

Bausparen und Wohnungsbaupolitik

„Der Wohnungsbaupolitik wird erheblicher Schaden zugefügt“

Redaktionsgespräch mit Andreas J. Zehnder

Die Abschaffung der Wohnungsbauprämie sieht der Autor äußerst kritisch. Nicht, weil damit die eigene Branche gefährdet würde, sondern weil vielmehr zu befürchten sei, dass die ohnehin sehr niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland weiter belastet werde. Bausparen käme auch ohne die staatliche Förderung aus, allerdings würde dann ein typischer Sparanreiz gerade für junge Leute und kleine und mittlere Einkommenschichten verloren gehen. In Sachen Immobilien und Altersvorsorge plädiert der Verband der privaten Bausparkassen unverändert für eine einfachere Lösung als den „Wohn-Riester“. (Red.)

I&F Sie sind seit Juli Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Privaten Bausparkassen und damit Präsident und Hauptgeschäftsführer in einem. Warum war die neue Struktur an der Verbandsspitze notwendig?

Die privaten Bausparkassen sind der Ansicht, dass es zweckmäßig ist, die Funktionen des Präsidenten und des Hauptgeschäftsführers zu vereinen, um die Verbandsspitze noch schlanker zu machen. Der Hintergrund ist auch, dass die strukturellen Veränderungen in unseren Mitgliedsinstituten und den Mutterkonzernen die Vorstände der Bausparkassen zunehmend in Anspruch nehmen.

I&F Haben auch Interessenkonflikte bei der Entscheidung eine Rolle gespielt, weil ein Verbandspräsident möglicherweise nicht immer im Sinne aller, sondern natürlich stets auch das Wohl seines Unternehmens im Blick haben muss?

Alle Präsidenten des Verbandes, die ich persönlich erlebte, haben stets sehr genau unterschieden, ob sie für alle privaten Bausparkassen oder nur für ihr Unternehmen gesprochen haben. Auch kann ich mich an keine diesbezügliche Diskussion im Verband erinnern. Ein möglicher Interessenkonflikt hatte daher bei der Entscheidung keine Bedeutung.

I&F Was muss der Vorstandsvorsitzende eines Bausparkassenverbandes mitbringen?

Er muss über breite Kontakte in der Politik und selbstverständlich

zu den Mitgliedsinstituten verfügen. Zudem sollte er die Fähigkeit haben, bestimmte Vorgänge emotionslos bewerten zu können. Dies ist vor allem deshalb notwendig, um die Mitglieder richtig beraten zu können, wie auf politische Vorhaben oder Entscheidungen reagiert werden soll.

I&F Wovon braucht es mehr: von der Politik oder vom Fach?

Von meinem beruflichen Werdegang her gesehen stand das Fach im Vordergrund. Dann erst kam die Politik. Die Interessenvertretung hat sich jedoch seit dem Umzug von Bonn nach Berlin erheblich verändert – es ist schwieriger geworden, der eigenen Branche Gehör zu verschaf-

fen. In Bonn waren beispielsweise längst nicht alle Wirtschaftsverbände vertreten. Heute hat jeder Verband und jedes größere Unternehmen wenigstens ein Hauptstadtbüro. Und alle versuchen, die Parlamentarier, Minister, Staatssekretäre und Beamten mit diversen Veranstaltungen, in denen immer komplexer werdende Themen transportiert werden müssen, innerhalb der gut 20 parlamentarischen Wochen pro Jahr zu beglücken.

I&F Wie reagieren Sie auf dieses schwierige Umfeld?

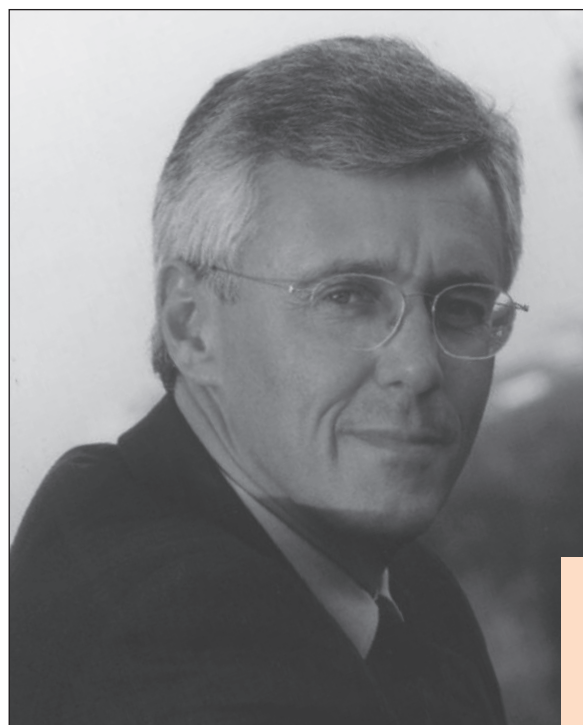
Wir beschränken uns auf ganz wenige Veranstaltungen im Jahr, wobei unser Martinsgans- oder Eisbeinessen schon zu Bonner Zeiten zur Institution geworden ist.

I&F Wie arbeiten Sie mit der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen zusammen?

Mit der Bundesgeschäftsstelle stimmen wir uns in Bausparthemen regelmäßig ab, aber gemeinsame Veranstaltungen gibt es nicht, denn die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen sind auf Instituts-ebene und in der Gruppe etwas anders organisiert als wir.

I&F Gab es außer Ihrer Funktion noch weitere Änderungen in der Verbandsstruktur?

Der Vorstand ist um ein Mitglied von fünf auf sechs erweitert worden. Zudem wurden Korrekturen in der Ausschuss-



„Es ist schwieriger geworden, der eigenen Branche Gehör zu verschaffen.“

Andreas J. Zehnder ist Vorsitzender des Vorstands des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin

struktur vorgenommen, um die schon skizzierten Ziele zu erreichen.

I&F Bundesfinanzminister Steinbrück stellte bei der Ankündigung von Wohn-Riester die Wohnungsbauprämie in Frage. Waren Sie überrascht?

Wir hatten nicht mit einem solchen Vorschlag gerechnet, weil es im Koaliti-

mie brauchen. Die letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass die Prämie ein enormer Anreiz zur Eigenkapitalbildung in den mittleren und unteren Einkommensgruppen ist. Dieser Zusammenhang mag zwar in dem einen oder anderen Zirkel der gerade dabei ist, für sich das „Private Banking“ neu zu entdecken, belächelt werden. An dem Gegenkonzept, 100- bis 120-prozentige Fremdfinanzierungen zur Verfügung gestellt zu bekommen, dürf-

tragt wird sie allerdings von wesentlich mehr.

I&F Wenn genau diese 50 Prozent der Bausparabschlüsse wegfallen, sind dann nicht die Bausparkassen sehr wohl auf die Förderung angewiesen?

Ihre Vermutung, dass dieser Teil der Kunden wegfallen würde, ist nicht richtig. Fraglich könnte allenfalls sein, ob die Jugendlichen – wie heute nach dem Wohnungsbauprämien gesetz möglich – schon mit dem 16. Lebensjahr ihren Sparprozess beginnen, dies auch ohne Prämie tun würden. Dadurch könnte die Eigenkapitalbildung beeinträchtigt werden. Dies kann volkswirtschaftlich und sozialpolitisch nicht gewollt sein. Die wesentlichen Argumente für das Bausparen sind jedoch immer die Zinsen und ihre feste Vereinbarung über die gesamte Laufzeit hinweg gewesen. Durch die Niedrigzinstarife wird dieses Argument wieder an Bedeutung gewinnen.

I&F Wäre Ihnen bange um das Bausparen, wenn die Prämie wegfiel?

Das Bausparen ist als Produkt gut genug, um auch ohne Prämie zu bestehen. Aber das ist auch nicht die Frage. Die Frage ist vielmehr: Was will die Bundesrepublik in der Wohnungsbaupolitik erreichen? Und wer definiert in unserem Lande eigentlich die Wohnungsbaupolitik? Wohnungsbaupolitik sollte unserem Verständnis nach das Ziel haben, möglichst viele Leute in die eigenen vier Wände zu bekommen, weil dies die beliebteste und vor allem akzeptierteste Form der privaten Alterssicherung ist.

Der Wohnungsbaupolitik wird aber erheblicher Schaden zugefügt, wenn ein so

„Das Bausparen ist als Produkt gut genug, um auch ohne Prämie zu bestehen.“

onsvertrag keine entsprechende Vereinbarung der Parteien gibt. Darauf meinen wir uns – wie auch alle Bürger – verlassen zu können. Bisher sieht alles nach einem Alleingang des Ministers aus, der dafür aber weder Rückendeckung in der Koalition noch in der eigenen Fraktion hat.

Dies ist auch leicht nachvollziehbar, da die Wohnungsbauprämie nur die so genannten „kleinen Leute“ bekommen, deren zu versteuerndes Einkommen 25 000/50 000 Euro (Ledige/Verheiratete) nicht übersteigt. Und die Partei des Finanzministers gab bisher immer vor, sich um diesen Teil der Bevölkerung besonders kümmern zu wollen. Auch insoweit war der Vorgang überraschend. Außerdem sollen die vorliegenden Modelle zur diskriminierungsfreien Integration des Wohneigentums in die private Altersvorsorge, zu denen auch „Wohn-Riester“ gehört, die Kompensation für den Wegfall der Eigenheimzulage sein und nicht mehr und nicht weniger.

I&F 2005 waren die Bausparkassen sehr erfolgreich. Für viele war es sogar das zweitbeste Jahr ihrer Geschichte – nach dem Ausnahmejahr 2003. Auch 2006 scheint gut zu laufen. Brauchen die Bausparkassen eigentlich die staatliche Förderung?

Das Geschäftsjahr 2006 wird von dem Klima in den letzten Monaten des Jahres abhängen. Der Umstand, dass die Bevölkerung auch im Bereich des Wohnungsbaus noch nicht weiß, mit welchen neuen Rahmenbedingungen sie am 1. Januar aufwacht, könnte eine große Zurückhaltung auch beim Abschluss von Bausparverträgen zur Folge haben.

Daneben geht es aber nicht darum, ob die Bausparkassen die Wohnungsbauprä-

ten die meisten der über 25 Millionen Bausparer schon aufgrund der jüngsten Entwicklungen in den USA und Großbritannien kein Interesse haben. Daneben wirken die in die Öffentlichkeit gedruckten Erfahrungen über die Behandlung von so genannten „Non-performing Loans“ eher abschreckend. Aber hier liegt auch eine Chance für die Bausparkassen, die schon bisher bei Zahlungsschwierigkeiten versuchen, mit ihren Kunden individuelle Lösungswege zu finden.

Bausparer sind eine ganz spezielle Schicht der unteren und mittleren Einkommensgruppen. Und diese müssen an das Sparen herangeführt werden. Dabei braucht es die staatliche Förderung als Anreiz. Mit der Wohnungsbauprämie hat der Staat ein Förderinstrument, das wenig kostet – nämlich nur 45 Euro pro Person – und gleichzeitig eine hohe Effizienz hat.

Denn es müssen erst 512 Euro gespart werden, bevor der Kunde die 45 Euro staatlichen Zuschuss bekommt. Bei der Riester-Rente erhält eine vierköpfige

„Es braucht die Förderung, um untere und mittlere Einkommensgruppen an das Sparen heranzuführen.“

Familie derzeit rund 500 Euro und ab 2008 wahrscheinlich sogar über 900 Euro vom Staat, damit 2 000 Euro (einschließlich der Förderung) angespart werden.

I&F Wie hoch ist der Anteil der Bausparer, die diese Förderung tatsächlich bekommen?

Knapp 50 Prozent der Kunden bekommen die Wohnungsbauprämie, bean-

bewährtes Instrument wie die Wohnungsbauprämie abgeschafft wird. Wir haben ohnehin schon die geringste Wohneigentumsquote in Europa – mit Ausnahme der Schweiz. Der Wegfall der Prämie hätte eine Signalwirkung, die längst nicht nur das Bausparen betreffen würde. Denn sie stellt das Solidargefüge in Frage, weil nur die Menschen die Prämie bekommen, deren Jahreseinkommen unter 25 000 Euro liegt. Und diese unte-

ren Einkommensgruppen brauchen die Förderung.

I&F Wer definiert derzeit Wohnungsbaupolitik?

Ich weiß es nicht. Aufgrund des Wegfalles eines eigenen Bauministeriums ist sie in den Hintergrund geraten.

I&F Stichwort Wohn-Riester. Ihr Modell scheint im vorliegenden Referentenentwurf nicht berücksichtigt zu sein. Wie ist derzeit der Stand der Diskussion?

Ein Referentenentwurf ist noch nichts Besonderes, denn Entwürfe gibt es

unserem Verständnis dazu möglichst nur ein Blatt Papier benötigen, auf dem alles abgebildet werden kann – am besten in Tabellenform, wo sich jeder wiederfindet und klar sieht, was das für ihn bedeutet. Bei der Eigenheimzulage ist uns das damals sehr gut gelungen. Es ist Aufgabe der Politik, komplexe Modelle so herunterzubrechen, so klar und einfach zu strukturieren, dass sie der Bürger auf Anhieb versteht – ohne Jurist oder Steuerfachmann zu sein.

In der Koalitionsvereinbarung ist Bürokratieabbau ein erklärtes Ziel dieser Bundesregierung. Dazu bedarf es vor allem der Vereinfachung. Doch hierbei steht uns der enorme Hang zur Einzelfallge-

Jahre vor. Auch 15 Jahre sind denkbar. Es soll nur ein Instrument sein, um die Finanzierungsspitzen direkt nach dem Wohnungserwerb etwas erträglicher zu machen. Wenn der Kunde das Haus abbezahlt hat, kann wieder ein anderes Riester-Produkt bespart werden, um die Geldrente im Alter zu sichern.

I&F Wenn ihr Modell so einfach und einleuchtend ist, warum konnten Sie dann die Politik bisher nicht davon überzeugen?

Die CDU hat ein eigenes Konzept vorgelegt, das dem unseren ziemlich ähnlich ist. Die SPD konnten wir bisher noch nicht überzeugen, weil diese streng an der Riester-Systematik und damit auch an der nachgelagerten Besteuerung festhält.

I&F Als seinerzeit über die Abschaffung der Eigenheimzulage diskutiert wurde, profitierten die Bausparkassen von einer Sonderkonjunktur. Hatte die Branche eigentlich auch Nachteile – durch die Debatte und letztlich die komplette Streichung?

Sonderkonjunktoren gehören heute schon fast zum Geschäftsjahr. Die nächste erwarten wir kurz vor Jahresende 2006, als Vorzieheffekt aus der Erhöhung der Mehrwertsteuer. Von der Streichung der Eigenheimzulage haben vor allem die Wohnungsbaukonjunktur und die Bauwirtschaft profitiert. Die Auswirkungen der Streichung für die Zukunft lassen sich bisher noch nicht abschätzen, da die Sonderkonjunktur die „normale“ Entwicklung überlagert. Aber sicherlich werden viele Schwellenhaushalte ohne Eigenheimzulage nicht mehr bauen (oder kaufen) können.

I&F Wie wird sich das Bausparen bis Jahresende aus Ihrer Sicht noch entwickeln?

Prognosen sind heute immer schwieriger zu geben. Für dieses Jahr haben wir eine besondere Situation. Erstens ist die Eigenheimzulage Ende letzten Jahres gestrichen worden, zweitens weiß noch niemand, wie das Wohneigentum in die geförderte Altersvorsorge integriert wird. Beides wirkt nachfragedämpfend für Baufinanzierungen. Dem stehen nachfrage-treibend – drittens – die steigenden Zinsen und – viertens – die Erhöhung der Mehrwertsteuer gegenüber.

Allerdings kommen noch hinzu: fünftens die Unsicherheit der Arbeitsplätze und als sechstes fehlt eine erkennbare Woh-

„Komplexe Modelle sind klar und einfach zu strukturieren, damit der Bürger sie auf Anhieb versteht.“

immer viele, bevor ein Gesetz auf den Weg gebracht und verabschiedet wird. Festsustellen ist aber, dass der Vorschlag aus dem Finanzministerium den Vorstellungen der CDU diametral entgegensteht. Minister Steinbrück will sehr rigide an der im Riester-Konzept enthaltenen nachgelagerten Besteuerung festhalten.

Wir haben von Anfang an gesagt, dass dies für uns nicht in Frage kommt, weil es dem Eigenheimbesitzer schlichtweg nicht vermittelbar ist. Wie soll ihm erklärt werden, dass er auf einen fiktiven Wohnwert eine Steuer entrichten muss? Daran sieht man auch, wie abgehoben von der Realität Politik mitunter sein kann.

I&F Wohn-Riester lehnt sich stark an das Kanape-Modell der Wohnungswirtschaft an. Sind deren Verbände nur einflussreicher, mächtiger? Können sich die Bausparkassen doch nicht ausreichend Gehör verschaffen?

Ich möchte die Existenzberechtigung wohnungswirtschaftlicher und bauwirtschaftlicher Verbände, wie auch immer sie heißen mögen, keineswegs in Abrede stellen, aber bei Finanzierungsfragen stehen diese nun wirklich nicht an vorderster Front; sie kommen hier nur selten in Verlegenheit, die gesetzlichen Vorgaben in der Praxis umsetzen zu müssen.

Wenn dem Kunden heute ein Produkt erklärt werden soll, dann sollte man nach

rechtigkeit entgegen. Sobald eine gesetzliche Regelung getroffen ist, meldet sich sofort jemand und reklamiert, dass besondere Konstellationen im Gesetz nicht berücksichtigt sind. Und die Presse greift solche Fälle mit Vorliebe auf und übt Druck auf die Politik aus. Aber die Berücksichtigung aller möglichen Einzelfälle produziert eine ungeheure Verwaltung.

I&F Stimmt die Meinung der Kritiker, dass das Sofa-Modell vor allem für die Bausparkassen vorteilhaft wäre?

Das ist absoluter Unsinn. Wenn wir ein Modell vorlegen, das uns in besonderer Weise bevorzugt, käme dieses nie in die Politik. Das Sofa-Modell ist nicht auf Bausparverträge festgelegt, sondern kann für jede Form von Wohnungsbau-darlehen genutzt werden. Und das Modell sieht zudem vor, dass der Kunde sein Riester-Vermögen zunächst in einer anderen Anlageform ansparen kann, denn am Beginn der beruflichen Laufbahn hegen die meisten doch gar keinen konkreten Wunsch nach einem Eigenheim.

Aber ab dem Alter von etwa 35 Jahren könnte es sinnvoll sein, das Riester-Sparen in Fonds oder Versicherungen vorübergehend zu beenden und ab diesem Zeitpunkt das Geld für den Eigenheim-erwerb zu nutzen – mit 20 oder 25 Prozent weniger Riester-Förderung. Um aber am Ende trotzdem noch eine Geldrente aus Riester-Produkten zu erhalten, schlagen wir eine Begrenzung von Sofa auf 20

nungspolitik in Deutschland. Angesichts dieser Gemengelage bin ich entsetzt, was Teile der Politik glauben, dem Bürger zumuten zu können.

I&F Haben die Bausparkassen in der Vergangenheit nicht auch von den Sonderkonjunkturen profitiert?

Die Effekte waren allenfalls kurzfristig. Langfristig schaden Sonderkonjunkturen nur dem Produkt und dem Markt. Denn zwar schnell die Nachfrage plötzlich hoch, aber sie fällt danach auch sehr stark ab. Der Absatz nimmt mit der Zeit zwar wieder zu, doch erreicht er nicht mehr das Niveau, das er vor der Sonderkonjunktur hatte. Deshalb sind uns stabile, verlässliche Rahmenbedingungen lieber.

I&F Wann wird die Inanspruchnahme der Darlehen wieder steigen?

Erste Ansätze dafür sind schon erkennbar. Sie werden sich deutlich verstärken, wenn die erste große Welle der Niedrigzinstarife zur Zuteilung gelangt. Dann wird das Bauspardarlehen schon wieder auf den ersten Blick konkurrenzlos günstig sein. Daneben brauchen die Menschen wieder Boden unter den Füßen und müssen sich auf die politischen Rahmenbedingungen längerfristig verlassen können.

I&F Bleibt das Bausparkassengesetz erhalten?

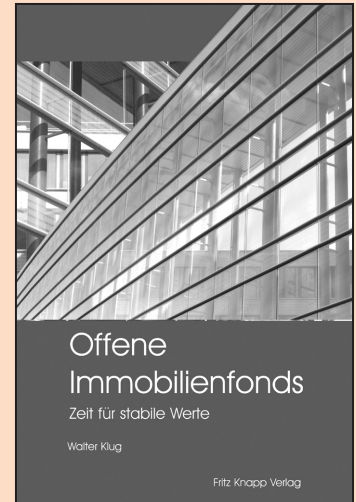
Ja, das Gesetz hat sich bewährt. Das Konzept des Bausparkassengesetzes wurde ausgiebig von 1969 bis 1972 diskutiert. Bis dahin war Bausparen noch im VWG geregelt, weil man bis dahin meinte, Bausparen ist eine Zinsversicherung und deshalb unterliegen die Bausparkassen dem Versicherungsgesetz. Damals stand im Mittelpunkt der Diskussion, ob für das Bausparen ein Produkt- oder ein Institutsgesetz notwendig ist. Und man kam schließlich überein, dass es ein Institutsgesetz sein müsse.

Denn erstens ist Bausparen eine Ausnahme vom Zweckparverbod des § 9 KWG und zweitens ist es wegen der langen Vertragsdauer aus Sicht des Verbraucherschutzes zweckmäßig, eine Abgrenzung in Form eigener Institute vorzunehmen. Und keiner der damaligen Beweggründe hat heute an Bedeutung verloren. Gleichwohl wird es in der Bausparbranche notwendig sein, auch weiterhin für zeitgemäße Rahmenbedingungen einzutreten. ■

Boomprodukt der Investmentbranche

Offene Immobilienfonds

Von Walter Klug.
2004. 208 Seiten, broschiert,
24,- €. ISBN 3-8314-0768-1.



Deutschland steht – wie alle anderen europäischen Länder – angesichts der demografischen Veränderungen vor der Aufgabe, die private Altersvorsorge zu stärken, da die gesetzliche Rentenversicherung allein den Menschen keine ausreichende Alterssicherung mehr bieten kann. Immobilien haben sich über Jahrzehnte für die Altersvorsorge bewährt, und der Offene Immobilienfonds stellt die moderne, weil professionell gemanagte, risikodiversifizierte, fungible und überwachte Form der Immobilienanlage dar.

Die Bedeutung der indirekten Immobilienanlage, namentlich der Offenen Immobilienfonds, hat angesichts weltweiter Schwierigkeiten in den direkten Kapitalanlagemärkten im letzten Jahrzehnt erheblich zugenommen. Gleichzeitig sind grenzüberschreitende Immobilieninvestments, insbesondere seit dem Wegfall von Devisenkursrisiken in der europäischen Wirtschafts- und Währungsunion, stark angestiegen. Kaum eine andere Anlageform hat diese Trends so früh erkannt und begleitet wie die Offenen Immobilienfonds.

„Das Buch von Walter Klug kommt zum richtigen Zeitpunkt. Es beleuchtet alle Aspekte der Immobilienfonds: das rechtliche Umfeld, die Anlagemöglichkeiten und den Vertrieb. Darüber hinaus beschreibt der Autor auch das wirtschaftliche Umfeld, in dem sich die Offenen Immobilienfonds bewegen und arbeitet die Unterschiede zu anderen Immobilienanlageformen – wie geschlossene Fonds und Immobilienaktien – aus Anlegersicht heraus.“

*Axel-Günter Benkner, Sprecher des Vorstands,
BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.*

Der Autor:

Walter Klug, langjähriger Geschäftsführer der DB Real Estate Investment GmbH, ist ein ausgewiesener Kenner seiner Branche.

Fritz Knapp Verlag | Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt am Main

Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00

E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de