

Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg 2025



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, Markus Schmidt und Tim Paffrath

Projektnummer

2024094

Berlin, 9. September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Wichtige Kennzahlen.....	1
2	Wann ist ein guter Zeitpunkt zum Kaufen?.....	2
2.1	Regionale Bevölkerungsentwicklung und Immobilienpreise in BaWü	3
2.2	Vermögensbildung in schwierigen Zeiten.....	10
3	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg.....	15
3.1	Wohnungsbestand.....	15
3.2	Entwicklung der Wohnungsversorgung.....	16
3.3	Entwicklung der Grundstückspreise	18
3.4	Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten.....	19
3.5	Bautätigkeit und Wohnungsbedarf.....	23
4	Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich	27
4.1	Entwicklung der Bausparsummen	28
4.2	Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg	30
4.3	Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen	31
5	Die baden-württembergischen Bausparkassen	32
5.1	Ihre Stellung im deutschen Bausparmarkt	32
5.2	Ihre Bedeutung für regionale Wirtschaft und Arbeitsmarkt	33
	Anhang: Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose.....	34

1 Wichtige Kennzahlen

Bausparen in Baden-Württemberg

- Ende 2024 entfallen auf 1.000 Personen in Baden-Württemberg 333 Bausparverträge (Bundesdurchschnitt: 246 Bausparverträge).
- Die durchschnittliche Bausparsumme pro Kopf in Baden-Württemberg betrug Ende 2024 mehr als 17.000 Euro (Bundesdurchschnitt rund 11.000 Euro).
- Die durchschnittliche Bausparsumme eines bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen* in Baden-Württemberg neu abgeschlossenen Vertrags hat sich im Zeitraum von 2015 bis 2024 mit +85 Prozent nahezu verdoppelt (bei allen Bausparkassen bundesweit um +73 Prozent).
- Im Jahr 2024 haben Bausparkassen in Baden-Württemberg 7,4 Mrd. Euro ausgezahlt und es haben neue Spareinlagen in Höhe von 5,4 Mrd. Euro die Bausparguthaben erhöht.
- Die vier baden-württembergischen Bausparkassen waren 2024 an der Finanzierung von fast 44 Tsd. Neu- und Bestandswohnungen sowie Modernisierungen in Baden-Württemberg beteiligt.

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

Wohnen in Baden-Württemberg

- Im Jahr 2024 wurden in Baden-Württemberg nur noch gut 36 Tsd. Wohnungen fertiggestellt (gut 31 Tsd. in neuen Gebäuden) – das sind 32 pro 10.000 Personen. Bundesweit lag das Neubauniveau wesentlich niedriger (30 pro 10.000 Personen). Deutlich höher lagen die Fertigstellungen im Lande zuletzt im Zeitraum 1995 bis 2000 mit 50 bis 78 Tsd. Wohnungen.
- Pro Kopf betrug die mittlere Wohnfläche in Baden-Württemberg Ende 2024 48,7 qm. Im Durchschnitt lebten in Baden-Württemberg Ende 2024 2,02 Personen in einer Wohnung (Bundesdurchschnitt 1,99).
- Im Jahr 2023 lag die Wohneigentumsquote, also der Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum, in Baden-Württemberg bei 48,3 Prozent (Bundesdurchschnitt 41,9 Prozent). Einige Haushalte wohnen zur Miete, aber besitzen dennoch bebaute oder unbebaute Grundstücke, daher liegt die Quote der Haushalte mit Immobilien bei 56 Prozent und damit etwas höher als die reine Wohneigentumsquote (Bundesdurchschnitt 49 Prozent).

2 Wann ist ein guter Zeitpunkt zum Kaufen?

Der Wohnungsmarkt hat im Laufe der letzten Dekade regelrechte Wechselbäder durchlaufen. Angefangen mit extremen Niedrigzinsen in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre über einen Zinsschock im Jahr 2022 bis hin zu einer gewissen Entspannung am aktuellen Datenrand Ende des Jahres 2024. Verstärkt wurde der Zinseffekt erst corona- und dann kriegsbedingt durch stark steigende Material- und Baupreise. Als fundamentaler Kostentreiber kamen die immer wieder verschärften Anforderungen des Baurechts hinzu (vgl. Abbildung 10 in Kapitel 3.4). Diese konnten nun nicht mehr durch immer niedrigere Zinsen kompensiert werden.

Jeder der drei Effekte für sich genommen, wäre noch tragbar gewesen. Aber in der Kumulation kam es zu einem Einbruch des Wohnungsneubaus: Genehmigte Neubauten wurden zuletzt vielfach nicht mehr begonnen. Zeitverzögert wird sich dies auch in sinkenden Fertigstellungszahlen zeigen. Vor allem private Bauherren haben zum Teil sogar versucht, ihre Grundstücke wieder zurückzugeben. Denn für Käufer waren die hohen Annuitäten nicht mehr finanzierbar (vgl. Abbildung 1) und für Mieter lagen die kalkulatorischen Kostenmieten im Neubau weit oberhalb dessen, was typische Nachfrager leisten können (vgl. Abbildung 11 in Kapitel 3.4). In der Folge wurden auch im Bestand immer weniger Wohnungen frei, weil viele Haushalte ihre bisherige (Miet-)Wohnung behielten.

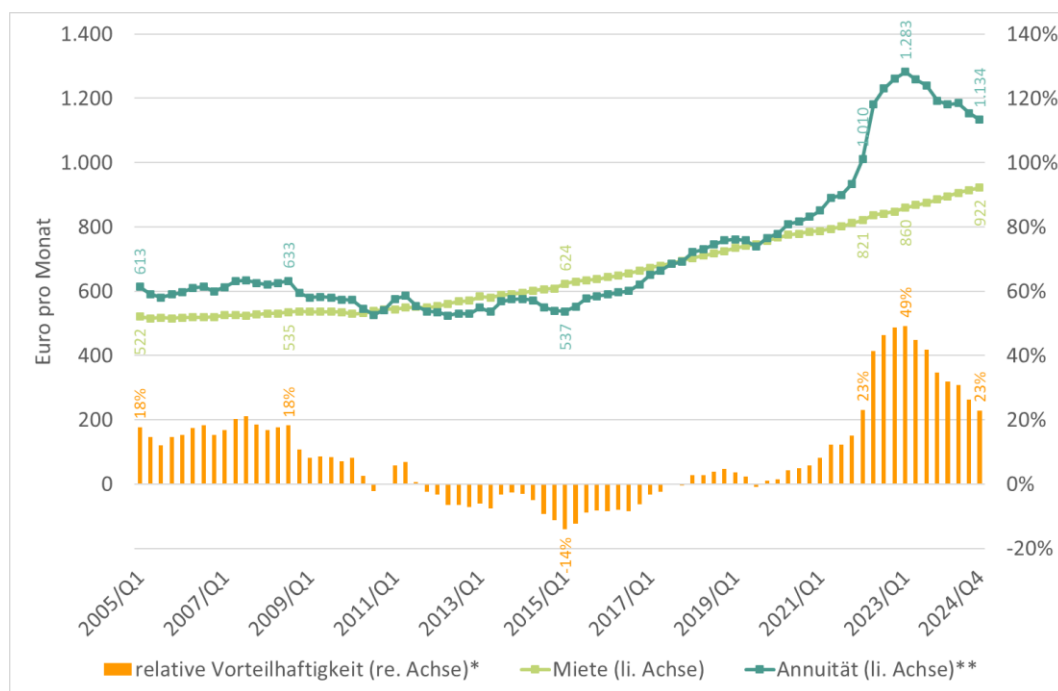
Wer trotzdem die Schwelle zu den eigenen vier Wänden überschritten hat, musste meist erhebliche Einschränkungen hinnehmen. Anstelle eines Neubaus entschied man sich für eine Bestandsimmobilie, anstelle eines freistehenden Eigenheimes ließ man sich in einer Eigentumswohnung oder in einem Reihenhaus nieder, anstelle des Stadtrandes zog man ins weitere Umland (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Etwas besser war die Lage für Bausparer. Auch sie mussten Kostensteigerungen hinnehmen, aber immerhin konnten sie von einem niedrigeren Zinsniveau bei Darlehensinanspruchnahme profitieren.

Die Entwicklung der relativen Vorteilhaftigkeit des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum in den zuletzt recht volatilen Zeiten verdeutlicht ein Vergleich von jeweils regionaltypischen Mieten und Annuitäten (vgl. Abbildung 1). In den Niedrigzinszeiten bis Ende des Jahres 2020 lag eine typische Annuität noch unterhalb oder in etwa gleichauf mit einer vergleichbaren Monatsmiete. Nach 2020 normalisierten sich die Relationen für kurze Zeit und Erwerber mussten – wie in den Nullerjahren üblich – etwa zehn bis zwanzig Prozent mehr bezahlen als eine Monatsmiete. Das mag viel klingen, zahlt sich aber langfristig aus, weil die Annuität auch eine Tilgungskomponente enthält und damit zur Vermögensbildung beiträgt. In den Jahren 2022/23 aber stieg die Annuität auf fast 50% oberhalb einer vergleichbaren Miete – die Situation am Wohnungsmarkt wurde prekär. Mittlerweile haben wir uns von oben kommend wieder der einst üblichen 20%-Marke genähert. Dies war drei Faktoren geschuldet: Die Mieten stiegen weiter, während die Annuität sank, weil es zu einer leichten Zinserholung kam und die Kaufpreise zwischenzeitlich etwas nachgegeben hatten.

Insofern besteht für Miethaushalte kein Grund zur Entwarnung: Das weiterhin fehlende Angebot wird die Mietkosten weiter nach oben treiben. Für Erwerber sieht es günstiger aus: Die Preise haben sich noch nicht wieder vollständig erholt, die Zinsen scheinen erstmal nicht wieder zu steigen. Vor allem für junge Familien in zu klein gewordenen Mietwohnungen könnte daher jetzt ein guter Zeitpunkt zum Erwerb von Wohneigentum sein. Denn gerade für diese Gruppe sind die eigenen vier Wände oft mehr als eine bloße Finanzanlage. Sie stellen meist sicher, dass jedes Kind sein eigenes „Reich“ hat und die

ganze Familie den großen Balkon oder Garten genießen kann, ohne Mieterhöhungen befürchten zu müssen. Erschwinglicher wäre dieses Ziel jedoch, wenn die Kosten und Preise künftig nicht wieder so schnell den Ersparnissen der Ersterwerber davonliefen. Dabei könnte freilich eine Anpassung der schon wieder von der Inflation überholten Wohnungsbauprämie zusammen mit der Arbeitnehmersparzulage helfen.

**Abbildung 1: Relative Vorteilhaftigkeit Selbstnutzung vs. Miete
Baden-Württemberg Q1/2005 bis Q4/2024**



* Relation von Annuität zu Miete (je niedriger der Wert, desto vorteilhafter ist Kauf ggü. Miete)

** Annuität für regionaltypischen Kaufpreis bei 20% Eigenkapital, jeweils aktuellem Zinssatz und Tilgungssatz so, dass nach 30 Jahren Schuldenfreiheit besteht. Miete und Annuität jeweils für eine 80qm Wohnung.

Lesebeispiel: Eine Selbstnutzung ist vorteilhaft bzw. wird vorteilhafter, wenn die Miete (hellgrüne Linie) höher ist bzw. schneller steigt als die Finanzierungskosten eines Käufers (dunkelgrüne Linie). In Q4/2024 lag die regionaltypische Kaltmiete in Baden-Württemberg bei 922 Euro/Monat. Der Kauf einer regionaltypischen Eigentumswohnung kostete 1.134 Euro/Monat für Zins und Tilgung. Im Ergebnis musste der Erwerber 212 Euro/Monat oder 23% mehr bezahlen als ein Mieter. In Q1/2023 waren es noch 423 Euro oder 49%.

Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: value Marktdatenbank)

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 Schwarmstädte¹ überrannten, gibt es mittlerweile nahezu flächendeckend Wanderungsgewinne. Anders als früher profitiert jetzt das Umland der Schwarmstädte sogar mehr als die bisherigen Schwarmstädte. Selbst entlegene Regionen erleben Zuzüge.

Zwar verlassen weiterhin junge Menschen bundesweit die ländlichen Räume und konzentrieren sich zur Ausbildung in den regionalen Zentren (z.B. Tübingen, Heilbronn oder

¹ Städte mit hoher Nettozuwanderung an jungen Menschen.

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 „Backup-Städte“ 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 (vgl. Abbildung 12). Deswegen werden immer mehr Geringverdienende und junge Familien im Zuge einer **Verdrängungswanderung** aus den teuren Städten ins preiswertere Umland vertrieben. Und diese meist unfreiwillige Suburbanisierung zieht zudem auch immer größere Kreise. Neu hinzugekommen ist außerdem die Überlagerung dieser Schwarm- und Verdrängungswanderungen mit **Fluchtbewegungen** – zuletzt vor allem aus der Ukraine. Anders als frühere Auslandszuwanderungen verteilt sich der Strom derzeit etwas gleichmäßiger über die Regionen und trifft nicht bevorzugt die Städte.

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

Schwarm, Verdrängung und Flucht erzeugt flächendeckende Knappheit

Die Neuordnung der Wanderungsströme wird greifbar, wenn die Wanderungssalden einzelner Städte analysiert werden. So verließ ein Teil ihrer Bevölkerung in der Vergangenheit (2012-17) etwa die stark wachsende **Schwarmstadt Stuttgart** bereits in Richtung der unmittelbaren Umlandkreise Ludwigsburg (im Durchschnitt -2,2 Personen pro Tsd. Einwohner jährlich aus Stuttgarter Sicht), 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 in den Städten 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 2021/23 nunmehr in den zweiten Ring der Umlandkreise übergeschwappt und hat damit auch den Enzkreis (-0,22 im Zeitraum 2021/23 / 2012-17 nur -0,06) sowie die Landkreise Calw (-0,11 / +0,03) und Göppingen (-0,10 / +0,08) erreicht; selbst der Landkreis Heilbronn (-0,12 / +0,05) ist ins Visier der Landeshauptstädter gekommen. Mit der rückläufigen Auslandszuwanderung im Jahr 2023 hat sich der Druck etwas entschärft, die grundsätzliche Problematik bleibt aber unverändert bestehen.

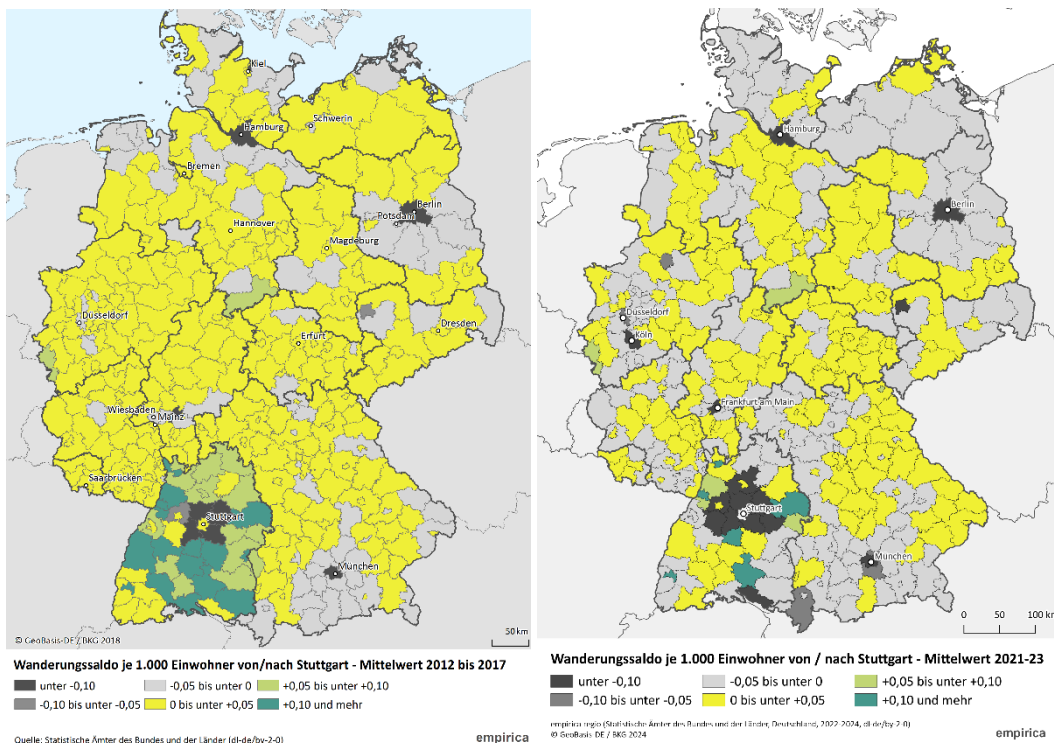
Wenn sich die Zuwanderung junger Leute aus ländlichen Regionen oder aus dem Ausland in die Schwarmstädte per Saldo verlangsamt hat, so war dies vor allem der aufgestauten Knappheit geschuldet (vgl. kleiner werdende grüne Säulenstücke in Abbildung 2). Deswegen profitieren Backup-Städte wie zum Beispiel Pforzheim. Während Corona verhinderten Lockdowns die Umzüge sogar dermaßen stark, dass einige Städte wie Stuttgart in den Jahren 2020 und 2021 vorübergehend einen Abwanderungsverlust erlitten (Saldo insgesamt liegt auf oder unter der Nulllinie).

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

2012 bis 2017

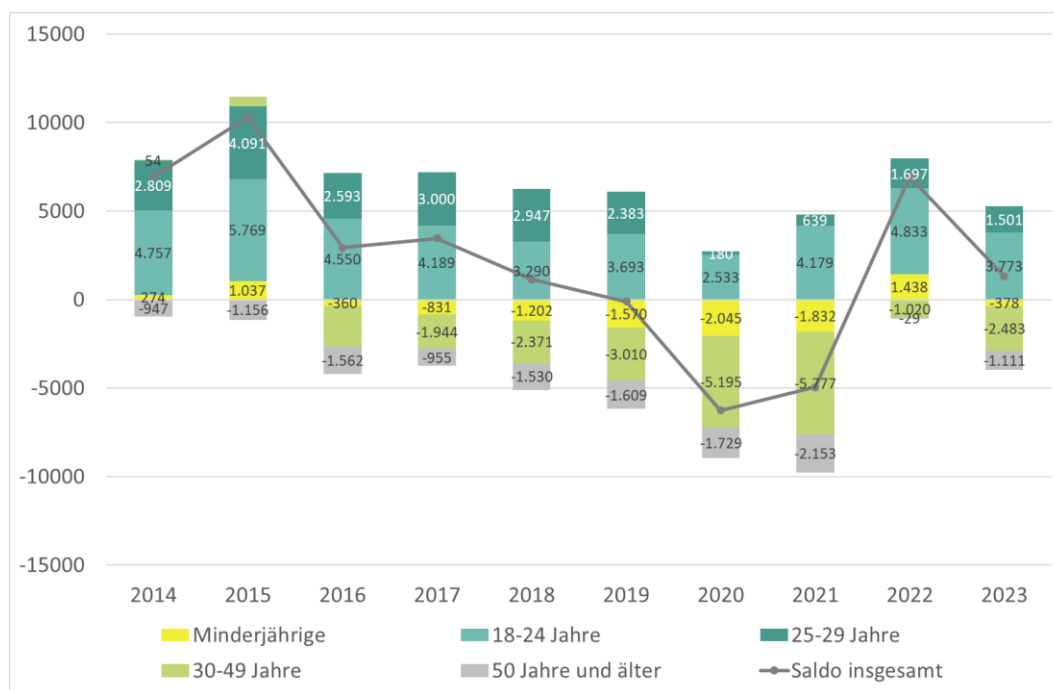
(Wanderungssaldo auf Kreisebene)

2021 bis 2023



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

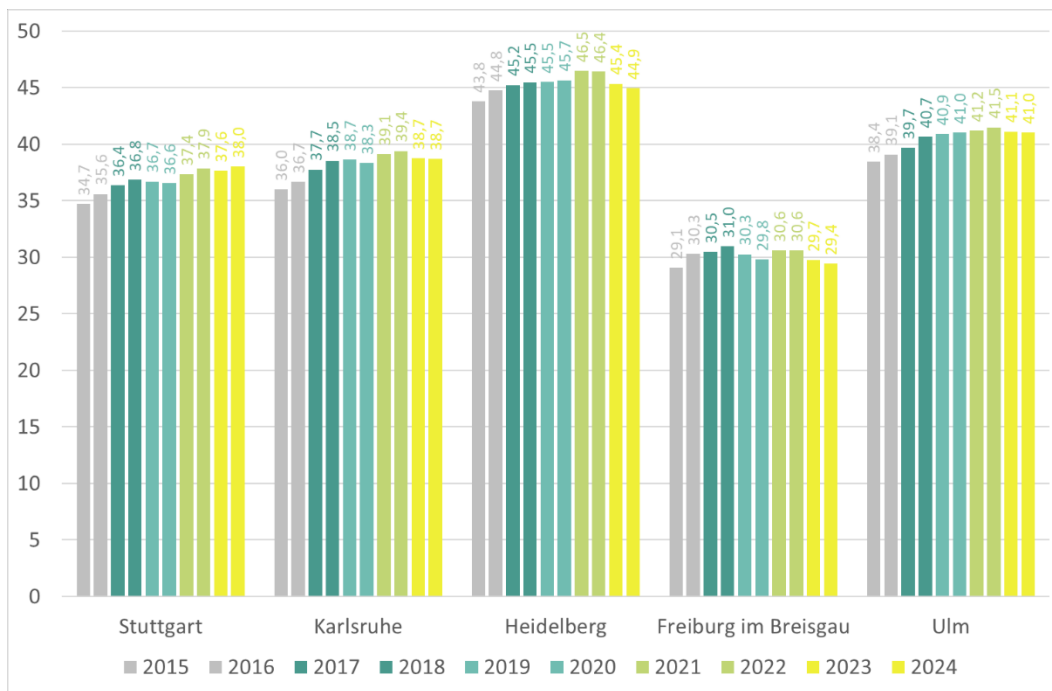
Abbildung 2: Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2014 bis 2023 Beispiel Stuttgart



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 2) oder zum Berufseinstieg (25-29 Jahre) im Saldo nach wie vor die urbane Zuwanderung beherrschen, verlassen immer mehr junge Familien Städte wie Stuttgart (30- bis 49-Jährige mit ihren minderjährigen Kindern). Dieser Trend war in den Jahren 2022 und 2023 unterbrochen bzw. verzerrt durch die hohe Zuwanderung junger Familien aus der Ukraine.

Abbildung 3: Anteil der Auspendler 2015 bis 2024

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 wurde normal, in Freiburg oder Stuttgart zu wohnen, aber irgendwo im Schwarzwald oder auf der Schwäbischen Alb zu arbeiten. Hauptsache, man wohnte 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 Stuttgart kann man eine gewisse Stagnation feststellen, in Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg und Ulm sogar einen leichten Rückgang (vgl. Abbildung 3). Das liegt aber weniger an einer geringeren Attraktivität der Schwarmstädte. Vielmehr fällt es jungen Zuzugswilligen immer schwerer, in den begehrten Städten eine Wohnung zu finden. Eine Trendwende in sehr abgelegene Wohnorte muss dies allerdings noch nicht bedeuten.² 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.³ Und tatsächlich hat sich die Zuwanderung der 18- bis 24-Jährigen in die Städte nach Corona wieder stabilisiert (vgl. Abbildung 2). Offenbar sind es allein die jungen Familien (30-49 Jahre), die aus der Not fehlenden Wohnraums zunehmend eine Homeoffice-Tugend machen und notgedrungen aus der Stadt flüchten. Gleichwohl strömen auch die Berufseinsteiger (25-29 Jahre) seit Corona nicht mehr im gleichen Ausmaß in die Städte.

Entwicklung der Kaufpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in BaWü

Die Folgen des Schwarmverhaltens liegen auf der Hand: In den Schwarmstädten stiegen anfänglich 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 kommend (vgl. Karte 2 und Karte 3). Und die ukrainische Zuwanderung schließlich sorgte dafür, dass auch entlegene Regionen teurer wurden. 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 „urbanen Schwarm“ eher in die Eigentumswohnung. Das Problem: Geschosswohnungen bieten zwar häufig weniger Wohnfläche als Einfamilienhäuser, sind aber lagebedingt dennoch oftmals sehr teuer. Zusätzliche Verknappung droht durch die 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.

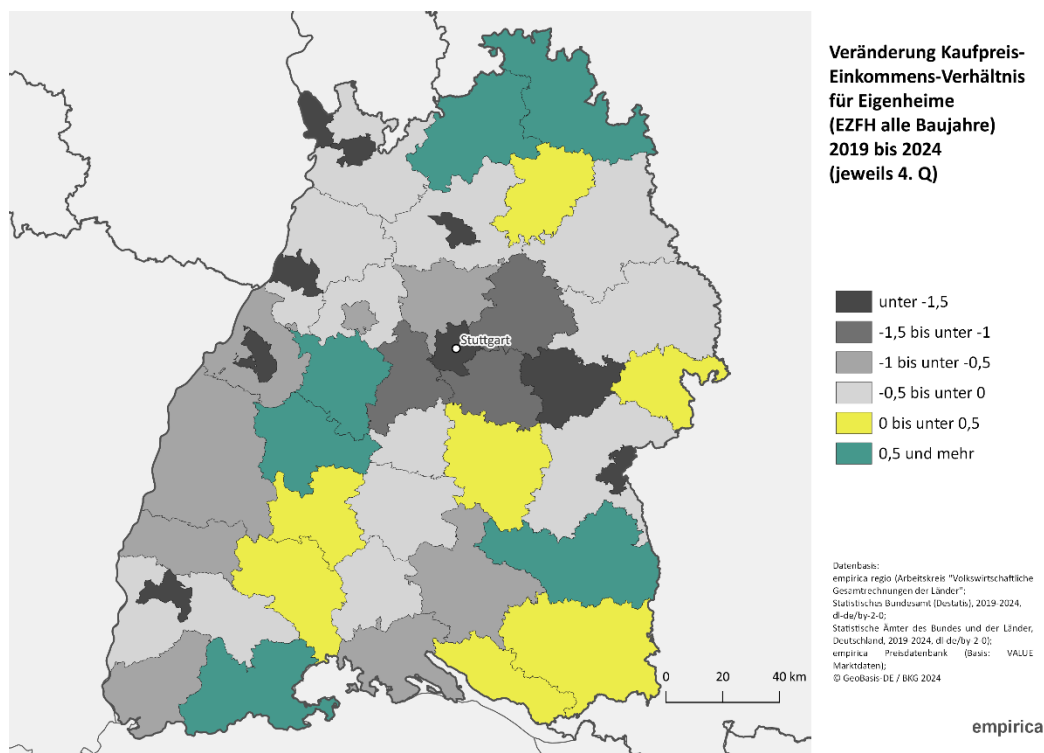
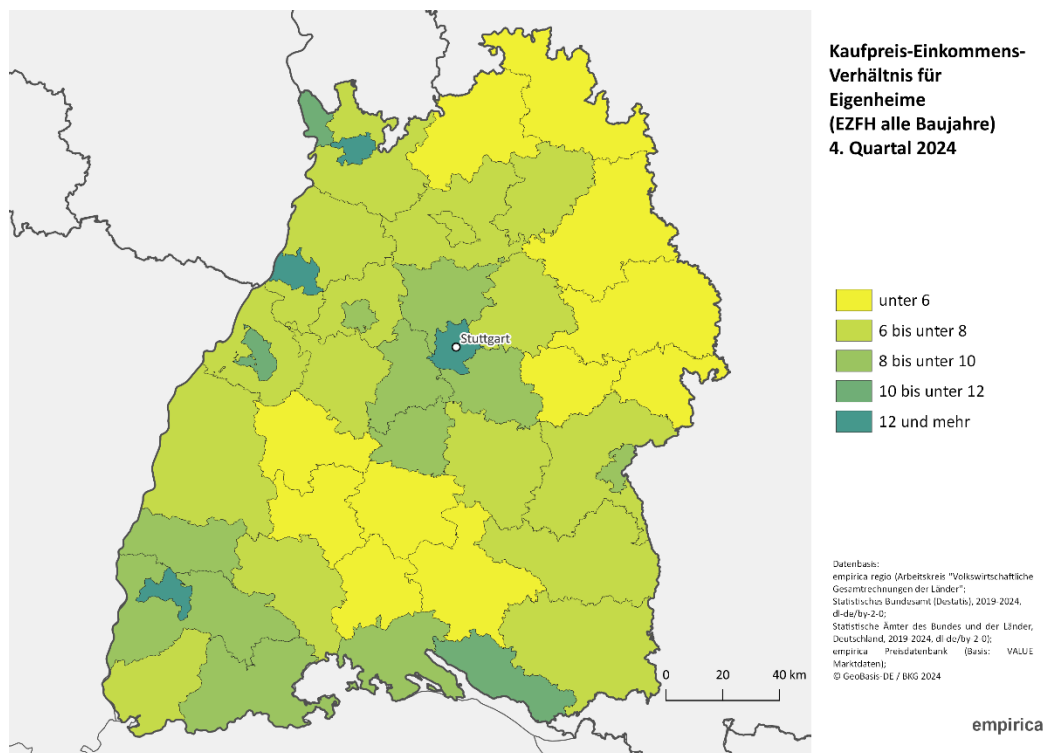
Am teuersten sind Eigenheime⁴ derzeit in Freiburg (14 Jahreseinkommen; vgl. Karte 2), gefolgt von Heidelberg (knapp 14), Stuttgart (13) und Karlsruhe (12) sowie Baden-Baden (11), der Bodenseekreis (11) und Mannheim (10); in diesen Städten müssen durchschnittlich jeweils zehn oder mehr regionale Jahresnettoeinkommen aufgewendet werden, um ein regionaltypisches Eigenheim zu kaufen. Bundesweit toppt München (knapp 18) aber selbst diese Spitzenwerte und liegt etwa Frankfurt am Main (15) auf ähnlichem Niveau. Im bundesweiten Durchschnitt müssen allerdings nur 6,3 Jahreseinkommen bezahlt werden, in Baden-Württemberg sind es 7,3.

² Vgl. Rat der Immobilienweisen, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2021“, Kapitel 5.4.

³ Vgl. Rat der Immobilienweisen, „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023“, Kapitel 5.3.

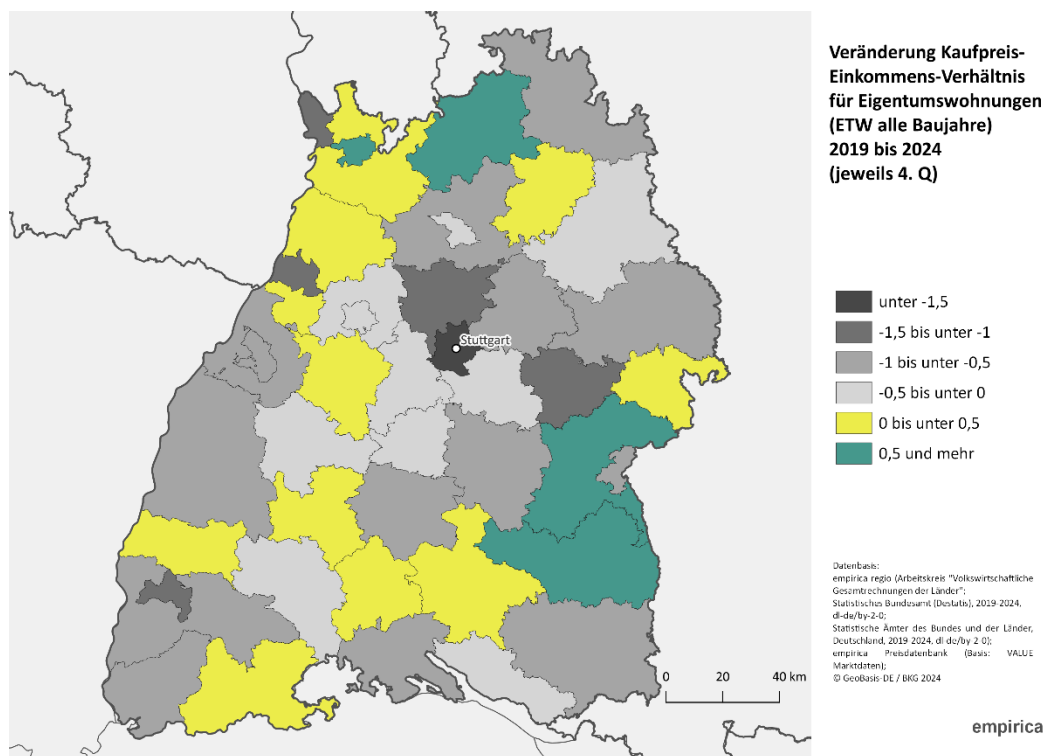
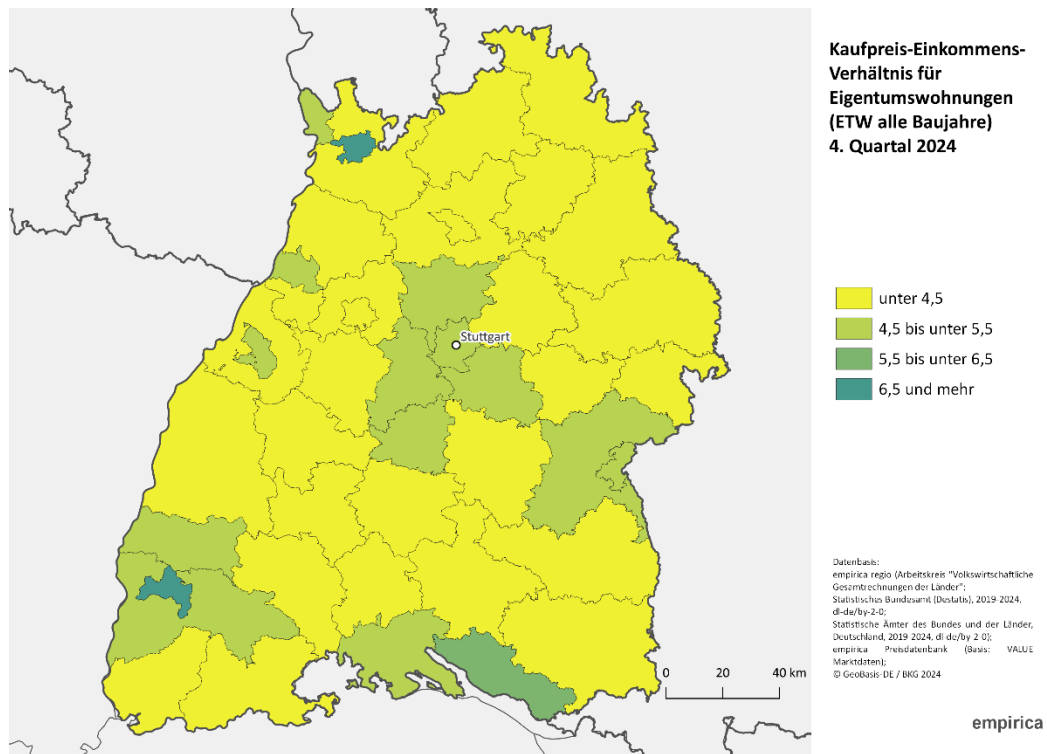
⁴ Definition: Alle Formen von Ein- und Zweifamilienhäusern (z.B. freistehend, gereiht oder Doppelhaushälften)

Karte 2: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigenheime 2024q4 und Zuwachs seit 2019q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

Karte 3: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigentumswohnungen 2024q4 und Zuwachs seit 2019q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

In vielen Regionen sind wegen des Zinsanstiegs die Preise zuletzt gefallen. Die größten Verluste innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in den Städten Stuttgart, Heidelberg und Baden-Baden (je -3 Jahreseinkommen), Ulm, Freiburg, Karlsruhe und Mannheim sowie Göppingen und Heilbronn (je -2). Nur noch in sechs Landkreisen werden Einfamilienhäuser jetzt noch deutlich teurer angeboten als 2019: Waldshut, Calw, Biberach und Freudenstadt sowie im Neckar-Odenwald-Kreis und im Main-Tauber-Kreis (je +1). Landesweit lag der Rückgang bei -0,5 Jahreseinkommen, bundesweit bei -0,1.

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 Heidelberg und Freiburg am teuersten (7 Jahreseinkommen; vgl. Karte 3), gefolgt vom Bodenseekreis (6), den Städten Stuttgart und Karlsruhe sowie den Landkreisen Emmendingen, Konstanz, Breisgau-Hochschwarzwald und Böblingen (je mehr als 5); in allen anderen Regionen müssen weniger als 5 regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um eine regionaltypische Eigentumswohnung zu kaufen. Zum Vergleich: in den Metropolen München oder Frankfurt am Main (je 9) sowie Berlin oder Hamburg (je 7,5) kosten Eigentumswohnungen relativ zum dortigen Einkommen ähnlich viel wie in den baden-württembergischen Großstädten, landesweit liegt der Vergleichswert mit 4,3 Jahreseinkommen ebenfalls ähnlich hoch wie im Bundesdurchschnitt mit 4,6.

Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in Heidelberg (+2 Jahreseinkommen) sowie in den eher abgelegenen Regionen Biberach, Alb-Donau-Kreis und Neckar-Odenwald-Kreis; allerdings lagen die Zuwächse dort „nur“ noch bei knapp einem Jahreseinkommen. Die größten Rückgänge gab es dort, wo es zuvor mit am teuersten war: In Stuttgart (-2) sowie in Mannheim, Freiburg, Göppingen, Karlsruhe und Ludwigsburg (je gut -1). Landesweit mussten im Mittel rund 0,6 Jahreseinkommen weniger für den Kauf einer Eigentumswohnung aufgewendet werden, Deutschlandweit waren es 0,4 weniger.

2.2 Vermögensbildung in schwierigen Zeiten

In vielen Schwarmstädten haben sich die Preise für Wohneigentum von 2015 bis 2022 nahezu verdoppelt. Damit sind sie insbesondere schneller gestiegen als die Einkommen. Verantwortlich dafür waren – neben der immer noch zu langsamen Ausweitung des Wohnungsangebotes – die Niedrigzinsen. Sie sorgten dafür, dass Kapitalanleger auf der Suche nach verbleibenden Renditechancen massenhaft von Lebensversicherungen oder privaten Rentenversicherungen auf Wohnimmobilien wechselten. Dadurch trieben sie die Kaufpreise in unbekannte Höhen und schnappten so 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 der Preisentwicklung zunehmend hinterher.

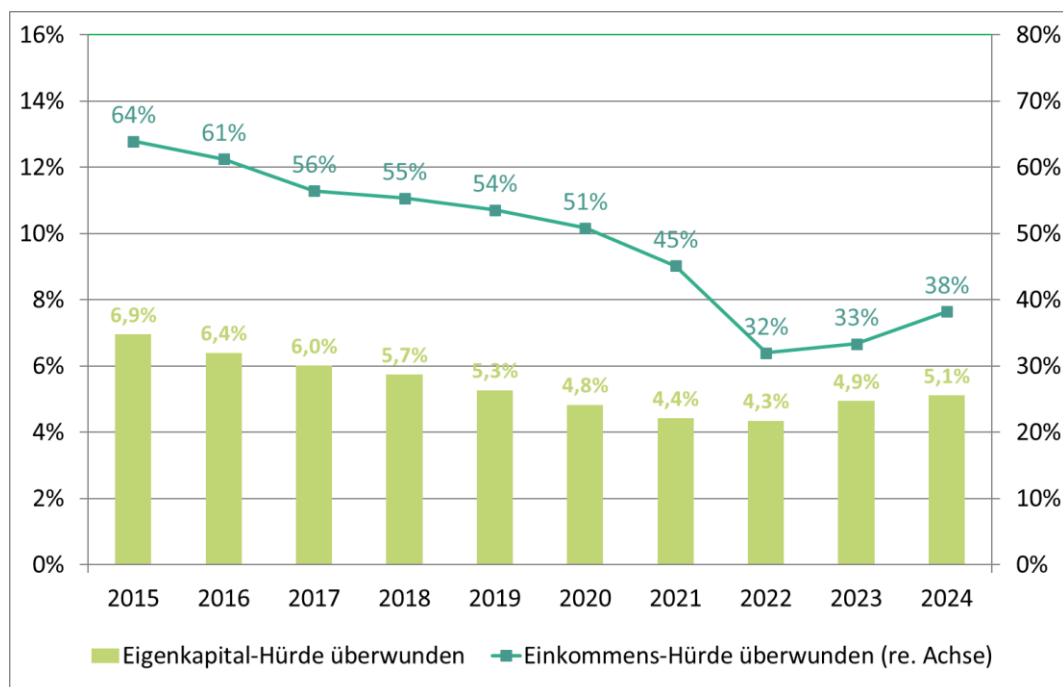
Im Ergebnis schafften immer weniger junge Familien den Sprung über die erforderliche, regionaltypische **Eigenkapitalschwelle**. Geling dies im Jahr 2015 noch fast 7% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten im Lande, so ist diese Quote acht Jahre später um fast die Hälfte auf nur noch gut 4% geschrumpft (vgl. Säulen in Abbildung 4).

Die Ursache ist geheilt, aber die Symptome bleiben

Spätestens seit Sommer 2022 ist die Zeit der Niedrigstzinsen 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 nur wenig nachgegeben und haben in den letzten Monaten mutmaßlich einen Boden gefunden. Für eine Stabilisierung oder leicht steigende Preise spricht auch der Einbruch im Wohnungsbau: Zuerst waren es noch Materialengpässe wegen Lockdown und Ukrainekrieg, dann machte sich zunehmend der Personalmangel wegen Verrentung der Babyboomer bemerkbar. Hinzu kommen die Kosten für den Klimaschutz, die sich in schwerfälliger Baulandausweisung und zunehmenden Anforderungen im Baurecht niederschlagen. Die Niedrigzinsen sind jetzt zwar passé, aber das hohe Niveau der Preis-Einkommens-Relation bleibt.

Abbildung 4: Eigentumspotenzial unter den 30- bis 44-jährigen Miethaushalten in Baden-Württemberg 2015 bis 2024

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



Lesebeispiel: 2024 konnten 38% der 30- bis 44-jähriger Miethaushalte in Baden-Württemberg die Einkommens-Hürde überwinden und 5,1% die Eigenkapital-Hürde.

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

Durch die gestiegenen Zinsen scheitern junge Familien aber nicht nur an der Eigenkapital-schwelle, sondern vermehrt auch wieder an der **Einkommensschwelle**. Gelang deren Überwindung im Jahr 2015 noch fast zwei Dritteln 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 weniger als ein Drit-

tel ab (32%; vgl. Linie in Abbildung 4). Im Zuge der vorsichtigen Zinssenkungen ist die Einkommensschwelle Ende 2024 zwar wieder für 38% überwindbar. Aber auch dieser Wert ist immer noch weit unterhalb der historisch üblichen 50% oder 60%.

Verbesserung der Angebotsbedingungen

Eine Verbesserung der Angebotsbedingungen könnte durch landespolitische Gesetzgebung (Vereinfachung Baurecht insbesondere auch für Bauen im Bestand), 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 und Mieten. Denn die mengenmäßige Wohnungsnachfrage in Stadt und Umland nimmt durch Zuzug vom Land und Auslandszuwanderung weiter zu.

Stärkung der Nachfrage

Ergänzend zu verbesserten Angebotsbedingungen kann auch eine Stärkung der Nachfrage helfen. Instrumente dafür wären auf Landesebene etwa Erleichterungen für Ersterwerber bei der **Grunderwerbsteuer**. Eine Absenkung der Hürden könnte für spezielle Zielgruppen auch ein **Mietkauf** erreichen. Ein **Mietkauf** gleicht zunächst dem Bau einer Sozialwohnung, mit dem Unterschied, dass aus dem Mieten im Zeitablauf eine Selbstnutzung wird. So gelingt der Schachzug, dass die Eigenkapitalhürde für Schwellenhaushalte sehr gezielt und damit kosteneffizient überwunden werden kann. Dieser Ansatz sollte idealerweise passgenau mit der geförderten Vermögensbildung verzahnt sein – namentlich mit der Wohnungsbauprämie und mit der Arbeitnehmersparzulage.

Auf Bundesebene 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 erhöht die Bereitschaft junger Menschen, entsprechende Sparverträge abzuschließen. In dieselbe Richtung wirkte die Reform der **Wohnungsbauprämie**, deren Einkommensgrenzen und Fördersätze seit Beginn des Jahres 2021 nach einem viertel Jahrhundert an die Inflation angepasst worden sind. Allerdings hat der enorme Anstieg der Verbraucherpreise (fast 17% im Zeitraum 2021 bis 2024) hier schon wieder Spuren hinterlassen. Eine erneute Anhebung der Einkommensgrenzen und Förderhöchstbeträge wäre daher geboten.

Aufgrund der langen Ansparphasen wirken verbesserte Förderbedingungen als Hilfe zur Selbsthilfe bei der Vermögensbildung 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.⁵ Bei der Überwindung der Eigentumsschwellen hilft dabei nicht nur die absolute Höhe der Förderung; diese kann – gemessen an den Kauf-

⁵ Vgl. Kap. 2 in empirica-Studie „Wirkungsanalyse Bausparen“ unter <https://kurzelinks.de/WOP>.

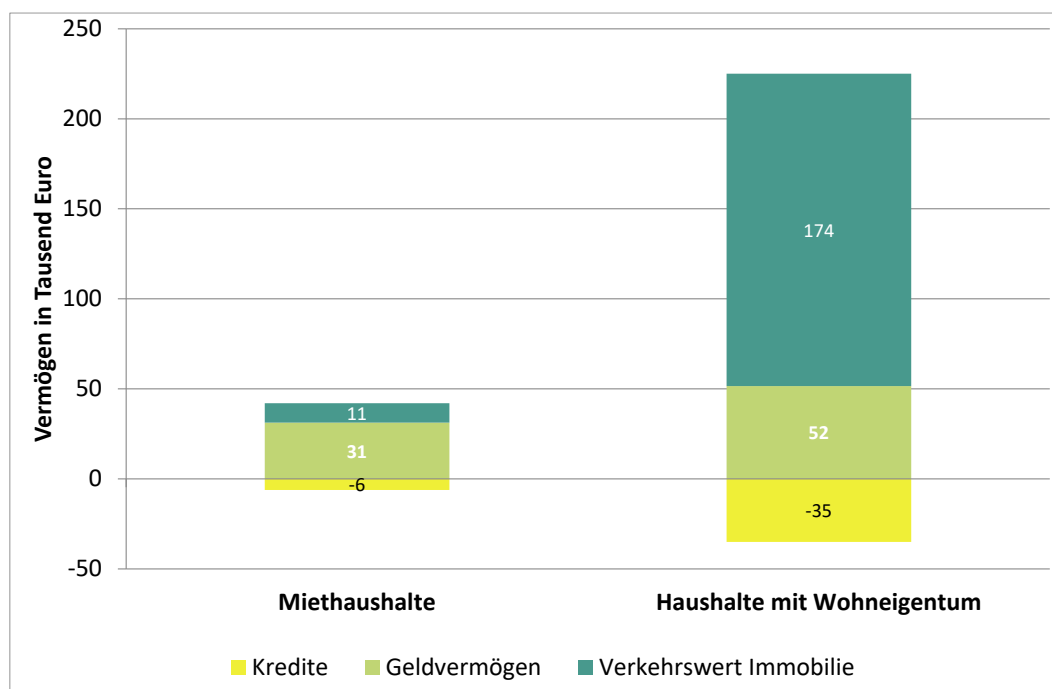
preisen oder Baukosten – immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein. Vielmehr animieren die Einkommensgrenzen vor allem frühzeitig die wichtige Zielgruppe der Jüngeren und jung Verheirateten zum Sparen und erschwert die vertraglich vereinbarte Sparbindung eine vorzeitige oder anderweitige Verwendung zu Konsumzwecken.

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 – wie etwa bei der steuerlichen Förderung von Vermietern – die zu Recht beklagten Gießkannen- und Mitnahmeeffekte. 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 kann gezeigt werden, dass Selbstnutzer am Vorabend des Ruhestandes ein fünf bis achtfaches Vermögen gegenüber im Einkommen vergleichbaren Mieterhaushalten zusammengetragen haben (vgl. Abbildung 5). Diese Relationen gelten in der Stadt wie auf dem Land, für Eigentumswohnungen wie auch für Eigenheime sowie unabhängig von der Einkommenshöhe.⁶ Vielmehr zählt dabei allein die Chance, rechtzeitig im Leben den Schritt in die eigenen vier Wände geschafft zu haben.

Abbildung 5: Vermögen am Vorabend des Ruhestandes

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

⁶ Vgl. Abb. 31 in „Wohneigentum in Deutschland“ unter https://kurzlinks.de/Wohneigentum_in_Deutschland.

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 eher gutverdienende 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 etliche weitere Haushalte ihre Wohnsituation.⁷

Gleichzeitig werden durch neue Selbstnutzer auch die Wohnflächen effizienter genutzt und die Energieeffizienz verbessert. So kann empirisch gezeigt werden, dass beim Generationenübergang umfassende Sanierungen stattfinden und dabei meist auch die Heizungen energetisch ertüchtigt werden.⁸ Eine höhere Flächeneffizienz kommt hinzu, weil insbesondere am Anfang der Umzugsketten ein älteres Eigenheim wieder unter „Volllast“ gefahren wird, 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 Belegung im Bestand optimiert, sondern auch noch ein zusätzlicher Haushalt erstmalig mit einer eigenen klimagerechten Wohnung versorgt.

Auf Bundesebene derzeit keine Förderung für Schwellenhaushalte

Trotz der zahlreichen Vorteile werden Schwellenhaushalte und Ersterwerber auf Bundesebene derzeit überhaupt nicht mehr gefördert. Zwar bietet die KfW mit den Programmen „Wohneigentum für Familien“ oder „Jung kauft Alt“ und anderen Programmen einen bunten Strauß an Hilfsprogrammen. Diese fördern aber immer nur Zusatzkosten für eine höhere Energieeffizienz (EH40 statt EH55) und spezielle Zertifikate wie dem Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG). Damit aber helfen sie nicht über die eigentliche Schwelle hinweg ins Eigentum. Das klassische „KfW-Wohneigentumsprogramm“ stellt zwar keine energetischen Anforderungen, wird aber zu Marktzinsen vergeben und hilft deswegen weder über die Einkommens- noch über die Eigenkapitalaschwelle hinweg.

Im Ergebnis erscheint die aktuelle Förderung mit einem Volumen von 6,9 Mrd. Euro im Jahr 2024 auf den ersten Blick sehr großzügig. Das gilt auch im Vergleich mit dem ehemaligen Baukindergeld, das über seinen dreieinviertel Jahre währenden Bestand jährlich nur auf 2,8 Mrd. Euro kam. Aber schon bei der Zahl geförderter Haushalte schrumpft das aktuelle Fördersystem ganz erheblich zusammen: Hier werden aktuell nur 68 Tsd. Haushalte gefördert, während es beim ehemaligen Baukindergeld durchschnittlich 131 Tsd. Fälle jährlich waren.⁹ Noch weiter öffnet sich die Schere bei den Förderbarwerten pro Fall, die beim Baukindergeld mit fast 19.000 Euro zu Buche schlugen, aktuell aber nur etwa 2.900 Euro betragen und im Hinblick auf die Überwindung der Eigenkapitalschwelle sogar auf nahezu null absinken. Demgegenüber werden Vermieter derzeit im Rahmen der degressiven Abschreibung im Barwert mit bis zu 30.000 Euro gefördert.¹⁰

⁷ Vgl. Abb. 12 in „Metastudie <Sickereffekte>“ unter <https://kurzlinks.de/Sickereffekt>

⁸ Vgl. Kap. 17.2 in „Wohneigentum in Deutschland“ unter https://kurzlinks.de/Wohneigentum_in_Deutschland

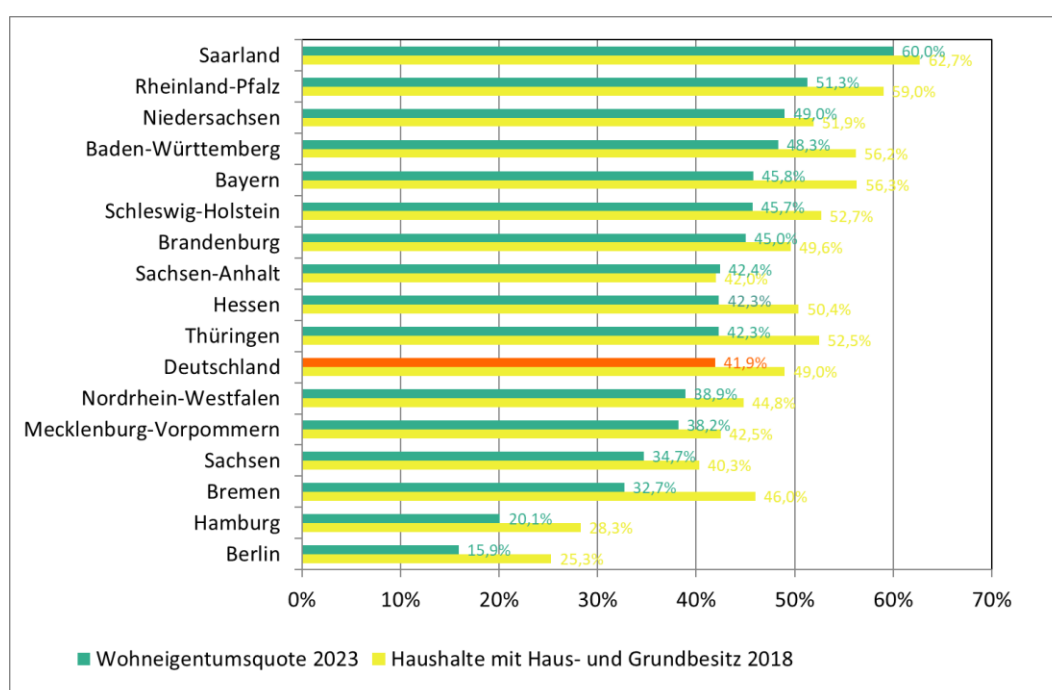
⁹ Durchschnittsbetrachtung über jene 3,25 Jahre vom 1.1.2018 bis 31.3.2021, in die das Datum der Baugenehmigung oder des Kaufvertrags fallen musste.

¹⁰ Vgl. „Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?“ unter <https://kurzlinks.de/Mieter-oder-Eigentuemmer>.

3 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

Früher war es das freistehende Eigenheim oder die Doppelhaushälfte, jetzt beziehen Ersterwerber eher das Reihenhäuschen oder die selbstgenutzte Eigentumswohnung. Aber unabhängig von der Wahl des Objektes gilt: Für das Sparen auf die Erfüllung eines Lebensraumes sind die Menschen im Land sprichwörtlich bekannt. Allerdings konnte zuletzt nur noch knapp die Hälfte der Familien im Lande die eigenen vier Wände genießen, denn mit einer Wohneigentumsquote von 48% wird nicht mehr ganz jede zweite Wohnung in Baden-Württemberg von den Eigentümern selbst genutzt (vgl. Abbildung 6). Die junge Generation stellt sich zunehmend die Frage, ob oder wie sie das Ziel überhaupt noch erreichen kann.

Abbildung 6: Wohneigentumsquote nach Bundesländern und Anteil Haushalte mit Haus-/Grundbesitz



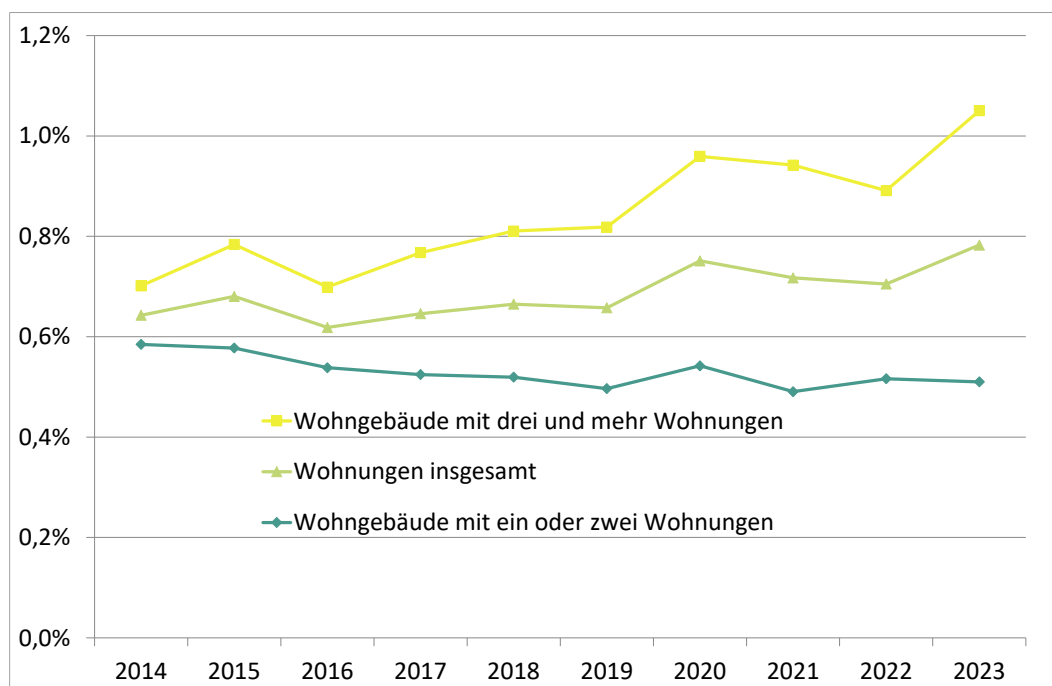
Quelle: Destatis (dl-de/by-2-0) / EVS 2018 und Schätzung empirica auf Basis MZ 2022

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 jedoch Strukturbrüche zu erkennen. Es geht eine Schere auf zwischen den Wachstumsraten von Geschosswohnungen und familiengerechten Eigenheimen (vgl. Abbildung 7). Lagen die Wachstumsraten im Jahr 2014 noch um 0,6% und damit eng beieinander, so wächst die Zahl der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnun-

gen mittlerweile fast doppelt so schnell. Umgekehrt ist es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, die werden eher seltener gebaut. Auf die Wohneigentumsquote hatte dieser Trendbruch bislang noch keine sichtbare Auswirkung, weil immer mehr Selbstnutzer jetzt auf der Etage wohnen.¹¹ Oft ist dies jedoch dem mangelnden Angebot oder den hohen Preisen geschuldet und nicht Resultat einer bewussten Entscheidung. Denn nach wie vor fühlen sich Selbstnutzer im Eigenheim am wohlsten, während Geschosswohnungen anonym und weniger familienfreundlich sind.

Abbildung 7: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg 2014 bis 2023



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 (Zehn-Jahres-Tendenz fallend), während sich die Geschosswohnungen aber mit 1,1% jährlich mehr als doppelt so schnell vermehren (Zehn-Jahres-Tendenz steigend). Auch verglichen mit früheren Jahrzehnten liegt die Neubaurate 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

¹¹ Vgl. Abb. 26 in „Wohneigentum in Deutschland“ unter https://kurzlinks.de/Wohneigentum_in_Deutschland.

und im Ergebnis schlicht mehr, aber vor allem auch nachhaltiger gespart wird.¹² Haushalte mit Wohneigentum haben demnach etwas mehr Geldvermögen 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 5).

Bundesweit können sich gut vier von zehn Haushalten glücklich schätzen, denn sie wohnen in den eigenen vier Wänden (Wohneigentumsquote 42%; vgl. Abbildung 6). In Baden-Württemberg liegt die Wohneigentumsquote sogar bei 48%, so dass fast die Mehrheit mietfrei wohnt. Übertroffen wird dies nur noch von den Menschen in Rheinland-Pfalz (51%) oder dem Saarland (60%). 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 ein paar Prozentpunkte höher als die Wohneigentumsquote.

Tabelle 1: Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg 2015 bis 2024 (Wohnungsbestand)

Jahr	Mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Personen je Wohnung (Anz.)
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*	98,4	48,2	2,04
2022**	98,4	48,3	2,04
2023**	98,5	48,4	2,03
2024**	98,5	48,7	2,02

*2021: zurückgerechneter Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen des Zensus 2022.

**ab 2022: Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen des Zensus 2022.

Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | dl-de/by-2-0) In Deutschland ist die Wohneigentumsquote in den letzten Jahren jedoch gesunken. Das gilt tendenziell für den Westen, aber vor allem für die Stadtstaaten. Mit verursacht wurde diese Entwicklung mutmaßlich durch die Urbanisierung und der damit zusammenhängenden Tendenz zu höheren Neubauquoten in weniger selbstnutzeraffinen Geschosswohnungen. 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.

Weitere zentrale Parameter der Wohnungsversorgung sind die mittleren Wohnungsgrößen, die Wohnfläche pro Kopf sowie die Belegungszahl der Wohnungen (vgl. Tabelle 1).

¹² Vgl. Teil 4 in „Wohneigentum in Deutschland“ unter https://kurzlinks.de/Wohneigentum_in_Deutschland.

Erstaunlich ist, dass die mittlere Wohnfläche steigt, obwohl die Wohnungsgrößen im Neubau immer kleiner ausfallen. Das lässt sich damit erklären, dass selbst die kleiner werdenden Neubauwohnungen immer noch größer sind als ältere Bestandswohnungen.

Verwirrend ist zunächst auch, dass in Zeiten von Wohnungsknappheit die Pro-Kopf-Wohnfläche landesweit wächst – und dies bis 2022 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 damit verbundene Bevölkerungsanstieg im suburbanen Raum einnehmen. Dort wohnt man typischerweise auf größeren Flächen als in der Stadt und öfter auch im Eigenheim statt auf dem Geschoss. Im Ergebnis ist die Belegungsdichte der Wohnungen im Land seit 2015 leicht fallend: von 2,10 Personen im Jahr 2015 auf 2,07 Personen im Jahr 2020 bzw. von 2,04 im Jahr 2021 auf 2,02 im Jahr 2024.

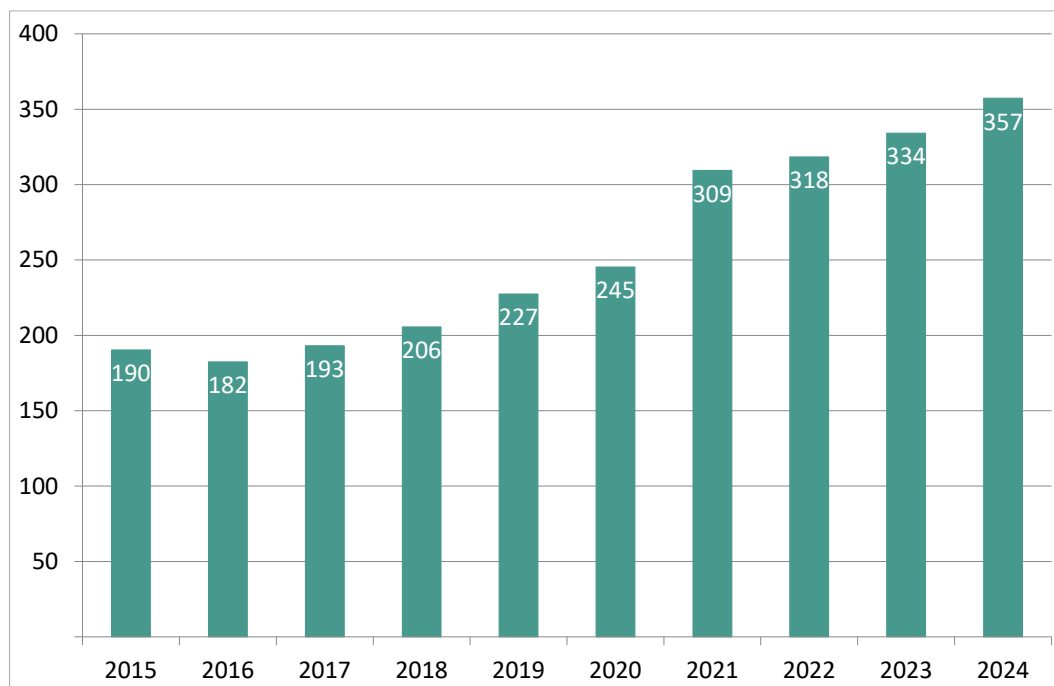
3.3 Entwicklung der Grundstückspreise

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. Nicht selten aber wird es gehortet: Sei es in Form von „Enkelgrundstücken“ für die nächste Generation oder zur Vermögensaufbewahrung. Der Grundstückspreis ergibt sich daher aus dem Zusammenspiel von Nachfrage und *verfügbarem* Baulandangebot.

Aufgrund der Landflucht junger Menschen steigt jedoch die Nachfrage in den beliebten Schwarmstädten ganz erheblich. Weil durch die zunehmende urbane Knappheit immer mehr Familien ins Umland ausweichen, zeigen sich auch dort steigende Grundstückspreise. 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 weit überdurchschnittlich. Im Jahr 2022 stiegen die Baulandpreise krisenbedingt etwas langsamer, ab 2023 nahmen die Zuwächse allmählich wieder an Fahrt auf.

Der „wahre“ Preistrend wird jedoch von den amtlich erhobenen Baulandpreisen nicht vollständig wiedergegeben. Das liegt zum einen daran, dass in Abbildung 8 nur ein Landesdurchschnitt aus noch relativ entspannten und bereits sehr knappen Märkten gebildet wird. Es liegt aber auch daran, dass das verfügbare und gehandelte Bauland immer weiter „draußen“ liegt und dezentralere Grundstücke preiswerter sind als Innenstadtlagen. Das Statistikamt veröffentlicht eben 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.

Abbildung 8: Baulandpreise in Baden-Württemberg (Euro pro qm) 2015 bis 2024



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

Den Durchschnittspreis in Baden-Württemberg gibt das Landesamt für das Jahr 2024 mit 357 Euro pro Quadratmeter an (vgl. Abbildung 8). Somit resultiert selbst diese unterschätzende Statistik in einem Anstieg von 57% allein in den letzten 5 Jahren. Allerdings gibt es Bauland in demographischen Schrumpfsregionen auch Ende 2024 immer noch für rund 100 bis 200 Euro, so beispielsweise in den Landkreisen Sigmaringen und Schwäbisch Hall oder im Zollernalbkreis. Dagegen werden in Schwarmstädten wie Karlsruhe oder Stuttgart schon lange weit mehr als 1.000 Euro verlangt.

3.4 Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten

Die Angebotsentwicklung am Wohnungsmarkt wird seit einigen Jahren von mehreren Krisenerscheinungen beeinflusst. Zunächst bereiteten steigende Personal- und vor allem Materialkosten Sorgen, mit der Zinswende explodierten zudem auch die Finanzierungskosten. In den landesweiten Fertigstellungszahlen zeigen sich bis 2023 noch keine Spuren, wohl aber in den Genehmigungszahlen. Regional sieht es zum Teil schlechter aus.

Bau- und Gestehungskosten

Der baden-württembergische **Baupreisindex** ist im Zeitraum 2015 bis 2020 um durchschnittlich 2,5% p.a. von 100 auf 116 gestiegen, im Zeitraum 2020 bis 2024 dann allerdings um 11,4% und damit gut viermal schneller als in den Vorjahren (vgl. Abbildung 9). Hinter der jüngsten Entwicklung nach 2020 verbergen sich die explosionsartig gestiegenen Material- und Energiekosten als Folge des Corona-Lockdowns und des Krieges in der Ukraine. Die **veranschlagten Baukosten** geben diese Kostenprobleme noch nicht vollständig wieder und zeigen selbst für die Jahre ab 2022 noch einen geringeren Anstieg. Dies

könnte Folge der langen Planungs- und Genehmigungszeiten, weswegen die Kostenpläne bis zur Genehmigung zwischenzeitlich veralten.

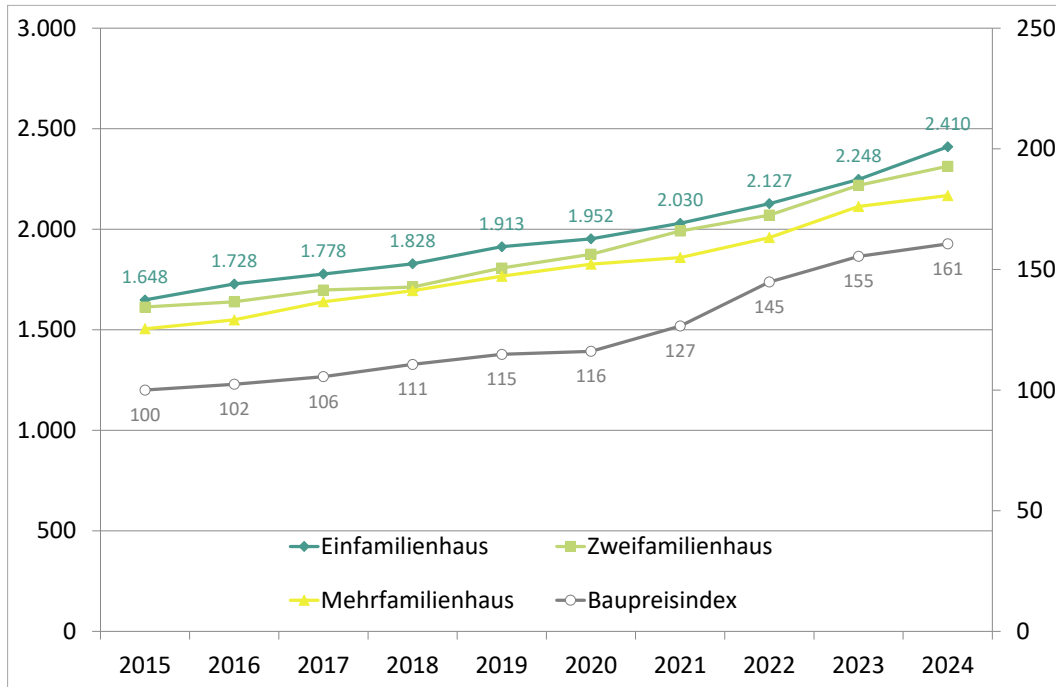
Vor den beiden Krisen war es zudem der Baupreisindex, der die tatsächlich erlebte, langfristige Kostenentwicklung unterschätzte. Das wiederum liegt daran, dass er die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen nicht mitberücksichtigt. So haben die veranschlagten Baukosten für Einfamilienhäuser im Zeitraum 2015 bis 2020 im Durchschnitt tatsächlich um 2,9% p.a. von 1.648 auf 1.952 Euro/qm sehr viel stärker zugelegt (2020-2024 +7,3%) als der Baupreisindex und die für Geschosswohnungen sogar um 3,3% von 1.505 auf 1.827 Euro/qm (2020-2024 +5,9%; vgl. Abbildung 9).

Eine noch differenziertere Betrachtung der Kostensteigerungen liefert die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) für den Zeitraum ab 2000. Demnach sind bundesweit allein bis zum vierten Quartal 2024 die **reinen Bauwerkskosten** (+115%) fast doppelt so stark gestiegen wie die Kosten der Lebenshaltung (+60%), bis zum ersten Quartal 2025 schätzt die ARGE einen Prognosewert von +116%. 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 vierten Quartal 2024 sogar bei 152% bzw. wird bis zum ersten Quartal 2025 ein Anstieg um insgesamt 153% gegenüber dem Jahr 2000 geschätzt (vgl. Abbildung 10, die drei linken Säulen).

Eine vierte 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.

Im Ergebnis sind die Gestehungskosten im Zeitraum 2000 bis 2022 in den dort 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 10, rechte Säule). Dazu zählen etwa erhöhter Schallschutz, Barriere-Reduktion, Einbau von Aufzügen, doppelte statt einfache Wände oder Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen. Für eine Wohnung, die im Jahr 2000 noch für rund 2.200 Euro je Quadratmeter gebaut werden konnte, stieg demnach der Preis für das im Bericht analysierte identische „Typengebäude MFH“ bis zum Jahr 2022 auf rund 5.000 Euro. Wären die Gestehungskosten im betrachteten Zeitraum nur im Rahmen der allgemeinen Inflationsrate gestiegen (+60%), lägen sie hingegen gerade einmal bei 3.534 Euro je Quadratmeter. Rund 1.500 Euro je Quadratmeter oder eben 150.000 Euro bei einer 100qm Wohnung kosten damit die staatlichen Zusatzanforderungen der letzten 25 Jahre.

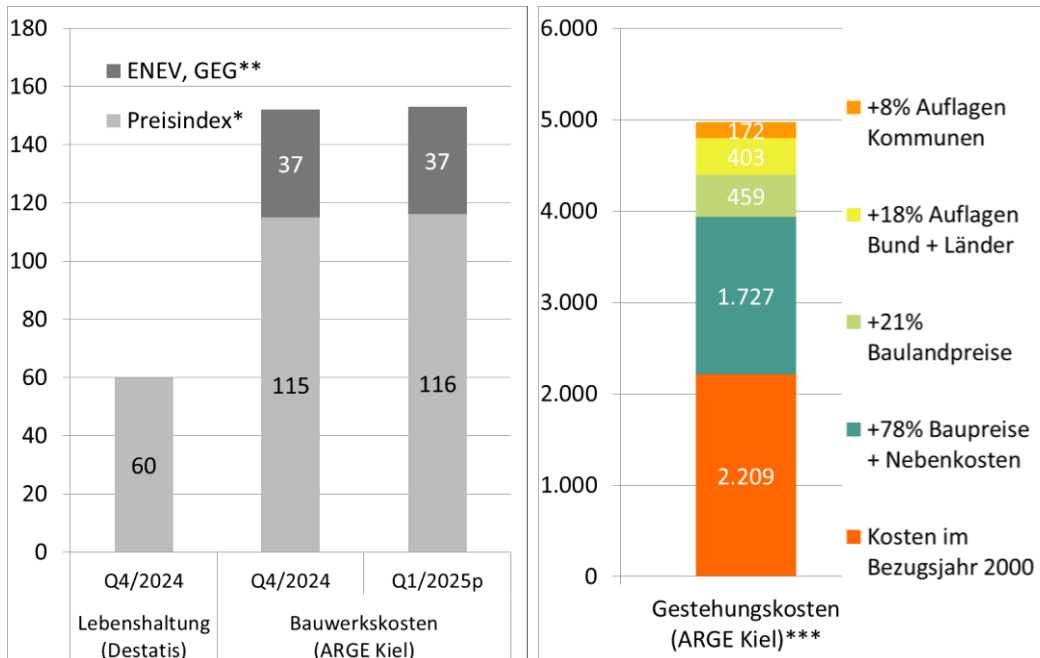
Abbildung 9: Baupreisindex (2015=100; rechts) und veranschlagte Baukosten (Euro pro qm; links) in Baden-Württemberg 2015 bis 2024



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

Abbildung 10: Die „wahre“ Preisentwicklung (in Prozent) 2000 bis 2025

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



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

Quelle: Bauwerkskosten ARGE Kiel (2025) und Gesteigungskosten ARGE Kiel (2022)

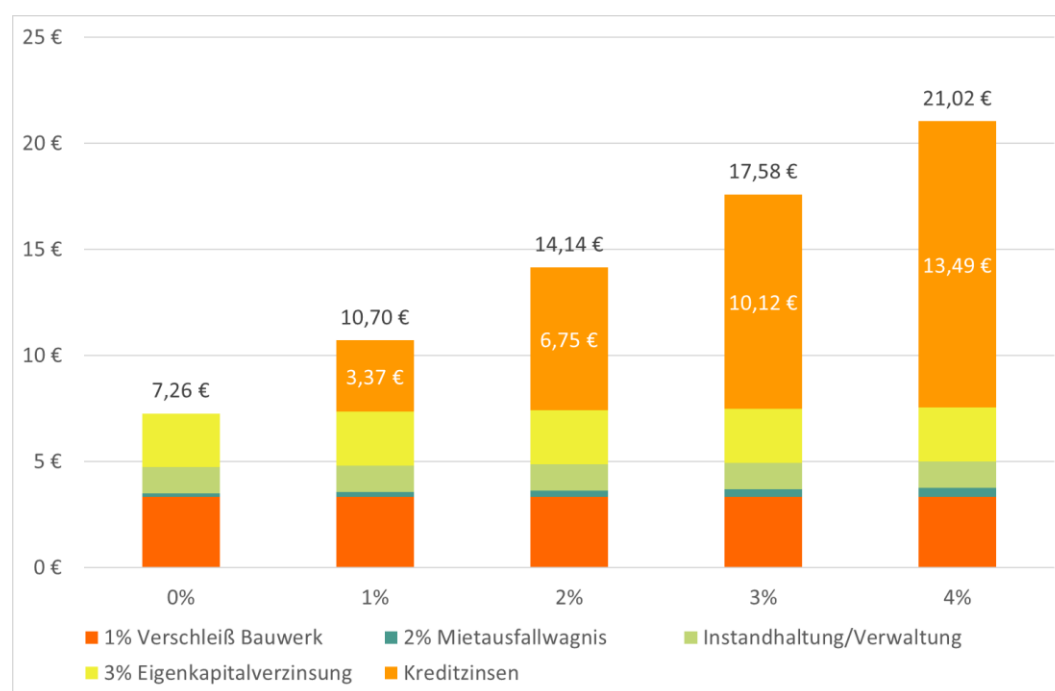
Auswirkung hoher Finanzierungskosten

Mit dem Ende der Niedrigzinsphase stiegen auch die Finanzierungskosten abrupt an. Dadurch wurde der Erwerb von Wohneigentum noch schwieriger. Während bislang steigende Preise immer mehr Eigenkapital erforderten, stiegen nun die monatlichen Zahlungen für Zins und Tilgung, so dass auch noch erheblich höhere Einkommen notwendig wurden (vgl. Abschnitt 2.2). Im Ergebnis gaben viele junge Familien ihre Selbstnutzerpläne auf – zum Teil sogar dann, wenn der Bau ihres Eigenheim schon genehmigt war. So erhöhten die steigenden Zinsen indirekt über die verhinderten Eigentümer die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt.

Die höheren Zinsen haben aber auch direkte Auswirkungen auf die Knappheit an Mietwohnungen. Denn eine neue Mietwohnung wird überhaupt nur dann errichtet, wenn sich die Herstellungskosten über am Markt ökonomisch erzielbaren Mieten refinanzieren lassen. Das ist der Fall, wenn die Marktmiete mindestens so groß ist wie die kalkulatorische Kostenmiete. Diese steigt aber mit den Zinsen an.

Abbildung 11: Kalkulatorische Kostenmiete bei variierendem Kreditzinssatz

Annahmen: Baukosten 4.000 Euro/qm, Grundstückskosten 750 Euro/qm, Nebenkosten 6,5% der Herstellungskosten (GrEst, Notar), Eigenkapitalquote 20%, 2% Mietausfallwagnis, Kreditzinsen 0%-4% p.a.



Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Folgenden Rechenbeispiel wird der Zusammenhang von Zinsen und Kostenmiete aufgezeigt (Steigerungen der Gestehungskosten bleiben hier unberücksichtigt). Dazu werden Baukosten von 4.000 Euro/qm unterstellt und der Zinssatz für die Bedienung des Fremdkapitals von 0% bis 4% variiert (weitere Annahmen siehe Abbildung 11). Damit ergibt sich bei Kreditzinsen von 1% p.a. eine monatliche Rate für Kreditzinsen in Höhe von 3,37

Euro/qm. Addiert man darüber hinaus die Abnutzungskosten für das Gebäude, kalkulatorische Eigenkapitalkosten und Mietausfälle sowie Instandhaltung und Verwaltung, dann ergibt sich eine Kostenmiete von 10,70 Euro/qm monatlich. Die Wohnung wird also gebaut, wenn in der entsprechenden Lage und geplanten Qualität mindestens 10,70 Euro/qm am Markt realisierbar sind.

Steigen die Zinssätze jedoch von 1% auf 2% oder gar 4%, dann liegen die monatlichen Zinskosten nicht mehr bei 3,37 Euro/qm, sondern verdoppeln sich auf 6,75 Euro/qm bzw. vervierfachen sich auf 13,49 Euro/qm. Mit jedem Prozentpunkt höherer Zinsen steigt also die Kostenmiete direkt um 3,37 Euro/qm. Hinzu kommt dann auch ein proportional höheres Mietausfallwagnis (0,28 Euro/am bzw. 0,42 Euro/qm statt 0,21 Euro/qm). Im Ergebnis muss die Marktmiete bei 2% statt 1% Zinsen mindestens 14,14 Euro/qm und bei 4% Zinsen sogar 21,02 Euro/qm betragen, wenn der Vermieter keinen Verlust machen will. Tatsächlich sind die typischen Kreditzinsen im Jahr 2022 von etwa 1% auf rund 4% angestiegen. In der Folge wurden viele bereits geplante und genehmigte Neubauprojekte auf Eis gelegt. Denn Marktmieten von über 20 Euro/qm sind in den seltensten Fällen zu realisieren.

3.5 Bautätigkeit und Wohnungsbedarf

Die Wohnungsbautätigkeit hatte in den Jahren 2009/10 bundesweit, wie auch in Baden-Württemberg ihren Tiefpunkt der Nachkriegszeit erreicht. Seither steigen die Mieten und etwas zeitverzögert auch die Kaufpreise. Zwischenzeitlich hatte der Markt jedoch reagiert, die Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg haben bis zum Jahr 2020 ganz erheblich zugelegt (+10% ggü. 2015), fielen aber seither wieder dramatisch ab (-12% im Zeitraum 2020-24, vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bautätigkeit in Baden-Württemberg 2015 bis 2024

Jahr	Whg. in neuen Wohngebäuden mit ...				Whg. in neuen Nichtwohngebäuden		Baumaßnahmen*	Summe**
	ein oder zwei Wohnungen		drei und mehr Wohnungen		Anz. in Tsd.	Fläche in qm***	Anz. in Tsd.	Anz. in Tsd.
	Anz. in Tsd.	Fläche in qm***	Anz. in Tsd.	Fläche in qm***				
2015	15,1	144,6	17,6	86,0	0,8	95,4	3,4	37,7
2016	14,2	146,3	15,4	87,2	0,9	83,4	6,2	39,9
2017	13,9	145,4	17,1	86,3	0,8	92,9	3,7	38,0
2018	13,8	147,1	18,2	85,5	0,8	89,5	3,6	38,4
2019	13,3	148,3	18,1	84,9	1,1	89,2	3,9	38,8
2020	14,4	147,6	21,0	83,3	1,0	82,9	4,2	41,5
2021	13,2	146,7	20,9	82,5	0,7	89,2	4,6	41,4
2022	13,7	145,6	19,6	83,3	1,0	74,0	4,4	39,9
2023	13,5	143,2	22,8	80,5	1,2	65,0	5,1	43,6
2024	10,4	144,9	19,7	81,2	1,1	70,7	4,7	36,4

* Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ** Summe inklusive Wohnheime *** je Wohnung
Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | dl-de/by-2-0)

Im Jahr 2023 stieg die Zahl zwar auf ein Langzeithoch von fast 44 Tsd. Wohneinheiten. Dieser Zuwachs stammt jedoch zu mehr als der Hälfte aus drei Kreisen (Stuttgart,

Schwarzwald-Baar und Ulm) und dürfte daher eher nicht auf einen allgemeinen Trendbruch hindeuten. Vermutlich kamen in den betreffenden Regionen größerer Projekte zum Abschluss.

Der Zuwachs in der Bautätigkeit bis 2020 betraf vor allem Geschosswohnungen (+20% ggü. 2015), während die Zahl fertiggestellter Eigenheime seit 2015 fast kontinuierlich gesunken ist. 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 neu geschaffene Wohnungen in den Jahren 2015/16 noch ähnlich oft in Eigenheimen wie im Geschoss zu finden waren, sind es mittlerweile auf der Etage fast doppelt so viele wie im Einfamilienhaus.

Es werden aber nicht nur zu wenig Wohnungen gebaut, die neuen Wohnungen weisen auch zunehmend kleinere Flächen auf. So ist die mittlere Wohnungsgröße auf dem Geschoss von 87qm im Jahr 2016 auf nur noch 81qm im Jahr 2024 gesunken. Das ist ein Rückgang um 7% oder 6qm, also in etwa ein Kinderzimmer weniger.

Bei Eigenheimen hielt sich ein durchschnittlicher Anstieg um einen Quadratmeter jährlich bis zum Jahr 2019, bis 2023 aber fällt die mittlere Wohnfläche auch hier, und zwar um rund einen Quadratmeter im Jahr. Vermutlich wurden die neuen Einfamilienhäuser zunächst immer weiter draußen im Umland gebaut, wo sich noch ausreichend Platz bot und das Bauland erschwinglich war. Zuletzt aber musste offenbar auch im weiteren Umland Fläche eingespart werden, damit Neubau noch finanzierbar war. Offenbar zwingen also in beiden Segmenten das knappe Bauland und die erheblich gestiegenen Gestehungskosten im Verein mit den gestiegenen Finanzierungskosten zu immer kleineren Wohnungen. Da die großen Wohnungen im Bestand zudem immer häufiger von kleinen Haushalten bewohnt werden,¹³ fehlen in der Folge insbesondere in den Städten zunehmend die familiengerechten Heime.

Zyklus interruptus: Genehmigungen brechen ein, obwohl Leerstand schrumpft

Zwar haben die Fertigstellungen im Jahr 2023 mit knapp 44 Tsd. Einheiten ein Zwanzigjahreshoch erreicht (zuletzt lagen sie im Jahr 2000 über der 40-Tausender-Schwelle), allerdings handelt es sich dabei um das letzte Aufbäumen vor dem großen Einbruch, der 2024 mit nur noch 36 Tsd. Wohnungen seinen Lauf nimmt. Darauf deuteten bereits die Genehmigungszahlen hin, die bereits im Jahr 2022 und noch mehr im Jahr 2023 eingebrochen sind (vgl. Abbildung 12). Insbesondere sind die Genehmigungen damit wieder unter das Niveau der Fertigstellungen gefallen. Das war in den vergangenen 40 Jahren dreimal der Fall, danach folgte jeweils ein mehrjähriger Absturz der Fertigstellungszahlen (1984, 1995 bzw. 2007 sanken sie für vier, acht bzw. drei Jahre).¹⁴

Auslöser für diesen Zyklus interruptus war der Zinsanstieg Mitte 2022, mit dazu beigetragen haben aber auch die fast jährlich strikteren Bauvorgaben von Bund, Land und Kommunen. Die dadurch ausgelösten Zusatzkosten konnten bis dato durch die lange Zeit fal-

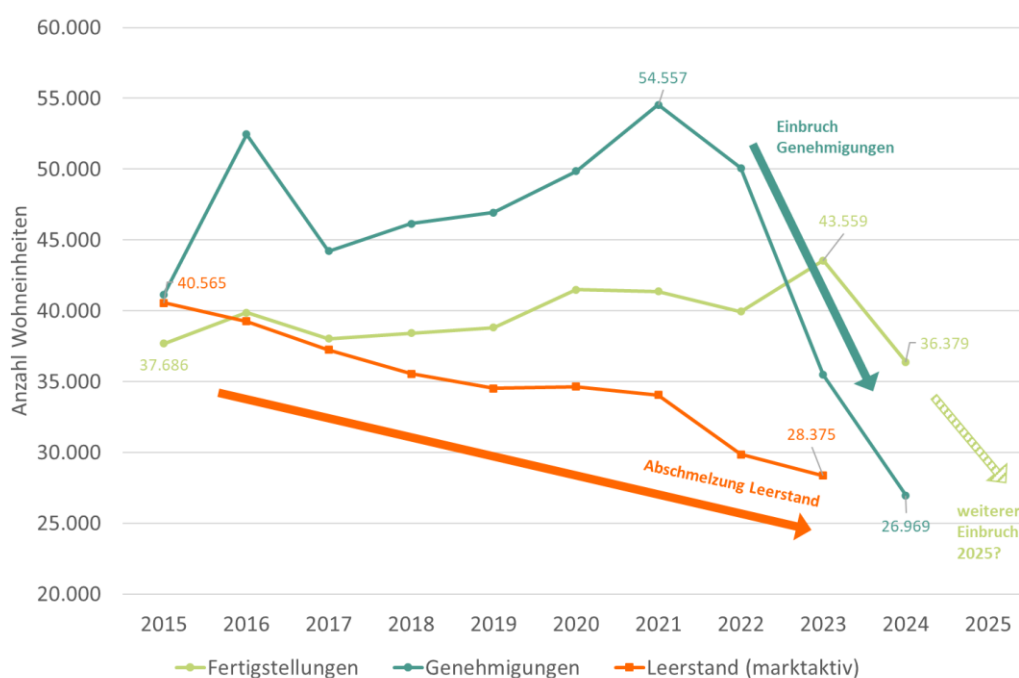
¹³ Ursache: zunehmende Zahl (älterer) Alleinlebender, aber auch relativ zur Marktmiete niedrige Bestandsmieten.

¹⁴ Vgl. Abbildung S3 in Hartmann, A. (2023): „Wohnungsneubau 2022 in Baden-Württemberg leicht rückläufig“ unter https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag23_07_03.pdf.

lenden Zinsen noch kompensiert werden. Seit dem Jahr 2022 jedoch wurden genau deswegen viele genehmigte Neubauprojekte erst gar nicht mehr begonnen. Allenfalls wurde seither noch fertig gebaut, was bereits im Gange war bzw. wofür günstige Zinskonditionen noch gesichert waren. Da der Bau einer Wohnung zwei bis drei Jahre dauert, dürften die Fertigstellungen deswegen auch in den kommenden Jahren einbrechen und mutmaßlich unter die 30 Tsd. Einheiten fallen.

Dieser Einbruch im Neubau kommt zum denkbar schlechten Zeitpunkt. Denn die Notreserve des Wohnungsmarktes, der marktaktive Leerstand, sinkt ebenfalls seit Jahren. Standen im Jahr 2015 für jede neu gebaute Wohnung parallel noch 1,1 leerstehende zur Verfügung, so waren es 2023 nur noch 0,65 Wohnungen (vgl. Abbildung 12). Denn seit dem Jahr 2016 ist die Leerstandsreserve auf weniger als einen Neubaujahrgang gesunken. Dies ist im Übrigen ein Beleg dafür, dass der Neubau vorzeitig einbricht, also bevor die Nachfrage ausreichend befriedigt werden konnte. In früheren Zyklen war es dagegen umgekehrt. Damals waren zum Ende des Zyklus zu viele Wohnungen gebaut worden, mit dem Ergebnis steigender Leerstände.

Abbildung 12: Fertigstellungen, Genehmigungen und Leerstände in Baden-Württemberg 2015 bis 2024



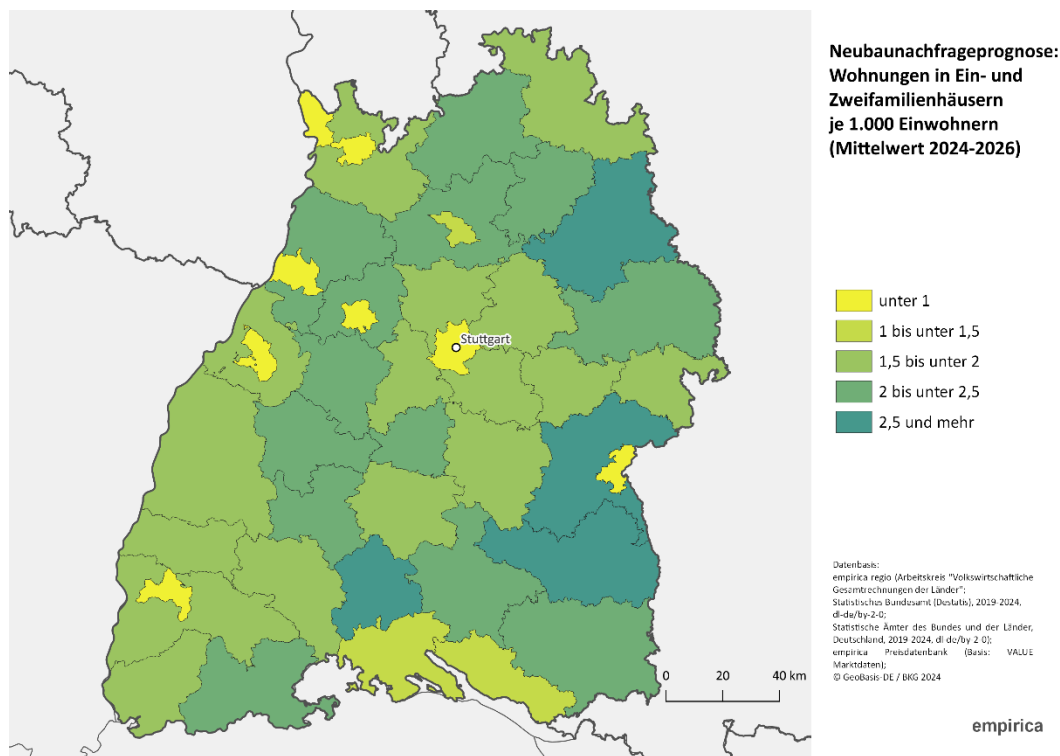
Quelle: destatis und CBRE-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen)

Aktuelle regionale Zusatzbedarfe: Mannheim vorne

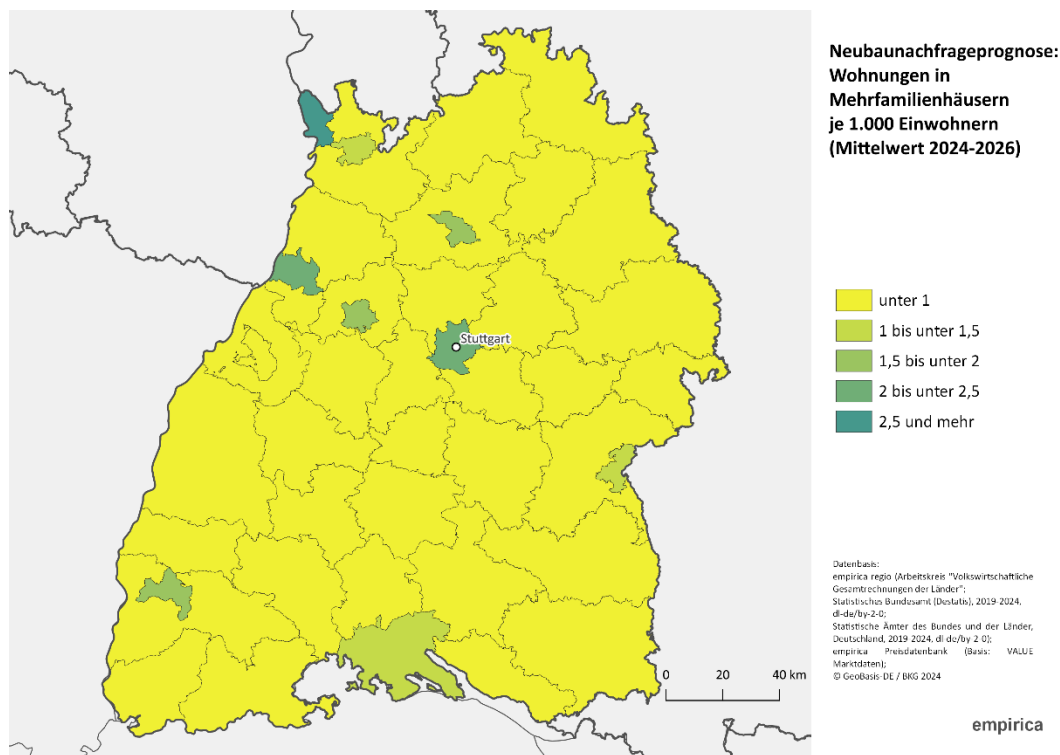
Im Folgenden betrachten wir den künftigen Zusatzbedarf, der sich aus dem mengenmäßigen Zuwachs an Haushalten (z.B. Zuzug oder Aufspaltung bestehender Haushalte) und qualitativer Zusatznachfrage ergibt (z.B. mehr familiengerechte Wohnformen). Dafür würde ein Neubau von knapp unter 30.000 Wohnungen jährlich ausreichen.

Karte 4: Wohnungsbedarf an Eigenheimen und Geschosswohnungen

Bedarf Eigenheime pro Tsd. Einwohner



Bedarf Geschosswohnungen pro Tsd. Einwohner



Quelle: empirica regio Marktstudio

Eventuelle Nachholbedarfe aus den Vorjahren kämen jedoch hinzu, falls beabsichtigt wird, die Wohnsituation aktuell beengt Wohnender zu verbessern und „unfreiwilligen“ Suburbanisierern wieder die gewünschten Angebote in den Schwarmstädten zu verschaffen. Die Chancen dafür fallen aber umso geringer aus, je höher die Neubaukosten bzw. die Preis-Einkommens-Relationen sich gestalten und je weniger Bauland dort zur Verfügung gestellt wird, wo es Nachfrage gibt. Damit hängt das Ausmaß eines möglichen Nachholbedarfs auch von den lokalen Gegebenheiten und den landesrechtlichen Bauvorschriften sowie deren Auswirkungen auf Kaufpreise und Mieten ab. Beides ist nicht pauschal prognostizierbar. Wir geben im Folgenden daher nur eine Untergrenze für den Baubedarf an, der den potenziellen Nachholbedarf nicht berücksichtigt. Demnach muss landesweit mit einem Neubaubedarf von mindestens 2,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohnern jährlich gerechnet werden. Davon entfallen gut zwei Drittel auf Eigenheime und knapp ein Drittel auf Geschosswohnungen.

In der Gesamtbetrachtung des künftigen Zusatzbedarfs (ohne Nachholbedarf) steht Mannheim an der Spitze mit 3,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohnern jährlich. Danach folgen neun weitere Kreise mit einem Zusatzbedarf von knapp 3,0 Wohnungen: Die kreisfreien Städte Stuttgart, Karlsruhe und Pforzheim sowie der Landkreis Biberach (je 2,9), die Landkreise Schwäbisch Hall und Tübingen (je 2,8) sowie der Alb-Donau-Kreis, der Landkreis Tuttlingen und die Stadt Heilbronn (je 2,7).

Eigenheime fehlen vor allem in den ländlichen Landkreisen Biberach (2,9), Schwäbisch Hall (2,8), Alb-Donau-Kreis (2,7) und Tuttlingen (2,6; vgl. Karte 4 oben). Der geringste Zusatzbedarf besteht hier in den Städten Freiburg im Breisgau (0,5), Stuttgart und Baden-Baden (je 0,6), Heidelberg und Karlsruhe (je 0,7), Mannheim (0,8) sowie Pforzheim und Ulm (0,9). Eventuell realisierbare Nachholbedarfe kämen hinzu.

Zusätzliche Geschosswohnungen sind dagegen vor allem in den Städten gefragt: Nach Mannheim (2,6) folgen Stuttgart (2,3) und Karlsruhe (2,1), Freiburg und Pforzheim (je knapp unter 2,0) sowie Heilbronn (1,5; vgl. Karte 4 unten). Der niedrigste Bedarf entfällt bei Mehrfamilienhäusern auf die Landkreise Schwäbisch Hall, Alb-Donau, Sigmaringen, Hohenlohe und Biberach, hier gibt es so gut wie keinen Zusatzbedarf. Auch hier kann jedoch ein Nachholbedarf hinzukommen.

4 Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich

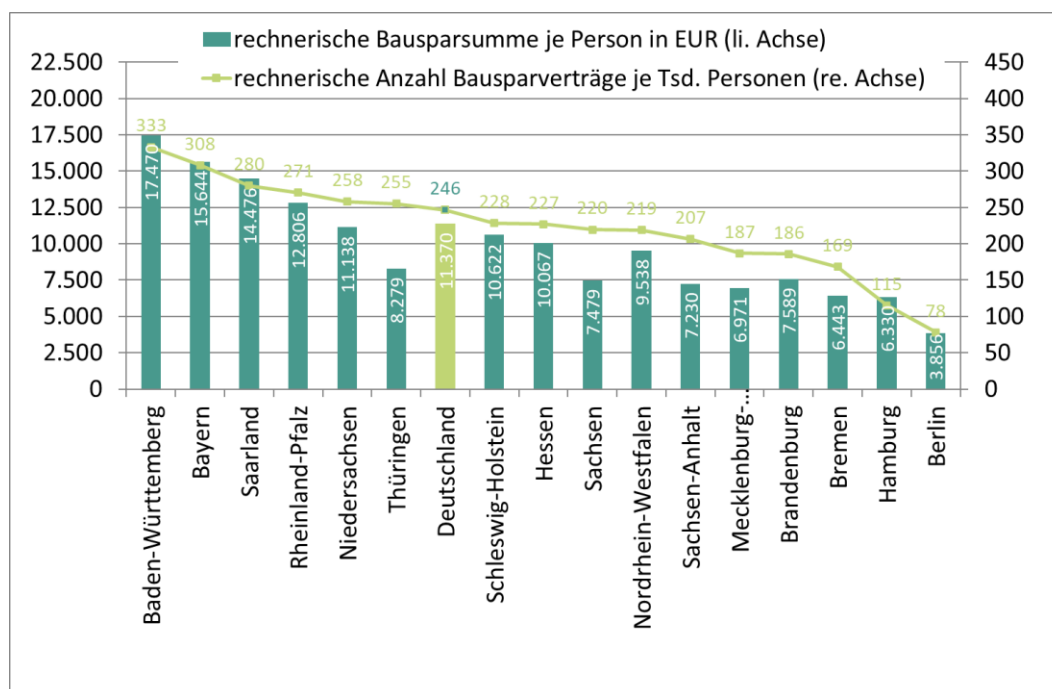
Die Menschen sind weiterhin vom Bausparen überzeugt. Von bundesweit 1.000 Personen besitzen Ende des Jahres 2024 rein rechnerisch 246 einen Bausparvertrag (vgl. Abbildung 13). Abgesehen vom Sparbuch erreicht kaum eine andere Sparform eine so hohe Verbreitung. Das gilt in ganz besonderem Maße für Baden-Württemberg: Hierzulande zählen statistisch betrachtet 333 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 mehr als 17 Tsd. Euro pro Person gegenüber 11 Tsd. Euro im bundesweiten Mittel.

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 relativierten den Vorteil langfristiger Zinssicherheit.

Abbildung 13: Anzahl Bausparverträge und Bausparsummen 2024



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

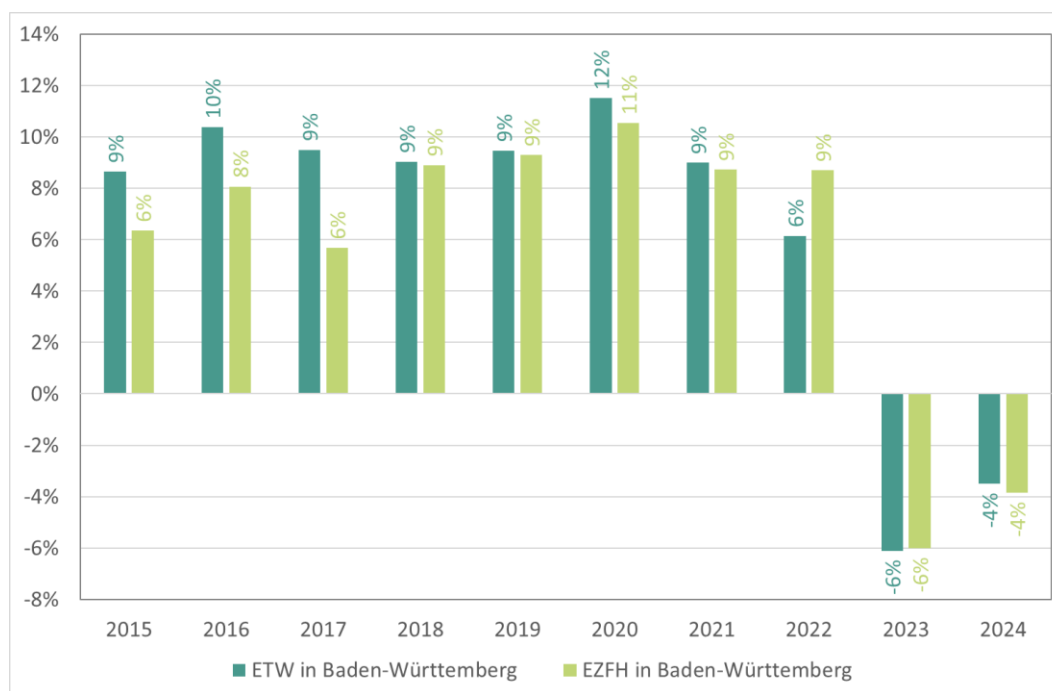
Mittlerweile hat sich die Lage jedoch erheblich verändert. Die Zinsen haben sich von ihrem historischen Tiefpunkt bis Ende des Jahres 2023 fast vervierfacht. Bei gleichzeitig weiterhin hohen Kaufpreisen und explodierenden Baupreisen gelang es jungen Familien daher immer seltener, die immer höheren Zugangsschwellen für Eigenkapital und Einkommen zu überwinden. Auch die weitere Zinsentwicklung ist unklar: Zwar gab es im Laufe des Jahres 2024 erhebliche Zinssenkungen, aber die zunehmende Staatsverschuldung dürfte dieser Tendenz mittelfristig auch wieder entgegenwirken. Gezieltes Ansparen mit Zinsgarantie wird dadurch so wertvoll wie lange nicht mehr. Hierfür eignet sich Bausparen in besonderem Maße: Es immunisiert gleichsam gegen die Versuchungen der täglichen Konsumwünsche und hält vorausschauend die eigene Sprunghaftigkeit und die Neigung zu Spontanentscheidungen im Zaum. Hinzu kommt nun die Chance, sich mit einem Bausparvertrag verhältnismäßig niedrige Zinsen langfristig zu sichern und gerade im derzeitigen Zinsumfeld von deutlich attraktiveren Darlehenszinsen zu profitieren. Das macht die Finanzierung erheblich planbarer.

4.1 Entwicklung der Bausparsummen

Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2022 sind die inserierten Immobilienpreise in Baden-Württemberg als Folge der immer weiter fallenden Zinsen bei Eigentumswohnungen um 9,3% jährlich und bei Eigenheimen um 8,5% jährlich gestiegen (vgl. Abbildung 14). Der abrupte Zinsanstieg im Jahr 2022 führte jedoch zu einem schroffen Trendbruch. So fielen die Preise in den letzten beiden Jahren bis 2024 um durchschnittlich 5% jährlich, wobei

sich der Preisrückgang zuletzt schon wieder etwas verlangsamt hat. An der Zinsfront ist mittlerweile nämlich wieder etwas mehr Ruhe eingeleitet, auch wenn die Niedrigstzinsen vergangener Jahre nicht wiederkommen dürften. Nunmehr dürfte vornehmlich die zunehmende Knappheit infolge zu geringer Bautätigkeit die Preisentwicklung positiv beeinflussen. Vor allem energetisch hochwertigere Objekte in gefragten Lagen dürften im Laufe des Jahre 2025 im Wert wieder zulegen. Zum Teil war dies bereits Ende 2024 der Fall.

Abbildung 14: Jährlicher Preisanstieg in Baden-Württemberg bei inserierten Eigentumswohnungen und Eigenheimen 2015 bis 2024

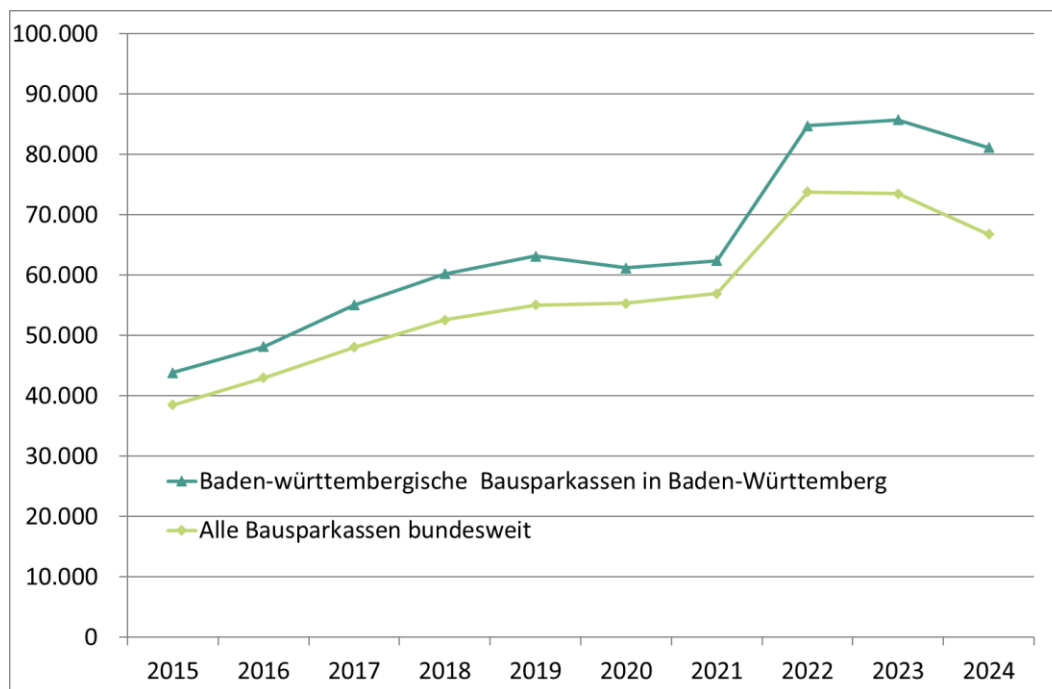


Quelle: empirica regio (hedonische Preise für Eigentumswohnungen mit 60-80qm bzw. für Eigenheime mit 100-150qm Wohnfläche bei guter Ausstattung, alle Baujahrgänge; Basis: Value Marktdatenbank)

Als Außenstehender könnte man meinen, die mittleren Bausparsummen orientieren sich an den zu finanzierenden Objektpreisen. Dem ist aber nicht immer so. Ganz im Gegenteil sind die Bausparsummen trotz sich beschleunigendem Preiszuwachs ab 2019 zunächst konstant geblieben (vgl. Abbildung 15). Erst der Zinsanstieg führte hier zu einem kräftigen Zuwachs.

Hinter der Entwicklung mittlerer Bausparsummen stecken also nicht nur die Finanzierungsvolumina, sondern auch die Preise der Finanzierung, namentlich die Zinsen. Noch genauer ist es der Zinsvorteil des Bausparens gegenüber „normalen“ Baukrediten. Denn nach Überschreiten des Zinshöhepunktes im Jahr 2023 sanken die Bausparsummen wieder. Diese Entwicklungen zeigen, dass Bausparen eine Versicherung gegen hohe und vor allem gegen steigende Marktzinsen ist. In Phasen niedriger oder gar fallender Zinsen dagegen halten viele eine solche Absicherung für überflüssig.

Abbildung 15: Entwicklung der mittleren Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft in EUR) 2015 bis 2024



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Bausparkassen

Im Ergebnis liegen die Vertragssummen mittlerweile etwa doppelt so hoch wie noch 2015. Das nährt Hoffnung, dass zumindest für diese neuen Bausparer bald ausreichend Eigenkapital zur Verfügung steht und die erforderlichen Annuitäten wieder bezahlbar werden. Die am aktuellen Rand rückläufigen Bausparsummen dürften nur vorübergehender Natur sein. Denn wenn die Zinsen nicht mehr fallen und stattdessen die Preise erneut steigen, wird der Absicherungsbedarf wieder zunehmen.

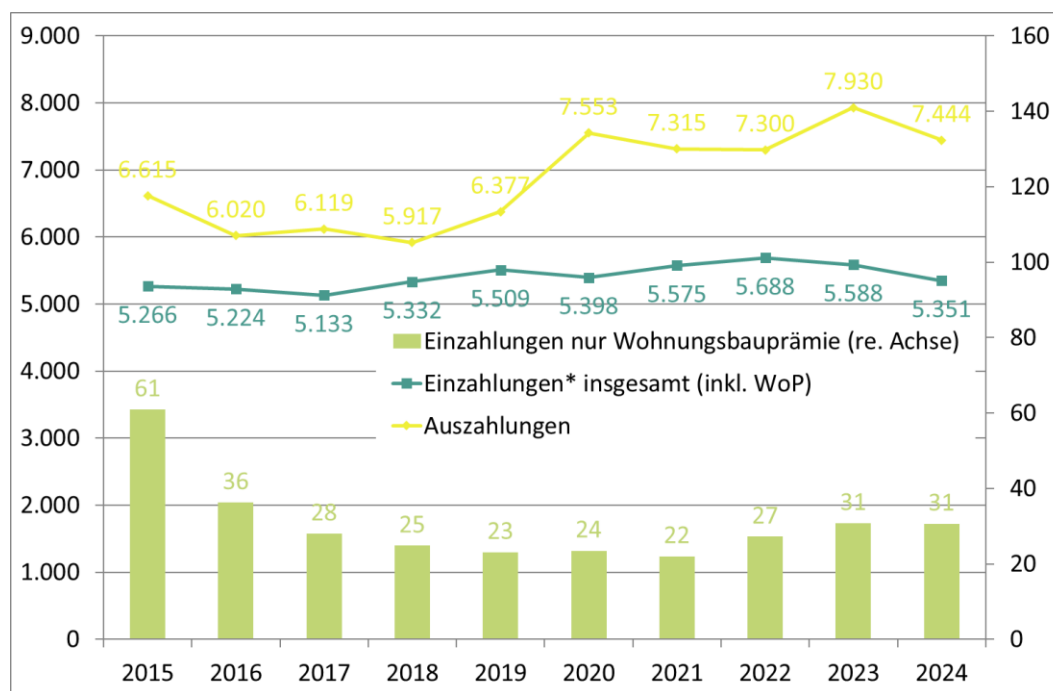
4.2 Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg

Das baden-württembergische Bauspargeschäft entwickelt sich weiterhin sehr stabil und verlässlich. Die Einzahlungen bewegen sich seit Jahren auf einem Niveau von rund 5,5 Mrd. Euro jährlich – Zins- und Tilgungsleistungen sind hier nicht miteingerechnet (vgl. Abbildung 16). Auch die eingezahlten Wohnungsbauprämien haben ihren langjährigen Abwärtstrend mittlerweile gedreht. 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. Damit waren wieder diejenigen Schwellenhaushalte begünstigt, die zusammen mit der Prämie eine realistische Chance auf die eigenen vier Wände haben. Im Ergebnis sind die Einzahlungen rein aus dem Bezug der Wohnungsbauprämie von 22 Mio. Euro im Jahr 2021 auf nunmehr 31 Mio. Euro im Jahr 2024 um fast die Hälfte angestiegen.

Die Auszahlungen aus Bausparverträgen in Baden-Württemberg bewegen sich derzeit bei weit über 7 Mrd. Euro jährlich, nachdem es in den Jahren 2019 und 2020 deutliche Steigerungen gegeben hatte. Die Zunahme der Auszahlungen hat mehrere Ursachen: Zum einen stieg die Anzahl der Zuteilungen, zum anderen wuchs das Finanzierungsgeschäft

stark an. Dabei profitierte das Finanzierungsgeschäft auch von der Einführung neuer Baupartarif-Generationen mit sehr niedrigen Darlehenszinsen, die nach dem Ende der Niedrigzinsphase jetzt nochmal an Attraktivität gewonnen haben.

Abbildung 16: Ein-/ Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg (Mio. EUR) 2015 bis 2024



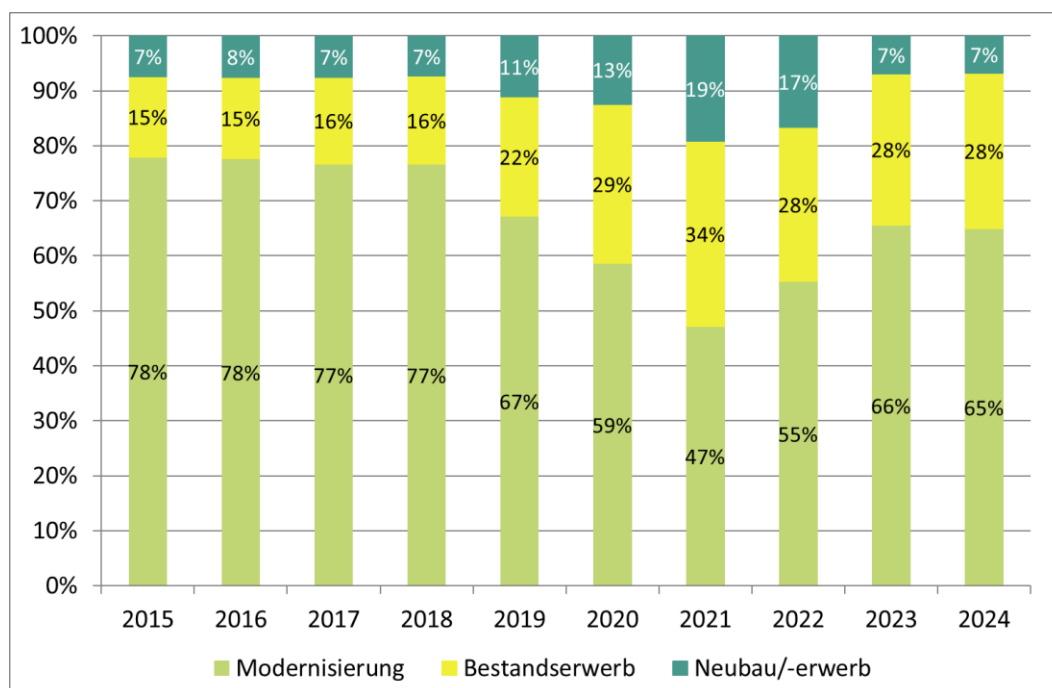
*Sparzahlungen ohne Zins-/Tilgungsleistungen

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

4.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen

Zuletzt waren Bausparmittel im Jahr 2024 bei nahezu 44 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 (vgl. Abbildung 17). Dies war auch Folge zunehmender Aktivitäten bei Neubau und Bestandskäufen, die die Modernisierungen nicht unbedingt absolut, aber doch anteilig etwas verdrängt hatten. Mit dem Einbruch der Neubautätigkeit wie auch der Bestandserwerbe als Folge der steigenden Zinsen ab Ende 2022 kehrte sich dieser Trend jedoch um. Im Ergebnis legt der Anteil von Finanzierungen für reine Modernisierungen wieder deutlich zu und liegt im Jahr 2024 bei 65%. Auf Bestandserwerbe, mit denen ebenfalls oft Modernisierungen verbunden sind, entfallen jetzt noch 28% gegenüber 34% im Jahr 2021. Die Zinswende hat aber vor allem den Anteil der Neuerwerbe erheblich von 19% auf 7% einbrechen lassen. Offenbar schafften vor allem die bausparenden Schwellenhaushalte in den Krisenjahren 2023 und 2024 nicht mehr den Sprung in die eigenen vier Wände.

Abbildung 17: Struktur der Finanzierungen in BaWü nach Finanzierungsanlass (bezogen auf Anzahl Finanzierungen) 2015 bis 2024



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

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 LBS Landesbausparkasse Südwest arbeitet aufgrund des im Sparkassen-sektor vorherrschenden Regionalprinzips nur in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Bayern.

5.1 Ihre Stellung im deutschen Bausparmarkt

Den baden-württembergischen Bausparkassen kommt im bundesweiten Vergleich eine besondere Stellung zu. Sie verwalten einen Großteil aller Bausparverträge, Bausparvertragsummen und Bausparsummen. Im Jahr 2024 sind die mittleren Bausparsummen je Vertrag im Neugeschäft 7% höher als im Durchschnitt aller Bausparkassen und sogar 21% höher bei Verträgen mit Kunden innerhalb des Bundeslandes.

Zusammen wiesen die vier Bausparkassen im Jahr 2024 eine Bilanzsumme von 162 Mrd. Euro auf (vgl. Tabelle 3). Damit entfällt auf sie mit 62% mehr als die Hälfte der Bilanzsumme aller deutschen Bausparkassen. Vor der Fusion der LBS Südwest mit der LBS Bayern zur LBS Süd lag der Anteil bei 55%. Diese Quote konnte damit in der vergangenen Dekade nicht unerheblich von 47% um acht Prozentpunkte gesteigert werden (dies gilt ohne die Fusion, mit der Fusion liegt der Zuwachs sogar bei 15 Punkten).

Tabelle 3: Bilanzsumme der Bausparkassen (Mrd. EUR) 2015 bis 2024

Jahr	Deutschland	Baden-Württemberg	
	absolut	absolut	Anteil
2015	214	100	47%
2016	219	108	49%
2017	229	118	52%
2018	233	122	52%
2019	238	129	54%
2020	245	134	55%
2021	253	140	55%
2022	260	143	55%
2023	260	143	55%
2024*	261	162	62%

*Inkl. ehemalige LBS Bayern (jetzt fusioniert mit der LBS Südwest zur LBS Süd)

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

5.2 Ihre Bedeutung für regionale Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die baden-württembergischen Bausparkassen haben im Jahr 2024 zusammen rund 9.000 Personen unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft beschäftigt (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Bei den baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigte Personen in Baden-Württemberg 2015 bis 2024

Jahr	Beschäftigte bei Bausparkassen (Köpfe)			Summe
	Direkt	Indirekt*	Handelsvertretung**	
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
2023	4.779	2.772	1.495	9.046
2024	4.895	2.723	1.383	9.001

* 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.

Anhang: 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 Schrumpfungsregionen 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 leerstehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.¹⁵ 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 leerstehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller

¹⁵ 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.

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.