

Bundestags- wahl 2025

Positionen
der deutschen
Bausparkassen



Forderungen der deutschen Bausparkassen zur Wohnungspolitik

Der Druck auf die Wohnungsmärkte war schon vor der letzten Bundestagswahl enorm. Und zu den Herausforderungen von damals sind seitdem weitere hinzugekommen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt durch Zuzug von außen und die Binnenmigration in Schwarmstädte. Das Wohnungsangebot kann angesichts hoher Baupreise und wegen des Fachkräftemangels in bestimmten Gewerken nicht Schritt halten. Die dauerhafte Niedrigzinsphase und ihr jähes Ende sind dafür verantwortlich, dass der Eigenkapitalaufbau über lange Zeit beschwerlich war und sich zur Eigenkapitalhürde nun auch eine Einkommenshürde wegen veränderter Darlehensbedingungen gesellt – die Erschwinglichkeit hat sich massiv verschlechtert. Die Energiepreise haben sich nach zwischenzeitlichen Rekorden wieder beruhigt, aber die Verunsicherung bleibt – auch mit Blick auf Gebäudesanierung und Wärmeversorgung. Konjunkturelle Entwicklung und Wachstumspfad schränken die haushalterischen Spielräume ein.

Erforderlich ist deshalb eine neue Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Gemeinden, aber auch der Bau- und Immobilienwirtschaft und der Wohnungsfinanzierer. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Stärkerer Fokus auf Wohneigentumsbildung als Wohnraumschaffer
2. Unterstützung beim Eigenkapitalaufbau
3. Selbstgenutztes Wohneigentum als festen Bestandteil der Altersvorsorge etablieren
4. Grunderwerbsteuer zum Instrument der Wohneigentumsförderung machen
5. Bauland mobilisieren und Bauen erleichtern – aber auch: Leerstand vermeiden, Regionen stärken
6. Nachhaltigkeit im Gebäudesektor – ökologisch und sozial
7. EU-Vorgaben mit Augenmaß umsetzen

1. Stärkerer Fokus auf Wohneigentumsbildung als Wohnraumschaffer

Für die meisten Menschen sind eigene vier Wände der Lebensraum schlechthin. Sie sind ein Ziel, das mit viel Leistung und Entbehrungen erstrebt und vielfach erreicht wird. Rund drei Viertel der Bevölkerung in Deutschland wollen am liebsten in Wohneigentum wohnen. Von den Mietern würden knapp 60 Prozent Wohneigentum bevorzugen.

Wohneigentum ist auf eine dauerhafte Nutzung angelegt. In Wegzugsregionen wirkt es der Abwanderung entgegen und hilft, Strukturen zu stabilisieren. In urbanen Gebieten stärkt Wohneigentum die Identifikation mit dem Quartier. Anonyme Nachbarschaften werden mit Gesichtern verbunden, die sich kümmern. Nachweislich trägt Wohneigentum in Quartieren, auch in Problemvierteln, zur Sozialkapitalbildung bei – ebenso zur Integration von Menschen, die in Deutschland eine neue Heimat gefunden haben.

Wohneigentumsbildung zur Entlastung angespannter Mietwohnungsmärkte wird immer noch unterschätzt. Fakt ist: Allein die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt deutlich über der von Mietwohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen, die größtenteils vermietet werden, kommen noch hinzu. Wer in eigene vier Wände zieht, macht üblicherweise eine größere Mietwohnung frei. Wohneigentumsbildung ist damit der Wohnraumschaffer Nummer eins in Deutschland.

→ Die Politik muss auf diese Situation reagieren – nicht, um individuelle Träume zu erfüllen, sondern aus einer sozialen Verpflichtung heraus. Wohneigentum entlastet nicht nur angespannte (Miet-)Wohnungsmärkte. Es ist auch der klassische Einstieg in den Vermögensaufbau und macht die Vermögensverteilung gerechter. Mietfreies Wohnen im Alter entlastet die sozialen Sicherungssysteme.

→ Die zuständigen Ressorts wechselnder Bundesregierungen haben sich den Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten in unterschiedlichen Formaten gewidmet: darunter Baulandkommission, Baukostensenkungskommission, Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Erarbeitet wurden unzählige Vorschläge, realisiert davon aber nur ein Bruchteil.

2. Unterstützung beim Eigenkapitalaufbau

Hauptemmnis beim Wohneigentumserwerb ist mangelndes Eigenkapital. Eigenkapital heißt: weniger Schulden, eine günstigere Zinskondition und damit eine geringere Zins- und Tilgungslast. Aber heute haben 80 Prozent der jungen Eltern im Alter von 30 bis 44 Jahren weniger als 50.000 Euro auf der hohen Kante. Damit müssen zunächst die Nebenkosten, 10 bis 15 Prozent, beglichen werden. Für den eigentlichen Kaufpreis bleibt hier kaum etwas übrig. Die Politik ist aufgerufen, die Sparfähigkeit und Sparbereitschaft normalverdienender Haushalte zu stärken. Ein erster Schritt war die Verbesserung der Wohnungsbauprämie (WoP), ein weiterer die Anhebung der Einkommensgrenzen für die Arbeitnehmer-Sparzulage (ASZ) nach 25 Jahren Stillstand.

An einer stabilitätsorientierten Förderpolitik, in deren Mittelpunkt der zweckgerichtete Aufbau von Eigenkapital zum Wohneigentumserwerb steht, sollte festgehalten werden. Flankierend gibt es Instrumente, die bei der Rückzahlung von Immobiliarkrediten unterstützen. Den Weg einer reinen Verschuldungsförderung, für die die angelsächsischen Länder und die Niederlande als schlechtes Beispiel dienen, hat man hierzulande aus guten Gründen nicht beschritten.

Geboten ist daher die Stärkung bewährter Förderinstrumente zum frühzeitigen Eigenkapitalaufbau, sprich der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmer-Sparzulage. Damit der Kreis der Berechtigten nicht im Zeitablauf schrumpft und die Prämie ihre Signalwirkung verliert, sollten Einkommensgrenzen und Förderhöhe regelmäßig an die Inflation angepasst werden. Daneben bedarf es einer Vereinfachung der Eigenheimrente, weitgehender Entlastungen bei den Kaufnebenkosten sowie Kos-

tensenkung durch Entbürokratisierung, Digitalisierung und Standardisierung.

Die eigenen vier Wände haben für ihre Eigentümer einen so hohen Stellenwert, dass der einmal eingeübte Konsumverzicht sehr häufig zumindest teilweise weitergeführt wird, um das Wohneigentum zu pflegen und seinen Wert zu erhalten. Das Ergebnis dieser Grundhaltung ist beachtlich, denn Eigentümer verfügen am Vorabend ihres Ruhestandes im Schnitt über ein fünfmal so hohes Gesamtvermögen wie Mieter in derselben Einkommensklasse – nicht nur über ein höheres Immobilienvermögen, sondern bemerkenswerterweise auch über ein nahezu doppelt so hohes Geldvermögen. Das Vermögen wird häufig an Kinder und Enkel vererbt und hilft ihnen, selbst eigene vier Wände zu genießen, zu erwerben oder abzubezahlen. Wohneigentum ist damit auch Generationenvorsorge.

→ Dass zuletzt immer weniger Menschen WoP und ASZ in Anspruch genommen haben, lag am inflationsbedingten „Herauswachsen“ aus den Einkommensgrenzen. Um dies künftig zu vermeiden, sollten die Grenzen in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls an die Inflation angepasst werden.

→ Bei der ASZ besteht trotz der Angleichung der Einkommensgrenzen für Bausparen und Beteiligungs-sparen weiterhin eine Benachteiligung des Bausparens. Konsequenterweise im Sinne einer Gleichbehandlung der Sparformen wäre es, die Fördersätze auf einheitlich 20 Prozent anzupassen.

→ Der Höchstbetrag der förderfähigen Sparleistungen sollte bei der ASZ für Alleinstehende einheitlich von

470 (Bausparen) bzw. 400 Euro (Beteiligungssparen) auf 700 Euro steigen (für Verheiratete jeweils das Doppelte).

- Das Baukindergeld war zwar ein Förderinstrument mit starker Haushaltswirkung – aber es war ein zielgenaues Instrument, weil es genau die gewünschten Adressaten erreicht hat (junge Familien, Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen, überwiegend Inanspruchnahme in ländlichen Regionen und im Umland der Städte, Hilfe sowohl bei Bestandserwerb als auch Neubau). Deswegen muss über ein Baukindergeld 2.0 nachgedacht werden, das angesparte Mittel aktiviert und Eigenschaften echten Eigenkapitals aufweist, um Haushalten die Aufnahme von Darlehen zu erleichtern.

→ Die KfW übernimmt eine wichtige Funktion bei der Vergabe von Förderkrediten und Fördermitteln des Bundes. Derzeit wirkt sie insbesondere an der Beschleunigung der energetischen Gebäudesanierung mit. Dennoch sollte das Mandat der KfW auf solche Aufgaben beschränkt werden, die nicht in gleicher oder besserer Weise von privaten Anbietern wahrgenommen werden. Das gilt insbesondere bei der Vergabe von Darlehen für den Erwerb von Wohneigentum aus Eigenmitteln. Denn: Zinsgünstige und nachrangig besicherte Wohnimmobilienkredite bieten auch die Bausparkassen. Freiwerdende Kapazitäten können dann für andere Aufgaben genutzt werden, bei denen der gesellschaftliche bzw. ökologische Zusatznutzen größer ist.

3. Selbstgenutztes Wohneigentum als festen Bestandteil der Altersvorsorge etablieren

Wegen der demografischen Entwicklung steht die gesetzliche Rente seit Jahren unter Druck und die Herausforderungen werden noch wachsen. Im Kern wird die gesetzliche Rente zweifellos die wichtigste Säule bei der Altersvorsorge bleiben. Aber sie allein wird künftigen Rentnerinnen und Rentnern kein ausreichendes Einkommen im Alter gewährleisten können. Deshalb muss sie noch besser als bisher von betrieblichen und privaten Vorsorgeformen flankiert werden. Für die meisten Haushalte stellt das selbstgenutzte Wohneigentum die bevorzugte Form der Altersvorsorge dar – sie erlaubt Mietfreiheit im Alter und kann schon in jungen Jahren genutzt werden. Deshalb gehört das Wohneigentum schon bisher zum Angebot der geförderten Altersvorsorge – und muss das auch in Zukunft. Denn die staatlich geförderte Eigenheimrente in Form des mietfreien Wohnens im Alter, oft Wohn-Riester genannt, hilft in der Sparphase beim Eigenkapitalaufbau. In der Darlehensphase wirkt sie wie ein „Tilgungsturbo“. Sie kann darüber hinaus für den altersgerechten Umbau und die energetische Modernisierung genutzt werden.

In der Vergangenheit war die staatlich geförderte private Altersvorsorge immer wieder Gegenstand von Reformüberlegungen. Zuletzt hatte die von der Bundesregierung einberufene Fokusgruppe private Altersvorsorge sich in ihrem im Sommer 2023 veröffentlichten Bericht mehrheitlich dafür ausgesprochen, die bisherige Fördersystematik beizubehalten, zu vereinfachen und zu erweitern. Der auf dieser Basis vom Bundesministerium der Finanzen Ende September 2024 vorgelegte Referentenentwurf für eine Reform der geförderten privaten Altersvorsorge führt nicht nur neue staatlich geförderte Produktkategorien ein, sondern stärkt erfreulicherweise

explizit auch die Eigenheimrente. Die selbstgenutzte Immobilie soll damit eine wichtige Säule der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge bleiben.

- Das selbstgenutzte Wohneigentum muss einen festen Platz im Verständnis von Altersvorsorge und im Katalog der geförderten Altersvorsorgeprodukte haben. Die Politik ist aufgefordert, für Stabilität und Verlässlichkeit zu sorgen.
- 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 gearbeteten privaten Geldrente bleiben.

4. Grunderwerbsteuer zum Instrument der Wohneigentumsförderung machen

Die Kaufnebenkosten sind zu hoch, und Schuld daran ist zu einem guten Teil die Grunderwerbsteuer. Besonderheiten im Finanzausgleich machen es für die Länder attraktiv, den Grunderwerbsteuersatz immer weiter zu erhöhen. Die Bildung von Wohneigentum wird dadurch jedoch extrem erschwert, weil der Eigenkapitalbedarf immer weiter in die Höhe getrieben wird. Auch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern wird der Erwerb von Wohneigentum in Deutschland hoch besteuert, zudem existieren andernorts Freibeträge und Ausnahmeregelungen für Selbstnutzer. Ähnliches hatte auch das Bundesfinanzministerium im Sommer 2023 in einem Gesetzentwurf vorgeschlagen.

Zahlreiche Bundesländer fürchten jedoch Mindereinnahmen; manche vielleicht auch einen verschärften Wettbewerb untereinander, wenn sich einige Bundesländer Freibeträge leisten wollen oder können und andere nicht.

→ Inwieweit Steuerausfälle durch Mehreinnahmen aus verstärkten Investitionen ausgeglichen werden können, lässt sich im Voraus kaum sagen. Wahrscheinlich braucht es eine gewisse Kompensation seitens des Bundes (über die Verschärfungen bei Share Deals hinaus, die ebenfalls Gegenstand des Gesetzentwurfs sind), um einem Vorhaben, das schon zweimal im Bundesrat gescheitert ist, tatsächlich zum Durchbruch zu verhelfen.

→ Um dem Vorhaben neuen Schwung zu verleihen, könnte auch über eine Differenzierung anhand von Energieeffizienzkriterien bei Gebäuden nachgedacht werden – angelehnt etwa an das Beispiel der Region Brüssel. Dort gibt es einen zusätzlichen Freibetrag in der Grunderwerbsteuer von 25.000 Euro bei einer Steigerung der Energieeffizienz – und zwar für jeden Schritt in der Gebäudeklassifizierung nach vorn.

5. Bauland mobilisieren und Bauen erleichtern – aber auch: Leerstand vermeiden, Regionen stärken

Bekanntlich lässt sich Bauland nicht vermehren. Aber Brachflächen können erschlossen, ungenutzte Bürogebäude umgewandelt werden. Auf einem ehemaligen Güterbahngelände entstand so mitten in Berlin ein genossenschaftliches Wohnquartier. Auch für das Überbauen von Flachbauten gibt es nachahmenswerte Beispiele wie etwa das Dantebad in München oder den seriellen Bau von Wohnraum über Lebensmitteldiscountern. Die novellierte Landesbauordnung in Niedersachsen ermöglicht Um- und Anbauten nach dem Recht, das zur Entstehungszeit des vorhandenen Gebäudes gültig war. Auch mit dem Gebäudetyp E wird ein Impuls gesetzt: Es geht um Dynamik, um Pragmatismus, um das Verwirklichen von Plänen, statt im Klein-Klein von Regulierungsdickicht und Micromanagement das Ziel aus den Augen zu verlieren.

Dichter und höher lautet die Devise. Wichtig ist dabei auch: Die Bereitschaft von privaten Investoren und Kommunen muss vorhanden sein, um Bauland für den Wohnungsbau verfügbar zu machen. Kommunen könnten hierbei von der Erbpacht Gebrauch machen und diese mit dem Mietkaufmodell verknüpfen. Investoren könnten Projekte in Genossenschaftsform entwickeln. Beides stärkt auch die Identifikation mit dem Quartier.

Aber keine Stadt lässt sich beliebig nachverdichten – auch aus ökologischer Sicht ist dies nicht geboten. Stattdessen muss mehr in Räumen gedacht werden. Schwarmstädte können entlastet werden, wenn ländliche Gebiete durch Verkehrs- und IT-Infrastruktur so angebunden werden, dass Dörfer als Wohn- und (Heim-)Arbeitsstätte attraktiver werden. Hier dienen so ge-

nannte KoDörfer wie im brandenburgischen Wiesenburg, also modellhafte Wohnprojekte auf dem Land mit guter Anbindung an eine Großstadt als Vorbilder.

Baurechtliche Vorgaben führen bislang stets zu Kostensteigerungen für die Erstellung wie auch Modernisierung von Wohnraum. Angesichts der angespannten Rahmenbedingungen sollten die baurechtlichen Vorgaben auch dahingehend überprüft werden, inwieweit pragmatische Lösungen zu günstigerem Bauen führen könnten. Die Politik redet seit Jahren über Entbürokratisierung, Digitalisierung, Standardisierung und serielles Bauen, mit denen sie die Kosten in den Griff bekommen will. 16 Landesbauordnungen machen die Sache nicht einfacher. Eine Musterbauordnung für ganz Deutschland lässt auf sich warten. In der EU gilt: Ist etwas in einem Land zum Verkauf zugelassen, kann es grundsätzlich überall in der EU verkauft werden. Warum übertragen wir diesen Grundsatz nicht auf die Landesbauordnungen? Ein Standard, der in Berlin genehmigt wurde, würde dann auch in Brandenburg anerkannt. Die Initiativen auf Bundes- und Landesebene (z. B. in Niedersachsen) sind zu begrüßen, reichen aber noch nicht aus.

→ Es gibt bekanntlich nichts Gutes, außer man tut es – die zuständigen Ressorts wechselnder Bundesregierungen haben sich den Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren in unterschiedlichen Formaten gewidmet. Es gab die Baulandkommission, die Baukostensenkungskommission, das Bündnis für bezahlbares Wohnen, den Immobilienwirtschaftlichen Dialog und nun das Bündnis bezahlbarer Wohnraum. Erarbeitet wurden

unzählige Vorschläge, realisiert davon aber nur ein Bruchteil. Die Ideen müssen nochmals auf den Tisch und umgesetzt werden.

→ Ein erster Schritt auf dem Weg zur Musterbauordnung für ganz Deutschland könnte die Initiative des Landes Bayern für einen Gebäudetyp E sein, zu dem Anfang 2024 verschiedene Modellprojekte gestartet sind. Festgelegt werden bei diesem Konzept nur die baurechtlichen Vorgaben aus Umweltschutz, Standortsicherheit und Brandschutz – bei allem anderen sind Bauherr und Architekt frei. Von solchen Impulsen lebt die Bau- und Wohnungswirtschaft. Es braucht noch mehr solcher Ideen, die Bau und Erwerb von Wohnraum erleichtern.

→ Die am Baugenehmigungsprozess beteiligten Behörden sind bei ihren Digitalisierungsbemühungen zu fördern, um den Zeitraum vom Bauantrag bis hin zur Baugenehmigung so kurz wie möglich zu halten („Digitales Bauamt“). Wenn Bauanträge nicht relativ zeitnah entschieden werden, sollte eine Genehmigungsfiktion greifen, solange eine Überlastung der Bauämter zu erkennen ist.

6. Nachhaltigkeit im Gebäudesektor – ökologisch und sozial

Seit der Verschärfung von 2021 verpflichtet das Klimaschutzgesetz des Bundes Deutschland bis 2045 zur Klimaneutralität. Bereits bis 2040 sollen die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 88 Prozent reduziert werden. Bis 2030 sollen alle Sektoren gemeinsam bereits 65 Prozent ihrer Treibhausgasemissionen von 1990 einsparen.

Der Sanierung des Wohngebäudebestandes fällt dabei eine zentrale Rolle zu, denn im Jahr 2023 entfielen 77 Prozent der 102 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente an Treibhausgasemissionen aller Gebäude auf Privathaushalte. Diese Emissionen entstehen zum größten Teil bei der Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser. Rund 80 Prozent des Wohngebäudebestandes sind in Hand privater Einzeleigentümer, die somit die wichtigsten Akteure für die Umsetzung der Energiewende in Wohngebäuden darstellen. 42 Prozent des Wohnimmobilien weisen eine Energieeffizienzklasse von E oder schlechter auf.

Beheizt werden die insgesamt über 43 Millionen Wohneinheiten in Deutschland noch zu drei Vierteln mit den fossilen Energieträgern Gas (56 Prozent) und Öl (19 Prozent). Somit besteht bei den verbauten Wärmeerzeugern ein großer Transformationsbedarf hin zu regenerativen Systemen, insbesondere hin zu Wärmepumpen (Anteil bisher unter 3 Prozent), unter der Prämisse einer perspektivisch möglichst vollständig erneuerbaren Stromerzeugung.

Die geringe energetische Qualität eines erheblichen Anteils des Wohngebäudebestands sowie die Dominanz fossiler Heizsysteme bietet enorme Einsparpotenziale. Außerdem werden durch die energetische Ertüchtigung die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und die

damit verbundenen Kostenrisiken sowohl auf Ebene der Privathaushalte als auch des Staates (Öl- und Gasimporte) reduziert.

Um das Treibhausgas-Minderungsziel anteilig zu erreichen, ist eine Sanierungsquote von mindestens 2 Prozent der Wohngebäude pro Jahr in Deutschland notwendig. Die tatsächliche Sanierungsrate für Fassaden, Dächer und Fenster lag 2023 jedoch bei 0,7 Prozent. Für 2024 wird in etwa das gleiche Niveau erwartet. Es droht also eine Verfehlung des Emissionsminderungsbeitrags durch den Gebäudebestand, sollten Sanierungstempo und Investitionsvolumen nicht substantiell erhöht werden und ausreichend qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen. Der Investitionsbedarf in den Wohngebäudebestand bis zur Klimaneutralität 2045 wird mit mindestens drei Billionen Euro beziffert.

Dass die Baukosten so stark gestiegen sind, hat auch etwas damit zu tun, dass die Standards zur Energieeffizienz im Neubau stetig gewachsen sind. Das erfordert immense Anstrengungen und Investitionen. Die Bereitschaft von Eigentümern, hier etwas zu tun, ist nach wie vor hoch – vor allem bei Selbstnutzern, wie aus Untersuchungen der KfW hervorgeht. Nur müssen die Anforderungen nachvollziehbar und wirtschaftlich sein; wenn die Ausgaben für weitergehende Maßnahmen nicht mehr im Verhältnis zum zusätzlichen ökologischen Nutzen stehen, sinkt die Akzeptanz. Deswegen war es richtig, dass die Bundesregierung die Verankerung von EH40 als verbindlichen gesetzlichen Neubaustandard als nicht mehr nötig betrachtet und ausgesetzt hat.

Kostenintensives Bauen heißt auch, dass der Erwerb von Wohneigentum und das Mieten gleichermaßen un-

erschwinglich werden. Das vertieft soziale Verwerfungen. Nachhaltige Wohnungspolitik muss sich auch daran messen lassen, wie gut es ihr gelingt, Ökologie, Ökonomie und soziale Aspekte auszutarieren. Die Bausparkassen sind bereit, hier mitzumachen. Jedes Jahr zahlen sie rund 20 Milliarden Euro an Baugeldern aus, die für energetische Sanierungen verwendet werden. Millionen von Bausparern haben Milliarden von Euro gespart, um für sich und ihre Familien Vorsorge zu betreiben. Dieses Potenzial gilt es verstärkt zu nutzen.

- Planungssicherheit hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen: Nach der erfolgten Novelle des GEG und allen damit verbundenen politischen und gesellschaftlichen Auseinandersetzungen kommt es nun darauf an, langfristige Verlässlichkeit und Planbarkeit in die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowohl für Erwerber als auch Immobilien-Finanzierer zu bringen. Dazu gehört insbesondere auch die pragmatische Umsetzung europäischer Vorgaben in nationales Recht auf einem für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer leistbaren Ambitionsniveau.
- Investitionssicherheit geben: Die BEG-Förderlandschaft sollte auf der heutigen Grundlage fortgeführt

werden. Es darf keine Förderstopps oder kurzfristigen Änderungen der Förderkulisse mehr geben, um das Vertrauen der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der finanzierenden Institute zu stärken. Hierfür bedarf es einer langfristigen Ausfinanzierung der staatlichen Förderung (KfW und BAFA) im Rahmen der regulären Bundeshaushalte. Insbesondere die Förderung von Einzelmaßnahmen ist entscheidend, da sie eine schrittweise Sanierung ermöglicht, die für viele Eigentümerinnen und Eigentümer leichter umsetzbar und finanzierbar ist.

- Vereinfachungen im modularen Bauen und seriellen Sanieren: Um dem sich zunehmend verschärfenden Fachkräfte- und Handwerker-mangel entgegen zu treten, sollten zügig Technologien, Produkte und Ansätze für die modulare bzw. serielle Sanierung entwickelt werden. Auf Grundlage von sogenannten Bautypologien können darüber hinaus für gleiche Gebäudeklassen Blaupausen für Sanierungsmaßnahmen entwickelt werden, um Sanierungen effizienter und kostengünstiger durchführen zu können. Erste erfolgreich durchgeführte Sanierungssprints stimmen optimistisch.² Diese Ansätze gilt es in die Breite zu tragen.

- Praktikabilität von Energieausweisen: Der Energieausweis ist heute zur Einschätzung des energetischen Standards eines Gebäudes das wichtigste Instrument, welches von aufsichtsrechtlicher Sicht für den Gebäudebestand im Immobilienportfolio unabdingbar ist. Der Energieausweis ist zu überarbeiten, verständlicher zu gestalten und primär auf die Treibhausmissionen auszurichten.
- Transparenz durch Energieklassenregister: Wie bereits im Rahmen der Novelle 2024 der EU-Gebäude-richtlinie (EPBD) aufgenommen, begrüßen wir den Aufbau einer nationalen Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Die Einführung eines Gebäudeenergiekatasters erleichtert Finanzierungs-instituten die Bewertung ihrer Kreditbestände im Hinblick auf das Kriterium Taxonomiekonformität. Zugleich macht ein solches Kataster die gezielte Ansprache von Immobilienbesitzern auf einen energetischen Sanierungsbedarf möglich.

- Durch die Unterstützung von „Jung kauft Alt“-Modellen können Hürden beim Erwerb gesenkt und Leerstände beseitigt werden. Dafür hat das empirica-Institut Berlin eine Vorlage geliefert und Modellprojekte vorgeschlagen, die mit Mitteln aus der Städtebau-förderung vorangebracht werden könnten. Die begonnene Bestandskaufförderung sollte fortgesetzt und verstetigt werden. Auch das schont Ressourcen. Außerdem sollte sie regelmäßig evaluiert und dann angepasst werden, wenn die Einkommensgrenzen sich als zu eng und die energetischen Anforderungen als zu ambitioniert erweisen sollten.

² Im Ein- und Zweifamilienhausbereich gibt es das Beispiel der energetischen Sanierung einer Doppelhaushälfte in 21 Tagen; serielle Sanierungen von Mehrfamilienhäusern für institutionelle Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentümergeinschaften wurden auch in Deutschland umgesetzt

7. EU-Vorgaben mit Augenmaß umsetzen

Die Furcht vor überzogenen Sanierungspflichten hat für eine große Verunsicherung gesorgt und damit zu einem Investitionsattentismus geführt. Sie drohten zum sozialen Sprengstoff zu werden. Durch die Neujustierung des „Heizungsgesetzes“ und den Kompromiss bei der EU-Gebäuderichtlinie ist jetzt zwar etwas mehr Ruhe eingeleitet. Gleichwohl hat sich das Thema noch nicht erledigt. „Fordern und Fördern“ müssen sozial treffsicher im Gleichgewicht gehalten werden. Die Menschen müssen langfristig darauf vertrauen können.

Zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird seit längerem auf die Ergebnisse einer Studie gewartet. Davon wird abhängen, welche Schwerpunkte bei einer Überarbeitung der Richtlinie gesetzt werden. Bereits jetzt wird in diesem Zusammenhang über mehr Digitalisierung und mehr ökologische Nachhaltigkeit diskutiert.

Bei der Finanzmarktregulierung müssen nationale Besonderheiten stärker berücksichtigt werden. Das heißt: Gibt es in einem Land schon Rahmenbedingungen, die die Finanzstabilität stärken und Übertreibungen abmildern, stellen zusätzliche Anforderungen bzw. Empfehlungen, die über alle Mitgliedstaaten hinweg gleichermaßen gelten, ein Hindernis dar. Bestes Beispiel ist die Kultur der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland, die auf lange Kreditlaufzeiten und feste Zinsen bei niedrigen Beleihungsausläufen und hohen Eigenkapitalanteilen setzt.

→ Die Politik ist aufgerufen, in Berlin eine Förderkulisse zu verabschieden, die den Herausforderungen bei der Transformation des Gebäudebestands weit über diese Legislaturperiode hinaus gerecht wird.

→ Dass sich Rat, Kommission und EU-Parlament darauf verständigt haben, von einem individuellen Sanierungszwang bei Wohngebäuden abzusehen, war wichtig und richtig. Nun muss es darum gehen, bei allen weiteren Überlegungen die CO₂-Effizienz gegenüber der Energieeffizienz stärker ins Blickfeld zu rücken – sowohl bei der Umsetzung der Gebäuderichtlinie in deutsches Recht als auch bei der Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

→ In Deutschland werden keine einkommensbezogenen makroprudenziellen Instrumente zur Steuerung der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten benötigt. Auch der Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite könnte deaktiviert oder abgeschafft werden.



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4, 10785 Berlin,
www.bausparkassen.de, info@vdpb.de



Bundesgeschäftsstelle
Landesbausparkassen

Friedrichstraße 83, 10117 Berlin,
www.lbs.de, lbs-info@dsgv.de

Aufgrund des § 5 Abs. 5 LobbyRG weisen wir darauf hin, dass beide Bausparkassenverbände im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen sind. Der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. ist unter der Registernummer R000755 und die LBS-Bundesgeschäftsstelle unter der Registernummer R001752 registriert.

