

1. September 2026
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

PRIVATE WOHNUNGSBAU FINANZIERUNG

WIRD 2026 ZUM WENDEPUNKT DER FINANZMARKT-
UND WOHNUNGSREGULIERUNG?

CHRISTIAN KÖNIG

IN DIESEM HEFT
DER GROSSE BILANZVERGLEICH
DER BAUSPARKASSEN



PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

WIRD 2026 ZUM WENDEPUNKT DER FINANZMARKT- UND WOHNUNGSREGULIERUNG?

Brüssel will einfacher und schneller und Europa so wettbewerbsfähiger und resilienter machen. Für den Wohnungsmarkt verspricht das mehr als eine regulatorische Kurskorrektur: Denn ob Bankenregulierung, Klimavorgaben, Bauvorschriften oder Förderpolitik – unterschiedliche europäische und nationale Regeln entscheiden zunehmend darüber, ob Wohnraum bezahlbar und finanzierbar bleibt. Gerade für spezialisierte Institute wie Bausparkassen ist deshalb entscheidend, dass das Prinzip der Proportionalität nicht nur angekündigt, sondern auch umgesetzt wird. Der Autor zeigt in folgendem Beitrag auf, warum Wohnungs-, Finanzmarkt- und Klimapolitik stärker zusammengedacht werden müssen und welche konkreten Stellschrauben jetzt angegangen werden sollten. Mit der Folge, dass Wohnungspolitik europäisch kohärenter wird, Regulierung stärker proportional sein und Finanzierung als integralen Bestandteil der Wohnungspolitik begreifen wird.

Es gibt Momente, in denen sich Brüssel selbst korrigiert. 2026 könnte ein solcher Moment werden. Nach Jahren neuer Richtlinien, Berichtspflichten und Aufsichtsanforderungen hat sich die politische Grammatik in Brüssel spürbar verändert: „Vereinfachung“, „Wettbewerbsfähigkeit“ und „Entlastung“ sind zu Leitbegriffen geworden, die Kommission, Rat und Parlament gleichermaßen für sich beanspruchen.¹⁾ Für spezialisierte Kreditinstitute wie die Bausparkassen – in Deutschland wie in unseren Partnerländern innerhalb der Europäischen Bausparkassenvereinigung – ist das eine gute Nachricht. Entscheidend ist jedoch, ob die Vereinfachungsagenda bei spezialisierten Instituten, ihren Kundinnen und Kunden und der Wohnraumfinanzierung tatsächlich ankommt. Ebenso wichtig ist, Wohnungspolitik konsequent als Querschnittsaufgabe zu behandeln.

Eine Agenda mit Schwung – ohne klare Richtung für Wohnungsbau

Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss Regulierung, Förderung und Finanzierung gemeinsam denken.

DER AUTOR

CHRISTIAN KÖNIG

Hauptgeschäftsführer, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin, und Geschäftsführender Direktor, Europäische Bausparkassenvereinigung, Brüssel



Foto: Verband der Privaten Bausparkassen

Die sogenannten Omnibus-Initiativen der Kommission, mit denen unter anderem Berichtspflichten aus Taxonomie-Verordnung, CSRD und CSDDD gebündelt und reduziert werden sollen, sind das sichtbarste Symbol dieser neuen Agenda. Ziel ist es, die Verwaltungslasten bis 2029 um mindestens 25 Prozent für alle Unternehmen und mindestens 35 Prozent für KMU zu reduzieren.²⁾

Doch Vereinfachung darf nicht bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung stehen bleiben. Auch im Bankenaufsichtsrecht, insbesondere in der Umsetzung von CRR III und CRD VI, zeigt sich, wie wichtig eine konsequente Anwendung des Proportionalitätsprinzips für spezialisierte, risikoarme Geschäftsmodelle ist.³⁾ Bausparkassen refinanzieren sich überwiegend über Kundeneinlagen und konzentrieren sich auf die Finanzierung selbstgenutzten Wohneigentums. Ein solches risikoarmes Geschäftsmodell, das seit Jahrzehnten zur Finanzmarktstabilität beiträgt, braucht aufsichtsrechtliche Rahmenbedingungen, die seiner Struktur Rechnung tragen – und keine Regelwerke für global tätige Großbanken.

Das ist kein Sonderinteresse einzelner Institute, sondern auch eine Frage der Finanzstabilität. Vielfalt der Geschäftsmodelle – Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Bausparkassen, Direktbanken – ist ein Stabilitätsfaktor und sollte sich stärker in der europäischen Regulierungspraxis widerspiegeln. Diese Erkenntnis, die im Baseler Ausschuss selbst schon formuliert wurde, muss sich in der europäischen Umsetzungspraxis stärker niederschlagen, als dies bislang der Fall ist.⁴⁾ Das gilt auch für die Diskussion um die Spar- und Investi-

tionsunion (Savings and Investments Union), mit der die Kommission private Ersparnisse stärker in produktive Investitionen lenken möchte.

Wohneigentumsbildung ist die älteste und für die meisten Haushalte relevanteste Form privater Vermögensbildung. Eine Spar- und Investitionsunion, die Kapitalmarktprodukte fördert, vertragliche Spar- und Finanzierungsprodukte wie das Bausparen aber aus dem Blick verliert, verschenkt Potenzial. Wir setzen uns – national im Verband der privaten Bausparkassen wie auf europäischer Ebene über die Europäische Bausparkassenvereinigung – dafür ein, dass langfristiges, zweckgebundenes Wohnungsbauparen als eigenständige, ergänzende Säule der Vermögens- und Alterssicherung in der europäischen Debatte anerkannt wird.

Konkrete Vorschläge für die Finanzmarktregulierung

Die Vereinfachungsagenda 2026 sollte auf folgende Punkte konkretisiert werden:

1. Proportionale Eigenkapital- und Liquiditätsanforderungen. Für spezialisierte Institute mit risikoarmen, wohnungsbaubezogenen Portfolios und niedrigem historischem Ausfallrisiko sollten vereinfachte, risikosensitive Anforderungen gelten, statt pauschaler Verschärfungen, die aus der Regulierung global tätiger, komplexer Institute abgeleitet sind. Eine eigene Proportionalitätsschwelle für Bausparkassen und vergleichbare Spezialinstitute – orientiert an Bilanzsumme, Geschäftsmodellrisiko und Vernetzungsgrad – wäre ein pragmatischer erster Schritt.

2. Entbürokratisierung der Melde- und Offenlegungspflichten. Wo nationale Aufsicht (Bafin), EZB-Bankenaufsicht und europäische Aufsichtsbehörden (EBA) faktisch deckungsgleiche Informationen in unterschiedlichen Formaten abfragen, besteht Entlastungspotenzial ohne Aufsichtsverlust. Ein „Meldepflichten-TÜV“ wäre ein sinnvolles Instrument, so wie es die Europäische Kommission in ihrem Wettbewerbsbericht⁵⁾ vom Juli 2026 vorgeschlagen hat, sollte dieser Ansatz auch zeitnah umgesetzt werden.

3. Berücksichtigung vertraglicher Spar-Finanzierungs-Kombiprodukte in der Ausgestaltung der Spar- und Investitionsunion, damit steuerliche und regulatorische Anreize nicht einseitig kapitalmarktorientierte Produkte begünstigen.

4. Nachschärfung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Mortgage Credit Directive). Bei ihrer Überprüfung sollten Proportionalität für spezialisierte Anbieter und realer Verbrauchernutzen stärker im Mittelpunkt stehen. Die Erfahrung aus über einem Jahrzehnt ESIS-Praxis zeigt: Mehr Papier hat nicht automatisch zu besser informierten Verbraucherentscheidungen geführt. Auch könnte überlegt werden, Bürgschaften im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung wieder zu berücksichtigen.

5. Fixierung des Output-Floors auf einem stabilitätspolitisch ausreichenden Niveau. Der Output-Floor, der sich im Rahmen einer Phase-in auf 72,5 Prozent im Laufe der Zeit erhöhen soll, hat sich bereits als ausreichend konservativ erwiesen. Einen Mehrwert für das aktuell sehr robuste Finanzsystem ergibt sich aus der Erhöhung nicht. Der Output-Floor sollte daher auf einem Niveau von 50 Prozent eingefroren werden. Darüber hinaus würde es dem Wohnungsmarkt guttun, wenn alle Institute bei der Berechnung der Output-Floor-Schwelle dauerhaft die übergangsweise für Wohnimmobilienkredite eingeführten Risikogewichte anwenden können.

Die Europäische Kommission begreift regulatorische Komplexität zunehmend selbst als Wettbewerbsnachteil.^{6,7)} Diese Einsicht muss ausdrücklich auch für spezialisierte, im Kundeninteresse handelnde Finanzinstitute und für die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum gelten. Andernfalls erreicht die Vereinfachungsagenda gerade diejenigen nicht, für die zusätzliche Formalien eine reale Belastung darstellen.

Wohnungspolitik funktioniert nicht länger in Ressortsilos

Der zweite, damit eng verwandte Punkt betrifft die institutionelle Architektur der Wohnungspolitik selbst – national wie europäisch. Bezahlbarer Wohnraum ist längst zu einer der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit geworden, in Deutschland ebenso wie in weiten Teilen Europas. Mit der erstmaligen Einsetzung eines Kommissars mit explizitem Zuständigkeitsbereich für Wohnen (Housing) sowie mit dem angekündigten „European Affordable Housing Plan“ hat die Kommission

ein wichtiges politisches Signal gesetzt.⁸⁾ Doch ein Plan kann nur wirken, wenn er nicht isoliert neben anderen Politikfeldern steht, sondern deren Wechselwirkungen aktiv gestaltet.

Wohnungsbau-, Klima-, Finanzmarkt-, Steuer- und Altersvorsorgepolitik wirken faktisch alle auf dieselbe Finanzierungsentscheidung eines Haushalts – werden aber in Ministerien, Generaldirektionen und Fachausschüssen nach wie vor überwiegend getrennt verhandelt. Ein Beispiel macht das greifbar: Die energetische Sanierungspflicht aus der überarbeiteten Gebäuderichtlinie (EPBD) erhöht den Kapitalbedarf privater Haushalte erheblich.⁹⁾ Gleichzeitig verschärfen aufsichtsrechtliche Eigenkapitalanforderungen die Konditionen, zu denen Banken diesen Kapitalbedarf finanzieren können. Parallel dazu diskutiert die Steuerpolitik über die Ausgestaltung von Förderinstrumenten für energetische Sanierung, während die Alterssicherungspolitik über die Rolle von Wohneigentum als Baustein der privaten Altersvorsorge debattiert – oft, ohne dass diese Diskussionsstränge miteinander verzahnt sind.

Die Folge: Klimapolitisch ambitionierte Ziele laufen Gefahr, an mangelnder Finanzierbarkeit zu scheitern, während finanzmarktpolitische Regulierung unbeabsichtigt klimapolitische Ziele konterkariert, indem sie die Kreditvergabe für energetische Sanierungen verteuert. Nachhaltige Wohnungspolitik, die diesen Namen verdient, muss deshalb als Querschnittsaufgabe verstanden und organisiert werden – mit institutionalisierten Abstimmungsmechanismen zwischen den zuständigen Generaldirektionen in Brüssel ebenso wie zwischen den Ressorts auf nationaler Ebene.

Baustandards und Normen als übersehener Hebel

Ein Aspekt, der in der bisherigen Debatte zu kurz kommt, ist die Kostenseite des Bauens selbst. Bezahlbarkeit von Wohnraum entsteht nicht allein durch günstigere Finanzierung, sondern auch dadurch, dass Bauen selbst wieder günstiger wird. Hier liegt ein bislang unterschätzter Hebel in der Vereinfachung und Harmonisierung technischer Bau- und Ausstattungsnormen. Die Zahl der in Deutschland geltenden Bauvorschriften, DIN-Normen und landesspezifischen Sonderregelungen hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten spürbar erhöht. Schätzungen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft gehen von deutlich über 3 000 relevanten

technischen Regelwerken für den Wohnungsbau aus.¹⁰⁾ Jede zusätzliche, über das europäische Mindestniveau hinausgehende nationale oder regionale Sonderanforderung treibt die Baukosten – und damit den Finanzierungsbedarf – in die Höhe, ohne dass der zusätzliche Nutzen für Sicherheit oder Klimaschutz in jedem Fall belegt ist.

Auf europäischer Ebene kommt hinzu, dass die Bauproduktenverordnung zwar formal einen europäischen Binnenmarkt für Bauprodukte schafft, in der praktischen Anwendung aber durch national unterschiedliche bauaufsichtliche Zulassungen eingeschränkt wird. Das verteuert nicht nur den Bau selbst, sondern verhindert auch Skaleneffekte in der Bauproduktion, die gerade seriellem und modularem Bauen zugutekommen könnten.

Für günstigeres Bauen könnten insbesondere folgende Maßnahmen sorgen:

1. Eine systematische Revision und Entschlackung nationaler Bauordnungen, orientiert an einer risikobasierten Priorisierung: Wo europäische Mindeststandards bereits ausreichenden Schutz bieten, sollten nationale und landesrechtliche „Goldplating“-Regelungen konsequent zurückgebaut werden.
2. Eine echte gegenseitige Anerkennung aller Bauprodukt-Zulassungen innerhalb der EU, mit klaren, kurzen Fristen für die Anerkennung bereits andersorts zugelassener Produkte, um die Bauproduktenverordnung praktisch wirksam zu machen.
3. Eine Typengenehmigung für seriellen und modularen Wohnungsbau auf Bundes- und EU-Ebene, damit einmal geprüfte Gebäudetypen ohne erneute Einzelfallprüfung in verschiedenen Regionen errichtet werden können.

Diese Vorschläge sind kein Plädoyer gegen Sicherheits- oder Klimastandards. Sie sind ein Plädoyer dafür, dass jede neue Anforderung ihren Nutzen gegenüber ihren Kosten rechtfertigen muss, gerade weil steigende Baukosten am Ende immer über höhere Finanzierungssummen, längere Laufzeiten und höhere monatliche Belastungen bei den Haushalten ankommen.

Weitere Ansatzpunkte für eine kohärente Wohnungspolitik

Die Politik sollte zielorientiert folgende Ideen umsetzen:



1. Eine ressortübergreifende Folgenabschätzung für wohnungsrelevante Regulierung. Jede neue klima-, finanzmarkt- oder steuerpolitische Maßnahme mit Wirkung auf die Immobilienfinanzierung sollte systematisch auf ihre Finanzierbarkeitsfolgen für private Haushalte geprüft werden – analog zum bereits etablierten „Digital Omnibus“-Ansatz, der digitale Regulierung auf Kohärenz prüft, jedoch übertragen auf den Wohnungsbau. Ein solcher „Housing Affordability Check“ könnte, ähnlich der Gesetzesfolgenabschätzung in der deutschen Gesetzgebung, verbindlich vor jedem einschlägigen Rechtsetzungsvorhaben durchgeführt werden.

2. Ein kohärenter Förderrahmen, der energetische Sanierung, Wohneigentumsbildung und Altersvorsorge zusammendenkt. Steuerliche Anreize für Bausparen und wohnungsbezogenes Vorsorgesparen sollten dort gestärkt werden, wo sie zugleich energetische Modernisierung unterstützen – etwa durch zweckgebundene Bausparverträge für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sowohl klimapolitisch als auch vorsorgepolitisch wirken. Denkbar wäre zudem eine Bündelung bestehender, oft zersplitterter Förderprogramme (KfW, Landesförderbanken, kommunale Programme) in einem transparenten „One-Stop-Shop“, der Haushalten die Kombination von Förderung, Bausparen und Bankdarlehen erleichtert, statt sie mit einer Vielzahl paralleler Antragswege zu konfrontieren.

3. Eine stärkere Verzahnung von EPBD-Umsetzung und Finanzierungsrealität. Sanierungsfahrpläne und -pflichten sollten nicht ohne begleitende, verlässliche und langfris-

tig kalkulierbare Finanzierungsinstrumente beschlossen werden. Zinssichere, planbare Bauspardarlehen sind hierfür ein bewährtes Instrument, das in der europäischen Debatte um Sanierungsfinanzierung bislang zu wenig Beachtung findet. Gerade in Zeiten volatiler Kapitalmarktzinsen ist die Zinssicherheit des Bausparens ein Stabilitätsanker für die Sanierungsplanung von Haushalten, der stärker kommuniziert und politisch anerkannt werden sollte.

4. Klarheit über die Rolle der öffentlichen Hand als Ergänzung, nicht als Ersatz privater Finanzierung. Sozialer und geförderter Wohnungsbau bleiben unverzichtbar, können aber angesichts begrenzter öffentlicher Haushalte den Finanzierungsbedarf am Wohnungsmarkt nicht allein decken. Eine kluge Wohnungspolitik muss deshalb private und institutionelle Finanzierung gezielt mobilisieren, statt öffentliche und private Instrumente gegeneinander auszuspielen.

2026 bietet die politische Gelegenheit, beides zusammenzuführen: eine Aufsichts- und Finanzmarktregulierung, die Proportionalität für spezialisierte, risikoarme Institute ernst nimmt; eine Bau- und Wohnungspolitik, die Kosten und Nutzen neuer Anforderungen sorgfältig gegeneinander abwägt; und eine Wohnungspolitik, die Klima-, Finanz-, Steuer- und Vorsorgeaspekte nicht länger getrennt, sondern als das behandelt, was sie für die Haushalte in Deutschland und Europa tatsächlich sind, nämlich verschiedene Facetten derselben Finanzierungsentscheidung.

Diese drei Stränge müssen in Europa und in Deutschland zusammengedacht wer-

den. Nur so wird aus der Vereinfachungsagenda mehr als eine Entlastungsübung für Großunternehmen; nur so kann bezahlbares Wohnen wieder zu dem werden, was es für breite Teile der Bevölkerung über Jahrzehnte war: erreichbar, planbar und finanzierbar. Die Bausparkassen stehen bereit, ihren Teil dazu beizutragen.

Fußnoten

1) Vgl. Europäische Kommission, Arbeitsprogramm 2026, Schwerpunkt „Vereinfachung und Wettbewerbsfähigkeit“, Mitteilung der Europäischen Kommission zur Wettbewerbsfähigkeit des Bankensektors KOM(2026) 615 final.

2) Vgl. Europäische Kommission, Omnibus-Pakete zur Vereinfachung von Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD/CSDDD/Taxonomie), vorgelegt ab 2025; sowie Europäische Kommission, Pressemitteilung „Commission proposes to cut red tape and simplify business environment“, 26. Februar 2025, mit dem Ziel einer Reduktion der Verwaltungslast um mindestens 25 Prozent für alle Unternehmen und mindestens 35 Prozent für KMU bis 2029.

3) Vgl. Verordnung (EU) 2024/1623 (CRR III) und Richtlinie (EU) 2024/1619 (CRD VI) zur Umsetzung von Basel III in der EU.

4) Vgl. Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht, Grundsatzpapiere zur Proportionalität in der Bankenregulierung.

5) Mitteilung der Europäischen Kommission zur Wettbewerbsfähigkeit des Bankensektors KOM(2026) 615 final.

6) Mitteilung der Europäischen Kommission zur Wettbewerbsfähigkeit des Bankensektors KOM(2026) 615 final.

7) Vgl. Draghi-Bericht „The Future of European Competitiveness“, September 2024, sowie die daran anknüpfende Vereinfachungsagenda der Kommission.

8) Vgl. Einsetzung eines EU-Kommissars mit Zuständigkeit für Energie und Wohnen sowie Ankündigung des „European Affordable Housing Plan“, 2025/2026.

9) Vgl. Richtlinie (EU) 2024/1275 zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD-Neufassung).

10) Vgl. Erhebungen der Bau- und Wohnungswirtschaft zur Regelungsdichte im deutschen Baurecht, u.a. Zusammenstellungen des ZDB und der Bundesarchitektenkammer.