



## BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2022

## ZINSSICHERHEIT – DAS A UND O FÜR JEDEN BAUFINANZIERER

Die meisten Menschen haben eine recht konkrete Vorstellung davon, wie und wo sie am liebsten wohnen möchten. Wohnen ist nun mal ein Lebensgefühl. Und ganz egal, ob jung oder alt, die eigenen vier Wände sind die präferierte Wohnform, daran hat sich in den vergangenen Jahrzehnten nicht wirklich etwas geändert. Genauso wie daran, dass jede Immobilie in der Regel zu einem Großteil finanziert werden muss. Am besten grundsolide und zinssicher, meint Stefan Siebert.

Zwar werden sich nicht alle Menschen den Wunsch vom Eigenheim erfüllen, aber viele könnten es. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft hakt es besonders in den Städten und Umlandgemeinden an bezahlbarem Wohnraum in Eigentum und zur Miete, vor allem für Familien. Wer in eine eigene Immobilie zieht, tut somit auch dem gesamten Wohnungsmarkt etwas Gutes: Die alte Bleibe wird frei und kann von jemand anderem genutzt werden. Nicht zu vergessen, dass Eigentum zur Vermögensbildung beiträgt und später über die ersparte Miete auch zur Altersvorsorge.

### Bausparkassen stabilisieren den Immobilienmarkt

Drei große Hürden müssen diejenigen überwinden, die von etwas Eigenem träumen: Sie müssen das passende Objekt finden, ausreichend Eigenkapital vorweisen können und sie benötigen einen zuverlässigen Finanzierungspartner. Langfristig fest vereinbarte Zinsen, am besten von der ersten bis zur letzten Rate, wie die Bausparkassen sie bieten, sind das A und O.

Diese Zuverlässigkeit ist nicht nur für Finanzierer von Bedeutung, sondern für die gesamte deutsche Volkswirtschaft. Das verdeutlicht eine aktuelle Studie des Instituts für Financial Management an der Universität Hohenheim über den Einfluss di-

vergierender Finanzsituationen auf den Immobilienmarkt. Die Quintessenz lautet: Bausparkassen haben einen immensen Einfluss auf den Immobilienmarkt, sie sorgen für eine Stabilität, wie es sie in anderen Ländern, beispielsweise in den USA, so nicht gibt.

Da jeder Immobilienmarkt in Zyklen verläuft, ist er mehr oder weniger volatil. Das System „Bausparkasse“ hat einen glättenden Effekt auf Schwankungen am Markt, der vor allem durch die etwas andere Art der Kreditvergabe hervorgerufen wird. Auf der einen Seite sind Bausparkassen durch das Bausparkassengesetz eingeschränkter in ihrem Handeln, beispielsweise durch die Höhe der Beleihungsgrenze oder bei der Anlage ihrer Gelder. Zudem finanzieren sie ausschließlich im Wohnungsbau. Auf der anderen Seite haben sie in der Regel sehr zuverlässige Kunden, die beim Ansparen über die Jahre zeigen, dass sie haushalten und Geld zurücklegen können.

Da sich die Kreditvergabe vor allem auf Kundeninformationen fokussiert, agieren die Bausparkassen als wahre Stabilisatoren auf dem Immobilienmarkt. Denn sie vergeben Darlehen eben auch dann, wenn Kreditinstitute mit vorwiegend prozyklischer Kreditvergabe zurückhaltender sind. Dies auch deshalb, weil genau das der Inhalt des Bausparvertrages ist: Wenn der Kunde die Zuteilungsreife erreicht hat und es keine objektiven, in der Bonität oder dem Verwendungszweck begründeten Hindernisse gibt, dann muss die Bausparkasse das Darlehen zum vereinbarten Zinssatz ausreichen. Zudem birgt das Geschäftsmodell Bausparen erwiesenermaßen ein geringeres Ausfallrisiko als es Universalbanken haben.

In diesem Zusammenhang stellt sich dann auch die Frage, ob gerade bei Bausparkassen die zusätzliche systemische Eigenkapitalabsicherung für bestehende wohnwirtschaftliche Kredite tatsächlich so restriktiv sein muss, wie dies gerade von der Auf-

sicht mit den makroprudenziellen Puffern angestrebt wird.

### Mammutaufgabe klimaneutrales Wohnen

Die Immobilienpreise sind hoch, die Zinsen steigen spürbar und die gesetzlichen Vorgaben ziehen deutlich an. Nicht die monatliche Belastung ist das größte Hindernis, sondern das geforderte Eigenkapital, das sich nun mal am Kaufpreis einer Immobilie orientiert. Zudem sind die Menschen verunsichert und besorgt, ob sie die künftig verpflichtenden Maßnahmen im energetischen Bereich werden stemmen können.

Im Immobiliensektor sollen die Emissionen bis 2030 um die Hälfte sinken. Die Rechnung ist in der Theorie einfach: Um dieses Ziel zu erreichen, müsste jeder zweite Hausbesitzer in den nächsten acht Jahren seine Immobilie klimaneutral modernisieren. Nun ein Blick in die Praxis: Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen beziffert die Kosten einer energetischen Sanierung auf durchschnittlich rund 2.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Wer soll das bezahlen?

Es ist klar, für viele Menschen, deren Altersvorsorge auf ihrer Immobilie ruht, besteht in naher Zukunft Handlungsbedarf. Selbstnutzer und Kleinvermieter – die klassischen Kunden von Bausparkassen – sind sich dessen oft noch nicht wirklich bewusst. Man muss ihnen den Weg zur grünen Immobilie, der nicht nur mit Kosten, sondern auch mit Wohnkomfort und Werterhalt zu tun hat, gut vermitteln. Dazu braucht es Sachkenntnis und Einfühlungsvermögen, es geht hier nicht einfach nur um die formale Erfüllung regulatorischer Anforderungen. Ohne baldige Strategien und Angebote aus der Politik wird das nicht funktionieren.

Damit die Transformation „Klimaneutralität“ gelingen kann, braucht es sehr hohe Investitionen. Eine gute und sinnvolle Förderung von Bund und Ländern muss selbstverständlich sein. Aber natürlich werden auch die Eigentümer selbst sehr viel Geld aufbringen und einen Großteil davon finanzieren müssen. Hier kommen die Bausparkassen ins Spiel als zu-

DER AUTOR

### STEFAN SIEBERT

Vorsitzender,  
ARGE Arbeitsgemeinschaft  
Baden-Württembergischer  
Bausparkassen, und  
Vorsitzender des Vorstands,  
LBS Landesbausparkasse  
Südwest, Stuttgart



verlässige und starke Partner für private Immobilienbesitzer.

Und das hat mehrere Gründe: Ein ganz wichtiger ist, dass Bausparkassen ihre Kunden und deren Immobilien kennen, da sie diese oft über mehrere Jahrzehnte begleiten, vom ersten VL-Vertrag mit Eintritt in den Beruf über eine oder mehrere Immobilienfinanzierungen im Laufe des Lebens bis hin zur Modernisierung, wenn das Haus in die Jahre kommt. Dabei wird der Beratungsbedarf bei der Immobilienfinanzierung größer. Sich erste Informationen über das Internet einzuholen ist gut und richtig. Anschließend wird man aber einen persönlichen Termin bei Fachleuten machen müssen. Die Bausparkassen haben da eine Sachkenntnis weit über die Kreditvergabe hinaus. Sie sind nun mal Spezialisten in Sachen Bauen und Wohnen.

Zudem bedingen öffentliche Förderungen fast immer die Nachfrage nach zusätzlichen Krediten. Und diese müssen bedient werden. Bausparkassen finanzieren im Gegensatz zu vielen Banken gerne auch kleinere Summen. Das funktioniert in der Regel schnell und unkompliziert, ohne Grundbucheintrag oder zusätzliche Zinsaufschläge. Und: Bausparkassen finanzieren immer auch bei den größeren Investitionen im zweiten Rang im Grundbuch, das wird gerne vergessen. Übrigens werden bereits heute rund zwei Drittel des Kreditvolumens der Bausparkassen für Modernisierungen eingesetzt.

### Revival des Bausparens

Von vielen Seiten wurde das Bausparen bereits totgesagt. Jetzt, wo die Zinsen langsam steigen und es vermutlich auch weiter tun werden, tritt langfristige Zinssicherheit in der Finanzierung wieder stärker in den Vordergrund. Und genau das bietet Bausparen. Es ist das klassische Instrument, mit dem sich vor allem diejenigen, die erst mittel- oder langfristig eine Immobilie erwerben oder bauen wollen, das heutige Zinsniveau sichern und sich diesen außergewöhnlichen Vorteil langfristig konservieren können. Um in den Genuss des günstigen Darlehens zu kommen, müssen sie zunächst einen Teil der Bausparsumme ansparen. Eigenkapital, heutzutage wichtiger denn je.

Wer jetzt einen Bausparvertrag mit den aktuell günstigen Darlehenszinsen abschließt, der hat sie sicher – egal was die Zinsen am Markt treiben. Viele unserer Kunden haben klein angefangen. Ab 16 Jahren gibt es die staatliche Wohnungsbauprämie, spätes-

tens ab da lohnt sich ein Bausparvertrag. Wer frühzeitig gelernt hat, regelmäßig etwas beiseite zu legen und dafür auch noch mit einer Prämie belohnt wird, der behält es bei. Das ist wichtig, denn für ausreichend Eigenkapital, um eine erste kleine Wohnung zu kaufen, braucht es einen langen Atem.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Bedeutung der eigenen Immobilie als Altersvorsorge. Schließlich sind die eigenen vier Wände eine ebenso beliebte wie gute Möglichkeit, das verfügbare Einkommen im Alter durch Mietersparnis aufzubessern. Die Wohn-Riester-Förderung pusht dabei ganz erheblich.

Sich jetzt die Zinsen für die Darlehen von morgen festzuschreiben, bringt Sicherheit in die Finanzierung: Schon ein Zinsanstieg um zwei Prozentpunkte kann zehntausende Euro Unterschied ausmachen. Ein einfaches Beispiel dazu: Wer 300 000 Euro zu 1 Prozent Zins und einer monatlichen Rate von 1 250 Euro finanziert, dem bleibt nach zehn Jahren eine Restschuld von rund 174 000 Euro. Bei 3 Prozent Zinsen – so hoch waren die Hypothekenzinsen vor gut zehn Jahren – würde die Restschuld dagegen 230 000 Euro betragen – satte 56 000 Euro mehr. Diese müssten dann zusätzlich prolongiert werden.

Noch deutlicher wird es bei einer Zinsbindung über zwanzig Jahre, bei gleicher Finanzierungssumme und monatlicher Rate: Bei 1 Prozent Zinsen würde sich die Restschuld auf nur noch 35 000 Euro belaufen, bei 3 Prozent wären es 135 000 Euro. Sicher ein extremes Beispiel, es verdeutlicht allerdings, was steigende Zinsen über viele Jahre bewirken können. Und dabei sind 3 Prozent Darlehenszinsen bei Baufinanzierungen historisch gesehen nicht viel. Woran sich nur die Älteren erinnern – in den siebziger Jahren lagen die Zinsen auch schon bei 10 Prozent und mehr. Damit dürfte in den nächsten Jahren aber nun wirklich nicht zu rechnen sein.

Für Haushalte mit mittleren Einkommen, die eine Finanzierung bei einem deutlichen Zinsanstieg nicht mehr tragen könnten, kann eine langfristige Zinnsicherung von existenzieller Bedeutung sein. Bausparer haben das niedrige Zinsniveau für sich fixiert und sind vor eben diesen steigenden Zinsen geschützt. Das Zwecksparsystem Bausparen ist nun mal für die Sicherung eines günstigen Darlehenszinses ausgelegt. Die Einlagen unserer Kunden sind insoweit systembedingt sicher, zusätzlich zur der gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung.

Aktuell nutzen viele Bausparer die Möglichkeit einer Sofortfinanzierung. Bei dieser Kombination aus Bausparvertrag und Vorfinanzierungskredit sind die Zinsen von der ersten bis zu letzten Rate festgeschrieben. Und das bei möglichen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren. Das bieten in dieser Konstellation nur Bausparkassen an. Unterschiede gegenüber einem Volltilgendarlehen: Die Kunden sind flexibler, beispielsweise bei Sondertilgungsmöglichkeiten auf das Bauspardarlehen. Darüber hinaus, und das ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal, können sie unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Förderungen erhalten. Dazu zählen die Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen mit Arbeitnehmer-sparzulage und Wohn-Riester. Das sind Vorteile, die in dieser Form nur das Bausparen bietet.

### Wohneigentum macht glücklich

Eine aktuelle Auswertung der Studie „Wohneigentum und Glück“ von Professor Frank Brettschneider von der Universität Hohenheim bestätigt, dass Menschen, die in einer eigenen Immobilie wohnen – ob Haus oder Wohnung spielt keine Rolle – die glücklicheren sind. Sie sind zufriedener, in ihrem Umfeld fester verwurzelt, besser vernetzt und sozial engagierter. Und dazu, das sagt die Statistik, im Alter deutlich vermöglicher als Mieter.

Jetzt muss man aber auch noch das CO<sub>2</sub>-neutrale und klimafreundliche Wohnen angehen. Ein harter und herausfordernder Brocken, der in verhältnismäßig kurzer Zeit zu bewältigen ist. Die Bausparkassen wollen alles dafür tun, damit dies gelingen kann. Und die Menschen wollen das auch.

#### Über die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

Die ARGE gibt es bereits seit 1993. Zu ihr gehören neben der LBS Südwest und der Wüstenrot Bausparkasse auch die Bausparkasse Schwäbisch Hall und die Deutsche Bausparkasse Badenia. Die vier Bausparkassen aus dem Südwesten haben es sich zur Aufgabe gemacht, durch verschiedene Initiativen innovative aber auch realistische Wege für zeitgemäßes Wohneigentum aufzuzeigen. Denn gerade in Baden-Württemberg, dem Land der Häuslebauer, ist die Nachfrage nach einer eigenen Immobilie fast überall deutlich höher als das Angebot.