

Positionen des  
Verbandes der Privaten Bausparkassen  
zur Bundestagswahl 2017



## Inhalt

---

Kurzfassung .....	4
1. Wohnungen schaffen, Wohnungsmärkte entlasten .....	6
2. Wohneigentumsbildung vorantreiben .....	8
3. Private Altersvorsorge: Das Eigenheim als vierte Säule der Altersvorsorge .....	10
4. Klimawende vollziehen: Mit dem Bausparvertrag als Energiesparvertrag .....	11
5. Vermögensbildung für breite Bevölkerungsschichten .....	13
6. Krisenfestes Baufinanzierungssystem .....	14
7. Bewährte Vorsorgewege erhalten .....	16
8. Europäische Idee durch Subsidiarität stärken .....	17

## Kurzfassung

---

### 1. Wohnungen schaffen, Wohnungsmärkte entlasten

In Deutschland fehlen Wohnungen – nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum. Vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern tun sich zunehmend schwer, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Dem erhöhten Wohnraumbedarf kann nur mit mehr Neubau begegnet werden. Gebraucht werden Mietwohnungen, aber auch neue Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen. Dies darf nicht durch permanent höhere Grunderwerbsteuern und Grundsteuern konterkariert werden.

### 2. Wohneigentumsbildung vorantreiben

Die Mobilisierung privaten Kapitals ist dafür unverzichtbar. Das zeigt schon ein Blick auf die Bedeutung des Eigenheimbaus als zentrale Säule des Wohnungsbaus insgesamt. Dieses Kapital muss gebildet werden. Beim Aufbau hilft der Staat. Die Wohnungsbauprämie ist sozial treffsicher, zweckgebunden und hat eine enorme Multiplikatorwirkung.

Um zu verhindern, dass immer mehr Menschen aus der Förderung aufgrund der Preis- und Lohnentwicklung „herauswachsen“, müssen die Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie nach über 20 Jahren Stillstand erhöht werden.

### 3. Private Altersvorsorge: Das Eigenheim als vierte Säule der Altersvorsorge

Ein Rentnerhaushalt, der im Eigentum wohnt, spart im Vergleich zu Mietern im Schnitt rund 600 Euro im Monat. Die Eigenheim-Rente ist ein beliebtes Instrument, um schneller in die eigenen vier Wände zu kommen. Auch Verbraucherschutzorganisationen stellen ihr gute Noten aus.

Auch hier ist einer schleichenden realen Absenkung der Förderung entgegenzuwirken, indem der Fördersatz und die jährliche Steuerfreigrenze in ausreichendem Maße angepasst werden. Die Eigenheim-Rente sollte auch für geringverdienende Selbstständige zugänglich gemacht werden, für die sich die „Rürup-Rente“ nicht lohnt.

### 4. Klimawende vollziehen: mit dem Bausparvertrag als Energiesparvertrag

Die Bereitschaft von Eigenheimern, energetisch zu sanieren, ist nach wie vor hoch. Nur wenn sie genutzt wird, kann die Klimawende gelingen.

Staatliche Anreize zum zweckgerichteten Vorsparen helfen dabei. Eine zusätzliche steuerliche Förderung als pauschaler Abzug von der Steuerschuld würde helfen, die Amortisationszeit zu verkürzen. Alternativ ist ein direktes Zuschussmodell denkbar.

## **5. Vermögensbildung für breite Bevölkerungsschichten**

Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit kleinen und mittleren Einkommen legen Wert auf eine sichere Sparform. Bei der Vermögensbildung steht allgemein der Wunsch nach eigenen vier Wänden im Vordergrund. Diese helfen auch, ein soziales Auseinanderdriften zu verhindern. Derzeit werden 10 Millionen Bausparverträge mit Hilfe vermögenswirksamer Leistungen bespart. Die Arbeitnehmer-Sparzulage bietet dafür einen wichtigen Anreiz.

Die Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage wurden seit mehr als 18 Jahren nicht mehr verändert. Auch sie sollten angehoben werden, um einer schleichenden Entwertung dieses wichtigen Instruments entgegenzuwirken.

## **6. Krisenfestes Baufinanzierungssystem**

Das deutsche Baufinanzierungssystem hat sich auch in der Finanzkrise als stabil erwiesen. Dazu gehört ausreichend Eigenkapital. Die Bausparkassen liefern dafür wesentliche Module: zielgerichteten Eigenkapitalaufbau und Zinsgarantie. Infolge der Finanzkrise sind nun aber die regulatorischen Anforderungen auch für die Kreditinstitute stark gestiegen, die dafür nicht verantwortlich waren.

Bei der Bankenregulierung erwarten wir die konsequente Anwendung des Proportionalitätsprinzips. Die Maßnahmen müssen risikoadjustiert sein und dürfen konservative Geschäftsmodelle nicht unverhältnismäßig stark belasten.

## **7. Bewährte Vorsorgewege erhalten**

Sicherheitsorientierte Sparer erleben durch die Nullzinspolitik der EZB einen schleichenden Vermögensverlust. Ihre Bereitschaft, privat für das Alter vorzusorgen, wird untergraben. Anhaltend niedrige Zinsen höhlen zudem bewährte Geschäftsmodelle von Kreditinstituten und Versicherungen aus. Gleichzeitig leisten sie preislichen Übertreibungen gerade auch auf den Wohnungsmärkten Vorschub.

Die Politik sollte im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinarbeiten, dass die EZB endlich aus ihrer Nullzinspolitik aussteigt.

## **8. Europäische Idee durch Subsidiarität stärken**

Von grundlegender Bedeutung für die europäische Idee ist das Subsidiaritätsprinzip. Es wurde zunehmend aus den Augen verloren und befördert eine Legitimationskrise der europäischen Institutionen.

Wir brauchen eine „better regulation“ durch Konzentration der Aufgaben auf das, was wirklich europaweit geregelt werden muss. Mit Blick auf die Kapitalmarktunion sind die Pläne der EU-Kommission, die Sparer verstärkt zur Anlage an den Kapitalmärkten zu bewegen und konservative Sparformen zurückzufahren, abzulehnen.

## 1. Wohnungen schaffen, Wohnungsmärkte entlasten

---

In Deutschland fehlen Wohnungen. Die Lücke zwischen dem jährlichen Neubaubedarf, den die Bundesregierung auf „mindestens 350.000“ schätzt – Forschungsinstitute gehen sogar von über 400.000 aus – und dem Angebot wird immer größer. Wohnungen fehlen dabei nicht nur in Ballungsräumen. Auch im ländlichen Raum gibt es durchaus Bedarf – vorwiegend aus qualitativen Gründen: durch neue Ansprüche an Wohnungsgrundrisse, altersgerechtes Wohnen, technische Standards und eine zeitgemäße Infrastrukturversorgung im Wohnumfeld. Es fehlen Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern tun sich zunehmend schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Bezahlbares Wohnen, ganz gleich ob zur Miete oder im Eigentum, ist zu einer der drängenden gesellschaftlichen Fragestellungen geworden.

Von der Nachfrageseite wird der Druck auf die Märkte weiter zunehmen. Es gibt immer mehr Singlehaushalte und kleinere Familien. Außerdem setzt sich der Zuzug von Menschen aus dem europäischen und nicht-europäischen Ausland fort. Für diese Menschen kommen in aller Regel auch keine neu errichteten Wohnungen in Betracht; sie sind in ihrer großen Mehrheit auf preiswerte Wohnungen aus dem Bestand angewiesen. Daher müssen Umzugsketten in Gang gesetzt werden, bei denen sich gut verdienende Haushalte durch den Bezug eines eigenen Hauses oder einer Neubau(eigentums)wohnung in ihren Wohnverhältnissen verbessern und zugleich eine preiswertere Bestandswohnung freimachen („Sickereffekte“).

Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen sind zudem häufiger mit dem Problem der Gentrifizierung konfrontiert: der Verdrängung aus dem Wohnumfeld durch immer weiter steigende Mieten. Wohneigentum ist der einzige dauerhaft wirksame Schutz gegen Gentrifizierung und ein weiteres wichtiges Argument für die Wohneigentumsbildung gerade in diesem Einkommensbereich.

Auf dem Land sind insbesondere Eigenheime eine Antwort auf die absehbare demografische Entwicklung. Sie wirken einer Entleerung ganzer Räume entgegen, weil Wohneigentum ein wichtiger „Haltefaktor“ zum Verbleib qualifizierter Fachkräfte und junger Familien in der Region ist. Ein generelles Zurück in die Stadt ist ohnehin nur in Schrumpfungsräumen wahrzunehmen. Gerade dort, wo Schrumpfung einsetzt, braucht es angesichts qualitativer Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage auch hochwertigen Neubau im Eigenheimbereich. Wohneigentum verwurzelt und hilft, betroffene Regionen zu stabilisieren. Entstehen dort keine passenden Angebote, steigt der Druck auf die Ballungsräume, die damit für normalverdienende Familien noch unerschwinglicher werden.

Warum aber werden trotz des Bedarfs und historisch günstiger Finanzierungsbedingungen so wenige Wohnungen gebaut? Fehlendes Bauland, steigende Baulandpreise, steigende Baukosten, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und (für Vermieter von Eigentumswohnungen) unsichere Rentabilitätsersparungen infolge der Miet-

preisdeckelung sind eine Ursache. Auch geht der Wettlauf vieler Bundesländer bei den Grunderwerbsteuern in die falsche Richtung. Viele Kommunen setzen mit steigenden Grundsteuern noch einen oben drauf. Ein knappes Angebot bei wachsender Nachfrage drückt sich dann eben zum Teil in explodierenden Preisen aus, die weder durch gesunkene Finanzierungskosten noch durch Einkommenssteigerungen kompensiert werden können.

Im Bundesdurchschnitt stiegen die Preise für Reihenhäuser allein im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 um 19 Prozent im Bestand und um 22 Prozent für Neubauten; bei Eigentumswohnungen lag der Preisauftrieb noch höher, nämlich bei 28 Prozent bzw. 30 Prozent. Noch stärker verteuern sich die Wohnimmobilienpreise in den Wachstumsregionen. Es ist also höchste Zeit für eine wirklich gemeinsame Anstrengung von Bund, Ländern und Kommunen, bei der alle an einem Strang und in die gleiche Richtung ziehen.

- Dem erhöhten Wohnraumbedarf kann nur mit mehr Neubau begegnet werden. Wichtigster Engpass ist das Bauland. Hier müssen Potenziale erschlossen und gehoben werden.
- Auch bei grundsätzlicher Anerkennung des Vorrangs der Innenentwicklung werden sich die Baulandprobleme in Wachstumsregionen nicht lösen lassen, wenn nicht auch eine maßvolle Außenentwicklung in den Umlandkommunen erfolgt.
- Hinzu kommt: Eine vorausschauende Wohnungspolitik muss angesichts einer schrumpfenden deutschen Bevölkerung auch spätere Rückgänge der zu uns ziehenden Menschen einkalkulieren. Deshalb sollte bei der notwendigen Baulandausweisung verstärkt auf Wohnformen gesetzt werden, die gegenüber Nachfrageschwankungen weniger anfällig sind. Das ist in erster Linie der Eigenheimbau.
- Der ländliche Raum muss besser an die Wachstumsregionen angebunden werden. In ihm leben 47 Millionen Menschen – mehr als jeder Zweite. Neben notwendigen Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur braucht es vor allem auch Investitionen in die digitale Infrastruktur. Nur rund ein Drittel der Haushalte haben dort heute aber einen Breitbandanschluss, der schneller ist als 50 Mbit/ – im Vergleich zu 86 Prozent in der Stadt (und dies in Zeiten, in denen andere Länder längst Gigabit-Datenraten fördern). Wohnen und Arbeiten in der Region setzt aber attraktive Bedingungen für Firmen als Arbeitgeber und junge Menschen als Nachwuchskräfte voraus.
- Damit Wohnen bezahlbar bleibt, dürfen die administrativen Nebenkosten des Erwerbs und des Unterhalts nicht immer weiter steigen: Der Wettlauf um immer höhere Grunderwerbsteuersätze muss ein Ende haben. Bei der anstehenden Reform der Grundsteuer darf es keine Mehrbelastungen geben.

- Mit der Föderalismusreform I ist im Jahr 2006 die Gesetzgebung für die Soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Die Länder haben für den Wegfall der entsprechenden Finanzhilfen des Bundes zunächst zweckgebundene und später zweckfreie Ausgleichszahlungen erhalten. Zudem entfiel die bei den früheren Finanzhilfen übliche Mitfinanzierungspflicht der Länder in gleicher Höhe. Für die Jahre 2017 und 2018 wurden diese Mittel sogar auf zusammen 1,5 Milliarden Euro aufgestockt. Einige Länder haben diese Mittel bisher aber nur zum Stopfen von Haushaltslöchern genutzt. Es ist aber nicht einzusehen, dass der Bund mehr Geld zur Verfügung stellt, ohne Vorgaben machen zu können, wo und wie dieses Geld eingesetzt werden muss. Dazu gehört eine ausreichende Berücksichtigung von Eigentumsmaßnahmen innerhalb der Sozialen Wohnraumförderung, die derzeit vielfach nicht gegeben ist.
- Unabhängig davon sollte auf Bundesebene eine Bündelung der heute auf mehrere Ressorts verteilten Kompetenzen (z. B. energetische Gebäudesanierung im Bundeswirtschafts- statt im Bundesbauministerium) in einem Ressort erfolgen.

## 2. Wohneigentumsbildung vorantreiben

---

Mit dem Bau von Mietwohnungen allein werden die Herausforderungen also nicht zu meistern sein. Die Mobilisierung privaten Kapitals ist unverzichtbar. Das zeigt allein schon ein Blick auf die Bedeutung des Eigenheimbaus als zentrale Säule des Wohnungsbaus insgesamt. Von 248.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2015 befanden sich 103.000 in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften und 59.000 in Mehrfamilienhäusern in Form von (auch eigengenutzten) Eigentumswohnungen. Mit dem Eigenheimbau werden preiswertere Wohnungen im Bestand frei gemacht (empirisch belegte „Sickereffekte“). Jedes neu gebaute Eigenheim hat kaum geringere soziale Effekte als eine neu gebaute Mietwohnung.

Für die meisten Menschen gehören die eigenen vier Wände außerdem zu den großen Lebensträumen und sind zentraler Baustein der individuellen Lebensplanung. Aus der Panelstudie „Private Haushalte und ihre Finanzen“ der Deutschen Bundesbank geht hervor, dass Wohneigentümer im Durchschnitt deutlich mehr Vermögen besitzen als Mieter. Allein der Wert der Immobilie beträgt im Schnitt 231.000 Euro – zusätzlich zum Geld- und sonstigen Sachvermögen. Immobilien sind und bleiben die wichtigste Komponente des Sachvermögens. Dennoch stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland seit Jahren. Sie wird nur getragen von den älteren Haushalten. Unter jüngeren Haushalten dagegen sinkt die Wohneigentumsquote.

Wohneigentum leistet aber auch einen Beitrag zum Gemeinwesen: Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Wohneigentum bietet Heimat. Es verwurzelt – und zwar auch Menschen mit Migrationshintergrund, die dauerhaft hier leben wollen – und stärkt die soziale Verpflichtung für das Miteinander im Umfeld.

Zugleich stellt die Wohneigentumsbildung einen starken Wirtschaftsfaktor dar. Die hohe Investitionsbereitschaft der Eigentümer schafft und sichert viele Tausend Arbeitsplätze in der heimischen Wirtschaft und im regionalen Handwerk. Der Eigenheimbau ist die tragende Säule des Wohnungsneubaus. 2015 wurden Wohnungsbauinvestitionen im Volumen von 178 Milliarden Euro getätigt, ein Großteil davon für den Eigenheimbau sowie für Bestandsmaßnahmen (darunter auch energetische Gebäudesanierung und altersgerechter Umbau).

Dazu leisten die Bausparkassen einen bedeutenden Beitrag, denn ein großer Teil dieser Investitionen stammt aus Bausparmitteln. Viele Menschen lernen das Sparen mit Bausparen. Die Sparquote der Bausparer liegt um 5 Prozentpunkte höher als die der Nicht-Bausparer.

Beim Aufbau von Eigenkapital zum Wohnungserwerb oder Hausbau hilft ihnen der Staat. Die Wohnungsbauprämie ist sozial treffsicher, zweckgebunden und hat eine enorme Multiplikatorwirkung: Um bis zu 45 Euro im Jahr als Wohnungsbauprämie zu erhalten, muss eine elf Mal so hohe Eigenleistung erbracht werden.

- Von der Politik wünschen sich die Bausparkassen ein klares Bekenntnis zur Wohneigentumsbildung. Noch mehr Menschen sollten sich diesen Traum erfüllen können.
  
- Die Stärkung der Wohneigentumsförderung für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen ist auch ein wichtiger Beitrag zur Entlastung der Mietwohnungsmärkte. Um zu verhindern, dass immer mehr Menschen aus der Förderung aufgrund der Preis- und Lohnentwicklung „herauswachsen“, müssen die Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie erhöht werden. Dieser Sparanreiz bleibt unverzichtbar. Die Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie sind seit mehr als 20 Jahren nicht mehr angepasst worden. Wir empfehlen deshalb – quasi als Inflationsausgleich – eine Anhebung der Einkommensgrenzen auf 33.500 Euro (Ledige) bzw. 67.000 Euro (Verheiratete) sowie eine Anhebung der förderfähigen Einzahlungen auf 670 Euro bzw. 1.340 Euro. Hier geht es also nicht um eine neue Förderung, sondern darum, die schleichende Entwertung einer bewährten Förderung zu verhindern und den alten Zustand wiederherzustellen.



### 3. Private Altersvorsorge: Das Eigenheim als vierte Säule der Altersvorsorge

---

An der Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen, führt kein Weg vorbei. Der demografische Wandel wird unser Land in den nächsten Jahrzehnten tiefgreifend verändern. Die Bevölkerung altert und schrumpft langfristig. Auch eine wachsende Zahl von Zuwanderern wird daran nicht viel ändern. Spätestens ab 2030, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomer“ in Rente gehen, werden sich die Engpässe in der gesetzlichen Rente zuspitzen.

Nach Berechnungen der Bundesregierung könnte das Rentenniveau (die Standardrente, die jemand nach 45 Arbeitsjahren mit einem Durchschnittsverdienst erhält, im Verhältnis zum durchschnittlichen Einkommen der arbeitenden Generation) von derzeit 47,8 Prozent bis zum Jahr 2045 auf 41,6 Prozent sinken (bei einer gleichzeitigen Erhöhung des Beitragssatzes von 18,7 Prozent des Bruttolohns auf 23,4 Prozent).

Umso wichtiger ist es, rechtzeitig privat vorzusorgen. Dabei sind eigene vier Wände die einzige Form der Altersvorsorge, die schon in jungen Jahren genutzt werden kann.

Ein Rentnerhaushalt, der im Eigentum wohnt, spart nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Vergleich zu Mietern im Schnitt rund 600 Euro im Monat. Diese „steinerner Zuschussrente“ entspricht mehr als einem Drittel des durchschnittlichen Nettoeinkommens eines Rentnerhaushalts. Eigene vier Wände sind damit die vierte Säule der privaten Altersvorsorge – neben der gesetzlichen Rente, der Betriebsrente und der privaten Geldrente.

Die steuerlich geförderte Eigenheim-Rente ist dabei ein beliebtes Instrument, um schneller in die eigenen vier Wände zu kommen. Der Vertragsbestand wächst. Auch Verbraucherschutzorganisationen wie die Stiftung Warentest stellen der Eigenheim-Rente gute Noten aus. Für eine vierköpfige Familie zum Beispiel kann der wirtschaftliche Vorteil – über den gesamten Finanzierungszeitraum hinweg gerechnet – bis zu 50.000 Euro betragen.

- Von der Politik erwarten wir ein klares Bekenntnis zur steuerlich geförderten privaten Altersvorsorge. Über 16 Millionen Menschen verlassen sich auf ein Konzept, für das die Politik vor 15 Jahren zu Recht offensiv geworben hat. Dieses Vertrauen darf nicht verloren gehen. Die beschlossenen Maßnahmen zur Erhöhung der Transparenz vor Vertragsabschluss dürften auch die Akzeptanz des „Geld-Riesters“ wieder stärken.
- Einer schleichenden realen Absenkung der Förderung ist entgegenzuwirken, indem der Fördersatz und die jährliche Steuerfreigrenze angepasst werden. Sie wurden im Jahr 2001 festgesetzt und seitdem

nicht mehr verändert. Gerade für Gering- und Normalverdiener wäre in Zeiten einer Nullzinspolitik seitens der EZB eine ausreichende „Förderrendite“ wünschenswert. Angemessen erscheint eine Anhebung der Grundzulage von 154 Euro auf 200 Euro; eine Anhebung der Fördergrenze von 2.100 Euro auf 3.000 Euro; sowie eine generelle Kinderzulage von 300 Euro. Außerdem sollte es entsprechende Freibeträge bei der Grundsicherung im Alter geben.

- Die Eigenheim-Rente sollte auch für geringverdienende Selbstständige zugänglich gemacht werden, für die sich die „Rürup-Rente“ nicht lohnt. Hier ist die Notwendigkeit, privat für das Alter vorzusorgen besonders gegeben und das Interesse an entsprechenden Angeboten groß.

#### **4. Klimawende vollziehen: Mit dem Bausparvertrag als Energiesparvertrag**

---

40 Prozent des Gesamt-Energieverbrauchs und fast 30 Prozent des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland entfallen auf öffentliche und private Gebäude. Zugleich werden in privaten Haushalten rund 85 Prozent des gesamten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser eingesetzt. Die Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand sind trotz der großen Sanierungsanstrengungen gerade der privaten Häuslebauer in der Vergangenheit immer noch groß, weil drei Viertel dieser Gebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden und vielfach noch nicht „auf dem Stand der Technik“ sind. Durch fachgerechtes Sanieren und moderne Gebäudetechnik können aber teilweise bis zu 80 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden.

Allein im Jahr 2014 wurden nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Wohnungsbau rund 118 Milliarden Euro in die Modernisierung investiert. Davon entfielen fast 73 Milliarden Euro (61 Prozent) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 45,6 Milliarden Euro (39 Prozent) auf Mehrfamilienhäuser. 85 Prozent der Modernisierungen waren Teilsanierungen. Dabei geben Haus- oder Wohnungseigentümer durchschnittlich rund 30.000 Euro für eine Teilsanierung aus – 27 Prozent davon waren energetisch bedingt. Der Anteil der energetischen Sanierungen an den Modernisierungen insgesamt ist damit leicht rückläufig. Darin kommt eine gestiegene Skepsis gegenüber Dämmmaterialien zu Ausdruck. Auch haben drastisch gesunkene Energiepreise die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Gebäudeenergieeffizienz in ein anderes Licht gerückt; wobei dies nur ein temporäres Phänomen sein dürfte.

Die Bereitschaft vor allem von Selbstnutzern in 1- und 2-Familienhäusern, energetisch zu sanieren, ist jedenfalls hoch geblieben. Motivation ist nicht nur, Energiekosten zu sparen, sondern auch, den Wert ihrer Immobilie zu

sichern und einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Hinzu kommen tausende Erwerber gebrauchter Wohnungen, die nach dem Kauf auch gleich die Sanierung in Angriff nehmen – statistisch wird dieser Sanierungsaufwand übrigens dem Erwerb zugerechnet.

Eigentümer tun also viel, um die eigenen vier Wände in Schuss zu halten, auch energetisch. Mehr als jeder Dritte hat dafür in den letzten fünf Jahren Geld ausgegeben. Jeder Dritte plant dies auch für die nächsten fünf Jahre. 40 Prozent der Hausbesitzer legen dafür Geld auf die Seite: im Schnitt rund 180 Euro pro Monat. 28 Prozent tun dies mit einem Bausparvertrag, der längst zum Energiesparvertrag geworden ist.

Mit ihrem Verzicht auf so genannte Kleindarlehenszuschläge bieten die Bausparkassen für typische Modernisierungsvorhaben ein maßgeschneidertes Produkt. Weitere Untersuchungen zeigen: Bausparer modernisieren mehr als Nicht-Bausparer. Entsprechende Absichten für die nächsten zwei, drei Jahre haben mehr als doppelt so viele. Viele Milliarden Euro liegen auf den Bausparkonten für Energiesparinvestitionen bereit.

- Ohne die Mobilisierung privaten Kapitals kann die Klimawende nicht gelingen. Staatliche Anreize helfen dabei. Erforderlich ist auch hier der gezielte Aufbau durch zweckgerichtetes Vorsparen.
- Gesunkene Energiekosten lassen bei einer wirtschaftlichen Betrachtung Investitionen außerhalb des „natürlichen Sanierungszyklus“ wenig sinnvoll erscheinen. Eine steuerliche Förderung würde helfen, die Amortisationszeit zu verkürzen. Sie sollte durch einen pauschalen Abzug von der Steuerschuld einkommensunabhängig gestaltet werden. Alternativ ist ein direktes Zuschussmodell denkbar – etwa in Form eines Sanierungsschecks. Wichtig ist hierbei: Wenn die Politik in diesem Bereich etwas ankündigt, muss sie – auch ggfs. mit Blick auf den Bundesrat – alles tun, um dies auch umzusetzen, weil sonst nur Investitionsattentismus droht.
- Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind zuletzt mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 verschärft worden. Potenzielle Eigenheimerwerber dürfen aber nicht finanziell überfordert werden – sonst sparen sie sich den Neubau. Von einer weiteren Verschärfung ist deshalb erst einmal Abstand zu nehmen. Dem Klima wäre dadurch unter dem Strich nicht geholfen. Stattdessen ist zu prüfen, wie die Kosten der eingesetzten Materialien gesenkt werden können. Die Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat hier wichtige Erkenntnisse geliefert. Sie muss ihre Arbeit fortsetzen und bei der Umsetzung gefundener Lösungen helfen.
- Klimaschutz muss über das einzelne Objekt hinaus gedacht werden. Es ist deshalb richtig, Quartiere stärker in den Blick zu nehmen.

- Bei den Investoren muss zudem ein guter Informationsstand darüber herrschen, welche Maßnahmen(-bündel) für den Erfolg eines Sanierungsvorhabens am besten geeignet sind. Vor diesem Hintergrund sollten bisherige Instrumente zur Schaffung einer breiten Informationsbasis überarbeitet werden, etwa durch Optimierung und bessere „Vermarktung“ der Website [energiefoerderung.info](http://energiefoerderung.info).
- Bei alledem muss die Politik auf Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit setzen. Ein Zwang zu Sanierungsmaßnahmen wäre der falsche Weg.

## 5. Vermögensbildung für breite Bevölkerungsschichten

---

Die Vermögensbildung in Deutschland ist zielgerichtet, sozial, auf Sicherheit bedacht und durchaus eine Erfolgsgeschichte: Allein zwischen 2010 und 2014 stiegen laut Zahlen der Deutschen Bundesbank die durchschnittlichen Nettovermögen der privaten Haushalte in Deutschland um 19.300 Euro oder 10 Prozent an. Besonders bemerkenswert: Das Nettovermögen stieg bei der Hälfte der Haushalte mit Immobilienvermögen um mehr als 33.500 Euro, während die Mehrzahl der Mieter sich mit Zuwächsen von weniger als 1.000 Euro begnügen bzw. Vermögensverluste hinnehmen musste.

Adressaten der staatlichen Förderung des Vermögensaufbaus sind Arbeitnehmer mit kleinen und mittleren Einkommen. Deren Mittel reichen oft nicht dazu aus, mehrere Sparformen gleichzeitig zu nutzen. Diesen Gruppen ist in der Regel an einer sicheren, werterhaltenden Sparform gelegen. Dabei steht allgemein typischerweise der Wunsch nach eigenen vier Wänden im Vordergrund. Damit legen die Arbeitnehmer ein solides Fundament für ihre Zukunft. Untersuchungen zeigen: Wohneigentümer bauen aufgrund ihrer höheren Sparbereitschaft bis zum Rentenalter in ein und derselben Einkommens- und Altersgruppe etwa sechs Mal so viel Vermögen auf wie Mieter.

Derzeit werden 10 Millionen Bausparverträge mit Hilfe vermögenswirksamer Leistungen bespart. Die Arbeitnehmer-Sparzulage bietet dafür einen wichtigen Anreiz – auch für die Aufstockung der Arbeitgeberleistungen aus eigenen Mitteln. Diese Bausparverträge dienen vielfach als Kapitalpolster für einen späteren Eigenheimerwerb. Dessen Bedeutung für die Verhinderung eines Aufgehens der Schere zwischen Arm und Reich kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Und wie wichtig dieses Thema ist, zeigt eine Allensbach-Studie: Denn danach wünschen sich 84 Prozent der Befragten, dass die Unterschiede zwischen Arm und Reich geringer werden.

Die Multiplikatorwirkung der Arbeitnehmer-Sparzulage ist ebenfalls groß. Um in den Genuss von rund 42 Euro bei Anlage auf einen Bausparvertrag zu kommen, muss jährlich mehr als das Zehnfache selbst gespart werden.

Aber: Seit Jahren schrumpft auch hier der Kreis der Förderberechtigten. Viele Arbeitnehmer sind aus der Förderung „herausgewachsen“, obwohl sie real keinen Cent mehr in der Tasche haben. Damit wird eine erfolgreiche Fördermaßnahme schleichend ausgetrocknet.

→ Die Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage wurden seit mehr als 18 Jahren (1.1.1999) nicht mehr verändert. Die Einkommensgrenzen sollten deshalb inflationsbereinigt auf 22.800 Euro (Ledige) bzw. 45.600 Euro (Verheiratete) zu versteuerndem Jahreseinkommen angehoben werden.

## 6. Krisenfestes Baufinanzierungssystem

---

Eigene vier Wände müssen solide finanziert werden, das haben die Immobilienkrisen der Vergangenheit schmerzhaft vor Augen geführt. Das deutsche Baufinanzierungssystem hat sich in der Finanzkrise als stabil erwiesen. Es baut darauf, Sicherheit zu gewährleisten. Strenge Beleihungs- und Bonitätsprüfungen sind vor der Kreditvergabe Standard. Dazu gehört ausreichend Eigenkapital, das den Erwerber vor einer finanziellen Überforderung schützt. Auch gibt es in Deutschland eine Festzinskultur, die für langfristige Planungssicherheit sorgt.

Die Bausparkassen liefern dafür ein wesentliches Modul. Bausparen bietet dem Finanzierungskunden zweierlei: zielgerichteten Eigenkapitalaufbau und Zinsgarantie. Diese Vorzüge haben sich millionenfach bewährt. Die Hauptträger der privaten Wohnungsbaufinanzierung und Garant dieser Stabilitätskultur sind neben den Bausparkassen die Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken.

Zwar steigen die Immobilienpreise in Deutschland. Von einer flächendeckenden Blasenbildung kann aber keine Rede sein – spekulativen Übertreibungen in lokalen Zentren zum Trotz. Die Immobilienpreise sind auch nicht überall nach oben gerichtet. Vielmehr gibt es erhebliche regionale Unterschiede und eine starke Differenzierung nach Gebäudetyp. Grundsätzlich sind steigende Preise Ausdruck des Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage. Spekulative Blasen entstehen, wenn die Preisentwicklung von der Ertragsentwicklung entkoppelt ist und vor allem von der Erwartung immer weiter steigender Immobilienpreise bestimmt wird. Betrachtet man die Entwicklung des Verhältnisses von Kaufpreisen und Mieten, die Entwicklung der Immobilienpreise im Verhältnis zum Einkommen und die Entwicklung der Wohnungsbaukredite, sind die Werte für Deutschland insgesamt nicht Besorgnis erregend.

Auch wird die Niedrigzinsphase von den Häuslebauern verantwortungsvoll genutzt: für höhere Tilgungsleistungen, die schnellere Schuldenfreiheit ermöglichen, und längere Zinsfestschreibung.

Trotzdem kam es im letzten Jahr im Zusammenhang mit der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in nationales Recht bei Verbrauchern und Kreditinstituten zu einer Verunsicherung. Insbesondere war fraglich, ob Familien mit Kindern und ältere Menschen aufgrund einer verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung Probleme beim Zugang zu Krediten bekommen. Gut gemeinter Verbraucherschutz drohte hier ins Gegenteil verkehrt zu werden. Zu begrüßen ist das Signal, dass es hier zu Klarstellungen und Nachbesserungen kommen soll. Diese sind dringend erforderlich.

Zu einer erneuten Beunruhigung führte die Diskussion über die Einführung makroprudenzieller Instrumente, die die Bankenaufsicht in die Lage versetzen sollen, Preisblasen zu verhindern. Dazu gehören die Festsetzung einer Kreditvolumen-Immobilienwert-Relation; die Vorgabe einer bestimmten Tilfungsgeschwindigkeit; die Vorgabe einer Schuldendienstfähigkeitsgrenze (Verhältnis Kreditschuld/Einkommen); und die Vorgabe einer Gesamtverschuldungs-Einkommens-Relation. Die verschiedenen Regulierungen müssen aber aufeinander abgestimmt und überzogene wieder gestrichen werden, um unerwünschte Nebenwirkungen zu vermeiden.

Infolge der Finanzkrise sind die regulatorischen Anforderungen auch für die Kreditinstitute stark gestiegen, die dafür nicht verantwortlich waren.

- Bei der europäischen Gesetzgebung und bei der Umsetzung in deutsches Recht erwarten wir von der Politik die konsequente Anwendung des Proportionalitätsprinzips in der Bankenregulierung. Ziel muss es sein, dass Möglichkeiten für Erleichterungen gegenüber der vollumfänglichen Implementierung in Abhängigkeit von Institutsgröße, Komplexität und Risikogehalt der betriebenen Geschäfte wahrgenommen werden.
- Bei der Überarbeitung der regulatorischen Risikomessmethoden und bei der Einführung einer Begrenzung der Leverage Ratio muss die Politik darauf hinwirken, dass die gesamten Eigenkapitalanforderungen grundsätzlich nicht erhöht und überproportionale Auswirkungen auf bestimmte, als konservativ einzustufende Geschäftsmodelle vermieden werden.
- Zu einem krisenfesten Baufinanzierungssystem gehören auch verlässliche und faire Rahmen- und Wettbewerbsbedingungen. Das Engagement der staatlichen KfW ist hier kritisch zu überprüfen – zumindest dort, wo mit einer Fördermaßnahme wie dem KfW-Wohneigentumsprogramm keine spezifischen energetischen Anforderungen und damit keine gesonderten politischen Ziele verbunden sind.

## 7. Bewährte Vorsorgewege erhalten

---

In der unmittelbaren Reaktion auf die Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 hat die EZB im Einvernehmen mit den anderen führenden Notenbanken der Welt entschlossen und richtig gehandelt. Die akute Krisenbekämpfung wurde dann aber zu einer chronischen Flutung der Märkte mit Geld, verbunden mit der Hoffnung, so Wachstumsimpulse setzen zu können. Doch mit zunehmender Dauer der Nullzinspolitik werden deren negative Konsequenzen immer deutlicher:

- Statt die niedrigen Zinsen für strukturelle Reformen zu nutzen, haben viele Staaten der Eurozone die Geldpolitik der EZB dazu missbraucht, die Staatsverschuldung weiter zu erhöhen. Damit hat das Erpressungspotenzial gegenüber der EZB zugenommen.
- Sicherheitsorientierte Sparer, und damit vor allem für Normal- und Geringverdiener, die ihr Geld längerfristig anlegen wollen, sind die Verlierer der Nullzinspolitik. Zwar ist auch früher die Inflation oft höher gewesen als der Sparbuchzins; reale Verluste für Sparer sind also nicht grundsätzlich etwas Neues. Für längerfristige Anlagen gilt dies aber nicht. Die Sparer erleben hier einen schleichenden Vermögensverlust. Ihre Bereitschaft, privat für das Alter vorzusorgen, wird untergraben und ihre bestehende Absicherung entwertet.
- Anhaltende niedrige Zinsen höhlen mittelfristig zudem die Geschäftsmodelle von Kreditinstituten und Versicherungen aus, führen zu einer Erosion des Eigenkapitals und setzen Anreize zu einer erhöhten Risikoübernahme. Betroffen sind insbesondere die Anbieter klassischer privater Altersvorsorgeprodukte und die einlagenbasierten Institute: Lebensversicherungen, Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken und Bausparkassen.
- Genauso trifft die Niedrigzinsphase Unternehmen aller Größen, die für die betriebliche Altersvorsorge ihrer Mitarbeiter immer höhere Rückstellungen bilden müssen.
- Auch gemeinnützige Stiftungen leiden mittlerweile massiv unter der Nullzinspolitik. Weil sie ihre Ausgaben aus Zinserträgen bestreiten müssen und das Stiftungsvermögen erhalten werden muss, ist es nur eine Frage der Zeit, bis sie ihren Stiftungszweck nicht mehr erfüllen können.
- Gleichzeitig gibt es bei Vermögenswerten preisliche Übertreibungen – zum Beispiel in angespannten Wohnungsmärkten.
- Die Risiken für die Finanzstabilität können selbst irgendwann zum Hindernis eines Ausstiegs werden, so dass die Zinswende immer weiter hinausgezögert wird. Damit drohen dann möglicherweise japanische Verhältnisse.

- Die Empfehlung, die Kreditinstitute sollten ihre Geschäftsmodelle überprüfen und die entgangenen Zinsmargen durch (höhere) Gebühren kompensieren, wirft ihrerseits große Fragezeichen auf: Erstens wäre das eine Doppelbestrafung der Sparer; zweitens ist dies angesichts des harten Wettbewerbsdrucks für viele Institute kaum denkbar; und drittens sind Gebühren wegen der damit oft verbundenen Streitigkeiten auch gerichtlicher Art keine verlässliche Einnahmegröße.

→ Die Politik sollte im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinarbeiten, dass die EZB wieder zu einer strafferen Geldpolitik und einer Zinsnormalisierung zurückkehrt. Deren Wirkung wird umso schwächer, je länger sie andauert. Mehr noch: Die Zeit, die sich die EZB damit für notwendige Strukturreformen in Schuldenstaaten einkaufen wollte, wurde nicht genutzt; im Gegenteil wurden die Staatsschulden dort weiter erhöht und Strukturreformen hinausgezögert. Die EZB bewegt sich außerhalb ihres Mandats. Die Bundesregierung sollte deshalb eine Neufassung und Präzisierung des rechtlichen Rahmens verlangen.

## 8. Europäische Idee durch Subsidiarität stärken

---

Die aktuellen europakritischen Töne in vielen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union geben Anlass, innezuhalten und über die Ziele der Europäischen Union nachzudenken. Was mit der Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl begann, sich in eine Zollunion und letztlich zu einem Raum gemeinsamer Werte entwickelte, hatte immer das Ziel, einen funktionierenden europäischen Binnenmarkt ohne Hindernisse für Verbraucher und Unternehmen zu schaffen.

Von grundlegender Bedeutung für die Arbeitsweise und Entscheidungsfindung war von jeher das Subsidiaritätsprinzip. Danach sollen Probleme möglichst bürgernah geregelt werden – zum Beispiel auf der Ebene der Kommunen, der Regionen (in Deutschland: Bundesländer) oder der Mitgliedstaaten. Die EU soll sich nur um die Dinge kümmern, die sie besser regeln kann.

Diese Vereinbarung hat die EU-Kommission als Hüterin der Verträge in den letzten Jahren gerade im Finanzdienstleistungsbereich aus den Augen verloren. Vielmehr waren kurzfristige unkoordinierte Reaktionen auf regionale Missstände beziehungsweise nationale Finanzkrisen die Ursache für eine Vielzahl von Rechtsvorschriften, die über alle Mitgliedsstaaten gestülpt wurden. Der hohe Detaillierungsgrad und die Fülle an kostenintensiver Regulatorik traf dabei – wie erwähnt – auch diejenigen, die mit dem Ausbruch der Finanzkrise nichts zu tun hatten, sondern im Gegenteil stabilisierend wirkten – risikoarme Geschäftsmodelle genauso wie risikoreiche.



Und was den EU-Binnenmarkt betrifft, zeigen die in regelmäßigen Abständen veröffentlichten Konsultationspapiere der EU-Kommission zur Beseitigung von Hindernissen im Finanzdienstleistungsmarkt, dass sich die Diskussionen alle zehn Jahre wiederholen, ohne dass es zu nennenswerten Verbesserungen für die europäischen Verbraucher und Unternehmer im grenzüberschreitenden Geschäft gekommen wäre. So liegt zum Beispiel die Zahl der grenzüberschreitenden aufgenommenen Kreditverträge immer noch unter einem Prozent, obwohl eine Vielzahl von Richtlinien zur Harmonisierung insbesondere des Verbraucherschutzes erlassen worden sind.

Auch mit Blick auf die Kapitalmarktunion sind die Pläne der EU-Kommission, stärkere Anreize für die Sparer zur Anlage an den Kapitalmärkten zu bewegen und konservative Sparformen zurückzufahren, abzulehnen. Unverständlich ist in diesem Zusammenhang vor allem der indirekte Vorwurf einer angeblich mangelnden Produktivität des Sparens mit dem Ziel, die eigenen vier Wände zu finanzieren. Eine solide Finanzierung dieses Lebensraums bietet nicht nur Schutz vor einer Überschuldung. Sie ist auch Voraussetzung für langfristig stabile Baufinanzierungsmärkte, und von dieser Stabilität profitiert die Realwirtschaft.

Außerdem muss der Effekt auf die Vermögensbildung mit betrachtet werden. Ein europäischer Vergleich zeigt: Wo die Wohneigentumsquote hoch ist, ist auch das Verhältnis von Vermögen zu Einkommen hoch. Zudem geht eine stärkere Wohneigentumsquote normalerweise mit geringeren Vermögensunterschieden einher. Wohneigentum leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Ausgewogenheit in einer Gesellschaft und kann zudem vor Altersarmut bewahren.

- Sicherheit sollte der zentrale Gedanke bei den Plänen zur Durchsetzung einer Kapitalmarktunion sein. Normalverdiener und einkommensschwächere Haushalte entscheiden sich in vielen Ländern bewusst für risikoarme Anlagen. Der Verbriefungsmarkt ist für diese Menschen keine Alternative. Die EU-Kommission sollte das Sicherheitsbedürfnis der Menschen unterstützen und sie nicht in finanzielle Abenteuer hineinlocken. Auch Verbraucherschutzverbände haben deshalb davor gewarnt. Hier erwarten wir von der Politik eine entsprechende Positionierung.
- Für die Zukunft kommt es – gerade auch nach dem Votum in Großbritannien für einen Brexit – entscheidend darauf an, die europäische Politik nach den Maßstäben „Maß“ und „Mäßigung“ auszurichten. Die Auswirkungen der Finanzkrise haben zu einer wachsenden Distanz zwischen Eliten, Institutionen und Politikern einerseits und einem größer werdenden Teil der Bevölkerung andererseits beigetragen. Wir brauchen eine „better regulation“ durch Konzentration der Aufgaben auf das, was wirklich europaweit geregelt werden muss. Der Kerngedanke des Binnenmarktes muss wieder im Fokus stehen, nicht eine Überregulierung, die funktionierende nationale Regelungen außer Kraft setzt. Europa darf deshalb auch nicht zu einer Transferunion werden wollen, die Fehlanreize setzt. Eine Vergemeinschaftung

der Einlagensicherung würde dem – um nur ein Beispiel zu nennen – Vorschub leisten. Was wir stattdessen brauchen, ist ein europäisches System der Eigenverantwortung. Nur dies wird dauerhaft die Akzeptanz der Menschen finden.

- Auch beim Vertrieb muss gelten, was die Europäische Union stark gemacht hat: Die Vielfalt des Angebots. Wer die provisionsgestützte Beratung verbieten bzw. den Begriff Beratung nur noch für die Honorarberatung gelten lassen will, hält den Verbraucher offensichtlich für unmündig. Die provisionsgestützte Beratung ermöglicht auch Haushalten mit kleinem Budget den Zugang zu maßgeschneiderten Angeboten und sichert eine aktive Kundenansprache.

Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.  
Klingelhöferstraße 4  
10785 Berlin

Telefon: (030)590091-500  
E-Mail: [info@bausparkassen.de](mailto:info@bausparkassen.de)  
Internet: [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)