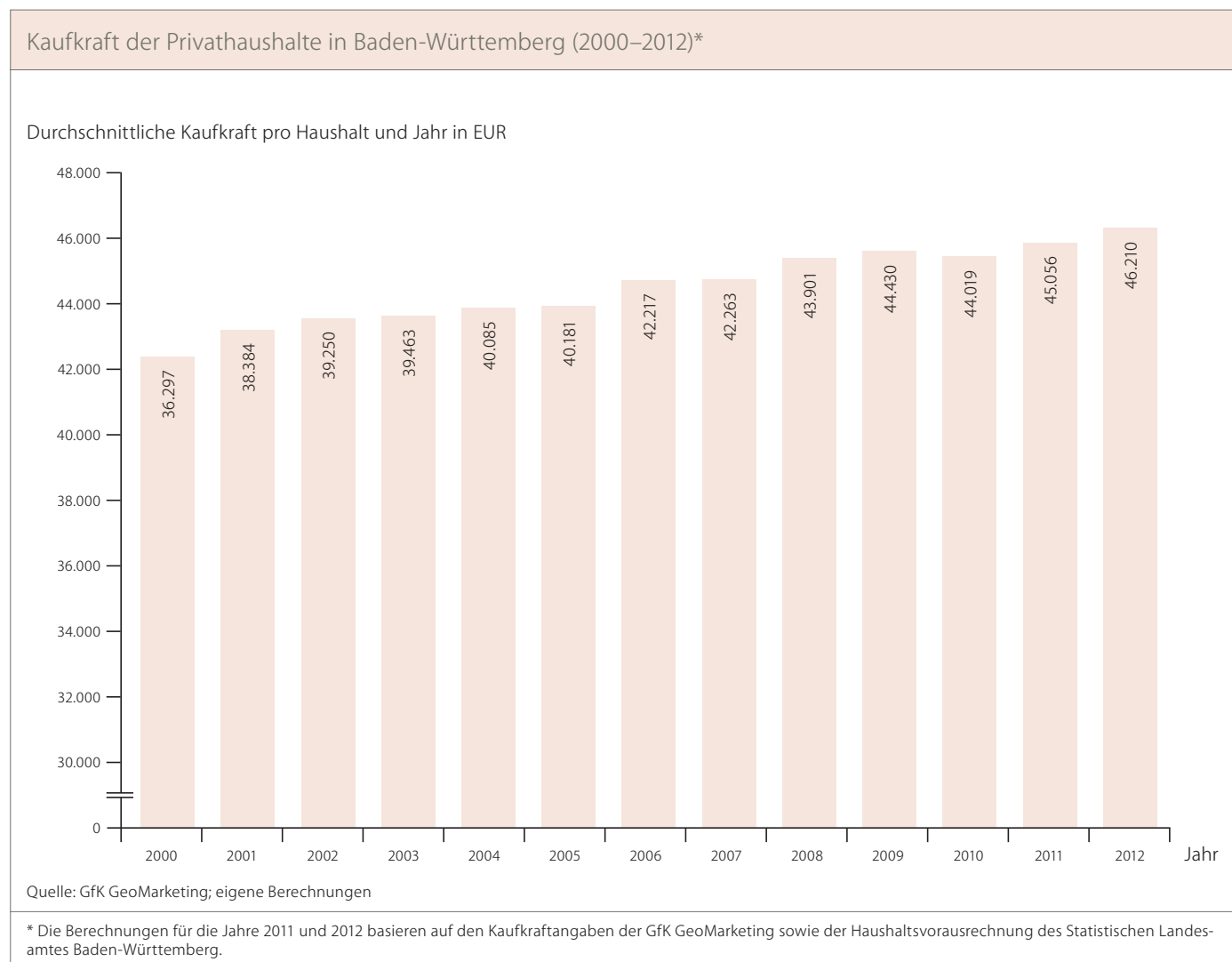
Das Nachfragepotenzial für 2011 nach Wohnungsneubau, summiert über den Wohnungsneubedarf, den Wohnungsersatzbedarf und individuelle Wohnwünsche, beziffert sich somit auf rund 47.900 Wohnungen. Der konjunkturell bedingte Anteil beträgt hierbei rund 18.700 Wohnungen. Somit fällt die Abschätzung des Nachfragepotenzials für 2011 aufgrund der hohen Zuwanderung im Jahr 2011 weit aus größer aus, als es die langfristig ausgelegten Prognosen sowohl des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg als auch des IÖRs erwarten lassen.

Kaufkraft

Die Kaufkraft ist eine wichtige Einflussgröße für die marktwirksame Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und bestimmt den finanziellen Spielraum der Haushalte für die Realisierung von Wohnwünschen und die Bildung von Wohneigentum. Das Nettoeinkommen sowie staatliche Leistungen wie etwa Renten, Kindergeld oder Arbeitslosengeld ergeben die Kaufkraft, die den privaten Haushalten für Konsum- und Investitionszwecke zur Verfügung steht.

Die vorläufigen Werte der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) gehen davon aus, dass die Kaufkraft in Baden-Württemberg im Jahr 2012 um etwa 2,6 % und damit zum zweiten Mal in Folge steigt – nach einem Zuwachs von 2,3 % im Jahr 2011 und einem Verlust von 1,0 % im Jahr 2010 (vgl. Abbildung 11). Die Erholung der Kaufkraft in Baden-Württemberg ist spiegelbildlich zur guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten zwei Jahre im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Zwar ist die

Abbildung 11



¹⁸ Vgl. Schmidt/de la Croix 2011.

Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs aufgrund der Exportabhängigkeit in der jüngsten Krise stärker eingebrochen als im Bundesvergleich, die darauffolgende Erholung ist allerdings auch intensiver ausgefallen (vgl. Abbildung 1). Die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte in Baden-Württemberg ist sensibel gegenüber Veränderungen in der globalen Konjunktur und somit auch den Risiken einer sich möglicherweise abkühlenden Weltwirtschaft 2012 ausgesetzt.

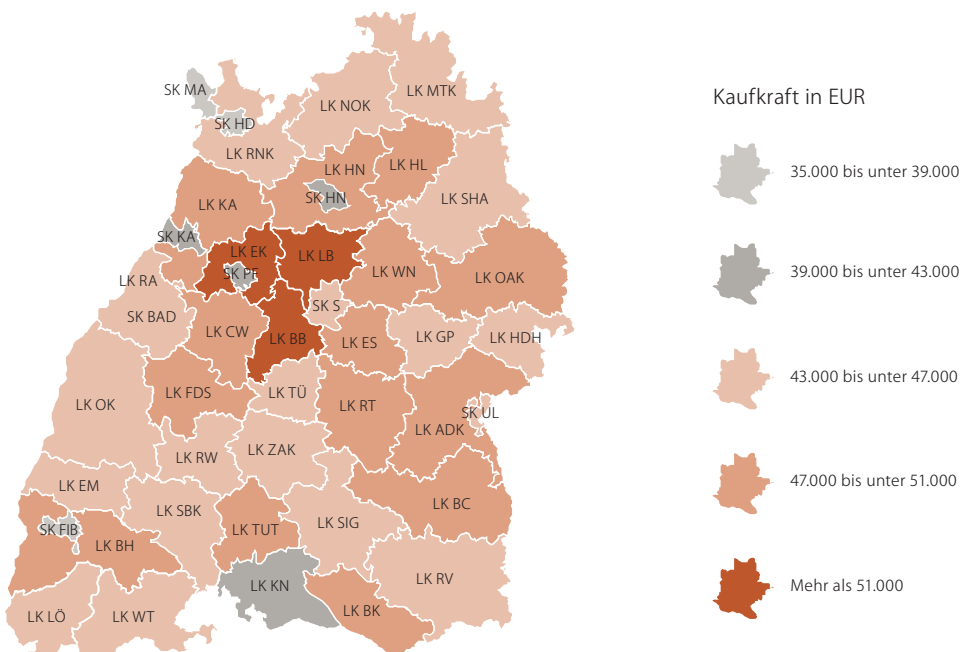
Die durchschnittliche Kaufkraft reicht auf Kreisebene von rund 35.000 Euro für den Stadtkreis Freiburg bis rund 54.000 Euro für den Landkreis Böblingen (vgl. Abbildung 12). Die geringere Kaufkraft der Stadtkreise ergibt sich aufgrund der geringeren durchschnittlichen Haushaltsgröße in den Städten, eines höheren Anteils an studentischen Haushalten und einer tendenziell höheren Arbeitslosigkeit. Entsprechend höher ist die durchschnittliche Kaufkraft in den umliegenden Landkreisen, in denen vorwiegend auch Haushalte größerer Personenstärke behei-

matet sind, beispielsweise Familien im Eigenheim. Zu den eher ländlichen Kreisen hin, wie etwa dem Schwarzwald-Baar-Kreis, fällt die Kaufkraft wieder ab.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die größten Steigerungsraten der Kaufkraft für die Region in und um den Stadtkreis Stuttgart zu beobachten. In Stuttgart ist die Kaufkraft um 3,2 % gestiegen und auch in den angrenzenden Landkreisen um 0,8 % (Landkreis Ludwigsburg) bis 2,0 % (Rems-Murr-Kreis). Diese Region hat, bedingt durch ihre Industrieunternehmen, auch besonders von der starken Exportnachfrage im letzten Jahr profitiert.

Abbildung 12

Kaufkraft der Privathaushalte nach Kreisen in Baden-Württemberg (2012)*



Quelle: GfK GeoMarketing; eigene Berechnungen

* Die GfK bezieht üblicherweise die Kaufkraft aller Haushalte eines Jahres auf die Zahl der Haushalte im vorherigen Jahr. Für 2011 liegt allerdings die Zahl der Haushalte auf Kreisebene zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, so dass auf Daten aus dem Jahr 2010 zurückgegriffen wurde.

WOHNUNGSANGEBOT

Baufertigstellungen

Im Jahr 2011 wurden in Baden-Württemberg 25.600 Wohnungen fertig gestellt (vgl. Abbildung 13). Im vorausgehenden Zeitraum sanken demgegenüber die Baufertigstellungen noch Jahr für Jahr von 34.200 Wohnungen 2006 bis auf 22.200 Wohnungen 2010. Somit wurde ein seit 2006 andauernder negativer Trend in den Baufertigstellungen erstmals gestoppt und es kann eine positive Wachstumsrate der Baufertigstellungen von 15,2 % konstatiert werden.

Die Neubauintensität, die sich aus dem Verhältnis von Baufertigstellungen zur Einwohnerzahl berechnet, ist von 2,1 je 1.000 Einwohner (2010) auf 2,4 gestiegen. Zum Vergleich: In den 1990er Jahren waren für die Neubauintensität noch Werte von über 8,0 erreicht worden. Auch wenn im historischen Kontext die aktuelle Bauaktivität gering ausfällt, so werden in Baden-Württemberg sowohl in diesem als auch in den letzten Jahren dennoch mehr Wohnungen je Einwohner fertiggestellt als im Bundesdurchschnitt.

Die aktuellen Zahlen zur Baufertigstellung lassen zwar eine Trendwende erhoffen. Allerdings liegt die Anzahl der im Jahr 2011 realisierten Projekte immer noch weit

unter dem errechneten Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Summiert über den Wohnungsneubedarf, den Wohnungsersatzbedarf und die individuellen Wohnwünsche, ergibt sich ein Nachfragepotenzial nach rund 47.900 Wohnungen in Baden-Württemberg. Selbst wenn die konjunkturelle Komponente, die sich aus einer hohen Nettozuwanderung für 2011 ergibt, ausgeklammert wird (etwa 18.700 Wohnungen), liegen die Baufertigstellungen immer noch unterhalb des zu erwartenden Nachfragepotenzials. Die Diskrepanz zwischen Baufertigstellungen und Nachfragepotenzial deutet auf eine ausgeprägte Angebotslücke hin und lässt auf einen wesentlichen Preisdruck in bedeutenden Segmenten des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg schließen.

Der überwiegende Teil der Baufertigstellungen entfällt mit 55 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 43 % (vgl. Abbildung 13). Im Jahr 2000 betrug der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch 40 % und erhöhte sich 2009 auf 44 %. 2010 war der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht rückläufig (42 %). Somit bestätigen die aktuellen Zahlen die Entwicklung des letzten Jahres mit einem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bei den Baufertigstellungen.

Abbildung 13

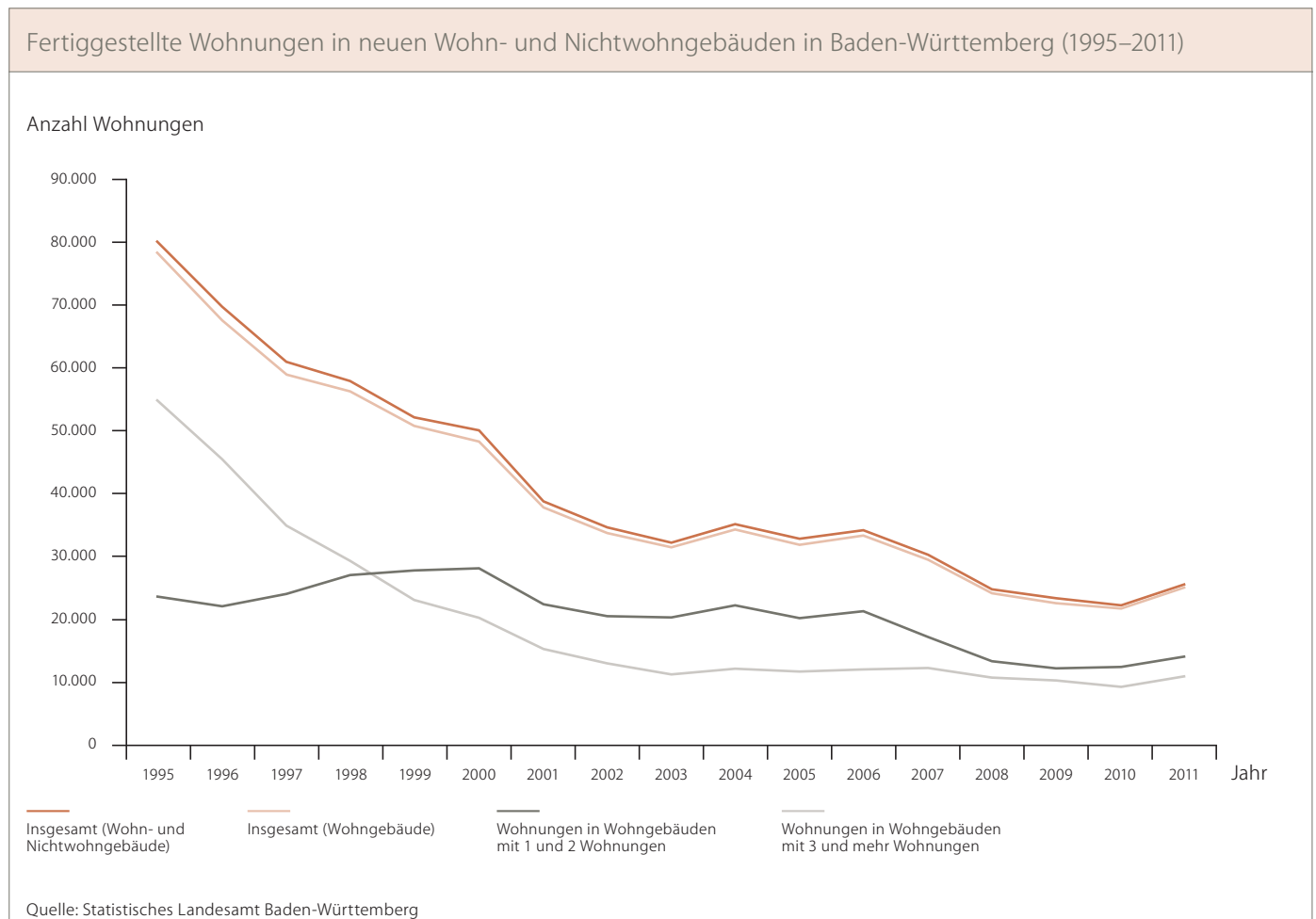
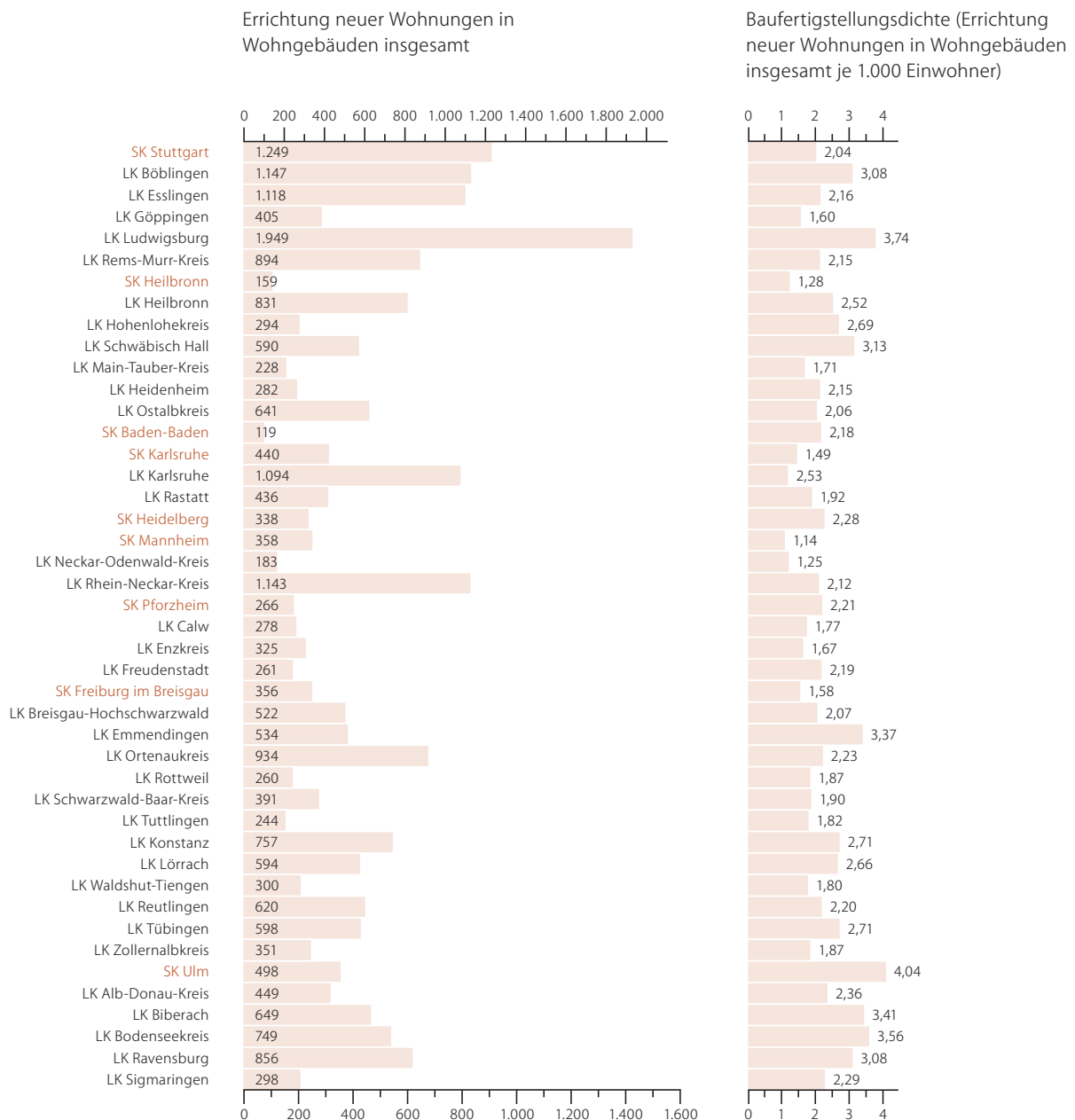


Abbildung 14

Baufertigstellungen nach Kreisen in Baden-Württemberg (2011)*



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

* Einwohnerstand: 3. Quartal 2011.

Das IÖR (2011) prognostiziert, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Alter von 45 Jahren und älter von 2011 bis 2020 stark zunehmen wird und im Gegenzug die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Alter von unter 45 Jahren sowie die Zahl der Familienhaushalte (Haushalte mit drei oder mehr Personen) in Baden-Württemberg sinken werden. Laut Vorausschätzung des IÖRs entfallen etwa 63 % des Neubaupotenzials auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 37 % auf Mehrfamilienhäuser. Somit ist die aktuelle Struktur der Baufertigstellungen relativ nahe an der Struktur des erwarteten Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau.

Die Betrachtung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg auf Kreisebene zeigt ein äußerst heterogenes Bild (vgl. Abbildung 14). In Relation zu je 1.000 Einwohnern wurden in Ulm rund 4,0 Wohnungen errichtet, gefolgt vom Landkreis Ludwigsburg (3,7) und vom Bodenseekreis (3,6). Tendenziell ist die Neubauintensität im Stadtkreis Stuttgart und in umliegenden Landkreisen (Böblingen, Esslingen,

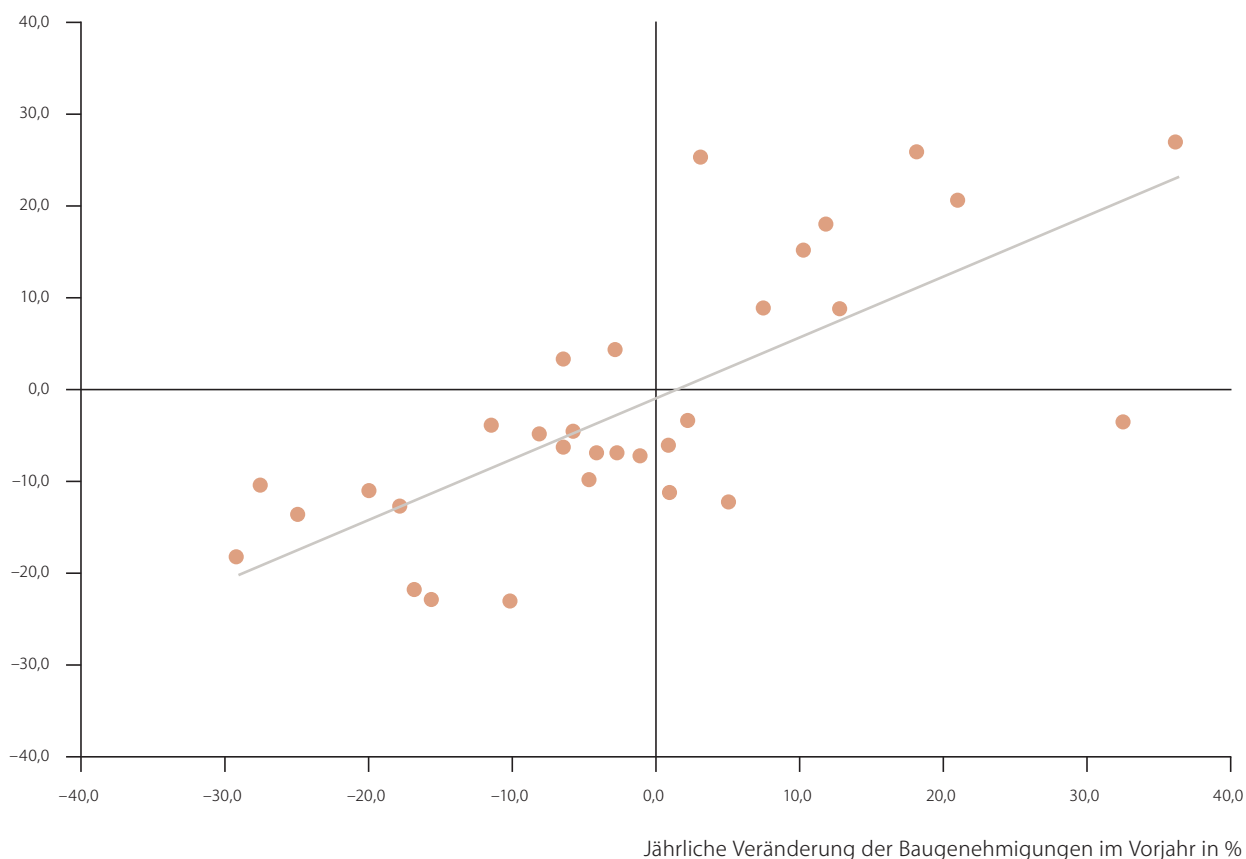
Ludwigsburg), im Stadtkreis Freiburg im Breisgau und in umliegenden Landkreisen (Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen, Ortenaukreis) sowie im äußersten Südosten (Stadtkreis Ulm, Alb-Donau-Kreis, Landkreis Biberach, Bodenseekreis und Landkreis Ravensburg) hoch. Die im Jahr 2011 wachstumsstarken Regionen waren auch bereits in den Vorjahren 2009 und 2010 jene mit der höchsten Neubauintensität, die eng mit der verfügbaren Kaufkraft von Privathaushalten sowie der Entwicklung der Haushaltszahlen korreliert (vgl. Abbildung 7 und 12).

Ländliche Regionen zeichnen sich gegenüber den Ballungsräumen durch eine geringere Neubauintensität aus (vgl. Abbildung 14). Im Vergleich zu anderen Stadtkreisen zeigt sich in Heilbronn, Mannheim und Pforzheim eine vergleichsweise geringe Neubauintensität, die jedoch durch eine hohe Baufertigstellung-Einwohner-Relation in benachbarten Kreisen teilweise ausgeglichen wird. Die geringste Neubauintensität ist in Mannheim (1,1) sowie dem Neckar-Odenwald-Kreis (1,3) und Heilbronn

Abbildung 15

Jährliche Veränderung der Baugenehmigungen im Vorjahr und der Baufertigstellungen im aktuellen Jahr in Baden-Württemberg (1980–2011)

Veränderung der Baufertigstellungen im aktuellen Jahr in %



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

(1,3) zu beobachten. Auch diese Regionen waren bereits in den Vorjahren 2009 und 2010 aufgrund ihrer relativ geringen Neubauintensität auffällig.

Die regionale Verteilung der Bauaktivität ist durchaus im Einklang mit den regional differenzierten Prognosen des IÖRs.¹⁹ So entfallen je rund 20 % des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau von 2011 bis 2020 auf die Raumordnungsregionen Stuttgart sowie Rhein-Neckar und je knapp 15 % des Nachfragepotenzials an Wohnungsneubau auf die Region Freiburg im Breisgau/Südlicher Oberrhein sowie die Region Donau-Iller/Bodensee.

Baugenehmigungen

Die Baugenehmigungen verfügen naturgemäß über einen Vorlauf gegenüber den Baufertigstellungen und liefern somit Hinweise über das mittelfristige Wohnungsneubauangebot (vgl. Abbildung 15). Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg beziffert die Baugenehmigungen für 2011 auf rund 30.300 Wohnungen. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von rund 15 %. Die Anzahl der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg ist somit im dritten Jahr in Folge gestiegen und lässt auch positive Wachstumsraten für die Baufertigstellungen im Jahr 2012 erwarten.

Je etwa eine Hälfte der Baugenehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohngebäuden entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. In den kreisfreien Städten dominieren die Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von 80 %. In den Landkreisen verfügen Ein- und Zweifamilienhäuser über einen höheren Anteil von knapp 60 % der Baugenehmigungen.

Die größten Anstiege der Baugenehmigungen im Jahr 2011 sind für die Stadtkreise Heidelberg (+273 %) und Ulm (+72 %) sowie den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (+62 %) zu verzeichnen. Die niedrigsten Wachstumsraten für die jährliche Veränderung der Baugenehmigungen sind in den Stadtkreisen Mannheim (-60 %) und Pforzheim (-33 %) sowie im Landkreis Göppingen (-28 %) zu beobachten.

Die Baugenehmigungen auf Kreisebene sind mit Vorsicht zu interpretieren, da diese durch einzelne Großprojekte stark verzerrt werden können. So erklärt sich das starke Wachstum in Heidelberg durch das Projekt Bahnstadt. In den Stadtkreisen Mannheim und Pforzheim sowie dem Landkreis Göppingen waren im Jahr 2010 außerordentlich viele Baugenehmigungen zu verzeichnen, so dass die Zahlen für 2011 lediglich eine Rückkehr zu längerfristigen Trends darstellen.

TRENDS

Für das vergangene Jahrzehnt ist in Baden-Württemberg eine deutliche Tendenz hin zu Wohnraum in Einfamilienhäusern festzustellen (vgl. Tabelle 1). Betrug der Anteil der Einfamilienhäuser an den fertiggestellten Neubauten im Jahr 2000 noch 74,8 %, so ist dieser Anteil 2010 auf 78,5 % gestiegen. Entsprechend ist der Anteil der Zweifamilienhäuser von 14,7 % auf 11,7 % und der Anteil der Mehrfamilienhäuser von 10,5 % auf 9,8 % abgesunken.

Einfamilienhäuser werden eher von Wohnungseigentümern genutzt und seltener vermietet. Ein höherer Anteil an Einfamilienhäusern deutet daher darauf hin, dass auch die Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg in den letzten Jahren gestiegen ist. Auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 schätzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Eigentumsquote für Baden-Württemberg auf 53,3 %. Dies ist zusammen mit dem Saarland (59,5 %) die höchste Wohneigentumsquote in der Bundesrepublik Deutschland und übersteigt den Bundesdurchschnitt von 43,2 % deutlich.

Ein weiterer Trend in der Neubautätigkeit ist die größer werdende Bedeutung der Fertigteilbauweise (vgl. Tabelle 1). Wurden im Jahr 2000 noch lediglich rund 15 % aller Wohnbauten mit Hilfe des Fertigteilbaus errichtet, stieg der Anteil im Jahr 2010 auf 22 %. Die fortlaufenden Weiterentwicklungen in der Bautechnik führen dazu, dass der Fertigteilbau dem Massivbau in puncto der Qualität und Langlebigkeit immer mehr auf Augenhöhe gegenübersteht. Auch der Trend hin zu kleineren Einfamilienhäusern ist förderlich für den Fertigteilbau. Kleinere Immobilien können mit Hilfe dieser Bautechnik eher realisiert werden als größere Projekte wie Mehrfamilienhäuser.

Trotz abnehmender durchschnittlicher Haushaltszahlen ist auch ein Trend zu größeren Wohnungen zu konstatieren (vgl. Tabelle 1). Neubauwohnungen im Jahr 2010 verfügen über durchschnittlich 5,0 Räume, im Jahr 2000 waren es lediglich 4,9. Die durchschnittliche Wohnfläche ist ebenfalls um rund 12 % gestiegen. Kamen Neubauwohnungen im Jahr 2000 im Durchschnitt noch auf etwa 112 m², so waren es im Jahr 2010 bereits 125 m².

Die größten Veränderungen im Wohnungsneubau in Baden-Württemberg haben sich in den vergangenen Jahren jedoch im Bereich der Heiztechnik und bei den energetischen Eigenschaften der Gebäude gezeigt (vgl. Tabelle 1). Im Jahr 2000 betrug der Anteil traditioneller Energieträger wie Öl, Gas und Strom an der Heizenergie-

¹⁹ Vgl. IÖR 2011b.

gewinnung noch über 90 % bei genehmigten Neubauten im Wohnbereich. Dominante Energiequellen waren hierbei Gas mit einem Anteil von 62,4 % und Öl mit 26,0 %. Im Jahr 2010 zeigt sich ein deutlich anderes Bild. Die traditionellen Energieträger kommen nur noch auf einen Anteil von rund 46 %. Öl ist praktisch von der Bildfläche verschwunden (Anteil von 2,6 %) und mit 40,9 % hat Gas stark an Bedeutung verloren. Gewinner sind Geothermie und sonstige Umweltthermie mit einer Steigerung des Anteils von 1 % im Jahr 2000 auf 32,5 % im Jahr 2010. Auch Holz und Fernwärme haben als Energiequellen deutlich an Bedeutung gewonnen.²⁰

Zensus 2011

Angaben zur Wohneigentumsquote und zu weiteren strukturellen Merkmalen sind derzeit nur begrenzt möglich, da die Datenbasis seit dem Jahr 1987 lediglich fortgeschrieben wird. Im Rahmen des Zensus 2011 findet allerdings eine Vollerhebung der Gebäude und Wohnungen statt. Alle Eigentümer werden nach genauen Daten zum Wohnungsbestand befragt, zum Beispiel nach der Gebäudeart, Größe, Nutzung oder auch Leerstand. Erste Ergebnisse des Zensus 2011 werden voraussichtlich im November 2012 vorliegen. Detaillierte Ergebnisse sollen im Mai 2013 folgen.

²⁰ Vgl. de la Croix 2011.

Tabelle 1

Strukturelle Eigenschaften von Wohnneubauten in Baden-Württemberg (2000, 2010)					
Anteil fertiggestellter Neubauten ¹	2000	2010	Anteil der primären Heizenergie ²	2000	2010
Einfamilienhäuser	74,8 %	78,5 %	Passivhaus	0,0 %	1,1 %
Zweifamilienhäuser	14,7 %	11,7 %	Fernwärme	6,2 %	8,5 %
Mehrfamilienhäuser	10,5 %	9,8 %	Öl	26,0 %	2,6 %
			Gas	62,4 %	40,9 %
Konventioneller Bau	85,2 %	77,7 %	Strom	2,5 %	2,8 %
Fertigteilbau	14,8 %	22,3 %	Geothermie	1,0 %	5,8 %
			Solarthermie	0,1 %	0,3 %
Wohnfläche je Wohnung (m ²)	112	125	Sonstige Umweltthermie	0,0 %	26,7 %
Räume je Wohnung	4,93	5,02	Holz	0,0 %	10,2 %
			Biogas	2,1 %	5,0 %
			Sonstige	0,0 %	9,0 %
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg					
1 Wohngebäude. 2 Überwiegende Heizenergie in genehmigten Neubauten in Wohnbau und Nichtwohnbau.					

Preis- und Mietentwicklungen am Wohnungsmarkt

An den Wohnungsmärkten in Deutschland, aber auch in Baden-Württemberg sind in den letzten Jahren – insbesondere auch als Folge der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise, die in der Bevölkerung zu einer Verunsicherung hinsichtlich ihrer Kapitalanlagen geführt hat – eine gestiegene Dynamik und rege Nachfrage nach Wohnimmobilien festzustellen. Dies führt inzwischen dazu, dass auch am deutschen Markt offen von einer Preisblase gesprochen wird, obwohl in der Fläche lange Zeit am deutschen Markt keine Preissteigerungen zu erkennen waren und auch die derzeitigen Bewertungsniveaus international noch nicht übertrieben erscheinen. Gleichzeitig haben auch die gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise steigende Wohnungsnebenkosten zur Folge und tragen somit zu einer Erhöhung der sogenannten „zweiten Miete“ bei.

Die differenzierte Untersuchung dieser Entwicklungen ist Gegenstand dieses Kapitels. Hierbei ist insbesondere zwischen den Preisen für Bauland, den Baupreisen sowie den Preisen für Neubau- und Bestandsimmobilien zu unterscheiden. Für die Mietmärkte sind darüber hinaus die Mietpreise und die Wohnungsnebenkosten von zentraler Bedeutung.

BAULANDPREISE

Die in Abbildung 16 dargestellte Entwicklung der Preise für baureifes Land basiert auf der bundesweit geführten „Statistik der Kaufwerte für Bauland“ des Statistischen Bundesamtes. Bei der Statistik ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich um keine reine Preisstatistik handelt, sondern lediglich durchschnittliche Verkaufswerte erfasst werden. Aufgrund dieser Erhebungsmethodik sind die ausgewiesenen Werte stark von Charakteristika wie der Lage, der Beschaffenheit, dem Erschließungsgrad oder den Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstücks abhängig und werden dadurch maßgebend beeinflusst.

Ebenso kann es im Zeitablauf dadurch zu erheblichen Verschiebungen kommen. Vor diesem Hintergrund kann für Baden-Württemberg ein stabiles und im Bundesdurchschnitt vergleichsweise hohes Baulandpreisniveau konstatiert werden. Ebenso setzt sich für Baden-Württemberg die positive Entwicklung bei den Baulandpreisen aus dem Jahr 2010 auch im Jahr 2011 weiter fort, wobei der Anstieg deutlich geringer als im Vorjahr ausfällt.

Deutliche Unterschiede im Niveau der Preise für baureifes Land ergeben sich allerdings bei einer Differenzierung nach Stadt- und Landkreisen. So weisen neben Stuttgart mit Quadratmeterpreisen von über 700 Euro insbesondere die vergleichsweise hoch verdichteten Stadtkreise Baden-Baden, Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Karlsruhe und Mannheim einen weit überdurchschnittlichen Preis je Quadratmeter baureifes Land auf. Die niedrigsten Preise für baureifes Land von deutlich unter 100 Euro je Quadratmeter sind in den ländlich geprägten Landkreisen Freudenstadt, Main-Tauber-Kreis, Neckar-Odenwald-Kreis, Sigmaringen und Zollernalbkreis zu finden.

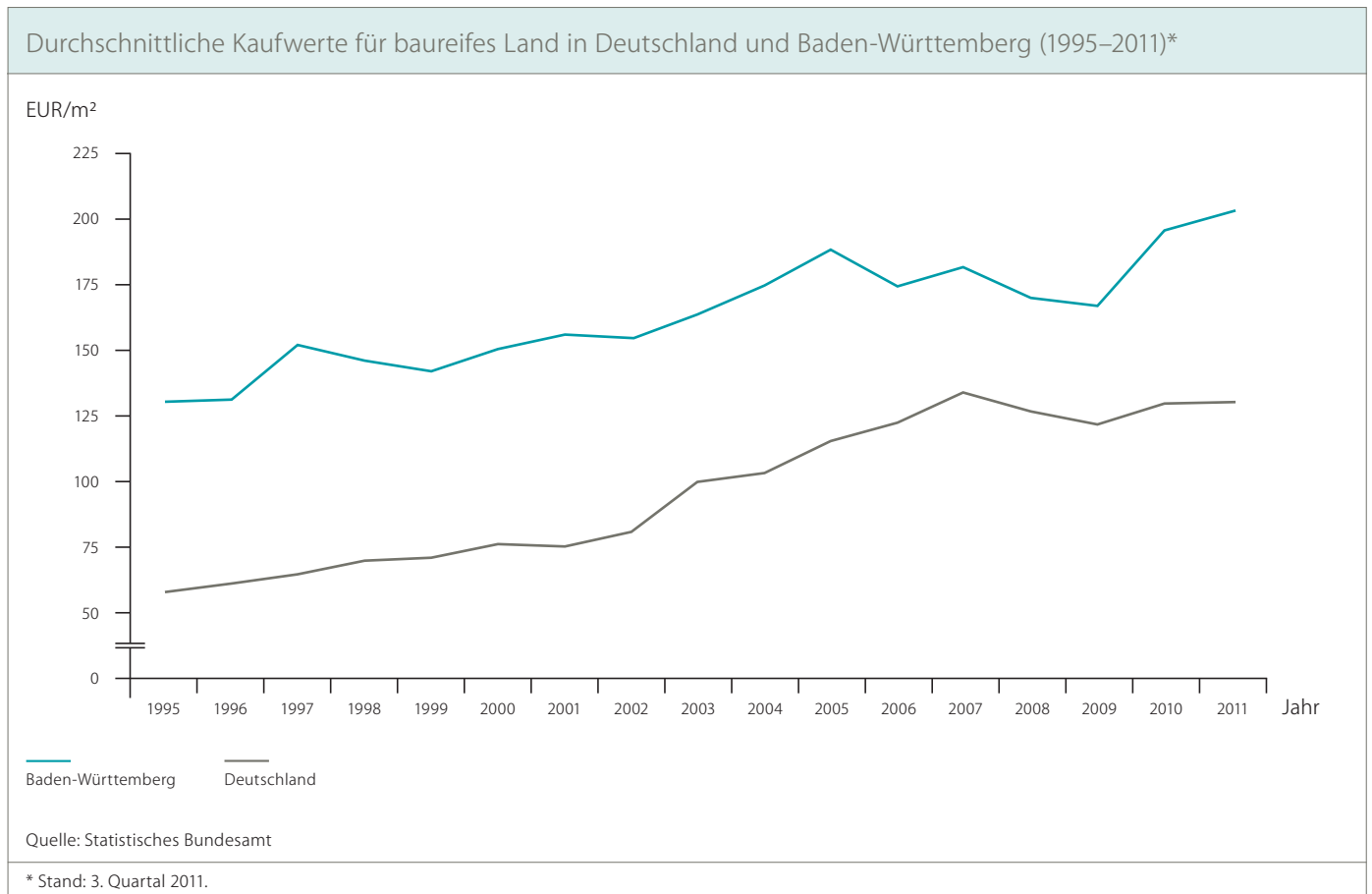
BAUPREISE

Die gute konjunkturelle Lage und die hohe Nachfrage nach Immobilien spiegeln sich 2011 auch in der Entwicklung der Baupreise wider. Während sich die Baupreise im Vergleich zum Verbraucherpreisindex über eine Dekade unterdurchschnittlich entwickelt haben, legten diese in den Jahren 2006, 2007 und 2008 deutlich stärker zu als der Verbraucherpreisindex. Aufgrund der Finanzmarktkrise und der damit einhergehenden Rezession 2009 waren die Zunahmen sowohl bei den Bau- als auch bei den Verbraucherpreisen (+0,6 % bzw. +0,4 %) lediglich sehr gering und im Jahr 2010 lag der Preisanstieg dann für beide Indizes bei rund 1 %. Diese Tendenz ändert sich im Jahr 2011. Während die Verbraucherpreise um 2,4 % zulegen,

fällt die Erhöhung bei den Baupreisen mit rund 3,2 % deutlich stärker aus (vgl. Abbildung 17). Dieser Trend setzt sich auch im 1. Quartal 2012 fort. Getrieben wird diese Entwicklung insbesondere durch die Entwicklung der Preise für Rohbauarbeiten, die mit 3,7 % im Jahr 2011 deutlich stärker anziehen als die Preise für Ausbauarbeiten. Für diese liegt der Preisanstieg bei lediglich

2,9 %. Bei den Einzelposten für die Rohbauarbeiten stechen insbesondere der starke Anstieg bei den Klempnerarbeiten in Höhe von 11,5 %, der Anstieg bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten von 7,6 % und der Anstieg der Stahlbauarbeiten von 5,8 % gegenüber dem Vorjahr hervor. Bei den Ausbauarbeiten finden sich die höchsten Zuwächse bei den Metallbauarbeiten (+5,1 %)

Abbildung 16



sowie bei den Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+5,3 %). Insgesamt schlagen sich damit die steigenden Preise für Rohstoffe auch in den Baupreisentwicklungen nieder. Trotz der überproportionalen Zunahme des Baupreisindex gegenüber der des Verbraucherpreisindex im Jahr 2011 liegt der Anstieg des Baupreisindex bei einer längerfristigen Betrachtung seit 1995 rund 6,6 % unter dem des Verbraucherpreisindex.

Insgesamt sind die Ursachen für die gegenüber den Vorjahren starken Anstiege bei den Baupreisen im Wesentlichen in zwei Gründen zu finden. Zum einen machen sich auch bei den baden-württembergischen Bauleistungspreisen die gute gesamtwirtschaftliche Situation und anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien bemerkbar, die es den Unternehmen erlauben, ihre Preise anzuheben bzw. Preiserhöhungen weiterzugeben. Zum anderen ist insbesondere auch die Bauwirtschaft stark von der Entwicklung der weltweiten Rohstoffpreise abhängig. Durch die steigenden Rohstoffpreise sehen sich die Unternehmen der Bauwirtschaft gezwungen, diese Preisentwicklungen an den Rohstoffmärkten bei den Preisen für ihre Leistungen zu berücksichtigen.

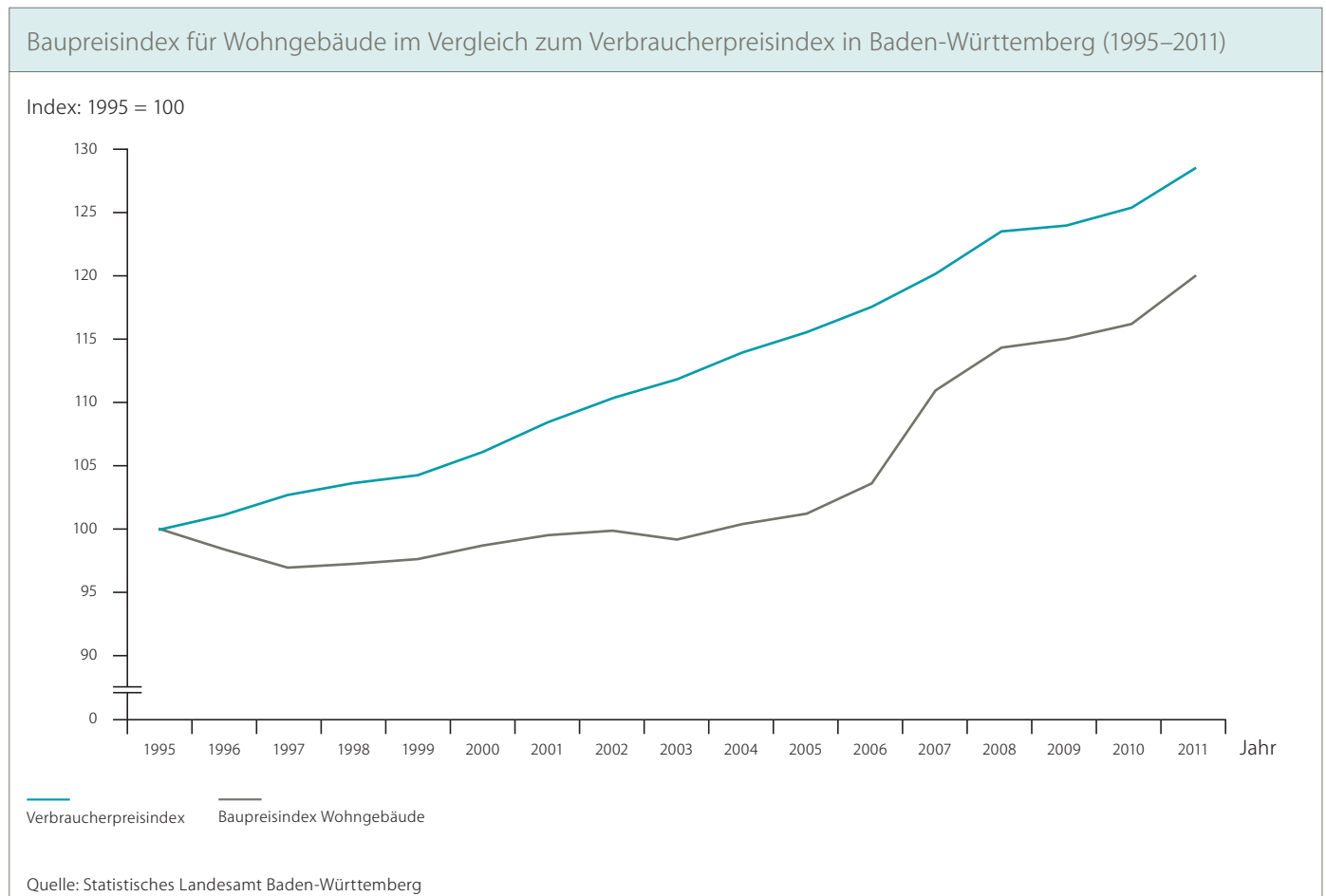
Solange die hohe Nachfrage nach Immobilien anhält, die wirtschaftliche Lage sich in Baden-Württemberg nicht

deutlich verschlechtert und die Preise an den internationalen Rohstoffmärkten weiterhin zulegen, dürfte auch die derzeitige Entwicklung für Bauleistungspreise in Baden-Württemberg anhalten. Weiterer Druck könnte auch von den in einigen Branchen anstehenden Tarifverhandlungen ausgehen, wodurch sich die Unternehmen veranlasst sehen könnten, höhere Lohnkosten in Form von Preiserhöhungen weiterzugeben.

IMMOBILIENPREISE

Im Gegensatz zu den Baupreisen, die im Wesentlichen auf die Herstellungskosten für eine Immobilie abstellen und durch deren Entwicklung die Immobilienpreise sicherlich auch beeinflusst werden, werden die Immobilienpreise für den Bestand, aber auch für den Neubau im Wesentlichen durch das Angebot und die Nachfrage am lokalen Immobilienmarkt bestimmt. Dies führt dazu, dass Immobilienpreise deutlich stärker von den lokalen Marktgegebenheiten beeinflusst werden und somit auch von Landkreis zu Landkreis deutlich differieren können, während sich die Baupreise in Baden-Württemberg als wesentlich homogener erweisen. Neben den unterschiedlichen Entwicklungen und Gegebenheiten der lokalen Märkte sind auch einzelne Objekttypen wie zum Beispiel Eigentumswohnungen und

Abbildung 17



Einfamilienhäuser an den lokalen Märkten separat zu untersuchen. Diese Heterogenität von (Wohn-) Immobilien erschwert auch eine Preismessung, die um die Qualität, Ausstattung, Größe, Lage, Bauweise und das Alter der Immobilie bereinigt ist. Die Problematik einer möglichst repräsentativen Preismessung, die trotzdem die Eigenschaften der einzelnen Immobilien adäquat berücksichtigt, spiegelt sich auch in den zahlreichen Indizes, die am deutschen Markt existieren und versuchen, die Entwicklung der Immobilienpreise abzubilden, wider. Alle diese Indizes erfassen für die Preismessung lediglich eine kleine Stichprobe des Gesamtmarktes und beruhen häufig auch nicht auf tatsächlichen Transaktionspreisen, sondern auf Preisen, zu denen die Objekte zum Verkauf angeboten werden, oder auf Bewertungen. Dies erschwert die Vergleichbarkeit der in den einzelnen Indizes abgebildeten Entwicklungen. Darüber hinaus ist häufig auch eine ausreichende lokale Differenzierung nicht möglich. Dennoch lassen sich zur gegenwärtigen allgemeinen Marktlage einige Aussagen treffen.

Am deutschen Immobilienmarkt ist derzeit insgesamt eine starke Nachfrage nach Immobilien festzustellen, die in den letzten Jahren zu Preissteigerungen geführt hat, die der deutsche Immobilienmarkt schon lange nicht mehr gesehen hat. So sind die Immobilienpreise in den letzten 20 Jahren in Deutschland real nicht gestiegen und selbst nominal sind in weiten Teilen von Deutschland keine Preissteigerungen festzustellen. Mit der Finanzmarktkrise, der anschließenden Staatsschuldenkrise, einer aufkeimenden Inflationsangst und der zunehmenden Verunsicherung der Bevölkerung hinsichtlich sicherer Kapitalanlagen ist festzustellen, dass insbesondere auch Privatpersonen vermehrt Investitionen in Immobilien tätigen – sowohl in Wohneigentum als auch in Immobilien, die als Kapitalanlage genutzt werden. Besonders profitieren von dieser Entwicklung Regionen mit einer hohen Wirtschafts- und Kaufkraft sowie einer vergleichsweise guten Prognose hinsichtlich der demografischen Entwicklung wie zum Beispiel Hamburg und die Ballungszentren in den südlichen Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern, während ländliche Gebiete in strukturschwachen Regionen an dem derzeitigen Trend – wenn überhaupt – lediglich unterproportional partizipieren. Auch wenn Baden-Württemberg sicherlich zu einer Region zählt, die sich insgesamt einer hohen Nachfrage nach Immobilien erfreuen kann, darf auch hier eine regionale Differenzierung nicht ausbleiben.

Um diese entsprechend zu würdigen, beruhen die Ergebnisse und Analysen in diesem und in den nächsten beiden Abschnitten auf zwei Datenquellen. Zum einen werden für die Analyse der Mietpreisentwicklung die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in

Zusammenarbeit mit der IDN ImmoDaten GmbH aufbereiteten und zur Verfügung gestellten Daten herangezogen und zum anderen wird bei der Analyse der Hauspreise auf die Daten von ImmobilienScout24²¹ zurückgegriffen. Die Vorzüge des Datensatzes von ImmobilienScout24 liegen darin, dass dieser bei den Preisen sowohl zwischen Häusern und Wohnungen als auch zwischen Neubau und Bestand differenziert, sofern der Datenumfang dies zulässt. Zudem sind diese Daten bereits bis Ende 2011 verfügbar. Die Vorteile des Datensatzes des BBSR sind darin zu sehen, dass in die Statistik eine breite Datenbasis eingeht, da neben Annoncen auf Internetplattformen auch Anzeigen aus Tageszeitungen Berücksichtigung finden. Beide Datensätze unterscheiden sich zwar in ihrer Methodik zur Berechnung der Durchschnittsmieten und -preise, ermöglichen aber eine differenzierte Betrachtung der Entwicklung einzelner Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg im Zeitablauf und werden daher ergänzend herangezogen. Beide Datensätze basieren auf Angebotsmieten und -preisen und stellen somit nur approximativ die tatsächliche Marktlage dar. Allerdings ist insbesondere in den stark nachgefragten Wohnungsmärkten, bei denen die Nachfrage das Angebot am Markt übersteigt, davon auszugehen, dass die Angebotsmieten und -preise nahe an den tatsächlichen Mieten und Preisen liegen dürften. Dagegen könnte es in den Märkten, in denen ein Angebotsüberhang vorliegt, zu einer Überschätzung des tatsächlichen Miet- und Preisniveaus kommen. Für die Messung der relativen Entwicklung von Mieten und Preisen in Form der Preis-Miet-Relation sollte dieser Effekt allerdings deutlich geringer ausfallen.

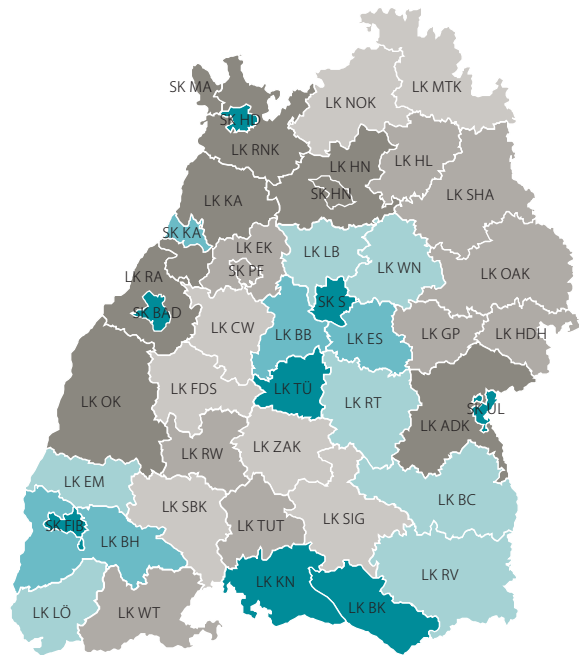
Über alle Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg ist für die Preise von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern (im Bestand) vom ersten Halbjahr 2007 bis zum zweiten Halbjahr 2011 im Durchschnitt ein Anstieg um rund 3,5 % zu verzeichnen. Bei einer regional differenzierten Betrachtung der Hauspreisentwicklung wird deutlich, dass sich die einzelnen Kreise sowohl in ihrem Preisniveau als auch in den Preisänderungen deutlich unterscheiden. So verzeichnen die Stadtkreise Baden-Baden, Freiburg im Breisgau, Heidelberg und Stuttgart überdurchschnittliche Preiszuwächse von teilweise über 10 %, während für ländliche Regionen wie die Kreise Hohenlohe, Neckar-Odenwald, Rottweil, Tuttlingen und Waldshut-Tiengen deutliche Preisrückgänge zu konstatieren sind. Wie zu erwarten weisen die ländlich geprägten Landkreise auch ein deutlich niedrigeres durchschnittliches Preisniveau auf als die hoch verdichteten Stadtkreise in Baden-Württemberg. So gehören mit Baden-Baden, Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Karlsruhe und Stuttgart lediglich Stadtkreise zu den fünf teuersten Kreisen im Bundesland Baden-Württemberg. Ebenfalls ein überdurchschnittlich hohes Preisniveau ist für die an die Stadtkreise angrenzenden Landkreise – insbesondere in Freiburg im Breisgau

21 Eine ausführliche Beschreibung des angewandten hedonischen Modells für die Immobilienpreisindizes von ImmobilienScout24 findet sich im Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung und im ImmobilienScout24 2011.

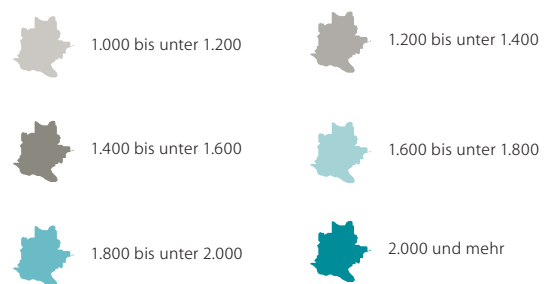
Abbildung 18

Durchschnittliche Angebotspreise je Quadratmeter im Wohnungsbestand nach Kreisen in Baden-Württemberg (2011)

	Durchschnittlicher Angebotspreis im Wohnungsbestand in EUR je m ² (2011)
SK Stuttgart	2.254
LK Böblingen	1.827
LK Esslingen	1.820
LK Göppingen	1.244
LK Ludwigsburg	1.693
LK Rems-Murr-Kreis	1.632
SK Heilbronn	1.452
LK Heilbronn	1.500
LK Hohenlohekreis	1.308
LK Schwäbisch Hall	1.230
LK Main-Tauber-Kreis	1.190
LK Heidenheim	1.274
LK Ostalbkreis	1.383
SK Baden-Baden	2.489
SK Karlsruhe	1.919
LK Karlsruhe	1.542
LK Rastatt	1.428
SK Heidelberg	2.457
SK Mannheim	1.577
LK Neckar-Odenwald-Kreis	1.070
LK Rhein-Neckar-Kreis	1.539
SK Pforzheim	1.288
LK Calw	1.087
LK Enzkreis	1.218
LK Freudenstadt	1.012
SK Freiburg im Breisgau	2.810
LK Breisgau-Hochschwarzwald	1.968
LK Emmendingen	1.732
LK Ortenaukreis	1.506
LK Rottweil	1.213
LK Schwarzwald-Baar-Kreis	1.124
LK Tuttlingen	1.253
LK Konstanz	2.050
LK Lörrach	1.654
LK Waldshut-Tiengen	1.270
LK Reutlingen	1.696
LK Tübingen	2.024
LK Zollernalbkreis	1.143
SK Ulm	2.064
LK Alb-Donau-Kreis	1.459
LK Biberach	1.665
LK Bodenseekreis	2.177
LK Ravensburg	1.647
LK Sigmaringen	1.149



Angebotspreis in EUR je m²



und Stuttgart – sowie für die Kreise Bodensee und Konstanz festzustellen. Bei den beiden letzteren Kreisen dürfte sich positiv niederschlagen, dass sie eine beliebte Ferien- und Freizeitregion darstellen und die Preisentwicklungen daher auch durch Zweitwohnungen und Ferienwohnungen geprägt sind. Zu den günstigsten Regionen für Einfamilien- und Reihenhäuser in Baden-Württemberg zählen die Kreise Heidenheim, Hohenlohe, Main-Tauber, Neckar-Odenwald, Rottweil, Schwarzwald-Baar sowie Zollernalb. Da in die Statistiken lediglich Angebotspreise eingehen, ist davon auszugehen, dass das tatsächliche Preisniveau in diesen ländlichen Regionen sogar noch etwas niedriger liegt.

Ein qualitativ ähnliches Bild wie für den Markt von Einfamilien- und Reihenhäusern ergibt sich für den Wohnungsmarkt. Im Wohnungsbestand sind auch in diesem Segment die höchsten Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche mit bis knapp unter 3.000 Euro in den Stadtkreisen Baden-Baden, Freiburg im Breisgau, Heidelberg sowie Stuttgart zu finden (vgl. Abbildung 18). Ebenso zählen wiederum der Bodenseekreis und Konstanz sowie Karlsruhe, Tübingen und Ulm zu den überdurchschnittlich teuren Regionen. Mit mittleren Quadratmeterpreisen zwischen 1.000 Euro und 1.200 Euro in den günstigsten, ländlichen Regionen werden auch hier die extremen Preisunterschiede zwischen den stark nachgefragten und bereits hoch verdichteten Regionen und den eher dünn besiedelten Regionen deutlich. Im Wesentlichen werden die relativen Preisniveaus zwischen den Regionen auch für die Preise im Wohnungsneubau bestätigt. Die Quadratmeterpreise liegen im Wohnungsneubau gegenüber dem Bestand durchschnittlich um rund 1.000 Euro höher, wobei die Differenz für Baden-Baden mit rund 380 Euro bzw. rund 15 % sowohl absolut als auch prozentual am geringsten ausfällt, während die Landkreise Calw, Freudenstadt und Schwarzwald-Baar die höchsten prozentualen Differenzen aufweisen. Für Heidelberg ist die absolute Differenz am größten. Der vergleichsweise geringe prozentuale Preisunterschied zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsneubau für Baden-Baden (15 %) und Freiburg im Breisgau (29 %) könnte neben der starken Wohnungsnachfrage in diesen beiden Städten auch darauf zurückzuführen sein, dass der Wohnungsbestand in beiden Städten nicht so stark durch Bauten aus der Nachkriegszeit geprägt ist, wie es in vielen anderen Städten der Fall ist, sondern dass in beiden Städten auch ein großer Bestand in attraktiven Lagen um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet wurde. Dieser fällt statistisch zwar in das Segment Bestand, wird aber am Markt nicht wie Bestand aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren gesehen und häufig sogar Neubauten vorgezogen, was dazu führt, dass für diese Bestände überdurchschnittlich hohe Preise erzielt werden, was sich auch in der Preisstatistik des Wohnungsbestands in diesen Städten niederschlägt.

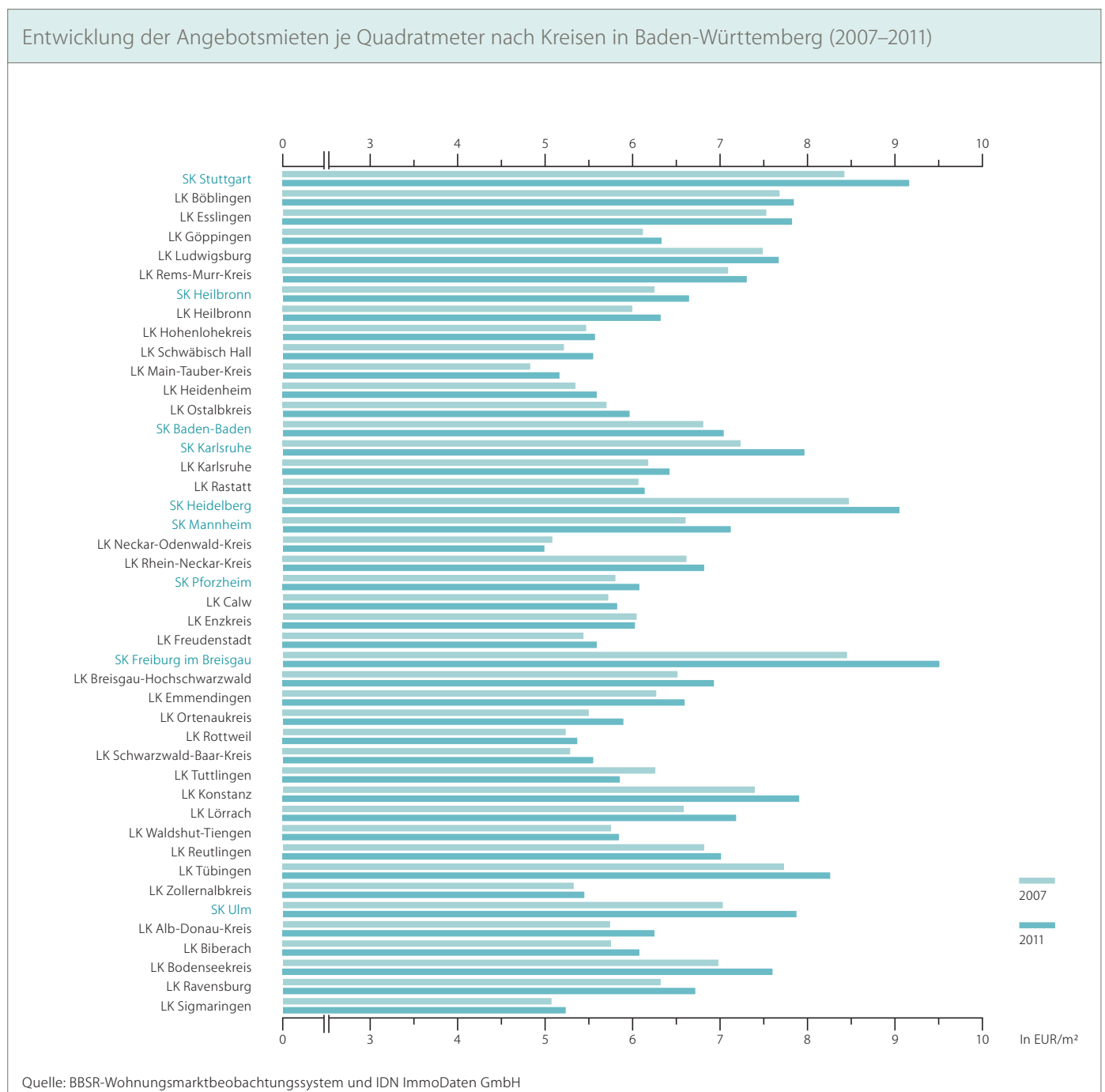
Im Vergleich zu der im folgenden Abschnitt dargestellten Entwicklung der Mietpreise in den Stadt- und Landkreisen ist bei den Preisen für Wohnungen und Häuser allgemein zu berücksichtigen, dass die Anzahl an angebotenen Objekten deutlich geringer ist und sich dies gerade in den ländlichen Regionen auch auf die Qualität der Daten und deren Aussagekraft auswirken kann. Diesem Umstand ist auch geschuldet, dass eine Differenzierung nach Bestands- und Neubauimmobilien bei den Einfamilien- und Reihenhäusern nicht erfolgt.

MIETPREISE

Wie die Immobilienpreise unterliegen auch die Mietpreislösungen und -entwicklungen zahlreichen lokalen Angebots- und Nachfragefaktoren. Daher ist eine Aussage über die allgemeine Entwicklung der Nettokaltmieten wenig aussagekräftig. Es lässt sich allerdings festhalten, dass das Mietniveau in Baden-Württemberg über dem Bundesdurchschnitt liegt. Da eine offizielle amtliche Datenquelle mit Informationen zu Mietpreisentwicklungen auf Land- und Stadtkreisebene nicht vorhanden ist, wird bei der detaillierten Analyse der Mietpreislösungen und -entwicklungen auf Angebotsmieten, die vom BBSR aufbereitet werden, zurückgegriffen.

Auch wenn die Mietpreise in Baden-Württemberg über dem Bundesdurchschnitt liegen, besteht zwischen den einzelnen Land- und Stadtkreisen ein erhebliches Gefälle in den Mietpreislösungen und der Dynamik am Mietmarkt. So weisen die Stadtkreise und die angrenzenden Landkreise gegenüber den ländlich strukturierten Regionen nicht nur ein höheres Mietpreislösungsniveau auf, sondern auch eine deutlich größere Dynamik. Die Mietpreisspanne reicht dabei von rund 5 Euro pro Quadratmeter in den Kreisen Rottweil und Sigmaringen sowie im Neckar-Odenwald-, Main-Tauber- und Zollernalbkreis bis hin zu über 9 Euro pro Quadratmeter in Freiburg im Breisgau und Stuttgart (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19



Die Entwicklung der sich weiter differenzierenden Mietpreise zwischen den Kreisen ist auch im Zeitablauf zu erkennen. So stiegen zwar in 41 von 44 baden-württembergischen Kreisen die Mietpreise zwischen 2007 und 2011, die Dynamik unterscheidet sich aber erheblich (vgl. Abbildung 20). So kam es in Freiburg im Breisgau (+12,4 %), Karlsruhe (+10,2 %) und Ulm (+12,0 %) zu deutlichen Mietpreissteigerungen mit zweistelligen Zuwachsraten. Auch der Alb-Donau- und Bodenseekreis sowie der Landkreis Lörrach und Stuttgart weisen mit rund 9 % überdurchschnittlich zunehmende Mietpreise auf. Zu den Kreisen mit sinkenden Mietpreisen zählen dagegen der

Enzkreis (-0,3 %), der Neckar-Odenwald-Kreis (-1,9 %) und Tuttlingen (-6,4 %). Diese stark unterschiedliche Entwicklung in den Mietpreisen ist auch kurzfristig deutlich zu erkennen. Während das Mietniveau im Jahr 2011 in Freiburg im Breisgau um 7,9 %, in Konstanz um 5,7 % und auch in Karlsruhe, Stuttgart und Heidelberg um über 3,0 % ansteigt, verzeichnen der Enzkreis, der Hohenlohekreis, der Neckar-Odenwald-Kreis sowie der Ostalbkreis und Rottweil im gleichen Zeitraum Mietpreisrückgänge.

Abbildung 20

Prozentuale Veränderung der Angebotsmieten je Quadratmeter nach Kreisen in Baden-Württemberg (2007–2011)



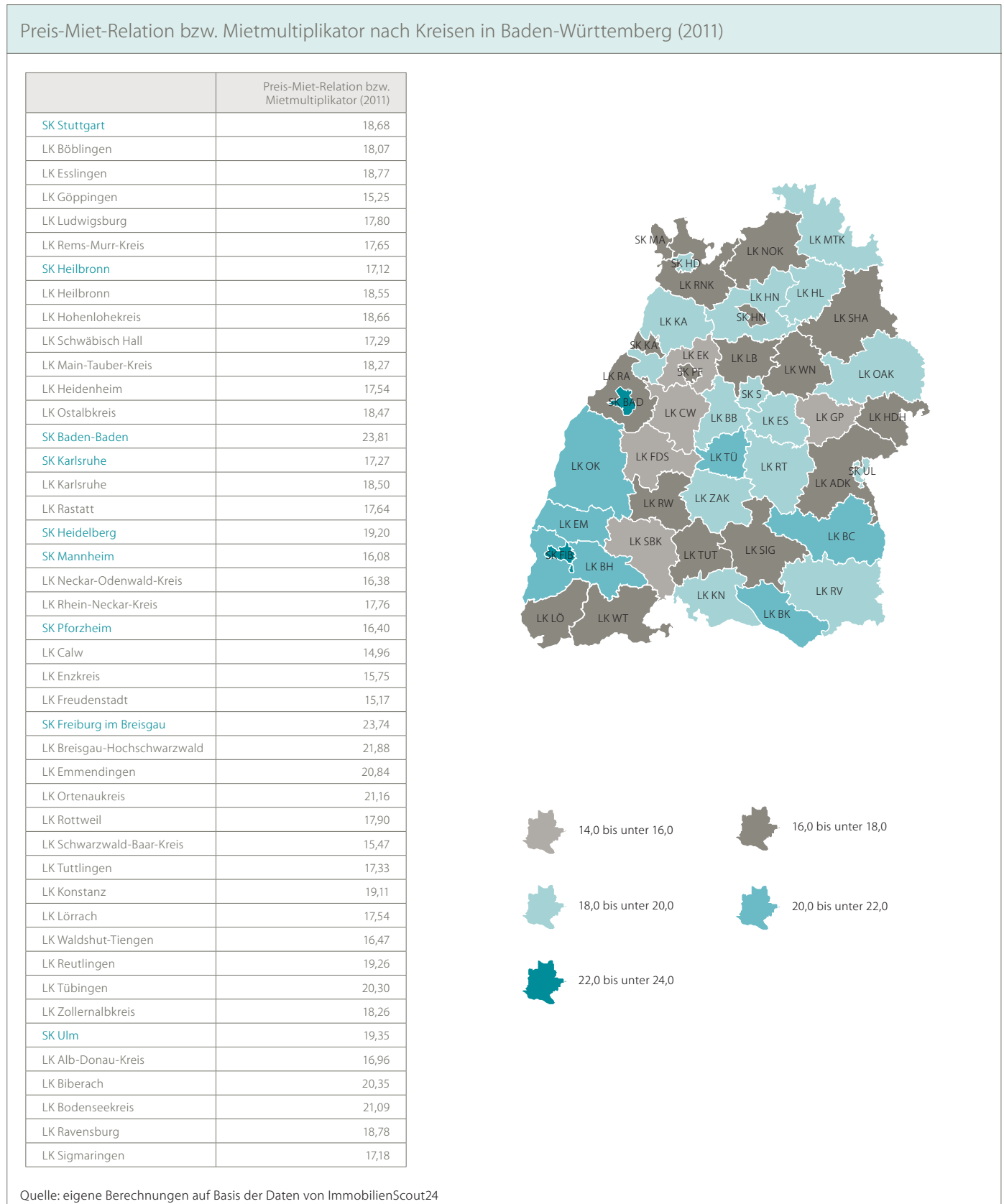
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Daten des BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystems und der IDN ImmoDaten GmbH

BEWERTUNG DES PREIS- UND MIETPREIS-NIVEAUS AM IMMOBILIENMARKT

Die steigenden Preise und die hohe Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt lassen derzeit eine verstärkte

Diskussion darüber aufkommen, ob bereits erste Anzeichen für eine Preisblase am Immobilienmarkt zu erkennen sind. Hierauf eine allgemeine Antwort zu geben, ist sicherlich schwierig. In der wissenschaftlichen Literatur existieren zahlreiche verschiedene Ansätze, um Preis-

Abbildung 21



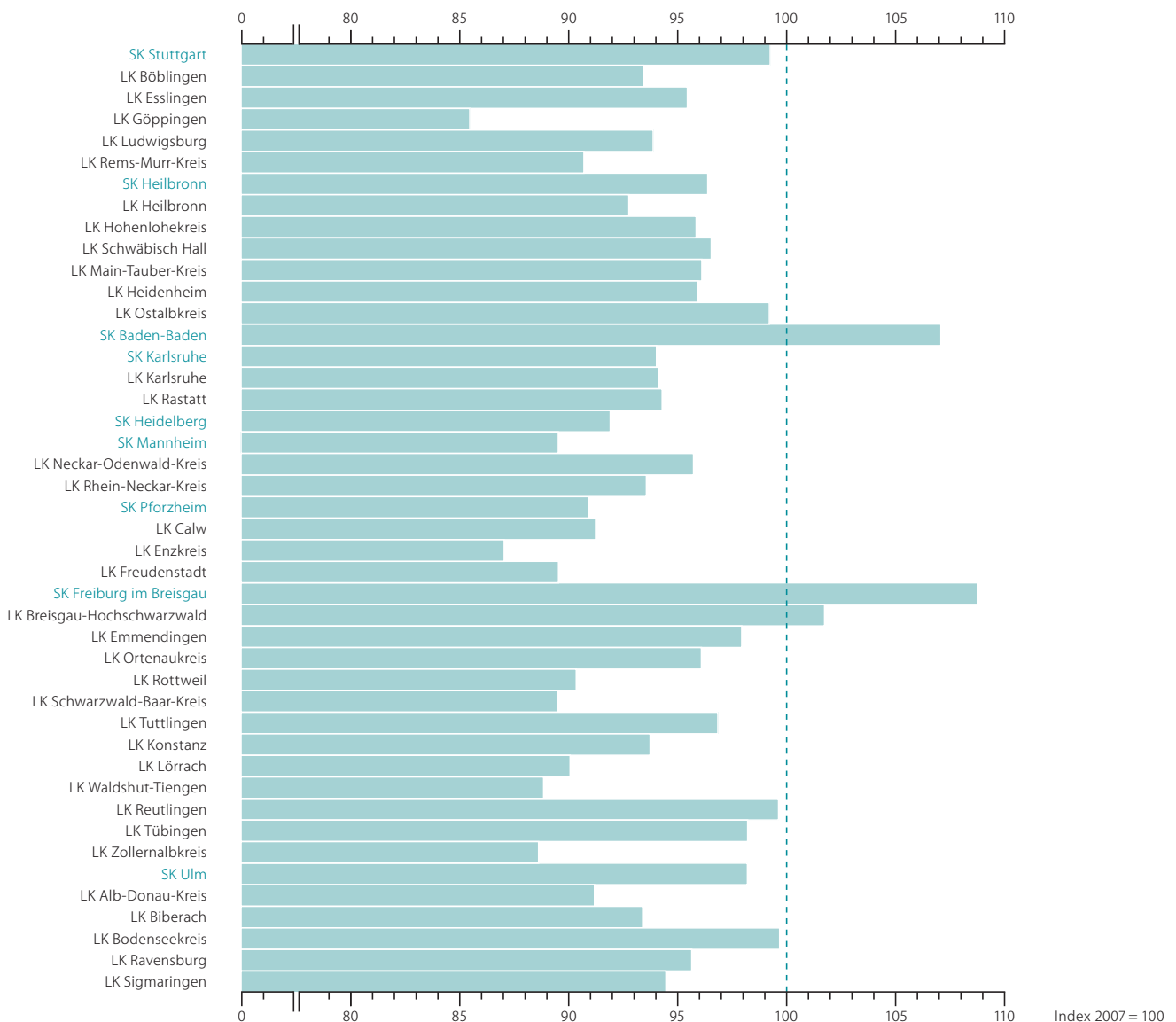
blasen zu identifizieren, aber selbst diese Verfahren können keinen eindeutigen Aufschluss darüber geben, ob an einem bestimmten Immobilienmarkt zu einem gegebenen Zeitpunkt gerade eine Preisblase entsteht. Vielmehr fehlt es auch an einer allgemeinen Definition, was überhaupt eine Preisblase ist.

Allerdings wird neben der Relation von Einkommen und Immobilienpreisniveau häufig das Verhältnis von Immobilienpreisen und Mietpreisen herangezogen, um Aussagen über sich abzeichnende Entwicklungen am Immobilienmarkt zu treffen. Diesem Konzept liegt die Annahme zugrunde, dass in einem ausgeglichenen Markt Immobilien- und Mietpreise über die Zeit in einem kons-

stanten Verhältnis zueinander stehen und sich parallel zueinander bewegen. Deutliche Abweichungen von einem langfristigen Durchschnitt können in diesem Sinne demnach als Indikator für eine Veränderung in der Marktbewertung gesehen werden. Hieraus einen eindeutigen Rückschluss auf das Entstehen von Preisblasen zu ziehen, ist allerdings unzulässig, da es zum Beispiel Faktoren geben kann, die gleichzeitig zu einer Preisblase am Immobilien- und am Mietmarkt führen. Dies würde dazu führen, dass zwar das Verhältnis von Immobilien- und Mietpreisen konstant bleibt, aber dennoch eine Preisblase am Immobilienmarkt entsteht bzw. vorliegt. Ebenso ist es möglich, dass sich umgekehrt zwar das Verhältnis zwischen Immobilien- und Mietpreisen ändert, aber keine Preisblase vorliegt.

Abbildung 22

Entwicklung der Preis-Miet-Relation nach Kreisen in Baden-Württemberg (2007–2011)



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Daten von ImmobilienScout24

Daher ist die Preis-Miet-Relation, die häufig auch als Mietmultiplikator bezeichnet wird, zwar ein möglicher Indikator zur Analyse von Preisentwicklungen an den Immobilienmärkten, allerdings darf dieser nicht isoliert betrachtet und auch nicht überinterpretiert werden, sondern kann lediglich Anzeichen für sich verändernde Bedingungen geben. Die Entwicklung des Mietmultiplikators zeigt ebenfalls an, ob sich das Mieten einer Wohnung gegenüber dem Kauf einer Wohnung verteuert oder verbilligt. Um eine einheitliche Methodik in der Datenaufbereitung zu gewährleisten, werden für die Mietpreise von Wohnungen und die Kaufpreise von Wohnungen jeweils die Quadratmeterpreise von ImmobilienScout24 verwendet.

Der Mietmultiplikator, der sich aus dem Quotienten aus dem Preis und der jährlichen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt, entspricht dem Kehrwert der Mietrendite. Diese ist in der Regel in stark nachgefragten Regionen niedriger als in den ländlich strukturierten Gebieten, was aus ökonomischer Perspektive durch das erhöhte Risiko in den weniger stark nachgefragten Regionen erklärt werden kann. Auch für die Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg ist dieser Zusammenhang sehr gut zu erkennen. So weisen im Jahr 2011 die Landkreise Calw, Freudenstadt und Schwarzwald-Baar im Schwarzwald sowie der Enzkreis und der Kreis Göppingen mit einem Mietmultiplikator von rund 15 den geringsten Multiplikator bzw. die höchste Mietrendite auf (vgl. Abbildung 21). Die höchsten Mietmultiplikatoren mit Werten von knapp 24 ergeben sich dagegen für Baden-Baden und Freiburg im Breisgau. Neben Biberach, dem Bodenseekreis und Tübingen liegen auch für die Kreise im Umland von Freiburg im Breisgau (Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen und Ortenaukreis) die Mietmultiplikatoren bei Werten von über 20, was auf die hohe Attraktivität des Immobilienmarktes am südlichen Oberrhein hindeutet.

Für die lokalen Wohnungsmärkte ist neben dem aktuellen Niveau des Mietmultiplikators auch dessen Entwicklung im Zeitablauf interessant, um im Rahmen der gegenwärtigen Diskussion auch eine Aussage darüber zu treffen, ob die Mieten stärker steigen als die Immobilienpreise und damit das Mieten einer Wohnung verhältnismäßig teurer wird, was sich insbesondere auf einkommensschwächere Haushalte, für die der Eigentumserwerb keine realisierbare Option darstellt, negativ auswirkt. Für den Zeitraum von 2007 bis 2011 ist lediglich für drei von 44 Kreisen in Baden-Württemberg ein Anstieg der Preis-Miet-Relation festzustellen (vgl. Abbildung 22). Neben den Stadtkreisen Baden-Baden (+7,0 %) und Freiburg im Breisgau (+8,7 %) ist auch für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Umland von Freiburg im Breisgau ein Anstieg um 1,7 % zu konstatieren. Mehrheitlich weisen die Kreise eine Abnahme der Preis-Miet-Relation von bis zu 10 % auf. Stärker fällt der Rückgang neben Mannheim insbesondere wieder in überwiegend ländlich geprägten Kreisen wie dem Enzkreis, Freudenstadt, Göppingen, dem Schwarzwald-Baar-Kreis, Waldshut sowie dem Zollernalbkreis aus.

Insgesamt deuten die Befunde nicht darauf hin, dass an den Immobilienmärkten in Baden-Württemberg – basierend auf der Preis-Miet-Relation – die Preisentwicklung überproportional hohe Zuwächse ausweist. Lediglich in drei Kreisen sind die Preise zwischen 2007 und 2011 stärker gestiegen als die Mieten. In allen übrigen Kreisen ist eher ein verstärktes Mietwachstum festzustellen, was die Wohnkosten insbesondere für Haushalte, die zur Miete wohnen, erhöht. Die positive wirtschaftliche Entwicklung, die gute Lage am Arbeitsmarkt und die damit verbundenen Anstiege bei den Einkommen und der Kaufkraft bei gleichzeitig niedrigen Inflationsraten ermöglichen den Haushalten aber auch, höhere Wohnkosten zu bezahlen. Darüber hinaus könnte durch den Anstieg bei den Baufertigstellungen und bei der Anzahl an Baugenehmigungen bei zusätzlichem Wohnraum auch wieder etwas Druck von den Mietpreisen genommen werden.

WOHNUNGSNEBENKOSTEN

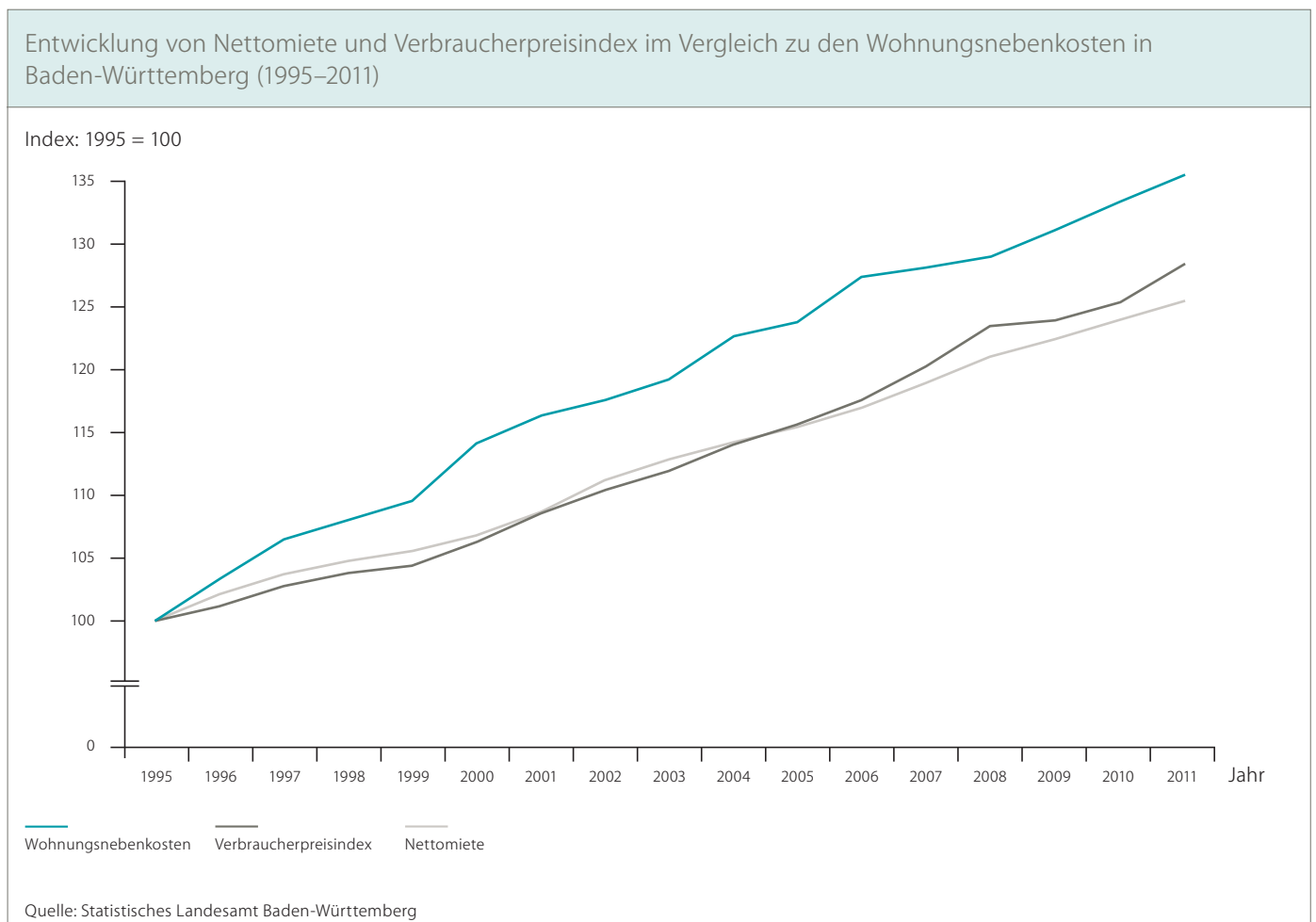
Neben den Nettokaltmieten werden die Wohnungsnebenkosten häufig als sogenannte „zweite Miete“ bezeichnet, die sich in den letzten Jahren immer mehr als Preistreiber hinsichtlich der Wohnkosten von privaten Haushalten entwickelt hat. So haben die Nettomieten in Baden-Württemberg nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 1995 bis 2011 um rund 25 % zugelegt (vgl. Abbildung 23), während die Verbraucherpreise um rund 28 % gestiegen sind. Damit haben sich die Nettomieten leicht unterdurchschnittlich entwickelt. Die Wohnungsnebenkosten ohne Energie – die sogenannten kalten Nebenkosten – haben sich mit rund 35 % dagegen deutlich stärker erhöht.

Noch stärkere Preisanstiege als bei den kalten Nebenkosten, aber auch eine deutlich höhere Schwankungsbreite sind bei den Energiekosten zu verzeichnen (vgl. Abbildung 24). So erhöhten sich die Kosten für Strom seit 1995 um rund 58 %, für Gas um rund 81 % und für Heizöl um über 240 %. Insbesondere beim Heizölpreis sind hohe Schwankungen festzustellen, die sich im Wesentlichen durch die

hohe Abhängigkeit vom Rohölpreis und damit von der weltweiten konjunkturellen Lage ergeben. So wird der Trend steigender Preise insbesondere zu Beginn des Jahrtausends und im Jahr 2009 unterbrochen. Beide Phasen von vorübergehenden Preisrückgängen sind durch eine Verlangsamung bzw. einen Rückgang des Wachstums der Weltwirtschaft geprägt. Allerdings zeigt sich auch, dass vor allem infolge der wirtschaftlichen Erholung 2010 und 2011 der Rückgang von rund 30 % im Jahr 2009 mit Anstiegen von jeweils über 20 % pro Jahr wieder mehr als ausgeglichen wurde. Deutlich stetiger entwickeln sich die Stromkosten, die im Zeitablauf vergleichsweise konstante und niedrige Preissteigerungsraten aufweisen. Allerdings sind auch für Strom die Kosten im Jahr 2011 mit rund 9 % überproportional stark angestiegen, was unter anderem auf die beschleunigte Energiewende zurückzuführen sein könnte.

Die deutliche Zunahme der Energiepreise im Jahr 2010 gegenüber 2009 spiegelt sich auch in den jährlichen Ausgaben der Haushalte für Energie wider.²² So beliefen sich die durchschnittlichen Ausgaben eines Haushalts in Deutschland für Energie (ohne Kraftstoffe) im Jahr 2010

Abbildung 23



22 Vgl. BMWi 2012.

auf 1.561 Euro und lagen damit um rund 3,4 % über dem Niveau von 2009. Dies ist im Wesentlichen auf die um etwa 7,0 % gestiegenen Kosten für das Heizen der Wohnräume und die Bereitstellung von Warmwasser zurückzuführen, die mit 991 Euro rund 63 % der gesamten Energiekosten (ohne Kraftstoffe) pro Haushalt ausmachen. Leichte Rückgänge von jeweils etwas mehr als 2 % sind dagegen bei den Ausgaben für Prozesswärme, die zum Beispiel für Kochen aufgewendet wird, sowie für Licht und sonstige elektrische Geräte zu verzeichnen. Trotz der Einsparmaßnahmen der Haushalte ist durch den deutlichen Kostenanstieg für Heizöl, Gas und Strom damit zu rechnen, dass die Ausgaben für Energie pro Haushalt schon 2011 oder 2012 wieder an den Höchstwert von 1.635 Euro aus dem Jahr 2008 heranreichen werden.

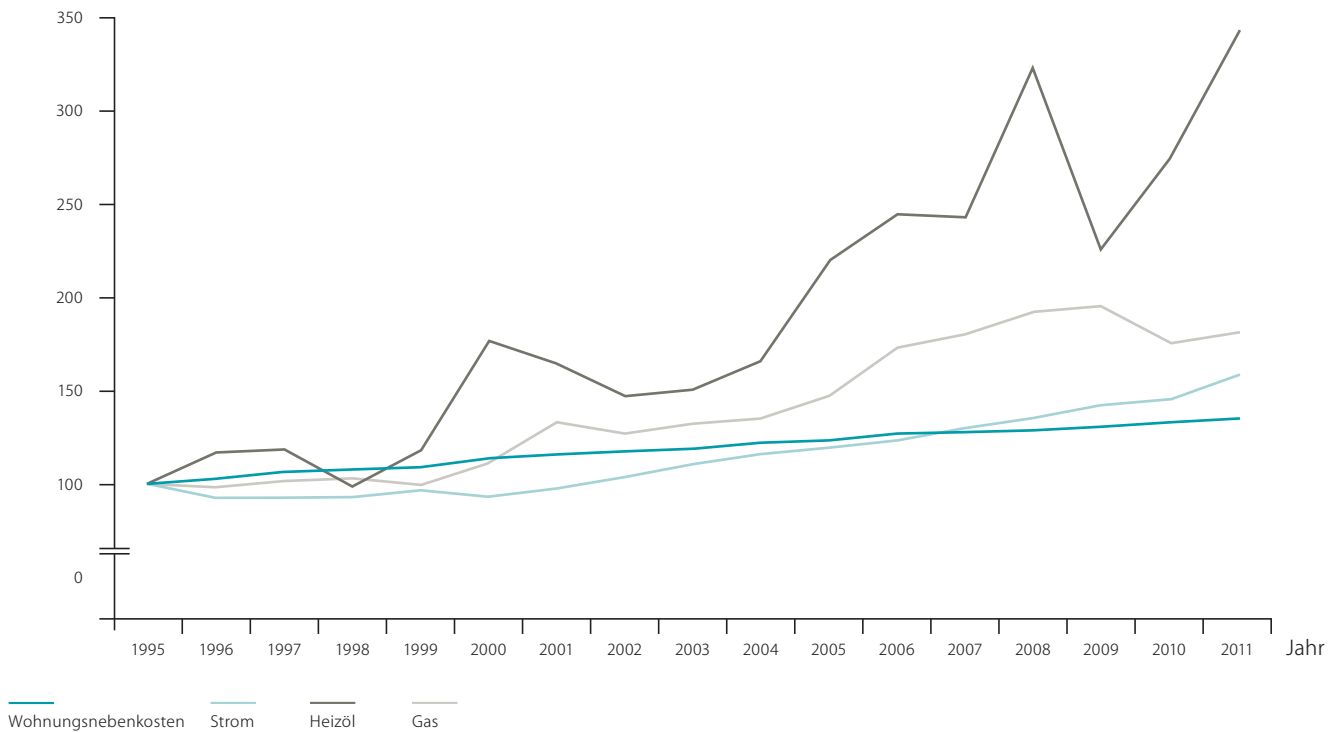
Da die kalten Nebenkosten, aber vor allem auch die Kosten für Energie von der Lage am regionalen Wohnungsmarkt weitgehend unabhängig sind, während die Mieten maßgeblich durch die Wohnungsnachfrage und das der Nachfrage gegenüberstehende Wohnungsangebot beeinflusst werden, dürfte sich die Entwicklung der Nebenkosten von der der Nettomieten in den ländlichen Gebieten mit einem geringen Mietwachstum noch deutlich stärker abgekoppelt haben.

Aufgrund der gestiegenen Nebenkosten ist davon auszugehen, dass auch die Einsparmaßnahmen der Haushalte und energetische Modernisierungsmaßnahmen anhalten werden. Gleichzeitig dürfte sich die Entwicklung steigender Nebenkosten – insbesondere aufgrund steigender Preise bei fossilen Energieträgern – allerdings bei einer stabilen weltwirtschaftlichen Lage zukünftig fortsetzen. Diese Tendenz ist auch für das 1. Quartal 2012 festzustellen. Neben der steigenden Nachfrage nach fossilen Energieträgern – insbesondere durch die stark wachsende Nachfrage aus den Schwellenländern – und der damit einhergehenden zunehmenden Verknappung dürften auch die anhaltenden politischen Spannungen in wichtigen Fördernationen und die begrenzten Förderkapazitäten dafür sorgen, dass die Gas- und (Heiz-)Ölpreise langfristig weiter steigen werden.

Abbildung 24

Entwicklung der Wohnungsnebenkosten sowie der Kosten für ausgewählte Energiequellen in Baden-Württemberg (1995–2011)

Index: 1995 = 100



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Nachhaltige Wohnraumversorgung unter besonderer Berücksichtigung einkommensschwacher Haushalte

HERAUSFORDERUNGEN DER WOHNRAUMVERSORGUNG BREITER BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN

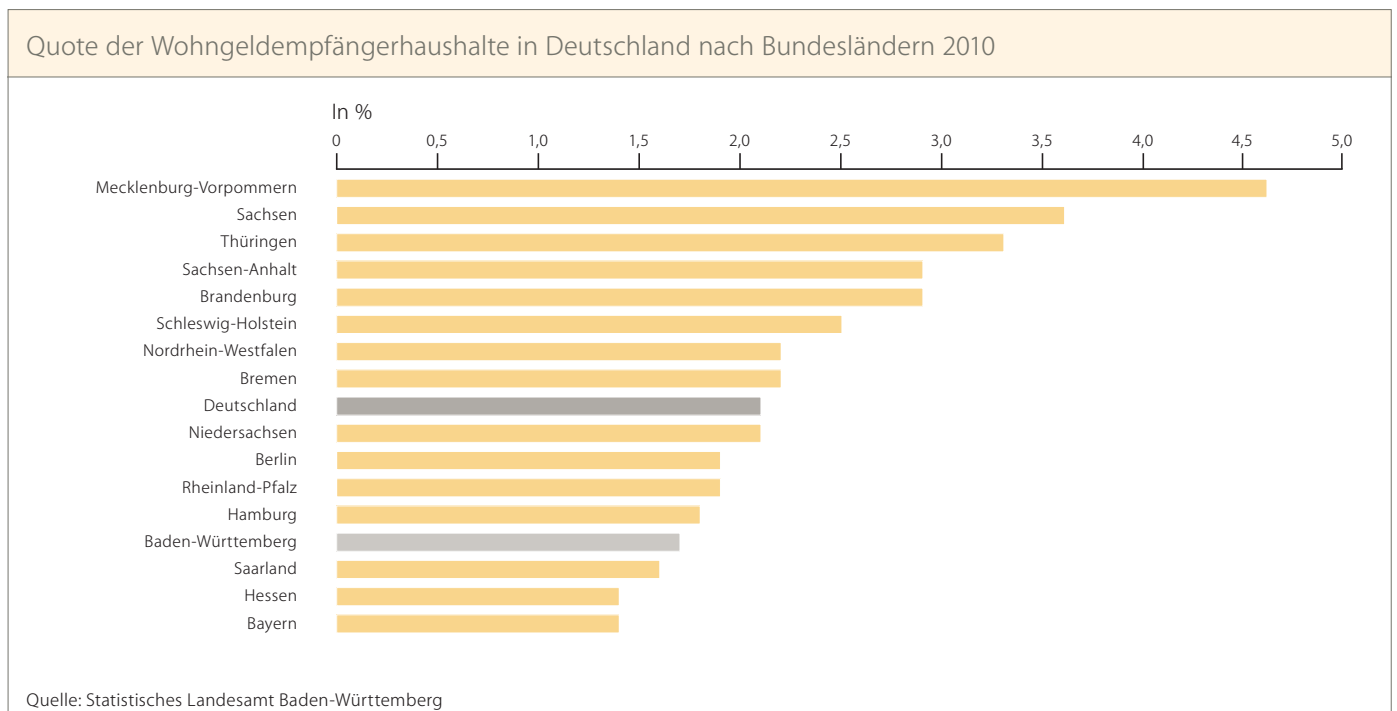
Die Bereiche Bauen, Wohnen, Siedlungs- und Quartiersentwicklung bergen große Potenziale im Hinblick auf die Umsetzung der Nachhaltigkeitsidee. Denn in der Wohnungswirtschaft können über die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum und lebenswerten Wohnumfeldbedingungen sowie durch energieeffizientes und ressourcenschonendes Bauen sowohl ökonomische als auch soziale und ökologische Ziele umgesetzt werden. Allerdings ergeben sich in jüngster Zeit durch angebots- wie nachfrageseitige Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten sowie Änderungen politischer Vorgaben neue Herausforderungen hinsichtlich der Annäherung an eine Balance zwischen ökonomischer Leistungsfähigkeit, sozialer Verantwortung und Klimaschutz;²³

1. Der Rückgang fertiggestellter Wohnungen von fast 80.000 Mitte der 1990er Jahre auf gut 25.500 im Jahr 2011 hat vor allem in den Großstädten bei zunehmenden Einwohner- und Haushaltszahlen eine Verknappung und damit beträchtliche Mietpreissteigerungen zur Folge (vgl. Abbildung 20).²⁴
2. Die Einhaltung von politischen Vorgaben zu Zielen von Klimaschutz und Energieeinsparung erfordert Investitionen in die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes und führt ebenfalls zu Mietpreiserhöhungen.²⁵
3. Weitere Kosten entstehen durch notwendige Modernisierungen von Wohnungen im Zuge des demografischen Wandels. Die steigende Zahl älterer Menschen erhöht die Nachfrage nach bedarfsgerechten, zum Beispiel barrierefreien Wohnungen und nach begleitenden Betreuungs- und Serviceleistungen.²⁶
4. Im Jahr 2009 erhielten bundesweit etwa 4 Mio. Bedarfsgemeinschaften Unterkunftleistungen nach dem Zweiten und Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) und außerdem 1 Mio. Haushalte Wohngeld.²⁷
5. Zugleich verringerte sich der Anteil preisgebundener Wohnungen am Bestand. Das geringer werdende Gewicht der Objekt- bei gleichzeitiger Stärkung der Subjektförderung und ökonomisch wenig interessante Abschreibungen setzen kaum Anreize zum Neubau in diesem Wohnungsmarktsegment. Zugleich unterliegt der soziale Wohnungsbau zeitlich befristet Mietpreisbindungen und Belegungsrechten, so dass eine Reduzierung preisgebundener Wohnungen bei derzeit geringem Fertigstellungsniveau unumgänglich ist.²⁸
6. Die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände ist ein weiterer Grund für die rückläufige Zahl an Wohnungen, auf die die Städte durch Belegungsrechte für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten Zugriff haben.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwiefern eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte sichergestellt werden kann. Die Dringlichkeit und der Umfang des Handlungsbedarfs hängen wesentlich von den örtlichen Marktverhältnissen ab. Diese Herausforderung scheint für Baden-Württemberg auf den ersten Blick weniger markant als im übrigen Bundesgebiet zu sein (vgl. Abbildung 25). Zum einen täuscht die unterdurchschnittliche Quote der Wohngeldempfängerhaushalte eine entspannte Wohnungsmarktsituation im Hinblick

auf die Relation von Mietpreisen zu Haushaltseinkommen vor, zum anderen spricht der unter allen Bundesländern mit 144 Euro höchste mittlere monatliche Wohngeldanspruch je Empfänger gemeinsam mit der nach dem Stadtstaat Hamburg zweithöchsten Mietbelastung von 7,04 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für angespannte Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg. Zudem fällt die Konzentration von Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und Wohngeld in den Stadtkreisen auf (vgl. Abbildung 26 und 27), so dass die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte in den Großstädten des

Abbildung 25

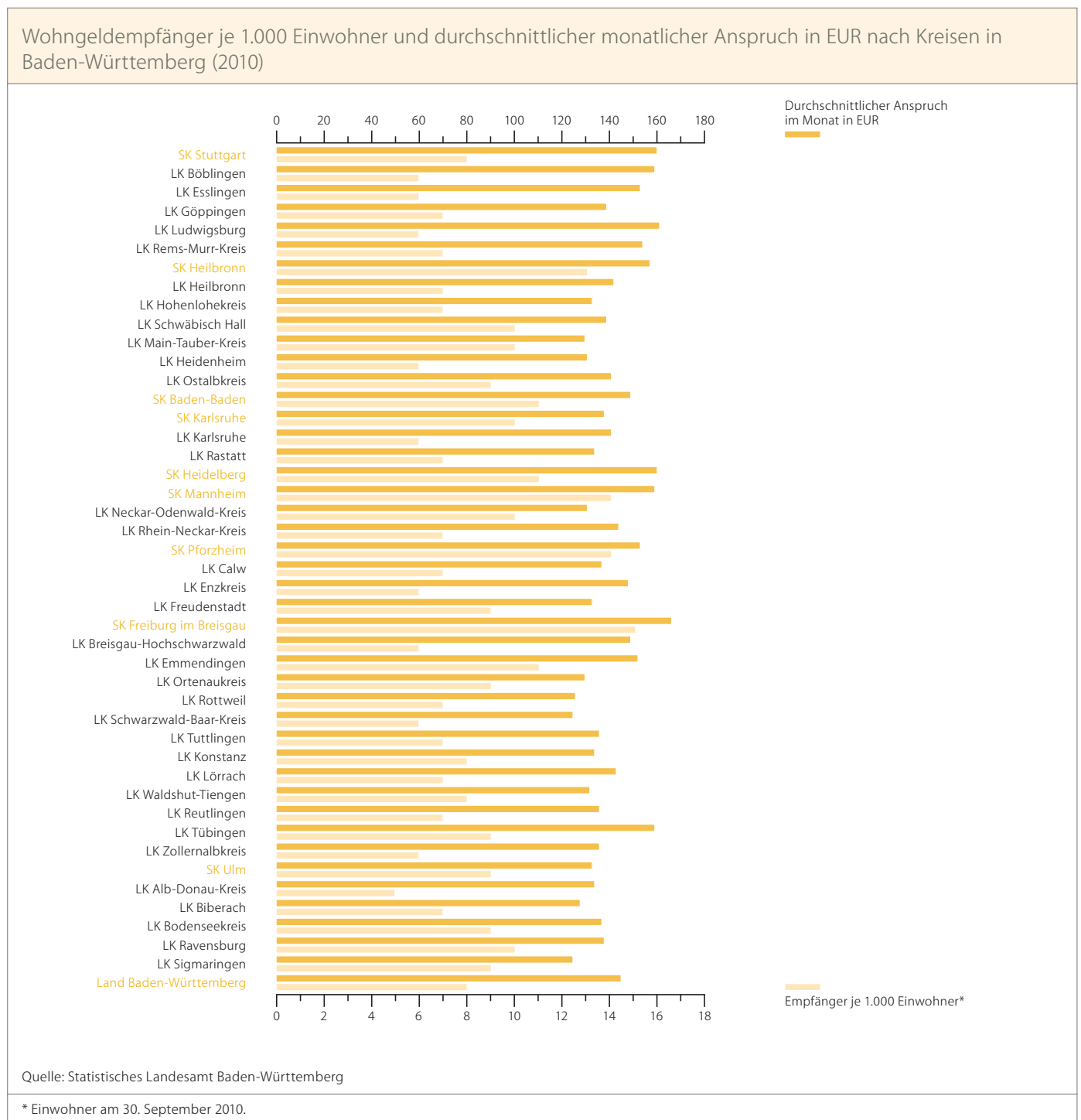


Landes offensichtlich am drängendsten ist. Ein weiterer Hinweis auf diese Problematik ergibt sich aus der Höhe der Mietbelastung in Relation zum Haushaltsnettoeinkommen. Seit der Jahrtausendwende steigt diese Relation in Westdeutschland kontinuierlich an und lag 2008 im bundesweiten Durchschnitt bei 36,4 %. Von den Großstädten in Baden-Württemberg erreichten Freiburg im Breisgau und Stuttgart mit Quoten von über 43 % Spitzenwerte, und in Karlsruhe, Mannheim sowie Ulm

war die Belastung mit über 34 % knapp niedriger als der Mittelwert.²⁹ Bei dieser an sich hohen Mietbelastung bleibt zu bedenken, dass nach Einkommensgruppen erhebliche Unterschiede bestehen und vor allem finanziell schlechter gestellte Haushalte einen großen Teil ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen (vgl. Tabelle 2).³⁰

Diesen Herausforderungen zur sozialen Absicherung des Wohnens können sich hauptsächlich kommunale Woh-

Abbildung 26



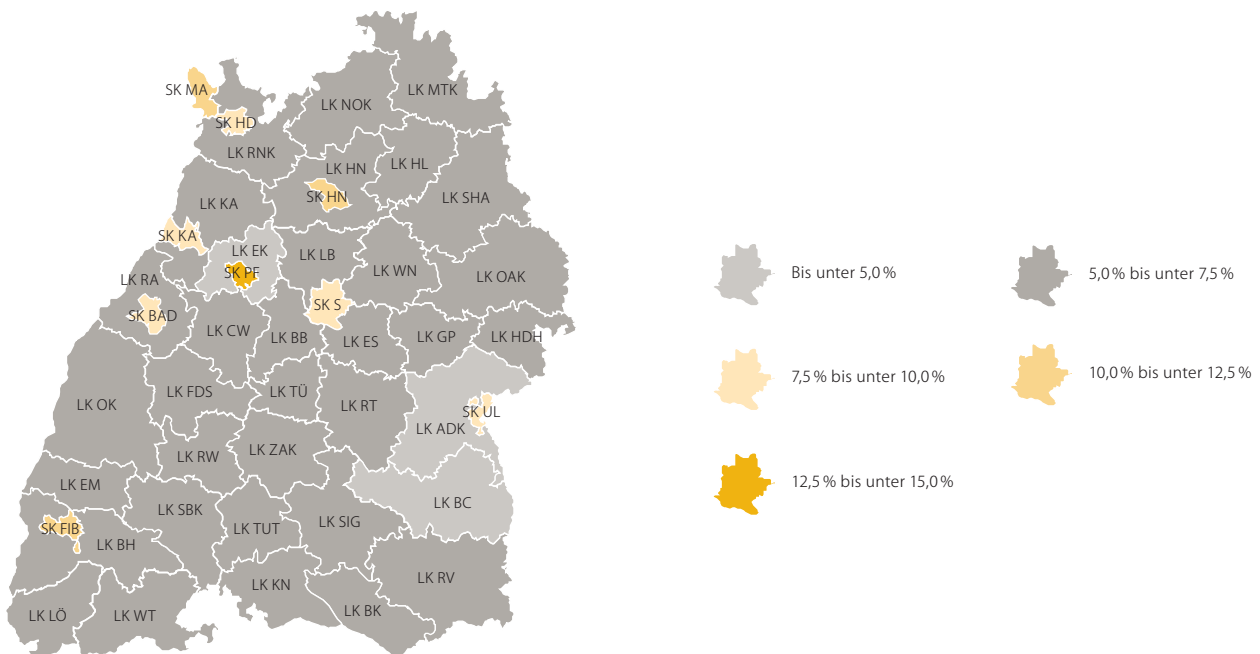
29 Vgl. IVD 2009. 30 Vgl. v. Bodelschwingh u. a. 2011, S. 21.

nungsbaugesellschaften stellen, die per Satzung sozialen Zielen verpflichtet sind und historisch bedingt in der Regel auch über einen Wohnungsbestand verfügen, der Optionen zur Wohnraumversorgung privater Haushalte mit niedrigen Einkommen bietet (vgl. Tabelle 3). Diese Funktion bedingt im Zusammenhang mit den angedeuteten erforderlichen Investitionen in den Wohnungsbestand Konzepte, die ökonomische, soziale wie ökologische Ziele nachhaltig miteinander verknüpfen.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften haben jedoch nicht nur eine sozialpolitische Bedeutung, sondern tragen in Kooperation mit den Städten mit einer aktiven und vorausschauenden Wohnungspolitik entscheidend zur Stadtentwicklung bei. Städte nutzen sie auch als strategisches Instrument, um ihre Zukunftsfähigkeit durch die Schaffung eines lebenswerten Wohnumfeldes und intakter Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern.³¹ Insgesamt differieren je nach lokaler Wohnungsmarktsituation die

Abbildung 27

Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und der Wohngeldempfängerhaushalte an den privaten Haushalten nach Kreisen in Baden-Württemberg (2009)



Quelle: Oettgen/Metzmacher 2011, S. 512

Tabelle 2

Mietbelastungsquote nach Haushaltseinkommen (2009)

Haushaltseinkommen in EUR	Deutschland	Westdeutschland ohne Berlin	Ostdeutschland mit Berlin
Bis unter 900	39,4	41,8	36,4
900 bis unter 1.300	30,9	32,6	27,9
1.300 bis unter 2.000	25,7	26,8	23,0
2.000 bis unter 3.200	20,6	21,7	17,2
Über 3.200	16,0	16,4	14,7

Quelle: v. Bodelschwingh u. a. 2011, S. 21

31 Vgl. Kort-Weier 2011.

Herausforderungen an die inhaltlichen Akzente der kommunalen Wohnungspolitik, die den Neubaubedarf und die Bestandsinvestitionen, die soziale Wohnraumversorgung und den Erhalt preisgünstigen Wohnraums sowie Modernisierungsmaßnahmen betreffen. Welche Konzepte haben kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Städte, um diesen Herausforderungen zu begegnen? Welche Strategien verfolgen sie?

METHODISCHES VORGEHEN

Zur Beantwortung dieser Fragestellungen wurden im 1. Quartal 2012 Leitfadenterviews mit den Geschäftsführern der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und den Verantwortlichen für das Wohnungswesen in den sieben größten Städten Baden-Württembergs – Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Mannheim, Stuttgart und Ulm – geführt. Im Sinne ihrer Eigenlogik unterscheiden sich die Städte erheblich hinsichtlich ihres historischen Hintergrunds, ihrer Wirtschafts- und Sozialstruktur, ihrer Kultur und Tradition sowie ihrer Situation auf dem städtischen Wohnungsmarkt, so dass diese Auswahl die Vielfalt an Herausforderungen und Strategien der nachhaltigen Wohnraumversorgung unterer Einkommensgruppen widerspiegelt.

Die Befragung der Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften war in drei inhaltliche Schwerpunkte gegliedert. Block 1 befasste sich mit den Unternehmen, zum Beispiel mit der Struktur und Qualität ihrer Wohnungsbestände und dessen Bedeutung für den städtischen Wohnungsmarkt (vgl. Tabelle 3), ihren Zielen

und Strategien sowie langfristigen Planungen bezüglich Modernisierung, Bestandsausbau wie -abbau. Block 2 thematisierte die Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt, die Einschätzung von Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie die Realisierung von größeren Projekten. Block 3 beschäftigte sich mit den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, mit Konflikten ihrer Umsetzung und spezifisch mit Herausforderungen bei der Realisierung sozialer Ziele, einschließlich der Kooperation mit der Kommune, zum Beispiel bei Projekten zur Stadt- und Quartiersentwicklung.

Die Befragung der Verantwortlichen für das Wohnungswesen in den Städten war ebenfalls in drei inhaltliche Schwerpunkte unterteilt. Block 1 befasste sich mit der Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt sowie mit dringenden Handlungsfeldern bezüglich der Bestandsentwicklung in den kommenden Jahren. Block 2 hatte insbesondere die strategische Bedeutung des kommunalen Wohnungsunternehmens für die Stadtentwicklung zum Thema, und in Block 3 ging es um Strategien, mit denen zum Beispiel soziale Ziele in der Wohnraumversorgung erreicht werden sollen.

PERSPEKTIVEN EINER NACHHALTIGEN WOHNRAUMVERSORGUNG

Städte sind nicht nur wirtschaftliche Zentren, sie sind vor allem auch Lebensmittelpunkt für Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, Bildungsniveau, verschiedener Sprache, Religions- und ethnischer Zugehörigkeit, mit differenzierten Einstellungen, Werten und

Tabelle 3

Wohnungsbestand in den ausgewählten Städten (2010)				
Stadtkreis	Wohnungsbestand			
	Insgesamt	Kommunale Wohnungsgesellschaft		Preisgebundener Wohnungsbestand
		Insgesamt	Preisgebunden	Insgesamt
Freiburg im Breisgau	103.906	7.998	2.628	k. A.
Heidelberg	70.203	7.230	3.500	5.766
Heilbronn	58.189	3.741	1.041	k. A.
Karlsruhe	144.937	12.510	1.847	3.774
Mannheim	166.304	16.678	3.158	k. A.
Stuttgart	298.307	17.902	7.784	16.615
Ulm	57.505	6.825	1.607	2.282

Quelle: eigene Erhebung

Lebensführungen. Für diese Menschen ausreichend angemessenen Wohnraum in einer lebenswerten Umwelt zu schaffen, ist eine wesentliche Herausforderung für die Zukunftsfähigkeit der Städte. In den folgenden Ausführungen stehen die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und ihre Rahmenbedingungen im Fokus. Als empirische Grundlage dienen die Interviews, die in den sieben Städten mit den jeweiligen Personen geführt wurden.

Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, deren Geschäftsleitung befragt wurde, verfügen in den sieben ausgewählten Städten über einen Anteil am städtischen Wohnungsmarkt von etwa 6 % bis gut 10 %. Der Bestand stammt überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren, als die Wohnraumförderung mit dem Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg und der Verbesserung der Wohnqualität einer wachsenden Bevölkerung die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten zum Ziel hatte. Aufgrund der damaligen Vorgaben zur Größe von Sozialwohnungen überwiegen in diesen Beständen Wohnungen mit zwei oder drei Räumen und einer durchschnittlichen Fläche von circa 70 m². Daher wird vor allem der sehr geringe Anteil an Wohnungen mit mindestens vier Räumen bemängelt. Bei einem Großteil der Bestände besteht Modernisierungsbedarf, der bei Sozialwohnungen und insbesondere bei den Zeilenbauten aus den 1950er Jahren hoch ist. Allerdings stellt sich bei diesen Gebäuden die Frage nach der ökonomischen Sinnhaftigkeit der Sanierung, die gegen die Alternative Abriss abzuwägen ist. Die Wohnungen in den Ende der 1960er und Anfang der 1970er Jahre errichteten Großsiedlungen besitzen durchweg eine gute

Qualität bei hinreichender Größe, allerdings bedürfen die Gebäude einer energetischen Sanierung.

Die Geschäftsleitungen bewerten die Qualität ihrer Bestände im Vergleich zu allen Wohnungen in der jeweiligen Stadt auf einer Skala von 0 (schlechteste Qualität) bis 100 (beste Qualität) zwischen eher schlecht bis deutlich überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 28). Diese Einschätzung wird von den befragten kommunalen Vertretern durchaus geteilt, was aber auch bedeutet, dass unterstes und oberstes Qualitätsniveau im Besitz privater Eigentümer sind.

Insgesamt stimmen – bei aller Differenzierung – die Geschäftsleitungen der Wohnungsbaugesellschaften wie die Ansprechpartner in den Kommunen darin überein, dass die Situation auf den jeweiligen städtischen Wohnungsmärkten – unabhängig von den Segmenten – angespannt ist. Die Relation von Nachfrage zu Angebot charakterisieren sie mit Ausnahme von Mannheim als Anbieter- oder Vermietermärkte und verweisen zum Beispiel auf die zum Teil langen Wartelisten von Bewerbern bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Als weiteren Indikator nennen sie Leerstandsquoten, die in Freiburg im Breisgau, Karlsruhe, Stuttgart oder Ulm deutlich unter 3 % und damit unter der Fluktuationsreserve liegen. Die deutlich höheren Werte in Mannheim oder Heidelberg basieren auf nichtmarktaktivem, insbesondere auf strategischem Leerstand, bei dem die nichtvermieteten Wohnungen überwiegend instand gesetzt und modernisiert werden. Innerhalb der Städte konzentrieren sich überdurchschnittlich hohe Leerstände in wenig attraktiven Wohnquartieren, die durch eine Kombination von geringer

Abbildung 28

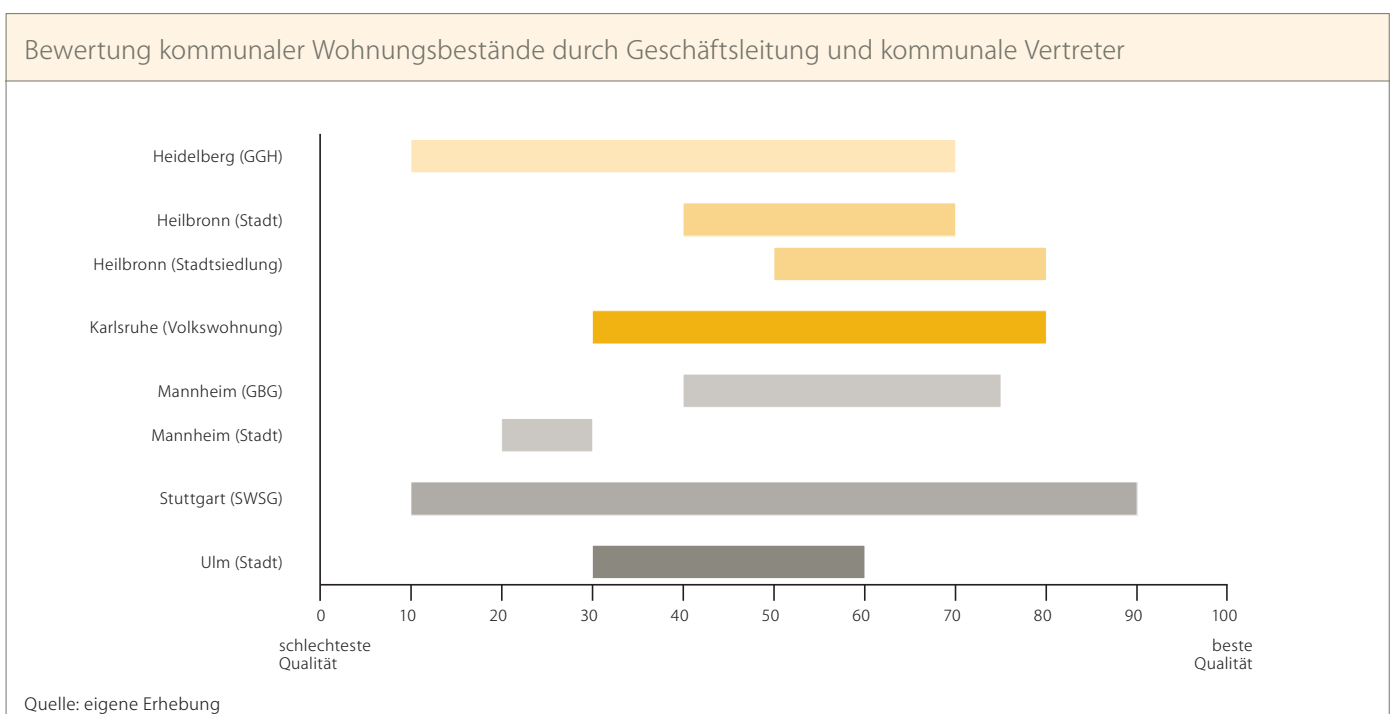


Abbildung 29

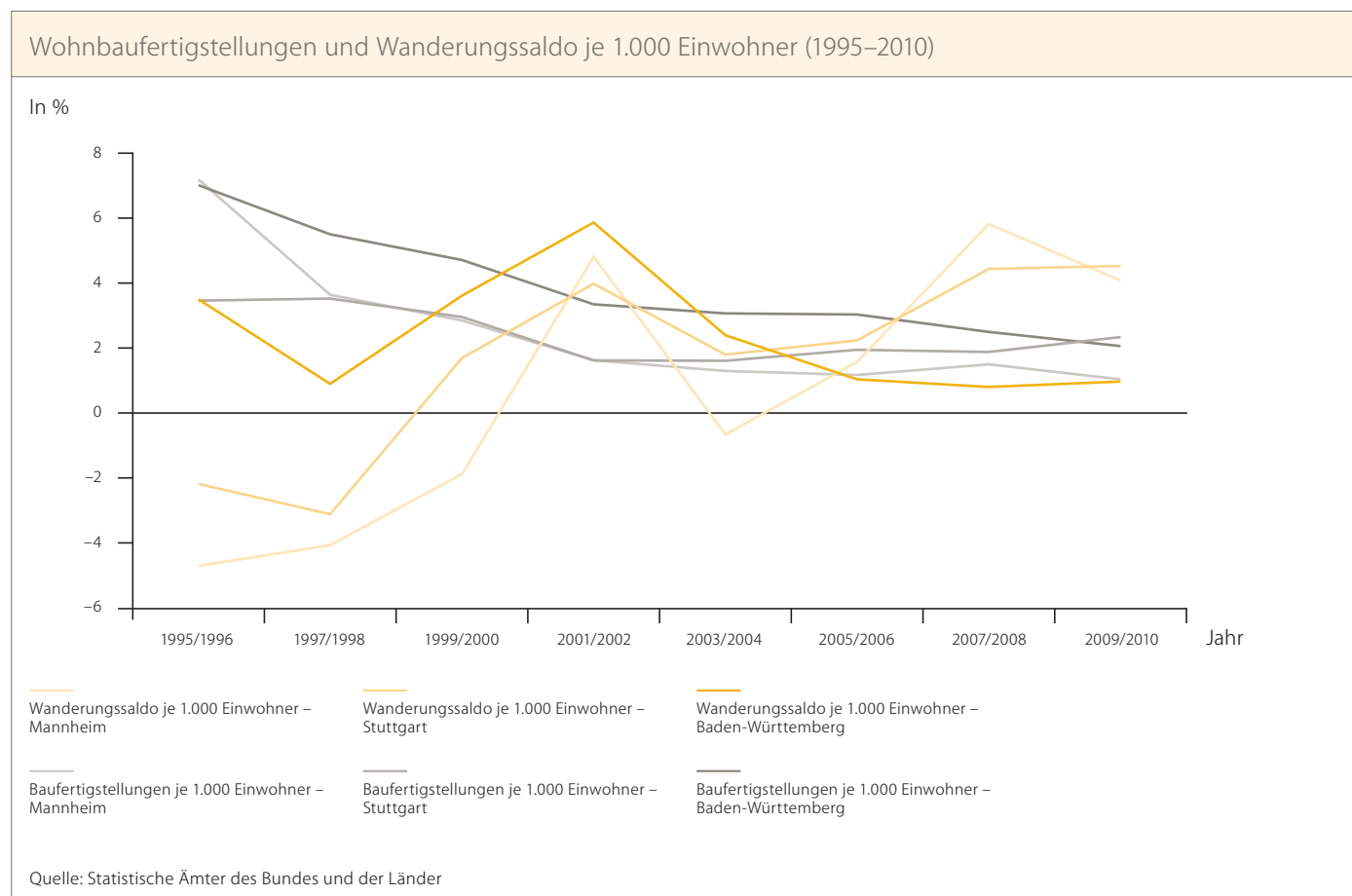
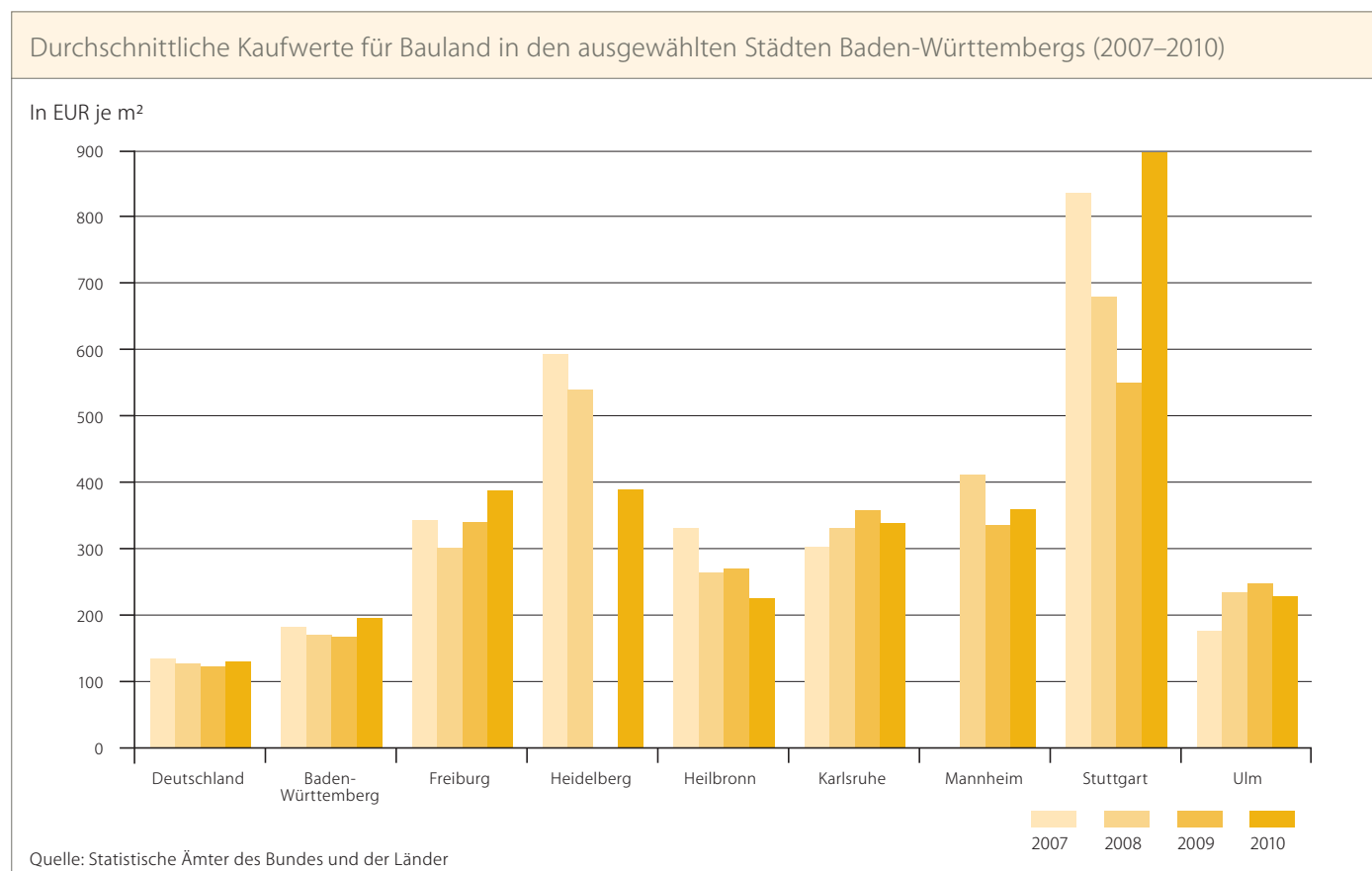


Abbildung 30



Akzeptanz der städtebaulichen Gegebenheiten und negativem sozialem Image, wie zum Beispiel bei Hochhäusern in den Großwohnsiedlungen (zum Teil trotz guter Qualität der Wohnungen) oder Innenstadtvierteln mit schlechter Bausubstanz und einer dadurch in Gang gesetzten Verschlechterung von Sozialstrukturen, geprägt sind.

Zudem bleibt der Umfang der Neubautätigkeit hinter der Nachfrage zurück, die aus der durchweg positiven Bevölkerungsentwicklung seit Ende 2001 resultiert (vgl. Abbildung 29). In allen sieben Städten erhöht sich die Einwohnerzahl bis Anfang 2011 mit 1,6 bis 7,6 % zum Teil deutlich stärker als in Baden-Württemberg insgesamt mit durchschnittlich 1,4 %. Die Städte verzeichnen vor allem bei jungen Erwachsenen Wanderungsgewinne, und zusätzlich verlor die Suburbanisierung von Paaren mit Kindern an Intensität. Dieser Trend führt gemeinsam mit der Alterung der Bevölkerung zu rückläufigen mittleren Haushaltsgößen, was die Nachfrageseite eher verstärkt als abschwächt. Die Nachfrage nach Wohnraum wird nicht alleine durch die absolute Zunahme an Haushalten genährt, sondern entsteht auch durch neue Anforderungen bzw. Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld (zum Beispiel Wohnungsausstattung, Wohnungsgrundriss, Barrierefreiheit) und durch eine zunehmende Ausdifferenzierung, die zusätzlichen Neubaubedarf und Bestandsinvestitionen nach sich ziehen.

Eine Ursache für geringe Neubauaktivitäten, auf die wiederholt hingewiesen wird, sind fehlende Flächen baureifen Landes innerhalb der Stadtgrenzen (vgl. Abbildung 30). Umso bedeutender sind die Chancen, die sich für den Wohnungsmarkt wie die Stadtentwicklung aus brachliegenden Flächen ergeben. So entstehen seit 2005 im City Park Karlsruhe – nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt – auf dem 28 Hektar großen Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs und des Bahnausbesserungswerkes 2.800 Wohneinheiten sowie ein Büro- und Dienstleistungsareal, die 2012 fertiggestellt sein sollen. In Heidelberg wird auf dem 116 Hektar großen ehemaligen Güterbahnhof in zentraler Lage ein eigener Stadtteil für etwa 5.000 Einwohner sowie 7.000 Arbeitsplätze entwickelt.

Mit der Bahnstadt setzt Heidelberg nicht nur auf energieeffizientes Bauen, sondern zielt zugleich auf unterschiedliche Gruppen von Nachfragern wie junge Akademiker, Familien und auch einkommensschwächere Einkommensgruppen ab. Stadt wie kommunale Wohnungsbaugesellschaft sehen mit dieser Zunahme des Wohnangebotes keine grundsätzliche Änderung auf dem angespannten Markt. Zum einen kommt etwa die Hälfte der Interessenten an einer Wohnung in der Bahnstadt von außerhalb, zum anderen ist das Mietpreisniveau nach wie vor überdurchschnittlich (vgl. Tabelle 4). Aufgrund dieser Situation wird auch dem bis 2015 angekündigten Abzug der US-Streitkräfte gelassen entgegengesehen, da in den fünf Konversionsstandorten überwiegend große Wohnungen mit über 100 m² für die Stadtentwicklung verfügbar werden und dadurch Engpässe in diesem Segment gemildert werden könnten. Im Gegensatz dazu besteht in Mannheim mit seiner insgesamt eher ausgewogenen Marktsituation angesichts der ebenfalls vorhandenen Konversionsflächen aus US-amerikanischen Beständen die Sorge, dass entstehende Überhänge zu Ungleichgewichten führen.

In allen Städten beklagen die Interviewpartner die rückläufige Zahl preisgebundener und preisgünstiger Wohnungen. Gründe hierzu werden einerseits darin gesehen, dass die Befristung vieler geförderter Wohnungen ausläuft. Andererseits führen nach Ansicht der meisten Interviewpartner die derzeitigen Rahmenbedingungen auf den Märkten, die Ausgestaltung der Förderbedingungen sowie politische Vorgaben dazu, dass die Investitionsbereitschaft sinkt und die Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau nahezu zum Erliegen gekommen ist.

Vielmehr konzentrieren sich die Bauaktivitäten nach den Aussagen der Interviewpartner in Übereinstimmung mit einer repräsentativen Befragung der im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW organisierten Wohnungsunternehmen primär auf das obere Mietpreissegment mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von mindestens 8 Euro/m². Demgegenüber entstand in Westdeutschland lediglich jede fünfte

Tabelle 4

Durchschnittliche Kaltmiete (EUR/m ²) in Heidelberg für unterschiedliche Wohnungsgrößen im Vergleich zu Baden-Württemberg und Deutschland			
Wohnungsgröße	Heidelberg	Baden-Württemberg	Deutschland
30 m ²	11,77	9,79	7,84
60 m ²	9,21	7,08	5,67
100 m ²	8,74	7,05	6,33
Quelle: Mietspiegel Heidelberg 2012			

Wohnung am unteren Ende der Preisskala mit einem mittleren Mietniveau von 5,74 Euro/m².³² Dahinter stehen sowohl höhere Renditeerwartungen als auch steigende Kosten im Neubau, wodurch sich Investitionen häufig nur noch im oberen Preissegment rechnen. In Baden-Württemberg kommen als Kostenfaktoren neben den hohen Grundstückspreisen in den Städten die allgemein hohen Baukosten hinzu, die sich in einem im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Baupreisindex manifestieren, der im Jahr 2011 erneut deutlich angestiegen ist.³³ So geben Vertreter der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf der Basis von Renditeüberlegungen Kaltmieten von mindestens 9 Euro/m² im Neubau an, für die Bahnstadt in Heidelberg geht man von einer durchschnittlichen Kaltmiete von 11,50 Euro/m² aus.

Einen weiteren wesentlichen Kostentreiber bilden Verschärfungen von Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die energetischen Standards. Hier greifen die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit und die Bestrebungen auf EU- wie Bundesebene, bestehende Energieeinsparpotenziale von Gebäuden durch nachhaltiges Bauen und energetische Sanierungen auszuschöpfen. Denn bisher entfallen etwa 40 % des bundesdeutschen Endenergieverbrauchs sowie ein Drittel der CO₂-Emissionen auf den Gebäudebestand.³⁴ Die Energiestandards, die beispielsweise im Rahmen der EnEV-Novellen in den vergangenen Jahren verschärft wurden, treffen allerdings nicht selten auch auf Kritik aus der Wohnungswirtschaft, der Konfliktpotenziale zwischen ökonomischen und ökologischen Zielsetzungen zugrunde liegen. Zwar ist sich die Wohnungswirtschaft dessen bewusst, dass in Zeiten einer absehbaren Verknappung wichtiger Ressourcen die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände in Energieeffizienz und ressourcensparendem Bauen liegt, jedoch wird die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung ordnungsrechtlicher Bestimmungen immer wieder angezweifelt. Zentral ist hierbei das sogenannte Vermieter-Mieter-Dilemma bei energetischen Modernisierungen, wonach die Energieeinsparungen vollständig dem Mieter zugutekommen, während der Vermieter seine Investition nur mittelbar über Mietpreissteigerungen im Rahmen der mietrechtlichen Vorgaben refinanzieren kann.³⁵ Gerade in Kombination mit den hohen Baulandpreisen erschweren die energetischen Vorgaben in den Städten die wirtschaftliche Realisierbarkeit von erschwinglichen Wohnungen im Neubau und speziell von Bauvorhaben im preis- bzw. belegungsgebundenen Segment.

Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte

Die Wohnraumversorgung unterer Einkommensgruppen ist zeitlich und räumlich von unterschiedlicher Intensität

und Dringlichkeit.³⁶ In den ausgewählten Städten ist – wie bereits dargestellt – das Mietpreisniveau zum Teil außerordentlich hoch (vgl. Abbildung 20), so dass es aufgrund der zahlenmäßig rückläufigen Entwicklung preisgebundener Wohnungen ungleich schwieriger als auf entspannten Wohnungsmärkten ist, die Nachfrage von Haushalten mit niedrigen Einkommen und solchen mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt zu befriedigen. Die Bedeutung der Wohnraumförderung ist und wird daher für all diese Haushalte umso größer, je stärker deren Zugangsprobleme und je angespannter die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind.

Grundsätzlich stellt sich dabei zunächst die Frage, welche Personengruppen im Fokus der sozialen Wohnraumförderung stehen und welche Schwellenwerte gezogen werden. Zum 01.01.2002 löste sich die Wohnraumförderung vom Ziel der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten. Sie wurde auf Haushalte begrenzt, die sich am Markt nicht entsprechend ihrem Bedarf angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind. Hierzu zählen Haushalte, die nur über ein niedriges Einkommen verfügen oder in Teilen von Armut bedroht sind.

Allerdings ist „Armut ein gesellschaftliches Phänomen mit vielen Gesichtern. Es entzieht sich deshalb einer eindeutigen Messung.“³⁷ Im Falle Deutschlands eignet sich das Konzept der relativen Armut, das sich „am Lebensstandard und an den Maßstäben der jeweiligen Gesellschaft orientiert“.³⁸ Im Falle der relativen Armut eines Menschen reichen die verfügbaren Ressourcen nicht aus, „um einen Lebensstil auf einem ökonomischen Niveau zu führen, das von der Gesellschaft als annehmbar angesehen wird“.³⁹ Menschen gelten demnach als arm, wenn das Nettoäquivalenzeinkommen eines Haushaltes weniger als 60 % des Medianäquivalenzeinkommens der Bevölkerung beträgt.⁴⁰ Die zugrunde liegende Berechnung nach dem OECD-Verfahren berücksichtigt, dass „mit steigender Haushaltgröße nur unterproportionale Einkommenssteigerungen erforderlich sind, um für einen Haushalt einen gleichbleibenden Nutzen zu stiften“.⁴¹ Allerdings ist die Festlegung des Schwellenwertes von 60 % subjektiv bestimmt und basiert nicht auf nachvollziehbaren Kriterien. Konzeptionell schwerwiegender ist die Kritik, dass die Lebensqualität einer Person oder eines Haushaltes auf einen einzigen Indikator zurückgeführt wird.

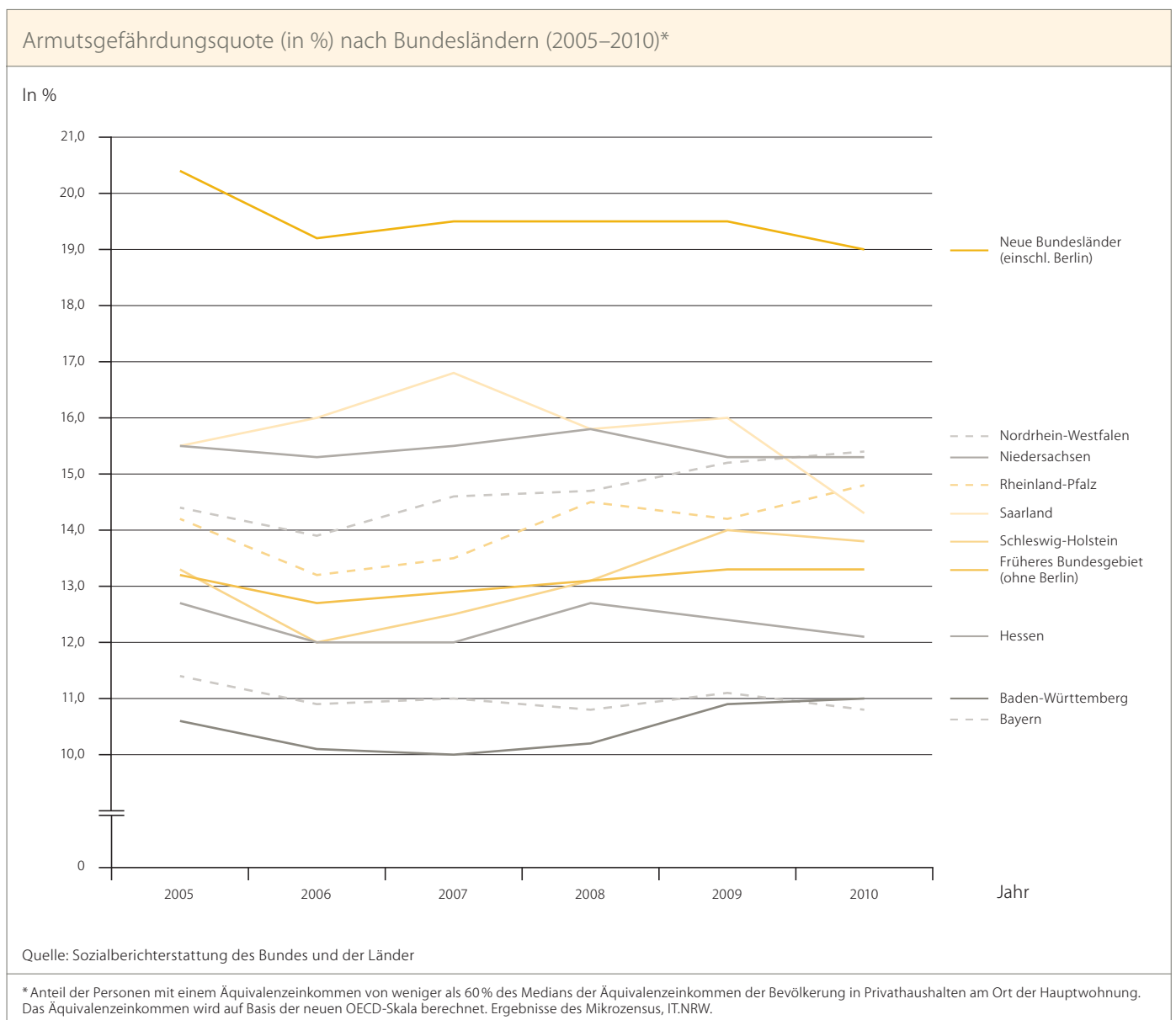
Gemäß der amtlichen Sozialberichterstattung, die sich am Nettoäquivalenzeinkommen orientiert, erreichte 2010 der Anteil armutsgefährdeter Menschen in Deutschland 14,5 %.⁴² Baden-Württemberg lag mit einer Quote von 11,0 %

33 Vgl. Statistisches Bundesamt 2012. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012b. 34 Vgl. BMWi/BMU 2010. 35 Vgl. Neitzel u. a. 2011. 36 Heising/Baba 2011, S. 523. 37 Deutscher Bundestag 2008. 38 Hradil 2010. 39 Horn/Lentz 2001. 40 Das Nettoäquivalenzeinkommen ist eine Größe, die das Einkommen eines Haushaltes nach Haushaltgröße und Zusammensetzung gewichtet. In die Berechnung fließt eine erwachsene Person mit einem Gewicht von 1,0, jeder weitere Erwachsene mit einem Gewicht von 0,5 und jedes Kind mit einem Gewicht von 0,3 ein. 41 Westerheide 2011. 42 Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2012.

zwar deutlich darunter, hatte aber entgegen dem Bundestrend seit 2005 einen leichten Zuwachs am Anteil armutsgefährdeter Personen zu verzeichnen (vgl. Abbildung 31). Bei einer Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern ergibt sich eine Schwelle der Armutsgefährdung in Baden-Württemberg bei einem Äquivalenzeinkommen von monatlich 1.880 Euro, bei einem Einpersonenhaushalt liegt sie bei 895 Euro. Die Gegenüberstellung dieser Schwellenwerte mit den Einkommensgrenzen für die allgemeine Sozialmietwohnraumförderung deutet darauf hin, dass der Wohnberechtigungsschein nicht nur unmittelbar armutsgefährdeten Haushalten, sondern einem weiter gefassten Personenkreis den Wohnungsmarktzugang erleichtert. Allerdings sind die Schwellenwerte bezüglich Armutsgrenzen und Erhalt des Wohnberechtigungsscheins nur bedingt vergleichbar. So basiert die Berechnung der Einkommensgrenze für die allgemeine Sozialwohnraumförderung 2012 in Baden-Württemberg auf dem durchschnittlichen Brutto-

jahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer und entspricht monatlich rund 4.480 Euro für einen Haushalt mit vier Personen und entsprechend 3.060 Euro für einen Einpersonenhaushalt. Verzerrungen im Vergleich zur Berechnung des Nettoäquivalenzeinkommens ergeben sich durch die Zahl der Einkommensbezieher, die Berechnungsgrundlage in Bezug auf Haushaltsgröße und -zusammensetzung oder die jeweilige Steuerbelastung. Unter Annahme einer Gesamtbelastung aus Steuern und Sozialabgaben von 40 % und ohne Bereinigung um obige Verzerrungen liegt die für Baden-Württemberg in Bezug auf einen vierköpfigen Haushalt allgemein gültige Einkommensgrenze für die allgemeine Sozialmietwohnraumförderung etwa 30 % über der Armutsgefährdungsschwelle. Bei Einpersonenhaushalten ist der Abstand noch deutlich größer. Außerdem können auf kommunaler Ebene je nach Wohnungstyp bzw. Förderart noch um bis zu 60 % höhere Einkommensgrenzen angesetzt werden.

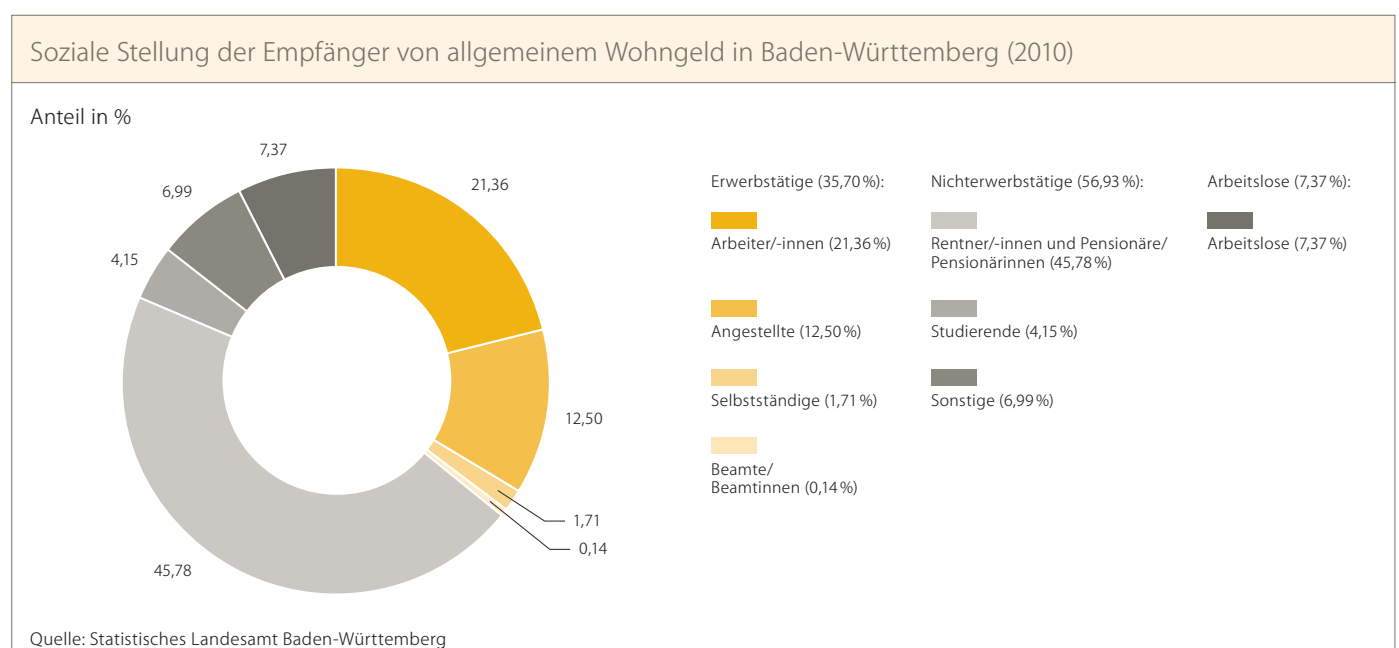
Abbildung 31



Abgesehen von finanziellen Einschränkungen im Marktzugang sind in der sozialen Wohnraumversorgung allerdings auch Haushalte zu beachten, denen der Zugang zu einer Wohnung aufgrund der mangelnden Akzeptanz der Vermieter erschwert ist. Davon betroffen sind insbesondere Arbeitslose, Personen mit Migrationshintergrund, Familien mit vielen Kindern, kranke und ältere Menschen sowie Obdachlose.⁴³ Diese Sichtweise lässt sich mit dem Lebenslagenansatz in Verbindung bringen, der die Handlungsvoraussetzungen als „Input“ mit den Handlungsergebnissen, dem Niveau der Lebensqualität als „Output“ verknüpft. Nach Engels wird als Lebenslage „die Gesamtheit der äußeren Bedingungen bezeichnet, durch die das Leben von Personen oder Gruppen beeinflusst wird. Die Lebenslage bildet einerseits den Rahmen von Möglichkeiten, innerhalb dessen eine Person sich entwickeln kann, sie markiert den Handlungsspielraum. Andererseits können Personen in gewissem Maße auf ihre Lebenslage einwirken und diese gestalten.“⁴⁴ Mit Hilfe des Lebenslagenansatzes lässt sich die Lebenswirklichkeit von Haushalten aus multidimensionaler Perspektive abbilden, die Indikatoren wie Einkommen, Beschäftigung, Bildungsniveau, Wohnen, Gesundheit oder soziale Netze umfasst. In diesem Sinne spielen neben der bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumversorgung auch die Chancen der Mitglieder einkommensschwacher Haushalte auf Zugang zu Infrastrukturen im Wohnquartier eine entscheidende Rolle für mögliche Handlungsspielräume, deren Voraussetzungen zum Beispiel durch die Kooperation der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mit verschiedenen Fachbereichen der Stadt geschaffen werden können.

Grundsätzlich basiert die soziale Absicherung des Wohnens in Deutschland auf verschiedenen Instrumenten:⁴⁵ Die subjektbezogene Förderung umfasst direkte staatliche Leistungen, die bei Empfängern von Transferleistungen nach SGB II und SGB XII die Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind, enthalten, und staatliche Zuschüsse zu den Wohnkosten bei Haushalten mit besonderen Bedarfslagen, die keine Transferleistungen beziehen. Dieses Wohngeld ist ein Instrument, um die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen oder einer geringen Rente, die knapp über der sozialen Schwelle zur Mindestsicherung liegen, zu gewährleisten, und senkt die Mietbelastungsquote der Empfängerhaushalte bundesweit von etwa 40 % auf unter 30 % deutlich.⁴⁶ Ende 2010 gab es in Baden-Württemberg 86.094 Empfänger, die im Mittel knapp 2.300 Euro Wohngeld im Jahr erhielten. Es handelte sich überwiegend um Nichterwerbstätige, darunter Rentnerinnen und Rentner sowie Pensionäre/Pensionärinnen, und um Arbeiterinnen und Arbeiter (vgl. Abbildung 32). Zwar unterstützt Wohngeld durch Zuschüsse zielgruppenspezifisch zum Beispiel eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, aber eine automatische Anpassung an die Einkommens- und Mietpreisentwicklung unterbleibt. Ebenso unterbleibt eine Förderung der Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum. Hier greift die objektbezogene Förderung mittels Darlehen, die sich auf die Bereitstellung von geförderten Wohnungen bezieht und möglichst vielfältige Wohnqualitäten aufweisen soll. Die Notwendigkeit dieser Fördersäule wird von Interviewpartnern insofern bestätigt, als dadurch Wohnraum für Haushalte mit vielfältigen Schwierigkeiten beim Zugang zum Markt vorgehalten werden kann.

Abbildung 32



Mit der Föderalismusreform Anfang 2007 haben die Länder die Gesetzgebungskompetenz für die Gestaltung der sozialen Wohnraumförderung inne, und bis einschließlich 2013 leistet der Bund jährlich Ausgleichszahlungen zweckgebundener Mittel von 518,2 Mio. Euro, die allerdings nicht an die Entwicklung der Inflation angepasst werden. Diese Änderung wurde damit begründet, dass dadurch die Förderung zielgenau auf die Bedarfsgemeinschaften ausgerichtet und zugleich die Unterschiede in den regionalen Wohnungsmarktverhältnissen berücksichtigt werden können.⁴⁷

KOMMUNALE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFTEN UND STADT

Steigende Mieten, Knappheiten auf den städtischen Wohnungsmärkten, hohe Baukosten, zunehmende Renditeorientierung und fehlendes Investoreninteresse am geförderten Wohnungsbau werden in vielen Städten nicht spurlos an der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte vorbeigehen. In diesem Umfeld ist diese Personengruppe umso stärker auf ein ausreichendes Angebot an preisgebundenem Wohnraum oder entsprechende Versorgungskonzepte von Kommunen und öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften angewiesen. Zudem steht die Sicherung der Wohnraumversorgung vor der Herausforderung, mit Kürzungen auf Seiten der staatlichen Förderprogramme und -budgets, aber auch mit den Restriktionen der eigenen, kommunalen Haushaltslage umzugehen.

Die befragten Wohnungsbaugesellschaften in den sieben Städten sind alle im alleinigen Besitz der jeweiligen Kommune, deren Einflussnahme auf das Unternehmen zum Beispiel in Abhängigkeit von politischen Gegebenheiten oder Marktsituationen durchaus variiert. Insgesamt können jedoch die Unternehmen weitgehend autark unter Berücksichtigung ihrer Ziele agieren, die im Kern zwei inhaltliche Aspekte umfassen:

1. Die privaten Haushalte sollen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sowie mit den damit verbundenen Dienstleistungen versorgt werden.
2. Die Wohnungsbaugesellschaften übernehmen darüber hinaus auch Funktionen zum Erreichen strategischer Ziele der Kommune mit der Begründung, dass Wohnungspolitik auch immer ein Teil der Stadtentwicklung ist.

Vorrangiges Ziel der Wohnungsbaugesellschaften ist die Versorgung sozial schwacher Haushalte mit Wohnraum. Die damit zusammenhängenden Leistungen werden von den Kommunen durchweg anerkannt, und sie bewerten die Unternehmen als notwendiges Instrument, um in der Stadt sozial ausgewogene räumliche Strukturen zu erreichen.

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind die wichtigsten Akteure bei der Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele, während die Erzielung von Einnahmen für den kommunalen Haushalt weitgehend nicht vorliegt.⁴⁸ Ihr Anteil an dem preisgebundenen Wohnungsbestand insgesamt in den jeweiligen Städten variiert von etwa 46 % bis 70 % (vgl. Tabelle 3). Als Gruppen werden insbesondere Haushalte versorgt, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind, sowie Empfänger von Transferleistungen und ihre Bedarfsgemeinschaften, Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein, kinderreiche Familien, Haushalte mit Migrationshintergrund oder ältere Menschen. Besondere Herausforderungen stellen spezifische Gruppen wie Mietschuldner oder Obdachlose. In diesen Fällen kooperieren die Unternehmen intensiv mit den jeweiligen Sozialämtern der Kommunen, um Lösungen für die spezifischen Herausforderungen zu finden.

Die Interviewpartner verweisen in den Städten mit sehr hohem Mietniveau, vor allem in Freiburg im Breisgau, Heidelberg und Stuttgart, auf eine angespannte Konkurrenzsituation zwischen verschiedenen Nachfragegruppen um Wohnraum in bestimmten Segmenten. So bevorzugen nach Aussagen der Geschäftsleitungen private Vermieter bei größeren Wohnungen zum Beispiel berufstätige Paare ohne Kinder oder Wohngemeinschaften von Studierenden, bei denen aufgrund der Einzelzimmervermietungen höhere Einkünfte als bei einem Mieterhaushalt erzielt werden können. Das Nachsehen haben oftmals Haushalte, die knapp über der Einkommensgrenze für die Berechtigung eines Wohnberechtigungsscheines liegen.

In der Regel obliegt die Belegung der Wohnungen den Wohnungsbaugesellschaften. Nur in der Landeshauptstadt Stuttgart mit ihrem extrem angespannten Wohnungsmarkt unterbreitet das zuständige Amt Vorschläge, aus denen die SWSG den Mieterhaushalt auswählt. Sie versucht, bei der Vermittlung die Segregation sozial benachteiligter Gruppen in bestimmten Beständen zu vermeiden. Dieses „Mantra der Mischung“, das von allen Wohnungsbaugesellschaften verfolgt wird, soll Leerständen mit ihren Mindereinnahmen und einem schlechten Image von Quartieren vorbeugen.

In diesem Zusammenhang nehmen die kommunalen Wohnungsbauunternehmen vielfältige Aufgaben von Quartiersentwicklung und -management wahr. Es werden auf Bestandesebene zum Beispiel Räumlichkeiten für Frauencafés, Mietertreffs oder -beratungen zur Verfügung gestellt, die grundsätzlich sozialen Funktionen dienen und das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mieter stärken sollen. Auf lokaler Ebene bringen sich die Unternehmen bei Maßnahmen ein, die die Qualität des Wohnumfeldes verbessern sollen. Dabei arbeiten sie mit verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, den

⁴⁷ Oettgen/Metzmacher 2011, S. 508. ⁴⁸ Vgl. Jaedicke/Veser 2011, S. 703.

Wohlfahrtsdiensten und paritätischen Verbänden, Schulbehörden und IHKs zusammen und tauschen sich mit Wohnungsbaugesellschaften in anderen Gemeinden zu verschiedenen Projekten mit deren Erfolgsbedingungen aus. Sie organisieren die Modernisierung von Schulen, Kindertagesstätten, errichten Mehrgenerationenhäuser und bauen soziale Infrastrukturen aus. Im Vordergrund steht die städtebauliche wie soziale Aufwertung von Quartieren unter Einbeziehung der Bestandsentwicklung. Das Grundbedürfnis Wohnen wird aus einer ganzheitlichen Perspektive betrachtet, die Ansprüche der Haushalte bezüglich Arbeiten, Sichbilden, Sichversorgen oder Sicherholen mit einbezieht. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben in dieser Hinsicht eine nicht zu unterschätzende strategische Bedeutung für die Städte, die dadurch die Umsetzung eigener Interessen an der Sicherung sozialer Verantwortung, am Neubau großer Wohnungen, um der anhaltenden Suburbanisierung von Familien gegenzusteuern, an der Realisierung innovativer Wohnprojekte oder der Wiedernutzung von Konversionsflächen direkt beeinflussen können. Diese Vorhaben sind zum einen eine Komponente stadtentwicklungspolitischer Strategie mit dem Ziel, die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort regional wie überregional zu stärken, zum anderen können die Unternehmen eine ökonomische Rendite zur Verwirklichung sozialer Ziele realisieren.

Insgesamt hat sich das traditionelle Aufgabenspektrum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften erheblich ausgeweitet. Heute bauen und betreiben sie Gründerzentren, sie sind Immobiliendienstleister, Bauträger und organisieren Bauherrengemeinschaften und treten in diesen Handlungsfeldern durchaus in Konkurrenz zu privaten Anbietern. Eine wesentliche Ursache für diese Aufgabenerweiterung ist das Ziel einer positiven Ertragslage, die zur Finanzierung von Vorleistungen unabdingbar ist. Die Gewinnerzielungsabsicht, nicht jedoch die Gewinnmaximierung, ist auch notwendig, um durch Quersubventionierungen die sozialen Aufgaben zu erfüllen. Dabei muss eine Abwägung der drei sich wechselseitig beeinflussenden Hauptsäulen der Geschäftstätigkeit, die betriebliche Komponente, die Mieter- und Investitionspolitik im Hinblick auf Neubautätigkeit, Modernisierung des Bestandes und damit die Bereitstellung von Quantität wie Qualität bezahlbaren Wohnraums stattfinden.

HERAUSFORDERUNGEN BEI DER BEREITSTELLUNG VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM

Neben der allgemein angespannten Marktlage in den Städten stellt der kontinuierlich sinkende Anteil an preis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen eine wesentliche Herausforderung bei der Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung dar (vgl. Abbildung 33). Hintergrund ist einerseits die hohe Zahl an aus der

Bindung fallenden Wohnungen, insbesondere der in den Nachkriegsjahren geförderten Bestände. Andererseits wird das Fördermittelvolumen zum Teil als unzureichend und als zu unflexibel einsetzbar erachtet, und auf Seiten der Investoren treffen die Anreize der Förderprogramme nach Einschätzung der Interviewpartner derzeit auf geringe Akzeptanz. Demnach macht vor allem das heutige Zinsumfeld die Finanzierungsbedingungen der Förderung weniger attraktiv, da der Kapitalbedarf am freien Markt ebenfalls zu günstigen Konditionen gedeckt werden kann. Dies verringert nicht nur Anreize für Investitionen, die mit Belegungsrechten belastet sind, sondern fördert gleichzeitig das vorzeitige Auflösen von Bindungen. Die Interviewpartner sind sich recht einig darüber, dass deshalb von Seiten der privaten Akteure kaum mehr Aktivitäten im sozialen Wohnungsbau zu erwarten sind und in Zukunft nur noch kommunale Unternehmen sowie weitere Träger mit sozialem Hintergrund in dieses Marktsegment investieren.

Allerdings droht auch deren Bereitschaft aus Wirtschaftlichkeitsgründen weiter zu sinken, gerade angesichts der Verschärfung baulicher Standards bei Neubau und Modernisierung. In diesem Zusammenhang führen nahezu alle befragten Geschäftsführer die Verteuerung des Bauens durch energetische Vorgaben an. Laut Landeswohnraumförderungsgesetz haben geförderte Wohnungen demnach strengere Auflagen zu erfüllen als frei finanzierte Wohnungen. Besonders prekär wird dadurch das Vermieter-Mieter-Dilemma, da von Haushalten mit niedrigem Einkommen die „warme“ Mietbelastungsquote bei steigenden Energiepreisen ebenso wenig zu tragen sein wird wie die Anpassungen der Kaltmiete nach energetischen Modernisierungsmaßnahmen.⁴⁹ Die Einführung dieser umweltpolitischen Komponente in dem sozialen Förderprogramm wird daher kritisch gesehen und scheint gemeinsam mit einem als hoch angesehenen bürokratischen Aufwand und komplexen Umsetzungsverordnungen den Neubau von preisgebundenen Wohnungen wirtschaftlich kaum noch realisierbar zu machen. Gerade die starre Orientierung der Programme an Richtwerten wird hierbei vielfach bemängelt, da diese zum Teil pragmatische Lösungen in Bezug auf die Realisierung preisgünstigen Wohnraums verhindern.

Ein weiteres Hemmnis stellen Vorbehalte gegenüber den förderungswürdigen Haushalten dar. Demnach besteht vor allem bei privaten Vermietern die Sorge vor möglichen Mietausfällen, erhöhtem Verwaltungsaufwand oder höheren Renovierungskosten durch „problematische“ Mieter. Zudem steigen die Ansprüche der zu versorgenden Haushalte, so dass die Wohnraumversorgung nicht mehr nur quantitativ erfolgen kann, sondern durch eine qualitative Komponente verstärkt werden muss. Gerade Wohnungen in den klassischen Quartieren des sozialen Wohnungsbaus sind heute aus Gründen des Wohnungszustands, des

49 Vgl. Neitzel u. a. 2011.

Raumzuschnitts, städtebaulicher Merkmale und aufgrund verfestigter Images und Sozialstrukturen nur schwierig zu vermieten. Dadurch erhöhen sich – unter Einbeziehung der Knappheit preisgünstiger Wohnungen – Suchdauer und Wartezeiten für die Haushalte und auch bei einem ausreichenden Angebot stehen Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften vor wachsendem Aufwand durch Allokationsprobleme.

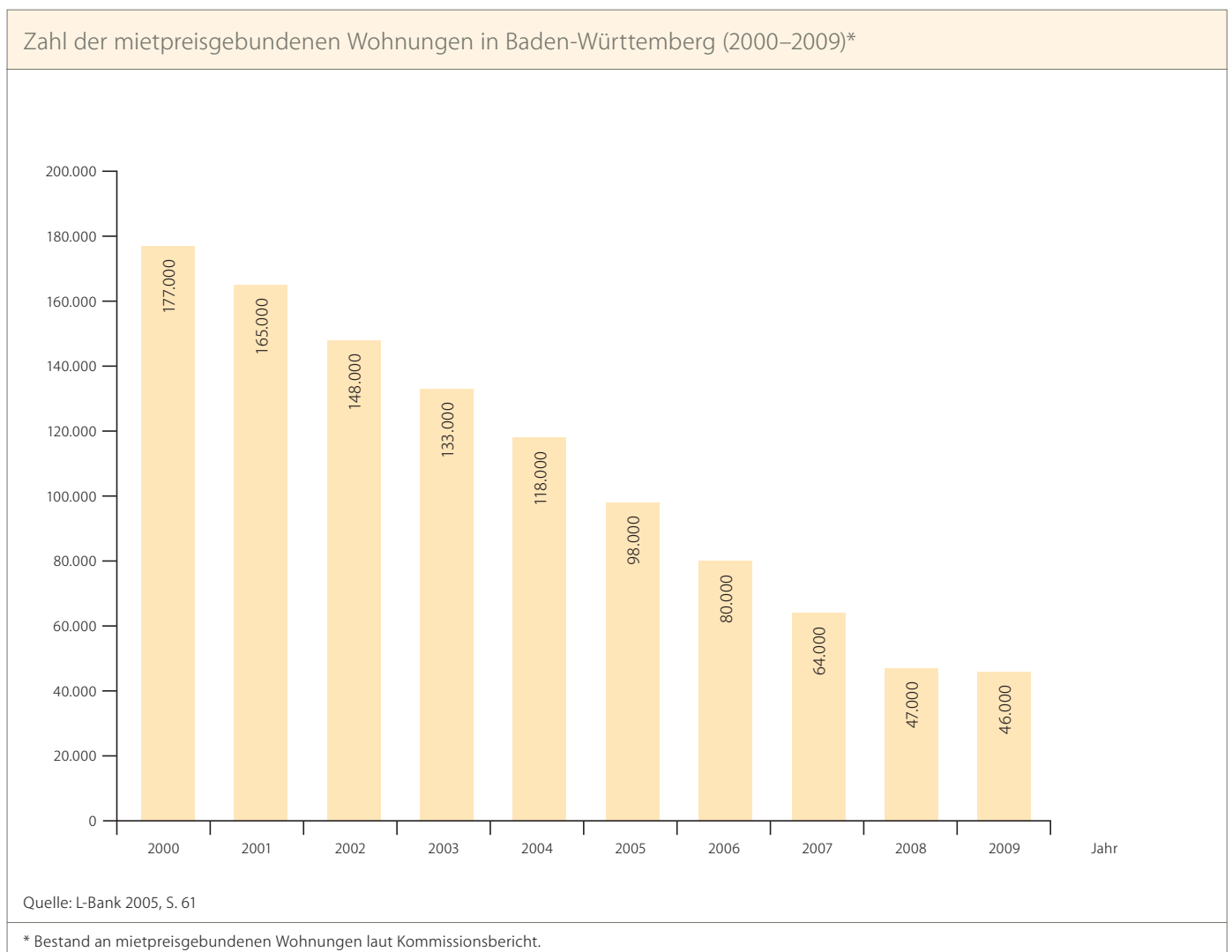
NEUE ANSÄTZE ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

Auf die schwierigen Rahmenbedingungen bei der objektbezogenen sozialen Wohnraumförderung und die sinkenden Bestandszahlen im geförderten Segment reagieren Städte und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit neuen Strategien, um dennoch ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für einkommenschwache Haushalte bereitzustellen. Aus kommunaler Sicht stehen hinter der

Schaffung preisgünstigen Wohnraums nicht nur sozialpolitische Zielsetzungen, sondern auch finanzielle Überlegungen angesichts möglicher Einsparungen bei den Aufwendungen für die soziale Absicherung des Wohnens (Leistungen für Unterkunft und Heizung von Transferleistungsempfängern).⁵⁰

Aufgrund des geringen Neubauvolumens im geförderten Wohnungsbau scheint sich zunächst zu manifestieren, dass soziale Wohnraumversorgung auf lange Sicht vorwiegend im Bestand erfolgen wird. Preisgünstiger Wohnraum entsteht also im Wesentlichen durch die Alterung von Beständen und nur noch zu sehr geringen Anteilen im Neubau. Daher messen die Gesellschaften einem intelligenten strategischen Portfoliomanagement und einer am Lebenszyklus der Bestände, an den Lagekriterien und den zukünftigen Bedarfen orientierten Sanierungsstrategie eine wachsende Bedeutung zu, auch im Hinblick auf die Bereitstellung preiswerten Wohnraums. Die Wohnungsbaugesellschaften achten zum Bei-

Abbildung 33



50 Vgl. Deutscher Städtetag 2006.

spiel darauf, schrittweise zu sanieren, um durchgängig erschwingliche Wohnungen bereitzuhalten, oder verweisen auf bedarfsgerechte Sanierungsziele. Demnach beschränken die Unternehmen ihre Maßnahmen zur Modernisierung nicht mehr zeitgemäßen Wohnraums zum Teil auf einfache und pragmatische Schritte, damit Wohnungen bezahlbar bleiben.

So kann in den Städten gewährleistet werden, dass auch nach dem Auslaufen von Bindungen die Mieten in bestimmten Teilmärkten weiterhin günstig bleiben und wohnberechtigte Mieter die Möglichkeit zum Verbleib in der Wohnung haben. Denn vielfach sind es gerade preiswerte, gebundene oder aus der Bindung fallende Wohnungen, die aus Altersgründen sowie aufgrund nicht mehr adäquater Wohnzuschnitte, zum Beispiel der klassischen Sozialwohnungen, in besonderem Maße sanierungsbedürftig sind. Da derartige Bestände in den meisten Städten konzentriert vorkommen und sich zudem in schwierigen Lagen, beispielsweise an Verkehrsknotenpunkten oder in Quartieren mit mangelnder Versorgungsinfrastruktur, befinden, stellt sich vielerorts die Frage nach ihren zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Die Ertüchtigung des Bestandes ist grundsätzlich ein vorrangiges Ziel der Städte und Wohnungsbaugesellschaften, um schleichende Leerstände sowie eine soziale Abwertung von Quartieren infolge eines vermehrten Zuzugs von Haushalten mit geringem sozialen Status zu vermeiden. Hierbei wird in den Städten allerdings kontrovers diskutiert, inwieweit sich einfache Sanierungen zur Herstellung der Vermietbarkeit zum Beispiel gegenüber einem Abriss wirtschaftlich und ökologisch rechtfertigen lassen.

Einige Wohnungsbaugesellschaften verfolgen in diesem Zusammenhang auch die Strategie einer vornehmlich punktuellen Sanierung, die bestehende Strukturen eines Quartiers in ihrer Gesamtheit nicht gefährden soll. Darüber hinaus sind die Unternehmen bestrebt, die Kosten einer Sanierung und damit auch der Mietsteigerungen über Skaleneffekte oder die Nutzung anderer staatlicher Förderprogramme (KfW-Mittel) möglichst gering zu halten und auch bei Abriss und Neubau die Mieten auf einem angemessenen Niveau zu belassen. Gerade weil sich umfassende sowie an energetischen Vorgaben orientierte Baumaßnahmen im unteren Preissegment jedoch an der Wirtschaftlichkeitsgrenze bewegen und in den angespannten Märkten aussichtsreiche Entwicklungspotenziale bestehen, ist ein derartiges Vorgehen vorwiegend von den kommunalen Gesellschaften zu erwarten. Allerdings wird auch hier deutlich auf die finanziellen Restriktionen und eine Mindestwirtschaftlichkeit verwiesen, so dass bei weitem nicht alle Projekte schwerpunktmäßig unter dem sozialen Aspekt realisierbar sind.

Dies spiegelt sich auch in der geringen Neubautätigkeit im Segment des preisgebundenen Wohnraums durch die kommunalen Gesellschaften wider. Die Landeshauptstadt Stuttgart versucht, dem allgemeinen Trend über eine ergänzende kommunale Wohnbauförderung und unterstützende Förderprogramme entgegenzuwirken. Über städtische Grundstücke (Erbbaurechte), verbilligte Darlehen oder Zuschüsse sollen zusätzliche Anreize für Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau geschaffen werden. Eine sozialverträgliche städtische Grundstücks politik bildet auch in anderen Großstädten ein wesentliches Instrument zur Gewährleistung preiswerten Bauens. Gleichzeitig kommen wie auch bei der Entwicklung der Heidelberger Bahnstadt Quotenregelungen zum Einsatz, die Investoren dazu verpflichten, bei Neubauvorhaben einen bestimmten Anteil an preisgebundenen Wohnungen zu errichten.

Dennoch beobachten die Städte im Gesamtmarkt eine teilweise deutliche Fokussierung der Neubautätigkeit auf hochpreisige Objekte. Und selbst Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften forcieren derzeit Neubautätigkeiten außerhalb des äußerst preiswerten Segments, insbesondere um Angebotslücken auch bei mittleren Einkommensbeziehern und den in vielen Städten besonders knappen großen Wohnungen für Familien zu schließen. Gerade in äußerst angespannten Märkten wie Stuttgart oder Heidelberg ist hierbei eine Ausweitung der sozialen Wohnraumförderung durch die Anhebung von Einkommensgrenzen der Anspruchsberechtigung und damit eine Anpassung an das lokale Marktniveau zu erkennen. In anderen Städten existieren zum Teil kommunale Beschlüsse zur Fokussierung auf spezielle Zielgruppen (familiengerechter Wohnraum, Barrierefreiheit, Wohnraum für mittlere Einkommensgruppen) und/oder bestehen konkrete Zielsetzungen zum (jeweiligen) Wohnungsneubauvolumen.

Durch verstärkten Neubau den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu reduzieren, kommt gemäß der *Filtering*-Theorie auch einkommensschwächeren Haushalten zugute. Demnach hat eine Ausweitung des Angebots im hochwertigen Segment durch Neubau zur Folge, dass einkommensstarke Haushalte ihre Wohngebiete aus Gründen wie der Ausstattung, der städtebaulichen Gestaltung, der Änderungen von Präferenzen oder des Eindringens unerwünschter Nutzungen verlassen und in die neuen, qualitativ hochwertigeren Wohnungen wechseln. Bei konstanter Nachfrage kommt es in dem frei gewordenen Wohnraum zu einem qualitätsspezifischen Angebotsüberhang und damit zu sinkenden Mieten, so dass sich Haushalte, die vor der Neubautätigkeit in Wohnungen der nächstniedrigeren Qualitätsstufe lebten, die hochwertigeren Wohnungen leisten können. Diese Sicker-effekte durch Umzüge setzen sich

über alle Qualitätsstufen fort und ermöglichen es auch einkommensschwächeren Haushalten, ihre Wohnqualität zu verbessern.⁵¹ Zwar bestätigt sich in den angespannten großstädtischen Märkten Baden-Württembergs der vom *Filtering*-Konzept unterstellte Zusammenhang zwischen dem zunehmenden Alter des Wohnungsbestandes, begleitet von geringer werdender Wohnqualität, und dem sinkenden sozialen Status der Haushalte (*Filtering-down*). Allerdings bleibt ungewiss, inwieweit ein *Filtering-up* von Haushalten und damit positive Effekte auf sozial schwächere Haushalte stattfindet. Zu gering erscheint jedoch für umfassende Sickereffekte einerseits die aktuelle Neubautätigkeit, andererseits können eine hohe Nachfrage durch Zuzüge sowie verstärkte Modernisierungstätigkeit, beispielsweise im Rahmen von Gentrifizierungsprozessen, ein *Filtering-up* von einkommensschwächeren Haushalten verhindern. Letzteres wird in den berücksichtigten Städten anhand von Beispielen von Verdrängungseffekten im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sowie nach Abriss und Neubau beobachtet, die nach dem sozialpolitischen Verständnis von Städten und Wohnungsbaugesellschaften eigentlich unerwünscht sind. Neue Qualitäten sollen zwar geschaffen werden, jedoch nicht zulasten der bestehenden Quartiersstrukturen.

Hierbei ist das Augenmerk darauf gerichtet, Segregationstendenzen auf den kommunalen Wohnungsmärkten weitestgehend zu vermeiden und sozial ausgewogene Nachbarschaften zu erhalten. Das Gros der Geschäftsführer verweist in diesem Zusammenhang auf die gewachsenen Kompetenzen und Erfahrungen in den Unternehmen, die eine sozialverträgliche Belegung ermöglichen. Allerdings sind sich sowohl kommunale Vertreter als auch die Gesellschaften bewusst, dass eine gänzliche Vermeidung insbesondere aufgrund städtebaulicher Charakteristika und bestehender Image- und Nachbarschaftsaspekte sowie der zum Teil doch geringen Steuerungspotenziale in den Beständen der Wohnungsbaugesellschaften (Anteil am Gesamtmarkt) kaum möglich ist. Denn meist liegen die Belegungsrechtsschwerpunkte der Städte in ungünstigen städtebaulichen Strukturen bzw. Bauformen wie Hochhäusern, in denen die Gefahr von Nachbarschaftskonflikten im Allgemeinen vergleichsweise eher hoch ist.

In Stuttgart sollen in diesem Zusammenhang auch Privatisierungen ehemals belegungsgebundener Wohnungen zur Durchmischung führen und Sozialstrukturen stabilisieren. Gerade im relativ entspannten Markt Mannheims erfolgen aus dem gleichen Grund zum Teil Befreiungen von der Belegungsbindung, um beispielsweise Haushalten den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen, deren Einkommen mittlerweile die Grenzwerte zum Erhalt von Wohngeld übersteigt, auch um insgesamt Leerstände und mögliche, durch Wohnungswechsel verursachte Kosten zu

minimieren. Dies steht im Gegensatz zur Praxis einer Fehlbelegungsabgabe, die ein „Freiwerden“ der Wohnungen für Berechtigungsscheininhaber beschleunigen soll.⁵²

Zur Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung dienen auch Verpflichtungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, einen gewissen Bestand an Wohnungen zu einem festgeschriebenen Preis zu vermieten. So hält die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg die Hälfte ihrer Wohnungen für eine Kaltmiete von maximal 5,50 Euro pro Quadratmeter für Menschen mit niedrigem Einkommen (auch ohne Wohnberechtigungsschein) vor. In diesem Zusammenhang steht auch die Festsetzung von zulässigen Höchstmieten für geförderten Wohnraum, die im Zuge der Föderalismusreform von der Landes- weiter auf die kommunale Ebene übertragen wurde. Denn die allgemeine Vorgabe des Landeswohnraumförderungsgesetzes, die „Kostenmiete“ zugunsten einer um mindestens 10 % niedrigeren „ortsüblichen Vergleichsmiete“ zu ersetzen, wäre in den äußerst angespannten Märkten bei Umsetzung der Mindestanforderungen zum Teil mit erheblichen Mietsteigerungen verbunden. In Freiburg im Breisgau, Heidelberg oder Stuttgart bestehen daher Satzungen, die eine sozialverträgliche, an den jeweiligen Marktbedingungen orientierte Umsetzung garantieren, indem grundsätzlich höhere Abschläge und teilweise gebäude-spezifische Mietpreise festgelegt werden. Anders stellt sich die Situation in Mannheim dar, wo aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus die Mieten gebundener Wohnungen zum Teil nicht am Markt durchsetzbar sind.

Auslaufende Bindungen erfordern zudem neue Formen der Zusammenarbeit und Steuerung zwischen Wohnungsanbietern und den Kommunen. Dies betrifft beispielsweise die Loslösung von der Steuerung über das formale Instrument des Wohnberechtigungsscheins und entsprechende Belegungsbindungen. An die Stelle der klassischen Umsetzung treten dann wie etwa in Mannheim Kooperationsverträge zwischen Kommune und Wohnungsbaugesellschaft, die den sozialen Auftrag der Gesellschaft konkretisieren.

Allgemeine Aktivitäten im Bereich des Sozialmanagements sind ein weiteres Instrument der Wohnungsbaugesellschaften, um Versorgungsprobleme zu minimieren bzw. zumindest stabile Strukturen zu erhalten. Charakteristisch sind hierbei Mieterberatung, Schuldnerberatung oder ein Mahnwesen, die dazu beitragen sollen, drohenden Wohnungsverlust zu vermeiden. Daneben treten auf Ebene der Kommunen wie auf Ebene der Wohnungsbaugesellschaften die bereits erwähnten Maßnahmen zur Stabilisierung von Nachbarschaften im Rahmen des Quartiersmanagements. Hierbei sind durchaus unterschiedliche Akzentuierungen und Intensitäten des Engagements zu beobachten.

FAZIT

Die strategische Bedeutung der Wohnungsbaugesellschaften in Bezug auf die soziale Wohnraumversorgung wird von den kommunalen Vertretern auch zukünftig sehr hoch eingeschätzt (vgl. Tabelle 5). Die Mehrzahl ist gar der Ansicht, dass ihre Bedeutung unter den gegebenen Rahmenbedingungen sogar ansteigen wird. Denn zum einen wird eine anhaltend angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten mit weiteren Preissteigerungen mit der Folge erwartet, dass es sich nur einkommensstarke Haushalte leisten können, in die Stadt zu ziehen oder dort zu bleiben. Dämpfend sollen in diesem Zusammenhang Strategien wie Innenentwicklung und Nachverdichtung wirken, die in nicht wenigen Städten auf der Agenda stehen, um Flächenmangel und Knappheiten am Wohnungsmarkt zu begegnen. Zum anderen rechnen die Interviewpartner zukünftig mit einer gleichzeitigen Verschärfung im Hinblick auf die soziale Situation in den Städten und nennen wiederholt die Altersarmut.

Auch die Wohnungsbaugesellschaften sehen den sozialen Auftrag nach wie vor als eine ihrer zukünftigen Kernaufgaben. Nichtsdestotrotz können auch sie sich nicht ausschließlich auf die Bereitstellung preiswerter Wohnungen konzentrieren, da dieser Weg mittelfristig zu einer Gefährdung ihrer finanziellen Basis führen würde. Denn ein solides ökonomisches Wirtschaften stellt die wesentliche Voraussetzung für das Erreichen sozialer und umweltpolitischer Ziele dar. Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte werden bereits heute häufig durch renditeträchtigeren Segmenten, insbesondere im Neubau, quersubventioniert. Die Ziele der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft bedingen sich demnach in erheblichem Maße.

Tabelle 5

Bewertung der Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. der kommunalen Wohnungsbestände für verschiedene kommunale Aufgabenfelder				
Aufgabenfeld	Bedeutung ist			
	sehr groß	groß	gering	sehr gering
Wohnungsversorgung breiter Schichten	●			
Wohnungsversorgung sozialer Zielgruppen	●			
Mietenpolitik/preisgünstige Wohnungen		●		
Entschärfung sozialer/städtebaulicher Brennpunkte		●		
Soziale Durchmischung	●			
Quartiersentwicklung		●		
Stadtumbau			●	
Entwicklung attraktiver Stadtquartiere		●		
Energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes		●		
Altersgerechte Erneuerung des Wohnungsbestandes		●		
Verbesserung quartiersbezogener Infrastruktur		●		
Quelle: eigene Zusammenstellung				

In diesem Kontext ist auch die von Stadt zu Stadt unterschiedlich intensive Ausweitung der Tätigkeitsspektren der Wohnungsbaugesellschaften und der strategischen (Neu-)Ausrichtung im kommunalen Kontext zu sehen. Typisch sind ein Engagement im Bauträgergeschäft, Erweiterungen des Angebots an immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen oder die Nutzung „stiller Reserven“, mittels derer gewinnorientierte Ziele zur Sicherstellung der ökonomischen Leistungsfähigkeit verfolgt werden. Allerdings weisen die Gesellschaften darauf hin, dass auch derartige Projekte mit dem Fokus auf mittlere bis gehobene Einkommen nicht auf das Luxussegment zielen. Speziell aus stadtentwicklungspolitischer Sicht besitzen die Initiierung von „Leuchtturmprojekten“ und das Anstoßen neuer Themen (zum Beispiel barrierearme, familiengerechte oder neue Formen des gemeinsamen Bauens und Wohnens) große Bedeutung, da sie mit der Hoffnung auf Folgeinvestitionen durch private Akteure verbunden sind.

Im Hinblick auf die soziale Wohnraumförderung wird neben der Neubauförderung gerade die Bestandsförderung als wichtige Säule betrachtet, da sich sozialer Wohnungsbau im Neubau kaum noch rechnet und sich gleichzeitig in vielen Städten hohe Anteile an sanierungsbedürftigen Altbaubeständen befinden. Die Förderprogramme müssen aus Sicht der Wohnungswirtschaft ökonomisch attraktiv sein, damit eine Inanspruchnahme durch Fördermittelnehmer gewährleistet wird. Allerdings erscheint es notwendig, dass auch der Neubau von preisgünstigem Wohnraum, ebenso wie in anderen Segmenten mit Bedacht, an Zielgruppen orientiert und auch in städtebaulicher Hinsicht nachhaltig erfolgt.

Alternative, flexible Formen der sozialen Wohnraumversorgung, die auf Kooperationen basieren, werden zukünftig an Bedeutung gewinnen, beispielsweise der Erwerb von Bindungen oder mittelbaren Bindungen, gerade um Engpässe im Segment preiswerten Wohnraums und für Haushalte mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt abzumildern.

Neben rein quantitativen Aspekten der Wohnraumversorgung werden die Herausforderungen für Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften in qualitativer Hinsicht zukünftig noch wachsen. Dies betrifft eine sinnvolle Belegungspolitik genauso wie stabile Quartiersstrukturen. Hierzu könnte das Ziel, optimale Nutzungen der Wohnungen zu erreichen und Fehlallokationen zu vermeiden, beitragen, was zum Beispiel durch den Wohnungstausch von Haushalten mit unterschiedlichen Bedürfnissen innerhalb des Quartiers ermöglicht werden könnte.

Eine sozial ausgewogene Wohnungspolitik sollte von integrativen Sichtweisen ausgehen und im Hinblick auf die Förderkulissen Infrastruktur- wie Sozialpolitik einbinden. Denn mögliche Konzepte zur Lösung sozialer Herausforderungen auf lokaler städtischer Ebene sind zum Beispiel die Schaffung von Bildungs- und Ausbildungsangeboten, Betreuungsmöglichkeiten oder effizienten Hilfen bei der Jobsuche.

Ein wesentliches Element zur Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung können kleinräumige statistische Daten sowie Erhebungen zur aktuellen Wohnungsmarktlage bzw. zum Ausmaß möglicher Knappheiten oder zur Entwicklung der zu versorgenden Zielgruppe sein. Ein Teil der ausgewählten baden-württembergischen Großstädte (Mannheim, Stuttgart, Ulm) setzt dies mit Auftragsarbeiten oder eigenen Monitoringsystemen bereits um, teilweise sind Bestrebungen zu erkennen, diese Instrumente noch weiter auszubauen.

Die Ergebnisse am Beispiel der baden-württembergischen Großstädte legen nahe, dass auch zukünftig Finanzierungsmittel in ausreichendem Umfang für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt werden müssen. Diese Forderung basiert auf der Entwicklung von Angebots- und Nachfrageseite der Wohnungsmärkte sowie staatlicher Vorgaben, die insgesamt zu Engpässen insbesondere bei preisgünstigem Wohnraum in den Großstädten geführt haben.

Literaturverzeichnis

Alisch, M; Dangschat, J. S. (1998): Armut und soziale Integration. Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit. Opladen.

BMWi, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie; BMU, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung. 28.09.2010.

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

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

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

Deutscher Bundestag (2008): Lebenslagen in Deutschland – Dritter Armuts- und Reichtumsbericht. Unterrichtung durch die Bundesregierung. Drucksache 16/9915. Berlin.

Deutscher Bundestag (2011): Wohngeld- und Mietenbericht 2010. Berlin.

Deutscher Städtetag (2006): Wohnen in der Stadt für alle – Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung. Positionspapier, Februar 2006.

Eichener, V.; Bengtsson, J.; Heinrich, D. (2012): Wohnungsbau in Deutschland – Zuständigkeiten von Bund, Ländern, Kommunen und Europäischer Union? Bochum.

Engels, D. (2008): Lebenslagen. In: Maelicke, B. (Hg.): Lexikon der Sozialwirtschaft. Baden-Baden, S. 643–646.

GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2011): Kaum Neubauwohnungen mit günstigen Mieten. Pressemitteilung vom 18. November 2011.

Günther, M.; Hübl, L. (2009): Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit. Hannover.

Heising, P.; Baba, L. (2011): Neue Ansätze für kommunale Konzepte zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. In: Informationen zur Raumentwicklung 9/2011, S. 521–533.

Horn, M.; Lentz, S. (2001): Armut in Deutschland. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd. 4, Heidelberg/Berlin, S. 88–91.

Hradil, S. (2010): Der deutsche Armutsdiskurs. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 51–52, S. 3–8.

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

IÖR, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2011b): Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Baden-Württemberg bis 2030. Steckbriefe der Stadt- und Landkreise. Auftraggeber: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.

IVD, Immobilienverband Deutschland (2009): Mietbelastung. In: IVD-Marktbeobachtung. Stand: November 2008.

Jaedicke, W.; Vesper, J. (2011): Strategien der Kommunen im Umgang mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen. In: Informationen zur Raumentwicklung 12/2011, S. 699–712.

Kort-Weiher, G. (2011): Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe heute. In: Informationen zur Raumentwicklung 12/2011, S. 653–659.

L-Bank (2005): L-Bank-IAW-Wohnungsmonitor 2004. Karlsruhe.

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (2011): Konjunkturrückblick und Konjunkturprognose.

Neitzel, M.; Dylewski, C.; Pelz, C. (2011): Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Konzeptstudie. Bochum.

Oettgen, N.; Metzmacher, M. (2011): Wenn das Einkommen nicht zum Wohnen reicht – und wie der Staat hilft. Instrumente, Empfänger und Leistungen zur sozialen Absicherung des Wohnens. In: Informationen zur Raumentwicklung 9/2011, S. 505–520.

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

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2011): Gemeinschaftsdiagnose – Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur. Herbst 2011.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2012): Gemeinschaftsdiagnose – Deutsche Konjunktur im Aufwind – Europäische Schuldenkrise schwelt weiter. Frühjahr 2012.

Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung und ImmobilienScout24 (2011): Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten 2007–2011. <http://www.rwi-essen.de/forschung-und-beratung/wachstum-und-konjunktur/projekte/164/>, abgerufen am 13.04.2012.

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2011): Verantwortung für Europa wahrnehmen – Jahresgutachten 2011/12.

Sailer, U. (2011): Geographische Immobilienmarktforschung. In: Gebhardt, H.; Glaser, R.; Radtke, U.; Reuber, P. (Hg.): Geographie – Physische Geographie und Humangeographie, Heidelberg, 2. Aufl., S. 960–972.

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

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2012): Sozialberichterstattung der amtlichen Statistik, <http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de> (abgerufen am: 26.04.2012).

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2011): Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2012a): Konjunktur Südwest – Abschwächung ja, Krise nein. Prognose für Baden-Württemberg, 1. Quartal 2012.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2012b): Baupreisentwicklung. Bauleistungen am Bauwerk (Basis 2005 = 100) seit 1949 für Wohngebäude und Nichtwohngebäude und für Straßenbau und Ortskanäle in Baden-Württemberg. Stand: Februar 2012.

Statistisches Bundesamt (2012): Preisindizes für die Bauwirtschaft – Fachserie 17, Reihe 4 – Februar 2012.

V. Bodelschwingh, A.; v. Rohr, G; Pietschmann, H.; Rohwedder, H. (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Studie im Rahmen der Ressortforschung des BMVBS.

Westerheide, P. (2011): Integrierte Analyse der Einkommens- und Vermögensverteilung in Deutschland. In: Gans, P.; Nachtkamp, H. H. (Hg.): Soziale Ungleichheit, Segregation und Integration, Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung 9, Mannheim, S. 3–14.

ZEW Wachstums- und Konjunkturanalysen (2012): Aspekte und Einschätzungen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, März 2012.

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

Prof. Dr. Felix Schindler, Dipl.-Vw. Tim-Alexander Kröncke,
Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW)

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

Stand: Juni 2012