



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

EINE STUDIE DER EMPIRICA AG //

BAUSPAREN, BAUEN UND WOHNEN

in Baden-Württemberg

IM AUFTRAG DER ARBEITSGEMEINSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER BAUSPARKASSEN //

Aktualisierte Auflage // Stand August 2021

Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

die Bewältigung der vielfältigen Folgen der Coronavirus-Pandemie, des Strukturwandels in der Wirtschaft und vor allem die Zielsetzung, Baden-Württemberg in Richtung Klimaneutralität zu entwickeln, sind die beherrschenden Themen auf der politischen Agenda.

Auch die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, die Erhöhung der Wohneigentumsquote als wichtigem Instrument zur Vermögensbildung und Altersvorsorge breiter Bevölkerungsschichten sowie die Forcierung der Energiewende im Gebäudebestand, die ohne das Engagement der Immobilienbesitzer und die Aktivierung von privatem Kapital nicht gelingen wird, gehören unmittelbar dazu.

Die Menschen in Baden-Württemberg gelten als Häuslebauer – und als Bausparer. Diesen Ruf haben sie weit über die Landesgrenzen hinaus. Bausparer, das sind sie tatsächlich. So gibt es im Land 400 Bausparverträge je 1.000 Einwohner, im Bundesdurchschnitt sind es lediglich 300. Aber wie sieht es mit Wohneigentum aus?

Zwar wohnen 51 Prozent der Haushalte im eigenen Haus oder in ihrer Eigentumswohnung, in ganz Deutschland sind es nur 44 Prozent. Der aktuelle Bericht des Forschungsinstituts empirica „Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg“, stellt allerdings fest: Viel mehr würden gerne in eigenen vier Wänden leben, können aber nicht.

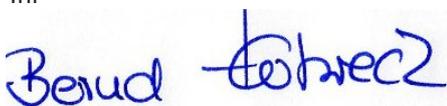
Dies hat verschiedene Gründe: Zum einen fehlt vielen Haushalten das nötige Eigenkapital. Das liegt ganz wesentlich an den Preisen für Immobilien und Bauland, die viel schneller gestiegen sind als die Einkommen, aber auch an gestiegenen Erwerbsnebenkosten. Die Folge: Erwerberhaushalte benötigen heute deutlich mehr Eigenkapital. Da helfen auch die niedrigen Darlehenszinsen nicht. Im Gegenteil, diese treiben die Immobilienpreise weiter an und sorgen für immer höhere Eigenkapitalschwellen.

Zudem sorgen gesetzliche Anforderungen und verschärfte Bauvorschriften für gestiegene Baukosten. Vor allem aber: Es fehlt vielerorts schlicht und ergreifend an verfügbarem Bauland – insbesondere in Städten und den umliegenden Speckgürteln. Denn hier zieht es die Menschen hin. Hier wollen sie wohnen – nicht nur, weil es im urbanen Raum Arbeit gibt, sondern weil man Teil einer lebendigen und vitalen Stadt sein möchte.

Die vier Bausparkassen in Baden-Württemberg waren 2020 an der Finanzierung von rund 60.000 Neubau- und Bestandswohnungen sowie Modernisierungen beteiligt. Empirisch ist bewiesen, dass die Menschen mehr sparen, wenn sie erst einmal Bausparer sind und deshalb auch früher in den eigenen vier Wänden wohnen als andere. Darum ist es so wichtig, junge Menschen rechtzeitig auf das richtige Spargleis zu setzen. Wer einmal gelernt hat, zu sparen, bleibt dabei. Wohneigentum immunisiert gegen hohe Konsumausgaben und neutralisiert die Neigung zu Spontanentscheidungen. Dies gilt heute mehr denn je. Deshalb besitzen Eigentümer im Alter neben ihrer Immobilie deutlich mehr Geldvermögen als Mieter. Ein schöner Nebeneffekt, für den auch die Bausparkassen mit verantwortlich sind.

Weitere Aspekte, die aktuell immer wichtiger werden: Ein Neubau ist heutzutage in der Regel ein klimaschonendes Niedrig-, Null- oder sogar Plusenergiehaus. Bei Bestandserwerben wird die Immobilie oftmals gleich energetisch ertüchtigt. Und selbstnutzende Haushalte im Bestand investieren verstärkt in Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und damit zum Werterhalt ihrer Immobilie, insbesondere in die Nutzung von regenerativen Energien. Die baden-württembergischen Bausparkassen finanzieren die Energiewende mit. Nachhaltigkeit gehört zu ihrem Markenkern. Eine erkenntnisreiche Lektüre wünscht Ihnen

Ihr



Bernd Hertweck

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg 2021

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 und Johannes Henkes

Projektnummer

2020161

Berlin, August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Wichtige Kennzahlen.....	1
2	Die Coolnessfaktoren des Bausparens.....	2
2.1	Wohnungsmarktentwicklungen in BaWü.....	3
2.2	Auswirkungen der Wohnungsbauprämie.....	8
3	Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich.....	10
3.1	Entwicklung der Bausparsummen.....	11
3.2	Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg.....	12
3.3	Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen.....	13
4	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg.....	14
4.1	Bautätigkeit.....	14
4.2	Wohnungsbestand.....	15
4.3	Entwicklung der Wohnungsversorgung.....	16
4.4	Entwicklung der Grundstückspreise.....	18
4.5	Entwicklung der Baukosten.....	19
5	Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparmarkt.....	21
6	Die Bedeutung der Bausparkassen für Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg	22

1 Wichtige Kennzahlen

Bausparen in Baden-Württemberg

- Ende 2020 entfallen auf 1.000 Personen in Baden-Württemberg 400 Bausparverträge (Bundesdurchschnitt: 300 Bausparverträge).
- Die durchschnittliche Bausparsumme pro Kopf in Baden-Württemberg betrug Ende 2020 gut 16.000 Euro (Bundesdurchschnitt knapp 11.000 Euro).
- Die durchschnittliche Bausparsumme eines bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen* neu abgeschlossenen Vertrags wuchs im Zeitraum von 2011 bis 2020 um 60 Prozent (bei allen Bausparkassen bundesweit um 74 Prozent).
- Im Jahr 2020 wurden in Baden-Württemberg aus Bausparverträgen 7,6 Mrd. Euro ausgezahlt und es haben Spareinlagen in Höhe von 5,4 Mrd. Euro die Bausparguthaben erhöht.
- Die vier baden-württembergischen Bausparkassen waren 2020 an der Finanzierung von rund 60 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 2020 wurden in Baden-Württemberg knapp 42 Tsd. Wohnungen fertiggestellt – das sind 37,4 pro 10.000 Personen (bundesweit: 36,8). 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 2020 46,4 qm (bundesweit: 47,4). Im Durchschnitt lebten in Baden-Württemberg Ende 2020 2,1 Personen in einer Wohnung.
- 56 Prozent der Haushalte in Baden-Württemberg hatten 2018 Immobilieneigentum (Bundesdurchschnitt 49 Prozent), 51 Prozent wohnten in der eigenen Wohnung (Bundesdurchschnitt 44 Prozent).

2 Die Coolnessfaktoren des Bausparens

Angesichts der seit Jahren anhaltenden Wohnungsknappheit leidet eine ganze Generation junger und mobiler Menschen: Steigende Mieten fressen sich immer tiefer ins Portemonnaie. Das gilt erst recht für Geringverdienende und für Haushalte zur Miete.

Die Wirkung auf diejenigen, die erstmalig eine Immobilie kaufen wollen, ist ambivalent. Denn in ihrer Brust schlagen zwei Herzen: So muss die laufende Finanzierungslast tragbar, aber auch das Eigenkapital ausreichend groß sein. In vergangenen Hochzinsphasen hatten die Menschen oft ausreichend Eigenkapital, konnten aber die hohen Lasten für die Verzinsung nicht schultern. Das ist in der laufenden Niedrigzinsphase meist kein Problem. Doch haben die niedrigen Bauzinsen eine Kehrseite: Sie treiben die Kaufpreise nach oben und hohe Kaufpreise erhöhen die Eigenkapitalhürde. Hier beißt sich die Katze in den Schwanz: Wenn Niedrigzinsen das Sparen und damit die Eigenkapitalbildung erschweren, aber gleichzeitig die geforderte Eigenkapitalschwelle erhöhen, dann schaffen viele Durchschnittsverdienende nicht mehr den Sprung in die eigenen vier Wände.

Erschwerend kommt ein langfristiger Trend hinzu, auf Knopfdruck Waren online zu bestellen, die im Idealfall per Flugdrohne just-in-time geliefert werden. So zumindest die Erwartungen der jüngeren Kundschaft. Die Menschen sind daher ungeduldiger geworden. Doch Sparen erfordert einen langen Atem, der oftmals nicht mehr aufgebracht werden will. Im Lockdown waren die Konsummöglichkeiten zwar eingeschränkt, wodurch die Ersparnisse vorübergehend Rekordwerte erreichen. Wer aber nur noch Coffee-to-go kennt, will bald auch ein Eigenheim-to-go. Das jedoch ist mit dem deutschen Baurecht sowie mit den hierzulande üblichen Bau- und Grundstückskosten nicht vereinbar. Als Abhilfe empfehlen Insider: Baurecht verschlanken, Bauauflagen vereinfachen oder das Grundstücksangebot vergrößern. Am besten alles auf einmal. Man darf aber auch den Coolnessfaktor des Sparens, speziell des Bausparens, nicht unterschätzen. Und der hat durch die Ausweitung der Wohnungsbauprämie im Jahr 2021 noch ein ganzes Stück zugenommen.

So zeigen empirische Untersuchungen immer wieder, dass die Menschen mehr sparen, wenn sie erst mal Bausparen, und daher auch früher in den eigenen vier Wänden wohnen als andere. Das mag noch mäßig cool klingen. Überzeugender dürfte das Mehr an Freiraum für Homeoffice und Familie sein, welches Wohneigentum gegenüber der Mietwohnung bietet. Ein Argument, das seit dem Lockdown schnell einleuchtet. Zeitgemäße Eigenheime bieten zudem mehr als Garage, Garten oder großen Grill. Ein Neubau ist heutzutage ein klimaschonendes Niedrig-, Null- oder sogar Plusenergiehaus, selbst nutzende Haushalte im Bestand sind Vorreiter bei regenerativen Energien. Im Gewand moderner Architektur spart die urbane Stadtvilla oder das vertikale Townhouse zudem Platz und schon so wertvolle Naturflächen.

Die Möglichkeiten, angespartes Geld ökologisch und resilient in Wohneigentum zu investieren, sind eben vielfältiger als früher. Dennoch immunisiert Wohneigentum weiterhin gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens und neutralisiert so die eigene Sprunghaftigkeit oder die Neigung zu Spontanentscheidungen. Denn hat man die Eigenkapitalhürde erst einmal überwunden, dann steht Wohneigentum auch für den freiwilligen Einstieg in ein Sparverhalten, das im Ergebnis die eigene Ungeduld oder sogar Unvernunft und Launenhaftigkeit bremst. In diesem Sinne ist der Abschluss eines Bausparvertrages, wenn er auch in manchen Renditevergleichen nicht gut wegkommt, wahrscheinlich höchst rational. Er verschafft jungen Menschen nicht nur einen schnelleren Zugang zum blühenden Balkon oder Vorgarten, er öffnet auch neue Wege eines selbstbestimmten Wohnens und führt so ganz nebenbei zu mehr Wohlstand im Alter.

2.1 Wohnungsmarktentwicklungen in BaWü

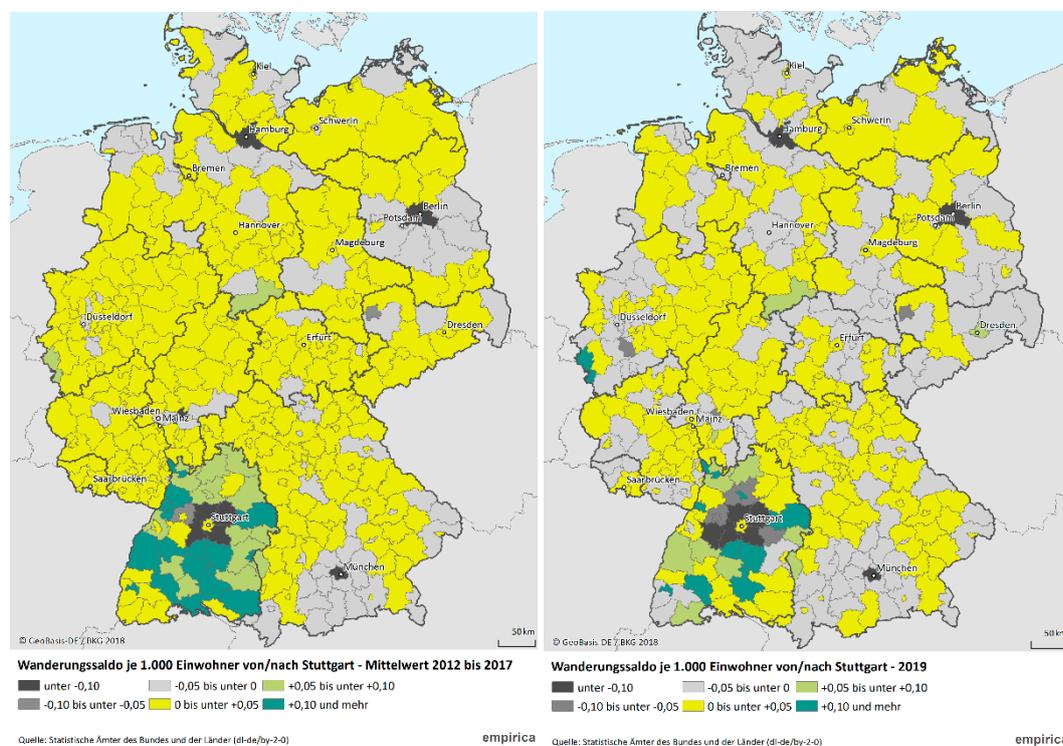
Seit den frühen 2010er Jahren ziehen die jungen Menschen zur Ausbildung oder zum Berufseinstieg bundesweit wie Vogelschwärme übers Land. Lokal verlassen sie dabei die ländlichen Räume und konzentrieren sich in den regionalen Zentren (z.B. Tübingen, Heilbronn oder Ulm). Überregional schwärmen sie von dort in die attraktiven Stadtregionen; dort wiederum konzentrieren sich die Ströme auf die Zentren dieser *Schwarmstädte* (z.B. Heidelberg, Karlsruhe, Stuttgart, Freiburg) und verdrängen so bei Neuvermietung Alteingesessene – vor allem Geringverdienende und junge Familien – entlang der „Hänge“ des Mietpreisgebirges ins Umland. Knappheit sowie steigende Mieten in den Städten und deren Umland sind dann die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

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

2012 bis 2017

(Wanderungssaldo auf Kreisebene)

2019



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

Schwarmwanderung führt zu Knappheit und Verdrängung

Die Neuordnung der Bevölkerung wird greifbar, wenn die Wanderungssalden einzelner Städte regional analysiert werden. So verlor etwa die **Schwarmstadt** Stuttgart im Zeitraum 2012-17 wegen „Überfüllung“ durch Suburbanisierung einen Teil ihrer Bevölkerung an die unmittelbaren Umlandkreise (vgl. schwarze Flächen in Karte 1, links). Auf der anderen Seite hat die Stadt aus fast allen Teilen Deutschlands (vgl. grüne Flächen) sowie aus dem Ausland Bevölkerung hinzugewonnen.

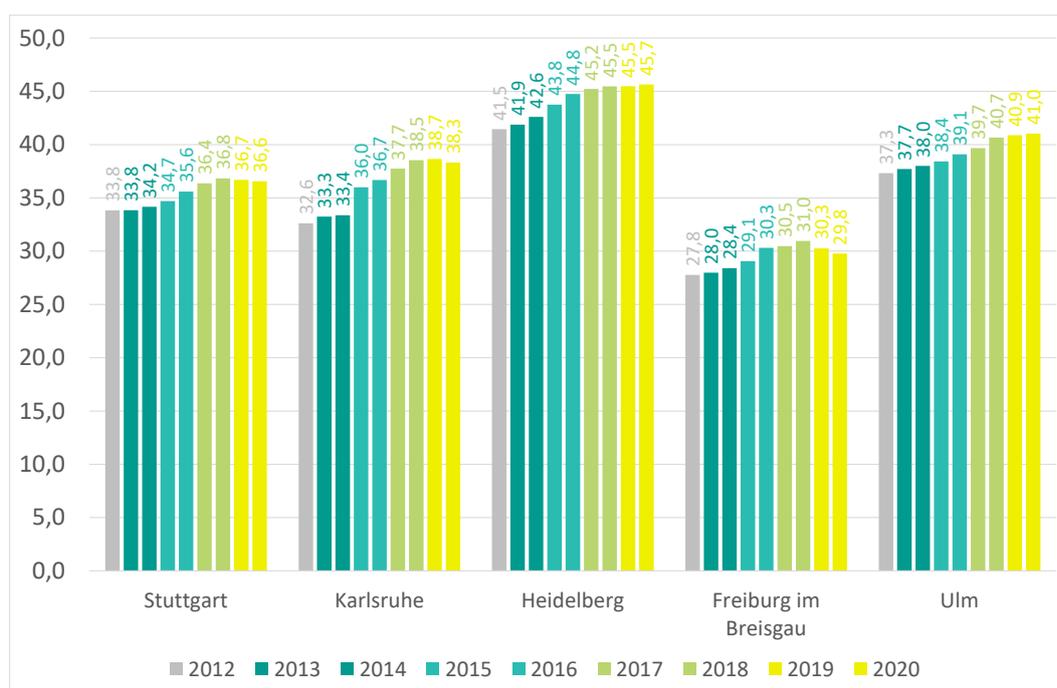
Die Suburbanisierung zieht mittlerweile immer größere Kreise. Am aktuell verfügbaren Datenrand des Jahres 2019 ist die Welle aus Stuttgart bereits in den zweiten Ring der

Umlandkreise übergeschwappt (vgl. Karte 1, rechts). Damit gewinnen jetzt auch bislang weniger beliebte Städte wie Pforzheim von der Verdrängung aus der Landeshauptstadt.

Vor allem knappheitsbedingt verlangsamt sich derzeit bundesweit die Zuwanderung aus ländlichen Regionen in die Schwarmstädte zugunsten von direkten Zuzügen in deren Umland oder in Ausweichstädte wie Pforzheim. Corona stützt dieses Verhalten, weil einfamilienhausähnliche Ausstattungsmerkmale jetzt noch begehrt und damit in den Schwarmstädten noch unbezahlbarer geworden sind. Positiv könnte man formulieren: Der Nachfragedruck verteilt sich jetzt besser übers Land. Noch ist aber offen, ob diese Entwicklung auch das Ende der Abwanderung aus ländlichen Regionen wie der Alb oder dem Hochschwarzwald einläutet.

Abbildung 1: Anteil der Auspendler 2012 bis 2020

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 sind allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung. 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.

Allerdings stagniert diese Entwicklung seit etwa zwei Jahren, in Freiburg kann man sogar einen leichten Rückgang feststellen (vgl. Abbildung 1). Offenbar fällt es jungen Zuzugswilligen immer schwerer, in den begehrten Städten eine Wohnung zu erhaschen. Eine Trendwende in sehr abgelegene Wohnorte muss dies allerdings noch nicht bedeuten. Die Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice würde dies zwar auf den ersten Blick zusätzlich begünstigen. Allerdings bevorzugen viele junge Doppelverdienende allein schon deswegen die Städte, weil die eine nicht im Homeoffice bleiben kann oder der andere fernpendeln muss und daher die Nähe zum Hauptbahnhof braucht. Außerdem ist die Vitalität als Anziehungskraft der Schwarmstädte durch Corona nur vorübergehend beeinträchtigt. Und mittelfristig dürfte die Zuwanderung in die Städte Corona-bedingt wieder zunehmen. Denn bislang sieht es so aus, dass Deutschland mit geringeren Wachstumsverlusten als Frankreich, Italien oder Spanien durch die Pandemie kommen wird.

Entwicklung der Kaufpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in BaWü

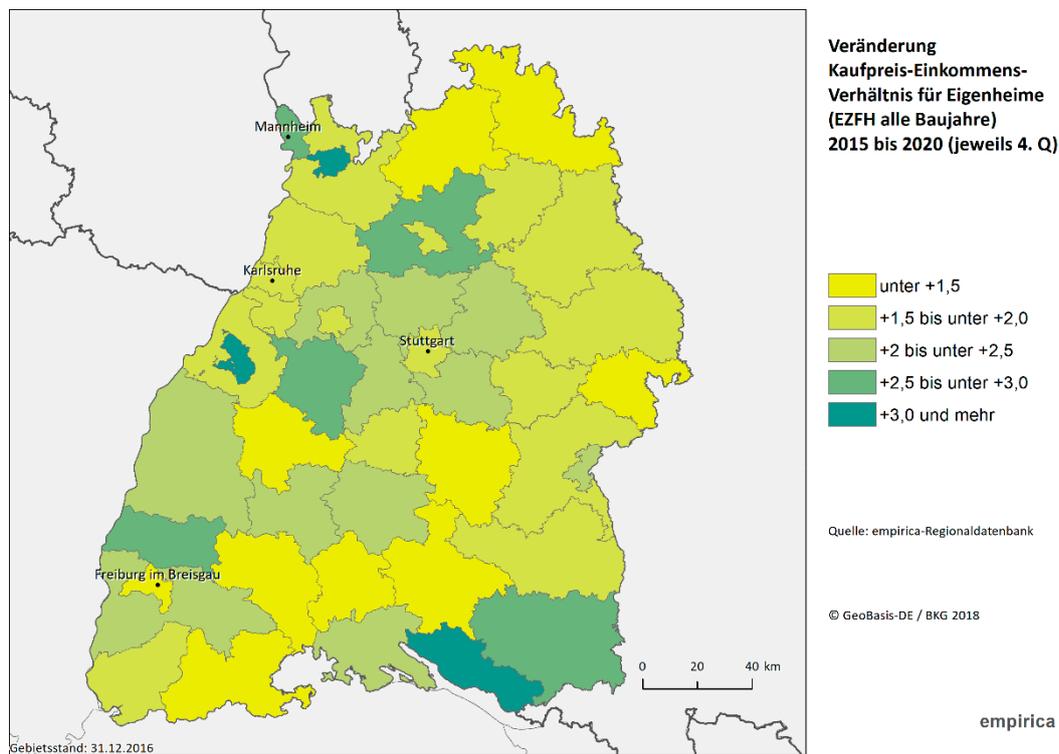
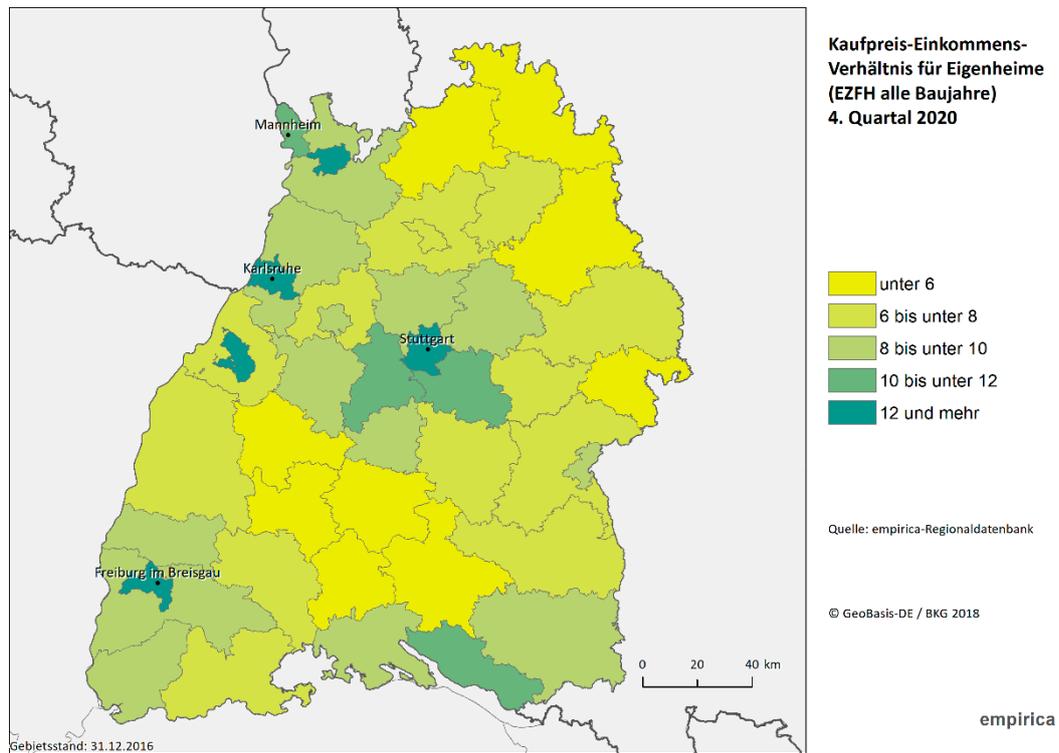
Die Folgen des Schwarmverhaltens und der dadurch provozierten Suburbanisierung liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten - mittlerweile stärker noch in deren Umland - steigen die Mieten und Kaufpreise, in den Wegzugsregionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten und Umlandgemeinden müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In Schrumpfungsregionen verfallen Wohnungen, werden Schulen geschlossen und steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung überproportional an. Das Land spaltet sich demographisch.

Aber auch der Schwarm muss sich umstellen: Während selbstgenutztes Wohneigentum auf dem Land eher im Einfamilienhaus realisiert wird, muss die Stadtbevölkerung meist mit einer Eigentumswohnung vorliebnehmen. Hinzu kommt: Urbane Eigentumswohnungen sind zwar häufig kleiner, aber dennoch oftmals teurer als „ländliche“ Eigenheime. Zusätzliche Verknappung droht durch erschwerte Aufteilung von Bestandsgebäuden in Eigentumswohnungen. Das mag aus Gründen des Milieuschutzes verständlich sein. Es zeigt aber, dass fehlender Neubau letztlich allen Einkommensschichten und Wohnformen schadet.

Eigenheime sind derzeit am teuersten in Stuttgart (15,2 Jahreseinkommen), gefolgt von Freiburg und Baden-Baden (je 14,5) sowie Heidelberg (13,9) und Karlsruhe (13,6); in diesen Städten müssen jeweils mehr als zwölf regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um ein regionaltypisches Eigenheim zu kaufen. Die teuersten Landkreise sind der Bodenseekreis (10,6) sowie Böblingen und Esslingen (je 10,0). Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in Baden-Baden (+5,9), Heidelberg (+3,3) und im Bodenseekreis (+3,0).

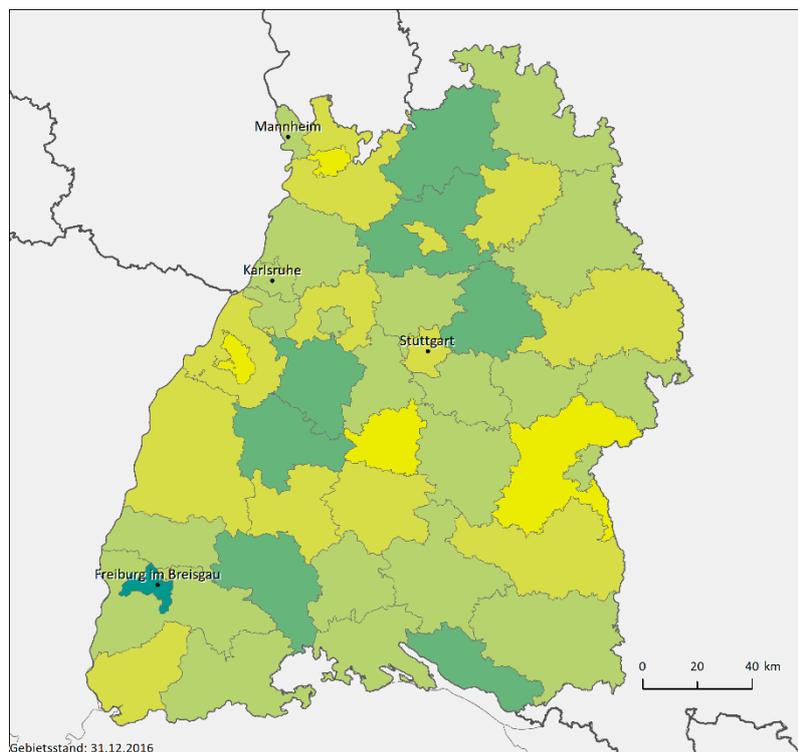
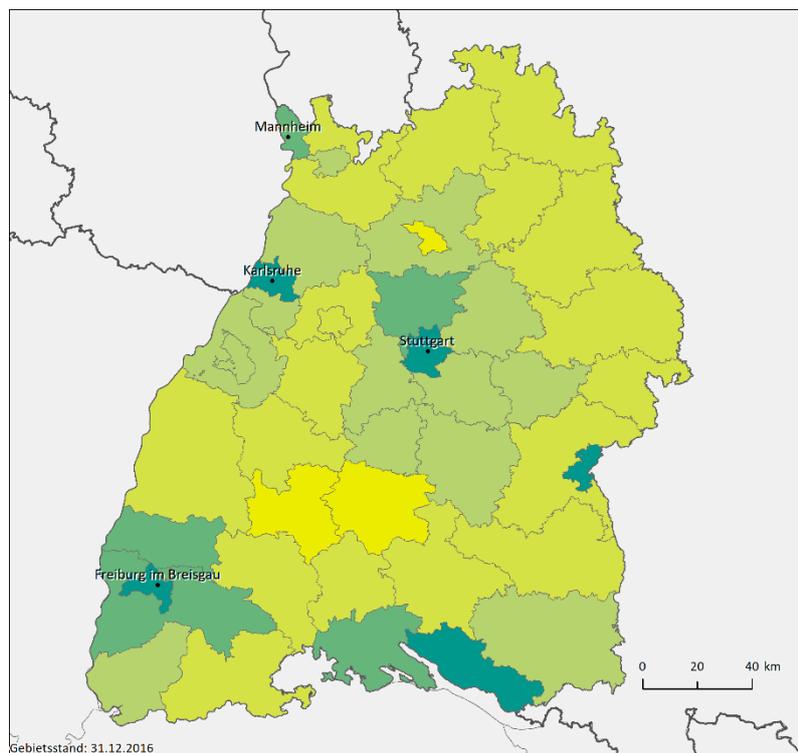
Eigentumswohnungen bieten weniger Wohn- und Grundstücksflächen, liegen dafür meist etwas zentraler als Eigenheime. Insgesamt sind sie damit günstiger, die regionalen Preisrelationen sind denen der Eigenheime aber recht ähnlich. Aktuell sind Eigentumswohnungen in Freiburg am teuersten (9,8 Jahreseinkommen), gefolgt vom Bodenseekreis (6,9), Stuttgart (6,7), Ulm (6,6) und Karlsruhe (6,5); in allen anderen Regionen müssen weniger als 6,5 regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um eine regionaltypische Eigentumswohnung zu kaufen. Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in Freiburg (+4,4), sowie in den Landkreisen Calw und Heilbronn (je +2,4). Über den geringsten Zuwachs können sich Kaufinteressierte in Heidelberg freuen (+0,4).

Karte 2: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigenheime 2020q4 und Zuwachs seit 2015q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

Karte 3: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigentumswohnungen 2020q4 und Zuwachs seit 2015q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

2.2 Auswirkungen der Wohnungsbauprämie

Die Wohnungsbauprämie bekommen alle mindestens 16-Jährigen. Seit der Reform zu Beginn des Jahres 2021 gelten zudem höhere Einkommensgrenzen. Das zu versteuernde Jahreseinkommen darf nun bis zu 35.000 Euro betragen (Ehepaare: 70.000 Euro). Die jährliche Prämie beträgt 10% der Sparleistung, aber höchstens 70 Euro (Ehepaare: 140 Euro). Bedingung ist in der Regel eine wohnungswirtschaftliche Verwendung der Bausparmittel.

Was bewirkt die Wohnungsbauprämie?

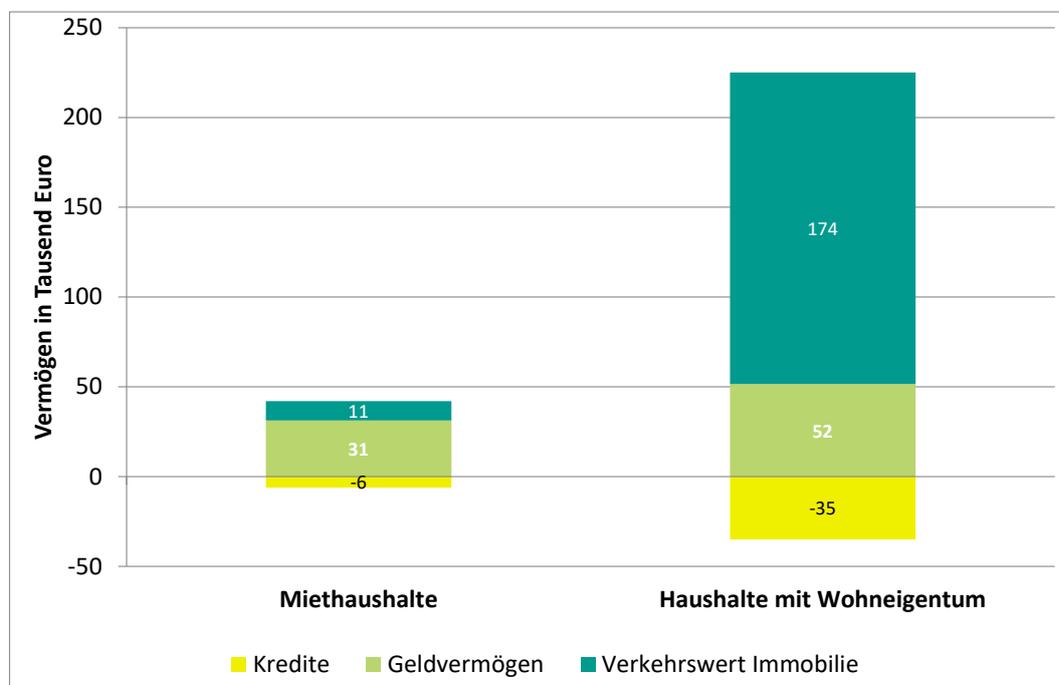
Die Wohnungsbauprämie fungiert oftmals als eine Initialzündung zum langfristig angelegten Sparen. Das gilt insbesondere für junge Menschen in der Ausbildung oder beim Berufseinstieg. Wissenschaftliche Untersuchungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) oder von empirica belegen dies eindrucksvoll. Demnach hat die Wohnungsbauprämie nicht nur einen nachweisbar positiven Effekt auf das Sparen, sondern auch auf die spätere Wohneigentumsbildung. Prämienberechtigte Sparer werden durch die staatliche Zulage in die Lage versetzt, mehr und nachhaltiger zu sparen als vergleichbare Haushalte ohne Bausparvertrag.

Bausparen verbessert die Altersvorsorge der Schwellenhaushalte

Dabei spielt nicht nur die absolute Höhe der Förderung eine Rolle. Diese kann – gemessen an den Kaufpreisen oder Baukosten – immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein.

Abbildung 2: 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

Mindestens genauso wichtig sind dagegen die Signalwirkung, die vom staatlichen Gütesiegel der Förderung ausgeht, sowie die frühzeitige, kontinuierliche und erhöhte Vermögensbildung, die mit der Bausparprämie einhergeht.

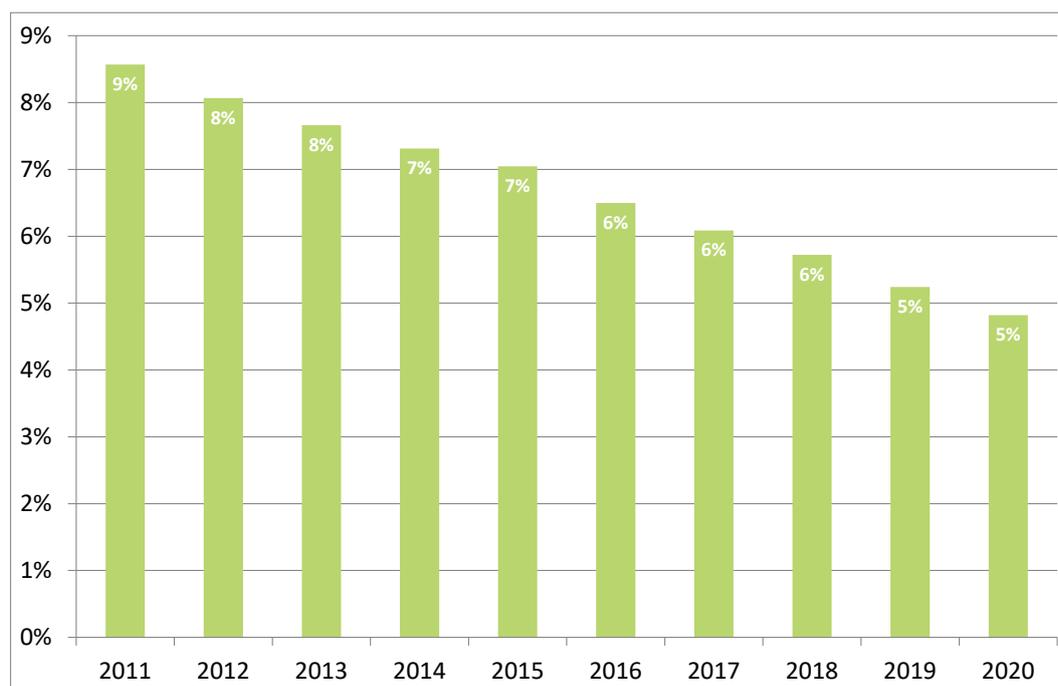
Hervorzuheben ist dabei auch die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums in Bezug auf die Alterssicherung. Dies belegen Vergleiche der Geld- und Immobilienvermögen von Haushalten in Mietwohnungen mit denen in eigenen vier Wänden am Vorabend des Ruhestandes. Demnach haben selbst durchschnittlich Verdienende ein fast doppelt so hohes Geldvermögen und ein fünf- bis sechsfach höheres Gesamtvermögen als gleichaltrige Haushalte im selben Einkommensbereich, die zur Miete wohnen (vgl. Abbildung 2).

Trotzdem immer weniger Eigentumspotenzial

Aufgrund der langen Ansparphase wirken die verbesserten Förderbedingungen der Wohnungsbauprämie allerdings erst langfristig. Kurzfristig verschlechtern sich dagegen die Rahmenbedingungen für junge Ersterwerbende.

Abbildung 3: Eigentumspotenzial unter den 30- bis 44-jährigen Miethaushalten in Baden-Württemberg 2011 bis 2020

Anteil der 30- bis 44-jährigen Miethaushalte mit rechnerisch ausreichend Eigenkapital



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

So sind die Preise für Bauland und Eigenheime in den letzten Jahren beträchtlich angestiegen und darüber hinaus wurden die Sätze der Grunderwerbsteuer wiederholt angehoben. Seit März 2021 entfällt zudem das Baukindergeld. Im Ergebnis schaffen immer weniger junge Familien den Sprung über die erforderliche, regionaltypische Eigenkapitalchwelle. Diese liegt zum Beispiel bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro schon bei gut

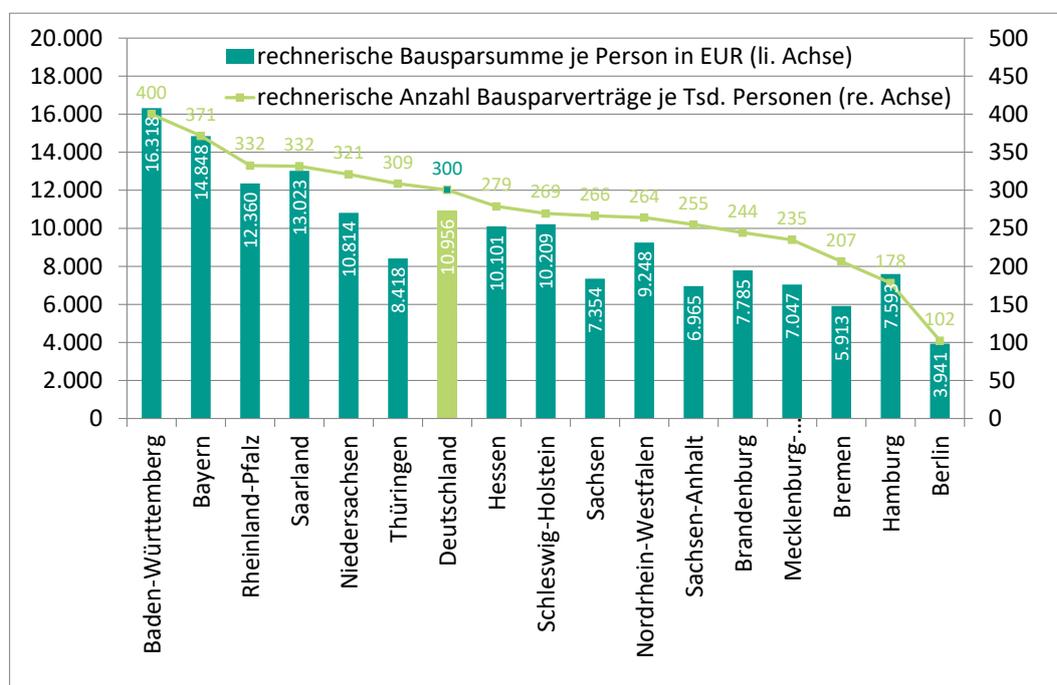
90.000 Euro (20% vom Kaufpreis zzgl. 10% bis 12% für Nebenkosten). Gelang dies im Jahr 2011 noch fast 9% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten im Lande, so ist diese Quote zehn Jahre später um rund die Hälfte auf weniger als 5% geschrumpft (vgl. Abbildung 3).

Ohne weitere Verbesserung der Angebots- oder Förderbedingungen werden gering verdienende Schwellenhaushalte daher auch künftig immer seltener in der Lage sein, die immer höheren Eigenkapitalschwellen zu überwinden. Abhilfe könnte hier der Mietkauf schaffen. Er 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 gezielter und damit kostengünstiger als beim Baukindergeld überwunden werden kann. Das gilt erst recht, wenn der Mietkauf passgenau mit der Wohnungsbauprämie verzahlt würde.

3 Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich

Bausparen überzeugt die Menschen. Von bundesweit 1.000 Personen besitzen Ende des Jahres 2020 rein rechnerisch 300 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 400 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.

Abbildung 4: Anzahl Bausparverträge und Bausparsummen 2020



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

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 gut 16 Tsd. Euro pro Person gegenüber knapp 11 Tsd. Euro im bundesweiten Mittel.

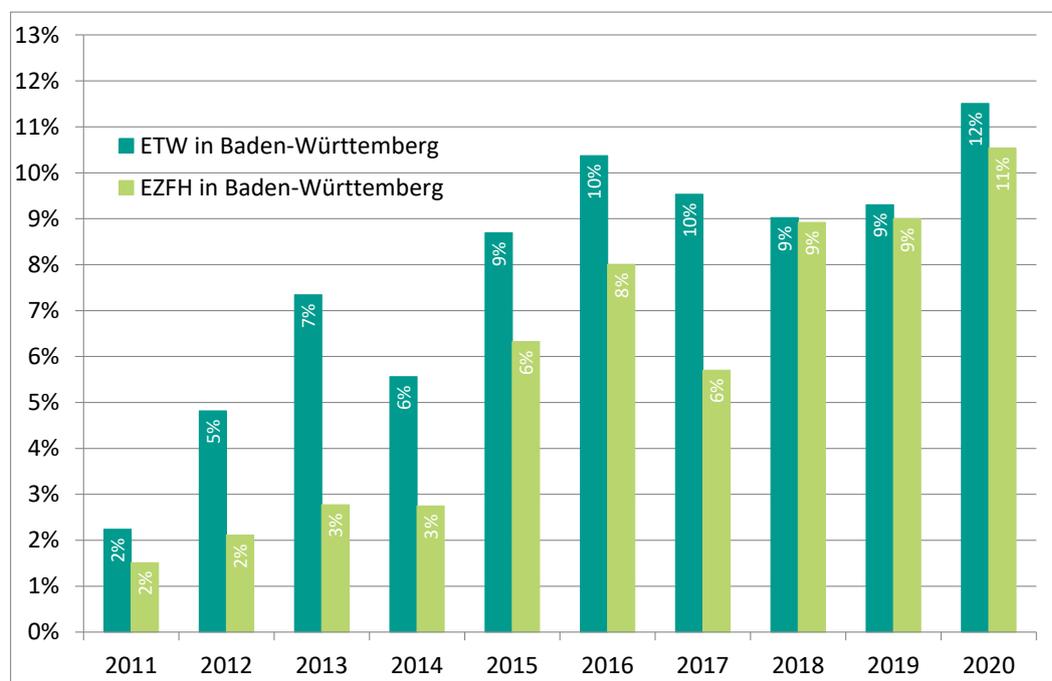
Diese Zahlen sind beeindruckend, auch wenn die Attraktivität des Bausparens in den letzten Jahren etwas gelitten hat. Das hatte zwei Ursachen: Wegen Erbschaften mussten sich immer mehr Menschen um das Ansparen des Eigenkapitals keine Gedanken mehr machen und die ständig fallenden Bauzinsen ließen den Vorteil langfristiger Zinssicherheit erblasen.

Mittlerweile beginnt sich jedoch das Blatt zu wenden. Die Zinsen haben mit der Coronapandemie einen historischen Tiefpunkt erreicht und jungen Familien gelingt es angesichts explodierender Baupreise zunehmend nicht mehr, die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Gezieltes Ansparen mit Zinsgarantie wird dadurch wieder hip. Das scheinbar altbackene Bausparen ist nämlich gar nicht so uncool: 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, mit einem Bausparvertrag die aktuellen Niedrigzinsen langfristig zu sichern.

3.1 Entwicklung der Bausparsummen

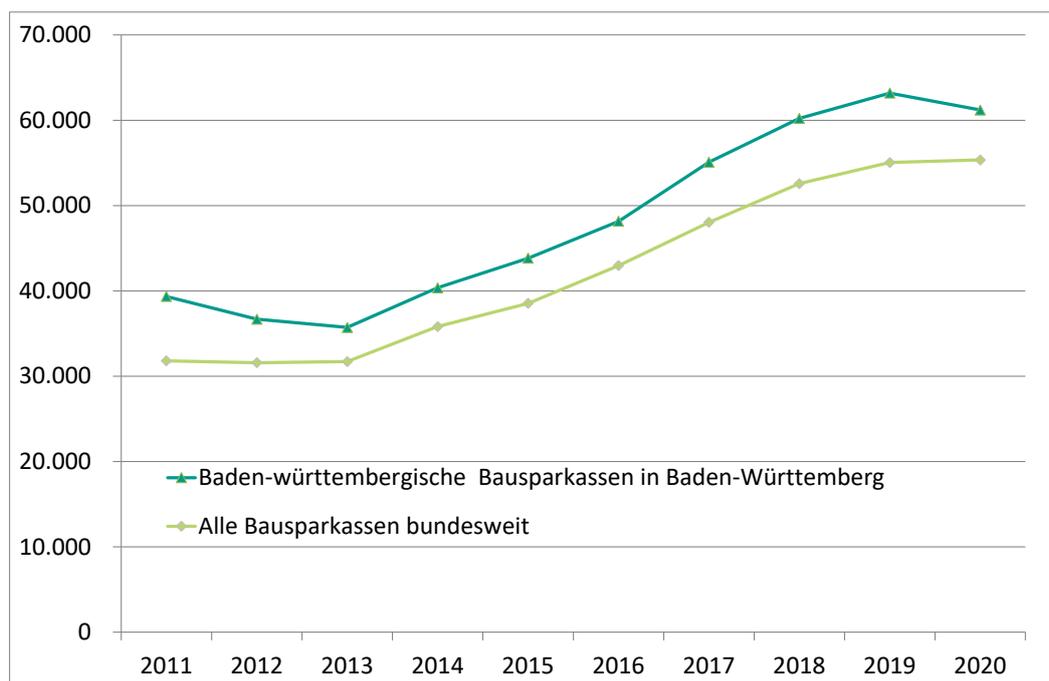
Die steigenden Baukosten und Kaufpreise spiegeln sich auch im Neugeschäft der Bausparkassen. Denn die mittleren Bausparsummen je Vertrag sind nahezu parallel gestiegen.

Abbildung 5: Preisentwicklung in Baden-Württemberg bei inserierten Eigentumswohnungen und Eigenheimen 2011 bis 2020



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)

Abbildung 6: Entwicklung der mittleren Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft in EUR) 2011 bis 2020



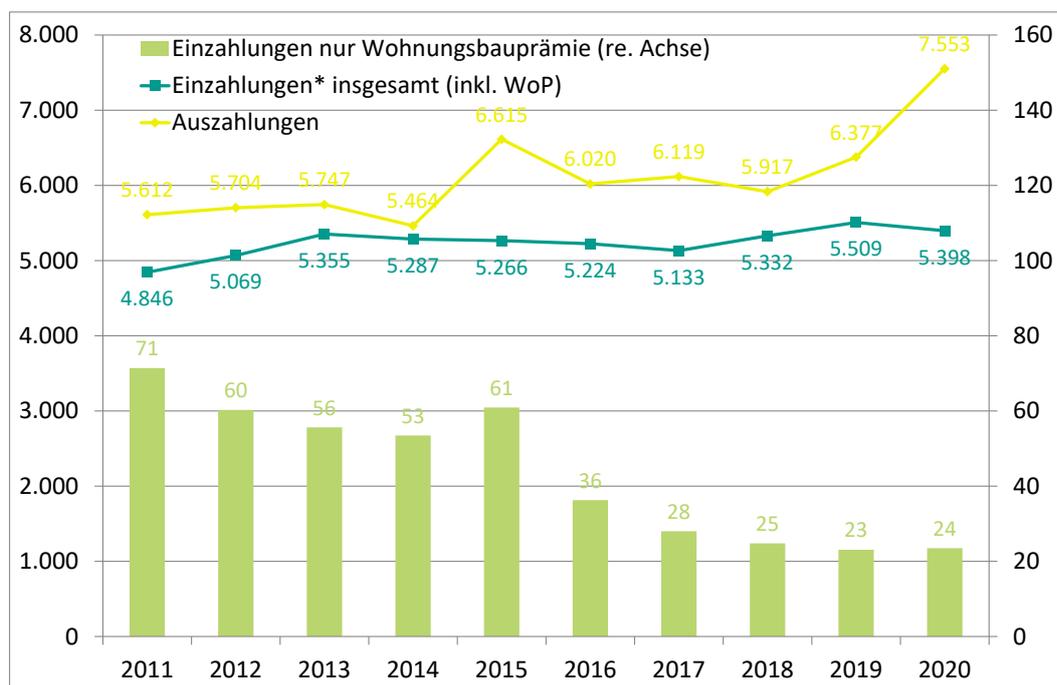
Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Im Durchschnitt sind die inserierten Immobilienpreise in Baden-Württemberg seit 2010 bei Eigentumswohnungen um 112% und bei Eigenheimen um 74% gestiegen. Der Anstieg hat sich bei Eigentumswohnungen bereits im Jahr 2012 auf mehr als 5% jährlich beschleunigt, bei Eigenheimen erst im Jahr 2015. Fast parallel dazu haben die durchschnittlichen Bausparsummen ihre mehrjährige Stagnation beendet. Mittlerweile liegen die Vertragssummen damit zwar deutlich höher als noch vor zehn Jahren, vielerorts steht dennoch kein ausreichendes Eigenkapital zur Verfügung: explodierende Mieten und die Niedrigzinsen haben vielen jungen Menschen das Sparen verleidet.

3.2 Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg

Das baden-württembergische Bauspargeschäft entwickelt sich insgesamt sehr stabil und verlässlich. Die Einzahlungen bewegen sich seit Jahren auf einem Niveau über fünf bis 5,5 Mrd. Euro jährlich – Zins- und Tilgungsleistungen sind hier nicht miteingerechnet. Vermutlich wären die Einzahlungen jedoch eher gestiegen, wenn bis Ende des Jahres 2020 nicht immer weniger Haushalte zum Bezug der Wohnungsbauprämie (WoP) berechtigt gewesen wären. Die dafür bindenden Einkommensgrenzen wie auch die Höhe der Maximalprämie wurden lange 25 Jahre nicht angepasst. Im Ergebnis sind die Einzahlungen rein aus dem Bezug der Wohnungsbauprämie in den letzten Jahren von über 70 Mio. Euro auf nur noch gut 20 Mio. Euro um zwei Drittel geschrumpft.

Abbildung 7: Ein-/ Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg (Mio. EUR) 2011 bis 2020



*Sparzahlungen ohne Zins-/Tilgungsleistungen

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

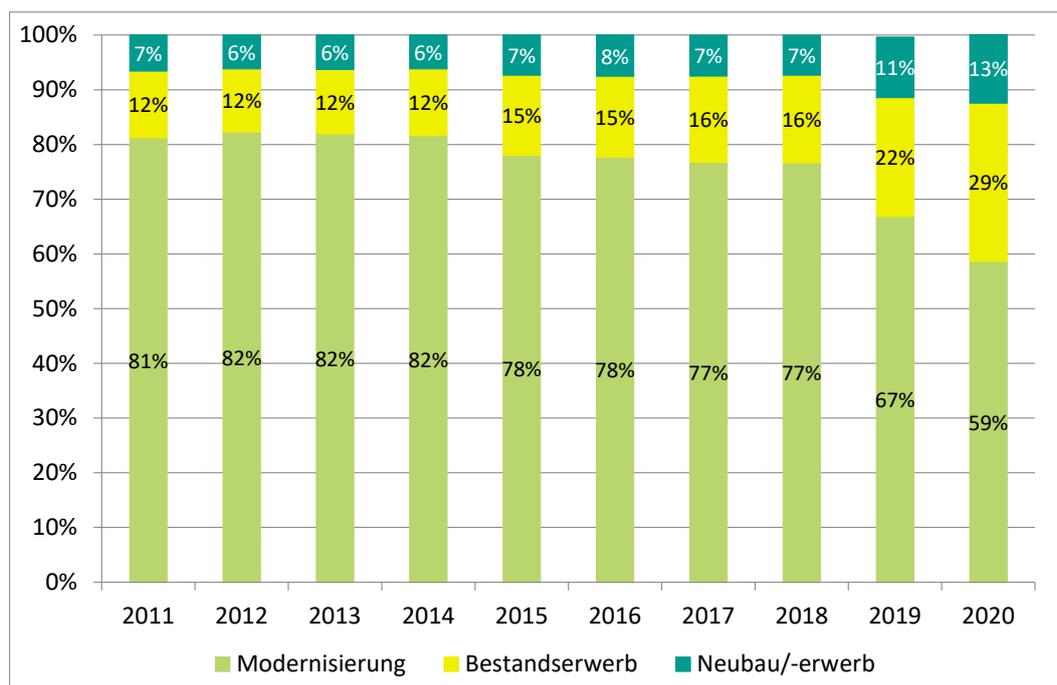
Dass die Einzahlungen insgesamt trotz rückläufiger Inanspruchnahme der Wohnungsbauprämie stabil geblieben sind, liegt insbesondere daran, dass die durchschnittliche Bausparsumme steigt und diese Verträge dann auch höher bespart werden.

Die Auszahlungen aus Bausparverträgen in Baden-Württemberg bewegen sich um die 6 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 insbesondere von der Einführung neuer Bauspartarif-Generationen mit sehr niedrigen Darlehenszinsen. Zwischenzeitliche Rückgänge waren nicht zuletzt auch der Einführung stärkerer regulatorischer Vorgaben geschuldet (z.B. die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie ab 2016).

3.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen

Zuletzt waren Bausparmittel im Jahr 2020 bei nahezu 60 Tsd. Finanzierungsanlässen in Baden-Württemberg beteiligt. Das Gros der Anlässe waren lange Zeit mit Abstand die Modernisierungen, deren Anteil ist seit 2017 allerdings von fast 80% auf nunmehr knapp 60% gesunken. Spiegelbildlich entfallen immer mehr Finanzierungsanlässe auf Bau oder Kauf, deren Anteil hat sich im selben Zeitraum in etwa verdoppelt. Auf Neubau oder Neuerwerb entfallen jetzt 13% oder knapp 8.000 Fälle. Verglichen mit der Summe neu errichteter Eigenheime und Eigentumswohnungen von rund 25 Tsd. Einheiten waren Bausparmittel somit rein rechnerisch bei fast jedem dritten Neubau oder Neuerwerb von Wohneigentum mit von der Partie.

Abbildung 8: Struktur der Finanzierungen in BaWü nach Finanzierungsanlass (bezogen auf Anzahl Finanzierungen) 2011 bis 2020



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Aber nicht nur der Neubau, auch der Bestandserwerb hat im Zeitverlauf gegenüber den Modernisierungen wieder an Gewicht gewonnen. Dies korrespondiert mit den gegenüber 2010 wieder höheren Neubaulzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Verglichen mit dem Jahr 2000 mit Fertigstellungszahlen von rund 28 Tsd. Einheiten werden derzeit gleichwohl gerade mal halb so viele Eigenheime neu errichtet. Vielerorts fehlt schlicht das dazu erforderliche Bauland. Auch deswegen dürfte der Anteil der Bestandserwerbe schneller gestiegen sein als der von Neubau und Neuerwerben.

4 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

4.1 Bautätigkeit

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. 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.

Tabelle 1: Bautätigkeit (Wohnungen und Wohnheime) in Baden-Württemberg 2011 bis 2020

Jahr	in neuen Wohngebäuden mit ...				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.
2011	14,0	143,8	10,5	89,9	0,6	94,6	2,5	28,0
2012	14,8	145,5	13,5	87,6	1,2	78,9	2,5	33,7
2013	14,5	145,1	13,0	89,2	0,5	103,7	2,4	31,8
2014	15,1	144,6	15,8	88,9	0,8	82,3	2,8	35,6
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

*neue Wohnungen in Bestandsgebäuden

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

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, seither liegt 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 auf nur noch gut 80 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.

4.2 Wohnungsbestand

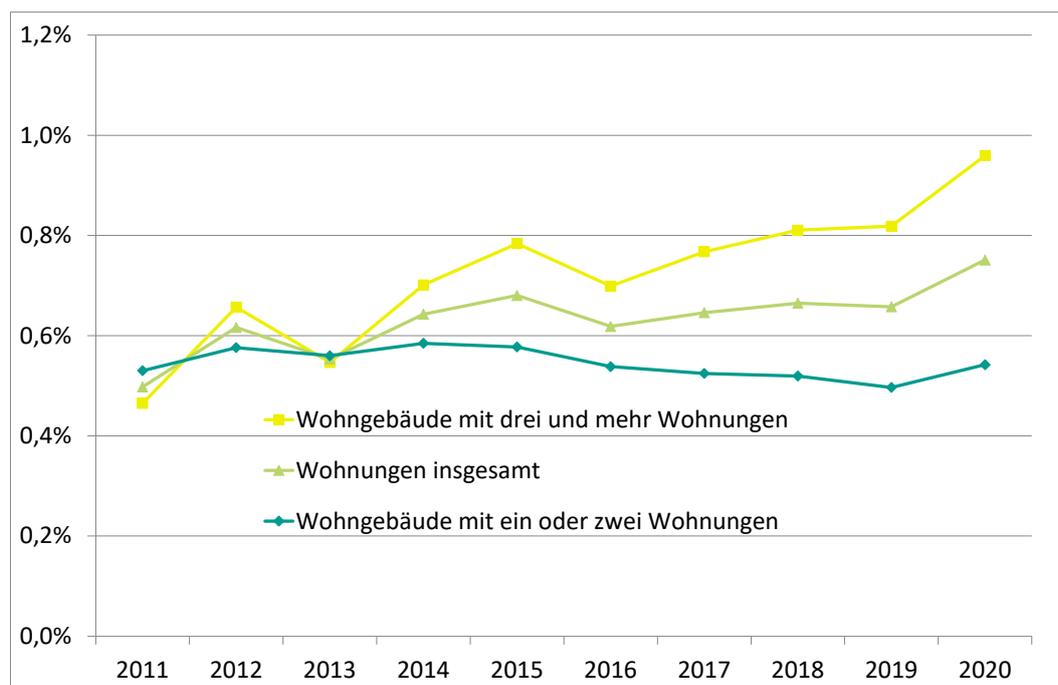
Leben im Eigenheim – das ist ein Wunschtraum der Mehrheit aller Menschen im Land. Immerhin kann sich die Hälfte der Bevölkerung den Traum erfüllen, denn jede zweite Wohnung in Baden-Württemberg findet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

An diesen Wohnverhältnissen hat sich in den letzten Jahren nicht viel geändert. Das war auch nicht zu erwarten, 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.

Dennoch ist derzeit ein gewisser Trend hin zu Geschosswohnungen zu beobachten. Die höheren Fertigstellungszahlen bei gleichzeitig geringen Abgangsraten führen zu leichten

Verschiebungen im Bestand – auch wenn dies auf die Eigenheimquote eher homöopathische Auswirkung hat. Während also der Bestand an Eigenheimen nur um 0,5% pro Jahr wächst, vermehren sich die Geschosswohnungen mit 1,0% jährlich doppelt so schnell. Verglichen mit früheren Jahrzehnten ist das aber trotz jüngster Beschleunigung immer noch wenig: Ende der 1990er Jahre wuchs der Geschosswohnungsbestand mit jährlich 1,2% und Eigenheime sogar noch einen Tick stärker.

Abbildung 9: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg 2011 bis 2020



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

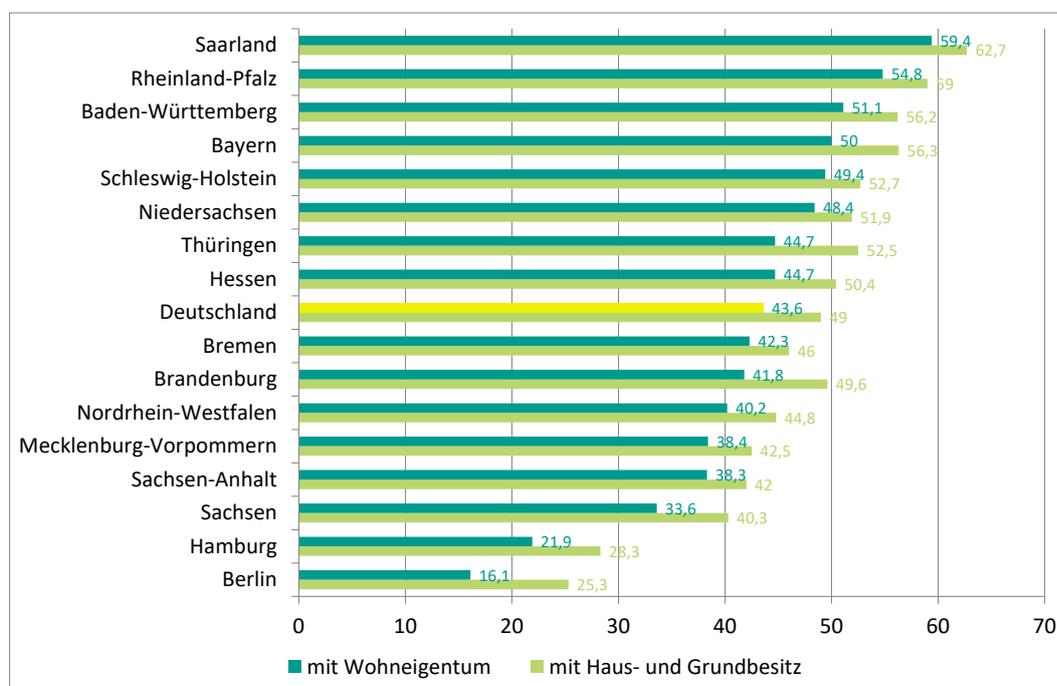
4.3 Entwicklung der Wohnungsversorgung

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 oder 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. Haushalte 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.

Bundesweit können sich gut vier von zehn Haushalten glücklich schätzen, denn sie wohnen in den eigenen vier Wänden (44%). In Baden-Württemberg ist die Freude größer, hier wohnt eine knappe Mehrheit von 51% mietfrei. 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. Deswegen liegt die Quote der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz bundesweit rund 5 Prozentpunkte über der Eigentumsquote. Die größte Abweichung bietet das Land Berlin, aber dort ist die Wohneigentumsquote mit 16% auch mit Abstand am geringsten.

Abbildung 10: Anteil Haushalte mit Haus-/Grundbesitz bzw. mit selbstgenutztem Wohneigentum nach Bundesländern 2018



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

Weitere zentrale Parameter der Wohnungsversorgung sind die mittleren Wohnungsgrößen, die Wohnfläche pro Kopf sowie die Belegungszahl der Wohnungen. Trotz Stagnation der Wohnungsgrößen im Neubau steigt die mittlere Wohnfläche: Selbst kleinere Neubaugewohnungen sind eben noch größer als Bestandswohnungen.

Verwirrend ist zunächst, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche trotzdem nahezu stagniert, denn die Wohnungen werden doch größer und die Zahl der alleinlebenden Singles steigt. Gleichwohl leben auch immer mehr Menschen in Baden-Württemberg, sie wandern aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland hierher. Angefangen mit Südeuropa nach der Finanzkrise 2008 über Osteuropa im Zuge der EU-Erweiterung und den Geflüchteten um das Jahr 2015 bis hin zu hochqualifizierten Fachkräften aus aller Welt.

Die daraus resultierende Wohnungsknappheit lässt dann nicht nur die Mieten und Preise steigen. Sie hat auch dazu geführt, dass mehr junge Menschen (wieder) in Wohngemeinschaften leben oder Kinder später das Elternhaus verlassen. Im Ergebnis ist die Belegungsdichte der Wohnungen im Land erstmals seit langer Zeit wieder leicht gestiegen: von 2,07 Personen im Jahr 2012 auf 2,10 Personen im Jahr 2015. Seither lässt das höhere Neubaubiveau jedoch wieder etwas aufatmen: Der alte Trend hin zu geringeren Belegungsdichten setzt sich fort – wenn auch nur langsam.

Tabelle 2: Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg 2011 bis 2020 (Wohnungsbestand)

Jahr	Mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Personen je Wohnung (Anz.)
2011	95,6	46,0	2,08
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

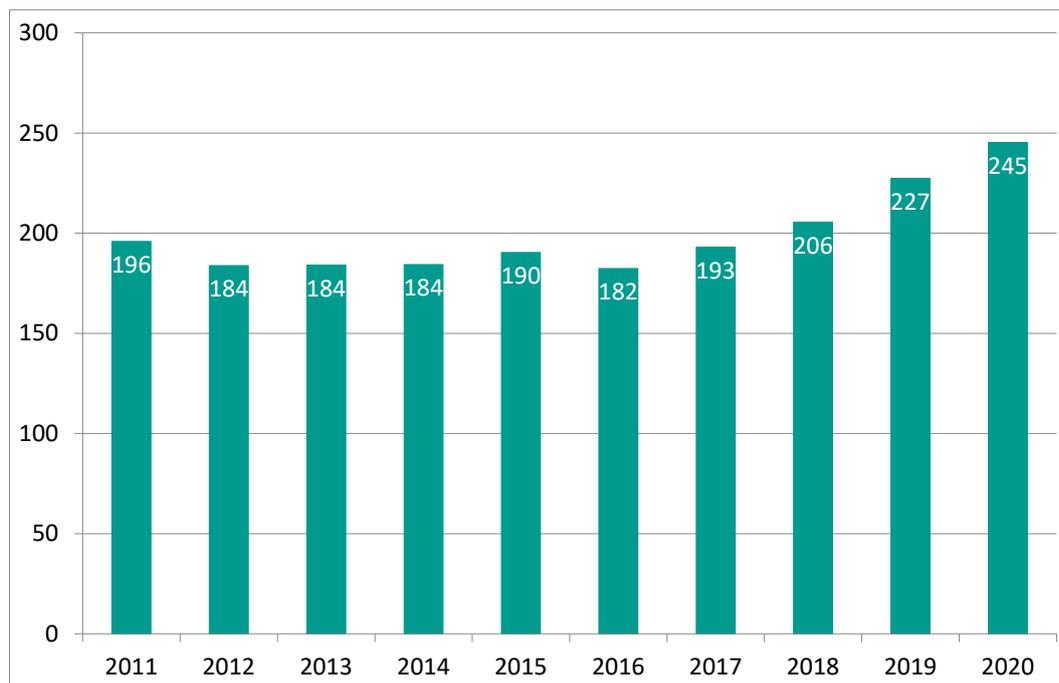
Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Destatis | dl-de/by-2-0)

4.4 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 auch 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.

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 steigenden Angebot. Im Ergebnis steigen die Preise dort weit überdurchschnittlich.

Dieser Preistrend wird jedoch von den amtlich erhobenen Baulandpreisen nicht korrekt wiedergegeben. Das liegt zum einen daran, dass hier nur ein Landesdurchschnitt aus entspannten und 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.

Abbildung 11: Baulandpreise in Baden-Württemberg (Euro pro qm) 2011 bis 2020

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

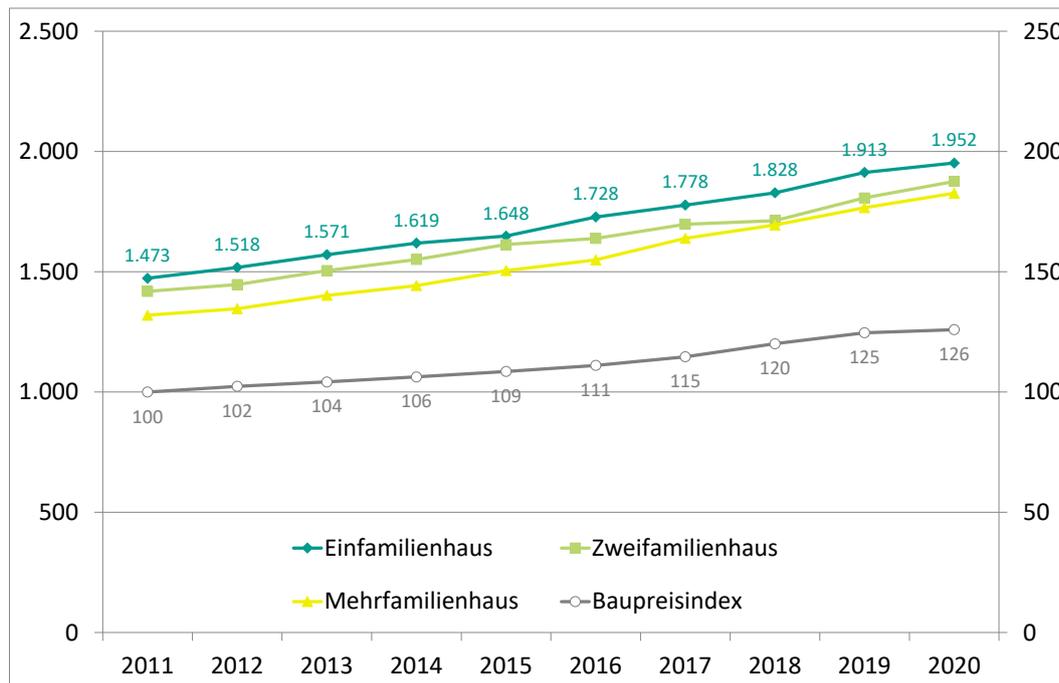
Den Durchschnittspreis in Baden-Württemberg gibt das Landesamt mit 245 Euro pro Quadratmeter an. Allerdings gibt es Bauland Ende 2020 im Neckar-Odenwald-Kreis schon für 77 Euro oder im Main-Tauber-Kreis für 80 Euro den Quadratmeter. Dagegen werden in Freiburg 1.425 Euro oder in Stuttgart 1.438 Euro verlangt.

4.5 Entwicklung der Baukosten

Der baden-württembergische Index für Baupreise ist seit dem Jahr 2011 um 26% gestiegen (vgl. Abbildung 12). Aber auch dieser Zuwachs gibt nicht die tatsächlichen Zusatzbelastungen wieder, denn er vernachlässigt die gestiegenen Anforderungen und Ansprüche. Tatsächlich haben die veranschlagten Baukosten für Einfamilienhäuser von rund 1.470 Euro auf gut 1.950 Euro je Quadratmeter um 33% zugelegt und die für Geschosswohnungen sogar von 1.320 Euro auf fast 1.830 Euro um 38%.

Eine noch differenziertere Betrachtung der Kostensteigerungen ist in der Studie „Bezahlbarer Wohnraum 2021“ der ARGE Kiel für den Zeitraum 2000 bis 2020 dokumentiert. Demnach sind bundesweit die reinen Baukosten (+49%) stärker gestiegen als die Kosten der Lebenshaltung (+33%). Addiert man dazu jedoch die veränderten Bauqualitäten und höheren gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie anderer Verschärfungen von Bauvorschriften im betrachteten Zeitraum, dann lag der „wahre“ Preisanstieg für das Bauen sogar bei 70% (vgl. Abbildung 13, die beiden linken Säulen).

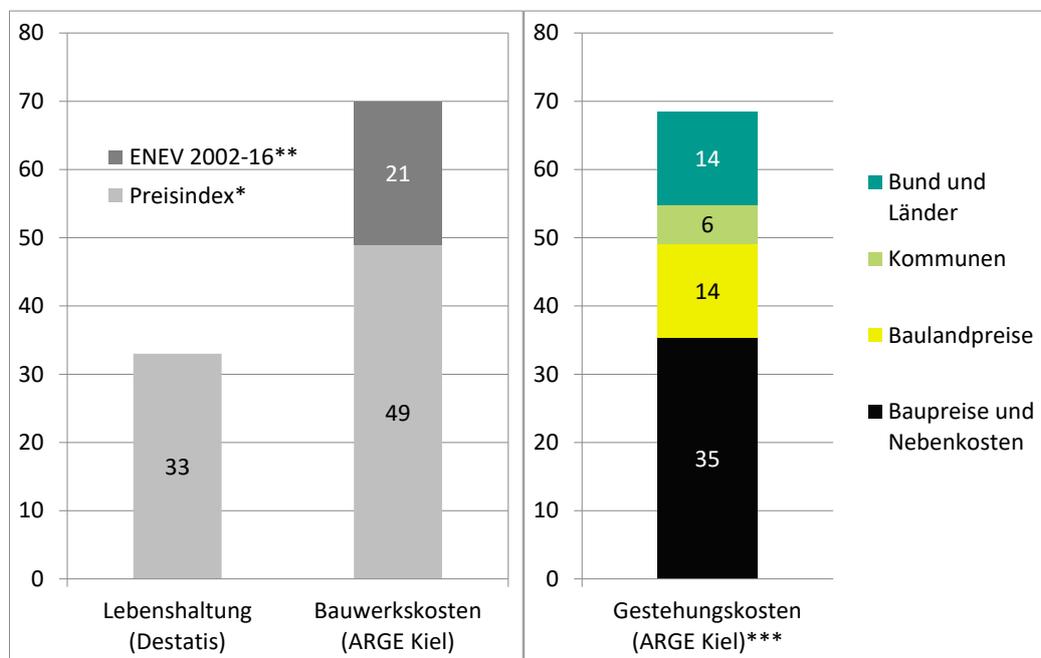
Abbildung 12: Baupreisindex (2010=100; rechts) und veranschlagte Baukosten (Euro pro qm; links) in Baden-Württemberg 2011 bis 2020



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

Abbildung 13: Die „wahre“ Preisentwicklung (in Prozent) 2000 bis 2020

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



*lt. Destatis; Qualität/Anforderungen unverändert **und andere zusätzliche Anforderungen beim Bau ***Gestehungskosten = reine Baukosten + Preise für Bauland, Ausstattung, Baunebenkosten
 Quelle: „Bezahlbarer Wohnraum 2021“ der ARGE Kiel (2020) S. 7f.

Eine andere Aufschlüsselung zeigt den Beitrag der unterschiedlichen Politikebenen auf die Gestehungskosten. Die Gestehungskosten berücksichtigen neben den reinen Baukosten auch steigende Preise für Grundstück, Ausstattung oder Baunebenkosten. Im Ergebnis sind die Gestehungskosten im Zeitraum 2000 bis 2020 bundesdurchschnittlich um etwa 69% gestiegen. Nur die Hälfte davon (35 Punkte) entfiel auf gestiegene Baupreise und Nebenkosten, weitere 14 Prozentpunkte auf teureres Bauland und rund 20 Prozentpunkte auf zusätzliche Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen (vgl. Abbildung 13, rechte Säule). Dazu zählen etwa erhöhter Schallschutz, Barriere-Reduktion, Einbau von Aufzügen oder Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen. Wenn also im Jahr 2000 noch für rund 2.000 Euro je Quadratmeter eine Geschosswohnung gebaut werden konnte, so stieg der Preis für das im Bericht betrachtete identische Typengebäude bis zum Jahr 2020 auf rund 3.400 Euro.

5 Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparkmarkt

Tabelle 3: Bilanzsumme der Bausparkassen (Mrd. EUR) 2011 bis 2020

Jahr	Deutschland	Baden-Württemberg	
	absolut	absolut	Anteil
2011	198	84	42%
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%

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer 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 Sparkassen-sektor vorherrschenden Regionalprinzips nur in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

Den baden-württembergischen Bausparkassen kommt im bundesweiten Vergleich eine besondere Stellung zu. Sie verwalten einen Großteil aller Bausparverträge und Bausparsummen. Die mittleren Bausparsummen je Vertrag im Neugeschäft sind 2% höher als im Durchschnitt aller Bausparkassen und sogar 11% höher bei Verträgen mit Kunden innerhalb des Bundeslandes.

Zusammen wiesen die vier Bausparkassen im Jahr 2020 eine Bilanzsumme von 134 Mrd. Euro auf. Damit entfällt auf sie mit 54% mehr als die Hälfte der Bilanzsumme aller deutschen Bausparkassen. Diese Quote konnte damit in der vergangenen Dekade nicht unerheblich von 42% um 12 Prozentpunkte gesteigert werden.

6 Die Bedeutung der Bausparkassen für Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg

Die baden-württembergischen Bausparkassen haben im Jahr 2020 zusammen über 9.000 Personen unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft beschäftigt. Davon arbeiteten rund 4.300 Beschäftigte oder knapp die Hälfte direkt bei den vier Bausparkassen im Lande, weitere etwa 3.200 Beschäftigte oder ein gutes Drittel bei Tochter- und Schwesterunternehmen sowie etwa 1.600 Personen oder ein Sechstel als Handelsvertretung nach §84 HGB für die Bausparkassen.

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.

Tabelle 4: Bei den baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigte Personen in Baden-Württemberg 2011 bis 2020

Jahr	Beschäftigte bei Bausparkassen (Köpfe)			Summe
	Direkt	Indirekt*	Handelsvertretung**	
2011	4.591	3.163	1.596	9.350
2012	4.439	3.358	1.589	9.386
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

* Tochter-/Schwesterunternehmen ** §84-HGB

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen