

# Perspektive Wohneigentum

BAUSPARTAG

27  
09  
'22



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Mit ihrem Amtsantritt hat die Bundesregierung ein ambitioniertes Programm im Bereich Wohnungsbau und der energetischen Sanierung in Gang gesetzt. Auch hat sie die wichtige Rolle des Wohneigentums hervorgehoben.

Seither haben sich die politischen Rahmenbedingungen u.a. infolge des Ukraine-Krieges grundlegend verändert, was Bundeskanzler Olaf Scholz im Begriff der „Zeitenwende“ zusammengefasst hat: Steigende Inflation und Zinsen, brüchige Lieferketten und die Energiekrise nähren in weiten Teilen der Bevölkerung ein wachsendes Gefühl der Verunsicherung – ein Umfeld, das manche Vereinbarungen des Koalitionsvertrages in weniger als zehn Monaten als überholt erscheinen lässt.

Auch mit Blick auf Schaffung, Erwerb oder Erhalt von Wohneigentum müssen nun neue Antworten gefunden werden, die den fundamental veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Dabei geht es um nicht weniger als die Immobilie als einem der zentralen Aufstiegsversprechen, das auch in Krisenzeiten für breite Schichten der Bevölkerung realistisch erreichbar bleiben muss.

Hierzu einen substanziellen Beitrag zu leisten, betrachten die Privaten Bausparkassen in Deutschland als gesellschaftlichen und sozialen Auftrag. Die Politik ist gefordert, den nötigen Rahmen zu schaffen, Hemmnisse abzubauen und Förderwege auszubauen.

Vor dem Hintergrund der Zuspitzung des ökonomischen wie auch sozialen Diskurses gewinnen bewährte und krisenresistente Finanzierungsinstrumente wie das Bausparen eine noch größere Bedeutung im Kontext von Bau, Erwerb, Erhalt und Ertüchtigung von privat genutztem Wohnraum.

Dies gilt insbesondere für drei Themenschwerpunkte:

- **Bezahlbares Wohnen**
- **Vermögensbildung und Altersvorsorge**
- **Nachhaltigkeit**

Für jede dieser Herausforderungen bieten die Privaten Bausparkassen Lösungen an, die sowohl den Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger als auch ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Die Chancen, die in der Partnerschaft zwischen den Bausparkassen und ihren Kundinnen und Kunden für Wirtschaft und Gesellschaft als Ganzes liegen, können allerdings nur genutzt werden, wenn die Politik dafür die notwendigen Voraussetzungen schafft.

# Bezahlbares Wohnen

Seit nunmehr 100 Jahren leistet das Bausparen in Deutschland einen wichtigen Beitrag zur sozialen und gesellschaftlichen Entwicklung großer Teile der Bevölkerung. Mit der realistischen Möglichkeit auch für die Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen, eine eigene Immobilie zu erwerben oder zu bauen, bietet das Bausparen auch jenen Kreisen eine wirtschaftliche Aufstiegs- perspektive, denen mangels Vermögen andere Zugänge ganz oder teilweise verwehrt sind.

Überdies ist das Bausparen ein unverzichtbares Instrument im Kampf gegen Wohnungsnot: Über vertikale Sickereffekte entlastet der Erwerb oder Neubau von Immobilien den Markt auf allen Ebenen.

Schaffung und Förderung bezahlbaren Wohnraums ist überdies nicht nur eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, sondern auch ein wichtiger Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens vor allem in den Ballungsräumen.

Mit dem Bausparen steht hierbei ein Instrument zur Verfügung, das in seiner Form einmalig ist:

- Risikoreduzierung durch zweckgerichteten Aufbau von Eigenkapital in Kombination mit einer Zinsgarantie

- Langfristige Planungssicherheit auch für spätere Vorhaben
- Sozial treffsichere staatliche Förderung

Zudem finanzieren Bauparkassen antizyklisch, wirken somit systemstabilisierend und haben eine besondere Expertise bei der Finanzierung von Immobilien.

Um den Interessen der Bürgerinnen und Bürger ebenso wie ihrer gesellschaftlichen Verantwortung auch unter den sich verändernden Rahmenbedingungen gerecht werden zu können, ist die Politik gefordert, Hemmnisse bei Finanzierung, Bau und Erwerb von Immobilien abzubauen sowie die Förderinstrumente zu stärken. Damit kann zugleich das politische Ziel verfolgt werden, Wohnraum zu schaffen und mehr Menschen ins Wohneigentum zu bringen.

Hierzu bedarf es nicht nur der raschen und überfälligen Umsetzung der bereits gefassten Beschlüsse zur Senkung der Baukosten (u.a. Ausweisung von Bauland, Digitalisierung der Verfahren, Vereinfachung der Verwaltung), sondern auch einer verbesserten finanziellen Förderung:

- Rasche Umsetzung des Koalitionsvorhabens, den Bundesländern die Einführung von Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen
- Erhöhung von Fördersätzen und Einkommensgrenzen bei der Arbeitnehmersparzulage
- Neugestaltung der staatlich geförderten Eigenheimrente (Wohnriester) als notwendige Ergänzung einer Geldrente
- Nachfolgeregelung für das Baukindergeld – gegebenenfalls mit Fokus auf Bestandsimmobilien

# Vermögensbildung und Altersvorsorge

Die seit Jahren zunehmende Flexibilisierung und in Teilen Fragmentierung von Erwerbsbiografien hat weitreichende Folgen für die Altersvorsorge von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern. Brüche in der Erwerbsbiografie – seien es Zeiten der Selbständigkeit oder Teilzeitbeschäftigungen – führen, wenn auch häufig für die Betroffenen kaum wahrnehmbar, in der Summe zu signifikanten finanziellen Einbußen im Alter.

Aber gerade auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnt die private Altersvorsorge eine zunehmende Bedeutung für die

Sicherung des Lebensstandards im Alter. Die selbstgenutzte Immobilie dient seit jeher vielen Bürgerinnen und Bürgern als präferiertes Instrument zum Vermögensaufbau und damit zur Altersvorsorge. Es ist daher richtig und wichtig, die eigene Immobilie als attraktiven und gleichberechtigten Baustein innerhalb der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge zu erhalten und auszubauen. Als Einstiegsprodukt bietet ein Bausparvertrag einen Anreiz zum frühzeitigen und langfristig planbaren Immobilienerwerb.

Der zweckgerichtete Eigenkapitalaufbau ermöglicht es, langfristig planbar, zum Renteneintritt über eine schuldenfreie Immobilie zu verfügen. Damit ist mietfreies Wohnen im Alter und die damit verbundene finanzielle Entlastung garantiert. Im Ergebnis sinkt parallel hierzu der Bedarf an staatlichen Transferleistungen im Alter. Zugleich wird das in einer Immobilie gebundene Vermögen nicht oder kaum verzehrt, was ein Vererben ermöglicht. Die in vielen Regionen Deutschlands steigenden Immobilienpreise tragen mit dazu bei, den Wert der eigenen Immobilie nicht nur zu erhalten, sondern sogar zu steigern.

Angesichts der Bedeutung der selbstgenutzten Immobilie als Teil der privaten Altersvorsorge liegt die Förderung dieses Instruments im ureigensten Interesse der Politik.

- Hierzu bedarf es des klaren Hinweises an die Bürgerinnen und Bürger, dass eine Wohlstandssicherung im Alter ohne eine stabile private Altersvorsorge in aller Regel nicht möglich sein wird.
- Sinnvoll wäre zudem eine breite Aufklärung gerade der jüngeren Generation von Erwerbstätigen über den Zusammenhang zwischen der indi-

viduellen Erwerbsbiografie und deren Auswirkungen auf die Absicherung im Alter.

- Darüber hinaus ist es erforderlich, die selbstgenutzte Immobilie als gleichberechtigte Form der Altersvorsorge zu definieren und als solche auch öffentlich zu promoten. Im Zuge der notwendigen Reform des Riester-Systems muss die staatlich geförderte Eigenheimrente in Form des mietfreien Wohnens in verbesserter und entbürokratisierter Form als frei wählbare Alternative zu einer Geldrente etabliert sowie einem erweiterten Personenkreis – insbesondere Selbständigen – zugänglich gemacht werden.
- Als weiterer Anreiz ist eine Verbesserung der Arbeitnehmersparzulage als zusätzlicher Einstieg in die Vermögensbildung sinnvoll.

## Nachhaltigkeit: Bausparen als Beitrag zum Klimaschutz

In ihrem Koalitionsvertrag haben sich die Regierungsparteien nicht nur auf ambitionierte Ziele im Wohnungsbau verpflichtet, sondern auch ausgesprochen ehrgeizige Pläne für mehr Klimaschutz formuliert. Es ist offensichtlich, dass diese Vorgaben ohne eine breite Palette von Maßnahmen im Immobiliensektor kaum erfüllt werden können. Denn neben umfangreichen Änderungen in der Planung und Ausführung von Bauvorhaben kommt der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands eine zentrale Bedeutung zu. Auch hier – wie in den Themenfeldern Bezahlbares Wohnen sowie Vermögensbildung und Altersvorsorge – ist das Bausparen ein effektives Instrument. Die Bausparkassen unterstützen als leistungsfähiger Partner Politik und Gesellschaft bei der Erreichung von ökologischen Zielen wie Klimaschutz und Energieeffizienz.

Als Experten in allen Fragen der Baufinanzierung verfügen sie über ein breites Knowhow in der Beratung und Vermittlung öffentlicher Förderung für Klimaschutzmaßnahmen in Form von Darlehen und Zuschüssen.

Mit vielen Milliarden Euro, die die Bausparkassen jedes Jahr an Baugeldern auszahlen, unterstützen sie einerseits maßgeblich den Neubau mit hohen Energieeffizienzstandards. Zweckgerichtete Sparverträge zur Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen fördern andererseits die klimagerechte Ertüchtigung von Bestandsimmobilien – und damit den wichtigsten Hebel zum Gelingen der Klimawende. Mit Blankodarlehen ohne Grundbucheintrag, die die Bausparkassen bis zu einem Volumen von 50.000 Euro anbieten können, werden typische Investitionssummen zur Energiekostensenkung abgedeckt. Dass der Genossenschaftsgedanke des Bausparens die Vermögensbildung auch für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen attraktiv macht, ist auch ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit.

Auch in Fragen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz ist die Politik gefordert, die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um das gesellschaftlich Gewollte zu ermöglichen. Staatliche Anreize auf unterschiedlichen Ebenen können effektiv dabei helfen, ambitionierte Ziele zu erreichen und einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Hierbei sollte die Politik klarmachen, dass die Klimawende ohne eine deutliche Beschleunigung der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien bei gleichzeitig forciertem Neubau energieeffizienter Immobilien nicht möglich sein wird.

- Hierzu sind Ausbau und Verstärkung staatlicher Unterstützung für Sanierungsmaßnahmen sowie eine Konzentration und Vereinfachung der Förderlandschaft unerlässlich.
- Daneben sind für das Massengeschäft taugliche Regelungen für „grüne Finanzierungen“ entsprechend der Taxonomie-Verordnung der EU erforderlich.
- Unabdingbar ist darüber hinaus die Einführung eines elektronischen Energieausweises und -registers.

### **Impressum:**

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4

10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-523

E-Mail: [info@vdpb.de](mailto:info@vdpb.de)

[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)

