Bausparen, Bauen und Wohnen

in Baden-Württemberg 2026



empirica
Forschung und Beratung

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 Linn Segschneider

Projektnummer

2025135

Berlin, 5. Oktober 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Wichtige Kennzahlen ... 1
2 Raus aus der Dauer-Krise ... 2
3 Die Demographie lässt die Preise weiter steigen ... 4
3.1 Schwarm, Verdrängung und Flucht erzeugen flächendeckende Knappheit ... 6
3.2 Auswirkung der Wanderung auf die Kaufpreise ... 9
3.3 Führt die Demografie absehbar zu einem Preiseinbruch? ... 12
4 Wohneigentum bietet viele Vorteile, aber die Einstiegshürde ist hoch ... 14
4.1 Vom Regen in die Traufe: Trotz Zinsanstieg wachsen die Preise ... 14
4.2 Mehr Wohneigentum verbessert die Altersvorsorge ... 16
4.3 Wohneigentum liefert auch konkurrenzfähige Renditen ... 18
5 Der Wohnungsmarkt vergisst die jungen Familien ... 20
5.1 Wohnungsbestand: Steigender Flächenkonsum trotz Knappheit ... 21
5.2 Bautätigkeit und Flächeninanspruchnahme ... 24
5.3 Regionaler Wohnungsbedarf ... 27
5.4 Entwicklung der Grundstückspreise ... 29
5.5 Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten ... 30
5.6 Auswirkung hoher Finanzierungskosten ... 32
6 Bausparen hilft, aber der Rahmen muss stimmen ... 35
6.1 Entwicklung der Bausparsummen ... 36
6.2 Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg ... 37
6.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen ... 38
6.4 Die Bedeutung der baden-württembergischen Bausparkassen ... 39
Anhang: Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose ... 42

1 Wichtige Kennzahlen

Bausparen in Baden-Württemberg

- Ende 2025 entfallen auf 1.000 Personen in Baden-Württemberg 327 Bausparverträge (Bundesdurchschnitt: 240 Bausparverträge).
- Die rechnerische Bausparsumme pro Kopf in Baden-Württemberg betrug Ende 2025 fast 18.000 Euro (Bundesdurchschnitt rund 12.000 Euro).
- Die durchschnittliche Bausparsumme eines bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen* in Baden-Württemberg neu abgeschlossenen Vertrags hat im Zeitraum von 2016 bis 2025 mit +46 Prozent um nahezu die Hälfte überdurchschnittlich zugelegt (bei allen Bausparkassen bundesweit um +41 Prozent).
- Im Jahr 2025 haben Bausparkassen in Baden-Württemberg 7,0 Mrd. Euro ausgezahlt und es haben neue Spareinlagen in Höhe von 5,2 Mrd. Euro die Bauspargutheben erhöht.
- Die vier baden-württembergischen Bausparkassen waren 2025 an der Finanzierung von gut 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

- Nach einem Neubauvolumen von knapp 44 Tsd. Wohnungen im Jahr 2023 wurden in Baden-Württemberg zuletzt, im Jahr 2025, nur noch gut 30 Tsd. Wohnungen fertiggestellt (knapp 25 Tsd. in neuen Gebäuden) – das sind 27 pro 10.000 Personen. Bundesweit wurde mit 25 Wohnungen pro 10.000 Personen noch etwas weniger gebaut. Zum Vergleich: Zwischen 1995 und 2000 wurden im Land auch schon mal 50 bis 78 Tsd. Wohnungen jährlich neu errichtet.
- Pro Kopf lag die mittlere Wohnfläche in Baden-Württemberg Ende 2025 bei 47,9 qm. Rechnerisch lebten in Baden-Württemberg Ende 2025 rund 2,01 Personen in einer Wohnung (Bundesdurchschnitt 1,90).
- Im Jahr 2023 lag die fortgeschriebene 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 53 Prozent und damit etwas höher als die reine Wohneigentumsquote (Bundesdurchschnitt 47 Prozent).

2 Raus aus der Dauer-Krise

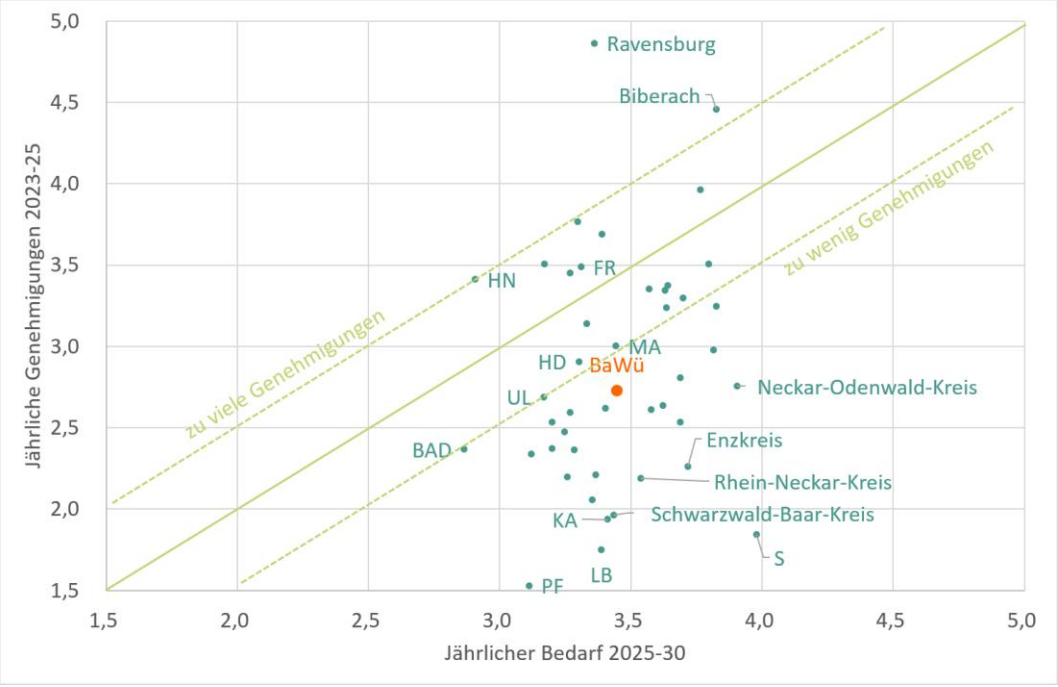
Seit etwa zehn Jahren bescheren massive Angebotsengpässe in den urbanen Zentren dem Land eine ausgeprägte Verdrängungswanderung: Vor allem junge Familien weichen zunehmend in das erweiterte Umland aus (vgl. Abschnitt 3.1). Zusammen mit Flucht- und Auslandszuwanderung hat sich die vormalige urbane Knappheit damit zu einer landesweiten Wohnungs- und Immobilienpreiskrise ausgeweitet (vgl. Abschnitt 3.2).

Der offenbarte Kostenschock

Bis zum Jahr 2023 schien eine langsam aufkommende, aber messbare Angebotsausweitung Abhilfe zu versprechen. Nach diesem Zwischenhoch brach die Bautätigkeit jedoch um rund ein Drittel ein (vgl. Abschnitt 5.2). Ursächlich für die Baumisere sind seit langem zu wenig verfügbares Bauland (vgl. Abschnitt 5.4) und das immer weiter verschärfte Baurecht (vgl. Abschnitt 5.5). Die Gestehungskosten stiegen im Durchschnitt der vergangenen 25 Jahre mehr als doppelt so schnell wie die Inflation. Allein die Niedrigzinsen hielten die Erschwinglichkeit lange Zeit noch aufrecht.

Abbildung 1: Gemessen am Bedarf werden zu wenig Wohnungen genehmigt

Jährlicher Neubaubedarf ohne Nachholbedarf (2025-30) und jährlich genehmigte Wohnungen (2023-25), jeweils pro tausend Einwohner in den 44 Landkreisen und kreisfreien Städten Baden-Württembergs (BaWü)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Genehmigungen: destatis)

Seit dem rapiden Zinsanstieg im Jahr 2022 ist dies jedoch nicht mehr möglich (vgl. Abschnitt 5.6). Zuletzt zogen die Baugenehmigungen im Jahr 2025 zwar wieder leicht an, sie verbleiben jedoch weit unter den regionalen Bedarfen. Das gilt selbst dann, wenn man

den Nachholbedarf für den versäumten Neubau der letzten Jahre noch nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 5.3 und Abbildung 1). Außerdem können derzeit aus Kostengründen bei weitem nicht mehr alle genehmigten Projekte auch tatsächlich realisiert werden.

Kein Silver Tsunami am Horizont

Eine Entlastung des Wohnungsmarktes durch die Verrentung der Babyboomer wird es vorerst nicht geben. Zuweilen wird zwar unter der Überschrift „Silver Tsunami“ gemutmaßt, in den kommenden Jahren würden Häuser und Wohnungen massenhaft frei. Dies solle möglich sein, weil deren Eigentümer dann in Rente gehen und deswegen in kleinere oder barrierefreie Wohnungen ziehen, pflegebedürftig werden oder versterben. Doch das ist ein Trugschluss. Denn zum einen ist dieser Effekt in den Bedarfsprognosen für den Neubau bereits vollständig berücksichtigt. Zum anderen sind die Babyboomer erst in fünf bis zehn Jahren komplett verrentet. Aber selbst dann werden sie meist noch zehn bis zwanzig weitere Jahre in ihren Wohnungen bleiben (vgl. Abschnitt 3.3). Sei es, weil sie das so wollen, oder weil die Alternativen schlicht unerschwinglich sind.

Das Verteilungsproblem

Die Krise wird durch eine strukturelle Fehlallokation verschärft: Im urbanen Neubau werden – insbesondere in Mehrfamilienhäusern – immer mehr kleine und damit nicht familiengerechte Wohnungen mit immer weniger Räumen gebaut. Gleichzeitig werden im Bestand kaum noch große Wohnungen frei. Bedingt durch diesen Lock-in-Effekt steigern insbesondere die 50-Jährigen und Älteren ihre Wohnfläche pro Kopf, während junge Familien immer beengter wohnen müssen (vgl. Abschnitt 5.1). Diese ungleiche Flächenverteilung lässt sich nicht nur bei Einfamilienhäusern, sondern gleichermaßen auch in Mietwohnungen beobachten. Trotz Zuzugs junger Alleinlebender in die Städte liegt der Kern der Lösung daher nicht darin, immer mehr kleine Wohnungen zu bauen, sondern darin, neben ausreichend familiengerechtem Neubau auch die Allokation der vorhandenen Wohnungen zu verbessern.

Die doppelte Erschwinglichkeits-Hürde

Am aktuellen Rand zeichnet sich eine schwierige Marktentwicklung ab. Normalerweise führen steigende Zinsen zu fallenden Preisen. Derzeit aber leiden potenzielle Erwerber trotz der nach oben tendierenden Zinsen unter nicht fallenden Preisen: Im Neubau fallen die Immobilienpreise nicht, weil die Kosten steigen; im Bestand fallen sie nicht, weil die Knappheit steigt; die Knappheit steigt, weil der Neubau schwächelt; der Neubau schwächelt, weil die Kosten zu hoch sind: Die Katze beißt sich in den Schwanz.

Trotz Einkommenszuwachs und zunehmender Kompromissbereitschaft scheitern Ersterwerber daher öfter als früher an der Einkommens-Hürde. Was für eine nachhaltige Entlastung außerdem fehlt, ist eine ausreichende Eigenkapitalausstattung (vgl. Abschnitt 4.1). Die Integration des selbstgenutzten Wohneigentums in die neue geförderte Altersvorsorge kann hier helfen, aber erst langfristig. Sie sollte daher dringend durch eine inflationsangepasste Sparförderung und Erleichterungen bei den Erwerbsnebenkosten flankiert werden.

Der Schlüssel für rentable Altersvorsorge

Das Bausparen kann gegen steigende oder unsichere Zinsen absichern. Zudem verbessert die Wohnungsbauprämie das Eigenkapital der geförderten Schwellenhaushalte. Das geschieht nicht nur, weil so mehr angespart wird. Vielmehr wird von Bausparguthaben auch seltener Geld zu Konsumzwecken abgehoben. Beides funktioniert in Baden-Württemberg besonders gut, weil die Menschen hier eine traditionell hohe Bausparaffinität aufweisen (vgl. Abschnitt 6). Aber krisenbedingt verschob sich das Finanzierungsgeschäft auch im Land der Bausparer immer mehr hin zu Modernisierungen von Bestandshaltern, während der Neubauanteil sinkt und allenfalls Bestandserwerbe noch erschwinglich sind.

Dadurch bleibt vielen jungen Haushalten der Weg in die eigenen vier Wände versperrt. Das ist zum einen ärgerlich, weil die eigenen vier Wände familienfreundlicher sind als die meisten Mietwohnungen; das ist aber auch ärgerlich, weil Selbstnutzer effektiver vor Altersarmut geschützt sind. Denn sie haben am Vorabend des Ruhestandes ein fünf- bis achtfach höheres Vermögen als Mieter derselben Einkommensklasse (vgl. Abschnitt 4.2). Das liegt am höheren Anreiz zum Sparen. Aber Wohneigentum ist auch sehr rentabel und muss einen Vergleich mit anderen Anlageformen nicht scheuen (vgl. Abschnitt 4.3). Zwar mögen Aktien oder ETF am Markt höhere Bruttorenditen aufweisen. Dafür ist Wohneigentum aber risikoloser, weshalb im Alter keine kostspielige Umschichtung erforderlich ist. Und spätestens nach Steuern wendet sich das Blatt: Dann erzielt das selbstgenutzte Wohneigentum gegenüber Aktien in der Gesamtschau eine höhere effektive Nettorendite als Aktien.

Fazit und wohnungspolitische Forderungen

Zur Überwindung des aktuellen Dilemmas – wenig Neubau trotz Knappheit – ist ein dualer Ansatz erforderlich: Nachfrageseitig sollte das Eigenkapital gestärkt werden. Langfristig für Schwellenhaushalte durch eine verbesserte Sparförderung, die durch die neuerliche Inflation entwertet wurde. Kurzfristig durch eine Eigentumsförderung oder Zulagen. Hier ist der Bund gefordert.

Angebotsseitig sollten das Baurecht vereinfacht und Baulandausweisung beschleunigt werden. Mehr Neubau erhöht nicht nur das Angebot, sondern verbessert auch die Fluktuation im Bestand und mildert so Lock-in-Effekte. Umzüge würden zusätzlich erleichtert, wenn die Transaktionskosten durch eine niedrigere Grunderwerbsteuer geringer wären. Hier kann das Land helfen, wie es im Koalitionsvertrag durch den „HeimVorteil BW“ vorgesehen ist.

3 Die Demographie lässt die Preise weiter steigen

Die frühen 2010er Jahren waren vor allem dadurch geprägt, dass junge Leute aus ländlichen Regionen punktuell die beliebten Schwarmstädte[1] überrannten. Mittlerweile gibt es dagegen nahezu flächendeckend Wanderungsgewinne. Anders als früher profitiert jetzt das Umland der Städte sogar mehr als die bisherigen Schwarmstädte. Selbst entlegenere Regionen erleben Zuzüge.

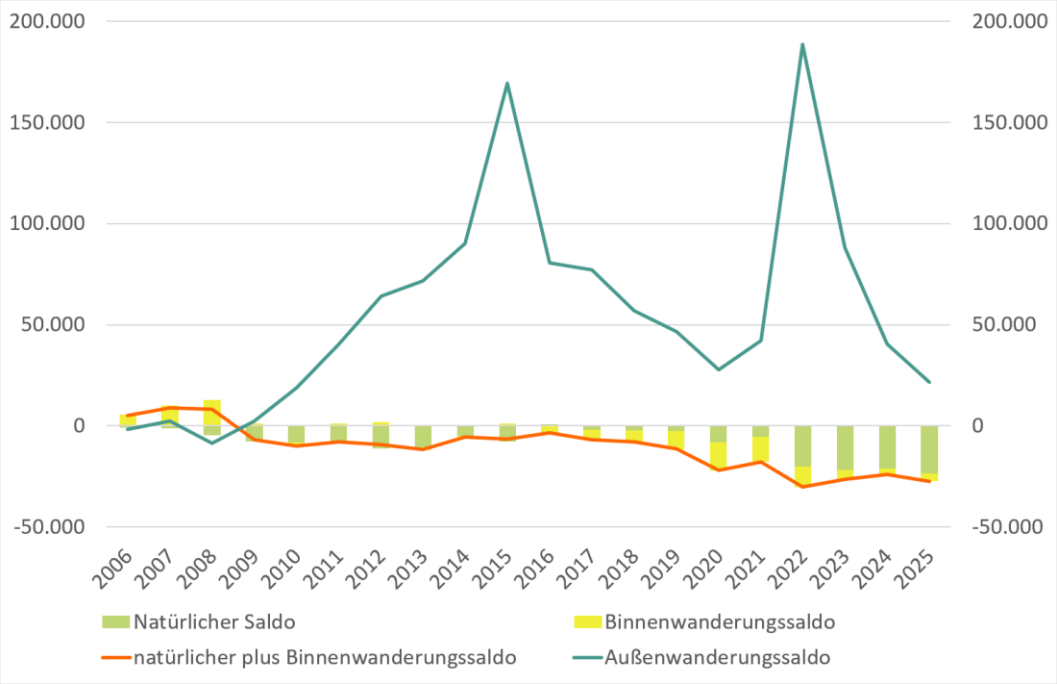
[1] Städte mit hoher Nettozuwanderung an jungen Menschen.

Zwar verlassen weiterhin junge Menschen bundesweit die ländlichen Räume und konzentrieren sich zur Ausbildung in den regionalen Zentren (z.B. Tübingen, Heilbronn oder Ulm) oder schwärmen überregional zum Berufseinstieg in die attraktiven Großstadtregionen. 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. Abschnitt 5.6). 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 verteilte sich der Strom zuletzt etwas gleichmäßiger über die Regionen und trifft nicht bevorzugt die Städte.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg 2006 bis 2025

Natürlicher Saldo = Geburten abzgl. Sterbefälle | Binnenwanderung = Saldo der Zuzüge aus anderen Bundesländern | Außenwanderungssaldo = Saldo der Zuzüge aus dem Ausland



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: destatis)

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 wandern – auch wenn dieser Effekt statistisch noch keine relevante Größenordnung angenommen hat.

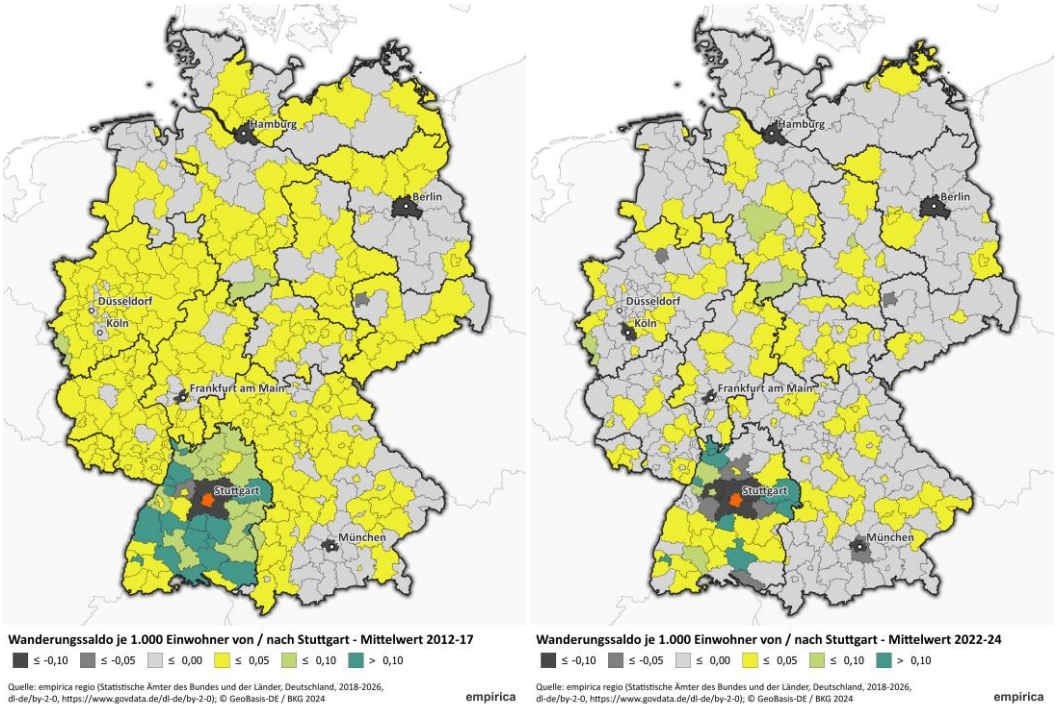
Seit dem Höchststand aus dem Jahr 2022 und dem immer noch sehr hohen Wanderungsüberschuss im Jahr 2023 sind die Wanderungsgewinne von Baden-Württemberg mit dem Ausland jedoch stetig zurückgegangen (vgl. Abbildung 2). Im Jahr 2025 waren die Wanderungsgewinne sogar unter dem Niveau aus dem Lockdown-Jahr 2020. Bei gleichzeitigem Sterbeüberschuss führte dies 2025 erstmals seit 2009 zu einer Bevölkerungsschrumpfung. Sollte dieser Trend anhalten, könnte die demografische Seite für den Wohnungsmarkt mittelfristig etwas Entspannung bringen – allerdings vornehmlich für ländliche Regionen, die eher geringe Zuwanderung und eher höheren Sterbeüberschuss aufweisen. Für den Arbeitsmarkt wäre es allerdings fatal, denn dort fehlen jetzt schon viele Kräfte. Auch hinsichtlich der Entwicklung von Baukosten bedeutet eine schrumpfende Bevölkerung nichts Gutes: Es fehlen dadurch die notwendigen Fachkräfte.

3.1 Schwarm, Verdrängung und Flucht erzeugen 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.

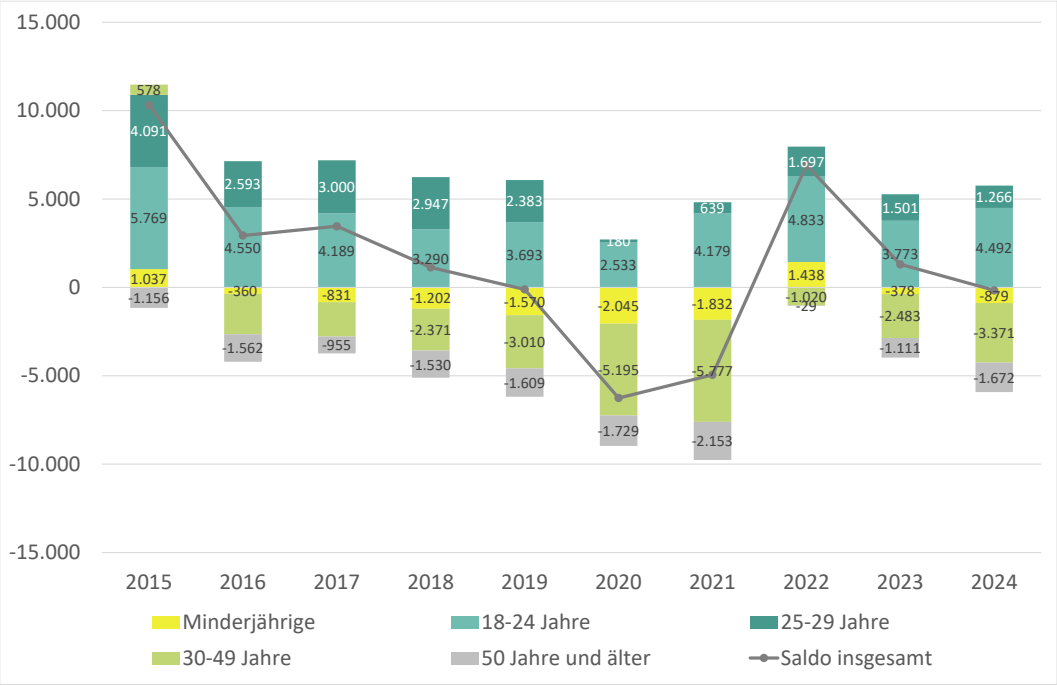
Karte 1: Ziel-/Quellgebiete der Binnenwanderung von/nach Stuttgart

2012 bis 2017 **(Wanderungssaldo auf Kreisebene)** **2022 bis 2024**



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

Abbildung 3: Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2015 bis 2024
Beispiel Stuttgart



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: destatis)

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 2022/24 nunmehr in den zweiten Ring der Umlandkreise übergeschwappt und hat damit auch den Enzkreis (-0,16 im Zeitraum 2022/24 / 2012-17 nur -0,06) sowie die Landkreise Calw (-0,10 / +0,03) und Göppingen (-0,09 / +0,08) erreicht; selbst der Landkreis Heilbronn (-0,09 / +0,05) ist ins Visier der Landeshauptstädter gerückt. Mit der rückläufigen Auslandszuwanderung seit dem 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 dürfte dies vor allem der aufgestauten Knappheit geschuldet gewesen sein (vgl. kleiner werdende grüne Säulenstücke in Abbildung 3). 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).

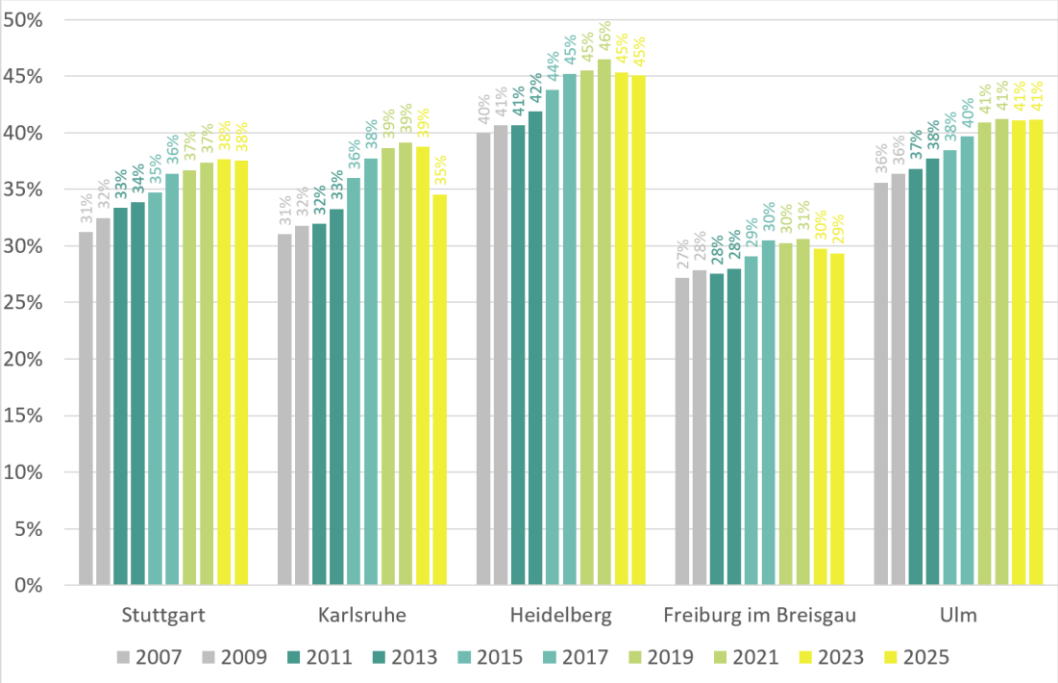
Positiv könnte man formulieren: Der Nachfragedruck verteilt sich jetzt besser übers ganze Land. Schaut man sich aber die Altersstruktur der Wanderungsverflechtung an, wird deutlich, dass vor allem junge Familien zunehmend aus den Städten verdrängt werden. Während junge Menschen zur Ausbildung (18-24 Jahre; vgl. Säulen in Abbildung 3) 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.

Das bunte Leben, weniger die Jobs treiben Menschen in die Städte

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.

Abbildung 4: Anteil der Auspendler 2007 bis 2025

Anteil an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Prozent



Anmerkung: Auspendler haben ihren Wohnort innerhalb, ihren Arbeitsort außerhalb der betrachteten Stadt.
Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Bundesagentur für ArbeitAbb-2-und-3-2026.xlsx

Diese Entwicklung hat sich mittlerweile allerdings verlangsamt. In Stuttgart und Ulm kann man seit 2021 eine gewisse Stagnation feststellen, in Heidelberg und Freiburg sogar einen leichten Rückgang (vgl. Abbildung 4; in Karlsruhe dürften Sondereffekte eine Rolle spielen). Das liegt aber weniger an einer geringeren Attraktivität dieser 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

[2] Vgl. Rat der Immobilienweisen, „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021“, Kapitel 5.4.

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 3). 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.

3.2 Auswirkung der Wanderung auf die Kaufpreise

Die Folgen des Wanderungsverhaltens 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 entlegenere 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. Kosteten Eigenheime im Landesdurchschnitt des Jahres 2012 noch rund sechs Jahreseinkommen (ETW: knapp 3), so lag die Relation im Jahr 2021 bei knapp zehn Jahreseinkommen (ETW: rund 5). Diese Entwicklung hat sich mit dem Zinsanstieg gedreht: Die Preise fielen ab Mitte 2022 bis 2023 zunächst nahezu flächendeckend. Mittlerweile wirkt die zunehmende Knappheit aber stabilisierend, so dass die Preise stagnieren und regional sogar wieder zulegen. Dennoch kosten Eigenheime Ende 2025 landesweit immer noch rund acht Jahreseinkommen (ETW: gut 4).

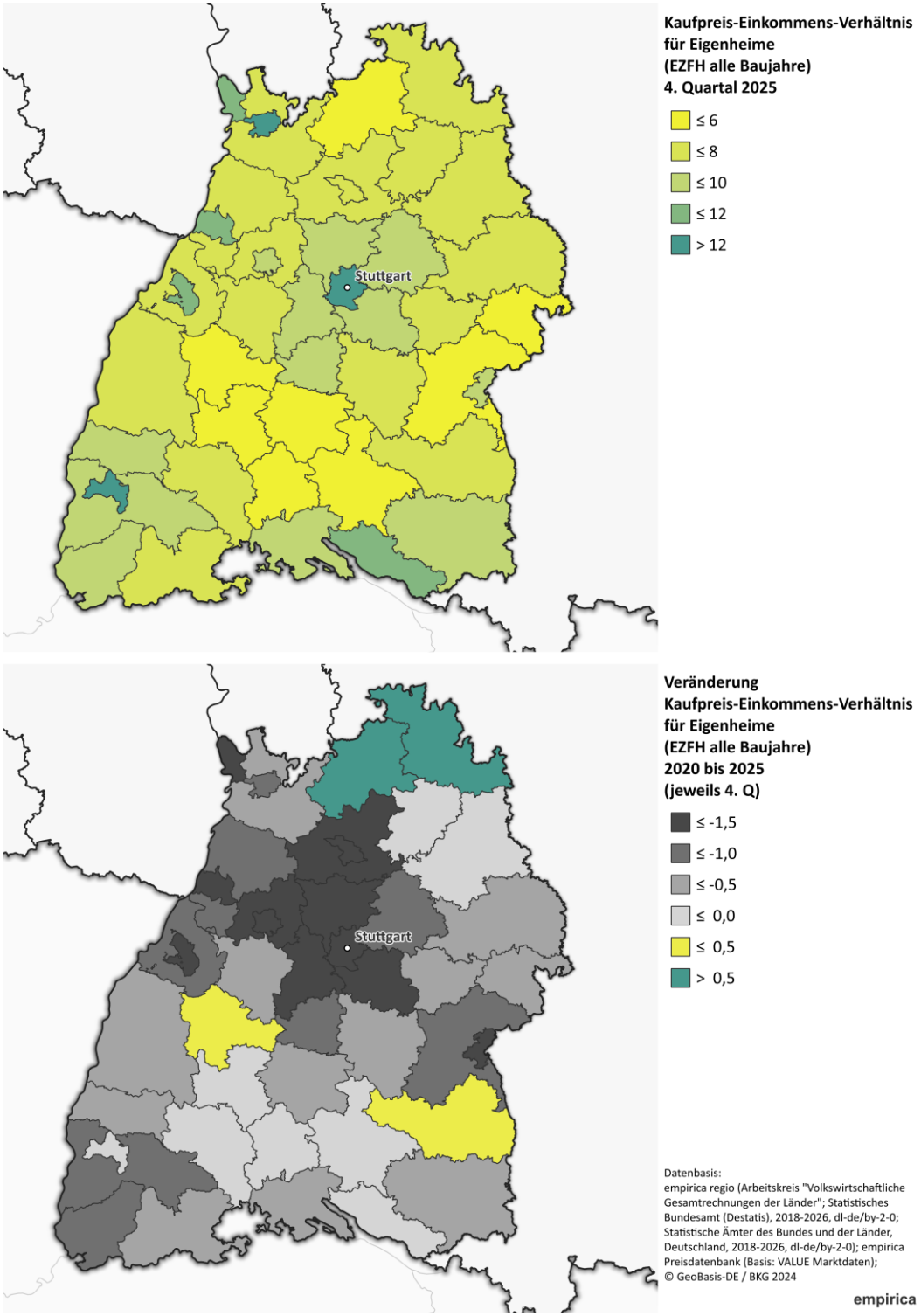
Regionale Entwicklung der Preise für Eigenheime

Vor allem Suburbanisierer im Umland, aber auch Landbewohner leben bevorzugt im Eigenheim. Das hat zwei Gründe: Zum einen sind es eher die Familien, die ins Umland ziehen oder auf dem Land kaufen. Zum anderen sind solche Objekte in der Stadt eine Rarität und für die wenigsten finanzierbar. So entsprach der Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser[4] zuletzt in Freiburg (14 Jahreseinkommen; vgl. Karte 2), gefolgt von Heidelberg und Stuttgart (13), Karlsruhe (12) sowie Bodenseekreis und Mannheim (je 11); in diesen Städten müssen durchschnittlich mehr als zehn regionale Jahresnettoeinkommen aufgewendet werden, um ein regionaltypisches Eigenheim zu kaufen. Preiswerter ist es im Zollernalbkreis (4) sowie in den Landkreisen Freudenstadt, Rottweil, Tuttlingen und Heidenheim (je gut 5), dort kosten Eigenheime weniger als halb so viele Jahreseinkommen als in den zuvor genannten Regionen.

[3] Vgl. Rat der Immobilienweisen, „Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023“, Kapitel 5.3.

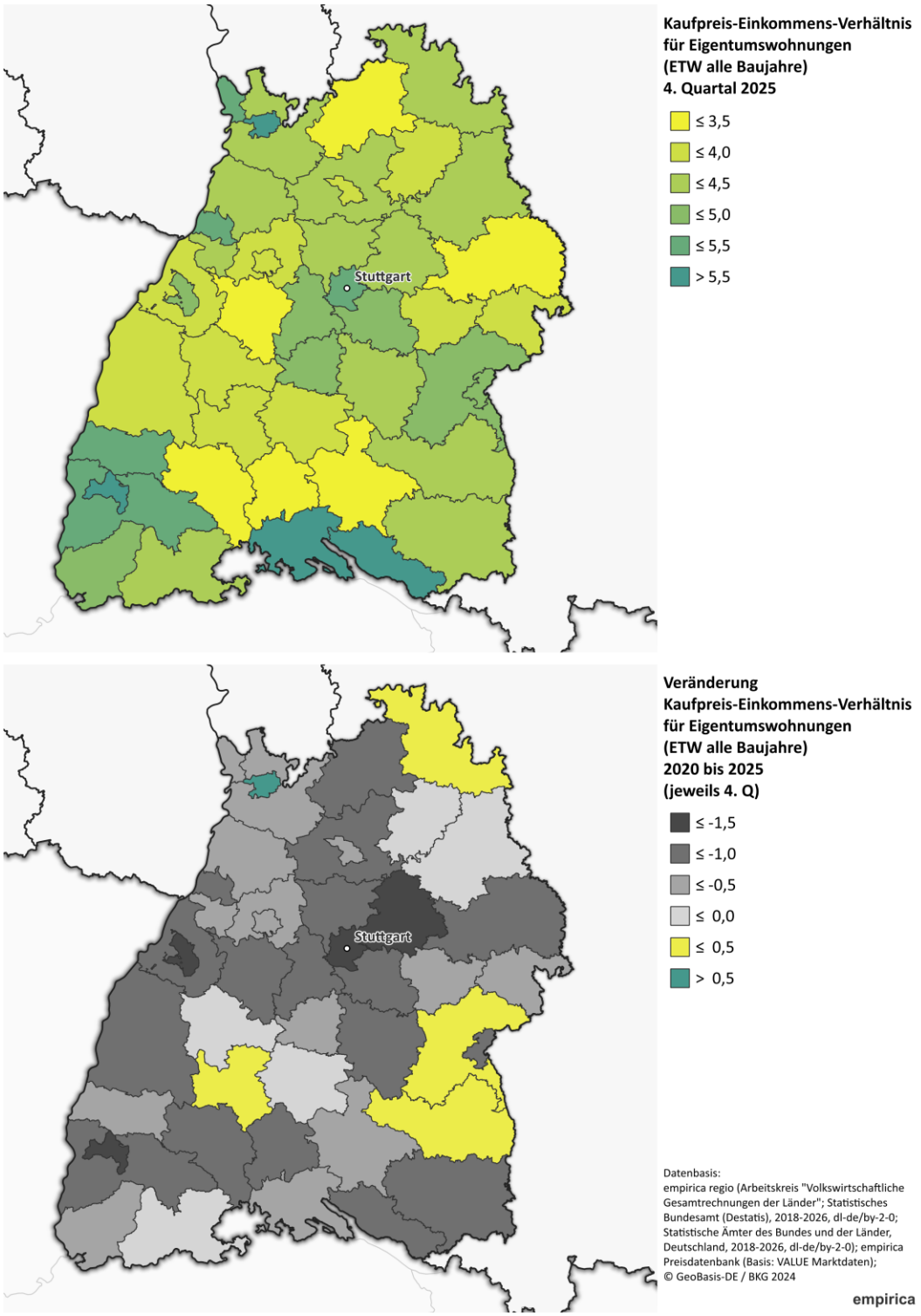
[4] Definition: Alle Formen von Ein- und Zweifamilienhäusern (z.B. freistehend, gereiht oder Doppelhaushälften)

Karte 2: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigenheime 2025q4 und Zuwachs seit 2020q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

Karte 3: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigentumswohnungen 2025q4 und Zuwachs seit 2020q4 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: Value Marktdatenbank)

In vielen Kreisen sind wegen des Zinsanstiegs die Preise zuletzt gefallen. Die größten Verluste innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in der Stadt Baden-Baden[5] (-8 Jahreseinkommen), gefolgt von den Städten Stuttgart, Heilbronn, Karlsruhe und Pforzheim sowie dem Enzkreis (je -2). Nur in vier Landkreisen werden Einfamilienhäuser heute teurer angeboten als vor fünf Jahren: im Main-Tauber-Kreis und im Neckar-Odenwald-Kreis (je +1), sowie in den Landkreisen Biberach und Freudenstadt (je unter +0,5). Tendenziell fielen die Rückgänge damit dort stärker aus, wo das Niveau zuvor höher lag.

Regionale Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Urbane Haushalte kaufen eher Eigentumswohnungen. Auch das hat seine Gründe: Zum einen sind es hier anteilig mehr Kinderlose, die weniger Wohnfläche benötigen. Zum anderen ist das urbane Angebot an Eigentumswohnungen viel größer als der Eigenheime.

Allerdings sind Geschosswohnungen nicht proportional zur geringeren Wohnfläche günstiger. Das liegt an der zentraleren Lage. Aber auch an der Verknappung durch die erschwerte Aufteilung von Bestandsgebäuden in Einzeleigentum. Das mag aus Gründen des Milieuschutzes verständlich sein. Es zeigt jedoch, dass unter dem fehlenden Neubau letztlich alle Einkommensschichten und Wohnformen leiden: Zieht der Gutverdiener nicht aus seiner kleineren Mietwohnung in eine größere Eigentumswohnung, dann hat es der zuziehende Single auch schwerer, eine Bleibe zu finden (vgl. „Sickereffekte“ in Kasten 4, S. 26).

Insgesamt sind die regionalen Preisrelationen der Eigentumswohnungen denen der Eigenheime daher recht ähnlich. Aktuell am teuersten sind sie derzeit in Freiburg (rund 7 Jahreseinkommen; vgl. Karte 3), gefolgt von Heidelberg sowie den Landkreisen Konstanz und Bodenseekreis (je rund 6). In den Städten Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe sowie den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald werden ebenfalls mehr als fünf, aber höchstens fünfeinhalb regionale Jahreseinkommen für eine regionaltypische Eigentumswohnung fällig.

Die größten Preiszuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es in Heidelberg (+0,8 Jahreseinkommen) sowie in den eher abgelegenen Regionen Biberach, Alb-Donau-Kreis, Rottweil und Main-Tauber-Kreis; allerdings lagen die Zuwächse dort „nur“ noch bei weniger als einem halben Jahreseinkommen. Die größten Rückgänge sind dort zu finden, wo es zuvor mit am teuersten war: Angefangen in Freiburg (-2,6) über Stuttgart (-2,0), Rems-Murr-Kreis und Baden-Baden (je -1,7) bis hin zum Landkreis Ludwigsburg sowie den Städten Ulm und Karlsruhe (je -1,4). Landesweit musste im Mittel rund ein Jahreseinkommen weniger für den Kauf einer Eigentumswohnung aufgewendet werden.

3.3 Führt die Demografie absehbar zu einem Preiseinbruch?

In jüngster Zeit wurde eine Debatte angezettelt, die eine strukturelle Trendwende auf dem Wohnungsmarkt erwartet: Diskutiert wird ein unmittelbar bevorstehender Angebotsüberhang, induziert durch den Renteneintritt der geburtenstarken Jahrgänge (geboren 1955 bis 1969). Dieser Effekt wird dann als „Silver Tsunami“ bezeichnet. Demnach

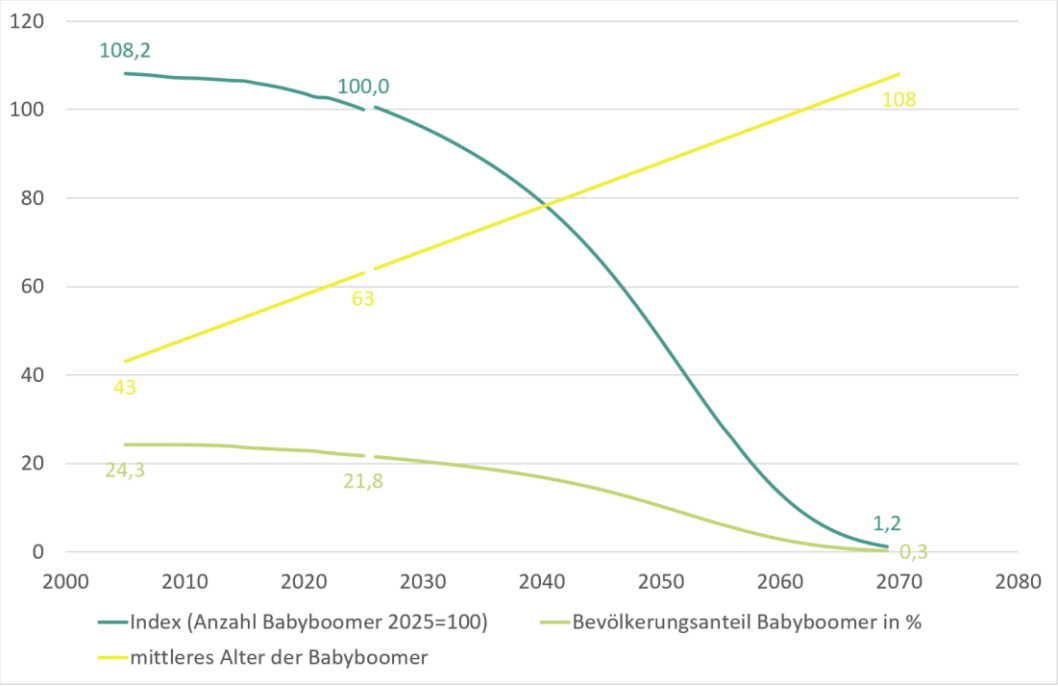
[5] Hier dürfte es spezifische Lokaleffekte geben: Viele wohlhabende Russen haben ihre Villen und Luxuswohnungen in den letzten Jahren gezielt abgestoßen oder stehen unter erheblichem Verkaufsdruck, da der Unterhalt aus Russland wegen der Sanktionen kaum noch legal finanziert werden kann.

stünde insbesondere das Segment der selbstgenutzten Wohnimmobilien vor erheblichen Marktanpassungen, da in dieser Assetklasse ein überproportional hoher Anteil an älteren Geburtsjahrgängen wohnt. Tatsächlich gibt es derzeit bundesweit rund 18 Mio. dieser so genannten Babyboomer, das sind immerhin 22% der Bevölkerung (vgl. Abbildung 5).

Die Argumentationslinie vernachlässigt jedoch wesentliche demographische Determinanten. Einerseits resultiert aus dem Eintritt in den Ruhestand keineswegs eine rückläufige Wohnungsnachfrage. Allenfalls könnte man eine signifikante Binnenwanderung von Neurentnern aus peripheren oder suburbanen Räumen in die urbanen Zentren erwarten. Selbst ein solches Szenario erscheint jedoch angesichts der strukturellen Verknappung auf den städtischen Märkten sowie der erheblichen monetären und sozialen Transaktionskosten als unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass Ältere räumlich weniger mobil sind als Jüngere: Netzwerke in der Nachbarschaft und die vertraute Umgebung werden mit zunehmendem Alter immer wertvoller – einen alten Baum verpflanzt man bekanntlich nicht. Folglich wäre ein nachfrageseitiger Strukturbruch nicht an die Verrentung, sondern an die Mortalität der Babyboomer gekoppelt – ein Prozess, der sich dann allerdings erst in einer mittelfristigen bis fernen Zukunft in den Jahren nach 2040 auswirken wird.

Abbildung 5: Entwicklung der Babyboomer in Deutschland 2005-25 und Prognose bis 2070

Definition Babyboomer: Geburtsjahrgänge 1955-69



Quelle: destatis (koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung)

Doch selbst das Ableben dieser Kohorten wird nicht zu einem abrupten Einbruch der Wohnungsnachfrage führen. Da sich die Babyboomer-Generation über eine Spanne von etwa 15 Geburtsjahrgängen erstreckt und die Mortalität innerhalb eines einzelnen Jahrgangs einer statistischen Verteilung über gut zwei Jahrzehnte folgt, vollzieht sich der Wandel nur über sehr lange Zeiträume. Statt einer singulären, abrupten Angebotsschwemme (vulgo: Tsunami) erstreckt sich die Freisetzung des Wohnraums eher über einen Zeithorizont von rund 35 Jahren. Denn von hundert Babyboomern, die heute leben, werden bis

2040 nur 22% gestorben sein und selbst 2050 – also in einem Vierteljahrhundert – wird noch fast die Hälfte von ihnen weiterhin unter uns sein (48%; vgl. Abbildung 5). Entsprechend gleicht der Effekt keinem makroökonomischen Schock, sondern vielmehr einem kontinuierlichen Prozess, der sich erst nach 2040 beschleunigen wird.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die landesweite Wohnungsnachfrage auch auf lange Sicht einen positiven Trend aufweisen wird. Die im Rahmen dieser Studie vorgestellten Prognosen integrieren die Mortalitätsraten der geburtenstarken Jahrgänge bereits explizit und umfänglich (vgl. Abschnitt 5.3). Demgegenüber stehen kompensierende Faktoren wie der positive Saldo der Außenwanderung, die zunehmende Singularisierung von Haushalten durch Auszüge aus dem Elternhaus oder Scheidungen sowie die daraus resultierende kontinuierliche Neubildung wohnungsnachfragender Haushalte.

Zwar existieren bereits in der Gegenwart strukturschwache Regionen mit hartnäckigem Leerstand – wenngleich in weitaus geringerem Maße als in anderen Bundesländern. In diesen Räumen wird die demographische Mortalität der Babyboomer erwartbar zu überdurchschnittlichen Leerstandsquoten führen. Allerdings wird auch dieser Anstieg weder sprunghaft noch exponentiell verlaufen. Eine restriktive Steuerung des Wohnungsneubaus in diesen Teilmärkten aus Angst vor künftigen Leerständen wäre folglich kontraproduktiv: Sie würde die Abwanderung junger, mobiler Haushalte in die Ballungszentren beschleunigen und damit exakt jene strukturellen Leerstände schüren, die es ordnungspolitisch zu verhindern gilt.

4 Wohneigentum bietet viele Vorteile, aber die Einstiegshürde ist hoch

Spätestens seit Sommer 2022 ist die Zeit der Niedrigzinsen vorbei. Damit einher ging zuweilen die Hoffnung auf fallende Preise und mithin bessere Chancen für Ersterwerber. Doch im Vergleich zum vorhergehenden Anstieg haben die Preise bislang kaum nachgegeben und drohen jetzt eher weiter zu steigen. Für weiter wachsende Preise spricht vor allem 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.

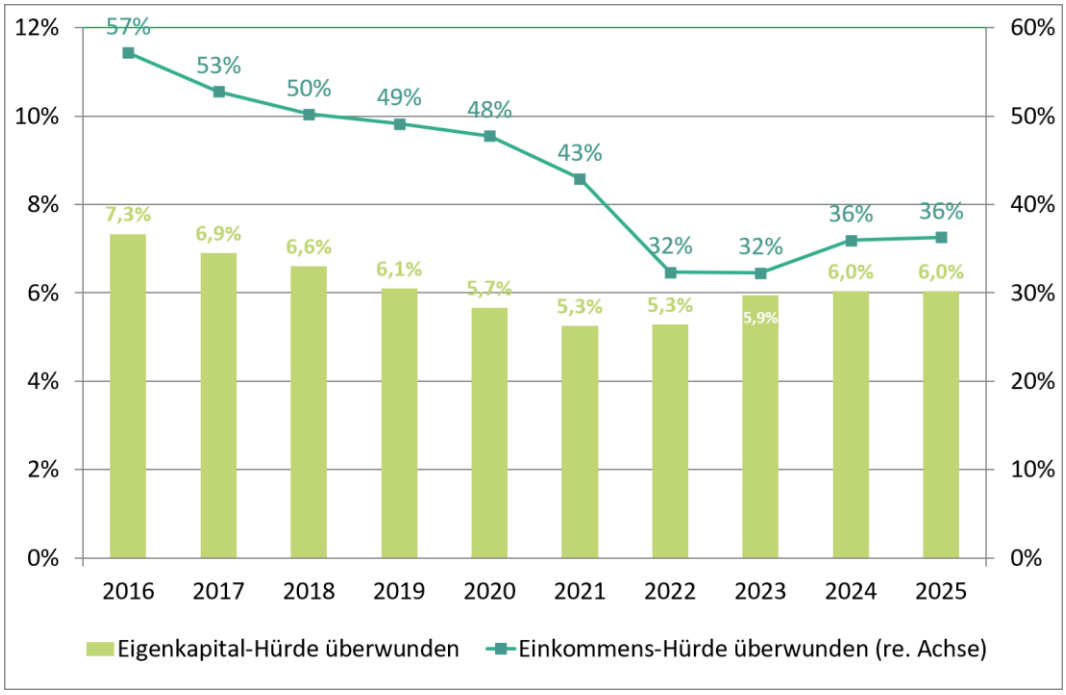
4.1 Vom Regen in die Traufe: Trotz Zinsanstieg wachsen die Preise

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**. Gelang dies im Jahr 2016 noch gut 7% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten im Lande, so ist diese Quote sechs Jahre später bis 2022 ganz erheblich auf nur noch gut 5% geschrumpft (vgl. Säulen in Abbildung 6). Der leichte Preisrückgang hat die Lage nicht nachhaltig verbessert. Aber immerhin überwinden jetzt wieder 6% die Eigenkapital-Hürde. Vor 2010 gelang dies allerdings noch mehr als 10%.

Abbildung 6: Eigentumspotenzial unter den 30- bis 44-jährigen Miethaushalten in Baden-Württemberg 2016 bis 2025*

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



* revidierte Zahlen (auf Basis Zensus 2022 und Revision der regionalen VGR)

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: LBS|empirica-Erschwinglichkeitsbarometer 2026

Die Lage hat sich aber nicht wirklich verbessert, sondern nur die Problematik verschoben. Zwar scheitern jetzt etwas weniger junge Familien an der **Eigenkapital-Hürde** als 2022, dafür wurde mit dem Zinsanstieg das **Einkommens-Hürde** erstmals seit langem zum Problem. Im Jahr 2016 konnte noch weit mehr als der Hälfte aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte (57%) die Einkommens-Hürde überwinden, hätten also ausreichend Einkommen für die Annuität aus Zins und Tilgung gehabt. Mit den steigenden Preisen stieg jedoch die Annuität, so rutschte diese Quote allmählich unter die 50%-Marke. Zum großen Einbruch kam es mit dem sprunghaften Zinsanstieg im Jahr 2022: Innerhalb weniger Monate sackte die Quote auf weniger als ein Drittel ab (32%; vgl. Linie in Abbildung 6). Im Zuge der leicht gefallenen Preise ist die Einkommens-Hürde Ende 2025 zwar wieder für 36% überwindbar. Aber auch dieser Wert liegt immer noch weit unterhalb der historisch üblichen Werte.

Kasten 1: Was hilft gegen die hohen Erwerbs-Hürden?

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 Umweltschutzzielen 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 jedoch beides verhindert, steigen auf jeden Fall die Knappheit und damit die Preise und Mieten. Denn die mengenmäßige Wohnungsnachfrage in Stadt und Umland nimmt durch überregionalen Zuzug und durch Auslandszuwanderung erstmal weiter zu.

Stärkung der Nachfrage

Ergänzend zu verbesserten Angebotsbedingungen könnte auch eine Stärkung der Nachfrage bei der Überwindung der Hürden helfen. Instrumente dafür wären auf Landesebene etwa Erleichterungen für Ersterwerber bei der **Grunderwerbsteuer**.

Auf Bundesebene sollte die Vermögensbildung wieder stärker gefördert werden. Ein Anfang wurde durch das **Altersvorsorge-Reformgesetz** gemacht. Dadurch wird ab 2027 die bisherige Eigenheimrente durch höhere Zulagen, einen größeren Sonderausgabenabzug und eine vereinfachte Besteuerung im Alter ganz erheblich verbessert. In dieselbe Richtung wirkte im Jahr 2021 die Reform der **Wohnungsbauprämie**, deren Einkommensgrenzen und Fördersätze damals nach einem viertel Jahrhundert erhöht worden sind. Allerdings hat der enorme Anstieg der Verbraucherpreise (fast 22% im Zeitraum 2021 bis Mitte 2026) hier schon wieder Spuren hinterlassen. Eine erneute Anhebung der Einkommensgrenzen und Förderhöchstbeträge sowie eine Kopplung an die Inflation wären 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.[6] Bei der Überwindung der Eigentumsschwellen hilft dabei nicht nur die absolute Höhe der Förderung; diese kann – gemessen an den Kaufpreisen oder Baukosten – immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein. Vielmehr animieren die Einkommensgrenzen vor allem frühzeitig die wichtige Zielgruppe der Jüngeren und jung Verheirateten zum Sparen. Zudem „erschwert“ die vertraglich vereinbarte Sparbindung eine vorzeitige oder anderweitige Verwendung zu Konsumzwecken.

4.2 Mehr Wohneigentum verbessert die Altersvorsorge

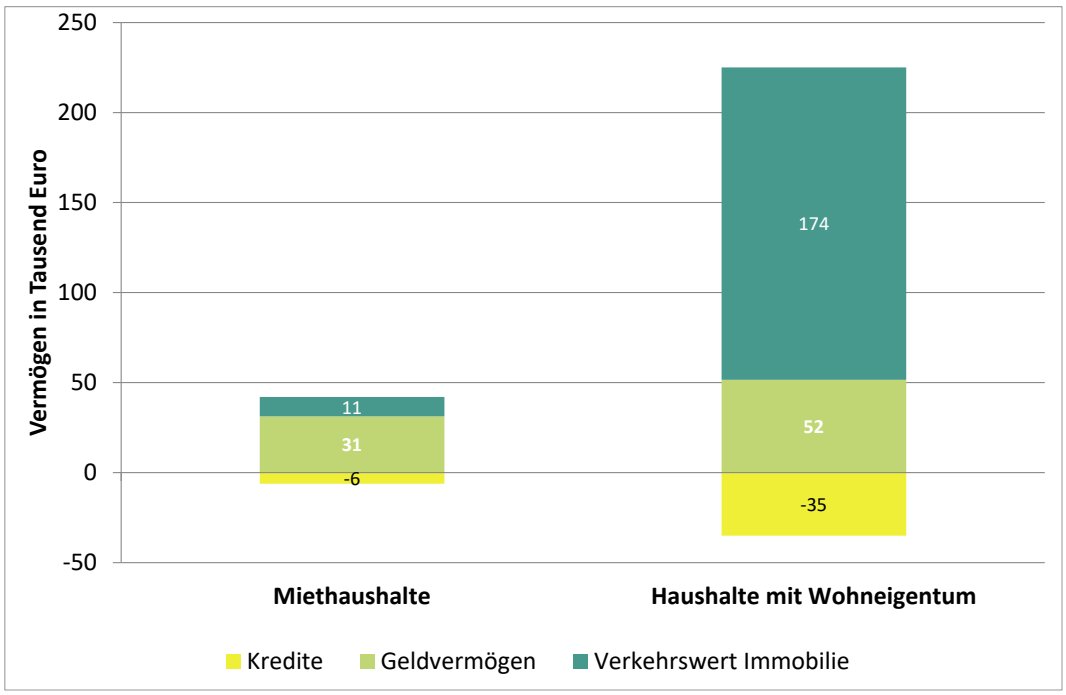
Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist im Übrigen kein Selbstzweck. Soweit die Förderung dank Einkommensgrenzen treffsicher funktioniert, gibt es nicht – wie etwa bei der steuerlichen Förderung von Vermietern – die zu Recht beklagten Gießkan-

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

nen- 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 Pfad hin zu einer höheren 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 7).

Abbildung 7: 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

Diese Relationen gelten in der Stadt wie auf dem Land, für Eigentumswohnungen wie auch für Eigenheime sowie unabhängig von der Einkommenshöhe.[7] Vielmehr zählt dabei allein die Chance, rechtzeitig im Leben den Schritt in die eigenen vier Wände geschafft zu haben. Das liegt nicht nur an möglichen Wertsteigerungen oder der ersparten Miete. 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.[8]

[7] Vgl. Abb. 31 in „Wohneigentum in Deutschland“ unter https://kurzlinks.de/Wohneigentum_in_Deutschland.
[8] Vgl. Teil 4 in „Wohneigentum in Deutschland“ unter https://kurzlinks.de/Wohneigentum_in_Deutschland.

Kasten 2: 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 (z.B. 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 wenig bei der Überwindung der Einkommens- oder der Eigenkapital-Hürde.

Im Ergebnis erscheint die aktuelle Förderung durch „Wohneigentum für Familien“ und „Jung kauft Alt“ mit einem Volumen von 942 Mio. Euro im Jahr 2024 auf den ersten Blick sehr großzügig (2025: 924 Mio. Euro). Das gilt aber nicht im Vergleich mit dem ehemaligen Baukindergeld, das über seinen dreieinviertel Jahre währenden Bestand jährlich auf 2,8 Mrd. Euro kam. Aber auch bei der Zahl geförderter Haushalte schrumpft das aktuelle Fördersystem ganz erheblich zusammen: Hier wurden 2024 durch die Programme nur 5,1 Tsd. Haushalte gefördert (2025: 5,2 Tsd. Haushalte), 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 rund 3.000 Euro betragen und im Hinblick auf die Überwindung der eigentlichen 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] Es besteht folglich eine Benachteiligung des selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber vermieteten Immobilien.

4.3 Wohneigentum liefert auch konkurrenzfähige Renditen

Ein zentrales Argument für die Eigentumsförderung ist neben der Familienförderung die langfristige ökonomische Vorteilhaftigkeit von selbstgenutztem Wohneigentum. Zuweilen kommt jedoch der Einwand, dass selbstgenutztes Wohneigentum keine effiziente Anlageform sei. In Vergleichsrechnungen wird dann versucht, zu zeigen, dass ein Aktiensparplan bei identischer Sparquote zu einer höheren Altersvorsorge führt. Dieses Ergebnis hängt natürlich sehr stark von den Annahmen ab. Insbesondere wird bei Aktien dann allein die Bruttorendite am Markt betrachtet, während bei Immobilien sehr detailliert die hohen Kosten beim Kauf (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler) sowie laufende Ausgaben für Instandhaltung und damit die Nettorendite in den Vordergrund gestellt werden.

Vernachlässigt wird zudem, dass Aktien ein völlig anderes Risikoprofil haben. Insbesondere besteht die Gefahr, einen Großteil seines Vermögens durch Kurseinbrüche zu verlieren. In der Ansparphase mag dies unproblematisch sein, weil man viele Jahre Zeit hat, Kursschwankungen auszusitzen. Im Rentenalter sieht das jedoch anders aus. Deswegen wird jeder vernünftige Anlageberater dazu raten, spätestens zum Renteneintritt allmählich auf sicheres Festgeld oder weniger schwankungsanfällige Anleihen umzuschichten.

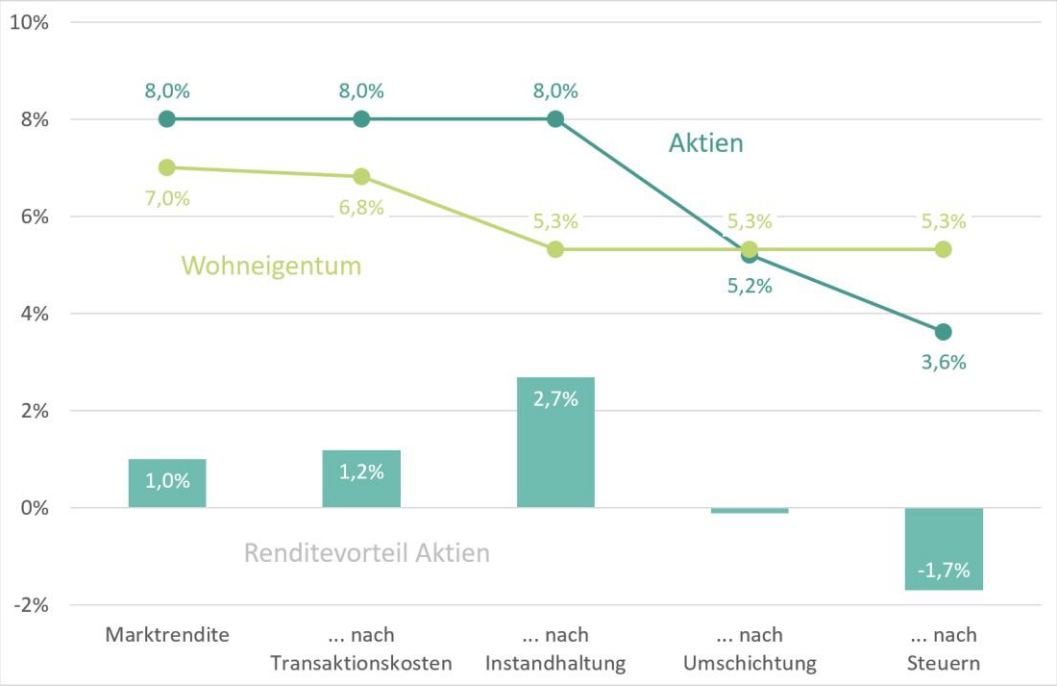
[9] Durchschnittsbetrachtung über jene 3,25 Jahre vom 1.1.2018 bis 31.3.2021, in die das Datum der Baugenehmigung oder des Kaufvertrags fallen musste.

[10] Vgl. „Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert?“ unter https://kurzlinks.de/Mieter-oder-Eigentuemer.

Dies mindert jedoch die Rendite ganz erheblich: Zum einen werfen sichere Anlagen per se eine geringere Rendite ab, zum anderen fallen bei diesen Umschichtungen in aller Regel Steuern an. Steuern auf die Kursgewinne sind bei Aktien und Anleihen zudem auch dann zu bezahlen, wenn man die Ersparnisse im Ruhestand auflöst.[11] Bei selbstgenutztem Wohneigentum sieht die Welt dagegen anders aus, denn hier sind Wertsteigerungen nicht steuerpflichtig. Im Umkehrschluss dürfen Verluste (anders als bei Aktien) und Kosten (anders als bei vermieteten Immobilien) nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Abbildung 8: Renditevergleich Aktien und selbst genutztes Wohneigentum

Angegeben ist die mittlere Rendite über die gesamte Haltedauer



Quelle: empirica-Studie „Rentable Altersvorsorge mit selbstgenutztem Wohneigentum“ für den Verband der Privaten Bausparkassen (2025)

Ein fairer empirischer Renditevergleich zeigt daher, dass die Anlageklasse selbst genutztes Wohneigentum unter Berücksichtigung aller Realfaktoren keineswegs schlechter abschneiden muss als ein Aktieninvestment: Nominal startet der Aktienmarkt zwar mit einer höheren Bruttorendite von 8,0 % gegenüber 7,0 % beim Wohneigentum (vgl. Abbildung 8). Und erst recht nach Abzug marktüblicher Transaktionskosten (Wohneigentum: 0,2%-Punkte) und den notwendigen Rücklagen für die laufende Instandhaltung der Immobilie (Wohneigentum 1,5%-Punkte) verbleibt für Aktien rechnerisch ein ordentlicher Renditevorteil von 2,7 Prozentpunkten. Berücksichtigt man jedoch die im Aktienbereich real anfallenden Kosten für Portfolio-Umschichtungen zum Renteneintritt (Aktien: 2,7%-Punkte) sowie die finale steuerliche Belastung (Aktien: 1,6%-Punkte), dann dreht sich das Verhältnis signifikant um. Nach Steuern ergibt sich für das selbstgenutzte Wohneigentum ein

[11] Vgl. empirica-Studie „Rentable Altersvorsorge mit selbstgenutztem Wohneigentum“ unter https://kurzlinks.de/RenditeWohneigentum.

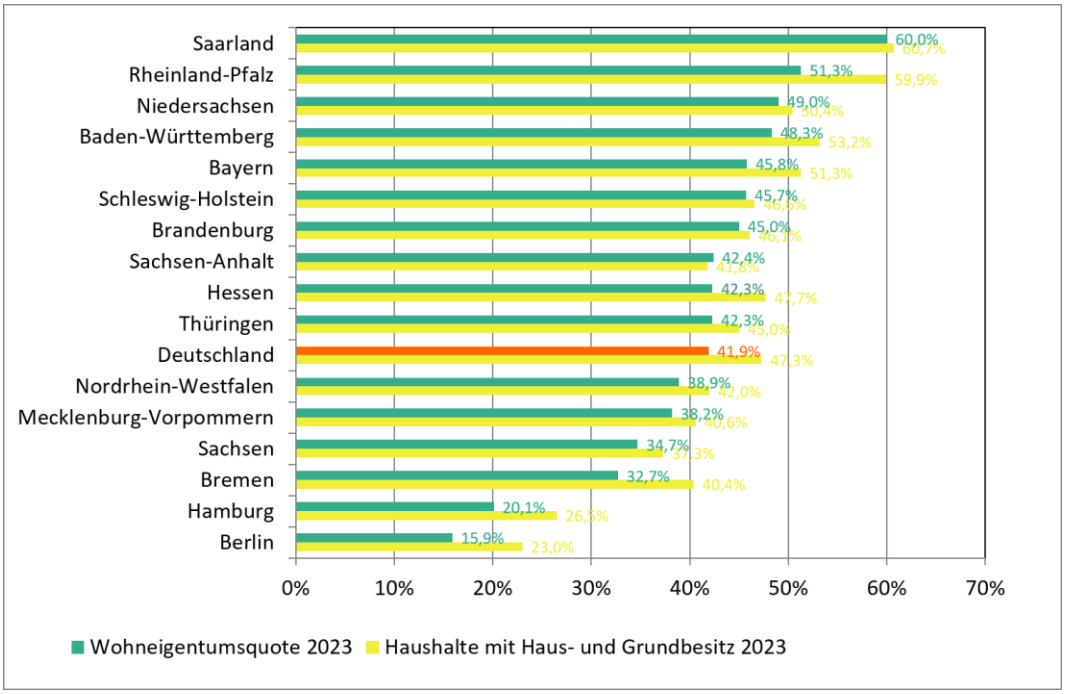
Netto-Renditevorteil von 1,7 Prozentpunkten gegenüber Aktien.[12] Denn dessen kalkulatorische Mietrendite sowie spätere Veräußerungsgewinne sind hier steuerfrei. Zudem zeichnet sich das Wohneigentum durch ein geringeres Risikoprofil aus und wirkt als stabiler, vertraglich gebundener Sparanreiz. Mit anderen Worten: Selbstnutzer haben nicht nur eine eher höhere Rendite, sondern diese Rendite wirkt auch auf eine größere Ersparnis (vgl. Abschnitt 4.2).

Die optimale Altersvorsorge sollte ohnehin nicht ausschließlich auf Rendite ausgerichtet sein. Vielmehr gilt es, finanzielle Erträge, Sicherheit, Konsumstabilität und individuelle Lebensumstände gleichermaßen zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist selbstgenutztes Wohneigentum eine attraktive, risikoärmere und konsumstabilisierende, aber auf jeden Fall eine gleichwertige Komponente der privaten Altersvorsorge.

5 Der Wohnungsmarkt vergisst die jungen Familien

Bundesweit können sich gut vier von zehn Haushalten glücklich schätzen, denn sie wohnen in den eigenen vier Wänden (Wohneigentumsquote 42%; vgl. Abbildung 9). 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%).

Abbildung 9: Wohneigentumsquote nach Bundesländern



Quelle: Destatis (dl-de/by-2-0) / EVS 2023 (Haus-/Grundbesitz) und Schätzung empirica auf Basis MZ 2022 (Wohneigentum)

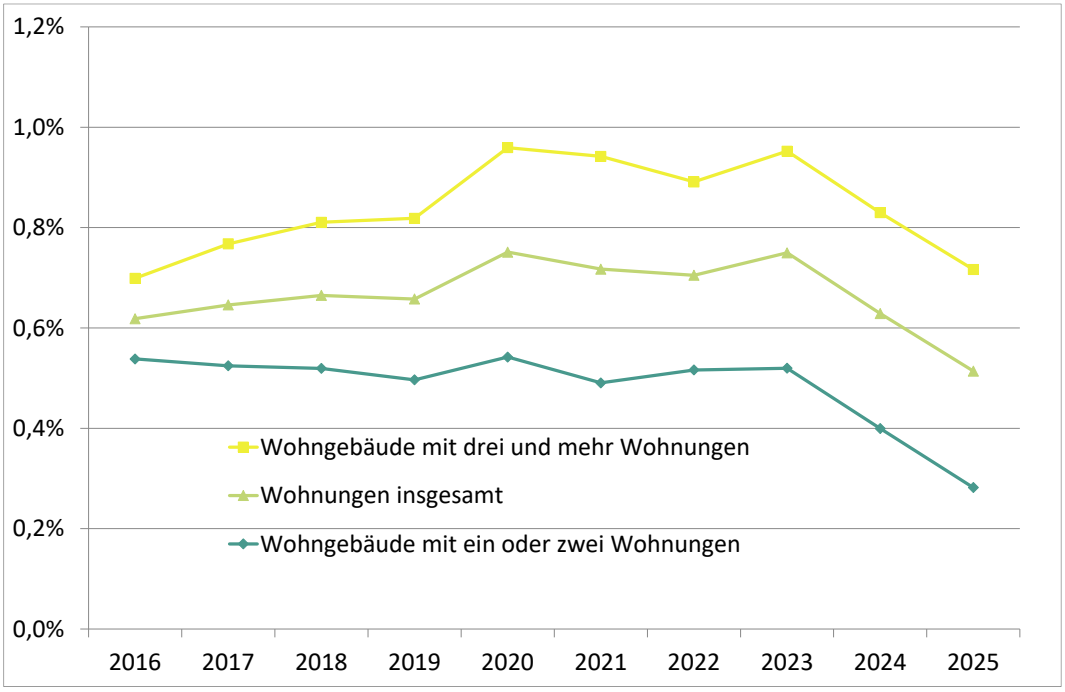
[12] Je nach individueller Portfoliowahl (Aktienauswahl bzw. Immobilienstandort) können die ursprünglichen Marktrenditen variieren. Das ändert aber nichts Wesentliches am relativen Renditeverlust, der auch dann bei Aktionären größer ist als bei Selbstnutzern. D.h. Aktien können trotz der Renditeabzüge im Ergebnis rentabler sein, diesen Vorsprung erkauft man sich dann aber auch regelmäßig mit einem (noch) höheren Risiko.

Für das Sparen auf die Erfüllung eines Lebenstraumes sind die Menschen im Land sprichwörtlich bekannt. Früher war dies eher das freistehende Eigenheim oder die Doppelhaushälfte, jetzt beziehen Ersterwerber eher ein Reihenhäuschen am Stadtrand oder die zentral gelegenere selbstgenutzte Eigentumswohnung. Gleichwohl konnten zuletzt immer weniger Haushalte die Vorzüge des Wohneigentums genießen. Davon betroffen ist vor allem die junge Generation und damit die junge Familie. Sie stellt sich zunehmend die Frage, ob oder wie sie dieses Ziel überhaupt noch erreichen kann.

5.1 Wohnungsbestand: Steigender Flächenkonsum trotz Knappheit

Der Wohnungsmarkt ist ein Bestandsmarkt. Deswegen zeigen sich auf den ersten Blick nur wenige Veränderungen an den Wohnverhältnissen: Gemessen an der Zahl vorhandener Wohnungen kommen Jahr für Jahr nur wenige neue hinzu bzw. werden nur wenige abgerissen oder zweckentfremdet.

Abbildung 10: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg 2016 bis 2025



Anmerkung: 2023er Wert verändert ggü. letzter Studie wegen Revision durch Zensus 2022
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beim genaueren Hinsehen sind jedoch zwei Phasen mit Strukturbrüchen zu erkennen. In Phase eins ging im Zeitraum 2016 bis 2021 eine Schere auf zwischen den Wachstumsraten von Geschosswohnungen und familiengerechten Eigenheimen (vgl. Abbildung 10). Lagen die Wachstumsraten im Jahr 2016 nur um 0,2 Prozentpunkten auseinander und damit eng beieinander, so wuchs die Zahl der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen im Jahr 2021 mehr als doppelt so schnell. Die historischen Tiefststände der Wachstumsrate beim Bestand an Eigenheimen zeigt auch ein Zeitvergleich: Ende der 1990er Jahre wuchs der

Geschosswohnungsbestand mit jährlich 1,2%, aber Eigenheime lagen sogar noch einen Tick höher. Phase zwei startete im Jahr 2024. Zeitverzögert mit der Zinswende brachen jetzt die Neubauraten beider Wohnungstypen parallel ein. 2025 liegt die Quote nur noch bei 0,7% auf dem Geschoss und bei 0,3% für Eigenheime; letzteres ist ein Rückgang um den Faktor vier im Vergleich zum Ende der 1990er Jahre.

Die höhere Wachstumsrate bei Geschosswohnungen nach 2016 hatte auf die Wohneigentumsquote zunächst keine allzu große Auswirkung, weil immer mehr Selbstnutzer ohnehin auf der Etage wohnen.[13] Anders der Einbruch beim Neubau im Jahr 2024. Denn je weniger eigentumsfähige Wohnungen entstehen, desto weniger Ersterwerber kann es geben und desto weniger Mietwohnungen werden von ihnen durch Umzüge freigezogen. Das gilt vor allem dann, wenn gleichzeitig auch die Fluktuation familienfreundlicher Bestandswohnungen abnimmt. Das ist der Fall, weil ehemalige Familien im Rentenalter dort verharren. Viele würden gerne umziehen in eine altersgerechtere Wohnung oder einen altersgerechteren Standort. Sie scheitern aber am fehlenden (Neubau-)Angebot oder an den hohen Kauf- und Mietpreisen im Bestand. Diese Situation ist mittlerweile als Lock-in Effekt wohlbekannt. Und solange sich keiner bewegt, ist der Markt eingefroren. Bewegung kommt erst ins Spiel, wenn wieder mehr gebaut wird oder wenn seniorengerechte Wohnungen quartiersnah, bezahlbar und in ausreichender Menge zur Verfügung stehen (vgl. Kasten 3).

Beim Wohnflächenkonsum geht eine Schere auf

Weitere zentrale Parameter der Wohnungsversorgung sind die mittleren Wohnungsgrößen, die Wohnfläche pro Kopf sowie die Belegungszahl der Wohnungen (vgl. Tabelle 1). Erstaunlich ist, dass die mittlere Wohnfläche steigt, obwohl die Wohnungsgrößen im Neubau immer kleiner ausfallen (vgl. Tabelle 2). Das lässt sich damit erklären, dass selbst die kleiner werdenden Neubauwohnungen immer noch (etwas) größer sind als ältere Bestandswohnungen.

Verwirrend ist auch, dass in Zeiten von Wohnungsknappheit die pro Kopf in Anspruch genommene Wohnfläche im Bestand landesweit wächst – und dies sogar schneller als die mittlere Wohnfläche. Ein Teil der Erklärung: Es ist der wachsenden Zahl an Alleinlebenden geschuldet. Denn dies führt zu einer abnehmenden Belegungsdichte. Lag die Belegung im Jahr 2016 noch bei 2,09 Personen, so ist sie mittlerweile auf 2,01 im Jahr 2025 gefallen. Bei rund 11 Mio. Einwohnern führt allein die so gefallene Belegungsdichte zu 209 Tsd. zusätzlichen Haushalten, die eine Wohnung suchen. Dabei steigt der Anteil der Alleinlebenden aus zwei Gründen: Zum einen wegen der Alterung, aber in den Städten zunehmend auch wegen der Singularisierung, auch in Form eines neuen Trends zum living apart together (LAT; auf Deutsch etwa „getrennt zusammen leben“; vgl. Kasten 3).

Eine weitere Erklärung, warum Knappheit und Wohnfläche pro Kopf gleichzeitig zunehmen, ist die Suburbanisierung. Denn im Umland wohnt man auf größeren Flächen als in der Stadt und öfter auch im Eigenheim statt auf dem Geschoss. Alle drei Effekte – Singularisierung durch Alterung und LAT-Haushalte sowie Suburbanisierung – erklären damit, warum Wohnraum knapper wird, aber dennoch die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt. Allerdings sind Alterung und LAT eher als Ursachen der Knappheit zu sehen (neben zu geringem Neubau), die Suburbanisierung aber eher als Folge der Knappheit in den Städten. Spiegelbildlich sind die in den Städten verbleibenden Familien meist die Leidtragenden:

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

Bei dieser Teilgruppe steigt die Belegungsdichte und schlägt sich die Knappheit tatsächlich in fallenden Pro-Kopf-Wohnflächen nieder.

Tabelle 1: Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg 2016 bis 2025 (Wohnungsbestand)

Jahr	Mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Personen je Wohnung (Anz.)
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*	95,8	47,4	2,02
2022**	96,2	47,3	2,03
2023**	96,9	47,7	2,03
2024**	96,3	47,6	2,02
2025**	96,3	47,9	2,01

*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 (Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018-2026, dl-de/by-2-0, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Kasten 3: Wegen Lock-in Effekten ist der Neubaubedarf übergroß (z.B. LAT)

Bei der Allokation von Wohnungen spielen neben dem reinen Mangel auch unzureichende Erschwinglichkeit und Verfügbarkeit eine Rolle. Hier greift der Remanenzeffekt: Kleinere, gutverdienende Haushalte können sich große oder neue Wohnungen eher leisten als Familien. Gleichzeitig bleiben ältere Haushalte oft in zu groß gewordenen Wohnungen oder lassen Einliegerwohnungen leer stehen. Doch nicht nur Ältere oder Gutverdienende beanspruchen überdurchschnittlich viel Wohnfläche oder Zweitwohnungen.

Gesellschaftlich unerwünschte Allokationen entstehen auch durch verzerrende relative Preise. Dies ist der Fall, wenn große Wohnungen günstiger sind als kleinere – begünstigt durch „zu niedrige“ Haltekosten und „zu hohe“ Transaktionskosten. Ursachen sind Steuerpolitik (niedrige Grundsteuer vs. hohe Grunderwerbsteuer) oder Regulierung (niedrige Bestandsmiete vs. hohe Neuvertragsmiete). Daraus resultieren Lock-in-Effekte: Einmal bezogene Wohnungen werden trotz veränderter Lebensumstände nicht aufgegeben, so z.B. beim LAT-Haushalt. LAT bezeichnet eine feste Paarbeziehung, bei der die Partner in getrennten Wohnungen leben. Anders als bei einer klassischen Fernbeziehung geschieht die räumliche Trennung meist freiwillig und oft am selben Ort, um persönliche Freiheit und Partnerschaft bewusst zu verbinden. Sie können es sich leisten, befürchten aber auch, bei späterem Bedarf keine vergleichbare Wohnung mehr zu finden. Diese Schieflage zwischen gebundener Fläche und Bedarf fordert die Wohnungspolitik massiv heraus.[14]

[14] Vgl. empirica paper 279 „Zu den Ursachen der Misere am Wohnungsmarkt“ unter https://kurzlinks.de/LockIn.

Die „Reise nach Jerusalem“

Das Problem gleicht dem Kinderspiel „Reise nach Jerusalem“: Zu wenige Stühle für zu viele Mitspieler. Solange niemand aufsteht, bleibt jeder Umverteilungsversuch folgenlos. Ein direkter Wohnungstausch funktioniert in der Praxis kaum. Hilfreicher wären höhere Haltekosten und geringere Transaktionskosten. Bisher setzt die Neubaupolitik darauf, die Fluktuationsreserve durch zusätzliche „Stühle“ zu erhöhen. Ohne Lockerung des Lock-in-Effekts muss der Neubau jedoch unnötig groß ausfallen. Zudem muss dieser Neubau-Stuhl attraktiv und bezahlbar sein. Er muss gezielt geschrumpfte Haushalte in zu großen Wohnungen erreichen. Erst dann kommt eine Umzugskette in Gang, an deren Ende eine Familie die frei gewordene Wohnung beziehen kann.

5.2 Bautätigkeit und Flächeninanspruchnahme

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 darauf reagiert, die Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg haben bis zum Beginn der 2020er Jahre zugelegt (+10% ggü. 2015). Dieser Zuwachs vollzog sich allerdings eher zögerlich und lag weit unter den Höhen früherer Zyklen. Schlimmer noch: Nach 2020 fielen die Fertigstellungen schon wieder dramatisch (-27% im Zeitraum 2020-25, vgl. Tabelle 2 und Abschnitt 5.6).

Tabelle 2: Bautätigkeit in Baden-Württemberg 2016 bis 2025

Jahr	Whg. in neuen Wohngebäuden mit …				Whg. in neuen Nichtwohngebäuden		Baumaß-nahmen*	Summe **
	ein oder zwei Wohnungen		drei und mehr Wohnungen					
	Anz. in Tsd.	Fläche in qm***	Anz. in Tsd.	Fläche in qm***	Anz. in Tsd.	Fläche in qm***	Anz. in Tsd.	Anz. in Tsd.
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
2025	7,4	146,9	16,7	78,5	0,7	82,6	4,7	30,3

* Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ** Summe inklusive Wohnheime *** je Wohnung
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026 (dl-de/by-2-0)

Im Jahr 2023 wurde – mit einem Langzeithoch von fast 44 Tsd. Wohneinheiten – rein rechnerisch der eigentliche Höhepunkt erreicht. Dieser Zuwachs stammt jedoch zu mehr aus der Hälfte aus drei Kreisen (Stuttgart, Schwarzwald-Baar und Ulm). Vermutlich kamen in den betreffenden Regionen größere Projekte zum Abschluss. Mittlerweile ist die Zahl bis zum Jahr 2025 jedenfalls auf 30 Tsd. Wohnungen abgesackt.

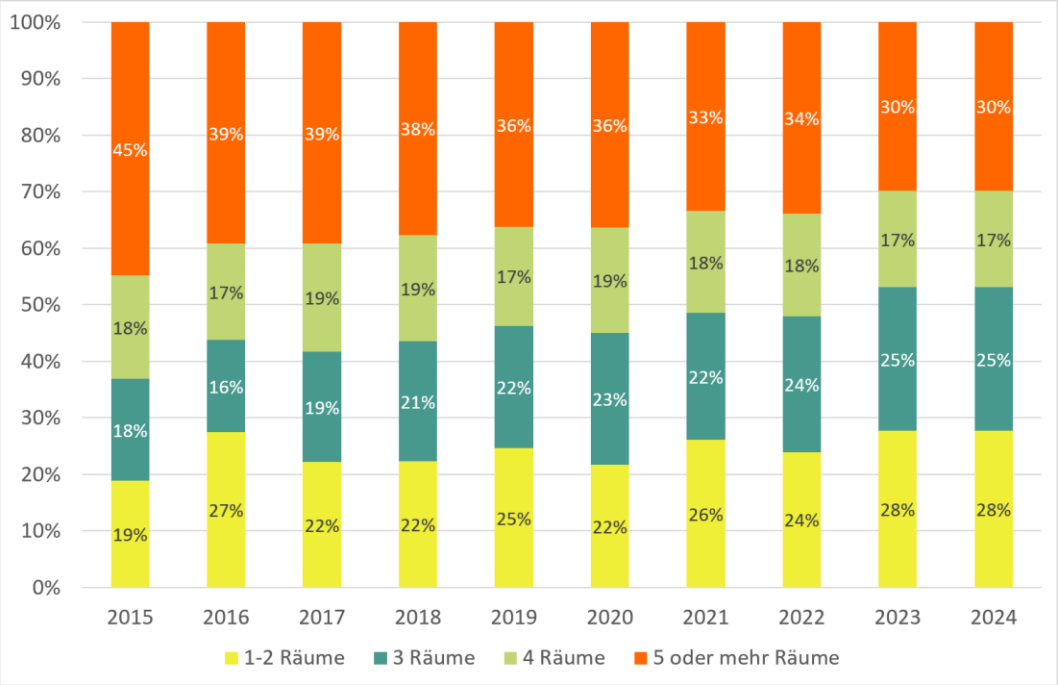
Der Zuwachs in der Bautätigkeit bis 2020 betraf vor allem Geschosswohnungen (+20% ggü. 2015), während die Zahl fertiggestellter Eigenheime schon seit 2016 fast kontinuierlich gesunken ist. Diese Entwicklung dürfte zum einen der Landflucht in die Städte geschuldet sein; dort wohnt man eher auf der Etage 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 Miet-(sozial-)wohnungen 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 mehr als doppelt so viele wie im Einfamilienhaus.

Der Neubau: Nicht nur zu wenig, sondern auch zu klein

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 knapp 79qm im Jahr 2025 gesunken (vgl. Tabelle 2). Das ist ein Rückgang um 10% oder 9qm, also etwa ein Kinderzimmer weniger.

Abbildung 11: Verteilung Raumzahl im Neubau, Baden-Württemberg 2015-24

Anteil Wohnungen mit x Räumen an allen fertiggestellten Wohnungen



Quelle: empirica regio Marktstudio (Basis: destatis) empirica

Bei Eigenheimen blieb die Wohnfläche im Neubau über den betrachteten Zeitraum nahezu konstant. In den letzten beiden Jahren ist sogar ein Anstieg zu beobachten. Vermutlich werden die neuen Einfamilienhäuser immer weiter draußen im Umland gebaut, wo sich noch ausreichend Platz bietet und das Bauland erschwinglich ist. Der Anstieg in den letzten beiden Jahren muss aber wohl auch im Zusammenhang mit den eingebrochenen Neubauzahlen gesehen werden. Mutmaßlich konnten sich zuletzt nur noch Einkommens- und Eigenkapitalstarke den Erwerb leisten, so dass Neubau sich mehr und mehr auf das

gehobenere Segment konzentrierte. Insgesamt aber erzwingen das knappe Bauland zusammen mit den erheblich gestiegenen Gestehungs- und Finanzierungskosten sowohl beim Eigenheimbau wie auch beim Geschosswohnungsbau immer kleinere Wohnungen. Da die großen Wohnungen im Bestand zudem immer häufiger von kleinen, eher älteren Haushalten bewohnt werden, fehlen in der Folge insbesondere in den Städten zunehmend die familiengerechten Heime für den Nachwuchs (vgl. Kasten 3).

Was eine rückläufige Wohnfläche konkret bedeutet, zeigt sich sehr plastisch an der Raumaufteilung im Neubau (vgl. Abbildung 11). Während im Jahr 2015 noch fast die Hälfte aller Neubauwohnungen fünf und mehr Räume hatten (45%), ist diese Quote bis 2024 drastisch auf nur noch 30% geschrumpft. Spiegelbildlich haben aber auch nicht etwa die mittelgroßen Wohnungen mit vier Räumen zugelegt, deren Anteil blieb recht konstant. Vielmehr waren es die kleinen Wohnungen mit höchstens drei Räumen, die jetzt bevorzugt gebaut werden. Deren Anteil hat innerhalb eines Jahrzehnts von etwa einem Drittel auf über die Hälfte zugenommen.

Drei Räume, das bedeutet Küche plus Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Da bleibt kein Platz für ein Kinderzimmer. Denn die Baufertigstellungsstatistik unterscheidet sich grundlegend von der Alltagssprache, bei der eine „3-Zimmer-Wohnung“ in der Regel drei Wohnräume *plus* Küche und Bad meint. Im günstigeren Falle liefern drei Räume eine Wohnküche plus Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Jetzt hätte eine kleine Familie Platz, aber mit zwei Kindern wäre es auch schon eng. Denn Familien suchen nicht unbedingt flächenmäßig große Wohnungen. Das ist auf teurem Bauland ohnehin kaum zu bezahlen. Wichtig für Haushalte mit Kindern sind aber ausreichend viele Zimmer – sei es als Rückzugsort für jedes Kind oder als Arbeitszimmer für das elterliche Homeoffice. Die Vorzüge haben nicht zuletzt die Lockdowns während Corona gezeigt. Im Umkehrschluss sind aber Neubauwohnungen, die nicht nur kleiner werden, sondern auch weniger Rückzug ermöglichen, nicht familiengerecht. Dies wiegt umso schwerer zu Zeiten, in denen auch im Bestand kaum noch große Wohnungen freiwerden (vgl. Lock-in Effekt in Kasten 3)

Es geht also nicht nur darum, mehr Wohnungen zu bauen, sondern auch darum, mehr familiengerechte Wohnungen zu bauen. Und dort, wo die größeren Wohnungen im Neubau zu teuer sind, muss der Lock-in Effekt überwunden werden. Der Neubau kann umso kleiner ausfallen, je eher die großen Haushalte (vulgo: junge Familien) eine Chance haben, in die vorhandenen großen Bestandswohnungen zu ziehen.

Kasten 4: Neubau startet Umzugsketten und entschärft so den Lock-in Effekt

Der Erwerb von Wohneigentum wirkt sich positiv aus auf die Effizienz des Wohnungsmarktes, denn er beseitigt Knappheiten und verbessert die Allokation (Lock-in Effekt). Der Erstbezug im Neubau – auch und gerade bei einer hochwertigen Neubauwohnung – setzt lange Umzugsketten in Gang. Dabei werden als Folge des Neubezugs 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 der eher gutverdienende und etwas ältere Haushalte am Kettenanfang Platz schafft für eine jüngere und einkommensschwächere Familie. Diese wiederum räumt eine Wohnung für den erstmaligen Zusammenzug eines noch kinderlosen Paares und in deren alte Wohnung zieht schließlich ein

junger Single ein, der gerade das Elternhaus verlässt. Im Ergebnis verbessern durch den einen Ersterwerber etliche weitere Haushalte ihre Wohnsituation.[15]

Aber auch beim Bestandserwerb durch neue Selbstnutzer ergeben sich Vorteile. Zum einen werden die Wohnflächen auch dadurch wieder flächeneffizienter genutzt und zum anderen auch die Energieeffizienz verbessert. Tatsächlich kann empirisch gezeigt werden, dass beim Generationenübergang von Einfamilienhäusern umfassende Sanierungen stattfinden und dabei meist auch die Heizungen energetisch ertüchtigt werden.[16] 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 (vgl. Kasten 3).

5.3 Regionaler Wohnungsbedarf

Im Folgenden schauen wir weniger auf die Größe der Wohnungen oder die Zahl der Räume, sondern stellen die viel einfachere Frage: Wie viele Wohnungen werden künftig zusätzlich benötigt. Dieser Zusatzbedarf ergibt sich aus dem mengenmäßigen Zuwachs an Haushalten (z.B. Zuzug oder Aufspaltung bestehender Haushalte) und einer qualitativen Zusatznachfrage (z.B. mehr familiengerechte oder energieeffiziente Wohnformen). Dafür wäre im Zeitraum 2025 bis 2030 ein Neubau von knapp 39.000 Wohnungen jährlich erforderlich. Und selbst in den 2030er Jahren wird er wegen der Alterung der Menschen (Singularisierung) und des Bestandes (Ersatzbedarf) kaum sinken.

Ein landesweiter Nachholbedarf für die in den vergangenen Jahren zu wenig gebauten Wohnungen käme noch hinzu. Die Größenordnung liegt nach Schätzungen von empirica bei rund 80.000 Wohnungen[17]; bei einem unterstellten Ausgleich über 10 Jahre müsste der Neubau demnach um rund 8.000 Einheiten höher ausfallen und mithin bei 47.000 statt 39.000 Wohnungen liegen. Erst dann wäre die Wohnsituation der aktuell beengt Wohnenden verbessert und stünde den „unfreiwilligen“ Suburbanisierern wieder die gewünschten Angebote in den Schwarmstädten zur Verfügung.

Die Chancen für eine Realisierung dieses Nachholbedarfs sind aber umso geringer, je höher die Neubaukosten (vgl. Abschnitt 5.5) bzw. die Preis-Einkommens-Relationen (vgl. Abschnitt 3.2) und je geringer die Eigenkapitalausstattung (vgl. Abschnitt 4.1) ausfallen sowie je weniger Bauland dort zur Verfügung gestellt wird, wo es Nachfrage gibt (vgl. Abschnitt 5.4). Damit hängt das Ausmaß eines realisierbaren Nachholbedarfs auch von den lokalen Gegebenheiten und den landesrechtlichen Bauvorschriften sowie deren Auswirkungen auf Kaufpreise und Mieten ab (vgl. Abschnitt 5.6). 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 3,4 Wohnungen pro Tsd. Einwohnern jährlich gerechnet werden (rund 39.000 WE pro Jahr). Davon entfallen nicht ganz zwei Drittel auf Eigenheime (21.000 WE oder 59%) und der Rest auf Geschosswohnungen (18.000 WE oder 41%).

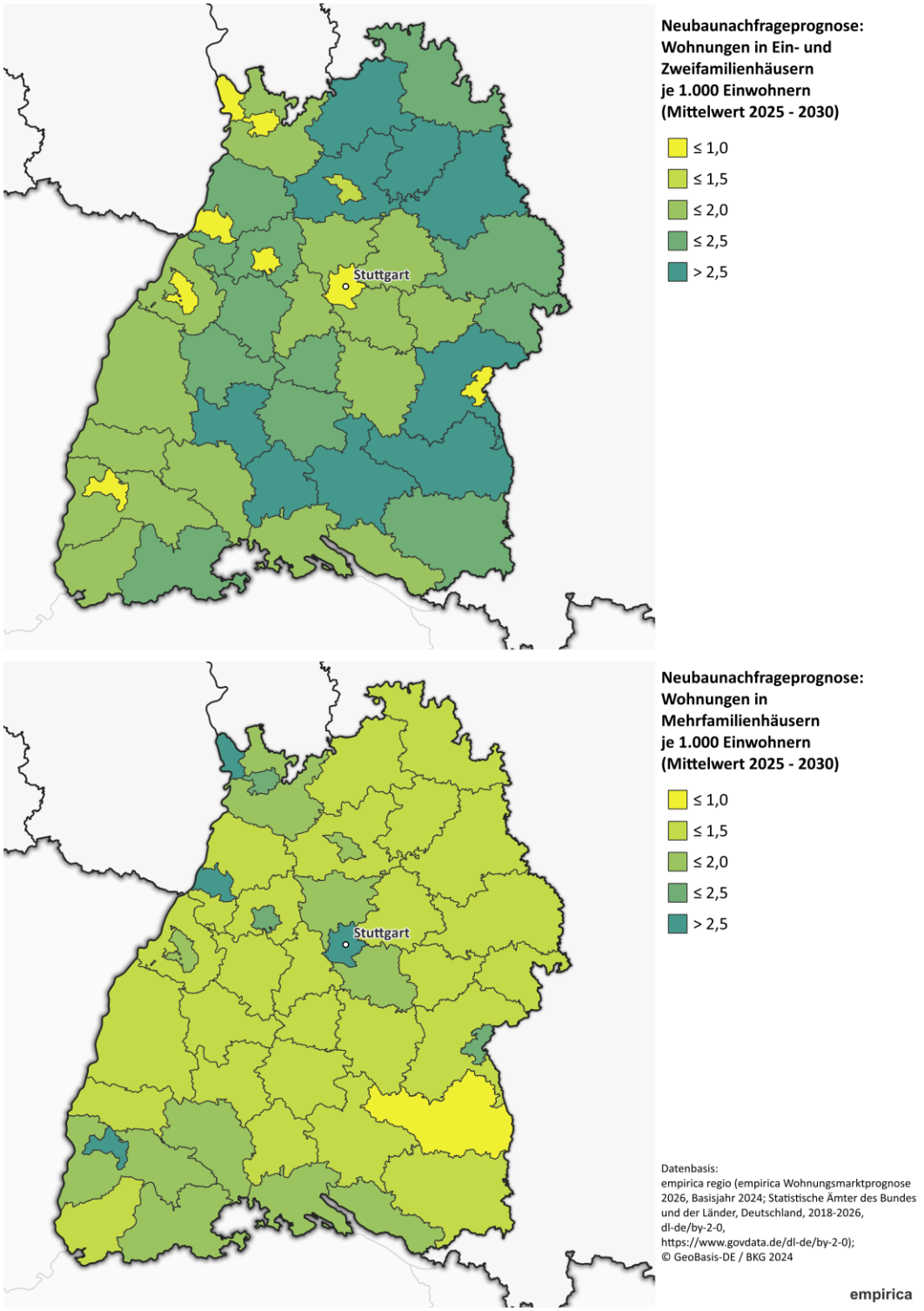
---

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

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

17 Davon entfallen rund 40% auf die vier Kreise Esslingen, Rems-Murr, Rhein-Neckar und Mannheim.

Karte 4: Neubaubedarf 2025 bis 2030, Eigenheime und Geschosswohnungen



Quelle: empirica regio Marktstudio

In der Gesamtbetrachtung des künftigen Zusatzbedarfs (ohne Nachholbedarf) steht Stuttgart an der Spitze mit 4,0 Wohnungen pro Tsd. Einwohnern jährlich. Danach folgen der Neckar-Odenwald-Kreis (3,9) sowie die Landkreise Sigmaringen, Alb-Donau-Kreis, Schwäbisch Hall, Biberach und Rottweil (je 3,8). In der Hälfte aller Kreise werden 3,4 oder mehr Wohnungen pro Tsd. Einwohnern jährlich zusätzlich benötigt. Selbst in den beiden Kreisen mit dem geringsten Neubaubedarf, die Städte Baden-Baden und Heilbronn, sinkt dieser kaum unter drei (je 2,9).

Eigenheime fehlen vor allem in den ländlichen Landkreisen Biberach (2,9), Schwäbisch Hall (2,8) und Alb-Donau-Kreis (2,7; vgl. Karte 4 oben). Der geringste Zusatzbedarf besteht hier in den Städten Freiburg im Breisgau, Mannheim, Karlsruhe und Stuttgart (je 0,7), Pforzheim, Heidelberg und Baden-Baden (je 0,9), Ulm (1,0) sowie Heilbronn (1,1). Eventuell realisierbare Nachholbedarfe kämen hinzu.

Zusätzliche Geschosswohnungen sind dagegen vor allem in den Städten gefragt: Nach Stuttgart (3,3) folgen Karlsruhe und Mannheim (2,7), Freiburg (2,6), Heidelberg (2,4), Pforzheim (2,3) sowie Ulm (2,2; vgl. Karte 4 unten). Der niedrigste Bedarf entfällt bei Mehrfamilienhäusern auf die Landkreise Biberach, Schwäbisch Hall, Hohenlohe und Tuttlingen (um 1,0) sowie die Landkreise Alb-Donau und Heilbronn (je 1,1); hier gibt es sehr geringen Zusatzbedarf. Auch hier kann jedoch ein Nachholbedarf hinzukommen.

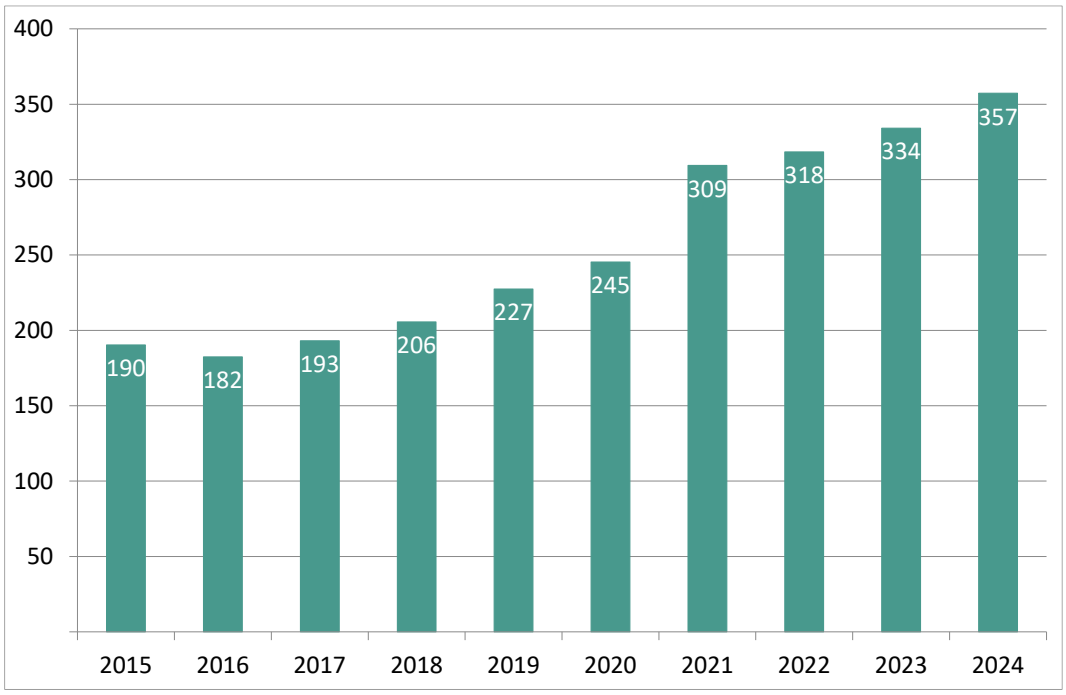
5.4 Entwicklung der Grundstückspreise

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 allein. 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. Weil durch die zunehmende urbane Knappheit immer mehr Familien ins Umland ausweichen, sind die Grundstückspreise dort zuletzt prozentual sogar stärker gestiegen. Auf der anderen Seite führen immer umfangreichere Vorschriften bei der Umwidmung von Acker- zu Bauland, fehlende Planungskapazitäten bei den Kommunen, aber auch Bürgerproteste gegen Neubau zu einem nur langsam wachsenden Angebot. Im Ergebnis stiegen die Preise im Zeitraum 2017 bis 2024 sehr viel stärker als die Inflation (+9% p.a. ggü. +1% p.a. im Zeitraum 2007 bis 2017). Im Jahr 2022 fiel der Zuwachs krisenbedingt etwas geringer aus (3%), seit 2023 jedoch nehmen die Zuwächse wieder Fahrt auf (6% p.a.).

Der „wahre“ Preistrend wird jedoch von den amtlich erhobenen Baulandpreisen nicht einmal vollständig wiedergegeben. Das liegt zum einen daran, dass in Abbildung 12 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 12: 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 12). Somit resultiert selbst diese unterschätzende Statistik in einem Anstieg von 57% allein in den letzten 5 Jahren. Allerdings gibt es Bauland in demographischen Schrumpfungsregionen 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.

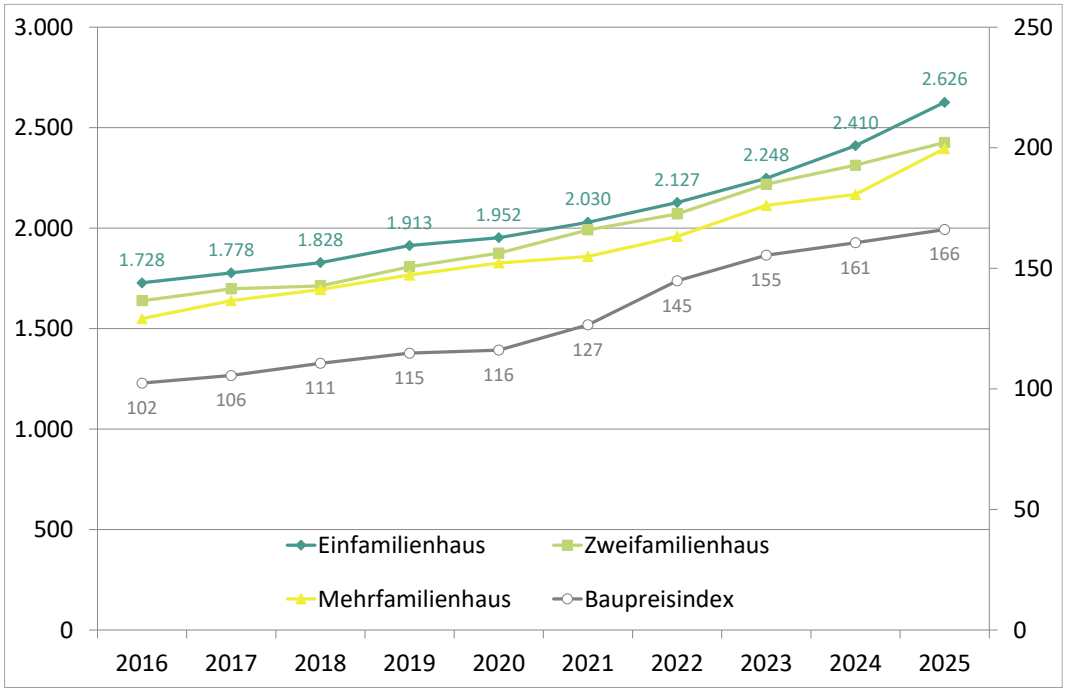
5.5 Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten

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 die Finanzierungskosten. Aber schon vor all diesen Krisen gibt es einen langfristigen Trend zu immer mehr Vorschriften, die das Bauen quasi kontinuierlich verteuerten. Zusammen mit den gestiegenen Grundstückspreisen wundert es dann wenig, dass die neu gebauten Wohnungen immer kleiner werden oder alternativ immer weiter draußen im Umland realisiert werden.

Bau- und Gestehungskosten

Die tatsächlichen Kostenanstieg beim Wohnungsbau sind allerdings nicht einfach zu ermitteln. Denn die amtlichen Zahlen in Form von Baupreisindex oder veranschlagten Baukosten zeigen nicht das gesamte Desaster. Eine realistischere Annäherung liefern dagegen die Schätzungen der ARGE Kiel. Die Gründe für dieses Zahlenwirrwarr werden im Folgenden erläutert.

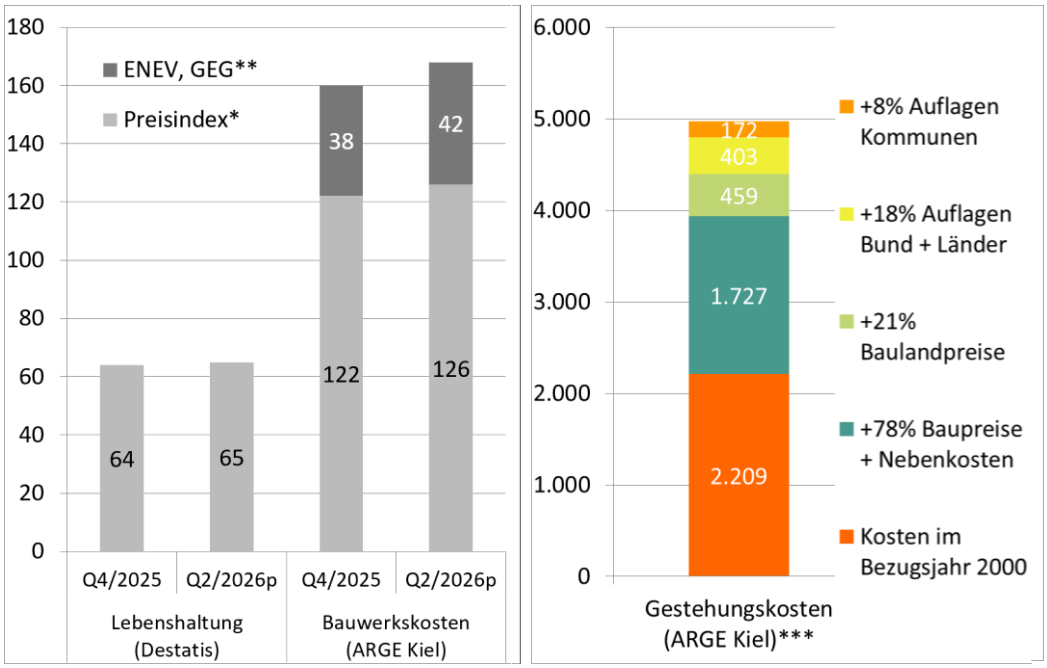
Abbildung 13: Baupreisindex (2015=100; rechts) und veranschlagte Baukosten (Euro pro qm; links) in Baden-Württemberg 2016 bis 2025



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

Abbildung 14: Die „wahre“ Preisentwicklung (in Prozent) 2000 bis Q4/2025

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



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

Quelle: Wohnungsbau in Deutschland: Bedarf und Erleichterung, Bauforschungsbericht Nr. 93 der ARGE Kiel (2026, S. 28) und Gestehungskosten ARGE Kiel (2022)

Eine realistischere Betrachtung der Kostensteigerungen liefert die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) für den Zeitraum ab 2000. Demnach sind bundesweit allein bis zum vierten Quartal 2025 die **reinen Bauwerkskosten** (+122%) fast doppelt so stark gestiegen wie die Kosten der Lebenshaltung (+64%), bis zum zweiten Quartal 2026 schätzt die ARGE einen Prognosewert von +126%. Addiert man dazu noch die Kosten der **veränderten Bauqualitäten** und höheren gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), Gebäudeenergiegesetz (GEG, jetzt Gebäudemodernisierungsgesetz) sowie anderer Verschärfungen von Bauvorschriften im betrachteten Zeitraum, dann lag der „wahre“ Preisanstieg für das Bauen bis zum vierten Quartal 2025 sogar bei 160% bzw. wird bis zum zweiten Quartal 2026 ein Anstieg um insgesamt 168% gegenüber dem Jahr 2000 geschätzt (vgl. Abbildung 14, 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.

Demnach sind die Gestehungskosten allein schon 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 14, 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 ARGE-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.

5.6 Auswirkung hoher Finanzierungskosten

Neben dem kontinuierlichen Anstieg der Herstellungskosten sind mit dem Ende der Niedrigzinsphase auch die Finanzierungskosten abrupt nach oben geschnellt. Zu den hohen Grundstücks- und Baukosten kamen somit die explodierten Finanzierungskosten noch hinzu. Denn während die steigenden Preise bislang „nur“ immer mehr Eigenkapital erforderten und damit die Eigenkapital-Hürde nach oben trieben, stiegen seit 2022 auch die monatlichen Zahlungen für Zins und Tilgung. So verschärften sich auch die Einkommensanforderungen und wurde neben der Eigenkapital-Hürde auch die Einkommens-Hürde zum Problem (vgl. Abschnitt 4.1). Im Ergebnis gaben viele junge Familien ihre Selbstnutzerpläne auf – zum Teil sogar dann, wenn das Grundstück schon gekauft und der Bau ihres Eigenheims schon genehmigt waren. So erhöhten die steigenden Zinsen *indirekt* über die verhinderten Eigentümer die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt.

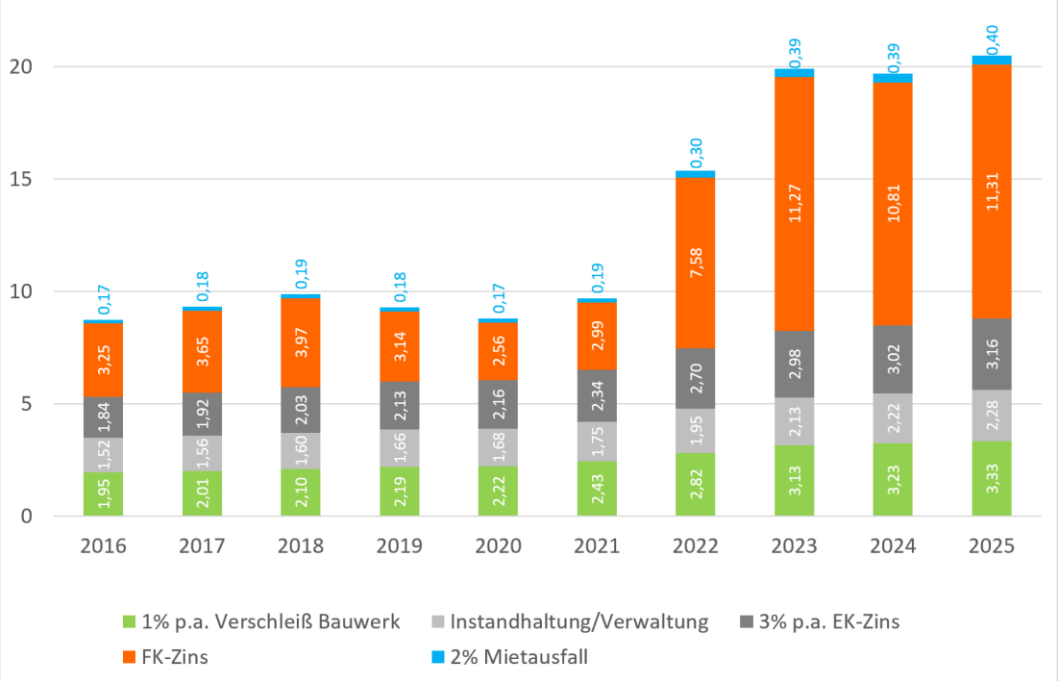
Die höheren Zinsen haben aber auch *direkte* Auswirkungen auf die Knappheit an Mietwohnungen. Denn eine neue Mietwohnung wird überhaupt nur dann errichtet, wenn sich die Herstellungskosten über am Markt erzielbare Mieten refinanzieren lassen. Das ist der Fall, wenn die Marktmiete mindestens so groß ist wie die kalkulatorische Kostenmiete. Letztere steigt aber mit den Zinsen an. Und die sind im Jahr 2022 von etwa 1% auf rund

4% geschnellt. In der Folge wurden viele bereits geplante und genehmigte Neubauprojekte auf Eis gelegt. Es ergab sich ein perfekter Sturm: Verhinderte Ersterwerber blieben in ihrer Mietwohnung, die fanden sie aber mangels Neubau nur im Bestand. Weniger zahlungskräftige Mieter blieben dagegen auf der Strecke, sie fanden weder im Neubau noch im Bestand eine angemessene und bezahlbare Bleibe – in der Folge stieg die Zahl der beengt wohnenden Haushalte bedenklich an.

Der Zinsanstieg verdoppelte die Neubaumiete

Im Folgenden wird die Entwicklung der kalkulatorischen Miete im Zeitraum 2016 bis 2025 für eine Modell-Wohnung betrachtet. Diese erforderte im Jahr 2025 Bauwerkskosten von 4.000 €/qm sowie pro qm Wohnfläche Baulandkosten von 750 €. Die Finanzierung erfolgte jeweils mit 25% Eigenkapital und die Kostenentwicklung vor 2025 entsprach den in Abbildung 15 angegebenen empirischen Zeitreihen. Im Ergebnis hätte diese Wohnung im Jahr 2015 bereits für 8,74 €/qm kostendeckend vermietet werden können, im Jahr 2025 aber erst für 20,49 €/qm. Obwohl Herstellung und Bewirtschaftung von 2016 bis 2021 sich enorm verteuert haben, blieben die kalkulatorischen Kostenmieten immer klar unter der 10 Euro-Schwelle. Erst der plötzliche und enorme Zinsanstieg ab 2022 ließ die Kostenmiete auf rund 20 €/qm steigen und damit mehr als verdoppeln.

Abbildung 15: Kalkulatorische Miete 2016-25



Annahmen: Bauwerkskosten 2025 = 4.000 €/qm Wfl | Bauland 2025 = 750 €/qm Wfl, Instandhaltung/Reparaturen 2015 = 1,50 €/qm Wfl | 25% Eigenkapital | mittlere GrErwSt-Satz über alle 400 Kreise (2005=3,5%, 2025=5,09%) | 1,5% Nebenkosten für Notar/Grundbuch

Datenbasis: ARGE-Kiel (Baukostenindex), destatis (Baulandindex, VPI Instandhaltung/Reparaturen), Bundesbank (Zinssatz Baudarlehen) empirica

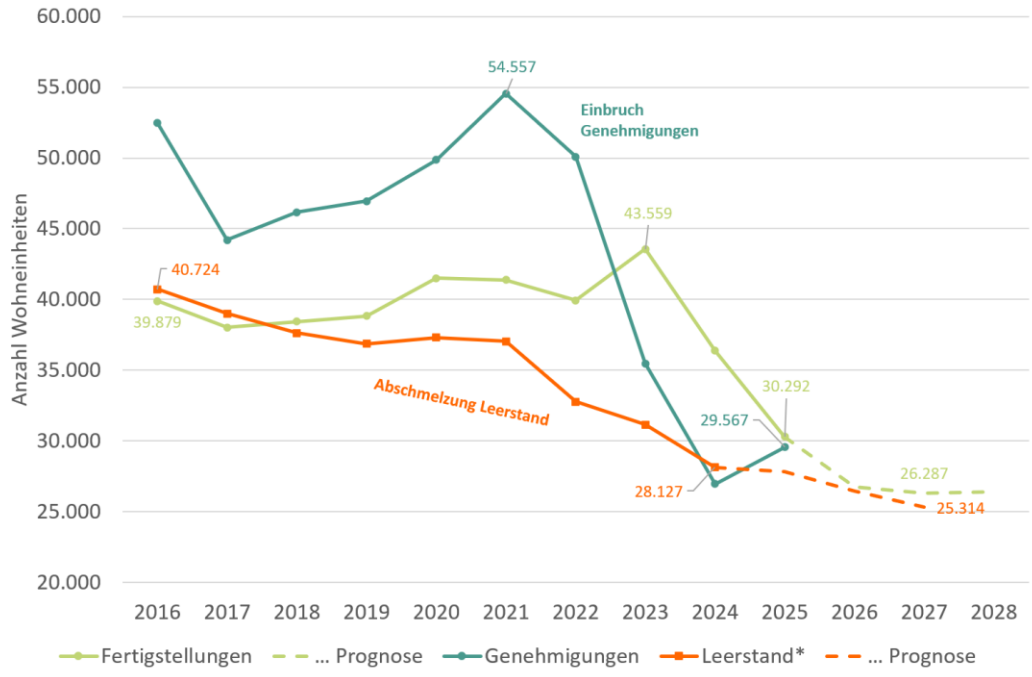
Nun ist es in einer Marktwirtschaft zwar so, dass kalkulatorische Mieten nicht gleich den tatsächlich verlangten Mietpreisen entsprechen. Wohl aber findet Neubau nur statt, wenn die am Markt erzielbaren Mieten (absehbar) höher sind als die kalkulatorischen

Mieten. Denn andernfalls führt eine Vermietung zu dauerhaften Verlusten. Weil dies vielerorts aber im Jahr 2022 und später nicht mehr der Fall war, wurden genehmigte Wohnungen kaum noch in Angriff genommen. Im Ergebnis sind die Baugenehmigungen ab dem Jahr 2022 und die fertiggestellten Wohnungen zeitverzögert ab dem Jahr 2024 kräftig eingebrochen (vgl. Abbildung 16). Dieser Einbruch hat die ohnehin große Knappheit auf den regionalen Märkten weiter verschärft.

Der Neubau bricht ein, obwohl der Leerstand schrumpft

Seit dem Jahr 2022 wurde allenfalls 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 diesem und im kommenden Jahr unter 30.000 Einheiten liegen. Die mittlere Baufertigstellungsprognose von empirica erwartet für die Jahre bis 2028 sogar nur rund 26.000 Einheiten pro Jahr (vgl. gestrichelte Linie in Abbildung 16).

Abbildung 16: Fertigstellungen, Genehmigungen und Leerstände in Baden-Württemberg 2016 bis 2025 und Prognosen



* marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen

Quelle: destatis, empirica regio Marktdatenbank und CBRE-empirica-Leerstandsindex (marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen; revidiert wegen Zensus 2022)

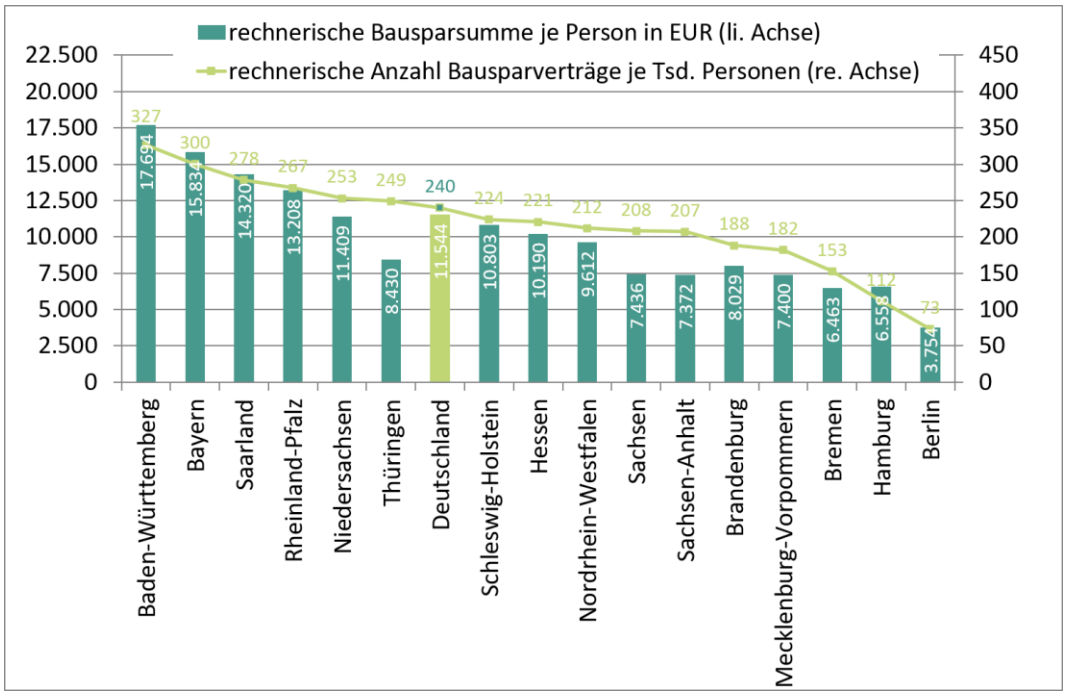
Dieser Einbruch im Neubau kommt zum denkbar schlechten Zeitpunkt. Denn die Notreserve des Wohnungsmarktes, der marktaktive Leerstand, hat ebenfalls neue Tiefstwerte erreicht. Standen im Jahr 2016 landesweit noch rund 40.000 leerstehende Wohnungen zur Verfügung (für jede damals neu gebaute Wohnung eine), so waren es 2024 keine 30.000 Einheiten mehr (vgl. Abbildung 16). Der Trend dürfte sich laut empirica-Prognose weiter fortsetzen, bis zum Jahr 2027 wird der Leerstand demnach auf nur noch rund

25.000 absinken. Dies zeigt: Der Neubau bricht vorzeitig ein, 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.

6 Bausparen hilft, aber der Rahmen muss stimmen

Das Bausparen überzeugt die Menschen im Land weiterhin. Von bundesweit 1.000 Personen besitzen Ende des Jahres 2025 rein rechnerisch 240 einen Bausparvertrag (vgl. Abbildung 17). Abgesehen vom Sparbuch erreicht kaum eine andere Sparform eine so hohe Verbreitung. In ganz besonderem Maße gilt das für „Bausparland Baden-Württemberg“: Hierzulande zählen statistisch betrachtet 327 von 1.000 Personen zu den Bausparenden. Am wenigsten verbreitet ist das Bausparen in den Stadtstaaten wie Hamburg oder Berlin. Nicht zuletzt deswegen dürften dort im Ergebnis auch die meisten Menschen ihr Leben lang zur Miete wohnen.

Abbildung 17: Anzahl Bausparverträge und Bausparsummen 2025



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

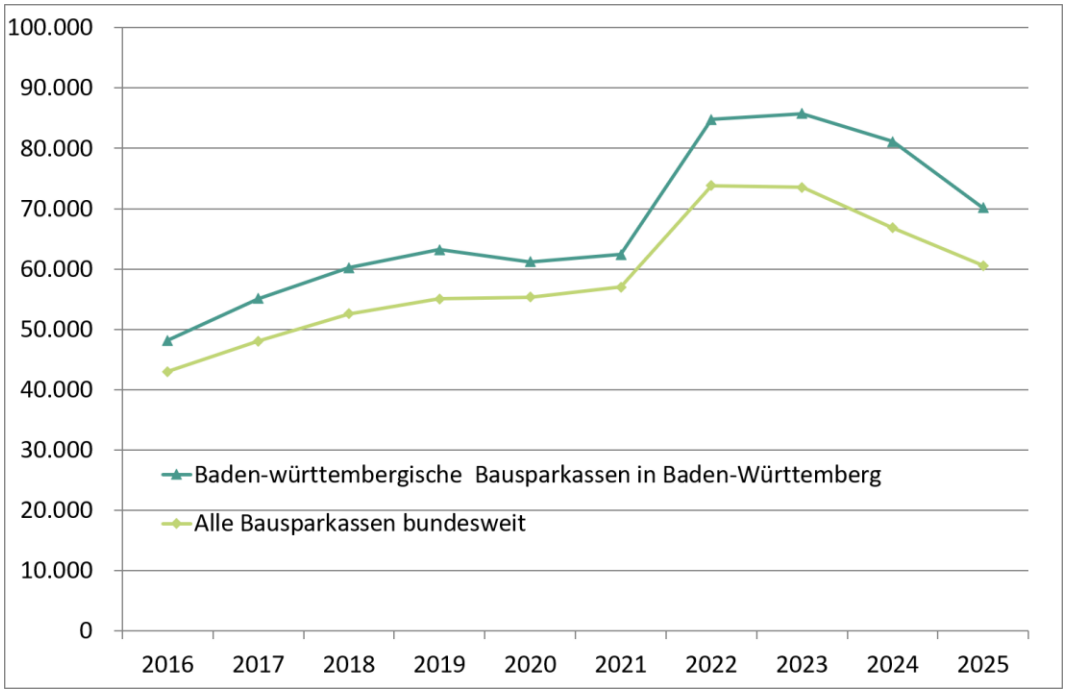
Bausparverträge sind in Baden-Württemberg aber nicht nur häufiger als anderswo zu finden. Auch die abgeschlossenen Bausparsummen sind hier höher und mithin wird auch am meisten in Bausparverträge einbezahlt. Der rechnerische Bevölkerungsdurchschnitt der Bausparsumme liegt im Land bei fast 18 Tsd. Euro pro Person gegenüber knapp 12 Tsd. Euro im bundesweiten Mittel.

6.1 Entwicklung der Bausparsummen

Beim Bausparen spielen vor allem zwei Faktoren eine Rolle: die Immobilienpreise und die Zinsen. Je teurer die Wohnungen werden, desto mehr Geld brauchen die Menschen – und desto höher werden die Bausparsummen angesetzt. Bei den Zinsen ist aber gar nicht so sehr die absolute Höhe entscheidend, sondern vor allem die Ungewissheit. Wenn die Zinsen stark schwanken, sorgt das für Unsicherheit.

Genau das haben wir 2022 gesehen: Als die Zinsen plötzlich kräftig anstiegen, schoss das Bedürfnis nach Sicherheit in die Höhe (vgl. Abbildung 18). Die Menschen wollten sich die Zinsen sichern, und die Bausparsummen legten massiv zu. Sinkt oder stagniert der Zinsmarkt dagegen, halten viele eine solche Absicherung für überflüssig. Der Grund: Ein Bauspardarlehen bringt dann kurzfristig kaum noch Vorteile gegenüber einem normalen Bankkredit. Genau das passierte 2023, als sich die Lage am Zinsmarkt wieder beruhigte.

Abbildung 18: Entwicklung der mittleren Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft in EUR) 2016 bis 2025



Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Bausparkassen

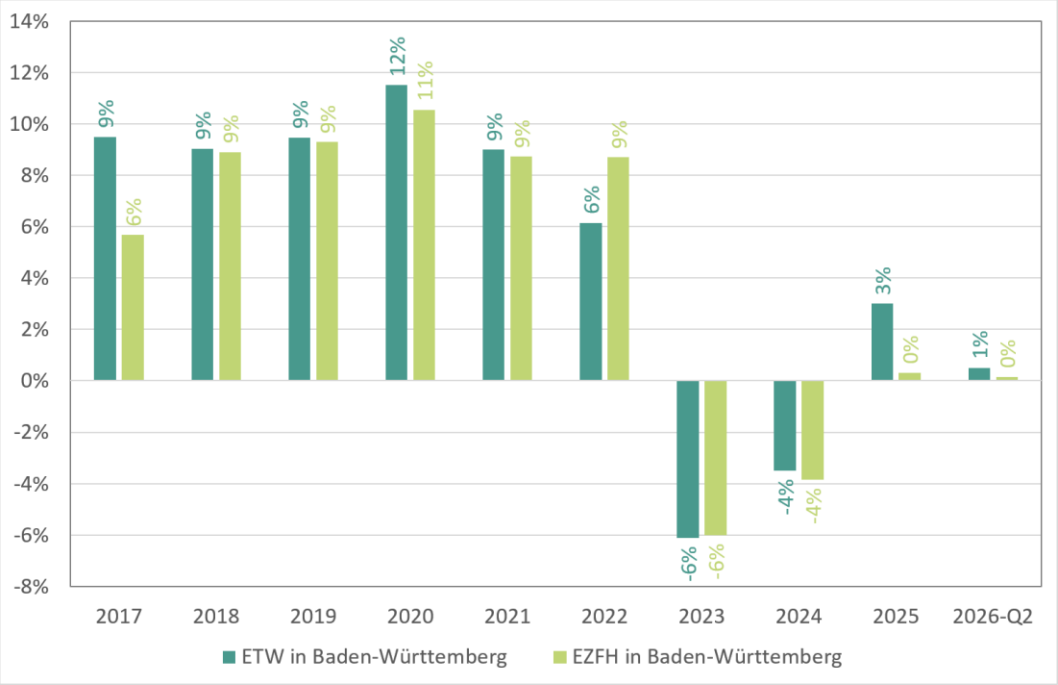
Nach dem Rekordjahr sinken die Vertragssummen also erst einmal wieder – auch wenn sie im Vergleich zu vor zehn Jahren immer noch fast doppelt so hoch sind. Dieser Rückgang ist aber wahrscheinlich nur eine Momentaufnahme. Die Kombination aus schwankenden Zinsen und wieder steigenden Preisen wird dafür sorgen, dass das Sicherheitsbedürfnis bald wieder wächst. Schon seit Mitte 2026 treiben Krisen, Kriege und die hohe Staatsverschuldung die Bauzinsen wieder nach oben. Aus diesem Grund dürften Bausparverträge deshalb jetzt ganz schnell wieder an Wert gewinnen.

Ein zweiter Grund: Zwar steigen die Immobilienpreise im Moment nicht mehr ganz so rasant wie zwischen 2017 und 2022 (vgl. Abbildung 19). Damals kletterten die Preise in Baden-Württemberg für Eigentumswohnungen im Schnitt um 9,1 Prozent pro Jahr, bei Häusern waren es 8,6 Prozent. Als die Zinsen 2022 plötzlich nach oben schossen, gab es jedoch

eine Vollbremsung: Allein im Jahr 2023 fielen die Preise für Wohnungen und Häuser um rund 6 Prozent.

Weil Wohnraum aber nach wie vor extrem knapp ist, hielt der Preissturz nicht lange an. Ganz im Gegenteil: Bis Mitte 2026 haben die Preise schon wieder spürbar angezogen. Wer jetzt gezielt spart und sich feste Zinsen sichert, ist bei steigenden Preisen und unruhigen Märkten also klar im Vorteil.

Abbildung 19: Preisanstieg gegenüber Vorjahr in Baden-Württemberg bei inserierten Eigentumswohnungen und Eigenheimen 2017 bis 2026Q2



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)

Bausparen hat aber noch einen ganz anderen, psychologischen Pluspunkt im Gepäck: Es schützt das Ersparte vor dir selbst. Da das Geld fest angelegt ist, kommt man nicht in Versuchung, es spontan für andere Dinge auszugeben – wie den nächsten Urlaub oder teure Gadgets. Das schiebt Impulskäufen einen Riegel vor. Das macht die Finanzierung nicht nur planbarer, sondern stellt sie auch auf ein erheblich breiteres Fundament.

6.2 Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg

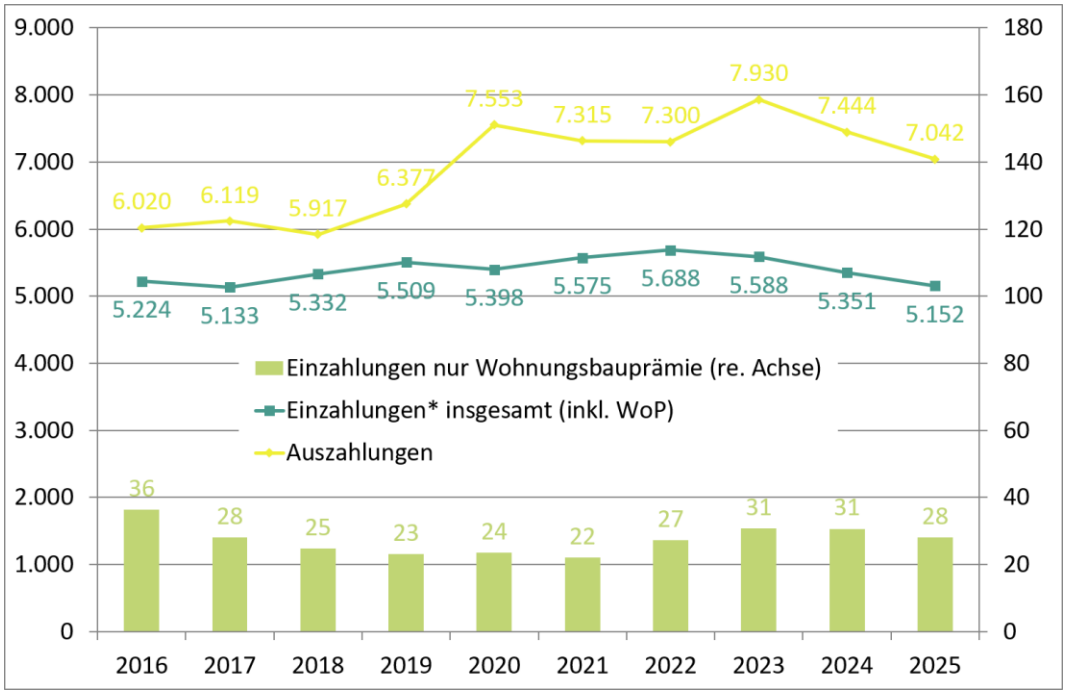
Das Bauspargeschäft in Baden-Württemberg läuft weiterhin absolut stabil und verlässlich. Jahr für Jahr fließen mehr als 5 Milliarden Euro an reinen Spareinzahlungen auf die Konten – Zinsen und Tilgungen sind da noch gar nicht mitgezählt (vgl. Abbildung 20).

Besonders spannend: Der jahrelange Abwärtstrend bei den staatlichen Wohnungsbauprämien (WoP) ist gestoppt. Grund dafür ist eine Reform aus dem Jahr 2021. Damals wurden nach 25 Jahren Stillstand endlich die Einkommensgrenzen und die maximale Prämie angehoben. Das hat sich bis 2023 spürbar ausgezahlt. Plötzlich hatten wieder viel mehr Familien mit mittlerem Einkommen Anspruch auf die Förderung – also genau die Menschen, denen der staatliche Zuschuss den Weg ins Eigenheim überhaupt erst ermöglicht.

Das Ergebnis spricht für sich: Die Einzahlungen durch die Wohnungsbauprämie schossen von 22 Millionen Euro im Jahr 2021 auf 31 Millionen Euro im Jahr 2024 nach oben – ein sattes Plus von fast 50 Prozent.

Doch die Freude währte nicht ungestört. Schon wieder hat die Inflation die Erfolge der Förderung Stück für Stück aufgegessen. Weil die Löhne wegen der Inflation gestiegen sind, rutschen viele Sparer ungewollt über die Einkommensgrenzen und fliegen aus der Förderung. Die Folge: Schon bis 2025 sind die geförderten Einzahlungen gegenüber dem Jahr 2023 um fast zehn Prozent eingebrochen.

Abbildung 20: Ein-/ Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg (Mio. EUR) 2016 bis 2025



*Sparzahlungen ohne Zins-/Tilgungsleistungen

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Aktuell fließen in Baden-Württemberg immer noch mehr als 7 Milliarden Euro pro Jahr aus Bausparverträgen an die Kunden. Nachdem die Auszahlungen in den Jahren 2019 und 2020 noch kräftig nach oben geklettert waren, sinkt die Gesamtsumme seit zwei Jahren allerdings wieder.

Dieser Umschwung hat im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen hat die Zinswende am Immobilienmarkt spürbar an Tempo verloren. Zum anderen sorgt die allgemeine Krise in der Baubranche dafür, dass die Nachfrage nach Krediten im Moment deutlich gedrosselt ist.

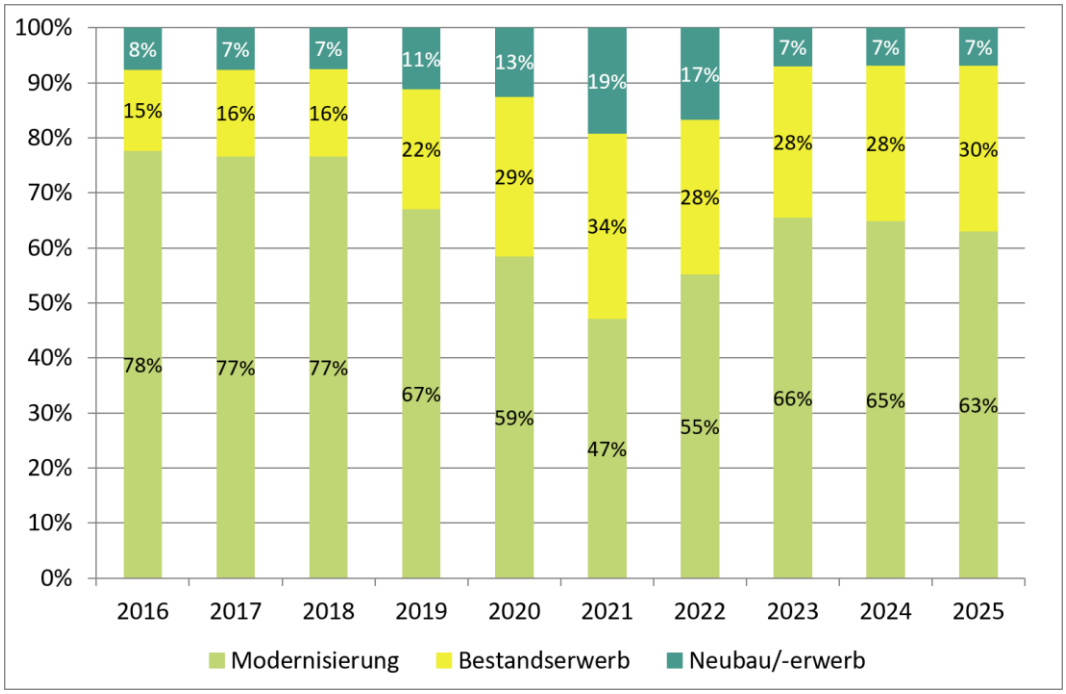
6.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen

Im Jahr 2025 floss bei über 44.000 Finanzierungen in Baden-Württemberg Geld aus Bausparverträgen mit ein. Der absolute Spitzenreiter war dabei lange Zeit das Modernisieren,

also das Renovieren und Sanieren. Bis 2021 sank dessen Anteil allerdings von fast 80 Prozent auf knapp die Hälfte (vgl. Abbildung 21). Das lag vor allem daran, dass Neubauten und Immobilienkäufe boomten und das Modernisieren prozentual etwas in den Hintergrund drängten.

Als dann Ende 2022 die Zinsen stiegen, brach der Markt für Neubauten und Hauskäufe jedoch ein – und der Trend drehte sich komplett um. Seitdem wird anteilig wieder deutlich mehr modernisiert: 2025 lag der Anteil bereits wieder bei 63 Prozent.

Abbildung 21: Struktur der Finanzierungen in BaWü nach Finanzierungsanlass (bezogen auf Anzahl Finanzierungen) 2016 bis 2025



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Auf den Kauf von bestehenden Immobilien entfallen aktuell 30 Prozent (2021 waren es noch 34 Prozent) – wobei auch hier oft direkt nach dem Kauf saniert wird. Die Zinswende hat vor allem den Neubau hart getroffen: Hier fiel der Anteil von ehemals 19 Prozent auf magere 7 Prozent. In den Krisenjahren seit 2023 schafften es also selbst Bausparer mit mittlerem Einkommen kaum noch, sich den Traum vom Neubau zu erfüllen.

6.4 Die Bedeutung der baden-württembergischen Bausparkassen

In Baden-Württemberg schlägt das Herz der deutschen Bausparbranche, denn hier sind gleich vier große Anbieter zu Hause. Drei davon sind in ganz Deutschland aktiv: die Bausparkasse Schwäbisch Hall, die Deutsche Bausparkasse Badenia und die Wüstenrot Bausparkasse. Die vierte im Bunde ist die LBS Landesbausparkasse Süd. Sie konzentriert sich wegen der regionalen Aufteilung der Sparkassen ganz auf Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Bayern.

Starke Position auf dem deutschen Markt

Die Bausparkassen aus dem Südwesten sind die absoluten Schwergewichte in Deutschland. Sie verwalten den Löwenanteil aller Verträge und Bausparsummen im ganzen Land. Im Jahr 2025 lagen die neuen Bausparsummen pro Vertrag im Schnitt um 4 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt. Schaut man sich nur die Verträge von Kunden direkt aus Baden-Württemberg an, lag die Summe sogar um stolze 16 Prozent höher.

Zusammen kamen die vier Kassen im Jahr 2025 auf eine Bilanzsumme von 162 Milliarden Euro (vgl. Tabelle 3). Das bedeutet: Fast zwei Drittel des gesamten deutschen Bausparmarktes (62 Prozent) entfallen auf diese vier Institute.

Dieser Marktanteil ist in den letzten zehn Jahren ordentlich gewachsen. Vor der Fusion der LBS Südwest mit der LBS Bayern zur neuen LBS Süd lag der Anteil bei 55 Prozent. Aber selbst ohne diesen Zusammenschluss ist der Marktanteil im letzten Jahrzehnt stabil von 49 auf 55 Prozent geklettert – ein Plus von sechs Prozentpunkten. Rechnet man die Fusion dazu, beträgt der Zuwachs sogar satte 13 Prozentpunkte.

Tabelle 3: Bilanzsumme der Bausparkassen (Mrd. EUR) 2016 bis 2025

Jahr	Deutschland absolut	Baden-Württemberg absolut	Baden-Württemberg Anteil
2016	219	108	49%
2017	229	118	52%
2018	233	122	52%
2019	238	129	54%
2020	244,8	134	55%
2021	253	140	55%
2022	260	143	55%
2023	260	143	55%
2024*	261	162	62%
2025*	260	162	62%

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

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Bedeutung für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt in der Region

Die Bausparkassen in Baden-Württemberg sind auch als Arbeitgeber echte Riesen: Im Jahr 2025 haben die vier Anbieter zusammen knapp 10.000 Menschen direkt im Bauspargeschäft beschäftigt (vgl. Tabelle 4).

Von diesen knapp 10.000 Mitarbeitern arbeitet gut die Hälfte – rund 5.700 Angestellte – direkt bei den vier Bausparkassen im Land. Ein knappes Drittel (etwa 2.700 Menschen) ist bei Tochter- und Schwestergesellschaften beschäftigt. Die restlichen 1.400 Personen – also etwa jeder Siebte – sind als selbstständige Handelsvertreter im Außendienst für die Kassen im Einsatz.

Dazu kommen noch viele weitere Arbeitsplätze außerhalb der eigentlichen Bausparkassen. Denn die Unternehmen nutzen jede Menge externe Dienstleister, um ihr Geschäft am Laufen zu halten. Rechnet man diese Jobs dazu, liegt die tatsächliche Zahl der Arbeitsplätze noch einmal deutlich höher.

Tabelle 4: Bei den baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigte Personen in Baden-Württemberg 2016 bis 2025

	Beschäftigte bei Bausparkassen (Köpfe)			
Jahr	Direkt	Indirekt*	Handels-vertretung**	Summe
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	1.490	9.041
2024	4.895	2.723	1.413	9.031
2025***	5.696	2.745	1.378	9.819

* Tochter-/Schwesterunternehmen ** §84-HGB
***Inkl. ehemalige LBS Bayern (nur Direkt-Beschäftigte)
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Die Bausparkassen sichern aber nicht nur Einkommen und Arbeitsplätze. Sie zahlen auch kräftig Steuern und spülen damit viel Geld in die Kassen des Landes. Darüber hinaus engagieren sie sich stark in der Gesellschaft und unterstützen Stiftungen, Verbände und soziale Einrichtungen.

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 ein Neubaubedarf 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.[18] 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 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.

[18] 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.