Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 3 Juli 2023

EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

Wenn Politik auf Wirklichkeit trifft: Dieses Motto einer TV-Talkrunde kommt einem in den Sinn, der die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz verfolgt hat – und wer hat das nicht? Auf einmal standen Zwangsinvestitionen von 100.000 oder 150.000 Euro im Raum. Bußgeldbewehrt. Von einer de-facto-Enteignung war die Rede. Ängste und Sorgen nahmen überhand.

Die Folge: ein gewaltiger Streit innerhalb der „Ampel". Die FDP warnte jetzt vor einer „kleinteiligen Verbotspolitik", die die Leute in Rage bringe, und mahnte eine „praxistaugliche Umsetzung" an. Es müsse klar werden, „dass wir das Eigentum der Menschen respektieren." Hier sei der Eindruck entstanden, wir täten das nicht. Das sei fatal.

Die „Ampel" hat reagiert. Ist damit jetzt alles gut? Nein. Ich fürchte, dass der verkorkste Antritt Spuren hinterlassen hat. Die Verunsicherung ist nach wie vor groß. Wer abwarten kann, schiebt bei Zweifeln lieber Investitionsentscheidungen auf. Das ist tatsächlich fatal, weil das Ziel, Bauen und Sanieren für mehr Klimaschutz, alternativlos ist.

Nur dürfen wir die Menschen dabei finanziell nicht überfordern. Weder Wohneigentümer noch Mieter. Deren Ängste und Sorgen verschwinden nicht, indem man sagt: „Soziale Härten müssen besser adressiert werden." Nein. Fordern und Fördern müssen sozial austariert ins Gleichgewicht gebracht werden. Klar und für lange Zeit verlässlich!

Bernd Hertweck

Bausparen weiter im Aufwind

– Einmaliger Produktvorteil –

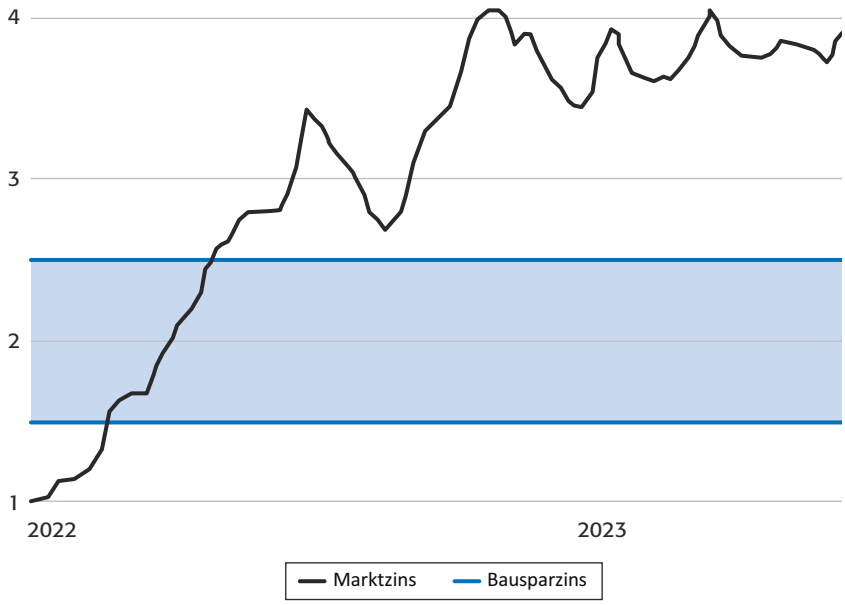
Anfang 2022 haben sich die Bauzinsen von rund 1 auf rund 4 Prozent vervierfacht. Das hat vielen Menschen vor Augen geführt, wie wichtig eine Zinsabsicherung ist.

Die Bauzinsen am Markt bewegen sich nach wie vor bei rund 4 Prozent. Bei Bausparkassen können sich Interessierte heute immer noch Bauzinsen zwischen 1,5 und 2,5 Prozent sichern. Die Folge: ein außergewöhnliches Wachstum des Neugeschäfts.

Der Bausparvertrag verbindet einen zweckgerichteten Eigenkapitalaufbau mit einer Zinsgarantie. Die niedrigen Bauzinsen der Bausparkassen erhält der Kunde auch dann, wenn er erst in fünf, acht oder zehn Jahren bauen, kaufen, modernisieren oder umschulden will. Diesen Vorteil bietet ihm kein anderes Finanzprodukt. Aber auch für den, der jetzt finanzieren will, kann es sinnvoll sein, den Bausparvertrag zur langfristigen Zinsabsicherung mit in die Finanzierung einzubauen.

Die Debatte um das Heizungsgesetz zeigt, dass Wohneigentümer gut beraten sind, rechtzeitig finanziell vorzusorgen, um notwendige Investitionen stemmen zu können. So wird der Bausparvertrag zum Energiesparvertrag. ▪

Bausparen mit Zinsvorteil: Marktzins deutlich über Bausparzins
in Prozent



INHALT

Zu Hause in der „Spiegelfabrik“ – Interview 2

Ist Erben gerecht? 6

Countdown für den Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen 8

INTERVIEW

Zu Hause in der „Spiegelfabrik“

Ein generationenübergreifendes Vorzeigeobjekt mit Eigentums-, Genossenschafts- und Mietwohnungen: Was macht das Wohnen dort aus? Wie spiegeln sich in dem Gemeinschaftsprojekt neue Entwicklungen und Erfordernisse wider? Dazu das Interview mit Martina Oertel, Bewohnerin und Mitinitiatorin des Projekts in Fürth.

Was hat Sie bewogen, in das Projekt Spiegelfabrik einzusteigen und Ihre bisherigen Wohnverhältnisse aufzugeben?

Uns und auch vielen anderen – insbesondere im Alter 50plus – war die Wohnung zu groß, nachdem die Kinder aus dem Haus waren. Einige hatten auch Erfahrungen mit Eltern, die plötzlich pflegebedürftig in Einfamilienhäusern saßen und wie schwierig sich das gestaltete. Auch unsere bisherige Maisonettewohnung im vierten Stock wäre dann ein Problem gewesen. Jetzt leben wir auch wieder im Eigentum, aber barrierearm. Und wir haben uns flächenmäßig um ca. ein Drittel verkleinert, dafür aber nunmehr viele Gemeinschaftsflächen.

Wohnen im Alter. Irgendwann steht eine Neuorientierung an. Aus den verschiedensten Gründen fällt das vielen schwer. Wie ging es Ihnen damit?

Wir haben uns schon lange vorher Gedanken gemacht und nach Baugruppen gesucht, da war unser Sohn zehn Jahre alt. Weil wir wussten: Das geht nicht von heute auf morgen. Und man braucht alle Kraft, die man aktivieren kann. Von daher war es für uns ein ziemlich günstiger Zeitpunkt, sofern man nicht schon bei Familiengründung diesen Schritt macht, mit anderen zusammenzuziehen. Die jüngeren Familien im Haus sagten sich dahingehend: Wir haben hier gegenseitige Unterstützung und die Kinder einen größeren Freundeskreis. Viele Hausbewohner, auch der älteren Generation, haben WG-Erfahrung. Die Studentenzeit ist hier also in gewisser Weise wieder präsent.

Für Sie auch?

Ja. Während des Studiums und auch vor der Familiengründung habe ich in WGs gelebt. Meine Erfahrungen konnte

Martina Oertel, Bewohnerin und Mitinitiatorin des Wohnprojekts Spiegelfabrik in Fürth sowie Vorstandsmitglied des Trägervereins, sagt: „Hier hat man gute Freunde gefunden und ein Netzwerk, wo man schnell Hilfe in allen möglichen Lebenslagen findet.“ Vielleicht denkt inzwischen auch die junge Familie aus Eritrea so, deren Tochter sich, seit ihrer Einschulung, bei den Oertels über Lernspiele die deutsche Sprache noch besser erschließt.
Foto: privat

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

Nachbarschaftsfest mit Jazz, Rock, Pop und viel Publikum, das auf dem Treppenaufgang genügend Platz findet. So haben es die Architekten extra konzipiert.

Foto: Thomas Henrich

Foto: Martina Oertel

ich auch bei der Konzeptentwicklung für unser Bau- und Wohnprojekt mit einbringen.

Neben Wohnen im Eigentum und genossenschaftlichem Wohnen gibt es dort auch WGs für Studenten, jüngere Flüchtlinge und Menschen mit geistiger Behinderung. Eine solche Vielfalt beim Wohnen ist zwar mittlerweile typisch für die heutige Zeit, aber nicht unbedingt unter einem Dach?

Ja, wir wollten eine soziale Mischung erreichen, aber auch von den Generationen her. Dafür haben wir investiert – auch in Wohnraum für Menschen, die aus ihrer Heimat fliehen mussten.

Tatsächlich hatten wir uns nicht alles vorgenommen, was wir dann verwirklich haben. Manches hat sich sozusagen ‚angelagert'. Aufgrund der neuen Gesetzgebung zu den Inklusionszielen gibt es beispielsweise verstärkt Bemühungen, Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung – außerhalb von Heimen – in ganz normalen Häusern einzurichten. Die Lebenshilfe, ein großer Träger in diesem Bereich, hat uns darauf angesprochen und wir waren offen dafür.

Als Soziologin haben Sie vermutlich auch noch einmal einen anderen Blick auf das Miteinander von Generationen beim Bauen und Wohnen?

Man hat natürlich die Megatrends im Auge: eine älter werdende Gesellschaft, der Pflegenotstand. Das alles ist uns schon sehr lange bewusst und folglich auch, dass man frühzeitig Strukturen zur Selbsthilfe schaffen und sich ein soziales Netzwerk aufbauen muss. Die erwachsenen Kinder sind irgendwann in der Welt, unser Sohn lebt auch nicht um die Ecke. Wobei: In der Werbephase für das Konzept gab es in dieser Richtung einige Missverständnisse.

Klärungsbedarf, inwiefern gab es den?

Manche Interessenten hatten betreutes Wohnen im Sinn. Aber das ist es nicht. Wenn professionelle Hilfe gebraucht wird, dann muss sie anderweitig organisiert werden. Das kann man von den Nachbarn nicht erwarten. Aber man kann natürlich die Nachbarschaft im Auge behalten: Ist jemand noch gut beieinander? Rührt sich jemand nicht? Oder wenn man – heutzutage oft sehr schnell – aus dem Krankenhaus entlassen wird und noch Hilfe, beispielsweise beim Einkaufen, braucht. Das ist etwas anderes. Oder man kocht dann einfach auch mal eine Portion mehr für den Rekonvaleszenten im Haus mit.

Wenn Sie die Jahre seit Projektstart Revue passieren lassen, was ist Ihnen am stärksten im Gedächtnis geblieben?

Natürlich der Einzug 2021, dass wir es geschafft haben.

Wieso, haben Sie daran gezweifelt?

Ja, natürlich zweifelt man ständig. Was glauben Sie denn, welche Ängste man

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Anfangs Tiefbohranstalt, lange Zeit Spiegelfabrik, später Spielwarenbetrieb, zuletzt Autoglaserei – heute ein Vorzeigewohnprojekt im Osten der Fürther Innenstadt: generationenübergreifend, inklusiv und interkulturell. So ist es angelegt und strahlt ins Quartier aus. Kürzlich fand der Tag der Nachbarn statt – mit Hofkonzert und internationalem Büffet, organisiert vom Quartiersbüro im Haus, dessen Träger die Spiegelfabrik ist. Die verfügt auch über eine eigene Werkstatt in der „Alten Schmiede" mit Werkzeugausleihe für die Hausbewohner. In diesem Sinne geteilt werden auch mehrere Waschmaschinen und Lastenräder sowie im kleinen Kreis – auf Vertrauensbasis – Kraftfahrzeuge. 40 Prozent weniger Stellplätze aufgrund des Car-Sharing-Konzepts – unbürokratisch hat die Stadt dahingehend ihre normalerweise geltenden Stellplatzbestimmungen mit Hilfe einer Experimentierklausel außer Kraft gesetzt. Ungefähr zwei Drittel der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, mehrheitlich selbstgenutzt. Dazu kommen Genossenschaftswohnungen und einige Mietwohnungen. Die großen Wohnungen sind teilweise so konzipiert, dass man sie verkleinern kann.

Foto: Andrew Alberts

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

da aussteht? Man wird plötzlich Bauträger, bewegt sich auf völlig fremdem Terrain und Millionensummen. Und beim Bauen kann immer irgendetwas schiefgehen.

Aber es hat geklappt. Keine Bauverzögerung etwa durch historische Bodenfunde, die den Denkmalschutz auf den Plan rufen? Das ist anderen Bauherren, auch in Bayern, widerfahren.

So etwas kann immer passieren. Wir hatten ein Spatzennest übersehen. Die sind geschützt. Die Bausubstanz mit den Nestern darf man immer nur in einer bestimmten Zeit abreißen. Wir mussten ein halbes Jahr warten und viermal Gutachter bezahlen, bis es grünes Licht gab. Wir hatten Boden, der teils auf die Sonderdeponie musste. Damit musste man rechnen – auf früherem Gewerbegebiet. Aber wenn die Altlasten größer gewesen wären? Keine Ahnung, wie wir das finanziert hätten. Ohnehin fiel die Bauphase in die Zeit extremer Kostensteigerungen. Wir hatten deutlich niedriger kalkuliert und schwer zu kämpfen, mussten auch manches weglassen.

Welche baulichen Extras wurden denn aufgrund der veränderten Bedingungen von der Wunschliste gestrichen?

Es gab eine lange Streichliste. Unter anderem haben wir auf ein rundumlaufendes Balkonband verzichtet und den Innenausbau unserer Gemeinschaftsräume mit Elektrik und Heizung in die Zukunft verschoben, dann als Eigenleistung. Auch die Dachbegrünung und -Terrasse standen auf der Kippe und konnten erst in letzter Sekunde finanziell gesichert werden. Aber so sind wir insgesamt immer noch günstiger gekommen als beim Kauf von einem kommerziellen Bauträger. Und niemand musste wegen der Kosten abspringen.

Hohe Qualität zu tragbaren Kosten. Nicht zuletzt durch den Deutschen Bauherrenpreis mit diesem Anspruch gab es Publicity für die Spiegelfabrik – inwiefern dadurch vielleicht auch Publikumsverkehr?

Es melden sich Interessenten, die sich gerade als Baugruppe zusammenfinden, und solche, die sich erst einmal umhören wollen. Auch Architektur-Hochschulen fragen an. Das Interesse erklärt sich sicher auch aus weiteren Erfolgen – wie die Aufnahme in die Shortlist des Deutschen Architekturmuseums. Mit unserem Projekt unter den 20 Nominierten für den DAM-Preis 2023 zu stehen – neben Bauten prominenter Architekten wie Chipperfield und Herzog & de Meuron – das macht schon stolz.

Von dieser Warte aus gesehen – wodurch hat die Spiegelfabrik für Furore gesorgt?

Das Umfeld war bereits sehr unterschiedlich bebaut, und dort einen größeren Baukörper zu integrieren, schon nicht einfach. Aber dies dann auch mit den unterschiedlichen Ansprüchen an das Haus in Einklang zu bringen, das muss man erst einmal hinbekommen: möglichst gleiche Wohnqualität für alle Bewohner – im Wohneigentum, in der Genossenschaftswohnung oder in der WG. Teilbarkeit der Wohnungen, Gründach, Gemeinschaftsräume und Orte, wo man sich zufällig begegnen kann – auf dem Dachgarten, in den Höfen und auf den Galerien.

Aber wir hatten uns auch ein Architekturbüro ausgesucht, das bereits Erfahrungen mit Baugruppenprojekten hatte und zu uns passte. ▪

Steckbrief: Spiegelfabrik

Standort:
Stadt Fürth (133.000 Einwohner)

Bauherr:
Spiegelfabrik-Planungs-GbR

Grundstücksfläche:
rund 3.500 qm

Wohnensemble:
zwei Häuser siebengeschossig/Verbindungsbau fünfgeschossig, ca. 5.000 qm Wohnfläche; 57 barrierearme Wohnungen (ca. 40 bis 160 qm), davon 40 ETW, 17 WE Genossenschaft mit 8 WE im geförderten Wohnungsbau; Holz-Hybrid-Bau mit zu 60 Prozent eigener Stromerzeugung (PV, Blockheizkraftwerk); denkmalgeschützter Bestandsbau (ca. 160 qm)

Bewohner:
ca. 150 von 0 bis 72 Jahre

Fertigstellung/Einzug:
April 2021

Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):
3.055 €/qm/WF

Finanzierung:
Eigenmittel, Bankkredite, private Kreditgeber, öffentliche Förderung – u.a. Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ (Bund)

Architekten:
Büro Heide & von Beckerath, Berlin

WORTWECHSEL

Ist Erben gerecht?

Darum ging es beim jüngsten „Wortwechsel" des Verbands der Privaten Bausparkassen in Berlin. Muss es stärker besteuert werden? Oder brauchen wir im Gegenteil – gerade mit Blick auf das Wohneigentum – nicht höhere Freibeträge? Wo liegen die Hürden, wo die Grenzen?

Auf dem Podium diesmal: der Autor, SPD-Netzwerkpolitiker und Aktivist Yannick Haan und empirica-Vorstand Dr. Reiner Braun. In seiner Begrüßung stellte der Hauptgeschäftsführer des Verbands, Christian König, klar: „Starke Schultern müssen mehr tragen als schwache, um unsere Gesellschaft zusammenzuhalten. Wer wollte das bezweifeln? Nur gilt das nicht längst?" Einig sei sich die Politik bei der Aussage, Omas klein Häuschen müsse verschont bleiben. Gelte das parteiübergreifend aber auch dann, wenn ein Einfamilienhaus aufgrund einer fantastischen Lage mittlerweile vielleicht eine Million wert sei, aber auf drei Kinder aufgeteilt werden müsse?

König hob auch den Gedanken der Generationenvorsorge hervor. Ein Erbe sei nun einmal auch ein Ausdruck dafür, dass eine Generation für die nächste spare und vorsorge. „Ist es deshalb nicht gerecht", fragte er in die Runde, „es weitestgehend ungeschoren zu lassen?"

Unter der Moderation der Journalistin Dr. Ursula Weidenfeld kritisierte Yannick Haan die wachsende Ungleichheit in Deutschland insbesondere als Folge nahezu steuerbefreiter hoher Erbschaften. Seine Forderung hatte er in seinem Buch „Enterbt uns doch endlich!" auf den Punkt gebracht. Haan hat selbst geerbt, keine Millionen, aber doch so viel, dass es für zwei Eigentumswohnungen in Berlin reichte. Selbstnutzer und Vermieter in einer Person – verglichen mit Gleichaltrigen ohne Erbe sieht er sich in einer komfortablen Situation, ohne dass er dafür etwas tun musste. Was ihn vor allem zum Nachdenken gebracht habe, sei der Einkommensbescheid in dem Jahr, als er geerbt habe, und der Erbschein: „Wie kann es sein, dass ich meine Arbeit 30 bis 40 Prozent Steuern zahlen muss und für mein Erbe fast nichts?" Deutschland sei ein „Hochsteuerland bei Arbeit und ein Niedrigsteuerland bei Vermögen".

Rund 300 bis 400 Milliarden Euro würden schätzungsweise jährlich in Deutschland vererbt oder verschenkt. Eigentlich merkwürdig, dass man hierzu keine genauen Zahlen habe. Rund elf Milliarden Euro hätte der Staat 2021 aus der Erbschaftssteuer eingenommen, dagegen 340 Milliarden Euro aus der Einkommenssteuer. Im Durchschnitt bewege sich die Erbschaftssteuer aktuell um die zwei bis knapp 3 Prozent: „ein Steuertarif, den wir so eher von den Cayman Islands kennen". Die Erbschaftssteuer werde ab zehn Millionen Euro regressiv. „Wer heute drei Wohnungen erbt, zahlt Erbschaftssteuer, wer 300 Wohnungen erbt, zahlt keine." Das sei absurd.

Es sei das Steuersystem einer Erben-, nicht das einer Leistungsgesellschaft. „Die Vermögensungleichheit galoppiert uns davon – mit Auswirkungen auf die Demokratie, Teilhabe, soziale Mobilität", so Haan. Hier mittels der Erbschaftssteuer insbesondere bei „Hochvermögenden

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

und Überreichen“ einzugreifen, hält er für einen sinnvollen Weg. Aus den zusätzlichen Einnahmen könnte dann beispielsweise an alle 18-Jährigen eine Art „Grunderbe“ von 20.000 Euro ausgezahlt werden. Haans Credo: „das positive Prinzip des Erbens nicht abschaffen, sondern auf alle übertragen“.

Sein Kontrahent beim Talk: empirica-Vorstand Dr. Reiner Braun – Autor der Studie „Erben in Deutschland 2015 bis 2024. Volumen, Verteilung und Verwendung.“ Sein Befund: Die Ungleichheit sei meist schon vorher dagewesen; durch das Erbe verändere sich gar nicht so sehr viel. Wie viel und was wird eigentlich in Deutschland vererbt? Wer sind die Erblasser? Wer die Erben? Braun nannte hierzu interessante Fakten.

Grundsätzlich habe er nichts gegen die Idee eines Grunderbes. Nur dürfe man sich nicht der Illusion hingeben, dass die Welt danach gerechter sei. Letztlich komme es darauf an, was der Einzelne damit mache: ob er konsumiere oder investiere. Wenn man dabei eigentlich schon bestimmte Zwecke vor Augen habe, etwa Startkapital für eine Hochschulausbildung, warum gehe man dann nicht das Thema direkt an – etwa mittels eines vernünftigen Bafögs?

Braun betonte im Kontext des Themas Vermögensverteilung die hohe Bedeutung von Wohneigentum. Wer sich dafür entscheide, übe über eine längere Strecke hinweg Konsumverzicht, um eigenes Vermögen aufzubauen. Dies gelinge im Schnitt ungleich besser als bei einer Entscheidung für Miete. Das zeigten Untersuchungen, bei denen man gleiche Alters- und Einkommensklassen betrachte. Die vergleichsweise hohe Vermögensungleichheit in Deutschland sei vor allem auch auf die vergleichsweise geringe Wohneigentumsbildung zurückzuführen.

v.l.n.r.: Yannick Haan, Publizist und SPD-(Netz-)Politiker, Dr. Ursula Weidenfeld, Freie Journalistin, Dr. Reiner Braun, Vorstand empirica, und Christian König, Hauptgeschäftsführer VdPB
Foto: VdPB

Braun wies darauf hin, dass eine progressive Besteuerung per se nicht unbedingt gerechter sei. Die Erfahrung zeige: Je progressiver eine Steuer, desto eher gebe es Ausnahmetatbestände. „Auf dem Papier sieht eine progressive Steuer vielleicht gut aus. Aber was hat man davon, wenn sie dann faktisch nicht gezahlt wird?“ Jede Besteuerung sei ein Kompromiss. Die Steuer müsse effizient erhoben werden, wenig Umgehungsmöglichkeiten bieten und im Ergebnis gerecht sein. Dabei sei die Bewertungsfrage letztlich die Kernfrage, die man bei der Erbschaftssteuer immer wieder diskutiere und diskutieren müsse. Bezogen auf die von König erwähnten Freibeträge, fragte er: „Ist der Freibetrag so groß, dass es für ein Haus in München-Schwabing reicht? Oder muss es nur für den Bayerischen Wald reichen?“

„Am Ende“, so die Moderatorin in ihrem Fazit, wird wohl das Bundesverfassungsgericht hier wieder das letzte Wort haben.“ ▪

WERNER LEHMANN PREIS

Countdown für den Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen

Noch bis zum 31. Juli 2023 ist Zeit, sich für den diesjährigen Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen zu bewerben. Zugelassen sind Diplomarbeiten, Masterarbeiten und Dissertation im Themenbereich Wohnen, Bauen und Finanzieren. Die Arbeiten müssen nach dem 31. Juli 2021 abgeschlossen sowie abschließend wissenschaftlich bewertet worden sein. Die Altersgrenze bei Fertigstellung der Arbeit beträgt 35 Jahre.

Es winken attraktive Preise: Allein die drei Erstplatzierten erhalten 5.000 Euro, 4.000 Euro bzw. 2.500 Euro. Weitere Informationen finden sich auf

www.bausparkassen.de/Wissenschaftspreis.

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

klimaneutral
gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 23144372
bvdm.