



Top-Finanzierer des privaten Wohnungsbaus – Zarte Erholung nach historischem Einbruch –

Die Wohnungsbaufinanzierung hat sich 2024 nach einem historischen Einbruch im Jahr davor erholt und stabilisiert. Vom Niveau der letzten Jahre ist die Branche trotzdem noch weit entfernt – mit Ausnahme des Jahres 2023 wurden zuletzt 2014 annähernd so wenige Mittel ausgereicht wie im Berichtsjahr 2024.

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland Mittel zur Wohnungsbaufinanzierung in Höhe von 268,6 Mrd. Euro ausgereicht. Das entspricht einem Anstieg von rund 16 Prozent. Damit kam es nach einem historischen Einbruch um ein Drittel im Vorjahr nun zu einer beachtlichen Erholung. Dennoch lagen die Auszahlungen nur etwas über dem Wert von vor zehn Jahren. Die Sparkassen konnten dabei ihre Spitzenposition im Markt auf ein Viertel (25,8 Prozent) ausbauen; sie finanzierten Neubau- und Bestandsmaßnahmen im Volumen von 69,3 Mrd. Euro. Auch die Genossenschaftsbanken legten zu und vereinigten mit einem Volumen von 61,1 Mrd. Euro 22,7 Prozent des Markts auf sich (2023: 48,7 Mrd. Euro). Es folgen die Kreditbanken mit einem Marktanteil von 19,7 Prozent, sie zahlten in Summe 52,8 Mrd. Euro aus.

Die Bausparkassen verteidigten Rang vier unter den Baufinanzierern. Die Auszahlungen sanken im Berichtsjahr von 41,7 Mrd. Euro auf 40 Mrd. Euro. In den Vorjahren waren besonders viele klassische Bauspardarlehen abgerufen worden. Inzwischen hat sich die Nachfrage auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Baufinanzierungszinsen auf einem erhöhten Niveau stabilisiert.

Im Gegensatz zu diesem allgemeinen Markttrend konnten die Bausparkassen ihre Auszahlungen abermals entgegen dem Markttrend leicht erhöhen – von 40,5 Mrd. Euro auf 41,7 Mrd. Euro. Das entspricht einem Marktanteil von 18 Prozent. Darin kommt die gestiegene Nachfrage nach klassischen Bauspardarlehen zum Ausdruck, deren Konditionen für die Kundinnen und Kunden attraktiver sind als

der aktuelle Marktzins. Der Marktanteil liegt mit 14,9 Prozent trotzdem über dem Schnitt der letzten Jahre.

Die Realkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) zahlten mit 10,2 Mrd. Euro mehr Mittel aus wie im Vorjahr (2023: 8,5 Mrd. Euro; Marktanteil: 3,8 Prozent). Die Landesbanken trugen mit 4,7 Mrd. Euro (2023: 4,3 Mrd. Euro) zur Wohnungsfinanzierung bei, was einem stabilen Marktanteil von 1,8 Prozent entspricht. Banken mit Sonder-, Förder- und sonstigen zentralen Unterstützungsaufgaben hatten einen Marktanteil von 3,0 Prozent bei Auszahlungen in Höhe von 8,2 Mrd. Euro (2022: 10,4 Mrd. Euro). Die Auslandsbanken erhöhten ihr Volumen von 13,5 Mrd. Euro auf 16,7 Mrd. Euro (Marktanteil: 6,2 Mrd. Euro), während die Lebensversicherungen nur mehr Mittel in Höhe von 5,6 Mrd. Euro ausreichten (2023: 7,8 Mrd. Euro), was einem Marktanteil von 2,1 Prozent entspricht.



Die Berechnungen wurden durchgeführt von Dr. Ralph Henger, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik und Leiter Fin.Connect.NRW am Institut der Deutschen Wirtschaft Köln. Sie basieren auf Angaben der Verbände bzw. Modellrechnungen.

Eine ausführliche Dokumentation der Ergebnisse finden sich im aktuellen Jahrbuch 2025 des Verbands, das [hier](#) bezogen werden kann.