



# Bundestags- wahl 2021

Positionen  
der deutschen  
Bausparkassen

## 1. Wohnungsmärkte entlasten – auch durch Eigenheimbau

Trotz der Fortschritte im Bereich des Wohnungsneubaus fehlen in Deutschland immer noch Wohnungen – nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum. Auch an altersgerechten Wohnungen mangelt es. Vor allem für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern wird es immer schwieriger, ein bezahlbares Heim zu finden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehört deshalb zu den wichtigsten sozialen Themen unserer Zeit. Weil der Eigenheimbau die tragende Säule des Wohnungsneubaus ist, verdient er besondere Aufmerksamkeit der Politik.

**Folgende Verbesserungen der Rahmenbedingungen sind erforderlich:**

- Neues Bauland ausweisen und zugleich in den Städten nachverdichten
- Akzeptanz von Neubau stärken  
(z. B. durch Best Practice-Beispiele)
- Baukosten durch Verzicht auf überzogene Auflagen senken
- Erwerbsnebenkosten senken  
(z. B. durch Freibetrag bei Grunderwerbsteuer)
- Ausreichend Personal in den Bauämtern vorhalten
- Handwerkmangel bekämpfen
- Förderung des altersgerechten Umbaus verstetigen
- Und vor allem: die Wohneigentumsbildung stärken

**Mehr auf Seite 7**

## 2. Wohneigentumsbildung stärken

Für die Stärkung der Wohneigentumsbildung sprechen viele Argumente: Wohneigentum verwurzelt und stabilisiert. Es ist Generationenvorsorge und leistet auch einen Beitrag zur Generationengerechtigkeit, weil Wohneigentümer im Alter seltener staatliche Unterstützungsleistungen benötigen. Wohneigentum ist Haltefaktor im ländlichen Raum und es befördert die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Außerdem stabilisiert es den Finanzmarkt. Wohneigentum ist der beste Schutz gegen steigende Mieten und ein wichtiger Beitrag für die Altersvorsorge (mietfreies Wohnen im Alter).

Der frühzeitigen Eigenkapitalbildung durch zweckgerichtetes Sparen kommt eine zentrale Rolle zu. Die Verbesserung der Wohnungsbauprämie nach 25 Jahren war ein längst überfälliger Schritt. Die Anpassung an die Inflationsentwicklung sollte künftig in kürzeren Abständen erfolgen.

Um die Wohneigentumsbildung weiter zu stärken, sollte das Baukindergeld in der nächsten Legislaturperiode neu aufgelegt werden. Die bisherigen Erfahrungen zeigen: Es wirkt. Vor allem junge Familien mit niedrigeren und mittleren Einkommen werden durch das Baukindergeld unterstützt. Bei mehr als 60 Prozent der Familien liegt das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen unter 40.000 Euro pro Jahr.

In die gleiche Richtung wirkt eine Verringerung der Erwerbsnebenkosten. Da der Erwerb von Wohneigentum gerade bei jungen Familien in erster Linie an zu wenig Eigenkapital scheitert und dieses zu einem guten Teil zur Deckung der Nebenkosten benötigt wird, würde beispielsweise ein Grunderwerbsteuerfreibetrag für Ersterwerber die Chancen auf Wohneigentum deutlich vergrößern.

Die in jüngerer Zeit wieder ins Gespräch gebrachten Mietkaufmodelle bieten dem Staat ebenfalls einen Ansatzpunkt, um die Wohneigentumsbildung zu fördern. Entscheidend dabei ist jedoch, dass Fehlanreize vermieden und schon vorhandene eigene Sparanstrengungen belohnt werden.

#### **Mehr auf Seite 8**

Mietfreies Wohnen im Alter ist umso wichtiger, je geringer die Alterseinkünfte sind. Nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts sparen Rentnerhaushalte mit Wohneigentum im Schnitt monatlich 669 Euro Miete und damit 35 Prozent ihrer gesetzlichen Rente.

Das mietfreie Wohnen ist ein unverzichtbarer Baustein der privaten Altersvorsorge. Daher muss auch die Eigenheimrente weiterhin in die staatliche Förderung einbezogen werden. Die Eigenheimrente hilft, zweckgerichtet Kapital aufzubauen, und wirkt in der Darlehensphase als „Tilgungsturbo“. Für viele Menschen ist sie die bevorzugte und oftmals einzig mögliche Form, an der Förderung der privaten Vorsorge zu partizipieren. Die Eigenheimrente muss daher in jedem Fall eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu staatlich geförderten privaten Rentenversicherungen und zum Fondssparen bleiben.

#### **Mehr auf Seite 10**

### 3. Eigenheimrente und damit Wohneigentum als Altersvorsorge voranbringen

#### 4. Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen vorantreiben

Wohneigentum ist der klassische Weg zur Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen. In derselben Einkommensklasse bauen Wohneigentümer bis zum Renteneintritt nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts empirica ein rund sechsmal so hohes Vermögen auf wie Mieter. Der Grund: Wohneigentümer sparen deutlich mehr. Auch die im europäischen Vergleich große Vermögensungleichheit in Deutschland ist verschiedenen Untersuchungen zufolge zu einem guten Teil dadurch zu erklären, dass die Wohneigentumsquote hierzulande so niedrig ist. Eine Stärkung der Wohneigentumsbildung in den unteren Einkommensschichten kann folglich zum Abbau der Ungleichheit beitragen.

Um die Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen voranzutreiben, sollte die Arbeitnehmersparzulage verbessert werden. Geboten ist mindestens eine Anpassung an die Inflationsentwicklung seit der letzten Erhöhung im Jahr 1999. Damit würden zum Beispiel die Einkommensgrenzen von heute 17.900/35.800 Euro auf 25.000/50.000 Euro steigen.

**Mehr auf Seite 11**

#### 5. Klimawende vollziehen – privates Engagement der Häuslebauer mobilisieren

Die Klimawende kann nur gelingen, wenn die nach wie vor hohe Bereitschaft von Wohneigentümern, energetisch zu sanieren, genutzt wird. Die neuen Fördermöglichkeiten über das Klimapaket sind ein wichtiger Anreiz zu entsprechenden Investitionen.

Von der Politik sind Stetigkeit und Verlässlichkeit gefragt. Die alternativen Förderansätze – Zuschüsse und die Möglichkeit eines Steuerabzugs – müssen in der nächsten Legislaturperiode in Höhe und Umfang in jedem Fall erhalten, besser noch ausgebaut werden. Auch die schon vorhandenen Sparanreize zum Kapitalaufbau für die Modernisierung nutzen der Energiewende und müssen deshalb weiter gestärkt werden. Wichtig bleibt, dass Investitionen in energetische Sanierungen dem Wirtschaftlichkeitsgebot folgen. Und: Wohneigentümer, insbesondere ältere Menschen, dürfen nicht überfordert werden.

Geprüft werden sollte auch die Umwandlung bzw. Ergänzung des KfW-Zuschusses durch das Instrument eines Sanierungs-Schecks, der über die

gesamte Breite der Immobilienfinanzierer angeboten werden könnte. Die höhere Marktdurchdringung würde Energieeinsparmaßnahmen einen zusätzlichen Schub verleihen.

**Mehr auf Seite 12**

---

Bei der Bekämpfung des Klimawandels spielt der Gebäudesektor nicht nur in Deutschland eine Schlüsselrolle, sondern in der ganzen EU. Die von der Kommission angestoßene EU-weite Renovierungswelle soll die Renovierungsquote deutlich erhöhen.

Zur Einschätzung, ob Immobilien oder Renovierungen als „grün“ gelten und damit zugänglich für grüne Finanzierungen sind, bedarf es einheitlicher Kriterien, die von Kreditinstituten einfach überprüft werden können.

Darlehen für einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen sollten dann automatisch als „grün“ klassifiziert werden, wenn für die jeweiligen Maßnahmen das europäische Eco-Label vergeben wird.

Um eine tatsächliche Renovierungswelle in Gang zu setzen, muss die Sustainable-Finance-Strategie mit ihrem Kernelement „grüne“ Hypothek einheitliche und leicht anwendbare Standards entwickeln.

**Mehr auf Seite 13**

---

Die deutschen Kreditinstitute haben in den herausfordernden Zeiten der Covid-19-Pandemie bewiesen, dass sie in den letzten Jahren ihre Eigenkapitaldecke stärken und auch in Krisenzeiten die erforderliche Flexibilität und Robustheit vorweisen konnten. Im Zuge der Regulierungen nach der Finanzkrise 2007/2008 wurden risikoarmen Geschäftsmodellen oft genauso hohe Anforderungen auferlegt wie risikoreichen. Die Entlastungsmaßnahmen der Regulierungsbehörden während der Covid-19-Pandemie haben jedoch deutlich ge-

6.  
EU-Renovierungswelle  
zum Erfolg verhelfen

7.  
EU-weit proportional  
regulieren –  
Finanzstabilität  
sichern

macht, dass auf viele der in den letzten Jahren im Übermaß erlassenen Regelungen verzichtet werden kann.

Die Robustheit der deutschen Bankenlandschaft ist zudem ihrer einmaligen Vielfalt zu verdanken. Diese Vielfalt im Bankensektor muss erhalten bleiben. Dies geht nur, wenn neue Regulierungsmaßnahmen sich künftig noch mehr an den Prinzipien „Subsidiarität“ und „Proportionalität“ orientieren.

Eine vollständig vergemeinschaftete europäische Einlagensicherung (EDIS) ist abzulehnen. Die Kollektivhaftung würde systemische Risiken erhöhen und eine unfaire Transferunion schaffen. Viele Sparer wären verunsichert. Das würde die Stabilität des deutschen Finanzsystems gefährden.

**Mehr auf Seite 14**

---

## 8. Verbraucherkredite europaweit angemessen regulieren

Bei einer Novellierung des europäischen Verbraucherkredits sollte im Blick behalten werden, dass insbesondere in Deutschland bereits ein hohes Verbraucherschutzniveau besteht. Keinesfalls dürfen die Vertragsparteien – weder Verbraucher noch Kreditgeber – mit regulatorischen Anforderungen überfrachtet werden.

Informationspflichten müssen sich deshalb auf das vom Verbraucher zu Vergleichszwecken wirklich Nötige beschränken. Überbordender Formalismus durch hundert Seiten Papier gehen am Bedarf vorbei und behindern den Online-Abschluss von Finanz- und Darlehensverträgen.

**Mehr auf Seite 15**

## 1. Wohnungsmärkte entlasten – durch Mietwohnungsbau und Eigenheimbau

Trotz der Fortschritte im Bereich des Wohnungsneubaus fehlen in Deutschland immer noch Wohnungen – nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum. Vor allem für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern wird es immer schwieriger, ein bezahlbares Heim zu finden. Die Zahl der neugebauten Wohnungen in Deutschland lag 2019 bei knapp 300.000. Angestrebt waren mindestens 350.000. Der Wohnungsmangel wird damit insbesondere in stark nachgefragten Groß- und Universitätsstädten noch über Jahre ein bestimmendes Thema bleiben. Zudem fehlen in Deutschland mindestens drei Millionen barrierearme Wohnungen – und das bei wachsendem Bedarf angesichts des demografischen Wandels.

Die Schaffung von bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum gehört deshalb zu den wichtigsten sozialen Themen unserer Zeit. Diese Aufgabe kann nur gelingen, wenn seitens der Politik ein geeignetes Umfeld für das Bauen geschaffen wird. Hierzu ist ein breiter Konsens aller Beteiligten in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft notwendig.

In der öffentlichen Diskussion um angespannte Wohnungsmärkte stehen meist Mietwohnungen im Vordergrund. Dabei ist allein die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2019: rund 103.000) deutlich höher als die Zahl der Wohnungen, die beim Bau von Mietshäusern entsteht (2019: rund 77.800). Hinzu kommen selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnungen (2019: rund 65.000). Weil der Eigenheimbau die tragende Säule des Wohnungsneubaus ist, verdient er besondere Aufmerksamkeit der Politik. Wohneigentum darf nicht zum Privileg für Besserverdienende werden.

Eigenheimbau schafft Mietwohnungsraum. Eine Untersuchung des Berliner Forschungsinstituts empirica hat gezeigt, dass selbst Eigenheime am Stadtrand über Umzugsketten innerhalb kurzer Zeit preiswertere Mietwohnungen für Durchschnitts- und Geringverdiener freimachen. Im Ergebnis haben neue Eigenheime kaum geringere soziale Effekte als Mietwohnungen.

### **Folgende Verbesserungen der Rahmenbedingungen sind erforderlich:**

- Neues Bauland ausweisen und zugleich in den Städten nachverdichten
- Akzeptanz von Neubau stärken (z.B. durch Best Practice-Beispiele)
- Baukosten durch Verzicht auf überzogene Auflagen senken
- Erwerbsnebenkosten senken (z.B. durch Freibetrag bei Grunderwerbsteuer)
- Ausreichend Personal in den Bauämtern vorhalten
- Handwerkermangel bekämpfen
- Förderung des altersgerechten Umbaus verstetigen
- Und vor allem:  
die Wohneigentumsbildung stärken.

## 2. Wohneigentumsbildung stärken

### **Für die Stärkung der Wohneigentumsbildung sprechen viele Argumente:**

- Wohneigentum verwurzelt und stabilisiert. Wohneigentum ist nicht nur ein Stück gelebte Freiheit, das zur Eigeninitiative anspornt. Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln auch einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrem Dorf oder ihrer Stadt. Wohneigentum wird als soziale Verpflichtung aufgefasst. Es stabilisiert benachteiligte Stadtquartiere, wie das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) festgestellt hat.
- Wohneigentum ist Generationenvorsorge. Fast drei Viertel der an die nächste Generation vererbten Vermögen beziehen sich nach Zahlen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wer die Wohneigentumsbildung erleichtert, macht gleichzeitig Politik für Familien.
- Wohneigentum leistet einen Beitrag zur Generationengerechtigkeit. Immobilienbesitzer sind weit unterdurchschnittlich auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen. Spätere staatliche Beihilfen – wie Altersgrundsicherung – sind in der Regel nicht erforderlich. Dies entlastet nachfolgende Generationen und ist für diese angesichts des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.
- Wohneigentum ist Haltefaktor im ländlichen Raum. Nicht überall wird das ursprüngliche Dorfleben zu retten sein. Aber es gibt viele Beispiele, die zeigen, dass moderne Wohnansprüche auch außerhalb der Ballungszentren zu erfüllen sind, wenn Voraussetzungen wie eine gute Verkehrsanbindung und der Anschluss an ein leistungsfähiges Internet gegeben sind. Familien zieht es schon seit einigen Jahren zunehmend ins Umland der Großstädte. Der Grund: das in den Großstädten knappe Wohnungsangebot und dementsprechend hohe Mieten und Immobilienpreise. Durch Corona denken viele Mieter verstärkt darüber nach, in eigene vier Wände zu ziehen. Von diesen Mietern können sich laut einer Untersuchung der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung zwei Drittel vorstellen, eine Immobilie in einem ländlichen Umfeld oder einer kleineren Stadt mit höchstens 50.000 Einwohnern zu erwerben. Natürlich muss nicht immer auf der grünen Wiese gebaut werden. Städtische Programme wie „Jung kauft Alt“ sollten Schule machen, um alte Stadtkerne lebenswert zu halten.
- Rund 15 Millionen Menschen in Deutschland haben Migrationshintergrund. Auch Wohneigentum kann zur besseren Integration beitragen, weil es Heimat schafft. In den Herkunftsländern der Eltern und Großeltern ist es oft selbstverständlich, im eigenen Haus zu wohnen. Deshalb überrascht es nicht, dass so viele Zugewanderte nach den eigenen vier Wänden streben und laut Statistischem Bundesamt bereits 35 Prozent ihren Wunsch auch in die Tat umgesetzt haben. Aus Umfragen ist bekannt, dass rund 30 Prozent der Familien mit Migrationshintergrund dies in den nächsten Jahren ebenfalls schaffen möchten.
- Wohneigentum stabilisiert den Finanzmarkt. Aufgrund des hohen Anteils des Nettovermögens, der auf Wohnimmobilien entfällt, ist der Immobilienmarkt für die Finanzmarktstabilität eines Landes sehr wichtig. Im Vergleich zu vielen europäischen Nachbarlän-



dem hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt als ausgesprochen robust erwiesen. Das liegt vor allem an der soliden Baufinanzierungspraxis mit einem hohen Eigenkapitalanteil und der Festzinskultur. Hinzu kommt, dass Bausparer ihre Immobilien systembedingt häufig marktantizyklisch erwerben.

- Allerdings stagniert die Wohneigentumsbildung in Deutschland und ist im internationalen Vergleich zu niedrig, obwohl der Wunsch nach einem Eigenheim sehr ausgeprägt ist. Über die Hälfte der Mieter im Alter von 25 bis 40 Jahren möchte in eigenen vier Wänden leben. Haupthemmnis beim Erwerb von Wohneigentum ist mangelndes Eigenkapital. Niedrige Bauzinsen sind dafür kein Ersatz – zumindest nicht für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen. Nur jeder zehnte jüngere Mieter verfügt heute über ein ausreichendes Eigenkapitalpolster.
- Der frühzeitigen Eigenkapitalbildung durch zweckgerichtetes Sparen kommt eine zentrale Rolle zu. Aus diesem Grund war die Verbesserung der Wohnungsbauprämie nach 25 Jahren ein längst überfälliger Schritt. Er trägt dazu bei, dass schätzungsweise 1,5 Millionen Menschen zusätzlich damit beginnen werden, Geld für die eigenen vier Wände auf die Seite zu legen. Die Anpassung an die Inflationsentwicklung sollte künftig in kürzeren Abständen erfolgen.
- Um die Wohneigentumsbildung weiter zu stärken, sollte das Baukindergeld in der nächsten Legislaturperiode neu aufgelegt werden. Die bisherigen Erfahrungen zeigen: Es wirkt. Vor allem junge Familien mit niedrigeren und mittleren Einkommen werden durch das Baukindergeld unterstützt. Bei mehr als 60 Pro-

zent der Familien liegt das durchschnittliche zu versteuernde Haushaltseinkommen unter 40.000 Euro pro Jahr. Das Baukindergeld wird besonders stark in den ländlich geprägten Bundesländern nachgefragt. Es dürfte auch Abwanderungen aus ländlichen Regionen verhindern und damit die Funktion einer „Bleibeprämie“ erfüllen. Der Neubauanteil an den Baukindergeldzusagen ist mittlerweile auf ein Drittel gestiegen. Kernziel dieses Instruments sollte jedoch nach wie vor die Wohneigentumsbildung sein – unabhängig davon, ob diese im Neubau oder im Bestand stattfindet. Familien, die sich mithilfe des Baukindergeldes ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen, machen in der Regel in beiden Fällen Mietraum frei.

- In die gleiche Richtung wirkt eine Verringerung der Erwerbsnebenkosten. Da der Erwerb von Wohneigentum gerade bei jungen Familien in erster Linie an zu wenig Eigenkapital scheitert und dieses zu einem guten Teil zur Deckung der Nebenkosten benötigt wird, würde beispielsweise ein Grunderwerbsteuerfreibetrag für Ersterwerber die Chancen auf Wohneigentum deutlich vergrößern.
- Die in jüngerer Zeit wieder ins Gespräch gebrachten Mietkaufmodelle bieten dem Staat ebenfalls einen Ansatzpunkt, um die Wohneigentumsbildung zu fördern. Entscheidend dabei ist jedoch, dass Fehlanreize vermieden und schon vorhandene eigene Sparanstrengungen belohnt werden. Erleichtert werden könnte z. B., je nach dem gewählten Modell, ob klassischer Mietkauf wie beim Auto-Leasing oder Optionsmodell, das Ansparen einer „Einstiegs- bzw. Schlussrate“.

### 3. Eigenheimrente und damit Wohneigentum als Altersvorsorge voranbringen

Wohneigentum bedeutet: Zusatzrente im Alter.

- Mietfreies Wohnen im Alter ist umso wichtiger, je niedriger die Alterseinkünfte sind. Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigt: Bei 4 von 10 Rentnerhaushalten, die zur Miete wohnen, liegt die Wohnkostenbelastung über 40 Prozent. Von den älteren Eigentümerhaushalten haben nur 5 Prozent eine solch hohe Wohnkostenlast. Nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts sparen Rentnerhaushalte mit Wohneigentum im Schnitt monatlich 669 Euro Miete und damit 35 Prozent ihrer gesetzlichen Rente. Dabei ist Wohneigentum die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann.
- Die Eigenheimrente hilft, zweckgerichtet Kapital aufzubauen, und wirkt in der Darlehensphase als „Tilgungsturbo“. Für viele Menschen ist sie die bevorzugte – und oftmals einzig mögliche – Form, an der staatlichen Förderung der privaten Altersvorsorge zu partizipieren. Auch von Verbraucherschützern wird dieses Instrument anerkannt.
- Die Eigenheimrente kann bekanntlich auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und im Rahmen von Baugemeinschaften genutzt werden. Baugemeinschaften stehen heute vielfach für weniger Flächenverbrauch und bezahlbaren Wohnraum mit Lebensqualität und Gemeinsinn. Sie sind Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und gerade in Städten eine willkommene Ergänzung zur klassischen Wohnform im Eigentum.
- Das mietfreie Wohnen ist ein unverzichtbarer Baustein der privaten Altersvorsorge. Im Zuge der geplanten Weiterentwicklung der Förderung der privaten Altersvorsorge sollte sie als eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu privaten Rentenversicherungen und zum Fondssparen gestärkt werden.
- Außerdem sollte die Verzinsung des Wohnförderkontos an das gegebene Marktumfeld angepasst werden.

## 4. Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen vorantreiben

- Wohneigentum ist der klassische Weg zur Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen. Ein erfolgreicher Vermögensaufbau ist nicht allein eine Frage des Einkommens, sondern insbesondere eine Frage der Bereitschaft, für Wohneigentum zu sparen. In derselben Einkommensklasse (Haushaltsnettoeinkommen: 1.700 bis 2.300 Euro) bauen Wohneigentümer bis zum Renteneintritt nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts empirica ein sechsmal so hohes Vermögen auf wie Mieter. Der Grund: Wohneigentümer verzichten auf Konsum und legen mehr auf die hohe Kante.
- Aus den gleichen Gründen, die für eine Verbesserung der Wohnungsbauprämie gesprochen haben, sollte auch die Arbeitnehmersparzulage aufgewertet werden. Konkret schlagen wir mindestens eine Anpassung an die Inflationsentwicklung seit der letzten Erhöhung im Jahr 1999 vor. Das heißt:
  - Anhebung der Einkommensgrenzen von heute 17.900 bzw. 35.800 Euro auf 25.000 bzw. 50.000 Euro
  - Erhöhung der förderfähigen Einzahlungen von heute 470 bzw. 940 Euro auf 620 bzw. 1.240 Euro
  - Heraufsetzung des Fördersatzes für die wohnwirtschaftliche Verwendung von heute 9 auf 10 Prozent analog der Wohnungsbauprämie.

## 5. Klimawende vollziehen – privates Engagement der Häuslebauer mobilisieren

- Etwa 30 Prozent des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland entstehen beim Betrieb von Gebäuden, davon ein großer Teil in Wohngebäuden. Gemäß den Klimaschutzplänen der Bundesregierung soll der Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral sein. Das ist ein ambitioniertes Ziel. Zwei Drittel der Wohngebäude in Deutschland wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet. Das Potenzial für Energieeinsparungen ist gerade bei diesen Gebäuden sehr groß. Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich zu reduzieren, wurden Ende 2019 mit dem Klimaschutzpaket Maßnahmen auf den Weg gebracht, die darauf abzielen, die Sanierungsbereitschaft der privaten Haus- und Wohneigentümer deutlich zu steigern.
- Die amtliche Statistik bestätigt, dass Selbstnutzer schon jetzt die treibenden Kräfte beim Heizen mit erneuerbaren Energien sind: Fast drei Viertel der Wohnungen in Deutschland, in denen erneuerbare Energieträger zum Einsatz kommen, werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Damit übersteigt der Anteil der Selbstnutzer an den klimafreundlich geheizten Wohnungen die allgemeine Eigentümerquote von 46,5 Prozent deutlich.
- Grundsätzlich ist das Engagement der Eigentümer für den Klimaschutz hoch: 36 Prozent aller Immobilienbesitzer wollen in den nächsten zwei Jahre in Energieeinsparungen investieren – weitere zwölf Prozent in den nächsten drei bis vier Jahren. Dabei hat sich gezeigt, dass die neuen Fördermöglichkeiten ein wichtiger Anreiz für entsprechende Investitionen sind.
- Zweckgerichtet gespart wird dafür auch. Es ist bekannt, dass etwa 40 Prozent der Wohneigentümer dafür regelmäßig Geld auf die Seite legen – vielfach mit einem Bausparvertrag. Allein im letzten Jahr haben die Bausparkassen rund 20 Milliarden Euro für die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen ausgezahlt. Der größte Teil davon floss in energetische Sanierungen.
- Die staatliche Unterstützung der energetischen Sanierung bleibt als Anreiz unverzichtbar. Von der Politik sind Stetigkeit und Verlässlichkeit gefragt. Die alternativen Förderansätze – Zuschüsse und die Möglichkeit eines Steuerabzugs – gilt es, in der nächsten Legislaturperiode in Höhe und Umfang mindestens zu bewahren. Nur wenn sich Investitionskosten schneller als bisher rechnen, rückt das Ziel, die Sanierungsquote bei Wohngebäuden von heute ein auf zwei, besser drei Prozent zu steigern, in den Bereich des Möglichen. Auch die schon vorhandenen Sparanreize zum Kapitalaufbau für die Modernisierung müssen im Dienste der Energiewende weiter gestärkt werden. Wichtig bleibt dennoch, dass Investitionen in energetische Sanierungen dem Wirtschaftlichkeitsgebot folgen. Und: Wohneigentümer, insbesondere ältere Menschen, dürfen nicht überfordert werden.
- Zur Mobilisierung zusätzlicher Mittel für den Klimaschutz sollte in einem weiteren Schritt geprüft werden, wie es Wohneigentümern ermöglicht werden kann, Riester-geförderte Produkte flexibel auch für die energetische Modernisierung ihrer selbstgenutzten Immobilie einzusetzen.
- Geprüft werden sollte auch die Umwandlung bzw. Ergänzung des KfW-Zuschusses durch das Instrument eines Sanierungs-Schecks, der über die gesamte Breite der Immobilienfinanzierer angeboten werden könnte. Die höhere Marktdurchdringung würde Energieeinsparmaßnahmen einen zusätzlichen Schub verleihen.

## 6. EU-Renovierungswelle zum Erfolg verhelfen

- Auch europaweit steigt die Bedeutung des Themas „nachhaltige Finanzierung“. Die Bausparkassen sind als klassische Wohnbaufinanzierer mit ihrem risikoarmen Kreditgeschäft schon vom Ansatz her „nachhaltig“. Dafür sprechen auch die im Vergleich extrem niedrigen Ausfallquoten.
- Bei der Bekämpfung des Klimawandels spielt der Gebäudesektor nicht nur in Deutschland eine Schlüsselrolle, sondern in der ganzen EU. Schätzungsweise 35 Prozent der Immobilien in der EU sind über 50 Jahre alt. Fast 75 Prozent des Bestands sind nicht energieeffizient. Die von der Kommission angestoßene EU-weite Renovierungswelle soll die Renovierungsquote, die auch hier aktuell nur bei einem Prozent liegt, deutlich erhöhen.
- Diese Initiative steht im Kontext mit weiteren Gesetzesinitiativen im Bereich des Green Deals. Energetische Renovierungen sollen demnach als nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten anerkannt werden, sofern sie zu einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent führen.
- Das besondere Modell der Baufinanzierung durch die Bausparkassen muss nicht nur bei aufsichtsrechtlichen Aspekten berücksichtigt werden, sondern auch bei Vorgaben im Bereich der nachhaltigen Finanzierung. Zur Einschätzung etwa, ob Immobilien oder Renovierungen als „grün“ gelten und damit zugänglich für grüne Finanzierungen sind, bedarf es einheitlicher Kriterien, die von Kreditinstituten einfach überprüft werden können. Darlehen für einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen sollen dann automatisch als „grün“ klassifiziert werden, wenn für die jeweilige Maßnahme das europäische Eco-Label vergeben wird.
- Um eine tatsächliche Renovierungswelle in Gang zu setzen, muss die Sustainable-Finance-Strategie mit ihrem Kernelement „grüne“ Hypothek einheitliche und leicht anwendbare Standards entwickeln. Diese sollten aus verfügbaren Kriterien wie nationalen Bau-normen oder Anwendbarkeit von Förderprogrammen abgeleitet werden. Neben der erforderlichen Transparenz der Anforderungen sollten neue Strategien oder Initiativen im Bereich der nachhaltigen Finanzierung die bestehenden ergänzen. Nur wenn die Vorschriften unbürokratisch, handhabbar und effizient sind, wird die Kreditwirtschaft ihren Beitrag zu mehr Klimaschutz leisten können.

## 7. EU-weit proportional regulieren – Finanzstabilität sichern

- Die deutschen Kreditinstitute haben in den herausfordernden Zeiten der Covid-19-Pandemie bewiesen, dass sie in den letzten Jahren ihre Eigenkapitaldecke stärken und auch in Krisenzeiten die erforderliche Flexibilität und Robustheit vorweisen konnten. Einige der zahlreichen in den Jahren nach der Finanzkrise 2007/2008 auf europäischer Ebene entwickelten neuen Regeln im Banken- und Kapitalmarktbereich haben ihre Wirkung gezeigt. Jedoch wurden zum einen risikoarmen Geschäftsmodellen oft genauso hohe Anforderungen abverlangt wie risikoreichen. Zum anderen haben die Entlastungsmaßnahmen der Regulierungsbehörden während der Covid-19-Pandemie deutlich gemacht, dass viele der in den letzten Jahren im Übermaß erlassenen Regelungen verzichtbar sind. Hierzu gehören insbesondere die vielen Melde- und Offenlegungsanforderungen, die gerade kleine und risikoarme Institute unverhältnismäßig belasten.
- Die Robustheit der deutschen Bankenlandschaft ist zudem ihrer einmaligen Vielfalt zu verdanken. Diese Vielfalt im Bankensektor muss erhalten bleiben. Dies geht nur, wenn neue Regulierungsmaßnahmen sich künftig stärker an den Prinzipien „Subsidiarität“ und „Proportionalität“ orientieren. Es bedarf maßgeschneiderter Lösungen für die sehr unterschiedlichen Geschäftsmodelle. Beispielsweise müssen Melde- und Offenlegungsanforderungen an die Größe und den Risikogehalt des zugrundeliegenden Geschäfts angeglichen werden.
- Viele Institute mit einem risikoarmen Geschäftsmodell sehen sich lediglich mit einer geringen Anzahl ausfallgefährdeter Kredite konfrontiert und tragen so wesentlich zu der Stabilität des europäischen Finanzsystems bei. Insbesondere die Ertragskraft von Instituten mit einem risikoarmen Geschäftsmodell sollte daher nicht durch unverhältnismäßige Anforderungen belastet werden.
- Bei anstehenden Umsetzungen internationaler und europäischer Regelungen sollte der Proportionalitätsaspekt eine herausragende Rolle spielen. Durch die Berücksichtigung von Verlustquoten der Vergangenheit können risikoarme Geschäftsmodelle an Attraktivität gewinnen.
- Die im Kontext der Bankenunion diskutierte vollständig vergemeinschaftete europäische Einlagensicherung (EDIS) ist abzulehnen. Sie würde den Einstieg in eine unbegrenzte Haftung unter Banken für fremde Risiken bedeuten, systemische Risiken in Europa erhöhen und eine unfaire Transferunion schaffen. Zudem würde eine Kollektivhaftung viele Sparer verunsichern und die Stabilität des deutschen Finanzsystems gefährden. Bevor über EDIS diskutiert wird, müssen Vorbedingungen erfüllt sein, darunter der Abbau notleidender Kredite, die Eigenkapitalgewichtung von den durch Kreditinstitute gehaltenen Staatsanleihen sowie die Angleichung des Unternehmensinsolvenzrechts.

## 8. Verbraucherkredite europaweit angemessen regulieren

- Grundsätzlich ist es sinnvoll, die EU-Verbraucherkreditrichtlinie auch im Anwendungsbereich der darunterfallenden Kredite an die Herausforderungen der Digitalisierung anzupassen. Dabei sollte jedoch im Blick behalten werden, dass insbesondere in Deutschland bereits viele der europäischen Regelungen „überschießend“ umgesetzt worden sind („gold plating“), womit der Verbraucherschutz hierzulande bereits ein hohes Niveau besitzt.
- Informationspflichten müssen sich auf das vom Verbraucher zu Vergleichszwecken wirklich Nötige beschränken. Überbordender Formalismus durch hundert Seiten Papier gehen am Bedarf vorbei und behindern den Online-Abschluss von Finanz- und Darlehensverträgen.
- Keinesfalls dürfen die Vertragsparteien – weder Verbraucher noch Kreditgeber – mit regulatorischen Anforderungen überfrachtet werden. Eine weitere Einschränkung der Kreditvergabepaxis würde zum Beispiel dazu führen, dass ein zwar zahlungsfähiger, aber einkommensschwacher Verbraucher aufgrund seines Risikoprofils künftig, wenn überhaupt, schwerer an einen Kredit käme.



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin,  
[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)



**Bundesgeschäftsstelle  
Landesbausparkassen**

Friedrichstraße 83, 10117 Berlin, [www.lbs.de](http://www.lbs.de)

