

Aktuelle Trends in der Wohnungsbaufinanzierung

Baden-Württemberg das Bausparland

Eigentlich müsste sich die Wohnungssituation angesichts sinkender Bevölkerungszahlen und einem wachsenden Wohnraumangebot entspannen. Das Gegenteil ist aber der Fall, da sich die Zahl der Haushalte erhöht, dementsprechend steigt die Nachfrage. Schätzungen zufolge fehlen allein in Baden-Württemberg bis 2030 rund 600 000 Wohnungen. Dabei ist das Ländle bereits heute schon ein Land der Bausparer und Wohnungseigentümer. Ein Wunder also, dass die vier großen baden-württembergischen Bausparkassen für mehr als 50 Prozent des gesamten deutschen Bauspargeschäfts stehen. Lob findet der Autor verständlicherweise auch für das risikoarme und stabile Geschäftsmodell der Bausparkassen. Schließlich steht er der einzigen regionalen Vertretung dieser Institutsgruppe vor – natürlich in Baden-Württemberg. (Red.)

Baden-Württemberg ist das Bausparland schlechthin und das nicht nur, weil hier in der Gemeinde Wüstenrot im Landkreis Heilbronn 1924 die erste Bausparkasse ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen hat. Auch die Menschen im Land nutzen das Bausparen öfter für die Realisierung ihrer Pläne und Wünsche als anderswo. So liegen die Baden-Württemberger mit fast 450 Bausparverträgen je 1 000 Einwohner und der höchsten abgeschlossenen Bausparsumme an der Spitze aller Bundesländer.

Das ist gleich aus zwei Gründen nicht verwunderlich: Die eigenen vier Wände haben im Land einen besonders hohen Stellenwert, mehr als die Hälfte der Wohnungen gehören den Bewohnern und auch ein Großteil der Mietwohnungen werden von privaten Eigentümern zur Verfügung gestellt. Nur weniger als vier Prozent der Wohngebäude in Baden-Württemberg gehören öffentlichen, genossenschaftlichen oder privatwirtschaftlichen Eigentümern. Diese weite Verbreitung zeigt auch, dass das Eigenheim nicht nur ein Thema für Wohlhabende ist, sondern sich insbesondere im ländlichen Raum auch Menschen mit geringerem

Einkommen Wohneigentum leisten können, oft mit Hilfe eines Bausparvertrags. Somit ist die Immobilie mit der Vermögensform, welche bei allen Bevölkerungsschichten gleichermaßen beliebt und am sozial ausgeglichensten verteilt ist.

Vielfältige Einsatzmöglichkeiten des Bausparvertrags

Der Bausparvertrag wird aber nicht nur gerne beim Hausbau oder Immobilienerwerb genutzt, vielmehr besparen viele Immobilieneigentümer immer einen Bausparvertrag, um zum Beispiel eine Rücklage für notwendige Maßnahmen zu haben oder energetische Sanierungen beziehungsweise altersgerechte Umbaumaßnahmen durchführen zu können. Das gilt für selbst genutzte Wohnungen ebenso wie für vermietete. Auch Wohnungseigentümergeinschaften nutzen Bausparverträge für die Rücklagenbildung.

Der zweite Grund liegt im bewährten Geschäftsmodell der Bausparkassen. Während viele Kreditinstitute in der Finanzkrise zu kämpfen hatten, kamen die Bausparkassen dank ihres risikoarmen und bodenständigen Geschäftsmodells unbeschadet durch die Krise. Strenge gesetzliche Regelungen sorgen dafür, dass die Bausparkassen keine riskanten Geschäfte tätigen können und auch die solide Kundenstruktur trägt zur Stabilität der Institute bei. So hat sich das Bausparen als verlässliche Spar- und Finanzierungsform auch in schwierigen Zeiten und in allen Lebenslagen bewährt. Der Stellenwert des Bausparens im Land ist auch an den hier beheimateten Bausparkassen zu erkennen. Die Wüstenrot Bausparkasse AG, die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, die Deutsche Bausparkasse Badenia AG und

die LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg sind zusammen die Marktführer des deutschen Bausparens. Gemessen an wesentlichen Kenngrößen wie Neugeschäft, Vertragsbestand und Zahl der Kunden erreichen sie als Gruppe bundesweit jeweils gut 50 Prozent Marktanteil. Anders formuliert: Die vier in der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) organisierten Institute bringen mehr Neugeschäft und Kundenbestand auf die Waage, als die anderen achtzehn privaten und öffentlich-rechtlichen Bausparkassen in Deutschland zusammen.

Dialog mit allen gesellschaftlich relevanten Gruppen

Die ARGE ist ein weiteres Beispiel für die Rolle Baden-Württembergs als Bausparland. Als einzige Bausparorganisation auf Landesebene steht sie im Dialog mit allen gesellschaftlich relevanten Gruppen, zu Themen, die unmittelbar oder mittelbar für die Schaffung von Wohneigentum als Baustein eines soliden Vermögensaufbaus, einer sicheren privaten Altersvorsorge und für gesellschaftliche Stabilität relevant sind. Dabei behandelt sie Fragen des zeitgemäßen Wohnungsbaus, des demografischen Wandels und der privaten Vorsorge ebenso wie der energetischen und altersgerechten Modernisierung. In der Regel geht es dabei um Landesthemen wie die Landesbauordnung oder das Erneuerbare-Wärme-Gesetz, in Abstimmung mit dem Bundesverband der Privaten Bausparkassen e. V. und der LBS Bundesgeschäftsstelle wirkt sie aber auch zu übergeordneten Themen auf die Ansprechpartner in Baden-Württemberg ein.

Konkretes Beispiel für die Arbeit der ARGE sind die Förderungen und Forderungen für politische Maßnahmen und Weichenstellungen, die die Energieeffizienz im Wohngebäudebestand voranbringen. So ist die aktuelle Initiative „Haus. Häuser. Quartiere//Wohnen nachhaltig gestalten“ dem Thema Energieeffizienz gewidmet, im vergangenen Jahr wurde ein Landeskongress zur energetischen Stadtentwicklung mitorganisiert und das Landesprogramm zur energetischen Sanierung „Zukunft Altbau“ wird aktiv unterstützt.

Der Autor



Jens Kuderer

LL.M., Geschäftsführer, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE), Stuttgart