

IAW-Wohnungsmonitor  
Baden-Württemberg

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

04/02



Das Geschehen an den Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg wie auch in Deutschland insgesamt ist weiterhin gekennzeichnet durch regional und sektoral sehr unterschiedliche Entwicklungen. In der vorliegenden Ausgabe des Wohnungsmonitors finden Sie ergänzend zu den schon traditionellen Angaben zur Wohnungsbau-tätigkeit und zur Lage der Bauwirtschaft auch eine Analyse zur Kaufkraft in Baden-Württemberg. Die Kaufkraft der Haushalte ist einer der zentralen Indikatoren für das regionale Einkommens- und Wohlstandsniveau. Ihre Entwicklung lässt nicht nur Rückschlüsse auf die Höhe des Konsums, sondern auch auf das Wohnungsnachfragepotential in den einzelnen Teilräumen zu. In künftigen Ausgaben des Wohnungsmonitors werden wir daher den Indikator „Kaufkraft“ – jährlich aktualisiert – in die Analysen einbinden. ←

## Jahreszyklus der Quartalsthemen

- 1. Quartal Demographische Rahmendaten
- 2. Quartal Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit
- 3. Quartal Wohnungsbaufinanzierung und wirtschaftliche Rahmendaten
- 4. Quartal Baulandmarkt und Baugewerbe

## Bisherige Schwerpunktthemen

- 4/92 Eigentumsmaßnahmen und «Miet»-Wohnungen
- 1/93 Private Haushalte in Baden-Württemberg
- 2/93 Wohnungsbauförderung Teil 1: Programmatistische Entwicklung
- 3/93 Wohnungsbauförderung Teil 2: Regionale Aspekte
- 4/93 Die Wohnsituation ausländischer Haushalte in Baden-Württemberg
- 1/94 Ökologischer Wohnungsbau
- 2/94 Ökologische Stadtentwicklung
- 3/94 Bevölkerungsentwicklung bis 2005
- 4/94 Die Flächennutzung in Baden-Württemberg
- 1/95 Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 1)
- 2/95 Arbeit und Wohnen: Die Trennung von Arbeit und Wohnen (Teil 2)
- 3-4/95 Alleinlebende in Baden-Württemberg
- 1/96 Die Wanderungsverflechtung Baden-Württembergs mit dem Bundesgebiet
- 2/96 Nachhaltige Stadtentwicklung
- 3/96 Mietspiegel in der Diskussion – Ein Überblick
- 4/96 Wohngeld in Baden-Württemberg
- 1/97 Wohnungsbauförderung in Baden-Württemberg
- 2/97 Die Familie und ihre Wohnverhältnisse im Wandel
- 3/97 Nahverkehr und Stadtplanung
- 4/97 Die Stadt ist ein Gewebe ... – Gespräche zum Thema Städtebau
- 1/98 Funktionsmischung und Dichte in neuen Stadtquartieren
- 2/98 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1997
- 3/98 Wohnungslosigkeit in Deutschland – Entwicklungen ...
- 4/98 Der IAW-Wohnungsmonitor im Internet
- 1/99 Chancen zur Wohneigentumsbildung
- 2/99 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1998
- 3/99 Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 1
- 4/99 Siedlungsstruktur und Wohnen – Teil 2
- 1/00 Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in Baden-Württemberg
- 2/00 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1999
- 3-4/00 Wohnen im Alter – Teil 1+2
- 1/01 Die volkswirtschaftlichen Effekte der Wohnungsbauförderung
- 2/01 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 1999
- 3-4/01 Die Zukunft des Wohnens – Teil 1+2
- 1/02 Die Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg
- 2/02 Jahresübersicht regionale Wohnungsbautätigkeit 2001
- 3/02 Das Niedrigenergiehaus – eine Orientierungshilfe
- 4/02 Die Kaufkraft als Nachfrageindikator



## Wohnungsbau in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2002

- 05 / Wohnungsbaunachfrage: moderater Rückgang
- 07 / Wohnungsbautätigkeit: wiederum Abschwächung
- 07 / Baden-Württemberg im Bundesvergleich
- 09 / Wohnungsprognose 2015: Stabilisierung auf niedrigem Niveau



## Bauland in Baden-Württemberg 2001

- 10 / Baulandpreise in Baden-Württemberg 1996-2001
- 10 / Umgesetzte Baulandflächen in Baden-Württemberg 1996-2001
- 11 / Bauland in Baden-Württemberg 2001
- 12 / Baulandpreise in Baden-Württemberg 2001
- 13 / Mittlere Baulandpreise in Baden-Württemberg 2001



## Bauwirtschaft in Baden-Württemberg 2002

- 15 / Auftragslage
- 15 / Preise und Umsatz
- 17 / Beschäftigung



## Die Kaufkraft in Baden-Württemberg

- 19 / Baden-Württemberg: Höchste Haushaltskaufkraft im Ländervergleich
- 21 / Erhebliche Kaufkraftunterschiede zwischen den Landesteilen



## Quellen / Erscheinungsfolge

- 26 / Quellen
- 27 / Erscheinungsfolge



## Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg bis zum 2. Quartal 2002



# Wohnungsbau in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2002

## Wohnungsbaunachfrage: moderater Rückgang

Die Wohnungsbaunachfrage ist in den vergangenen Jahren in Baden-Württemberg dramatisch zurückgegangen. Dagegen fällt die in der ersten Jahreshälfte 2002 beobachtete Abnahme der Genehmigungszahlen um 5,5 Prozent eher moderat aus. Insgesamt wurde in Baden-Württemberg in den Monaten Januar bis Juni 2002 der Bau von 17.233 neuen Wohnungen genehmigt. Im Vergleich dazu: 2001 brach die Nachfrage bis zur Jahresmitte um 21,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein, im Jahr 2000 um immerhin 11,4 Prozent. Die Zahl der genehmigten neuen Wohnungen gibt bereits zum Halbjahr verlässliche Hinweise auf das zu erwartende Jahresergebnis. So zeichnet sich ab, dass die Nachfrage im gesamten Jahr 2002 auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (ca. 35.000 Baugenehmigungen) liegen wird. Daraus jedoch auf ein Ende der seit 1995 anhaltenden Talfahrt zu schließen, ist verfrüht. Zu rechnen ist vielmehr mit einer Stabilisierung in der Nähe des jetzt erreichten niedrigen Niveaus. Impulse für Bau- und Wohnungswirtschaft könnten zukünftig eher von einer Nachfrage nach höherer Qualität und damit einem „Umbau“ vom Wohnungsbestand ausgehen. Stichworte hierfür sind die Sanierung des vorhandenen Gebäudebestands, Neugestaltung ganzer Stadtviertel unter nachhaltigen Kriterien, je nach lokalem/regionalem Bedarf. Nach den Schlagzeilen über die Kürzungen in der steuerlichen Wohnungsbauförderung stellt sich auch in der Öffentlichkeit die Frage nach einer gezielteren und am Bedarf orientierten Wohnungspolitik wieder neu.

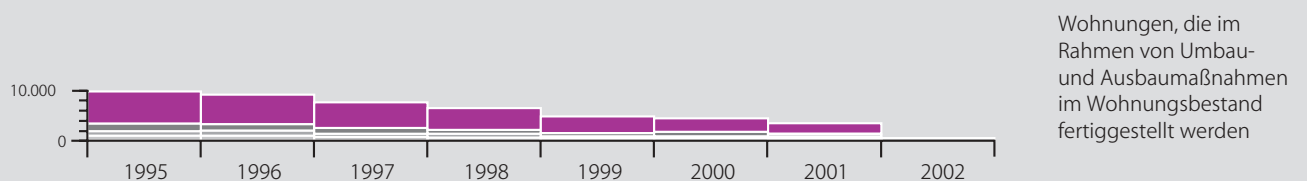
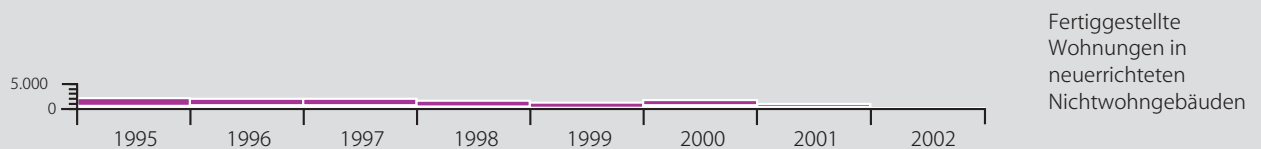
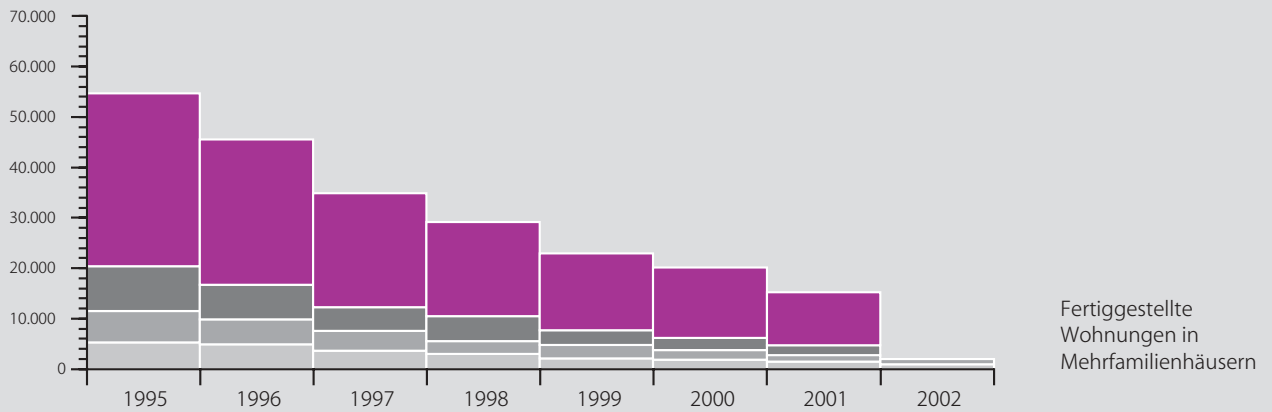
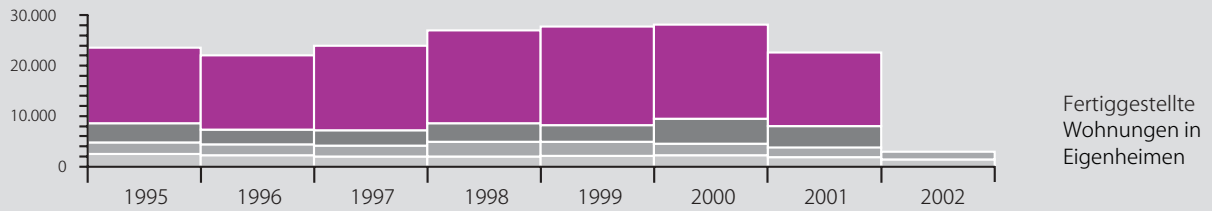
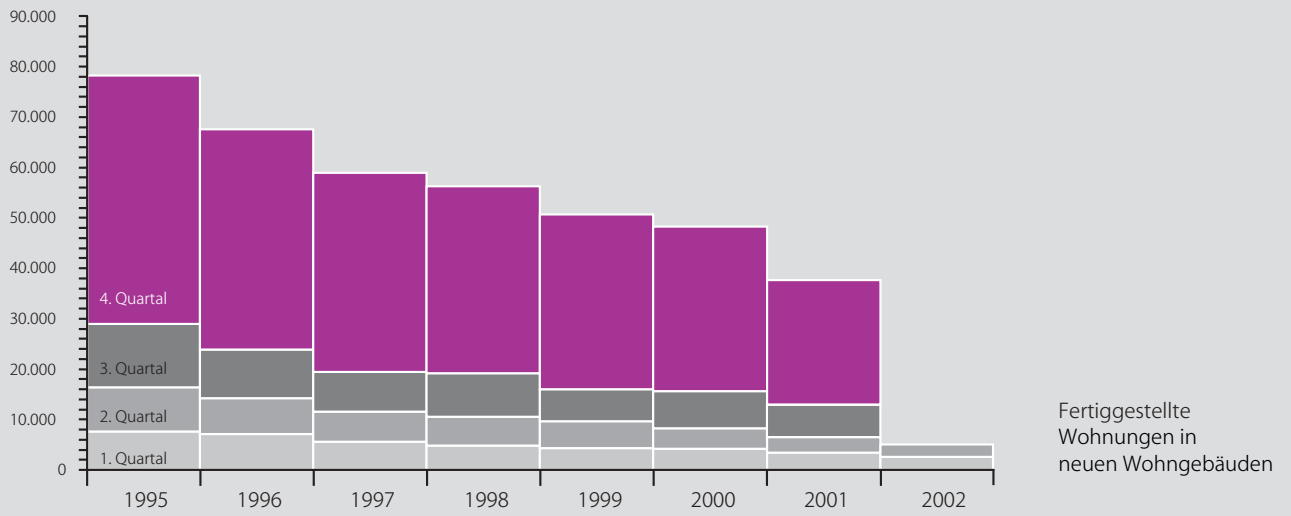
Nach wie vor liegt die Wohnungsbaunachfrage nach Eigenheimen – also Ein- und Zweifami-

lienhäusern – klar vor den Mehrfamilienhäusern. In den ersten beiden Quartalen 2002 wurden insgesamt 10.054 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine kleine Zunahme von 99 Wohnungen. Ob es aufs ganze Jahr gesehen beim Plus bleibt, muss abgewartet werden. Bei Mehrfamilienhäusern ging die Nachfrage im Vergleich zu den ersten beiden Quartalen 2001 um 787 Wohnungsgenehmigungen zurück und liegt zur diesjährigen Jahresmitte bei 5.186 Genehmigungen. Fast zwei Drittel der neuen Wohnungen entstehen also in Ein- und Zweifamilienhäusern, weniger als ein Drittel in Mehrfamilienhäusern, ein kleiner Rest entfällt auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand und in Nichtwohngebäuden. Wie in den Vorjahren machen den größten Anteil der Eigenheime wieder die Einfamilienhäuser aus. 7.290 genehmigte Wohnungen in Einfamilienhäusern stehen zur Jahresmitte 2.764 Genehmigungen in Zweifamilienhäusern gegenüber. Beide haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht zugelegt und verzeichnen ein Plus von 45 bzw. 54 Genehmigungen.

Die Nachfrage nach dem Bau von Mietwohnungen nahm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 206 Genehmigungen zu, die Nachfrage bei allen Eigentumsmaßnahmen ging hingegen um 623 Genehmigungen zurück. Zahlenmäßig spielen die Mietwohnungen aber nach wie vor in Baden-Württemberg eine minimale Rolle. In den ersten beiden Quartalen wurden insgesamt 940 private Wohnungsbauvorhaben als Mietwohnungen angemeldet gegenüber 4.529 Eigentumswohnungen. Eigentumsmaßnahmen, also Wohnungen in Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, machten mit insgesamt 14.583 Einheiten 94 Prozent Baufreigaben in Neubauten aus.



## Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg bis zum 2. Quartal 2002



## Wohnungsbautätigkeit: wiederum Abschwächung

In den Monaten Januar bis Juni 2002 wurden im Südwesten 5.328 Wohnungen fertig gestellt. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2001 ging damit die Zahl der Fertigstellungen um fast 28 Prozent zurück. Dieser Rückgang war aufgrund der niedrigen Genehmigungszahlen in den beiden Vorjahren erwartet worden. 93 Prozent der Fertigstellungen betrafen Wohnungen in neuen Wohngebäuden. Etwas mehr als vier Prozent entfielen auf Aus- und Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand und nur wenig mehr als zwei Prozent betrafen Wohnungen in Gebäuden, die nicht vorwiegend Wohnzwecken dienen, wie beispielsweise landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Vom Rückgang der Neubautätigkeit waren alle Gebäudetypen in ähnlicher Höhe betroffen. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in mehrgeschossigen Wohngebäuden ging um ein Viertel auf 2.053 zurück, ebenso wurden fast 25 Prozent weniger Wohnungen in Eigenheimen gebaut. Das Bauvolumen verringerte sich hier auf 2.836 Wohnungen, dabei entfielen 2.058 auf Einfamilienhäuser (-21 %) und 778 auf Wohnungen in Zweifamilienhäusern (-33 %).

Für das gesamte laufende Jahr 2002 sind nach einer Trendfortschreibung der bisher vorliegenden Zahlen etwa 30.000 neu bezugsfertige Wohnungen in Baden-Württemberg zu erwarten. Das entspräche nicht einmal mehr drei Wohnungen je 1.000 Einwohner. In der Boomphase um 1994 lag die Rate zum Vergleich noch bei bis zu zehn Wohnungen je 1.000 Einwohner.

## Baden-Württemberg im Bundesvergleich

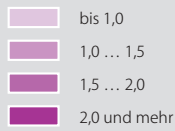
Bundesweit wurden in den Monaten Januar bis Juni 2000 136.466 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das entspricht etwa 1,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Baden-Württemberg liegt mit 1,6 Wohnung je 1.000 knapp unterhalb des Bundeswertes und nimmt im Ländervergleich den siebten Rang ein. Trotz des Bevölkerungsrückgangs in allen neuen Bundesländern liegen wieder zwei der neuen Länder wie bereits in den vorangegangenen Jahren weit vorne: Brandenburg auf Platz 1 mit 2,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Mecklenburg-Vorpommern auf Platz 3 (2,1 Whg. je 1.000 Ew.). Unter den alten Bundesländern führt Bayern deutlich (2,2 Whg. je 1.000 Ew.) und belegt bundesweit den zweiten Platz. Das Schlusslicht bildet auch 2002 der Sonderfall Berlin mit lediglich 0,5 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner.



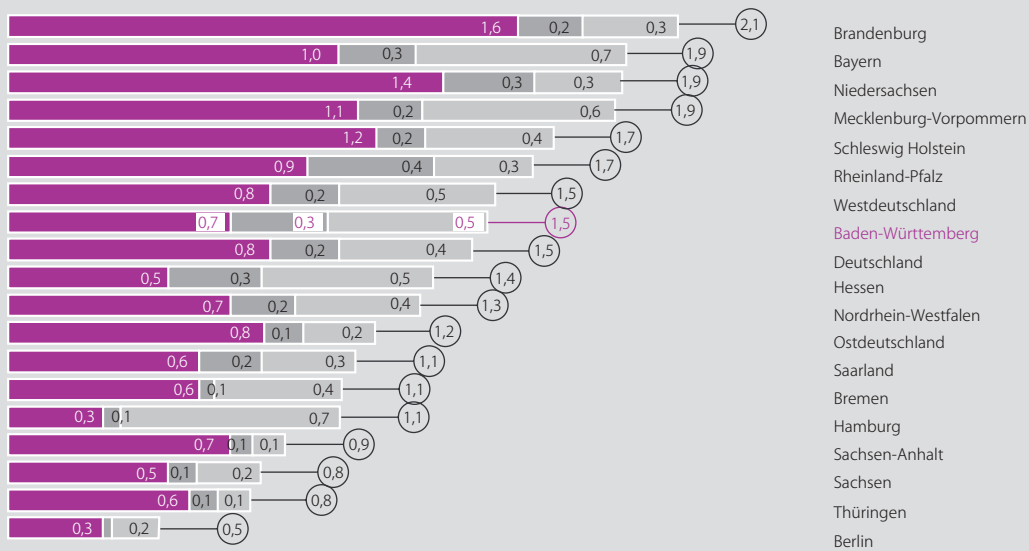
# Wohnungsbaunachfrage in den Bundesländern im ersten Halbjahr 2002

Genehmigte Wohnungen  
in neuen Wohngebäuden  
im ersten Halbjahr 2002

von ... bis unter ...  
genehmigte Wohnungen  
je 1000 Einwohner



Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden  
je 1000 Einwohner



EFH  
 ZFH  
 MFH  
 W

EFH: Wohnungen in Einfamilienhäusern  
 ZFH: Wohnungen in Zweifamilienhäusern  
 MFH: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (incl. Wohnheime)  
 W: alle Wohnungen in neuen Wohngebäuden

## Wohnungsprognose 2015: Stabilisierung auf niedrigerem Niveau

Die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) erstellte „Wohnungsprognose 2015“ bestätigt entlang von Bevölkerungsprognosen und geschätzter Einkommensentwicklung eine Stabilisierung des Wohnungsbedarfs auf niedrigem Niveau. Zugleich konstatiert die Prognose eine gespaltene Situation: Wohnungsleerstände auf der einen Seite – besonders in ostdeutschen Städten, aber auch zunehmend in den alten Bundesländern – bei gleichzeitiger Wohnungsknappheit in bestimmten Segmenten andererseits.

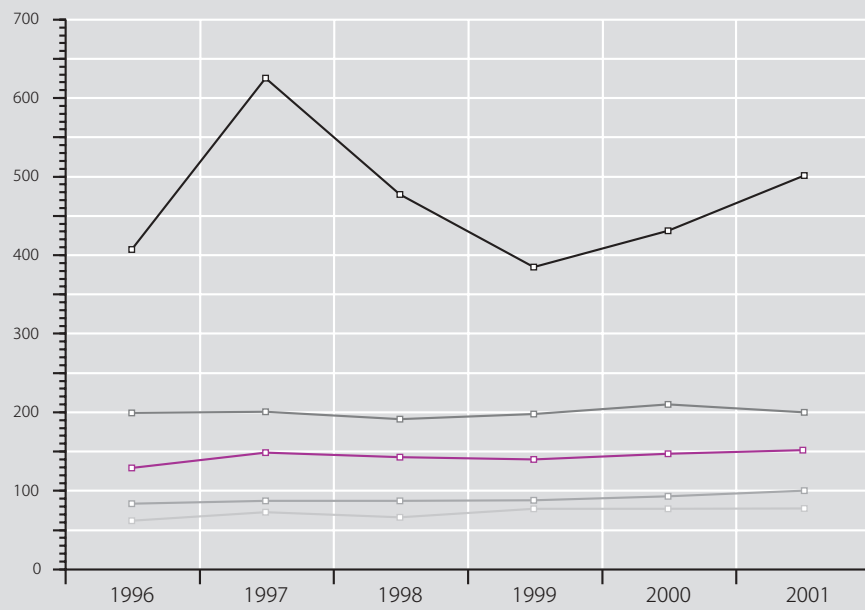
Bundesweit rechnen die Forscher bis 2010 mit einer stabilen Bedarfsentwicklung, die sich auf einem Niveau einpendeln wird, welches unter dem der 90er Jahre aber noch über dem der 80er Jahre liegen wird. So werden bundesweit voraussichtlich jährlich ca. 376.000 Wohnungen bis 2010 benötigt, was bedeutet einen Zuwachs um jährlich ein Prozent zum Wohnungsbestand bedeuten würde. (Mit konjunkturell leichten Schwankungen nach oben und unten). In den alten Ländern wird die Nachfrage von geschätzten 320.000 Wohnungen pro Jahr im Jahr 2010 auf jährlich 280.000 neue Wohnungen schrumpfen.

Die Bevölkerungsprognose sieht für Baden-Württemberg im Bundesvergleich leicht überdurchschnittlich aus. Bis 2010 geht die Landesstatistik von einer Zunahme um insgesamt 0,8 Prozent aus. Alle neuen Bundesländer sowie das Saarland und Bremen verzeichneten bereits 2001 Rückgänge. Der Bedarf wird deshalb in

Baden-Württemberg auch zukünftig eher höher als im Bundesdurchschnitt liegen.

→ Baulandpreise in Baden-Württemberg 1996-2001

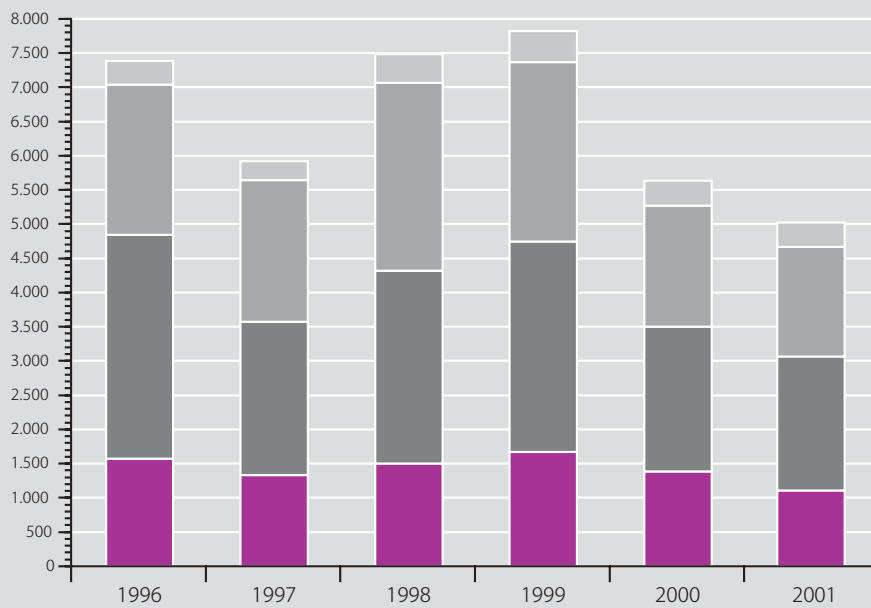
EUR je m<sup>2</sup> baureifen Landes



- Stadtkreise
- Hochverdichtete Landkreise
- Land Baden-Württemberg
- Landkreise mittlerer Dichte
- Landkreise geringer Dichte

→ Umgesetzte Baulandflächen in Baden-Württemberg 1996-2001

in 1000 m<sup>2</sup> baureifen Landes



- Stadtkreise
- Hochverdichtete Landkreise
- Landkreise mittlerer Dichte
- Landkreise geringer Dichte

# Bauland in Baden-Württemberg

## 2001

2001 wechselten in Baden-Württemberg unbebaute Grundstücke im Wert von über 786 Mio € die Besitzer. Der durchschnittlich beim Verkauf erzielte Preis pro Quadratmeter lag mit 117 € fast zehn Prozent höher als im Vorjahr. Der flächenmäßige Umsatz ging mit 848 ha im Vergleich zum Jahr 2000 um 15 Prozent zurück. Baureifes Land, also Grundstücke, auf denen sofort gebaut werden kann, kostete 2001 im Durchschnitt 156 € pro Quadratmeter. Damit erhöhte sich der Quadratmeterpreis in Jahresfrist um etwa 5 €. Die baureifen Flächen machten einen Anteil von knapp 60 Prozent an der gesamten umgesetzten Fläche aus. Auf Rohbauland und Industriebauland entfielen weitere je 20 Prozent.

Die Karte und die Abbildung auf den folgenden Seiten zeigen die erheblichen regionalen Differenzen der baden-württembergischen Grundstückspreise. Die Spanne reicht von 58 €/m<sup>2</sup> im Neckar-Odenwald-Kreis bis hin zu 708 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt. Fasst man alle Stadtkreise zusammen, so liegt hier der Kaufwert für baureifes Land mit durchschnittlich 506 €/m<sup>2</sup> zweieinhalb mal so hoch wie in Landkreisen mit hoher Siedlungsdichte (202 €/m<sup>2</sup>) und fünf- bis sechsmal so hoch wie in Landkreisen mit mittlerer und geringer Siedlungsdichte (101 €/m<sup>2</sup> bzw. 79 €/m<sup>2</sup>).

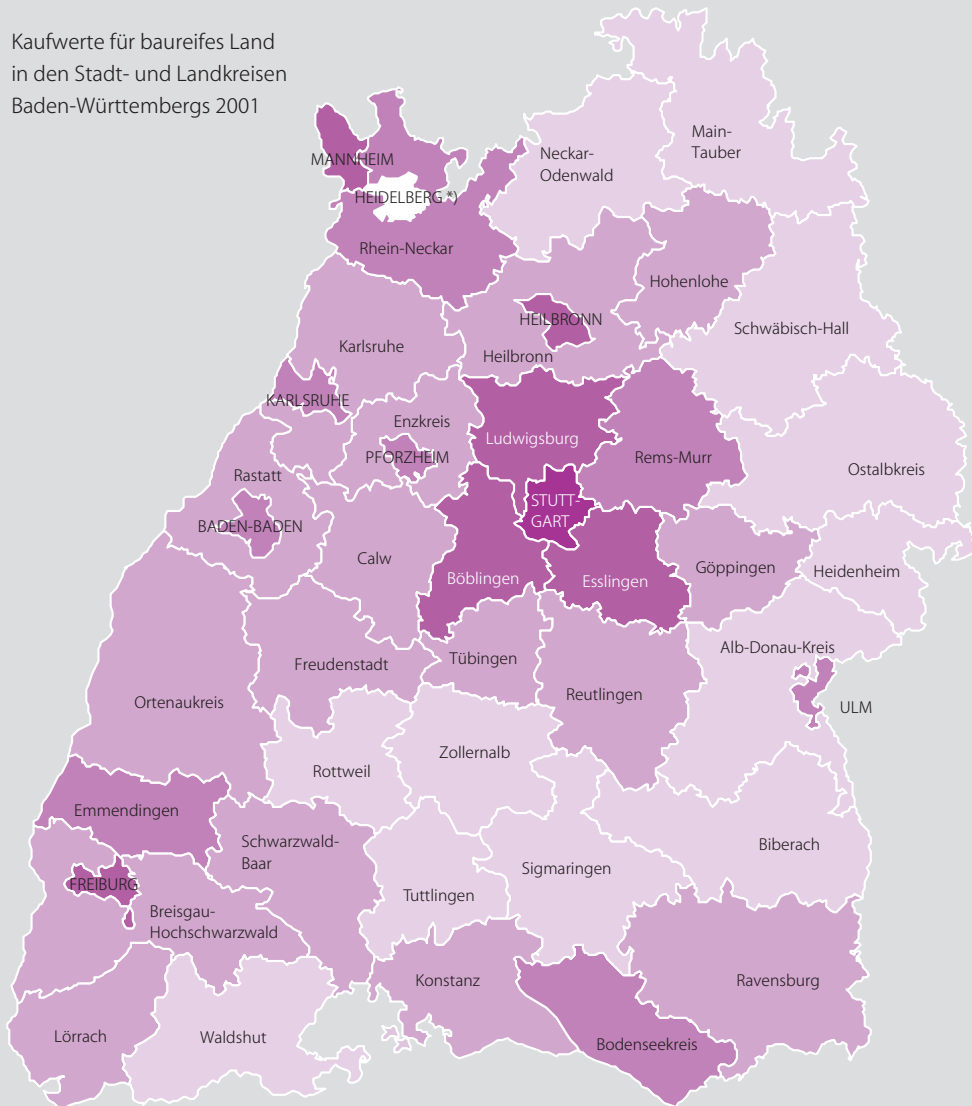
Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass die Baulandpreise in Baden-Württemberg nach wie vor extrem hoch sind. Die genannten 156 €/m<sup>2</sup> baureifen Landes liegen um mehr als 100 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (75 €/m<sup>2</sup>). Bayern, als Flächenland mit den zweithöchsten Baulandpreisen folgt mit 129 €/m<sup>2</sup> erst mit deutlichem Abstand. Relativ preiswertes Bauland findet sich – wie zu erwarten – in den neuen Bundesländern (z.B. Brandenburg mit 46 €/m<sup>2</sup>), aber

auch im Saarland (53 €/m<sup>2</sup>) oder in Niedersachsen (58 €/m<sup>2</sup>). Da die „teuren“ Länder schon seit Jahren eine nur geringe Preissteigerungsrate aufweisen, deutet sich auf lange Sicht eine Annäherung der bundesdeutschen Baulandpreise an. So nahmen zum Beispiel in Baden-Württemberg die Kaufwerte in den letzten zehn Jahren um lediglich 42 Prozent zu, in den Neuen Ländern lagen die Steigerungsraten durchgehend im dreistelligen Bereich. Bundesweit war Bauland im Jahre 2001 um 75 Prozent teurer als 1992.



# Baulandpreise in Baden-Württemberg 2001

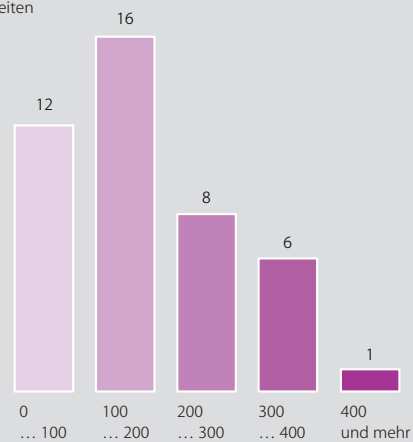
Kaufwerte für baureifes Land  
in den Stadt- und Landkreisen  
Baden-Württembergs 2001



von ... bis unter ... Euro je m<sup>2</sup> baureifen Landes



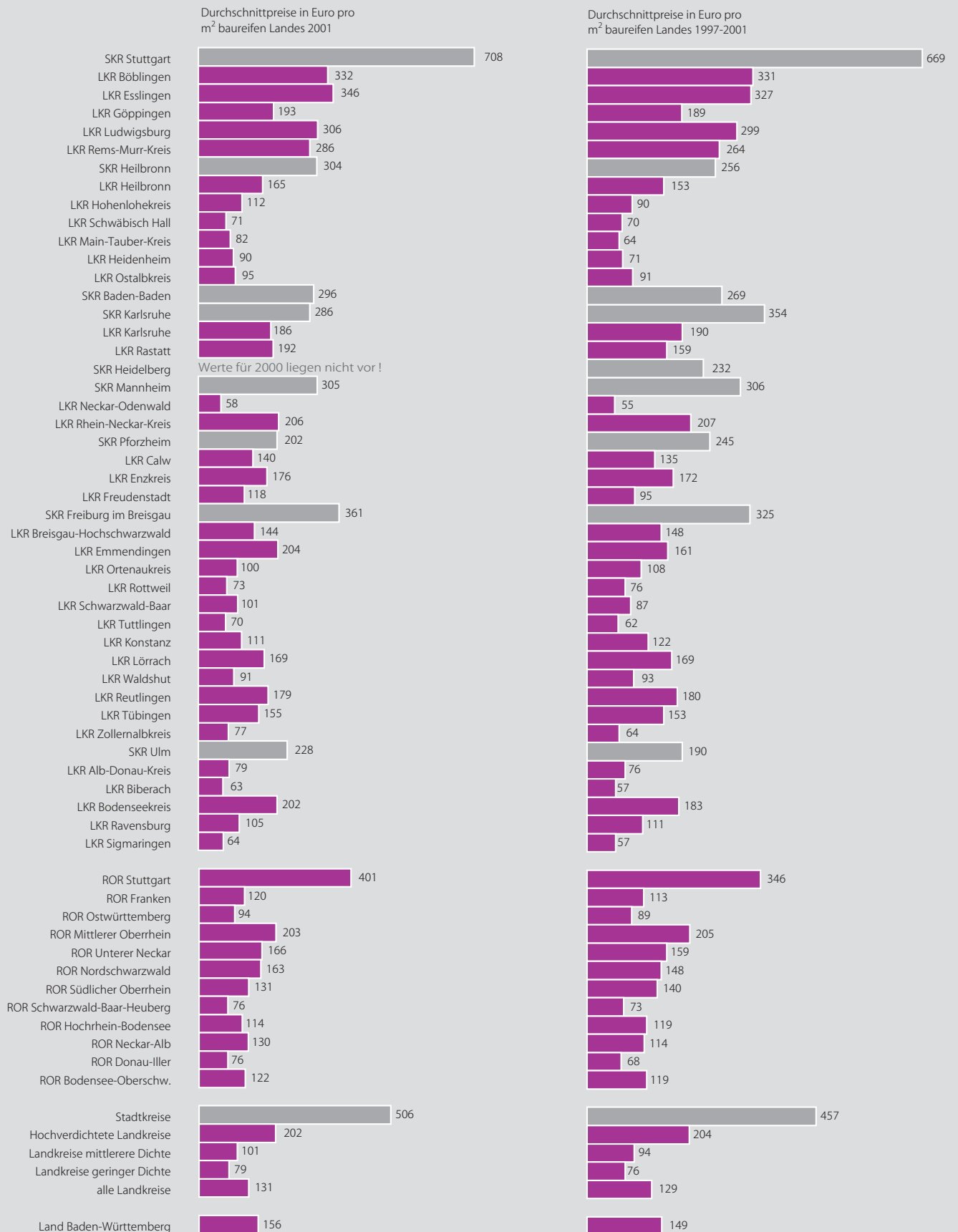
Häufigkeiten



\*) Werte für den Stadtkreis Heidelberg liegen nicht vor

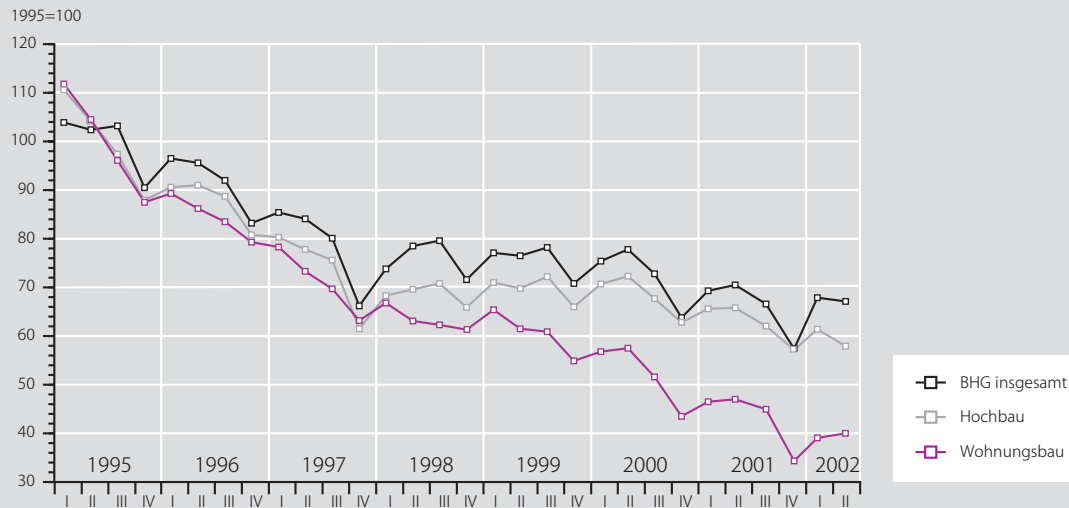


## Mittlere Baulandpreise in Baden-Württemberg 2001 und im 5-Jahresvergleich

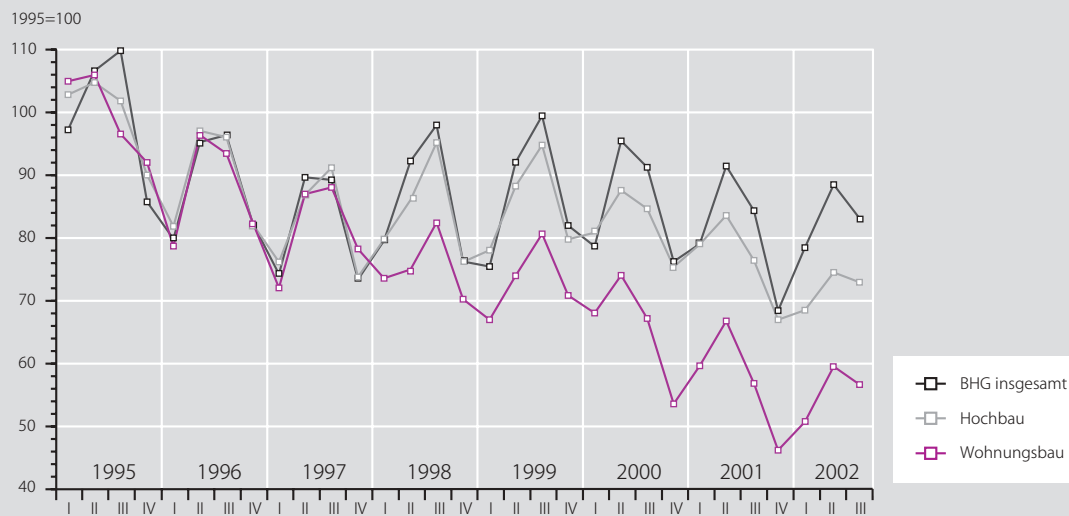




## Entwicklung der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg seit 1995



## Entwicklung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg seit 1995



# Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg 2002

Auch im Jahr 2002 war für die baden-württembergische Bauwirtschaft das Ende der Krise nicht in Sicht. Alle wichtigen Indikatoren – Auftragseingänge, Auftragsbestände, Produktion und Beschäftigung – zeigen weiterhin nach unten. Ausgehend von einem ohnehin niedrigen Niveau setzte sich der Abschwung in der Branche auch 2002 fort.

## Auftragslage

Schon in den Jahren 2000 und 2001 gingen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe um 2,1 (2000) bzw. 5,2 Prozent (2001) gegenüber den jeweiligen Vorjahren zurück. Die deutlichsten Einbußen musste dabei erwartungsgemäß der Wohnungsbau mit einem Minus von fast 13 Prozent hinnehmen. Sein Indexwert 2001 lag jahresdurchschnittlich nur noch bei 57 Punkten (Referenzjahr 1995=100). Auch die beiden übrigen Segmente des Hochbaus hatten Auftragseinbußen zu verzeichnen: der Wirtschaftshochbau mit -1,5 Prozent und der öffentliche Hochbau mit -7,7 Prozent. Damit lagen im Jahresmittel die Auftragseingänge im gesamten Hochbaubereich fast sieben Prozent unter dem Vorjahresniveau. Der Tiefbau, auf den wertmäßig 2001 etwa dreißig Prozent der Bauproduktion entfielen, verfehlte sein Vorjahresergebnis mit -2,7 Prozent nur knapp.

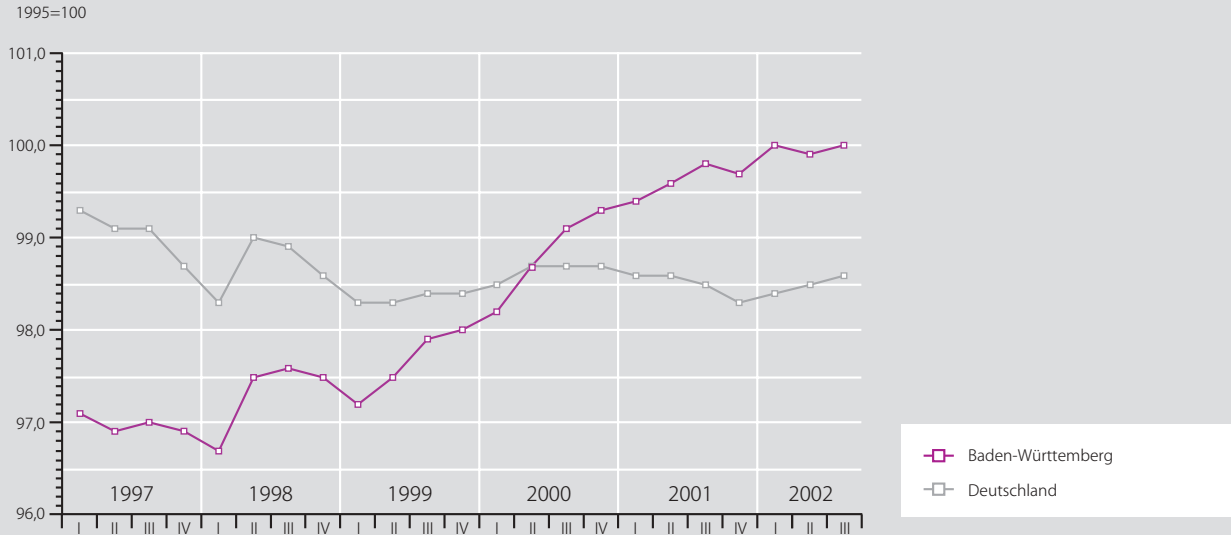
Für 2002 ist ein weiterer, wenn auch nur geringer, Rückgang zu erwarten. In den Monaten Januar bis September 2002 lag das Volumen der Auftragseingänge um 2,4 Prozent unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Während im laufenden Jahr 2002 die Entwicklung im Hochbau insgesamt (-10 %), wie auch im Wohnungsbau (-9,7 %) nach wie vor rückläu-

fig war, konnte der Tiefbaubereich sein Ergebnis gegenüber 2001 um 7,7 Prozent steigern.

Die Reichweite der Auftragsreserven im Bauhauptgewerbe – also das Volumen aller vorliegenden, aber noch nicht ausgeführten Aufträge – lag im Herbst 2002 nur noch bei durchschnittlich 2,3 Produktionsmonaten (Oktober 2001: 2,5 Monate). Das leichte Abschmelzen der Auftragspolster wird auch an den Indexwerten deutlich, die zur Jahresmitte 2002 fünf Prozent unter dem Wert zur Mitte 2001 lagen. Der entsprechende Index für den Wohnungsbau lag erwartungsgemäß deutlich darunter. Das Minus betrug hier fast 15 Prozent.



## Entwicklung der Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in Baden-Württemberg seit 1997



## Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg seit 1996



## Preise und Umsatz

Nachdem die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in Baden-Württemberg in der zweiten Hälfte der 90er Jahre leicht zurückgegangen waren, haben sich die entsprechenden Indexwerte inzwischen wieder auf das Niveau des Referenzjahres 1995 eingependelt. Dabei liegen die Preise für Rohbauleistungen allerdings noch knapp drei Prozent unter dem Wert von 1995, Ausbauarbeiten haben sich dagegen seither in etwa gleichem Maße verteuert. Bundesweit ist das Bauen (von Wohngebäuden) allerdings nach wie vor etwa anderthalb Prozent billiger als 1995.

Der Gesamtumsatz im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe ging in den Monaten Januar bis September 2002 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,4 Prozent zurück. Deutliche Abschwächungen finden sich auch hier beim Wohnungsbau (-7,7 %), dessen Umsatzanteil am gesamten Bauhauptgewerbe inzwischen nur noch bei 37 Prozent liegt. 1995 setzte die Branche noch jede zweite Mark im Wohnungsbau um.

## Beschäftigung

Trotz der seit Jahren andauernden Krise der Bauwirtschaft ist die Branche nach wie vor einer der wichtigsten Arbeitgeber im Lande. Rund sieben Prozent aller Erwerbstätigen finden hier zur Zeit Beschäftigung und Lohn. Die Zahl der Arbeitsplätze im Baugewerbe sinkt jedoch rapide. Allein im Zeitraum 1995 bis 2001 ging die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe von 147.000 auf 109.000 Personen zurück. Das entspricht einem Rückgang um mehr als ein Viertel in nur sechs Jahren. Auch 2002 wird die Beschäftigung nochmals um schätzungsweise sechs Prozent zurückgehen. Im September 2002 waren im Bauhauptgewerbe nur noch 103.616 Personen beschäftigt. Die momentan Auftragslage und auch die mittelfristige Perspektive lassen hier auf keine Besserung hoffen. Auch die aktuellen Personalpläne der Betriebe deuten laut L-Bank-ifo-Konjunkturtest auf eine Fortsetzung des Personalabbaus in unverminderter Stärke hin.

Bis Ende September 2002 fielen im Bauhauptgewerbe Baden-Württembergs etwa 89,3 Mio geleistete Arbeitsstunden an – knapp sechs Prozent weniger als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Der Wohnungsbau belegte davon nur noch 43 Prozent. 1995 lag der Anteil der in den Wohnungsbau investierten Arbeitszeit noch bei über 60 Prozent.



## Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg und Deutschland 1997-2002



## Entwicklung der realen Haushaltskaufkraft



Die Fähigkeit der Haushalte, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen, wird weitgehend von ihrer jeweiligen Kaufkraft bestimmt. Erst eine hohe Kaufkraft erlaubt es den Haushalten, auch anspruchsvollere Wohnwünsche zu realisieren. Eine niedrige Kaufkraft bedeutet, dass es einem Haushalt unter Umständen schwer fallen wird, sich selbst auch nur mit gerade ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Die Haushaltskaufkraft ist daher ein zentraler Indikator für die Wohnungsnachfragepotentiale der Haushalte in einer Region.

Unter der Kaufkraft eines Haushalts ist der Anteil des Einkommens zu verstehen, der dem Haushalt jährlich für Konsumzwecke zur Verfügung steht. Die Gesellschaft für Konsumforschung in Nürnberg (GfK) berechnet für die Bundesrepublik Deutschland die Kaufkraft auf Basis der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken. Zusätzlich zu den Erwerbseinkommen müssen die Transferzahlungen an die Haushalte berücksichtigt werden. Daher werden Daten zu Renten und Pensionen, Arbeitslosengeld und Arbeitslosenhilfe, Sozialhilfe, Wohn- und Kindergeld, BAföG sowie Steuervergünstigungen der Landwirtschaft in die Kaufkraftberechnungen miteinbezogen. Um statistische Verzerrung durch die Bezieher sehr hoher Einkommen zu vermeiden, werden von der GfK bei Einkommens-Millionären alle Beträge gekürzt, die über einen Sockelbetrag von 500.000 € (netto ca. 250.000 €) hinausgehen. Die so ermittelten Kaufkraftkennziffern der ortsansässigen Bevölkerung basieren auf dem verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland. Diese Einkommen werden von den privaten Haushalten zum Teil für Konsumzwecke (Miete, Reisen, Ausgaben im Einzelhandel), zum

Teil für Sparen und Altersvorsorge verwendet. Die Ergebnisse dieser Statistik werden mit Informationen zu den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute verknüpft und in das aktuelle Jahr projiziert.

Für das Jahr 2002 summiert sich die nach diesem Verfahren errechnete Kaufkraft aller in Deutschland lebenden Personen auf den astronomischen Betrag von 1.356 Mrd. €. Auf jeden der ca. 38 Mio. bundesdeutschen Haushalte entfallen damit 35.646 €, auf jeden Einwohner 16.484 €. Seit 1997, dem ersten Jahr, für das die GfK-Zahlen dem IAW in der aktuellen Form vorliegen, nahm die Kaufkraft in Deutschland nominal um 13 Prozent zu. Diesem deutlichen Anstieg muss allerdings die Steigerung der Lebenshaltungskosten gegenübergestellt werden, die im gleichen Zeitraum 8 Prozent betrug. Real, also preisbereinigt, stieg die Kaufkraft in den letzten sechs Jahren um lediglich fünf Prozent.

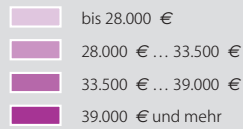
## Baden-Württemberg: Höchste Haushaltskaufkraft im Ländervergleich

Die mittlere Kaufkraft der Haushalte in Baden-Württemberg liegt im Jahr 2002 mit 39.250 € höher als in jedem anderen Bundesland. Der Abstand zum Bundesdurchschnitt beträgt mehr als 3.600 € – also über zehn Prozent. Gefolgt wird Baden-Württemberg von Bayern (38.882 € pro Haushalt) und Hessen (38.812 € pro Haushalt). Die Länder mit der geringsten Kaufkraft liegen erwartungsgemäß in Ostdeutschland. Das Schlusslicht bildet Sachsen-Anhalt, das mit 27.328 € nur noch drei Viertel des deutschen Durchschnitts aufweist.

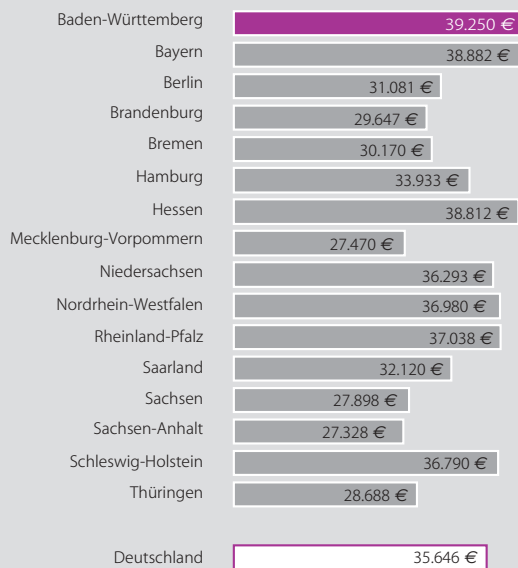


# Durchschnittliche Haushaltskaufkraft in den Bundesländern 2002

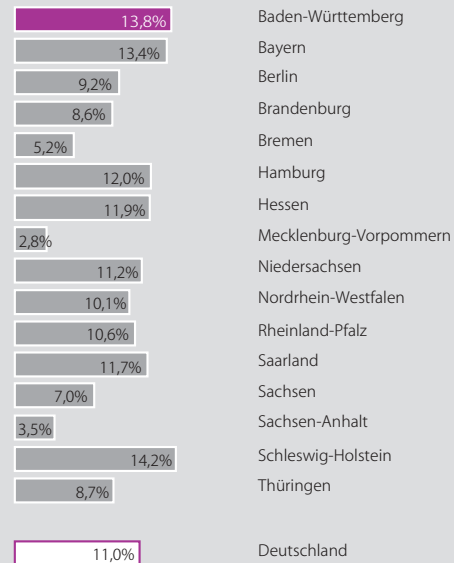
Durchschnittliche jährliche Veränderung der preisbereinigten Haushaltskraft



## Haushaltskaufkraft 2002



## Veränderung gegenüber 1997



Vergleicht man die Kaufkraft der Bundesländer nicht auf der Ebene der Haushalte, sondern rechnet die Summe der Nettoeinkünfte auf die einzelnen Bewohner um, befindet sich Baden-Württemberg im Jahre 2002 mit 17.617 € pro Kopf nur noch auf dem dritten Platz. Hamburg (18.050 €) und Hessen (17.813 €) nehmen bei dieser Betrachtungsweise die ersten beiden Ränge ein. Diese je nach Blickwinkel unterschiedliche Rangfolge der Länder im Kaufkraftvergleich ergibt sich aus den mitunter deutlich voneinander abweichenden Haushaltsstrukturen innerhalb der Bundesländer. In Ländern mit durchschnittlich eher großen Haushalten entfällt natürlich entsprechend mehr Kaufkraft auf den einzelnen Haushalt. So bilden in Hamburg rein statistisch bereits 1,88 Personen einen Haushalt, in Baden-Württemberg sind es dagegen erst 2,23. Bundesweit liegt die mittlere Haushaltsgröße bei 2,16 Personen.

Da Wohnraum typischerweise jeweils von gesamten privaten Haushalten und nicht von den einzelnen Haushaltsmitgliedern nachgefragt wird, beschränken wir uns im Folgenden auf die Untersuchung der Haushaltskaufkraft.

## Erhebliche Kaufkraftunterschiede zwischen den Landesteilen

Auch innerhalb Baden-Württembergs ist die Haushaltskaufkraft keineswegs gleich verteilt. Die Unterschiede reichen von Böblingen in der Region Stuttgart (45.589 €) bis hin zu Freiburg im Breisgau mit lediglich 27.937 €. Böblingen liegt damit 16 Prozent über dem Landeswert

(39.250 €), Freiburg 29 Prozent darunter – eine erhebliche Spannbreite.

Neben Böblingen weisen auch alle anderen Landkreise der Region Stuttgart eine überdurchschnittliche Haushaltskaufkraft auf. Die vier kaufkraftstärksten Kreise Baden-Württembergs liegen in dieser Region. Das Zentrum, der Stadtkreis Stuttgart, verfügt allerdings über eine deutliche geringere Kaufkraft von 36.706 €. Dieser überraschend niedrige Wert resultiert aus der hohen Zahl von Single-Haushalten in der Landeshauptstadt, die den Nennerwert bei der Berechnung der Haushaltskaufkraft entsprechend vergrößern.

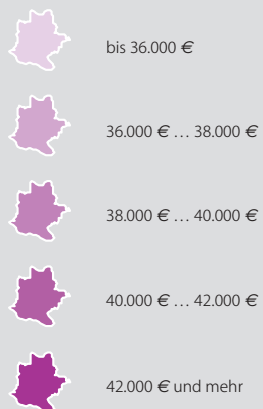
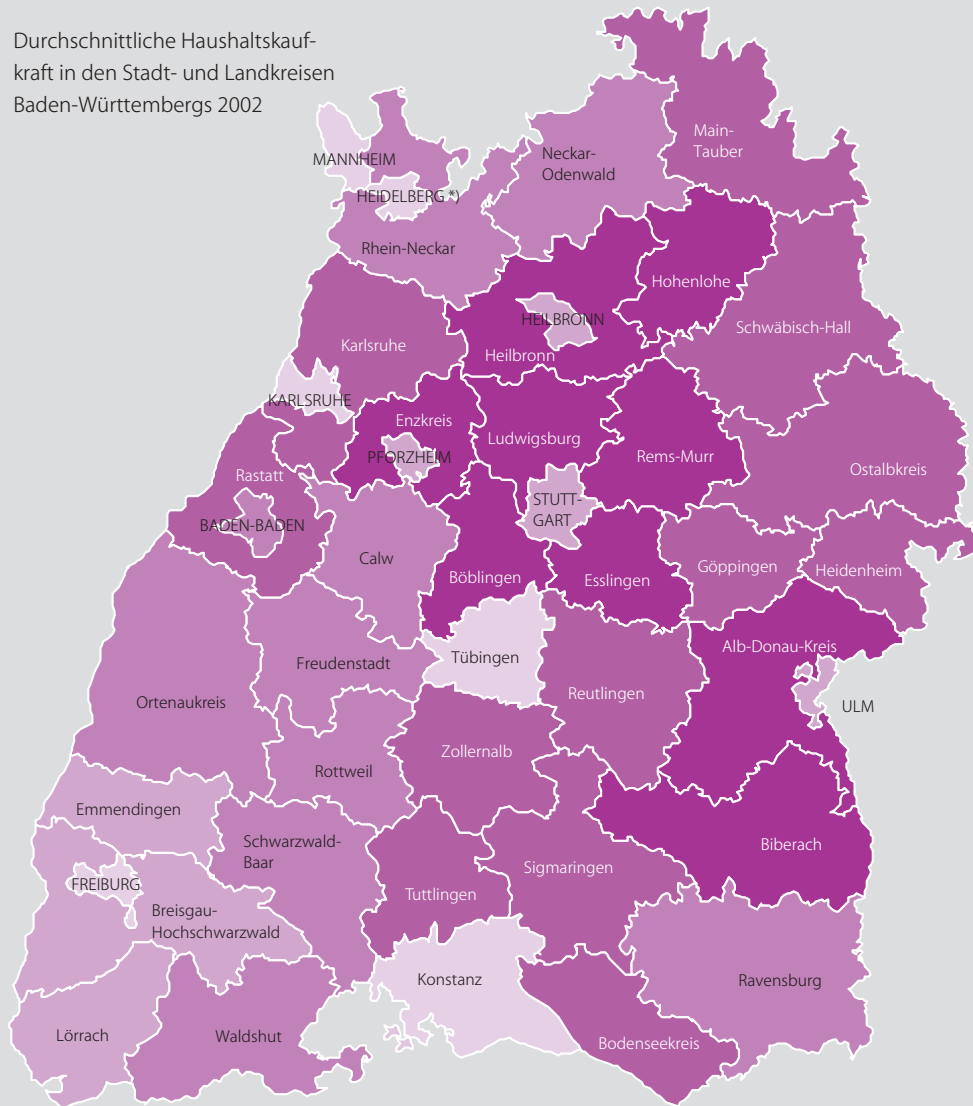
Als kaufkraftschwach zeigen sich neben dem Schlusslicht Freiburg auch die anderen Universitätsstädte des Landes. Heidelberg liegt mit 30.432 € auf dem vorletzten der 44 Ränge. Konstanz nimmt den 40. Platz (35.003) ein, Tübingen den 39. (35.024).

Die erheblichen regionalen Kaufkraftunterschiede haben vielfältige Ursachen. Neben der erwähnten Haushaltsstruktur haben auch der Altersaufbau der Bevölkerung, die Höhe der regionalen Erwerbsbeteiligung und das jeweilige Lohnniveau direkte Auswirkungen auf die Kaufkraft. Teilweise verstärken sich die einzelnen Einflussfaktoren, teilweise heben sie sich auch auf. Ein gutes Beispiel für letzteres ist der als Altersruhesitz eher wohlhabender Schichten bekannte Stadtkreis Baden-Baden. Mit 19.826 € weist er die höchste Kaufkraft pro Kopf (!) in Baden-Württemberg auf. In Baden-Baden leben jedoch entsprechend viele alte Menschen. Der Anteil der 65-jährigen und älteren lag im Jahr

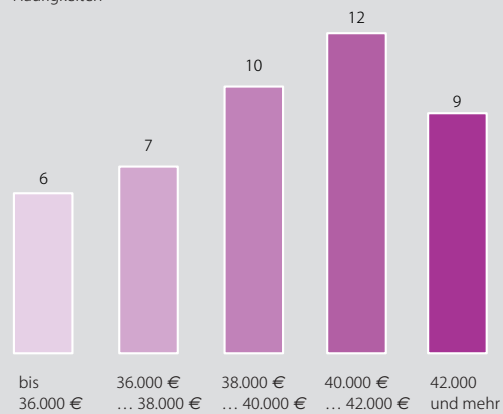


# Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg 2002

Durchschnittliche Haushaltskaufkraft in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2002



Häufigkeiten



2000 bei 23 Prozent (Landeswert: 15,5 %). Da ältere Menschen häufig allein oder zu zweit leben, ist der Anteil der kleinen Haushalte hier verhältnismäßig hoch und die Haushaltskaufkraft in Baden-Baden entsprechend niedrig (38.388 €). Sie liegt dennoch höher als in den anderen Stadtkreisen Baden-Württembergs, aber unter dem Landesdurchschnitt.

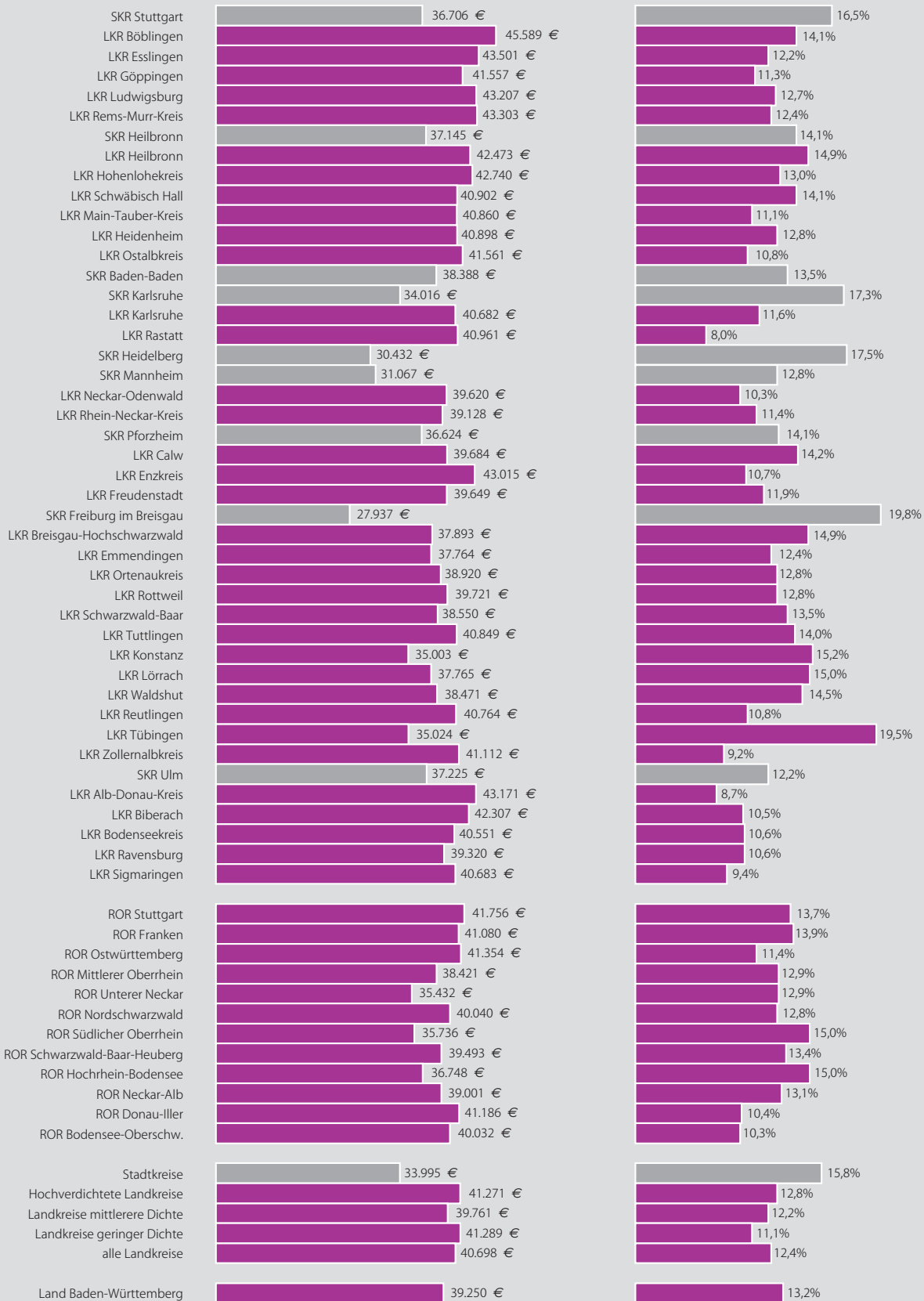
Bereits ein cursorischer Vergleich mit den Ergebnissen der Bautätigkeitsstatistik zeigt, dass in Gebieten mit hohem Kaufkraftniveau keineswegs auch die höchsten Wohnungsbauleistungen und in Gebieten mit niedrigem Kaufkraftniveau nicht notwendigerweise die geringsten festzustellen sind. Im Prinzip ist dieses Ergebnis auch plausibel. Man muss davon ausgehen, dass z.B. in Gebieten mit traditionell hohem Kaufkraftniveau, wie etwa in der Region Stuttgart, auch bereits ein entsprechender Wohnungsbestand des gehobenen Standards vorhanden ist. Dagegen wird die Neubaunachfrage in Gebieten mit ursprünglich niedrigem, aber im Zeitablauf überproportional zunehmendem Kaufkraftniveau vermutlich relativ stärker sein, als in Gebieten mit hohem, aber nur noch unterproportional expandierendem Kaufkraftniveau.



# Haushaltskaufkraft in Baden-Württemberg 2002

Durchschnittliche Haushaltskaufkraft 2002

Veränderung der Haushaltskaufkraft 1997-2002



In den letzten Jahren nahm die Kaufkraft in allen Kreisen Baden-Württembergs deutlich zu. Wählt man als Ausgangsjahr 1997, so wies der Stadtkreis Mannheim die geringste Steigerung der Kaufkraft auf (+9,2 %). Die stärksten Zuwächse waren dagegen im Landkreis Heilbronn (+19,2 %) zu verzeichnen. Allgemein entwickelte sich die Kaufkraft in den Landkreisen Baden-Württembergs mit einem Zuwachs von 14,5 Prozent positiver als in den Stadtkreisen (+11,5 %). Allein vom verfügbaren Einkommen her eröffneten sich damit überall Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation und es ist davon auszugehen, dass diese auch genutzt werden. Aus Langfristuntersuchungen ist bekannt, dass die Menschen bei wachsendem Wohlstand ihre Ausgaben für das Wohnen überproportional erhöhen. Der Bedarf nach größeren und komfortableren Wohnungen ist zweifellos da. So liegt etwa in der USA die derzeitige durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner bei 65 m<sup>2</sup> – in Baden-Württemberg stehen dem Einzelnen dagegen nur 40 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die momentan nur geringen regionalen Unterschiede im Kaufkraftzuwachs könnten – setzt sich die Entwicklung weiter fort – im Laufe der nächsten Jahre und Jahrzehnte zu beachtlichen Wohlstandsverschiebungen führen, die auch die Attraktivität einer Region deutlich beeinflussen. Dass die stärksten Einkommenszuwächse in Landkreisen mit ohnehin schon hohem Kaufkraftniveau zu beobachten sind, relativ geringe Zuwächse dagegen auf einkommensschwache Gebiete entfielen, deutet zudem auf ein zunehmendes Wohlstandsgefälle zwischen den Teilräumen Baden-Württembergs hin.

# Quellen

## zum Abschnitt: Wohnungsbautätigkeit in Baden-Württemberg

Statistisches Bundesamt, Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft .

Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg,

Statistische Berichte aus folgenden Reihen:

A I 1 Bevölkerungsentwicklung

F II 1 u. 2- vj Bautätigkeit und Wohnungswesen

F II 1 u. 2- j Bautätigkeit und Wohnungswesen

F II 4 Bautätigkeit und Wohnungswesen.

Sowie diverse Sonderauswertungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg:

- Genehmigte und fertiggestellte Eigentumswohnungen in den Kreisen.
- Fertiggestellte Wohnungen in Baden-Württemberg (Monatsergebnisse).

## zum Abschnitt: Baulandpreise in Baden-Württemberg

Statistisches Bundesamt, Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft

Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg,

Statistische Berichte aus folgenden Reihen:

M I 6 Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland

## zum Abschnitt: Bauwirtschaft in Baden-Württemberg

Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 5.1

Statistisches Landesamt, Baden-Württemberg,

Statistische Berichte aus folgenden Reihen:

E II Bauhauptgewerbe

M I 2 Preisindex für die Lebenshaltung

M I 4 Preisindex für Bauwerke

## zum Abschnitt: Kaufkraft in Baden-Württemberg

Daten zur Kaufkraft wurden von der GfK Marktforschung GmbH zur Verfügung gestellt.

Herausgeber:

L-Bank  
Landeskreditbank Baden-Württemberg  
Förderbank

Schlossplatz 10            Tel. 07 21/1 50-19 50  
76113 Karlsruhe           Fax 07 21/1 50-10 02

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

Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW)

Direktor:                    Prof. Dr. Gerd Ronning  
Geschäftsführung:        Dr. Harald Strotmann  
   Günther Klee M.A.

Ob dem Himmelreich 1    Tel. 07 071/98 96-0  
72074 Tübingen            Fax 07 071/98 96-99

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

Gesamtverantwortung  
und Redaktion:            Dipl.-Soz. Rolf Kleimann

Der IAW-Wohnungsmonitor Baden-Württemberg erscheint viermal jährlich.