



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

IMPULSE FÜR ZUKUNFTSORIENTIERTES BAUEN UND WOHNEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

2025

Präambel

Baden-Württemberg gehört zu den führenden Wirtschaftsregionen in Europa: mit Weltkonzernen, Mittelständlern, hoher Innovationskraft und geringer Arbeitslosigkeit. Um diese Position zu halten, bedarf es eines Strukturwandels, Investitionen in Zukunftstechnologien und einer Zuwanderung von Arbeitskräften aus allen Regionen Deutschlands, Europas und der Welt. Gleichzeitig wirken folgende Faktoren als Wachstumsbremsen: Mangel an bezahlbarem Wohnraum, hohe Miet- und Immobilienpreise und eine regional sehr unterschiedlich ausgeprägte Infrastrukturausstattung.

Selbst genutztes Wohneigentum bietet eine Vielzahl an Vorteilen, die über das reine Wohnen hinausgehen:

- Es ist eine wichtige Säule der Altersvorsorge, die schon zu Erwerbszeiten genutzt werden kann.
- Es trägt zur Attraktivität eines Standorts bei, verankert in der Nachbarschaft, wirkt stabilisierend auf das Quartier und ist für Unternehmen von Bedeutung, die qualifizierte Arbeitskräfte gewinnen möchten.
- Als weiteren positiven Aspekt trägt Wohneigentum zum Gelingen der Klimawende bei, da Wohneigentümer verstärkt in die energetische Effizienz ihrer Immobilien investieren und zahlreiche Maßnahmen im Bestand umsetzen.
- Wohneigentum fördert darüber hinaus die soziale Sicherheit, indem es den Vermögensaufbau unterstützt.
- Schließlich ergeben sich positive Effekte für den Mietwohnungsmarkt, da durch den Erwerb von Wohneigentum bestehende Mietwohnungen freierwerden und so Umzugsketten in Gang gesetzt werden, die zusätzlichen Wohnraum verfügbar machen.

Angespannte Wohnungsmärkte

Der Druck auf die Wohnungsmärkte bleibt sehr hoch. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt durch Zuzug von außen und die Binnenmigration in Schwarmstädte. Das Angebot kann angesichts hoher Baupreise und Fachkräftemangel in bestimmten Gewerken nicht Schritt halten. Die dauerhafte Niedrigzinsphase und ihr abruptes Ende sind dafür verantwortlich, dass der Eigenkapitalaufbau über lange Zeit beschwerlich war und sich zur Eigenkapitalhürde nun aufgrund der veränderten Darlehensbedingungen auch Einkommenshürden gesellen. Die Energiepreise haben sich nach zwischenzeitlichen Rekorden wieder beruhigt, aber die Verunsicherung bleibt – auch mit Blick auf Gebäudesanierung und Wärmeversorgung. Die aktuelle konjunkturelle Entwicklung in vielen Branchen schränkt die finanziellen Spielräume der Haushalte immer mehr ein.

Die Herausforderungen im Überblick:

	▪ Wohnungsbau stark rückläufig ▪ Baugenehmigungen 2024: -40% zu 2022 ▪ Prognose Baufertigstellungen: 2026 < 200 Tausend		▪ Baufinanzierungsmarkt ▪ 2021 noch 284 Mrd. € ▪ Erholung in 2024: +23% auf 198 Mrd. €
	▪ Wohneigentumsbildung stagniert ▪ Eigentumsquote von 46% in 2010 auf 44% in 2022 gesunken ▪ Insbesondere Rückgang in jüngerer Zielgruppe		▪ Energetisch: Erhebliche Verunsicherung ▪ 3,7 Mio. Hauseigentümer planen 2023 Investitionen in nächsten 5 Jahren ▪ Attentismus: Sanierungsquote < 1%
	▪ Wunsch nach Wohneigentum bleibt hoch ▪ 80% wünschen sich Wohneigentum ▪ 2 von 3 Mietern würden am liebsten im Wohneigentum wohnen		▪ Förderbedingungen passen nicht ▪ Geringere Wohneigentumsförderung auf Bundesebene ▪ Reduzierung Förderung für individuelle Sanierungsfahrpläne (Fördervoraussetzung)

Erforderlich ist deshalb eine neue Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Gemeinden, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der wohnraumfinanzierenden Institute, um die Rahmenbedingungen zu optimieren und auch privates Kapital stärker zu mobilisieren. Es benötigt einen Bau-Turbo, denn Wohnen ist eines *der* sozialen Themen unserer Zeit und birgt großes Konfliktpotenzial.

Im Folgenden werden zentrale Thesen vorgestellt, die als Handlungsrahmen für zukunftsweisende Maßnahmen in Baden-Württemberg dienen können.

1. Wohneigentumsbildung als Schlüssel zur Wohnraumschaffung

Wohneigentum leistet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. In Baden-Württemberg, wo sowohl urban als auch ländlich sehr unterschiedliche Wohnraumbedingungen vorzufinden sind, ist Wohneigentum traditionell stark verwurzelt. Dies unterstreicht die Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum zum Aufbau von Vermögen, als wichtiger Baustein der Altersvorsorge sowie der damit einhergehenden hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld.

Die ARGE empfiehlt:

- **Gezielte Förderprogramme:** Die Landespolitik sollte Programme intensivieren, die vor allem jungen Familien und Haushalten mit mittleren Einkommen den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Ein stärkerer Fokus sollte dabei auf die Bestandsförderung gelegt werden.
- **Stärkung der gesellschaftlichen Akzeptanz:** Trotz vieler Hürden streben nach wie vor breite Bevölkerungsschichten nach Wohneigentum. In diesem Umfeld bedarf es einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit, um das Bewusstsein für die gesellschaftliche, wirtschaftliche und soziale Bedeutung des Wohneigentums als Garant für regionale Stabilität und individuelle Vermögensbildung zu schärfen.

2. Unterstützung beim Eigenkapitalaufbau und intelligente Weiterentwicklung von Förderprogrammen

Der Erwerb von Wohneigentum wird häufig durch den Mangel an verfügbarem Eigenkapital und die Höhe der anfallenden Erwerbsnebenkosten erschwert. In wirtschaftsstarken Regionen, wo Immobilienpreise entsprechend hoch sind, sind diese beiden Faktoren eine wesentliche Hürde beim Zugang zu Wohneigentum. Insbesondere die Grunderwerbsteuer stellt einen bedeutenden Kostenfaktor dar.

Die ARGE empfiehlt:

- **Anpassung bestehender Förderinstrumente zum Eigenkapitalaufbau:** Bewährte Instrumente wie die Wohnungsbauprämie (WoP) und die Arbeitnehmer-Sparzulage (ASZ) sollten regelmäßig an die aktuelle Einkommens- und Inflationsentwicklung angepasst werden. Die Anpassung von Einkommensgrenzen und Förderhöhen ist dabei ebenso notwendig wie eine regelmäßige Evaluation der bestehenden Instrumente. Das in Hessen umgesetzte „Hessengeld“ ist ein gutes Praxisbeispiel hierzu.
- **Reduktion von Erwerbsnebenkosten beim Immobilienkauf** (z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Behördenkosten)

3. Selbstgenutztes Wohneigentum als Bestandteil der privaten Altersvorsorge

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist eine bewährte Form der privaten Altersvorsorge, da es im Alter die finanzielle Belastung deutlich mindert und einen wesentlichen Beitrag zur Vermögenssicherung leistet. Dieses Element der privaten Vorsorge muss gestärkt werden und seinen festen Platz im Portfolio staatlich geförderter Produkte behalten.

Die ARGE empfiehlt:

- **Bewahrung und Weiterentwicklung des Status quo:** Die Landespolitik sollte dafür Sorge tragen, dass das selbstgenutzte Wohneigentum als stabiler und mit anderen Vorsorgeformen, zum Beispiel privaten Geldrenten, gleichberechtigter Pfeiler der privaten Altersvorsorge anerkannt und in den bestehenden Fördersystemen verankert bleibt.
- **Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen:** Es bedarf einer klaren, langfristig verlässlichen Gesetzgebung, die steuerliche und finanzielle Rahmenbedingungen so gestaltet, dass der Erwerb und die Instandhaltung von Wohneigentum auch unter dem Aspekt der Altersvorsorge nachhaltig unterstützt werden.
- **Stärkung der Altersvorsorge mit der eigenen Immobilie:** Die Eigenheimrente (Wohn-Riester) sollte im Zuge der notwendigen Reform der geförderten privaten Altersvorsorge als frei wählbare, gleichberechtigt geförderte Form der Altersvorsorge gestärkt sowie attraktiver gestaltet und vereinfacht werden.
- **Wohneigentum als verlässliche Säule privater Vorsorge:** Das selbstgenutzte Wohneigentum genießt unter den Menschen in Deutschland das höchste Vertrauen unter allen privaten Vorsorgeformen. Das Wohneigentum ist deshalb als fester Bestandteil der steuerlich geförderten Altersvorsorge zu stärken und die Eigenheimrente zu reformieren.

4. Grunderwerbsteuer als Instrument der Wohneigentumsförderung

Die Grunderwerbsteuer stellt beim Immobilienerwerb einen bedeutenden Kostenfaktor dar. In Baden-Württemberg wirken sich hohe Steuersätze zusätzlich hemmend auf den Zugang zu Wohneigentum aus und erhöhen den Eigenkapitalbedarf.

Die ARGE empfiehlt:

- **Differenzierte Steuermodelle:** Es sollte geprüft werden, inwieweit die Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum reduziert oder durch die Einführung von Freibeträgen, etwa für Ersterwerber, sozial ausgewogener gestaltet werden kann. Das in Hessen umgesetzte „Hessengeld“ ist ein gutes Praxisbeispiel hierzu.
- **Effekte nutzen, Kompensationen gestalten:** Zu erwartende Steuermehreinnahmen durch die höhere Bautätigkeit sollten Steuermindereinnahmen bei der Grunderwerbsteuer gegenübergestellt werden. Kompensationsmechanismen können den Verlust von Steuereinnahmen ausgleichen. Hierfür sollten vorliegende Vorschläge aufgegriffen werden.

5. Baulandmobilisierung und schnelleres und effizienteres Bauen

Die Verfügbarkeit von Bauland ist ein zentraler Engpass im baden-württembergischen Wohnungsmarkt. Während Neubauprojekte in Ballungszentren häufig durch den Mangel an geeigneten Grundstücken behindert werden, bestehen in anderen Regionen ungenutzte Flächen, die systematisch aktiviert werden müssen.

Die ARGE empfiehlt:

- **Effiziente Nutzung vorhandener Flächen:** Die Landespolitik sollte Maßnahmen fördern, die bestehende Brachflächen oder bisher ungenutzte Bestandsobjekte für den Wohnungsbau erschließen – stets unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Aspekte. Flächen im Bestand sollten besser genutzt werden. Dazu können beispielsweise Umwidmungen und Aufstockungen einen guten Beitrag leisten.
- **Digitalisierung und Entbürokratisierung:** Durch den Ausbau digitaler Prozesse in der Bauverwaltung und die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren können Bauzeiten verkürzt und Kosten gesenkt werden. Ein „Digitales Bauamt“ in Baden-Württemberg wäre hierbei ein wegweisendes Instrument.
- **Einfacher und effizienter bauen:** Ansätze zur Kostenreduzierung im Bau wie beispielsweise im so genannten Hamburger Modell oder über die Etablierung des „Gebäudetyp E“ sollten konsequent verfolgt werden. Eine Fachkommission sollte daher den „Gebäude Typ E“ konkretisieren und rechtssicher gestalten. Für serielles und modulares Bauen braucht es zudem rechtliche Sicherheit auf Bundesebene, um das Bauen effizienter und kostengünstiger zu machen.
- **Regionale Infrastruktur stärken:** Insbesondere in weniger zentralen Regionen sollten Investitionen in Verkehrs- und IT-Infrastruktur vorangetrieben werden, um die Attraktivität dieser Gebiete als Wohn- und Arbeitsstandorte zu erhöhen.

6. Nachhaltigkeit im Gebäudesektor – Ökologisch und sozial

Die energetische Sanierung und der nachhaltige Neubau von Wohngebäuden sind zentrale Schlüssel zur Erreichung der Klimaschutzziele. In Deutschland, wo hohe Baukosten und anspruchsvolle energetische Vorgaben eine Herausforderung darstellen, ist es wichtig, ökologische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie auch wirtschaftlich tragfähig sind.

Die ARGE empfiehlt:

- **Förderprogramme für energetische Sanierung:** Die Stärkung und Vereinfachung bestehender Förderprogramme (etwa in Kooperation mit KfW und BAFA) sollten vorangetrieben werden, um die Sanierungsrate im Bestandsbau zu erhöhen und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.
- **Verlässlichkeit in der Förderung:** Künftige Förderprogramme sollten verlässlich und planbar zu Verfügung stehen und primär die Reduktion des CO₂-Ausstoßes adressieren.
- **Soziale Verträglichkeit:** Die Umsetzung neuer energetischer Standards darf nicht zu unverhältnismäßig hohen Mehrkosten für private Eigentümer führen. Ziel sollte eine Balance zwischen ökologischen Erfordernissen und Finanzierbarkeit sein. Eine transparente, nachvollziehbare und wirtschaftlich orientierte Umsetzung ist daher essenziell.
- **Verknüpfung mit der Reduktion von Emissionen:** Die Schaffung von steuerlichen Anreizen für Immobilien, die emissionsarm sind, könnte gleichzeitig den Klimazielen und der Förderung von Wohneigentum dienen.

7. Mehr Pragmatismus und Geschwindigkeit in der Schaffung von Wohnraum

Regulatorische Vorgaben, insbesondere im Gebäudebereich, sind wichtige Instrumente zur Erreichung der Klimaziele. Gleichzeitig dürfen diese nicht zu einer übermäßigen Bürokratisierung und Kostensteigerung im regionalen Wohnungsbau führen.

Die ARGE empfiehlt:

- **Regionale Anpassung der EU-Richtlinien:** Die Umsetzung europäischer Vorgaben muss die besonderen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg berücksichtigen. Es gilt, die Richtlinien so zu übertragen, dass sie einerseits den Klimaschutzzielen gerecht werden und andererseits den regionalen Wohnungsbau nicht übermäßig belasten.
- **Digitalisierung und Standardisierung:** Der Ausbau digitaler Prozesse, etwa durch ein digitales Gebäudeenergiekataster, kann dazu beitragen, Transparenz zu schaffen und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.
- **Langfristige Investitionssicherheit:** Es ist essenziell, dass bei der Umsetzung nationaler und europäischer regulatorischer Vorgaben verlässliche, langfristige Rahmenbedingungen geschaffen werden, um sowohl für Eigentumserwerber als auch für die Finanzierungsinstitute einen sicheren Planungsrahmen zu schaffen.

Schlusswort

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) ist überzeugt, dass eine regional angepasste, nachhaltige und sozial ausgewogene Wohn- und Baupolitik den Weg zu mehr Wohneigentum und stabiler Vermögensbildung ebnen kann – und damit auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der privaten Altersvorsorge leistet.

Die hier vorgelegten Maßnahmen sollen der Landespolitik als Anregung dienen, Baden-Württemberg als Vorreiterregion für zukunftsweisende Wohn- und Baukonzepte zu etablieren.

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE)
Stand: April 2025



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

Platz für Ergänzungen

SELBSTVERSTÄNDNIS UND DIE ROLLE DER BAUSPARKASSEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) versteht sich als Einrichtung zur Erörterung von gesellschaftspolitisch relevanten Themen rund um das selbstgenutzte Wohneigentum. Hierzu gehören das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebestand ebenso wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die ARGE sieht die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum als einen Baustein für eine solide Vermögensbildung, sichere private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität.

INFO-BLOCK

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 Süd arbeitet aufgrund des im Sparkassensektor vorherrschenden Regionalprinzips nur in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und durch die Fusion seit 2023 auch in Bayern. Die vier ARGE-Mitgliedsinstitute wiesen im Jahr 2024 eine Bilanzsumme von 162 Mrd. Euro auf. Damit entfallen auf sie 62 Prozent der Bilanzsumme aller deutschen Bausparkassen. Die baden-württembergischen Bausparkassen haben im Jahr 2024 zusammen rund 9.000 Personen unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft beschäftigt.

GESCHÄFTSSTELLE

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
Jägerstraße 36 // 70174 Stuttgart

Telefon 0711 183 - 4460
E-Mail info@arge-online.org
web www.arge-online.org

Sie finden die ARGE auch auf LinkedIn.

Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen: