Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 1 März 2024

EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

„Wohnimmobilienpreise fallen im Rekordtempo“, „Verheerende Lage auf dem Häusermarkt“ und „Immobilienpreise im Sinkflug“ – das waren nur drei von vielen Schlagzeilen in den letzten Monaten.

Und ja: Die Wohnimmobilienpreise sind gesunken. Aber auf hohem Niveau: laut Bundesbank in den 127 kreisfreien Städten und den TOP 7-Großstäden 2023 im Schnitt um je 5 Prozent gegenüber 2022. Sie liegen damit aber immer noch um 80 bzw. 90 Prozent über dem Niveau von vor 10 Jahren und auch über dem Niveau von 2021.

Betrachtet man Deutschland insgesamt, lagen die Preise 2023 um rund 8,5 Prozent über ihrem Höchststand im zweiten Quartal 2022. Zuvor hatten sie sich innerhalb von zwölf Jahren mehr als verdoppelt.

Ob wir den Boden der Preisbildung erreicht haben, bleibt abzuwarten. Doch egal, ob wir moderat sinkende, stabile oder leicht steigende Preise sehen werden: Verbunden mit relativ stabilen Bauzinsen, steigenden Realeinkommen und deutlich steigenden Mieten, dürfte das ungebrochene Interesse der Menschen am Wohneigentum wieder stärker sichtbar werden. Die Politik sollte das nutzen. Haupthemmnis bei der Wohneigentumsbildung ist nach wie vor mangelndes Eigenkapital. Die Verbesserungen bei der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage waren ein erster Schritt. Weitere müssen folgen!

Bernd Hertweck

30 Jahre Berufsbildungswerk der Bausparkassen

– Bald 30.000 Absolventen –

Seit 30 Jahren gibt es das Berufsbildungswerk der Bausparkassen e.V. – BWB. Ziel ist die Qualifizierung von Außendienstmitarbeitern.

„Kundenorientierung, Kundenzufriedenheit und Kundenbindung – das erfordert maßgeschneiderte Lösungen für individuelle Kundenwünsche“, schrieb der Vorstandsvorsitzende des Verbands der Privaten Bausparkassen, Bernd Hertweck, dem BWB-Team zum Jubiläum. An dessen Spitze stehen Frank Leinemann als Vorstandsvorsitzender und Sabine Baron von der Bausparkasse Schwäbisch Hall als weiteres Vorstandsmitglied.

„Sorgfältig zuhören, um einen Kunden wirklich helfen zu können“, so Hertweck weiter, „ist dafür Grundvoraussetzung. Vor allem aber muss die Beratung höchsten fachlichen Anforderungen genügen. Dabei leistet das BWB einen sehr wertvollen Beitrag.“

Das BWB hat aktuell zwei online Lern- und Testmodule: „BWB-Profi Bausparen und bausparnahe Finanzierungen“ und „BWB Immobiliardarlehensvermittlung“ für diejenigen, die sich der IHK-Sachkundeprüfung stellen müssen. Zudem bietet es ein zweitägiges Praxisseminar „Qualitätsorientierte Beratung“. Das jüngste Produkt ist eine Qualifizierung zum zertifizierten Modernisierungsberater.

Über 29.000 Außendienstmitarbeiter wurden bisher mit dem Abschluss „Bauspar- und Finanzfachmann/-fachfrau (BWB)“ zertifiziert. Die 30.000-Marke wird voraussichtlich noch im Jubiläumsjahr übertroffen.
Infos unter www.bwbprofi.de ▪

Oben von links nach rechts: Alexander Knez, BHW Bausparkasse AG · Stefan Hildebrand, Alte Leipziger Bauspar AG · Johannes Skibowski, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG · Rainer Horn, Wüstenrot Bausparkasse AG. Mitte von links nach rechts: Sabine Baron, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG/BWB · Martina Roos, BWB · Nora Korte, Debeka Bausparkasse AG. Unten von links nach rechts: Frank Leinemann, BWB · Hilda Antal-Hager, sht-Transformation · Achim Kerner, SIGNAL IDUNA Bauspar AG · Hermann-Josef Litzius, Bausparkasse Mainz AG.

INHALT

Wohnen im Weiler 2

„Wir sind drangeblieben“ – Interview 5

„Eigenheimrente muss reformiert werden“– Interview 6

Deutsche Bausparkassen stellen Positionspapier zur Europawahl vor 8

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHN- UND KULTURPROJEKT

Wohnen im Weiler

Verlassen, aber nicht verloren. Denn mit jungen Leuten aus der Stadt zieht wieder Leben ein in Kirnhalden im Schwarzwald und ein Denkmal wird energieeffizient. Ein genossenschaftliches Wohn- und Kulturprojekt macht das und noch mehr möglich.

„Jwd“ im Breisgau-Hochschwarzwald. Ein Bach, der sich um ein verlassenes Gehöft im Tal schlängelt und auch seinen Vornamen mit beiden teilt – Kirnbach und Kirnhalden im Kirntal. Noch bis vor Kurzem hätten die historischen Gemäuer dort – in den 60ern ergänzt um einen Neubau – eine veritable Drehkulisse für gängige TV-Dokus wie „Geheimnisvolle Orte“ oder „Lost Places“ abgegeben: angesichts ihrer fast 300-jährigen Geschichte als mittelalterliches Kloster, Heilbad und Kurort, Heim für Kriegsrückkehrer und zuletzt bis 2017 sozialpsychiatrische Seniorenpflegeinrichtung.

Während in der Folgezeit die Überlegungen über die Zukunft des Weilers zwischen Hochzeits- und Event-Location und Flüchtlingswohnheim, Verkauf oder Vermietung, mit den Eigentümern wechselten, hielt hier ein Künstler einsam die Stellung.

Sie bauen sich in Kirnhalden nicht nur ein gemeinsames Zuhause auf, sondern auch einen Ort, an dem sich Natur und Kultur verbinden und auf die Region ausstrahlen.
Foto: Wohn-und Kulturprojekt Kirnhalden eG

Fortsetzung auf Seite 3

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Fortsetzung von Seite 2

Vom Refugium zum geselligen Ort

Ein Bericht über ihn und sein Refugium in der Lokalpresse brachte schließlich die Wende und den Eigentümer mit den Käufern des Gehöfts zusammen: eine Gruppe von Leuten zwischen Ende 20 und Anfang 40 aus Freiburg und seinem Umland. Beruflich ganz unterschiedlich unterwegs als Lehrerin und Erzieher, Filmemacher und Bildungsreferent, Bäckerin und Ergotherapeutin, Sozialarbeiterin und Schneiderin und als studierter Baumpfleger.

Sie waren schon geraume Zeit auf der Suche nach einem passenden Ort, wo sie ihre Vorstellungen vom Miteinander und ihren Lebensstil umsetzen konnten: als genossenschaftliches Wohn- und Kulturprojekt mit Konzerten, Hoffesten und Theateraufführungen, mit Kino, Kleinkunst und Veranstaltungen für Kinder. Offen auch für die Bewohner aus der Nachbarschaft und der Region.

Auf Wachstum angelegt

Langfristig soll es hier, wo sich auch viele Wanderwege kreuzen, außerdem einen Erlebnisspielplatz geben genauso wie ein Ausflugscafé mit regionalem Bio-Produktangebot, aber auch Seminarbetrieb mit Workshops. Das Projekt soll sich selbst tragen und ist auf langfristiges Wachstum angelegt. Etwa 40 bis 50 Bewohner sollen es in ca. zehn Jahren sein. Willkommener Zuwachs für die 11.000-Seelen-Gemeinde Kenzingen in Baden-Württemberg, als deren Vorposten das Anwesen gelten kann. Ein Gelände fast vier Hektar groß. „Hier wohnen wir jetzt seit gut anderthalb Jahren, momentan 13 Erwachsene und fünf, bald sechs Kinder“, sagt Meera Stenger. Sie hält im Bereich Bauplanung und Koordination die Fäden zusammen und Verbindung zur begleitenden Architektin, die auf die Sanierung von Denkmälern spezialisiert ist.

Kirnhalden im Breisgau-Hochschwarzwald. Nach Klostergründung eine Kurbad-Anlage, später Pflegeheim. Heute ein genossenschaftliches Wohn- und Kulturprojekt, das Raum für unterschiedliche Wohnmodelle bietet: kleinere separate Wohnungen mit Küche und Bad für Familien mit Kindern, eine große Fünfzimmer-Wohnung für WGs. Der Fokus liegt auf großen Gemeinschaftsräumen. Es wird gemeinsam gekocht, gegessen und gefeiert.
Fotos: Wohn-und Kulturprojekt Kirnhalden eG

Von Auflagen und Normen

Die Crux in Kirnhalden: Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble liegt im Außenbereich. „Sobald dort eine Nutzungsänderung kommt, ist der Bestandsschutz schlicht und ergreifend weg und ein Umbau – wenn überhaupt – nur mit sehr, sehr vielen Auflagen möglich“, so Architektin Dr. Diana Wiedemann. „Jetzt liegt die Baugenehmigung vor und es geht darum, die Auflagen daraus zu erfüllen, damit tatsächlich gebaut werden kann.“ Hier verweist sie auf eine ganze Reihe von Schwierigkeiten, die bei Gebäuden im Innenbereich in dieser Vielfalt und

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

Menge so nicht auftauchen. „Vieles muss neu überprüft werden – nach heute gültigen Normen.“ Beim Brandschutz bedeutet das für Bauteile in den Veranstaltungsräumen zudem andere Auflagen als für den Wohnbereich darüber oder darunter. Das gilt auch für die Höchstzahl der Personen, die sich dort aufhalten dürfen.

Gewappnet mit Gelassenheit

Der Wald ist nah und damit auch die Brandgefahr von dort. Eventuell Schutzzonen ausweisen, das hieße Bäume fällen in einem Wald, „der teils Naturschutzgebiet und in kommunaler Hand ist“. Es gibt einen Löschteich, der jedoch verlandet ist und ausgebaggert werden muss. Das ginge aber zu Lasten des Naturschutzgebiets ringsherum – zugleich die Ausgleichsflächen für Bauvorhaben der Gemeinde Kenzingen. „Das sind sich widersprechende Anforderungen.“ Dafür müsse man Wege finden und bereit sein, jeden einzelnen Parameter unter die Lupe zu nehmen, resümiert die Architektin aus langjähriger Erfahrung. „Wenn man alle Schwierigkeiten im Vorfeld bedenken würde, würde man vermutlich gar nicht erst anfangen.“

Effizient geschützt und gedämmt

Für die Fledermäuse im Dachgeschoss der beiden denkmalgeschützten Gebäude hat sich auch eine Lösung gefunden. Hier sei ein Umweltbüro involviert und nunmehr ein kleiner Schuppen auf dem Gelände als Ausweichquartier vorgesehen. „Das hat sich erst jüngst ergeben und die Baumaßnahmen verzögert.“ Energetische Sanierung bedeute in dem Fall auch Dachsanierung, das heißt Dachdämmung, so die Architektin. Die Wände werden vor allem da, wo Fachwerk ist, innen gedämmt.

Der andere Baustein des Energiekonzepts ist die Nahwärmeanlage, die mit Holzabfällen aus der Region gefüttert wird. „Damit kommen wir tatsächlich auf das KfW-Niveau ‚Effizienzhaus-Denkmal‘. Das entspricht dem 1,3- bis 1,6-fachen des Neubaustandards.“. ▪

(Carla Fritz)

Architektin und Energieberaterin Dr.-Ing. Diana Wiedemann sagt über das Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden: „Solche Vorhaben stehen und fallen damit, dass sich eine Gruppe findet, die zusammen ein tragfähiges Konzept entwickelt.“ Und: „Bundesweit gibt es rund drei Prozent Baudenkmale und rund 30 Prozent sonstige erhaltenswerte Bausubstanz. Wenn man bedenkt, dass diese Gebäude hundert Jahre und älter sind, haben sie ihre eigene Amortisationszeit längst überlebt, sind also per se nachhaltig.“ Deshalb ihr Plädoyer für alte Gebäude: „Weil ein altes Gebäude zunächst eine sehr viel bessere Ökobilanz hat als ein Neubau. Man muss Parameter vergleichen – vor allem über einen längeren Zeitraum. Dann ist ein Bestandsgebäude durchaus konkurrenzfähig mit einem Neubau. Und wir haben heute die Möglichkeiten, solche Gebäude auch energetisch zu sanieren.“ Nicht zuletzt: „Alte Gebäude symbolisieren ein Stück Geschichte und erzählen eine eigene Geschichte.“ Deshalb ihr Credo als Architektin: „Wir retten Baudenkmäler“.

Foto: © AKBW / Jan Potente

Kurz & knapp – Projekt Kirnhalden

Finanzierung:
Mindestens 15 bis 20 Prozent der Investitionskosten bringen die Genossenschaftsmitglieder als Geschäftsanteile ein (Eigenkapital). Das schließt auch investierende Mitglieder ein, die nicht dort wohnen. Dazu kommen Kredite von der Bank und Privatpersonen sowie Fördermittel. Bewohner zahlen Miete, gewerbliche Nutzer Büromiete (Rückzahlung und Liquiditätsaufbau)

Projektsumme:
Neun Millionen Euro über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren für Kauf, Renovierung, Umsetzung der Projektbausteine

Projektbausteine:
- Modulare Wohnungen oder WG, Tiny-House Siedlung
- Co-Working-Plätze, Ateliers, Studios und Werkstätten
- Kreativplätze zum Mieten für Genossenschaftsmitglieder und Externe
- Café, Seminarbetrieb, Erlebnisspielplatz, Arbeitsplätze

INTERVIEW

„Wir sind drangeblieben“

Interview von Carla Fritz mit Meera Stenger, Bewohnerin, zuständig für die Bauplanung in Kirnhalden

Ein passendes Grundstück suchen und finden. Das ist die Hürde, die jede Baugruppe erst einmal nehmen muss. Wie war das bei Ihnen?
Wir hatten unsere Suche auf verschiedenen Kanälen publik gemacht. Der Zeitungsartikel über das Gelände wurde uns tatsächlich per E-Mail zugeschickt. Wie sich herausstellte, hatte der Besitzer schon von unserem Projekt gehört und auch die Absicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Nach der Besichtigung gab es anfangs sehr unterschiedliche Stimmen. Einige konnten mit diesem Objekt nicht mitgehen. Wir anderen sind drangeblieben. Das Gute war: Der Besitzer ist uns entgegengekommen und hat uns am Wochenende oder auch wochenweise dort wohnen lassen, so dass wir den Ort kennenlernen konnten.

Da war das Anwesen noch gar nicht verkauft…?
Wir haben es zunächst gemietet. Sonst, ohne Probewohnen, hätten wir die Entscheidung nicht treffen können. Das Grundstück und der Gebäudebestand sind sehr komplex, nicht zuletzt wegen der Lage im Außenbereich und der Brandschutzauflagen. Deshalb war auch klar: Wir müssen über die Gemeinde gehen. Es klappt nur, wenn sie an einem solchen Projekt interessiert ist und sich das genauso vorstellen kann. Es handelt sich um historische Gebäude unter Denkmalschutz, für die Region ein wichtiger Ort. Das Feedback auf unser Konzept war sehr positiv.

Nicht nur Wohnen, sondern auch Kultur und Weiterbildung unter einem Dach. Das Ganze soll sich selbst tragen. Das nennt man ambitioniert und fragt sich gleichzeitig: Wie realistisch ist das?
Sicher, das Projekt ist größer als wir. Aber wir sind sehr durchdacht herangegangen, haben uns Zeit gelassen, auch beim Kennenlernen untereinander. Das war vor fünfeinhalb Jahren. Verschiedene Freundeskreise, teils noch aus Sandkasten- oder Schulzeit, haben sich damals zusammengeschlossen. Dazu gehörte auch die Auseinandersetzung mit unseren Zielen und Vorstellungen und allem, was einen solchen Gründungsprozess ausmacht. Inzwischen sind wir als Gruppe so gefestigt, dass wir uns dieses Projekt zutrauen. Es setzt ja auch Energien frei. Und wir sehen außerdem das große Potenzial dieses Ortes.

Für den Vollbetrieb sind neun Millionen Euro als Projektsumme veranschlagt. Andere Baugruppen, die sich ähnlich orientieren, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit beim Wohnen anstreben, haben inzwischen die Notbremse gezogen und ihr Vorhaben gekürzt oder gecancelt. Geldsorgen – in Kirnhalden bisher kein Thema bei derzeit nicht gerade einfachen Rahmenbedingungen?
Die Erhöhung der Bauzinsen und die hohen Baukosten, das fiel genau auch in unsere Zeit. Relativ schnell wurde klar: Unser Finanzierungskonzept, wie es bisher stand mit den niedrigen Zinsen, funktioniert so nicht mehr. Wir haben das als Herausforderung genommen und dann mit einer großen Finanzierungskampagne ab Herbst 2022 nach Privatpersonen gesucht, die sich vorstellen können, ein solches Projekt mit einem Direktkredit zu unterstützen.

Kampagne heißt konkret?
Über verschiedene Medien haben wir auf unser Projekt aufmerksam gemacht. Es gab offene Nachmittage mit einem Rundgang, bei dem wir unser Projekt vorgestellt und den Sanierungs- und Finanzierungsplan erläutert haben.

Meera Stenger gehört zum Bau- und Koordinationsteam des genossenschaftlichen Wohnprojekts in Kirnhalden. Die gelernte Ergotherapeutin hat sich in die Bauthematik eingefuchst und versteht sich als Schnittstelle zwischen der Gruppe und der Architektin. Im Übrigen kocht und backt sie gern – früher im kleinen, jetzt im großen Rahmen bei den regelmäßigen Veranstaltungen vor Ort und in Teamarbeit.
Foto: Wohn-und Kulturprojekt Kirnhalden eG

Der Großteil der Kreditgeber kommt aus der Region, aber auch überregional kommt finanzielle Unterstützung. Nur über einen Bankkredit hätten wir das Projekt wegen der hohen Zinsen nicht stemmen können. Mit den Direktkrediten war der Kauf und die Heizungssanierung möglich. Für weitere Sanierungsschritte sind wir jetzt weiterhin auf der Suche nach Direktkrediten. Ob wir langfristig an der baulichen und konzeptionellen Umsetzung etwas ändern müssen, das wird sich zeigen. Bisher gab es lediglich zeitliche Abstriche. Unser Zeitplan war anfangs allerdings sehr ambitioniert. Wir haben aber gemerkt – gerade bei der Finanzierung: Dieses Schnell-alles-auf-einmal funktioniert nicht.

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

Haben Sie und Ihre Mitbewohner sich inzwischen eingelebt? Das neue Zuhause ist vorläufig noch Baustelle, dazu auch ein ganzes Stück weg von der Ortschaft Kenzingen und ca. 30 Kilometer entfernt von Freiburg, wohin ein Teil der Bewohner zur Arbeit pendelt. Wie kommen sie damit klar?
Wir sind damals, im Herbst 2022, sehr provisorisch in das größte Gebäude eingezogen. Aber wir leben hier gut. Alle haben sich ihre Zimmer eingerichtet. Wir haben zwei Küchen eingebaut, ein großes Duschbad, mehrere WCs. Es gibt ein gemeinsames Wohnzimmer und eine Sauna. Das Gebäude gibt einiges an Gestaltungsmöglichkeiten her, so dass wir es uns schön machen konnten und nach der Arbeit auch abschalten können. Das ist schon einmal die Basis. Es ist hier sehr viel möglich. Was wirklich entsteht, hängt auch daran, wer hier noch zusätzlich herkommt und was er oder sie mitbringt. Es kann gut sein, dass demnächst die Ersten aus der Generation Ü-50 einziehen. Wir möchten die Altersstruktur etwas ausweiten.

Es ist noch Winter und hoffentlich auch warm in den alten Gemäuern aus dem 18. und 19. Jahrhundert?
Die Heizung funktioniert – momentan noch die alte Ölheizung. Aber wir wollen hier nicht literweise Öl verheizen. Die Hackschnitzelheizung steht kurz vor der Inbetriebnahme. Sie ist so ausgelegt, dass sie – wenn irgendwann weiterer Wohnraum, Seminarräume und Cafébetrieb dazukommen – das gesamte Projekt beheizen kann. Das war unsere erste wirklich richtig große Baustelle 2023, mit sehr viel Eigenleistung.

Inwiefern haben sich die Bewohner dabei nützlich gemacht?
Für den Heizungsumbau mussten die Räumlichkeiten vorbereitet und zum Beispiel die Rohre aus dem alten Nahwärmekanal entfernt werden. Es gab viele Abbruch- und Abrissmaßnahmen. Hier konnten wir sehr viel selbst machen. An den Bauwochenenden oder Bauwochen kommen viele freiwillige Helfer dazu: aus dem Bekannten- und Verwandtenkreis, der Region und inzwischen aus ganz Deutschland. Selbst von der Insel Fehmarn ist schon einmal jemand angereist, um mitzuarbeiten und uns als Projekt kennenzulernen.

Bauwochenenden …?
Dazu laden wir regelmäßig ein. Das ist ein bewährtes Format und bei uns meist schnell ausgebucht. Beim Nahwärmeanschluss letztes Jahr im Sommer beispielsweise hatten wir ein ca. 50 Meter langes schweres Heizungsrohr, das in den Boden musste. Und jede Firma hat gesagt: Das kriegt ihr ohne große Maschinen nicht hin. Letztlich sind im richtigen Augenblick über 30 Menschen gekommen, haben dieses Heizungsrohr geschultert und eingefädelt. Mit vielen Menschen kann viel bewegt werden. Das ist die Essenz dieser Bauwochen. Dann kochen wir schon mal für 30 bis 40 Personen. Bei uns gibt es immer sehr gutes Essen. Das ist auch ein Punkt, weshalb viele sehr gern zu uns kommen.

Die andere Frage wäre aber noch einmal: Wie kommen die Bewohner von hier weg zur Arbeit oder beispielsweise zum Einkaufen?
Entweder in der Kombi Fahrrad und Bahn oder eben nur mit dem Fahrrad. Oder wenn es nicht anders geht, auch mit dem Auto. Mit dem Rad sind es ca. neun Kilometer zu verschiedenen Bahnhöfen im Umkreis. Dort fahren Züge nach Freiburg oder Offenburg. Je nachdem, empfiehlt sich auch ein E-Bike. Davon haben wir auch einige im gemeinsamen Fuhrpark. ▪

INTERVIEW

„Eigenheimrente muss reformiert werden"

Die private Altersvorsorge muss 2024 neu geregelt werden. Dabei gilt es, auch die Eigenheimrente deutlich zu entschlacken. Interview mit Christian König.

Eigenheimrente ist ein anderes Wort für Wohn-Riester – oder?
Wir nennen den Wohn-Riester lieber Eigenheimrente. Das zugrunde liegende Gesetz heißt ja auch Eigenheimrentengesetz.

Es gibt sie seit….?
November 2008. Damals wurde die Riester-Förderung nach sechs Jahren ergänzt. Ziel war, dass die Sparer im Alter mietfrei wohnen können.

Wie viele Eigenheimrentenverträge gibt es heute?
1,6 Millionen. 1,6 von 15,5 Millionen Riester-Verträgen insgesamt.

Fortsetzung auf Seite 7

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Fortsetzung von Seite 6

Was ist das Besondere an diesen Verträgen?
Der Staat unterstützt damit den Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Immobilie. Auch den altersgerechten Umbau. Und seit 2024 auch die energetische Sanierung. Auch Tilgungsleistungen auf Eigenheimrenten-Darlehen werden gefördert. Man erhält im Alter keine Geldrente wie bei den anderen Riester-Produkten. Man lebt in seiner Altersvorsorge – und zwar, das ist die weitere Besonderheit, schon in jungen Jahren ab Bezug der Immobilie.

Riester-Verträge stehen seit Jahren stark in der Kritik. Gilt das auch für die Eigenheimrente?
Die Kritik am Geld-Riester hat sich an angeblich zu hohen Kosten und mangelnder Rendite entzündet, was – so pauschal formuliert – falsch ist. Klar ist aber auch: Riester gehört reformiert und ist reformierbar. Das gilt auch für die Eigenheimrente, obwohl es hier nicht auf die Rendite ankommt. Bei ihr geht es um mietfreies Wohnen im Alter. Sie bekommt von Verbraucherschützern gute Noten. Sie hilft zunächst beim Eigenkapitalaufbau und senkt damit die Finanzierungslast. Soweit ein gefördertes Eigenheimrenten-Darlehen aufgenommen wird, wirkt die Förderung wie ein „Tilgungsturbo". Eigenheimrenten-Darlehen weisen zudem keine zusätzlichen Entgelte oder Gebühren auf. Aber die gesetzlichen Vorgaben sind zu kompliziert und gehören vereinfacht.

> *„Die Eigenheimrente muss eine gleich berechtigte und frei wählbare Alternative zu einer Geldrente bleiben. Damit verträgt sich keine opting-out-Lösung."*

Werden wir 2024 eine Reform des Geld-Riesters und der Eigenheimrente sehen?
Die „Ampel" hat sich die Reform der privaten Altersvorsorge vorgenommen. Die beim Bundesfinanzministerium angesiedelte Fokusgruppe hat sich 2023 mehrheitlich dafür ausgesprochen, die bisherige Fördersystematik beizubehalten, zu vereinfachen und zu erweitern. Erfreulich ist, dass der Bericht den Fortbestand der Eigenheimrente nicht in Frage stellt und im Hinblick auf die geplante Reform der privaten Altersvorsorge einige Forderungen der Bausparkassen aufgreift – zum Beispiel die Ausweitung des förderberechtigten Personenkreises auf Selbstständige.

Wie soll es weitergehen?
Im parlamentarischen Verfahren gilt es jetzt, die Eigenheimrente zukunftsfest zu machen. Sie muss im Zuge der geplanten Reform der Altersvorsorge 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.

Welche konkreten Wünsche haben Sie?
Bei allen Riester-Verträgen wird das geförderte Kapital im Rentenalter nachgelagert besteuert. Zum Konstrukt der Eigenheimrente gehört daher ein fiktives Wohnförderkonto, das die geförderten Zulagen und Tilgungen erfasst. Die werden bisher bis zum Rentenbeginn mit zwei Prozent pro Jahr verzinst. Nur hat sich die Zinslandschaft seit 2008 verändert. Während der Höchstrechnungszins in der Lebensversicherung, der 2008 bei 2,25 Prozent lag, seitdem vier Mal abgesenkt wurde, tat sich beim Wohnförderkonto nichts. Wir fordern deshalb eine Absenkung der jährlichen Erhöhung, um die Steuerlast im Alter zu begrenzen.

Und darüber hinaus?
Wir wollen eine Bündelung der Zuständigkeiten im Zusammenhang mit der Förderobjektüberwachung bei der ZfA, der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen, die bei der Deutschen Rentenversicherung angesiedelt ist. Außerdem

Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen
Foto: VdPB

plädieren wir für einen Verzicht auf die doppelte Verwendungsprüfung durch ZfA und Anbieter. Das wünscht sich selbst die ZfA. Bürokratische Erleichterungen wollen wir auch beim barrierefreien Umbau und der energetischen Sanierung: konkret die Förderung auch des Darlehens, nicht nur des Eigenkapitalaufbaus, und vereinfachte Kriterien bei der Entnahme von Spargeldern.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Reform tauchen immer wieder die Stichworte „verpflichtendes Angebot" und „opting out" auf. Was halten Sie davon?
Nichts. Manche setzen auf einen sanften Zwang, wie sie sagen. Auf ein Opting-out-Modell, ein verpflichtendes Angebot für eine Betriebsrente zum Beispiel. Einige vielleicht mit guten Absichten, weil sie den mündigen Verbraucher für einen Mythos halten und lieber vom verletzlichen oder vertrauenden Verbraucher sprechen, der einer besonderen Fürsorge bedürfe. Eine solche Fürsorge käme trotzdem einem Angriff auf die Wahlfreiheit gleich. Sanfter Zwang – rechtlich mag das stimmen. Nur wie frei ist denn ein Arbeitnehmer wirklich, Nein zu sagen, weil er eigentlich andere Pläne hat, wenn er beim Abschluss des ersten Arbeitsvertrags vom Arbeitgeber ein Angebot für ein bestimmtes Riester-Produkt erhält? Ob sanft oder unsanft. Zwang bleibt Zwang und eine Wahl ist keine Qual. ▪

EUROPAWAHL

Deutsche Bausparkassen stellen Positionspapier zur Europawahl vor

Zentrale Forderung: Risikoadjustierte Regulierung

80 Prozent der nationalen Gesetzgebung haben ihren Ursprung in der Rechtssetzung der EU. Für die deutschen Bausparkassen war dies Anlass, ihre Forderungen gegenüber Brüssel zu formulieren. Zentraler Punkt: eine risikoadjustierte Regulierung.

- Risikoreiche Geschäftsmodelle müssen anders reguliert werden als risikoarme. Der Ansatz „one size fits all" würde in die Irre führen.
- Auch sollte den Spezifika des Bausparkassengeschäfts bei Fragen der Sanierung und Abwicklung ausreichend Rechnung getragen werden. Die bisherige Trennung zwischen europäischer Abwicklung für große, systemrelevante Institute mit grenzübergreifendem Geschäft und nationaler Regelinsolvenz als Standardoption für die Vielzahl an kleinen und mittleren Instituten muss dabei jedoch aufrecht erhalten bleiben.
- Für Bankenaufsichtsrecht muss gleichfalls gelten: maßgeschneidert und proportional.
- Die deutschen Bausparkassen sind außerdem der Meinung, dass über die mögliche Einführung einer europäischen Einlagensicherung erst nach einer umfassenden Reduzierung der Kreditrisiken im Bankensektor erfolgen kann. Ansonsten besteht die Gefahr der Trennung von Risiko und Haftung sowie Zwangstransfers zwischen den Bankensystemen der Mitgliedsstaaten.
- Und was den Green Deal, der grundsätzlich begrüßt wird, fordern die Institute gemäß dem Subsidiaritätsprinzip Technologieoffenheit und mehr Spielraum für nationale und regionale Besonderheiten.

Mehr unter: www.bausparkassen.de

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

Druckprodukt
CO_2 kompensiert
klima-druck.de
ID-Nr. 24166542
VDM+