

L-Bank-IAW-
Wohnungsmonitor
Baden-Württemberg

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

04/03

Wohnungsmarktbeobachtung Baden-Württemberg.



Liebe Leserinnen und Leser,

ab dem Jahr 2004 wird der L-Bank-IAW-Wohnungsmonitor in veränderter Form erscheinen. Aus dem vierteljährlichen Zyklus, der die einzelnen Aspekte der Wohnungsmarktbeobachtung über das Jahr hinweg verteilt darstellt, wird eine jährliche Publikation werden. In dieser – dann entsprechend umfangreichen Veröffentlichung – werden Sie einen neu strukturierten Überblick über die einzelnen Aspekte der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg erhalten. Bewährte Elemente werden beibehalten und um neue Aspekte, teilweise auf Anregung der Leserschaft, ergänzt. Der Wohnungsmonitor 2004 wird zur Jahresmitte 2004 erscheinen. ←



Wohnungsbau bis zum 2. Quartal 2003

- 04 / Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg bis zum 2. Quartal 2003
- 06 / Wohnungsbaunachfrage in den Bundesländern



Baulandpreise in Baden-Württemberg

- 08 / Baulandpreise in Baden-Württemberg 1996–2002
- 08 / Umgesetzte Baulandflächen in Baden-Württemberg 1996–2002
- 09 / Baulandpreise in Baden-Württemberg 2002
- 11 / Baulandpreise in Baden-Württemberg 2002 und im 4-Jahresrückblick



Bauwirtschaft in Baden-Württemberg 2002/2003

- 13 / Auftragslage
- 15 / Beschäftigung und Beschäftigungszahlen im Bauhauptgewerbe
- 15 / Preise und Umsätze für Bauleistungen in Baden-Württemberg



Flächennutzung in Baden-Württemberg

- 16 / Flächennutzung in Baden-Württemberg 2001
- 17 / Politische Zielvorgabe
- 19 / „Siedlungsfläche“: Entwicklung und Definition
- 21 / Flächenversiegelung und Umweltbilanz
- 21 / Trend
- 23 / Ausblick



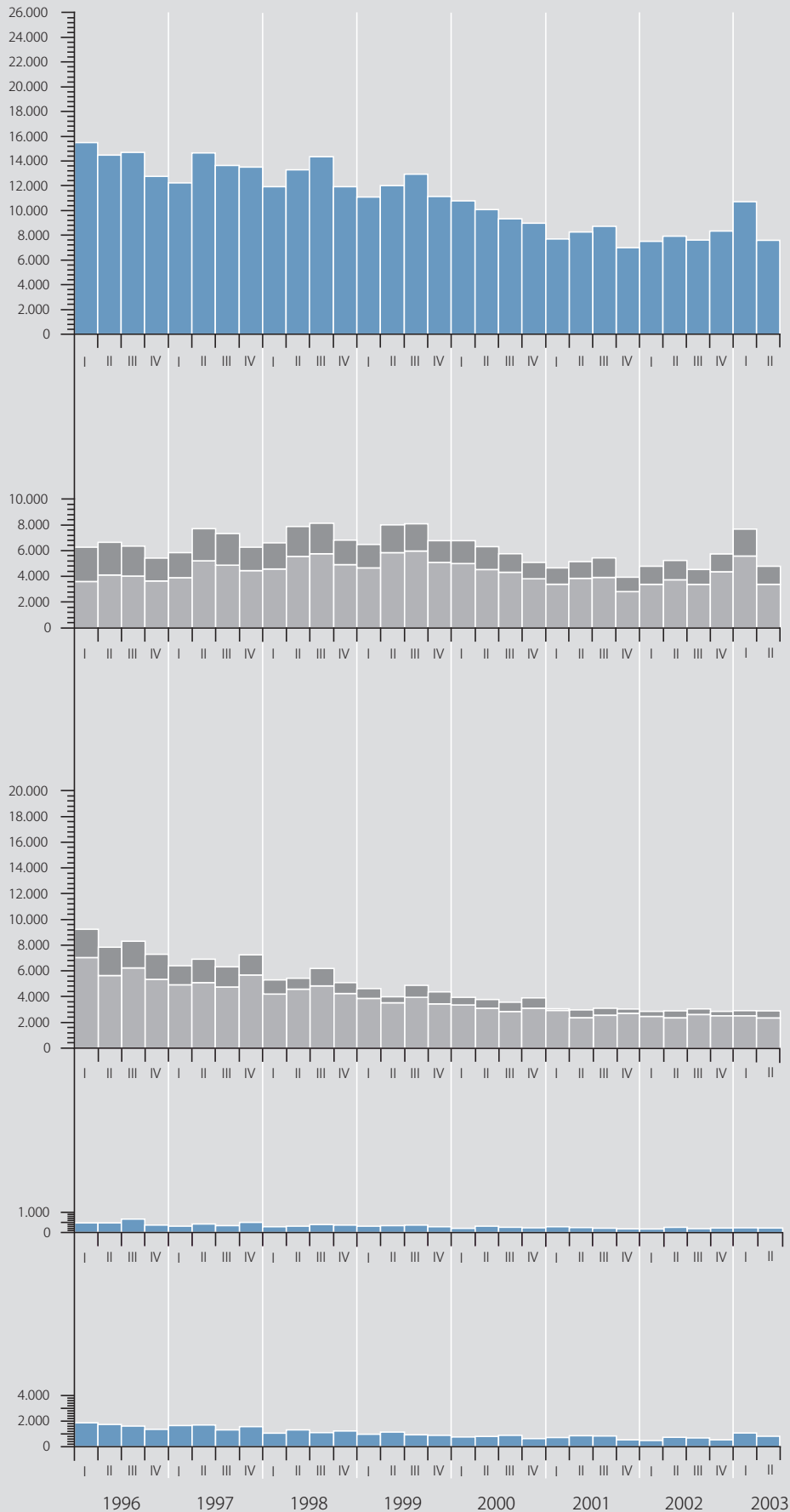
Quellen / Erscheinungsfolge

- 26 / Quellen
- 27 / Erscheinungsfolge



Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg bis zum 2. Quartal 2003

Genehmigte Wohnungen je Quartal



Wohnungen in neuen Wohngebäuden

Wohnungen in Zweifamilienhäusern
Wohnungen in Einfamilienhäusern

„Miet“-Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Eigentumswohnungen

Wohnungen in neu errichteten Nichtwohngebäuden

Wohnungen, die im Rahmen von Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Wohnungsbestand entstehen

Wohnungsbaunachfrage in Baden-Württemberg bis zum 2. Quartal 2003

Im ersten Halbjahr 2003 wurden in Baden-Württemberg insgesamt 20.624 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahreszeitraum von fast 20 Prozent. Damit liegen zum ersten Mal seit 1994 die Genehmigungszahlen zur Jahresmitte über dem Vergleichszeitraum eines Vorjahres.

Allerdings beruht dieses positive Ergebnis ausschließlich auf dem sprunghaften Anstieg der Genehmigungszahlen im ersten Quartal des Jahres 2003 (+46,2%). Die Zahlen für die Monate April bis Juni zeigen dagegen wieder eine leicht rückläufige Tendenz auf (-4,6%). Von einer eindeutigen Trendwende in der Wohnungsbaunachfrage kann somit (noch) nicht gesprochen werden. Die auffallend positive Entwicklung im Frühjahr war weitgehend ein Vorzieheffekt als Folge der ursprünglich geplanten Stichtagsregelung für Einschränkungen bei der Eigenheimzulage. Die erwartete Streichung bzw. doch sehr deutliche

Einschränkung der Eigentumsförderung lässt für das zweite Halbjahr erneute Vorzieheffekte erwarten.

Von den 20.624 genehmigten Wohnungen entfiel der Großteil (61%) auf Eigenheime, also auf Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen. Hier waren auch die höchsten Zuwächse zu erkennen. Es wurden etwa 24 Prozent mehr Einfamilienhäuser und 27 Prozent mehr Zweifamilienhäuser zum Bau freigegeben. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machten dagegen im ersten Halbjahr nur einen Anteil von 27 Prozent am Bauvolumen aus. Die Zuwächse waren hier zudem gering (+4,4%).

Die restlichen 12 Prozent der Bauvorhaben entfielen auf Wohnungen, die im Rahmen von Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geplant waren (1.997 Whg.), und auf einzelne Bauprojekte, die Wohnungen in überwiegend gewerblich zu nutzenden Gebäuden vorsehen (392 Whg.).



Wohnungsbaunachfrage in den Bundesländern im ersten Halbjahr 2003

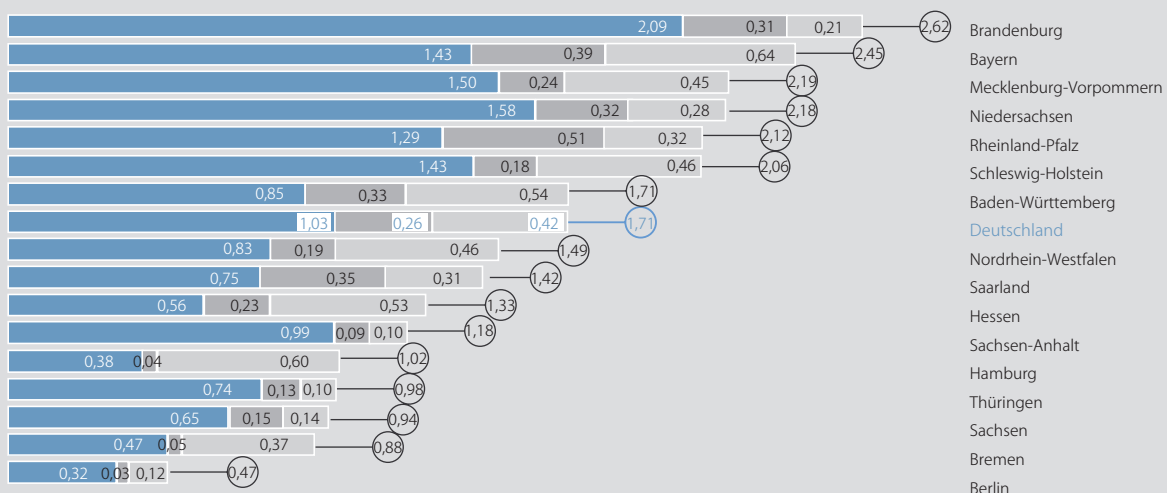
Genehmigte Wohnungen
in neuen Wohngebäuden
im ersten Halbjahr 2003



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

- bis 1,0
- 1,0 ... 1,5
- 1,5 ... 2,0
- 2,0 und mehr

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden
je 1000 Einwohner



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

Wohnungsbaunachfrage in den Bundesländern

Im ersten Halbjahr 2003 nahm die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland nach acht rückläufigen Jahren erstmals wieder zu. Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen stieg insgesamt um 16,3 Prozent auf 158.716 an.

Als Ursache für diesen Anstieg ist fast ausschließlich die Entwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auszumachen, die insgesamt um 23,6 Prozent auf über 106.000 zulegten. Die Genehmigungen von Geschosswohnungen, also Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, stagniert hingegen (-0,4%). Mit lediglich etwa 34.000 Einheiten lag nur noch eine von vier genehmigten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus.

Auf Länderebene war die Entwicklung allerdings sehr uneinheitlich. Während im früheren Bundesgebiet die Zuwächse bei fast 18 Prozent lagen, erreichten die neuen Länder lediglich eine Steigerungsrate von knapp neun Prozent. Von den westlichen Bundesländern erreichten insbesondere Bayern und das Saarland hohe Zuwächse von fast einem Drittel, die Stadtstaaten zeigten hingegen rückläufige Genehmigungszahlen. Baden-Württemberg lag mit einem Zuwachs von 19,7 Prozent leicht oberhalb der Entwicklung in Westdeutschland.

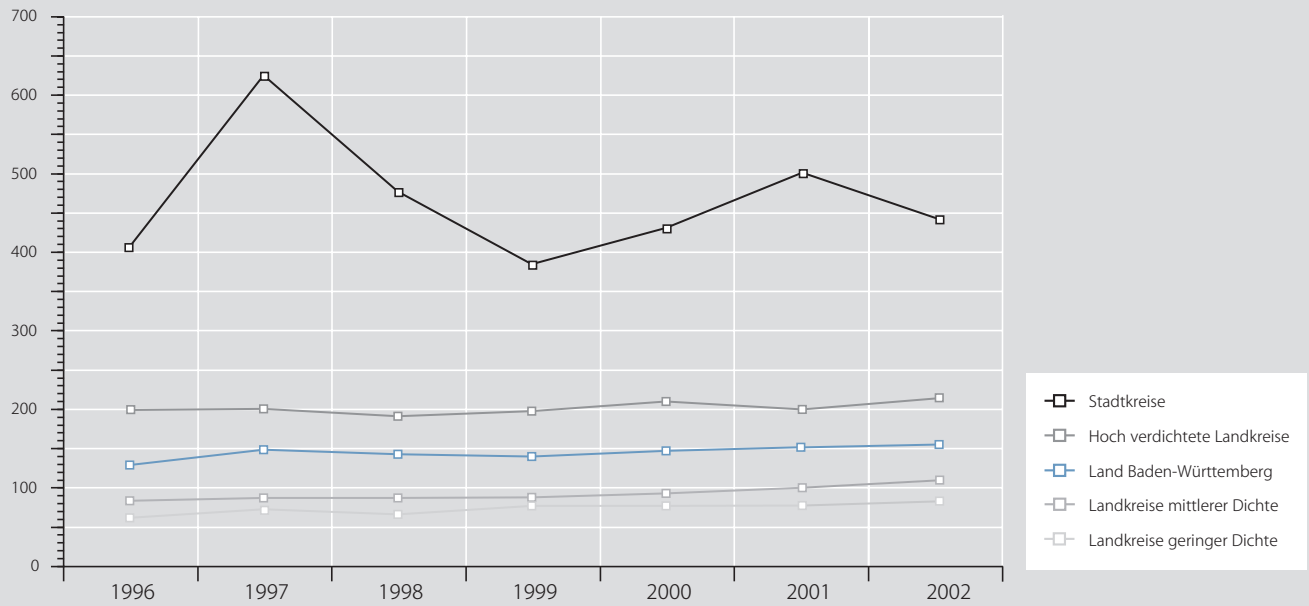
Bezogen auf die jeweilige Wohnbevölkerung in den Bundesländern, ist nach wie vor in Brandenburg die höchste Genehmigungsdichte in Deutschland zu verzeichnen. Mit 2,9 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner (davon 2,6 in neuen Wohngebäuden) liegt Brandenburg noch leicht vor Bayern, das den zweiten Platz einnimmt (2,8 bzw. 2,5). Baden-Württemberg bewegt sich auch hier im Mittelfeld und liegt mit 1,9 (bzw. 1,7) genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner sehr nahe am Bundeswert, jedoch unter dem Mittelwert der alten Bundesländer (2,0 bzw. 1,7).

Die weitere Entwicklung für das Jahr 2003 wird davon abhängen, inwieweit die immer noch andauernde Diskussion zur Kürzung bzw. völligen Abschaffung der Eigenheimzulage einen weiteren Vorzieheffekt zum Jahresende auslösen wird. Es ist durchaus denkbar, dass bundesweit die Zahl der Baugenehmigungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahresende die Marke von 200.000 Wohnungen überschreiten wird. Die Gesamtzahl aller genehmigten Wohnungen würde dann bei über 300.000 liegen. Im Folgejahr 2004 wäre dann – insbesondere bei einer drastischen Kürzung der Eigenheimzulage – mit einem deutlichen Einbruch der Genehmigungszahlen zu rechnen.



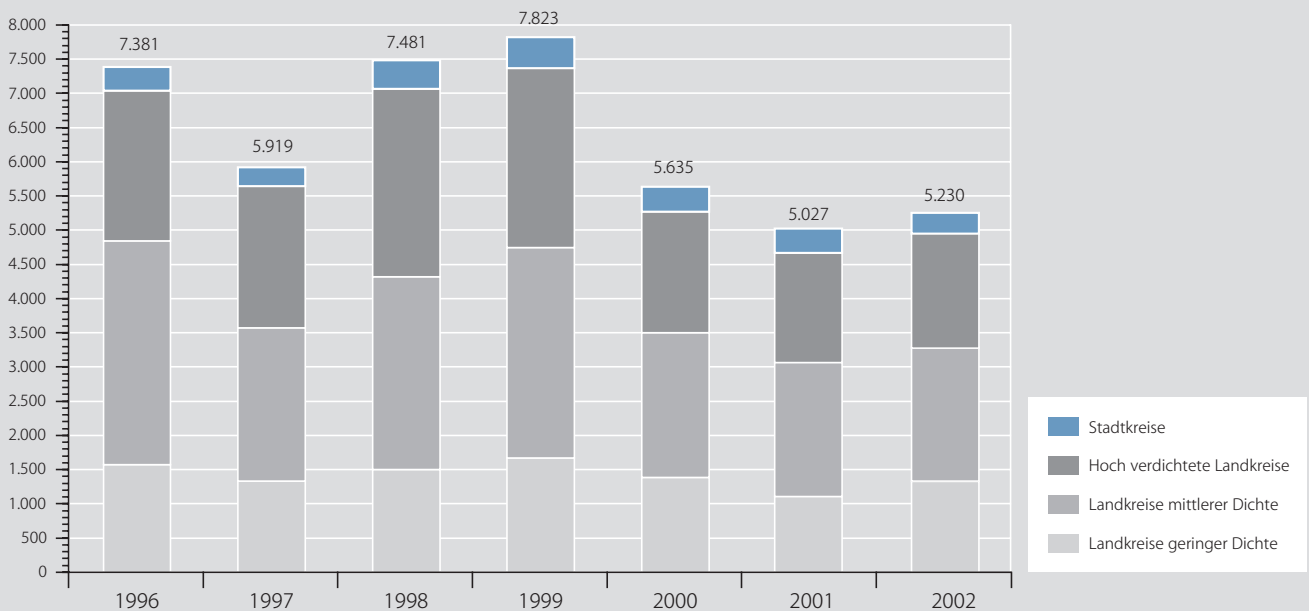
Baulandpreise in Baden-Württemberg 1996–2002

Euro je m² baureifen Landes



Umgesetzte Baulandflächen in Baden-Württemberg 1996–2002

in 1.000 m² baureifen Landes



Im Jahr 2002 wechselten in Baden-Württemberg etwa 8.600 unbebaute Grundstücke im Wert von über 900 Mio. Euro ihre Besitzer. Der beim Verkauf erzielte Preis pro Quadratmeter lag mit durchschnittlich 127 Euro rund acht Prozent höher als 2001. Der flächenmäßige Umsatz ging mit 709 ha im Vergleich zum Vorjahr (848 ha) um 16 Prozent zurück.

Baureifes Land, also Grundstücke, auf denen sofort gebaut werden kann, kostete 2002 im Durchschnitt 155 Euro pro Quadratmeter, also in etwa gleich viel wie in den beiden Vorjahren 2001 und 2000. Die baureifen Flächen hatten 2002 einen Anteil von nahezu drei Vierteln an der gesamten umgesetzten Fläche. Auf Rohbauf Flächen und Industrieland entfielen jeweils 12 bzw. 13 Prozent.

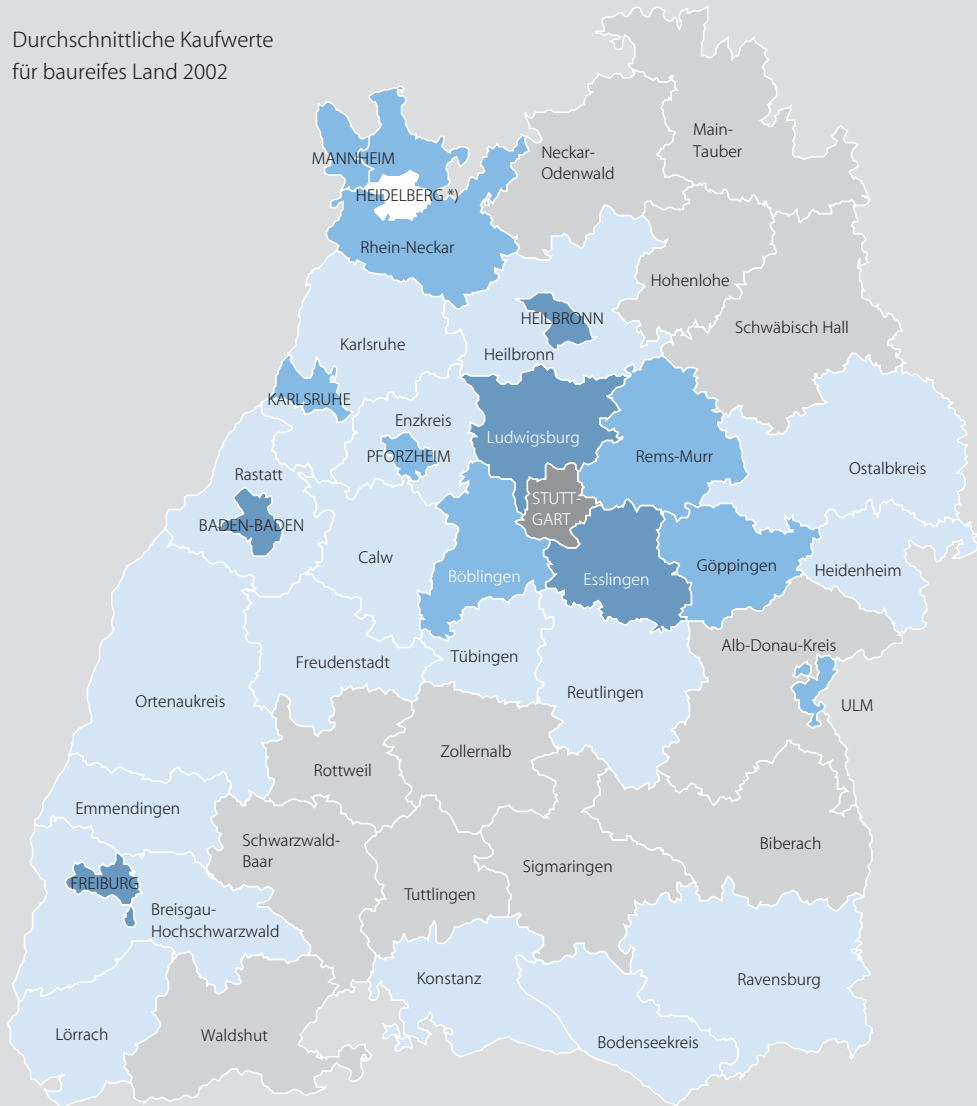
Innerhalb Baden-Württembergs weisen die Preise für Bauland erhebliche regionale Unterschiede auf. So lag der durchschnittliche Kaufwert für baureifes Land in den Stadtkreisen mit 446 Euro/m² mehr als doppelt so hoch wie in Landkreisen mit hoher Siedlungsdichte (215 Euro) und vier- bis fünfmal so hoch wie in Landkreisen mit mittlerer oder geringer Siedlungsdichte (110 bzw. 82 Euro). Die höchsten Baulandpreise wurden im Stadtkreis Stuttgart mit 567 Euro für den Quadratmeter baureifen Landes erzielt – deutlich weniger als in

den Vorjahren (2001: 708 Euro; 2000: 617 Euro). Allerdings unterliegen die einzelnen Stadtkreise auf Grund der teilweise recht wenigen Veräußerungsfälle pro Jahr erheblichen statistischen Schwankungen. Ihre Werte sollten nicht überinterpretiert werden. In den Landkreisen sind die Baulandpreise in den letzten Jahren geringfügig angestiegen. Kreise mit Durchschnittspreisen unter 80 Euro/m² sind in Baden-Württemberg kaum mehr zu finden. Am günstigsten ist baureifes Land zurzeit in den Landkreisen Sigmaringen (60 Euro/m²) und Biberach (59 Euro/m²).

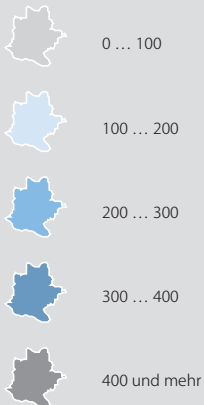
Für das Bundesgebiet lagen die Baulandpreise für das Jahr 2002 zum Redaktionsschluss noch nicht vor. In den Vorjahren erschienen jedoch die Baulandpreise in Baden-Württemberg im Vergleich mit anderen Bundesländern als außerordentlich hoch. Sie lagen 2001 mit 155 Euro für den Quadratmeter baureifen Landes doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt (75 Euro/m²). Daran wird sich nur wenig geändert haben. Bayern, als Flächenland mit den zweithöchsten Baulandpreisen folgte 2001 mit 129 Euro/m² erst mit merklichem Abstand. Relativ preiswertes Bauland fand sich dagegen in den neuen Bundesländern (z. B. in Brandenburg mit 46 Euro/m²), aber auch im Saarland (53 Euro/m²) oder in Niedersachsen (58 Euro/m²).



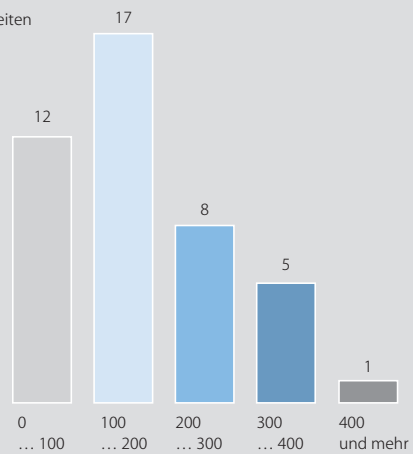
Durchschnittliche Kaufwerte
für baureifes Land 2002



von ... bis unter ... Euro je m² baureifen Landes



Häufigkeiten

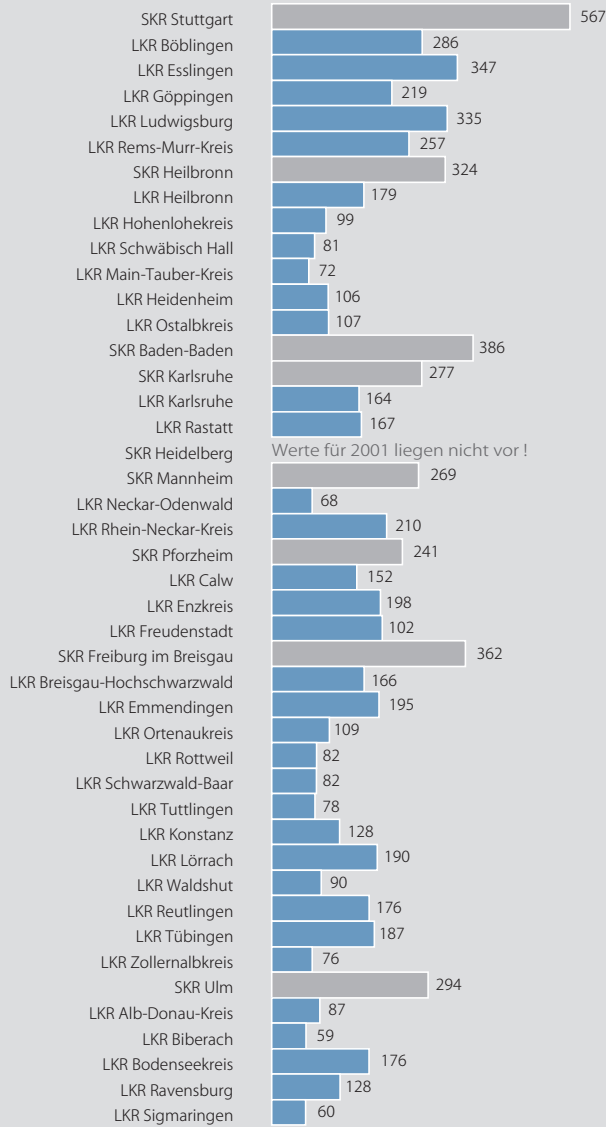


*) Werte für den Stadtkreis Heidelberg liegen nicht vor.



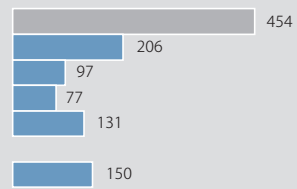
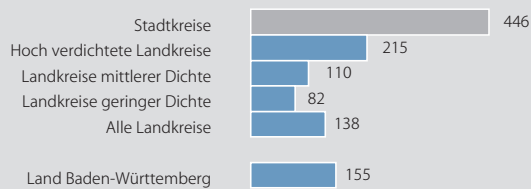
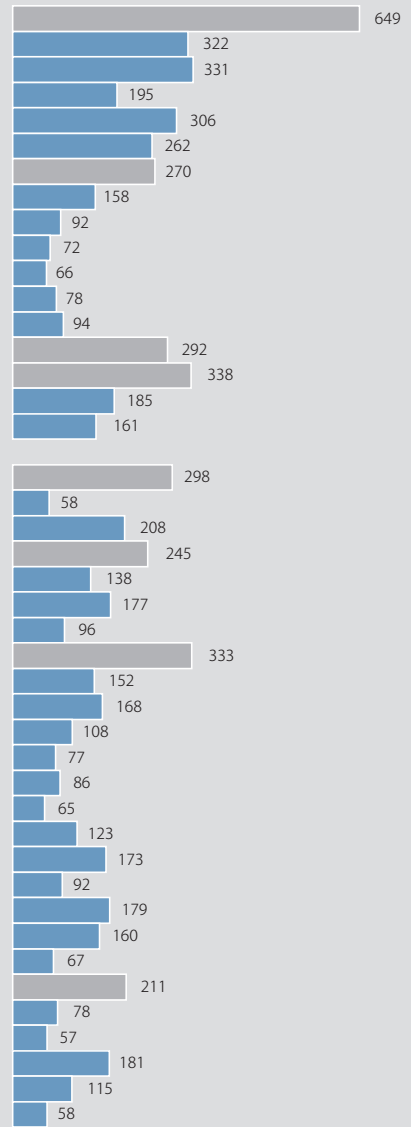
Baulandpreise in Baden-Württemberg 2002 und im 4-Jahresrückblick

Durchschnittspreise in Euro pro m² baureifen Landes 2002



Werte für 2001 liegen nicht vor !

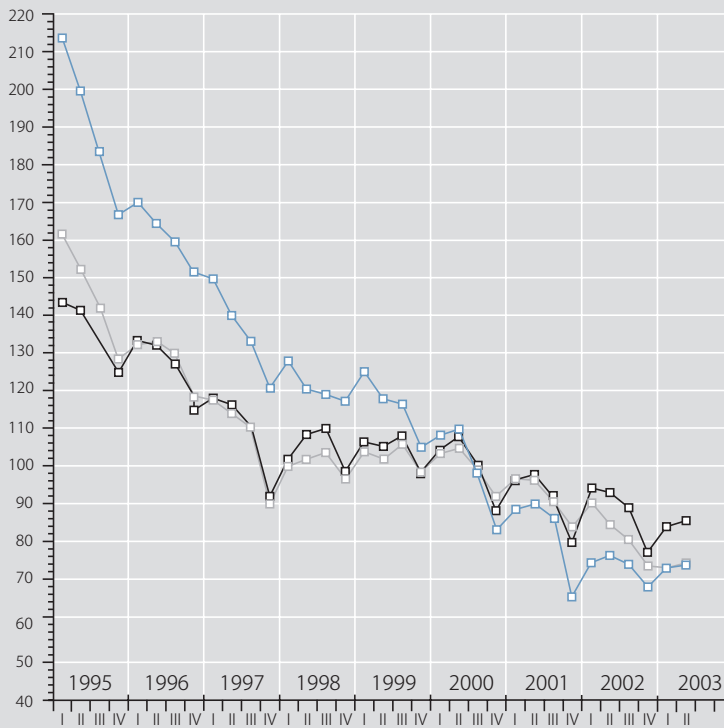
Durchschnittspreise in Euro pro m² baureifen Landes 1998–2002





Entwicklung der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg seit 1995

2000=100

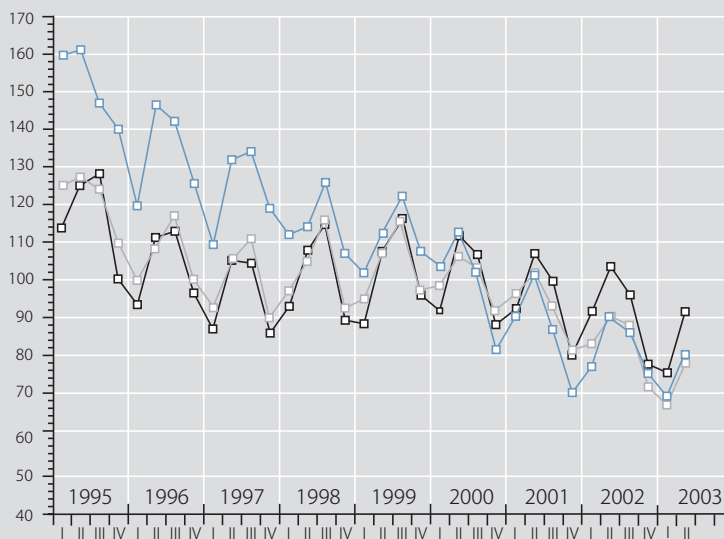


- Bauhauptgewerbe insgesamt
- Hochbau
- Wohnungsbau



Entwicklung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg seit 1995

2000=100



- Bauhauptgewerbe insgesamt
- Hochbau
- Wohnungsbau

Lage der Bauwirtschaft in Baden-Württemberg 2002/2003

2003 war für die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg kein leichtes Jahr. Die Geschäftslage war schlicht unbefriedigend. Alle wesentlichen Indikatoren wie die Auftragslage, die Umsätze und die Beschäftigung wiesen – wie auch in den Jahren zuvor – weiter nach unten. So lag der Wert der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im dritten Quartal 2003 um fast neun Prozent unter dem des Vergleichszeitraums des Vorjahres. Zugleich schrumpfte der Bestand an noch nicht ausgeführten Bauaufträgen um fast 12 Prozent. Der bis Ende September erwirtschaftete Umsatz wies mit 7,04 Mrd. Euro einen Rückgang von etwa neun Prozent auf. Vor dem Hintergrund der lahmen Konjunktur setzt sich erwartungsgemäß auch 2003 der Arbeitsplatzabbau fort: In den Betrieben des Bauhauptgewerbes in Baden-Württemberg waren Ende September 8,6 Prozent weniger Personen in Lohn und Brot als noch ein Jahr zuvor. Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden ging in den Monaten Januar bis September 2003 um 8,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Auftragslage

Das baden-württembergische Bauhauptgewerbe hat die konjunkturelle Talsohle noch nicht erreicht: Der Auftragseingang ging im 3. Quartal 2003 um nominal 8,8 Prozent zurück. Von Januar bis September lag das Auftragsniveau sogar um 12,6 Prozent unter dem Vorjahreswert. Wenn sich das Auftragsvolumen bis zum Jahresende nicht

merklich erhöht, werden wir den höchsten Rückgang seit Ende des Einheitsbooms 1995 sehen.

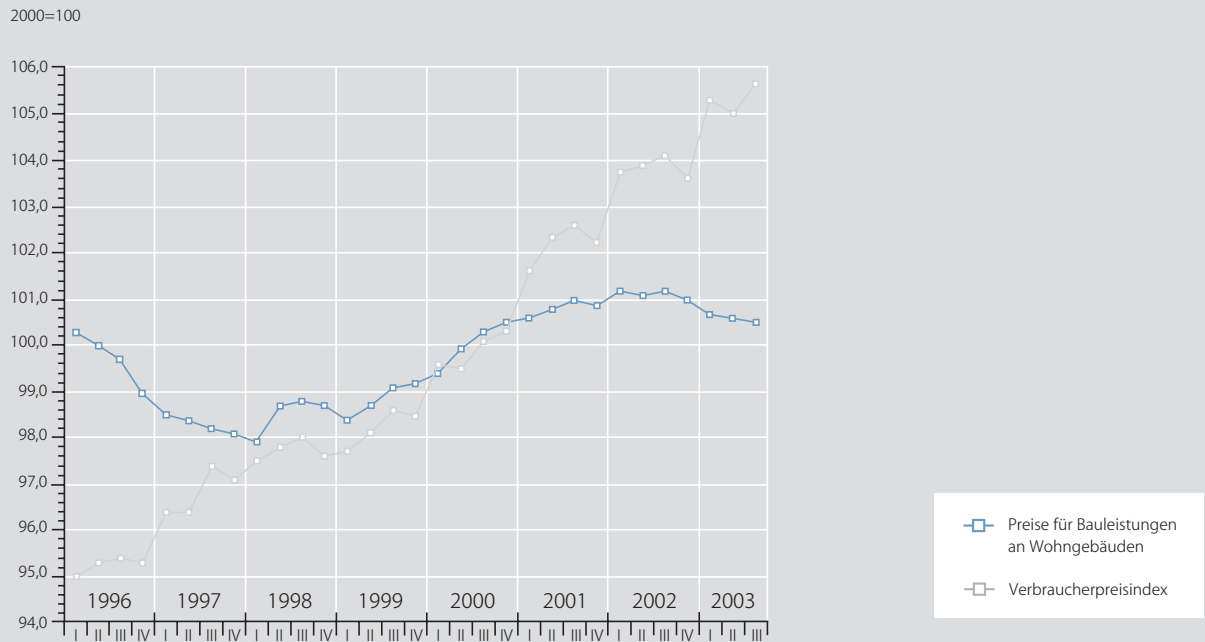
Das Auftragsminus zieht sich durch alle Baupartien. Insbesondere der Wirtschaftsbau leidet unter der weiterhin schlechten gesamtwirtschaftlichen Lage. Der Auftragsrückgang ist – wie in den beiden Quartalen zuvor – mit 16,6 Prozent weiterhin zweistellig. Von Januar bis September brachen die Aufträge sogar um 21,8 Prozent ein.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau leidet weiterhin unter der desolaten Haushaltslage aller Gebietskörperschaften. Der Auftragseingang im Hochbau lag zum dritten Quartal um 11,8 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Der Tiefbau wies dagegen eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahresquartal von 3,2 Prozent auf. Für den gesamten Zeitraum von Januar bis September 2003 ging das Auftragsvolumen für den öffentlichen Hochbau um 7,3 und für den Tiefbau um 7,7 Prozent zurück.

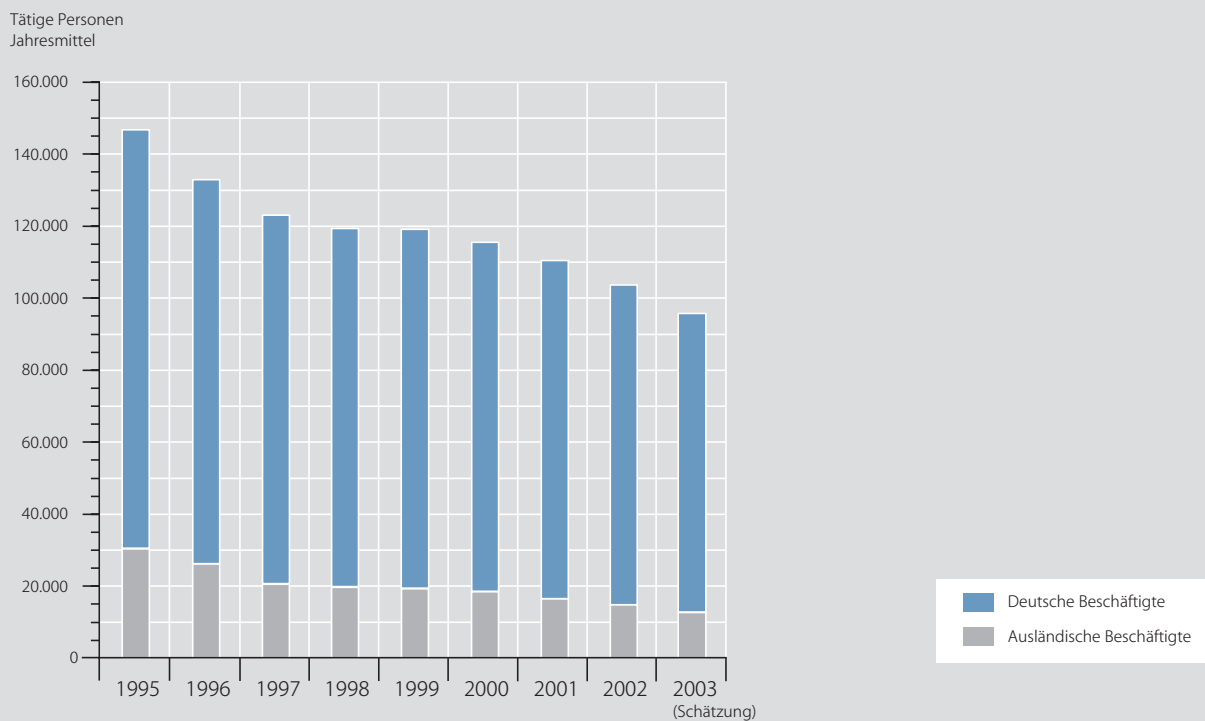
Im Wohnungsbau sieht es etwas besser aus: Der Anstieg der Baugenehmigungen in der ersten Jahreshälfte macht sich mittlerweile bei den Auftragseingängen bemerkbar. Die Zeiten der zweistelligen Rückgänge scheinen vorbei zu sein. Das dritte Quartal weist ein relativ geringes Minus von 6,4 Prozent aus. In den Vorquartalen lagen die Rückgänge durchgehend im zweistelligen Bereich. Für den bisherigen Jahresverlauf bis Ende September ergab sich ein Minus von 9,3 Prozent.



Entwicklung der Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in Baden-Württemberg seit 1995



Entwicklung der Beschäftigungszahlen im Bauhauptgewerbe in Baden-Württemberg seit 1995



Preise und Umsätze

Nachdem die Preise für Bauleistungen in Baden-Württemberg in der zweiten Hälfte der 90er Jahre leicht zurückgegangen waren, haben sich die entsprechenden Indexwerte inzwischen wieder auf das Niveau des Jahres 1994 eingependelt. Das heißt: Bauleistungen kosten momentan in etwa das Gleiche wie vor knapp zehn Jahren. Diese Entwicklung betrifft weitgehend alle Sparten der Bauwirtschaft.

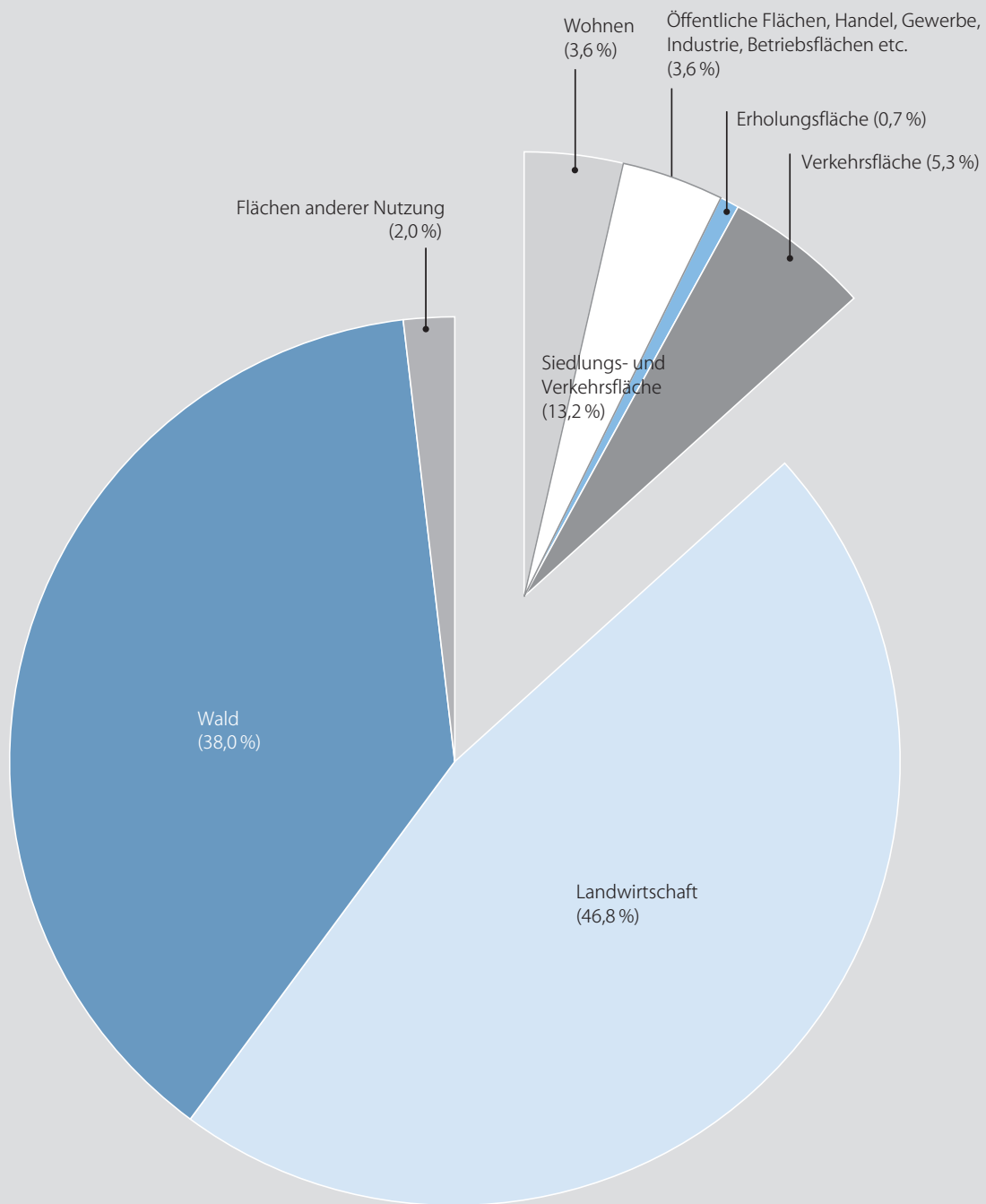
Der Gesamtumsatz im baden-württembergischen Bauhauptgewerbe ging in den Monaten Januar bis September 2003 nochmals um mehr als neun Prozent zurück. Die deutlichsten Einbußen verzeichnete dabei der Wirtschaftshochbau mit einem Minus gegenüber dem Vorjahreszeitraum von fast 21 Prozent. Der Wohnungsbau zeigte noch einen vergleichsweise moderaten Rückgang von lediglich 4,5 Prozent – sein Anteil am Gesamtumsatz der Branche machte ähnlich wie im Jahr 2002 etwa 38 Prozent aus. 1995 lag dieser Anteil noch in der Nähe von 50 Prozent. Das einzige Marktsegment, das entgegen dem Gesamttrend einen positiven Verlauf zeigte, war der öffentliche Hochbau mit einem Plus von 4,9 Prozent. Der öffentliche Hochbau trägt allerdings nur etwa fünf Prozent zum Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes bei. Die hier getätigten Investitionen

sparte die öffentliche Hand allerdings in doppelter Höhe beim Tiefbau wieder ein.

Beschäftigung

Die beschriebenen Entwicklungen blieben natürlich nicht ohne Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Bereits im Januar 2003 unterschritt die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe erstmals die Marke von 100.000 Personen. Im Jahresverlauf verringerte sich die Beschäftigtenzahl dann Monat für Monat weiter und erreicht im September 2003 ihren bisherigen Tiefpunkt von 94.700 Personen. Ein Jahr zuvor beschäftigte das Bauhauptgewerbe noch 103.600 Personen. Weitgehend parallel zur Beschäftigtenzahl entwickelte sich 2003 die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden. Hier finden sich Einbußen von knapp neun Prozent, wobei der Wohnungsbau mit einem Minus von fünf Prozent noch eine etwas günstigere Tendenz aufwies als die übrigen bauwirtschaftlichen Sektoren.

Die aktuelle Auftragslage und auch die mittelfristigen Perspektiven am Bau lassen eine Fortsetzung des Personalabbaus erwarten. Dies zeigen auch die Ergebnisse des aktuellen Ifo-Konjunkturtests. Hiernach war der Anteil der Betriebe, die für die nächste Zeit Personalfreisetzen planten, mit 46 Prozent unverändert hoch.



Spätestens seit den 70er Jahren gibt es ein öffentliches Bewusstsein für die Problematik des so genannten „Landschaftsverbrauchs“. Gemeint ist hiermit die stetige Zunahme der durch den Menschen besiedelten Fläche. Damit verbunden ist die Sorge vor dem Verlust naturlandschaftlicher oder durch die Landwirtschaft geprägter kulturlandschaftlicher Räume und das Bewusstsein um die ökonomischen und ökologischen Folgekosten besonders für die nachfolgenden Generationen.

Der Anteil der besiedelten Fläche hat sich in Deutschland innerhalb der vergangenen 50 Jahre etwa verdoppelt und nahm 2001 12,3 Prozent der Gesamtfläche ein. Den größten Anteil der Fläche beanspruchte die Landwirtschaft mit 53,5 Prozent, gefolgt von der Waldfläche mit 29,5 Prozent. Im Bundesgebiet nahm während der 90er Jahre die Siedlungs- und Verkehrsfläche täglich um 120 ha zu. Das entspricht, aufs Jahr gerechnet, etwa der Hälfte der Fläche des Bodensees. Die Flächennutzung in Baden-Württemberg entsprach 2001 in etwa dem Bundesdurchschnitt: Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nahm mit 13,2 Prozent etwas mehr von der Landesfläche ein als im Bundesdurchschnitt, die landwirtschaftlich genutzte Fläche hatte mit 46,8 Prozent einen etwas geringeren Anteil.

Politische Zielvorgabe: bundesweite Reduzierung auf 30 ha pro Tag

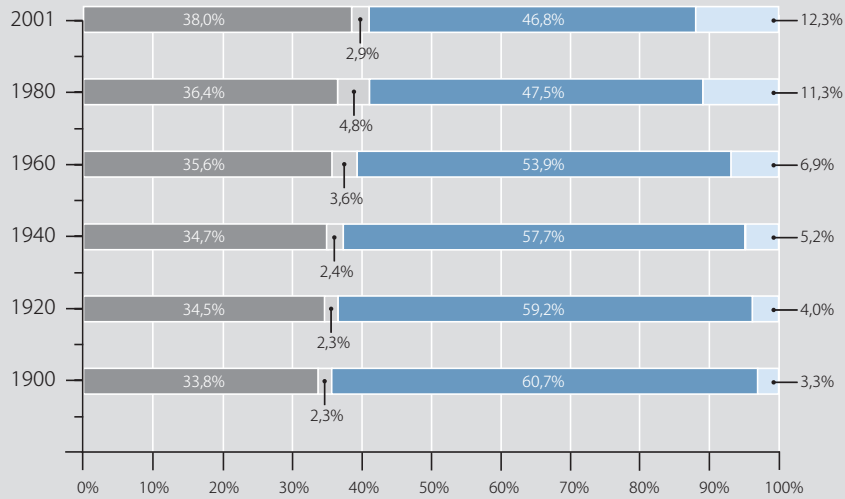
In ihrer 2002 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie formulierte die Bundesregierung das Ziel, bis zum Jahr 2020 den täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha zu begrenzen. Bereits 1985 stand diese Zahl im Rahmen der „Bodenschutzkonzeption“ als politische Zielvorgabe im Raum. Zur schonenden Flächennutzung bekannte sich die Bundesregierung außerdem auf internationalen Konferenzen wie 1992 in Rio (Agenda 21) oder auf der UN-Konferenz „Habitat“ von 1996. Nachhaltige Flächennutzung wurde 1998 im Bundestag als gesamtpolitisches Ziel formuliert¹ und mit einer Novellierung von Bundesnaturschutzgesetz und im Baugesetzbuch stärker gesetzlich verankert. Die baden-württembergische Landesregierung stellte in ihrem im Jahr 2000 beschlossenen Umweltplan fest, dass die Zielvorgabe von 30 ha zusätzlicher Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Tag für Baden-Württemberg eine Verminderung des täglichen Flächenverbrauchs von 11 ha (1998) auf ca. 4 ha im Jahr 2020 bedeutet.²

¹ Deutscher Bundestag (Hrsg.) 1998: Abschlussbericht der Enquete-Kommission: „Schutz des Menschen und der Umwelt“. Bundestagsdrucksache 13/11200.

² Umweltplan Baden-Württemberg, Ministerium für Umwelt und Verkehr, 1998. Internet: www.umweltplan.baden-wuerttemberg.de.



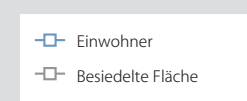
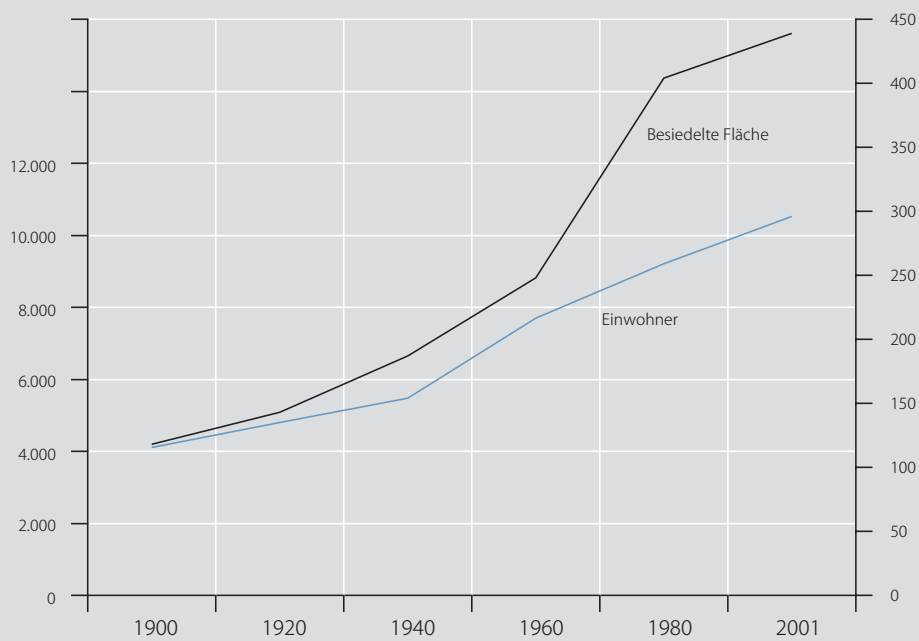
Flächennutzung in Baden-Württemberg zwischen 1900 und 2001



Bevölkerungsentwicklung und Flächenverbrauch seit 1900

Einwohner
in 1.000

Besiedelte Fläche
in 1.000 ha



„Siedlungsfläche“: Entwicklung und Definition

Seit über 100 Jahren liegen regelmäßige Erhebungen zur Bodennutzung vor. So fand 1878 erstmals eine reichseinheitliche Erhebung auf Basis der land- und forstwirtschaftlichen Fläche und ihrer Nutzung statt. In Württemberg wurden schon in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und später auch in Baden so genannte „Ortsgrundkataster“ eingerichtet. Noch bis 1979 orientierte sich die Bodennutzungshaupterhebung an den Grundlagen aus dem 19. Jahrhundert: die Flächennutzung landwirtschaftlicher Betriebe inklusive der Forstwirtschaft. Seit 1981 wird bundeseinheitlich eine Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung auf Basis der Liegenschaftskataster im vierjährigen Turnus durchgeführt. Seit 1989 gibt es außerdem Flächenerhebungen nach der geplanten Nutzung. Sie sind nicht nur praktisch für die Bauleitplanung der Kommunen, sondern sollen auch künftige Veränderungen der Flächennutzung überregional sichtbar machen und ein Gegensteuern gegen ungewollte Entwicklungen erst ermöglichen. Außerdem finden inzwischen in einigen Bundesländern, seit 2002 auch in Baden-Württemberg, jährliche Erhebungen nur der Siedlungs- und Verkehrsfläche statt. Verbesserte Methoden wie die Einführung des Automatisierten Liegenschaftsbuches ab 1985 oder geänderte Flächenzuordnung und Neuvermessungen führen

im langfristigen Vergleich der Daten zu Schwankungen, die nicht immer einer tatsächlichen veränderten Nutzungsart entsprechen.³ Bereits die Zuordnung der unterschiedlichen Flächennutzungen unterscheidet sich je nach Erhebungsart.

Der Zeitvergleich seit 1900, wie im Balkendiagramm veranschaulicht, zeigt trotz der erwähnten Probleme in der Vergleichbarkeit einen guten Überblick. Besonders deutlich wird, dass der Anstieg der besiedelten Fläche vor allem zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Fläche ging. Die besiedelte Fläche nahm seit 1900 um das Vierfache zu, die landwirtschaftlich genutzte Fläche schrumpfte dagegen um etwa ein Drittel. Bemerkenswert ist die leichte Zunahme der Waldfläche.⁴

Im Bundesvergleich liegt Baden-Württemberg ohne die drei Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg beim Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 13,2 Prozent an vierter Stelle. Mit 21,1 Prozent weist Nordrhein-Westfalen die höchste und Mecklenburg-Vorpommern mit 8,6 Prozent die geringste Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf. Beim Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1993 und 2001 liegt Baden-Württemberg mit 7,4 Prozent deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 9,4 Prozent.

³ Wöllper / Betzholz: Flächenerhebung im Umbruch. In: Baden-Württemberg in Wort und Zahl 9/1998, S. 413 ff.

⁴ Hier die unterschiedlichen Definitionen der besiedelten Fläche bzw. der Siedlungs- und Verkehrsfläche:

- In der Bodennutzungshaupterhebung ist die Siedlungsfläche die Summe aus Gebäude- und Hoffläche, Wegeland- und Eisenbahnflächen und „sonstiger Siedlungsfläche“ wie Friedhöfe, Parks, Sport- oder Militäranlagen.

- Mit der Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung entstand 1979 der Begriff Siedlungs- und Verkehrsfläche. Dazu gehören Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen ohne Abbauland, Erholungsflächen, Friedhöfe und Verkehrsflächen. Der Begriff besiedelte Fläche umfasst außer der Siedlungs- und Verkehrsfläche auch noch die „Flächen anderer Nutzung ohne Umland“.

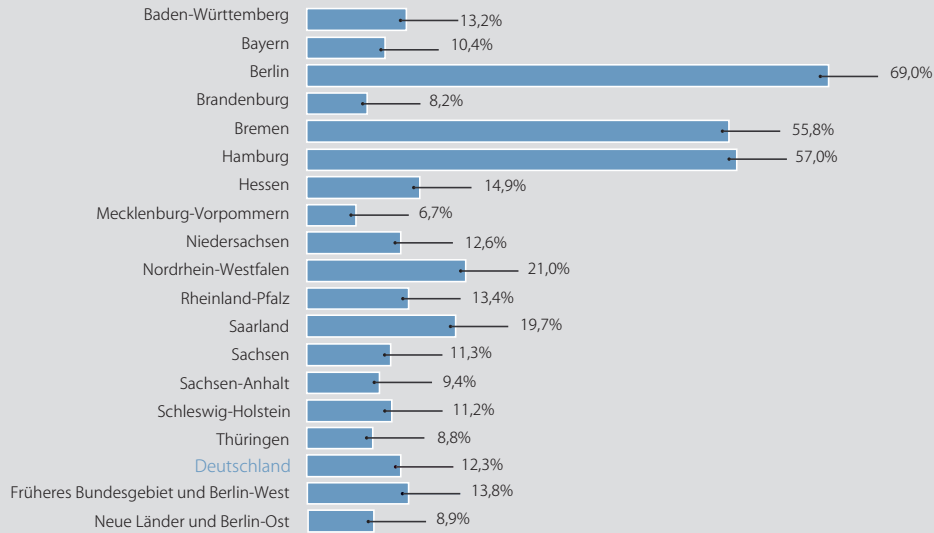
- In der Flächenerhebung nach der geplanten Nutzung (ab 1989) wird von Flächen für Siedlung und Verkehr gesprochen. Sie umfassen: Bauflächen, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für überörtlichen Verkehr, für die Ver- und Entsorgung, aber auch die Grünflächen.

nach: Wöllper/Betzholz, S. 415.



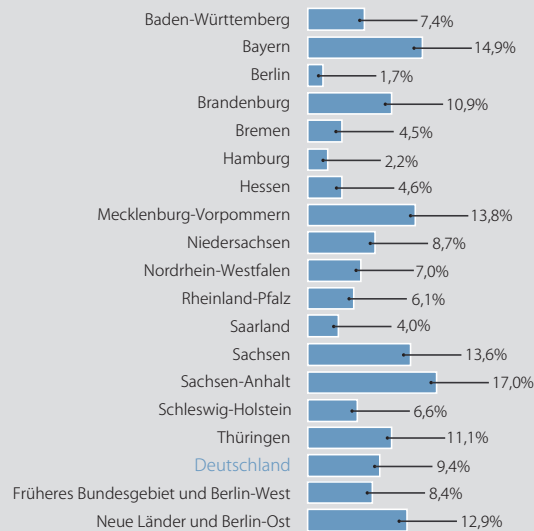
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Bundesländern 2001

Relativer Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche eines Landes



Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Bundesländern (1993–2001)

Relative Zunahme des Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils eines Landes (1993–2001)



Auffallend ist der relativ starke Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den neuen Bundesländern. Zum Teil kann dies durch Infrastrukturmaßnahmen im Verkehrsnetz und den Anstieg im privaten Wohnungsbau nach der Wiedervereinigung erklärt werden. Bei den westdeutschen Bundesländern liegt Bayern mit 14,9 Prozent Siedlungsflächenzuwachs an der Spitze.

Flächenversiegelung und Umweltbilanz

Versiegelte Flächen weisen eine besonders negative Umweltbilanz auf. Nicht zuletzt gelten sie auch als zusätzlicher Risikofaktor in hochwassergefährdeten Regionen. Da zur Siedlungs- und Verkehrsfläche aber auch Freiflächen, Erholungsflächen oder Friedhöfe zählen, ist sie nicht mit Versiegelung gleichzusetzen. Versiegelungsstudien in Bayern und Nordrhein-Westfalen von 1996 ergaben, dass zwischen 41 und 59 Prozent der Siedlungs- und Verkehrsfläche tatsächlich versiegelt sind.⁵ Das bedeutet allerdings nicht, dass die unversiegelten Flächen naturbelassen sind. So weist der baden-württembergische Umweltplan darauf hin, dass „die restliche Siedlungs- und Verkehrsfläche durch Immissionen, Verdichtung, Isolierung etc. mehr oder weniger stark in ihren Funktionen für den Naturhaushalt beeinträchtigt ist“.⁶ Neben der reinen Quantität der Siedlungsflächenzunahme spielt auch eine Rolle, wo neue Siedlungsflächen oder Straßen entstehen. In Baden-Württemberg gibt es nach einer Studie von 2001 noch sechs „unzerschnittene Räume“

ab einer Größe von 100 Quadratkilometern. Darunter der Schwarzwald, die Schwäbische Alb und der Schönbuch. Am stärksten „zerschnitten“ sind nach dieser Studie der Raum um Stuttgart-Heilbronn-Pforzheim, der gesamte Bodenseeraum und die Gegend von Böblingen bis Villingen-Schwenningen.⁷

Trend: Siedlungsflächenzuwachs besonders in gering besiedelten Regionen

Betrachtet man die einzelnen Regionen und Kreise in Baden-Württemberg, so ist der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche erwartungsgemäß in der Region Stuttgart mit 21 Prozent am höchsten, gefolgt von den Regionen Mittlerer Oberrhein (17,8%) und Unterer Neckar (17%). Zugleich ist aber der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in diesen drei Regionen im Zeitraum 1993–2001 am geringsten. Umgekehrt verzeichnen die besonders ländlichen Regionen Hochrhein-Bodensee mit 10,1 Prozent und Schwarzwald-Baar-Heuberg mit zehn Prozent im gleichen Zeitraum den höchsten Zuwachs ihres Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils. Bei den Stadt- und Landkreisen zeigt sich ein ähnliches Bild. Zum Beispiel weisen die Landkreise Ravensburg und Sigmaringen einen im Vergleich sehr geringen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf (beide: 9,6%), liegen aber bei der Zuwachsrate zwischen 1993 und 2001 mit jeweils über zehn Prozent fast an der Spitze.

⁵ Umwelt, Umweltproduktivität, Bodennutzung, Wasser, Abfall. Ausgewählte Ergebnisse der Umweltökonomischen Gesamtrechnung und der Umweltstatistik 2003, Presseexemplar. Statistisches Bundesamt 2003, S. 19.

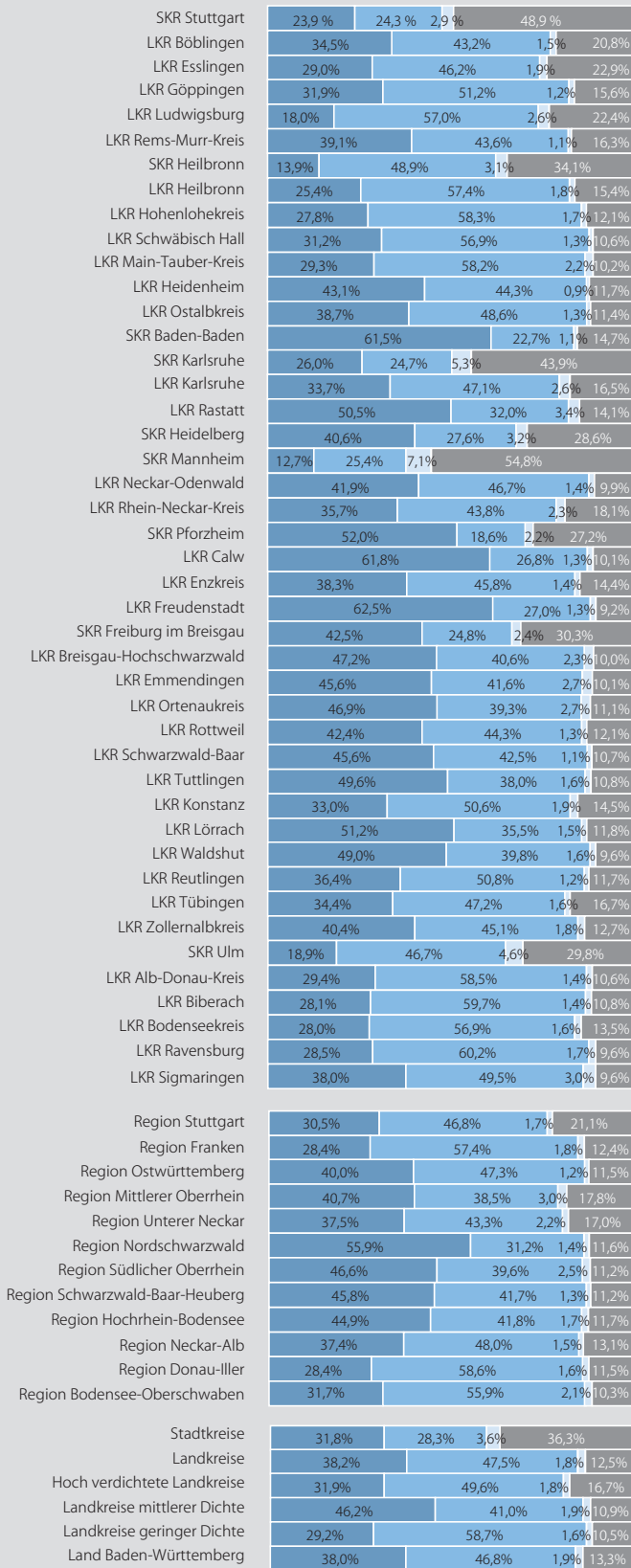
⁶ Umweltplan Baden-Württemberg, Ministerium für Umwelt und Verkehr, 1998. Punkt 1.4.1 Ausgangslage.

⁷ Jäger/Esswein/Schwarz/von Raumer/Müller: Landschaftszerschneidung in Baden-Württemberg. Ergebnisse einer landesweiten räumlich differenzierten quantitativen Zustandsanalyse. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 33 (10) 2001.

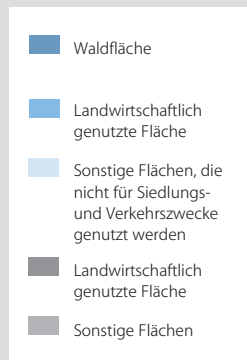
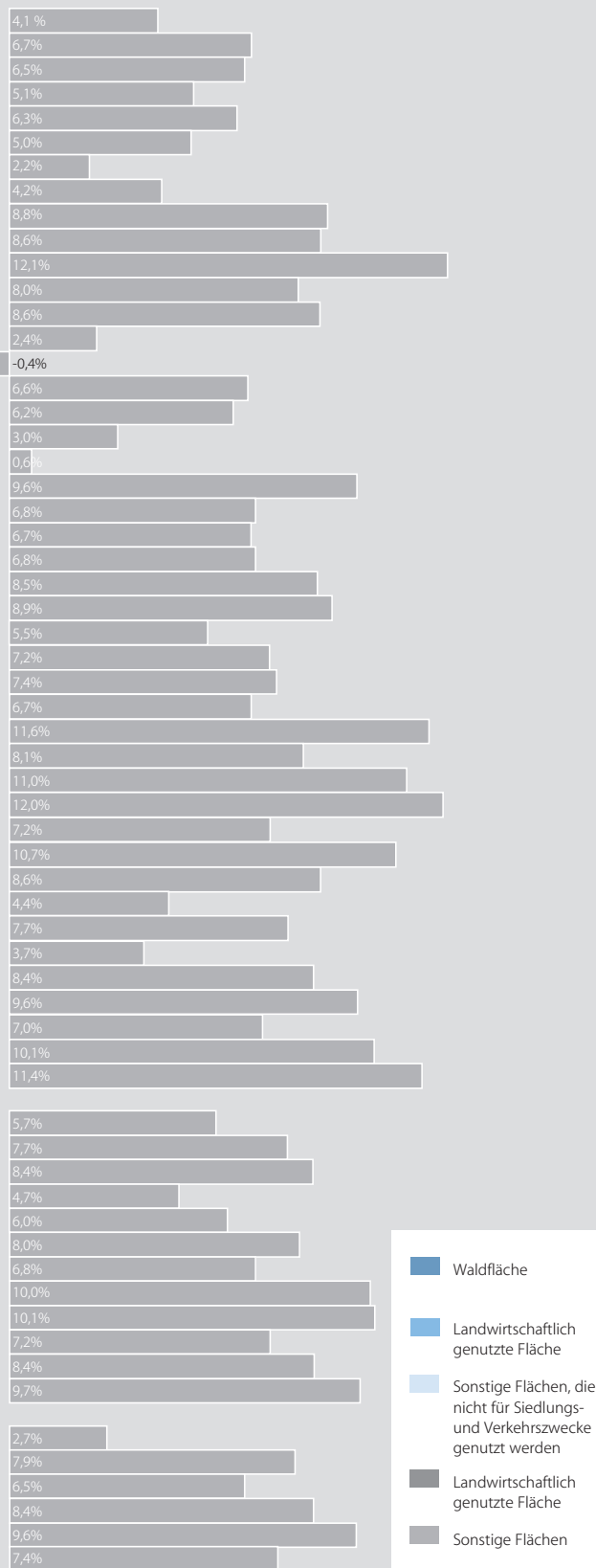


Flächennutzung in Baden-Württemberg 2001

Anteile der einzelnen Flächennutzungsarten an der Landesfläche



Veränderung des Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils (1993-2001)



Diese Entwicklung findet ihre Entsprechung in einem bundesweiten Trend. Zwischen 1997 und 2001 nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Ländlichen Regionen mit 5,2 Prozent im Durchschnitt am stärksten zu. Die Umweltökonomische Gesamtrechnung macht dafür maßgeblich die hier besonders günstigen Baulandpreise verantwortlich.⁸

Ausblick

Der Siedlungsflächenzuwachs war bundesweit in den letzten Jahren leicht rückläufig und lag 2002 bei nur noch 105 ha pro Tag. Dennoch erscheint es bislang als wenig realistisch, das Ziel von nur 30 ha pro Tag bis 2020 zu erreichen. Baden-Württemberg ist mit einem Zuwachs von zuletzt täglich 10,6 ha pro Tag schon etwas näher an seiner Zielvorgabe von etwa 4 ha pro Tag.

Zudem wird bereits jetzt im Südwesten die Bodenfläche vergleichsweise effizient genutzt. Zurzeit entfallen auf einen Einwohner Baden-Württembergs etwa 448 m² Siedlungs- und Verkehrsfläche – im bundesweiten Durchschnitt liegt der Flächenbedarf pro Kopf mit 534 m² wesentlich

höher. Zugleich nahm in Baden-Württemberg in den Jahren 1993 bis 2001 der Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche nur um +7,4 Prozent (Deutschland: +9,4 %) zu, und das trotz des starken Bevölkerungswachstums in den 90er Jahren.

Trotz der recht positiven Entwicklung in den letzten Jahren steht Baden-Württemberg auch künftig vor siedlungspolitischen Herausforderungen. Eine der Antworten auf diese Herausforderungen könnte das Projekt „MELAP“ darstellen, eine exemplarische Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien im Bereich des Landschaftsverbrauchs. MELAP steht für „Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“. Das Projekt läuft in Baden-Württemberg im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum. Ziel ist es, mit finanziellen Anreizen innerörtliche Freiflächen und leer stehende Gebäude attraktiver als Neubauten im Umland zu machen. Marcus Lämmle vom Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum sieht in der Beteiligung von 200 Gemeinden an der Ausschreibung ein Zeichen eines veränderten Problembewusstseins.⁹

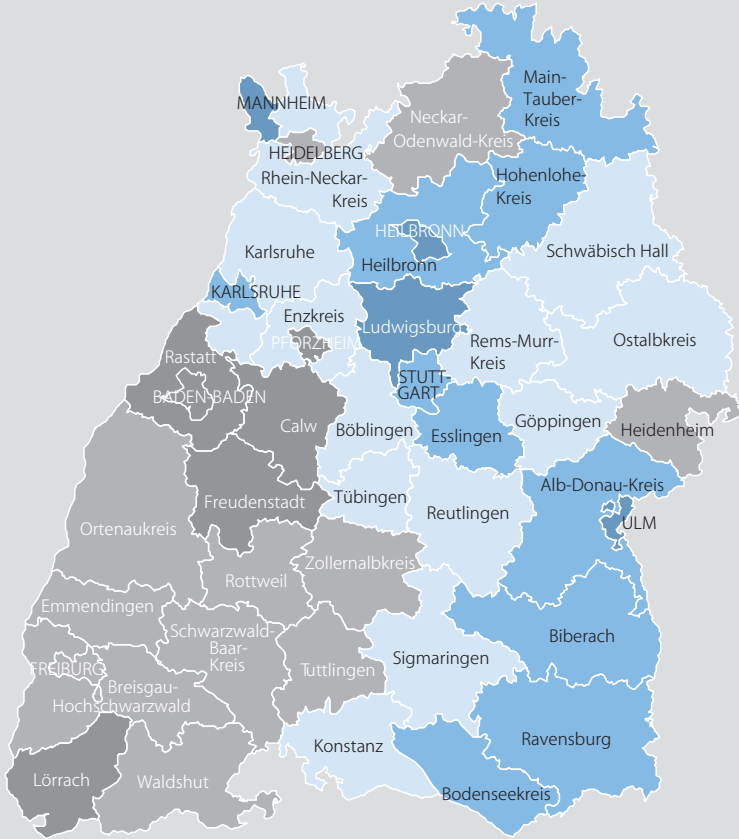
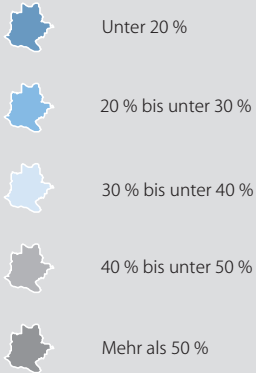
⁸ Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2003: Umwelt, Umweltproduktivität, Bodennutzung, Wasser, Abfall. Ausgewählte Ergebnisse der Umweltökonomischen Gesamtrechnung und der Umweltstatistik 2003, Presseexemplar. Statistisches Bundesamt 2003, S. 21.

⁹ Lämmle: Flächenverbrauch in Baden-Württemberg. Statistik Aktuell, Januar 2003 (Hrsg. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).



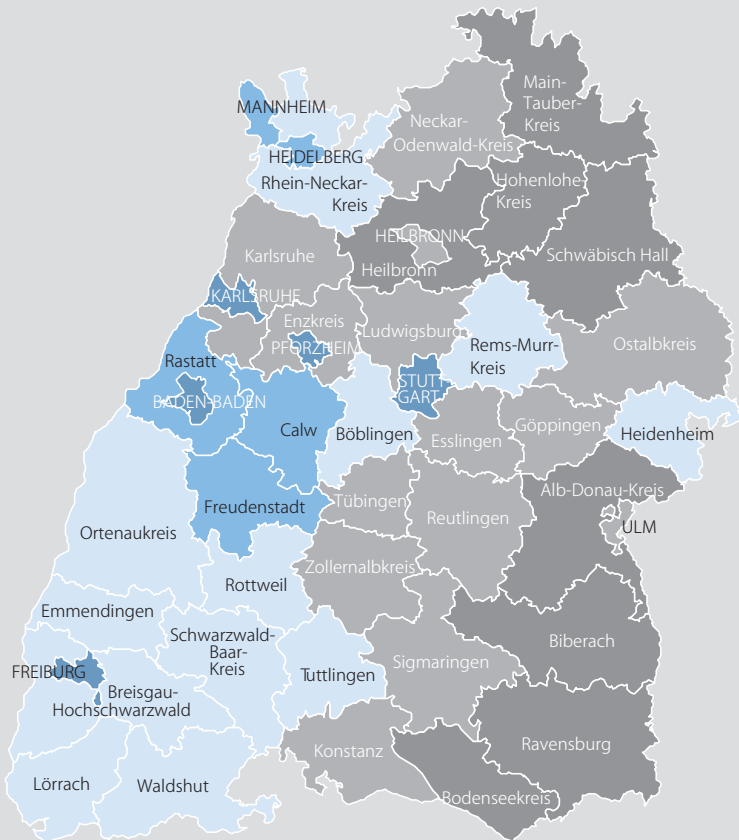
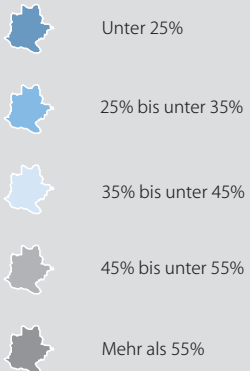
Waldfläche in Baden-Württemberg 2001

Relativer Anteil der Waldfläche an der gesamten Landesfläche 2001



Landwirtschaftlich genutzte Fläche in Baden-Württemberg 2001

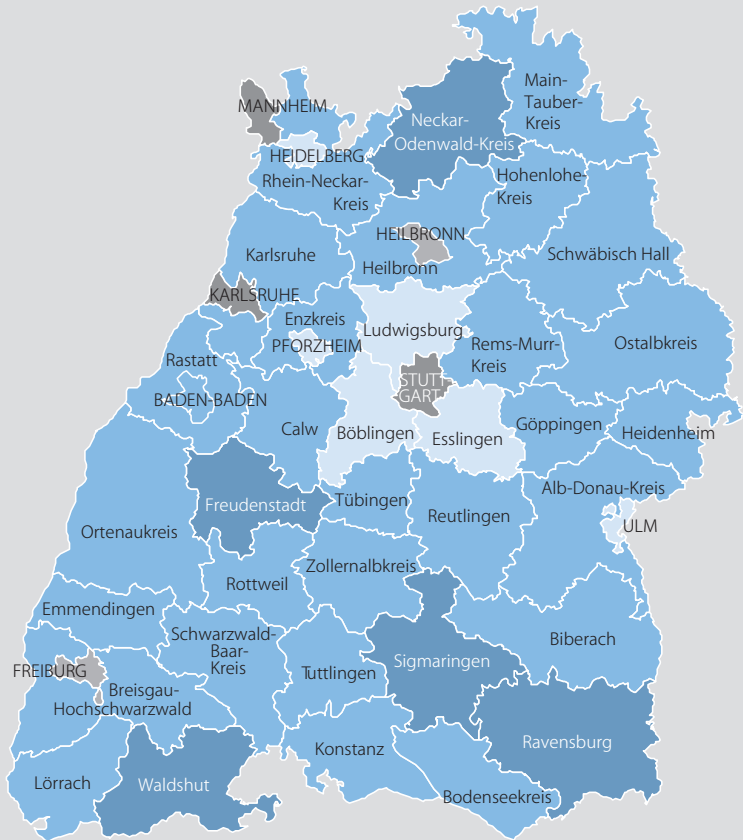
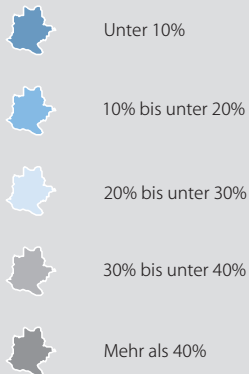
Relativer Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche an der gesamten Landesfläche 2001





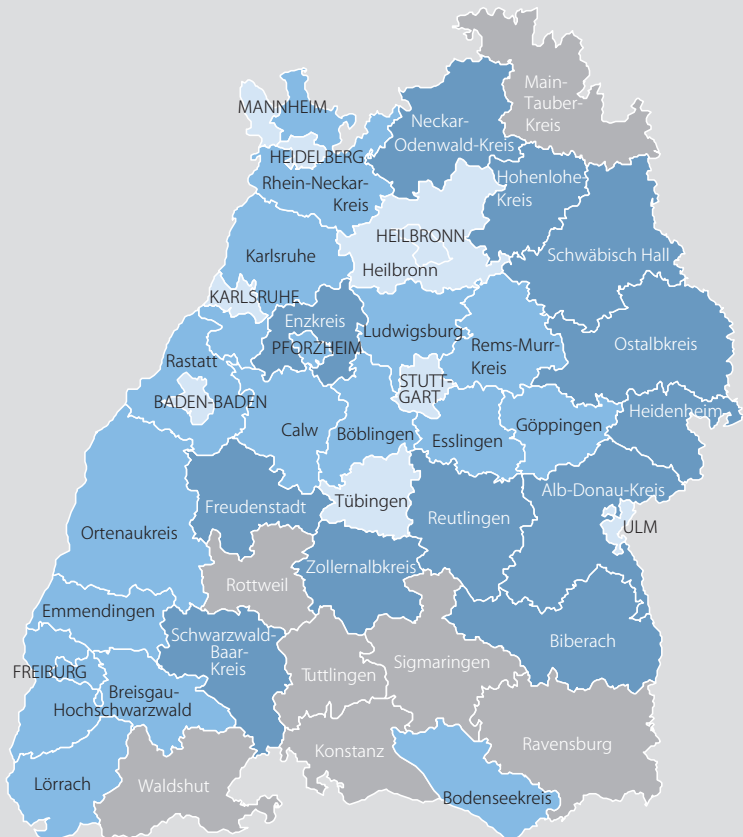
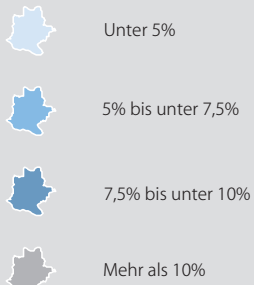
Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg 2001

Relativer Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Landesfläche



Veränderung des Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils zwischen 1993 und 2001

Relative Veränderung des Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils zwischen 1993 und 2001



Quellen

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart

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
M I 6 Übereignungen und durchschnittliche Kaufwerte von Bauland
E II Bauhauptgewerbe
M I 2 Preisindex für die Lebenshaltung
M I 4 Preisindex für Bauwerke

Sowie diverse Sonderauswertungen des Statistischen Landesamtes
Baden-Württemberg:

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

Statistisches Bundesamt, Berlin

Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft.

Fachserie 3, Reihe 5.1

Berechnungen des Instituts für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW), Tübingen

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: Programmatische 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 in Baden-Württemberg
- 1/03 Wohnungsversorgung und Lebensqualität als regionale Standortfaktoren
- 2/03 Wohnungsbau in den Kreisen und Regionen
- 3/03 Regionale Eigenpotenziale der Wohnungsnachfrage

Die bisher an dieser Stelle beigelegte CD entfällt. Alle auf der CD enthaltenen Dokumente, Tabellen und Grafiken finden Sie jedoch auf den Internetseiten des L-Bank-IAW-Wohnungsmonitors.

Die Adresse lautet:

www.l-bank.de unter der Rubrik „Presse & Studien“ oder www.uni-tuebingen.de/iaw/womo

Herausgeber:
L-Bank
Landeskreditbank Baden-Württemberg

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

www.l-bank.de

Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung (IAW)

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

womo@iaw.edu
www.iaw.edu

Gesamtverantwortung
und Redaktion: Dipl.-Soz. Rolf Kleimann