

Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg 2023

Endbericht



Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10179 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun, Hubertus von Meien und Tim Paffrath

Projektnummer

2022106

Berlin, 12. April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Wichtige Kennzahlen.....	1
2	Die Renaissance des Bausparens.....	2
2.1	Regionale Bevölkerungsentwicklung und Immobilienpreise in BaWü.....	3
2.2	Vermögensbildung in schwierigen Zeiten	9
3	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg.....	13
3.1	Wohnungsbestand	13
3.2	Entwicklung der Wohnungsversorgung	14
3.3	Entwicklung der Grundstückspreise	16
3.4	Entwicklung der Baukosten	17
3.5	Bautätigkeit und Wohnungsbedarf	19
4	Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich	25
4.1	Entwicklung der Bausparsummen.....	26
4.2	Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg.....	27
4.3	Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen.....	28
5	Die baden-württembergischen Bausparkassen	29
5.1	Ihr Stellung im deutschen Bausparmarkt	29
5.2	Ihre Bedeutung für regionale Wirtschaft und Arbeitsmarkt	30
6	Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose	31

1 Wichtige Kennzahlen

Bausparen in Baden-Württemberg

- Ende 2022 entfallen auf 1.000 Personen in Baden-Württemberg 365 Bausparverträge (Bundesdurchschnitt: 270 Bausparverträge).
- Die durchschnittliche Bausparsumme pro Kopf in Baden-Württemberg betrug Ende 2022 knapp 17.000 Euro (Bundesdurchschnitt rund 11.000 Euro).
- Die durchschnittliche Bausparsumme eines bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen* neu abgeschlossenen Vertrags hat sich im Zeitraum von 2013 bis 2022 mit +131 Prozent mehr als verdoppelt (bei allen Bausparkassen bundesweit um +133 Prozent).
- Im Jahr 2022 wurden in Baden-Württemberg aus Bausparverträgen 7,3 Mrd. Euro ausgezahlt und es haben Spareinlagen in Höhe von 5,7 Mrd. Euro die Bausparguthaben erhöht.
- Die vier baden-württembergischen Bausparkassen waren 2022 an der Finanzierung von fast 40 Tsd. Neu- und Bestandswohnungen sowie Modernisierungen in Baden-Württemberg beteiligt.

*Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Landesbausparkasse Südwest und Wüstenrot Bausparkasse AG.

Wohnen in Baden-Württemberg

- Im Jahr 2021 wurden in Baden-Württemberg gut 41 Tsd. Wohnungen fertiggestellt – das sind 37 pro 10.000 Personen (bundesweit: 35). Deutlich höher lagen die Fertigstellungen hierzulande zuletzt im Zeitraum 1995 bis 2000 mit 50 bis 78 Tsd. Wohnungen.
- Pro Kopf betrug die mittlere Wohnfläche in Baden-Württemberg Ende 2021 47,0 qm (bundesweit: 47,7). Im Durchschnitt lebten in Baden-Württemberg Ende 2021 2,1 Personen in einer Wohnung (Bundesdurchschnitt 2,0).
- Im Jahr 2021 lag die Wohneigentumsquote der Haushalte in Baden-Württemberg bei 51 Prozent (Bundesdurchschnitt 44 Prozent). Einige Haushalte wohnen zur Miete, aber besitzen dennoch bebaute oder unbebaute Grundstücke, daher liegt die Quote der Haushalte mit selbstgenutztem oder vermieteten Immobilien mit 56 Prozent etwas höher als die reine Wohneigentumsquote (Bundesdurchschnitt 49 Prozent).

2 Die Renaissance des Bausparens

Kummer und Zuversicht liegen manchmal eng beieinander – so wird es im Liebeslied „Über sieben Brücken musst Du gehen“ besungen. Aber nicht nur Verliebte, auch Häuslebauer erleben Stimmungsschwankungen auf ihrem Weg. Die ersten vier Brücken für Ersterwerber heißen Bauland, Baugenehmigung, Baumaterial und Bauarbeiter. Und es ist in Zeiten wachsender Knappheiten und hoher Inflation kaum noch eine Selbstverständlichkeit, dass man alle zusammen in einem Schwung überwindet (vgl. Kap. 2.1 und 3).

Wer die Hindernisse eins bis vier geschafft hat, muss als nächstes finanzielle Brücken schlagen: die Eigenkapital- und die Einkommenshürde (vgl. Kap. 2.2 und 4). An Brücke Nummer fünf, dem ausreichenden Eigenkapital, scheitern hierzulande schon seit langem immer mehr junge Familien. Denn viele schaffen es nicht mehr, den schnell steigenden Preisen und Grunderwerbssteuern hinterher zu sparen. Mit dem Ende der Niedrigzinsen wachsen aber auch die Anforderungen ans Einkommen, womit wir bei Brücke Nummer sechs angekommen wären: der laufenden Belastung durch Zins- und Tilgung. Denn solange die Preise nicht sinken, bleibt der Kreditbedarf hoch und steigt die Einkommensbelastung mit dem Zinssatz immer weiter.

Hier kommt das Bausparen als Brückenbauer ins Spiel. Insider wissen schon lange, dass Menschen mehr sparen, wenn sie sich vertraglich dazu verpflichten. Deswegen sind Bausparer vermöglicher als vergleichbare Haushalte und können sie sich in der Folge schon früher als andere das Wohnen in den eigenen vier Wänden leisten.¹ Aber hier hört es angesichts der Zinswende noch nicht auf. Jetzt kommen auch die Vorteile der deutschen Festzinshypothek zur Geltung: Anders als etwa in angelsächsischen Ländern steigt die persönliche Belastung noch lange nicht, nur weil das allgemeine Zinsniveau steigt. Beim Bausparen kommt dieser Effekt noch mehr zur Geltung. Hier ist der Zinssatz länger und vor allem schon früher festgeschrieben als beim normalen Baukredit. Wohl denen, die den Zinsanstieg im letzten Jahr oder die Verbesserungen bei der Wohnungsbauprämie vor zwei Jahren zum Abschluss eines Bausparvertrages genutzt haben. Wer dies verpasst hat, dem öffnen sich letzte Chancen, wenn der Bund doch noch die Konditionen der Arbeitnehmersparzulage wieder denen der Wohnungsbauprämie annähert.²

Bleibt noch eine siebte Brücke, die es noch zu überwinden gilt: das Tun. Die Entscheidung, sich in Höhe mehrerer Jahreseinkommen zu verschulden, fällt vielen nicht leicht. Das ist schon in normalen Zeiten so. Doch anders als bei den ersten Brücken hilft es hier manchmal, zu träumen. Träumen von den Freiräumen für Familie und Homeoffice sowie vom eigenen Garten oder großen Balkon. Denn Ersterwerber sind meist auch Vorreiter bei regenerativen Energien – sei es durch Sanierung eines älteren Eigenheims oder durch Kauf einer modernen Eigentumswohnung.

Die Möglichkeiten, Bausparmittel ökologisch und resilient in individuelles Wohneigentum zu investieren, sind vielfältig. Mit zunehmender Schuldenfreiheit kommen geringe Wohnkosten und mehr Wohlstand im Alter ganz nebenbei dazu. So kann es sich auch heute noch lohnen, beschwerliche sieben Brücken zu überwinden. Denn sie ebnen den Weg in eine zumindest etwas sorgenfreiere Zukunft.

¹ Vgl. Abb. 1 bis 3 in empirica-Studie „Wirkungsanalyse Bausparen“ unter <https://kurzelinks.de/WOP>.

² Vgl. Kap. 1.3.3 in empirica-Studie „Analysen zur Arbeitnehmersparzulage“ unter <https://kurzelinks.de/ASZ>.

2.1 Regionale Bevölkerungsentwicklung und Immobilienpreise in BaWü

Während die frühen 2010er Jahre vor allem dadurch geprägt waren, dass junge Leute aus ländlichen Regionen punktuell die beliebten Schwarmstädte überrannten, gibt es mittlerweile flächendeckend Wanderungsgewinne. Anders als früher profitieren jetzt das Umland der Schwarmstädte sowie entlegene Regionen sogar mehr als die bisherigen Schwarmstädte.

Zwar verlassen weiterhin junge Menschen bundesweit die ländlichen Räume und konzentrieren sich zur Ausbildung in den regionalen Zentren (z.B. Tübingen, Heilbronn oder Ulm) oder schwärmen überregional zum Berufseinstieg in die attraktiven Großstadtreionen. Neben den klassischen Schwarmstädten (z.B. Heidelberg, Karlsruhe, Stuttgart, Freiburg) profitieren davon aber auch immer mehr Ausweichstädte wie zum Beispiel Pforzheim. Zudem ist dieses Schwarmverhalten etwas abgeflacht und wurde im Corona-Lockdown sogar für einige Zeit unterbrochen.

Gewichtiger als die **Schwarmwanderung** ist mittlerweile der Umstand, dass nach wie vor zu wenig neue Wohnungen in den Zielregionen entstanden und ehemals noch vorhandene Leerbestände drastisch abgeschmolzen sind. Deswegen werden immer mehr Geringverdienende und junge Familien im Zuge einer **Verdrängungswanderung** entlang der „Hänge“ des Mietpreisgebirges aus den Städten vertrieben. Und diese meist unfreiwillige Suburbanisierung zieht zudem auch immer größere Kreise. Neu hinzugekommen ist außerdem die Überlagerung dieser Schwarm- und Verdrängungswanderungen mit einer neuen **Fluchtbewegung** aus der Ukraine. Anders als frühere Auslandszuwanderungen verteilt sich der Strom diesmal gleichmäßiger über die Regionen.

Im Zusammenspiel der drei beschriebenen Wanderungsbewegungen wurde so innerhalb weniger Jahre aus einer urbanen Wohnungsknappheit eine landesweite Wohnungskrise. Im Ergebnis gibt es erste Anzeichen dafür, dass bereits die ersten ehemaligen Schwarmwanderer zurück in ihre Heimatregionen außerhalb Baden-Württembergs fliehen – auch wenn dieser Effekt statistisch noch keine signifikante Größenordnung angenommen hat.

Schwarm, Verdrängung und Flucht erzeugt flächendeckende Knappheit

Die Neuordnung der Wanderungsströme wird greifbar, wenn die Wanderungssalden einzelner Städte regional analysiert werden. So verließ ein Teil ihrer Bevölkerung in der Vergangenheit (2012-17) etwa die stark wachsende **Schwarmstadt Stuttgart** wegen „Überfüllung“ bereits in Richtung der unmittelbaren Umlandkreise Ludwigsburg (im Durchschnitt -2,2 Personen pro Tsd. Einwohner jährlich), Esslingen (-1,9), Rems-Murr-Kreis (-1,4) und Böblingen (-1,2; vgl. schwarze Flächen in Karte 1, links). Dennoch wuchs die Landeshauptstadt stark an, weil die Stadt gleichzeitig aus fast allen Teilen Deutschlands (vgl. grüne und gelbe Flächen) sowie aus dem Ausland Bevölkerung hinzugewonnen hat.

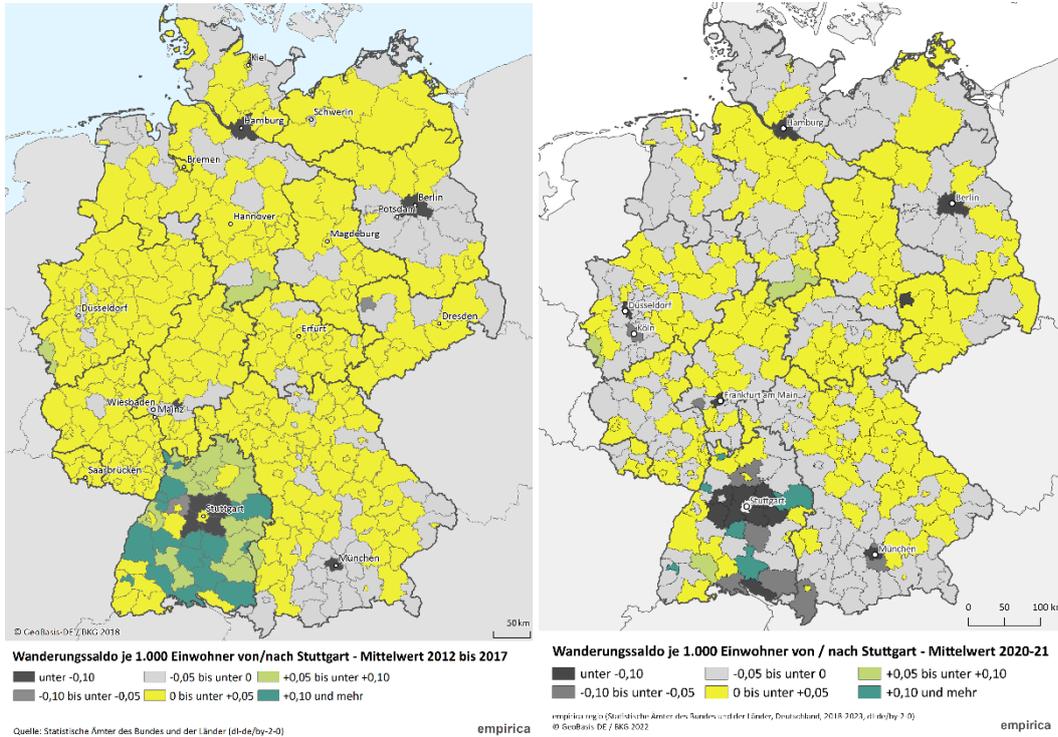
Mittlerweile flacht die Zuwanderung in die Städte zwar langsam ab, da aber weiterhin zu wenig neu gebaut wird, zieht die beschriebene Suburbanisierung trotzdem immer größere Kreise (vgl. Karte 1, rechts). So ist die Welle aus Stuttgart am aktuell verfügbaren Datenrand der Jahre 2020/21 nunmehr in den zweiten Ring der Umlandkreise übergeschwappt und hat damit auch den Enzkreis (-0,28 im Zeitraum 2020/21 / 2012-17 nur -0,06) sowie die Landkreise Calw (-0,14 / +0,03) und Göppingen (-0,14 / +0,08) erreicht; selbst die Kreise Heilbronn und Reutlingen kommen allmählich ins Visier der Landeshauptstädter.

Karte 1: Ziel-/Quellgebiete der Binnenwanderung von/nach Stuttgart

2012 bis 2017

(Wanderungssaldo auf Kreisebene)

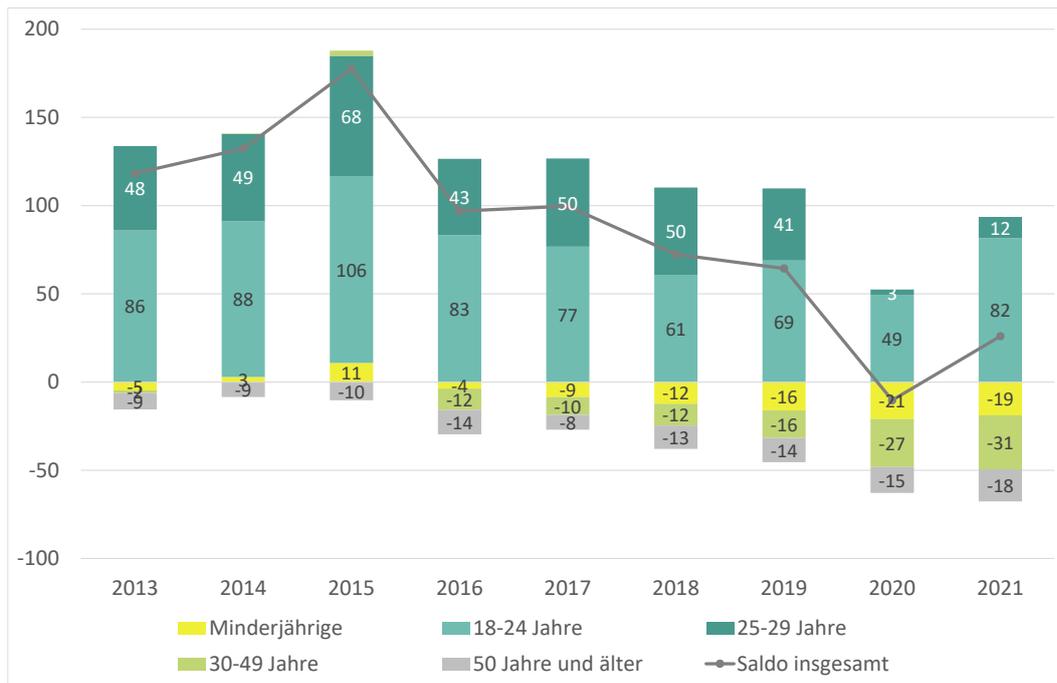
2020 bis 2021



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | dl-de/by-2-0)

Abbildung 1: Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2013 bis 2021

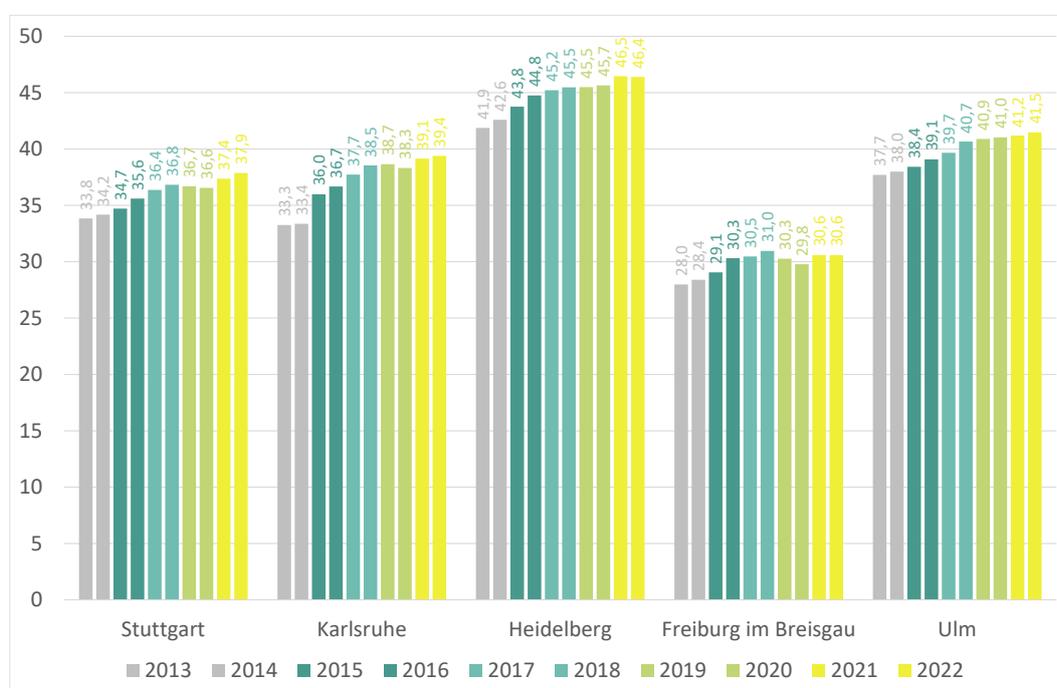
Beispiel Stuttgart | Saldo je Tsd. Einwohner



Vor allem wegen der aufgestauten Knappheit hat sich bundesweit die Zuwanderung aus ländlichen Regionen oder aus dem Ausland in die Schwarmstädte verlangsamt (vgl. fallende Linie in Abbildung 1). Davon profitieren auch Ausweichstädte wie Pforzheim. Im ersten Corona-Jahr 2020 verhinderten Lockdowns die Umzüge sogar dermaßen stark, dass einige Städte wie Stuttgart im Jahr 2020 einen kurzen Abwanderungsverlust erlitten (Saldo insgesamt liegt unter der Nulllinie). Positiv könnte man formulieren: Der Nachfragedruck verteilt sich jetzt besser übers ganze Land. Schaut man sich aber die Altersstruktur der Wanderungsverflechtung an, wird deutlich, dass vor allem junge Familien zunehmend aus den Städten verdrängt werden. Während junge Menschen zur Ausbildung (18-24 Jahre; vgl. Säulen in Abbildung 1) oder zum Berufseinstieg (25-29 Jahre) nach wie vor die urbane Zuwanderung beherrschen, verlassen immer mehr junge Familien Städte wie Stuttgart (30- bis 49-Jährige mit ihren minderjährigen Kindern).

Abbildung 2: Anteil der Auspendler 2013 bis 2022

Anteil an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor Ort in Prozent



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Bundesagentur für Arbeit)

Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz treibt Menschen in die Schwarmstadt

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren – das ist eine zentrale Erkenntnis – war dabei nicht die Entwicklung der Arbeitsplätze. Selbst hochqualifizierte Arbeitsplätze – etwa im Schwarzwald oder der Schwäbischen Alb – sind allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung für Zuwanderung. Erheblich stärker gewachsen ist in Schwarmstädten wie Karlsruhe und Heidelberg jedoch die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinauspendeln. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich, in Freiburg oder Stuttgart zu wohnen, aber irgendwo im Schwarzwald oder auf der Schwäbischen Alb zu arbeiten. Hauptsache, man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des

Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, für die auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

Zwar hat sich diese Entwicklung mittlerweile verlangsamt, in Freiburg kann man sogar eine gewisse Stagnation feststellen (vgl. Abbildung 2). Das liegt aber weniger an einer geringeren Attraktivität der Schwarmstädte. Vielmehr fällt es jungen Zuzugswilligen immer schwerer, in den begehrten Städten eine Wohnung zu erwischen. Eine Trendwende in sehr abgelegene Wohnorte muss dies allerdings noch nicht bedeuten.³ Die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice würde dies zwar auf den ersten Blick zusätzlich begünstigen. Allerdings bevorzugen viele junge, kinderlose Doppelverdienende allein schon deswegen die Städte, weil etwa die Partnerin gar nicht im Homeoffice arbeiten kann oder der Partner fernpendeln muss und daher die Nähe zum Hauptbahnhof braucht. Außerdem war die Vitalität als Anziehungskraft der Schwarmstädte durch Corona nur vorübergehend beeinträchtigt.⁴ Und tatsächlich hat sich die Zuwanderung der 18- bis 24-Jährigen in die Städte im zweiten Corona-Jahr wieder stabilisiert (vgl. Abbildung 1). Offenbar sind es eher die Berufseinsteiger (25-29 Jahre) und junge Familien (30-49 Jahre), die aus der Not fehlenden Wohnraums zunehmend eine Homeoffice-Tugend machen und notgedrungen aus der Stadt flüchten.

Entwicklung der Kaufpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in BaWü

Die Folgen des anfänglichen Schwarmverhaltens liegen auf der Hand: In den Schwarmstädten stiegen die Mieten und Kaufpreise stärker als überall sonst. Die dadurch provozierte Suburbanisierung hat diesen Prozess jedoch gedreht: Sie lässt Mieten und Kaufpreise mittlerweile im Umland der Schwarmstädte in allen Bundesländern schneller wachsen als in den Zentren – wenn auch von weitaus niedrigerem Niveau aus. Und die ukrainische Zuwanderung schließlich sorgt dafür, dass auch entlegenere Regionen teurer werden. Aufgrund der Niedrigzinsen stiegen die Kaufpreise zudem lange Zeit erheblich stärker als die Mieten an. Im Ergebnis wuchsen die inserierten Kaufpreise für Wohnimmobilien überall im Lande sowie bundesweit auch schneller als die Einkommen.

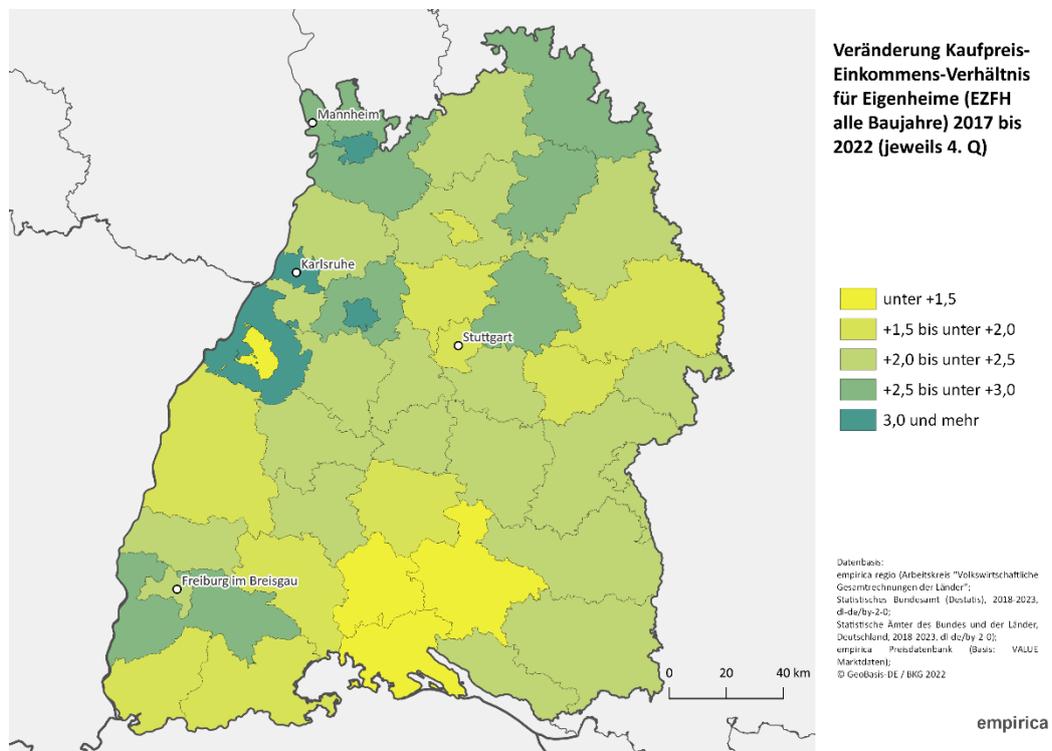
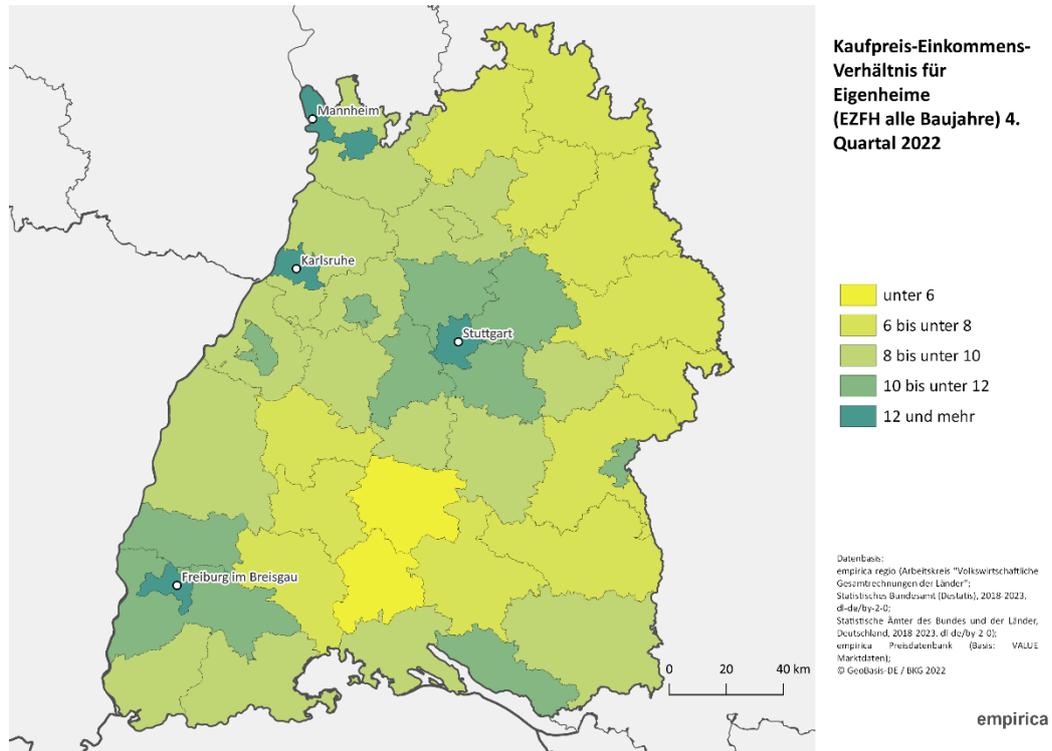
Während jedoch die Suburbanisierer im Umland und vor allem auf dem Land eher im Eigenheim unterkommen, verschlägt es „den Schwarm“ eher in die urbane Eigentumswohnung. Das Problem: Geschosswohnungen bieten zwar häufig weniger Wohnfläche als Einfamilienhäuser, sind aber dennoch oftmals sehr teuer. Zusätzliche Verknappung droht durch erschwerte Aufteilung von Bestandsgebäuden in Einzeleigentum. Das mag aus Gründen des Milieuschutzes verständlich sein. Es zeigt aber, dass unter dem fehlenden Neubau letztlich alle Einkommensschichten und Wohnformen leiden.

Eigenheime sind derzeit am teuersten in Heidelberg (18 Jahreseinkommen; vgl. Karte 2), gefolgt von Freiburg und Karlsruhe (je 16) sowie Stuttgart (15) und Mannheim (13); in diesen Städten müssen jeweils dreizehn oder mehr regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um ein regionaltypisches Eigenheim zu kaufen. Bundesweit topt München (25) aber selbst diese Spitzenwerte und liegen Städte wie Hamburg (15), Berlin (17) oder Frankfurt am Main (18) auf ähnlichem Niveau, im bundesweiten Durchschnitt müssen allerdings nur 10 Jahreseinkommen bezahlt werden. Die teuersten Landkreise sind der Bodenseekreis sowie Böblingen und Esslingen (je 11).

³ Vgl. Rat der Immobilienweisen, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2021“, Kapitel 5.4.

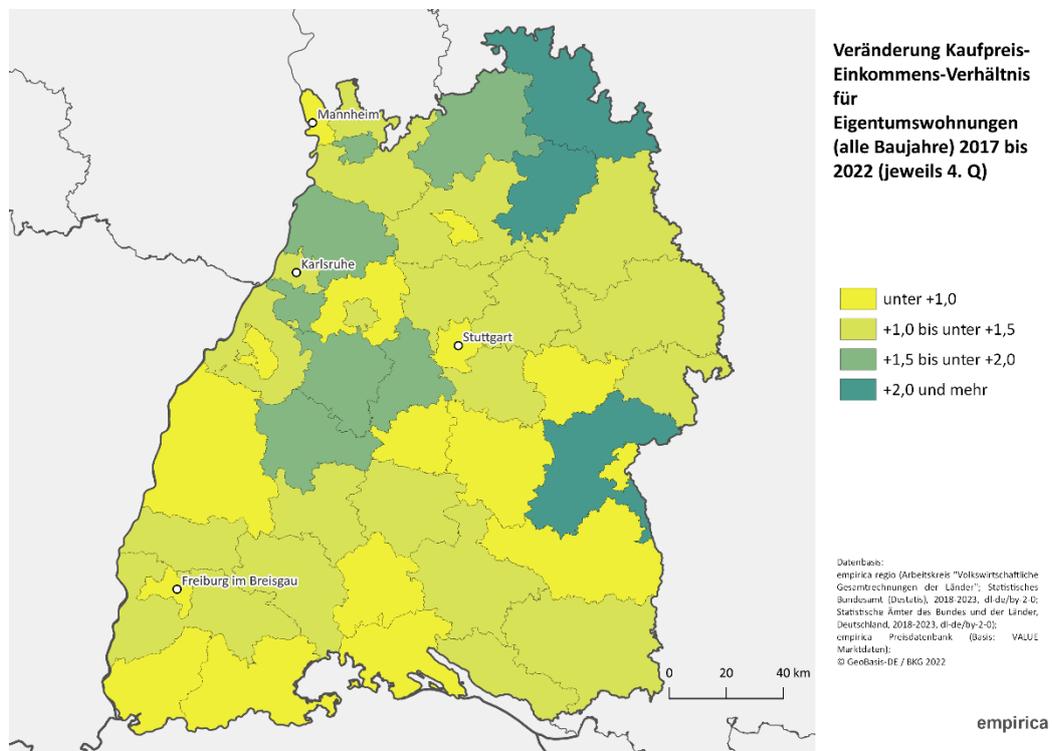
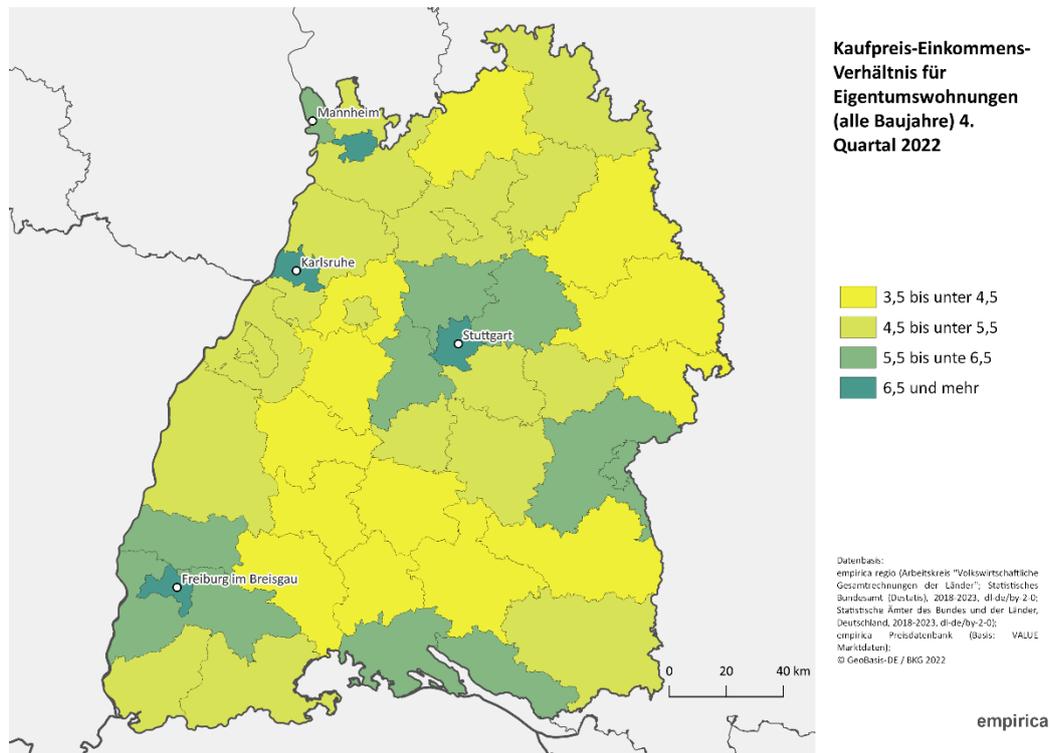
⁴ Vgl. Rat der Immobilienweisen, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023“, Kapitel 5.3.

Karte 2: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigenheime 2022q4 und Zuwachs seit 2017q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

Karte 3: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigentumswohnungen 2022q4 und Zuwachs seit 2017q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in den Städten Rastatt, Heidelberg, Karlsruhe und Pforzheim (je +3). Nur noch in zwei Regionen, Zollernalbkreis und Landkreis Tuttlingen, werden Einfamilienhäuser jetzt noch für weniger als sechs Jahreseinkommen angeboten; vor zwei Jahren war dies noch in neun Kreisen der Fall. Bundesweit lag der Anstieg bei knapp 3 Jahreseinkommen.

Eigentumswohnungen bieten weniger Wohn- und Grundstücksflächen, liegen dafür meist etwas zentraler als Eigenheime. Insgesamt sind sie damit günstiger, die regionalen Preisrelationen sind denen der Eigenheime aber recht ähnlich. Aktuell sind Eigentumswohnungen in Freiburg am teuersten (8 Jahreseinkommen; vgl. Karte 3), gefolgt von Stuttgart, Heidelberg und Karlsruhe (je 7); in allen anderen Regionen müssen weniger als 6,5 regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um eine regionaltypische Eigentumswohnung zu kaufen. Zum Vergleich: in den Metropolen München oder Frankfurt am Main (je 11) sowie Berlin (10) oder Hamburg (9) kosten Eigentumswohnungen relativ zum dortigen Einkommen ähnlich viel wie in den baden-württembergischen Großstädten, bundesweit liegt der Vergleichswert allerdings bei 5 Jahreseinkommen.

Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in den eher abgelegenen Regionen wie dem Hohenlohekreis, Alb-Donau-Kreis oder Main-Tauber-Kreis (je +2 und darüber) sowie in den Landkreisen Böblingen, Calw und Karlsruhe oder der Stadt Heidelberg (je knapp unter +2). Über den geringsten Zuwachs können sich Kaufinteressierte in den Landkreisen Tuttlingen und Tübingen freuen (je +0,5). Deutschlandweit mussten im Mittel zusätzliche 1,3 Jahreseinkommen für den Kauf einer Eigentumswohnung aufgewendet werden.

2.2 Vermögensbildung in schwierigen Zeiten

Seit Jahren steigen die Preise für Wohneigentum schneller als die Einkommen. Verantwortlich dafür sind – neben der zu langsamen Ausweitung des Wohnungsangebotes – auch die Niedrigzinsen. Sie sorgten dafür, dass Kapitalanleger auf der Suche nach verbleibenden Renditechancen in Scharen von Lebensversicherungen oder privaten Rentenversicherungen auf Wohnimmobilien wechselten. Dadurch trieben sie die Kaufpreise in unbekannte Höhen und schnappten sie den potenziellen Selbstnutzern die Wohnungen vor der Nase weg. Denn immer weniger junge Familien hatten ausreichend Eigenkapital zur Verfügung, um weiter mitbieten zu können: Wenn Preise schneller steigen als die Einkommen, hinkt die Sparfähigkeit eben zunehmend der Entwicklung hinterher.

Im Ergebnis schafften immer weniger junge Familien den Sprung über die erforderliche, regionaltypische **Eigenkapitalschwelle**. Gelang dies im Jahr 2013 noch fast 8% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten im Lande, so ist diese Quote zehn Jahre später um rund die Hälfte auf nur noch gut 4% geschrumpft (vgl. Säulen in Abbildung 3).

Die Ursache ist geheilt, aber die Symptome bleiben

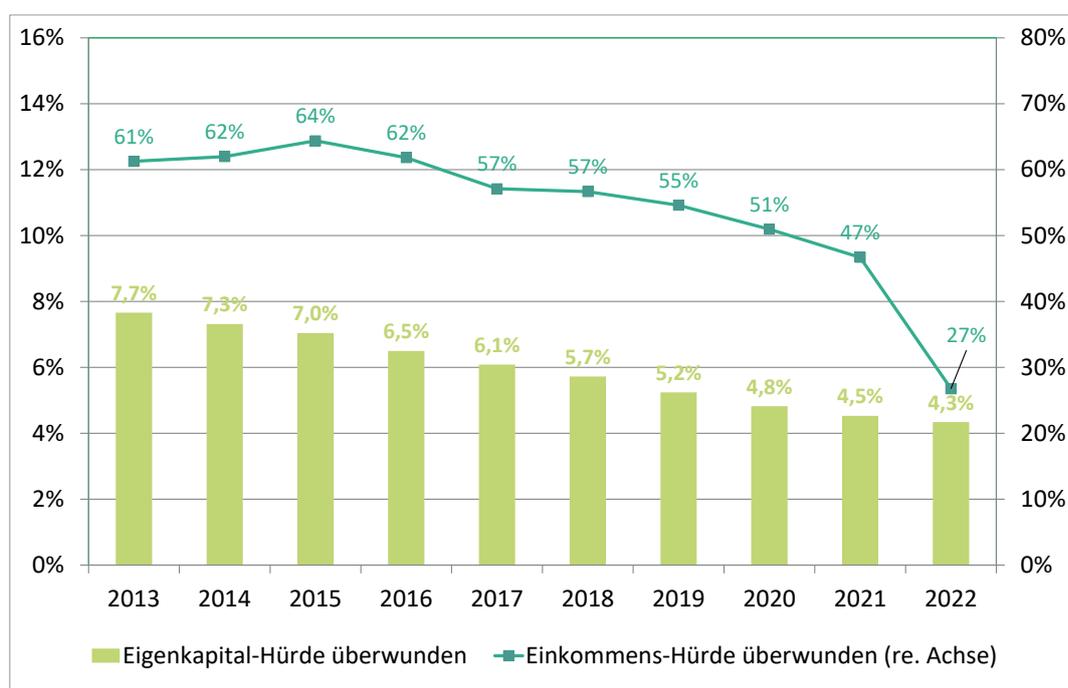
Spätestens seit Sommer 2022 ist die Zeit der Niedrigzinsen vorbei. Damit einher ging die Hoffnung auf fallende Preise und mithin bessere Chancen für Ersterwerber. Doch im Vergleich zum vorhergehenden Anstieg haben die Preise bislang kaum nachgegeben und sehr viel mehr wird womöglich auch nicht mehr passieren. Denn gleichzeitig droht durch allerlei Krisenlagen ein Einbruch im Wohnungsbau: Materialengpässe wegen Lockdown und Ukrainekrieg, Personalmangel wegen Verrentung der Babyboomer sowie zunehmende Kosten der Klimakrise, die sich in schwerfälliger Baulandausweisung und zunehmenden

Anforderungen im Baurecht niederschlagen. Die Niedrigzinsen sind jetzt zwar passé, aber die Höchstpreise bleiben.

Im Ergebnis schaffen weiterhin immer weniger junge Familien den Sprung über die erforderliche, regionaltypische Eigenkapitalschwelle. Schlimmer noch: Jetzt wird auch wieder mehr Haushalten die **Einkommensschwelle** zum Verhängnis. Geling deren Überwindung im Jahr 2015 noch weit mehr als der Hälfte aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte (64%), so sank diese Quote allmählich unter die 50%-Marke, sackte aber mit dem sprunghaften Zinsanstieg im Jahr 2022 innerhalb weniger Monate auf nur noch ein gutes Viertel ab (27%; vgl. Linie in Abbildung 3).

Abbildung 3: Eigentumspotenzial unter den 30- bis 44-jährigen Miethaushalten in Baden-Württemberg 2013 bis 2022

Anteil 30- bis 44-jähriger Miethaushalte mit ausreichend Eigenkapital bzw. Einkommen



Definition: Eigenkapital-Hürde: Ersparnis >25% vom Kaufpreis zzgl. Nebenkosten | Einkommens-Hürde: Zins und Tilgung <35% des Einkommens (Tilgungssatz jeweils so, dass nach 30 Jahren schuldenfrei)

Quelle: eigene Berechnungen empirica, Modell basierend auf empirica-Studie „Potenzial für neue Wohneigentümer“ für die Bundesgeschäftsstelle der LBS

Möglichkeiten zur Abhilfe schaffen

Leider gibt es nicht den einen Befreiungsschlag, der die Überwindung der Eigenkapital- und Einkommensschwelle wieder erleichtert. Zu viele Maßnahmen wirken zusammen und gegeneinander. Eine Verbesserung der **Angebotsbedingungen** etwa kann durch landespolitische Gesetzgebung (Vereinfachung Baurecht), aber auch durch kommunalpolitisches Handeln erreicht werden (mehr und schnellere Baulandausweisung sowie Baugenehmigungen). Dabei können sich Zielkonflikte mit Brand-, Schall- oder Umweltschutzziele ergeben. Allerdings ergeben sich teils mehrfache Dilemmata: mehr urbanes Bauland kann Naturlandschaft und Frischluftschneisen am Stadtrand zerstören, weniger urbanes Bauland kann allerdings durch Suburbanisierung auch die Zersiedelung und das

Verkehrsaufkommen im Umland fördern. Beides ist unerwünscht. Wird aber beides verhindert, steigen auf jeden Fall die Knappheit und damit die Preise. Denn die mengenmäßige Wohnungsnachfrage nimmt durch die beschriebenen Wanderungseffekte auf jeden Fall zu.

Alternativ – oder im besten Fall ergänzend zu den Angebotsbedingungen – wäre daher auch eine **Stärkung der Nachfrage** erforderlich. Instrumente dafür wären auf Landesebene etwa Erleichterungen für Ersterwerber bei der Grunderwerbsteuer. Auf Bundesebene könnte dieses Vorhaben finanziell unterstützt werden, zudem sollte die Vermögensbildung wieder stärker gefördert werden. Ein Anfang wurde im Rahmen der erweiterten Einsatzmöglichkeit von Eigenheimrenten um den Verwendungszweck energetischer Sanierungen gemacht, denn jede zusätzliche Verwendungsmöglichkeit der Riestervermögen liefert ein wichtiges Signal und erhöht die Bereitschaft junger Menschen entsprechende Sparverträge abzuschließen. In dieselbe Richtung wirkt die Reform der Wohnungsbauprämie, deren Einkommensgrenzen und Fördersätze seit Beginn des Jahres 2021 nach einem viertel Jahrhundert angepasst worden sind. Gleiches wurde jedoch für die Förderbedingungen der Arbeitnehmersparzulage noch nicht vollzogen. Deren Fördersätze sind seit dem Jahr 2004 sogar pauschal gekürzt, die Einkommensgrenzen seit 1998 unverändert und damit real völlig entwertet. Allein im Zeitraum 2012 bis 2022 sind dadurch die Fallzahlen der geförderten Sparer wie auch die kassenwirksamen Ausgaben um etwa zwei Drittel geschrumpft.⁵

Aufgrund der langen Ansparphasen wirken verbesserte Förderbedingungen als Hilfe zur Selbsthilfe bei der Vermögensbildung zwar erst langfristig. Gleichwohl kann empirisch nachgewiesen werden, dass beispielsweise die Wohnungsbauprämie zusätzliches Sparen erzeugt, das zu höheren Vermögen führt und im Ergebnis den früheren Einstieg ins selbstgenutzte Wohneigentum ermöglicht.⁶ Bei der Überwindung der Eigentumsschwellen hilft dabei nicht nur die absolute Höhe der Förderung; diese kann – gemessen an den Kaufpreisen oder Baukosten – immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein. Vielmehr animieren die Einkommensgrenzen vor allem frühzeitig die wichtige Zielgruppe der Jüngeren und jung Verheirateten zum Sparen und erschwert die siebenjährige Sparbindung die vorzeitige oder anderweitige Verwendung zu Konsumzwecken.

Eine Absenkung der Hürden könnte für spezielle Zielgruppen auch der Mietkauf schaffen. Er gleicht zunächst dem Bau einer Sozialwohnung, mit dem Unterschied, dass aus dem Mieten im Zeitablauf eine Selbstnutzung wird. So gelingt ebenfalls der Schachzug, dass die Eigenkapitalhürde für Schwellenhaushalte sehr gezielt und damit kosteneffizient überwunden werden kann. Das gilt erst recht, wenn der Mietkauf passgenau mit der geförderten Vermögensbildung verzahnt ist.⁷

Ersterwerber verbessern ihre Altersvorsorge und die Wohnungsmarkteffizienz

Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist im Übrigen kein Selbstzweck. Soweit die Förderung dank Einkommensgrenzen treffsicher funktioniert, gibt es nicht den sonst beklagten Gießkanneneffekt. Vielmehr wird vor allem Haushalten geholfen, die es aus eigener Kraft nicht geschafft hätten. Im Ergebnis werden die Geförderten auf einen andernfalls unerreichbaren Weg höherer Vermögensbildung gesetzt. Denn empirisch

⁵ Vgl. Abb. 8 in empirica-Studie „Analysen zur Arbeitnehmersparzulage“ unter <https://kurzelinks.de/ASZ>.

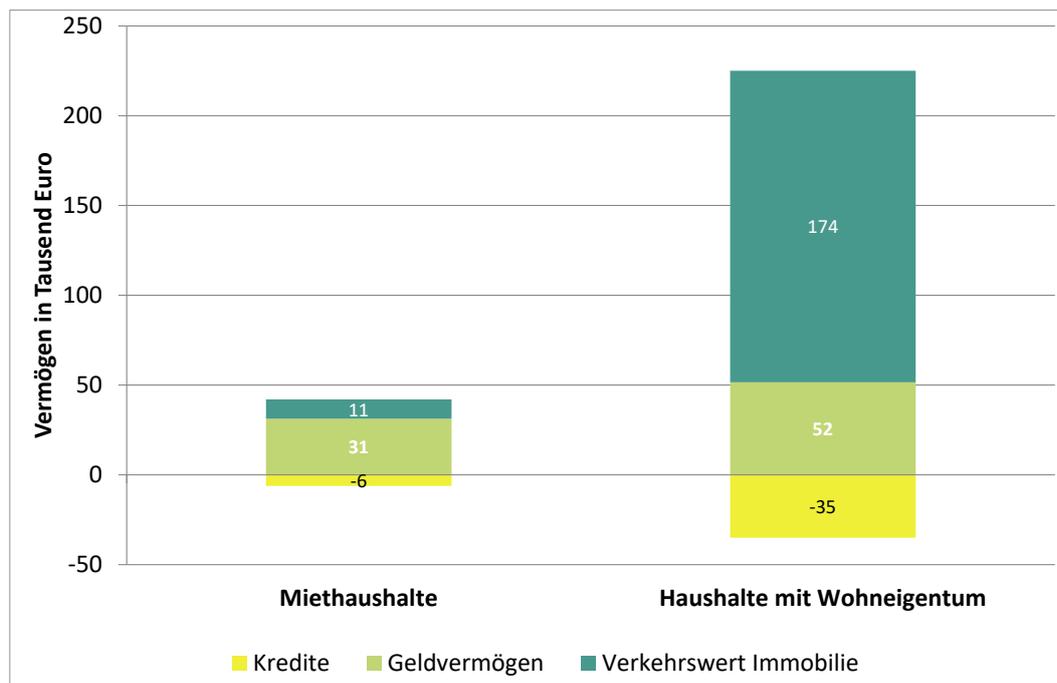
⁶ Vgl. Kap. 2 in empirica-Studie „Wirkungsanalyse Bausparen“ unter <https://kurzelinks.de/WOP>.

⁷ Vgl. DIW/empirica-Studie „Ein Mietkauf-Modell für NRW“ unter <https://kurzelinks.de/mietkauf>.

kann gezeigt werden, dass Selbstnutzer am Vorabend des Ruhestandes ein fünf bis acht-faches Vermögen gegenüber im Einkommen vergleichbaren Mieterhaushalten zusammengetragen haben (vgl. Abbildung 4). Diese Relationen gelten in der Stadt wie auf dem Land, für Eigentumswohnungen wie auch für Eigenheime sowie unabhängig von der Einkommenshöhe.⁸ Vielmehr zählt dabei allein die Chance, rechtzeitig im Leben den Schritt in die eigenen vier Wände geschafft zu haben.

Abbildung 4: Vermögen am Vorabend des Ruhestandes 2018

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat



Quelle: empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ für die Bundesgeschäftsstelle der LBS

Darüber hinaus hat der Erwerb von Wohneigentum auch positive Effekte auf die Effizienz des Wohnungsmarktes und die dortigen Knappheiten. Denn vor allem der Neubezug einer hochwertigen Wohnung setzt lange Umzugsketten in Gange. Dabei werden auf jeder Umzugsstufe in aller Regel etwas kleinere und preiswertere Wohnungen frei. Verfolgt man solche Ketten bis zum Ende, stellt man oft lehrbuchhaft fest, dass die gesetzelte Familie am Kettenanfang Platz schafft für eine jüngere Familie, diese wiederum eine Wohnung räumt für den erstmaligen Zusammenzug eines Paares und in deren alte Wohnung schließlich ein junger Single einzieht, der gerade das Elternhaus verlässt. Im Ergebnis verbessern durch den einen Ersterwerber nicht nur etliche weitere Haushalte ihre Wohnsituation. Gleichzeitig werden auch die Wohnflächen effizienter genutzt, weil die durch Haushaltszuwachs zu klein gewordenen Wohnungen durch „passende“ Haushalte neu besetzt werden. Insbesondere wird am Kettenanfang oft ein älteres Eigenheim wieder unter „Volllast“ gefahren, nachdem dort zuvor zum Beispiel eine Witwe nach Auszug der Kinder nur noch allein gelebt hat. Steht am Kettenanfang sogar ein Neubau, wird nicht nur die

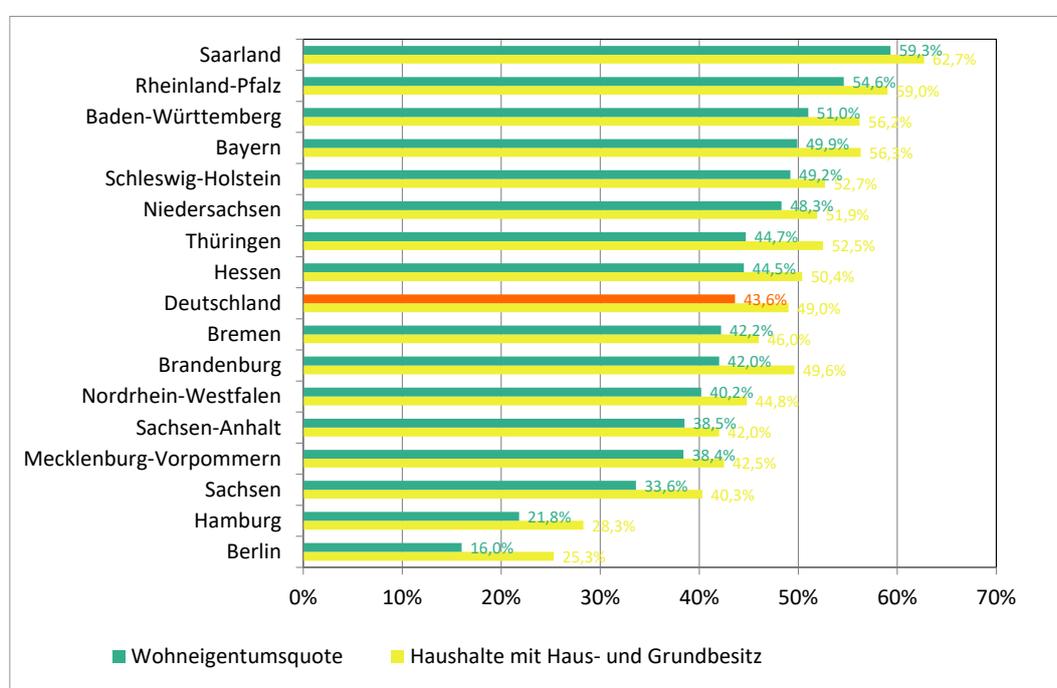
⁸ Vgl. Abb. 31 in empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ unter <https://kurzelinks.de/Wohneigentum>.

Belegung im Bestand optimiert, sondern auch noch ein zusätzlicher Haushalt erstmalig mit einer eigenen Wohnung versorgt.

3 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

Ob freistehendes Eigenheim, Reihenaus, Doppelhaushälfte oder selbstgenutzte Eigentumswohnung: für das Sparen auf die Erfüllung des Lebensraumes der eigenen vier Wände sind die Menschen im Land sprichwörtlich bekannt. Immerhin konnte sich die Mehrheit der Familien im Lande bislang den Traum tatsächlich erfüllen, denn mit einer Wohneigentumsquote von 51% wird jede zweite Wohnung in Baden-Württemberg vom Eigentümer selbst genutzt (vgl. Abbildung 5). Aber wie stehen die Chancen für die junge Generation?

Abbildung 5: Wohneigentumsquote 2021 nach Bundesländern und Anteil Haushalte mit Haus-/Grundbesitz 2018



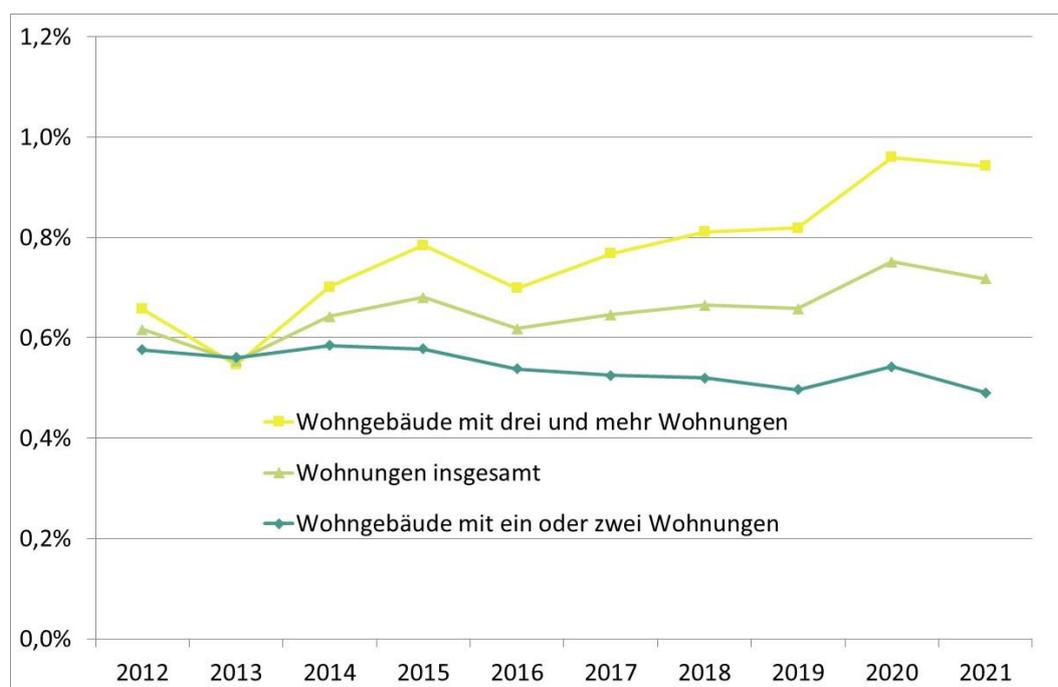
Quelle: Destatis (dl-de/by-2-0) / EVS 2018 und Fortschreibung empirica

3.1 Wohnungsbestand

Auf den ersten Blick scheint sich an den Wohnverhältnissen in den letzten Jahren nicht viel geändert zu haben. Das wäre auch überraschend, denn der Wohnungsmarkt ist ein Bestandsmarkt: Gemessen an der Zahl vorhandener Wohnungen kommen Jahr für Jahr nur wenige neue dazu bzw. werden nur wenige abgerissen oder zweckentfremdet. Beim genaueren Hinsehen sind aber dennoch allmähliche Strukturbrüche zu erkennen. So gibt es einen schleichenden Trend hin zu mehr Geschosswohnungen zu beobachten (vgl. Abbildung 6). Deren steigenden Fertigstellungszahlen führen zu leichten Verschiebungen –

auch wenn dies auf die Wohneigentumsquote bislang noch eher homöopathische Auswirkung hat. Das ist deswegen bedauerlich, da sich Selbstnutzer im Eigenheim am wohlsten fühlen, während Geschosswohnungen aufgrund ihrer höheren Anonymität und geringeren Individualität oft weniger eigentumsaffin sind. Und tatsächlich sinkt die Eigentumsquote bei den jungen Familien bereits.⁹

Abbildung 6: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg 2012 bis 2021



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | (dl-de/by-2-0))

So wächst der Bestand an Eigenheimen mit zuletzt nur noch 0,5% pro Jahr (Tendenz fallend), während sich die Geschosswohnungen aber mit 0,9% jährlich fast doppelt so schnell vermehren (Tendenz steigend). Auch verglichen mit früheren Jahrzehnten liegt die Neubauroate damit immer noch auf historisch niedrigem Niveau: Ende der 1990er Jahre wuchs der Geschosswohnungsbestand mit jährlich 1,2% und Eigenheime sogar noch einen Tick stärker.

3.2 Entwicklung der Wohnungsversorgung

Leben in den eigenen vier Wänden: Egal ob im Eigenheim oder auf der Etage, wer selbstgenutztes Wohneigentum hat, ist besser fürs Alter gerüstet. Das hat weniger etwas mit Wertsteigerungen und nur zum Teil mit ersparter Miete zu tun. Vielmehr zeigen empirische Untersuchungen immer wieder, dass selbst nutzende Haushalte ihren Konsum weniger über Kredite finanzieren, in Familien öfter beide Lebenspartner erwerbstätig sind und im Ergebnis schlicht mehr, aber vor allem auch nachhaltiger gespart wird.¹⁰ Haushalte

⁹ Vgl. Abb. 3 in empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ unter <https://kurzelinks.de/Wohneigentum>.

¹⁰ Vgl. Teil 4 in empirica-Studie „Wohneigentum in Deutschland“ unter <https://kurzelinks.de/Wohneigentum>.

mit Wohneigentum haben demnach etwas mehr Geldvermögen auf der hohen Kante als im Alter und im Einkommen vergleichbare Miethaushalte. Aber vor allem haben sie am Vorabend des Ruhestandes eine weitgehend schuldenfreie Immobilie, die ein Vielfaches des üblicherweise angesparten Geldvermögens wert ist (vgl. Abbildung 4).

Bundesweit können sich gut vier von zehn Haushalten glücklich schätzen, denn sie wohnen in den eigenen vier Wänden (Wohneigentumsquote 44%; vgl. Abbildung 5). In Baden-Württemberg ist die Freude noch größer, hier liegt die Wohneigentumsquote sogar bei 51%, so dass die Mehrheit mietfrei wohnt. Übertroffen wird dies nur noch von den Menschen in Rheinland-Pfalz (55%) oder dem Saarland (59%). Neben dem selbstgenutzten Wohneigentum gibt es auch vermietete Immobilien sowie unbebaute Grundstücke oder Äcker – und manche dieser Grundbesitzer wohnen selbst zur Miete. Deswegen liegt die Quote der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz bundesweit rund 5 Prozentpunkte höher als die Wohneigentumsquote. Die größte Abweichung bietet das Land Berlin, aber dort ist die Wohneigentumsquote mit 16% auch mit Abstand am geringsten.

Gemäß eigener Fortschreibungen von empirica auf Basis der EVS 2018 ist die Wohneigentumsquote bis 2021 leicht gesunken. Das gilt tendenziell für den Westen, aber vor allem für die Stadtstaaten. Ursache ist ganz eindeutig die oben beschriebene Tendenz zu immer höheren Neubauquoten auf dem Geschoss. Eine Ausnahme bildet Ostdeutschland, denn dort ist das Eigenheim noch weniger umstritten; außerdem profitiert zum Beispiel das Land Brandenburg von der starken Suburbanisierung aus Berlin, die sich in entsprechend hohen Neubauquoten von Eigenheimen niederschlägt.

Tabelle 1: Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg 2012 bis 2021 (Wohnungsbestand)

Jahr	Mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Personen je Wohnung (Anz.)
2012	95,7	46,1	2,07
2013	95,8	46,2	2,08
2014	96,0	46,2	2,08
2015	96,1	45,9	2,10
2016	96,2	46,0	2,09
2017	96,3	46,0	2,09
2018	96,4	46,1	2,09
2019	96,5	46,4	2,08
2020	96,6	46,7	2,07
2021	96,6	47,0	2,06

Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | dl-de/by-2-0)

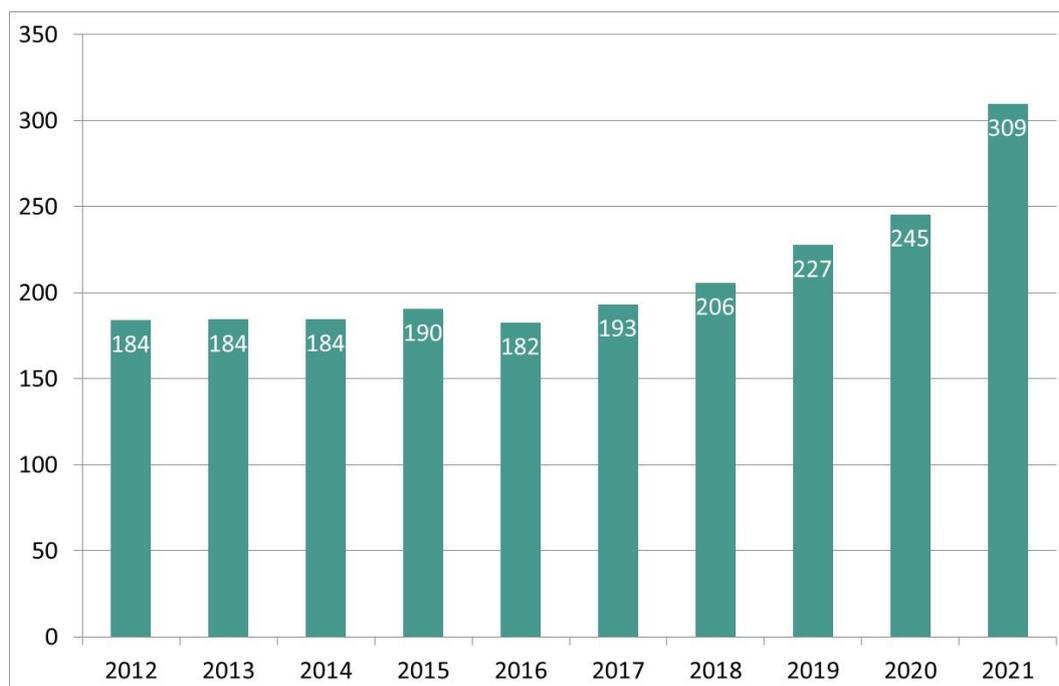
Weitere zentrale Parameter der Wohnungsversorgung sind die mittleren Wohnungsgrößen, die Wohnfläche pro Kopf sowie die Belegungszahl der Wohnungen. Erstaunlich ist, dass die mittlere Wohnfläche steigt, obwohl die Wohnungsgrößen im Neubau immer kleiner und damit weniger familiengerecht ausfallen. Aber selbst die kleineren Neubauwohnungen sind eben immer noch größer als ältere Bestandswohnungen.

Verwirrend ist zunächst auch, dass in Zeiten von Wohnungsknappheit die Pro-Kopf-Wohnfläche landesweit wächst – und dies zuletzt sogar schneller als die mittlere Wohnfläche im Bestand. Das dürfte zum einen der wachsenden Zahl an alleinlebenden Singles geschuldet sein. Aber eine fast noch gewichtigere Rolle dürfte die zunehmende Suburbanisierung und der Bevölkerungsanstieg im ländlichen Raum einnehmen. Dort wohnt man eben größer als in der Stadt und öfter auch im Eigenheim statt auf dem Geschoss. Im Ergebnis ist die Belegungsdichte der Wohnungen im Land seit 2015 erstmals seit langer Zeit wieder leicht fallend: von 2,10 Personen im Jahr 2015 auf 2,06 Personen im Jahr 2021.

3.3 Entwicklung der Grundstückspreise

Grundstücke sind umso teurer, je knapper sie sind. Aber wodurch wird die Knappheit bestimmt? Bauen kann man nur auf Bauland – und das wird von den Kommunen ausgewiesen. Also bestimmen die Kommunen die Knappheit? Nicht ganz. Denn Bauland kann nur dann bebaut werden, wenn es auch verfügbar ist. Oft aber wird es gehortet: Sei es in Form von „Enkelgrundstücken“ für die nächste Generation, zur Vermögensaufbewahrung oder aus rein spekulativen Motiven. Wie auch immer: Der Grundstückspreis ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Nachfrage und *verfügbarem* Baulandangebot.

Abbildung 7: Baulandpreise in Baden-Württemberg (Euro pro qm) 2012 bis 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2-0)

Aufgrund der Landflucht steigt jedoch die Nachfrage in den beliebten Schwarmstädten und deren Umland derzeit ganz erheblich. Auf der anderen Seite führen immer umfangreichere Vorschriften bei der Umwidmung von Acker- zu Bauland, fehlende PlanungsKapazitäten bei den Kommunen, aber auch Proteste gegen Neubau zu einem nur langsam wachsenden Angebot. Im Ergebnis steigen die Preise dort weit überdurchschnittlich.

Dieser Preistrend wird jedoch von den amtlich erhobenen Baulandpreisen nicht vollständig wiedergegeben. Das liegt zum einen daran, dass hier nur ein Landesdurchschnitt aus noch relativ entspannten und bereits sehr knappen Märkten gebildet wird. Es liegt aber auch daran, dass das verfügbare Bauland immer weiter „draußen“ liegt und dezentralere Grundstücke preiswerter sind als Innenstadtlagen. Das Statistische Amt veröffentlicht eben nur Durchschnittswerte und keinen echten Index, der die Preisentwicklung bei gleicher Beschaffenheit und Lage der Grundstücke misst. Deswegen unterschätzen die amtlichen Zahlen das wahre Ausmaß der explodierenden Grundstückspreise.

Den Durchschnittspreis in Baden-Württemberg gibt das Landesamt jedenfalls mit 309 Euro pro Quadratmeter an (vgl. Abbildung 7). Somit resultiert selbst diese unterschätzende Statistik in einem Anstieg von 70% allein in den letzten 5 Jahren. Allerdings gibt es Bauland in demographischen Schrumpfungregionen auch Ende 2021 immer noch für weniger als 100 Euro. Dagegen werden in Schwarmstädten wie Freiburg oder Stuttgart schon lange weit mehr als 1.000 Euro verlangt.

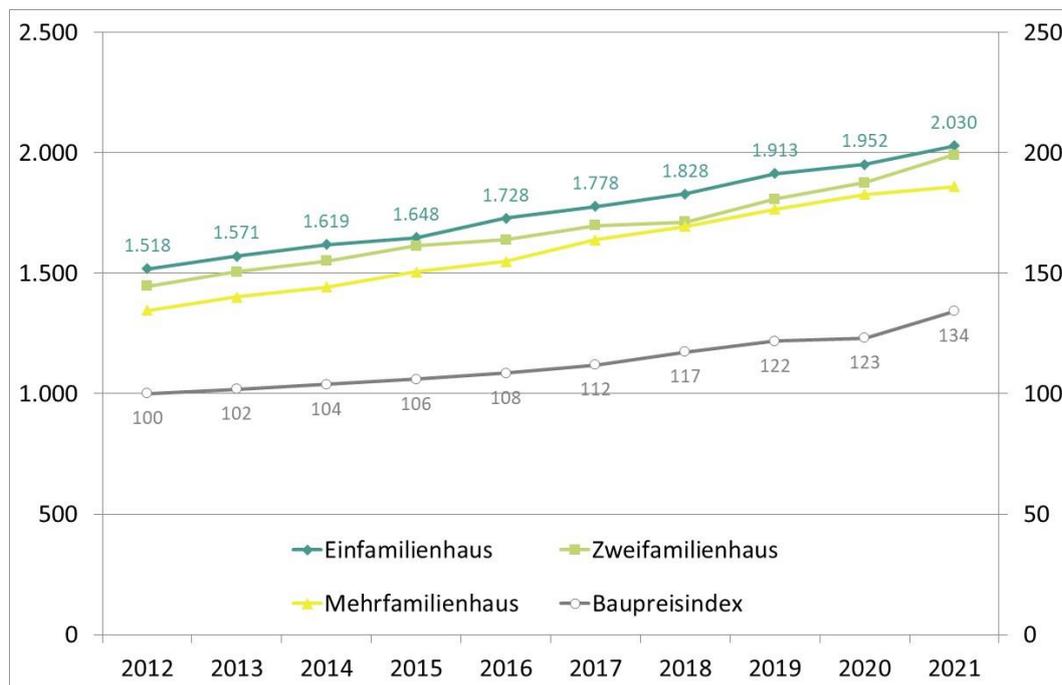
3.4 Entwicklung der Baukosten

Der baden-württembergische Index für Baupreise ist im Zeitraum 2011 bis 2020 um durchschnittlich 2,6% p.a. von 98 auf 123 gestiegen, allein im Jahr 2021 jedoch um 9,1% auf 134 und damit fast viermal schneller als bislang (vgl. Abbildung 8). Dahinter verbergen sich die explosionsartig gestiegenen Materialkosten als Folge der durch Corona-Lockdown in China zusammengebrochenen Lieferketten. Der Baupreisindex gibt jedoch nicht die tatsächlich erlebte, langfristige Kostenentwicklung wider, denn er vernachlässigt die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen. So haben die veranschlagten Baukosten für Einfamilienhäuser im Zeitraum 2011 bis 2020 im Durchschnitt tatsächlich sogar um 3,2% p.a. von 1.473 auf 1.952 €/qm zugelegt (in 2021 +4,0%) und die für Geschosswohnungen um 3,7% von 1.320 auf 1.827 €/qm (bis 2021 +1,8%; vgl. Abbildung 8). Die veranschlagten Baukosten für 2021 geben die Lieferkettenprobleme noch nicht vollständig wider, da infolge der langen Planungszeiten insbesondere für Mehrfamilienhäuser die Kostenpläne zwischenzeitlich veraltet sind. Die 2022er Werte sind noch nicht verfügbar, werden aber aller Voraussicht nach weitaus kräftiger zugelegt haben.

Eine noch differenziertere Betrachtung der Kostensteigerungen ist in der Studie „Bauen und Wohnen in der Krise“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) für den Zeitraum 2000 bis 2022/23 dokumentiert. Demnach sind bundesweit allein bis zum dritten Quartal 2022 die reinen Bauwerkskosten (+96%) fast doppelt so stark gestiegen wie die Kosten der Lebenshaltung (+50%), bis zum ersten Halbjahr 2023 wird sogar ein Prognosewert von +117% angegeben. Addiert man dazu noch die Kosten der veränderten Bauqualitäten und höheren gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie anderer Verschärfungen von Bauvorschriften im betrachteten Zeitraum, dann lag der „wahre“ Preisanstieg für das Bauen bis zum dritten Quartal 2022 sogar bei 123% bzw. wird bis zum ersten Halbjahr 2023 ein Anstieg um insgesamt 148% gegenüber dem Jahr 2000 erwartet (vgl. Abbildung 9, die drei linken Säulen).

Eine andere Aufschlüsselung zeigt den Beitrag der unterschiedlichen Politikebenen auf die Gestehungskosten. Die Gestehungskosten berücksichtigen neben den reinen Bauwerkskosten auch steigende Preise für Grundstück, Ausstattung oder Baunebenkosten.

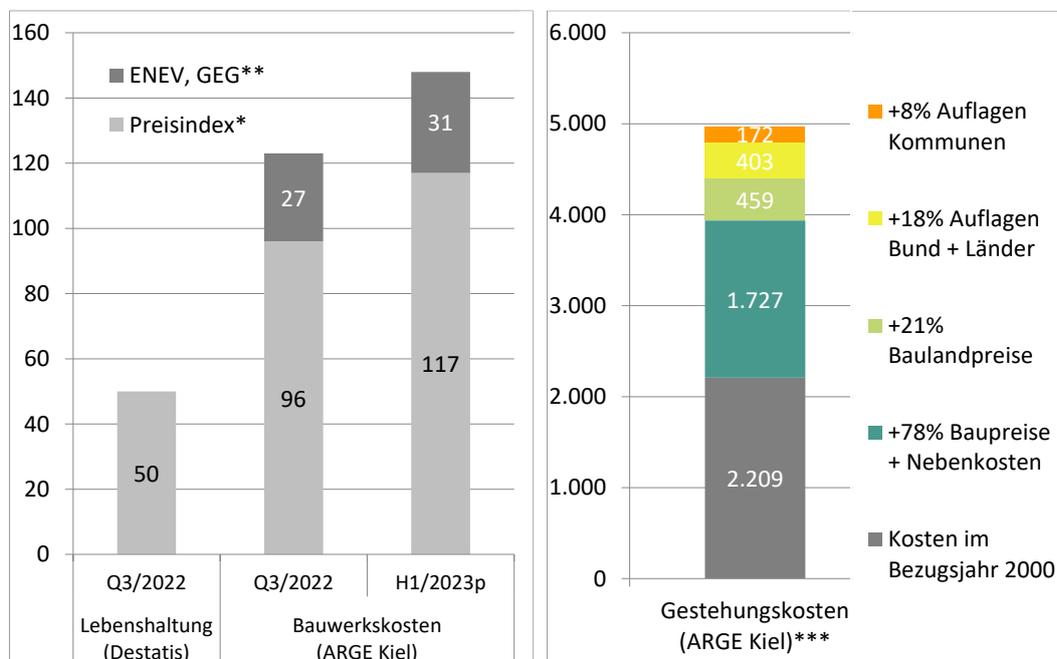
Abbildung 8: Baupreisindex (2012=100; rechts) und veranschlagte Baukosten (Euro pro qm; links) in Baden-Württemberg 2012 bis 2021



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2-0)

Abbildung 9: Die „wahre“ Preisentwicklung (in Prozent) 2000 bis 2022/23

Baupreise = Preise für Baukonstruktion und technische Anlagen (in unveränderter Bauqualität)



*lt. Destatis; Qualität/Anforderungen unverändert **und andere zusätzliche Anforderungen beim Bau ***Anstieg Gestehungskosten 2000 bis 2022q4 = reine Baukosten + Preise für Bauland, Ausstattung, Bau-nebenkosten

Quelle: „Bauen und Wohnen in der Krise“ der ARGE Kiel (2023) S. 23.

Im Ergebnis sind die Gestehungskosten im Zeitraum 2000 bis 2022q4 in den betrachteten Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten um etwa 125% oder 2.761 Euro/qm gestiegen. Nur gut die Hälfte davon (1.727 Euro/qm) entfiel auf gestiegene Baupreise und Nebenkosten, weitere 459 Euro/qm auf teureres Bauland und rund ein Viertel oder 575 Euro/qm auf neue Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen (vgl. Abbildung 9, rechte Säule). Dazu zählen etwa erhöhter Schallschutz, Barriere-Reduktion, Einbau von Aufzügen oder Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen. Für eine Wohnung, die demnach im Jahr 2000 noch für rund 2.200 Euro je Quadratmeter gebaut werden konnte, stieg demnach der Preis für das im Bericht betrachtete identische „Typengebäude MFH“ bis zum Jahr 2022 auf rund 5.000 Euro.

3.5 Bautätigkeit und Wohnungsbedarf

Die Wohnungsbautätigkeit hatte in den Jahren 2009/10 bundesweit wie auch in Baden-Württemberg ihren Tiefpunkt in der Nachkriegszeit erreicht. Seither steigen die Mieten und etwas zeitverzögert auch die Kaufpreise. Mittlerweile hat der Markt jedoch reagiert, die Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg haben bis zum Jahr 2015 gegenüber dem Jahr 2011 um ein Drittel zugelegt, stagnierten dann aber fünf Jahre auf diesem Niveau (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bautätigkeit in Baden-Württemberg 2012 bis 2021

Jahr	Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit ...				Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden		Summe*
	ein oder zwei Wohnungen		drei und mehr Wohnungen				insgesamt
	Anzahl in Tsd.	Fläche in qm	Anzahl in Tsd.	Fläche in qm	Anzahl in Tsd.	Fläche in qm	Anzahl in Tsd.
2012	14,8	145,5	13,5	87,6	1,2	78,9	31,2
2013	14,5	145,1	13,0	89,2	0,5	103,7	29,4
2014	15,1	144,6	15,8	88,9	0,8	82,3	32,7
2015	15,1	144,6	17,6	86,0	0,8	95,4	34,2
2016	14,2	146,3	15,4	87,2	0,9	83,4	33,6
2017	13,9	145,4	17,1	86,3	0,8	92,9	34,3
2018	13,8	147,1	18,2	85,5	0,8	89,5	34,8
2019	13,3	148,3	18,1	84,9	1,1	89,2	34,9
2020	14,4	147,6	21,0	83,3	1,0	82,9	37,3
2021	13,2	146,7	20,9	82,5	0,7	89,2	36,8

*inkl. neue Wohnungen in Bestandsgebäuden sowie Wohnheimen

Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | dl-de/by-2-0)

Erst 2020 kam es zu einem spürbaren Anstieg. Der Zuwachs betrifft vor allem Geschosswohnungen mit einer Verdoppelung seit 2010, während Eigenheime in der Spitze bis zum Jahr 2014 um weniger als 10% zulegen konnten und mittlerweile kaum noch über den Zahlen von 2011 liegen. Diese Entwicklung dürfte zum einen der Landflucht in die Städte geschuldet sein; dort wohnt man eher auf der Etage als im Eigenheim. Gleichzeitig kann man aber auch immer häufiger beobachten, dass das wenige, frei verfügbare Bauland in den Städten bevorzugt an kommunale Wohnungsunternehmen zum Bau von Mietwohnungen vergeben wird.

Während der Neubau Fahrt aufgenommen hat, ist der Anstieg bei den mittleren Wohnflächen mittlerweile zum Erliegen gekommen. Vor dem Jahr 2012 sind die

Wohnungsgrößen der Eigenheime noch um etwa einen Quadratmeter jährlich gestiegen, danach lag der mittlere Zuwachs bei weniger als einem halben Quadratmeter. Neue Geschosswohnungen werden sogar immer kleiner, im Schnitt um gut einen halben Quadratmeter jährlich. Zuletzt waren neue Eigenheime – mutmaßlich vermehrt in ländlichen Regionen – knapp 148qm groß, Geschosswohnungen sind dagegen von rund 88qm auf nur noch knapp 83qm zurückgefallen. Diese Entwicklung dürfte neben dem knappen Bauland auch den erheblich gestiegenen Gestehungskosten geschuldet sein. Zur Abfederung des immer teurer werdenden – zunehmend urbanen – Neubaus wird schlicht die Wohnfläche reduziert. In der Folge fehlen aber in den Städten die familiengerechten Wohnungen.

Es ist vorbei, bevor es richtig losgeht: Bedarf explodiert, Neubau implodiert

Kaum haben die Fertigstellungszahlen die Schwelle von 40 Tausend Wohnungen überschritten, dürfte die Bautätigkeit schon wieder einbrechen. Hintergrund für dieses Schreckensszenario sind ganz akut die Lieferkettenproblemen und damit die Materialpreisexlosionen zusammen mit dem drastischen Zinsanstieg. Beides zusammen macht den Neubau explosionsartig teurer und unkalkulierbar. Derzeit, aber auch schon 2022, wurden viele genehmigte Neubauprojekte deswegen erst gar nicht mehr begonnen, sondern nur noch fertig gebaut, was bereits in Arbeit war. Da der Bau einer Wohnung zwei bis drei Jahre dauert, dürften die **Fertigstellungen** deswegen bis 2025 jedes Jahr weiter bis deutlich **unter 30 Tsd. Einheiten implodieren**. Bei Eigenheimen dürfte der Einbruch wegen der kürzeren Bauzeiten schneller kommen.

Diese Implosion des Neubaus kommt zum denkbar schlechten Zeitpunkt, weil zeitlich die **Nachfrage** infolge der ukrainischen Zuwanderung **explodiert**. Allein diese Zusatznachfrage erfordert im Zeitraum 2022-24 zusätzliche 25 Tsd. Wohnungen jährlich in Baden-Württemberg. Hinzu kommt der ohnehin erwartete Zusatzbedarf von weiteren 31 Tsd. Einheiten jährlich. Der resultierende Gesamtbedarf von 56 Tsd. Wohnungen setzt sich zusammen aus 36 Tsd. Geschosswohnungen und 20 Tsd. Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

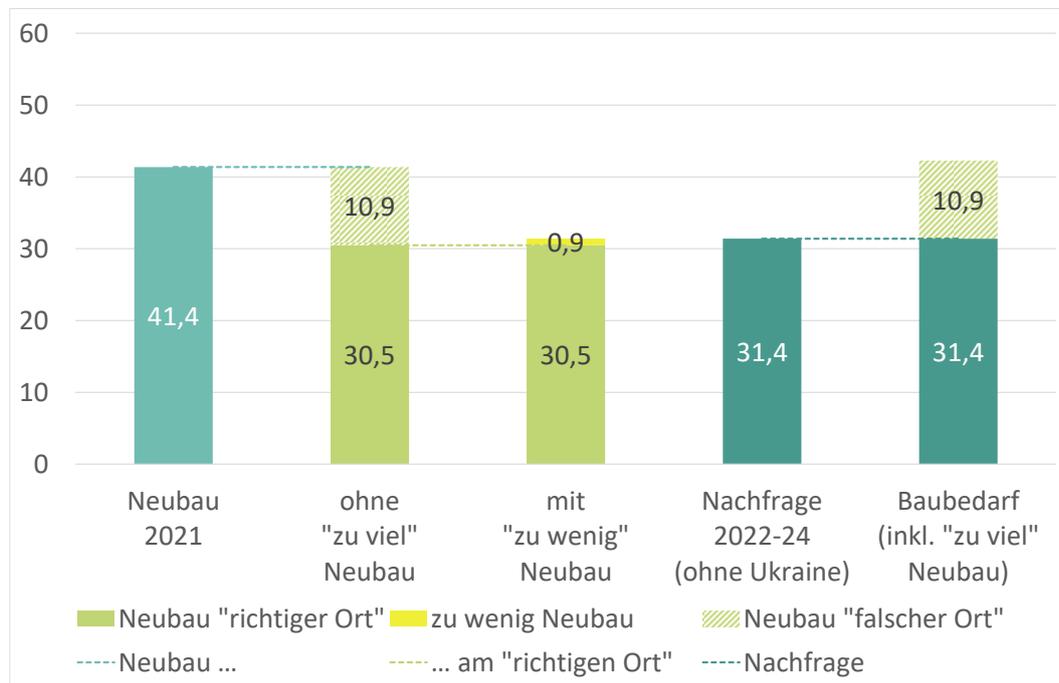
Im Nachhinein kaum am falschen Ort, aber insgesamt viel zu wenig gebaut

Vergleicht man die durchschnittliche Nachfrageprognose für die Jahre 2022-24 (31,4 Tsd. WE; vgl. Abbildung 10 links) mit den tatsächlichen Fertigstellungen im Jahr 2021 (41,4 Tsd. WE), dann scheint es so, als wären rund 10,0 Tsd. Wohnungen zu viel gebaut worden (erste und vierte Säule: $41,4 - 31,4 = 10,0$). Allerdings ist es irreführend, nur die landesweit aggregierten Zahlen zu betrachten. Dieselbe Rechnungen auf Kreisebene zeigt nämlich, dass es Regionen mit „zu viel“ und andere mit „zu wenig“ Neubau gibt.

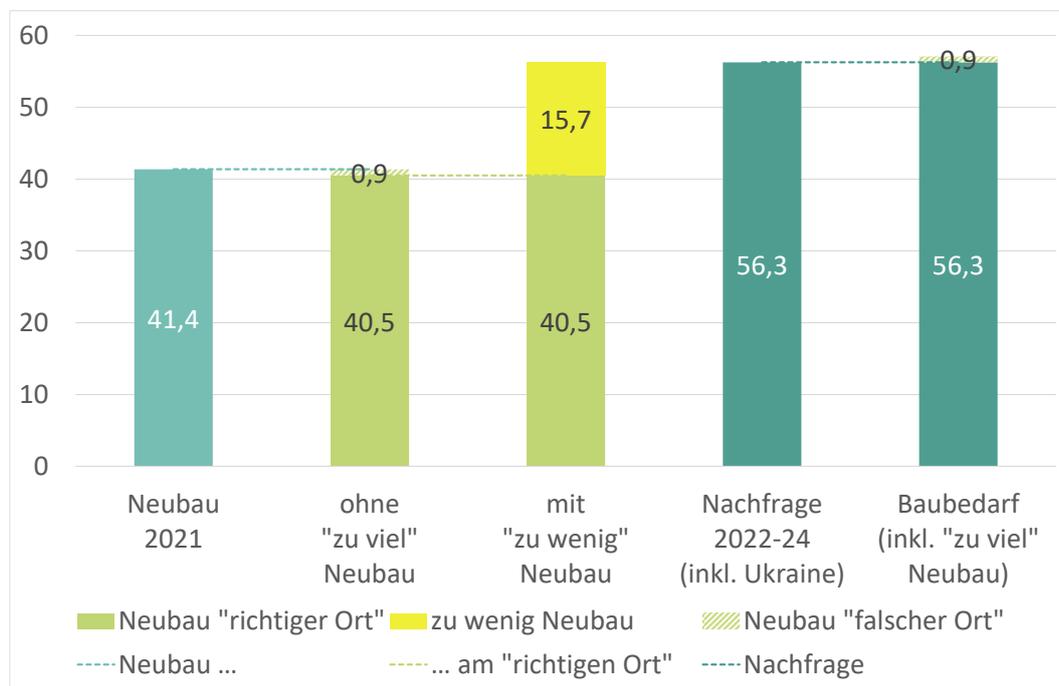
Insgesamt summiert sich das „zu viel“ dann sogar auf 10,9 Tsd. Wohnungen am „falschen“ Ort, das „zu wenig“ auf 0,9 Tsd. Wohnungen (zweite und dritte Säule). Mit anderen Worten: Von den 41,4 Tsd. gebauten Wohnungen tragen nur 30,5 Tsd. WE zur Milderung der Knappheiten vor Ort bei (Neubau am „richtigen“ Ort). Nochmal anders formuliert: Man hätte statt 41,4 Tsd. WE mindestens 42,3 Tsd. WE bauen müssen (fünfte Säule: $41,4 + 0,9 = 31,4 + 10,9 = 42,3$), um die mengenmäßige Knappheit am „richtigen“ Ort kompensieren zu können.

Abbildung 10: Landesweite Neubaulücken 2021 gemessen am Bedarf 2022-24

Ohne Geflüchtete aus der Ukraine



mit Geflüchteten aus der Ukraine



Quelle: Eigene Berechnungen (Basis: destatis)

Mit den Flüchtlingen aus der Ukraine sieht das Bild allerdings völlig anders aus (vgl. Abbildung 10 rechts). Im Nachhinein wurden dann nicht 10,0 Tsd. Wohnungen zu viel, sondern 14,8 Tsd. zu wenig gebaut (erste und vierte Säule: 41,4 – 56,3 = -14,8). Wiederum gibt es jetzt Regionen mit „zu viel“ und andere mit „zu wenig“ Neubau. Das „zu viel“ summiert

sich jetzt aber nur noch auf 0,9 Tsd. Wohnungen am „falschen“ Ort, das „zu wenig“ dagegen auf 15,7 Tsd. Wohnungen (zweite und dritte Säule).

Mit anderen Worten bedeutet dies: Von den 41,4 Tsd. gebauten Wohnungen tragen nunmehr 40,5 Tsd. WE zur Milderung der Knappheiten vor Ort bei (Neubau am „richtigen“ Ort). Nochmal anders formuliert: Man hätte statt 41,4 Tsd. WE mindestens 57,2 Tsd. WE bauen müssen (fünfte Säule: $41,4 + 15,7 = 56,3 + 0,9 = 57,2$), um die mengenmäßige Knappheit am „richtigen“ Ort kompensieren zu können.

Aktuelle regionale Zusatzbedarfe: Baden-Baden vorne

Der größte Zusatzbedarf für Ukrainer mit derzeit 3,7 Wohnungen pro Tsd. Einwohner jährlich besteht in Baden-Baden, wo traditionell schon viele Ukrainer zuhause waren (vgl. Karte 4 links). Dahinter folgen der Bodenseekreis (2,0) sowie der Landkreis Rottweil und die Städte Mannheim bzw. Ulm (je 1,9). Die geringsten Zusatzbedarfe sind erforderlich im Alb-Donau-Kreis (0,9) sowie in den Landkreisen Ravensburg (0,9) und Biberach (0,8).

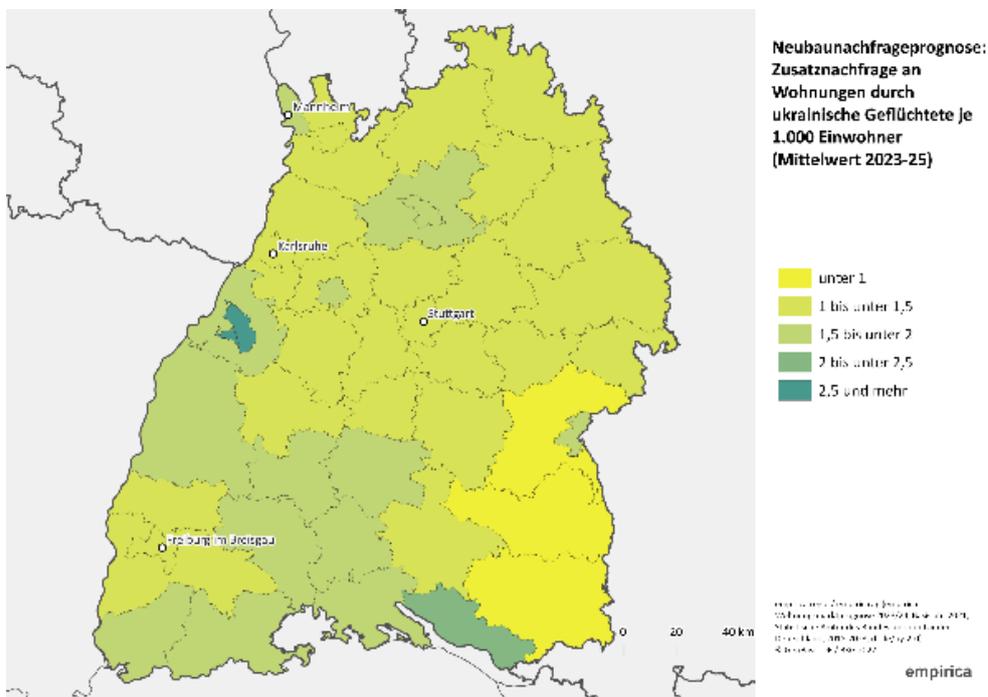
In einer Gesamtbetrachtung aus ukrainischem und ohnehin erwartetem Zusatzbedarf steht ebenfalls Baden-Baden an der Spitze mit zusammen 5,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner jährlich (vgl. Karte 4 rechts). Danach folgen sieben weitere Kreise mit einem Zusatzbedarf von mehr als 4,5 Wohnungen: die Landkreise Tuttlingen (4,6), Rottweil (4,6), Heilbronn (4,5) und der Bodenseekreis (4,5) sowie die Städte Mannheim (5,0), Pforzheim (4,6) und Stuttgart (4,5).

Eigenheime fehlen vor allem in den ländlichen Kreisen Schwäbisch Hall und Biberach (je 2,6) sowie Tuttlingen und Alb-Donau-Kreis (je 2,5; vgl. Karte 5 links). Der geringste Zusatzbedarf besteht hier in den Städten Freiburg im Breisgau (0,6), Baden-Baden (0,7), Stuttgart (0,7) und Heidelberg (0,7).

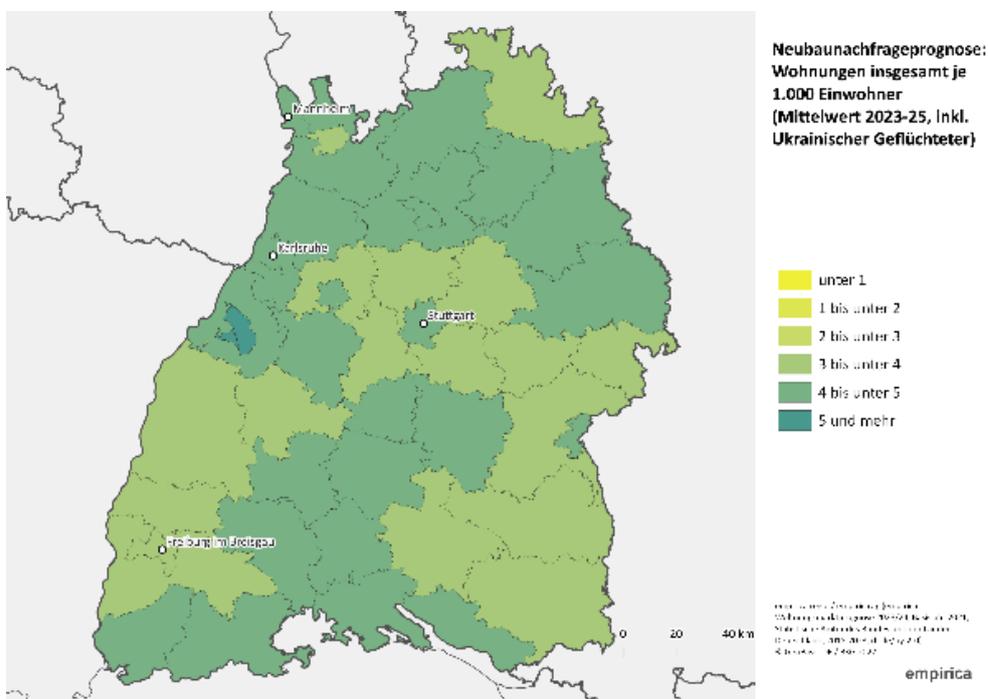
Zusätzliche Geschosswohnungen sind dagegen vor allem in den Städten gefragt: nach Baden-Baden (4,8) folgen hier Mannheim (4,2), Pforzheim und Stuttgart (je 3,7) sowie Karlsruhe (3,5; vgl. Karte 5 rechts). Der niedrigste Bedarf entfällt bei Mehrfamilienhäusern auf die Landkreise Schwäbisch Hall (1,8), Ravensburg (1,6), Alb-Donau-Kreis (1,3) und Biberach (1,2).

Karte 4: Wohnungsbedarf für Ukrainer und insgesamt

Nur für Ukrainer pro Tsd. Einwohner



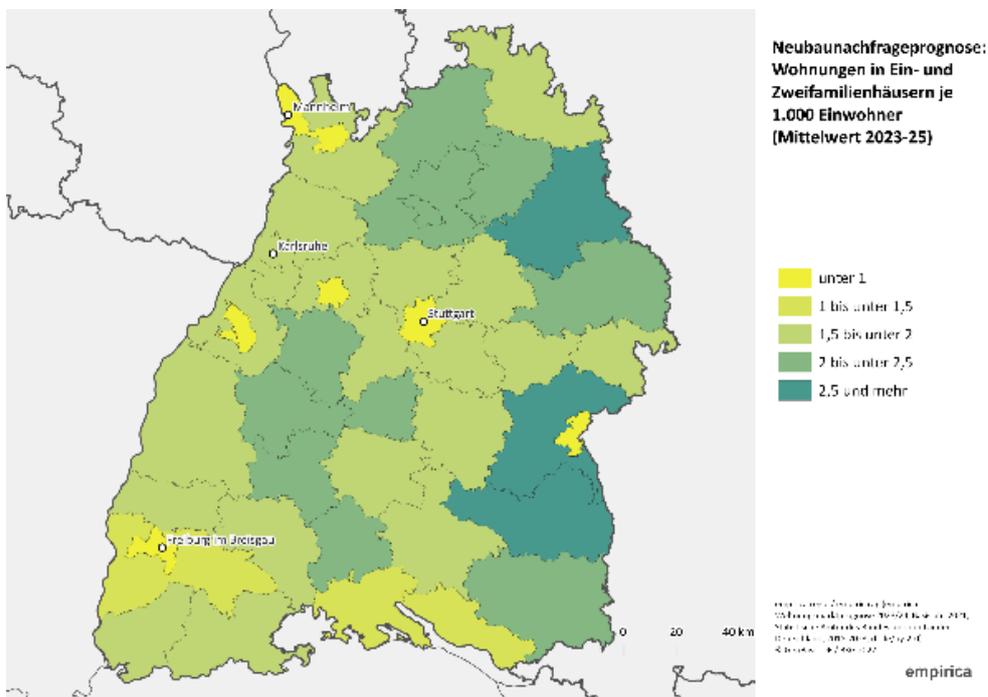
Insgesamt pro Tsd. Einwohner, inkl. Ukrainer (abweichende Skalen zu Karte oben)



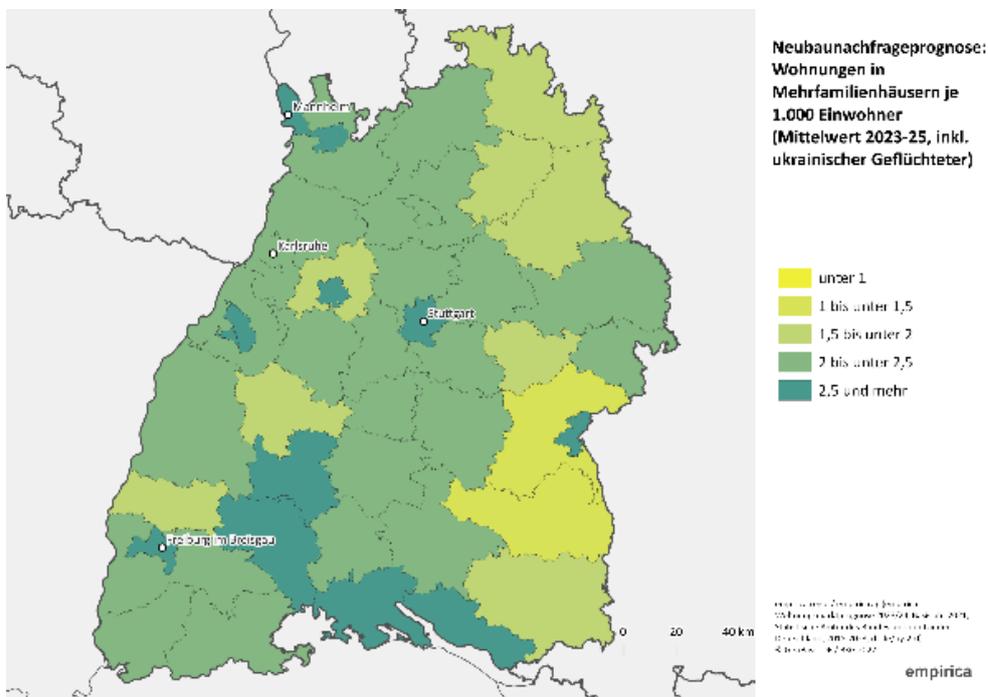
Quelle: empirica regio Marktstudio

Karte 5: Wohnungsbedarf an Eigenheimen und Geschosswohnungen

Bedarf Eigenheime pro Tsd. Einwohner



Bedarf Geschosswohnungen pro Tsd. Einwohner



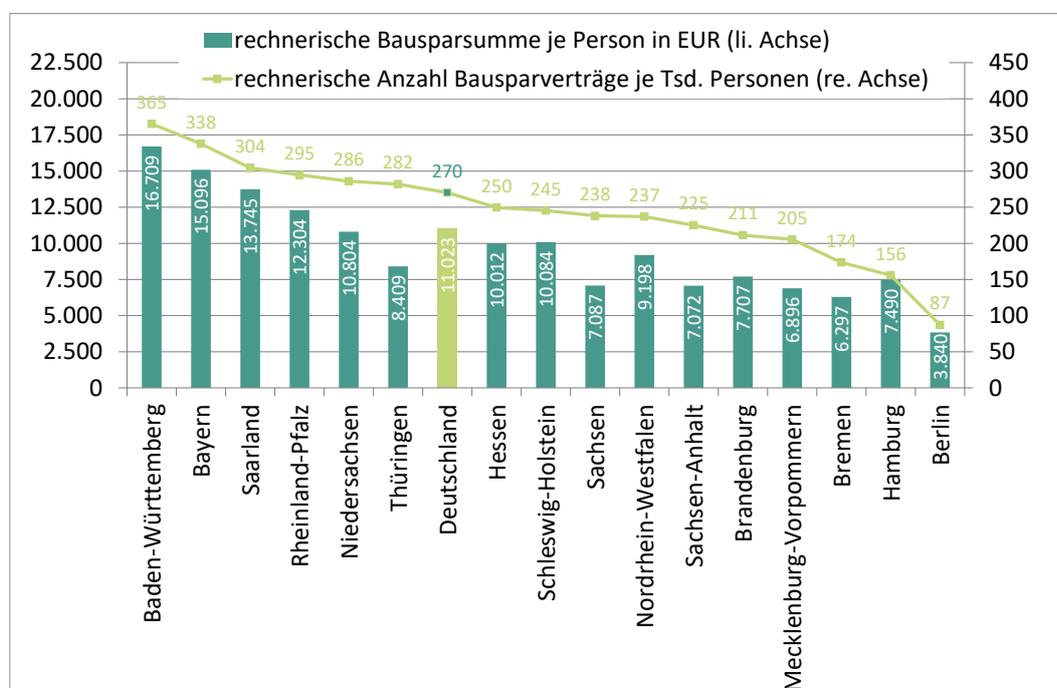
Quelle: empirica regio Marktstudio

4 Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich

Bausparen überzeugt die Menschen. Von bundesweit 1.000 Personen besitzen Ende des Jahres 2022 rein rechnerisch 270 einen Bausparvertrag. Abgesehen vom guten alten Sparbuch erreicht kaum eine andere Sparform eine so hohe Verbreitung. Das gilt in ganz besonderem Maße für Baden-Württemberg: Hierzulande zählen statistisch betrachtet 365 von 1.000 Personen zu den Bausparenden. Am wenigsten verbreitet ist das Bausparen in den Stadtstaaten Hamburg oder Berlin. Nicht zuletzt deswegen wohnen im Ergebnis dort auch die meisten Menschen ihr Leben lang zur Miete.

Aber in Baden-Württemberg wird nicht nur am häufigsten in Bausparverträgen gespart, es werden hier auch die höchsten Bausparsummen abgeschlossen und mithin am meisten in Bausparverträge einbezahlt. Der rechnerische Bevölkerungsdurchschnitt liegt im Land bei knapp 17 Tsd. Euro pro Person gegenüber 11 Tsd. Euro im bundesweiten Mittel.

Abbildung 11: Anzahl Bausparverträge und Bausparsummen 2022



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Bausparkassen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2-0), empirica-Berechnungen

Diese Zahlen sind beeindruckend, auch wenn die Attraktivität des Bausparens viele Jahre etwas gelitten hat. Das hatte zwei Ursachen: Wegen tatkräftiger Unterstützung durch Eltern und Schwiegereltern mussten sich immer weniger Menschen um das Ansparen des Eigenkapitals Gedanken machen. Aber vor allem die ständig fallenden Bauzinsen ließen den Vorteil langfristiger Zinssicherheit erblassen.

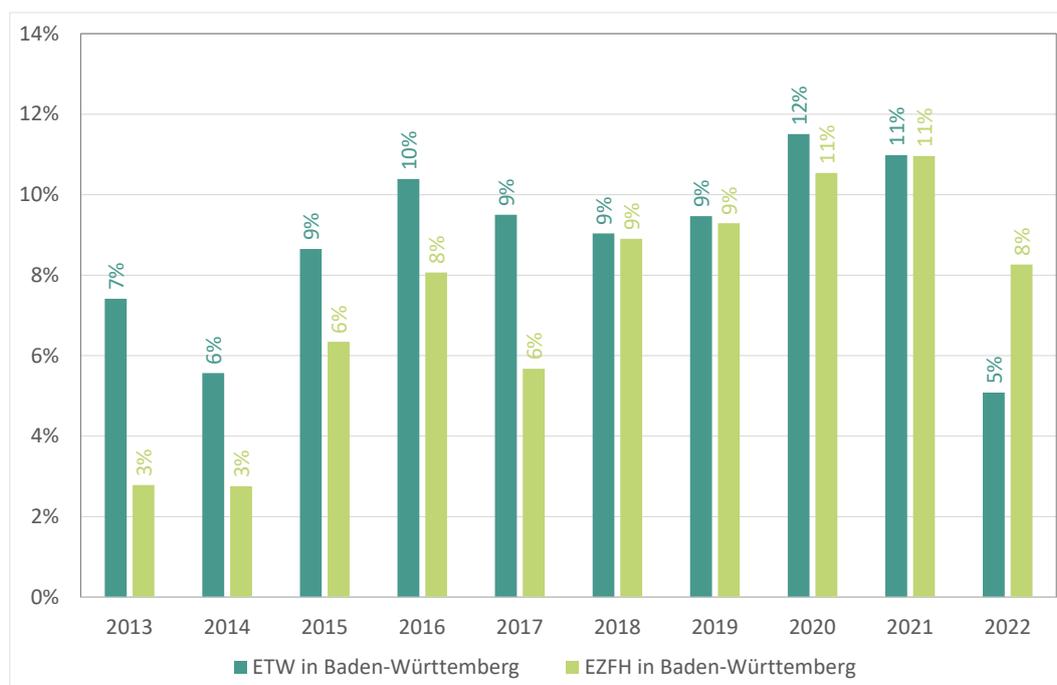
Mittlerweile hat sich das Blatt jedoch völlig gewendet. Die Zinsen haben sich von ihrem historischen Tiefpunkt fast vervierfacht. Bei gleichzeitig weiterhin hohen Kaufpreisen und explodierenden Baupreisen gelingt es jungen Familien immer seltener, die immer höheren Zugangsschwellen für Eigenkapital und Einkommen zu überwinden. Gezieltes Ansparen mit Zinsgarantie wird dadurch so wertvoll wie lange nicht mehr. Das lange Zeit als

altbacken belächelte Bausparen ist nämlich gar nicht so verstaubt: Es immunisiert gleichsam gegen die Versuchungen der täglichen Konsumwünsche und hält vorausschauend die eigene Sprunghaftigkeit und die Neigung zu Spontanentscheidungen im Zaun. Hinzu kommt nun die historische Chance, sich mit einem Bausparvertrag noch die niedrigen Zinsen langfristig zu sichern.

4.1 Entwicklung der Bausparsummen

Im Durchschnitt sind die inserierten Immobilienpreise in Baden-Württemberg seit 2017 bei Eigentumswohnungen um 9,2% jährliche und bei Eigenheimen um 9,6% jährlich gestiegen (vgl. Abbildung 12). Damit liegt der Anstieg des Jahres 2022 in beiden Segmenten erstmals wieder unter dem Durchschnitt. Im zweiten Halbjahr dürften die Preise sogar vielerorts leicht gesunken sein. Auch wenn die Mehrheit der Experten keinen großen Preiseinbruch erwarten, ist der langjährige, schnelle Aufwärtstrend damit vorerst gestoppt.

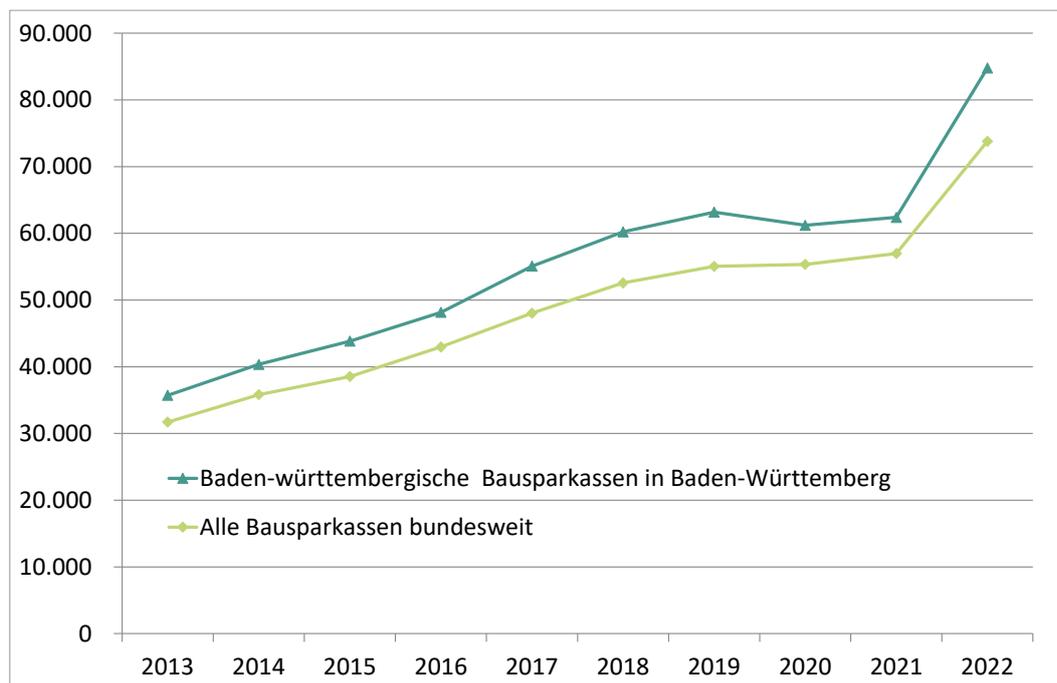
Abbildung 12: Jährlicher Preisanstieg in Baden-Württemberg bei inserierten Eigentumswohnungen und Eigenheimen 2013 bis 2022



Quelle: empirica regio (hedonische Preise für Eigentumswohnungen mit 60-80qm bzw. für Eigenheime mit 100-150qm Wohnfläche bei guter Ausstattung, alle Baujahrgänge; Basis: Value Marktdatenbank)

Auf den ersten Blick überraschend haben sich parallel dazu die mittleren Bausparsummen im Neugeschäft entwickelt. Diese lagen 2020 und 2021 trotz heftiger Preiszuwächse unter dem Niveau von 2019 und sind 2022 gegen den Preistrend sogar gestiegen. Hinter dieser Entwicklung stecken also weniger die erforderlichen Finanzierungsvolumina, sondern vielmehr die Preise der Finanzierung, namentlich die Zinsen. Die Trendwende in den Preisen hat damit wieder einmal bewiesen, dass Bausparen die beste Versicherung gegen hohe und steigende Zinsen ist. In Zeiten niedriger oder gar fallender Zinsen dagegen hielten viele eine solche Absicherung für überflüssig.

Abbildung 13: Entwicklung der mittleren Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft in EUR) 2013 bis 2022



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Bausparkassen

Im Ergebnis haben die durchschnittlichen Bausparsummen ihre mehrjährige Stagnation beendet. Mittlerweile liegen die Vertragssummen gut doppelt so hoch wie noch 2014. Damit besteht Hoffnung, dass zumindest für diese neuen Bausparer bald ausreichend Eigenkapital zur Verfügung steht und die erforderlichen Annuitäten wieder bezahlbar werden.

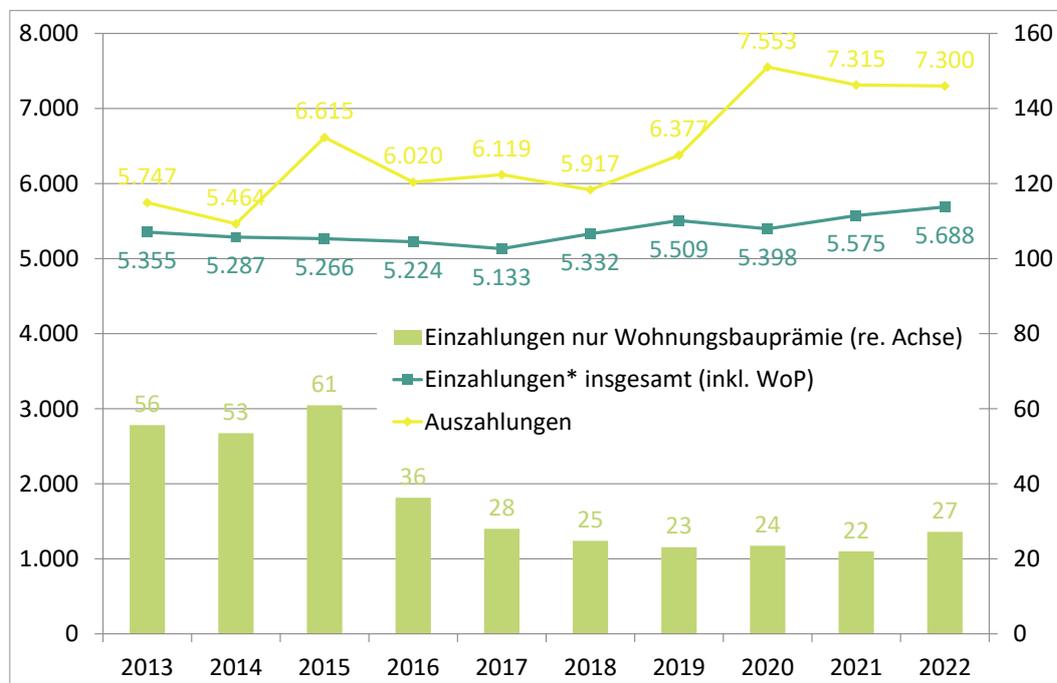
4.2 Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg

Das baden-württembergische Bauspargeschäft entwickelt sich weiterhin sehr stabil und verlässlich. Die Einzahlungen bewegen sich seit Jahren mit leicht steigendem Trend auf einem Niveau über 5,5 Mrd. Euro jährlich – Zins- und Tilgungsleistungen sind hier nicht miteingerechnet. Auch die eingezahlten Wohnungsbauprämien haben ihren langjährigen Abwärtstrend von -10% p.a. seit 2010 beendet. Zu verdanken ist die jetzt positive Entwicklung den seit 2021 verbesserten Rahmenbedingungen bei der Wohnungsbauprämie (WoP). Die dafür bindenden Einkommensgrenzen wie auch die Höhe der Maximalprämie wurden nach 25 Jahren angepasst. Im Ergebnis sind die Einzahlungen rein aus dem Bezug der Wohnungsbauprämie im Jahr 2022 von 22 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 27 Euro um fast ein Viertel angestiegen.

Die Auszahlungen aus Bausparverträgen in Baden-Württemberg bewegen sich derzeit bei weit über 7 Mrd. Euro jährlich. In den Jahren 2015 und 2020 gab es deutliche Steigerungen. Die Zunahme der Auszahlungen hat mehrere Ursachen: Zum einen gab es mehr Zuteilungen, zum anderen stieg das Finanzierungsgeschäft stark an. Dabei profitierte das Finanzierungsgeschäft auch von der Einführung neuer Bauspartarif-Generationen mit sehr niedrigen Darlehenszinsen, die nach dem Ende der Niedrigzinsphase jetzt nochmal an Attraktivität gewonnen haben. Zwischenzeitliche Rückgänge waren nicht zuletzt auch

der Einführung stärkerer regulatorischer Vorgaben geschuldet (z.B. die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie ab 2016).

Abbildung 14: Ein-/ Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg (Mio. EUR) 2013 bis 2022



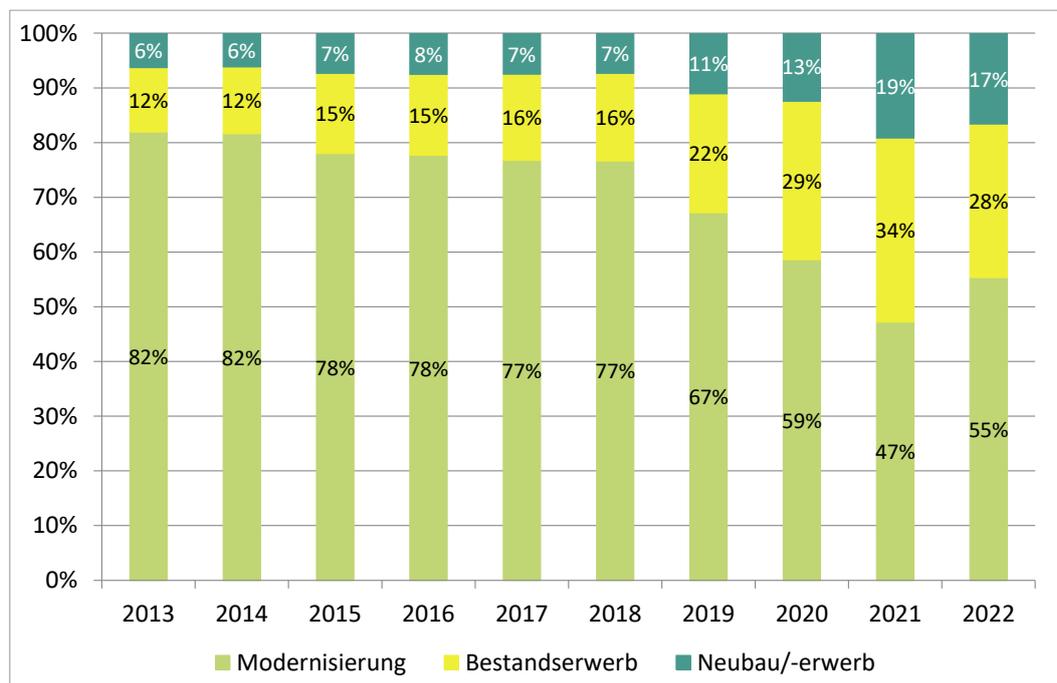
*Sparzahlungen ohne Zins-/Tilgungsleistungen

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

4.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen

Zuletzt waren Bausparmittel im Jahr 2022 bei nahezu 40 Tsd. Finanzierungsanlässen in Baden-Württemberg beteiligt. Das Gros der Anlässe war lange Zeit mit Abstand die Modernisierungen, deren Anteil ist seit 2018 allerdings von fast 80% auf nur noch knapp 50% im Jahr 2021 gesunken. Zuletzt sind im Jahr 2022 jedoch zinsbedingt sowohl die Neubautätigkeit als auch die Zahl der Bestandserwerbe eingebrochen. Im Ergebnis legt die Modernisierungsquote wieder deutlich zu und liegt jetzt bei 55%. Spiegelbildlich entfielen ab 2019 immer mehr Finanzierungsanlässe auf Bau oder Kauf, deren Anteil hat sich bis 2021 mehr als verdoppelt. Die Zeitenwende im Jahr 2022 hat vor allem den Anteil der Bestandserwerbe erheblich von 34% auf 28% einbrechen lassen. Auf Neubau oder Neuerwerb entfallen jetzt noch 17% gegenüber 19% im Vorjahr – das entspricht knapp 6.500 Fällen. Verglichen mit der Summe neu errichteter Eigenheime und Eigentumswohnungen von rund 26 Tsd. Einheiten waren Bausparmittel somit rein rechnerisch bei jedem vierten Neubau oder Neuerwerb von Wohneigentum mit von der Partie.

Abbildung 15: Struktur der Finanzierungen in BaWü nach Finanzierungsanlass (bezogen auf Anzahl Finanzierungen) 2013 bis 2022



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Verglichen mit dem Jahr 2000 mit Fertigstellungszahlen von rund 28 Tsd. Einheiten wurden auch im Jahr 2021 mit 13 Tsd. Einheiten nicht einmal halb so viele Eigenheime neu errichtet. Vielerorts fehlt dazu seit Jahren schlicht das erforderliche Bauland. Auch deswegen dürfte der Anteil der Bestandserwerbe seit 2013 immer etwa doppelt so groß gewesen sein als der von Neubau und Neuerwerben.

5 Die baden-württembergischen Bausparkassen

In Baden-Württemberg gibt es vier Bausparkassen. Bundesweit tätig sind die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, die deutsche Bausparkasse Badenia AG und die Wüstenrot Bausparkasse AG. Die Landesbausparkasse Südwest arbeitet aufgrund des im Sparkassensektor vorherrschenden Regionalprinzips nur in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

5.1 Ihr Stellung im deutschen Bausparmarkt

Den baden-württembergischen Bausparkassen kommt im bundesweiten Vergleich eine besondere Stellung zu. Sie verwalten einen Großteil aller Bausparverträge und Bausparsummen. Im Jahr 2022 sind die mittleren Bausparsummen je Vertrag im Neugeschäft 5% höher als im Durchschnitt aller Bausparkassen und sogar 15% höher bei Verträgen mit Kunden innerhalb des Bundeslandes.

Zusammen wiesen die vier Bausparkassen im Jahr 2021 eine Bilanzsumme von 140 Mrd. Euro auf. Damit entfällt auf sie mit 55% mehr als die Hälfte der Bilanzsumme aller

deutschen Bausparkassen. Diese Quote konnte damit in der vergangenen Dekade nicht unerheblich von 43% um 12 Prozentpunkte gesteigert werden.

Tabelle 3: Bilanzsumme der Bausparkassen (Mrd. EUR) 2012 bis 2021

Jahr	Deutschland	Baden-Württemberg	
	absolut	absolut	Anteil
2012	201	87	43%
2013	205	92	45%
2014	212	96	46%
2015	214	100	47%
2016	219	108	49%
2017	229	118	52%
2018	234	122	52%
2019	238	129	54%
2020	246	134	54%
2021	254	140	55%

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

5.2 Ihre Bedeutung für regionale Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die baden-württembergischen Bausparkassen haben im Jahr 2022 zusammen knapp 9.000 Personen unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft beschäftigt.

Tabelle 4: Bei den baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigte Personen in Baden-Württemberg 2013 bis 2022

Jahr	Beschäftigte bei Bausparkassen (Köpfe)			Summe
	Direkt	Indirekt*	Handelsvertretung**	
2013	4.355	3.356	1.598	9.309
2014	4.190	3.389	1.575	9.154
2015	4.137	3.255	1.573	8.965
2016	4.263	3.182	1.620	9.065
2017	4.212	3.189	1.517	8.918
2018	4.229	3.169	1.527	8.925
2019	4.261	3.218	1.535	9.014
2020	4.276	3.198	1.554	9.028
2021	4.668	2.714	1.524	8.906
2022	4.694	2.697	1.517	8.908

* Tochter-/Schwesterunternehmen ** §84-HGB

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Rund 4.700 Beschäftigte – das ist mehr als die Hälfte – arbeiteten direkt bei den vier Bausparkassen im Lande, weitere etwa 2.700 Beschäftigte oder ein knappes Drittel bei

Tochter- und Schwesterunternehmen sowie etwa 1.500 Personen oder ein Sechstel als Handelsvertretung nach §84 HGB für die Bausparkassen.

Weitere mittelbare Beschäftigungseffekte ergeben sich darüber hinaus auch außerhalb der Bausparkassen im Rahmen von Dienstleistungen, die zur Erfüllung der Leistungen aller Bausparkassen erforderlich sind. Dadurch dürfte der Beschäftigungseffekt noch einmal maßgeblich ansteigen.

Neben diesen Beschäftigungseffekten und daraus resultierenden Lohn- sowie Gehaltszahlungen tragen die vier Bausparkassen auch ganz erheblich zum Steueraufkommen des Landes bei. Außerdem engagieren sie sich in Stiftungen, Verbänden und anderen Einrichtungen außerhalb des Bauspargeschäftes.

6 Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose

Die Prognose der künftigen Wohnungsbedarfe basiert zunächst auf einer regionalen Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner bzw. Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Eigenheimquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der empirica-Methodik ist die Ursache für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote ein sogenannter **Kohorteneffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u.a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Der Effekt fiel zuletzt schwächer aus.

c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Kreis A durch Wegzug sinkt, aber in Kreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen **regionalen Mismatch** nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1% jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1% liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1% und 0,3% jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie stützen wir uns allerdings auf eine bessere Alternative zum Ersatzbedarf: Die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a bis c), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.¹¹ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/-nachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab. Allerdings ist der Leerstand in den Regionen mit den höchsten Zusatzbedarfen/-nachfrage mittlerweile ohnehin nur noch sehr klein.

¹¹ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.