

„DER WOHNRAUMOFFENSIVE 1.0 MUSS EINE WOHNRAUMOFFENSIVE 2.0 FOLGEN“

In der sich langsam dem Ende neigenden Legislaturperiode hat die Wohnungspolitik endlich wieder mehr Aufmerksamkeit erfahren. Trotzdem ist die Bilanz natürlich längst nicht so rosig, wie es Bundesbauminister Horst Seehofer jüngst darstellte. Auch die Bausparkassen dürften die vergangenen vier Jahre mit einem lachenden und einem weinenden Auge sehen. Einerseits wurden durchaus einige neue Impulse für Wohneigentum gesetzt, andererseits blieb die Politik bei vielen wichtigen Stellschrauben, etwa dem Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer, tatenlos. Im ausführlichen Interview mit der I&F-Redaktion diskutiert Bernd Hertweck diese und viele weitere Themen. Red.

 Herr Hertweck, 2021 ist ein „Superwahljahr“ in Deutschland, mit der Bundestagswahl im Herbst als Highlight. Wenn Sie die GroKo-Wohnungspolitik in den vergangenen vier Jahren Revue passieren lassen: Was war gut?

Gut war es, Wohnen als zentrale soziale Frage zu begreifen und mit der Wohnraumoffensive Antworten zu geben. Vieles wurde angestoßen, einiges schon erreicht. Es gibt mehr Geld für die soziale Wohnraumförderung. Das hilft Mietern und Eigentümern, wenn es die Bundesländer entsprechend umsetzen. Das Baukindergeld hat sich als sozial treffsichere Unterstützung junger Familien mit geringeren und mittleren Einkommen erwiesen. Mehr als 60 Prozent der deutlich über 300 000 Anträge wurden von Haushalten gestellt, deren Jahresnettoeinkommen unter 40 000 Euro liegt. Wohnungsbauprämie und Wohngeld wurden verbessert. Die Maklerkosten werden jetzt zwischen Verkäufer und Käufer geteilt. Sonderabschreibungen haben zu neuen bezahlbaren Mietwohnungen geführt.

 Und was war schlecht?

Die Preise steigen weiter, weil jahrelang zu wenig gebaut wurde. Und das Bauen selbst

ZUR PERSON

**BERND
HERTWECK**

Vorsitzender des Vorstands,
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.,
Berlin



ist vor allem deshalb so teuer geworden, weil die Landesbauordnungen sehr hohe Anforderungen stellen. Das allein macht rund die Hälfte der Preissteigerung aus. Für sich genommen, mag eine Dachbegrünung oder ein Fahrradstellplatz sinnvoll sein. In der Summe sind diese Maßnahmen aber vor allem teuer. Bauvorschriften verschlankt – das ist schnell gefordert, aber offensichtlich schwer umzusetzen. Hinzu kommt, dass Bürgerbeteiligungen das Bauen oft behindern, weil zwar alle wollen, dass gebaut wird, aber sich niemand einen Neubau vor die eigene Nase setzen lassen will.

Baulandmobilisierung, die Digitalisierung planungsrechtlicher und bauaufsichtlicher Verfahren und Baukostensenkung – hier tut mehr Tempo not. Der Wohnraumoffensive 1.0 muss deshalb in der neuen Legislaturperiode eine Wohnraumoffensive 2.0 folgen.

 Wie passt der Mietendeckel dazu?

Der Mietendeckel zielt angeblich auf Großinvestoren, die sich ungerechtfertigt bereichert hätten. Nur bildet das oft nicht die Realität ab. Zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland gehören privaten Vermietern – und die bleiben bei Mieterhöhungen oft sogar unter dem gesetzlich Erlaubten. Einen Mietendeckel einzuführen, hilft nicht weiter. Studien des ifo-Instituts und des DIW nennen den Preis, der dafür zu zahlen ist: ein sinkendes Wohnungsangebot und ein Ausweichen auf unregulierte Segmente.

Hinzu kommt: Wer seine vermietete Eigentumswohnung noch nicht abbezahlt hat – und das sind nicht wenige – steht eventuell vor der Frage, wie er Zins und Tilgung

aufbringen soll. Ein bundesweiter Mietendeckel, wie vielfach gefordert, vielleicht noch in Kombination mit Enteignungsfantasien, würde dem Anliegen, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen, einen Bärendienst erweisen.

 Deutlich glücklicher werden Sie die seit 1. Januar 2021 geltenden neuen Einkommensgrenzen bei der Wohnungsbauprämie machen. Sie haben das Thema kurz gestreift. Lässt sich da schon ein Effekt im Bausparneugeschäft erkennen?

Das Interesse ist groß. Höhere Einkommensgrenzen, eine höhere Prämie und ein höherer Höchstbetrag für die Einzahlungen: Wir rechnen dadurch, wie Sie wissen, mit etwa ein- bis eineinhalb Millionen Menschen, die in den nächsten Jahren zusätzlich anfangen, gefördert zu sparen. Ob wir hier in der Spur sind, kann ich Ihnen erst 2022 sagen, wenn die entsprechenden Anträge gestellt worden sind.

 Inwieweit hat das Neugeschäft durch die Lockdown-Maßnahmen gelitten?

Unser Baufinanzierungsgeschäft wächst trotz Corona. 2020 haben die privaten Bausparkassen Baugelder in Höhe von 31,6 Milliarden Euro ausgezahlt. Das war ein Plus gegenüber 2019 von fast 17 Prozent. Und 2019 war gegenüber 2018 schon ordentlich mit einem Plus von damals 10 Prozent. Durch Corona verbringen viele Menschen viel mehr Zeit zu Hause als vorher. Schöner wohnen, besser wohnen, im liebsten in eigenen vier Wänden – dafür wird verstärkt investiert. Auch ins Jahr 2021 sind wir gut gestartet.

Corona und Lockdown spüren wir aber beim Abschluss neuer Sparverträge. Verstärkte Video- und Telefonberatungen sowie E-Mail-Kommunikation können persönliche Begegnungen nur zum Teil ersetzen. 2020 lagen wir mit einem neu abgeschlossenen Bausparvolumen von rund 50 Milliarden Euro 12 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Unter den gegebenen Umständen müssen wir damit zufrieden sein.

Wie kommen die Bausparkassen bislang durch die Corona-Pandemie? Liegen Ihnen Informationen zu Kreditstundungen beziehungsweise -ausfällen vor?

In der Krise hat sich eines bestätigt: Wer mit Bausparkassen finanziert, finanziert solide. Nur für rund 1 Prozent des Kreditbestands der privaten Bausparkassen wurde bisher Corona-bedingt ein Zahlungsaufschub beantragt und gewährt. Ein Großteil davon wird inzwischen wieder planmäßig bedient.

Es heißt, dass die Regulierungs- und Aufsichtsbehörden in den vergangenen Monaten recht kulant waren. Können Sie das bestätigen?

Die Kreditinstitute brauchten einen Handlungsspielraum, um ihren Kunden flexible Angebote für Stundungen machen zu können. Das wäre ansonsten aufgrund aufsichtlicher Vorgaben nicht möglich gewesen. Diesen Handlungsspielraum hat die Aufsicht gewährt. Wichtig wäre nun, dass in ruhigeren Zeiten möglichst viel von dieser Flexibilität erhalten bleibt.

Haben Bausparkassen denn eigentlich die großzügigen EZB-Hilfen (TLTRO III) in Anspruch genommen?

Nein, das war uns nicht möglich. Denn leider hat die EZB Immobilien- und Modernisierungsdarlehen von dieser Regelung ausgenommen. Damit wurden Bausparkassen gegenüber anderen Playern auf dem europäischen Bankenmarkt benachteiligt. Gerade angesichts der „Green-Deal-Initiative“ und der Diskussion um nachhaltige Finanzierung sollte den Bausparkassen zumindest die Teilnahme in Bezug auf Modernisierungsdarlehen ermöglicht werden.

Ihr Verband hat vor rund einem Jahr gemeinsam mit den Landesbausparkassen sowie dem Versicherungs- und dem Fondsverband einen Fünf-Punkte-Plan zur Vereinfachung des Riester-Systems präsentiert. Hat die Politik darauf überhaupt reagiert?

Für Verbesserungen bei der Eigenheimrente fanden wir fraktionsübergreifend Gehör und vielfach auch Zustimmung. In der Unionsfraktion wurden im Oktober 2020 Reformüberlegungen bekannt. Sie sprach sich in einem Papier für eine höhere Förderquote aus. Den Kreis der Förderberechtigten wollte

man auch auf Selbstständige ausweiten. Die Finanzämter sollten die Förderhöhe automatisch prüfen, um die Sparer von der zeitraubenden Beantragung der Zulagen zu entlasten. Die Kapitalgarantie sollte, wie von GDV und BVI gewünscht, entfallen, um renditeträchtiger in Aktien investieren zu können. Aus der „Riester-Rente“ wollte die Union die „Zulagen-Rente“ machen.

Die CSU-Abgeordneten im Deutschen Bundestag haben auf ihrer Klausurtagung Anfang Januar 2021 drei Elemente in den Vordergrund gerückt: die Entbürokratisierung der staatlichen Förderung, die Vereinfachung des Zulagenverfahrens und die

„Mietfreies Wohnen im Alter wirkt wie eine steinerne Zusatzrente.“

weitestgehende Vermeidung einer Rückforderung von Zulagen.

Auf einen Gesetzentwurf warten Sie aber immer noch?

Ja. Bisher konnten das federführende Bundesfinanzministerium und das mitinvolvierte Bundesarbeitsministerium nicht davon überzeugt werden, die im Koalitionsvertrag vereinbarte Reform mittels eines Gesetzentwurfs auf den Weg zu bringen. Dabei gibt es auch innerhalb der Ministerien durchaus Verständnis für die Anliegen des Verbändebündnisses.

Wenn die Reform der Riester-Rente in dieser Legislaturperiode nicht mehr kommt: Ist das der Anfang vom Ende für das System?

Auch aus den Reihen der GDV und BVI gab es Stimmen, die vor der Gefahr eines schleichenden Todes warnten, sollte es nicht zu abgesenkten Garantien und damit höheren Renditechancen kommen.

Was im eigentlichen Sinne aber nicht Ihr Thema ist – oder?

Unterbliebe eine Reform, dürfte angesichts der parallel geführten Debatte um eine völlige Neuausrichtung der privaten Altersvorsorge auch die Unsicherheit bei den fast zwei Millionen Menschen wachsen, die sich für die Variante Eigenheimrente entschieden haben – eine Variante, die auch von Verbraucherschützern nach wie vor gute

Noten bekommt. Schon deshalb hoffen wir, dass die Regierung das noch vorhandene Zeitfenster zumindest für den ersten Schritt einer grundlegenden Reform nutzt. Schließlich hat auch die Bundeskanzlerin zwei Mal, im November und Dezember 2020, erklärt, die Reform der Riester-Rente müsse vorangetrieben werden.

Im Unterschied dazu müsste eine große Reform was in jedem Fall leisten?

Bei der von uns vertretenen Variante Eigenheimrente geht es bekanntlich darum, Menschen zu helfen, sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Mietfreies Wohnen im Alter wirkt wie eine steinerne Zusatzrente. Weil viele Menschen finanziell nicht dazu in der Lage sind, auf zwei Wegen privat für ihr Alter vorzusorgen, mit einer Eigenheimrente und einer Geldrente, muss in jedem Fall die Eigenheimrente eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer wie auch immer gestalteten Geldrente bleiben.

Apropos eigene vier Wände: Eine neueste Untersuchung des Empirica-Instituts kommt zu dem ernüchternden Fazit, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland rückläufig ist. Was kann beziehungsweise muss diesbezüglich unternommen werden?

Die Zahlen der Studie reichen bis 2018. Wenn ich es richtig in Erinnerung habe, erklären die Autoren diese Entwicklung vor allem mit strukturellen Faktoren. Zum einen mit der Urbanisierung: Immer mehr junge Menschen wohnen in den Städten. Dort haben sich die Kaufpreise in den letzten zehn Jahren aber mehr als verdoppelt. Da kommt die Wohneigentumsquote nicht mehr hinterher. Zum anderen wird die Gruppe, die vor allem ins Wohneigentum drängt, nämlich junge Familien mit Kindern, immer kleiner. Die Wohneigentumsquote von Singles im gleichen Alter steigt zwar. Sie liegt aber nicht halb so hoch wie die von Familien. Maßstab für mich ist deshalb weniger eine bestimmte Quote. Maßstab ist, dass wir alles dafür tun müssen, dass Wohneigentum nicht zum Privileg Besserverdienender wird.

Wie lautet Ihr Vorschlag?

Mehr zielgerichtet Bauen und die Altsubstanz nutzbar machen. Dazu unbedingt die Stärkung der Anstrengungen, Eigenkapital aufzubauen. Mangelndes Eigenkapital ist das Haupthemmnis beim Wohneigentumserwerb. Ausreichend Eigenkapital ist wiederum die beste Gewähr dafür, eine Überschuldung zu verhindern. Eigenkapitalersatzprogramme können immer nur eine Second-Best-Lösung sein.

 **Zu den exotischeren Vorschlägen in diesem Zusammenhang zählt das Mietkaufmodell. Ihr Verband hat das Konzept kürzlich gelobt. Wie kommt's?**

Es muss ja nicht immer das freistehende Einfamilienhaus sein. Das DIW Berlin hat bekanntlich 2019 ein Modell vorgeschlagen. Die Kernidee: Von Kommunen beauftragte Unternehmen errichten auf Erbpachtgrundstücken günstig Mehrfamilienhäuser.

Ihren Finanzierungsvorteil aus den Negativzinsen für Staatsanleihen reichen diese an die Mietkäufer weiter, die nach Sozialkriterien ausgewählt werden.

Eigenkapital braucht es dann nur noch für die Nebenkosten, weil der Staat hier einen Teil der Kosten trägt.

 **Was zumindest auf den ersten Blick wie die „eierlegende Wollmilchsau“ daherkommt ...**

... weshalb wir das Empirica-Institut gebeten haben, sich das Modell mit Blick auf sein Optimierungspotenzial anzuschauen.

 **... mit dem Ergebnis ...**

... dass das Mietkaufmodell durch Kombination mit bereits existierenden staatlichen Sparförderungen durchaus Charme hat. Die zwar kleinere, aber immer noch vorhandene Eigenkapitalhürde könnte leichter übersprungen werden. Auch wäre eine vorzeitige Schlusszahlung beziehungsweise Ablösung möglich und die rechtzeitige Vorsorge für spätere Instandhaltungen. Natürlich muss das Modell auch in Zeiten ohne Negativzinsen für Staatsanleihen funktionieren.

 **Fürchten Sie eigentlich eine Beteiligung der Grünen an der**

nächsten Bundesregierung? In Hamburg-Nord hat die Partei dafür gesorgt, dass seit gut einem Jahr keine Einfamilienhäuser mehr gebaut werden dürfen. Wie sehr besorgt Sie diese eigentumsfeindliche Gesinnung? Immerhin wird Wohneigentum hierzulande (bislang) vor allem in Einfamilienhäusern gebildet.

Hamburg-Nord ist nicht überall. Das zeigen die rund 80000 Einfamilienhäuser, die seit einem Jahr woanders gebaut wurden. Auch rate ich dazu, Stichwort: eigentumsfeindlich, Interviews genau zu lesen. Es soll sogar Grüne geben, die im Einfamilienhaus wohnen. Warum auch nicht? 80000 Einfamilienhäuser: Wer so eines baut, macht in der Regel eine größere Mietwohnung frei, die dringend gebraucht wird.

Wer darin wohnt, verbraucht mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich weniger Energie, als jemand, der in einer schicken Alt-

„Es soll sogar Grüne geben, die im Einfamilienhaus wohnen. Warum auch nicht?“

bauvilla lebt, die viele Jahrzehnte vor der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1979 fertiggestellt wurde. Wobei Energieeffizienzhäuser ohnehin im Trend liegen: Die Zahl der von der KfW geförderten Neubauprojekte hat sich von 44000 im Jahr 2019 auf 93000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

 **Ist an dem Vorwurf, dass zu viele Eigenheime gebaut werden, also nichts dran?**

Die Debatte kreist um die Ausweisung neuer Baugebiete für Einfamilienhäuser. Wie oft kommt das in Reinkultur überhaupt vor? Die, die ich kenne, bestehen meist aus einer Mischung von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepaart mit Reihenhäusern und, je nach Lage, auch Townhouses. Was spricht dagegen, neue Wohngebiete auszuweisen und dafür an anderer Stelle Flächen zu renaturieren?

Die Innenstädte immer weiter zu verdichten, scheint mir auch nicht der Weisheit letzter Schluss zu sein. Müssten wir eher nicht mehr Grün in die Städte bringen – nicht nur auf Dächern und Fassaden, sondern auch als Spiel- und Erholungszonen?

 **Und was ist mit dem Leerstand?**

Natürlich gibt es Gegenden, in denen Einfamilienhäuser leer stehen. Weil sie nicht die Qualität bieten, die gefragt ist. Das mengenmäßige Problem beim Leerstand sind aber unattraktive Geschosswohnungen, nicht unattraktive Einfamilienhäuser.

Und natürlich muss nicht immer auf der „grünen Wiese“ gebaut werden. Kommunale Programme wie „Jung kauft Alt“ sollten Schule machen, um alte Stadt- und Dorfkerne lebenswert zu halten. Wohneigentumsbildung findet heute überwiegend durch den Erwerb von Gebrauchtsimmobilien statt. Zu Beginn der 2000er Jahre lag der Anteil noch bei 33 Prozent. Heute sind es 60 Prozent.

 **Stichwort Nachhaltigkeit: Die von der EU-Kommission angestoßene Renovierungswelle soll die europäische Renovierungsquote von derzeit einem auf mindestens zwei Prozent bis 2030 verdoppeln. Ist das wirklich realistisch?**

Das Ziel ist sportlich. Das Klimaschutzpaket der Bundesregierung hat aber gezeigt: Bessere Förderbedingungen wirken. Die Bereitschaft von Wohneigentümern, gleichzeitig etwas für die Werterhaltung ihrer Immobilie und für mehr Klimaschutz zu tun, ist riesig.

Dies zeigt auch die Zahl der Anträge für die verschiedenen Gebäudeenergieeffizienzprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums. Die stieg von 326000 im Jahr 2019 auf 600000 im Jahr 2020, hat sich also fast verdoppelt.

 **Welche Entwicklungen im Bereich Green Finance treiben die Bausparkassen derzeit um?**

Was wir machen, ist vor allem Financing Green. Jahr für Jahr zahlen die deutschen Bausparkassen rund 20 Milliarden Euro an Baugeldern aus, die in die Modernisierung des Gebäudebestands fließen. Ein großer Teil davon fließt in energetische Sanierungen. Das nenne ich nachhaltig. Wir sammeln Geld unserer Sparer ein, um es anderen Sparern zu geben, die damit langlebige Wirtschaftsgüter finanzieren, Häuser und Wohnungen, die ihre Bewohner überleben. Auch das ist nachhaltig im besten Sinne des Wortes. Tue Gutes und rede darüber. Faktenbasiert. Glaubwürdig. Daran arbeiten wir gerade. ■