

1. April 2024
75. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2024



„DAS BAUFINANZIERUNGSVOLUMEN WIRD
IN DIESEM JAHR WIEDER STEIGEN“

BERND HERTWECK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2024

„DAS BAUFINANZIERUNGSVOLUMEN WIRD IN DIESEM JAHR WIEDER STEIGEN“

Mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr liegt ein sehr heterogenes Jahr hinter den Bausparkassen in Deutschland – mit Licht und mit Schatten. Auf der einen Seite überstrahlt die Zinswende natürlich alles. Der Bausparvertrag hat mehr als eine Renaissance erlebt, die Abschlusszahlen konnten fast das hohe Niveau aus dem Jahr 2022 bestätigen, und die Bauspardarlehen konnten endlich wieder ihren Zinsvorteil gegenüber der außerkollektiven Darlehensvergabe ausspielen. Dafür sorgten höhere Finanzierungskosten, wachsende Unsicherheit über die Förderpolitik und energetische Auflagen für einen Einbruch des Neubaus, was voll auf die Baufinanzierungen durchgeschlagen ist. Rückgänge im niedrigen zweistelligen Bereich waren die Regel. Dafür werden die Bausparkassen mehr und mehr zum Finanzierer der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Die aktuellen Rahmenbedingungen werden laut Bernd Hertweck im laufenden Jahr aber dazu führen, dass wieder mehr Menschen den Wunsch nach Wohneigentum auch angehen. Aber es gibt dabei auch einige Hemmnisse, gesetzgeberischer und regulatorischer Art, wie er im Redaktionsgespräch darlegt.

(Red.)

Herr Hertweck, 2022 konnte die Bausparkasse Wüstenrot dank der Zinserhöhungen durch die EZB einen Vertriebsrekord beim Bausparen erzielen. Wie ist 2023 gelaufen, da gab es ja ebenfalls noch einige Zinserhöhungen?

2022 war das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte. Hier hat die Bausparkasse Wüstenrot um 60 Prozent zugelegt. Im abgelaufenen Jahr blieb das Abschlussvolumen auf hohem Niveau. Im Netto-Neugeschäft konnten wir noch einmal deutlich zulegen. Die Attraktivität des Bausparens ist ungebrochen hoch. Allerdings bremsen der Rückgang im Wohnungsbau die bausparunterlegte Kreditnachfrage. Inwieweit das vom Wunsch der Menschen nach Zinsicherung und dem Aufbau von Eigenkapital im Vorsorgegeschäft weiterhin kompensiert wird, bleibt abzuwarten.

Gilt diese Entwicklung auch für die gesamte Branche der privaten Bausparkassen?

ZUR PERSON

BERND HERTWECK

Vorstandsvorsitzender, Wüstenrot Bausparkasse, Kornwestheim, und Vorstandsvorsitzender, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin



Foto: W&U-Gruppe

Ja, absolut. Die privaten Bausparkassen insgesamt konnten 2023 ebenfalls zulegen. 2022 schlossen die Institute rund 895.000 Verträge über eine Bausparsumme von 59,4 Milliarden Euro ab. 2023 verzeichneten unsere Mitglieder zweistellige Zuwächse. Bei der Bausparsumme gab es ein Plus von 12 Prozent auf 66,5 Milliarden Euro und die Zahl der Verträge stieg um 13 Prozent auf etwas über 1 Million.

Vermutlich werden die Leitzinsen ab Sommer sinken. Befürchten Sie negative Konsequenzen für die Nachfrage nach Bausparverträgen und Baufinanzierungen?

Nein, das befürchte ich nicht. Zum einen hat der Markt in den aktuellen Konditionen Zinssenkungen bereits eingepreist. Bei den Hypothekenzinsen gab es im ersten Quartal 2024 eine leichte Entspannung. Bau- und Kaufwillige mit guter Bonität finden heute wieder Angebote von unter 4 Prozent. Die große Zinswende nach unten, die von einigen schon ausgerufen wurde, sehen wir nicht. Wir rechnen mit einer Seitwärtsbewegung bei kleineren Schwankungen nach oben und unten. Entsprechend groß bleibt der Wunsch der Menschen nach Zinssicherung. Bei Bausparkassen findet der Kunde nach wie vor Tarife mit Bauzinsen von 1,5 bis 2,5 Prozent. Ein Zinsvorteil bleibt also auf jeden Fall, selbst bei Zinssenkungen durch die EZB im Sommer.

Ist neben dem angesprochenen Wunsch zu sparen auch die Fä-

higkeit zu sparen nach wie vor gegeben?

Die Sparquote in Deutschland liegt seit vielen Jahren stabil über 10 Prozent. Sie ist in den vergangenen Monaten aufgrund der Inflation und damit verbundenen höheren Kosten für Energie und Lebensmittel ein klein wenig gesunken. Aber die Tarifabschlüsse 2024 werden die Reallöhne spürbar verbessern. Damit erhöht sich die Fähigkeit zu sparen wieder.

Bedarf es angesichts dieser Rahmenbedingungen Anpassungen am Produkt Bausparen?

Das Produkt ist nach wie vor hochattraktiv für all diejenigen, die in irgendeiner Form Wohnwünsche realisieren wollen. Klar, die Flaute im Wohnungsbau ist unschön, bremsen die Entwicklung und birgt vor allem auch sozialen Sprengstoff. Aber einerseits kommen mittlerweile immer mehr Bestandsimmobilien zu durchaus darstellbaren Preisen auf den Markt. Und andererseits gewinnt das Thema Modernisierung und energetische Ertüchtigung mehr und mehr an Bedeutung. Nicht zuletzt steigen die Mieten deutlich an. Das wird wieder mehr Familien zum Kauf von Wohneigentum motivieren. Von daher gehen wir davon aus, dass das Baufinanzierungsvolumen in diesem Jahr wieder steigen könnte. In den ersten Monaten 2024 war jedenfalls schon eine Belebung im Vergleich zum Vorjahr zu sehen.

Wie haben sich die Baugeldauszahlungen 2023 entwickelt und was erwarten Sie für 2024?

Die privaten Bausparkassen haben 2023 fast 30 Milliarden Euro an Baugeldern ausbezahlt und damit das sehr gute Vorjahresergebnis fast wiederholt. Für eine Prognose, was 2024 angeht, ist es allerdings zu früh.

Werden eher Bauspardarlehen in Anspruch genommen oder nach wie vor mehr außerkollektive Darlehen?

Die Inanspruchnahme der Bauspardarlehen hat enorm zugelegt. Das liegt zum einen, wie schon angesprochen, an der Zins-situation. Auch ältere Verträge sind jetzt wieder attraktiv. Auf der anderen Seite rücken, auch das habe ich erwähnt, die Themen Modernisierung und energetische Sanierung in den Vordergrund. Hier ist das Bauspardarlehen mit seinen typischen Größenordnungen das ideale Produkt. Bei den Neuabschlüssen 2023 lag die durchschnittliche Bausparsumme der privaten Bausparkassen bei 66000 Euro, das ist mehr als doppelt so viel wie 2013.

 **Wie wichtig ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Bausparverträgen unter diesen Umständen für die Steuerung der Kollektive?**

Sehr wichtig. Sie sind der wesentliche und vor allem auch der günstigere Teil der Refinanzierung. Die inverse Zinsstruktur stresst, ist aber aussteuerbar über Zinssicherungsmaßnahmen. Aber das verteuert natürlich die Refinanzierung über alternative Produkte wie den Pfandbrief. Von daher: Die Gewinnung von Einlagen gewinnt auch für Bausparkassen an Bedeutung.

 **Was bedeutet das für die Tarifgestaltung? Kommen nun wieder vermehrt Spar-Tarife auf den Markt?**

Man sieht vereinzelt am Markt Varianten bestehender Tarife mit höheren Einlagenzinsen. Für die Branche als Ganzes sehe ich hierzu keine Notwendigkeit, da die Attraktivität des Darlehens groß ist und Kunden für diesen Vorteil den Ansparprozess gerne in Kauf nehmen. Zudem macht es bei einem Zwecksparprodukt wie dem Bausparprodukt keinen Sinn, Tarife mit zu hohen Einlagenzinsen anzubieten. Die Darlehenszinsen wären dann ebenfalls hoch und nicht marktgängig. Für das Kollektiv wäre das schädlich.

 **Viele Bausparkassen haben Banken und Sparkassen als Vertriebspartner: Vermitteln die derzeit noch Immobilienfinanzierungen an die Bausparkassen oder nehmen sie Darlehen verstärkt auf das eigene Buch?**

Die Vertriebspartner der Bausparkassen haben – soweit ich das sehe – anteilig so viel an die Bausparkassen vermittelt wie in den

Vorjahren. Da ist keine große Veränderung festzustellen. Zwar schauen die Vertriebspartner angesichts der Entwicklung des Baufinanzierungsmarktes, der 2023 um fast 40 Prozent rückläufig war, kritischer auf das eigene Kreditbuch und versuchen dieses zu stärken. Davon sind Bausparkassen in der Regel aber nicht betroffen, da sie

„Die privaten Bausparkassen konnten im Neugeschäft 2023 nochmals zulegen.“

in der Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern bestimmte Zielgruppen ansprechen und bestimmte Leistungsangebote abdecken.

 **Es werden viele neue Verträge abgeschlossen. Von wem? Welche Kundengruppen können die Bausparkassen aktuell von ihrem Angebot überzeugen?**

Das Produkt Bausparen ist über einhundert Jahre alt. Und es zeigt sich wieder einmal, dass es immer noch funktioniert. Durch die Verbesserungen bei der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-Sparzulage kommen viele Kunden heute genauso zum Bausparen, wie sie jahrzehntlang zum Bausparen gekommen sind. Vermögenswirksame Leistungen werden ganz überwiegend in Bausparverträgen angespart. Für 60 Prozent der Wohneigentümer war Bausparen der erste Schritt ins Eigenheim. Die positive öffentliche Berichterstattung hilft uns. Bausparen ist etwas für Junge und Junggebliebene. Fast jeder vierte neue Bausparer ist jünger als 30. Jeder dritte ist älter als 50. Die einen wollen sich ihren Lebens-traum erfüllen. Die anderen nutzen den Bausparvertrag, um ihre Immobilie in Schuss zu halten.

 **Kann man das auch auf die Gesellschaft insgesamt übertragen, dass trotz oder wegen aller Wirrungen und Neuerungen immer wieder gerne auf Altbewährtes zurückgegriffen wird?**

Je unsicherer die Zeiten sind, desto eher greifen Menschen in zentralen Lebensfragen auf traditionelle und beherrschbare Lösungen und Marken zurück.

 **Für die verbesserten Fördermöglichkeiten hat der Verband lange gekämpft. Es hat sich also gelohnt, oder?**

Mangelndes Eigenkapital ist nach wie vor die größte Hürde beim Wohneigentumserwerb. Deshalb war es wichtig, dass 2021 die Wohnungsbauprämie verbessert wurde. 25 Jahre lang war nichts passiert. In dieser Zeit sind viele aufgrund nominaler Lohn-erhöhungen aus der Förderung herausgewachsen, ohne real mehr Geld in der Tasche zu haben. 2023 kam eine Verbesserung bei der Arbeitnehmer-Sparzulage hinzu. Mit Wirkung ab 2024. Auch hier waren fast 25 Jahre vergangen. Erhöht wurden zwar nur die Einkommensgrenzen, nicht der Fördersatz und nicht die Höhe der förderfähigen Einzahlungen, aber immerhin. Denn zur Verbesserung kam es nur, weil sich die Ampel-Fraktionen und die Unionsfraktion im parlamentarischen Verfahren beim Zukunftsfinanzierungsgesetz darauf verständigen konnten. Im Koalitionsvertrag steht dazu nichts.

 **Sind die von der BaFin aktuell besonders beobachteten Zinsänderungsrisiken ein Thema für Bausparkassen?**

Die europäische Sicht des Regulators auf Zinsänderungsrisiken ist besonders sensibel, da es in Europa Bankensysteme gibt, die sehr hohen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt sind. Für das Geschäftsmodell der Bausparkassen mit dem Kollektivsparen

„Der Rückgang im Wohnungsbau bremst die bausparunterlegte Kreditnachfrage“

beziehungsweise Zwecksparen trifft das nicht zu. Kunden haben ein festes Ziel mit dem Produkt vor Augen, sind langfristig unterwegs und reagieren gelassener auf Veränderungen in der Zinslandschaft. Das außerkollektive Darlehensgeschäft wurde fristenkongruent über Pfandbriefe refinanziert. Aber wir müssen dem Regulator immer wieder verdeutlichen, dass die lange Zinsbindung im Darlehensgeschäft einerseits gut ist, weil risikomindernd, und wir andererseits in der Lage sind, diese lange Zinsbindung auf der Passivseite auch auf der Aktivseite darzustellen.

 **Welche regulatorischen Entwicklungen bereiten Ihnen als**

Verbandschef, aber auch als Vorstandsvorsitzender einer großen Bausparkasse aktuell Sorgen?

Da ist zunächst einmal die schiere Masse an Regelungen und Vorschriften zu nennen. Die Bausparkasse Wüstenrot hat im vergangenen Jahr insgesamt 400 neue Rechtsnormen umgesetzt, der Konzern Wüstenrot & Württembergische sogar 1400. Das ist dauerhaft nicht leistbar und widerspricht dem Ziel des Bürokratieabbaus.

Daneben gilt es immer wieder darauf zu achten, dass europäisch motivierte Eingriffe in den deutschen Markt

und in gewachsene deutsche Systeme nicht zu Verwerfungen führen, die niemand haben will. Noch einmal: Das System des Zwecksparens ist risikoarm und krisenfest. Das müssen wir Brüssel immer wieder klarmachen.

Unzufrieden bin ich beim Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit. Es kann nicht richtig sein, nur noch den Neubau zu fördern, nicht aber den Bestandskauf. Das ist auch ökologisch fragwürdig, denn der Impact des Erhalts und der Sanierung eines Bestandsgebäudes ist viel größer als beim Neubau. Durch Neubau allein schaffen wir es auch nicht, ausreichend Wohnraum zu schaffen. Die Musik spielt im Bestand.

Wie wichtig ist es in diesem Zusammenhang, dass die Brüsseler Pläne für einen individuellen Sanierungszwang vorerst nicht weiterverfolgt werden?

Es ist gut, dass der individuelle Sanierungszwang in Brüssel vom Tisch ist. Alles andere wäre sozialpolitischer Sprengstoff gewesen. Die Quittung hätten die Wähler bei der Europawahl erteilt. Jetzt liegt es an den einzelnen Ländern, anspruchsvolle Klimaschutzziele so umzusetzen, dass man die Menschen mitnimmt. Dazu müssen Fordern und Fördern sozial treffsicher im Gleichgewicht gehalten werden. Steigende Energiepreise infolge steigender CO₂-Preise werden ohnehin Sanierungsmaßnahmen befeuern. Der CO₂-Preis lag 2021 bei 25 Euro pro Tonne, 2023 schon bei 30 Euro pro Tonne, ist Anfang 2024 auf 45 Euro pro Tonne gestiegen und wird bis 2027 schrittweise auf 85 Euro pro Tonne steigen.

Aber es wäre sinnvoll, bei Sanierungsmaßnahmen die CO₂-Bilanz höher zu bewerten als die reine Energieeffizienz-Bilanz. Hier

komme ich noch einmal auf das Thema Bestand zurück: Gebäude mit der Energieeffizienz-Klasse G oder H können mit vertretbarem Aufwand CO₂-neutral oder zumindest CO₂-arm betrieben werden, wenn vielleicht auch nicht energieeffizient. Das Klima wird dennoch geschont. Und darauf kommt es doch an.

Die deutschen Bausparkassen stehen bereit, diesen Wandel zu begleiten und zu fi-

„Die Gewinnung von Einlagen gewinnt auch für Bausparkassen an Bedeutung.“

nanzieren. Jedes Jahr zahlen sie für diese Zwecke rund 20 Milliarden Euro aus.

Der Ausschuss für Finanzstabilität, die Deutsche Bundesbank und der Europäische Ausschuss für Systemrisiken wollen zusätzliche makroprudenzielle Instrumente einführen, die auf der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation des Kunden basieren: Was halten Sie von Obergrenzen für einkommensbezogene Kreditvergabestandards?

Wir haben bereits zwei makroprudenzielle Instrumente: eine Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation und Mindest-Amortisationsanforderungen. Obergrenzen für einkommensbezogene Kreditvergabestandards brauchen wir nicht. Bei den jetzt diskutierten einkommensbasierten Instrumenten besteht doch eine Gefahr für die unteren Einkommensklassen. Ein stark beschränktes Darlehensvolumen würde die Wohneigentumsbildung erheblich erschweren. Und für eine Kompensation in Form von staatlichen Fördermitteln fehlt im Haushalt das Geld. Hinzu kommt: Kreditinstitute sind ohnehin verpflichtet, vor der Darlehensvergabe die Bonität des Kreditnehmers zu prüfen. Dabei sind auch zukünftige, als wahrscheinlich anzusehende Einkommensschwankungen in die Beurteilung einzubeziehen.

Allerdings werden wir uns wohl darauf einstellen müssen, dass die Einführung kommt. Aber die Aufnahme in den Instrumentenkasten bedeutet nicht automatisch deren Einsatz. Für die tatsächliche Anordnung liefert die derzeitige Risikolage

keinen Grund. Darin sind wir uns mit dem Bauministerium und der Deutschen Bundesbank einig.

Wie bewerten Sie die Konsolidierung bei Bausparkassen? Wüstenrot hat Ende vergangenen Jahres die start:bausparkasse übernommen und aktuell auch die verbliebenen Kreditbestände der BSQ gekauft. Die Zahl der Landesbausparkassen hat sich 2023 von 8 auf 5 verringert. Kann es auch zu wenig Bausparkassen geben?

Nein. Die von Ihnen angesprochenen Übernahmen im Lager der privaten Bausparkassen waren keine strategischen Zusammenschlüsse, sondern es wurden Institute übernommen, deren Zukunftsfähigkeit nun in einer größeren Einheit besser ist. Die Konsolidierung bei den Landesbausparkassen kann ich nicht kommentieren, nur vielleicht so viel: Sie wurde schon seit vielen Jahren immer wieder diskutiert und nun ist es dazu gekommen. Für den Markt sehe ich eine geringere Anzahl von Anbietern nicht als Problem, denn das Angebot bleibt in der Breite bestehen und für die Altkunden ändert sich durch die Übernahmen beziehungsweise Zusammenschlüsse nichts. Die Verträge werden weitergeführt.

Der Neubau ist dramatisch eingebrochen und die Genehmigungszahlen lassen auch für die kommenden Jahre nichts Gutes erwarten. Dadurch fehlen immer mehr Wohnungen in Deutschland. Wie dramatisch ist die Lage?

Die Zahl der Genehmigungen insgesamt lag Ende 2023 um über ein Viertel unter dem Vorjahr – im Ein- und Zweifamilienhausbereich sogar um über 40 Prozent.

„Die große Zinswende nach unten sehen wir nicht.“

Diese Talfahrt hat sich zu Jahresbeginn fortgesetzt. Das einstige Ziel der Bundesregierung, jedes Jahr 400 000 neue Wohnungen fertigzustellen, rückt damit in immer weitere Ferne. Es ist höchste Zeit für die Politik, hier neue Akzente zu setzen.

Warum gelingt es der Immobilienbranche nicht, sich politisch mehr Gehör zu verschaffen – kann die

Politik nicht anders oder will sie nicht anders?

Man kann der Politik nicht vorwerfen, dass sie nicht zuhört und sich nicht bemüht, Initiativen zu ergreifen, um die Gesamtsituation zu verbessern. Nur wird noch längst nicht an einem Strang gezogen. Es gibt ein Kompetenzgerangel zwischen Bund und Ländern. Das Heizungsgesetz hat für viel Unsicherheit gesorgt, die immer noch spürbar ist und kontraproduktiv wirkt. Verabredete Maßnahmen zur Kostendeckung lassen auf sich warten. Zugleich lesen die Menschen, dass die Fördermittel nicht bis Ende des Jahres reichen.

Welche Wünsche hat der Verband der privaten Bausparkassen an die Politik?

Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen – in diesem Ziel sind sich alle einig. Nur wie erreicht man das? Wir haben als Verband keinen Doppelwumms gefordert. Keinen Einfachwumms. Nicht mal einen halben Wumms – also 50 Milliarden Euro on top, bei dem wir in guter Gesellschaft gewesen wären. Wir haben die Sorge, dass eine Förderung mit der Gießkanne Preis- und Mitnahmeeffekte provoziert, die für unser Anliegen, normalverdienenden Haushalten zum Wohneigentum zu verhelfen, kontraproduktiv wären.

Aber wir müssen natürlich neue Prioritäten setzen. Wir plädieren für zielgerichtete Anreize, die zu zusätzlichen privaten Anstrengungen motivieren. Sozial austariert. Vor allem aber verlässlich. Langfristig verlässlich. Beim klimagerechten Umbau des Gebäudebestands handelt es sich um ein Generationenprojekt. Die Politik muss deshalb auch in Generationen denken und handeln und für eine entsprechende Weichenstellung breite Mehrheiten organisieren. Kurzfristige Impulse sind dort ergänzend denkbar, wo Bauprojekte bereits angeschoben wurden, nun aber auf der Strecke zu bleiben drohen.

Das Schlimmste ist heute die Unsicherheit im Markt. Investoren und potenzielle Selbstnutzer warten ab – bei Bau, Kauf oder energetischer Sanierung. Wären die Förderbedingungen mindestens fünf bis zehn Jahre garantiert, hätten wir alle Chancen, den derzeitigen Investitionsattentismus zu überwinden.

Noch einmal zum Thema Förderung: Es heißt immer wieder, der Wohnriester ist tot. Zu Recht?

Nein, die staatlich geförderte Eigenheimrente in Form des mietfreien Wohnens im Alter hilft in der Sparphase beim Eigenkapitalaufbau. In der Darlehensphase wirkt sie wie ein Tilgungsturbo. Von daher

ist es richtig und wichtig, dass sich die beim Bundesfinanzministerium angesiedelte Fokusgruppe private Altersvorsorge 2023 mehrheitlich dafür ausgesprochen hat, die bisherige Fördersystematik beizubehalten, zu vereinfachen und zu erweitern. Dass der Bericht den Fortbestand der Eigenheimrente auch im Neugeschäft nicht infrage 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, ist sehr erfreulich.

Im parlamentarischen Verfahren gilt es jetzt, 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 privaten Geldrente bleiben.

Zusammenfassend: 2024 wird ein weiteres, gutes Bausparkassen-Jahr?

Davon gehe ich aus. Einfach wird es allerdings nicht. 