

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

PRIVATE WOHNUNGSBAU FINANZIERUNG



FINANZIEREN STATT FRUSTRIEREN: WARUM DEUTSCHLAND
WIEDER BAUSPARLAND WERDEN MUSS

BERND HERTWECK

DER GROSSE BILANZVORTEIL REICH
DER BAUSPARKASSEN



PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

FINANZIEREN STATT FRUSTRIEREN: WARUM DEUTSCHLAND WIEDER BAUSPARLAND WERDEN MUSS

Wohnen ist eine der zentralen Grundlagen für individuelle Sicherheit und gesellschaftliche Stabilität. Allerdings sinkt das Angebot an verfügbarem Wohnraum seit Jahren, was zu steigenden Preisen und höheren Mieten führt. Da ist es schon verwunderlich, dass die amtierende Bundesregierung aus Christdemokraten und Sozialdemokraten diesem Thema so wenig Aufmerksamkeit schenkt. Ein Problem: In politischen Debatten wird Wohnraum oft als Konsumgut behandelt – dabei ist er, ökonomisch wie sozial betrachtet, ein Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge und wertvolle Infrastruktur, so der Autor in diesem Beitrag. Neben einem Plädoyer für das Bausparen macht er auch sechs konkrete Handlungsempfehlungen, von Anreizen für private Investitionen über bürokratische Erleichterungen bis hin zu überarbeiteter staatlicher Förderung. Denn nach wie vor gilt: Alle wollen wohnen. Red.

Der Wohnungsbau steckt in Deutschland in einer der tiefsten Krisen seit Jahrzehnten. Während in Ballungszentren Mieten und Kaufpreise steigen und Eigentum für viele willige Selbstnutzer immer schwerer zu erreichen ist, sind die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen auf einem äußerst niedrigen Niveau angekommen. Bewusst hat die neue Bundesregierung darauf verzichtet, für die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen eine Orientierungsgröße vorzugeben. Die gescheiterte Ampelkoalition wollte den Bau von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr möglich machen, 2024 wurden jedoch nur rund 250 000 Wohnungen fertiggestellt. Für das laufende Jahr 2025 wird nur noch mit einem Volumen von 205 000 gerechnet.

Tendenz sinkend, denn was heute nicht genehmigt wird, kann morgen nicht gebaut werden. 2024 erteilten deutsche Ämter Genehmigungen zum Bau von etwa 216 000 Wohnungen, 17 Prozent weniger als im Vorjahr. Besonders gravierend ist der Rückgang im Eigentumssegment: Seit 2021 ist die Zahl der Genehmigungen für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen um 45 Prozent gesunken. Vom jährlichen Investitionsbedarf im Neubau, vom IW Köln auf 20 Milliarden Euro

pro Jahr taxiert, wird daher nur ein kleiner Teil realisiert.

Diese Entwicklung ist nicht nur dramatisch für Baugewerbe und Bauindustrie und die mit ihnen verbundenen Zuliefer- und Dienstleistungsbranchen, die mit rund zwölf Prozent der Bruttowertschöpfung eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft darstellen (IW Köln: Wirtschaftsfaktor Bauwirtschaft in Deutschland, 2022; ZDH: Handwerk in Zahlen). Die Wohnungskrise ist längst auch eine gesellschaftliche Krise geworden. Denn Wohnen betrifft uns alle.

Wohnungen sind nicht nur ein Gut und der Wohnungsmarkt ist nicht irgendein Markt. Mit Wohnungen verbinden sich Emotionen und individuelle Träume, gleichzeitig betreffen sie die soziale Sphäre, weil Wohnen eng mit Grundversorgung, Teilhabe, Vermögensverteilung und Altersvorsorge verwoben ist. In den dramatischen Zahlen kommt deshalb nicht weniger zum Ausdruck als eine Form von Erosion der Stabilität unseres sozialen Gefüges und das Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit unseres Landes.

Wohneigentum ist kein Luxus – es ist gesellschaftliche Infrastruktur

In politischen Debatten wird Wohnraum oft als Konsumgut behandelt – dabei ist er, ökonomisch wie sozial betrachtet, ein Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Wohnen schafft Stabilität, generiert Perspektiven für Familien und wirkt gegen gesellschaftliche Spaltung, indem es mit dem Umfeld, dem Kiez oder der Nachbarschaft, verwurzelt. Es ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben – und ist gleichzeitig ein wirtschaftlicher Stabilitätsanker und zugleich das soziale Aufstiegsversprechen für breite Bevölkerungs-

schichten, gerade für junge Menschen. Deshalb muss klar sein: Wohnraum ist Infrastruktur. Ebenso wie Straßen, Schienen, Brücken oder digitale Netze. Und Eigentumsförderung, Baulandmobilisierung oder die Digitalisierung der Bauverfahren sind keine wohnungspolitischen Nebenthemen, sondern gehören ins Zentrum jeder zukunftsorientierten Standortstrategie.

Dass die Bundesregierung ein milliarden-schweres Infrastrukturpaket auf den Weg gebracht hat, ist deshalb ausdrücklich zu begrüßen. Entscheidend wird aber sein, dass Teile dieses Pakets zielgerichtet in den Wohnungsbau, die Förderung von Wohneigentum und die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands fließen. Die Ausgangslage ist eindeutig: Der Sanierungsbedarf allein liegt laut Studien bei bis zu 66 Milliarden Euro pro Jahr – das lässt sich nicht allein durch öffentliche Mittel bewältigen. Es braucht Anreize und Stabilität, um privates Kapital in die Breite zu mobilisieren. Mit Blick auf die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands hat die Bundesregierung bereits positive Signale ausgesendet, die hoffnungsvoll stimmen.

Eigentumskultur statt Eigentumsverhinderung

Deutschland liegt mit einer Wohneigentumsquote von 46 Prozent auf dem letzten Platz in der EU – der EU-Durchschnitt liegt bei 70 Prozent. In jüngeren Altersgruppen ist die Quote sogar rückläufig. Eine optimale Wohneigentumsquote gibt es sicherlich nicht und jeder soll schließlich so leben können, wie er oder sie will. Fakt ist aber auch: Die überwiegende Zahl der Menschen will lieber in den eigenen vier Wänden leben, kann sich diesen Wunsch aber nicht erfüllen – mehr als jeder Fünfte ist es laut der aktuellen Interhyp-Wohnraumstudie. Besonders bei jungen Menschen ist der Wunsch hoch, die Wohneigentumsquote aber im Rückgang (Eurostat, 2023).

Und hier sollte die Politik unterstützen. Eine moderne Eigentumspolitik heißt nicht: Eigentum für alle um jeden Preis. Aber sie bedeutet: faire Chancen, transparente Rahmenbedingungen und gezielte Förderung. Die Politik

ZUR PERSON

BERND HERTWECK

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



muss dem Wunsch vieler Menschen nach einem eigenen Zuhause Rechnung tragen – nicht mit neuen Programmen, sondern mit verlässlichen Strukturen. Es gibt nämlich noch sozialpolitische Aspekte für mehr Wohneigentum: In der Tendenz ist die Vermögensverteilung in solchen Ländern gleichmäßiger, in denen die Wohneigentumsquote höher ist. Wohneigentum ermöglicht Teilhabe an Vermögensaufbau, Wohnsicherheit, Stabilität im Alter und sozialem Engagement (Verbandsanalyse auf Basis empirica-Daten, 2025). Studien zeigen: Eigentümer engagieren sich häufiger ehrenamtlich und investieren stärker ins Wohnumfeld.

Und wer Eigentum besitzt, verfügt über ein größeres finanzielles Polster – und trägt damit auch zur Stabilisierung der sozialen Sicherungssysteme bei. Eine Studie von empirica belegt: Wohneigentümer derselben Einkommensklasse haben am Vorabend des Ruhestands nicht nur ein insgesamt fünfmal so hohes Vermögen wie Mieter – sie verfügen auch über ein höheres Geldvermögen, weil sie sich in der Darlehensphase im Konsumverzicht geübt haben.

Eigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die schon in jungen Jahren genutzt werden kann. Es ist generationenübergreifend wirksam: heute gefördert, morgen entlastend für Rentenkassen, Wohnungstätter und Sozialtransfers.

Verlässliche Rahmenbedingungen und Förderszenarien für mehr Investitionen

Der Wohneigentumserwerb stellt für die meisten Haushalte die größte Investition in ihrem Leben dar. Finanzierungen laufen in der Regel über einen längeren, mitunter jahrzehntelangen Zeitraum. In diesem Zeitraum brauchen die Haushalte Verlässlichkeit bei den Rahmenbedingungen und Förderkullissen. In der gegenwärtig ohnehin angespannten Lage trifft eine unübersichtliche Förderlandschaft auf ständig neue Anforderungen: energetische Standards, Taxonomie-Vorgaben, planerische Unsicherheiten. Bauherren, Projektentwickler und Privatpersonen werden mit steigenden Kosten, langen Genehmigungsverfahren und unklaren Förderbedingungen konfrontiert. Das Resultat ist Planungsstau statt Bauwillen.

Besonders für junge Familien wird der Traum vom Eigenheim immer schwieriger. Die staatlich bedingten Kosten beim Wohnungsbau liegen in Deutschland bei 37 Prozent – in Österreich sind es gerade einmal sieben. Gleichzeitig wirkt die Grunderwerbsteuer wie eine Eintrittsbarriere für Ersterwerber, insbesondere junge Familien. Trotz

politischer Bekenntnisse fehlt bislang ein zielgerichteter Impuls zur Entlastung dieser Zielgruppe. Bund und Länder blockieren sich hier seit Jahren gegenseitig. Und auch wenn der Koalitionsvertrag das Thema auspart, muss es weiterhin Teil einer wohnungspolitischen Agenda bleiben.

Eine langfristige Förderpolitik muss darüber hinaus darauf ausgerichtet sein, staatliche Impulse für die Mobilisierung privaten Kapitals zu setzen. Hier gibt es mit der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-sparzulage Instrumente, die sich seit Jahrzehnten bewährt haben. Jeder Euro Förderung in Bausparen und Eigenkapitalbildung aktiviert ein Vielfaches an privatem Kapital, das zu einem späteren Zeitpunkt für Investitionen in Neubau, Bestandserwerb oder Modernisierung zur Verfügung steht – das ist echte Hebelwirkung.

Das Bausparen bietet Zinssicherheit in einem volatilen Marktumfeld, ermöglicht gezielten Eigenkapitalaufbau und wird zunehmend zur Finanzierung energetischer Sanierungen und Modernisierungen eingesetzt. Besonders im Bereich zwischen 30 000 und 100 000 Euro – also genau dort, wo viele Sanierungsvorhaben liegen – ist das Bauspardarlehen das geeignete Mittel.

Das Bausparen startete in Deutschland vor einhundert Jahren in einer Zeit der Wohnungskrise – und auch heute gibt es Antworten auf die Fragen der Gegenwart, selbst in einem zunehmend komplexen Marktumfeld. In Zeiten, in denen klassische Bankkredite durch gestiegene Zinsen an Attraktivität verlieren und Unsicherheit dominiert, bieten die Bausparkassen Stabilität und Perspektive. Die Bausparkassen zahlen jährlich rund 40 Milliarden Euro für Wohnungszwecke aus und stabilisieren so dauerhaft die Wohnungsbaukonjunktur.

Auch die Politik hat diesen Bedarf erkannt. Die neue Bundesregierung will die Gleichwertigkeit von Eigentum und Miete verankern – ein wichtiges Signal. Doch damit aus Worten Taten werden, müssen bestehende Förderprogramme nicht ersetzt, sondern gestärkt und entbürokratisiert werden.

Was jetzt zu tun ist: Sechs konkrete Impulse

1. Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber bis 500 000 Euro

Das wäre ein unbürokratischer und wirksamer Impuls – gerade für junge Familien. Es würde die Einstiegshürde für Eigentumbildung deutlich senken. Denkbar sind auch gestaffelte Steuersätze in Abhängigkeit vom Kaufpreis.

2. Dynamisierung der Ansparförderung

Die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage sind bewährte Instrumente der Eigentumsförderung. Sie müssen regelmäßig an Inflation oder Wohngeldentwicklung angepasst werden.

3. Eigentumbildung als Bestandteil der Altersvorsorge verankern

Eigentum ist kein Luxus, sondern eine solide Rentenstrategie. Seit 2008 gehört das selbstgenutzte Wohneigentum konsequenterweise zum Katalog der steuerlich geförderten Altersvorsorgeprodukte. Bei jeder Diskussion um die Reform der privaten Altersvorsorge gilt: Die Eigenheimrente muss als gleichwertige, frei wählbare Alternative zur privaten Geldrente bestehen bleiben – mit vereinfachten Förderbedingungen und weniger Bürokratielast für Institute und Verbraucher.

4. Digitalisierung und Verfahrensbeschleunigung bei Baugenehmigungen

Ein Blick nach Bayern zeigt: Mit zunehmend digitalen Verfahren und mit der Einführung der Genehmigungsfiktion lassen sich Projekte massiv beschleunigen. In Wien dauert eine Genehmigung im Schnitt drei Monate – in Deutschland oft doppelt so lange.

5. Einführung des Gebäudetyps E mit rechtssicherer Umsetzung

Der Gebäudetyp E ist ein vielversprechender Ansatz, um Baukosten um bis zu 30 Prozent zu senken. Entscheidend wird sein, dass er bundesweit verlässlich eingeführt wird – und nicht in einem Dickicht aus Länderregelungen und Normen versandet.

6. Konsequente Investition in den Wohnungsbau über das Infrastrukturpaket

Die Mittel aus dem Infrastrukturpaket müssen gezielt für den Neubau, die Sanierung und die Eigentumsförderung eingesetzt werden. Wohnraum ist eine Investition in gesellschaftliche Stabilität – keine Subvention.

Wir stehen an einem Wendepunkt. Wenn die aktuelle politische Phase ungenutzt verstreicht, wird der Wohnbaurückstand zu einem strukturellen Problem mit langfristigen Folgen. Die soziale Frage des Jahrzehnts ist die Wohnungsfrage. Das selbstgenutzte Wohneigentum ist Teil der Lösung, weil es zur Wohnraumversorgung beiträgt und soziale Spannungen heute und in Zukunft abfedert. Deshalb muss der Wohneigentumserwerb integraler Bestandteil der wohnungspolitischen Strategie der Bundesregierung werden. Es braucht jetzt einen politischen Kraftakt aller Beteiligten – von Bund, Ländern und Kommunen über Planer, Handwerk und Wohnungswirtschaft bis hin zu den Finanzierern und Förderinstituten.