



## EDITORIAL

Andreas J. Zehnder  
Vorstandsvorsitzender

Gut Wohnen kann man auch als Mieter. Aber damit Vermögen bilden? Im Einzelfall ist das natürlich möglich. Etwa, wenn man das Glück hat, wenig Miete zu zahlen, weil dem Eigentümer über lange Jahre hinweg ein gutes Mietverhältnis wichtiger war als der letzte Euro aus regelmäßigen Mieterhöhungen.

Doch was ist, wenn der Eigentümer bei Neuvermietung drastisch gestiegene Immobilien- und Baupreise in der Miete weitergeben muss? Spätestens dann dürfte die Rechnung schwieriger werden.

Ganz zu schweigen vom Normalfall, bei dem ein Mieter, der monatlich 700 Euro zahlt, nach 50 Jahren immerhin 542.000 überwiesen hat, eine jährliche Mieterhöhung von nur 1 Prozent unterstellt.

Hier bedeutet die Entscheidung für Wohneigentum ein quasi selbst verordnetes Zwangsparen – das sich im Alter aber auszahlt! In derselben Einkommensgruppe weisen Eigentümer im Schnitt dann sechs Mal mehr Vermögen auf als Mieter: nicht nur ein vielfaches an Sachvermögen, sondern auch das Doppelte an Geldvermögen. Weil Eigentümer einfach mehr sparen: vor dem Kauf, um sich ein finanzielles Polster zu verschaffen, und nach dem Kauf durch höhere Tilgungsleistungen.

Das geht zu Lasten des kurzfristigen Konsums, ist aber der entscheidende Schlüssel für einen Vermögensaufbau. Höchste Zeit, dass dieser Zusammenhang von der Politik stärker gesehen wird.

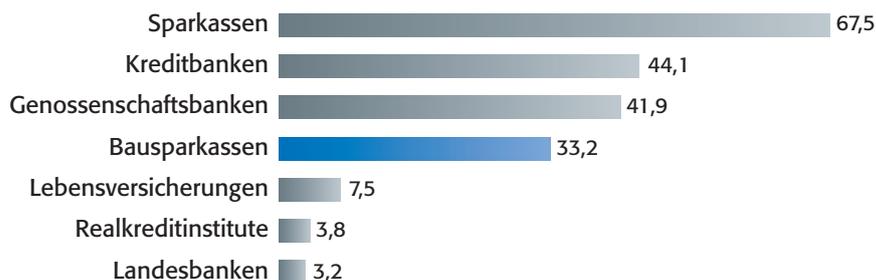
## Die Top-Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau

Rund 201 Milliarden Euro wurden nach Angaben des Verbandes der Privaten Bausparkassen im Jahr 2016 zur Wohnungsbaufinanzierung neu ausgezahlt – nach 194 Milliarden Euro im Vorjahr und 166 Milliarden Euro 2014. Die Dynamik der Neuvergabe hat sich damit 2016 mit einem Zuwachs von 3,5 Prozent gegenüber zuvor 17 Prozent deutlich abgeschwächt

Auf die Sparkassen entfielen 2016 dabei 67,5 Milliarden Euro; das entspricht einem Marktanteil von 33,2 Prozent. Die Kreditbanken kamen auf geschätzte 44,1 Milliarden Euro und einen Marktanteil von 21,9 Prozent. Fast in der gleichen Größenordnung bewegten sich die Genossenschaftsbanken mit geschätzten Baugeldauszahlungen von 41,9 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 20,8 Prozent. Die Bausparkassen verbuchten 33,2 Milliarden Euro und erreichten damit einen Marktanteil von 16,5 Prozent.

Mit geschätzten 7,5 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 3,7 Prozent folgten die Lebensversicherungen. Auf die Realkreditinstitute (private Hypothekenbanken und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten) entfielen geschätzte 3,8 Milliarden Euro bei einem Marktanteil von 1,9 Prozent. Die Landesbanken zahlten geschätzte 3,2 Milliarden Euro aus und erzielten damit einen Marktanteil von 1,6 Prozent. In diesen Zahlen sind auch die durchgeleiteten – auf die Institutsgruppen nicht näher aufgeschlüsselten – Kredite der KfW enthalten. ■

### Wohnungsbaufinanzierung 2016 Baugeldauszahlungen in Milliarden Euro



## INHALT

Große Städte auf Wohnflächen im Umland angewiesen	2	Wohnungsmangel erreicht ländliche Regionen im Süden und Norden	5	Kurzpositionierung zur Bundestagswahl 2017	7
Höhere Energieeffizienz von Gebäuden als Ziel	4	Eigenheimbau im Rückwärtsgang	6	„Vorsorgen statt Konsumieren“ – Lust am Wohneigentum nimmt weiter zu	8

## INTERVIEW

# Große Städte auf Wohnflächen im Umland angewiesen

Mehr Wohnungsbau durch regionale Kooperation. Wie und wo das bereits klappt und was noch im Wege steht. Im Interview äußert sich dazu Ludger Stüve, Verbandsdirektor des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main, der Planungsaufgaben für den Ballungsraum mit insgesamt 2,3 Millionen Einwohnern bündelt.

**Metropolen wie Frankfurt/M. umwerben in jüngster Zeit Umlandgemeinden, mehr Wohnbauland auszuweisen. Hätten Sie das vor zehn Jahren gedacht? Damals fand ja beiderseits ein regelrechter Wettbewerb um Neubürger statt.**

Wie alle sind auch wir damals von rückläufigen Bevölkerungszahlen ausgegangen. Jeder hat insofern zugesehen, wo er bleibt. Mittlerweile sind wir eines Besseren belehrt worden. Durch steten Zuzug in die Ballungsräume sind die großen Städte in einer polyzentrisch strukturierten Region auf das Umland angewiesen. Diesen Druck spüren wir seit gut fünf Jahren aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Rhein-Main-Gebiet hat deutlich zugenommen, insbesondere in Frankfurt/Main – die Pendlerstadt in Deutschland, von der Fläche her relativ klein und kompakt. Deshalb sind hier die Möglichkeiten, noch

Wohnbauland auszuweisen, relativ begrenzt. Umlandgemeinden müssen stärker dafür sensibilisiert werden. Dass beispielsweise der Oberbürgermeister der Stadt deshalb ins Umland fährt, das hat es in der Form in früheren Jahren nicht gegeben.

**Das heißt: Kommunen im Umland rufen andererseits nicht mehr sofort „hier“, wenn es um die Bereitstellung von Wohnbaulflächen und damit auch um die Gewinnung neuer Einwohner und Steuerbürger geht. Wie das?**

Die unmittelbare Erschließung des Baugebiets ist es nicht. Das rechnet sich immer, weil die Kommune immer am Wertschöpfungsprozess teilhat. Es geht um die Folgekosten für den Ausbau der Infrastruktur: Erweiterung der Kläranlage, neue Straßen, Wege, Freizeitangebote und nicht zuletzt Schulen und Betreuungsmöglichkeiten. Häufig kommen ja junge Familien.

Kindergarten mit Ganztagsbetreuung und neuerdings auch Hort: Vieles ist nicht adäquat gegenfinanziert durch die Gesetze, die Bund und Land gemacht haben, sondern bei den Kommunen hängengeblieben. Deshalb sieht man dort den Einwohnerzuwachs teilweise auch skeptisch. Angesichts exorbitant gestiegener Betreuungskosten ist man vorsichtig geworden. Dazu kommen heute deutlich erschwerte Bedingungen bei der Ausweisung von Baugebieten.

**Was beziehungsweise wen sprechen Sie damit konkret an?**

Wir haben bei jedem Infrastrukturprojekt in der Regel eine Bürgerinitiative, die das eine oder andere Vorhaben schon im Ansatz verhindert oder verzögert. Selbst da, wo wie in Bad Vilbel das dritte und vierte S-Bahngleis unbedingt erforderlich ist, um weitere Baugebiete im Umland zu erschließen. Kommunen und Parlamente tun sich häufig schwer im Umgang mit

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

massiven Reaktionen aus der Bürgerschaft. Außerdem: Die Parlamente sind auch bunter geworden. Die Mehrheit für die entsprechenden Ratsbeschlüsse zu finden ist heute nicht mehr so einfach wie vielleicht noch vor 20 oder 30 Jahren.

**Die 75 Mitgliedskommunen im Regionalverband FrankfurtRheinMain können sich bei der Baulandentwicklung auf einen gemeinsamen Flächennutzungsplan stützen – mit welchem Resultat bisher?**

Es gibt Kommunen mit reger Bautätigkeit, aber auch solche, die gar nichts machen. Andere entwickeln ein Baugebiet, aber dann passiert erst wieder einmal ein paar Jahre nichts. Der größere Teil potenzieller Flächen, die für Bauland da sind, ist noch nicht entwickelt. Insgesamt 88 Prozent. Bezogen auf die aktuellen Dichtewerte von 40 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar im oberen Bereich und bis 20 oder 25 Wohnungen pro Hektar im unteren könnten dort insgesamt 90.000 Wohnungen errichtet werden. Würde man diese sehr großzügigen Werte erhöhen, wären es noch einmal erheblich mehr. Dahingehend wird der Regionalplan gerade überarbeitet.

**Haben Sie eine Erklärung für diese Unterschiede zwischen den Kommunen beim Wohnungsbau?**

Dass da und dort einige Jahre nichts mehr kommt, ist oftmals den umfänglichen und mittlerweile viel zu komplizierten Planungsprozessen geschuldet. Heute dauert es deutlich länger als noch vor 20 Jahren, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das sehen wir auch an den Fertigstellungen. Anfang der 90er-Jahre haben wir es im Verbandsgebiet geschafft, in der Spitze jährlich fast 15.000 Wohnungen zu bauen. Mittlerweile stagnieren wir bei 9.000 Wohnungen. Wir bräuchten aber 50 bis 60 Prozent mehr und dafür eben auch die Unterstützung von Bund und Land.

**Wie sollte eine solche „übergeordnete“ Unterstützung für die Kommunen aussehen? Wofür plädieren Sie?**

Das Land Hessen arbeitet mit zinsverbilligten Darlehen. Beim derzeitigen Zinsniveau muss man aber nicht mehr viel verbilligen. Mit Investitionszuschüssen für den Ausbau der Infrastruktur wäre den Kommunen deutlich mehr gedient. Vor allem aber ist eine Vereinfachung des bundesdeutschen Baurechts nötig.

**Wo sehen Sie insbesondere baurechtlichen Veränderungsbedarf?**

Man sollte wieder auf die Bürgerbeteiligung gehen, wie sie im Gesetz vorgesehen ist. Und die doppelt und dreifachen Untersuchungen im Umweltbereich von Feldhamster bis Vogelflug oder auch die hohen Auflagen hinsichtlich der Archäologie sollten wieder auf ein Normalmaß zurückgeführt werden. Hier ist immer wieder was draufgepackt worden. Auch was Veröffentlichungspflichten von Bauvorhaben einschließlich Eingabefristen angeht, die sukzessive ausgedehnt wurden. Die Rechtsprechung ist da mittlerweile schon sehr weit gediehen. Der Gesetzgeber ist gefordert, dieses Planungsrecht wieder einzuhausen. Darüber hinaus: Solche Gesetze, die in den Anfangsjahren der neuen Bundesländer das Bauen dort beschleunigten, bräuchten wir für die Ballungsräume mittlerweile auch.

**Ungeachtet dessen. Sie hatten es ja vorhin erwähnt. In einer Reihe von Kommunen ist das Anliegen des Planungsverbandes auf fruchtbaren Böden gefallen. Wo wird jetzt zum Beispiel mehr gebaut?**

Beispielsweise in Kommunen, die über Konversionsflächen verfügen. Hanau ist in dieser Beziehung weit vorn, ebenso Offenbach sowie Rodgau und Langen im Offenbacher Raum. Auch Friedberg, Bad Vilbel und Erlensee. Häufig sind es die mittelgroßen Städte ab 20.000 Einwohner, die das Thema erkannt haben und ihr Möglichstes tun. Sie verfügen außerdem über das entsprechende Knowhow, diese Projekte anzugehen. Kleinere Städte oft nicht. Sie tun sich deshalb häufig schwer, solche Prozesse anzustoßen. Gut unterwegs ist in dieser Hin-



Ludger Stüve, Verbandsdirektor Regionalverband FrankfurtRheinMain

Foto: Regionalverband FrankfurtRheinMain

sicht die Kommune Niederdorfelden, die schon in den 90er-Jahren begonnen hat, Wohnbauflächen in Größenordnungen auszuweisen. Aber das sind Ausnahmen. Meist entwickeln kleine Kommunen sukzessive viele kleine Wohngebiete.

**Aber auch für diesen Ausnahmefall dürfte es vermutlich eine Erklärung geben?**

Die Kommune Niederdorfelden ist über ein erstes Baugebiet von 3.000 auf heute rund 3.800 Einwohner gewachsen. Es wurde gut integriert. Im Ort gibt es jetzt auch wieder einen Supermarkt. Ein weiterer Vollsortimenter könnte folgen, wenn demnächst ein zweites Wohngebiet in etwa vergleichbarer Größe entsteht. Zehn Jahre weitergedacht, dürfte der Bevölkerungszuwachs bei insgesamt ca. 50 Prozent liegen. Davon profitiert auch die Infrastruktur. Das macht die Entwicklung von Neubaugebieten für Kommunen dieser Größenordnung durchaus attraktiv. Aber das macht nicht jeder. Und es erkennt auch nicht jeder die Vorteile, die sich daraus ergeben. Natürlich muss man das Ganze gut begleiten und im Griff haben. Dadurch verändert sich schließlich einiges im Ort. ■

## BERICHT AUS BRÜSSEL

# Höhere Energieeffizienz von Gebäuden als Ziel

Eines der zentralen Ziele der von der EU-Kommission angestrebten „Energieunion“ ist es, den Energieverbrauch in Europa zu senken. Dabei steht insbesondere die Energieeffizienz von Gebäuden im Fokus. Durch die Abänderung einer EU-Richtlinie sollen die Mitgliedstaaten dazu angehalten werden, langfristige Renovierungsstrategien zu entwickeln. Dabei wird auch überlegt, mit öffentlichen Mitteln Investitionen aus dem privaten Sektor zu fördern.

Bereits in ihrem Grünbuch zur Energieunion im Jahr 2015 hatte die EU-Kommission ein erhebliches Verbesserungspotential durch Gebäudenachrüstungen gesehen. Im November 2016 legte sie entsprechende Gesetzgebungsvorschläge vor. Mit diesen befassen sich derzeit Europäisches Parlament und Europäischer Rat.

Ziel der Energieunion ist es, bis zum Jahr 2030 Emissionen um 40 Prozent zu senken, den Anteil erneuerbarer Energien auf 27 Prozent zu steigern und Effizienzsteigerungen beim Energieverbrauch von 30

Prozent zu erreichen. Die Mitgliedstaaten werden deshalb dazu angehalten, eine langfristige Strategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des nationalen Bestands an öffentlichen und privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden festzulegen. Diese Strategie soll u.a. eine „zukunftsgerichtete Perspektive“ umfassen, um Investitionsentscheidungen von Einzelpersonen, Bauwirtschaft und Finanzinstituten zu lenken. Dabei sollen die Mitgliedstaaten auch prüfen, inwieweit öffentliche Mittel genutzt werden können, um Anreize für zusätzliche Investitionen aus dem privaten Sektor zu schaffen.

Die Bausparkassen weisen seit Jahren darauf hin, dass die Bereitschaft von Eigentümern, energetisch zu sanieren sehr hoch ist. In Deutschland werden dafür im Schnitt rund 180 Euro pro Monat zur Seite gelegt. Staatliche Anreize für zweckgerichtetes 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. ■



## Neuerscheinung

Das Jahrbuch des Verbandes der Privaten Bausparkassen „Bausparen 2017“ enthält Beiträge zu den folgenden Themen:

- Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen: „Wohnen“ in den Parteiprogrammen zur Bundestagswahl – Eine kritische Übersicht
- Ludwig Dorffmeister, ifo-Institut München: Zum Bedeutungsverlust des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Prof. Dr. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen: Wohnungsbau und Wohnungsfinanzierung 2016

Außerdem gibt es umfangreiche tabellarische Übersichten zum Bausparen und zum Wohnungsbau. Der Einzelpreis, einschl. MwSt. und Versandkosten, beträgt 21,55 Euro.

Das Jahrbuch 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](mailto:sigrid.pfeiffer@domus-vs.de) bestellt werden.

## INTERVIEW

# Wohnungsmangel erreicht ländliche Regionen im Süden und Norden

Den „Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten“ hat das Wirtschaftsfor- schungsunternehmen Prognos in der gleichnamigen Studie für das Verbändebündnis Wohnungsbau unter- sucht. Dazu das folgende Interview mit Tobias Koch, Leiter Standort und Immobilien bei Prognos.

## **Würden Sie die wichtigsten Ergebnisse der Prognos-Studie kurz zusammen- fassen?**

Die Studie greift zwei neue Untersu- chungsschwerpunkte auf. Einerseits wur- de der Bedarf an Wohnraum für alle re- gionalen Wohnungsmärkte in Deutsch- land errechnet. Und andererseits haben wir die Bezahlbarkeit von Wohnraum für un- terschiedliche Einkommensgruppen in den Top-7-Städten untersucht. Zusammen- fassend zeigt die Studie, dass in Deutschland zu wenig, aber auch zu teuer gebaut wird. Bezahlbarer Wohnraum ist damit kein Randproblem, sondern in der „Mitte der Gesellschaft“ angekommen.

## **Die Untersuchung konstatiert ein Mis- match von Angebots- und Nachfrage- entwicklung. In welchen Zahlen drückt sich das aus?**

Der Wohnungsbestand, also das Angebot an Wohnungen, wurde im Zeitraum 2011 bis 2015 bundesweit um rund 800.000 Einheiten erweitert. Im selben Zeitraum ist aber auch die Zahl der Haushalte, die auf der Suche nach einer Wohnung sind, um 1,3 Millionen gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum hat um 3,2 Prozent zugenommen, das Angebot aber nur um 2 Prozent.

## **Insbesondere für untere und mittlere Einkommensbezieher geht der Analyse zufolge immer mehr Einkommen für die Miete drauf und damit Kaufkraft- verlust einher – inklusive Sparen und Altersvorsorge. Können Sie das genau- er beziffern?**

Die Entwicklung der Mieten und Immo- bilienpreise hat sich in den letzten Jahren

von der Einkommensentwicklung abge- koppelt. Seit 2011 haben die Haushalts- nettoeinkommen um rund 7,7 Prozent zugelegt, während die Mieten in den Top-7-Städten um mehr als 17 Prozent gestiegen sind. Die Preise von Wohnim- mobilien sind sogar um 35 Prozent ge- wachsen. Für alle Haushalte, die in ange- spannten Märkten eine neue Wohnung mieten oder kaufen, wird der finanzielle Spielraum für Spar- und Konsumausga- ben also zunehmend enger.

## **Wohnkaufkraft und WG-Effekt. Beides Begriffe, die die Untersuchung ver- wendet. Welchen Zusammenhang gibt es hier?**

Der Zusammenhang liegt in einer Aus- weichstrategie. Wenn der Wohnraum knapp und teuer ist, ziehen viele in klei- nere Wohnungen oder teilen sie sich mit anderen. Dass sich mehrere Haushalte und Mieter eine größere Wohnung teilen, ist nicht neu. Doch früher lebten vornehm- lich Studierende in WGs, heute wird dies in engen Märkten auch bei jüngeren Be- rufstätigen, Singles und Wochenend- pendlern zur Regel.

## **Für welche Einkommensgruppen ist ein Wohnungswechsel bzw. Neubezug in den Top-7-Städten derzeit noch be- zahlbar?**

In den genannten Städten reicht die durchschnittliche Wohnkaufkraft der Haus- halte in den unteren drei Quintilen nicht aus, um eine 70-Quadratmeter-Wohnung anzumieten – wenn man von der Miet- belastungsgrenze ausgeht, die bei 35 Prozent des Nettoeinkommens liegt. Für über die Hälfte der Bevölkerung ist es



Tobias Koch, Leiter Standort und Immobilien bei Prognos

Foto: © Prognos AG/FOTOS Koroll

eine erhebliche Herausforderung, ihr Zuhause zu bezahlen. Unsere Untersu- chungen machen deutlich, dass auch bundesweit ein Haushalt mit mittlerem Einkommen an Grenzen stößt, sich eine Durchschnittswohnung zu mieten oder zu kaufen.

## **Der Wohnungsmangel erreicht teils ländliche Regionen, schreiben Sie in Ihrer Analyse. Wo konkret wird es auch im ländlichen Raum eng? Wie erklärt sich das? Welche Faktoren haben dar- auf insbesondere Einfluss?**

Es gibt nicht den ländlichen Raum per se. Ähnliche Entwicklungen wie in den Großstädten lassen sich in ländlichen Re- gionen mit Industrie und starker Wirt-

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

schaft beobachten, die im erweiterten Einzugsbereich von Ballungsräumen liegen oder besondere Freizeit- und Lebensqualität bieten. In diese Gebiete ziehen

immer mehr Fachkräfte, und die Nachfrage nach Wohnungen läuft der Entwicklung des Angebots davon. Dies gilt insbesondere für das Emsland, das Umland von

Hamburg und für süddeutsche Regionen wie Oberbayern, Bodensee, Alpenvorland und Oberrhein. ■

## WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

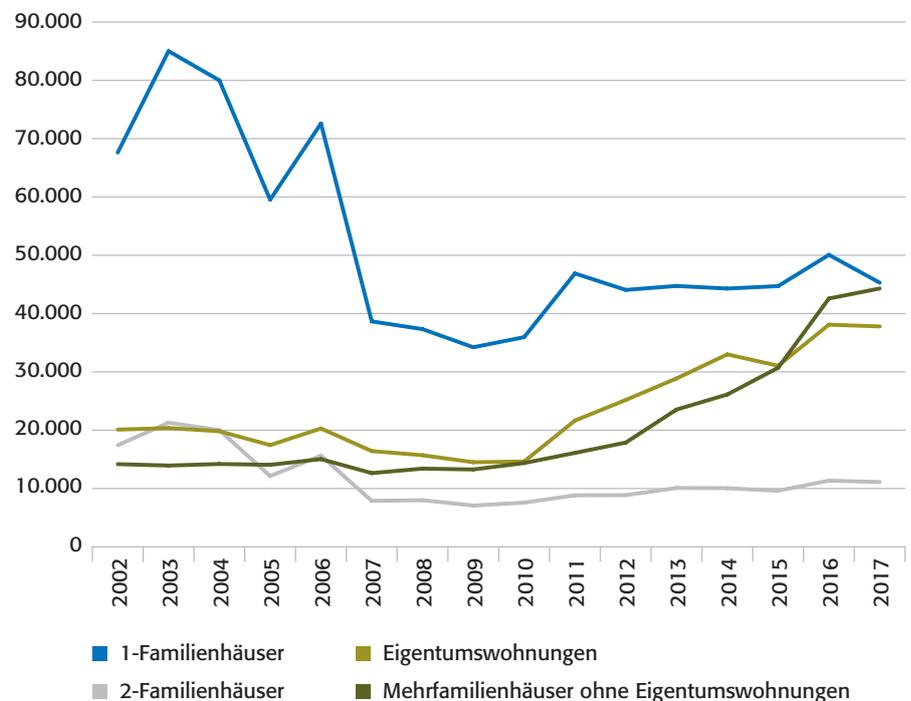
# Eigenheimbau im Rückwärtsgang

War es das schon mit dem Wohnungsbauboom? Die Genehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2017 sind jedenfalls mehr als ernüchternd. Die Bedarfslücke droht sich weiter zu vergrößern. Alarmieren sollte die Politik vor allem aber auch die Strukturverschiebung hin zum Mietwohnungsbau. Denn die Vermögensbildung breiter Schichten, die nun einmal in erster Linie durch die Wohneigentumsbildung stattfindet, erfährt dadurch einen weiteren Rückschlag.

Insgesamt wurde im Zeitraum Januar bis Juni 2017 laut Angaben des Statistischen Bundesamts der Bau von knapp 170.000 Wohnungen genehmigt. Das bedeutet ein Minus von 7,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Mit -9,5 Prozent auf 45.300 Einheiten fiel der Rückgang im Bereich der 1-Familienhäuser noch stärker aus. Bei den 2-Familienhäusern stand ein Minus von 2,2 Prozent auf 11.100 zu Buche, bei den (überwiegend vermieteten) Eigentumswohnungen eines von 0,8 Prozent auf 37.800. Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen kamen immerhin noch auf einen Wert von 44.300 und damit auf ein Plus von 4,0 Prozent.

Die Strukturverschiebung zeigt sich insbesondere im Zeitablauf. Wurden zum Beispiel vor 15 Jahren noch vier Mal so viele 1-Familienhäuser wie Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt, lagen zur Jahreshälfte 2017 die beiden Zahlen nah beieinander. Der Eigenheimbau wird Stück für Stück (nicht nur im geografischen Sinn) an den Rand gedrängt. Auch angesichts der demografischen Entwicklung ist das keine gute Entwicklung, weil das damit verbundene un-

Halbjahreswerte der Baugenehmigungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

aufhaltsame Abschmelzen des gesetzlichen Rentenniveaus zwingend eine private Zusatzvorsorge erfordert. Mietfreies

Wohnen im Alter ist für die meisten Menschen zudem die bevorzugte Vorsorgeform. ■

# Kurzpositionierung zur Bundestagswahl 2017

In Deutschland fehlen Wohnungen – nicht nur in Ballungsräumen. Neben Mietwohnungen auch Eigenheime. Vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern tun sich zunehmend schwer, sich diesen Traum zu erfüllen, weil die Kaufpreise vielerorts den Einkommen davongelaufen sind.

**1. Bezahlbares Wohnen durch mehr Wohneigentum und Begrenzung der Erwerbskosten:** Wir brauchen mehr Mietwohnungen und mehr Eigenheime. Mit dem Eigenheimbau werden Umzugsketten in Gang gesetzt und kleinere und preiswertere Wohnungen im Bestand freigegeben. Dies darf nicht durch permanent höhere Grunderwerbsteuern und Grundsteuern konterkariert werden.

**2. Vorsparen unterstützen:** Wer rechtzeitig vorspart, vermeidet eine übermäßig hohe Verschuldung. Speziell für junge Leute ist die Wohnungsbauprämie ein wichtiger Anreiz für den frühzeitigen Start des Vorsparens. Allerdings ist es höchste Zeit, die Einkommensgrenzen an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung anzupassen. Sonst wachsen noch mehr Sparer aus der Förderberechtigung heraus. Gleiches gilt für die Arbeitnehmersparzulage, mit der zusätzlich die Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten gefördert wird. Gerade Arbeitnehmer mit kleinen und mittleren Einkommen legen bei der Anlage ihrer vermögenswirksamen Leistungen Wert auf eine sichere Sparform und bevorzugen meist eigene vier Wände. Eigenkapitalersatzprogramme über eine Staatsbank bzw. Staatsbürgschaften würden demgegenüber eher ein falsches Signal setzen.

**3. Einkommensunabhängiger Investitionszuschuss:** Bei einer stärkeren Förderung des Mietwohnungsbaus bietet sich im Sinne einer ausgewogenen Wohnungsbaupolitik ein ergänzendes Baukindergeld bzw. Familiengeld an. In Abhängigkeit von haushaltspolitischen Überlegungen könnte ein solcher Investitionszuschuss



auch an den erstmaligen Erwerb von eigenen vier Wänden gekoppelt werden.

**4. Eigenheim als wichtige Säule der privaten Altersvorsorge:** Wohneigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die man schon in jungen Jahren genießen kann. Mietfreies Wohnen im Alter ist dabei umso wichtiger, je geringer das Einkommen und damit die staatliche Geldrente ist. Die staatlich geförderte Eigenheim-Rente ist ein beliebtes Instrument, um schneller in die eigenen vier Wände zu kommen. Verbraucherschutzorganisationen stellen diesem Instrument gute Noten aus. Auch hier ist einer schleichenden realen Absenkung der Förderung entgegenzuwirken. Die kürzlich im Rahmen des Betriebsrentenstärkungsgesetzes beschlossene Erhöhung der Grundzulage kann nur ein erster Schritt sein. Die Eigenheim-Rente sollte auch für

geringverdienende Selbstständige zugänglich gemacht werden, für die sich die „Rürup“-Rente nicht lohnt.

**5. Eigenheim als Haltefaktor im ländlichen Raum:** Der größte Mangel an bezahlbaren Wohnungen herrscht in den Ballungszentren, weil hier das Bauland besonders knapp und teuer ist. Allein schon deshalb sollte der umgebende ländliche Raum in die Überlegungen zur Entlastung mit einbezogen werden. Aber auch generell darf der ländliche Raum nicht vergessen werden – nicht zuletzt, um jedenfalls dort einer Entleerung entgegenzuwirken, wo dies möglich ist. Auch hier gibt es schon aus qualitativen Gründen einen Neubaubedarf: Weil moderne Wohnungszuschnitte gefragt sind und familien-, behinderten- und altersgerechter Wohnraum. ■

# „Vorsorgen statt Konsumieren“ – Lust am Wohneigentum nimmt weiter zu

Das Sparmotiv „Wohneigentum“ ist das einzige, das in der Gunst der Deutschen im Sommer 2017 zulegen konnte. Klarer Verlierer: das Sparen für späteren „Konsum“. Das ist das wesentliche Ergebnis der Sommerumfrage 2017 zum Sparverhalten der Deutschen. Kantar TNS befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen bereits zum 60. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

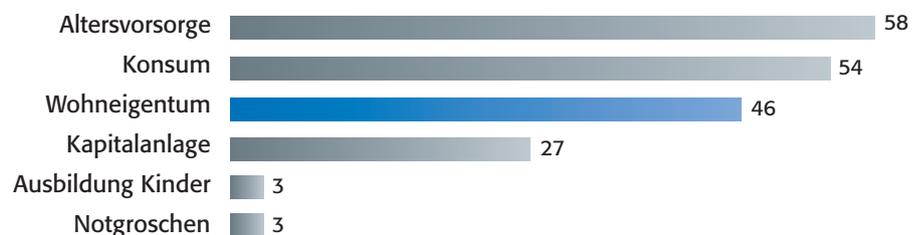
Auf Platz 1 der Sparmotive steht jetzt wieder die „Altersvorsorge“ mit unverändert 58 Prozent der Nennungen. Das Sparmotiv „Konsum“ verzeichnet einen Rückgang um 7 Prozentpunkte auf 54 Prozent und nimmt damit Platz 2 ein. Gewinner der aktuellen Umfrage ist das Sparmotiv „Wohneigentum“. Es konnte um 4 Prozentpunkte auf 46 Prozent zulegen und damit den 3. Platz deutlich festigen.

„Die jüngsten Debatten um die Zukunft der Rente haben den Wert des mietfreien Wohnens im Alter wieder verstärkt ins Bewusstsein gerückt“, erklärte dazu Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen. „An einem zweckgerichteten Vorsparen führt dabei kein Weg vorbei, will man später nicht in eine Schuldenfalle geraten.“

Beim Sparmotiv „Kapitalanlage“, bei dem Investmentfonds, Aktien, festverzinsliche Wertpapiere und Kapitallebensversiche-

## Sparmotive der Bundesbürger

Sommerumfrage 2017; Durchschnittliche Anteile in %\*



\* Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent  
Quelle: Kantar-TNS

rungen eine Rolle spielen, gibt es einen Rückgang um 2 Prozentpunkte auf 27 Prozent. Der Vertrauensverlust, der sich hier nach Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 zeigte, ist damit – auch bedingt durch die aktuelle Niedrigzinsphase – keinesfalls überwunden. In den Jahren 2006/2007 nannten im Schnitt

immerhin noch 44 Prozent dieses Sparmotiv.

Keine Änderung gegenüber der Frühjahrsumfrage ergab sich bei den Sparmotiven „Ausbildung der Kinder“ und „Notgroschen“. Beide erreichen erneut jeweils 3 Prozent. ■

## IMPRESSUM

Herausgeber:  
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.  
Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothhaft  
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](http://www.bausparkassen.de)