



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

# DEN INVESTITIONSTAU LÖSEN –

IMPULSE DER ARGE FÜR DEN WOHNUNGSBAU, DIE WOHNEIGENTUMSBILDUNG  
UND DIE MODERNISIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS



Stand // Februar 2024

## 1. ANGESPANNTE AUSGANGSLAGE

Hohe Baupreise, gestiegene Zinsen, massiv gestiegene Materialkosten und Engpässe bei Materialverfügbarkeit und Fachkräften in der Ausführung setzen den Wohnungsmärkten stark zu. Die Neubauziele werden angesichts dieser Rahmenbedingungen aktuell nicht erreicht. Davon betroffen ist auch der Eigenheimbau, der nahezu zum Erliegen gekommen ist und eigentlich mit zwei Dritteln aller jährlichen Fertigstellungen eine stabile Säule des Wohnungsneubaus darstellt.

Der Einbruch bei Baufertigstellungen und auch Genehmigungen trifft auf eine weiter ansteigende Wohnraumnachfrage, nicht zuletzt aufgrund der Zuwanderung von über einer Million Menschen im Jahr 2022. Parallel steigen die energetischen Anforderungen an den Neubau wie auch insbesondere an den Wohngebäudebestand, um die Klimaziele zu erreichen, die in Baden-Württemberg noch ambitionierter formuliert sind als bundesweit.

### Die Herausforderungen im Wohnungsbau sind vielfältig



#### Wohneigentumsbildung bricht ein:

- Baugenehmigungen von EZFH im Zeitraum Jan. – Nov. 2023 um 41% ggü. VJ rückläufig
- Prognosen rechnen mit weiterem Rückgang in 2024/25
- Eigentumsquote in D stagniert bei 42% (Stand 2022)



#### Baufinanzierungsmarkt stark rückläufig:

- Neukreditvolumen bei Baufinanzierungen sinkt im Jahr 2023 um 37,4% ggü. VJ auf 161,2 Mrd. €
- Fremdmittelvolumen für Modernisierung und Instandhaltung in 2023 sogar rückläufig (-1,8% auf 60,0 Mrd. €)



#### Erschwinglichkeit von Wohneigentum sinkt:

- Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich von Q4 2020 bis zum Q4 2022 deutlich verschlechtert
- 52% der Deutschen halten den Immobilienkauf angesichts der Preise für unmöglich (2018: 41%)



#### Klimawende beeinflusst Wohneigentum:

- Großer Handlungsbedarf im Wohngebäudesektor zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Preisverfall bei Bestandsimmobilien – insbesondere bei den nicht energetisch sanierten Objekten



#### Traum vom freistehenden EFH bröckelt:

- Nur noch 53% der Deutschen träumen vom freistehenden EFH (nach 65% in 2021)
- Nur noch 11% wollen in den nächsten 10 Jahren Wohneigentum erwerben (nach 17% in 2020)



#### Förderkulisse greift noch nicht ausreichend:

- Planungssicherheit und Transparenz erforderlich
- Umstellung der Fördersystematik auf eine leichter realisierbare Steigerung von Effizienzklassen

Quelle: Stat. Bundesamt, ifo Institut, Dt. Bundesbank, Kantar, Trendindikator 2023, Interhyp, Wohnraumstudie

Die Bausparkassen der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkasse leisten über ihre Finanzierungen von Wohneigentum und Modernisierungen im Bestand, zum Aufbau von Vermögen und Eigenkapital für wohnwirtschaftliche Verwendungszwecke wie auch für den Aufbau einer immobiliengestützten privaten Altersvorsorge einen Beitrag zur Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele in Land und Bund.

Als ARGE-Bausparkassen empfehlen wir nachfolgende Maßnahmen, um auch unter den skizzierten Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg eine Belebung der Wohneigentumsbildung und Verbesserung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum sowie Beschleunigung der energetischen Modernisierung im Wohngebäudebestand bewirken zu können.

## 2. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

### **Trendumkehr bei den Baunebenkosten einleiten**

Gestaltungsspielräume in der Landespolitik sind hier zu nutzen. So stellen die Baunebenkosten in Baden-Württemberg und hier insbesondere die Grunderwerbsteuer mit 5 % eine hohe und vermeidbare Hürde für den Erwerb von Wohneigentum dar. Hinzu kommen 1,5 % des Kaufpreises für die notarielle Beurkundung und 0,5 % des Kaufpreises für die Eintragung in das Grundbuch.

#### **Die ARGE empfiehlt:**

- Gestaltungsspielräume in der Landespolitik nutzen
- einen Freibetrag für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- Entkoppelung der Notarkosten vom Kaufpreis für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum
- Entkoppelung der Kosten für die Eintragung ins Grundbuch vom Kaufpreis für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

### **Bauordnungsrecht pragmatisch überarbeiten**

Baurechtliche Vorgaben führen bislang stets zu Kostensteigerungen für die Erstellung wie auch Modernisierung von Wohnraum. Angesichts der angespannten Rahmenbedingungen sollten die baurechtlichen Vorgaben auch dahingehend überprüft werden, inwieweit diese über pragmatische Lösungen auch kosteneinsparende Potentiale entfalten können. Die entsprechenden Initiativen der Landesregierung für eine Überprüfung der Landesbauordnung sind daher zu begrüßen.

#### **Die ARGE empfiehlt:**

- Begrenzung der Vorgaben auf unbedingt notwendige sicherheitsrelevante Anforderungen
- Begrenzung der Einspruchsmöglichkeiten bei geplanten Bauvorhaben
- umfangreiche kommunale Entscheidungsspielräume schaffen wie z.B. Stell- und Spielplatzvorgaben in kommunale Verantwortung zu übergeben
- Schaffung von mehr Wohnraum im Gewerbe- und Wohngebäudebestand ermöglichen durch Erleichterungen beim Aus- und Umbau, Aufstockungen, etc.
- Die Bestrebungen für bundesweit einheitliche Typengenehmigungen für serielles und modulares Bauen zu unterstützen.
- Die am Baugenehmigungsprozess beteiligten Behörden bei ihren Digitalisierungsbemühungen zu fördern und zu fordern, um den Zeitraum von Bauantrag bis hin zu Baugenehmigung so kurz wie möglich zu halten. In diesem Zusammenhang sollte auch die Einführung einer Genehmigungsfiktion geprüft werden.
- insbesondere die Innenentwicklung zu forcieren
- Unterstützung der Einführung eines neuen Gebäudetyps E in Baden-Württemberg, der sich an Mindeststandards und nicht an Höchststandards orientiert und dadurch Potentiale für eine schnellere, kostengünstigere und ressourcenschonendere Umsetzung von Bauvorhaben eröffnet.

### **Wohneigentumsförderung nachjustieren**

Die Bildung von selbstgenutztem Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte zu ermöglichen ist ein ergänzender Baustein zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg. Aktuell kann neben dem Neubau auch der Erwerb neuen Wohnraums sowie der Erwerb bestehenden Wohnraums gefördert werden. Für altersgerechten Umbau besteht ebenfalls ein Förderangebot. Außerdem könnte das Land Baden-Württemberg eine Vorreiterrolle einnehmen und ein Fördermodell umsetzen, damit die Projekte, die genehmigt, aber noch nicht gebaut sind, umgesetzt werden.

#### **Die ARGE empfiehlt:**

- Umstellung oder Ergänzung der zinsverbilligten/zinslosen Darlehen auf bzw. durch Zuschüsse
- Anschlussfinanzierungen in das Förderangebot mit auf zu nehmen
- Eigentumsförderung und Mietwohnraumförderung gleich zu behandeln
- Die Potenziale im Bauüberhang durch ein Fördermodell zu nutzen

### **Klima- und Energiewende im Wohngebäudebestand effektiv vorantreiben**

Der Gebäudebestand bietet einen Hebel von annähernd 40 Prozent an den gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland. Die Gebäude privater Haushalte haben dabei einen Anteil von 73,2 Prozent der Gesamtemissionen im Gebäudesektor.

Private Haushalte im Ein- oder Zweifamilienhaus sind besonders betroffen. Diese stellen 25,2 Prozent der insgesamt 30 Prozent Wohnfläche mit den schlechtesten Effizienzklassen G und H, die wiederum 50 Prozent der THG- Emissionen im Wohngebäudebestand verursachen.

Trotz vielfältiger ordnungsrechtlicher Vorgaben, staatliche Anreizsysteme und auch privater Investitionen verharrt die energetische Sanierungsrate bei einem Prozent, auch wenn für eine Erreichung der nationalen Klimaziele deren Verdoppelung erforderlich wäre. Es bedarf mehr Dynamik, Effizienz und Mobilisierung für die Erreichung der Klimaziele bei Wohnimmobilien.

#### **Die ARGE empfiehlt:**

- Transparenz zu schaffen zum energetischen Zustand der Wohngebäude durch die Einführung einer zentralen und öffentlich zugänglichen Erfassung der Energieausweisdaten, die zielgerichtete Beratungsanlässe schaffen würde und im Falle einer weiteren Verzögerung einer bundesweiten Lösung zunächst auf Länderebene angestoßen werden sollte
- Pragmatische Umstellung der Fördersystematik von der Förderung höchster Energieeffizienzstandards auf die leichter realisierbare Steigerung von Emissionseffizienzen
- Transparenz zu schaffen hinsichtlich der vielfältigen Förderkulisse in Baden-Württemberg durch den Aufbau eines öffentlich zugänglichen Förderregisters
- Eine breite Informationskampagne für Bürgerinnen und Bürger durchzuführen, um aufzuklären und sie bei diesem sehr emotional belegten Thema mitzunehmen. Die Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA), Zukunft Altbau sowie die kommunalen Energieagenturen sollten eingebunden und gestärkt werden.



- Bei der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes eine Vorreiterrolle des Landes, in dem es landeseigene Objekte vorrangig saniert und die energetische Renovierung von Immobilien im kommunalen Besitz fördert
- Die Umsetzung einer Qualifizierungsoffensive für Gewerke bei Bauhandwerk und dem Einbau von Klimawendetechnologien; sowie
- Eine generelle Unterstützung bei energetischen Vorgaben durch flankierende Förderungen

---

### **3. SELBSTVERSTÄNDNIS UND DIE ROLLE DER BAUSPARKASSEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG**

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

---

#### **INFO-BLOCK**

In Baden-Württemberg gibt es vier Bausparkassen. Bundesweit tätig sind die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, die Deutsche Bausparkasse Badenia AG und die Wüstenrot Bausparkasse AG. Die Landesbausparkasse Süd arbeitet aufgrund des im Sparkassensektor vorherrschenden Regionalprinzips nur in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und durch die Fusion seit 2023 auch in Bayern. Auf die vier ARGE-Mitgliedsinstitute entfallen rund 55 Prozent des bundesweiten Bausparneugeschäfts. Zusammen wiesen die vier Bausparkassen im Jahr 2022 eine Bilanzsumme von 143 Mrd. Euro auf. Die baden-württembergischen Bausparkassen haben im Jahr 2023 zusammen knapp 9.000 Personen unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft beschäftigt.

---



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

---

## GESCHÄFTSSTELLE

Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen  
Jägerstraße 36 // 70174 Stuttgart

Telefon 0711 183 - 4460  
E-Mail [info@arge-online.org](mailto:info@arge-online.org)  
web [www.arge-online.org](http://www.arge-online.org)

---

Sie finden die ARGE auch auf LinkedIn.

Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen:

