



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

IMPULSE FÜR ZUKUNFTSORIENTIERTES BAUEN UND WOHNEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

2026

Präambel

Baden-Württemberg zählt trotz aktueller Herausforderungen in den Schlüsselbranchen Automobil und Maschinenbau weiterhin zu den führenden Wirtschaftsregionen Europas. Um diese starke Position zu sichern, sind ein konsequenter Strukturwandel, Investitionen in Zukunftstechnologien sowie die Zuwanderung von qualifizierten Fachkräften aus allen Regionen Deutschlands, aus Europa und der Welt erforderlich.







Gleichzeitig wirkt der angespannte Wohnungsmarkt als Wachstumsbremse: Ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum, hohe Miet- und Immobilienpreise sowie eine regional unterschiedlich ausgeprägte Infrastruktur verschärfen die Situation. Diese – auch subjektiv wahrgenommene – Verschlechterung der Wohnbedingungen führt bei vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Politikverdrossenheit. Wohnen ist eines der wichtigsten sozialen Themen unserer Zeit – mit erheblichem gesellschaftspolitischen Konfliktpotenzial.

Wohneigentum kann einen wichtigen Beitrag zur Lösung des Versorgungsengpasses leisten. Es ist das soziale Aufstiegsversprechen in unserer Gesellschaft. Bausparen ist dabei ein zentraler Wegbereiter für breite Bevölkerungsschichten, um den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen und gleichzeitig die soziale Stabilität in unserem Land zu fördern.

Angespannte Wohnungsmärkte

Der Druck auf die Wohnungsmärkte bleibt enorm. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt durch Zuzug aus anderen Ländern und Regionen, die Binnenmigration in Schwarmstädte sowie die wachsende Zahl an Haushalten. Das Angebot kann mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Es muss schneller, effizienter und kostengünstiger gebaut werden und die hohen Bau- und Baunebenkosten müssen deutlich reduziert werden. Nur so entsteht wieder mehr Neubau – und mehr Menschen können sich Wohneigentum leisten.

Die zentralen Herausforderungen im Überblick:

 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbau stark rückläufig ▪ Baugenehmigungen 2024: -40% zu 2022 ▪ Prognose Baufertigstellungen: 2026 < 200 Tausend 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufinanzierungsmarkt ▪ 2021 noch 284 Mrd. € ▪ Erholung in 2024: +23% auf 198 Mrd. €
 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohneigentumsbildung stagniert ▪ Eigentumsquote von 46% in 2010 auf 44% in 2022 gesunken ▪ Insbesondere Rückgang in jüngerer Zielgruppe 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Energetisch: Erhebliche Verunsicherung ▪ 3,7 Mio. Hauseigentümer planen 2023 Investitionen in nächsten 5 Jahren ▪ Attentismus: Sanierungsquote < 1%
 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wunsch nach Wohneigentum bleibt hoch ▪ 80% wünschen sich Wohneigentum ▪ 2 von 3 Mietern würden am liebsten im Wohneigentum wohnen 	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderbedingungen passen nicht ▪ Geringere Wohneigentumsförderung auf Bundesebene ▪ Reduzierung Förderung für individuelle Sanierungsfahrpläne (Fördervoraussetzung)

Erforderlich ist eine gemeinsame Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Gemeinden, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie den wohnraumfinanzierenden Instituten. Um der großen wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Bedeutung des Themas gerecht zu werden, ist weiterhin ein eigenständiges Bauministerium erforderlich, das als zentrale Anlaufstelle im Land die relevanten Aufgaben koordiniert, Initiativen und Innovationen entwickelt und vorantreibt. Im Folgenden werden zentrale Thesen vorgestellt, die als Handlungsrahmen für zukunftsweisende Maßnahmen in Baden-Württemberg dienen können.

1. Wohneigentumsbildung als Schlüssel zur Wohnraumschaffung

Wohneigentum spielt eine zentrale Rolle bei der Sicherung der Wohnraumversorgung und der Stabilisierung des Wohnungsmarktes. In Baden-Württemberg, wo die Wohnraumsituation zwischen urbanen Zentren und ländlichen Regionen stark variiert, ist Wohneigentum traditionell fest verankert. Es trägt wesentlich zur Vermögensbildung bei, dient als wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge und stärkt die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld.

Die Bedeutung der Wohneigentumsbildung zur Entlastung angespannter Mietmärkte wird häufig unterschätzt. Fakt ist: Die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt deutlich über der Zahl der Mietwohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern. Hinzu kommen Eigentumswohnungen, die größtenteils vermietet werden. Wer in die eigenen vier Wände zieht, macht in der Regel eine größere Mietwohnung frei. Damit ist die Wohneigentumsbildung der wichtigste Treiber für die Schaffung von Wohnraum in Deutschland.

Die ARGE empfiehlt:

- **Gezielte Förderprogramme:** Die Landespolitik sollte Programme ausbauen, die insbesondere jungen Familien und Haushalten mit mittlerem Einkommen den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Ein besonderer Schwerpunkt sollte auf der Förderung von Bestandsimmobilien liegen. Zudem ist eine enge Abstimmung der Landeswohnraumförderung mit der geplanten Reform der KfW-Förderung notwendig.
- **Stärkung der gesellschaftlichen Akzeptanz:** Trotz bestehender Hürden streben weiterhin breite Bevölkerungsschichten nach Wohneigentum. Um dieses Ziel zu unterstützen, braucht es eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, die die gesellschaftliche, wirtschaftliche und soziale Bedeutung von Wohneigentum als Garant für regionale Stabilität und individuelle Vermögensbildung hervorhebt.

2. Selbstgenutztes Wohneigentum als fester Bestandteil der privaten Altersvorsorge

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist eine bewährte Form der privaten Altersvorsorge. Es reduziert die finanzielle Belastung im Ruhestand erheblich und trägt maßgeblich zur Vermögenssicherung bei. Dieses Element der Vorsorge muss gestärkt werden und seinen festen Platz im Portfolio staatlich geförderter Produkte behalten. Das Land sollte seinen Einfluss in der Bundespolitik nutzen, um sicherzustellen, dass selbstgenutztes Wohneigentum als stabiler und gleichberechtigter Pfeiler der privaten Altersvorsorge anerkannt und dauerhaft in den bestehenden Fördersystemen verankert bleibt.

Die ARGE empfiehlt:

- **Stärkung der Altersvorsorge mit der eigenen Immobilie:** Die Eigenheimrente (Wohn-Riester) sollte im Zuge der notwendigen Reform der geförderten privaten Altersvorsorge als frei wählbare und gleichberechtigt geförderte Vorsorgeform gestärkt sowie attraktiver und einfacher gestaltet werden.
- **Reduzierung der Grunderwerbsteuer:** In Baden-Württemberg wirken sich die hohen Steuersätze zusätzlich hemmend auf den Zugang zu Wohneigentum aus und erhöhen den Eigenkapitalbedarf. Die Grunderwerbsteuer ist beim Immobilienerwerb ein erheblicher Kostenfaktor. Wir sprechen uns dafür aus, die Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb einer Immobilie zu streichen oder zumindest zu halbieren.

3. Baulandmobilisierung – Schlüssel für mehr Wohnraumschaffung

Die Verfügbarkeit von Bauland ist einer der größten Engpässe auf dem baden-württembergischen Wohnungsmarkt. Während Neubauprojekte in Ballungszentren oft am Mangel geeigneter Grundstücke scheitern, gibt es in anderen Regionen ungenutzte Flächen, die gezielt aktiviert werden müssen.

Die ARGE empfiehlt:

- **Effiziente Nutzung vorhandener Flächen:** Die Landespolitik sollte Maßnahmen fördern, um Brachflächen und ungenutzte Bestandsobjekte für den Wohnungsbau zu erschließen – unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Aspekte. Bestehende Flächen müssen besser genutzt werden, etwa durch Umwidmungen und Aufstockungen. Zudem sollte die Landesregierung die Kommunen aktiv dabei unterstützen, die Möglichkeiten des „Bau-Turbos“ auszuschöpfen.
- **Digitalisierung und Entbürokratisierung:** Der Ausbau digitaler Prozesse in der Bauverwaltung und die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren können Bauzeiten deutlich verkürzen und Kosten senken. Das „Digitales Bauamt“ in Baden-Württemberg ist ein wegweisender Schritt, der weiterentwickelt und in die Breite gebracht werden muss.
- **Regionale Infrastruktur stärken:** Vor allem in weniger zentralen Regionen sollten Investitionen in Verkehrs- und IT-Infrastruktur vorangetrieben werden, um die Attraktivität dieser Gebiete als Wohn- und Arbeitsstandorte zu erhöhen.

4. Nachhaltigkeit im Gebäudesektor – Ökologisch und sozial

Die energetische Sanierung und der nachhaltige Neubau von Wohngebäuden sind entscheidende Hebel 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 und sozial verträglich sind.

Die ARGE empfiehlt:

- **Förderprogramme für energetische Sanierung:** Bestehende Bundesprogramme sollten durch gezielte Landesförderungen ergänzt werden, um die Sanierungsrate im Bestand deutlich zu erhöhen und den CO₂-Ausstoß nachhaltig zu senken.
- **Einführung digitales Gebäudeenergiekataster:** Der Ausbau digitaler Prozesse – beispielsweise durch ein digitales Gebäudeenergiekataster – schafft Transparenz, ermöglicht die zielgerichtete Ansprache von Immobilienbesitzern und treibt die Sanierungstätigkeit voran.

5. Regulatorische Vorgaben – Bürokratie abbauen, Kosten im Blick behalten

Regulatorische Anforderungen dürfen nicht zu übermäßiger Bürokratisierung oder zusätzlichen Kosten im Wohnungsbau führen.

Die ARGE empfiehlt:

- **Regionale Anpassung der EU-Richtlinien:** Die Umsetzung europäischer Vorgaben muss die besonderen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg berücksichtigen. Ziel ist es, die Richtlinien so auszugestalten, dass sie einerseits den Klimaschutzzielen gerecht werden und andererseits den Wohnungsbau nicht unverhältnismäßig belasten.
- **Reduzierung Baustandards:** Bauen muss wieder günstiger werden. Dafür müssen Bauherren die rechtssichere Möglichkeit bekommen, von hohen Baustandards, die sich in den letzten Jahren etabliert haben abzuweichen. Das Land sollte im Rahmen seiner Möglichkeiten auf die Bundesregierung zugehen, damit fort die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werde (Gebäudetyp E).
- **Einführung eines „Baden-Württemberg Standards“:** Auf technischer Seite benötigen wir einen „Baden-Württemberg Standard“, um die Abweichungsmöglichkeiten zu konkretisieren und mit Leben zu füllen. Dieser landeseinheitliche Standard könnte als eine Art Werkzeugkasten für bezahlbares Wohnen Klarheit schaffen, Planungsrisiken reduzieren und helfen, Kosten zu sparen.

Wohn- und Baupolitik als Schlüssel für Zukunft und Vorsorge

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) ist überzeugt: Eine regional angepasste, nachhaltige und sozial ausgewogene Wohn- und Baupolitik ebnet den Weg für die Schaffung von mehr Wohnraum, zu mehr Wohneigentum und damit zu mehr sozialer Gerechtigkeit in unserem Land.

Die hier vorgestellten Maßnahmen sollen der Landespolitik als Impuls dienen, Baden-Württemberg als Vorreiterregion für zukunftsweisende Wohn- und Baukonzepte zu etablieren. Die ARGE steht der Landespolitik dabei als verlässlicher Partner zur Seite.

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE)

Stand: Januar 2026

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: