

Schwerpunkt Bausparen und Bausparkassen

Das Bausparen in der gesellschaftlichen Verantwortung

Jeder muss wohnen, doch die Wohnansprüche verändern sich im Zuge des demografischen Wandels schneller als das Wohnungsangebot. Und der Markt funktioniert: In Objekten, die hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Ausstattung nachfragegerecht sind, steigen die Miet- und Kaufpreise kräftig, während sich in weniger attraktiven Lagen hohe Leerstände manifestieren. In der Folge unterbleiben oftmals die nötigen Investitionen und die betroffenen Quartiere verlieren weiter an Anziehungskraft. Mit Regulierung und Neubauförderung des Mietwohnbaus lässt sich dem nur bedingt entgegenwirken, meint der Autor. Für wirkungsvoller hält er staatliche Anreize für den Erwerb, die energetische Modernisierung und den altersgerechten Umbau von selbst genutztem Wohneigentum. Die hohe Effizienz der Bausparförderung gibt ihm Recht. (Red.)

Der Bausparvertrag ist nur scheinbar ein Finanzprodukt wie jedes andere auch. Natürlich, er dient – sofern er zum Erwerb von Wohneigentum führt – der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Dennoch ist das Bausparen mehr. Denn es ist mit einem sozialen Grundbedürfnis verbunden, dem Wohnen. Und wohnen müssen bekanntlich alle und zu allen Zeiten. Wie wir wohnen – zu welchen Kosten, in welcher Qualität und in welchem Umfeld – bestimmt in hohem Maße die soziale Zufriedenheit der Menschen.

Deshalb sind die wirtschaftlichen, politischen und sozialen Rahmenbedingungen für das Bausparen und die Bausparkassen von großer Bedeutung. Mit Blick auf die aktuelle Situation stellen wir fest, dass das Wohnen in Deutschland von entscheidenden Veränderungen geprägt ist. Äußerlich zeigt sich das im teilweise drastischen Anstieg von Mieten und Preisen, in der starken Nachfrage und dem begrenzten Angebot einerseits sowie in Leerstand, Verfall und Billigmieten andererseits.

Ursächlich dafür sind drei Entwicklungen: Erstens wirkt sich der sozio-demo-

grafische Wandel auf die Wohnungsmärkte immer stärker aus. Die Menschen werden erfreulicherweise immer älter, wegen des Geburtenrückgangs nimmt die Bevölkerungsanzahl dabei tendenziell ab. Weil es immer mehr Single-Haushalte gibt – sei es als Lebensform der Jungen oder als Konsequenz der Alterung – wächst die Anzahl der Haushalte in Deutschland. Noch ungefähr bis zum Jahr 2025 wird diese Zahl zunehmen, von heute gut 40 Millionen auf dann rund 41,5 Millionen. Gleichzeitig geht die Bevölkerungszahl – je nach Szenarium – um zwei bis drei Millionen zurück.

Drei große Herausforderungen

Zweitens geht der Strukturwandel mit veränderten Ansprüchen an das Wohnen einher, was wiederum das Nachfrageverhalten der Menschen beeinflusst. Gefragt ist mehr qualitativ hochwertiger Wohnraum. Deshalb bestehen heute Wohnungsknappheit und Wohnungsleerstand nebeneinander. Es gibt unterm Strich nicht zu wenige Wohnungen, sondern es gibt zu wenige Wohnungen, die der Nachfrage entsprechen. Dies betrifft die regionale Verteilung, die Lage, die Größe, die Ausstattung und den baulichen Zustand der Wohnungen. Es ist ein Wechsel von einer quantitativen zu einer qualitativen Nachfrage eingetreten.

Der dritte große Trend ist damit eng verbunden: Die Entwicklung der Städte und Regionen. Es gibt einen deutlichen Trend zum Wohnen in der Stadt. Die Städte sind attraktiver geworden. Die Versorgung mit wirtschaftlichen, sozialen, medizinischen und kulturellen Gütern und Dienstleistungen konzentriert sich immer stärker in den Städten. Durch die zuneh-

mend diversifizierte Wirtschaftsstruktur und den Rückzug der großen Industrien in den Ballungsgebieten werden immer mehr Klein- und Mittelstädte interessant. In manchen Städten ist ein „Schwarmverhalten“ festzustellen. Dort wächst der Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 35 Jahren überdurchschnittlich. In der Regel handelt es sich um Universitätsstädte. Aber auch innerhalb von Metropolen kommt es zu „Schwarmbewegungen“, bei denen vor allem junge Menschen innerhalb kurzer Zeit in besonders „angesagte“ Wohngebiete strömen. Solche Wanderungsbewegungen führen zu einem starken Wohnungsnachfragedruck.

Mehr Anreize durch die Politik notwendig

Die Wohnungsknappheit ist im Wesentlichen ein Problem der Wachstumsstädte und -regionen. Dort lebt eine im Schnitt junge, gut gebildete Bevölkerung, dort gibt es zukunftsfähige Arbeitsplätze, gute Entwicklungsperspektiven sowie eine hohe Lebensqualität. Auf der anderen Seite existieren Regionen mit einer überalterten Bevölkerung, die gekennzeichnet sind von der Abwanderung junger Menschen und wirtschaftlicher Perspektivlosigkeit. Diese Gegensätze sind nicht mehr allein auf Teile Ostdeutschlands beschränkt, sondern sie werden zunehmend zu einem bundesweiten Phänomen.

Überlagert werden diese Prozesse durch die Tatsache, dass in Deutschland in den vergangenen Jahren insgesamt zu wenige Wohnungen gebaut worden sind oder Wohnungen an den „falschen“ Standorten errichtet wurden. Im Ergebnis fehlen kleine Wohnungen für Singles und Studenten, große und preiswerte Wohnungen für Familien und Alleinerziehende mit Kindern sowie altersgerecht ausgestattete Wohnungen. Und es mangelt auch an Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote in Deutschland stagniert. Beim Wohneigentumserwerb konzentriert sich die Nachfrage überwiegend auf Bestandsobjekte.

Diese Entwicklung spiegelt sich in der Struktur der wohnungswirtschaftlichen

Der Autor

Dr. Matthias Metz

Vorsitzender des Vorstands, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall



Investitionen wider. Fast drei Viertel des Investitionsvolumens fließt 2014 in Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Beim Finanzierungsgeschäft der Bausparkassen ist es nicht anders, längst fließt das Gros der Mittel in den Bestandserwerb und die Modernisierung, die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau von Wohneigentum.

Verstärkte Anreize für mehr Neubau müssen geschaffen werden, um den Mangel an nachgefragten Wohnungen zu beseitigen. Wer Wohneigentum baut oder kauft, trifft in der Regel die richtige Standortentscheidung. Er erwirbt bedarfsgerechten, qualitativ hochwertigen Wohnraum beziehungsweise stellt ihn durch Modernisierung nachträglich her. Eigentum ist die bedarfsgerechteste, sozial treffsicherste und nachhaltigste Wohnform. Deshalb ist eine Förderung des Wohneigentums aus Sicht der Gesellschaft nur zu begrüßen. Das hilft auch dem Staat in mehrfacher Hinsicht. Die Mobilisierung von privatem Kapital durch eine vergleichsweise kleine Förderanregung erspart Aufwendungen für die Subventionierung des Wohnungsbaus und ermöglicht es dem Staat, sich mit dem Sozialwohnungsbau und Mietsubventionen auf Bedürftige zu konzentrieren. Im Alter entlasten die mietfrei wohnenden Eigentümer die Sozialsysteme.

Beitrag des Bausparens zum sozial gerechten Wohnen

Dem Bausparen kommt bei der Eigentumsbildung eine Schlüsselrolle zu. Seit 1949 wurden durch die Bausparkassen 16 Millionen Wohnungen finanziert und mehr als eine Billion Euro an Finanzierungsmitteln ausgezahlt. Allein Schwäbisch Hall teilte seit 1948 rund 300 Milliarden Euro Bausparmittel zu und finanzierte damit den Bau, den Kauf, die Modernisierung oder den Umbau von 8,4 Millionen Wohnungen mit. Die Bausparkassen bekennen sich zur gesellschaftlichen Dimension ihrer Tätigkeit, indem sie mit ihrem Geschäftsmodell für eine stetige, sichere und nachhaltige Finanzierung eines bedeutenden Teils des Wohnungsmarktes sorgen. Ihr konservatives, auf der Eigenkapitalbildung basierendes Geschäftsmodell stellt einen Stabilitätsanker im Finanzierungsmarkt dar und baut spekulativen, risikogeneigten Entwicklungen und Trends am Wohnungsmarkt vor.

Die Bausparkassen leisten unter den aktuellen Bedingungen einen wichtigen

Beitrag zur Bewältigung der demografischen und nachfragebedingten Herausforderungen.

Und Wohneigentum ist die Wohnform der Familie. Kinder werden durch das Wohnen im Eigentum geprägt und streben als Erwachsene meist selbst eigene vier Wände an. Die wachsende soziale Bedeutung des Wohneigentums zeigt sich unter anderem darin, dass die Wohneigentumsquote in der Gruppe der Haushalte mit 2 000 Euro Nettoeinkommen über 50 Prozent liegt. Auch bei den Rentnern im Alter zwischen 65 und 79 Jahren lebt die Hälfte in den eigenen vier Wänden.

Allerdings sind die sozio-demografischen Trends beim Wohnen auch für die Bausparkassen mit Herausforderungen verbunden. So haben die urban lebenden Singles das Wohneigentum als Wohnform in den Innenstädten noch nicht in dem Maße entdeckt, wie das wünschenswert wäre. Alleinerziehende wohnen seltener im Wohneigentum als Paare mit Kindern. Der Rückgang des Familienverbands und der Abschied vom Wohnen in mehreren Generationen wirken sich negativ auf die Wohneigentumsquote aus.

Ein weiteres Problem stellt die Tatsache dar, dass die Wohneigentumsquote mit steigendem Alter abnimmt. Unter den Menschen, die 80 Jahre und älter sind, leben nur noch 39 Prozent in den eigenen vier Wänden. Das hängt vor allem damit zusammen, dass zu wenige Wohnungen altersgerechten Anforderungen genügen. Von den 2,7 Millionen Menschen mit motorischen Bewegungseinschränkungen verfügen nur sieben Prozent über geeignete Wohnungen. Der altersgerechte Umbau stellt deshalb neben der energetischen Sanierung die größte Herausforderung und die größte Chance in den kommenden Jahrzehnten dar.

Mit der Finanzierung energetischer Gebäudesanierungen leisten die Bausparkassen einen Beitrag zum Erfolg der Energiewende. Denn nur, wenn die derzeitige Sanierungsquote von einem Prozent verdoppelt wird, lassen sich die ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung erreichen. Die Bausparkassen bieten für entsprechende Investitionen in den altersgerechten Umbau und energetische Sanierungen geeignete Finanzierungen und beratende Unterstützung.

Für die genossenschaftliche Finanzgruppe ist das Bausparen ein Ankerprodukt, dessen Bedeutung weiter zunehmen

wird. Unter den Genossenschaftskunden ist die Bereitschaft, in den kommenden zehn Jahren eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, mit 53 Prozent noch deutlich höher ausgeprägt als in der Gesamtbevölkerung. Dieses enorme Marktpotenzial müssen die genossenschaftlichen Finanzinstitute entschlossen nutzen.

Die Immobilie als Marktchance

Die eigenen vier Wände eröffnen den genossenschaftlichen Banken gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall vielfältige Marktchancen. Sie reichen vom Finanzierungsgeschäft beim Bau oder Erwerb beziehungsweise bei der Anschlussfinanzierung über die Finanzierung von Modernisierungs- und Energiesparinvestitionen bis hin zum Werterhalt und zum altersgerechten Umbau. In engem Zusammenhang damit stehen Beratungs- und Informationsdienstleistungen über die staatliche Förderung, Energiesparen, ökologisches Bauen und Wohnen, das altersgerechte Wohnen sowie Steuer- und Rechtsfragen rund um den Immobilienbesitz. Damit kommen die Berater von Schwäbisch Hall und der genossenschaftlichen Banken den Informationswünschen der Kunden nach und werden zugleich ihrer Verantwortung als Kompetenzträger in Sachen Wohnen unter den aktuellen Bedingungen gerecht. ■■■

Risiko auch als Chance sehen!



Risiko-management im Immobilien- und Finanzwesen
Von Kurt M. Maier
3., überarb. und erw. Aufl. 2007.
478 Seiten, gebunden, € 59,00.
ISBN 978-3-8314-0801-6.

Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen
Von Kurt M. Maier
3., überarb. und erw. Aufl. 2007.
478 Seiten, gebunden, € 59,00.
ISBN 978-3-8314-0801-6.

Fritz Knapp Verlag
60046 Frankfurt | Postfach 11 11 51
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de