

## **Positionspapier der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) zur Landtagswahl in Baden-Württemberg am 14. März 2021**

### **Präambel**

Die Arbeitsgemeinschaft versteht sich als Einrichtung zur Erörterung von Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Wohnungseigentumsbildung als Baustein für solide Vermögensbildung, sichere private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität relevant sind. Sie will auf der Landesebene Erkenntnisse und Zusammenhänge vermitteln und initiativ werden zu Fragen, die für Wohnungseigentümer und für breite Bevölkerungsgruppen, die Wohneigentum anstreben, wichtig sind. Neben Fragestellungen des Wohnungsbedarfs und Wohnungsbaus steht dabei insbesondere auch der Werterhalt des Wohneigentums im Fokus, der Modernisierungsthemen wie energetische Sanierung und altersgerechter Umbau impliziert. Die Arbeitsgemeinschaft steht der Landesregierung und den Ministerien gerne als Gesprächspartner und aktiver Unterstützer zur Seite.

Auf die vier Mitgliedsinstitute Deutsche Bausparkasse Badenia AG, LBS Landesbausparkasse Südwest, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und Wüstenrot Bausparkasse AG, die als die größten Bausparkassen des Landes die Arbeitsgemeinschaft bilden, entfallen rund 60 Prozent des bundesweiten Bausparneugeschäfts

### **Positionierung der Bausparkassen zu aktuellen wohnwirtschaftlichen Themen, zur Altersvorsorge, Vermögensbildung und Sparkultur**

#### **1. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehört zu den wichtigsten sozialen Themen unserer Zeit.**

Die Zahl der neugebauten Wohnungen in Deutschland lag im vorgegangenen Jahr bei rd. 300.000, nach rund 280.000 bis 290.000 Wohnungen in den drei Jahren zuvor. Eigentlich benötigt wurden in den letzten Jahren – je nach Expertenschätzung – jedoch mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr. Die Schere zwischen Baugenehmigungen und noch nicht fertiggestellten Wohneinheiten geht immer weiter auseinander, der Bauüberhang steigt. Wenngleich sich die Zunahme der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren etwas abgeschwächt hat und sich manche Entspannungstendenzen abzeichnen, wird der Wohnungsmangel insbesondere in stark nachgefragten Groß- und Universitätsstädten noch über Jahre ein bestimmendes Thema bleiben.

Die Aufgabe, ausreichend Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen zu schaffen, kann nur gelingen, wenn seitens der Politik ein geeignetes Umfeld für Bauen geschaffen wird. Viele Vorschläge werden diskutiert: Staatliche Bürgschaften für die Eigenmittel, steuerliche Förderungen, reduzierte Nebenkosten beim Immobilienkauf, Senkung Grunderwerbsteuer, reformierte Baulandpolitik in Richtung der regionalen Bedarfe, Verhinderung brach liegender Grundstücke (Spekulationen), Gewährleistung ausreichenden Personals in den Bauämtern, um Verzögerungen bei der Baulandbereitstellung und bei den Genehmigungen zu begegnen, Maßnahmen gegen den Handwerkerangel, z. B. durch stärkere Rekrutierung von Migranten.

Um die Herausforderung, ausreichend Wohnraum zu schaffen, zu meistern, ist ein breiter Konsens aller Beteiligten (Bundesregierung, Bundesländer, Kommunen, kommunale Verbände, Bauindustrie etc.) notwendig.



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

**Unsere Position:**

*Wir begrüßen Initiativen, die auf Verbesserungen der Rahmenbedingungen für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum abzielen. Mehr Mietwohnungsbau und mehr Wohneigentum sind dabei gleichermaßen notwendig, um die Wohnungsversorgung zu verbessern.*

*Wir setzen uns aktiv für folgende Themen ein:*

- *Wohnungsbau muss auch weiterhin eine hohe Priorität in der Landespolitik erhalten*
- *Senkung von Baukosten (Harmonisierung und weitere Entschlackung des Bauordnungsrechts, Verbreitung seriellen und modularen Bauens etc.)*
- *Überwindung des Engpassfaktors Bauland (Erschließung von Brachflächen, Aktivierung von Baulücken, Fortschreibung der Flächenausweisungen nach § 13b Baugesetzbuch)*
- *Schaffung von mehr Wohnraum im Gewerbe- und Wohngebäudebestand (durch Aus- und Umbau, Aufstockungen, etc.)*
- *Unterstützung innovativer Formen des Wohneigentums in Städten und im ländlichen Raum (Genossenschaftliches Wohnen, Baugemeinschaften)*
- *Förderung des barrierefreien und altersgerechten Bauens und Umbauens im Neubau und im Bestand*
- *Fortsetzung und Neuausrichtung der bereits existierenden Wohnraum-Allianz, die als übergreifendes Verbändebündnis in dieser Form einmalig ist*
- *Wohneigentum muss für Selbstnutzer und Kleinvermieter attraktiv bleiben.*

*Wir stehen der Landespolitik gerne als Gesprächspartner und aktive Unterstützer zur Seite.*

**2. Die Wohneigentumswünsche breiter Bevölkerungsschichten sind hoch – Rahmenbedingungen für Erwerb verbessern.**

Die Wohneigentumsbildung in Deutschland stagniert und ist im internationalen Vergleich zu niedrig. Dagegen ist der Wunsch nach einem Eigenheim sehr ausgeprägt. Über die Hälfte der Mieter im Alter von 25 bis 40 Jahren möchte gerne in eigenen vier Wänden leben. Das größte Hindernis auf dem Weg dahin: mangelndes Eigenkapital. Bundesweit beträgt der entsprechende Bedarf im Schnitt mindestens 50.000 Euro. Dieser ergibt sich aus einer empfohlenen Eigenkapitalquote von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises sowie aus hohen Erwerbsnebenkosten. Nur jeder zehnte jüngere Mieter verfügt über so hohe Vermögenswerte. Der frühzeitigen Eigenkapitalbildung durch zweckgerichtetes Vorsparen, das mit der Wohnungsbauprämie sozial treffsicher gefördert wird, kommt deshalb eine zentrale Rolle zu. Mit dem Baukindergeld wurde ein Instrument eingeführt, das vielen Familien mit Kindern geholfen hat, sich ihren Wunsch von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Mit der Verbesserung der Wohnungsbauprämie ab 2021 wurde ein bewährtes Instrument zur Eigenkapitalbildung breiter Bevölkerungsschichten gestärkt.

Wohneigentum kommt aus mehreren Gründen eine besondere gesamtgesellschaftliche Bedeutung zu:

**Wohneigentum mit größtem Anteil am Volksvermögen.** In Deutschland entfällt rund 60 Prozent des Vermögens der Privathaushalte auf Haus- und Grundbesitz. Maßgeblich dafür ist das selbstgenutzte Wohneigentum, an dem sich 45 Prozent der Haushalte erfreuen. In Baden-Württemberg verfügen 56 Prozent der privaten Haushalte über Haus- und Grundbesitz und 51 Prozent sind selbstnutzende Wohneigentümer. Damit liegt die Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Dies ist auch auf die hohe Bausparaffinität der Baden-Württemberger zurückzuführen.



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

**Wohneigentum spielt große Rolle bei der Altersvorsorge privater Haushalte.** Selbstnutzende Wohneigentümer verfügen im Vergleich zu Mietern in der gleichen Einkommensklasse am Vorabend ihres Ruhestandes über ein Mehrfaches an Vermögen. Zudem wohnt der Haus- oder Wohnungseigentümer im Alter mietfrei in seiner entschuldeten Wohnimmobilie und genießt dabei zugleich noch einen höheren Wohnwert als der Mieter. Mietfreies Wohnen ist umso wichtiger, je geringer die Alterseinkünfte sind. Viele Rentner müssen heute in Deutschland über die Hälfte ihres Einkommens für Mieten ausgeben. Immobilien sind darüber hinaus die Eintrittskarte für ein selbstbestimmtes Leben im Rentenalter (altersgerechte Sanierungen, Erfüllung eigener Wohnvorstellungen). Und sie sind die einzige Altersvorsorge, die von Beginn an, in der Regel über Jahrzehnte vor Renteneintritt, genutzt und genossen werden kann. Darüber hinaus werden von den Eigentümern häufig noch zusätzliche Einnahmen aus Vermietung, beispielsweise einer Einliegerwohnung, generiert.

**Wohneigentum ist die bevorzugte Generationenvorsorge.** Jährlich werden in Deutschland nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) 200 bis 300 Milliarden Euro vererbt oder verschenkt. Etwa zwei Drittel des vererbten Vermögens gehen an die nächste Generation und das zu fast drei Viertel in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Wohneigentum leistet Beitrag zur Generationengerechtigkeit.** Immobilieneigentümer sind weit unterdurchschnittlich auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen. Spätere staatliche Beihilfen (wie Altersgrundsicherung) sind in der Regel nicht erforderlich. Dies entlastet nachkommende Generationen und ist angesichts des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung. Die Bausparkassen leisten mit Ihrem auf dem Prinzip der „Hilfe zur Selbsthilfe“ begründeten System einen wichtigen, generationenübergreifenden Beitrag zu Vermögensaufbau und Altersvorsorge breiter Bevölkerungsschichten.

**Wohneigentum trägt durch Sickereffekte zur Verbesserung der Wohnsituation bei.** Wenn Menschen neu errichtetes Wohneigentum erwerben, um selbst darin zu wohnen, werden Mietwohnungen für Starterhaushalte frei, die Wohnversorgung verbessert. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung verweist in einer beauftragten Studie auf Datenbasis des Jahres 2017 darauf, dass die Wirkung der Umzugsketten deutlich höher ist als vielfach angenommen.

**Wohneigentum verwurzelt.** Wohneigentum ist nicht nur ein Stück gelebte Freiheit, das zur Eigeninitiative anspornt. Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln auch einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrem Dorf oder ihrer Stadt. Wohneigentum verwurzelt. Es wird als soziale Verpflichtung aufgefasst.

**Wohneigentum befördert die Integration.** Auch befördert Wohneigentum die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Denn Wohneigentumsbildung verbessert Wohnverhältnisse bzw. die individuelle Wohnsituation und stärkt das Zugehörigkeitsgefühl. Rund 15 Millionen Menschen in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Auch in dieser Gruppe ist der Wunsch nach Wohneigentum stark ausgeprägt, was nicht überrascht: Denn in Ländern, aus denen die Eltern oder Großeltern stammen, gehört das eigene Haus meist wie selbstverständlich dazu.

**Wohneigentümer sind wichtige Klimaschutz-Investoren.** 39 Prozent der Haus- und Wohnungseigentümer und acht Prozent der Mieter haben nach Angaben der European Climate Foundation bereits energetische Sanierungen durchgeführt. Effiziente Heizsysteme, bessere Isolierung/Dämmung von Dach, Wand und Boden sowie Solarmodule/Solarthermie standen dabei im Vordergrund. Eine von der Bausparkasse Wüstenrot in Auftrag gegebene Studie hat ergeben, dass jeder fünfte Hauseigentümer solche Maßnahmen konkret für die nächsten zwei bis drei Jahre plant.

**Wohneigentum als Haltefaktor im ländlichen Raum.** Das Bild vom Leben auf dem Land schwankt zwischen Landfrust und Landlust. Doch selbst in strukturschwächeren ländlichen Gegenden gibt es viele erfolgreiche Entwicklungsbeispiele, wenn es gelingt, die richtigen Voraussetzungen zu schaffen wie eine gute Verkehrsanbindung und der Anschluss an die digitalen Autobahnen. Familien zieht es schon seit einigen Jahren zunehmend ins Umland der Großstädte. Der Grund: das in den Großstädten knappe Wohnungsangebot und dementsprechend hohe Immobilien- und Mietpreise. Die Wohneigentumsförderung



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

ist ein wirkungsvolles Mittel, um von Bevölkerungsverlusten betroffene Regionen in ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken. Abwanderungstendenzen gerade junger Familien aus strukturschwachen Gebieten werden dadurch gedämpft.

**Wohneigentum leistet Beitrag zur Finanzmarktstabilität.** Aufgrund des hohen Anteils des Volksvermögens, der auf Wohnimmobilien entfällt, kommt dem Immobilienmarkt eine große Bedeutung für die Finanzmarktstabilität eines Landes zu. Im Vergleich zu vielen europäischen Nachbarländern hat sich der deutsche Markt für Wohnimmobilien als ausgesprochen robust erwiesen und somit den Finanzmarkt stabilisiert. Neben der Baufinanzierungspraxis, insbesondere der ausreichenden Unterlegung mit Eigenkapital, trägt dazu das Bausparen nachweislich auch insofern bei, dass Bausparer ihre Immobilien systembedingt häufig marktantizyklisch erwerben. Gleiches gilt für den Modernisierungsmarkt. Auch in diesem Segment trägt das Bausparen zu einer Verstetigung des Investitionsvolumens bei.

**Unsere Position:**

*Wir unterstützen Initiativen, die auf Verbesserungen der Wohneigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten abzielen. Insbesondere engagieren wir uns bei folgenden Themen:*

- *Nachfolgeregelung für das Baukindergeld, das Ende 2020 ausläuft. Die Maßnahme hat gewirkt, was die Inanspruchnahme zeigt. Bis Ende Juli 2020 haben rund 242.000 Familien einen Antrag gestellt. Die Auswertung der bisher bewilligten Anträge zeigt, dass das Baukindergeld vorrangig niedrige Einkommensstufen erreicht und somit sozial treffsicher ist.*
- *Verbesserung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum, insbesondere für Ersterwerber durch die Senkung wertbezogener Erwerbsnebenkosten bzw. Einführung eines Freibetrages (z. B. Grunderwerbsteuer).*
- *Fortsetzung der Förderung für selbstnutzende Wohneigentümererwerber über das Landeswohnraum-Förderprogramm – gleichwertig zur Förderung des Mietwohnungsbaus.*

*Wir setzen uns dafür ein, dass Wohneigentümer, insbesondere selbstnutzende, nicht im Übermaß durch öffentliche Gebühren und Steuern belastet werden. Insbesondere gilt es:*

- *Eine faire und transparente Regelung für die Grundsteuer zu finden, die für Immobilienbesitzer nicht nachteilig gegenüber der bisherigen Regelung ist.*

*Wir werden die Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums in Beiträgen, Foren, Veranstaltungen herausstellen, kommunizieren und mit Eigenstudien begleiten.*

### **3. Staatlich geförderte private Altersvorsorge im Rahmen bestehender Systematik stärken**

Die Diskussion über die Zukunft der Riester-Rente ist in vollem Gange. Die Kritik betrifft vor allem den Geld-Riester, weniger die „Wohn-Riester-Produkte“ (Eigenheimrente) der Bausparkassen, die insbesondere auch von Verbraucherschützern positiv hervorgehoben wurden. Hinzu kommt die Diskussion um neue Modelle für eine geförderte Altersvorsorge („Deutschland-Rente“...).



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

**Unsere Position:**

*Wir setzen uns für die Sicherung und Weiterentwicklung der immobiliegestützten Altersvorsorge ein.*

*Im Hinblick auf die Riester-Förderung plädieren wir eine Reform im Rahmen des bestehenden, bewährten Systems. Folgende Punkte sind uns wichtig:*

- *Ausweitung des Kreises der Förderberechtigten*
- *Anpassung der Förderung an die Preisentwicklung*
- *Vereinfachung der Fördersystematik und Abwicklung*
- *Absenkung Verzinsung Wohnförderkonto*

*Das gemeinsame Positionspapier der Bausparkassenverbände in Berlin, des Gesamtverbandes der Versicherungswirtschaft (GDV) und des Bundesverbandes der Investmentanbieter (BVI), das auf große Resonanz gestoßen ist, bilden dafür die Grundlage. Für ein vom Bundesfinanzministerium gewünschtes Standardprodukt ist die Branche offen. Allerdings sollten die Besonderheiten der Wohn-Riester-Systematik herausgestellt und bewahrt werden.*

*Zusätzlich wollen wir deutlich herausstellen, dass Immobilieneigentum (selbstgenutzt, vermietet) als zentraler Baustein der Altersvorsorge elementar wichtig ist.*

#### **4. Sparkultur und Vermögensbildung über Bausparen stärken**

Die Sparkultur ist in Deutschland bei weitem nicht mehr so ausgeprägt wie vor Jahren. Viele, insbesondere junge Menschen haben den Eindruck, dass es sich angesichts der historisch niedrigen Geld- und Kapitalmarktzinsen nicht mehr lohnt, zu sparen. Dies ist eine fatale Entwicklung.

Das Bausparen ist ein gutes, sicheres und wertbeständiges Einstiegsprodukt für junge Sparer, das durch die Verbesserung der Wohnungsbauprämie zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Regelmäßiges Sparen wird belohnt, da Bausparer von den Förderungen über die Wohnungsbauprämie und über die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen profitieren. Bausparen trägt zur Stärkung der Sparkultur und Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten mit bei.

**Unsere Position:**

*Wir setzen uns für eine Stärkung der Sparkultur, insbesondere bei jungen Menschen, aktiv ein.*

*Bausparen ist der Einstieg in einen nachhaltigen Vermögensaufbau zum Zweck des späteren Wohneigentumserwerbs und bildet die Grundlage für mietfreies Wohnen im Alter in einer vollständig entschuldeten Immobilie. Ihm kommt für die Erlernung des regelmäßigen Sparens eine herausragende Bedeutung zu. Nichts motiviert Menschen mehr zum Sparen und Vermögensaufbau als die Aussicht auf Wohneigentum.*

*Konkret setzen wir uns für eine Verbesserung der Vermögensbildungsförderung ein: Insbesondere sollten die Einkommensgrenzen und die Förderhöhe für die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksamen Leistungen angehoben werden. Auch sollte die Wahlfreiheit der Arbeitnehmer im Hinblick auf die Wahl ihrer Anlageform erhalten bleiben.*



Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen

## 5. Bausparkassen öffnen Türen bei der Umsetzung der Energie- und Klimawende

Die Bausparkassen leisten bereits heute einen wesentlichen Beitrag zur Energie- und Klimawende. Die Bausparkassen betreuen 25 Millionen Kunden, davon sind zwei Drittel Haus- und Wohneigentümer. Diese Kunden haben ihre Immobilie mit Bausparmitteln finanziert und werden von den Instituten regelmäßig mit Informationen versorgt. Es ist ein großes Interesse an dem Thema energetische Sanierung spürbar.

Heute fließen zwei Drittel der ausgezahlten Bausparmittel in Modernisierungsmaßnahmen, und werden auch für die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes eingesetzt. Eine der Kernkompetenzen liegt im kleinvolumigen Finanzierungsgeschäft. Der Bausparvertrag, als eine Art „Schutzbrief fürs Haus“, als Instandhaltungsrücklage für den selbstnutzenden Wohneigentümer, ist als Produkt geradezu prädestiniert - analog der Vorgehensweise bei Wohneigentümergeinschaften.

Die Potenziale sind groß: Gemäß einer von Wüstenrot (2019) veröffentlichten Studie, planen 20 Prozent der selbstnutzenden Wohneigentümer in den nächsten 2-3 Jahren Modernisierungen am Haus, die in der Regel auch energetische Maßnahmen einschließen. 40 Prozent der Eigentümer legen dafür regelmäßig Geld auf die Seite – vielfach ist dafür der Bausparvertrag das Mittel der Wahl.

### **Unsere Position:**

*Wir setzen uns für nachhaltiges Bauen und Wohnen ein. Unsere Produkte sind in besonderem Maße für die Finanzierung „kleinerer“ Investitionssummen wie sie bei energetischen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen häufig benötigt werden, geeignet. Unser Fokus liegt auf folgenden Themen:*

- *Umstellung der Fördersystematik von der Messung von Primärenergieverbräuchen auf CO<sup>2</sup>-Emissionen sowie der entsprechenden Weiterentwicklung des Energieausweises*
- *Unterstützung der angestrebten Klimaschutzziele, in dem wir als Mittler zu unseren Kunden agieren. Wir informieren diese über das Thema, geben Tipps und zeigen Fördermöglichkeiten auf. In Zusammenarbeit mit Experten, Energieberatern und Fachfirmen aus dem Segment zeigen wir die Vorteile von Maßnahmen auf.*

*Wir arbeiten aktiv mit der Landesregierung und den zuständigen Ministerien auf Kooperationsbasis (Einzelinstitute, im Rahmen der Verbünde) zusammen.*

Geschäftsstelle: Jägerstraße 36, 70174 Stuttgart

Kontakt: 0711 183-4460  
[info@arge-online.org](mailto:info@arge-online.org)  
[www.arge-online.org](http://www.arge-online.org)

Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen:  
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Deutsche Bausparkasse Badenia AG  
LBS Landesbausparkasse Südwest  
Wüstenrot Bausparkasse AG