Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 2 Juni 2016

EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Die Bedingungen für Baukredite sind kürzlich verschärft worden. Anlass war die Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in nationales Recht.

Das betrifft insbesondere die Bonitätsprüfung. Die Kreditinstitute müssen jetzt noch genauer prüfen, ob der Kunde seinen Kredit innerhalb der Laufzeit auch zurückzahlen kann. Legen sie die neuen Regeln zu großzügig aus, etwa weil der Wert der Immobilie als völlig ausreichend angesehen wird, droht die Gefahr, dass Kunden, die irgendwann ihre Raten nicht mehr bedienen können, vor Gericht die Rückabwicklung des Darlehensvertrags fordern, weil sie angeblich schlecht beraten wurden und ihnen der Kredit gar nicht hätte gegeben werden dürfen.

Was gut gemeint war, könnte einigen Kunden aber Probleme bereiten – etwa denen im Rentenalter. Keine Frage: Im Normalfall sollte das Haus oder die Wohnung ohnehin spätestens am Ende des Berufslebens abgezahlt sein. Doch was ist, wenn das Haus aus gesundheitlichen Gründen barrierefrei umgebaut werden muss? Muss der Rentner dann fürchten, überhaupt keinen Kredit mehr zu bekommen?

Die Gefahr ist nicht ganz von der Hand zu weisen. Noch wichtiger als früher wird es deshalb, auch für solche Fälle rechtzeitig vorzusorgen und zu sparen. Nur so vermeidet man eine übermäßig hohe Verschuldung, die dann vielleicht zu einem „Nein" des Kreditinstituts führt, weil dieses das Risiko eines „Ja" gesetzlich nicht mehr eingehen darf.

Die EZB und die „halbe Wahrheit"

Ifo-Institut bestätigt schleichenden Vermögensverlust für Sparer

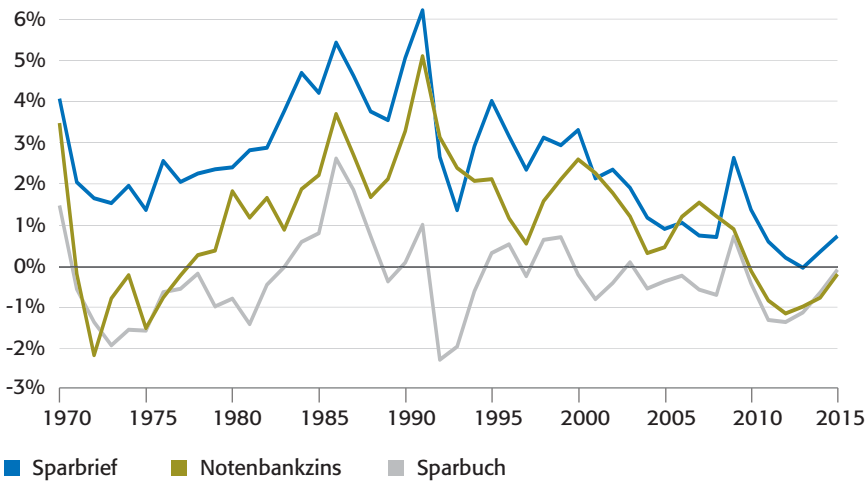
Entgegen der Aussage der Europäischen Zentralbank sind die deutschen Sparer die Verlierer der EZB-Nullzinspolitik. Das gilt jedenfalls für sicherheitsorientierte Sparer, die ihr Geld längerfristig anlegen wollen. Eine Auswertung von Zahlen der Deutschen Bundesbank durch das Ifo-Institut, München, im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen bestätigt dieses Ergebnis.

Die Europäische Zentralbank wehrt sich seit längerem gegen den Vorwurf einer unfairen Bestrafung der Sparer. Dabei verweist sie auf Zahlen der Deutschen Bundesbank*. Danach sei bereits früher die Inflation oft höher gewesen als der Sparbuchzins. Reale Verluste für Sparer seien also nichts Neues.

„Für kurzfristig kündbare Anlagen wie das Sparbuch ist das richtig. Für sicherheitsorientierte Sparer, die ihr Geld längerfristig anlegen, gilt diese Aussage aber nicht", erklärte der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder. „Diese Sparer – und dazu gehören vor

Fortsetzung auf Seite 2

Reale Renditen Sparbrief/Sparbuch
Entwicklung im Zeitraum 1970 bis 2015 in Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank, Berechnungen des Ifo-Instituts

INHALT

„Stadterweiterung braucht auch Wohneigentum“ – Interview 3

Das Beispiel Hiddenhausen: Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser 5

Energetische Sanierungsmaßnahmen rückläufig 6

Eigenheimrenten-Verträge stark nachgefragt 8

Hausbau in sechs Stunden 8

Baugenehmigungen auf höchstem Stand seit 2004 10

Geringe Dynamik bei Wohneigentumsbildung 11

Fortsetzung von Seite 1

allem Normal- und Geringverdiener – müssen sich heute real mit deutlich weniger Zinsen zufrieden geben als früher. Sie sind die Leidtragenden der Nullzinspolitik und erleben einen schleichenden Vermögensverlust.“ Ihre Bereitschaft, privat für das Alter vorzusorgen, werde untergraben und ihre bestehende Absicherung entwertet. Der Hinweis der EZB spiegele somit nur die halbe Wahrheit wider.

Beispiel für den anderen Teil der Wahrheit: der Sparbrief mit vierjähriger Laufzeit. Dieser brachte im Zeitraum 1970 bis 1979 eine reale Rendite von durchschnittlich 2,2 Prozent ein. Zwischen 1980 und 1989 stieg diese auf 3,8 Prozent. Noch in den 90er Jahren rentierte der Sparbrief mit real 3,4 Prozent. Zwischen 2000 und 2010 betrug die Verzinsung immerhin noch 1,7 Prozent. Im Zeitraum 2010 bis 2015 sank die Rendite auf durchschnittlich nicht einmal 0,5 Prozent.

Zehnder: „Ein Zinsunterschied von real 2 Prozentpunkten macht sich durch Zinseszinseffekte auf dem Konto deutlich bemerkbar. Bei einem Sparbetrag von 20.000 Euro und einer Verzinsung von 0,5 Prozent im ersten Fall und von 2,5 Prozent im zweiten Fall beträgt der Vermögensunterschied nach zehn Jahren knapp 4.600 Euro.“

Auch mit Bundeswertpapieren ließ sich in den vergangenen Jahrzehnten eine positive reale Rendite erzielen, die im Durchschnitt immer über der Verzinsung von Sparbriefen lag. Die Rendite belief sich in den 70er Jahren auf 3,0 Prozent, in den 80er Jahren auf 4,6 Prozent, in den 90er Jahren auf 4,1 Prozent und zwischen 2000 und 2010 auf 2,4 Prozent. In den Jahren 2010 bis 2015 fiel sie ebenfalls auf ein Niveau nur knapp über der Nulllinie (durchschnittlich 0,2 Prozent).

Höhere Renditen weisen heute zum Beispiel noch Unternehmensanleihen aus (durchschnittlich 2,2 Prozent im Zeitraum 2010 bis 2015) – jedoch mit entsprechend höherem Risiko bis hin zum Totalverlust. „Sicherheitsorientierte Sparer lassen hiervon deshalb verständlicherweise die Finger“, so Zehnder.

Beim kurzfristig kündbaren Sparbuch habe sich die Entwicklung der realen Renditen in der Tat anders dargestellt. Hier war laut Ifo-Institut die durchschnittliche reale Verzinsung tatsächlich nur zwischen 1980 und 1989 positiv (+0,4 Prozent). Zwischen 1970 und 1979 erzielten Sparer damit eine real negative Rendite von -0,8 Prozent, zwischen 1990 und 1999 von -0,2 Prozent und zwischen 2000 und 2010 von -0,3 Prozent. Zwischen 2010 und 2015 lag die negative Rendite durchschnittlich wieder bei -0,8 Prozent. ▪

Das EZB-Gebäude in Frankfurt am Main.
Foto: Eric Chan/Wikimedia

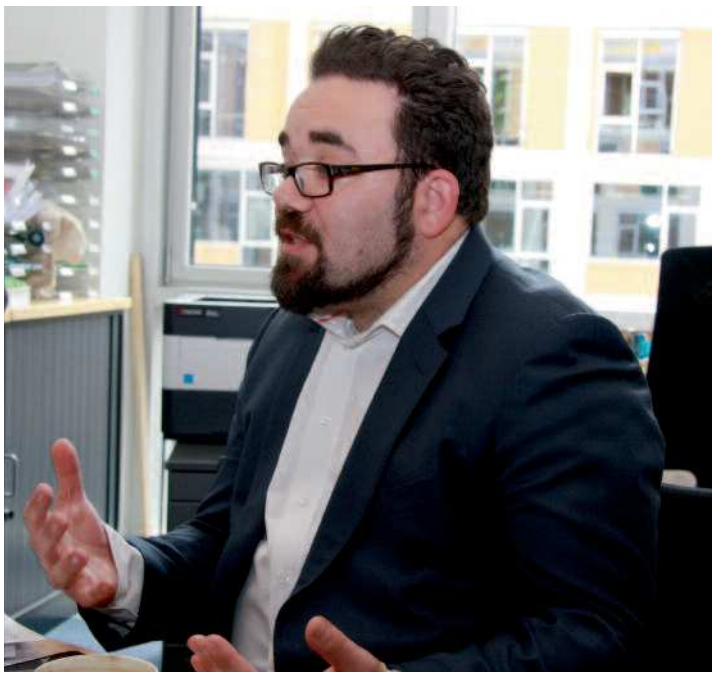
* z. B. Rede des EZB-Präsidenten am 25.01.2016 bei Deutsche Börse AG mit Verweis auf Monatsbericht der Deutschen Bundesbank vom Oktober 2015

INTERVIEW

„Stadterweiterung braucht auch Wohneigentum“

Bezahlbar, klimafreundlich und vielfältig wohnen. Zu den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungspolitik äußerte sich im Interview Chris Kühn, MdB, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen. Die Fragen stellte die Wirtschaftsjournalistin Carla Fritz.

Wohnen in Deutschland – was verbinden Sie als Bundespolitiker damit?
Wohnen ist in Deutschland aufgrund dramatischer Veränderungen zu einer großen sozialen Frage geworden und nicht zuletzt infolge steigender Flüchtlingszahlen auch zu einem der Top-Themen auf der politischen Agenda. Durch die Flüchtlingsfrage wurden aber lediglich politische Versäumnisse offenkundig, vor denen Experten und auch wir Grüne schon seit Jahren gewarnt haben. Natürlich kann man in Deutschland ganz gut wohnen. Aber in den großen Ballungsräumen ist es für Mieter und Eigentümer so teuer geworden, dass sich heute viele Menschen mit mittleren und kleineren Einkommen nicht mehr ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Für diese Menschen bezahlbare Wohnungen zu schaffen ist eine der größten Herausforderungen, vor denen wir jetzt stehen.



Chris Kühn, MdB, in seinem Berliner Büro. Foto: VdPB

Der Druck ist groß, schnellstmöglich zu bezahlbarem Wohnen zu kommen. Wo würden Sie ansetzen?
Es gibt mehrere Stellschrauben: Vor allem brauchen wir eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus. Jedes Jahr verlieren wir 60.000 Sozialwohnungen aus der Bindung. Derzeit sind es noch 1,5 Millionen von ursprünglich 3,8 Millionen Sozialwohnungen in der alten Bundesrepublik. – Deshalb halte ich es auch für falsch, jetzt eine Sonderabschreibung auf den klassischen Mietwohnungsbau einzuführen, ohne dass sie eine Sozialkomponente beinhaltet. Da günstiges Bauen nicht günstige Mieten bedeutet, müssen die geförderten Wohnungen eine Mietobergrenze haben. Für die Flüchtlingsintegration brauchen wir kleine Projekte mit hohem Standard, die durch modularen Zuschnitt je nach Bedarf alternativ auch studentisches oder altersgerechtes Wohnen ermöglichen, oder Gemeinschaftsformen wie Pflegegruppen. Inzwischen gibt es Beispiele, wo in Holzständer- oder Modulbauweise attraktiver Wohnraum geschaffen wurde, der mit dem sozialen Wohnungsbau der 60er-Jahre nichts mehr zu tun hat.

An welchen Stellschrauben müsste außerdem gedreht werden?
Zweitens ist ein guter Verbraucherschutz wichtig, damit Selbstnutzer sich Wohneigentum auch in Zukunft leisten können. Hier muss die Politik die Rahmenbedingungen für eine fachlich gute Beratung schaffen. Und schließlich müssen wir das Thema Wohnen auf allen Ebenen wieder als eine politische Gestaltungsaufgabe begreifen. Regeln, nach denen wir heute bauen, gehen oftmals an der Nachfrage und den Bedürfnissen der Städte vorbei und sind auch nicht konform mit Herausforderungen wie demografischer Wandel und Klimaschutz.

Was wären denn zeitgemäße Regeln für das Bauen?
Das Baugesetzbuch beispielsweise ist mit seinen Abstandsregeln immer noch aus-

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

gerichtet auf eine funktional geteilte Stadt in Gewerbegebiete auf der einen Seite und reine Wohngebiete auf der anderen. Das ist nicht mehr attraktiv. Wie es gehen kann, zeigt das Französische Viertel in Tübingen, wo Arbeiten und Freizeitgestaltung auf engem Raum bei hoher Bau-, Aufenthalts- und Lebensqualität möglich sind. In diese Richtung muss man die Regeln des Bauens stärker verändern. Die Einführung des urbanen Mischgebiets als neue Kategorie könnte eine Innenverdichtung befördern.
Solche Ideen funktionieren umgekehrt aber auch bei der Revitalisierung alter Dorfkerne in den vom demografischen Wandel geprägten ländlichen Regionen.

Wie ist das zu verstehen? Denn am Platzmangel dürfte es im ländlichen Raum wohl nicht scheitern, wenn es um die Wiederbelebung dörflicher Strukturen geht?
Im ländlichen Raum blockieren beispielsweise Bestandsschutzregelungen im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz derzeit immer noch die Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe – obwohl die schon lange außer Betrieb sind. Ein Anachronismus. Hier muss man über ein Verfallsdatum der Betreibererlaubnis nachdenken, wenn zum Beispiel Stallungen eine gewisse Zeit nicht mehr genutzt werden. Das ist ein aktuelles Thema etwa im Alb-Donau-Kreis und Landräte fordern dahingehend Änderungen.

Die öffentliche Debatte konzentriert sich bisher auf den Mietwohnungsbau. Reicht das – oder bräuchten wir nicht auch Ansätze für eine vermehrte Wohneigentumsbildung?
Derzeit erleben wir eine wahrscheinlich längere Phase der Stadterweiterung – durch die Flüchtlinge, die zu uns kommen, durch Zuwanderung aus Europa und Wanderungsbewegung innerhalb Deutschlands in die Boomregionen. Für eine integrierte Stadtentwicklung und gute Durchmischung brauchen wir die gesamte Bandbreite an Wohnmöglichkeiten. Das heißt sozialen Wohnungsbau und klassischen Mietwohnungsbau, genauso wie einen Anteil Wohneigentum. Auch da gibt es sichtbare Veränderungen – mit Impulsen für die Stadtentwicklung.

In welcher Weise manifestieren sich die von Ihnen angesprochenen Veränderungen beim Wohneigentum?
Bleiben wir beim Beispiel Tübingen. Die Vergabe öffentlicher Grundstücke der Stadt bevorzugt an Baugruppen ist an Konzepte geknüpft, die über den Hausbau hinaus sozialen Mehrwert bringen. Das kann der Laden im Erdgeschoss sein oder das Null-Energiegebäude, gemeinschaftliches Wohnen oder ein Projekt mit besonderer sozialer Mischung. Diese Art von Wohneigentum stabilisiert auch Quartiere nachhaltig.

Ein annähernd klimaneutraler Gebäudebestand hierzulande bis 2050 – mit diesem anspruchsvollen Ziel erscheint eine weitere Verschärfung der energetischen Standards zwingend. Ist das aber auch realistisch angesichts der Zeit- und Kostenzwänge beim Wohnungsbau?
Im Gebäudebestand werden 40 Prozent der Endenergie verbraucht. Es war deshalb richtig, die Energieeinsparverordnung 2016 nicht auszusetzen. Und wir werden weiter energetisch sanieren müssen, um unsere Klimaschutzziele zu erreichen. Hier müssen wir aber, über das einzelne Gebäude hinaus, mehr an das Quartier denken und dort nach Synergien suchen. Das geschieht noch viel zu selten.

Synergien nutzen bei der energetischen Sanierung – wo wird man fündig? Synergien schaffen – was bietet sich insbesondere an?
Generell: Da, wo es technisch schwieriger ist oder wirtschaftlich nicht darstellbar, machen wir weniger. Und bei einem anderen Gebäude, das sich besser eignet, etwas mehr. Wir müssen den Klimaschutzpfad im Blick behalten, aber auch die Wirtschaftlichkeit. Das darf nicht weiter in Schieflage geraten. Sinnvoller als die Einzelheizung im Keller und naheliegend im Quartier sind Nahwärmenetze unter Einbindung erneuerbarer Energien auch im Bestand. Das müssen wir forcieren. Wir brauchen deshalb einen Sanierungsfahrplan auch für das gesamte Stadtviertel. Dahin muss auch die Weiterentwicklung der Städtebauförderung gehen. Zudem brauchen wir eine steuerliche Förderung von Energetischer Modernisierung bei selbstgenutztem Wohneigentum. Dafür setzen wir uns als Grüne im Bundestag schon seit Längerem ein.

Sprechen wir von Ihrer Wohnsituation jetzt und in der Perspektive?
Meine Wohnverhältnisse ändern sich gerade. Unsere kleine Familie ist im Begriff umzuziehen, nachdem unser zweites Kind zur Welt gekommen ist. Wir stecken mitten in den Bauarbeiten für ein kleines Haus in einer ländlichen Gemeinde unweit von Tübingen – meiner Heimatstadt. Das ist viel Arbeit, macht aber auch viel Freude. ▪

Zur Person:
Chris Kühn ist 1979 in Tübingen geboren. Er hat Politikwissenschaften und Soziologie studiert. Von 2009 bis 2013 war er Vorsitzender des Landesverbandes Baden-Württemberg von Bündnis 90/Die Grünen. Seit 2013 gehört er dem Deutschen Bundestag an und ist Sprecher für Bau-und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/ Die Grünen, die er als ordentliches Mitglied im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vertritt.
Daneben ist er stellvertretendes Mitglied in den Ausschüssen für Kultur und Medien, Recht und Verbraucherschutz sowie für Verkehr und digitale Infrastruktur und Obmann seiner Fraktion im Unterausschuss für Kommunales.

LÄNDLICHER RAUM

Das Beispiel Hiddenhausen: Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser

Was tun, wenn Familien lieber am Dorfrand wohnen – und der Ortskern verwaist? Diese Frage stellte sich das ostwestfälische Hiddenhausen und beschloss, nicht länger in Baugebiete am Ortsrand zu investieren. Stattdessen geht die Gemeinde mit dem kommunalen Förderprogramm „Jung kauft Alt" gezielt gegen den drohenden Leerstand vor: Menschen, die einen Altbau in der Dorfmitte kaufen, erhalten Zuschüsse und für jedes Kind einen Bonus. Ein Modell, das die Region für Jüngere attraktiv macht.

Anfang 2007 berief die Gemeinde eine Expertenrunde aus Banken, Sparkassen, Maklern, Wohnbaugesellschaften, Planern und Architekten, um Möglichkeiten zur Förderung der Altbaunutzung zu erörtern. Es wurde beschlossen, auf die Ausweisung von Neubaugebieten zu verzichten. Dafür rief man das Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser" ins Leben.

Beratung schließt Informationslücken

Als größtes Hemmnis bei der Vermarktung und Nachnutzung von Altbauten wurde die Einschätzung des Sanierungsaufwandes ausgemacht. Um dem entgegenzuwirken, fördert die Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens durch einen einmaligen Sockelbetrag von 600 Euro, der je nach Kinderanzahl auf maximal bis zu 1.500 Euro anwachsen kann (300 Euro für jedes Kind).

Familien erwünscht!

Wer eine mindestens 25 Jahre alte Immobilie erwirbt, erhält zusätzlich für die Dauer von 6 Jahren einen Zuschuss von jährlich 600 Euro und 300 Euro für jedes zum Haushalt gehörende minderjährige Kind. Bei Geburten innerhalb des Förderzeitraumes erhöht sich der Förderbetrag im Sinne eines „Altbau-Kindergeldes" automatisch bis zu einem jährlichen Förderbetrag von 1.500 Euro.

Ersatzbau statt Altbau

Da sich nicht jeder Altbau nach energetischen Standards vernünftig und wirtschaftlich sanieren lässt, wurden die Förderungen um einen weiteren Baustein ergänzt: Wird ein Altbau abgerissen und an der gleichen Stelle ein Neubau im Dorfkern errichtet, erhalten Bauherren die gleiche Förderung.

Luftbild vom Ortsteil Alt-Hiddenhausen.

Fotos: Gemeinde Hiddenhausen

Andreas Homburg, Wirtschaftsförderer und Amtsleiter Gemeindeentwicklung Hiddenhausen

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 6

Erfolgsbilanz

Die Erfolgszahlen sprechen für sich: Bis Mai 2016 wurden der Erwerb von insgesamt 403 Altbauten sowie die Erstellung von insgesamt 34 Altbaugutachten durch die Gemeinde Hiddenhausen gefördert. In den geförderten Haushalten leben insgesamt 463 Kinder; erfreulich ist auch die Geburt von 85 Babys in den unterstützten Haushalten während der Förderung. Die Gemeinde Hiddenhausen konnte damit nicht nur junge Familien halten, sondern auch Neubürgerinnen und Neubürger gewinnen. 57 Prozent der geförderten Haushalte werden von Zugezogenen bewohnt und 11 Prozent der unterstützten Personen stammen sogar aus einem anderen Landkreis.

Wegen des großen Erfolges hat der Rat der Gemeinde einstimmig beschlossen, „Jung kauft Alt“ unbefristet fortzuführen. Das Beispiel hat längst viele Nachahmer gefunden. Mehr Informationen erhalten Interessierte bei:

Andreas Homburg
Gemeinde Hiddenhausen
e-mail: a.homburg@hiddenhausen.de
www.hiddenhausen.de > Wohnen > Bauen > Jung kauft alt ▪

GEBÄUDEBESTAND

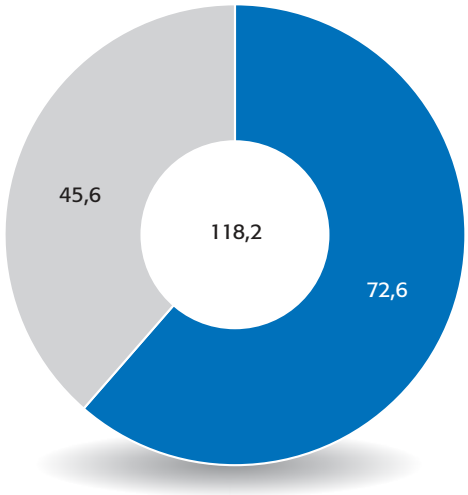
Energetische Sanierungsmaßnahmen rückläufig

Höhere Modernisierungsinvestitionen bei einem rückläufigen Volumen von energetischen Sanierungen – das ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).*

Schon seit vielen Jahren wird überwiegend mehr in den Wohnungsbestand investiert als in den Neubau von Wohnungen. Der Anteil der Bestandsinvestitionen ist laut BBSR inzwischen von rund 50 Prozent Mitte der 90er Jahre auf nun über 70 Prozent angewachsen. Der Bestandsmarkt im Wohnungsbau wird dabei dominiert von den Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Jahr 2014 für rund 61 Prozent des Bestandsvolumens verantwortlich zeichneten.

Der hohe Anteil erklärt sich vor dem Hintergrund der großen Anzahl an Selbstnutzern, die außerdem getroffene Investitionsentscheidungen schneller umsetzen. Teilmodernisierungen spielen mit einem Anteil von 85 Prozent aller Bestandsmaßnahmen die wichtigste Rolle. Dabei geben Haus- oder Wohnungseigentümer durchschnittlich rund 30.000 Euro für eine Teilsanierung aus. Vollmodernisierungen sind, über den gesamten Gebäudebestand gerechnet, eher selten. Baureparaturen spielen ebenfalls eine untergeordnete Rolle.

Modernisierungsvolumen im Wohnungsbau 2014
Angaben in Mrd. Euro



Quelle: Heinze GmbH

Am aktuellen Rand stagnieren die Bestandsinvestitionen in Ein- und Zweifamilienhäuser etwas – die Dynamik liegt

* BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2016

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

eher im Geschosswohnungsbau. Grund dafür ist vor allem der Rückgang im Teilsegment „energetische Gebäudesanierung“. 2010 waren noch über ein Drittel aller Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbau energetisch bedingt, mittlerweile ist der Anteil auf unter 27 Prozent gefallen.

Darin kommt eine gestiegene Skepsis gegenüber Dämmmaterialien (Diskussion um Brandschutz und Raumklima) zum Ausdruck. Vor allem Maßnahmen an der Gebäudehülle waren stark rückläufig. Auch haben drastisch gesunkene Energiepreise die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen der Gebäudeenergieeffizienz in ein anderes Licht gerückt. Die verringerte Förderung der Sonnenenergieerzeugung führte zu einem regelrechten Einbruch bei solchen Investitionen.

Die zentralen Erkenntnisse der Untersuchung bestätigen den bisherigen Wissensstand:

- eine grundsätzliche hohe Bereitschaft vor allem von Selbstnutzern in Ein- und Zweifamilienhäusern, energetisch zu sanieren, wobei solche Maßnahmen aber vorzugsweise mit ohnehin fälligen Modernisierungen verknüpft werden;
- ein hohes Bewusstsein für die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen;
- und sensible Reaktionen auf eine kritische Berichterstattung zu unerwünschten Nebenwirkungen von Baumaterialien.

Insofern sollte die Politik weiter auf das Prinzip der Freiwilligkeit bei den Eigentümern setzen und für einen guten Informationsstand der Investoren sorgen. ■

Entwicklung der energetischen Maßnahmen im Wohnungsbau
Angaben in Mrd. Euro

Quelle: BBSR

Neuerscheinung

Die Vergabe von Immobiliar-Verbraucherdarlehen wurde kürzlich neu geregelt. Die zahlreichen Änderungen betreffen die Werbung, die Vertragsanbahnung, die vorvertraglichen Informationen, die Beratung und Anforderungen an den Berufsstand der Immobiliardarlehensvermittler.
Der Chefjustitiar des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Christian König, kommentiert die einzelnen Paragraphen des neuen Gesetzes. Sein Buch bietet für die praktische Anwendung der neuen Vorschriften wertvolle Handlungsanweisungen und Interpretationshilfen.

Das Werk ist soeben erschienen. Es hat 320 Seiten und kostet 52,00 Euro inkl. Mehrwertsteuer. Es kann im Buchhandel und direkt bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH Berlin, sigrid.pfeiffer@domus-vs.de, bestellt werden.

PRIVATE ALTERSVORSORGE

Eigenheimrenten-Verträge stark nachgefragt

Der Bestand an Eigenheimrenten-Verträgen hat sich im Jahr 2015 um 187.000 und im ersten Quartal 2016 um weitere 28.000 auf knapp 1,6 Millionen erhöht. Die Eigenheimrente bleibt damit Motor der Riester-Verträge.

Die Riester-Verträge stiegen binnen Jahresfrist nach Angaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales insgesamt um 186.000 auf rund 16,5 Millionen. Bei den Investmentfondsverträgen war ein Zuwachs gegenüber Ende 2014 um 54.000 auf rund 3,1 Millionen zu verzeichnen. Der Bestand an Riester-geförderte Banksparverträgen sank dagegen um 10.000 auf 804.000. Die Zahl der Versicherungsverträge ging um 44.000 auf knapp 11 Millionen zurück.

Im ersten Quartal 2016 hielt die positive Entwicklung bei den Eigenheimrenten-Verträgen an: Der Bestand erhöhte sich um 28.000. Bei den Investmentfondsverträgen war ein Plus von 6.000 zu verzeichnen. Der Bestand an Banksparverträgen reduzierte sich um 4.000 und der an Versicherungsverträgen um 31.000.

„Die hohe Akzeptanz der Eigenheimrenten-Verträge erklärt sich durch spezifische Vorteile“, kommentierte der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, diese Zahlen. Die Förderung wirke in der Darlehensphase wie ein „Tilgungsturbo“. Der wirtschaftliche Vorteil könne dabei – über den gesamten Finanzierungszeitraum hinweg – bis zu 50.000 Euro betragen. Auch bei Berücksichtigung der nachgelagerten Besteuerung verbleibe unter dem Strich im Normalfall ein dickes Plus. „Vor allem aber“, so Zehnder, „ist die Eigenheimrente die einzige Form der Altersvorsorge, die man schon lange vor Renteneintritt genießen kann.“ ▪

INTERVIEW

Hausbau in sechs Stunden

Derzeit deckt der Neubau den jährlichen Bedarf an Wohnraum längst nicht ab. Was kann standardisiertes, modulares Bauen hier leisten? Welche Perspektiven eröffnen neue Bautechnologien und Bautechnik für bezahlbares, altersgerechtes und umweltfreundliches Wohnen? Dazu das Interview mit Professor Dr.-Ing. Thomas Bock. In München und auch international lehrt und forscht er zu Baurealisierung und Baurobotik.

In Japan, China, Südkorea, Nordamerika, Europa und Deutschland sind Sie als Forscher und Entwickler maßgeblich an der Automatisierung von Bauprozessen beteiligt und im Ergebnis auch an „Weltrekorden“ beim Bautempo. Wie schnell kann man mit standardisierter modularer Bauweise und entsprechender Technik heute sein?

Mit einem Vorfertigungsgrad von 85 Prozent ist heute ein 150-Quadratmeter-Haus mit zwei Etagen in vier bis sechs Stunden montiert. Bad und Küche, Treppen – alles schon drin, die gesamte Haustechnik steckt in einer Zelle. Und das sind Häuser, die auch Erdbeben standhalten, also in guter Qualität. Ich habe selbst auf solchen Baustellen mitgearbeitet. Das war in den 1980er-Jahren in Tokio. In China hat eine Firma im vergangenen Jahr ein Hochhaus mit 50 Etagen in drei Wochen gebaut.

Und weil bei diesen Beispielen nicht selten der Einwand kommt, die Bau- und Wohnkultur sei in diesen Breitengraden doch eine völlig andere. – Hier geht es um den Prozess. Wie man das Gebäude entwirft und designt, das ist eine andere Frage. Aber rein technologisch ist es machbar. Von daher muss man beides entwickeln – das Produkt und die Maschinen zur Montage auf der Baustelle. Im Grunde das, was schon die alten Baumeister gemacht haben.

Zum Stichwort Design. Standardisiertes modulares Bauen wird eben auch häufig mit der „Platte“ und uniformen tristen Hochhaussiedlungen verbunden. Was halten Sie dagegen?

Das war einmal. Die Japaner zum Beispiel haben es durch Computersteue-

Fortsetzung auf Seite 9

Fortsetzung von Seite 8

rung auf bis zu zwei Millionen Bauteile gebracht, aus denen Käufer ihr Traumhaus zusammenstellen können. Das schafft kein normaler konventioneller Hersteller hier. Selbst ein Fertighausbetrieb kommt im Schnitt nur auf 5.000 bis 15.000 Bauteile, die er verwaltet.
Modulares Bauen ist nicht mehr wie früher der langweilige Plattenbau. Die Automatisierung auch in Form der Robotik ist schon so flexibel, dass man inzwischen eine weitaus größere Vielfalt erreichen und Häuser kundenindividueller gestalten kann als beim konventionellen Bauen. Das kehrt sich mittlerweile gerade um.

Der jährliche Neubaubedarf hierzulande wird derzeit auf 350.000 bis über 400.000 Wohnungen beziffert. Mit Blick darauf ist modulares Bauen zum Schlüsselwort auch in der Politik avanciert, wenn es um die schnellstmögliche Schaffung bezahlbaren Wohnraums geht. – Ihr Kommentar als Spezialist für innovative Bautechniken, der sich in Wissenschaft und Praxis schon seit mehr als drei Jahrzehnten mit diesem Thema beschäftigt?

In der Vorfertigung sind wir in Europa teils schon gut aufgestellt. Es gibt Betonfertigteilwerke, die weitgehend automatisch Boden- und Wandelemente herstellen. Da ist man in Skandinavien sehr weit und auch in Deutschland und Holland. Im Holzbau gilt das für die Schweizer, die Österreicher und wiederum für die Skandinavier, zum Teil auch für Deutschland. Und es gibt die Komplettanbieter, die das Haus meist in Holztafelbauweise mit ökologischen Baustoffen erstellen. Dort ist die automatische Fertigung der Einzelkomponenten relativ weit gediehen. Aber wenn die Montage auf der Baustelle wiederum konventionell mit dem Kran erfolgt, hilft modulares Bauen allein nicht viel weiter. Dann ist der Vorteil auch nicht so groß. Das ist der Knackpunkt.

Inwiefern?

Auf der Baustelle entsteht ein Großteil der Probleme und dann auch Zeitverzögerung – aufgrund von Witterungs- und Umwelteinflüssen und weil es dort keine klar definierten Rahmenbedingungen gibt. Die meisten Bauprozesse dauern länger und sind teurer als geplant. Die Bauprojekte müssen schneller zu konstanter definierter Qualität verfügbar sein, damit der Return on Investment zeitnah erfolgt und der Nutzwert für den Kunden unmittelbar ist. Das Haus muss finanzierbar sein, so dass man es sich in jungen Jahren leisten und eine lange Nutzungsdauer genießen kann. Der Kunde sollte maximal 30 Prozent des Nettomonatseinkommens für eigene vier Wände ausgeben. Ausgehend davon könnte man mit der Modulbauweise so für jede Einkommensklasse das passende Produkt entwickeln.

Wofür plädieren Sie?

Wir müssen die Produktionskette schließen. Eine ähnliche Technologie wie in der stationären Fertigung brauchen wir auch auf Wohnungsbaustellen. Damit die doppelte Finanzbelastung während der Bauzeit letztlich entfällt. Ich meine die Robotik, den Einsatz von speziell für den Wohnungsbau entwickelten Robotern – wie er in Japan gang und gäbe ist. Die können dann zum Beispiel auch Fassaden montieren.
Anregungen könnte man sich zudem vom relativ hochautomatisierten Tunnelbau in Europa holen. In der Schweiz wurde gerade der Gotthard-Eisenbahntunnel fertiggestellt – in der geplanten Zeit und zu geringeren Kosten. Parallelen gibt es oftmals auch in Schiffswerften oder der Automobilindustrie. Man kann sie genauso gut als eine lineare Baustelle betrachten – so wie man ein Reihenhaus bauen würde. Das muss man nur mit etwas Phantasie zusammenführen.

Was ist mit möglichen Nachteilen des modularen Bauens?

Sofern keine ausreichend hohen Stückzahlen zustande kommen, wird es im Vergleich zum sogenannten konventionellen Bauen zunächst teurer. Das ist vielleicht ein Nachteil, hebt sich aber durch kürzere Bauzeiten wieder auf.

Professor Dr.-Ing. Thomas Bock, Lehrstuhlinhaber für Baurealisierung und Baurobotik an der Technischen Universität München. Als Gastprofessor lehrt der Wissenschaftler außerdem an der Universität Tokio. Er ist u.a. Direktor der International Association for Automation and Robotics in Construction in Eindhoven, der Asian Habitat Society in Peking sowie des International Institute of Construction Information in Tokio. Bis 2012 war er 14 Jahre lang Berater des chinesischen Bauministeriums.
Foto: Dr. Cordia Schlegelmilch

Durch eine geschlossene Kreislaufwirtschaft – die die Teile wiederverwendet, statt sie als Sondermüll zu schreddern – ergibt sich über den Lebenszyklus der Immobilie außerdem eine andere Rechnung und auch eine bessere Ökobilanz. Man kann die Bauteile entweder reparieren, auffrischen oder verbessern. Eine Art Update wie bei einer Software. Denn die Verbindung zwischen den Modulen lässt sich auch wieder lösen. Dafür sorgt die Fügetechnologie, das heißt Schnellverbindungssysteme. Das ist der Clou beim modularen Bauen. Längere Lebensdauer durch Bauteileaustausch – bei Flugzeugen macht man sich das schon zunutze. Es gibt Maschinen, die 1946 in Produktion gegangen sind und 2046

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9

auslaufen. Und wenn ein Flugzeug über hundert Jahre lang erneuert werden kann und dabei immer leistungsfähiger wird, dann sollte das auch im modernen Bau möglich sein.

Beruflich experimentieren Sie viel im Wohnungsbau. Auch privat?

Zurzeit bin ich Mieter. Ein eigenes Haus habe ich schon mit Anfang 20 gebaut. Genauer: Es war ein zum Teil abgebranntes Gebäude in einer ländlichen Region, das dort niemand mehr wollte. Das habe ich wieder aufgebaut. So konnte ich mir das in jungen Jahren leisten. Zugleich war diese Tätigkeit eine sehr wichtige Erfahrung: Wenn man selber mauert und betoniert und sich dabei auch mal verletzt, beginnt man, darüber nachzudenken: Mauern ein Leben lang, das ruiniert die Bandscheiben. Das war der Auslöser, mich mit der Automatisierung am Bau eingehender zu beschäftigen.

Den ersten Roboter – noch im Experimentierstadium – bekam ich vor mehr als 30 Jahren zu Gesicht; als Architekturstudent in Stuttgart, der nebenher bei Daimler-Benz arbeitete und sich auch für die Abläufe der Autoproduktion interessierte. Die Verbindung zum Hausbau stellte sich später beim Bauingenieurstudium in Chicago her. Damals stand dort mit dem Sears Tower das höchste Gebäude der Welt. Und die Autostadt Detroit war nicht weit, wo ich erstmals von Toyota Home erfuhr. Ein Autohersteller, der auch Häuser baut – das war ein weiterer entscheidender Impuls. Japan, das war dann mein Einstieg in die Robotik.

An welchen Forschungsprojekten arbeiten Sie derzeit?

Es gibt unter anderem eine Reihe von Forschungsprojekten für das selbstbestimmte Wohnen im Alter. Wir entwickeln Module für den Innenausbau, so dass man auch Bestandswohnungen ohne größeren Umbau altersgerecht nachrüsten kann. Die Wohnassistenzsysteme reichen von Aufstehhilfen bis zur Sturzsicherung im Bad. Vereinfacht gesagt packen wir dabei die Digitaltechnik aus Handy oder Laptop ins Mobiliar. Wir bauen Sensorik zum Beispiel in Armlehnen vom Fernsehsessel ein oder docken hierfür eine erweiterte Nachttischeinheit an. ▪

WOHNUNGSBAU

Baugenehmigungen auf höchstem Stand seit 2004

– Bedarfslücke bleibt bestehen –

Niedrige Bauzinsen, der anhaltende Trend zu Sachwerten, eine robuste Konjunktur und die starke Zuwanderung treiben die Nachfrage nach neuem Wohnraum. Insgesamt wurde im ersten Quartal 2016 der Bau von 84.800 Wohnungen genehmigt – das bedeutet ein Plus von 30,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Eine höhere Genehmigungszahl in einem ersten Vierteljahr hatte es zuletzt 2004 gegeben. 2015 hatte er gegenüber 2014 gerade einmal bei 1,6 Prozent gelegen.

Dabei wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamts in allen Teilbereichen ein deutliches Wachstum verzeichnet: Bei Einfamilienhäusern gab es ein Plus von 23,0 Prozent, bei Zweifamilienhäusern eines von 26,8 Prozent. Die Genehmigungszahl bei Eigentumswohnungen legte um 17,3 Prozent zu. Auf den Eigenheimbau entfielen damit zusammen genommen 47.735 Einheiten. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl von 56,3 Prozent.

Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen kamen auf einen Zuwachs von 30,3 Prozent. Bei Wohnungen durch Ausbau stand ein Plus von 42 Prozent zu Buche. Den prozentual höchsten Anstieg gab es – bedingt durch die Zuwanderungssituation – bei Wohnungen in Wohnheimen mit 148,9 Prozent.

Selbst wenn diese Dynamik andauern sollte, was fraglich ist, reicht sie aber noch nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf insbesondere auch an familien- und altersgerechten Wohnraum zu decken. Die Bundesregierung hält bekanntlich selbst mindestens 350.000 gebaute (nicht nur genehmigte) Wohnungen für erforderlich. Forschungsinstitute sprechen sogar von 400.000. Bund, Länder und Kommunen sind deshalb gut beraten, endlich an einen Strang zu ziehen und zusätzliche (in sich schlüssige) Impulse für den Miet- **und** Wohneigentumsbereich auf den Weg zu bringen. ▪

Fortsetzung auf Seite 11

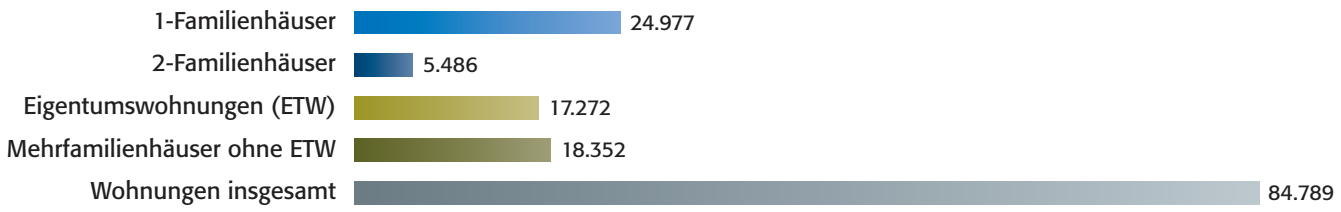
Fortsetzung von Seite 10

Bauherren weichen ins Umland aus

2015 blieb der Zahl der Baugenehmigungen in den kreisfreien Großstädten mit 99.000 von insgesamt 309.000 auf dem Niveau des Vorjahres. In fünf der sieben größten deutschen Städte (Ausnahmen waren Berlin und Stuttgart) ließ die Dynamik gegenüber dem Vorjahr sogar nach – teilweise so stark wie in Düsseldorf (-53 Prozent) und Hamburg (-21 Prozent).

Deutliche Steigerungen gab es nach einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) dagegen im Umland und in den ländlichen Kreisen. „Angesichts der hohen Preise in den Kernstädten suchen sich immer mehr Bauherren bezahlbare Alternativen im Umland“, erklärte BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Eine entscheidende Stellschraube für die Großstädte ist es daher, Wohnbauflächen zu vertretbaren Preisen zu aktivieren“, betonte er.

Wohnungsbaugenehmigungen 1. Quartal 2016



Quelle: Statistisches Bundesamt

WOHNEIGENTUM

Geringe Dynamik bei Wohneigentumsbildung

„Die Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum sind derzeit besonders gut, vor allem aufgrund der historisch geringen Hypothekenzinsen. Dennoch hat sich die Wohneigentumsquote zwischen 2011 und 2014 kaum erhöht, was vor allem an der geringen Eigentumsbildung bei Haushalten mit geringen Einkommen liegt.“ Zu diesem Fazit kommt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (iw) in einem im Mai veröffentlichten Kurzbericht.

Diese Entwicklung hält das iw zunächst für „überraschend“. Denn in den Jahren zuvor, gerade nach der Finanzkrise und als Reaktion auf die Probleme bei Finanzprodukten, hatte er es einen deutlichen Anstieg der Wohneigentumsquote gegeben: von 40,6 Prozent im Jahr 2005 auf 45,5 Prozent im Jahr 2011. Wohneigentum sei zudem seit einigen Jahren deutlich günstiger als Wohnen zur Miete. Außerdem wachse der Vorsorgebedarf, der etwa durch eine bis zum Rentenalter abbezahlte Wohnung gedeckt werden könne.

Die Erklärung dafür liefert das iw jedoch gleich mit: Bei älteren Haushalten und Haushalten mit hohen Einkommen sei die Wohneigentumsquote sehr wohl gestiegen – in der Gruppe der 65- bis 74-Jährigen z.B. um 2,4 Prozentpunkte auf 58,3 Prozent zwischen 2010 und 2014

Fortsetzung auf Seite 12

Fortsetzung von Seite 9

und im oberen Einkommensfünftel im gleichen Zeitraum von 65,9 Prozent auf 69,1 Prozent. Bei jüngeren Haushalten sowie Haushalten mit wenig Einkommen könne man dagegen bestenfalls von einer „Stagnation der Wohneigentumsbildung" sprechen. Ursächlich hierfür sei vor allem das „fehlende Eigenkapital". Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen, so das iw, wäre der Aufbau einer zusätzlichen Altersvorsorge aber wichtig.

Das iw unterbreitet einige Lösungsansätze – etwa eine spezifische Entlastung bei der Grunderwerbsteuer oder staatliche Garantien für Kreditinstitute als Eigenkapitalersatz. Für den Verband der Privaten Bausparkassen steht nach wie vor die rechtzeitige Eigenkapitalbildung im Vordergrund. Vor diesen Hintergrund unterstreicht er auch seine Forderung, die Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie, die seit 20 Jahren unverändert sind, anzuheben. Immer mehr Normalverdiener sind mittlerweile allein aufgrund nominaler Lohnentwicklungen aus der Förderung herausgewachsen, ohne real tatsächlich mehr in der Tasche zu haben. ■

Hürden am besten gleich vermeiden

– Aktualisierte Broschüre zum altersgerechten Bau und Umbau –

„Barrierefrei wohnen? Warum muss mich das heute interessieren? Ja, später vielleicht." So denken viele. Nicht wenige werden dann aber irgendwann böse überrascht, z.B. wenn jemand aus der Familie plötzlich auf einen Rollstuhl angewiesen ist. Dann ist die Not groß. Oft auch die finanzielle. Gut beraten ist, wer rechtzeitig vorsorgt: durch einen altersgerechten Umbau des Hauses bzw. der Wohnung oder am besten schon bei Planung oder Kauf einer Immobilie.

Welche Maßnahmen kann man ergreifen? Wie teuer sind diese? Wo findet man Experten, die einem weiterhelfen? Welche Finanzierungsmöglichkeiten bieten sich an? Und gibt es dafür staatliche Hilfen? Antworten auf diese Fragen finden sich in der aktualisierten Broschüre „Barrierefrei umbauen und bauen – mehr Lebensqualität für alle."

Die Broschüre kann unter www.bausparkassen.de/Service/Ratgeber und Broschüren herunter geladen werden. Einzelexemplare werden kostenlos gegen Zusendung eines mit 1,45 Euro frankierten Rückumschlags abgegeben.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501
Internet: www.bausparkassen.de