



EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

2021 lag der Zins für Finanzierungen mit einer Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren bei durchschnittlich 1,09 Prozent. Mittlerweile sehen wir eine Zwei vor dem Komma. Nicht wenige Experten halten 2,5 bis 3 Prozent für zehnjährige Darlehen im Jahresverlauf für realistisch. Was die Entwicklung angeht, ist die Unsicherheit derzeit groß wie nie.

Sollte sich die Inflation verfestigen, wofür einiges spricht, dürften die Bauzinsen mittel- und langfristig weiter anziehen. Das Ifo-Institut hat schon Ende 2021, gut drei Monate vor dem Angriffskrieg Putins in der Ukraine, für den Fall einer Verfestigung einen langfristigen Anstieg auf 4 Prozent in den Raum gestellt. Die damalige Inflationsrate lag bei 5 Prozent; mittlerweile liegt sie bei über 7 Prozent. Die Furcht vor einer Stagflation, also Inflation gepaart mit wirtschaftlicher Stagnation, ist groß, und viele Finanzierungskunden machen sich Sorgen.

Diejenigen, die das Ende ihrer Zinsbindungsfrist nah vor Augen haben, schließen vermehrt ein sogenanntes Forward-Darlehen ab, um sich für die Anschlussfinanzierung die jetzt noch günstigeren Konditionen zu sichern. Liegt dieser Zeitpunkt in weiterer Ferne und will man auf Nummer sicher gehen, bietet sich der gute alte Bausparvertrag an. Bei neuen Finanzierungen gilt dies erst recht. Im Schnitt dauert es knapp 30 Jahre, bis ein Immobiliendarlehen zurückgezahlt ist. Zinsabsicherung ist vor diesem Hintergrund das Gebot der Stunde!

Bernd Hertweck

Sparmotiv Wohneigentum legt deutlich zu

– Frühjahrsumfrage 2022 der privaten Bausparkassen –

„Altersvorsorge“, „Wohneigentum“ und „Kapitalanlage“: Diese drei zentralen Sparmotive haben 2022 an Bedeutung gewonnen. Das Sparmotiv „Konsum“ verzeichnet hingegen einen Rückgang. Zu diesem Ergebnis kommt die Frühjahrsumfrage 2022 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 74. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

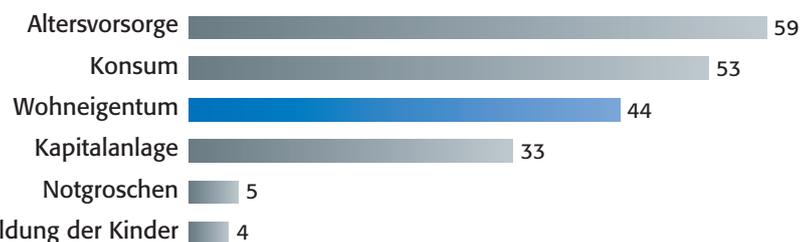
„Altersvorsorge“ ist mit 59 Prozent und einem Plus von vier Prozentpunkten gegenüber der letzten Herbstumfrage wieder das meistgenannte Sparmotiv. „Konsum“ – verstanden als Sparen für größere Anschaffungen – nennen 53 Prozent der Befragten. Das entspricht einem Rückgang um 3 Prozentpunkte. Ein Plus um 6 Prozentpunkte von 38 auf 44 Prozent verzeichnet das Sparmotiv „Wohneigentum“. „Die Sehnsucht nach eigenen vier Wänden ist Ausdruck von Zukunftsvorsorge, Generationenverantwortung und des Wunsches nach Sicherheit in unsicheren Zeiten“, erklärte

Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen. Diese seien auf der Finanzierungsseite durch hohe Inflation und Sorgen vor einem möglichen Zinsanstieg geprägt, was dem Bausparen als Zinsabsicherungsinstrument zugutekomme.

Auch die „Kapitalanlage“ wird mit aktuell 33 Prozent – nach zuletzt 29 Prozent – häufiger als Sparmotiv genannt. 5 Prozent – nach 6 Prozent im Herbst – nennen „Notgroschen“ und 4 Prozent statt zuvor 3 Prozent „Ausbildung der Kinder“.

Sparmotive der Bundesbürger

Frühjahrsumfrage 2022 · Durchschnittliche Anteile in Prozent*



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

INHALT

Wo Wohnen in WGs für Studenten wenig kostet	2	Wortwechsel spezial	7
Eigenheimbau bleibt wichtigste Säule des Wohnungsbaus	5	Verband der Privaten Bausparkassen unterzeichnet Absichtserklärung des UN-Umweltprogramms	8
Top-Geldanlagen 2022	6		

STUDENTEN UND AZUBIS ALS BAUHERREN

Wo Wohnen in WGs für Studenten wenig kostet

Studenten und Azubis, die in Eigenregie ein Wohnheim bauen? Das gibt es vorerst wohl nur in Heidelberg. Das Richtfest vor einem Jahr war noch digital. Der Einzug jetzt im Sommer findet live statt und als Nächstes die Sanierung des Altbaus auf dem ehemaligen Militärgelände.

In diesem Sommer soll für rund 180 Bewohner Einzug in das neue Studenten- und Azubi-Wohnheim in Heidelberg sein. Felix Girault, der sich bei der Planung und auf der Baustelle vier Jahre lang engagiert hat, ist nicht dabei. Denn bis dahin wird der 25-Jährige seinen Studienabschluss als Master in der Tasche haben. Das jahrelange Engagement neben dem Geografiestudium also für lau? – Für ihn kein Grund für Frust. „Weil man auf dem Weg dahin sehr viel gelernt, Freundschaften geknüpft, wertvolle Erfahrungen für das Berufsleben gesammelt hat. Viele, die schon seit Jahren dabei sind, ziehen nicht ein.“ Aber sie bleiben wie Felix Girault dem Projekt in Selbstverwaltung auch weiter verbunden. Das geht nach dem Neubau in Holzkonstruktion für rund 20 Millionen Euro in die nächste Runde. Jetzt sind die beiden Bestandsbauten auf dem ehemaligen Militärgelände im Süden Heidelbergs an der Reihe. „Die Abrissarbei-

ten in den Gebäuden laufen gerade an.“ Dabei machen sich die Studenten nützlich. Demontiert wird zum Beispiel die alte amerikanische Elektroinfrastruktur. Anderes wie etwa die Treppengeländer, ein Teil der Türen, des Bodenbelags und

der Bäder soll erhalten bleiben. Aus dem Pförtnerhaus wird ein Treffpunkt mit einem kleinen Café, auch für die Nachbarschaft im Heidelberger Stadtteil Rohrbach.



Variabel und flexibel in Gemeinschaft wohnen, lernen, arbeiten und studieren

Foto: dgj Architects

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2



Immer den Überblick behalten – das muss Felix Girault als angehenden Geograf und Projektkoordinator des Wohnheims

Foto: Uli Hillenbrand



Konzentration auf das Wesentliche – in Studium und Ausbildung wie beim Wohnen, die Holzmöbel in den WG-Zimmern sind teils Marke Eigenbau, teils gespendet

Foto: Projektgruppe_CA

Ohne Moos nix los

Wie im Neubau werden auch im sanierten Altbau, mit rund 80 Plätzen, nicht allein Studenten, sondern auch Azubis beziehungsweise Schulabgänger wohnen, die sich hier in einem Orientierungsjahr über ihr berufliches Fortkommen klar werden können. Und wie dort sind auch hier wieder Direktkredite und Spenden nötig, die dann als Eigenkapitalersatz für einen größeren Bankkredit fungieren.

Insgesamt 2,3 Millionen Euro Direktkredite sammelten die jungen Leute für den Holz-Neubau ein. „Diese Nachrangdarlehen wie auch Spenden kamen aus ganz unterschiedlichen Quellen – zum Teil von Freunden und Verwandten. Mit der Zeit waren es auch immer mehr Kreditgeber und Spender aus der Heidelberger Bevölkerung – über unsere Infostände auf Wochenmärkten und dann über die Presse. Mittlerweile unterstützen uns Menschen auch bundesweit“, so Felix Girault, der sich derzeit als Projektkoordinator um die Altbau- und Sanierung kümmert und hier der Mittler zwischen Architekten und der jungen Baugruppe ist.

Für Kauf und Sanierung der Altbauten mit Gesamtkosten von acht Millionen Euro werden voraussichtlich 1,5 Millionen Euro Direktkredite und Spenden gebraucht. Die Werbetrommel wird deshalb kräftig weitergerührt – auch für Unterstützung jeglicher Art.

Do it yourself

Gelder einwerben, Bauzäune aufstellen, Malern, Möbel entwerfen und bauen: Viele Mitmach-Möglichkeiten für die Studis. „Wer Lust auf handwerkliche Arbeit und/oder den Umgang mit einer CNC-Fräse hat, ist in der Werkstatt immer willkommen.“ Eine Einladung auf der Projekt-Website, der auch Felix Girault gern gefolgt ist – „als Ausgleich zum Alltag vor dem Computer“. Bevor die Holzmöbel Marke Eigenbau in der Wohnheim-Werkstatt allerdings endgültig Form annehmen, wurde vieles ausgetestet und verbessert. „Das ist ja die Idee dahinter, dass man durch Machen, durch Schaffen etwas lernt“, sagt der angehende Geograf über seine Erfahrungen, die er mit vielen anderen teilt.

Ordentlich gepowert wurde in den Sommer-Workcamps, zwei davon in deutsch-

französischer Besetzung. „Wir haben gepflastert, gefräst, Gerüste abgebaut, aber natürlich auch geredet, gelacht und gekocht!“, notierten die Beteiligten 2021. Und es gab dort außerdem Workshops, unter anderem zum nachhaltigen und sozialen Bauen und Wohnen.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – das sei schließlich das Ziel des Projekts, merkt Felix Girault an. Mit dem Zusatz: „Und zwar dauerhaft. Außerdem so, dass bezahlbares Bauen und Sanieren die ökologische Seite nicht ausschließt.“ Das deckt sich dann auch mit den verschiedenen Modellprogrammen und Fördertöpfen, aus denen das Projekt unterstützt wird – angefangen von „Holz innovativ“ bis „Variowohnen“. Von Förderprogrammen der KfW und Umweltbank bis hin zu Landes- und kommunalen Programmen. Und es schließt Experimentieren und Ausprobieren ein.

Es geht immer noch grüner

Auch von daher gewinnt man den Eindruck, dass nahezu fast alles, was auf der Öko-Schiene derzeit möglich ist, Eingang in das Neubauprojekt gefunden hat: innovative Holzkonstruktion, Recy-

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

clingbeton für die Bodenplatte, Modul- und Passivhausbauweise, barrierearme Planung und flexible Wände im Neubau, so dass sich die Zimmergröße zu Gunsten von mehr Gemeinschaftsfläche der WGs halbieren lässt. „Unsere Umfragen haben ergeben, dass gut zwei Drittel sich dabei für das Maximum an Gemein-

schaftsfläche entscheiden würden“, so der Masterstudent. Die 180-kWp-Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird von einer Energiegenossenschaft betrieben, die den Strom günstiger an die WG-Mieter verkauft und Überschüsse ins Netz einspeist. „Wir haben aber auch einen Stromspeicher im Gebäude.“

Als Felix Girault sein Studium vor sechs Jahren in Heidelberg begann, kostete ein WG-Zimmer in der Stadt im Durchschnitt ca. 350 Euro warm, heute etwa einen Hunderter mehr. – Im Vergleich zu den Preisen vor der Pandemie stieg die durchschnittliche Miete für ein WG-Zimmer in Heidelberg um rund 40 Euro

Zahlen und Fakten

Standort: Konversionsfläche „US-Hospital“ in Heidelberg-Rohrbach

Wohnkonzept: nicht gewinnorientiert. Mieter sind zugleich Miteigentümer

Projektträger: Collegium Academicum GmbH
www.collegiumacademicum.de

Idee: entstand 2013

Beratung durch: Mietshäusersyndikat (gemeinnützige Gesellschaft, die Häuser erwirbt, die dann in Kollektiv-eigentum übergeführt werden).

Geplanter Einzug: Oktober 2023

Neubau

- 4 Etagen mit 176 Zimmern für 46 Wohngemeinschaften in Dreier- und Vierer-WGs (Studenten und Azubis, angehende Doktoranden)
- alle möbliert vermietet mit selbstgebaute oder gespendete Möbeln

- Zimmer mit beweglichen Trennwänden. Standardgröße 14 Quadratmeter. Verkleinerung um die Hälfte zu Gunsten des WG-Gemeinschaftsraums möglich – Maximum 50 Quadratmeter. Praxismodell für die Erforschung flächensparenden Wohnens. Jede WG entscheidet über Aufteilung selbst.
- Ein begrünter Dachgarten als Begegnungsstätte verbindet die oberen Wohnungen.
- Erdgeschoss mit Gemeinschaftsflächen: Werkstatt, Veranstaltungsraum und ein Multifunktionsraum mit Küche
- Niedrigenergiestandard KfW 40 Plus
- Regenwasser-Auffangstation
- Einzug: Sommer 2022
- Nach dem Studium/der Ausbildung kann man ggf. noch sechs Monate wohnen bleiben.

Altbau

- 80 Zimmer, bis 50 davon für Schulabgänger im Orientierungsjahr, mehrere Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau
- KfW-55-Standard angestrebt

Finanzierung

- Bankkredite (gefördert durch KfW)
- Direktkredite – willkommen ab 1000 Euro (500 Euro Studis, Azubis), Zinssatz zwischen 0 Prozent und 1,20 Prozent, Mindestlaufzeit zwei Jahre/Spenden
- Fördermittel
- Eigenleistungen

Tilgung der Kredite

- Die Bankkredite und Direktkredite werden über die Mieteinnahmen getilgt. Über diese Mieten werden auch die großen Gemeinschaftsflächen mitfinanziert.



In diesem Sommer bezugsfertig – das Studenten-und-Azubi-Wohnheim in Heidelberg

Foto: Uli Hillenbrand

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

auf 450 Euro, so eine aktuelle Studie des Moses Mendelssohn Instituts in Kooperation mit dem Immobilienportal WG-gesucht.de.

Community auf Zeit

Für das WG-Zimmer im neuen Wohnheim fallen ca. 310 Euro monatlich an plus Internetanschluss und Strom. Fazit Felix Girault: „Bezahlbares Wohnen erreichen wir unter anderem dadurch, dass wir gemeinnützig handeln und die Gebäude – über die Vereinsstruktur – denjenigen gehören, die darin wohnen.“ Wenn er und andere Enthusiasten, die sich bei dem studentischen Wohnprojekt engagiert haben, dort nun nicht einziehen, wer dann konkret? „Wer bei uns einzieht, muss sich auch in die Gemeinschaft einbringen. Sie lebt von der Selbstverwaltung. Diese günstigen Mieten funktionieren schließlich nur, wenn jeder eine kleine Aufgabe übernimmt: ob Treppenhausfegen, Aktualisierung der Finanzplanung oder Einwerben neuer Direktkredite“, sagt Felix Girault. Das Bewerbungsverfahren sei insofern eher ein Kennenlernen. „Wir schauen, ob der oder diejenige, sich mit dem Leitbild auf



Sie gehören zu denen, die sich für das Wohnprojekt engagieren

Foto: Johannes Roßnagel

unserer Website auseinandergesetzt hat und ob er Bereitschaft für gemeinschaftliches Wohnen mitbringt oder vielleicht auch schon Erfahrung in dieser Hinsicht oder ob er sich ehrenamtlich engagiert hat.“ Nicht zuletzt wird auch darauf geschaut, dass nicht nur angehende Physi-

ker, Psychologen und Geografen einziehen, die in Heidelberg stark vertreten sind, sondern auch andere Studien- und Ausbildungsrichtungen. Drei Viertel der 176 WG-Zimmer im Neubau sind inzwischen vergeben. ■

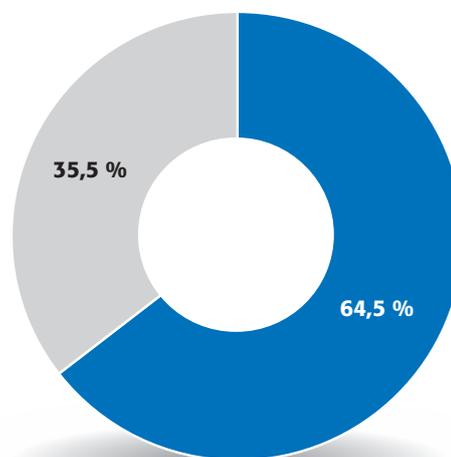
Eigenheimbau bleibt wichtigste Säule des Wohnungsbaus

Wie wichtig der Eigenheimbau ist, zeigt sich auch daran, dass dessen Anteil – bezogen auf die Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden – bei 64,5 Prozent liegt.

Wohnungsbaugenehmigungen 2021

Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden

- 1 u. 2-Familienhäuser und Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern



Quelle:
Statistisches Bundesamt

SPARVERHALTEN DER BUNDESBÜRGER

Top-Geldanlagen 2022

– Girokonto und Sparbuch als Anlageverlierer –

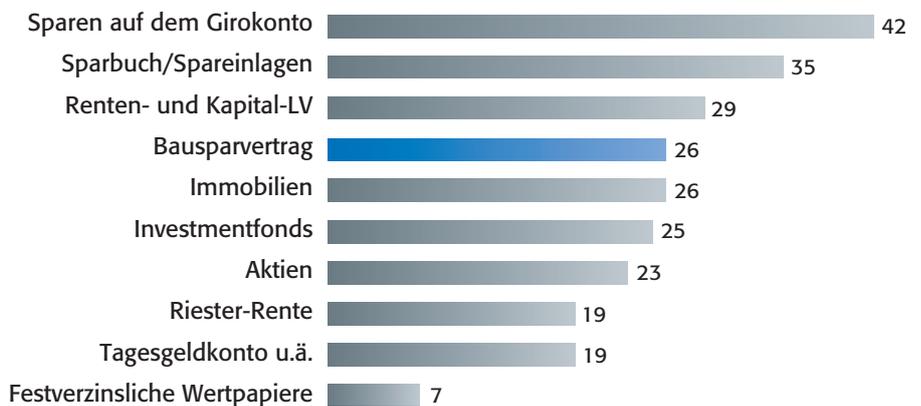
In Zeiten hoher Inflation verlieren die Sparformen Girokonto und Sparbuch deutlich an Attraktivität. Investmentfonds und Aktien legen zu. Immobilien und Bausparvertrag sind auf bzw. knapp unter dem Vorjahresniveau. Das ist das Ergebnis einer jährlichen Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger. Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen erneut mehr als 2.000 Personen im Alter von über 14 Jahren.

Das Girokonto erreicht 2022 zwar wieder die Spitzenposition. 42 Prozent der Befragten sparen damit Geld. Im Vorjahr waren es allerdings noch 47 Prozent. Unverändert auf Platz 2 steht das Sparbuch. 35 Prozent legen darauf ihr Geld an – nach 43 Prozent im Vorjahr. Verluste von fünf bzw. acht Prozentpunkten sind eine deutliche Antwort auf die hohe Inflationsrate.

Auf den weiteren Plätzen folgen Renten- und Kapitallebensversicherungen mit 29 Prozent (zuvor 30 Prozent), der Bausparvertrag mit 26 Prozent (zuvor 28 Prozent) und Immobilien mit erneut 26 Prozent. Dicht dahinter finden sich Investmentfonds mit 25 Prozent, die um zwei Prozentpunkte zulegen konnten. Den größten Sprung nach vorne, verbunden mit einer Verbesserung um zwei Plätze, machten Aktien. Diese Anlageform wird aktuell von 23 Prozent genannt; vor ei-

Top-Geldanlagen 2022

Angaben in Prozent – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Kantar

nem Jahr waren es erst 17 Prozent. Die Riester-Rente und kurzfristige Geldanlagen wie Tagesgeldkonten/Festgeldkonten/Termingelder kommen 2022 auf je 19 Prozent nach je 21 Prozent 2021. Auf

dem 10. und letzten Platz liegen weiterhin Festverzinsliche Wertpapiere, die unverändert von sieben Prozent der Befragten genannt wurden.

KLIMASCHUTZ-WOCHE 25.-29. April

Energiesparen beim Bauen,
Kaufen und Modernisieren

Für jedes Thema der passende
Experte: **Tel. 0800 0004743**

kostenlos aus dem dt. Festnetz



Montag	Solarenergie	10 – 12 Uhr
	Heizung	14 – 16 Uhr
	Finanzierung	16 – 18 Uhr
Dienstag	Dämmung	10 – 12 Uhr
	Staatliche Förderung	14 – 16 Uhr
	Energieeffizienter Neubau	16 – 18 Uhr
Mittwoch	Sanierungsfahrplan	10 – 12 Uhr
	Heizung	14 – 16 Uhr
	Solarenergie	16 – 18 Uhr
Donnerstag	Finanzierung	10 – 12 Uhr
	Staatliche Förderung	14 – 16 Uhr
	Heizung	16 – 18 Uhr
Freitag	Sanierungsfahrplan	10 – 12 Uhr
	Heizung	14 – 16 Uhr

22. APRIL 2022
14-15 UHR

 Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Wortwechsel Spezial

Mietkaufmodell – Chancen und Hürden

Viele Menschen sehnen sich nach eigenen vier Wänden. Oft aber fehlt ihnen das notwendige Eigenkapital. Durch eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ist 2019 ein Modell in den Fokus gerückt, das großes Interesse der Wohnungspolitik gefunden hat: das Mietkaufmodell. Das empirica Institut Berlin hat 2021 im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen e.V. Optimierungspotenziale identifiziert. Gemeinsam haben kurze Zeit später die Autoren beider Studien unter dem Stichwort „Sozialkaufprämie“ einen Vorschlag zur Ergänzung der Immobilienförderung in Deutschland gemacht. Dieser wurde jetzt auf Initiative der FDP-Landtagsfraktion NRW präzisiert. Bündnis 90/Die Grünen haben in ihrem Bundestagswahlprogramm das

Thema aufgegriffen und formuliert: „Wir wollen Mietkauf für selbstgenutztes Wohneigentum über die Länder und Kommunen fördern.“

Was verbirgt sich hinter dem Mietkaufmodell? Welche Chancen werden gesehen? Welche Hürden gibt es? Und was kann die Politik tun, um dieses Modell zu unterstützen? Diese Fragen wollen wir unter wissenschaftlichen und politischen Aspekten diskutieren.



Christian König,
Hauptgeschäftsführer,
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Die „Wortwechsler:Innen“



Dr. Reiner Braun
Vorstand des wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica



Stephen Paul, MdL
Sprecher für Heimat, Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung
FDP-Landtagsfraktion NRW



Hanna Steinmüller, MdB
Bündnis 90/Die Grünen
Mitglied im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Moderation



Tanja Samrotzki
Journalistin und
Moderatorin

Infos & Zugangsdaten:

Sie können unter folgendem Link an der Veranstaltung teilnehmen:
<https://www.bausparkassen.de/presse/videos/wortwechsel-spezial/>

Wer zeitlich verhindert, aber an der Veranstaltung interessiert ist, kann sich unter diesem Link die Veranstaltung auch danach noch im Netz anschauen.

NACHHALTIGKEITSZIELE

Verband der Privaten Bausparkassen unterzeichnet Absichtserklärung des UN-Umweltprogramms

Der Verband der Privaten Bausparkassen hat Ende März 2022 eine Absichtserklärung (endorsement) des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEP) unterzeichnet.

Damit bekennt er sich zu deren Nachhaltigkeitszielen. Im Dialog mit unseren Mitgliedsinstituten und mit deren Unterstützung wirkt der Verband darauf hin, dass sich die Institute an den „Principles for Sustainable Banking“ orientieren und perspektivisch mit einer Selbstverpflichtung befassen. Im Wesentlichen gehe es darum, das Geschäftsmodell der Bausparkassen noch stärker auf Nachhaltigkeitsziele auszurichten und transparent zu dokumentieren.

„Die Aufgabe, künftige Generationen vor dem Klimawandel zu schützen, kann nur mit einer großen Gemeinschaftsanstrengung von Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft gelingen“, erklärten der Vorstandsvorsitzende Bernd Hertweck und Hauptgeschäftsführer Christian König. „Die Bausparkassen sind sich ihrer Verantwortung bewusst. Einiges ist schon erreicht worden. Die Herausforderungen bleiben aber groß. „Sie sollen jetzt verstärkt angegangen werden.“

Weitere Informationen dazu finden sich mit dem Titel „Nachhaltigkeit – Markenkern des Bausparens“ unter

www.bausparkassen.de/Bauspar-Infos/Informationsmaterial.



Vorstandsvorsitzender Bernd Hertweck (links) und Hauptgeschäftsführer Christian König (rechts) beim Unterschreiben des „endorsement“ in Ludwigsburg bzw. Berlin. Foto: VdPB

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Für den Inhalt verantwortlich:
Alexander Nothaft
nothaft@vdpb.de

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523
www.bausparkassen.de
 @Verband_VdPB

Gestaltung/Satz:
Eins 64 Grafik-Design, Bonn

