

## Bausparen 2010

# Modernisierungen finanzieren – eine Wachstumschance

Franz Wirnhier

**Weil kaum noch Wohnungen gebaut werden, sind Bestandsimmobilien gesucht. Diese müssen jedoch meist in erheblichem Umfang modernisiert werden – nicht zuletzt, um den Verordnungen zur Energieeffizienz oder den Anforderungen an ein altersgerechtes Wohnen zu entsprechen. Aus Sicht des Autors bietet dieser Marktwechsel für Bausparkassen die Möglichkeit, ihre Kernkompetenzen in der Beratung und Finanzierung auszuspielen. Da der Gesetzgeber die Grenze für Darlehen ohne dingliche Besicherung 2009 deutlich an hob, sollte es den Bausparkassen gelingen, diese Chance für mehr Neugeschäft zu nutzen. (Red.)**

Wegbereiter und Wegbegleiter zu sein beim Erwerb und Erhalt von Wohneigentum – das ist die Mission einer Bausparkasse. In dieser Marktausrichtung verschieben sich seit einigen Jahren die Gewichte. Die Besitzer selbst genutzter Wohnimmobilien werden als Zielgruppe immer bedeutender. Denn die Struktur des Wohnungsbaus hat sich dramatisch verändert. Laut einer Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW machte der Neubau im Jahr 2000 noch 42 Prozent der Investitionen aus. 2008 waren es nur mehr 22 Prozent. Damit entfallen über drei Viertel aller Wohnungsbauleistungen auf bestehende Gebäude.

## Hoher Investitionsbedarf

Noch krasser ist die Relation bei der Vermittlung von Wohnobjekten. 90 Prozent der Erwerbsvorgänge, die von den Sparkassen und Außendienstmitarbeitern der LBS vermittelt werden, betreffen gebrauchte Immobilien. Sie werden im Zusammenhang mit dieser Transaktion oft umfassend modernisiert. Vor allem zwei Faktoren verstärken diesen Trend: der ungenügende energetische Zustand und das fehlende Angebot altersgerechter Wohnungen in großen Teilen des Immobilienbestands.

Der Energieverbrauch kann vielfach nicht mehr mit modernen Standards mithalten. Rund zwei Drittel der Eigenheime sind älter als 30 Jahre. In Bayern zum Beispiel sind das über zwei Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser. Für diese Objekte empfehlen Experten eine umfassende energetische Optimierung. Erforderlich sind demnach in der Regel

die Erneuerung von Heizungsanlagen und Fenstern sowie die zeitgemäße Dämmung von Außenwänden, Dächern und Kellerdecken. Durchschnittlich 50 000 Euro werden für eine solche ganzheitliche Vorgehensweise veranschlagt. Das würde allein in Bayern ein Investitionspotenzial von etwa 100 Milliarden Euro ausmachen.

Beträchtliche Summen kostet es auch, im vorhandenen Wohnungsangebot eine ausreichende Zahl altersgerecht gestalteter Einheiten anbieten zu können. Das geht aus einem Bericht zum Wohnen im Alter hervor, den der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung kürzlich vorgelegt hat. Er kommt zu dem Ergebnis, dass es derzeit in Deutschland etwa 2,5 Millionen Wohnungen gibt, die nicht an die Bedürfnisse ihrer älteren Bewohner mit eingeschränkter Mobilität angepasst sind. Hier müssten Barrieren beseitigt und die Zugänglichkeit verbessert werden. Fast 40 Milliarden Euro wären dafür in Deutschland aufzuwenden, schätzen die Verfasser des Berichts.

## Neuer Besitzer – besseres Haus

Der demografische Wandel wird dafür sorgen, dass dieser Bedarf weiter wächst. Wenn in der Gesellschaft immer mehr ältere Menschen leben, wird sich der

Wohnungsmarkt anpassen müssen. Viele Immobilienbesitzer haben dafür bereits Vorsorge getroffen. Etwa 30 Prozent der über 60-jährigen Wohneigentümer besitzen Bausparverträge und bilden so Eigenkapital. Eine kompetente Beratung und gezielte staatliche Anreize könnten hier ein beachtliches Finanzierungsvolumen mobilisieren.

Der Investitionsbedarf ist also immens. Und es sieht so aus, als ob die Bereitschaft der Immobilienbesitzer wächst, konkrete Schritte zu unternehmen. Darauf lassen die Entwicklung und die Struktur des Kreditgeschäfts der LBS Bayern schließen. Über 60 Prozent der finanzierten Maßnahmen waren Modernisierungen und Renovierungen.

Die Finanzierungssumme legte um 71,8 Prozent auf 716,7 Millionen Euro zu. Die durchschnittliche Kredithöhe stieg um über 40 Prozent auf 30 200 Euro. Die Modernisierungsvorhaben wurden also deutlich umfangreicher – ein Indiz für die wachsende Bereitschaft, im größeren Stil ganzheitliche, energiesparende und altersgerechte Verbesserungen im Wohnungsbestand vorzunehmen.

Insbesondere die Erwerber von gebrauchtem Wohneigentum investieren erhebliche Beträge in die Modernisierung und energetische Sanierung und sichern damit die Immobilienbestände in Städten und Gemeinden. Nach der aktuellen Wohneigentumsstudie von Infratest haben drei von vier Käufern eigener vier Wände in den Jahren 2004 bis 2007 die Transaktion zugleich für die Verbesserung der Gebäudesubstanz genutzt. Sie gaben dafür im Schnitt rund 32 000 Euro aus.

Der Anteil der aufwendigeren Maßnahmen (mit einem Volumen von über 50 000 Euro) hat sich innerhalb nur weniger Jahre mehr als verdoppelt, von acht auf 18 Prozent. Gebrauchtimmobilienkäufer sparen sich ein Drittel des Kaufpreises, den vergleichbare Neubauobjekte kosten würden. Sie nutzen diese Spielräume offenbar verstärkt zur Aufbesserung des frisch erstandenen Eigentums.

Dabei reicht das Spektrum der – in vielen Fällen miteinander kombinierten – Maßnahmen von der Modernisierung (das heißt der Wohnwertverbesserung und Energieeinsparung) mit 60 Prozent über Instandsetzungsmaßnahmen (49 Prozent) bis zu Ausbauten und Erweiterungen (20 Prozent) beziehungsweise Grundrissänderungen (elf Pro-

### Der Autor

**Dr. Franz Wirnhier** ist Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Bayerischen Landesbausparkasse, München.

zent). Immerhin 25 Prozent aller Gebrauchterwerber haben im Zusammenhang mit dem Kauf gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz ihrer eigenen vier Wände getroffen. Die beliebtesten Maßnahmen zur Energieeinsparung sind: Wärmedämmung (69 Prozent), neue Heizungsanlage (59 Prozent), Wärmeschutzverglasung (36 Prozent), Wasser sparende Maßnahmen (16 Prozent) und Solaranlagen (15 Prozent). 22 Prozent aller Gebrauchtäufer planen, in den nächsten zwei bis drei Jahren energiesparende Maßnahmen durchzuführen.

### Impulse vom Staat

Starke Impulse kamen in den vergangenen Jahren vom Staat. Insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) hat nachhaltig gewirkt und einen Fotovoltaik-Boom ausgelöst. Die Einspeisevergütung für Solarstromanlagen war so attraktiv, dass viele Hausbesitzer ihre Dächer mit dieser Technik bestückten. Nach dem Motto „Zins und Tilgung bezahlt die Sonne“ konnten sie ihre Projekte äußerst günstig finanzieren.

Aber auch die immer strengeren staatlichen Auflagen lösen in wachsendem Umfang energiesparende Aktivitäten aus. Mit der Einführung der verschiedenen Wärmeschutzverordnungen und den späteren Energieeinsparverordnungen (EnEV) hat sich der Energiekennwert einer Immobilie deutlich nach unten entwickelt. Die Anforderungen an den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser wurden laufend verschärft.

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden ist für den Gesetzgeber ein zentraler

### Gesamtbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Bayern nach Alter in Prozent



Ansatzpunkt, um die ehrgeizigen Ziele der Klimaschutzpolitik zu erreichen. Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (bafa) und die KfW bietet er Modernisierern Zuschüsse und Zinsvergünstigungen an. Je besser die energetische Optimierung eines Gebäudes ausfällt, umso höher sind die Fördervorteile.

Noch wirkungsvoller als diese Instrumente wären steuerliche Anreize, zum Beispiel Steuerermäßigungen beziehungsweise Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilienbesitzer, wenn sie mit der Modernisierung ihrer Gebäude bestimmte Vorgaben zur Energieeinsparung erreichen. Das würde nicht nur dem Klimaschutz dienen, sondern auch die Konjunktur und den Arbeitsmarkt fördern. Ein derartiger großer Wurf ist allerdings aufgrund der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte im Moment nicht absehbar.

Dennoch: Die Modernisierung von Wohngebäuden ist ein Wachstumsmarkt. Die Investitionspotenziale sind groß.

Sie werden in den kommenden Jahren zunehmend erschlossen werden, weil immer mehr Wohneigentümer bereit sind, für eine bessere Energiebilanz und niedrigere Energiekosten Geld in die Hand zu nehmen.

Eine große Chance für die Bausparkassen. Denn der Bausparver-

trag ist der ideale Problemlöser für Modernisierer, sowohl zur Vorsorge als auch zur Umsetzung akuter Vorhaben. Der Kernnutzen des Bausparens – die risikofreie Eigenkapitalbildung und die kapitalmarktunabhängige, fest kalkulierbare, zinsichere Finanzierung wohnwirtschaftlicher Maßnahmen – kommt beim Verwendungszweck Modernisierung besonders zum Tragen. Denn der vertikale Wettbewerb hat bei den hier gefragten – vergleichsweise niedrigen – Kreditsummen in der Regel keine interessanten Konditionen zu bieten. Der Bausparvertrag dagegen glänzt auch bei geringer Darlehenshöhe mit der gewohnten Sicherheit und Flexibilität. Er eröffnet außerdem den Zugang zur staatlichen Förderung durch Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage.

Auch mit den Angeboten von KfW und Bafa lässt er sich kombinieren. So kann man das Zinsrisiko bei KfW-Krediten ausschließen, wenn man sie nach Ablauf der Zinsbindung mit einem angesparten Bausparvertrag ablöst. Die Zuschüsse von KfW und Bafa kann man als Sondertilgung in die Rückzahlung von Bauspardarlehen einbauen.

Auch mit den Angeboten von KfW und Bafa lässt er sich kombinieren. So kann man das Zinsrisiko bei KfW-Krediten ausschließen, wenn man sie nach Ablauf der Zinsbindung mit einem angesparten Bausparvertrag ablöst. Die Zuschüsse von KfW und Bafa kann man als Sondertilgung in die Rückzahlung von Bauspardarlehen einbauen.

### Viel Rückenwind

Eine zusätzliche, wesentliche Erleichterung für die Finanzierung von Modernisierungen brachte 2009 die Novellierung der Bausparkassenverordnung. Kredite bis zu einer Höhe von 30 000 Euro – die typischen Modernisierungsdarlehen – können nun ohne dingliche Sicherung ausgereicht werden. Dadurch wird die Vergabe von Blanko-Darlehen nachhaltig vereinfacht. Die verkürzte Prozesskette erhöht die Zufriedenheit des Vertriebs und senkt die Kosten der Bausparkasse. Die Kunden kommen schneller, günstiger und unbürokratischer an ihre Kreditmittel. Es gibt also viel Rückenwind für das Geschäft mit Immobilienbesitzern. Dieser Kernmarkt der Bausparkassen wird sich dynamisch weiterentwickeln.

