Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

# WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 3 Oktober 2016

EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Die Diskussion über die verschärften Bedingungen für Baukredite geht in die nächste Runde. Das Bundesministerium für Justiz und für Verbraucherschutz und das Bundesministerium der Finanzen wollen jetzt prüfen, ob und welcher Handlungsbedarf besteht. Dafür sei allerdings eine wesentlich gesicherte Faktenlage notwendig, als sie bisher vorliege. Hintergrund sind unterschiedliche Aussagen der Kreditwirtschaft zur Entwicklung des Kreditneugeschäfts.

Unabhängig vom Streit um momentane Zahlen ist aber unbestritten, dass vielerorts eine hohe Verunsicherung spürbar ist – bei Kreditinstituten und Verbrauchern. Diese macht sich insbesondere bei jungen Haushalten, die Wohneigentum finanzieren wollen, und Seniorenhaushalten, die ihr Haus sanieren möchten, bemerkbar.

Die Unionsfraktion im Deutschen Bundestag hat mittlerweile den Bundesjustizminister aufgefordert, zügig zu handeln und die rechtlichen Unsicherheiten zu beseitigen, damit künftig wieder alle Altersgruppen die Möglichkeit der Eigenheimfinanzierung haben.

Was liegt eigentlich näher, als sich in den strittigen Punkten auf eine 1:1-Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht zu beschränken? Sonst wird nämlich gut gemeinter Verbraucherschutz ins Gegenteil verkehrt.

## Die Top-Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau

**Rund 194 Milliarden Euro wurden im Jahr 2015 zur Wohnungsbaufinanzierung ausgezahlt – fast 17 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.**

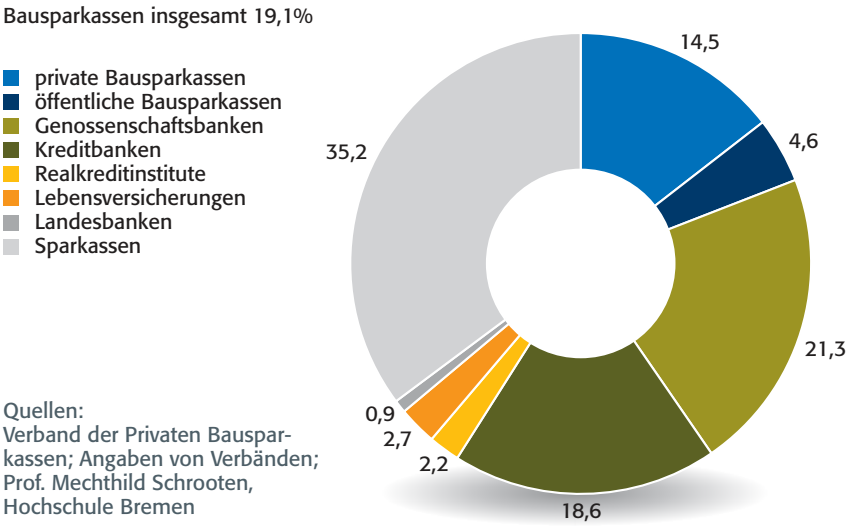
Stärkste Institutsgruppe sind erneut die Sparkassen mit 68,5 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 35,2 Prozent. Den zweiten Platz belegen die Genossenschaftsbanken mit geschätzten Baugeldauszahlungen von 41,5 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 21,3 Prozent. Platz 3 nehmen unverändert die Bausparkassen mit 37,1 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 19,1 Prozent ein. Die Kreditbanken kommen auf geschätzte 36,1 Milliarden Euro und einen Marktanteil von 18,6 Prozent.

Auf dem fünften Rang folgen die Lebensversicherungen mit geschätzten 5,2 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 2,7 Prozent. Die Realkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) belegen mit geschätzten 4,2 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 2,2 Prozent den sechsten Platz. Am Ende dieser Skala rangieren die Landesbanken mit geschätzten 1,8 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 0,9 Prozent.

In diesen Zahlen sind auch die durchgeleiteten – auf die Institutsgruppen nicht näher aufgeschlüsselten – Kredite der KfW enthalten. ▪

### Wohnungsfinanzierung

Marktanteile bei den Baugeldauszahlungen 2015; Angaben in Prozent




Quellen:
Verband der Privaten Bausparkassen; Angaben von Verbänden; Prof. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen

INHALT

Bezahlbares Wohnen: Bund muss mehr Verantwortung übernehmen – Interview 2

Eigenheimrente bleibt gefragt 4

Private Bausparkassen verleihen Wissenschaftspreis 5

Deutschland baut – immer noch zu wenig 6

Eigenheimbau schafft Mietwohnungen – Interview 6

Neuerscheinung 8

INTERVIEW

# Bezahlbares Wohnen: Bund muss mehr Verantwortung übernehmen

Zu den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungspolitik äußerte sich im Interview Michael Groß, MdB, wohnungs- und baupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. Die Fragen stellte die Wirtschaftsjournalistin Carla Fritz.

***Flüchtlingsintegration, bezahlbares Wohnen, demografischer Wandel, energetische Sanierung. Wo sehen Sie als Bundestagspolitiker derzeit am dringendsten Handlungsbedarf?***
Das zentrale Thema ist für mich bezahlbares Wohnen. Wenn über 35 Prozent des Einkommens für die Miete verwendet werden müssen, ist das für viele Rentner, Alleinerziehende und andere Bevölkerungsgruppen mit kleinem Einkommen kaum noch realisierbar. Das erlebe ich nicht zuletzt in meinem Wahlkreis im Ruhrgebiet. Doch ebenso muss die Lebensqualität stimmen. Wir haben in Deutschland einen guten Wohnstandard, aber auch abgehängte Quartiere. Darum müssen wir uns verstärkt kümmern und gerade in diese benachteiligten Stadtviertel investieren. Dort gehören die besten Schulen und Kindergärten hin. Von Integration als Flüchtlingsthema zu sprechen, finde ich an der Stelle etwas überzogen. Es ist vielmehr ein sozialpolitisches Thema. Es betrifft alle Menschen im Quartier. Im Grundgesetz steht: Wir haben für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen.

***In den nächsten Jahren brauchen wir jährlich ca. 400.000 neue Wohnungen. Wo sollen sie entstehen? Und wer soll sie bauen?***
Den meisten Zuwachs müssen wir natürlich in den Ballungszentren schaffen, aufgrund der neueren demografischen Entwicklung mit höheren Geburtenraten und der Zuwanderung wegen. Aber auch in den B- und C-Städten brauchen wir aus diesen Gründen mehr Wohnungen. Das sieht in ländlichen Regionen zum Teil noch anders aus. Dort ziehen Menschen weg. Oft, weil die Versorgungsstrukturen nicht mehr stimmen.

***Bleibt die Frage nach den Bauherren, die dies stemmen sollen und können?***
Die vielen Kleinvermieter in Deutschland tragen hier sicherlich eine Hauptlast. Nötig ist aber das Engagement alle Akteure – insbesondere der öffentlichen Hand. Es war ein großer Fehler, dass Kommunen und Länder sich aus dem Wohnungsbau zurückgezogen haben. Wir brauchen sie als Korrektiv auf dem Wohnungsmarkt. Städte und Gemeinden müssen auch wieder in der Lage sein, über Bodenvorratspolitik die Preise zu gestalten. Es gibt Städte, in denen die Baulandpreise um bis zu 300 Prozent gestiegen sind. Das ist ein wesentlicher Treiber bei den Mietpreisen.
Kommunen müssen wieder selbst gestalterisch handeln können. Dafür bringen wir als Bund jetzt 2017 und 2018 in zwei Schritten ein Fünf-Milliarden-Entlastungsprogramm auf den Weg.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Michael Groß, MdB Foto: VdPB

***Diese Entwicklung schlägt auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen durch. Zur Wohneigentumsbildung hört man in der politischen Debatte um die Entlastung der angespannten Wohnungssituation seitens der SPD bislang jedoch nur wenig.***

Da muss ich nicht zuletzt mit Blick auf eine aktuelle Klausurtagung deutlich widersprechen. Dort haben wir den Beschluss gefasst, auch Wohneigentum zu fördern.

***Denken Sie an eine Neuauflage der Eigenheimzulage?***

Die alte Eigenheimzulage wieder aufleben zu lassen, davon halte ich nichts. Das Gießkannenprinzip hat hier wahrscheinlich auch zu vielen Mitnahmeeffekten geführt. Die derzeitigen Instrumente Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie zu schärfen, also gezielt einzusetzen: Das ist ein erfolgversprechender Weg. Wir wollen die Einkommensgrenzen und auch die Förderung erhöhen. Was uns zugleich beschäftigen sollte: Wie schafft man es, dass bestimmte Einkommensgruppen einen Einstieg in das Wohneigentum finden, ohne sich zu überschulden?

***In welche Richtung gehen Ihre Überlegungen hier?***

Man müsste eine schrittweise Eigentumsbildung ermöglichen. Wie beim Autokauf. Klein anfangen und sich entsprechend Einkommen und Lebensphasen allmählich vergrößern, von der kleinen Eigentumswohnung zum kleinen und dann größeren Eigenheim. Darüber wäre noch weiter nachzudenken. Das hat auch mit Absicherung im Alter zu tun, wenn man später mietfrei wohnen kann.

***Altersgerecht wohnen. Auch da reden wir von einer wachsenden Baustelle, um die sich Politik kümmern muss. Wo sehen Sie wesentliche Ansatzpunkte? Müssen alle standardmäßig barrierefrei bauen?***

Von einer solchen Diskussion halte ich nichts. Warum nicht erst einmal barrierereduziert bauen und dann sukzessive umrüsten? Das kann beim Neubau schon vorbereitet sein. Altersgerecht bauen ist weniger eine Frage von Vorschriften als vielmehr von Motivation und wiederum Bezahlbarkeit. Hier muss man auch schauen, was der Markt hergibt. Uns fehlen nach Schätzungen bis zu drei Millionen Wohnungen für Menschen mit Handicap.

Das andere ist die staatliche Förderung. Mit der Zuschussvariante beim barrierefreien Umbau haben wir ein erfolgreiches KfW-Programm, für das wir auch im nächsten Jahr Mittel vorhalten wollen. Aber auch die Länder sehe ich hierbei in der Pflicht.

***Ganz persönlich: Ist Ihre Wohnung auf das Älterwerden vorbereitet? Und wie hat sich Ihre Wohnkarriere bisher gestaltet?***

Ich war immer Mieter. Weil meine Einkommensverhältnisse mit Kindern in der Hochzinsphase Eigentumsbildung nie zugelassen haben. Aber auch, weil ich mir andere Dinge im Leben, wie etwa Urlaub, nicht verbauen wollte. Aus dem alten Zechenhaus, das ich derzeit angemietet habe, muss ich irgendwann ausziehen. Weil es über drei Treppen geht und eben nicht barriererreduziert ist. Mit meiner Wohnsituation bin ich zufrieden in einer Region, in der das auch bezahlbar ist. Das Haus ist aber auch nicht auf dem neuesten Stand der Energieeinsparverordnung.

***Damit sprechen Sie einen nach wie vor vehementen Streitpunkt in der öffentlichen Debatte um bezahlbares Wohnen an – die Energieeinsparverordnung als Kostentreiber. Die Politik hat sich, so scheint es, festgelegt. Keine Abstriche an der EnEV?***

Über die Klimaschutzziele haben wir uns politisch verständigt. Soweit ich das überblicke, gibt es bundesweit niemanden, der diese Ziele vernachlässigen will. Wir sollten uns aber stets die Frage stellen:

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Ist es wirtschaftlich und bezahlbar? Und vor allem: Was macht Sinn?

***Was würde denn Sinn machen?***
Nicht nur der Zustand des Gebäudes sollte interessieren und was Mieter oder Eigentümer besser tun oder lassen. Mehr Aufmerksamkeit verdient das Quartier: Was kann Mobilität, kann Gewerbe und jeder, der dort unterwegs ist, zur $CO_2$-Minderung beitragen? Das ist der richtige, weil individuelle Ansatz. Und nicht mit dem Kamm über alles. Hier wäre auch über ergänzende Förderinstrumente wie zum Beispiel einen „grünen Riester" nachzudenken und über ein anderes System rechtlicher Vorgaben. Die EnEV ist zu starr. Sie hat im letzten Jahrhundert ihre Berechtigung gehabt.

***Sehen Sie die Energieeinsparverordnung als Auslaufmodell?***
Natürlich müssen wir die Standards einhalten. Aber wir brauchen hierbei Technologieoffenheit. Wenn wir künftig aus erneuerbaren Energien Strom und Wärme im Überfluss erzeugen – wovon ich überzeugt bin –, dann ist das ein besserer Weg, als fortwährend die Dämmdicke an den Häusern zu verstärken. Wir sind in unseren Verordnungen zu konservativ, blenden künftige technische Entwicklungen aus. Wir sollten technologische Sprünge mitbedenken.

***Seit 2009 beschäftigen Sie sich als Bundestagsabgeordneter intensiv mit Bauen und Wohnen. Wohnungsbaupolitik damals und heute, welche Unterschiede würden Sie hervorheben?***
Provokant formuliert: Auf Bundesebene hat sich damals kaum jemand für das Thema Wohnen interessiert. Auch diejenigen nicht, die das heute skandalisieren. Das hat sich geändert. Zum Glück. Angesichts langer Zyklen beim Bauen, für die man dann auch einen langen Atem braucht.
Umso wichtiger ist es, dass der Bund sich 2019 nicht aus seiner Verantwortung zurückzieht. Er sollte – im Gegenteil – noch mehr Verantwortung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übernehmen. Das heißt nicht, dass man flächendeckend eingreifen muss. Aber da, wo es schlecht läuft. Und wenn man Geld gibt, muss man auch sagen wofür. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnen muss eine Gemeinschaftsaufgabe sein – von Kommunen, Ländern und Bund. ▪

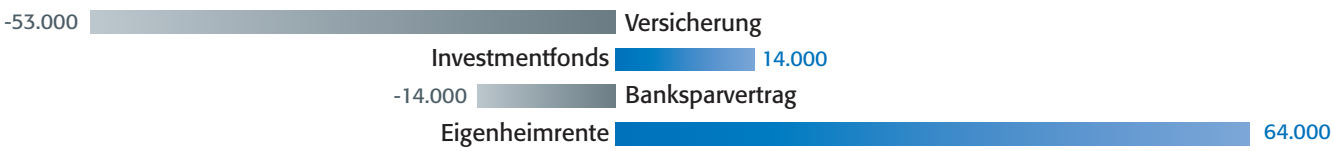
**Zur Person:**
Michael Groß ist 1956 geboren. Er ist Vermessungstechniker und Diplom-Sozialarbeiter. Seit 2009 gehört er dem Deutschen Bundestag mit Direktmandat seines Wahlkreises Recklinghausen II an. Er ist Mitglied im Fraktionsvorstand der SPD-Bundestagsfraktion und deren wohnungs- und baupolitischer Sprecher sowie Sprecher der SPD-Abgeordneten aus dem Ruhrgebiet im Deutschen Bundestag. Als ordentliches Mitglied vertritt er seine Fraktion im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz.

ALTERSVORSORGE

# Eigenheimrente bleibt gefragt

Der Bestand an Eigenheimrenten stieg im ersten Halbjahr 2016 um 64.000 auf über 1,6 Millionen. Ein Plus von 14.000 auf rund 3,1 Millionen war bei Investmentfondsverträgen zu verzeichnen. Die Zahl der Riester-geförderte Banksparverträge sank dagegen um 14.000 auf 790.000. Der Bestand an Versicherungsverträgen verringerte sich um 53.000 auf 10,9 Millionen. Für den Bestand an Riester-Renten insgesamt bedeutete dies unter dem Strich ein Plus von 10.000 auf fast 16,5 Millionen. ▪

**Bestandsentwicklung bei Riester-Verträgen 1. Halbjahr 2016**




Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales

WERNER LEHMANN-PREIS

# Private Bausparkassen verleihen Wissenschaftspreis

**Der Verband der Privaten Bausparkassen hat zum elften Mal seinen Wissenschaftspreis – Werner Lehmann-Preis – verliehen. Dieser eröffnet jungen Akademikern die Chance, ihre Ideen und Erkenntnisse zum Thema „Bauen und Finanzieren" einer breiteren Öffentlichkeit zu präsentieren. Die Preisträger wurden jetzt im Bausparhaus geehrt. Der Vorstandsvorsitzende des Verbandes, Andreas J. Zehnder, überreichte den drei Preisträgern Urkunden und Geldpreise in Höhe von insgesamt 11.500 Euro.**

Auf dem Foto v.l.n.r.: Niklas Kohl, Andreas J. Zehnder, Dr. Sigrun Lüttringhaus, Dr. Claus Hinrich Michelsen, Dr. Juri Schudrowitz

- Den ersten Preis erhielt Dr. Sigrun Lüttringhaus für ihre Dissertation „Outsourcing des Propertymanagements als Professional Service – Eine Analyse der Partnerwahlfaktoren". Diese hat sie an der Technischen Universität Darmstadt angefertigt. Die Arbeit durchdringt das Propertymanagement theoretisch wie empirisch und analysiert die Probleme des Outsourcings vor dem Hintergrund der Prinzipal-Agent-Theorie.

- Mit dem zweiten Preis zeichnete der Verband die Dissertation von Dr. Claus Michelsen aus. Sie hat den Titel „Green Real Estate Investments: An Economic Perspective" und entstand an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Die Arbeit widmet sich in vier Essays unter anderem dem Einfluss von Energieregularien auf die Innovationskraft der Bau- und Immobilienbrache sowie der Zahlungsbereitschaft für Energieeinsparungsmaßnahmen im Gebäudesektor.

- Den dritten Preis erreichte die Masterarbeit von Niklas Kohl mit dem Titel „Crowdinvesting in der Immobilienwirtschaft – Möglichkeiten und Grenzen". Sie wurde ebenfalls an der Technischen Universität Darmstadt erstellt. Die Arbeit widmet sich allen Aspekten des Crowdfunding, vom Anlagebedarf über die Beschreibung der Teilnehmer hin zu den Grenzen des Crowdfundings und wendet die Erkenntnisse auf die Immobilienfinanzierung an.

Weitere Infos zum Wissenschaftspreis und Kurzfassungen der Arbeiten finden sich unter www.bausparkassen.de/Wissenschaftspreis. ▪

WOHNUNGSBAU

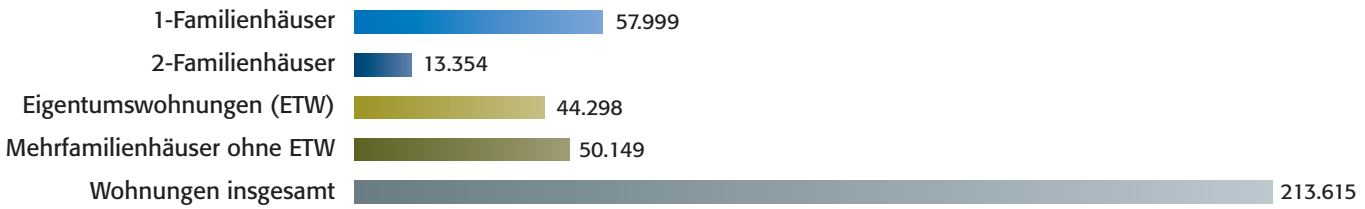
# Deutschland baut – immer noch zu wenig

**Es klingt gut: „Eine höhere Zahl von genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten sieben Monaten eines Jahres zuletzt 2010 gegeben", teilte das Statistische Bundesamt kürzlich mit. Doch genehmigt ist noch lange nicht gebaut.**

Fertiggestellt wurden 2015 jedenfalls nur 248.000 Wohnungen. Die Lücke zwischen dem Bedarf, den die Bundesregierung auf „mindestens 350.000" schätzt, und dem Angebot ist damit größer geworden – und das wird 2016 vermutlich so bleiben.

Insgesamt wurde im Zeitraum Januar bis Juli 2016 der Bau von 214.000 Wohnungen genehmigt. Das bedeutet ein Plus von 26,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im Eigenheimbereich (1- und 2-Familienhäuser und Eigentumswohnungen) verzeichnete man dabei insgesamt 116.000 Einheiten – einen Zuwachs um 12.0 Prozent. Erfreulich, aber eben immer noch zu wenig! ▪

### Wohnungsbaugenehmigungen Januar bis Juli 2016




Quelle: Statistisches Bundesamt

INTERVIEW

# Eigenheimbau schafft Mietwohnungen

**Neue Wohnungen braucht das Land. Bezahlbar und möglichst schnell. Die Erwartungen und Anforderungen an den Mietwohnungsbau sind entsprechend hoch, Fördermittel in Aussicht gestellt. Dass auch der Eigenheimbau zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes beitragen kann, zeigt eine aktuelle empirica-Untersuchung. In welcher Weise, dazu das folgende Interview mit Dr. Reiner Braun, Autor der Studie, die im Auftrag der LBS Westdeutsche Landesbausparkasse entstand.**

***Eigenheimbau schafft Mietwohnungen. So das Fazit Ihrer Untersuchung, was für manchen vielleicht erst mal paradox klingen mag. Wie lautet die genaue Erklärung?***

Eigenheimbau schafft Mietwohnungen einfach deswegen, weil jeder Neubau – auch das freistehende Eigenheim am Stadtrand und erst recht das Eigenheim in der Stadt – zu Umzugsketten führt. Nach vier bis fünf Umzügen werden so über Sickereffekte kleine preiswertere Mietwohnungen im Stadtzentrum frei, die dann von Geringverdienern oder Studenten bezogen werden. Das haben wir empirisch für Köln, Münster und Dortmund gezeigt. Es ist zugleich das Kernergebnis der Studie.

***In der empirica-Studie vergleichen Sie Sickereffekte beim Wohnen mit Stühlerücken im Kino. Inwiefern ziehen Sie Parallelen?***

Es geht um Angebot, Nachfrage und Preise. Wenn ein neues Kino gebaut wird, macht sich das im alten Kino dahingehend bemerkbar. Menschen, die dort bisher keine Karten bzw. Plätze bekommen

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

konnten, haben jetzt wieder Platz, weil Gutverdienende in das neue teure Kino gehen. Im Ergebnis werden Geringverdiener sogar günstiger an Kinokarten kommen, weil – und das ist entscheidend – das Angebot an Sitzplätzen insgesamt gestiegen ist.

***Woher nehmen Sie die Gewissheit, dass die Sickerketten beim Wohnen tatsächlich so funktionieren?***

Woher nehmen wir die Gewissheit, dass – wenn wir hochspringen –, wir wieder auf die Erde zurückfallen? Woher nehmen wir die Gewissheit, dass Flüsse und Bäche nicht rückwärts den Berg hochfließen? – Es ist empirisch so. Das wurde in unserer Studie gezeigt. Es gibt eine ältere Studie für Hamburg und eine noch ältere für München, die diesen Sickerketteneffekt ebenfalls belegen.* Und jeder, der daran denkt, wie seine Wohnbiografie war, wie er sich verbessert hat und wer die jeweiligen Nachmieter waren, kann das mit seiner Erfahrung bestätigen. Zugespitzt könnte man von einem Phänomen sprechen, das fast in den Rang eines Naturgesetzes fällt.

* Auf Initiative des Verbandes der Privaten Bausparkassen erschien 1978 erstmals diese Studie.

***Was ist mit Umzugsgründen wie Scheidung oder Arbeitslosigkeit?***

Das sind natürlich Einschnitte, oft dann auch beim Wohnen. Aber in der Regel zieht man um, um sich zu verbessern. Meist zieht man mit dem Partner zusammen. Oder es kommen Kinder dazu, dann wechselt man in eine größere Wohnung. In der Regel ist die im Laufe des Lebens mit steigendem Einkommen auch besser ausgestattet. Umgekehrt sind die Nachmieter immer etwas jünger – dadurch auch etwas einkommensschwächer – und im früheren Stadium ihrer Lebensplanung, das heißt oft noch kinderlos oder Single.

***Bekanntlich drängen Zuzügler in die Städte, in Berlin beispielsweise jährlich 40.000, die auch neugebaute Wohnungen beziehen. Wo bleiben dann Umzugskette und Sickereffekt?***

Dass viele von außerhalb kommen, spricht nicht gegen den Sickereffekt. Es spricht vielmehr dafür, dass – wenn die Knappheit zu groß wird – enorm viel gebaut werden muss. Dass der Sickereffekt aufgrund von Zuzug nicht funktioniert, diesen Einwand höre ich oft. Das ist aber schlichtweg falsch. Denn der Umzügler macht auf jeden Fall an seinem bisherigen Wohnort eine Wohnung frei. Vor allem aber: Derjenige wäre in 99 Prozent der Fälle sowieso gekommen – auch ohne den Neubau – und hätte dann eine Wohnung im Bestand bezogen. Also dort jemanden verdrängt und damit Gentrifizierungsketten in Gang gesetzt. Durch Neubau wird Gentrifizierung vermieden.

***Wie lang ist eine Umzugskette und wie lange dauert es, bis jeder seine Wohnung gefunden hat?***

Ein Neubau löst typischerweise vier oder fünf Umzüge aus. Bis zum letzten Umzug in der Kette dauert es ungefähr ein halbes bis ein dreiviertel Jahr.

In der ersten Stufe wird der Effekt natürlich erst mal noch nicht ganz so groß sein. Wer ein Eigenheim am Stadtrand oder im Umland bezieht, macht vielleicht eine ehemals selbstgenutzte Eigentumswohnung in der Stadt frei. Dort zieht jemand ein, der wiederum eine Wohnung freimacht. Und diese Wohnung ist schon oft eine Mietwohnung. Nach vier oder fünf solcher Umzüge sind wir bereits bei relativ kleinen preiswerten Wohnungen meist schon im Zentrum der Städte.

Dr. Reiner Braun, empirica, Autor der Studie zu Sickereffekten beim Wohnen durch Neubau von Eigenheimen. Foto: empirica

***Wenn Wohnungen in angespannten Märkten üblicherweise teurer an Nachfolger vermietet werden, kann da die Rechnung noch aufgehen?***

Der Mengeneffekt ist entscheidend. Wir sagen nicht, das muss nur der Sickereffekt sein. Man kann auch Sozialwohnungen fördern. Aber bei Weitem nicht so viele wie nötig wären, um eine Angebotsausweitung zu erreichen, die dazu führt, dass die Mieten nicht mehr steigen. Das würde den finanziellen Rahmen sprengen. Folglich müssen wir das Angebot auch anderweitig erhöhen. Und das heißt eben auch gehobene Mietwohnungen und selbstgenutztes Wohneigentum schaffen. Was indirekt über die Sickereffekte auch den Geringverdienern zugutekommt und dafür sorgt, dass Mieterhöhungen bei Neuvermietungen nicht mehr so hoch ausfallen oder sogar ganz ausbleiben. Kurz: Bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener kann man sowohl durch hochsubventionierten Neubau von Sozialwohnungen schaffen, aber parallel dazu auch preiswerter und indirekt über Sickereffekte durch den Neubau von Eigenheimen.

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

***Lässt die Untersuchung Rückschlüsse auch in Bezug auf Eigentumswohnungen zu?***
Eigentumswohnungen haben sicherlich ähnliche Effekte wie Eigenheime am Stadtrand. Da sie oft von der Qualität und vom Preis her etwas niedriger anzusiedeln sind als ein Eigenheim, geht es vielleicht sogar schneller, bis mit der Kette Geringverdiener erreicht werden. ▪

## Neuerscheinung

Das Jahrbuch des Verbandes der Privaten Bausparkassen „Bausparen 2016“ enthält Beiträge zu den folgenden Themen:

- Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbands der Privaten Bausparkassen: Das Ende der Stabilitätskultur – Risiken und Nebenwirkungen der EZB-Zinspolitik
- Ludwig Dorffmeister, ifo-Institut München: Zum Eigenheimbau in Deutschland und Europa
- Christian König, Verband der Privaten Bausparkassen: „Nadelöhr“ Kreditwürdigkeitsprüfung – die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland
- Prof. Dr. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen: Wohnungsbau und Wohnungsbaukredite
- Dr. Juri Schudrowitz. Verband der Privaten Bausparkassen: Für eine neue Kultur des Wohneigentums

Weiterhin beinhaltet der Band Kurzfassungen der prämierten Arbeiten des 11. Wissenschaftspreises des Verbands der Privaten Bausparkassen „Werner Lehmann-Preis“. Außerdem enthält der Band umfangreiche tabellarische Übersichten zum Bausparen und zum Wohnungsbau. Der Einzelpreis, einschl. MwSt. und Versandkosten, beträgt 21,55 Euro.

Das Jahrbuch 2016 kann bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin, Tel.: 030/590091-707, Telefax: 030/590091-701, E-Mail sigrid.pfeiffer@domus-vs.de bestellt werden.

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