



Arbeitsgemeinschaft
Baden-Württembergischer
Bausparkassen

EINE STUDIE DER EMPIRICA AG //

BAUSPAREN, BAUEN UND WOHNEN

in Baden-Württemberg

IM AUFTRAG DER ARBEITSGEMEINSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER BAUSPARKASSEN //

Auflage 1 // Stand Juni 2019

Deutsche Bausparkasse
BADENIA

LBS

Schwäbisch Hall 
Auf diese Steine können Sie bauen

w.w. wüstenrot



Liebe Leserinnen,
Liebe Leser,

die Menschen in Baden-Württemberg gelten als Häuslebauer – und als Bausparer. Diesen Ruf haben sie weit über die Landesgrenzen hinaus. Bausparer, das sind sie tatsächlich. So gibt es im Ländle 424 Bausparverträge je 1.000 Einwohner, im Bundesdurchschnitt sind es lediglich 325. Aber sind sie auch Häuslebauer?

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

Das hat verschiedene Gründe: Zum einen fehlt vielen Haushalten das nötige Eigenkapital. Da die Preise für Immobilien und Bauland viel schneller gestiegen sind als die Einkommen, sind das oft beträchtliche Summen, die angespart werden müssen. Da helfen auch die niedrigen Darlehenszinsen nicht. Im Gegenteil, sie treiben die Baupreise weiter an und sorgen für immer höhere Eigenkapitalschwellen.

Zum anderen sorgen gesetzliche Anforderungen und verschärfte Bauvorschriften für gestiegene Baukosten. Vor allem aber: Es fehlt vielerorts schlicht und ergreifend an verfügbarem Bauland. Ein echtes Nadelöhr, insbesondere in Städten und den Speckgürteln drum herum. Denn hier zieht es die Menschen hin. Nach Stuttgart oder Freiburg, Karlsruhe oder Heidelberg. Hier wollen sie wohnen – nicht weil es Arbeit gibt, sondern weil man Teil einer lebendigen und vitalen Stadt sein möchte.

Die vier Bausparkassen in Baden-Württemberg waren 2018 an Finanzierungen von rund 80.000 Wohneinheiten beteiligt. Das Gros davon entfiel zwar auf Modernisierungen, rein rechnerisch waren aber bei etwa jedem vierten Neubau oder Neuerwerb Bausparmittel mit im Spiel. Wir wissen, dass die Menschen mehr sparen, wenn sie erst einmal Bausparer sind und deshalb auch früher in den eigenen vier Wänden wohnen als andere. Darum ist es so wichtig, junge Menschen rechtzeitig auf das richtige Spargleis zu setzen. Wer einmal gelernt hat zu sparen, bleibt dabei. Wohneigentum immunisiert gegen hohe Konsumausgaben und neutralisiert die Neigung zu Spontanentscheidungen. Dies gilt heute mehr denn je. Deshalb besitzen Eigentümer im Alter neben ihrer Immobilie deutlich mehr Geldvermögen als Mieter. Ein schöner Nebeneffekt, für den auch wir Bausparkassen mit verantwortlich sind.

Ihr



Stefan Siebert

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg

Bericht



Auftraggeber

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10179 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun und Johannes Henkes

Projektnummer

2018152

Berlin, 22. Mai 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Wichtige Kennzahlen.....	1
2	Bausparen in Zeiten der Niedrigzinsen	2
2.1	Wohnungsmarktentwicklungen in BaWü.....	3
2.2	Auswirkungen der Wohnungsbauprämie.....	7
3	Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich	9
3.1	Entwicklung der Bausparsummen.....	11
3.2	Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg.....	13
3.3	Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen.....	14
4	Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg.....	15
4.1	Bautätigkeit	15
4.2	Wohnungsbestand	16
4.3	Entwicklung der Wohnungsversorgung	17
4.4	Entwicklung der Grundstückspreise.....	19
4.5	Entwicklung der Baukosten	20
5	Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparmarkt.....	22
6	Die Bedeutung der Bausparkassen für Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg	23

1 Wichtige Kennzahlen

Bausparen in Baden-Württemberg

- Ende 2018 entfallen auf 1.000 Einwohner in Baden-Württemberg 424 Bausparverträge (Bundesdurchschnitt: 325 Bausparverträge).
- Die durchschnittliche Bausparsumme je Einwohner Baden-Württembergs betrug Ende 2018 knapp 16.000 Euro (Bundesdurchschnitt knapp 11.000 Euro).
- Die durchschnittliche Bausparsumme eines bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen* neu abgeschlossenen Vertrags wuchs im Zeitraum von 2009 bis 2018 um 72 Prozent (bei allen Bausparkassen bundesweit um 82 Prozent).
- Im Jahr 2018 wurden 5,9 Mrd. Euro an Bausparer in Baden-Württemberg ausgezahlt und Spareinlagen in Höhe von 5,3 Mrd. Euro von Bausparern in Baden-Württemberg eingezahlt.
- Die vier baden-württembergischen Bausparkassen waren 2018 an der Finanzierung von rund 80.000 Neu- und Bestandswohnungen sowie Modernisierungen in Baden-Württemberg beteiligt.

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

Wohnen in Baden Württemberg

- Im Jahr 2017 wurden in Baden-Württemberg gut 38.000 Wohnungen fertiggestellt – das sind 34,5 pro 10.000 Einwohner (bundesweit: 34,4). Deutlich höher lagen die Fertigstellungen hierzulande zuletzt in der Zeit vor dem Jahr 2002.
- Die mittlere Wohnfläche je Einwohner betrug in Baden-Württemberg Ende 2017 46qm (bundesweit: 46,5).
- Im Durchschnitt lebten in Baden-Württemberg Ende 2017 2,09 Personen in einer Wohnung.
- 56 Prozent der Haushalte in Baden-Württemberg hatten 2018 Immobilieneigentum (Bundesdurchschnitt 49 Prozent), 51 Prozent wohnten in der eigenen Wohnung (Bundesdurchschnitt 44 Prozent).

2 Bausparen in Zeiten der Niedrigzinsen

Niedrige Zinsen halten vom Sparen ab und verführen zur Kreditaufnahme. Deswegen bremsen die Niedrigzinsen als Folge der Staatschuldenkrise die Vermögensbildung der privaten Haushalte. Das gilt vor allem für Geringverdiener oder Mieter.

Die Wirkung auf Wohneigentümer ist dagegen ambivalent. Denn jeder angehende Selbstnutzer steht vor zwei Hürden: Die laufende Finanzierungslast muss tragbar sein und das Eigenkapital muss die geforderte Schwelle übersteigen. In vergangenen Hochzinsphasen hatten die Menschen oft ausreichend Eigenkapital, konnten aber die hohen Lasten für die Verzinsung nicht schultern. Das ist in der laufenden Niedrigzinsphase meist kein Problem. Doch haben die niedrigen Bauzinsen eine Kehrseite: Sie treiben die Kaufpreise nach oben und hohe Kaufpreise erhöhen die Eigenkapitalhürde. Hier beißt sich die Katze in den Schwanz: Wenn Niedrigzinsen das Sparen und damit die Eigenkapitalbildung erschweren, aber gleichzeitig die geforderte Eigenkapitalschwelle erhöhen, dann schaffen viele Durchschnittsverdiener nicht mehr den Sprung in die eigenen vier Wände.

Erschwerend kommt hinzu, dass im Laufe der Jahre zugleich auch die Sparbereitschaft gelitten hat. Dem hat auch die Digitalisierung Vorschub geleistet. Heute ist es üblich, auf Knopfdruck Waren aus aller Welt online zu bestellen – im Idealfall liefert die Flugdrohne das entsprechende Päckchen postwendend vor die Haustür. So zumindest die Erwartungen der jüngeren Kundschaft. Die Menschen sind offenbar ungeduldiger geworden. Doch Sparen erfordert einen langen Atem, der oftmals nicht mehr aufgebracht werden will. Wer nur noch Coffee-to-go kennt, will auch Eigenheim-to-go. Das jedoch ist mit dem deutschen Baurecht sowie mit den hierzulande üblichen Bau- und Grundstückskosten nicht vereinbar. Also müssten das Baurecht verschlankt, die Bauauflagen vereinfacht oder die Grundstückspreise gesenkt werden. Am besten alles auf einmal. Und weil das wohl auch nicht reicht, müssen wir versuchen, dem Sparen trotz Niedrigzinsen wieder einen Coolnessfaktor zu verleihen.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die Menschen mehr sparen, wenn sie erst mal Bausparer sind, und daher auch früher in den eigenen vier Wänden wohnen als andere. Doch immer weniger junge Menschen werden rechtzeitig auf das richtige Spargleich gesetzt; wer aber später mit dem Sparen beginnt oder insgesamt weniger spart als andere, der wird die Eigenkapitalhürde zum Kauf eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung nicht oder erst viel später überwinden. Dazu trägt auch bei, dass die Wohnungsbauprämie immer weniger Menschen als Entscheidungshilfe dient. Denn oftmals ist der Zug schon mit dem Ende der Ausbildung oder bald nach dem Berufseintritt abgefahren, weil die Einkommensgrenzen seit über 20 Jahren nicht mehr angepasst wurden. Fällt aber die Förderung weg, wird der Sparwille schnell gebrochen und junge Menschen unterliegen den digitalen Verlockungen der Online-Welt.

Die Möglichkeiten, angespartes Geld zu verwenden, sind heute eben vielfältiger als in früheren Jahren. Dennoch immunisiert Wohneigentum auch heute noch gleichsam gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens und neutralisiert so die eigene Sprunghaftigkeit oder die Neigung zu Spontanentscheidungen. Denn hat man die Eigenkapitalhürde erst einmal überwunden, dann bedeutet der Erwerb von Wohneigentum den freiwilligen Einstieg in selbst auferlegte Sparverträge, die im Ergebnis die eigene Ungeduld oder sogar Unvernunft und Launenhaftigkeit bremsen. In diesem Sinne ist auch der Abschluss eines Bausparvertrages, wenn er auch in manchen Renditevergleichen nicht gut wegkommt, wahrscheinlich höchst rational. Denn die schiere Masse der größeren Sparanstrengung erleichtert die Überwindung der Eigenkapitalhürde und verbessert damit die Altersvorsorge.

2.1 Wohnungsmarktentwicklungen in BaWü

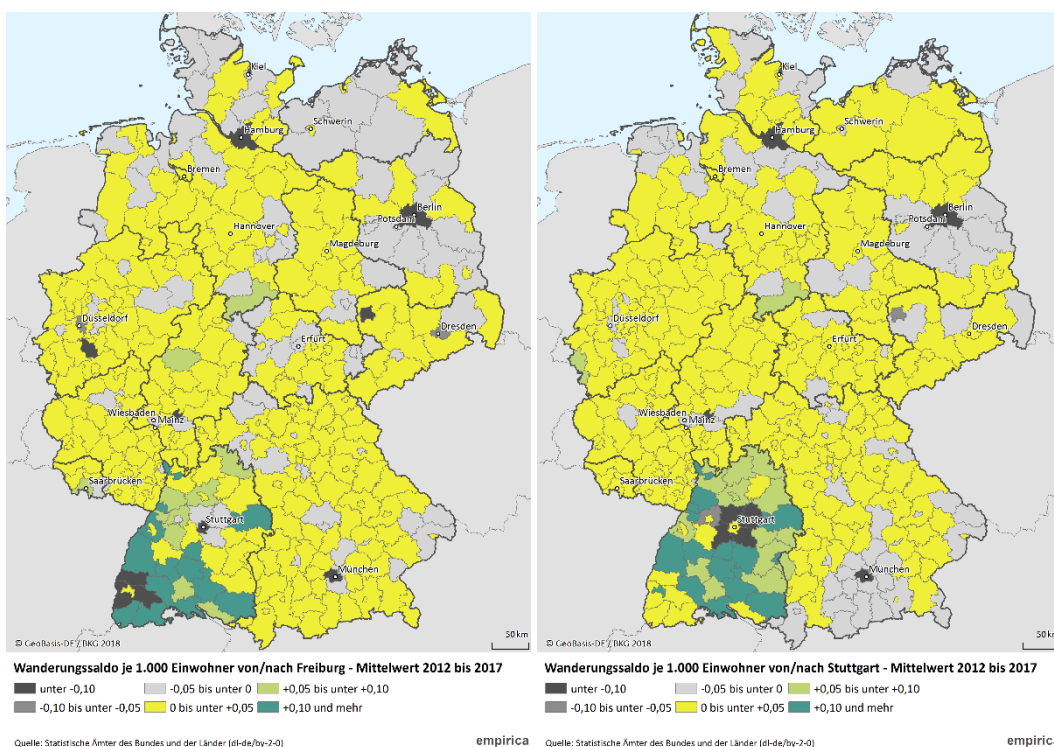
Seit mehreren Jahren ziehen die jungen Menschen zur Ausbildung oder zum Berufseinstieg bundesweit wie Vogelschwärme übers Land. Lokal verlassen sie dabei die ländlichen Räume und konzentrieren sich in den regionalen Zentren (z.B. Tübingen, Heilbronn, Pforzheim oder Ulm). Überregional schwärmen sie von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

Beispielkarte 1: Ziel- und Quellgebiete der Binnenwanderung 2012 bis 2017

von/nach Freiburg

(Wanderungssaldo auf Kreisebene)

von/nach Stuttgart



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

empirica regio

Schwarmwanderung führt zu Knappheit und Verdrängung

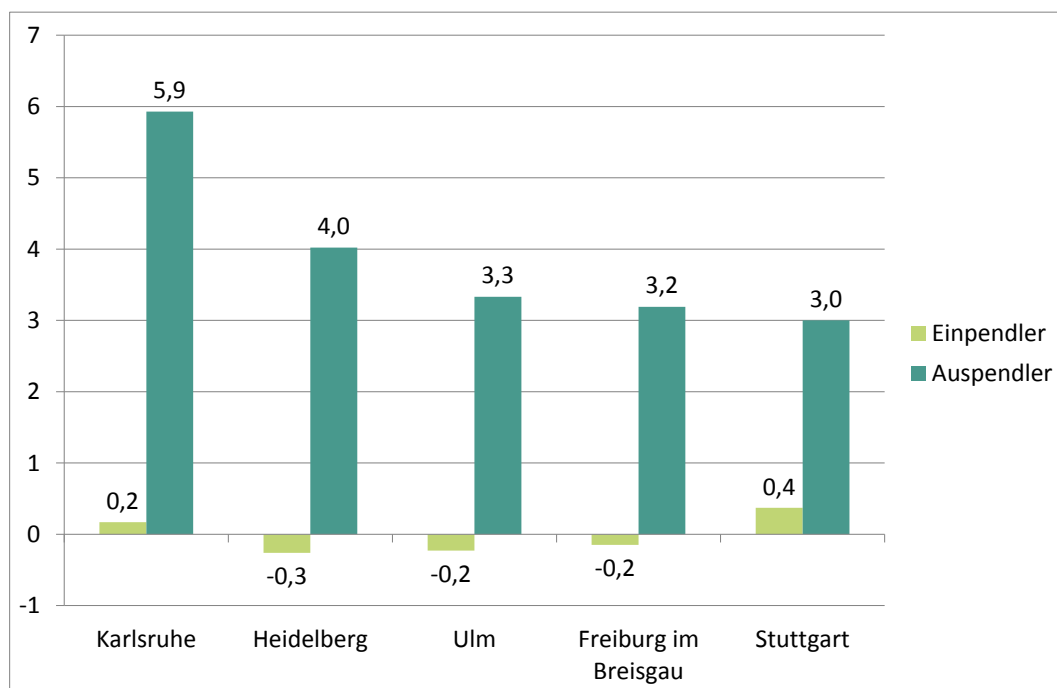
Die Neuordnung der Bevölkerung wird greifbar, wenn die Wanderungssalden einzelner Städte regional analysiert werden. So verlieren die **Schwarmstädte** Stuttgart oder Freiburg zwar wegen „Überfüllung“ durch Suburbanisierung zunehmend Einwohner an ihre Umlandgemeinden (vgl. schwarze Flächen in der Karte). Auf der anderen Seite gewinnen beide Städte Einwohner aus fast allen Teilen Deutschlands (vgl. grüne Flächen) sowie aus dem Ausland hinzu.

Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz treibt Menschen in die Schwarmstadt

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren – das ist eine zentrale Erkenntnis – ist dabei nicht die Entwicklung der Arbeitsplätze. Selbst hochqualifizierte Arbeitsplätze sind allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung. Erheblich stärker gewachsen ist in Schwarmstädten wie Karlsruhe und Heidelberg oder auch Mainz und Hamburg jedoch die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinauspendeln. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich, in Freiburg oder Stuttgart zu wohnen, aber irgendwo im Schwarzwald oder auf der Schwäbischen Alb zu arbeiten. Hauptsache, man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, für die auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

Abbildung 1: Zunahme der Ein- und Auspendler 2012 bis 2018

Veränderung des Anteils an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor Ort in Prozentpunkten



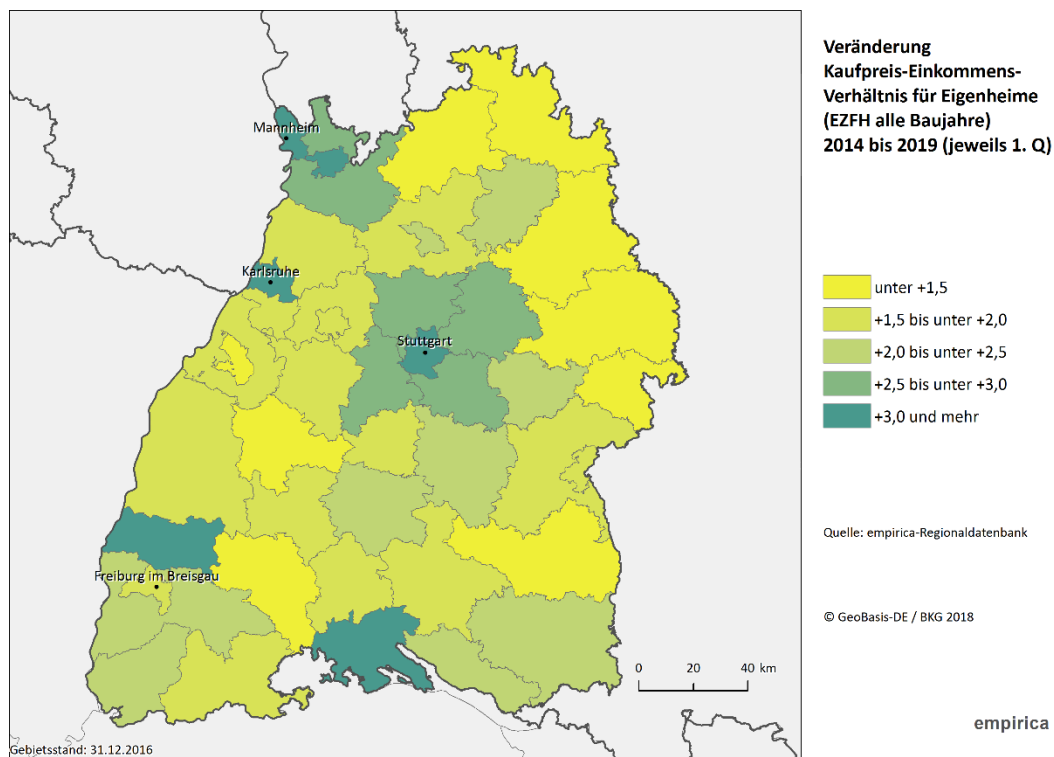
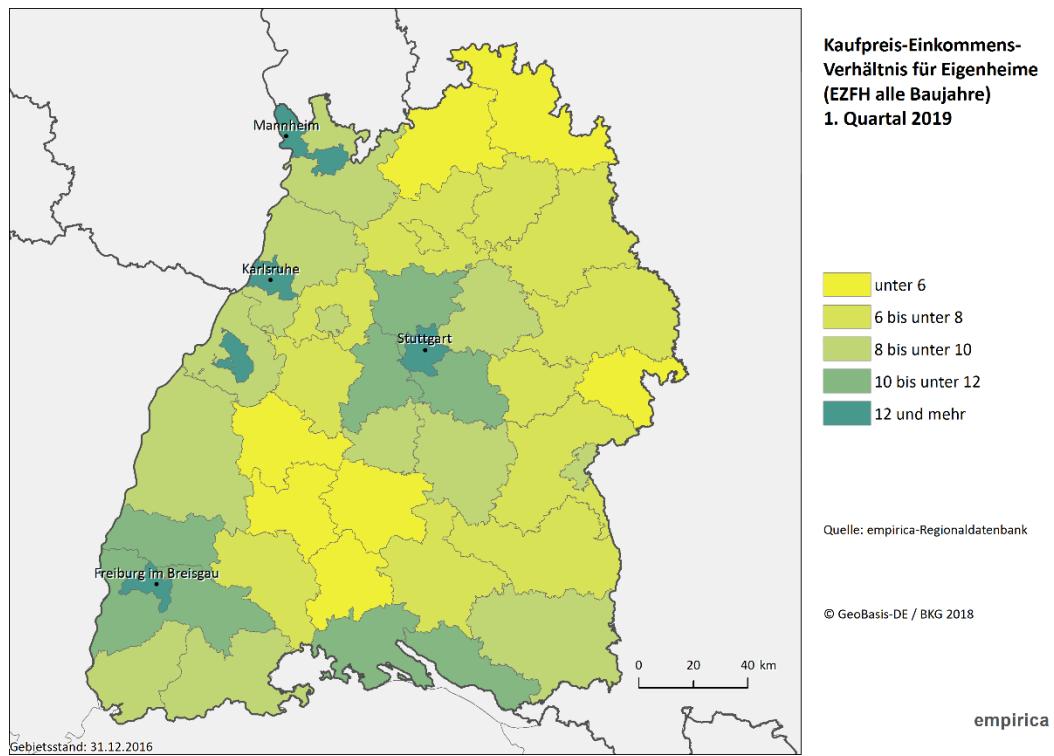
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

empirica regio

Entwicklung der Kaufpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in BaWü

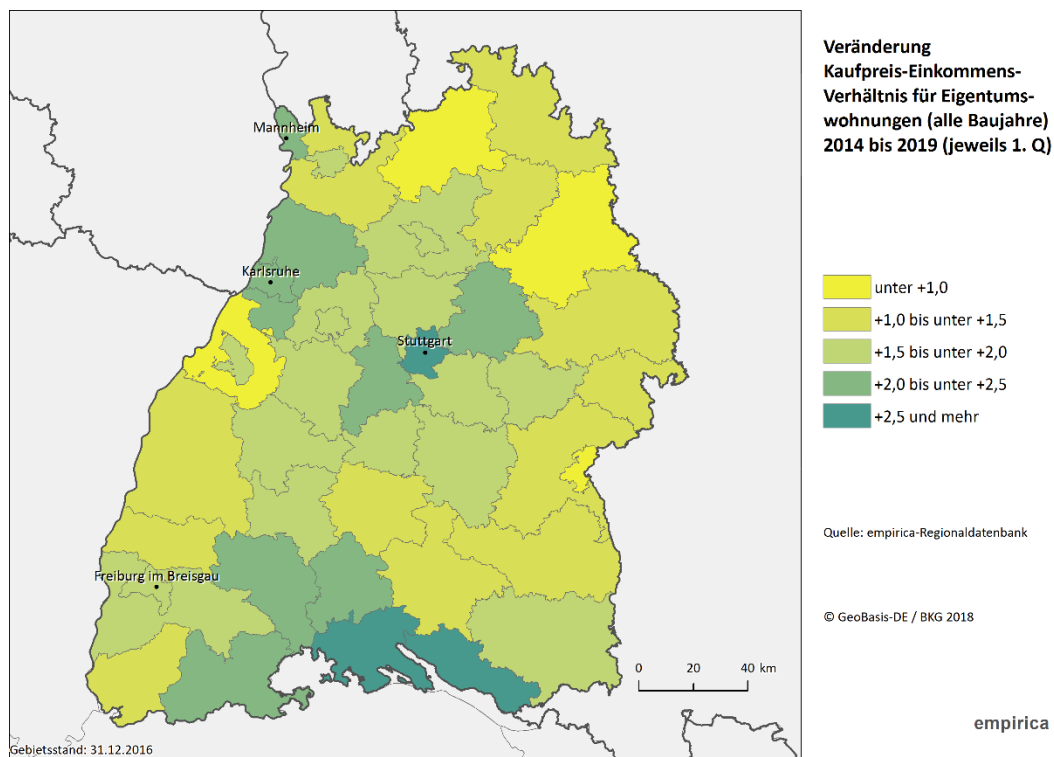
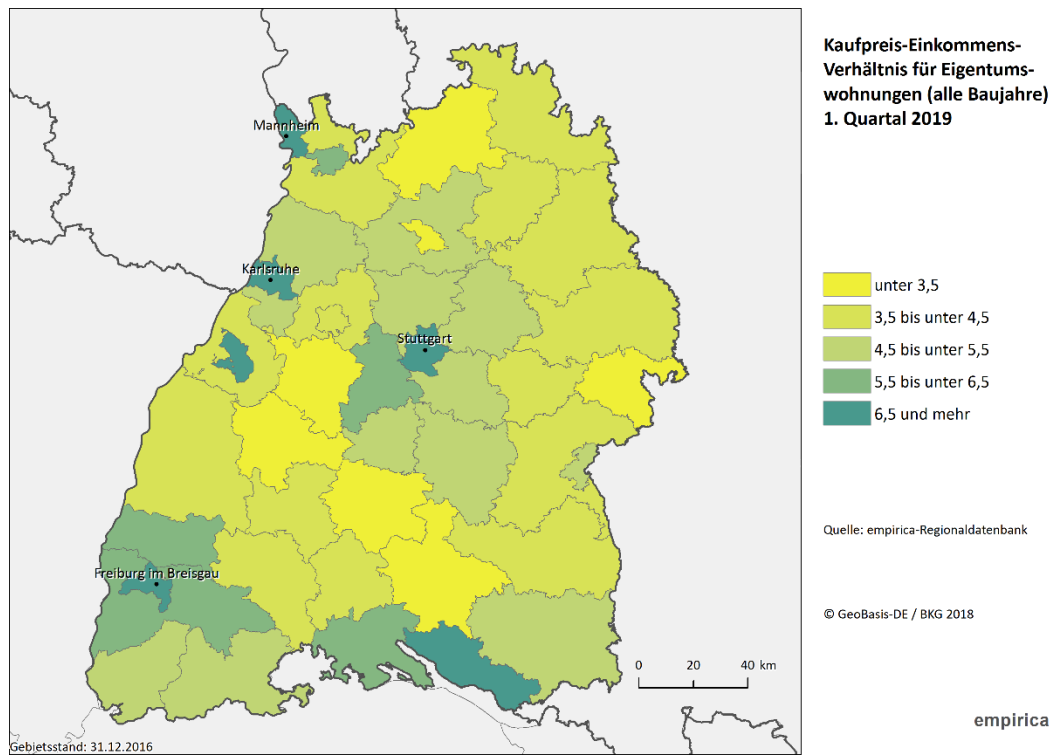
Die Folgen dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten und Kaufpreise, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In Schrumpfsregionen verfallen Wohnungen, werden Schulen geschlossen und steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung überproportional an. Das Land spaltet sich demographisch.

Karte 2: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigenheime 2019q1 und Zuwachs seit 2014q1 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio

Karte 3: Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis für Eigentumswohnungen 2019q1 und Zuwachs seit 2014q1 (Medianpreis; alle Baujahre)



Quelle: empirica regio

Aber auch die Schwärmer müssen sich umstellen: Während selbstgenutztes Wohneigentum auf dem Land eher im Einfamilienhaus realisiert wird, müssen Stadtbewohner meist mit einer Eigentumswohnung vorlieb nehmen. Hinzu kommt: Urbane Eigentumswohnungen sind zwar häufig kleiner, aber dennoch oftmals teurer als „ländliche“ Eigenheime.

Eigenheime sind derzeit am teuersten in Stuttgart (15,8 Jahreseinkommen), gefolgt von Karlsruhe (15,3) und Freiburg (15,1); in diesen Städten müssen jeweils mehr als 15 regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um ein regionaltypisches Eigenheim zu kaufen. Der teuerste Landkreis ist Emmendingen – vor den Toren der Stadt Freiburg. Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es dagegen in Heidelberg und in Mannheim (jeweils +4,0). In diesen Städten müssen nunmehr 12,4 (HD) bzw. 13,0 (MA) regionaltypisches Jahreseinkommen finanziert werden, wenn man im Eigenheim wohnen wollte.

Eigentumswohnungen bieten weniger Wohn- und Grundstücksflächen, liegen dafür meist etwas zentraler als Eigenheime. Insgesamt sind sie damit günstiger, die regionalen Preisrelationen sind denen der Eigenheime aber recht ähnlich. Derzeit sind Eigentumswohnungen in Freiburg am teuersten (8,4 Jahreseinkommen), gefolgt von Baden-Baden (7,0) und Stuttgart (6,8); in diesen Städten sowie in Mannheim, Karlsruhe und im Bodenseekreis müssen jeweils mehr als 6,5 regionale Durchschnittseinkommen aufgewendet werden, um eine regionaltypische Eigentumswohnung zu kaufen. Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 5 Jahre gab es dagegen im Landkreis Konstanz (+2,9), sowie im Bodenseekreis und in den Städten Stuttgart und Karlsruhe (jeweils +2,5). Über den geringsten Zuwachs können sich Kauinteressenten in Ulm freuen (+0,2).

2.2 Auswirkungen der Wohnungsbauprämie

Die Wohnungsbauprämie bekommen alle mindestens 16-Jährigen, die ein zu versteuerndes Jahreseinkommen haben von höchstens 25.600 Euro (Ehepaare: 51.200 Euro). Die jährliche Prämie beträgt 8,8% der Sparleistung, aber höchstens 45,06 Euro (Ehepaare: 90,11 Euro). Bedingung ist in der Regel eine mindestens siebenjährige Ansparfrist.

Was bewirkt die Wohnungsbauprämie?

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

Dabei spielt nicht nur die absolute Höhe der Förderung eine Rolle. Diese kann – gemessen an den Kaufpreisen oder Baukosten – immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein. Mindestens genauso wichtig sind dagegen die Signalwirkung, die vom staatlichen Gütesiegel der Förderung ausgeht, sowie die frühzeitige, kontinuierliche und erhöhte Vermögensbildung, die mit der Bausparprämie einhergeht.

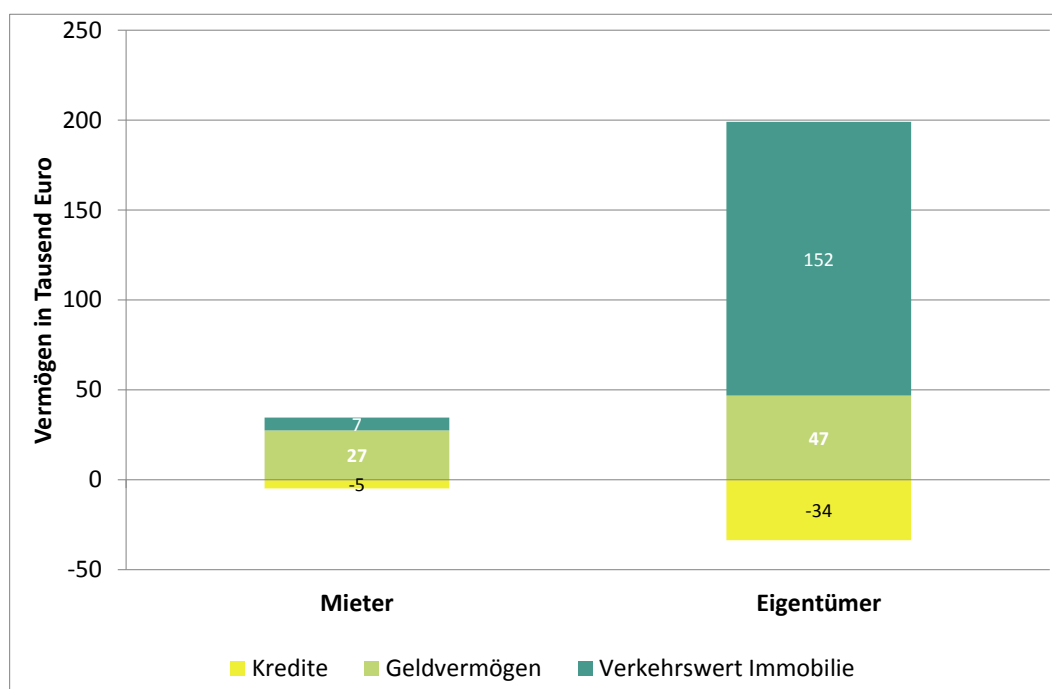
Bausparen verbessert die Altersvorsorge der Schwellenhaushalte

Hervorzuheben ist dabei auch die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums in Bezug auf die Alterssicherung. Dies belegen Vergleiche der Geld- und Immobilienvermögen von Mietern und Eigentümern derselben Einkommensklasse am Vorabend des Ruhestandes. Demnach haben selbst durchschnittlich verdienende Eigentümer ein fast doppelt so hohes Geldvermögen und ein fünf- bis sechsfach höheres Gesamtvermögen gegenüber gleichaltrigen Mieterhaushalten im selben Einkommensbereich.

Damit es gelingt, zum Einstieg in eine solche Vermögensbildungskarriere zu motivieren, ist es aber wichtig, dass junge Menschen die Förderbedingungen erfüllen, also die Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Das ist derzeit jedoch vielfach nicht mehr gewährleistet. Denn die Einkommensgrenzen wurden seit 1996 nicht mehr an die Entwicklung von Gehältern und Kaufpreisen angepasst. Seither wurde die Kaufkraft durch Inflation jedoch um 36% entwertet. Inflationsbereinigt müssten die Einkommensgrenzen daher heute eigentlich bei knapp 35.000 Euro statt lediglich bei 25.600 Euro liegen (Verheiratete: knapp 70.000 Euro statt 51.200 Euro).

Abbildung 2: Vermögen am Vorabend des Ruhestandes 2013

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat



Quelle: empirica-Studie „Vermögensbildung in Deutschland“ für die Bundesgeschäftsstelle der LBS

Immer weniger Prämienberechtigte, immer weniger potenzielle Eigentümer

Derzeit verlieren jedoch Berufseinsteiger schon nach wenigen Jahren ihren Prämienanspruch: Bei einem alleinlebenden, tariflich bezahlten Feuerwehrmann ist dies bereits im vierten Berufsjahr soweit. Dasselbe gilt für ein Paar, bei dem einer der Lebenspartner Krankenpfleger und die andere Polizistin ist. Alleinlebende

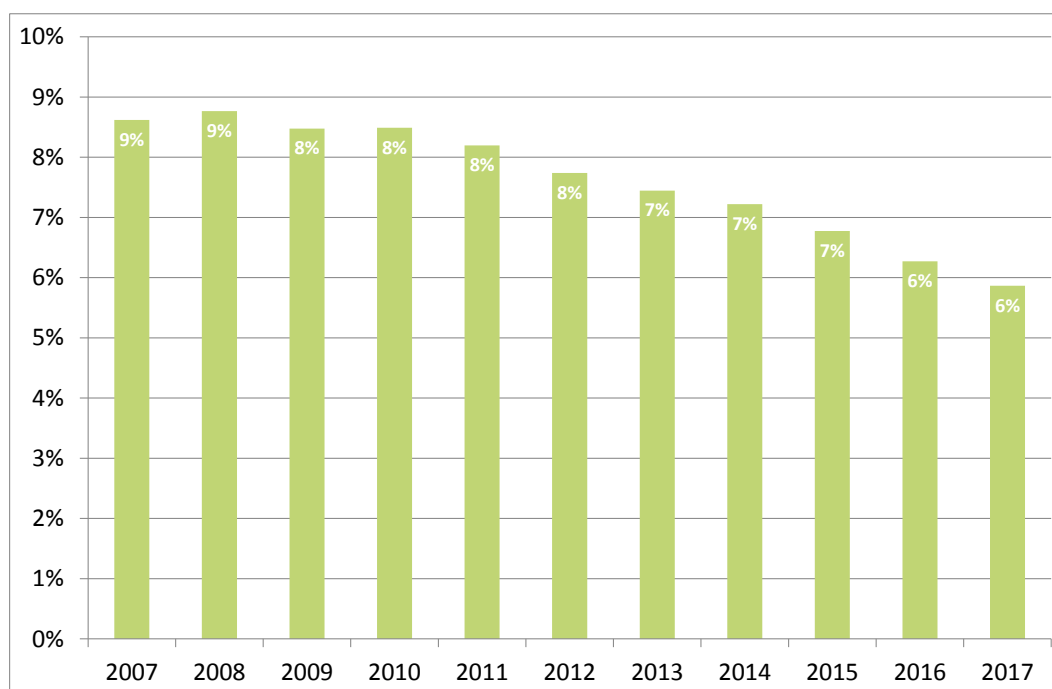
Krankenschwestern müssen sogar im zweiten Berufsjahr schon ohne die Prämie auskommen.

Der Ausschluss immer mehr jüngerer Haushalte vom Bezug der Wohnungsbauprämie muss vor dem Hintergrund der ohnehin verschlechterten Rahmenbedingungen für Eigentümer gesehen werden. So sind die Preise für Bauland und Eigenheime in den letzten Jahren beträchtlich angestiegen und darüber hinaus wurde die Grunderwerbsteuer angehoben. Im Ergebnis schaffen immer weniger junge Familien den Sprung über die erforderliche Eigenkapitalschwelle, die bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro bei gut 90.000 Euro liegt (20% vom Kaufpreis zzgl. 10% bis 12% für Nebenkosten). Gelang dies im Jahr 2007 noch 9% aller 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten im Lande, so ist diese Quote zehn Jahre später um ein Drittel auf nur noch knapp 6% geschrumpft.

Ohne verbesserte Hilfe zur Selbsthilfe im Rahmen einer runderneuten Wohnungsbauprämie werden gering verdienende Schwellenhaushalte daher auch künftig immer seltener in der Lage sein, die immer höheren Eigenkapitalschwellen zu überwinden.

Abbildung 3: Potenzielle Eigentümer unter den 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalten in Baden-Württemberg 2007 bis 2017

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



Quelle: empirica-Studie „Potenzial für neue Wohneigentümer“ für die Bundesgeschäftsstelle der LBS

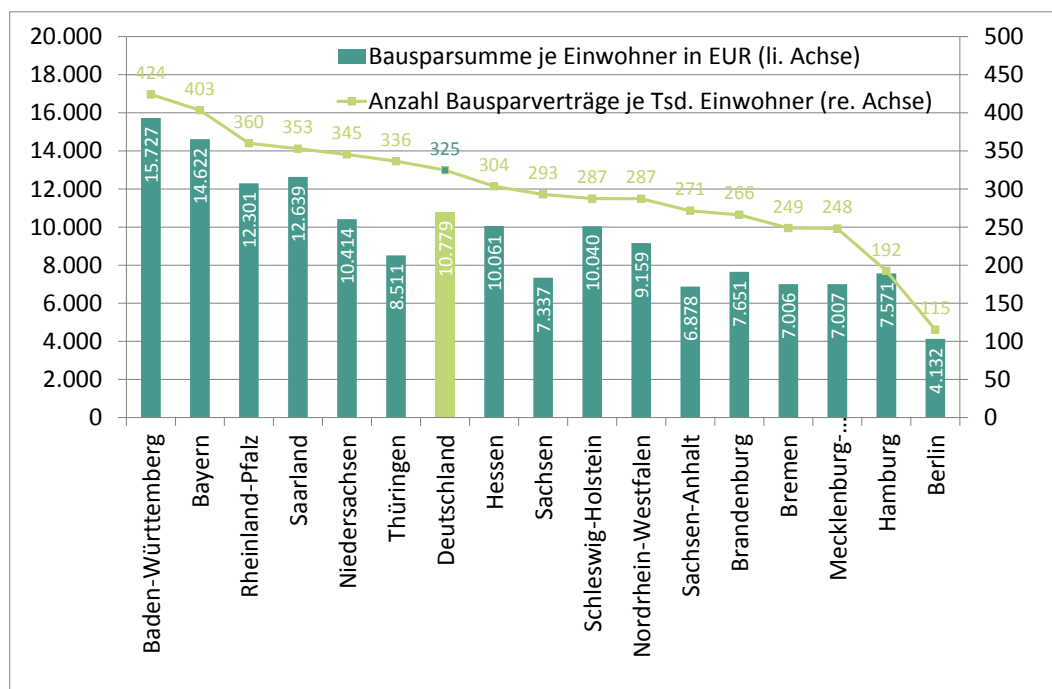
3 Bausparen in Baden-Württemberg und im Bundesvergleich

Bausparen überzeugt die Menschen. Von bundesweit 1.000 Einwohnern besitzen Ende des Jahres 2018 rein rechnerisch 325 einen Bausparvertrag. Abgesehen vom guten alten Sparbuch erreicht kaum eine andere Sparform eine so hohe Verbreitung. Das gilt in ganz

besonderem Maße für Baden-Württemberg: Hierzulande bausparen statistisch betrachtet 424 von 1.000 Menschen einen Bausparvertrag. Am wenigsten verbreitet ist das Bausparen in den Stadtstaaten Hamburg oder Berlin. Nicht zuletzt deswegen wohnen im Ergebnis dort auch die meisten Menschen ihr Leben lang zur Miete.

Aber in Baden-Württemberg wird nicht nur am häufigsten in Bausparverträgen gespart, es werden hier auch die höchsten Bausparsummen abgeschlossen und mithin am meisten in Bausparverträge einbezahlt. Der rechnerische Durchschnittswert liegt im Land bei knapp 16 Tsd. Euro pro Einwohner gegenüber knapp 11 Tsd. Euro pro Einwohner im bundesweiten Mittel.

Abbildung 4: Anzahl Bausparverträge und Bausparsummen 2018



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

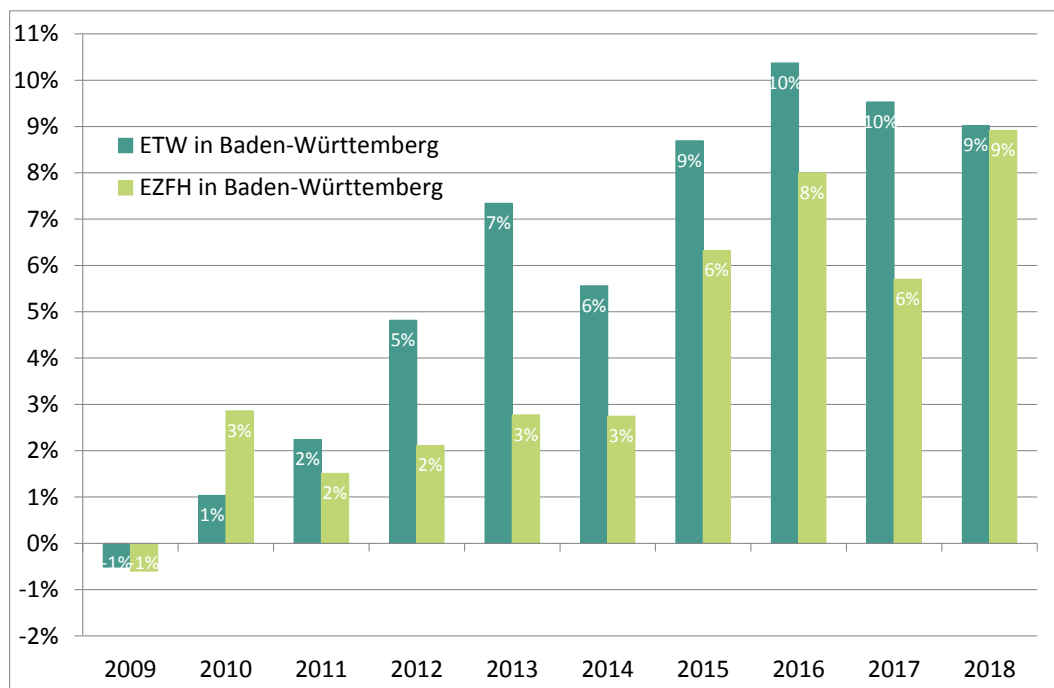
Diese Zahlen sind beeindruckend, auch wenn die Attraktivität des Bausparens in den letzten Jahren etwas gelitten hat. Das hatte zwei Ursachen: Immer mehr Erben mussten sich um das Ansparen des Eigenkapitals keine Gedanken mehr machen und die ständig fallenden Bauzinsen ließen den Vorteil langfristiger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

Mittlerweile beginnt sich jedoch das Blatt zu wenden. Die Zinsen haben einen historischen Tiefpunkt erreicht und immer mehr junge Familien schaffen es angesichts explodierender Baupreise nicht mehr, die Eigenkapitalhürde zu überwinden. Gezieltes Ansparen mit Zinsgarantie wird dadurch wieder hip. Das scheinbar altbackene Bausparen ist nämlich gar nicht so uncool: Es immunisiert gleichsam gegen die Versuchungen der täglichen Konsumwünsche und hält vorausschauend die eigene Sprunghaftigkeit und die Neigung zu Spontanentscheidungen im Zaun. Hinzu kommt nun die historische Chance, mit einem Bausparvertrag die aktuellen Niedrigzinsen langfristig zu sichern.

3.1 Entwicklung der Bausparsummen

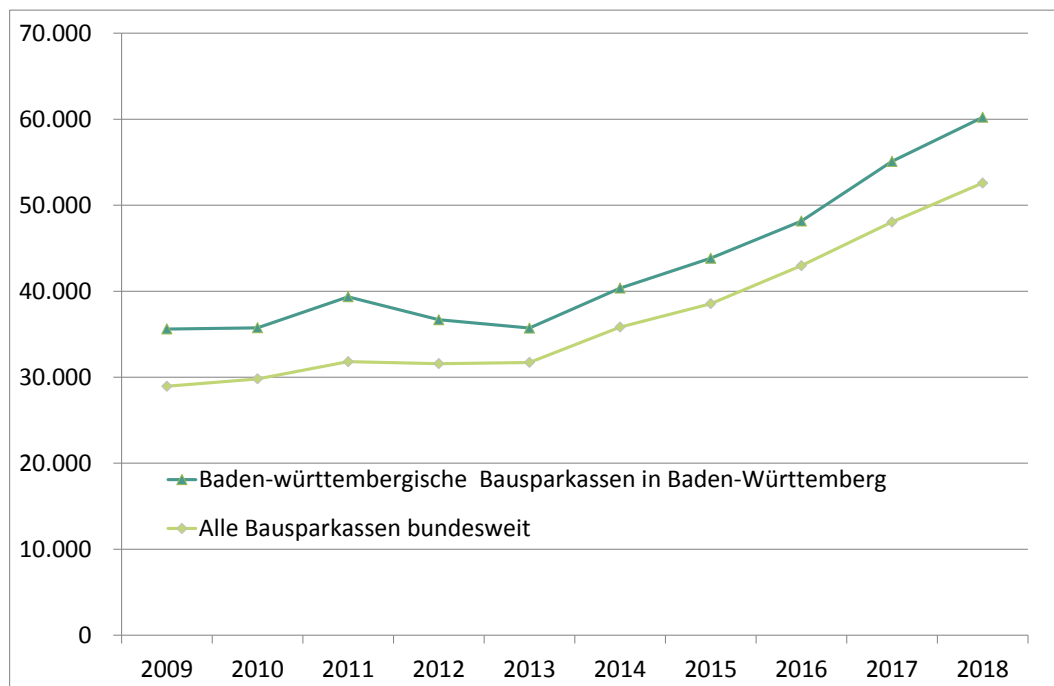
Die steigenden Baukosten und Kaufpreise spiegeln sich auch im Neugeschäft in der zeitlichen Entwicklung der mittleren Bausparsummen je Vertrag wieder.

Abbildung 5: Preisentwicklung in Baden-Württemberg bei inserierten Eigentumswohnungen und Eigenheimen 2009 bis 2018



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

Abbildung 6: Entwicklung der mittleren Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft in EUR) 2009 bis 2018



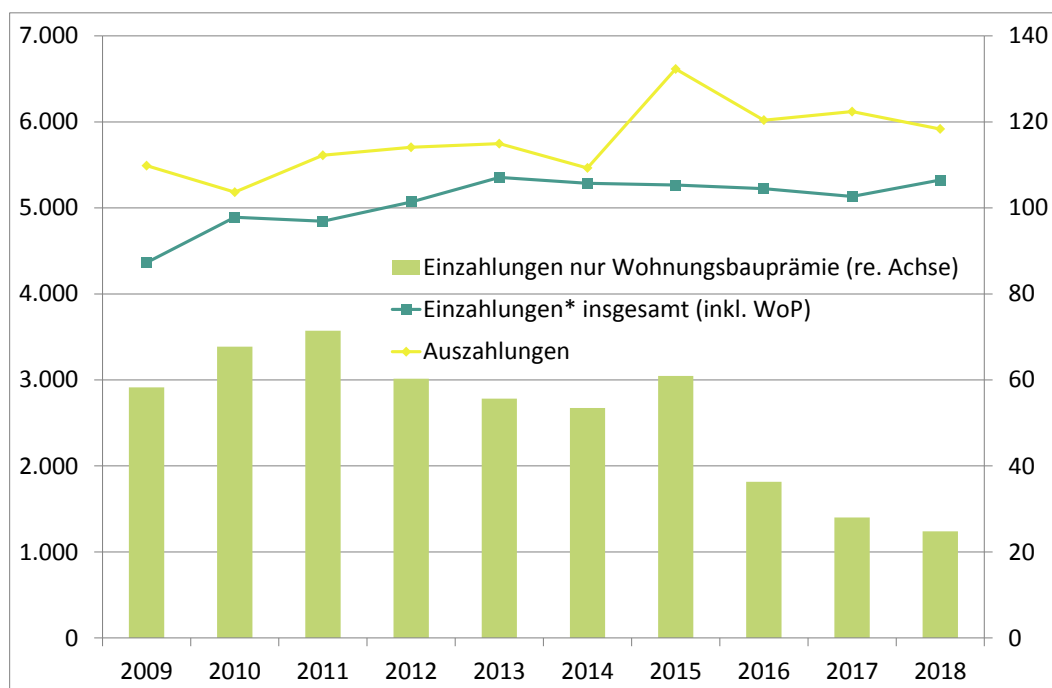
Quelle: Verband der privaten Bausparkassen, Bundesgeschäftsstelle Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Im Durchschnitt sind die inserierten Immobilienpreise in Baden-Württemberg seit 2008 bei Eigentumswohnungen um 75% und bei Eigenheimen um 48% gestiegen. Der Anstieg hat sich bei Eigentumswohnungen bereits im Jahr 2012 auf mehr als 5% jährlich beschleunigt, bei Eigenheimen erst im Jahr 2015. Fast parallel dazu haben die durchschnittlichen Bausparsummen ihre mehrjährige Stagnation beendet. Mittlerweile liegen die Vertragssummen damit zwar deutlich höher als noch vor zehn Jahren, vielerorts steht dennoch kein ausreichendes Eigenkapital zur Verfügung: explodierende Mieten und die Niedrigzinsen haben vielen jungen Menschen das Sparen verleidet.

3.2 Ein- und Auszahlungen aller Bausparkassen in Baden-Württemberg

Das baden-württembergische Bauspargeschäft entwickelt sich insgesamt sehr stabil und verlässlich. Die Einzahlungen bewegen sich seit Jahren auf einem Niveau zwischen 5,1 und 5,4 Mrd. Euro jährlich – Zins- und Tilgungsleistungen sind hier nicht miteingerechnet. Vermutlich wären die Einzahlungen jedoch eher gestiegen, wenn nicht immer mehr Haushalte vom Bezug der Wohnungsbauprämie (WoP) ausgeschlossen würden. Die dafür bindenden Einkommensgrenzen wurden seit 1996 nicht mehr angepasst; seither hat die Inflation die Einkommen jedoch um 36% entwertet. Im Ergebnis sind die Einzahlungen rein aus dem Bezug der Wohnungsbauprämie in den letzten Jahren von über 70 Mio. Euro auf nur noch gut 20 Mio. Euro um zwei Drittel geschrumpft.

Abbildung 7: Entwicklung der Ein-/ Auszahlungen aller Bausparkassen an Bausparer in Baden-Württemberg (Mio. EUR) 2009 bis 2018



*Sparzahlungen ohne Zins-/Tilgungsleistungen

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

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

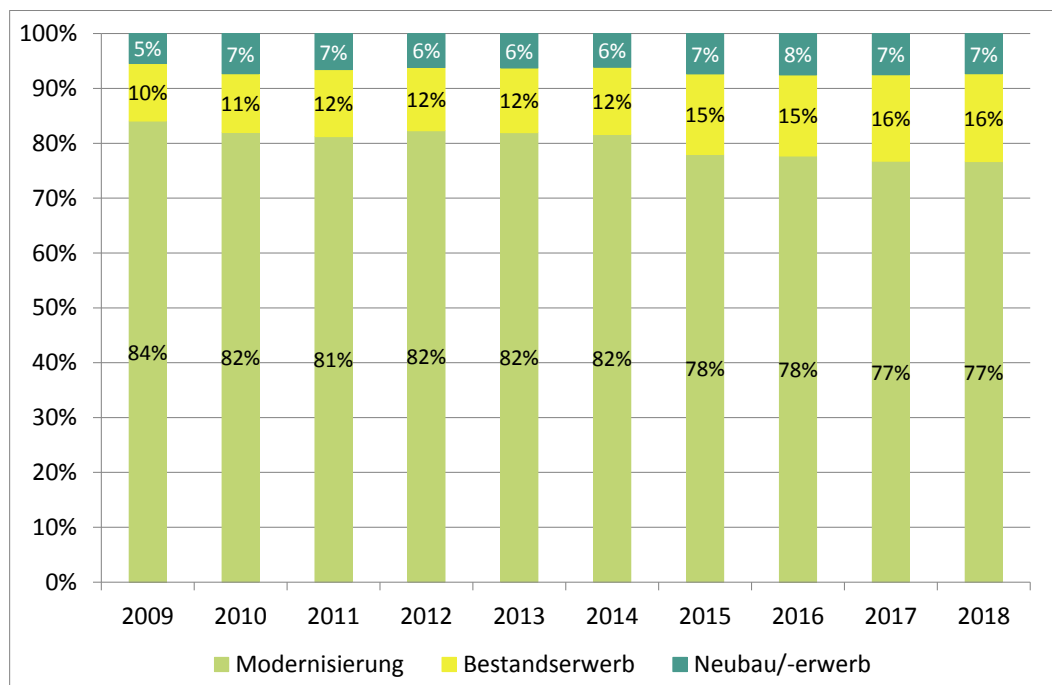
Die Auszahlungen an Bausparer in Baden-Württemberg bewegen sich um die 6 Mrd. Euro jährlich. Im Jahr 2015 gab es eine deutliche Steigerung. Die Zunahme der Auszahlungen hat mehrere Ursachen: zum einen gab es mehr Zuteilungen (auch infolge des Abbaus hochverzinslicher Alttarife), zum anderen stieg das Finanzierungsgeschäft stark an – insbesondere bei Vorausdarlehen und Zwischenkrediten. Dabei profitierte das Finanzierungsgeschäft insbesondere von der Einführung neuer Bauspartarif-Generationen mit sehr niedrigen Darlehenszinsen. Nach 2015 konnte das höhere Niveau nicht ganz gehalten werden. Dies war nicht zuletzt auch der Einführung stärkerer regulatorischer Vorgaben geschuldet (z.B. die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie ab 2016).

3.3 Anzahl und Struktur mitfinanzierter Wohnungen

Zuletzt waren Bausparmittel im Jahr 2018 bei nahezu 80 Tsd. Finanzierungsanlässen in Baden-Württemberg beteiligt. Das Gros der Anlässe waren Modernisierungen, gut drei Viertel aller Finanzierungen entfielen darauf. Auf den Neubau oder Neuerwerb entfielen zwar nur 7% aller Finanzierungsanlässe, aber in absoluten Zahlen waren dies immerhin knapp 6 Tsd. Fälle; verglichen mit der Summe neu errichteter Eigenheime und Eigentumswohnungen von rund 25 Tsd. Einheiten waren Bausparmittel somit rein

rechnerisch bei etwa jedem vierten Neubau oder Neuerwerb von Wohneigentum mit von der Partie.

Abbildung 8: Struktur der Finanzierungen in BaWü nach Finanzierungsanlass (bezogen auf Anzahl Finanzierungen) 2009 bis 2018



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen

Im Zeitverlauf haben sowohl der Neubau wie auch der Bestandserwerb gegenüber den Modernisierungen wieder an Gewicht gewonnen. Dies korrespondiert mit den seit 2010 wieder ansteigenden Neubauzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Gleichwohl werden gegenüber dem Jahr 2000 mit Fertigstellungszahlen von rund 28 Tsd. Einheiten derzeit gerade mal halb so viele Eigenheimen neu errichtet. Vielerorts fehlt schlicht das dazu erforderliche Bauland. Auch deswegen dürfte der Anteil der Bestandserwerbe schneller gestiegen sein als der von Neubau und Neuerwerben.

4 Entwicklung des Wohnungsmarktes in Baden-Württemberg

4.1 Bautätigkeit

Die Wohnungsbautätigkeit hatte in den Jahren 2009/10 bundesweit wie auch in Baden-Württemberg ihren Tiefpunkt in der Nachkriegszeit erreicht. Seither steigen die Mieten und etwas zeitverzögert auch die Kaufpreise. Mittlerweile hat der Markt jedoch reagiert, die Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg haben gegenüber dem Jahr 2010 um mehr als die Hälfte zugelegt. Dieser Zuwachs betrifft vor allem Geschosswohnungen mit einem Anstieg um 90%, während Eigenheime in der Spitze bis zum Jahr 2014 nur um rund 20% zulegen konnten und mittlerweile nur noch wenig höher als die Zahlen von 2010 liegen. Diese Entwicklung dürfte zum einen der Landflucht in die Städte geschuldet sein; dort wohnt man eher auf der Etage als im Eigenheim. Gleichzeitig kann man aber

auch immer häufiger beobachten, dass das wenige, frei verfügbare Bauland in den Städten bevorzugt an kommunale Wohnungsunternehmen zum Bau von Mietwohnungen vergeben wird.

Tabelle 1: Bautätigkeit in Baden-Württemberg 2008 bis 2017

Jahr	Wohnungen in Wohngebäuden mit ...				Wohnungen* in Nichtwohngebäuden		Summe insgesamt
	ein oder zwei Wohnungen		drei und mehr Wohnungen		Anzahl in Tsd.	Fläche in qm	Anzahl in Tsd.
	Anzahl in Tsd.	Fläche in qm	Anzahl in Tsd.	Fläche in qm			
2008	13,3	141,1	10,6	87,3	0,6	96,5	27,6
2009	12,1	141,9	9,8	88,0	0,8	90,3	25,4
2010	12,4	142,5	9,0	88,7	0,5	102,0	24,4
2011	14,0	143,8	10,5	89,9	0,6	94,6	28,0
2012	14,8	145,5	13,5	87,6	1,2	78,9	33,7
2013	14,5	145,1	13,0	89,2	0,5	103,7	31,8
2014	15,1	144,6	15,8	88,9	0,8	82,3	35,6
2015	15,1	144,6	17,6	86,0	0,8	95,4	37,7
2016	14,2	146,3	15,4	87,2	0,9	83,4	39,9
2017	13,9	145,4	17,1	86,3	0,8	92,9	38,0

*inklusive Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

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

Während der Neubau rein mengenmäßig sehr kräftig Fahrt aufgenommen hat, ist der Anstieg bei den mittleren Wohnflächen mittlerweile zum Erliegen gekommen. Anfänglich sind die Wohnungsgrößen von 2009 bis 2012/13 noch um etwa einen Quadratmeter jährlich gestiegen: auf knapp 146qm bei Eigenheimen und 90qm bei Geschosswohnungen. Mittlerweile haben sich Eigenheime bei 145qm eingependelt und Geschosswohnungen bei 86qm. Diese Entwicklung hängt neben dem knappen Bauland auch mit den erheblich gestiegenen Gestehungskosten ab. Zur Abfederung des immer teurer werdenden Neubaus wird schlicht die Wohnfläche reduziert.

4.2 Wohnungsbestand

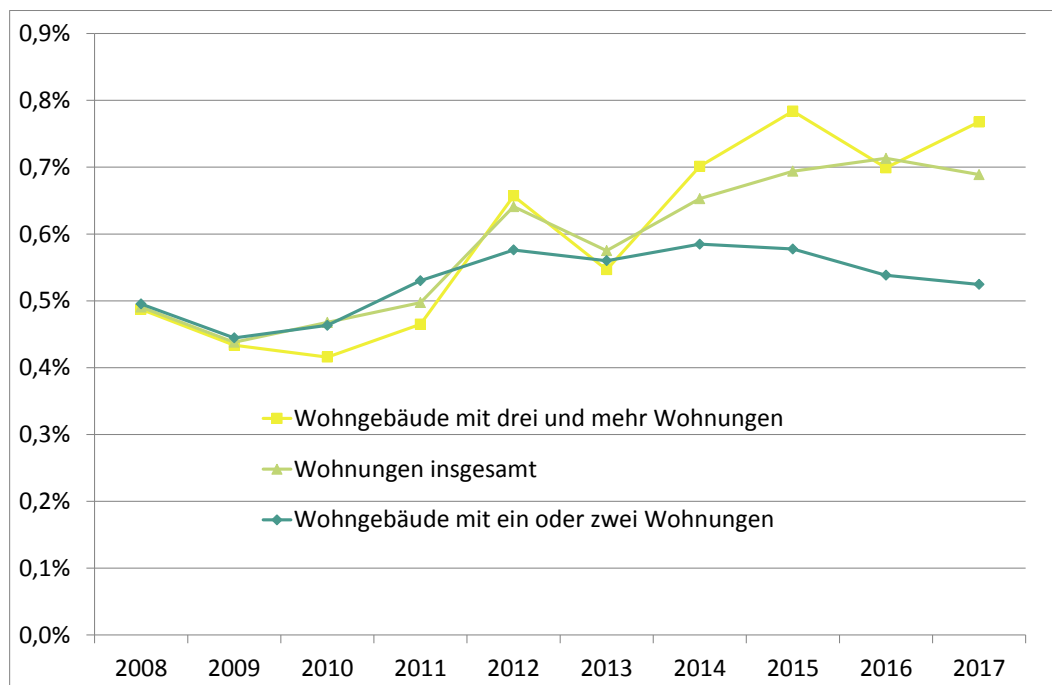
Leben im Eigenheim – das ist ein Wunschtraum der Mehrheit aller Menschen im Land. Immerhin kann sich die Hälfte der Bevölkerung den Traum erfüllen, denn jede zweite Wohnung in Baden-Württemberg findet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

An diesen Wohnverhältnissen hat sich in den letzten Jahren nicht viel geändert. Das war auch nicht zu erwarten, denn der Wohnungsmarkt ist ein Bestandsmarkt: Gemessen an der Zahl vorhandener Wohnungen kommen Jahr für Jahr nur wenige neue dazu bzw. werden nur wenige abgerissen oder zweckentfremdet.

Dennoch ist derzeit ein gewisser Trend hin zu Geschosswohnungen zu beobachten. Die höheren Fertigstellungszahlen bei gleichzeitig geringen Abgangsraten führen zu leichten Verschiebungen im Bestand – auch wenn dies auf die Eigenheimquote eher homöopathische Auswirkung hat. Während also der Bestand an Eigenheimen nur um 0,5% pro Jahr wächst, vermehren sich die Geschosswohnungen um mehr als 0,7% jährlich. Verglichen mit früheren Jahrzehnten sind das jedoch geradezu Peanuts: Ende

der 1990er Jahre wuchs der Geschosswohnungsbestand mit jährlich 1,2% und Eigenheime sogar noch einen Tick schneller.

Abbildung 9: Jährliche Änderungsrate des Wohnungsbestandes nach Gebäudetypen in Baden-Württemberg 2008 bis 2017



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

(dl-de/by-2-0)

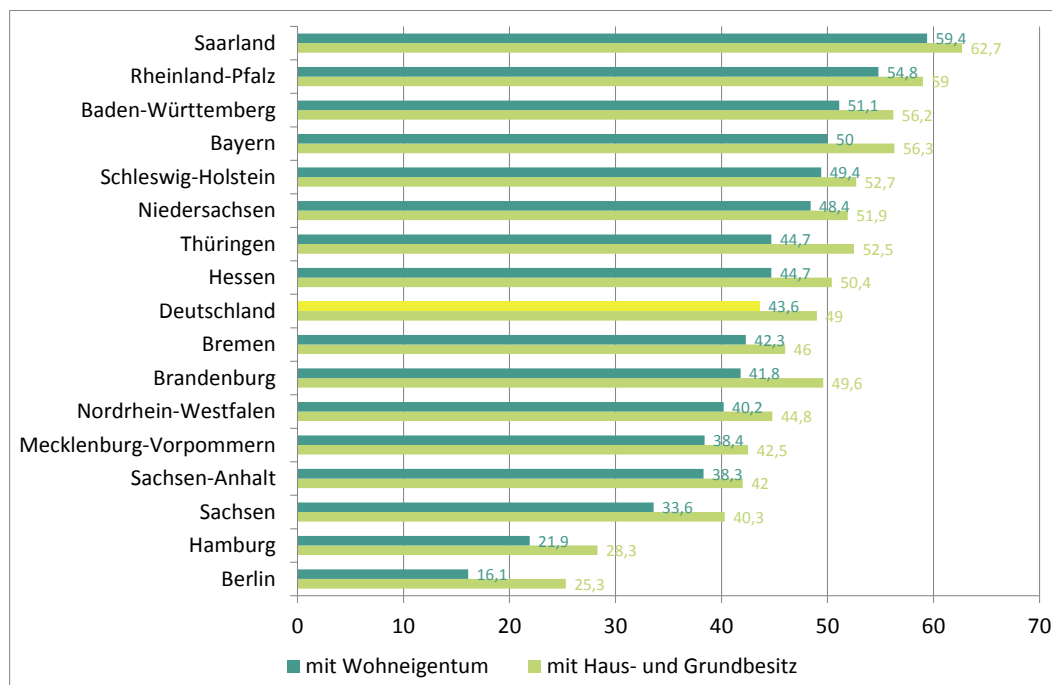
4.3 Entwicklung der Wohnungsversorgung

Leben in den eigenen vier Wänden: Egal ob im Eigenheim oder auf der Etage, wer selbstgenutztes Wohneigentum hat, ist besser fürs Alter gerüstet. Das hat weniger etwas mit Wertsteigerungen oder ersparter Miete zu tun. Vielmehr zeigt sich immer wieder, dass Selbstnutzer 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. Wohneigentümer haben demnach etwas mehr Geldvermögen auf der hohen Kante als im Alter und im Einkommen vergleichbare Mieter. Aber vor allem haben sie am Vorabend des Ruhestandes eine weitgehend schuldenfreie Immobilie, die ein Vielfaches des üblicherweise angesparten Geldvermögens wert ist.

Bundesweit können sich gut vier von zehn Haushalten glücklich schätzen, denn sie wohnen in den eigenen vier Wänden. In Baden-Württemberg ist die Freude größer, hier wohnt eine knappe Mehrheit von 51% mietfrei. Übertroffen wird dies nur noch von den Menschen in Rheinland-Pfalz (55%) oder dem Saarland (59%). Neben dem selbstgenutzten Wohneigentum gibt es auch vermietete Immobilien sowie unbebaute Grundstücke oder Äcker. Deswegen liegt die Quote der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz bundesweit rund 5 Prozentpunkte über der Eigentumsquote. Die größte

Abweichung bietet das Land Berlin, aber dort ist die Wohneigentumsquote mit 16% auch mit Abstand am geringsten.

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



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

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

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

Die daraus resultierende Wohnungsknappheit lässt dann nicht nur die Mieten und Preise steigen. Sie hat auch dazu geführt, dass mehr junge Menschen (wieder) in Wohngemeinschaften leben oder Kinder später das Elternhaus verlassen. Im Ergebnis ist die Belegungsdichte der Wohnungen im Land erstmals seit langer Zeit wieder leicht gestiegen: von 2,07 Personen im Jahr 2012 auf 2,09 Personen im Jahr 2017. Sobald die Knappheit überwunden ist, dürfte sich jedoch der alte Trend hin zu geringeren Belegungsdichten wieder fortsetzen.

Tabelle 2: Indikatoren zur Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg 2008 bis 2017 (Wohnungsbestand)

Jahr	Mittlere Wohnfläche je Wohnung (qm)	Wohnfläche je Einwohner (qm)	Personen je Wohnung (Anz.)
2008	91,9	42,4	2,17
2009	92,1	42,7	2,16
2010	95,4	44,7	2,13
2011	95,6	46,0	2,08
2012	95,7	46,1	2,07
2013	95,8	46,2	2,08
2014	96,0	46,2	2,08
2015	96,1	45,9	2,10
2016	96,2	46,0	2,09
2017	96,3	46,0	2,09

Werte für 2008 bis 2010 verzerrt durch „Bruch“ in der Zeitreihe: Z.B. wurde der Wohnungsbestand 2010 anhand der Zensusergebnisse von 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung) rückgerechnet. Daraus ergeben sich Verschiebungen gegenüber den 2009er-Werten.

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

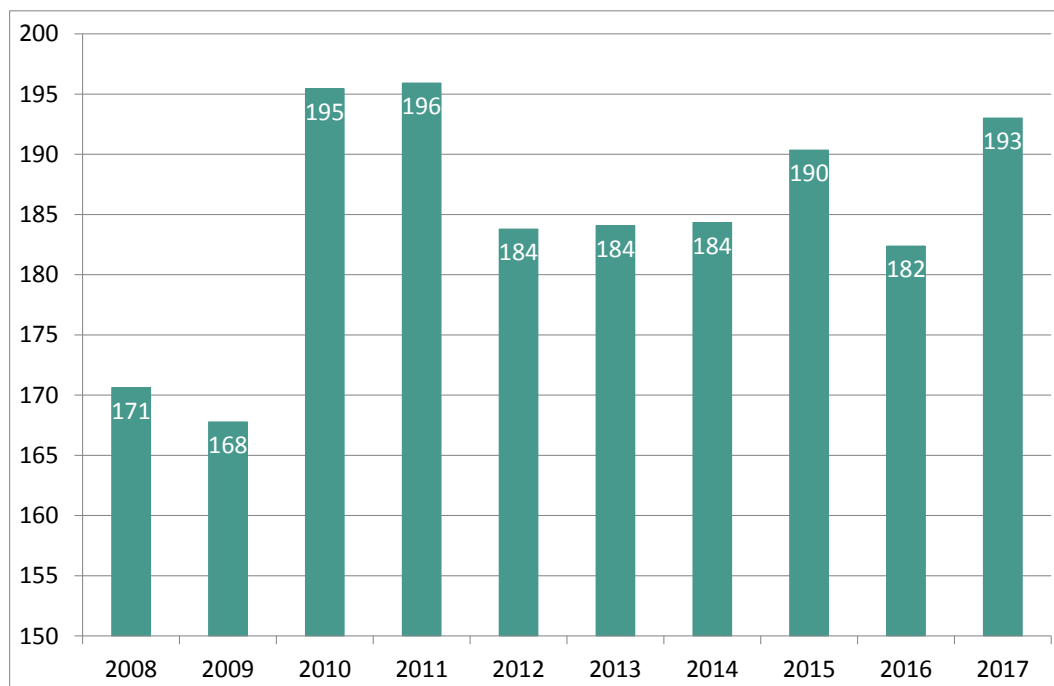
4.4 Entwicklung der Grundstückspreise

Grundstücke sind umso teurer, je knapper sie sind. Aber wodurch wird die Knappheit bestimmt? Bauen kann man nur auf Bauland – und das wird von den Kommunen ausgewiesen. Also bestimmen die Kommunen die Knappheit? Nicht ganz. Denn Bauland kann nur dann bebaut werden, wenn es auch verfügbar ist. Oft aber wird es auch gehortet: Sei es in Form von „Enkelgrundstücken“ für die nächste Generation, zur Vermögensaufbewahrung oder aus rein spekulativen Motiven. Wie auch immer: Der Grundstückspreis ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Nachfrage und *verfügbarem* Baulandangebot.

Aufgrund der Landflucht steigt jedoch die Nachfrage in den beliebten Schwarmstädten derzeit ganz erheblich. Auf der anderen Seite führen immer umfangreichere Vorschriften bei der Umwidmung von Acker- zu Bauland, fehlende Planungskapazitäten bei den Kommunen, aber auch Bürgerproteste gegen Neubau zu einem nur langsam steigenden Angebot. Im Ergebnis steigen die Preise dort nicht unerheblich.

Dieser Preistrend wird jedoch von den amtlich erhobenen Baulandpreisen nicht korrekt wiedergegeben. Das liegt zum einen daran, dass hier nur ein Landesdurchschnitt aus entspannten und knappen Märkten gebildet wird. Es liegt aber auch daran, dass das verfügbare Bauland immer weiter „draußen“ liegt und dezentralere Grundstücke eben preiswerter sind als Innenstadtlagen. Das Statistische Amt veröffentlicht eben nur Durchschnittswerte und keinen echten Index, der die Preisentwicklung bei gleicher Beschaffenheit und Lage der Grundstücke misst. Deswegen unterschätzen die amtlichen Zahlen hier das wahre Ausmaß. Während das Landesamt für das Jahr 2017 einen Durchschnittspreis von knapp 200 Euro pro Quadratmeter angibt, liegen aktuell inserierte Baulandpreise für Karlsruhe um 500 Euro, für Freiburg um 700 Euro und für Stuttgart bei über Tausend Euro.

Abbildung 11: Baulandpreise in Baden-Württemberg (Euro pro qm) 2008 bis 2017

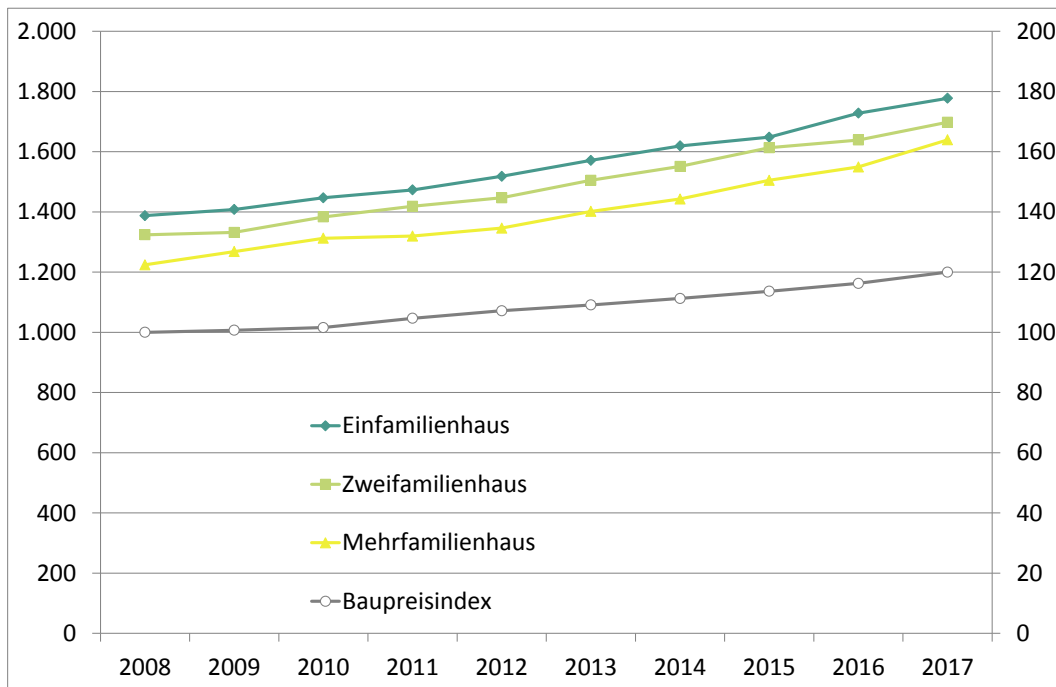


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (dl-de/by-2-0)

4.5 Entwicklung der Baukosten

Der baden-württembergische Index für Baupreise ist in den letzten Jahren um 20% gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dieser Zuwachs gibt jedoch nicht die tatsächlichen Zusatzbelastungen wider, denn er vernachlässigt die gestiegenen Anforderungen und Ansprüche. Tatsächlich haben die veranschlagten Baukosten für Einfamilienhäuser von rund 1.400 Euro auf knapp 1.800 Euro je Quadratmeter um 28% zugelegt und die für Geschosswohnungen sogar von gut 1.200 Euro auf mehr als 1.600 Euro um 34%.

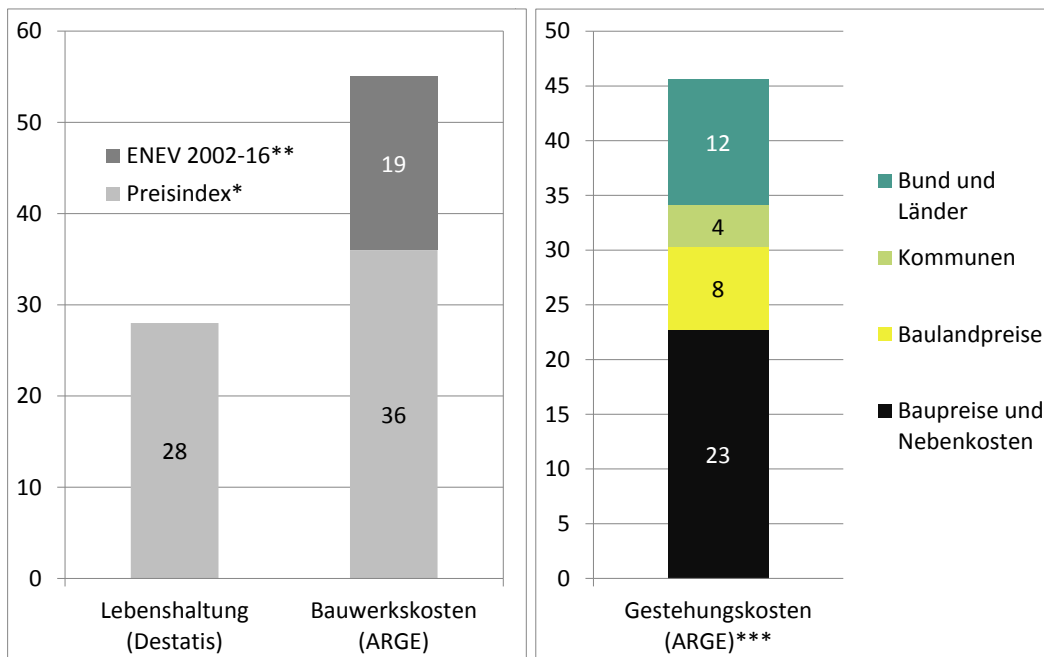
Abbildung 12: Baupreisindex (2008=100; rechts) und veranschlagte Baukosten (Euro pro qm; links) in Baden-Württemberg 2008 bis 2017



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

Abbildung 13: Die „wahre“ Preisentwicklung (in Prozent) 2000 bis 2017

Baupreise = Preise für Baukonstruktion und technische Anlagen; **Gestehungskosten** = Baupreise + Grundstück + vorbereitende Maßnahmen + Außenanlagen + Ausstattung + Baunebenkosten



*lt. Destatis; Qualität/Anforderungen unverändert **und andere zusätzliche Anforderungen beim Bau ***Gestehungskosten = reine Baukosten + steigende Preise für Bauland, Ausstattung, Baunebenkosten
 Quelle: „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“ von ARGE/Pestel (2018) S. 7f.

Eine noch differenziertere Betrachtung der Kostensteigerungen ist in der Studie „Das Baujahr 2018 im Fakten-Check“ von ARGE/Pestel für den Zeitraum 2000 bis 2017 dokumentiert. Demnach sind bundesweit die reinen Baukosten (+36%) stärker gestiegen als die Kosten der Lebenshaltung (+28%). Addiert man dazu jedoch die veränderten Bauqualitäten und höheren gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie anderer Verschärfungen von Bauvorschriften im betrachteten Zeitraum, dann lag der „wahre“ Preisanstieg für das Bauen sogar bei 55% (vgl. Abbildung 13, die beiden linken Säulen).

Eine andere Aufschlüsselung zeigt den Beitrag der unterschiedlichen Politikebenen auf die Gestehungskosten. Die Gestehungskosten berücksichtigen neben den reinen Baukosten auch steigende Preise für Grundstück, Ausstattung oder Baunebenkosten. Im Ergebnis sind die Gestehungskosten im Zeitraum 2000 bis 2017 bundesdurchschnittlich um etwa 46% gestiegen. Nur die Hälfte davon (23 Punkte) entfiel auf gestiegene Baupreise und Nebenkosten, weitere 8 Prozentpunkte auf teureres Bauland und rund 15 Prozentpunkte auf zusätzliche Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen (vgl. Abbildung 13, rechte Säule). Dazu zählen etwa erhöhter Schallschutz, Barriere-Reduktion, Einbau von Aufzügen oder Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen. Wenn also im Jahr 2000 noch für rund 2.200 Euro je Quadratmeter eine Geschosswohnung gebaut werden konnte, so stieg der Preis für das im Bericht betrachtete identische Typengebäude bis zum Jahr 2017 auf rund 3.200 Euro.

5 Die Stellung der baden-württembergischen Bausparkassen im deutschen Bausparkmarkt

Tabelle 3: Bilanzsumme der Bausparkassen (Mrd. EUR) 2009 bis 2018

Jahr	Deutschland	Baden-Württemberg	
	absolut	absolut	Anteil
2009	194	70	36%
2010	199	80	40%
2011	198	84	42%
2012	201	87	43%
2013	205	92	45%
2014	212	96	46%
2015	214	100	47%
2016	219	108	49%
2017	229	118	52%
2018	234	122	52%

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

In Baden-Württemberg gibt es vier Bausparkassen. Bundesweit tätig sind die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, die Deutsche Bausparkasse Badenia AG und die Wüstenrot Bausparkasse AG. Die Landesbausparkasse Südwest arbeitet aufgrund des im Sparkassensektor vorherrschenden Regionalprinzips nur in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

Den baden-württembergischen Bausparkassen kommt im bundesweiten Vergleich eine besondere Stellung zu. Sie verwalten einen Großteil aller Bausparverträge und Bausparsummen. Die mittleren Bausparsummen je Vertrag im Neugeschäft sind 7% höher als bei Bausparkassen mit Sitz außerhalb des Bundeslandes und sogar 15% bei Verträgen mit Kunden innerhalb des Bundeslandes.

Zusammen wiesen die vier Bausparkassen im Jahr 2018 eine Bilanzsumme von 122 Mrd. Euro auf. Damit entfällt auf sie mit 52% mehr als die Hälfte der Bilanzsumme aller deutschen Bausparkassen. Diese Quote konnte damit in der vergangenen Dekade nicht unerheblich von 36% um 16 Prozentpunkte gesteigert werden.

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

Die baden-württembergischen Bausparkassen haben im Jahr 2018 zusammen fast 9.000 Mitarbeiter unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft beschäftigt. Davon arbeiteten über 4.000 Mitarbeiter oder knapp die Hälfte direkt bei den vier Bausparkassen im Lande, weitere gut 3.000 Mitarbeiter oder ein gutes Drittel bei Tochter- und Schwesterunternehmen sowie etwa 1.500 Mitarbeiter oder ein Sechstel als Handelsvertreter nach §84 HGB für die Bausparkassen.

Mittelbare Beschäftigungseffekte ergeben sich darüber hinaus auch außerhalb der Bausparkassen im Rahmen von Dienstleistungen, die zur Erfüllung der Leistungen aller Bausparkassen erforderlich sind. Dadurch dürfte der Beschäftigungseffekt noch einmal maßgeblich ansteigen.

Neben diesen Beschäftigungseffekten und daraus resultierenden Lohn sowie Gehaltszahlungen tragen die vier Bausparkassen auch ganz erheblich zum Steueraufkommen des Landes bei. Außerdem engagieren sie sich in Stiftungen, Verbänden und anderen Einrichtungen außerhalb des Bauspargeschäftes.

Tabelle 4: Bei den baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigte Personen in Baden-Württemberg 2009 bis 2018

Jahr	Beschäftigte bei Bausparkassen (Köpfe)			Summe
	Direkt	Indirekt*	Handelsvertreter**	
2009	4.695	3.069	1.607	9.371
2010	4.528	3.155	1.621	9.304
2011	4.591	3.163	1.596	9.350
2012	4.439	3.358	1.589	9.386
2013	4.355	3.356	1.598	9.309
2014	4.190	3.389	1.575	9.154
2015	4.137	3.255	1.573	8.965
2016	4.263	3.182	1.620	9.065
2017	4.212	3.189	1.517	8.918
2018	4.229	3.169	1.527	8.925

* Tochter-/Schwesterunternehmen ** §84-HGB

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, empirica-Berechnungen