

BAUSPARTAG

15  
11  
'23

# Positionen zur Wohnungspolitik



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.



Bundesgeschäftsstelle  
Landesbausparkassen

Der dramatische Anstieg der Baupreise, gestiegene Zinsen und die hohe Inflation belasten nicht nur die Baukonjunktur, sondern auch die Wohneigentumsbildung in Deutschland. Gleichzeitig ist der Wunsch nach einem Leben in den eigenen vier Wänden in weiten Teilen der Bevölkerung nach wie vor ungebrochen. Die Bausparkassen in Deutschland leisten seit Jahrzehnten einen unverzichtbaren Beitrag, um selbstbestimmtes Wohnen für breite Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Darüber hinaus verstehen wir uns als leistungsfähiger Partner für Kunden und die Politik beim Thema Klimaschutz: Ohne unsere Unterstützung bei Sanierung und Gebäudeertüchtigung werden die angestrebten Klimaziele mittelfristig nicht zu erreichen sein.

Die Bundesregierung hat sich bei der Vereinbarung des aktuellen Koalitionsvertrages ambitionierte Ziele für den Wohnungsbau und den Klimaschutz gesteckt. Seither haben sich die Rahmenbedingungen allerdings gravierend verändert. Umso wichtiger ist nunmehr eine gemeinsame Kraftanstrengung aller Beteiligten, um die neue Situation zu bewältigen. Dazu gehören Bund, Länder und Gemeinden, aber auch Architekten, Städteplaner, Bauträger, Handwerker, Hauseigentümer und Finanzierer.

Wir, die deutschen Bausparkassen, erwarten von der Politik, den Rahmen dafür zu schaffen und Wege zu ebnen, dass sich mehr Menschen für Neubau, Erwerb oder Sanierung ihres Wohneigentums entscheiden.



*Bernd Hertweck*

**Bernd Hertweck**  
Vorstandsvorsitzender  
Verband der Privaten  
Bausparkassen

*Jörg Münning*

**Jörg Münning**  
Vorsitzender  
LBS-Bausparkassen-  
konferenz



## 01

### Stärkerer Fokus auf Wohneigentumsbildung als Wohnraumschaffer:

Der Beitrag der Wohneigentumsbildung zur Entlastung angespannter Mietwohnungsmärkte wird immer noch unterschätzt. Fakt ist: Allein die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern liegt deutlich über der von Mietwohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen, die größtenteils vermietet werden, kommen noch hinzu. Wer in eigene vier Wände zieht, macht üblicherweise eine größere Mietwohnung frei. Wohneigentumsbildung ist damit der Wohnraumschaffer Nr.1 in Deutschland. Die Umzugsketten sind heute aber vielfach unterbrochen. Mieter, die eigentlich Wohneigentum erwerben wollen, warten angesichts hoher Immobilienpreise und deutlich gestiegener Bauzinsen ab. Deutlich steigende Mieten sind die Folge. Das zeigt: Wohnen im Eigentum und Wohnen zur Miete sind zwei Seiten ein und derselben Medaille.

- **Die Bundesregierung muss auf die neue Situation reagieren – nicht, um individuelle Träume zu erfüllen, sondern aus einer sozialen Verpflichtung heraus. Wohneigentum entlastet nicht nur angespannte (Miet-)Wohnungsmärkte. Es ist auch der klassische Einstieg in den Vermögensaufbau und macht die Vermögensverteilung gerechter. Mietfreies Wohnen im Alter entlastet die sozialen Sicherungssysteme.**
- **Das Ende September vorgestellte 14-Punkte-Papier ist ein Schritt in die richtige Richtung. Allerdings müssen weitere Schritte folgen.**

## 02

**Unterstützung beim Eigenkapitalaufbau:** Haupthemmnis beim Wohneigentumserwerb ist mangelndes Eigenkapital. Eigenkapital heißt: weniger Schulden, eine günstigere Zinskondition und damit eine geringere Zins- und Tilgungslast. Aber heute haben 80 Prozent der jungen Eltern im Alter von 30 bis 44 Jahre weniger als 50.000 Euro auf der hohen Kante. Damit müssen zunächst die Nebenkosten – 10 bis 15 Prozent – beglichen werden. Für den eigentlichen Kaufpreis bleibt hier kaum was übrig. Die Bundesregierung ist aufgerufen, die Sparfähigkeit und Sparbereitschaft normalverdienender Haushalte zu stärken. Dafür bietet sich die längst überfällige Verbesserung der Arbeitnehmer-Sparzulage nach fast 25 Jahren Stillstand an:

- **Die Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmersparzulage (heute: 17.900 Euro/35.800 Euro) müssen einheitlich auf 35.000 Euro (Alleinstehende) bzw. 70.000 Euro (Paare) erhöht und regelmäßig an die Inflation angepasst werden.**
- **Die Fördersätze müssen – bezogen auf die Alternative Beteiligungssparen – diskriminierungsfrei angeglichen werden. Eine Erhöhung des Fördersatzes für Bausparen auf 20 Prozent wie beim Beteiligungssparen bietet sich an.**
- **Der Höchstbetrag der förderfähigen Sparleistungen (heute: 470/1.400 Euro) muss einheitlich auf 700 Euro bzw. 1.400 Euro steigen.**

## 03

### **Grundlegende Reform der staatlichen Eigenheimrente:**

Die staatlich geförderte Eigenheimrente in Form des mietfreien Wohnens im Alter, oft Wohn-Riester genannt, hilft in der Sparphase beim Eigenkapitalaufbau. In der Darlehensphase wirkt sie wie ein „Tilgungsturbo“. Die beim Bundesfinanzministerium angesiedelte Fokusgruppe private Altersvorsorge hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, die bisherige Förder-systematik beizubehalten, zu vereinfachen und zu erweitern. Die Eigenheimrente, zuletzt gestärkt durch die Möglichkeit, damit auch energetische Modernisierungen zu finanzieren, behält ihren festen Platz im System der geförderten privaten Altersvorsorge. Weitere positive Impulse kann die private Altersvorsorge durch die von der Fokusgruppe aufgegriffenen Vorschläge bekommen – zum Beispiel die Ausweitung des förderberechtigten Personenkreises auf Selbstständige, die Vereinheitlichung der Kinderzulage und die Abschaffung der verpflichtenden Absicherung des Langlebkeitsrisikos.

- **Im parlamentarischen Verfahren gilt es, auch die Eigenheimrente zukunftsfest zu machen. Sie muss im Zuge der geplanten Reform der Altersvorsorge grundlegend vereinfacht werden.**
- **Weil viele Menschen nicht in der Lage sind, gleichzeitig auf zwei Wegen für ihr Alter vorzusorgen, mit einer Geldrente und einer Eigenheimrente, muss die Eigenheimrente eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer wie auch immer gearteten privaten Geldrente bleiben.**

## 04

**Entlastung bei den Kaufnebenkosten:** Die Kaufnebenkosten sind zu hoch. Gefordert ist deshalb die rasche Umsetzung des Koalitionsvorhabens, den Bundesländern die Einführung von Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Das Bundesfinanzministerium hat im Juli 2023 einen Entwurf vorgelegt, der den Ländern hier eine ausreichende Flexibilität ermöglichen soll. Das Vorhaben wurde auch im 14-Punkte-Papier nochmals aufgegriffen. Zahlreiche Bundesländer fürchten jedoch Mindereinnahmen; manche vielleicht auch einen verschärften Wettbewerb untereinander, wenn sich einige Bundesländer Freibeträge leisten wollen oder können und andere nicht.

- **Inwieweit Mehreinnahmen durch verstärkte Investitionen Steuerausfälle kompensieren, ist zunächst nicht ganz klar. Wahrscheinlich braucht es eine gewisse Kompensation seitens des Bundes (möglicherweise nicht nur durch Verschärfungen bei Share Deals, die ebenfalls Gegenstand des Gesetzentwurfs sind), um einem Vorhaben, das schon zwei Mal im Bundesrat gescheitert ist, tatsächlich zum Durchbruch zu verhelfen.**
- **Um dem Vorhaben neuen Schwung zu verleihen, könnte auch über eine Differenzierung anhand von Energieeffizienzkriterien bei Gebäuden nachgedacht werden – angelehnt etwa am Beispiel der Region Brüssel. Dort gibt es einen zusätzlichen Freibetrag von 25.000 Euro bei einer Steigerung der Energieeffizienz – und zwar für jeden Schritt in der Gebäudeklassifizierung nach vorn.**

## 05

**Kostensenkung durch Entbürokratisierung, Digitalisierung und Standardisierung:** Die Politik redet seit Jahren über Entbürokratisierung, Digitalisierung, Standardisierung und serielles Bauen, mit denen sie die Kosten in den Griff bekommen will. 16 Landesbauordnungen machen die Sache nicht einfach. Eine Musterbauordnung für ganz Deutschland lässt auf sich warten. In der EU gilt: Ist etwas in einem Land zum Verkauf zugelassen, kann es grundsätzlich überall in der EU verkauft werden. Warum übertragen wir diesen Grundsatz nicht auf die Landesbauordnungen? Ein Standard, der in Berlin genehmigt wurde, würde dann auch in Brandenburg anerkannt.

- **Ein erster Schritt auf dem Weg zur Musterbauordnung für ganz Deutschland könnte die Idee des Landes Bayern sein, einen Gebäudetyp E einführen. Festgelegt werden dabei nur die baurechtlichen Vorgaben aus Umweltschutz, Standsicherheit und Brandschutz – bei allem anderen sind Bauherr und Architekt frei. Das Vorhaben der Bundesregierung, bis Ende 2023 eine „Leitlinie und Prozessempfehlung für Gebäudetyp E“ vorzulegen, wird begrüßt. Die rasche Umsetzung ist Voraussetzung für einen nachhaltigen Wiederanstieg der Bautätigkeit.**

## 06

**Moratorium beim Neubaustandard:** Der schwächelnde Neubau, so Bundesfinanzminister Lindner im März 2023, „hat auch etwas damit zu tun, dass Bauen so teuer geworden ist“. Er fügte hinzu: „Da müssen wir uns dann vielleicht anschauen, ob die immer weiter verschärften Standards zur Energieeffizienz im Neubau nicht kontraproduktiv sind.“ Dem ist nur zuzustimmen. Seit Anfang 2023 ist der Effizienzhausstandard (EH) 55 der neue Neubaustandard. 2025 sollte dieser auf EH 40 gesenkt werden. Fachleute schätzten die Mehrkosten auf rund 15.000 bis 20.000 Euro pro Wohneinheit.

- **In ihrem 14-Punkte-Plan hat die Bundesregierung die Verankerung von EH40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard als nicht mehr notwendig betrachtet und bis zum Ende der Legislaturperiode ausgesetzt. Die Bauwirtschaft braucht aber ein verlässliches Signal, dass dies auch über die Legislaturperiode hinaus gilt.**

## 07

**Bestandskaufförderung wieder aufnehmen:** Die Abschaffung der Förderung des Bestandskaufs ist auch aus Nachhaltigkeitsgründen nicht nachvollziehbar. Wer alt kauft, muss meist auch modernisieren. Diese Doppelbelastung muss abgemildert werden. Ansonsten heißt es: Abschied nehmen von der Vorstellung, sich als Normalverdiener, der kein Erbe in die Finanzierung einbauen kann, in Großstädten und angrenzenden Regionen noch Wohneigentum leisten zu können.

- **Durch die Unterstützung von „Jung kauft Alt“-Modellen können Hürden beim Erwerb gesenkt werden. Dafür hat das empirica-Institut Berlin eine Vorlage geliefert und Modellprojekte vorgeschlagen, die mit Mitteln aus der Städtebauförderung vorangebracht werden könnten.**
- **Im 14-Punkte-Plan hat die Bundesregierung ein KfW-Programm für die Jahre 2024 und 2025 angekündigt. Mittel dafür sollen aus dem Klima- und Transformationsfonds bereitgestellt werden. Auch hier wäre die Verabredung einer langfristigen Finanzierungshilfe wünschenswert.**
- **Eine entsprechende Unterstützung erwarten wir uns auch bei Modellprojekten zum „Mietkauf“.**

## 08

**Nachbesserung beim neuen Wohneigentumsprogramm:**

Am 1. Juni 2023 trat ein neues Wohneigentumsprogramm in Kraft. Dafür wurden im Haushalt 350 Millionen Euro vorgesehen. 10 Milliarden Euro waren es beim Baukindergeld – verteilt auf drei Jahre. Es gibt nur noch zinsverbilligte KfW-Darlehen, keinen Zuschuss mehr; und das nur, wenn der Neubau besonders energieeffizient ist, was ihn noch teurer macht. Eine Mehrheit der zum Start des Programms förderberechtigten Schwellenhaushalte konnte sich diesen extra hohen Standard selbst mit Förderung nicht leisten. Tatsächlich hatten in den ersten zwei Monaten nach dem Start des Programms bundesweit erst rund 200 Familien diese Förderung beantragt.

- **Im 14-Punkte-Plan wurde eine Anhebung der Kredithöchstbeträge um 30.000 Euro vereinbart. Außerdem wurde die Grenze, bis zu dem ein zinsvergünstigtes Darlehen beantragt werden kann, von 60.000 Euro/Jahr auf 90.000 Euro/Jahr angehoben. Verbesserungen des KfW-Programms gelten seit Mitte Oktober. Damit können zwar mehr Familien das Programm in Anspruch nehmen. Bei einer unveränderten Höhe der Finanzierungsmittel dürfte aber die Gefahr bestehen, dass diese schnell aufgebraucht werden. Die Erfahrungen mit dem Solardachprogramm für E-Autos, bei dem 300 Millionen Euro bereits am ersten Tag ausgeschöpft waren, zeigen die Problematik solcher „Push-Programme“, wenngleich die Mittel bei einem Zinsverbilligungsprogramm natürlich länger reichen als bei einem Zuschussprogramm.**
- **Die Neubauförderung muss wieder um eine Bestandsförderung ergänzt werden (siehe auch Punkt 7). Um Haushalten über die Schwelle zum Wohneigentum hinwegzuhelfen, bedarf es – auch als Ausgleich für die deutliche steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus via degressiver AfA – zusätzlicher Finanzierungsmittel: aber zielgerichtet – nicht mit der Gießkanne, die Preis- und Mitnahmeeffekte provoziert; sozial treffsicher und mit Anreizen, die zu zusätzlichen Anstrengungen motivieren; langfristig angelegt, nicht als kurzfristige Strohfeuer.**

## 09

**Sanierungspflicht – sozialpolitischer Sprengstoff:** Die Furcht vor überzogenen Sanierungspflichten hat für eine große Verunsicherung gesorgt und damit zu einem Investitionsattentismus geführt. Sie drohten zum sozialen Sprengstoff zu werden. Durch die Neujustierung des „Heizungsgesetzes“ ist jetzt etwas mehr Ruhe eingekehrt. Gleichwohl hat sich das Thema noch nicht erledigt. „Fordern und Fördern“ müssen sozial treffsicher im Gleichgewicht gehalten werden. Die Menschen müssen langfristig darauf vertrauen können.

- **Die Bundesregierung ist aufgerufen, in Berlin eine Förderkulisse zu verabschieden, die dem weit über diese Legislaturperiode hinaus gerecht wird.**
- **In Brüssel muss sie gegensteuern. Investitionskosten von Hauseigentümern und zu erwartende Einsparungen müssen in einem vernünftigen Verhältnis stehen (Wirtschaftlichkeitsgebot). Das gilt insbesondere für die Neuskalierung der Effizienzklassen im Zuge der sogenannten Gebäuderichtlinie: Künftig sollen 15 Prozent des Gebäudebestands mit der schlechtesten Gesamteffizienz in die Klasse G einsortiert werden, die dann bis 2027 durch Sanierung die Klasse E erreicht haben müssen. Haben einzelne Mitgliedsstaaten bereits hohe Sanierungsleistungen erbracht – und Deutschland zählt dazu – wird das nicht berücksichtigt. Hier müssten zusätzliche Anstrengungen erbracht werden, die viele Haushalte finanziell überfordern würden.**
- **Der Vorschlag der Bundesbauministerin, auf einen technischen Sanierungszwang für einzelne Wohngebäude zugunsten eines Quartieransatzes zu verzichten, verdient Unterstützung – genauso wie das Petitum im 14-Punkte-Papier, verpflichtende Sanierungen einzelner Wohngebäude auszuschließen. Die dort getroffene Aussage, sich dafür bei den Verhandlungen in Brüssel einzusetzen, muss allerdings präzisiert werden. Die Bundesregierung muss deutlich machen, wie sie einen Neustart des europäischen Vorhabens erreichen will.**

## 10

**Potenzial der Bausparer verstärkt für Klimaschutz nutzen:** Mehr Wohnraum im Eigentum und zur Miete, bezahlbarer Wohnraum und klimaneutraler Wohnraum: Hier müssen Zielkonflikte aufgelöst werden. Das ist eine gewaltige Herausforderung, die eine neue Gemeinschaftsinitiative verlangt. Die Bausparkassen sind bereit, hier mitzumachen. Jedes Jahr zahlen sie rund 20 Milliarden Euro an Baugeldern aus, die für energetische Sanierungen verwendet werden. Millionen von Bausparern haben Milliarden von Euro gespart, um für sich und ihre Familien Vorsorge zu betreiben. Dieses Potenzial gilt es verstärkt zu nutzen.

- **In den Blick könnte beispielsweise die Wohnungsbauprämie genommen werden. Sie ist ein geeignetes Instrument, um nicht nur die Vermögensbildung mit Wohneigentum, sondern auch den Klimaschutz im Gebäudesektor voranzubringen. Denn jeder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, egal ob Neubau oder Bestand, ist aufgrund von gesetzlichen Vorgaben an die Energieeffizienz von Häusern und Wohnungen künftig ein Beitrag zum langfristigen Ziel eines klimaneutralen Immobiliensektors.**
- **Mit einer verbesserten Förderung könnte mittel- und langfristig mehr privates Kapital für den energetischen Umbau des Gebäudebestandes mobilisiert werden.**



**Impressum:**

Verband der  
Privaten Bausparkassen e.V.  
Klingelhöferstraße 4  
10785 Berlin  
Telefon: (030) 59 00 91-523  
[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)

Bundesgeschäftsstelle  
Landesbausparkassen im Deutschen  
Sparkassen- und Giroverband e.V.  
Friedrichstraße 83 · 10117 Berlin  
Telefon: (030) 20 225-5381  
[www.lbs.de](http://www.lbs.de)