



Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg

Im Auftrag der

**Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer Bausparkassen**

Oktober 2010

ZEW

Zentrum für Europäische
Wirtschaftsforschung GmbH

Wichtige Kennzahlen

Bausparen in Baden-Württemberg

- ↳ 441 von 1.000 Einwohnern Baden-Württembergs besaßen Ende 2009 einen Bausparvertrag (Bundesdurchschnitt: 379 Bausparverträge)
- ↳ Die durchschnittliche Bausparsumme je Einwohner Baden-Württembergs betrug Ende 2009 12.476 Euro (Bundesdurchschnitt 9.546 Euro).
- ↳ Die durchschnittliche Bausparsumme eines bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen* neu abgeschlossenen Vertrags wuchs im Zeitraum von 1999 bis 2009 um 46,8 Prozent (bei allen Bausparkassen bundesweit um 33,3 Prozent).
- ↳ Im Jahr 2009 wurden 5,5 Mrd. Euro an Bausparer in Baden-Württemberg ausgezahlt und Spareinlagen in Höhe von 4,4 Mrd. Euro von Bausparern in Baden-Württemberg eingezahlt.
- ↳ Die vier baden-württembergischen Bausparkassen waren 2009 an der Finanzierung von mehr als 80.000 Neu- und Bestandswohnungen sowie Modernisierungen in Baden-Württemberg beteiligt.
- ↳ Im Jahr 2009 wurden 370.000 neue Bausparverträge mit 13 Mrd. Bausparsumme in Baden-Württemberg bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen abgeschlossen.

Wohnen in Baden Württemberg

- ↳ Im Jahr 2009 wurden in Baden-Württemberg nur 25.000 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist der niedrigste Wert seit Anfang der 1950er Jahre.
- ↳ Die mittlere Wohnfläche je Einwohner betrug in Baden-Württemberg Ende 2009 42,7 qm.
- ↳ Im Durchschnitt lebten in Baden-Württemberg Ende 2009 2,16 Personen in einer Wohnung.
- ↳ 58,3 Prozent der Haushalte in Baden-Württemberg hatten 2008 Immobilieneigentum (Bundesdurchschnitt 48 Prozent), 53,3 Prozent wohnten in der eigenen Wohnung (Bundesdurchschnitt 43,2 Prozent).

* Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg, Wüstenrot Bausparkasse AG

Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer Bausparkassen
Crailsheimer Str. 52
74523 Schwäbisch Hall
Telefon: 0791 / 465-338, Telefax: 0791 / 465-339
E-Mail: arge-ba-wue.bsk@schwaebisch-hall.de
Internet: www.arge-online.org



Mitglieder:

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Deutsche Bausparkasse Badenia AG
LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg
Wüstenrot Bausparkasse AG



Auftragnehmer

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH
L 7, 1 · 68161 Mannheim
Postfach 10 34 43 · 68034 Mannheim

Projektteam:

Dr. Peter Westerheide (Projektleiter)
Telefon: 0621 / 1235-146, Telefax: 0621 / 1235-223
E-Mail: westerheide@zew.de

Waldemar Rotfuß
Telefon: 0621 / 1235-141, Telefax: 0621 / 1235-223
E-Mail: rotfuss@zew.de

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Bausparen im System der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland | 5 |
| 2 | Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich | 6 |
| 2.1 | Entwicklung der Bausparsumme | 7 |
| 2.2 | Ein- und Auszahlungen der Bausparkassen an Bausparer in Baden Württemberg | 8 |
| 2.3 | Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen | 9 |
| 3 | Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg | 10 |
| 3.1 | Bautätigkeit | 10 |
| 3.2 | Wohnungsbestand | 11 |
| 3.3 | Entwicklung der Wohnungsversorgung | 12 |
| 3.4 | Entwicklung der Grundstückspreise | 14 |
| 3.5 | Entwicklung der Baukosten | 15 |
| 4 | Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparmarkt | 16 |
| 5 | Die Bedeutung der Bausparkassen für die Wirtschaft Baden-Württembergs und den Finanzplatz Baden-Württemberg | 17 |

1 Bausparen im System der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland

Das deutsche System der Wohnungsbaufinanzierung ist im internationalen Vergleich durch sein Ziel der Risikominimierung sehr solide aufgestellt. An Wohneigentumserwerber werden in Deutschland daher traditionell hohe Anforderungen hinsichtlich ihrer Eigenkapitalausstattung gestellt. Erstrangig besicherte Darlehen decken nur etwas mehr als die Hälfte der gesamten Anschaffungskosten ab. Die Restsumme muss über Eigenkapital und nachrangig besichertes Fremdkapital finanziert werden. Auch wenn die Hürden zum Erwerb von Wohneigentum damit höher sind als in anderen Ländern: Das Platzen der Immobilienblasen in den USA und anderen europäischen Ländern mit entsprechenden Vermögensverlusten hat den Vorteil einer soliden Finanzierungsstruktur im Wohnungsmarkt eindrucksvoll bestätigt. Eine exzessive Kreditfinanzierung von privaten Wohnungen birgt hohe Gefahren für die Stabilität nicht nur der Wohnungsmärkte, sondern auch der gesamten Volkswirtschaft. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Kreditvergabestandards niedrig sind und die Tragfähigkeit der Immobilienfinanzierung nicht sorgfältig geprüft wird.

Der Eigenkapitalbildung durch langfristiges Ansparen kommt im deutschen Finanzierungssystem große Bedeutung zu. Bausparverträge erfüllen vor diesem Hintergrund eine doppelte Finanzierungsfunktion, indem Bausparer Eigenkapital bilden und zugleich einen Anspruch auf ein Bauspardarlehen mit einem im Voraus festgelegten fixen Zinssatz erwerben. Darüber hinaus erweitern Bauspardarlehen den Finanzierungsspielraum, weil sie eine Besicherung im zweiten Rang und bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes einer Immobilie ermöglichen.

Empirische Untersuchungen haben gezeigt, dass Bausparer langfristig mehr Geld- und Immobilienvermögen bilden als andere Haushalte. Diese Unterschiede lassen sich mit Erkenntnissen der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung erklären. Danach sind früh begonnene und kontinuierliche Sparprozesse besonders erfolgreich. Die Eintrittshürden zum Bausparen sind aus verhaltensorientierter Sicht gering. Hier kommt zum einen der hohe Bekanntheitsgrad des Bausparens zum Tragen. So hat in Baden-Württemberg, dem Stammland der Bausparer, nahezu jeder Zweite einen Bausparvertrag. Zum anderen erleichtert die hohe Flexibilität von Bausparverträgen, insbesondere ihre Verwendungsvielfalt und ihre Variabilität bei Einzahlungen bzw. Tilgungsbeiträgen, den Abschluss eines Bausparvertrags.

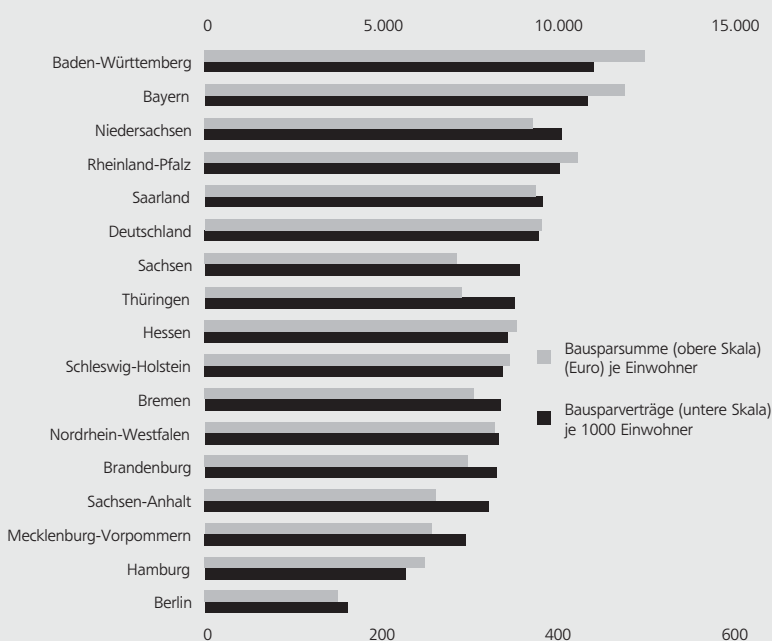
Der hohe Bekanntheitsgrad des Instruments und die staatliche Förderung wirken unterstützend. Neue Impulse erhielt das Bausparen mit der Einführung der Wohn-Riester-Förderung im Jahr 2008. Damit wurde die selbst genutzte Immobilie voll in die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge integriert. Im Gegenzug wurden die Verwendungsmöglichkeiten der Wohnungsbauprämie auf wohnungswirtschaftliche Zwecke beschränkt. Dies gilt nicht für Bausparer, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses jünger als 25 sind.

2 Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich

Die Attraktivität des Bausparens ist ungebrochen. Die Sparform ist sehr weit verbreitet: 1.000 Deutsche besaßen Ende 2009 rein rechnerisch 379 Bausparverträge. In Baden-Württemberg ist die Bausparmentalität noch ausgeprägter: Hier entfielen Ende 2009 durchschnittlich 441 Bausparverträge auf 1.000 Einwohner. Damit weist das Bundesland den bundesdeutschen Höchstwert auf.

Ähnliche Relationen lassen sich im Vergleich der Bausparsummen je Einwohner erkennen. Auch hier liegen die Baden-Württemberger an der Spitze. Mit einer durchschnittlichen Bausparsumme von 12.476 Euro je Einwohner übertreffen sie den Bundesdurchschnitt von 9.546 Euro erheblich.

Abbildung 1: Anzahl der Bausparverträge je 1.000 Einwohner und Bausparsumme je Einwohner (Bestand)



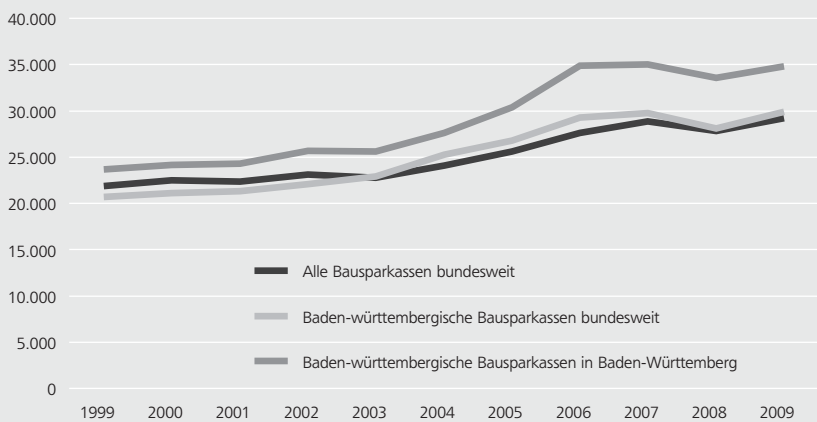
Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Statistische Landesämter, ZEW-Berechnungen.

2.1 Entwicklung der Bausparsumme

Im langfristigen Trend hat die durchschnittliche Bausparsumme je Bausparvertrag im Neugeschäft erheblich zugenommen. Sie erhöhte sich bundesweit im Zeitraum von 1999 bis 2009 um 33,3 Prozent. Betrachtet man allein die Bausparkassen mit Sitz in Baden-Württemberg, dann betrug der Zuwachs sogar 44,4 Prozent.

Noch stärker, nämlich um 46,8 Prozent, stieg die durchschnittliche Bausparsumme in den Verträgen, die von Baden-Württembergern bei den im Land ansässigen Bausparkassen abgeschlossen wurden, und dies von einem 1999 bereits höheren Ausgangsniveau. Die Verbraucherpreise sind im genannten Zeitraum lediglich um 17 Prozent gestiegen: Die Bausparsummen haben also auch in preisbereinigter Betrachtung erheblich zugenommen.

Abbildung 2: Entwicklung der durchschnittlichen Bausparsumme je Vertrag in Deutschland und in Baden-Württemberg (Neugeschäft, in Euro)



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

Tabelle 1: Entwicklung der durchschnittlichen Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft)

| | Bausparsumme je Vertrag 1999 (Euro) | Bausparsumme je Vertrag 2009 (Euro) | Zuwachs in % |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Alle Bausparkassen bundesweit | 21.900 | 29.200 | 33,3 |
| Baden-württembergische Bausparkassen bundesweit | 20.700 | 29.900 | 44,4 |
| Baden-württembergische Bausparkassen in Baden-Württemberg | 23.700 | 34.800 | 46,8 |

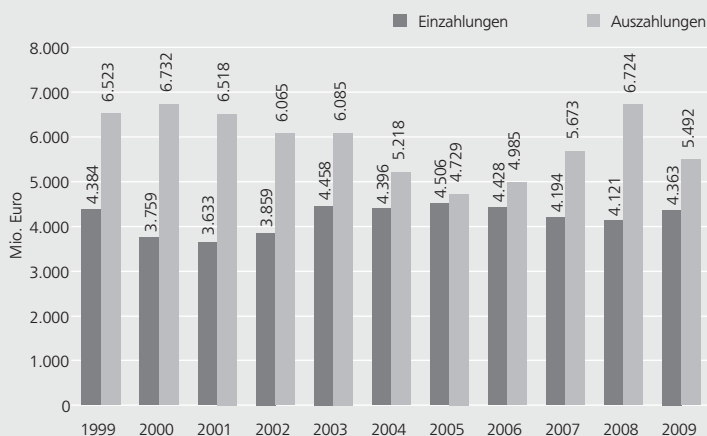
Quelle: Statistisches Bundesamt, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Verband der privaten Bausparkassen, ZEW-Berechnungen.

2.2 Ein- und Auszahlungen der Bausparkassen an Bausparer in Baden Württemberg

Die Gesamtauszahlungen an Bausparer in Baden-Württemberg, die sich aus Bausparguthaben, Bauspardarlehen sowie Vor- und Zwischenkrediten zusammensetzen, bewegen sich seit 1999 auf einem Niveau zwischen rund 4,7 und 6,7 Mrd. Euro jährlich. Die jährlichen Einzahlungen von Spargeldern auf Bausparverträge lagen zwischen 3,6 und 4,5 Mrd. Euro. Der Rückgang der Auszahlungen im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr war beträchtlich. Er ist u.a. auf den Wegfall der Eigenheimzulage und die allgemeine Nachfrageschwäche in der Folge der Finanzmarktkrise zurückzuführen.

Die ausgezahlten Bauspardarlehen sowie Vor- und Zwischenkredite dienen ausschließlich wohnungswirtschaftlichen Zwecken. Aber auch die ausgezahlten Bausparguthaben dürften in erheblichem Umfang zur Wohnungsneubaufinanzierung, zum Erwerb von Bestandsimmobilien oder zur Finanzierung von Modernisierungen eingesetzt worden sein. Das belegen Ergebnisse einer Untersuchung zur Verwendung von ausgezahlten Bausparguthaben durch das ZEW: Danach geben im Durchschnitt 70 Prozent aller Bausparer an, die ausgezahlten Bausparguthaben ganz oder teilweise für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet zu haben. Bei Beziehern mittlerer Einkommen und bei den Empfängern von Wohnungsbauprämien sind die Anteile noch um rund zehn Prozentpunkte höher.¹

Abbildung 3: Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen an Bausparer in Baden-Württemberg



Quelle: Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Verband der privaten Bausparkassen, Landesbausparkassen. Einzahlungen von Spargeldern ohne Zinsen.

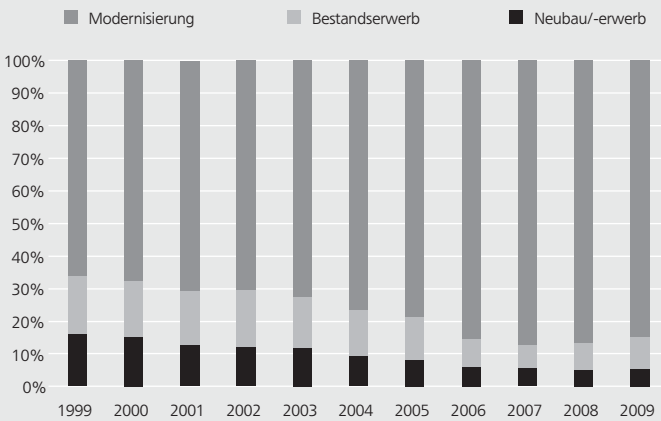
1 Vgl. ZEW (2008): Analyse der Bausparförderung nach dem Wohnungsbauprämiengesetz. Mannheim, S. 38f.

2.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen

Die baden-württembergischen Bausparkassen waren im Jahr 2009 an der Finanzierung von mehr als 80.000 Neu- und Bestandswohnungen sowie Modernisierungen beteiligt. Der Anteil der Modernisierungen ist dabei im langfristigen Trend gestiegen. Darin kommt zum einen die zunehmende Bedeutung energiesparender Sanierungsmaßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand zum Ausdruck. Zum anderen sind bei Modernisierungsdarlehen die Zinsvorteile des Bausparens besonders deutlich, da diese Darlehen üblicherweise nicht dinglich besichert sind und von Geschäftsbanken zu höheren Zinssätzen als erstrangig besicherte Hypothekendarlehen ausgereicht werden.

Die Erwerbe von Altbauten – diese ziehen später möglicherweise energetische Sanierungen nach sich – weisen im langfristigen Trend einen zunehmenden Anteil bei den Erwerbsfinanzierungen auf. Während 1999 das Verhältnis von Neu- zu Bestandserwerben noch ausgeglichen war, entfielen 2009 auf jede Neubaufinanzierung schon beinahe zwei Bestandsfinanzierungen.

Abbildung 4: Struktur der Finanzierungen nach Finanzierungsanlass (bezogen auf die Anzahl der Finanzierungen)



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, ZEW-Berechnungen. Von 2004 bis 2006 vier, sonst drei baden-württembergische Bausparkassen.

3 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

3.1 Bautätigkeit

Die Neubautätigkeit in Baden-Württemberg war in den letzten zehn Jahren stark rückläufig. Während 1999 noch insgesamt rund 57.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, davon 51.000 in neuen Wohngebäuden, stagnierte die Fertigstellung neuer Wohnungen in den Jahren 2002 bis 2006 bei jährlich nur noch 35.000 bis 38.000 neuen Wohnungen, davon 32.000 bis 34.000 in Wohngebäuden. 2009 fiel die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen auf ein historisches Tief und erreichte nicht einmal die Hälfte der Fertigstellungen von 1999. Insgesamt wurden 2009 lediglich 25.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 22.000 in Wohngebäuden. Wichtige Gründe für diese verhaltene Investitionsneigung waren der Wegfall der Eigenheimzulage im Jahr 2006 und die allgemeine Nachfrageschwäche in der Folge der Finanzmarktkrise.

Der Anteil der Fertigstellungen am Wohnungsbestand betrug 2009 daher nur 0,4 Prozent. Zum Vergleich: 1994, als mit knapp 90.000 Wohnungen in Baden-Württemberg ein Höchstwert bei den Fertigstellungen erzielt werden konnte, lag dieser Anteil bei 2,1 Prozent.

Tabelle 2: Bautätigkeit in Baden-Württemberg

Errichtung neuer Gebäude 1999

| | Wohngebäude | | | Nichtwohngebäude | | | Wohnungen insgesamt* Anzahl in Tsd. |
|------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| | Gebäude Anzahl in Tsd. | Wohnungen Anzahl in Tsd. | Wohnfläche 100 Tsd. m ² | Gebäude Anzahl in Tsd. | Wohnungen Anzahl in Tsd. | Nutzfläche 100 Tsd. m ² | |
| 1999 | 27 | 51 | 53 | 5,0 | 1,3 | 49 | 57 |
| 2000 | 27 | 48 | 52 | 5,0 | 1,8 | 48 | 55 |
| 2001 | 22 | 38 | 42 | 5,1 | 1,0 | 55 | 42 |
| 2002 | 20 | 34 | 38 | 4,7 | 1,0 | 57 | 38 |
| 2003 | 19 | 32 | 37 | 4,1 | 0,7 | 45 | 35 |
| 2004 | 21 | 34 | 40 | 3,7 | 0,8 | 39 | 38 |
| 2005 | 19 | 32 | 38 | 3,4 | 0,8 | 33 | 36 |
| 2006 | 21 | 33 | 40 | 3,5 | 0,8 | 36 | 37 |
| 2007 | 17 | 30 | 34 | 3,7 | 0,8 | 37 | 33 |
| 2008 | 13 | 24 | 28 | 4,2 | 0,6 | 44 | 28 |
| 2009 | 12 | 22 | 26 | 3,7 | 0,8 | 42 | 25 |

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. * Inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

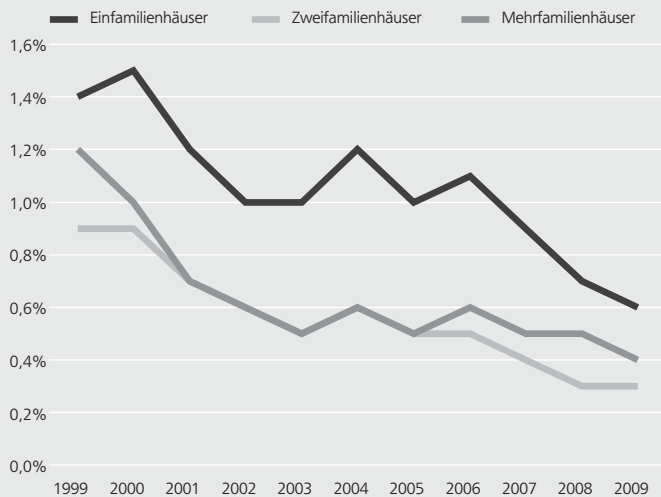
3.2 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Baden-Württemberg teilte sich Ende 2009 zu 27,8 Prozent auf Einfamilienhäuser, zu 23,1 Prozent auf Zweifamilienhäuser und zu 49,1 Prozent auf Mehrfamilienhäuser auf. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Bestand ist dabei in den letzten zehn Jahren kontinuierlich angestiegen.

Ursache dafür ist der Rückgang der Zuwachsraten des Bestandes im Geschosswohnungsbau, während die Zuwachsrate bei den Einfamilienhäusern bis 2006 vergleichsweise stabiler war. Seit dem Jahr 2006 – in dem auch die Eigenheimzulage für Neuverträge abgeschafft wurde – sind aber auch im Einfamilienhausbau die Fertigstellungen beträchtlich gesunken.

Im Jahr 2009 lag die Wachstumsrate bei Einfamilienhäusern mit 0,6 Prozent nur unwesentlich über der im Geschosswohnungsbau (0,4 Prozent). Der ausschlaggebende Grund: In den Jahren 2008 und 2009 überstieg die Anzahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstmals seit 1999 wieder die der fertiggestellten Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Abbildung 5: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg



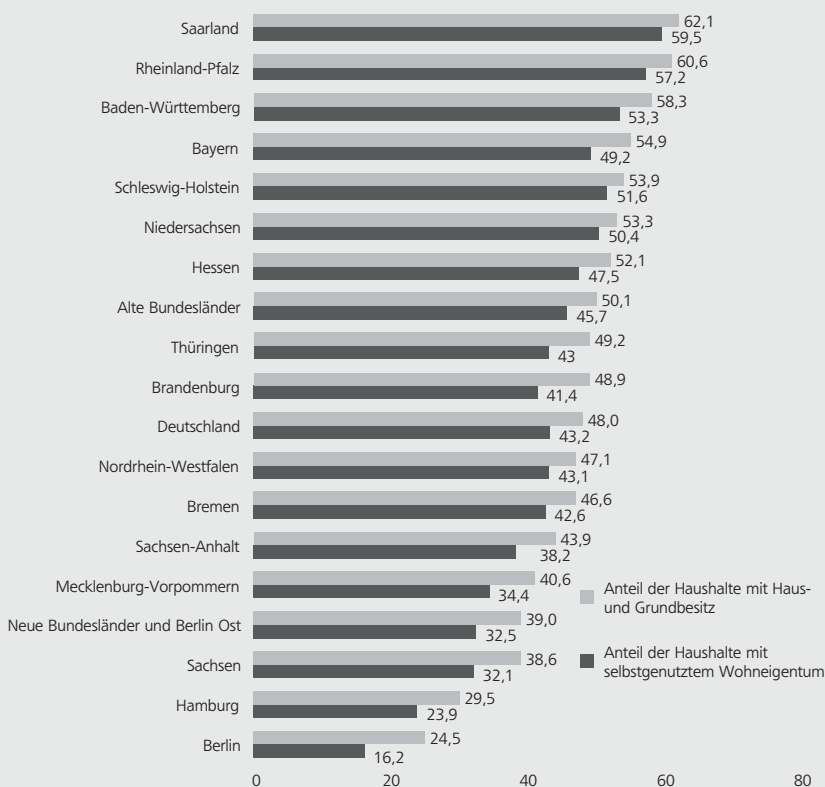
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. ZEW-Berechnungen.

3.3 Entwicklung der Wohnungsversorgung

Obwohl die Fertigstellungen auf ein historisch niedriges Niveau gesunken sind, hat sich die Wohnungsversorgung der Haushalte in Baden-Württemberg rein rechnerisch und im Durchschnitt über alle Regionen in den letzten zehn Jahren verbessert. So ist die mittlere Wohnfläche im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um 2,3 qm auf 92,1 qm Ende 2009 gestiegen. Aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums ergibt sich ein etwas größerer Anstieg je Einwohner (um 2,8 qm auf 42,7 qm). Auch die Belegungsdichte hat sich geringfügig von rund 2,25 Personen je Wohnung in 1999 auf rund 2,16 Personen im Jahr 2009 verringert.

Der Eigentumsanteil im Bundesland ist im Bundesvergleich hoch: Nach den Ergebnissen der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 liegt der Anteil der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in Baden-Württemberg mit 58,3 Prozent um 10,3 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt und um 8,2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der alten Bundesländer.

Abbildung 6: Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz/ mit selbst genutztem Wohneigentum 2008



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Landesamt Sachsen.

Die selbstgenutzte Immobilie steht dabei im Vordergrund: In Baden-Württemberg wohnen rund 53 Prozent aller Haushalte in ihrer eigenen Wohnung. Die Wohneigentumsquote liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 43 Prozent.

Trotz dieser Fortschritte sind nach wie vor Wohnungsdefizite in Baden-Württemberg zu verzeichnen. Zwar ist der der Wohnungsmarkt im Landesdurchschnitt rechnerisch weitgehend ausgeglichen. Allerdings ist dieser einfache, auf der Basis von Durchschnittsgrößen rechnerisch ermittelte landesweite Versorgungsgrad wenig aussagekräftig: Regionale Disparitäten quantitativer und qualitativer Art in der Wohnungsverorgung müssen berücksichtigt werden.

Nach wie vor sind erhebliche, und angesichts der geringen Investitionstätigkeit der letzten Jahre vermutlich auf mittlere Sicht zunehmende, Engpässe vor allem in den hoch verdichteten Regionen Baden-Württembergs, allen voran in der Region Stuttgart, aber auch am Mittleren Oberrhein und Südlichen Oberrhein und in der Region Rhein-Neckar zu verzeichnen. Berücksichtigt man die aufgeführten regionalen Disparitäten, so errechnet sich für das Land Baden-Württemberg in der Summe aller Kreise für Jahr 2009 ein Defizit von rund 175.000 Wohnungen.²

Tabelle 3: Quantitative Indikatoren zur Wohnungsverorgung in Baden-Württemberg

| | mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm) | Wohnfläche je Einwohner (qm) | Personen je Wohnung (Anz.) |
|------|--|---------------------------------|-------------------------------|
| 1999 | 89,8 | 39,9 | 2,25 |
| 2000 | 90,1 | 40,3 | 2,24 |
| 2001 | 90,4 | 40,4 | 2,24 |
| 2002 | 90,6 | 40,6 | 2,23 |
| 2003 | 90,8 | 40,9 | 2,22 |
| 2004 | 91,1 | 41,2 | 2,21 |
| 2005 | 91,3 | 41,5 | 2,20 |
| 2006 | 91,6 | 41,9 | 2,19 |
| 2007 | 91,8 | 42,2 | 2,18 |
| 2008 | 92,0 | 42,4 | 2,17 |
| 2009 | 92,1 | 42,7 | 2,16 |

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. ZEW-Berechnungen.

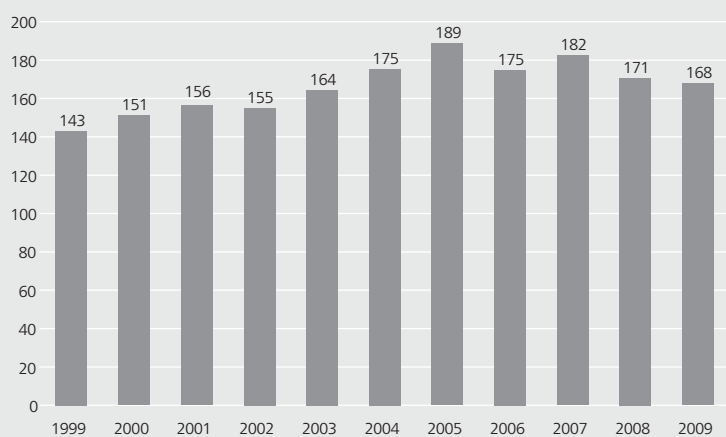
² Quelle: Institut für ökologische Raumentwicklung (2009): Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025, Dresden, S. 67.

3.4 Entwicklung der Grundstückspreise

Sowohl die Baukosten als auch die Grundstückspreise sind in Baden-Württemberg im langfristigen Trend gestiegen und befinden sich im Bundesvergleich auf einem hohen Niveau. Die Preise für baureifes Land sind stark schwankungsanfällig, da sie auf den jeweiligen jährlichen Transaktionen mit unterschiedlicher regionaler Struktur und Mikrolage beruhen. Sie sind im Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2001 von 150 Euro je qm auf rund 173 Euro je qm im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 gestiegen. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt wurden im Zeitraum 2007 bis 2009 rund 127 Euro je qm gezahlt.

Hinter diesen Werten verbergen sich auch in Baden-Württemberg deutliche regionale Unterschiede: So kostete der Quadratmeter baureifes Land im Stadtkreis Stuttgart im Jahresdurchschnitt 2007 bis 2009 rund 688 Euro, während in einigen Landkreisen Durchschnittspreise in der Größenordnung eines Zehntels dieses Wertes gezahlt wurden (z.B. im Neckar-Odenwald-Kreis 59 Euro und im Main-Tauber-Kreis 72 Euro).

Abbildung 7: Durchschnittspreise in Euro für baureifes Land je qm



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

3.5 Entwicklung der Baukosten

Auch die Baukosten haben in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Der Baupreisindex für Wohngebäude in Baden-Württemberg ist von 1999 bis 2009 um 17,6 Prozent angestiegen. Vor allem durch die Mehrwertsteuererhöhung zu Jahresbeginn 2007 und höhere Rohstoffkosten stiegen die Baupreise erheblich an.

Die veranschlagten Kosten je qm Wohnfläche für neu fertiggestellte Wohngebäude betragen im Jahr 2009 für ein Einfamilienhaus rund 1.408 Euro. Für Zweifamilienhäuser (1.333 Euro) und Mehrfamilienhäuser (1.268) Euro liegen die Preise etwas darunter. Auf der Basis der veranschlagten Baukosten sind die Preise je Quadratmeter im genannten Zeitraum nur zwischen 1,2 und 4,2 Prozent gestiegen und damit deutlich geringer als der Baupreisindex. Dies kann auf den Einkauf günstigerer Bauleistungen, vermehrte Eigenleistungen von Bauherren und eine effizientere Bauweise zurückzuführen sein.

Tabelle 4: Veranschlagte Kosten je qm Wohnfläche in Baden-Württemberg in Euro, Baupreisindex

| | Einfamilienhaus | Zweifamilienhaus | Mehrfamilienhaus | Baupreisindex |
|------|-----------------|------------------|------------------|---------------|
| 1999 | 1.377,9 | 1.317,0 | 1.216,5 | 100,0 |
| 2000 | 1.361,4 | 1.308,9 | 1.216,2 | 101,1 |
| 2001 | 1.353,6 | 1.320,1 | 1.193,3 | 101,9 |
| 2002 | 1.365,2 | 1.311,7 | 1.205,7 | 102,2 |
| 2003 | 1.351,1 | 1.299,5 | 1.208,9 | 101,6 |
| 2004 | 1.347,3 | 1.287,8 | 1.195,7 | 102,8 |
| 2005 | 1.345,6 | 1.289,3 | 1.206,9 | 103,6 |
| 2006 | 1.332,6 | 1.281,0 | 1.216,8 | 106,1 |
| 2007 | 1.358,9 | 1.297,8 | 1.216,8 | 113,6 |
| 2008 | 1.387,3 | 1.323,6 | 1.224,7 | 116,9 |
| 2009 | 1.408,3 | 1.333,2 | 1.267,8 | 117,6 |

Quelle: Spalte 1-3: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg auf der Basis der veranschlagten Kosten für fertiggestellte Wohnungen (Neubau), ZEW-Berechnungen.

4 Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparmarkt

In Baden-Württemberg sind heute vier Bausparkassen ansässig: Davon sind drei Bausparkassen (Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Wüstenrot Bausparkasse AG) bundesweit tätig. Die Landesbausparkasse Baden-Württemberg arbeitet demgegenüber aufgrund des im Sparkassensektor vorherrschenden Regionalprinzips ausschließlich in Baden-Württemberg.

Die vier baden-württembergischen Bausparkassen nehmen auf dem bundesweiten Bausparmarkt eine besondere Stellung ein. Sie verwalteten Ende 2009 einen Bestand mit 13 Mio. Bausparverträgen mit einer Bausparsumme von 363 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Anteil von 43 Prozent an allen bundesweit bestehenden Verträgen und einem Anteil von 47 Prozent an der gesamten Bausparsumme im Bestand.

Im Jahr 2009 wurden bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen 1,4 Mio. neue Bausparverträge mit einer Bausparsumme von fast 42 Mrd. Euro neu abgeschlossen. Damit konnten sie im Jahr 2009 rund 46 Prozent aller bundesweit neu abgeschlossenen Bausparverträge und 47 Prozent der neu abgeschlossenen Bausparsumme auf sich vereinen. 370.000 neue Bausparverträge mit einer Bausparsumme von 13 Mrd. Euro entfielen allein auf Bausparer in Baden-Württemberg.

Die baden-württembergischen Bausparkassen wiesen 2009 eine Bilanzsumme von 70 Mrd. Euro auf. Dies entsprach einem Anteil von 36 Prozent an der Bilanzsumme aller Bausparkassen in Deutschland.

Tabelle 5: Bilanzsumme der Bausparkassen

| Zeitreihe/Jahr | 2008 | 2009 |
|--|------|------|
| Bilanzsumme aller Bausparkassen in Mrd. Euro | 188 | 194 |
| Bilanzsumme baden-württembergischer Bausparkassen in Mrd. Euro | 68 | 70 |
| Anteil baden-württembergischer Bausparkassen an der Bilanzsumme aller Bausparkassen bundesweit | 36% | 36% |

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.

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

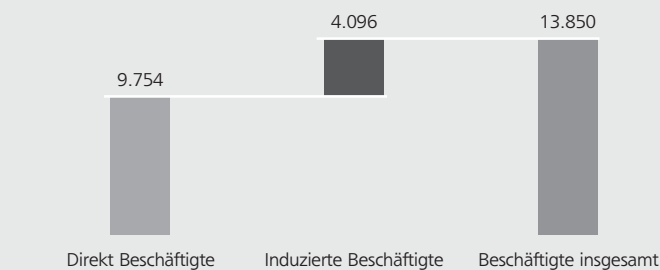
In Baden-Württemberg waren im Jahr 2009 rund 9.800 Personen in Vollzeit direkt, d.h. in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft durch die baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigt. Diese setzen sich zusammen aus 4.600 Mitarbeitern, die unmittelbar bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigt sind, 2.660 Personen, die in Beteiligungsunternehmen beschäftigt sind und rund 2.500 aktiven Bankvermittlern und haupt- und nebenberuflichen Vertretern.

Dazu kommen noch rund 4.100 Erwerbstätige außerhalb des Wirtschaftsbereichs Dienstleistungen der Kreditinstitute, die notwendig sind, um die Leistungen der baden-württembergischen Bausparkassen zu erbringen. Die direkte und diese induzierte Beschäftigung zusammengekommen, wurden durch die Bausparkassen rund 13.900 Personen in Baden-Württemberg beschäftigt.

Betrachtet man die Nettowertschöpfung der baden-württembergischen Bausparkassen nach Empfängergruppen, so stellen die Leistungen an die Mitarbeiter in Form von Lohn- und Gehalts- sowie Provisionszahlungen erwartungsgemäß den größten Anteil an den Gesamtausgaben dar. Im Jahr 2009 wurden insgesamt rund 1.212 Mio. Euro an Provisionen, Löhnen und Gehältern inkl. darauf entfallender Sozialabgaben an die direkt beschäftigten bzw. assoziierten Mitarbeiter der Bausparkassen gezahlt.

Die Eigentümer der baden-württembergischen Bausparkassen erhielten im Jahr 2009 knapp 175 Mio. Euro in Form von Dividenden oder nicht ausgeschütteten Gewinnen. Im Vergleich mit anderen Leistungen schwanken die Ausschüttungen an die Eigentümer sehr stark und sind u.a. durch Sonderausschüttungen in einzelnen Jahren stark beeinflusst. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (2005 bis 2009) wurden 119 Mio. Euro p.a. an die Eigentümer ausgeschüttet.

Abbildung 8: Bei den baden-württembergischen Bausparkassen direkt und indirekt beschäftigte Personen in Baden-Württemberg im Jahr 2009



Quelle: ZEW-Berechnungen.

Der Staat ist nach den Eigentümern der drittgrößte Empfänger von Leistungen der Bausparkassen: Die Steuerzahlungen auf Ertrag und Umsatz umfassten 2009 insgesamt rund 165 Mio. Euro. In den letzten fünf Jahren erhielt die öffentliche Hand durchschnittlich 151 Mio. Euro pro Jahr an Steuerzahlungen von den vier baden-württembergischen Bausparkassen. Das gesamte von den Bausparkassen induzierte Steueraufkommen ist allerdings wesentlich höher, vor allem weil die Steuerzahlungen aus den Einkommen der Mitarbeiter hier nicht berücksichtigt sind.

Neben dem Steueraufkommen an den Staat, den Leistungen an Mitarbeiter und die Ausschüttungen an die Eigentümer erbringen die baden-württembergischen Bausparkassen Leistungen an Stiftungen, Verbände und sonstige Einrichtungen, die nicht im Beteiligungsverhältnis mit den Bausparkassen stehen, in substantieller Höhe. Das Aufkommen schwankt auch hier in der langfristigen Betrachtung recht stark, in den letzten fünf Jahren (2005 bis 2009) haben sich die Ausgaben hier auf einem Niveau von durchschnittlich rund 9 Mio. Euro p.a. stabilisiert.

Tabelle 6: Leistungen der baden-württembergischen Bausparkassen nach Empfängern in Mio. Euro

| Empfänger/Jahr | 2008 | 2009 |
|---|--------------|--------------|
| An Mitarbeiter (Löhne, Gehälter, Sozialabgaben, Provisionen etc.) | 1.357 | 1.212 |
| An den Staat (in Form von Steuern) | 135 | 165 |
| An Eigentümer (ausgeschüttete, abgeführte und unverteilte Gewinne) | 102 | 175 |
| An Stiftungen/Verbände, die nicht im Beteiligungsverhältnis mit Bausparkassen stehen oder nicht den Eigentümern gehören, und an sonstige Einrichtungen (Spenden, Sponsorengelder) | 8 | 8 |
| Summe Nettowertschöpfung | 1.602 | 1.560 |

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, ZEW-Berechnungen.

Wichtige Kennzahlen

Fortsetzung der ersten Innenseite Umschlag

Die Bedeutung der Bausparkassen in Baden-Württemberg

- Der Anteil der baden-württembergischen Bausparkassen bei Vertragsneuabschlüssen in Deutschland betrug 2009 46 Prozent, an der abgeschlossenen Bausparsumme 47 Prozent.
- Die Bilanzsumme der vier in Baden-Württemberg ansässigen Bausparkassen beläuft sich auf rund 70 Mrd. Euro. Das macht rund 36 Prozent der Bilanzsumme aller Bausparkassen in Deutschland aus.
- Bei den baden-württembergischen Bausparkassen, ihren Beteiligungsunternehmen und im Vertrieb waren 2009 rund 9.800 Personen (umgerechnet in Vollzeitäquivalente) beschäftigt. Dazu kommen noch rund 4.100 Personen, deren Beschäftigung von der Nachfrage der Bausparkassen abhängt. Die baden-württembergischen Bausparkassen erzielen damit in Baden-Württemberg einen Beschäftigungseffekt von rund 13.900 Personen.
- Die baden-württembergischen Bausparkassen erwirtschafteten im Jahr 2009 eine Nettowertschöpfung von 1.560 Mio Euro.

Leistungen der baden-württembergischen Bausparkassen

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| an Mitarbeiter | 1.212 Mio. Euro |
| an Staat | 165 Mio. Euro |
| an Eigentümer | 175 Mio. Euro |
| an Stiftungen/Verbände | 8 Mio. Euro |
| Summe Nettowertschöpfung | 1.560 Mio Euro |

