Beitrag der privaten Bausparkassen zur Umsetzung des Koalitionsvertrages

Verantwortung für Deutschland

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Der Koalitionsvertrag trägt die Überschrift „Verantwortung für Deutschland“. Dieses Motto ist aber nicht nur als Programm und Selbstverpflichtung der neuen Bundesregierung zu sehen, sondern auch als Aufforderung an alle Akteure in Politik, Gesellschaft, Wirtschaft und Verwaltung zu begreifen, Deutschland gesellschaftlich und ökonomisch wieder nach vorne zu bringen.

Das Thema Wohnen betrifft beides, es hat eine gesellschaftliche Komponente und ist in Verbindung mit Baugewerbe und Bauindustrie eine tragende Säule der Binnenwirtschaft, von der vor allem kleine Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen profitieren. Allein der direkte Anteil der Bauwirtschaft an der Bruttowertschöpfung liegt bei rund fünf Prozent, rechnet man den Vorleistungsverbund mit ein, steigt der Wert auf 7,5 Prozent. Der Anteil der gesamten Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung wird auf 20 Prozent oder 730 Mrd. Euro geschätzt.

Wie wichtig das Thema ist, zeigt sich in dem häufig gebrauchten, aber dadurch nicht weniger richtigen Satz vom „Wohnen als eine der sozialen Fragen unserer Zeit“. Denn Wohnen betrifft alle Altersgruppen, alle Einkommensschichten und Menschen in Stadt und Land gleichermaßen. Alle Experten sind sich einig, dass Wohnen wieder bezahlbarer gemacht werden muss. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es vor allem mutiger und pragmatischer Lösungen.

Die Bausparkassen haben mehr als 20 Millionen Kunden; wir verstehen uns als Partner von Politik und Gesellschaft. Seit mehr als einhundert Jahren tragen Bausparkassen dazu bei, dass Menschen sich ihre Wohnträume erfüllen können, Wohnraum neu entsteht und bestehender werthaltig verbessert wird. Der Koalitionsvertrag enthält eine Vielzahl von Ideen und Möglichkeiten, damit bezahlbares Wohnen wieder möglich wird.

Dafür bedarf es eines neuen Kraftakts aller Akteure. Gefordert sind die Politik, Kommunen, Planer, Bauwirtschaft und Handwerk sowie auch die Finanzierer. Die Bausparkassen begrüßen die Vorschläge im Koalitionsvertrag und wollen ihre Erfahrungen aus der Praxis in die Debatte mit einbringen:

Foto: Deutscher Bundestag © Thomas Trutschel / photothek

Zusammenfassung

1. Baurechtvereinfachung, schneller, effizienter und günstiger Bauen

→ Die Bausparkassen begrüßen die Gesetzesinitiative zum „Wohnungsbau-Turbo“ als einen wichtigen Impuls für Kommunen, mehr Bauland schneller und effizienter ausweisen zu können. Außerdem befürworten wir die Überprüfung von DIN-Normen im Zuge eines Bürokratieabbaus und Ansätze für mehr serielles und modulares Bauen.

→ Die Harmonisierung der Landesbauordnungen kann maßgeblich zur Beschleunigung und Kostensenkung beitragen. Dabei geht es um einfache, allgemeingültige Regeln, die Bauherren Freiheiten lassen. Dasselbe gilt insbesondere für den Gebäudetyp E, der rechtssicher umgesetzt werden muss.

2. Wohneigentumsbildung

→ Bei der Wohneigentumsquote ist Deutschland Schlusslicht in der EU. Dass nun erstmals die Gleichwertigkeit vom Wohnen zur Miete und im selbstgenutzten Eigentum anerkannt wird, war längst überfällig, notwendig und richtig. Nun müssen konkrete Schritte folgen, um die Wohneigentumsbildung stärker zu fördern.

→ Programme wie „Starthilfe Wohneigentum“ unterstützen wir als sinnvollen Hebel für mehr Eigentumsbildung. Genauso wichtig ist die Verzahnung staatlicher Fördermaßnahmen mit Finanzierungsangeboten privater Akteure.

3. Aufbau von Eigenkapital

→ Bausparkassen bieten mit dem Bausparvertrag ein bewährtes Instrument zum frühzeitigen Eigenkapitalaufbau für potenzielle Wohneigentumserwerber – insbesondere für junge Haushalte.

→ Es könnten noch mehr Menschen Eigenkapital aufbauen, das für den Erwerb zwingend erforderlich ist, wenn die Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie wieder an die Inflation und Einkommensentwicklung angepasst und indexiert werden.

→ Das risikoarme Geschäftsmodell der Bausparkassen hat sich bewährt. Verschärfte Eigenkapitalanforderungen wie den Systemrisikopuffer lehnen wir deshalb ab, da sie kreditvergabefähige Mittel blockieren, ohne dass der Verbraucher davon einen Mehrwert hat.

4. Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken

→ Die Bausparkassen unterstützen zielgerichtete Bürgschaftsmodelle, wie z.B. Elternbürgschaften, um jungen Familien den Eigentumserwerb zu erleichtern.
→ Pauschale staatliche Bürgschaften für alle Erwerber von Wohneigentum ohne Eigenkapital lehnen wir jedoch ab, um Fehlanreize und fiskalische Risiken zu vermeiden. Als Qualifikation für eine Bürgschaft wäre ein Nachweis über erfolgte Sparanstrengungen – z.B. über Bausparverträge – geboten.

—

5. Wohneigentum für Familien („Jung kauft alt")

→ Die in der vergangenen Legislaturperiode aufgelegten Programme konnten wegen konkurrierender Zielvorgaben bisher keine signifikante Wirkung entfalten.
→ Deshalb braucht es eine praxisnahe Förderkulisse mit realistischeren Bedingungen, etwa flexiblere Sanierungsvorgaben und höhere Einkommensgrenzen.

—

6. Steuerliche Förderung

→ In einem ersten Schritt sollte die im Koalitionsvertrag vorgesehene steuerliche Abzugsfähigkeit energetischer Sanierungskosten bei ererbten Immobilien umgesetzt werden.
→ Alle weiteren steuerlichen Maßnahmen sollten wegen ihrer Komplexität zunächst geprüft werden.

—

7. Hohe Nebenkosten beim Erwerb von Wohneigentum

→ Die hohen Erwerbsnebenkosten stellen ein Hemmnis für den Eigentumserwerb dar. Notarielle Gebühren und die Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Eigentum sollten deshalb reduziert werden.
→ Vorbildliche Freibetragsmodelle aus dem Ausland könnten auch in Deutschland sinnvoll adaptiert werden.

—

8. Kombination der Frühstart-Rente mit der Reform der Altersvorsorge in der dritten Säule

→ Die Reform der Riester-Rente sollte zügig wieder aufgegriffen werden.
→ Zudem begrüßen wir die Idee der Frühstart-Rente grundsätzlich; die Wahlfreiheit bei der Sparform muss jedoch gewahrt bleiben. Das Angebot von Verträgen, die mit der Frühstart-Rente gefördert werden, sollte unter Berücksichtigung eines Level Playing Fields allen Anbietern von privaten Altersvorsorgeverträgen offenstehen.
→ Eine Verknüpfung insbesondere mit Bausparprodukten würde aus unserer Sicht das Wohneigentum als ein von vielen Menschen präferiertes Instrument der Altersvorsorge zusätzlich stärken.
→ Dabei sollten zusätzliche freiwillige Einzahlungen möglich sein, um ein solides Fundament für die Altersvorsorge bzw. den Eigenkapitalaufbau zu schaffen. Es bietet sich an, dass das gebildete Kapital mit Erreichen der Volljährigkeit in ein staatlich gefördertes privates Altersvorsorgeprodukt überführt werden kann.

Baurechtvereinfachung, schneller, effizienter und günstiger Bauen

1

Die Bundesregierung will das Baugesetzbuch in zwei Schritten novellieren. Mit dem am 23. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) setzt das Bauministerium einen Impuls, den Kommunen mehr und beschleunigtes Bauen zu ermöglichen.

Dies begrüßen wir ausdrücklich. Denn die Verantwortung für mehr Wohnungsbau liegt nicht zuletzt bei den Kommunen. Sie sind es, die Bauland ausweisen können und damit die Chance haben, den Druck der verknappten Wohnraumversorgung abzufedern. Auch die Bundesländer können dazu beitragen, dass in Deutschland günstiger und nachhaltiger gebaut wird, indem sie ihre Landesbauordnungen harmonisieren und voneinander lernen. In Niedersachsen können Umbauten beispielsweise ohne Genehmigung durchgeführt werden, sie müssen nur dem Standard des Hausbaujahres entsprechen; Bayern hat im vergangenen Jahr die Genehmigungsfiktion eingeführt; Hamburg geht mit der Genehmigungsfreistellung ab 2026 sogar noch einen Schritt weiter.

Auch den Vorschlag, mit dem Gebäudetyp E eine günstigere Bauvariante im Geschosswohnungsbau einzuführen, unterstützen die Bausparkassen. Ein erster Gesetzesentwurf wurde bereits unter der Vorgängerregierung entwickelt und muss nun erneut in das parlamentarische Verfahren eingebracht werden. Auch um den Gebäudetyp E zivilrechtlich abzusichern, damit das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik nicht als Mangel gewertet werden kann. Der Vorschlag, DIN-Normen zu überprüfen und künftig stärker seriell und modular systemisch zu bauen, wird von Seiten der Bausparkassen ebenfalls begrüßt.

2

Die Koalitionäre von Union und SPD haben ein Bekenntnis zur Gleichwertigkeit aller Wohnformen abgegeben: Zum Wohnen zur Miete UND im Eigentum, zum Wohnen auf dem Land UND in der Stadt. Damit ist ein wichtiger Rahmen geschaffen, den es nun mit konkreten Maßnahmen zu unterfüttern gilt.

Wohneigentumsbildung

Der Koalitionsvertrag sieht daher einen eigenen Punkt zur Wohneigentumsbildung für Familien unter dem Schlagwort „Starthilfe Wohneigentum“, zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums vor. Die Förderprogramme der KfW sollen perspektivisch auf zwei zentrale Programme reduziert und vereinfacht werden: eines für den Neubau und eines für die Modernisierung.

Mit dem Kabinettsbeschluss über den Bundeshaushalt für 2025 und 2026 wurden die bisherigen KfW-Programme im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nochmals aufgestockt, darunter auch jene zur Stärkung der Wohneigentumsbildung. Ein neues Programm „Gewerbe zu Wohnen“ soll noch in diesem Jahr an den Start gehen. Diese Maßnahmen finden die Unterstützung der Bausparkassen, auch wenn es noch Anpassungsbedarfe im Detail gibt – vor allem im Programm „Wohneigentum für Familien – Bestand“ (auch als „Jung kauft alt“ bekannt, siehe unter Punkt 5) muss der Zielkonflikt zwischen sozialen Anforderungen (strenge Einkommensgrenzen) und ökologischen Ansprüchen (hohe Sanierungsstandards) dringend aufgelöst werden, damit das Programm mehr Akzeptanz findet. Je nachvollziehbarer die Bedingungen und je einfacher die energetischen Vorgaben umzusetzen sind, desto stärker wird die Nachfrage und insofern auch der Erfolg des Programms sein.

Die Bausparkassen sprechen sich für eine enge Verzahnung von Fördermaßnahmen mit privatwirtschaftlichen Finanzierungsangeboten aus. Denn wer beispielsweise für seine Finanzierung ein Nachrangdarlehen benötigt, kann das jetzt schon haben – Nachrangdarlehen sind schließlich integraler Bestandteil der Bausparfinanzierung. Angezeigt ist deshalb ein konstruktiver Dialog zwischen dem Bundesministerium, Förderbanken und den Immobilienfinanzierern.

Aufbau von Eigenkapital

3

Größtes Problem bei der Finanzierung von Wohneigentum, gerade für jüngere Menschen, ist fehlendes Eigenkapital. So stellt das IW Köln in einer Studie aus dem Jahr 2024 dar, dass nur 18 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte (zwischen 25 und 40 Jahren) über Mittel von mehr als 30.000 Euro (IW Köln 2024) verfügen.

Für diese Personengruppe ist der Bausparvertrag als frühzeitig nutzbares Instrument zur Eigenkapitalbildung besonders geeignet. Vor diesem Hintergrund ist es, nach der langen Nullzinsphase der EZB notwendig und erforderlich, in der Bevölkerung wieder das Bewusstsein zu schaffen, frühzeitig mit dem Sparen zu beginnen. Im Koalitionsvertrag heißt es, dass zur Wohneigentumsbildung für Familien, zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums steuerliche Maßnahmen verbessert werden sollen. Die Eigentumsbildung, insbesondere für Familien, kann auch durch die Stärkung bewährter Förderinstrumente unterstützt werden. Mit den staatlichen Fördermaßnahmen, insbesondere für untere und mittlere Einkommen durch die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage, besteht die Chance, frühzeitig Eigenkapital mit staatlicher Unterstützung anzusparen, um mit dem Bausparguthaben den Weg in die Finanzierung der eigenen, selbstgenutzten Immobilie zu ermöglichen. Hinzu kommt der Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen.

Was nicht vergessen werden darf: Auch von Seiten der Finanzierer wird das Vorhandensein von Eigenkapital als Voraussetzung für die Darlehensgewährung zum Eigentumserwerb angesehen. Zwar bieten manche Banken auch Vollfinanzierungen an, doch das ist eher die Ausnahme. Erwerbsnebenkosten, die sich rasch auf 20 Prozent des Immobilienpreises summieren können, müssen zwingend aus eigenen Mitteln bestritten werden. Am frühzeitigen Vorsparen führt also kein Weg vorbei. Dabei unterstützt die öffentliche Hand mit gezielten Anreizen.

Die Förderinstrumente haben sich bewährt, müssen aber regelmäßig an die Inflationsentwicklung angepasst werden. An erster Stelle ist dabei die Wohnungsbauprämie zu

nennen. Hier waren zum 1. Januar 2021 erstmals seit einem Vierteljahrhundert wieder Einkommensgrenzen, Prämienhöhe und die förderfähigen Höchsteinzahlungen neu adjustiert worden. Ab der zweiten Jahreshälfte 2021 waren in Deutschland und der Eurozone Preissteigerungen zu verzeichnen, die weit über der Schwelle von zwei Prozent lagen. Es folgte eine Phase der Teuerung, die in der Geschichte des Euros einmalig war. Im Herbst 2022 war die Inflationsrate in Deutschland zweistellig und pendelte sich erst zur Jahresmitte 2024 wieder auf einem Niveau von etwas über zwei Prozent ein. Die Absicht der Politik, die Wohnungsbauprämie wieder attraktiver zu machen, war damit vernichtet worden. Vor diesem Hintergrund ist eine Korrektur dringend angezeigt: Die Einkommensgrenzen sollten von 35.000 Euro auf 42.000 Euro bzw. von 70.000 Euro auf 82.000 Euro sowie der förderfähigen Höchsteinzahlungen von 700 auf 820 Euro bzw. von 1.400 auf 1.640 Euro angehoben werden.

Neben der Eigenkapitalausstattung und der Kreditwürdigkeit der Darlehensnehmer spielen für die Institute, die die Nachfrage bedienen wollen, auch regulatorische Aspekte eine herausragende Rolle. Es existieren viele Regelungen, die die Kreditvergabe der Institute begrenzen bzw. die Eigenkapitalanforderungen an sie erhöhen. Das schmälert den Spielraum zur Kreditvergabe.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir den Vorschlag des Koalitionsvertrages, dass, wo möglich, additive Kapitalpuffer abgeschafft werden sollen.

In der vergangenen Legislaturperiode wurde andiskutiert, weitere makroprudenzielle Instrumente in § 48u KWG einzuführen, um die Kreditvergabe entsprechend zu drosseln. All diese Maßnahmen, sollten sie wieder erwogen werden, wären vor dem Ziel, mehr Menschen in Wohneigentum zu bringen, kontraproduktiv.

Zum 1. Februar 2023 hat die BaFin einen systemischen Risikopuffer für Wohnimmobilienkreditverträge von 2 Prozent festgelegt, der erst zum 1. Mai 2025 auf 1 Prozent gesenkt worden ist. Auch dieser ausschließlich nationale Risikopuffer ist nicht förderlich, um mehr Kredite für potenzielle Eigenheimbesitzer herauszugeben. Der Systemrisikopuffer bindet Milliarden in teurem harten Kernkapital (CET1), die ansonsten dem Wohnungsbau in Deutschland zur Verfügung stehen würden. Mit dem Systemrisikopuffer wird dadurch die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen im Vergleich zu anderen Krediten weniger attraktiv. Damit schränkt die BaFin insbesondere Bausparkassen ein, deren Geschäftszweck naturgemäß auf wohnwirtschaftliche Zwecke beschränkt und deren konservatives Geschäftsmodell historisch von Widerstandsfähigkeit und niedrigen Kreditausfallsraten geprägt ist. Auch die Bundesbank hat darauf hingewiesen, dass die Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt auf zurückgehende Risiken bei den vor 2022 vergebenen Wohnimmobilienkrediten hindeuten und ein geordneter Abbau der Verwundbarkeiten am Wohnimmobilienmarkt wahrscheinlicher geworden ist. Angesichts der ausgebliebenen Überhitzung der Kreditvergabe für Wohnimmobilien sprechen wir uns für eine zügige und konsequente Absenkung des Systemrisikopuffers auf null Prozent aus.

Übernahme von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken

4

Der Koalitionsvertrag sieht auch vor, dass staatliche Bürgschaften für Hypotheken geprüft werden sollen. Nach den aktuell geltenden Vorschriften der §§ 505a – e BGB und § 18a KWG ist vor der Vergabe eines Wohnimmobilienkredites zwingend die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen.

Wenn im Rahmen dieser Prüfung festgestellt wird, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag während der Laufzeit des Kreditvertrages nicht erfüllt, darf ein solcher Kredit nicht vergeben werden. Diese zivil- und aufsichtsrechtlichen Vorgaben entstammen den Vorgaben des Art. 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (2014/17/EU).

Während bis zum Inkrafttreten der Umsetzung des Art. 18 dieser Richtlinie auch noch eine Bürgschaft als Ersatzsicherheit für die fehlende Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers ausgereicht hat, ist dies nach den neuen Vorschriften und der entsprechenden Umsetzung der europäischen Regeln nicht mehr möglich. Wenn also die Bundesregierung auch Bürgschaften im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigen möchte, müsste Art. 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf europäischer Ebene entsprechend um diese Möglichkeit ergänzt werden. Die Bausparkassen würden einen solchen Schritt begrüßen, da gerade junge Familien mit einer möglichen Elternbürgschaft beispielsweise das Risiko des Ausfalls absichern könnten und so vermehrt Zugang zu Krediten bekommen könnten.

Die Bausparkassen lehnen allerdings eine staatliche Bürgschaft für alle Erwerber von Wohneigentum, die nicht über ausreichendes Eigenkapital verfügen, ab. Denn es ist nicht Aufgabe des Steuerzahlers, für nicht gebildetes Eigenkapital einzustehen.

In Luxemburg beispielsweise werden von Seiten des Staates Bürgschaften an junge Familien ohne ausreichendes Eigenkapital vergeben. Bedingung hierfür ist allerdings, dass der Antragsteller sich zuvor bemüht hat, selbst ausreichend Eigenkapital anzusparen, dies aber nicht für den Kauf der Immobilie ausreicht. So muss der Antragsteller für mindestens drei Jahre bei der Bank, bei der er den Immobilienkredit beantragen möchte, auf einem Sparkonto Sparleistungen von mindestens 1.000 Euro pro Jahr erbracht haben. Weiterhin muss es sich bei der Immobilie um den künftigen Erstwohnsitz handeln. Außerdem darf der Antragsteller bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Schließlich besteht ein prozentualer sowie absoluter Höchstbetrag für die Bürgschaft.

Ein ähnlicher Schritt wäre sicherlich auch in Deutschland denkbar, wobei auch hier ein Nachweis der Bemühungen zum Aufbau von Eigenkapital eine Grundvoraussetzung für das Gewähren einer Bürgschaft sein müsste. Die Sparanstrengungen zum Aufbau von Eigenkapital ließen sich beispielsweise durch einen angesparten Bausparvertrag belegen.

Wohneigentum für Familien („Jung kauft alt“)

5

Der Koalitionsvertrag adressiert gezielt die Wohneigentumsbildung für Familien. Mit dem im September 2024 aufgelegten Programm der KfW „Jung kauft alt“ wurden bislang nur 394 Familien erreicht (Stand: Ende Q1 2025).

Mit dem Baukindergeld mit über 35.000 Auszahlungen ist dieses Programm bezüglich seiner Durchdringung und seines Erfolges bei weitem nicht vergleichbar. Denn auch wenn das Baukindergeld letzten Endes eine teure Förderung war, so wurden die Ziele in den Dimensionen Zielgruppe (junge Familien), regionale Verteilung (Entlastung angespannter Wohnungsmärkte) und Vermögensbildung (Erreichen von Schwellenhaushalten) nachweislich erreicht. Das Programm „Jung kauft alt“ zahlt hingegen eher auf ökologische als auf vermögenspolitische Ziele ein. Das Programm hatte mit seiner ursprünglichen Beschränkung auf Darlehensnehmer mit einem zu versteuernden Einkommen von maximal 90.000 Euro (zuzüglich 10.000 Euro je Kind) eine viel zu geringe Einkommensgrenze festgelegt. Verbunden mit den erheblichen Sanierungsauflagen führt dies zu der geringen Inanspruchnahme. Wer „Jung kauft alt“ nutzen möchte, war bisher verpflichtet, die Immobilie, für die im Zeitpunkt der Antragstellung ein Energieausweis der Energieeffizienzklasse F, G oder H vorliegt, innerhalb von 54 Monaten auf den Standard des Effizienzhauses 70 Erneuerbare-Energien zu sanieren. Eine Studie des empirica-Instituts weist denn auch nach, dass das Programm wegen der hohen Anforderungen (sprich: Mehrausgaben) keinen einzigen Haushalt über die Schwelle zum Wohneigentumserwerb hebt.

Zum einen besteht die Unsicherheit für die Erwerber der Immobilie darin, den vorgegebenen Standard innerhalb dieser 54 Monaten zu erfüllen – insbesondere vor der Herausforderung, entsprechende Handwerker und Fachpersonal zu finden. Zum anderen ist das maximal gewährte Darlehen in Höhe von 100.000 Euro bei einem Kind bzw. 125.000 Euro bei zwei Kindern bzw. 150.000 Euro ab dem dritten Kind zu einem Zinssatz zwischen effektiv mindestens 0,25 Prozent (Laufzeit 7 bis 10 Jahre) und 3,41 Prozent (Laufzeit 26 bis 35 Jahre) sicherlich nicht entscheidend, um sich für dieses Programm zu bewerben.

Im Rahmen der kürzlich erfolgten Neujustierung des Programms wurde die Sanierungsvorgabe gelockert: Zu erfüllen ist mit der energetischen Ertüchtigung nur mehr der Effizienzhausstandard 85. Dennoch sollten deutlich höhere Einkommensgrenzen vorgesehen werden und die zwingende Verpflichtung zur Sanierung der Immobilie zudem deutlich flexibler gestaltet werden, um dem Programm zum Erfolg zu verhelfen.

Die Förderung der Wohneigentumsbildung bleibt reformbedürftig. Denn auch das weist das empirica-Institut nach: Zwischen Selbstnutzern und Vermietern klafft bei der Förderung eine erhebliche Förderlücke.[1] Das widerspricht dem Bekenntnis, Wohnen im selbstgenutzten Wohneigentum mit dem zur Miete gleich zu behandeln.

[1] Die gesamte Studie mit Erläuterung der Beispielrechnung finden Sie hier.

Steuerliche Förderung

6

Der Koalitionsvertrag sieht zur Wohneigentumsförderung für Familien, zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums auch die Verbesserung steuerlicher Maßnahmen vor. Bemerkenswert ist dabei das Commitment zu einer entsprechenden Umsetzung.

Steuerliche Fördermaßnahmen spielten hierzulande lange Zeit eine wichtige Rolle in der Wohnungspolitik. Sie mussten im Laufe der Zeit aber immer wieder an Ziele der Verteilung (Anreiz für Vermögensbildung), der Gerechtigkeit (Kompensation für Mietersparnis), der Arbeitsmobilität (Wohneigentum als Hemmnis?) und der Produktion (Anreize für Neubau von Wohnraum) angepasst werden. Steuersystematisch war eine steuerliche Förderung aber immer auch zwingend mit der Berücksichtigung und Ermittlung eines wie auch immer gearteten Nutzwerts verbunden, der das zu versteuernde Einkommen mehrte.

Ähnlich wie das Baukindergeld waren die gewählten Maßnahmen zwar effektiv, gleichzeitig aber eine hohe finanzielle Belastung für den öffentlichen Haushalt.

Gerade die historischen Erfahrungen mit den ersten steuerlichen Fördermaßnahmen (§§ 7b und 10e EStG) zeigen, dass sich wandelnde Motive immer Anpassungen erforderlich machen, für die dann schlimmstenfalls der politische Wille und/oder Mehrheiten fehlen. Nicht zuletzt werfen die häufigen Kurswechsel und die meist nur temporäre Gewährung Fragen der Gerechtigkeit auf. Ebenso sprechen Erfahrungen aus dem Ausland gegen eine steuerliche Förderung, wo besonders Haushalte mit höheren Einkommen in den Genuss der Förderung kamen und regelmäßig spekulative Entwicklungen begünstigt wurden.

Die Bausparkassen empfehlen daher, in einem ersten Schritt die im Koalitionsvertrag vorgesehene steuerliche Abzugsfähigkeit energetischer Sanierungskosten bei ererbten Immobilien umzusetzen. In einem zweiten Schritt könnten Maßnahmen ergriffen werden, um die Kosten der energetischen Sanierung bei Selbstnutzung dauerhaft von der Einkommensteuer absetzbar zu machen. Weitergehende Maßnahmen zur steuerlichen Förderung des Wohneigentumserwerbs sollten aber zunächst geprüft werden, nicht zuletzt wegen der hohen Komplexität und der gemischten Erfahrungen auf nationaler und internationaler Ebene.

Hohe Nebenkosten beim Erwerb von Wohneigentum

7

Anders als die zwei vorherigen Koalitionsverträge enthält der aktuelle Koalitionsvertrag keine Aussage mehr zur Senkung der hohen Nebenkosten beim Erwerb von Wohneigentum.

Wir regen an, bei einfachen notariellen Beurkundungen eine geringere Gebühr für die Beurkundung des Kaufvertrages vorzusehen. Auch die Gebühr für die Beurkundung der Grundschuldbestellung durch den Notar könnte hinterfragt werden, da die Kreditinstitute den Inhalt der Grundschuldbestellungsurkunde in der Regel bereits vorgeben.

Ein virulentes Problem bleibt die Grunderwerbsteuer: Mit Steuersätzen von bis zu 6,5 Prozent gehört die Bundesrepublik dabei zu den Spitzenreitern in der Europäischen Union. Es könnten Freibeträge verankert werden, die die Bundesländer in Folge entsprechend einführen könnten. Als Beispiel dafür bietet sich hier die Region Brüssel in Belgien an, in der auf die ersten 200.000 Euro des Kaufpreises keine Grunderwerbsteuer für Familien anfällt, solange der Gesamtkaufpreis unter 600.000 Euro liegt. Dort wird ein zusätzlicher Freibetrag von jeweils 25.000 Euro pro Energieeffizienzklasse gewährt, wenn der Käufer sich verpflichtet, seine Immobilie innerhalb der nächsten fünf Jahre um mindestens zwei Energieeffizienzklassen zu verbessern. Damit schlagen sich die steuerlichen Erleichterungen beim Grunderwerb durch die energetische Sanierung unmittelbar im Wert der Immobilie nieder, was deutlich zielführender ist. Solche Modelle könnten auch in Deutschland umgesetzt werden.

8

Seit Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, ist absehbar, dass mit der gesetzlichen Rente allein die Herausforderungen in der Altersvorsorge nicht zu stemmen sind. Deswegen wurde 2002 die Riester-Rente, als privat organisiertes zusätzliches Altersvorsorgeinstrument eingeführt und 2008 um die Eigenheim-Rente ergänzt, weil Wohneigentum die präferierte Vorsorgeform der Menschen in Deutschland war und ist.

Kombination der Frühstart-Rente mit der Reform der Altersvorsorge in der dritten Säule

Etwa 15 Millionen Menschen in Deutschland sorgen derzeit über dieses Modell freiwillig mit staatlich geförderten Produkten zusätzlich für ihr Alter vor. Sie vertrauen darauf, dass ihre Entscheidung für diese Form der Altersvorsorge richtig war. Deshalb ist die Politik gefordert, den bestehenden gesetzlichen Rahmen für die Förderung der privaten Altersvorsorge zu verbessern.

Union und SPD haben sich in ihrer Koalitionsvereinbarung auf eine Reform der Riester-Rente verständigt.

Zur Stärkung der Wahlfreiheit und zur Vermeidung hoher Kosten in der Auszahlungsphase unterstützen wir insbesondere die Einführung flexibler Auszahlmodelle. Es sollte ausreichend sein, wenn Anbieter – wie von der Fokusgruppe private Altersvorsorge in 2024 empfohlen – bis zum Erreichen des 85. Lebensjahres einen Auszahlplan anbieten können, ohne dass eine lebenslange Teilverrentung verpflichtend vorgeschrieben ist.

In der letzten Legislatur ist mit dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform der steuerlich geförderten privaten Altersvorsorge ein Vorschlag unterbreitet worden, der neben der Einführung flexibler Auszahlmodelle auch viele wichtige Vereinfachungen und Verbesserungen der Eigenheim-Rente beinhaltete. Die Reformvorschläge liegen somit bereits vor und sollten zügig wieder aufgegriffen werden.

Weiterhin plant die Bundesregierung die Einführung einer Frühstart-Rente. Das Vorhaben ist grundsätzlich zu begrüßen, zielt es doch darauf ab, frühzeitig den Aufbau von Vermögen für die private Altersvorsorge anzuregen. Die Frühstart-Rente sollte dabei im Sinne einer Wahlfreiheit für Verbraucher eine breite Auswahl bewährter Spar- und Anlageprodukte umfassen. Dabei sollten für die Frühstart-Rente auch Bausparverträge zur späteren Bildung von privatem Wohneigentum zugelassen werden.

Verträge, die für minderjährige Vertragsinhaber im Rahmen der Frühstart-Rente abgeschlossen wurden, sollen nach Vollendung des 18. Lebensjahres in die steuerlich geförderte Altersvorsorge übergehen können.

In jedem Fall sollte es nach dem 18. Lebensjahr möglich sein, das mit der Frühstart-Rente angesparte Kapital zum Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums einzusetzen. Dabei sollte das mit der Frühstart-Rente angesparte Kapital insbesondere auf einen Altersvorsorge-Bausparvertrag übertragen und auf der Grundlage der mit der Zentralen Stelle für Altersvermögen etablierten Prozesse für anerkannte wohnungswirtschaftliche Maßnahmen entnommen werden können.

Die Bausparkassen stehen auch zur Ausgestaltung der geförderten privaten Altersvorsorge und insbesondere zur Verknüpfung der geplanten Frühstart-Rente mit der reformierten Riester-Rente für den konstruktiven Austausch bereit.

Aufgrund des § 5 Abs. 5 LobbyRG weisen wir darauf hin, dass der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. unter der Registernummer R000755 als registrierter Interessenvertreter im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen ist.

Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Tel.: +49 30 590091-500
Fax: +49 30 590091-501

E-Mail: info@vdpb.de
Internet: www.bausparkassen.de