Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 4 Dezember 2015

EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

EZB-Präsident Draghi hält an seiner Nullzinsstrategie fest. Sicherheitsorientierte Sparer, also vor allem Normal- und Geringverdiener, schauen weiterhin in die Röhre. Von steigenden Preisen für Häuser, Staatsanleihen oder Aktien profitieren andere. Eine mehr als fragwürde Umverteilungspolitik!

Bundesbank-Präsident Weidmann warnte zuvor: „Je länger die extrem lockere Geldpolitik andauert, umso weniger wirkt sie und umso mehr Risiken und Nebenwirkungen kommen ins Spiel". Vergeblich. Diese werden vom EZB-Präsidenten nach wie vor ausgeblendet.

Seine Nullzinspolitik ist eben nicht nur eine Zumutung für diejenigen, die sich fragen, wie sie unter solchen Bedingungen ihre Altersvorsorge sichern können. Sie birgt laut Aussage des Sachverständigenrats auch Risiken für die Finanzstabilität. „Anhaltend niedrige Zinsen höhlen mittelfristig die Geschäftsmodelle von Banken und Versicherungen aus", schreibt er. Die Wirtschaftsweise Isabel Schnabel fügt an: „Durch die langfristige Festlegung Draghis auf eine lockere Geldpolitik wird ein Ausstieg immer schwieriger. Die Risiken für die Finanzstabilität können irgendwann selbst zum Hindernis eines Ausstiegs werden, so dass die Zinswende immer weiter hinausgezögert wird."

Damit droht entweder eine Japanisierung der Eurozone oder eine neue Finanzkrise, weil, so Schnabel, ein verspäteter Ausstieg dann einen raschen Zinsanstieg erforderlich machen könnte. Schöne Aussichten!

Andauernde Nullzinspolitik der EZB gefährdet Sparbereitschaft

Herbstumfrage 2015 der privaten Bausparkassen

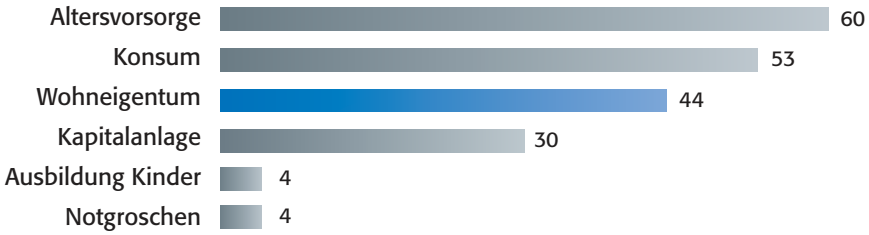
Trotz Mini-Zinsen werden die Deutschen nicht zu „Vorsorge-Muffeln." Sollte die Nullzinspolitik der EZB allerdings noch einige Jahre anhalten, würde immerhin jeder Fünfte weniger sparen. Das ist ein Ergebnis der Herbstumfrage 2015 zum Sparverhalten der Deutschen. TNS Deutschland befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum 55. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

Die Mini-Zinsen locken die Deutschen nicht in riskantere Geldanlagen. Sie bleiben auf Sicherheit bedacht. Dabei ist die „Altersvorsorge" aktuell mit 60 Prozent der Nennungen wieder das am meisten genannte Sparziel. Im Sommer waren es nur 55 Prozent. Das Sparziel „Konsum/Langfristige Anschaffungen" kommt auf 53 Prozent – nach zuvor 56 Prozent. Auf Platz drei der Rangliste folgt mit 44 Prozent das Sparziel „Wohneigentum". In der letzten Umfrage wurde es von 43 Prozent genannt.

Eine höhere Risikobereitschaft hätte sich in einem nennenswerten Zuwachs beim Sparziel „Kapitalanlage" zeigen müssen. Hier ist jedoch sogar ein Rückgang von 32 auf 30 Prozent zu verzeichnen. Unverändert nennen jeweils 4 Prozent die Sparziele „Ausbildung der Kinder" und „Notgroschen/Reserve".

Fortsetzung auf Seite 2

Sparmotive der Bundesbürger
Herbstumfrage 2015; Durchschnittliche Anteile in %*



* Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent
Quelle: TNS Deutschland

INHALT

Zwischen Notlösung und langfristiger Strategie – Interview 2

ifs Wohnungspolitisches Forum – Quo vadis, Wohnungsbau? 4

„Vergesst das Wohneigentum nicht!“ – Ein Plädoyer für eine ausgewogene Wohnungsbaupolitik 6

EuBV bekräftigt Kritik an Kapitalmarktunion 8

Fortsetzung von Seite 1

„Die Mini-Zinsen werden zähneknirschend hingenommen“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder. Er warnt allerdings davor, die Geduld der Sparer überzustrapazieren. Erstmalig habe der Verband fragen lassen, wie die Deutschen reagieren würden, wenn die Niedrigzinspolitik noch mehrere Jahre andauert. Das Ergebnis: Immerhin jeder Fünfte würde weniger sparen, weil es sich für ihn dann nicht mehr lohnt. Nur jeder Zwanzigste würde mehr sparen, um das auszugleichen. Die Versorgungslücke im Alter nähme insgesamt damit zu. „Auch um das zu verhindern“, so Zehnder, „sollte sich die EZB schnellstmöglich von ihrer Nullzinspolitik verabschieden.“ Diese berge schon heute genügend Risiken in sich: allen voran die Gefährdung bewährter Geschäftsmodelle bei Kreditinstituten und Versicherungen und die Gefahr regionaler Preisblasen auf den Immobilienmärkten. ■

INTERVIEW MIT OB BORIS PALMER

Zwischen Notlösung und langfristiger Strategie

Flüchtlinge in Deutschland. Wo finden sie eine Bleibe? Von heute auf morgen und in Zukunft? Über Herausforderungen für die Stadtentwicklung ein Interview mit dem Oberbürgermeister von Tübingen.

Meldungen über den Unterbringungsmarathon von Flüchtlingen in den Kommunen sind derzeit nachrichtenbestimmend. Wie sieht es in Tübingen aus?

Derzeit wird eine Einrichtung des Landes für bis zu 1.000 Flüchtlinge in Tübingen geplant. Der Landkreis hat in Tübingen Unterkünfte für 1.500 Flüchtlinge geschaffen. Die Stadt selbst beginnt nun mit dem Wohnungsbau. Nächstes Jahr sollen 800 Flüchtlinge in neuen Bauten unterkommen, im Folgejahr planen wir mit 1.200.

Haben Sie unter diesen Umständen überhaupt schon Zeit gefunden für längerfristige Überlegungen zu einer Stadtentwicklung, die den neuen Gegebenheiten Rechnung trägt?

Im Moment haben wir wirklich nicht viel Zeit und im Übrigen hierfür auch keine Planungsgrundlagen. Denn kein Mensch weiß, wie viele Flüchtlinge kommen, in welchen Familienkonstellationen und wie lange sie bleiben. Das macht es schlicht unmöglich, qualitätsvollen Städtebau vorzubereiten. Erst einmal müssen wir Notlösungen schaffen.

Gleichwohl halte ich es für richtig, jetzt damit zu beginnen, sich auch über langfristige Strategien zu unterhalten. Aber dafür bräuchte man von der großen Po-

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

litik auch einmal ein paar Ansagen, wo es denn hingehen soll: Wollen wir Notunterkunft und Zufluchtsort für viele Millionen Menschen sein? Oder wollen wir, in einer begrenzten Zahl, Menschen vollständig integrieren? Das macht einen Unterschied und führt auch zu gänzlich anderen baulichen Lösungen.

Bleiben wir bei der Integration, in welcher Weise muss sich der Städtebau hier öffnen?

Ich kann nur für den überlasteten Ballungsraum sprechen. In Wegzugsgebieten ist das sicher anders. Hier in Tübingen ist es schon einmal schwierig, passende Flächen zu finden. Unsere Reserven sind durch konsequente Innenstadtentwicklung aufgebraucht. Dazu kommen hohe Baupreise und lange Planungsvorläufe.
Um schnell Flüchtlingsunterkünfte hochzuziehen, ist ein vollständiger Paradigmenwechsel nötig. Das Ziel – Dezentralität und kleine Einheiten – wird so erst einmal nicht mehr aufrecht zu erhalten sein. Und wir reden jetzt von Unterkünften in einem sehr einfachen Standard. Das ist städtebaulich unerwünscht, aber zumindest für die nächsten zwei Jahre unvermeidlich.
Anschließend kann es eine Folgephase geben, über die man sich jetzt Gedanken machen muss: Wie erreicht und gestaltet man den Umzug und die Integration von Flüchtlingen in bestehende Quartiere? Aber das kann nur der zweite Schritt sein.

Das heißt, erst einmal ein Provisorium schaffen, um anschließend Nägel mit Köpfen zu machen?

Provisorium – so negativ würde ich es nicht sehen. Übergangslösungen, das trifft es eher. Sie sind städtebaulich nicht optimal, werden aber für eine längere Zeit gebraucht, wenn weiterhin Flüchtlinge kommen. Und davon gehe ich aus. Wenn man sich zehn oder 15 Jahre nimmt, ist das Problem lösbar. Bekanntlich haben wir auch schon in der Vergangenheit sehr viele Menschen in den Städten integriert. Aber es geht nicht sofort, alle auf einmal und mit dem höchsten Standard. An Einfachbauweise führt kein Weg vorbei – aus Kosten- und aus Zeitgründen.

Große Sammelunterkünfte über einen längeren Zeitraum sind erfahrungsgemäß nicht dazu angetan, Integration zu beschleunigen. Auch überforderte Nachbarschaften sind dabei nicht auszuschließen …

Wünschenswert wäre es, Wohnstandorte für Flüchtlinge zu bauen, an denen nicht mehr als 20 oder 25 Personen untergebracht sind. Dann gelingt Integration deutlich leichter. Doch angesichts der anhaltend hohen Flüchtlingszahlen ist das nicht machbar. Wir haben uns in Tübingen jetzt eine Grenze gesetzt. Es soll keine Unterkunft geben, die mehr als 200 Flüchtlinge aufnehmen muss. Sobald ein Standort konkret wird, laden wir die Nachbarn ein. Bisher hat das immer sehr gut funktioniert. Die Tübinger sind dafür, den Menschen zu helfen.

Wo insbesondere sehen Sie die Bundespolitik gefordert?

Vieles müssen wir selbst lösen. Die schwierige Flächensuche etwa kann uns keiner abnehmen. Aber hier sind wir dran. Unterstützung bräuchten wir in drei Punkten: Zum einen schlicht bei der Steuerung und Planbarkeit. Im Moment gibt es für nichts eine verlässliche Zahl. Wir arbeiten eigentlich nur nach der eigenen Gefühlslage und Zeitungslektüre. Und das – finde ich – ist zu wenig. Gewissheiten gibt es nicht, aber so etwas wie ein Orientierungsrahmen sollte vorhanden sein. Es muss wieder Ordnung in das System kommen, man muss zumindest mit Szenarien arbeiten.
Zum anderen brauchen wir weitere Befreiungen von baurechtlichen Restriktionen. Trotz einiger Erleichterungen im Rahmen des Asylkompromisses sind wir beim Aufbau der Kapazitäten immer noch zu langsam.

Und drittens?

Die Unterbringung der Flüchtlinge ist für sehr viele Kommunen auch ein finanzielles Problem. – Für uns in Tübingen

Oberbürgermeister Boris Palmer vor dem Tübinger Rathaus Foto: Martin Schreier

bisher noch nicht, wir können das aus der Substanz stemmen. Viele Kommunen schaffen das jedoch nicht. Wenn wir nicht wollen, dass – aus Geldmangel der Städte und Gemeinden – Flüchtlinge unter völlig unzumutbaren Umständen beziehungsweise dauerhaft in Turnhallen leben müssen. Dann muss die Bundespolitik nach meiner Auffassung mindestens zehn Mal mehr Geld einsetzen, als sie es derzeit plant.
Ziel muss sein, gemischte Quartiersstrukturen zu bauen. Das heißt, die Flüchtlinge über das gesamte Stadtgebiet zu verteilen und dabei günstigen preiswerten Wohnraum auch für die ortsansässige Bevölkerung herzustellen.

Wenn Sie mit anderen Stadtoberhäuptern hierzu Erfahrungen austauschen, was nehmen Sie mit?

Die interessanteste Lösung, die ich bisher kennengelernt habe, stammt aus Schwäbisch Gmünd. Zum Stadtgebiet gehören auch viele kleine eingemeindete Dörfer mit großen Häusern, die oft nur noch von einer Person bewohnt werden.

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Das macht sich der Kollege zunutze und schafft es erfolgreich, ältere Einheimische mit Flüchtlingen zusammenzubringen, die ihnen im Alltag oder auch bei der Gebäudesanierung zur Hand gehen und umgekehrt in der neuen Umgebung von den Alteingesessenen Unterstützung erfahren bis hin zur Unterbringung. Ein großartiges Modell – da, wo man solche Reserven in den Gebäuden hat. Bei uns in Tübingen funktioniert das leider nicht. Wir sind Universitäts- und somit auch Studentenstadt und freie Zimmer mit relativ günstigen Mieten daher schon belegt. Man muss also immer schauen: Was geht vor Ort? Die Voraussetzungen sind nicht überall gleich.

Was bietet sich in Tübingen da auf längere Sicht an?

Es gibt zum Beispiel den Gedanken, Neubaugebiete auszuweisen und dabei schon jetzt ungefähr ein Drittel mit Flüchtlingswohnen zu belegen. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte man ganz normales Wohnen dazwischensetzen. In zehn Jahren ist das dann auch wieder ein gemischtes Quartier. Ein normales Stadtviertel – so wie man es sonst wahrscheinlich auch bauen würde. Aber vorab stehen dort schon einmal die Häuser, in denen Flüchtlinge wohnen. ▪

IFS WOHNUNGSPOLITISCHES FORUM

Quo vadis, Wohnungsbau?

Der demografische Wandel ist da, Zuwanderer und Flüchtlinge kommen. Welche Wege geht die Wohnungs- und Städtebaupolitik angesichts der aktuellen Herausforderungen?

Demografischer Wandel und Zuwanderung“ war das diesjährige wohnungspolitische Forum des ifs Städtebauinstituts in Berlin überschrieben. Beides bestimmt die Wohnungs- und Städtebaupolitik der nächsten Jahre. Mit welchen Optionen und Konsequenzen? Darüber diskutierten Abgeordnete der Bundestagsfraktionen auf dem Podium – vor Repräsentanten aus Politik und Verbänden.

„In Kenntnis der durch den demografischen Wandel zu erwartenden Herausforderungen sollten wir Integrationspolitik betreiben“, erklärte dazu eingangs der ehemalige Bundesbauminister und Kuratoriumsvorsitzende des ifs, Eduard Oswald. „Ein Gesamtbild“ aus Berufs- und Einkommenschancen auf der einen Seite und den Kosten für Wohnen, Lebenshaltung, Bildung und Freizeit auf der anderen Seite sollte nach seinen Worten dabei „die Grundlage von Standortentscheidungen“ für die Unterbringung „von Zuwanderern mit Bleibestatus“ sein.

Bessere Chancen auf dem Land?

Entgegen landläufiger Meinung seien gerade in den ländlichen Abwanderungsregionen die Chancen auf einen Arbeitsplatz häufig besser als in wachsenden Metropolregionen, nahm er hierbei auf jüngste Untersuchungen des Forschungsinstituts empirica Bezug. Außerdem: Setzt man die Zahl der gemeldeten offenen Stellen ins Verhältnis zur Zahl der Erwerbsfähigen, „dann sind die Chancen auf dem Arbeitsmarkt eben nicht in Hamburg oder Freiburg am besten, sondern in Mittelstädten wie Memmingen, Schwerin oder Coburg sowie in einer Vielzahl ländlicher Kreise“.

Derzeit stehen rund 1,7 Millionen Wohnungen in Deutschland leer, davon

Eduard Oswald, Bundesminister a.D. und ifs-Kuratoriumsvorsitzender, bei der Begrüßung
Foto: Raum 11/Jan Zappner

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

1,1 Millionen in den alten Bundesländern. Bevor wir neu bauen: Gibt es Möglichkeiten und Ideen, insbesondere die Flüchtlinge mit Bleiberecht dorthin zu lenken? Über diese naheliegende Frage – vom Institutsdirektor und zugleich Moderator der Veranstaltung, Dr. Peter Runkel, an die Politikerrunde weitergereicht – entspann sich ein lebhafter Disput.

Königsteiner Schlüssel ad acta legen?

Es sei unverständlich, dass in der Flüchtlingsfrage immer noch nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt werde – „nämlich dahin, wo es ohnehin keine Wohnungen mehr gibt", so die bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Linken, Heidrun Bluhm. Sie plädierte dafür, den Verteilerschlüssel – nach Steueraufkommen und Bevölkerungszahl der Bundesländer – „zumindest zeitweilig" auszusetzen. „Wir sollten ihn für drei Jahre ad acta legen und Flüchtlinge dorthin verteilen, wo freie Wohnungen sind, statt abzureißen." An dieser Stelle auch ihr Verweis auf Schwerin – mit einem Leerstand von rund 15 Prozent allein in der städtischen Wohnungsgesellschaft. Die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern habe aber auch Arbeitsplätze anzubieten.

Falsch suggeriert?

Für die Unterstützung der Städte „als Motoren der Integration", machte sich Sören Bartol stark. Der SPD-Bundestagspolitiker warnte in diesem Zusammenhang davor, „Flüchtlingen zu suggerieren", sie könnten in Gegenden gehen, wo andere – „vielleicht aus gutem Grund" – gegangen sind. Was nütze es, wenn sie dort zwar Wohnungen fänden, aber „kein adäquates Arbeitsplatzangebot"? Es müsste dann schon gelingen, das eine mit dem anderen zu verbinden.

Wohnungsbedarf bestünde bekanntlich auch nicht erst infolge der Zuwanderung, sondern vielmehr schon deutlich länger, befand der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion. Er setzt auf eine „behutsame" Nachverdichtung: „So etwas wie das Tempelhofer Feld in Berlin können wir uns in Zukunft nicht erlauben." Zum anderen müsse das Thema Bauland „ganz vorn" platziert werden.

Die Vertreter der vier Bundestagsfraktionen im Gespräch mit Institutsdirektor Dr. Peter Runkel (von links nach rechts): Christian Kühn, MdB (Bündnis 90/Die Grünen); Heidrun Bluhm, MdB (Die Linke); Dr. Peter Runkel; Sören Bartol, MdB (SPD); und Dr. Georg Nüßlein, MdB (CDU/CSU).
Foto: Raum 11/Jan Zappner

Schnellstmöglich dezentral?

Letztlich sei doch die Frage: Wo haben die Flüchtlinge die Chance, integriert zu werden? – „Das ist dort, wo es Arbeitsplätze gibt", äußerte seitens der Bündnisgrünen, Christian Kühn. Dort müsse Wohnraum geschaffen werden – vor allem über die Innenentwicklung der Städte, nicht durch „Großwohnsiedlungen auf der grünen Wiese", betonte der Fraktionssprecher für Bau- und Wohnungspolitik. Ebenso wie die Vertreterin der Linken sieht auch er den Bund beim sozialen Wohnungsbau finanziell stärker in der Pflicht – „500 Millionen Euro zusätzlich", das sei „viel zu kurz gesprungen".

Zu den Sammelunterkünften für Flüchtlinge stellte der Grünen-Politiker fest: Dies sei die „teuerste Art" der Unterkunft, Integration „dort nicht möglich", eine beschleunigte dezentrale Unterbringung daher dringlich.

Dieser Einschätzung wollte Dr. Georg Nüßlein, mit dem Mandat der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, allerdings nicht gänzlich folgen. Solange nicht klar sei, wer hat Aussicht zu bleiben und wer nicht, „solange macht es keinen Sinn, die Menschen dezentral unterzubringen", wandte der stellvertretende Fraktionsvorsitzende ein. Erst wenn die Menschen „eine Bleibeperspektive" haben, sei dies geboten.

Die Verdichtung der Innenräume erachtet auch er als nötig. Das allein reicht aber nach seiner Auffassung nicht: „Wer

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

billiger bauen will, muss auch Bauland ausweisen."

Von einem Extrem ins andere?

Bauen und Wohnen finanzierbar halten. Das schließt nach seinem Dafürhalten zudem die Suche nach Einsparpotenzial auf allen Ebenen und in der gesamten Bandbreite ein, nicht nur bei den Standards: „Ein paar davon sind wirklich zu viel. Aber so wie jetzt geht es auch nicht: von einem Extrem ins andere."

Wohnungsneubau vorrangig im unteren Bereich, das hält der Bundestagspolitiker dabei für den „falschen Ansatz". Seine Befürchtung: Es könnten „Schrottimmobilien" entstehen, die dann schon wieder in wenigen Jahren reif für die energetische Sanierung sind. Vielmehr gedient sei hier unterm Strich mit dem Neubau im mittleren und oberen Bereich. „Das führt dazu, dass am unteren Ende auch wieder günstigere Bestandswohnungen freiwerden." Seine Empfehlung: „Andersherum denken und die Kaskade sehen!"

Comeback der Eigenheimzulage?

Nachdrücklich mahnte er in diesem Zusammenhang an, das Thema Förderung von Wohneigentum wieder sehr viel stärker ins Blickfeld zu rücken. Die Abschaffung der Eigenheimzulage sei „der größte Fehler", eine „politische Dummheit sondergleichen", gewesen. „Diejenigen, die später in ihre Eigenheime gezogen sind, haben doch vorher auch schon irgendwo gewohnt. Sie haben eine Wohnung freigemacht, die wieder vermietbar war."

Die wichtigsten Fakten und Prognosen zum Thema „Demografischer Wandel und Zuwanderung" hat das ifs in einem achtseitigen Papier zusammengefasst, nachzuschlagen unter: www.ifs-stadtebau-institut.de ▪

BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

„Vergesst das Wohneigentum nicht!"

– Ein Plädoyer für eine ausgewogene Wohnungsbaupolitik –

In den deutschen Metropolen ist die Lage auf den Wohnungsmärkten schon heute sehr angespannt. Gerade Familien mit Kindern leiden darunter. Für Normalverdiener wird es immer schwerer, sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Die anhaltende Sogwirkung dieser Metropolen auf die, die nach Deutschland kommen und hier bleiben werden, verschärft die Situation. Fest steht: Es muss mehr gebaut werden. Die Bundesbauministerin spricht von mindestens 350.000 Wohnungen, die Deutschland jährlich braucht. Sie hat Recht, wenn Sie sagt: „Das umfasst alle Wohnungen, also Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen." Bislang aber konzentrieren sich die politischen Anstrengungen im Wesentlichen auf den Bau von Mietwohnungen. Zusätzliche Impulse sind nötig.

Die Finanzierungskonditionen sind günstig wie nie. Trotzdem kommt der Eigenheimbau nicht recht vom Fleck. 136.000 Genehmigungen in den ersten drei Quartalen 2015 bedeutet ein „Nullwachstum" im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das Bundesbauministerium erwartet für 2015 zwischen 265.000 und 270.000 Fertigstellungen. Von den erforderlichen „mindestens 350.000 Wohnungen" sind wir damit noch weit entfernt.

Warum läuft es nicht besser? Die Antworten liegen auf der Hand: Fehlendes Bauland, steigende Baulandpreise, steigende Baukosten, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und (für Vermieter von Eigentumswohnungen) unsichere Rentabilitätserwartungen infolge der Mietpreisdeckelung 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

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

aus. Laut einer aktuellen Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) mussten Käufer von Wohnungen in deutschen Großstädten im Jahr 2014 ein Drittel mehr bezahlen als 2009. Es ist also höchste Zeit für eine wirklich gemeinsame Anstrengung aller – und das auch im Wohneigentumsbereich.

1. Die Politik ist gut beraten, sich an vorhandenen **Wohnwünschen** und einem unabweisbaren Bedarf zu orientieren. Eigene vier Wände stehen auf der Wunschliste der Menschen nach wie vor ganz oben. Laut Vermögensbarometer 2015 des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes hält mehr als die Hälfte der Sparer das Eigenheim für die beste Möglichkeit zum Vermögensaufbau.

2. Mit dem Bau von Mietwohnungen allein werden – wie erwähnt – die Herausforderungen 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 245.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2014 befanden sich 107.000 in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften und 56.000 in Mehrfamilienhäusern in Form von (auch eigengenutzten) Eigentumswohnungen.

3. Zur langfristigen Absicherung des Vorhabens, ausreichend Wohnungen zu bauen, sind vor allem auch in Wachstumsregionen **Umzugsketten** zu initiieren. 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.

4. Wohneigentum erleichtert zudem die **Integration** der zu uns kommenden Menschen. In den letzten Jahren haben laut einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik im Auftrag des Bundesbauministeriums immer mehr Haushalte mit Migrationshintergrund in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung gebildet. Zudem steigt die Wohneigentumsquote bei Migranten derzeit deutlich stärker als die von Einwohnern ohne Migrationshintergrund. Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass mit der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit Migrationshintergrund vielfältige Chancen für die Stadtentwicklung verbunden sind. Positive Effekte zwischen Eigentumserwerb und Quartiersentwicklung sind danach vor allem in solchen Quartieren festzustellen, die Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt eingestuft werden oder um eine Zukunftsperspektive ringen.

5. Auch mit Blick auf die **Altersvorsorge** muss die Wohneigentumsbildung wieder stärker in den Fokus geraten. Ein Rentnerhaushalt, der in den eigenen vier Wänden statt zur Miete wohnt, spart nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts für den Verband der Privaten Bausparkassen im Monat im Schnitt rund 600 Euro. Das entspricht mehr als einem Drittel des durchschnittlichen Einkommens eines Rentnerhaushalts. Gerade für diejenigen, die weniger verdienen und damit auch eine geringere staatliche Geldrente erhalten, ist die Mietersparnis im Alter von hoher Bedeutung.

6. Neue Eigenheime bleiben auch auf dem **Land** unverzichtbar. Sie sind eine Antwort auf die absehbare demografische Entwicklung und wirken einer Entleerung ganzer Räume entgegen. Ein generelles Zurück in die Stadt ist, wie das Forschungsinstitut empirica bestätigt, nur in Schrumpfungsregionen wahrzunehmen. Gerade dort, wo Schrumpfung einsetzt, braucht es angesichts qualitativer Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage 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.

7. 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 letzte Anpassung erfolgte im Jahr 1996 – und zwar von 13.805 auf 25.565 Euro. Hätte man die Einkommensgrenze jedes Jahr an die Verbraucherpreisentwicklung angepasst, müsste die Schwelle heute bei 33.528 Euro liegen. Die Wohnungsbauprämie im Jahr 1996 ist heute nicht mehr 45 Euro wert, sondern inflationsbereinigt nur noch 34 Euro.

8. Auch gilt es, die bewährte Förderung der **Eigenheimrente** aufrechtzuerhalten und einer schleichenden realen Absenkung entgegenzuwirken. Der Fördersatz und die jährliche Steuerfreigrenze wurden im Jahr 2001 festgesetzt und seitdem nicht mehr angepasst. Gerade für Normalverdiener wäre in Zeiten einer Nullzinspolitik seitens der EZB neben der „Zinsrendite“ eine ausreichende „Förderrendite“ entsprechend der ursprünglichen Situation wünschenswert.

9. Im Zuge der Flüchtlingsproblematik hat der Bund den Bundesländern für die Jahre 2016 bis 2019 insgesamt 2 Milliarden Euro zusätzlich für die **soziale Wohnraumförderung** bereitgestellt. Allein der später einsetzende

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

Familiennachzug dürfte eine Verstetigung dieser Mittelzusage mit strikter Zweckbindung für die Folgejahre angebracht erscheinen lassen, sollte das Thema nicht im Zuge der Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen völlig neu geordnet werden. Die soziale Wohnraumförderung muss dabei auch Eigentumsmaßnahmen umfassen. Wünschenswert wäre eine Aufteilung von 50:50 für sozialen Mietwohnungsbau einerseits und Eigentumsmaßnahmen andererseits.

10. Sollte die Politik zusätzlich auf das Instrument einer (zeitlich befristeten und räumlich begrenzten) **Sonder-AfA** für „bezahlbaren Wohnungsneubau" zurückgreifen wollen, ist es wohnungspolitisch (begründet durch die empirisch belegte Wirksamkeit der „Sickereffekte") und im Sinne einer Gleichbehandlung geboten, für den Bau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum einen einkommensunabhängigen Investitionszuschuss zu gewähren. ▪

BRÜSSELER POLITIK

EuBV bekräftigt Kritik an Kapitalmarktunion

Die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) hat auf ihrer Jahrestagung in Prag ihre Kritik an Kernelementen der geplanten Kapitalmarktunion bekräftigt.

Der von der EU-Kommission veröffentlichte Aktionsplan zeigt, dass Finanzkommissar Jonathan Hill an seiner Absicht festhalte, Spareinlagen privater Haushalte verstärkt in die Kapitalmärkte zu transferieren. „Das aber ist der falsche Weg", erklärte EuBV-Präsident Mag. Herbert Pfeiffer. „Für den normalen Bürger zählt vor allem eins: die Sicherheit seiner Geldanlage." Eine Empfehlung in Richtung Verbriefungsmarkt setze ihn Risiken aus, die er möglicherweise gar nicht durchschauen könne. Auch Verbraucherschutzverbände hätten davor gewarnt.

Nicht nachvollziehbar ist für die EuBV auch der indirekte Vorwurf einer angeblich mangelnden Produktivität des Sparens mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung. „Wer dafür spart, schützt sich nicht nur selbst vor einer Überschuldung", erläuterte der Geschäftsführende Direktor der EuBV, Andreas J. Zehnder. „Ein solides Finanzierungssystem ist auch der Garant für eine langfristig stabile Baukonjunktur." Zudem müsse der Effekt auf die Vermögensbildung mit betrachtet werden. Ein europäischer Vergleich zeige: Wo die Wohneigentumsquote hoch ist, ist auch das Verhältnis von Vermögen zu Einkommen hoch. Wer sich Wohneigentum schaffe, bilde im Laufe seines Lebens also insgesamt mehr Vermögen als andere. Studien belegten aber auch, dass eine höhere Wohneigentumsquote mit geringeren Vermögensunterschieden einhergehe. „Wohneigentum leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Ausgewogenheit in einer Gesellschaft", betonte Zehnder. Zudem seien die Vorteile von Wohneigentum durch die Mietersparnis im Alter von der OECD mehrfach in ihrer Reihe „Pensions at a glance" nachgewiesen worden. ▪

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