Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 13 / 2097**

13. Wahlperiode **22. 05. 2003**

Antrag

der Abg. Rolf Gaßmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

I.

zu berichten,

1. ob die von der Kommission zur Begutachtung der Wohnungslage in Baden-Württemberg angenommenen Zuwanderungszahlen in Baden-Württemberg inzwischen als überholt anzusehen sind und nach oben korrigiert werden müssen;

2. wie sie die neue Bevölkerungsprognose hinsichtlich der Einwohnerzahl für Baden-Württemberg bis 2050 durch das Statistische Landesamt und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bewertet;

3. wie sich der prognostizierte Bevölkerungszuwachs und die „demografische Zeitenwende“ (Abnahme des Bevölkerungsanteils der unter 20-Jährigen von 22 auf 16 % und Zunahme der über 60-Jährigen von 23 auf 36 % bis 2050) auf die Anzahl der am Wohnungsmarkt nachfragewirksamen Haushalte auswirken werden;

4. wie die Landesregierung auf Grund dieser Bevölkerungsprognose die Chancen von Investoren am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg sieht, auch langfristig eine gesicherte Rendite zu erreichen;

Eingegangen: 22. 05. 2003 / Ausgegeben: 23. 06. 2003

II.

1. in öffentlichen Stellungnahmen für Investitionen in den Wohnungsbau in Baden-Württemberg als rentierliche und sichere Anlageform einzutreten und den Wohnungsbau nicht weiterhin schlecht zu reden;

2. dem Land ein Landeswohnungsbauprogramm vorzulegen, das der steigenden Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg gerecht wird.

22. 05. 2003

Gaßmann, Capezzuto, Gustav-Adolf Haas,
Knapp, Rivoir, Schmiedel, Weckenmann SPD
.

Begründung

Nach der neuesten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg bis zum Jahre 2030 noch auf über 11 Mio. Einwohner zunehmen und erst dann langsam zurückgehen. Dabei soll Baden-Württemberg noch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben als heute. Des weiteren wird sich die altersmäßige Zusammensetzung dahingehend verändern, dass die unter 20-jährigen Einwohner, welche in der Regel am Wohnungsmarkt noch nicht nachfragewirksam sind, drastisch abnehmen werden und die Zahl der über 60-Jährigen (welche häufig allein eine Wohnung beanspruchen) um über 50 % ansteigt.

Die von der Landesregierung eingesetzte Kommission zur Begutachtung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg bis 2010 ist bei ihren Prognosen von einer geringeren Zuwanderung ausgegangen, als sie seit 1999 tatsächlich stattgefunden hat. Insbesondere hatte die Kommission für die großen Städte Einwohnerverluste prognostiziert. Tatsächlich aber vermelden alle Großstädte im Lande seit 1999 große Einwohnerzuwächse.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 12. Juni 2003 Nr. 5–2700.2/289 nimmt das Wirtschaftsministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

I. zu berichten,

1. ob die von der Kommission zur Begutachtung der Wohnungslage in Baden-Württemberg angenommenen Zuwanderungszahlen in Baden-Württemberg inzwischen als überholt anzusehen sind und nach oben korrigiert werden müssen;

Die Kommission zur Untersuchung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg hat in ihrem Bericht im Jahre 2000 aufgrund des damals bekannten Trends zu moderaten Wanderungsgewinnen für die Berechnung des Wohnungsneubedarfs bis zum Jahr 2010 einen jährlichen Wanderungsgewinn von etwa 20.000 zugrunde gelegt. Das Statistische Landesamt hat in seinem neuen Bericht zur Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg bis zum

Jahr 2050 aufgrund der Erfahrung mit den seit 1998 registrierten Wanderungsgewinnen, die die Annahmen aus der vorangegangenen 9. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung deutlich übertroffen haben, und der nunmehr vorliegenden Informationen über die Erweiterung der Europäischen Union ab 2004 in einer Berechnungsvariante (Variante 1) Wanderungsgewinne von durchschnittlich rd. 38.000 Personen pro Jahr angenommen. Hinter diesem Durchschnittswert verbergen sich für den Zeitraum der Jahre 2002–2010 abgestufte Wanderungsannahmen (Wanderungsgewinne zwischen 60.000 Personen 2002 bis 40.000 Personen 2010), die ausgehend von den Daten der vergangenen vier Jahre auch Effekte der EU-Erweiterung berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich aus diesen Annahmen eine Nettozuwanderung bis zum Jahr 2050 von 1,86 Mio. Menschen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn von etwa 38.000 Personen pro Jahr.

Auf der Basis dieser Variante hat das Statistische Landesamt eine vorläufige und noch nicht abschließend geprüfte Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2020 erstellt. Unter Berücksichtigung eines Wohnungsdefizits im Jahr 2002 von 9.000 Wohnungen, einem Wohnungsneubaubedarf bis 2020 von 442.000 Wohnungen und einem Wohnungsersatzbedarf bis 2020 von 223.000 Wohnungen ergibt sich ein Gesamtbedarf in den nächsten 18 Jahren von insgesamt 674.000 Wohnungen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahresbedarf von rd. 37.500 Wohnungen.

Im Jahre 2000 wurde der jährliche Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2010 in Baden-Württemberg wie folgt prognostiziert:

– Statistisches Landesamt	rd. 33.000 WE
– Pestel-Institut	rd. 44.000 WE
– Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	rd. 47.000 WE
– Kommission des Landes zur Untersuchung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg	rd. 50.000 WE
– ifo-Institut	rd. 56.500 WE
– empirica	rd. 60.000 WE

Die neue Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2020 bleibt mit jährlich rd. 37.500 WE noch deutlich unter der Annahme der Kommission zur Untersuchung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg mit rd. 50.000 WE.

2. wie sie die neue Bevölkerungsprognose hinsichtlich der Einwohnerzahl für Baden-Württemberg bis 2050 durch das Statistische Landesamt und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bewertet;

Die neue Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts erfordert keine Änderung der bisherigen Wohnungsbedarfsprognosen, zumal sich die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2050 und damit über einen 40 Jahre längeren Zeitraum erstreckt als die bisherigen Wohnungsbedarfsprognosen aus dem Jahr 2000, die den Zeitraum bis zum Jahr 2010 prognostizieren.

3. wie sich der prognostizierte Bevölkerungszuwachs und die „demografische Zeitenwende“ (Abnahme des Bevölkerungsanteils der unter 20-Jährigen von 22 auf 16 % und Zunahme der über 60-Jährigen von 23 auf 36 % bis

2050) auf die Anzahl der am Wohnungsmarkt nachfragewirksamen Haushalte auswirken werden;

Die „demografische Zeitenwende“ mit ihren demografischen Änderungen ist über den Zeitraum der nächsten 47 Jahre prognostiziert. Die Abnahme des Bevölkerungsteils der unter 20-Jährigen wird sich auf den Wohnungsmarkt voraussichtlich kaum auswirken, da diese Bevölkerungsgruppe bereits bisher kaum als nachfragewirksame Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt aufgetreten ist. Die Zunahme des Bevölkerungsanteils der über 60-Jährigen lässt die Vermutung zu, dass in den nächsten Jahrzehnten das Angebot an seniorengerechten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt für Seniorinnen und Senioren entsprechend der Nachfrage zunehmen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei diesem Bevölkerungsanteil die Mobilität nicht stärker als bisher ausgeprägt sein dürfte, ältere Menschen ziehen es vor, möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu bleiben.

4. wie die Landesregierung aufgrund dieser Bevölkerungsprognose die Chancen von Investoren am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg sieht, auch langfristig eine gesicherte Rendite zu erreichen;

Der Wohnungsbau befindet sich – nicht nur in Baden-Württemberg – seit Jahren auf einer Talfahrt. So sind die Baufertigstellungen in Baden-Württemberg im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr zuvor um 12,5 % zurückgegangen, bei Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen) sogar um 16,1 %. Investoren am Wohnungsmarkt brauchen langfristig verlässliche Rahmenbedingungen, die die jetzige Bundesregierung seit Jahren nicht mehr gewährleistet. Bereits in den vergangenen drei Jahren hat der Bund die steuerlichen Rahmenbedingungen verschlechtert, die mietrechtlichen Rahmenbedingungen zum Nachteil der Vermieter verändert und das Wohneigentum im Rahmen der privaten Altersvorsorge unzureichend berücksichtigt. Sollte die Bundesregierung diese Politik fortsetzen, wie sie auch im gescheiterten Steuervergünstigungsabbaugesetz zum Ausdruck gekommen ist, wird es künftig noch schwieriger werden, Investoren für Investitionen im Wohnungsbau zu gewinnen.

II.

1. in öffentlichen Stellungnahmen für Investitionen in den Wohnungsbau in Baden-Württemberg als rentierliche und sichere Anlageform einzutreten und den Wohnungsbau nicht weiterhin schlecht zu reden;

Die Landesregierung wird auch weiterhin auf die Fehler und Mängel der investoren- und eigentumsfeindlichen Wohnungspolitik der Bundesregierung hinweisen und auf eine Verbesserung der steuerlichen und mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie auf eine bessere Berücksichtigung des Wohneigentums im Rahmen der privaten Altersvorsorge hinwirken.

2. dem Land ein Landeswohnungsbauprogramm vorzulegen, das der steigenden Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg gerecht wird.

Das Volumen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2004 hängt von den finanziellen Rahmenbedingungen ab. Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist nicht damit zu rechnen, dass das Landeswohnungsbauprogramm 2004 gegenüber dem diesjährigen Programm deutlich finanziell gestärkt werden kann.

Dr. Döring
Wirtschaftsminister