

Presseinformation

Stuttgart, im September 2019

Empirica-Studie zum Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg **Wie Wohneigentum für mehr Menschen machbar wird**

Die Baden-Württemberger gelten als Bausparer – und als Häuslebauer. Diesen Ruf haben sie weit über die Landesgrenzen hinaus. Der aktuelle Bericht des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der ARGE Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen „Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg“ stellt allerdings fest: Noch deutlich mehr Menschen würden gerne in den eigenen vier Wänden leben, können aber unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht. Die ARGE identifiziert hier drei Handlungsfelder: 1. Anreize zum Sparen und Eigenkapitalaufbau schaffen, 2. Mehr Bauland bereitstellen und 3. Kostentreiber reduzieren.

Vielen Haushalten fehlt im derzeitigen Marktumfeld das nötige Eigenkapital. Da die Preise für Wohnimmobilien und Bauland viel schneller gestiegen sind als die Einkommen, sind inzwischen oft horrend Summen nötig, die als Grundstock angespart werden müssen. Da helfen auch niedrige Darlehenszinsen nur bedingt. Vielerorts treiben sie die Baupreise sogar weiter an und sorgen für noch höhere Eigenkapitalschwellen. Deshalb schaffen auch Durchschnittsverdiener den Sprung in die eigenen vier Wände oft nicht mehr aus eigener Kraft.

Außerdem fehlt den Menschen Geduld, stellt Empirica fest. Unsere digitale Welt macht es vor: heute bestellt, morgen geliefert. „Das Sparen für die eigenen vier Wände erfordert allerdings einen langen Atem. Man muss früh anfangen und dran bleiben.“ weiß Stefan Siebert, Vorsitzender der ARGE. „Ein Eigenheim-to-go gibt es nun mal nicht.“

Wer allerdings einmal gelernt hat zu sparen, bleibt dabei. Deshalb ist es so wichtig, junge Leute rechtzeitig auf das richtige Spargleis zu setzen. Die Baden-Württemberger sparen am häufigsten mit einem Bausparvertrag. Die Untersuchungen von Empirica zeigen, dass die Menschen mehr zur Seite legen, wenn sie erst einmal Bausparer sind und deshalb auch früher und häufiger in den eigenen vier Wänden wohnen als andere. Wohneigentum immunisiert gegen hohe Konsumausgaben und neutralisiert die Neigung zu Spontanentscheidungen.

Die hohe Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Alterssicherung belegen auch Vergleiche der Geld- und Immobilienvermögen von Eigentümern und Mietern. Selbst durch-

schnittlich verdienende Eigentümer haben zu Rentenbeginn ein fast doppelt so hohes Geldvermögen und ein fünf- bis sechsfach höheres Gesamtvermögen als Mieterhaushalte im selben Einkommensbereich. „Das ist ein sinnvoller und nachhaltiger Nebeneffekt, für den auch wir Bausparkassen mit verantwortlich sind.“, ist sich der ARGE-Vorsitzende sicher. „Damit das so bleibt, muss die Politik die richtigen Weichen stellen und vor allem den jüngeren Generationen ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben.“

1. Wirksame Anreize zum Sparen und Eigenkapitalaufbau schaffen

Das Förderinstrument Wohnungsbauprämie (WOP) ist als Initialzündung für junge Menschen in der Ausbildung oder bei Berufseinsteigern geschaffen worden, um mit dem Sparen zu beginnen. Untersuchungen des DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung und Empirica belegen: Die Wohnungsbauprämie hat nicht nur einen positiven Effekt auf das Sparen, sondern auch auf die spätere Wohneigentumsbildung. Obwohl die absolute Höhe des Zuschusses überschaubar ist, sorgt die Signalwirkung der staatlichen Förderung für eine frühzeitige und kontinuierliche Vermögensbildung.

Gibt es immer weniger Prämienberechtigte, bedeutet das auch weniger potenzielle Eigentümer. Wichtig wäre, die Einkommensgrenzen zu erhöhen und an die Entwicklung der Gehälter und Kaufpreise anzupassen. Stefan Siebert beklagt: „Heute erhält bereits ein Paar, sie Krankenschwester, er Polizist, keine WOP mehr, weil sie über der Einkommensgrenze liegen.“ Laut Empirica müsste die Grenze inzwischen bei 35.000 beziehungsweise 70.000 Euro liegen, statt bei derzeit 25.600 Euro für Alleinstehende und 51.200 für Verheiratete.

2. Mehr Bauland bereitstellen

Vielerorts fehlt es schlicht und ergreifend an verfügbaren Grundstücken. Ein echtes Nadelöhr, vor allem in den Städten und Speckgürteln. Denn dort zieht es die Menschen hin - in die Schwarmstädte: nach Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe oder Heidelberg. Hier sind Eigenheime auch mit am teuersten. Vergleicht man die inserierten Immobilienpreise, sind diese laut Empirica in den letzten zehn Jahren bei Eigentumswohnungen um 75 Prozent und bei Eigenheimen um 48 Prozent gestiegen. Eine weitere Erkenntnis: Die Menschen wollen in diesen Städten wohnen, nicht weil es Arbeit gibt, sondern weil sie Teil einer lebendigen und vitalen Stadt sein möchten. Die Folge sind ein leergefegter Wohnungsmarkt sowie steigende Mieten und Kaufpreise. Alteingesessene Bürger mit geringerer Kaufkraft müssen ins Umland ziehen und in Schrumpfungsräumen verfallen. Wohnungen, schließen Schulen, steigt das Durchschnittsalter. Empirica warnt: So spaltet sich das Land demographisch.

3. Kostentreiber reduzieren

Nicht zuletzt sorgen die hierzulande hohen gesetzlichen Anforderungen sowie die trotz aktueller Anpassungen auf Landesebene immer noch sehr zahlreichen und umfassenden Bauvorschriften für stark gestiegene Baukosten. Ein Fakten-Check der ARGE und des Pestel-Instituts dokumentiert, dass bundesweit die reinen Baukosten von 2000 bis 2017 mit 36 Prozentpunkten stärker gestiegen sind als die Lebenshaltungskosten mit 28 Prozentpunkten. Berücksichtigt man zusätzlich die Preise für Grundstück, Ausstattung oder Baunebenkosten, lag der wahre Preisanstieg sogar bei 55 Prozent.

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE)

Die ARGE wurde von den im Land ansässigen Instituten Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, LBS Landesbausparkasse Südwest (vormals LBS Baden-Württemberg) und Wüstenrot Bausparkasse AG ins Leben gerufen.

Diese Vier verwalten einen Großteil aller Bausparverträge und Bausparsummen in Deutschland. Laut Empirica waren sie 2018 alleine in Baden-Württemberg an Finanzierungen von rund 80.000 Wohneinheiten beteiligt. Das Gros davon entfiel auf Modernisierungen, rein rechnerisch waren aber bei etwa jedem vierten Neubau oder Neuerwerb Bausparmittel mit im Spiel. So gibt es im Ländle 424 Bausparverträge je 1.000 Einwohner, im Bundesdurchschnitt lediglich 325 Verträge. Immerhin 56 Prozent der Haushalte in Baden-Württemberg besitzen Wohneigentum, in ganz Deutschland sind es nur 49 Prozent.

Die vier Bausparkassen der ARGE zählen fast 9.000 Mitarbeiter, die unmittelbar im Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft tätig sind. Darüber hinaus engagieren sie sich in Stiftungen, Verbänden und anderen Einrichtungen. Die ARGE erörtert Themen, die für die Wohneigentumsbildung als Baustein für Vermögensbildung, private Altersvorsorge und für gesellschaftspolitische Stabilität relevant sind.

Die komplette Empirica-Studie „Bausparen, Bauen und Wohnen in Baden-Württemberg“ steht als Download unter www.arge-online.org zur Verfügung.

Grafik: empirica-ARGE_Preisentwicklung.jpg (Quelle: ARGE/empirica);

ARGE-Logo_4c.eps;

ARGE_Logo.jpg