

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 5 Dezember 2023



EDITORIAL

Bernd Hertweck Vorstandsvorsitzender

"Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen" – in diesem Ziel sind sich alle einig. Nur wie erreicht man das? Wir haben keinen Doppelwumms gefordert. Keinen Einfachwumms. Nicht einmal einen halben Wumms – also 50 Milliarden Euro on top, bei dem wir in guter Gesellschaft gewesen wären.

Nein! Wir kannten das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vorher natürlich nicht. Aber wir hatten die Sorge, dass eine Förderung mit der Gießkanne – und dafür gab es Indizien – Preis- und Mitnahmeeffekte provoziert, die für das Anliegen, normalverdienenden Haushalten zum Wohneigentum zu verhelfen, kontraproduktiv gewesen wären.

Nach einem Kassensturz müssen jetzt die Prioritäten neu gesetzt werden. Wir plädieren für zielgerichtete Anreize, die zu zusätzlichen privaten Anstrengungen motivieren. Sozial austariert. Vor allem aber verlässlich. Über fünf bis zehn Jahre verlässlich! Ergänzt um kurzfristige Impulse vor allem dort, wo Bauprojekte bereits angeschoben wurden, nun aber auf der Strecke zu bleiben drohen.

Das Schlimmste ist die Unsicherheit im Markt. Investoren und potenzielle Selbstnutzer warten ab. Bei Bau, Kauf oder energetischer Sanierung. Sie brauchen vor allem Verlässlichkeit. Wären die Förderbedingungen fünf bis zehn Jahre garantiert, hätten wir alle Chancen, den heutigen Investitionsattentismus zu überwinden.



Sparmotiv "Wohneigentum" vor "Konsum" auf Platz 2

Herbstumfrage 2023 der privaten Bausparkassen –

Wohneigentum vor Konsum: Die Umschichtung bei diesen Sparmotiven ist das auffälligste Ergebnis der Herbstumfrage 2023 zum Sparverhalten der Bundesbürger. Das Meinungsforschungsinstitut Kantar befragte dazu im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen zum 79. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

Die "Altersvorsorge" bleibt das wichtigste Sparmotiv der Bundesbürger. 56 Prozent nannten es in der Herbstumfrage – nach 57 Prozent im Sommer. Auf Platz 2 steht jetzt allerdings "Wohneigentum". Dieses Sparmotiv legte um fünf Prozentpunkte auf 42 Prozent zu. Damit überholte es erstmals seit Frühjahr 2010 wieder das Sparmotiv "Konsum" – verstanden als Sparen für spätere größere Anschaffungen. Dieses kam auf unverändert 41 Prozent.

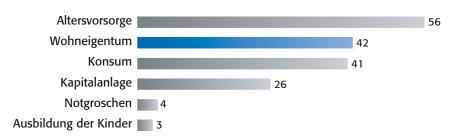
"Die Diskussion über das Heizungsgesetz hat viele Menschen völlig verunsi-

chert", erklärte Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen. "Niemand weiß genau, was auf ihn an finanzieller Belastung zukommt. Klar ist aber: Es wird teuer." Diejenigen, die sparen können, hielten jetzt lieber ihr Geld zusammen, um sich ein Finanzpolster aufzubauen.

Die "Kapitalanlage" kommt auf nur noch 26 Prozent – zwei Prozentpunkte weniger als zuletzt. 4 Prozent – nach 8 Prozent im Sommer – gaben als Sparmotiv "Notgroschen" an und 3 statt zuvor 4 Prozent "Ausbildung der Kinder".

Sparmotive der Bundesbürger

Herbstumfrage 2023 · Durchschnittliche Anteile in Prozent*



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





INHALT

Extrem schwierige Zeiten für Baugruppen – Interview	2	Bauspartag 2023: "Ampel" muss Wohneigentumspolitik voranbringen	8
Arbeitnehmer-Sparzulage: Einkommensgrenzen werden ab 2024 mehr als verdoppelt	7	Verband mit zwei neuen Vorstandsmitgliedern	12

INTERVIEW

Extrem schwierige Zeiten für Baugruppen

Liselotte im Prenzlauer Berg, Kids im Französischen Viertel, Querbeet im Mühlenviertel. Die Liste der Baugemeinschaften von Berlin bis Tübingen, denen Andreas Stahl als Architekt, Projektentwickler und Projektsteuerer zu eigenen vier Wänden verhalf, ist lang. Im Interview spricht er über Metropolis und Klimamorphose und warum nicht nur Jahre, sondern Welten zwischen diesen beiden Baugruppenprojekten liegen.



Dipl.-Ing. Architekt Andreas Stahl, Geschäftsführender Gesellschafter der pro.b-Gruppe mit Sitz in Berlin und Tübingen, die Wohnprojekte entwickelt, steuert, plant und baut. Seit 2018 tut sie das unter dem Dach der Volksbau gemeinsam mit der Umweltbank Nürnberg

Foto: Gudrun de Maddalena

Seit drei Jahrzehnten sind Sie mit Baugruppen unterwegs. Haben Sie gezählt, wie viele Wohnungen Sie mittlerweile gebaut haben?

Im Rahmen von Baugemeinschaften sind es inzwischen über 1.500 Wohnungen und im Mietwohnungsbau etwa 1.250 Einheiten. "Die Mutter aller Baugemeinschaften" titelte seinerzeit das Regionalblatt bei unserem ersten Vorhaben, dem Projekt 14 in Tübingen mit 30 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten. Entstanden aus dem Impuls, dass wir als Familie mit zwei Kindern in Tübingen keine bezahlbare Wohnung fanden.

Gab es in dieser Art damals schon Vorbilder? Wovon haben Sie sich leiten lassen?

Wer in den 80er-Jahren Architektur studierte, hat sich auch sehr viel mit sozialen und ökologischen Aspekten des Bauens beschäftigt, für mich genauso wichtig wie gute Architektur: Wie kann man in der Stadt wohnen bleiben und es trotzdem ins Eigentum schaffen, wenn die finanziellen Mittel knapp sind? Unsere Anfangsgruppe fuhr mit einem gecharterten Bus am Wochenende andere Projekte ab.

Zum Beispiel wohin?

Ziele waren unter anderem ein Baugemeinschaftsprojekt in Karlsruhe und ein Wohnhof in Mainz-Kastel. Aber auch nach Dornbirn sind wir gefahren, zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt, das vom Architekturbüro Baumschlager-Eberle realisiert wurde. Als eine Art 'Reiseführer' fungierte für uns ein Forschungsbericht der Uni Stuttgart zu neuen Wohnformen - und im Hintergrund, als Leitfaden für mich, eine Taschenbuchreihe, die sich mit ökologischem Bauen und alternativen Wohnprojekten in den USA der 70er-Jahre befasste. Etwas selbst hinbekommen, etwas ganz Individuelles, und ohne Bauträger, das hat uns begeistert.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2



Nestbau Drei in Freiburg. Wo früher ein Güterbahnhof war, kommen jetzt – neben nichtspekulativem Mietwohnungsbau der Volksbau – auch Baugemeinschaften zum Zuge. Baubeginn: Anfang 2024. Einzug ab Mitte 2025.

Die Idee hat, wie man auch aus Ihrer Baubiografie ersehen kann, von der Baugruppenhochburg Tübingen aus Kreise bis nach Berlin gezogen.

Nach der Anfangsphase und mit städtischer Förderung ist das gemeinschaftliche Bauen in Tübingen regelrecht explodiert und die Stadt heute in der Position, dass in allen neuen Baugebieten 25 Prozent der Flächen für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden müssen. Bauen in einer Baugemeinschaft ist zu einem Standardmodell geworden. Wir haben dort über 50 Baugemeinschaften betreut. In Berlin sind es bis heute mehr als 600 Wohnungen für Baugruppen geworden, unser größtes Projekt, "Metropolis", mit rund 190 Wohnungen und einigen Gewerbeeinheiten damals noch für 2.300 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter. Seitdem haben sich die Preise allerdings

fast verdreifacht. Dazu kommt die Zinsentwicklung mit einer Vervierfachung des Zinssatzes und das Hin und Her bei den KfW-Fördermitteln – für uns eine Hyperkatastrophe. Gleichzeitig sind die Banken in ihrem Verhalten deutlich restriktiver geworden

Sie sprechen damit das aktuelle Dilemma im Wohnungsbau an. Mit welcher Konsequenz für das Bauen in Gemeinschaft?

Bei unserem laufenden Projekt, der Baugemeinschaft Westside in den Aeulehöfen in Tübingen, gab es im Grunde jeden Tag etwas, was uns, neben den extrem gestiegenen Baukosten und Zinsen, klargemacht hat: Ihr solltet eigentlich gar nicht mehr bauen. 20 Prozent Eigenkapital genügen nicht mehr, wir brauchen jetzt mindestens 25 Prozent. Teilweise

gehen Banken auch auf 30 Prozent und mehr. Ein Finanzierungsangebot gibt es erst bei einer Belegungsquote von 80 Prozent. Früher reichten dafür 50 Prozent aus. Im Ergebnis können wir jetzt nur noch Baugruppen an den Start bringen, die zu hundert Prozent belegt sind. Springt einer ab, funktioniert die Finanzierung nicht mehr. Dann müssen wir schnell einen Ersatzkandidaten suchen.

Finden sich unter diesen Vorzeichen überhaupt noch Baugruppen zusammen?

Im Moment ist es für Baugruppen so schwierig wie nie, überhaupt ein Projekt an den Start zu bekommen. Verlässlichkeit seitens der Politik wäre schön und ist unverzichtbar, um den Markt zu stabilisieren. Alles ist komplizierter geworden. Uns werden Fesseln angelegt, weil

Fortsetzung auf Seite 4



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Fortsetzung von Seite 3



andere Fehler gemacht haben. Aus bekannten Gründen hat der Finanzminister seinerzeit die Bankenaufsicht scharfgemacht, Risiken zu minimieren und die Eigenkapitalquote in die Höhe zu schrauben. Insofern reicht die Umweltbank, in Baugemeinschaftskreisen bisher der Top-Finanzierer und auch unser langjähriger Partner, an uns weiter, was von ihr gefordert wird.

Sehen Sie laufende Projekte gefährdet?

Tatsächlich stand das Projekt in den Aeulehöfen in Tübingen kurz davor zu scheitern. Es mussten viele Abstriche gemacht werden. Massivbau statt Holzbau, Putzfassade statt Holzfassade etc. Auch der Gemeinschaftsraum steht zur Diskussion.

Liselotte in Berlin-Prenzlauer Berg. In einer Baulücke entstanden 18 Eigentumswohnungen als Gemeinschaftsprojekt. Bauzeit: 2008-2010, Gesamtprojektkosten 5,5 Mio. Euro, KfW-40-Energiesparhaus Foto: Werner Huthmacher

Metropolis im Herzen von Berlin, Nähe Potsdamer Platz. Auf einer innerstädtischen Brache haben sich fünf Baugemeinschaften ihr Zuhause geschaffen, mit einem Eiscafé und weiteren Gewerbeflächen im Erdgeschoss inklusive drei grüner Innenhöfe. Daneben ist ein Hotel entstanden. Bauzeit: 2011-2014. KfW 55-Standard. Gesamtprojektkosten 54,2 Mio. Euro. Foto: Jan Bitter



Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

Obwohl es ein Gemeinschaftsprojekt ist? Was bleibt dann eigentlich noch von den Ideen und Plänen der Baugemeinschaft übrig?

Wenn es ums Überleben geht, muss alles auf den Prüfstand. Wir waren mit den Baugruppen auf einem sehr hohen Qualitätsniveau. Genauso bei dem aktuellen Mietwohnungsbauprojekt in diesem Quartier. Wir haben uns auch dort noch den besten Energiestandard KfW 40 plus geleistet und komplett PV-Anlagen auf den Dächern, ähnlich wie schon bei den Mietwohnungen auf dem Güterbahnhofsgelände in Tübingen.

Die PV-Anlagen bei den Baugruppen in den Aeulehöfen sind aber nicht obsolet?

Die Anlagen standen bisher noch nicht zur Diskussion, auch Dank einer Kooperation mit der Firma Polarstern, Allerdings: Die PV-Fassaden, die wir zuvor schon bei einem anderen Projekt in Tübingen erfolgreich umgesetzt hatten, wurden gecancelt. Die Projekte haben es also überlebt, müssen aber einsparen, was das Zeug hält. Derzeit sind wir in unterschiedlichen Stufen des Rohbaustadiums. Die vier Baugemeinschaften in den Aeulehöfen werden alle im nächsten Jahr einziehen und die Mietwohnungen werden Ende 2024 fertig. Eine Kombination, in der wir zugleich als Investor mit der von uns gegründeten Volksbau häufig gebaut haben.

Angesichts der geschilderten Umstände – geht da die Lust am Bauen nicht verloren?

Wir sind in einer Zwangslage. Wir können nicht einfach aufhören. Wir müssen die Projekte zu Ende führen. Dazu kommt: Wie andere auch mussten wir schon Mitarbeiter abbauen, kostbare Fachleute. Die schickt man nicht einfach so in die Wüste Wir kämpfen darum, dass es weitergeht. Und bisher haben wir auch noch nie ein Projekt an die Wand gefahren. Wenn wir jetzt zum Beispiel nach der Altlastenuntersuchung auf einem ehemaligen Güterbahnhofsareal in Freiburg mit unserem "Nestbau Drei"-Projekt an-



Klimamorphose in Tübingen. Eine kleine Baugruppe aus zwölf Familien will 2024 hier in eigene vier Wände ziehen.

Foto: pro.b Architektur



Äulehöfe in Tübingen, eine Kombination aus Miet- und Eigentumswohnungen, in denen einmal 450 Menschen leben werden. Einzug für die vier Baugruppen soll im kommenden Jahr sein.

Foto: pro.b Architektur

fangen, bin ich der glücklichste Mensch der Welt. Aber auch hier mussten wir extrem umplanen.

Inwiefern?

Die großen Familienwohnungen sind raus. Es sind jetzt fast nur noch kleinere Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Wa-

rum? – Weil dieses Segment von der finanziellen Seite her noch einigermaßen funktioniert. Wegen der aktuell noch gültigen KfW-Förderung haben wir das Projekt umgestrickt. Damit wir überhaupt bauen können. Es gibt interessanterweise immer noch einen KfW-Kredit mit pauschal 150.000 Euro – ganz gleich wie

Fortsetzung auf Seite 6



Fortsetzung von Seite 5

groß die Wohnung ist. Deshalb haben wir die Wohnungen aufgeteilt, sie kleiner gemacht. Das kann doch aber nicht im Sinne der Politik sein?!

`Nestbau` faktisch ohne Familien?

Es gibt noch einige wenige, die sich das bei 6.300 Euro pro Quadratmeter vom familiären finanziellen Background her leisten können. Aber die Leute mit normalem Einkommen und etwas Eigenkapital sind raus. Genau das Gegenteil von dem, was wir immer wollten. Wir hatten immer einen Wohnungsmix, der zur Gesellschaft passt, das heißt mit vielen 4und ab und zu auch 5-Zimmerwohnun-

Das bedeutet vermutlich auch: Sie mussten neue Interessenten gewin-

Bei Baugemeinschaften gehen wir immer von 70 Prozent Eigennutzern und maximal 30 Prozent, besser 20 Prozent, Investoren aus. Jetzt haben wir ein Verhältnis von 20 Prozent Eigennutzern und 80 Prozent Investoren. Das kann es nicht sein. Das ist nicht die Zukunft des Bauens. Und das wollen wir auch nicht. Aber das Wichtige in dieser Situation ist, dass wir mit dem Bau anfangen, um auch ein Signal zu setzen: Wir kriegen das hin, trotz der schwierigen Randbedingungen. Gerade konnten wir durch massive Umplanungen das Projekt einer kleinen Baugemeinschaft retten. Darüber bin ich besonders froh. Lauter junge Familien, alle mit Kindern. Und dann mitten in Tübingen auf einem komplizierten Restgrundstück, das die Stadt loswerden wollte. Das wurde zu einer Zeit gekauft, als vom Krieg noch nicht die Rede war. Gestartet als sehr anspruchsvoller klimaneutraler Holzbau. Es ist dann aber von Corona. Zinsentwicklung und Baukosten überrollt worden.

Wie ist der Stand heute bei diesem Projekt?

Gerade haben wir, nach Mehrfachausschreibungen, den Rohbau vergeben mit gut verhandelter Pauschale: Bei gleichem

"Wohnen für alle"

Unter diesem Leitbild baut die Volksbau seit 2016 in Tübingen, Nürnberg, Leipzig, München und weiteren Städten sozial durchmischte, energieeffiziente Quartiere mit einem hohen Wohnungsanteil für Familien und Alleinerziehende – mit Mieten "um bis zu 20 Prozent unter den ortsüblichen Vergleichsmieten sowie dauerhafter Sicherung vor einer spekulativen Verwertung". Dazu kommen Wohnungen für Baugemeinschaften.

"Was uns vom klassischen Bauträger unterscheidet: Wir wollen mit unseren Projekten nicht die maximale Rendite erzielen", so Architekt und Projektentwickler Andreas Stahl. "Wir entwickeln unsere Projekte mit einer moderaten Eigenkapitalrendite." Das entspreche dem Grundgedanken ethischen Wirtschaftens. "Diesen 'Überschuss' können wir in Qualität und niedrigere Mietpreise investie-

Auch die Volksbau als privates Unternehmen schaffe Wohneigentum, "... auch dadurch, dass wir Teile der von uns erworbenen Grundstücke ohne Gewinn an Baugruppen weitergeben. Sie können sich so zum Selbstkostenpreis Wohneigentum schaffen".

Gemeinschaftsräume, begrünte Innenhöfe, gemeinschaftliche Dachterrassen, höchster Energiestandard, innovative Heizungssysteme, umweltfreundliche Baustoffe, flexible Grundrisse, Mobilitätskonzepte u.a. mit Car-Sharing-Angebot, E-Ladestationen, Reduktion von Kfz-Stellplätzen. Mit Baugemeinschaften "entsteht nicht nur eine gute und innovative Architektur, sondern auch eine belastbare Sozialstruktur", bilanziert Andreas Stahl.

Leistungsumfang kommen wir im Preis jetzt 20 Prozent günstiger. Die hohen Baukosten beginnen zu bröckeln. Das kommt uns zugute. Vor allem aber: Wir haben umgestrickt von Holzbau auf konventionell. Das hat uns 400.000 Euro Ersparnis gebracht. Die PV-Anlagen wollen die künftigen Bewohner der ,Klimamorphose' aber unbedingt halten.

Gilt das auch für den Gemeinschafts-

Hier haben die zehn Baufamilien eine schlaue Lösung gefunden. Der Raum wird tagsüber von einer Beratungsagentur genutzt und steht abends den Bewohnern zur Verfügung. Dementsprechend hat sich die Gemeinschaft an der Finanzierung des Mehrzweckraums beteiligt, in dem eine Bewohnerin die Agentur betreibt.

Auch das Gästeappartement, das für alle nutzbar ist, konnte gerettet werden.

Mit welchen Baukosten müssen die Fa-

milien in den zwölf Eigentumswohnungen der 'Klimamorphose' kalkulieren? Nach derzeitigem Stand gehen wir für diesen Neubau in der Tübinger Südstadt von 5.200 Euro pro Quadratmeter aus. Normalerweise bekommt man für das Geld hier eine gebrauchte unsanierte Immobilie. Das aber ist ein Neubau KfW 40 mit dem Qualitätssiegel für ein nachhaltiges Gebäude, Topstandard, mit Aufzug, Tiefgaragenstellplatz, barrierefrei, mit teils veränderbaren Grundrissen der Eigentumswohnungen. Wir haben versprochen, Ende nächstes Jahr seid Ihr vielleicht schon drin.



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

EIGENKAPITALAUFBAU

Arbeitnehmer-Sparzulage: Einkommensgrenzen werden ab 2024 mehr als verdoppelt

Die Arbeitnehmer-Sparzulage zu den vermögenswirksamen Leistungen der Arbeitgeber wird verbessert. Der Bundestag hat im November einem von den Ampel-Fraktionen eingebrachten und von der Unionsfraktion mitgetragenen Vorschlag zugestimmt.

Die Einkommensgrenzen werden ab 2024 auf 40.000 Euro zu versteuerndes Jahreseinkommen für Alleinstehende und 80.000 Euro für Verheiratete angehoben. Sie liegen heute beim Bausparen bei 17.900 bzw. 35.800 Euro.

"Dadurch signalisiert der Staat Millionen von abhängig Beschäftigten, dass es sinnvoll ist, früh mit der Vermögensbildung zu beginnen", begrüßten die Bausparkassen die Initiative des Parlaments. Dies sei unerlässlich, um später über genug Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum zu verfügen. Das Signal sei gerade für die junge Generation wichtig,

die in einem Umfeld sehr niedriger Zinsen aufgewachsen ist und vorsorgendes Sparen oft erst wieder lernen muss.

2023 sind laut einer Untersuchung des empirica-Instituts Berlin nur noch knapp 8 Millionen Arbeitnehmer anspruchsberechtigt. Der Kreis erweitert sich jetzt um fast 14 Millionen.

Arbeitnehmersparzulage – Förderbeträge und Einkommensgrenzen 2024

	BAUSPAREN	PRODUKTIVVERMÖGEN
Höhe der Sparzulage	9 Prozent	9 Prozent
Bemessungsgrundlage (max. geförderte Sparleistung)	470 Euro	400 Euro
Einkommensgrenzen (zu versteuerndes Jahreseinkommen)	40.000 Euro Alleinstehende/ 80.000 Euro Verheiratete	40.000 Euro Alleinstehende/ 80.000 Euro Verheiratete

Positionen zur Wohnungspolitik 15 11 123

Positionen zur Wohnungspolitik

Anlässlich des Bauspartags 2023 haben der Verband der Privaten Bausparkassen und die Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen 10 Forderungen formuliert – darunter "Stärkerer Fokus auf die Wohneigentumsbildung als Wohnraumschaffer", "Entlastung bei den Kaufnebenkosten" und "Potenzial der Bausparer verstärkt für Klimaschutz nutzen".

Das Positionspapier kann unter www.bausparkassen.de/bauspar-infos/ informationsmaterial/ heruntergeladen werden.



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

BAUSPARTAG 2023

"Ampel" muss Wohneigentumspolitik voranbringen

- Forderungen und Anregungen -

"Die Ampel muss dringend gegensteuern, sonst können sich nur noch Besserverdienende Wohneigentum leisten." Dies ist eine von drei zentralen Forderungen, die die Vorsitzenden der beiden deutschen Bausparkassenverbände, Bernd Hertweck und Jörg Münning, der Bundesregierung auf dem Bauspartag in Berlin unisono mit auf den Weg gaben. Zweitens sei es wichtig, die Wohneigentümer mitzunehmen, um den Klimaschutz im Gebäudebereich schneller voranzubringen. Und drittens gehört nach Auffassung der Bausparkassenverbände bei der Reform der privaten Altersvorsorge auch die Eigenheimrente angepackt: "Sie muss deutlich einfacher werden."

"Wohneigentumsbildung ist der Wohnraumschaffer Nummer 1 in Deutschland", erklärte der Vorstandsvorsitzende des Verbands der Privaten Bausparkassen, Bernd Hertweck. In den letzten 10 Jahren seien über 1 Million Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu entstanden – fast 100.000 mehr als neue Mietwohnungen in neuen und alten Gebäuden. Die Wohneigentumsbildung habe dringend benötigte Mietwohnungen frei gemacht. "Trotzdem liegt der Fokus der Ampel bisher einseitig auf

Mietwohnungen", so Hertweck. Das müsse sich ändern. Nicht um Menschen individuelle Träume zu erfüllen, sondern weil unsere Gesellschaft davon als Ganzes profitiere. "Wir brauchen beides: mehr Mietwohnungen und mehr Eigenheime."

In diesem Zusammenhang fordern die deutschen Bausparkassen, die Sparfähigkeit und die Sparbereitschaft normalverdienender Haushalte zu stärken. Dafür biete sich die längst überfällige Verbesserung der Arbeitnehmer-Sparzulage an. [Zwei Tage später wurde diese vom Bundestag beschlossen.] Die Erwerbsnebenkosten müssten dringend abgesenkt werden. Das Vorhaben der "Ampel", den Bundesländern die Einführung von Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen, sei jetzt in Gesetzesform zu gießen. Um im Bundesrat eine Mehrheit dafür zu gewinnen, brauche es vermutlich eine temporäre Kompensation des Bundes.



"Die Politik muss ihren Blick stärker auf die Wohneigentumsbildung richten. Wohneigentumsförderung ist ein sozialer Auftrag" – so die beiden Verbandsvorsitzenden Hertweck und Münning in ihrer Begrüßung.

Fotos: photothek/VdPB

Fortsetzung auf Seite 9

Fortsetzung von Seite 9

Der soziale Nutzen der Wohneigentumsbildung zeigt sich nach Auffassung der deutschen Bausparkassen auch beim Vorhaben, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. "Voraussetzung ist eine Verdopplung der jährlichen Sanierungsquote, die heute bei einem Prozent liegt", hob Jörg Münning, Vorsitzender der LBS-Bausparkassenkonferenz, hervor. Viele Wohneigentümer

seien durch die Diskussion um das Heizungsgesetz noch stark verunsichert. Münning: "Die Politik muss jene Menschen mitnehmen, die ein eigenes Interesse am Werterhalt ihrer Immobilie haben und



Das am Vormittag ergangene Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds führte bei der "Ampel" zu kurzfristig anberaumten Krisensitzungen und in der Folge zu Programmänderungen. Die erste Keynote beim Bauspartag hielt deshalb Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Faktenreich beschrieb er die aktuelle Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt und die Hemmnisse, die derzeit einer stärkeren Wohneigentumsbildung entgegenstehen.









Im Panel 1 "Bezahlbares Wohnen" diskutierten Prof. Dr. Michael Voigtländer und Jörg Münniung mit dem baupolitischen Sprecher der Unionsfraktion, Dr. Jan-Marco Luczak MdB, und der Stellv. baupolitischen Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Frankiska Mascheck MdB, über die Vorhaben der "Ampel" und die Ideen der Opposition.

Fortsetzung auf Seite 10



Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Fortsetzung von Seite 9

die dafür oft auch zweckgerichtet vorsparen, etwa mit einem Bausparvertrag." Dort, wo sich Sanierungsinvestitionen lange nicht rechnen, müssten Fordern und Fördern sozial ausbalanciert sein. "Vor allem aber brauchen wir eine langfristig verlässliche Förderung – weit über die aktuelle Legislaturperiode hinaus."

Für die Keynote beim Panel 2 "Energieeffizienz im Gebäudesektor" konnte kurzfristig Jens Spahn MdB, Stellv. Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion,
gewonnen werden. Er wirkte auch im
Panel mit und setzte sich erwartungsgemäß kritisch mit den klimapolitischen Vorhaben der "Ampel" auseinander. Außer-

dem gab er eine erste Einschätzung der Auswirkungen des Bundesverfassungsgerichtsurteils wieder.

Planungssicherheit für mindestens fünf bis zehn Jahre forderte in der Panel-Diskussion der Vorstandsvorsitzende der Bausparkasse Schwäbisch Hall, Reinhard Klein. Er vermisst "einen Masterplan, der aus vorhandenen Puzzlestücken ein Gesamtbild formt". Die Sanierungslogik müsse die CO₂-Effizienz höher bewerten als die reine Energieeffizienz. Gebäude mit Energieklasse G oder H könnten mit vertretbarem Aufwand CO₂-neutral betrieben werden, aber nicht voll energieeffizient. "Die Förderprogramme", so Klein,

"sind deshalb auf die CO₂-Auswirkungen abzustellen und stärker nach sozialen Kriterien zu differenzieren." Außerdem mahnte er Technologieoffenheit an.

Stefan Siebert, Vorstandsvorsitzender der LBS Süd, fordert eine Reform der staatlich geförderten Eigenheimrente – auch Wohn-Riester genannt. "Sie hilft beim Eigenkapitalaufbau und beschleunigt die Schuldentilgung, ist jedoch kompliziert und gehört vereinfacht", betonte er. Die Diskussion um die Zukunft der privaten Altersvorsorge kreise derzeit einseitig um die Geldrente.







Jüngere Wohneigentümer sind Vorreiter beim "grünen Heizen". Warum und inwiefern erläuterte Dr. Reiner Braun, Vorstand des empirica-Insttuts Berlin. Eine Studie dazu werde in Kürze vorgestellt.



Reinhard Klein, Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, machte auch deutlich, was Bausparkassen tun, um ihre 20 Millionen Kunden für Energieeinsparmaßnahmen zu gewinnen.

Fortsetzung auf Seite 11

Fortsetzung von Seite 10



Die Positionen des Deutschen Städtetags erläuterte im Panel 2 dessen Beigeordnete Dr. Christine Wilcken. Christian Stolte gab Einblicke in Ergebnisse der Deutschen Energie-Agentur dena.



Die Debatte um die Zukunft der privaten Altersvorsorge wird demnächst auch im Parlament geführt werden müssen. Welche Rolle er dem Wohneigentum dabei einräumt, erläuterte im Panel 3 der Finanzexperte der Unionsfraktion, Dr. Carsten Brodesser MdB.



Weil viele nicht gleichzeitig auf zwei Wegen für ihr Alter vorsorgen könnten, aber eine Präferenz für eigene vier Wände hätten, müsse die Eigenheimrente eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer Geldrente bleiben, erklärte LBS Süd-Chef Stefan Siebert.



Der Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft an der Uni Regensburg, Prof. Dr. Tobias Just, übernahm es im Panel 3, den Blick des Wissenschaftlers auf die Immobilie als Altersvorsorge zu richten.



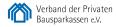
Bernd Hertweck, der auch Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG ist, machte deutlich, dass nach Zahlen des Statistischen Bundesamts ein Rentnerhaushalt, der im Wohneigentum lebt, gegenüber einem Mieter im Schnitt rund 700 Euro im Monat spart.



Die Rolle der gesetzlichen Rente bei der Altersvorsorge erläuterte beim Panel 3 die Präsidentin der Deutschen Rentenversicherung Bund, Gundula Roßbach.



Die Moderation des Bauspartages übernahm in charmanter und souveräner Weise die Fernsehmoderatorin, Journalistin und Autorin Angela Elis. Hauptgeschäftsführer Christian König dankte ihr dafür im Namen beider Veranstalter



INTERNA

Verband mit zwei neuen Vorstandsmitgliedern

Der Verband der Privaten Bausparkassen hat zwei neue (ehrenamtliche) Vorstandsmitglieder: Mike Kammann und Dietmar König. Beide wurden auf der Mitgliederversammlung in Berlin jeweils einstimmig in ihr neues Amt gewählt.

Mike Kammann ist designierter Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Er folgt auch in der Verbandsfunktion dem jetzigen Vorstandsvorsitzenden der Schwäbisch Hall AG, Reinhard Klein, der die Führung der

Bausparkasse Ende 2023 an Kammann abgeben wird.

Dietmar König ist Sprecher des Vorstands der BHW Bausparkasse AG. Er übernimmt im Verband die Aufgabe von Henning Göbel, der aus dem Vorstand der Bausparkasse Anfang Oktober 2023 ausgeschieden ist.

Dem Vorstand des Verbands gehören weiterhin an: Bernd Hertweck, Vorsitzender des Vorstands der Wüstenrot Bausparkas-







Dietmar König

se AG als Verbandsvorsitzender, und Jörg Phlippen, Mitglied des Vorstands der Debeka Bauparkasse AG. Die turnusgemäßen Neuwahlen zum Verbandsvorstand finden Ende April 2024 statt.

Neuerscheinung



Das Jahrbuch "Bausparen 2023" enthält Beiträge zu den folgenden Themen:

- Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender des Verbands der Privaten Bausparkassen: "Wohneigentum im Spiegel von Zukunftsvorsorge, Generationenverantwortung und Vermögensaufbau"
- Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen: "Klimaschutz als Chance für Grunderwerbsteuerreform"
- Ludwig Dorffmeister, ifo-Institut München: "Europäischer Wohnungsbau: Bestandsmaßnahmen auf Wachstumskurs, Neubau schwächelt"
- Prof. Dr. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen: "Wendepunkt in der Baufinanzierung"

Zusätzlich finden sich dort umfangreiche tabellarische Übersichten zum Bausparen und zum Wohnungsbau. Der Einzelpreis beträgt 25,70 Euro zuzüglich Versandkosten.

Das Jahrbuch kann bei der domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin, Tel.: 030/590091-707, Telefax: 030/590091-701, E-Mail: claudia.guenther@domus-vs.de bestellt werden.

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

