



EDITORIAL

Andreas J. Zehnder
Vorstandsvorsitzender

Es ist eine gute Nachricht: Die Politik entdeckt in der aktuellen Debatte um bezahlbaren Wohnraum wieder neu den Wert der „Wohneigentumsförderung.“ Unterschiedliche Vorschläge liegen jetzt auf dem Tisch. Die jeweiligen Vor- und Nachteile genau zu prüfen, wird Aufgabe der kommenden Wochen sein.

Aber wenigstens ist der Ball im Spiel – und dafür war es höchste Zeit. Bisher stand nämlich nur der Mietwohnungsbau im Fokus. Dabei brauchen wir beides: neue (preiswerte) Mietwohnungen und neue Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen.

Warum? Weil jeder, der in eigene vier Wände zieht, letztlich eine (meist günstigere) Mietwohnung frei macht („Sickereffekt“). Weil Wohneigentum ein Haltefaktor im ländlichen Raum zum Verbleib qualifizierter Fachkräfte und junger Familien ist. Weil mietfreies Wohnen im Alter umso wichtiger ist, je geringer die staatliche Rente ausfällt. Und weil die mit der Wohneigentumsbildung verbundene Vermögensbildung einem Auseinanderdriften der Gesellschaft in reich und arm vorbeugt.

Woran es Normalverdienern oft fehlt, ist ausreichend Eigenkapital. Es verhindert eine Überschuldung. Die zweckgebundene Förderung des Eigenkapitalaufbaus sollte deshalb auf der Prioritätenliste weit oben stehen. Denn wer gezeigt hat, dass er regelmäßig ausreichend sparen kann, ist für eine solche Investition bestens vorbereitet.

Galoppierende Immobilienpreise als Motivationsbremse für Sparziel Wohneigentum

Herbstumfrage 2016 der privaten Bausparkassen

Die galoppierenden Immobilienpreise in Ballungsräumen werden für Normalverdiener zur immer größeren Hürde beim Eigentumswerb. Der Traum von den eigenen vier Wänden droht dort für viele unerreichbar zu werden. Diese Gefühlslage spiegelt sich jetzt in einer deutlich sinkenden Bedeutung des Sparziels „Wohneigentum“ wider. Das ist ein Ergebnis der Herbstumfrage 2016 zum Sparverhalten der Deutschen. Kantar/TNS befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum 58. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

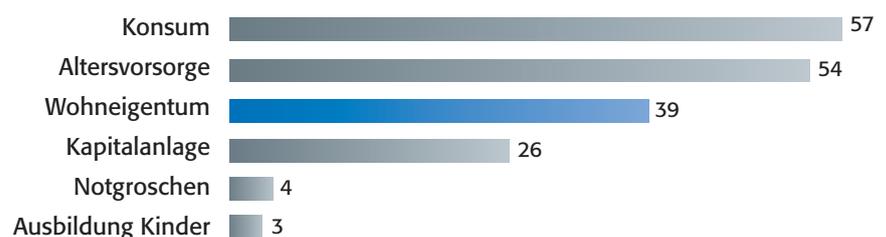
Zwar liegt „Wohneigentum“ immer noch auf Platz 3 der Sparziele. Mit aktuell 39 Prozent der Nennungen hat es gegenüber der Sommerumfrage allerdings 5 Prozentpunkte verloren. So wenige Nennungen gab es noch nie seit Beginn der Umfragereihe im Jahr 1997. „Die preislichen Übertreibungen in den

Ballungsräumen werden hier zur Motivationsbremse für zweckgerichtetes Vorsparen“, erklärte dazu der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder. Mitschuld daran hätten auch mangelndes Bauland, der Wettlauf der meisten Bundesländer um immer höhere Grunder-

Fortsetzung auf Seite 2

Sparmotive der Bundesbürger

Herbstumfrage 2016; Durchschnittliche Anteile in %*



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

INHALT

„Sozialer Wohnungsbau: Ein Neustart ist nötig“ – Interview	2	Neues Präsidium der Europäischen Bausparkassenvereinigung	6	Altersgerecht bauen mit Instant Aging	8
Maßnahmen gegen Immobilienblase	4	Europakongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung in Budapest	7	EZB-Nullzinspolitik: Margendruck, Sparerfrust und Gefahr von Preisblasen	10

Fortsetzung von Seite 1

werbsteuern und steigende Grundsteuern in vielen Kommunen. Mit dem Bau von Mietwohnungen allein könnten die Probleme auf den angespannten Wohnungsmärkten aber nicht gelöst werden. „Die Mobilisierung privaten Kapitals zum Eigentumserwerb ist unverzichtbar“, so Zehnder, „zumal jedes neu gebaute Eigenheim kaum geringere soziale Effekte ausweist als eine neu gebaute Mietwoh-

nung“. Die aktuelle Stimmungslage müsse die Politik alarmieren. „Es darf nicht bei bloßen Ankündigungen bleiben.“

Unspektakulär sind die Ergebnisse bei den anderen Sparzielen. Das Sparziel „Konsum/Langfristige Anschaffungen“ rangiert mit 57 Prozent jetzt wieder auf Platz 1 – nach zuvor 56 Prozent. Auf Platz 2 folgt mit 54 Prozent das Sparziel

„Altersvorsorge“. Im Sommer wurde es ebenfalls noch von 56 Prozent genannt.

Das Sparziel „Kapitalanlage“ verharrt auf einen Wert von 26 Prozent. Die Sparziele „Ausbildung der Kinder“ und „Notgroschen/Reserve“ erreichen 4 bzw. 3 Prozent – nach 7 bzw. 4 Prozent in der Sommerumfrage. ■

INTERVIEW

„Sozialer Wohnungsbau: Ein Neustart ist nötig“

Zu den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungspolitik äußerte sich im Interview Caren Lay, MdB, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion DIE LINKE. Die Fragen stellte die Wirtschaftsjournalistin Carla Fritz.

Wohnen in Deutschland – woran denken Sie hier?

Wohnen ist eines der elementarsten Grundrechte. Ein Zuhause zu haben, wo man sich wohlfühlen und verwirklichen, was man aber auch bezahlen kann, das ist für viele Menschen eine ganz zentrale Frage.

Insbesondere in den Großstädten explodieren die Mieten, werden Menschen aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt. Bezahlbares Wohnen wird deshalb derzeit zu Recht auch als eines der großen politischen Themen in Deutschland diskutiert und sicherlich im Wahlkampf eine wichtige Rolle spielen.

Prognosen beziffern den jährlichen Neubaubedarf derzeit ziemlich einheitlich auf 350.000 bis 400.000 Wohnungen. Wo müssten diese Wohnungen gebaut werden? Und vor allem, wer soll es richten?

Analysen zeigen: Da, wo gegenwärtig Neubau stattfindet – in den Großstädten,

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

wird im Grunde nur für Besserverdienende gebaut. Lediglich fünf Prozent aller neugebauten Wohnungen in deutschen Großstädten sind für den Durchschnittsverdiener bezahlbar. Das ist eine alarmierende Situation. Ein Neustart im sozialen Wohnungsbau steht deshalb für uns im Mittelpunkt.

Menschen, die sich Wohnen nicht mehr selber leisten können, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben – in den Städten ist das häufig die Hälfte der Bevölkerung – müssen die Möglichkeit haben, günstig zu wohnen. Das entlastet den Wohnungsmarkt für alle und auch die Mittelschichten. Deswegen ist es auch zu Recht eine der wichtigsten politischen Forderungen, die wir als Linke schon seit vielen Jahren vorangetrieben haben.

Ist alternativ auch die Schaffung von Wohneigentum für Sie ein Thema?

Der Schwerpunkt unserer Politik liegt gegenwärtig deshalb auf dem sozialen Wohnungsbau, weil es ein existenzielles Problem für Menschen mit geringem Einkommen, aber auch für die unteren Mittelschichten, für Familien mit Kindern ist. Aber wir wissen auch: Der Traum vom Eigenheim ist für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ein Lebens Traum. Wir wollen ihre Rechte als Bauherren gegenüber Banken und Bauträgern stärken. Das wäre in Teilen auch eine finanzielle Entlastung. Dafür setzen wir uns ein. Es wäre deshalb wichtig, das geplante Gesetzesvorhaben zur Reform des Bauvertragsrechts noch in dieser Legislatur zu verabschieden. Insgesamt muss zudem ein Umdenken in der Bodenbewirtschaftung und Bodenbevorratung stattfinden.

Konkret, wofür plädieren Sie in der Baulandpolitik?

Der Bund verkauft seine Immobilien zum Höchstgebot. Aber auch viele Länder und Kommunen geben ihre Grundstücke demjenigen, der am meisten bezahlt. Das benachteiligt Mieterinnen und Mieter, aber genauso kleine private Bau-



Caren Lay, MdB

Foto: VdPB

herren. So kann es nicht bleiben. Kommunen wäre angeraten, wieder stärker Erbbaupacht anzubieten. Bauen wäre so erschwinglicher. Zugleich würde damit zunehmenden Spekulationen im doppelten Wortsinn der Boden entzogen.

Ihr Wahlkreis ist Bautzen. Wie erleben Sie dort die Wohnsituation?

Bautzen ist ein anschauliches Beispiel für steigende Bauland- und Mietpreise selbst in einer Kleinstadt in Sachsen in einem Bundesland, das bisher nicht im Fokus der Debatte um bezahlbares Wohnen steht. Derzeit sichern sich internationale Immobilienfirmen die Filetstücke der Stadt. Das beunruhigt mich.

Auch die Perspektive schrumpfender Städte ist mir durch Hoyerswerda, als Standort meines zweiten Wahlkreisbüros, vertraut. Der meist hohe Altersschnitt der Bevölkerung in solchen Kommunen erfordert finanzielle Unterstützung beim altersgerechten Umbau. Bei einigen Städten gilt das auch immer noch für den

Rückbau. Aber alles auf Abriss zu fokussieren, was mit dem Stadtbau Ost lange betrieben wurde, diese Zeiten sind aus meiner Sicht vorbei.

Demografiefest und klimafreundlich bauen, so der Anspruch der Wohnungspolitik. Hier stellt sich die Frage auch in vielen öffentlichen Debatten: Bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz und Barrierefreiheit, wie passt das unter ein Dach?

Energetische Gebäudesanierung birgt großes Potenzial für den Klimaschutz. Aber sie muss sinnvoll sein, keine Geldschneiderei. Auf jeden Fall muss hier im Interesse der Mieterinnen und Mieter finanzielle Unterstützung her. Denn häufig werden im Ergebnis die Mieten so angehoben, dass viele ihre Wohnung verlieren.

Was schlagen Sie vor?

Wir werden für den kommenden Bundeshaushalt vorschlagen, die Zuschüsse für die energetische Gebäudesanierung

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

deutlich zu erhöhen. Fünf Milliarden Euro sollten es jährlich sein. Auch Häuslebauer sollen so die Möglichkeit haben, energetisch umzurüsten. Bei der Kreditförderung durch die KfW würden wir stärker auf Zuschussvarianten setzen. Was angesichts der Niedrigzinsphase sinnvoll und auch sozial ausgewogener ist. Und es tut not, dass wir Gelder für all diejenigen bereitstellen, die ihre Mietwohnung oder ihr selbstgenutztes Wohneigentum altersgerecht umrüsten wollen.

Eine ideale Stadt, was ist das für Sie – vielleicht auch im Rückblick auf Ihre bisherige Wohnbiografie?

Ich bin auf dem Land aufgewachsen und finde es gut, jetzt im urbanen Umfeld zu leben. Mit möglichst viel Stadtgrün. Das ist auch eine Forderung, die ich unterstütze. Die ideale Stadt ..., da muss ich im Moment passen. Wo wir Wohnungspolitiker häufig neidisch hinschauen, das ist Wien. Wer wissen will, wie nachhaltige Wohnungspolitik aussieht, dort wird er fündig.

Was macht Wien denn zum Beispiel anders als Berlin?

Ein sehr hoher Anteil öffentlicher Wohnungen dort sorgt überhaupt erst einmal

dafür, dass genügend bezahlbarer Wohnraum da ist. In Wien wird viel mit öffentlicher Förderung und unter Einschaltung einer unabhängigen Jury gebaut, die nach architektonisch interessanten Entwürfen Ausschau hält. Nicht alles mit Beton zuklotzen, sondern auch bereit sein für künstlerische Leistungen. Das macht eine attraktive Stadt aus.

Vor allem aber: In Deutschland laufen die Sozialbindungen der staatlich geförderten Wohnungen nach 15 Jahren aus – häufig mit der Folge, dass Mieter wieder ausziehen müssen. In Österreich gilt das Prinzip: Einmal Sozialwohnung – immer Sozialwohnung. Das ist nachhaltiger. – Interessante Modelle der Stadtentwicklung finden sich auch in Amsterdam.

Da Sie auch die niederländische Metropole als Vorbild ansprechen, welche Anregungen könnten sich Wohnungspolitiker von dort holen?

Amsterdam hat Künstlern und Architekten leerstehende Wohnungen oder Fabrikgebäude zur Verfügung gestellt und sie auch finanziell bei der Sanierung unterstützt. Dadurch haben sie Wohnrechte erhalten und konnten die Wohnungen dann zum Teil auch schrittweise als Eigentum er-

werben. Heute sind das mit die attraktivsten Stadtteile für das Wohnen, aber auch für Touristen, die sehen: Hier gibt es viel Kreativität. Hier hat man sich Gedanken gemacht. Nicht nur um die eigene Wohnung, sondern um das gesamte Wohnumfeld. Es gibt Orte für Begegnungen und für soziales Miteinander.

In sehr jungen Jahren wollten Sie einmal Hausbesetzerin werden. Wollten Sie denn auch einmal Hausbesitzerin werden?

Hausbesetzerin zu werden, war der Jugendtraum einer 16-Jährigen. Jetzt genügt es mir, wenn ich einfach eine engagierte Politik für bezahlbares Wohnen mache. ■

Zur Person:

Caren Lay ist 1972 in Neuwied geboren und Diplom-Soziologin. Seit 2009 gehört sie dem Deutschen Bundestag an. Sie ist stellvertretende Vorsitzende der Bundestagsfraktion DIE LINKE. Bis 2015 war sie Verbraucherpolitische Sprecherin ihrer Fraktion. Seit 2016 ist sie deren Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik. Die Politikerin ist zudem stellvertretende Parteivorsitzende der Linken.

IMMOBILIENMARKT

Maßnahmen gegen Immobilienblase

– Aufsichtsrechtsergänzungsgesetz geplant –

Um für mögliche zukünftige spekulative Übertreibungen in Deutschland vorbereitet zu sein, will es das Bundesfinanzministerium ermöglichen, dass die deutsche Bankenaufsicht Kreditgebern bestimmte Kriterien für die Vergabe von Neukrediten vorgibt, um eine drohende Gefahr für die Finanzstabilität abzuwehren. Der Verband der Privaten Bausparkassen begrüßt dies grundsätzlich. Allerdings sind Ergänzungen notwendig.

So bestehen Zweifel daran, dass die einschlägigen Analysen und Bewertungen der Deutschen Bundesbank alleinige

Grundlage für die Feststellung von Fehlentwicklungen auf den Immobilienmärkten sein können. Um das Risiko eines zu

frühen oder zu späten Aktivierens der geplanten Instrumente zu minimieren, ist es wichtig, vor einem möglichen „Scharf-

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

schalten“ die am Markt tätigen Wohnungsbaufinanzierungsinstitute bzw. ihre Verbände zu konsultieren. Eine entsprechende Verpflichtung sollte im Gesetz verankert werden.

Abstimmung mit aktuellen Bestrebungen auf europäischer Ebene...

Auch erscheint der Referentenentwurf für ein Aufsichtsrechtergänzungsgesetz dem Verband nicht ausreichend mit den aktuellen Bestrebungen auf europäischer Ebene abgestimmt. Die Konsultation der EU-Kommission zielt darauf ab, makroprudenzielle Maßnahmen zu harmonisieren und zu vereinheitlichen. In dieses Themenfeld gehören auch Maßnahmen wie die Festlegung der Höhe des antizyklischen Kapitalpuffers, aber auch die beabsichtigte Erhöhung der Risikogewichte und die Einführung von Floor-Regelungen für immobilienbesicherte Kredite. Die Einführung zusätzlicher und nicht hinreichend abgestimmter Eingriffsmöglichkeiten durch die nationale Aufsicht könnte dem Ziel der Kommission, der Schaffung eines einheitlichen europäischen level playing field, zuwiderlaufen.

...und mit nicht abgeschlossener Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Zudem sind die vorgesehenen Eingriffsbefugnisse der Finanzaufsicht bei der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien hinsichtlich ihrer Wirkung auf die betroffenen Kreditinstitute nicht isoliert zu betrachten. Mit der noch nicht abgeschlossenen Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie und der noch für 2016 angekündigten Vollendung der Nachkrisen-Reformagenda des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht (z. B. durch Einführung einer Begrenzung der Leverage Ratio, aufsichtliche Behandlung von Zinsrisiken im Bankbuch, Anforderungen zur Unterlegung wohnwirtschaftlicher Kredite mit Eigenmitteln) liegen weitere, zeitgleiche Anforderungen an die Vergabe von Wohn-



Bundesfinanzministerium

Foto: BMF/Hendel

immobilienkrediten vor, die von internationaler Ebene in die nationale Gesetzgebung zu übernehmen und nahezu gleichzeitig von den Kreditinstituten zu erfüllen sein werden.

Umfassende Folgenabschätzung

Die wiederholt von Seiten des Europäischen Parlaments, des Deutschen Bundestages und des Bundesrates aufgestellten Forderungen nach einer umfassenden Abschätzung der Folgen für die Institute sowie eines – auch international – kohärenten Vorgehens sollten auch bei dem vorliegenden Gesetzentwurf berücksichtigt werden, um unerwünschte Auswirkungen auf die Realwirtschaft und die Immobilienfinanzierung zu vermeiden.

Frage der Verhältnismäßigkeit

Grundsätzlich stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit, ob oder inwieweit die im Gesetzentwurf beschriebenen Risiken für die Finanzstabilität angesichts der robusten Schuldentragfähigkeit aufgrund der vorhandenen Regulierungen und Gesetzesvorgaben bei grundpfandrechtl. gesicherten Darlehen für private Wohnimmobilien die über die Verordnungsermächtigung vorgesehenen weitreichenden Eingriffsbefugnisse der Finanzaufsicht tatsächlich rechtfertigen.

Eingriffsschwelle muss nach Auffassung des Verbands jedenfalls eine schwerwiegende Störung der Finanzmarktstabilität sein, die nicht durch andere weniger schwerwiegende Maßnahmen beseitigt werden kann. Ferner muss – nach vorheriger Konsultation – die Absicht, eine Allgemeinverfügung erlassen zu wollen, rechtzeitig angekündigt werden.

Die stabilisierende Wirkung vorhandener Vermögenswerte auf die Ausfallquote bei Immobiliendarlehen muss vor einer Festlegung von Beschränkungen betrachtet werden. So ist die Ermittlung des Beleihungswerts, bei der die zukünftige Veräußerbarkeit unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts vorsichtig bewertet wird, geeignet, den Gefahren einer Überschätzung der Marktwerte der Objekte und damit der Sicherheiten zu begegnen.

Ausnahme von Anschlussfinanzierungen und Bausparfinanzierungen

Vorgesehen ist bisher, dass die Vergabe von Darlehen zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien im Eigentum des Darlehensnehmers unberührt bleibt. Aber auch die vorgesehene Ausnahme von Anschlussfinanzierungen und eine zusätzliche Ausnahme von Bausparfinanzierungen ist vorzunehmen, um

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

den Schutzzweck gegenüber den Verbrauchern – unabhängig von einer aufsichtlichen Entscheidung – tatsächlich erreichen zu können.

Der bisherige Vorschlag ist mit den Regularien der Bausparfinanzierung nicht vereinbar, da die Vorschrift in die aufsichtsrechtlich genehmigten Bauspartarife und die auf dieser Grundlage geschlossenen Bausparverträge eingreifen würde. Ein Bausparer hat sich über viele Jahre durch seine Sparleistungen ein Anrecht auf ein Bauspardarlehen erworben. Insbesondere hat er sich die Höhe der

Tilgung und damit die Laufzeit des Bauspardarlehens, die beim klassischen Bauspartarif bei Vertragsabschluss fest vereinbart wird, verdient. Dieses Recht darf nicht zu einem späteren Zeitpunkt dadurch faktisch ausgehöhlt werden, dass für den Bausparer unvorhersehbare Kreditgrenzen verordnet werden. Einer Bausparfinanzierung geht immer ein Sparprozess und damit eine Eigenkapitalbildung voraus. Die Bausparfinanzierung beruht auf dieser Vorleistung des Kreditnehmers und weist somit keine zyklischen, übertriebenen Expansionsphasen auf.

Keine Mehrfachregulierung

Bereits mit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurden Anforderungen an eine verantwortungsvolle Kreditvergabe an den Verbraucher formuliert. Aus Sicht des Verbandes ist zu prüfen, ob die Anforderungen des § 18a KWG nicht ausreichen, um einer Beeinträchtigung der Finanzmarktstabilität entgegen zu wirken. Eine Mehrfachregulierung von Kreditentscheidungen bei Wohnungsbaufinanzierungen an Verbraucher ist nicht gerechtfertigt. ■

BERICHT AUS BRÜSSEL 1

Neues Präsidium der Europäischen Bausparkassenvereinigung

Im Rahmen der in Budapest stattgefundenen Jahrestagung der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV) wurde turnusmäßig ein neues Präsidium gewählt.

Ing. Jan Jeníček, Vorstandsmitglied bei der Bausparkasse Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (Tschechische Republik), wurde zum neuen Präsidenten gewählt. Er tritt die Nachfolge von Mag. Herbert Pfeiffer an, welcher seit 2001 als 1. Vizepräsident und seit 2007 als Präsident bei der EuBV aktiv war, aber altersbedingt nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stand.

Neu in das Präsidium gewählt wurde als 1. Vize-Präsident Uwe Körbi, Vorstandsmitglied bei der Bausparkasse LBS West (Deutschland). Als 2. Vize-Präsident wurde Dr. Josef Schmidinger, Vorstandsmitglied bei der s Bausparkasse (Österreich), gewählt.

Die EuBV ist ein Zusammenschluss von Kreditinstituten und Einrichtungen, die die Finanzierung von Wohneigentum fördern und unterstützen. Seit 1993 leitet Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender und Hauptgeschäftsführer des Verbandes der privaten Bausparkassen e.V. (Deutschland), als Geschäftsführender Direktor die Aktivitäten der Europäischen Bausparkassenvereinigung. ■



Jan Jeníček

Foto: Raiffeisen stavební spořitelna

BERICHT AUS BRÜSSEL 2

Europakongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung in Budapest

Unter dem Motto „Schöne neue Finanzwelt?“ ist der 18. Europakongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung am 21. Oktober in Budapest zu Ende gegangen, an dem über 130 Teilnehmer aus 25 verschiedenen Ländern teilgenommen haben.



Großes Interesse bei der Veranstaltung in Budapest



Dr. Jürgen Stark, ehemaliger Chefvolkswirt der EZB
Fotos: Gyula Csernok, Fundamenta-Lakáskassza

Der Kongress befasste sich mit den Auswirkungen der Nullzinspolitik und den steigenden regulatorischen Anforderungen für die Finanzwirtschaft, diskutierte die Herausforderungen sowie Chancen durch die Digitalisierung und erörterte die Potentiale, die die energetische Sanierung des Gebäudebestandes mit sich bringt.

Boris Vujčić, Präsident der kroatische Nationalbank, Dániel Palotai, Exekutivdirektor der ungarischen Nationalbank und Dr. Jürgen Stark, ehemaliges Mitglied des Direktoriums der Europäischen Zentralbank, äußerten in ihren Beiträgen Kritik an der andauernden stark akkommodierenden Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, da sie mit zunehmender Dauer wachsende Risiken und Fehlanreize ausmachen und eine Beendigung der unkonventionellen Maßnahmen immer schwe-

rer werde. Dr. Stark ging sogar so weit, die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank als „unangemessen, ineffizient und nicht durch das Mandat gedeckt“ zu bezeichnen. Es stünde der Zentralbank außerdem nicht zu, durch ihre verzerrende Geldpolitik etablierte und von der Zinsmarge abhängige Geschäftsmodelle – wie das der Bausparkassen – zu schädigen.

Weitere Präsentationen hatten die Probleme mit Fremdwährungskrediten für die private Wohnbaufinanzierung in Folge der Finanzkrise in Ungarn, Polen und Rumänien zum Thema. Dabei haben sich die Bausparkassen als bedeutender Stabilitätsanker erwiesen, die prinzipiell keine Fremdwährungsdarlehen vergeben. Ungarn sticht hier exemplarisch heraus: Während das Neugeschäft der anderen

ungarischen Kreditinstitute aufgrund von Turbulenzen mit den Fremdwährungskrediten von 2008 bis 2013 um fast 90 Prozent nachgab, bauten die ungarischen Bausparkassen ihr Geschäft erheblich aus – von einem Prozent stieg ihr Marktanteil bei der privaten Wohnbaufinanzierung auf heute knapp 25 Prozent.

Steigende regulatorische Anforderungen stellen nach Auffassung der Kongressteilnehmer eine wachsende Herausforderung für die Finanzwirtschaft dar, insbesondere aber für kleinere und mittlere Kreditinstitute. Ádám Farkas, Exekutivdirektor der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde, versuchte mit seinem Beitrag, der die aktuellen und kommenden regulatorischen Vorhaben thematisierte, diese Sorgen zu zerstreuen. Es sei keinesfalls die Absicht der Regulierer, klei-

Fortsetzung auf Seite 8

Fortsetzung von Seite 7

neren und mittlere Kreditinstitute unnötig zu belasten. Er gab auch Entwarnung bei der viel diskutierten Leverage Ratio. Die-

se habe laut Untersuchungen seines Hauses keine erhöhten Eigenmittelanforderungen bei den Bausparkassen zur Folge,

sollte sie in einer Höhe von 3 Prozent verbindlich werden. ■

INTERVIEW

Altersgerecht bauen mit Instant Aging

Bauen im demografischen Wandel. Welche Anforderungen stellt das an Architekten und Stadtplaner? Inwiefern müssen auch private Bauherren umdenken? Und wie kann hierbei Instant Aging als innovative Lehrmethode im Architekturstudium helfen? Dazu das Gespräch mit Professorin Gesine Marquardt von der Technischen Universität Dresden.

Sie setzen sich dafür ein, dass Altersforschung an den Architekturfakultäten in Deutschland fest etabliert wird. Ist das tatsächlich nötig? Schließlich gibt es schon eine Vielzahl wissenschaftlicher Einrichtungen, die sich mit der Thematik beschäftigen.

Ziehen wir doch einfach die demografische Entwicklung zu Rate. Dann wissen wir, was die Bauaufgaben der Zukunft sein werden. Das Bauen für das Alter wird uns in jedem Aspekt irgendwo betreffen. Egal, was man baut – ob öffentliches Gebäude oder Wohnhaus. Das schließt im Übrigen auch das Thema Inklusion ein. Wir müssen an alle Nutzer denken und dürfen auch Menschen mit Behinderungen nicht vergessen. Öffentliche Gebäude barrierefrei zu bauen beziehungsweise nachzurüsten ist schon Pflicht. Wir wissen aber noch längst nicht bis in jedes Detail, wie altersgerechtes Bauen tatsächlich geht. Eine Rampe davorsetzen, das kann man immer irgendwo probieren. Aber wie erreichen wir eine wirklich gute Bauqualität des Gebäudes? Von daher: Es ist nötig. Und wir haben es nötig.

Barrierearm oder noch besser barrierefrei ist gleich altersgerecht. Bringt diese Formel die aktuellen Herausforderungen auf den Punkt?

Ihre Frage berührt eine schwierige, zum Teil auch wissenschaftlich vehement geführte Diskussion. Vielleicht so viel: Barrierefreiheit ist die generelle Voraussetzung dafür, dass etwas altersfreundlich ist. Doch nicht jeder wird im hohen Alter irgendwann im Rollstuhl sitzen oder einen Rollator dabei haben, sondern wahrscheinlich viel eher in der Kondition eingeschränkt sein. Und eben dieser Aspekt gehört im Grunde mit in die DIN-Norm beispielsweise zur Barrierefreiheit: Kann man sich zwischendurch auch einmal bequem hinsetzen, wenn der Weg lang wird? Gibt es in der Innenstadt irgendwo ein paar Sitzmöglichkeiten? Hat man beim Einkaufen in einem Supermarkt die Möglichkeit, kurz zu rasten? – Zum einen existieren Schnittmengen mit der Barrierefreiheit. Zum anderen hat Altersfreundlichkeit aber noch einmal ganz besondere Anforderungen an das Bauen, die man geschickt integrieren kann.

Sie greifen zu ungewöhnlichen Methoden, um Ihre Studenten für altersgerechtes Bauen zu sensibilisieren. Ein Thema, das von Desinteresse und Vorurteilen behaftet scheint, wie Sie schreiben. Was kann Instant Aging hier bewirken? Und wie muss man sich das „Altern im Zeitraffer“ vorstellen?

Die Studenten erfahren tatsächlich hautnah – nämlich in einem Alterssimulationsanzug – mit welchen Handicaps 70- oder 90-Jährige zurecht kommen müssen. Man hat nicht mehr genügend Muskelkraft für sein Gewicht – dafür sorgt hier eine Weste mit Gewichten in mehreren kleinen Taschen. Drehbewegungen fallen schwer – durch Gewichte um die Hüften. Weitere Gewichte, die mit Klettverschlüssen wie Bandagen um Arme und Beine gelegt sind, simulieren die Gelenkversteifung. Außerdem: Man sieht gelblicher und gleichzeitig auch schlechter und hört überwiegend nur noch die tiefen Töne. Vergilbung und Hochtonfrequenzschwerhörigkeit sind typische Alterserscheinungen. Dafür haben wir einmal Fehlsichtigkeitsbrillen – auch für andere Einschrän-

Fortsetzung auf Seite 9

Fortsetzung von Seite 8

kungen beim Sehen, zum anderen einen Hörschutz, der die Hochtöne rausnimmt. Wenn ein Partner den anderen dann noch im Rollstuhl schieben muss, was bedeutet das eigentlich? Auch das machen die Testausflüge begreiflich. Empathie zu entwickeln und daraus dann auch bessere Entwürfe – das ist letztlich auch Sinn und Zweck der Übung und solcher Anzüge, die in den USA zuerst für die Mediziner-ausbildung entwickelt und eingesetzt und von uns adaptiert wurden.

Haben Sie selbst den Alterssimulationsanzug ausprobiert und wie haben Sie sich dabei gefühlt?

Schwer fühlt man sich damit. Das ist natürlich auch die Methode. Wie will man sonst schwindende Muskelkraft im Alter darstellen? Ich war sehr mit mir selbst beschäftigt. Die Außenwelt nebenher wahrzunehmen, wie das für Jüngere selbstverständlich ist, das geht nicht. Man muss schauen, dass man die Straße überhaupt gut lang kommt. Und ich hatte schlichtweg Angst, die Treppe hinunterzugehen: Sie wird in der Wahrnehmung zu einer Fläche, wenn die Stufenvorderkanten nicht markiert sind. Gleichzeitig habe ich gemerkt, wie froh ich darüber war, wenn ich trotz Fehlsichtigkeitsbrille die Dinge gut erkennen konnte und wie wichtig dabei starke Kontraste in den richtigen Farben sind. Auch bei Straßenschildern oder Ampelmasten. So können wir das Rot-Gelb-Spektrum auch noch im Alter relativ gut differenzieren, den Blau-Grün-Bereich generell nur sehr schlecht. Forschungen zeigen außerdem: Dieses Spezifikum ist bei Menschen mit Demenz noch stärker ausgeprägt.

Unterwegs in einer Stadt wie Dresden: Was quittieren Sie als Architektin gedanklich mit Anerkennung oder Kritik – bezogen auf Altersfreundlichkeit?

Städte müssen wissen, wie sie in dieser Hinsicht zum Beispiel mit Oberflächen umgehen. In vielen historisch sehr schö-



Prof. Dr.-Ing. Gesine Marquardt, Lehrstuhlinhaberin Sozial- und Gesundheitsbauten an der Fakultät für Architektur an der Technischen Universität Dresden.

Foto: privat

nen Städten – auch hier beim uns im Umland wie etwa Meißen oder Görlitz – findet man teilweise Bodenbeläge, die auch gut berollbar und befahrbar sind, an vielen Stellen wiederum starkes Pflaster. Weil das dem historischen Stadtbild entspricht. Genau da wird der Konflikt zwischen Denkmalschutz und Barrierefreiheit augenscheinlich, der häufig auch nicht lösbar ist. Umso erfreuter bin ich dann jedes Mal über eine geglückte Verbindung zwischen beiden. Indem man beispielsweise einen glatten Streifen in das Pflaster einbringt – ihn wie einen Laufsteg auf eine gute ästhetische Art und Weise integriert.

In den eigenen vier Wänden alt werden. Dieser Wunsch erfüllt sich für langjährige Eigenheimbesitzer nicht unbedingt immer, auch weil die alten

Gebäude beziehungsweise die Umbaukosten das teils nicht hergeben. Sind junge Baufamilien heute baulich besser aufs Altwerden vorbereitet?

Das ist insbesondere in Einfamilienhäusern immer noch ein Problem. Das zeigen beispielsweise auch Interviews mit Dresdner Baugemeinschaften, die eine Studentin im Rahmen ihrer Diplomarbeit geführt hat. Oft fehlt der stufenlose Zugang. Im Erdgeschoss müsste es einen Wohnbereich dergestalt geben, dass dort auch einmal ein Bett stehen kann. Auch ein Duschbad mit Platz zum Sitzen und für den Rollstuhl müsste vorhanden sein. Das Erdgeschoss sollte als kleinste Zelle funktionieren, falls jemand aus der Familie temporär gepflegt werden muss. Das haben die meisten Häuser heutzutage leider nicht. Da gibt es unten ein winziges Gäste-WC und oben das große

Fortsetzung auf Seite 10

Fortsetzung von Seite 9

Familienbad. Außerdem sollten Wohnen und Schlafen auch einmal tauschen können. Wer fit ist, geht hoch ins Wohnzimmer, was vorher Schlafzimmer war. Eine gewisse Nutzungsneutralität, auch das wäre ein wesentlicher Punkt.

Was ist mit den Kosten? Daran scheint es nicht selten zu scheitern?

Das kostet nicht mehr. Es ist wirklich nur ein Mehr an Nachdenken, an geschickter Planung. Und kein Besucher merkt, dass das Haus schon super fürs Alter vorge-

richtet ist. Das ist oft der Wunsch. Es sagt doch niemand, dass da schon Stützklappgriffe im Bad sein müssen. Aber Fläche sollte da sein und die Tür breit genug, damit man auch mit einem Rollator oder einer Unterarmstütze reinkäme. Alles Dinge, die im entscheidenden Moment das Leben sehr erleichtern können. Das muss nicht einmal das Alter sein. Eine Operation, ein Unfall, das soll vorkommen. Und ist die Dusche unten nicht auch praktisch, wenn Kinder im Haus sind? Auch bei einem möglichen Verkauf

dürften – mit Blick auf den demografischen Wandel – solche Details zunehmend eine Rolle spielen und sicher irgendwann auch in die Gebäudebewertung einfließen. Wenn man Bauherren auf all diese Punkte anspricht, ist die Überzeugungsquote hundertprozentig. Das weiß ich nicht zuletzt aus der eigenen Architektenpraxis. Das funktioniert nur über Aufklärung, über gute Beispiele. Da muss man ansetzen. ■

BERICHT AUS BRÜSSEL 3

EZB-Nullzinspolitik: Margendruck, Sparerfrust und Gefahr von Preisblasen

Banken im Margendruck, galoppierende Immobilienpreise und eine Erosion der Sparkultur – die Nullzinspolitik der EZB birgt gewaltige Gefahren in sich. Dies wurde bei einem parlamentarischen Abend deutlich, den der Verband der Privaten Bausparkassen gemeinsam mit dem Observatoire de L'Épargne Européenne – einem französischen Verband, der Informationen zum Sparen in Europa sammelt und bereitstellt, um die Sparkultur zu fördern –, in der Bayerischen Landesvertretung in Brüssel durchführte. Das Thema lautete: „Herausforderungen für langfristiges Sparen im Kontext der Nullzinspolitik“.

Staatsverschuldung weiter aufgebläht

Einleitend wies der „Hausherr“ Wolfgang Lazik, Amtschef des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, darauf hin, dass die EZB zwar zu Beginn der Finanzkrise rasch und richtig gehandelt habe, indem sie Zinsen senkte und unkonventionelle Maßnahmen ergriff. Er kritisierte aber die zunehmenden negativen sozialen und wirtschaftlichen Folgen der fortgesetzten Nullzinspolitik. Sparer würden bestraft und soliden Banken und Versicherungen die Verdienstmöglichkeiten



Wolfgang Lazik

Foto: VdPB

entzogen. Gewinner der Nullzinspolitik seien Schuldner, Anleger mit großem Vermögen sowie die Finanzminister, deren Ausgaben für Schuldzinsen stark schrumpften. Insbesondere die südeuropäischen Länder hätten diesen Spielraum genutzt, ihre Staatsverschuldung weiter aufzublähen, statt notwendige Strukturreformen durchzuführen.

Wähler für mangelnde Strukturreformen verantwortlich

Prof. Dr. Peter Praet, Chefvolkswirt der EZB, betonte, dass Entscheidungen in der

Fortsetzung auf Seite 11

Fortsetzung von Seite 10



Prof. Dr. Peter Praet

Foto: VdPB



Jacques de Larosière

Foto: Vertretung des
 Freistaates Bayern bei der EU



Andreas J. Zehnder

Foto: Vertretung des
 Freistaates Bayern bei der EU

EZB durch Mehrheit erreicht würden. Negativzinsen und unkonventionelle Maßnahmen seien notwendig, da nicht nur die Transmission geldpolitischer Impulse durch die Krise gestört, sondern auch der „natürliche Zins“ durch Megatrends wie ein abnehmendes Produktivitätswachstum oder die demographische Alterung gesunken sei. Eine traditionelle Geldpolitik hätte ihre Wirkung in diesem Umfeld verfehlt. Die unkonventionelle Geldpolitik habe hingegen die Wirtschaftsleistung stabilisiert und die Arbeitslosenrate reduziert. Die Inflation bewege sich wieder auf das gewünschte Niveau hin.

Er widersprach der Feststellung Laziks, dass Niedrigzinsen die Anreize für Regierungen vermindern, Strukturreformen durchzuführen. Vielmehr sei hierfür der Wähler verantwortlich. Die Margen im Zinsgeschäft seien sicher deutlich gesunken. Insgesamt würde sich die Politik der EZB aber positiv auf die Profitabilität der Banken auswirken, da das Kreditgeschäft insgesamt besser laufe und es weniger notleidende Kredite gebe. Praet appellierte an die Kreditinstitute, ihre Geschäftsmodelle zu überdenken und ihre Aufwand-Ertrags-Quote zu verringern. Hier gäbe es noch Spielraum.

Wachsende Investitionstätigkeit bleibt aus

„Welche Auswirkungen hat die Geldpolitik der EZB auf das Spar- und Investitionsverhalten?“ fragte Jacques de Larosière, Präsident des Observatoire de l'Épargne Européenne und ehemaliger geschäftsführender Direktor des Internationalen Währungsfonds sowie Ex-Präsident der französischen Nationalbank. Im Normalfall sei bei fallenden Renditen für risikolose Anlagen mit einer Zunahme der Konsumneigung und einer gesteigerten Anlage von Geldern in Eigenkapitalinstrumente zu rechnen. Doch dies ist laut de Larosière in Europa nicht der Fall. Es gebe auch keine Anzeichen dafür, dass die Ersparnisse nun vermehrt in die Aktienmärkte fließen. Die Nullzinspolitik würde ihre Ziele hier klar verfehlen. Das tue sie auch im Hinblick auf die Investitionstätigkeit im Euroraum. Trotz enormer geldpolitischer Anstrengungen seien die Bruttoinvestitionen seit 2007 rückläufig. Nur wenige Unternehmen machten ihre Investitionstätigkeit im Wesentlichen von den Kreditkosten abhängig. Von Bedeutung seien für sie vielmehr die zu erwartende Absatzmenge, das Wirtschaftswachstum und Vertrauen in die generelle wirtschaftliche Entwicklung. Es

könne sogar sein, dass gerade die lockere Geldpolitik ein Klima der Unsicherheit schaffe, was die Investitionsbereitschaft senke. Zudem schädeten Negativzinsen und eine immer schärfere Regulierung dem Banken- und Versicherungssektor. Dabei übernahmen Banken in der EU 70 Prozent der Wirtschaftsfinanzierung.

Schädliche Nebenwirkungen der Nullzinspolitik

Andreas Zehnder, Vorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen und Präsident der International Union for Housing Finance, formulierte in seiner Rede die Sorgen der Sparer und der Anbieter von langfristigen Sparprodukten. Auch Zehnder lobte das rasche und entschiedene Handeln der EZB zu Beginn der Finanzkrise. Er betonte aber, dass die Nullzinspolitik der derzeitigen, durchaus soliden wirtschaftlichen Lage nicht angemessen sei, zumal die geringe Verbraucherpreisinflation im Wesentlichen durch die gesunkenen Öl- und Rohstoffpreise erklärt werden könne. Je länger die unkonventionelle Geldpolitik anhalte, desto größer würden die Risiken, die sich aus den unbeabsichtigten Konsequenzen ergäben. Eine Exit-Strategie werde zugleich immer schwerer, die positiven Effekte hingegen immer geringer.

Fortsetzung auf Seite 12

Fortsetzung von Seite 11

Studien zeigten, dass Sparbriefe mit vierjähriger Laufzeit in den 80er und 90er Jahren nicht nur in Deutschland, sondern z.B. auch in Frankreich und Italien reale Renditen von über 3 Prozent abgeworfen hätten. Heute lägen die Renditen für vergleichbare Produkte deutlich unter einem Prozent, so dass der Zinseszins-effekt nicht mehr zum Tragen komme. Dabei sei aufgrund sinkender gesetzlicher Rentenniveaus sogar mehr private Vorsorge vonnöten. Ein Ausweichen in riskantere Anlagen hält Zehnder für keinen gangbaren Weg: Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen hätten bei einer Anlage in Aktien viel zu verlieren, zumal die Wertpapiermärkte sich ebenfalls nicht der Zinsentwicklung entziehen können. Die Nullzinspolitik sei auch für Immobilienerwerber alles andere als positiv: Zum einen wachse die Gefahr, dass sich die Schuldner langfristig übernehmen. Zum anderen gehe die Entwicklung mit einem galoppierenden Anstieg bei den Vermögenspreisen einher, so dass jene, die vernünftigerweise ein Eigenkapitalpolster vor dem Immobilienerwerb aufbauen wollten, frustriert mit ansehen müssten, wie ihnen die Hauspreise davonliefen.

Zudem widersprach Zehnder Praet, dass die Politik der EZB positiv für die Profitabilität der Banken sei. Die Banken litten an breiter Front unter der gesunkenen

Zinsmarge. Nur einige wenige Institute könnten die von Praet angeführten Vorteile heben. Es seien gerade die kleineren, einlagenbasierten, zinsabhängigen Institute, darunter auch die Bausparkassen mit ihren europaweit rund 40 Millionen Kunden, die unter der Zinspolitik der EZB litten. Dabei hätten gerade diese Institute über Jahrzehnte hinweg dem Finanzsystem Stabilität verliehen – auch in der Finanzkrise; und sie seien essentiell für die Versorgung der Realwirtschaft mit Fremdkapital. Es könne nicht sein, dass die EZB mit ihrer Geldpolitik solide Geschäftsmodelle schädige und damit Bankenstrukturpolitik betreibe. Das übersteige ganz klar ihr Mandat. Die EZB müsse sobald wie möglich den Sonderzustand verlassen. Ansonsten wäre nicht nur die nächste Finanzkrise vorprogrammiert. Auch die Bürger würden dann die europäische Idee zunehmend in Frage stellen.

Drohende Überregulierung

Burkhard Balz, Mitglied des Europäischen Parlaments und dort im Ausschuss für Wirtschaft und Währung tätig, forderte ein funktionierendes Ganzes bei den zahlreichen Regulierungsmaßnahmen. Das Zusammenspiel in der Regulierung und der Aufsicht müsse auf den Prüfstand gestellt werden. Es gehe um Effektivität und Effizienz, um Klarheit, Ver-



Burkhard Balz, MdEP

Foto: Vertretung des
Freistaates Bayern bei der EU

ständigkeit, Anwendbarkeit und um Proportionalität – die immer noch viel zu kurz komme. Proportionalität werde von vielen anderen als Sonderausnahme missverstanden. Dabei gehe es um risikogerechte Regulierung. Auch er unterstrich die Rolle der kleinen und mittleren Kreditinstitute für die Realwirtschaft. Eine akkommodierende Geldpolitik sei allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung für wirtschaftliche Prosperität. Hierfür seien auch Struktur- und Wirtschaftsreformen nötig sowie Fortschritte beim Schulden- und Bürokratieabbau. Auch müsse stärker darauf geachtet werden, dass die Finanzmarktakteure der Realwirtschaft dienen. ■

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