

## **PRESSEMITTEILUNG**

26. Oktober 2022

# **Wohneigentum muss möglich sein**

**Ein geringes Angebot, hohe Kosten und steigende Zinsen machen es Bau- und Kaufwilligen derzeit schwer, den Traum von einer eigenen Immobilie zu verwirklichen. Viele trauen sich eine Finanzierung in wirtschaftlich unsicheren Zeiten auch nicht zu. Eine Entwicklung, die die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) mit Sorge sieht. Schließlich darf Wohneigentum kein Privileg der Besserverdienenden sein.**

Die Bedeutung der eigenen vier Wände ist nicht zu unterschätzen. Sie geht weit über Wohnkomfort und private Vermögensbildung hinaus. Zum Beispiel beim Energieverbrauch. Das Einsparpotenzial bei privaten Immobilienbesitzern ist besonders groß – denn sie haben es selbst in der Hand. Sie können deutlich mehr tun, als die Heizung herunterregeln oder weniger Warmwasser verbrauchen. Energie einsparen gilt zudem nicht nur für diesen Winter, sondern bleibt ein wichtiges Thema, da wir die Klimakrise, deren Ausmaße nicht weniger dramatisch sind, bewältigen müssen.

### **Effizienzmaßnahmen im Bestand fördern**

Neue Gebäude erreichen hohe Standards und verbrauchen wenig Energie. Die Klimawende wird aber im Gros der deutschen Wohnimmobilien entschieden: im Bestand. Also bei Eigentümern, die bereits seit Jahren in den eigenen vier Wänden wohnen und bei allen, die derzeit ein gebrauchtes Haus kaufen. Und das ist die Mehrheit unter jungen Immobilienbesitzern. Sie wollen ihr Eigentum meist gerne energetisch auf Vordermann bringen – benötigen dafür aber finanzielle Unterstützung. „Es ist wichtig, dass sich staatliche Fördermaßnahmen nicht nur auf den Neubau konzentrieren,“ sagt Stefan Siebert, Vorsitzender der ARGE und Vorstandsvorsitzender der LBS Südwest. „Die Sanierung der Bestandsimmobilien muss in den Fokus rücken. Nur so können wir die gesteckten Klimaziele erreichen und CO<sub>2</sub> sowie deutlich mehr Energie einsparen.“ Bereits heute finanzieren die Bausparkassen mehr und mehr Sanierungen. Dazu Stefan Siebert: „Das ist besonders nachhaltig, denn was schon steht, muss nicht neu gebaut werden. Es werden weniger neue Materialien benötigt und weniger Flächen neu versiegelt.“

Die künftigen Immobilienbesitzerinnen und -besitzer müssen allerdings flexibel sein und Prioritäten setzen. Vielleicht ist die neue Immobilie nicht ganz so groß wie erträumt oder es wird ein Reihen- und kein freistehendes Haus; kein Neubau, sondern ein Erwerb aus dem Bestand. Vielleicht steht das Haus nicht direkt in der bevorzugten Lage, sondern zwei, drei Orte weiter. „Wer Kompromisse schließen kann, dadurch günstiger baut oder kauft und zudem auf eine solide Finanzierung setzt, muss sich wenig Sorgen machen, ob er die Belastung auch in Zukunft tragen kann,“ so Stefan Siebert.

## **Das Revival des Bausparens**

Ältere Bausparverträge, die jetzt in die Zuteilungen kommen, bieten in der heutigen Zinslandschaft attraktive Darlehenskonditionen. Denn die Bausparer haben sich sehr günstige Zinsen für ein Bauspardarlehen gesichert, das sie jetzt in Anspruch nehmen können. Aber auch die aktuellen Tarife überzeugen mit nach wie vor niedrigen Darlehenszinsen deutlich unter Marktniveau. Stefan Siebert ist sich sicher: „Wer die Absicht hat, früher oder später Wohneigentum zu erwerben, kommt ums Bausparen nicht herum.“

Sehr oft ist zu wenig Eigenkapital die größte Hürde, gerade bei denjenigen, die nicht auf eine Erbschaft oder Schenkung hoffen können. Die Bausparkassen fordern schon lange, den Menschen viel mehr sowie höhere Anreize zum frühzeitigen Sparen zu geben, wie beispielsweise bei der Wohnungsbauprämie. Studien belegen regelmäßig, dass Immobilieneigentümer im Alter mehr Vermögen besitzen, erheblich niedrigere Wohnkosten als Mieter haben und somit weniger von Altersarmut betroffen sind. Daher ist hier jeder Euro staatliche Förderung gut investiertes Geld.

## **Nebenkosten senken**

Auch Notar und Grunderwerbsteuer sind große Brocken für Erwerberrinnen und Erwerber. Schließlich machen Sie zehn bis zwölf Prozent der Kaufkosten aus. Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer, beispielsweise für den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum, würden für ein wenig Abhilfe sorgen. Dafür setzt sich auch der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. ein. „Mit Änderungen der Grunderwerbssteuer könnte man die Finanzierungslast zumindest für Ersterwerber mindern,“ erklärt BFW-Geschäftsführer Gerald Lipka. „Gerade Bestandsimmobilien haben eine hohe Steuerbelastung, weil auch das vorhandene Haus und nicht nur das Grundstück besteuert wird.“ Ein weiteres Problem sieht er bei den immer höheren Anforderungen an den Wohnungsbau: „Wenn der Gesetzgeber immer mehr fordert, muss er auch mehr fördern - gerade in konjunkturell schwierigen Zeiten.“

„Wir wünschen uns, dass es Menschen in die eigenen vier Wände schaffen. Dass sie mutig sind, sich trauen und dass sie dabei unterstützt werden,“ so Stefan Siebert. Und Gerald Lipka ergänzt: „Bauen in Deutschland muss schneller, effektiver und günstiger werden.“ Darüber wird auch beim nächsten gemeinsamen Wohneigentumskongress von ARGE und BFW in 2023 weiter diskutiert werden.

## **Über die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen**

Die ARGE gibt es bereits seit 1993. Zu ihr gehören neben der LBS Südwest und der Wüstenrot Bausparkasse auch die Bausparkasse Schwäbisch Hall und die Deutsche Bausparkasse Badenia. Die vier Bausparkassen aus dem Südwesten haben es sich zur Aufgabe gemacht, durch verschiedene Initiativen innovative aber auch realistische Wege für zeitgemäßes Wohneigentum aufzuzeigen. Denn gerade in Baden-Württemberg, dem Land der Häuslebauer, ist die Nachfrage nach einer eigenen Immobilie fast überall deutlich höher als das Angebot.

*Bild: ARGE\_Stefan Siebert-LBS Südwest\_Portrait-10x15.jpg (Quelle: Andrea Fabry)*