

Produkt der Stunde

Axel Guthmann

Spießig, aber ideal: Bausparen führt auf Haushaltsebene zu einer höheren Sparquote, erhöht die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentümer zu werden, und immunisiert gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens.

Die vielerorts angespannte Wohnungsmarktsituation in Deutschland hat auch die Landesbausparkassen als Spezialkreditinstitute wieder stärker ins Blickfeld rücken lassen. Mit ihrem Kernprodukt, dem Bausparvertrag, bieten sie seit jeher sicheres Ansparen von Eigenkapital, Absicherung vor dem Risiko steigender Zinsen und zügige Tilgung von niedrig verzinslichen Darlehen. Darüber hinaus treten sie im Interesse ihrer acht Millionen Kunden dafür ein, dass die Bildung von Wohneigentum gefördert wird und eigene vier Wände dort entstehen, wo sie die Menschen brauchen und wollen.

Obwohl es schon viele Versuche gab, dem Bausparvertrag eine etwas flottere Bezeichnung zu geben („Equity sharing“ mit „integriertem Zins-Swap“ zum Beispiel), ist sein Name geblieben. Nachdem er Weltkriege ebenso überstanden hat wie Dotcom-Blasen, Finanzkrisen, Hoch- und Nullzinsphasen, scheint es nicht nur keinen Bedarf für eine Umbenennung zu geben, sondern er wird trotz der ihm innewohnenden Spießigkeit inzwischen ganz (selbst-)bewusst so genannt.

Rational betrachtet ist das auch nachvollziehbar, denn eines ist immer geblieben: Der Bausparvertrag ist für viele ein entscheidender Schlüssel für eine erfolgreiche Wohneigentumsbildung. Das lässt sich auch wissenschaftlich erhärten, wie eine aktuelle Auswertung der Daten des sozioökonomischen Panels (SOEP) durch das Forschungsinstitut Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen gezeigt hat. Bausparen, so das Ergebnis der Analysen, führt auf Haushaltsebene zu einer höheren Sparquote, erhöht die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentümer zu werden, und zieht den Erwerbszeitpunkt um mindestens zwei Jahre nach vorn. Im Rahmen des SOEP werden seit 1984 jährlich mehr als 12 000 Privathaushalte mit rund 30 000 Personen in Deutschland befragt. Die umfangreichen repräsentativen Daten sind für die sozioökonomische Forschung in Deutschland von herausragender Bedeutung. Da jährlich die gleichen Personen befragt werden, können langfristige Trends besonders gut verfolgt werden.

Die Ergebnisse der Analysen bestätigen genau das, was die allermeisten auch erwarten würden: Das Bausparen, vielfach angeregt durch die staatliche Wohnungsbauprämie, immunisiert gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf langfristige, kontinuierliche Sparprozesse und führt zu bedeutenden Weichenstellungen. Bausparer schaffen es auf diese Weise öfter und früher ins Wohneigentum als Nicht-Bausparer. Letztlich, so stellen die Forscher fest, legt das Bausparen vielfach den Keim für eine frühzeitigere und höhere Vermögensbildung. Dieser Zusammenhang ist über verschiedene Zeitperioden hinweg zu beobachten.

Und wie wird sich das Bausparsystem in den nächsten beiden Jahrzehnten auf die Ersparnis- und Wohneigentumsbildung auswirken? Seriös ist das natürlich nicht exakt vorherzusagen; zu viele Einflussgrößen können dabei eine Rolle spielen. Aber es spricht einiges dafür, dass das Bausparen eine Renaissance erleben und eine stabilisierende Wirkung auf dem Wohnungsmarkt haben wird. Dafür sind im Wesentlichen zwei Faktoren verantwortlich, die sich im aktuell wachsenden Neugeschäft der Landesbausparkassen wiederfinden.

Zum einen: Viele Bauherren und Käufer binden derzeit von Anfang an einen Bausparvertrag in ihre Finanzierung ein. Auf diese Weise machen sie sich praktisch immun gegen das Risiko wieder steigender Zinsen. Solche sogenannten Bausparkombifinanzierungen, die regelmäßig auch von „Finanztest“ positiv bewertet werden, bieten Zinssicherheit über einen Zeitraum von 25 Jahren und mehr. Dabei löst ein parallel besparter Bausparvertrag nach einem festgelegten Zeitpunkt ein Vorfinanzierungsdarlehen durch ein Bauspardarlehen mit bereits heute fest vereinbarten Zinsen ab.

Zum anderen: Viele Menschen schaffen sich mit einem Bausparvertrag ein Sicherheitspolster, sei es, weil die Zinsbindung bereits laufender Darlehen bald endet, oder weil sie erst in mittlerer oder ferner Zukunft den Erwerb von Wohneigentum planen. Auch dafür ist der Bausparvertrag aktuell das Produkt der Stunde. Er bietet sichere Eigenkapitalbildung, verbunden mit dem Erwerb eines Anspruchs auf ein zinsgünstiges Darlehen in der Zukunft.

Dass das Ansparen derzeit kaum mit Zinsen belohnt wird, ist unstreitig richtig. Andererseits ist die Guthabenverzinsung beim Bausparen auch nicht schlechter als bei anderen ebenso sicheren Sparprodukten. Und die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) lässt den künftigen Wohneigentumserwerbern auch gar keine andere Wahl. Um den aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise gewachsenen Eigenkapitalbedarf für eine Wohnungsbaufinanzierung zu decken, müssen sie noch mehr sparen als frühere Wohneigentumserwerber.

Die steigenden durchschnittlichen Bausparsummen im Neugeschäft der Landesbausparkassen belegen, dass die Menschen auch bereit sind, mehr Sparanstrengungen für ihren Wunsch nach eigenen vier Wänden auf sich zu nehmen. Viele Normalverdiener sehen aber auch, dass die Immobilienpreise vielerorts davongelaufen sind. Das für den Erwerb notwendige Eigenkapital ist nicht automatisch mitgewachsen, und viele Haushalte, die es in Großstädte oder in wirtschaftsstarke Ballungsräumen zieht, werden es schwer haben, hohe fünfstelligen oder gar sechsstelligen Beträge aus eigener Kraft aufzubringen, auch wenn der geplante Bau oder Kauf erst noch in ferner Zukunft liegt.

Wohnen ist die neue soziale Frage

Ohne privates Sparen lässt sich der Traum von den eigenen vier Wänden nicht verwirklichen – ein Bausparvertrag führt frühzeitig ans Sparen heran.

(© Getty Images)

Unter dem Eindruck von Engpässen auf dem Wohnungsmarkt und teilweise rasant steigenden Mieten und Preisen wird der Wohnungspolitik inzwischen wieder die Aufmerksamkeit zuteil, die sie längst verdient hat: „Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit. Wohlstand für alle setzt eine angemessene Wohnungsversorgung für alle voraus.“ – So lautet der erste Satz der Dokumentation zum „Wohngipfel“ vom 21. September 2018, auf dem sich Bund, Länder und Kommunen auf eine gemeinsame Kraftanstrengung für eine angemessene Wohnraumversorgung verständigt haben.

Zu den wichtigsten Maßnahmen des Bundes im Bereich der Wohneigentumsförderung gehört das Baukindergeld. Innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen erhalten Familien mit Kindern für den erstmaligen Bau oder Kauf eines selbstgenutzten Objekts über einen Zeitraum von zehn Jahren pro Jahr und Kind einen Eigenkapitalzuschuss von 1200 Euro pro Kind. Darüber hinaus plant die Große Koalition weitere eigenkapitalunterstützende Maßnahmen, die über den kurzfristig wirkenden Impuls durch das Baukindergeld hinausgehen sollen. Dazu gehört laut Koalitionsvertrag eine staatliche Bürgschaft für Nachrangdarlehen sowie die Verbesserung der Wohnungsbauprämie.

Dass die Wohnungspolitik gezielt das selbstgenutzte Wohneigentum stärkt, ist höchst vernünftig. Zu lange war in Vergessenheit geraten, dass das Wohneigentum ein Schlüsselfaktor nicht nur für die Wohnraumversorgung ist, sondern auch eine elementare Bedeutung für die Vermögens- und Rentenpolitik hat. Empirische Analysen zeigen, dass ein neu bezogenes Eigenheim sogenannte Umzugsketten auslöst und im Durchschnitt die Wohnsituation von 3,3 Haushalten verbessert.

Die Fachleute sprechen von einem Sickereffekt. Aber auch für die individuelle Vermögensbiografie und die private Altersvorsorge ist Wohneigentum entscheidend. Verschiedene Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes zeigen: Aufgrund unterschiedlichen Spar- und Konsumverhaltens bauen Eigentümerhaushalte im Vergleich zu Mieterhaushalten der gleichen Einkommenskategorie im Lauf ihres Lebens ein Vielfaches an Vermögen auf. Die ausgeprägte Bereitschaft der Menschen, für die eigenen vier Wände hohe Spar- und Tilgungsbeiträge aufzubringen, sollte sich die Politik zunutze machen. Denn sie muss ein Interesse daran haben, dass die Menschen ihre Wohnraumversorgung selbst in die Hand nehmen und im Alter nicht dem Staat zur Last fallen.

Umso erstaunlicher war es, zu beobachten, dass das Baukindergeld schon in der Entstehungsphase in der Kritik stand: Zu teuer, Neubau an der falschen Stelle, Preis- und Mitnahmeeffekte – so lauteten die oft politisch, meist aber fiskalisch motivierten Vorwürfe. Dabei ist das Baukindergeld bei nüchterner Betrachtung das richtige Instrument zur richtigen Zeit. Es ist nicht nur ein starkes Signal des Staats zugunsten des selbst genutzten Wohneigentums, es ist vor allem auch eine messbare konkrete Hilfe für Familien mit Kindern, insbesondere in weniger wirtschaftsstarken Regionen. Dort trägt es dazu bei, gleichwertige Lebensverhältnisse im Land aufrechtzuerhalten.

Insgesamt wird das Baukindergeld nach einer Modellrechnung von Empirica in Zusammenarbeit mit LBS-Research ad hoc zusätzlich 58 000 junge Familien in die Lage versetzen, Wohneigentum zu erwerben. Die Wissenschaftler haben auch ermittelt, wie sich die Förderung auf die einzelnen Landkreise auswirkt. Zunächst ist zu beobachten, dass unter Berücksichtigung des Baukindergelds in 99 Landkreisen und kreisfreien Städten das Ersterwerberpotenzial wieder bei mindestens elf Prozent liegt, also sogar deutlich über dem Niveau von 2007, als die Wohnungsmarktsituation noch entspannter war. Seinerzeit registrierten die Immobilienforscher 52 Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland mit einem hohen Ersterwerberpotenzial von mindestens elf Prozent aller jungen Familien in Mietwohnungen, die ausreichend Einkommen und Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum vorweisen konnten.

Bedarf ist dort, wo es Arbeit gibt

Ein weiteres, wenig überraschendes Ergebnis: Ein überdurchschnittlich hohes Zusatzpotenzial (plus 56 Prozent) ergibt sich in Schrumpfungregionen, also in Regionen mit Bevölkerungsrückgang. Dort sind die Immobilienpreise so niedrig, dass schon ein kleiner Zuschuss den Eigenkapitalbedarf erheblich senkt. In Metropolstädten wie Hamburg, Köln, Frankfurt, München und Berlin hingegen sind die Preise so hoch, dass selbst hohe Zuschüsse den Familien kaum über die

Eigenkapitalschwelle helfen würden. Hier ergibt sich rechnerisch ein Zusatzpotenzial von bestenfalls 15 Prozent.

Die Extreme der Modellrechnung sollten nicht einseitig als Problem dargestellt werden. Es ist unrealistisch anzunehmen, dass sich junge Familien nun, verleitet vom Baukindergeld, systematisch dort niederlassen, wo sie keinerlei berufliche Perspektiven haben. Vielmehr werden sie dort bleiben oder dort hinziehen, wo es Arbeit gibt und sie sich wohlfühlen.

Beschäftigungsmöglichkeiten gibt es nicht nur in Ballungszentren, sondern eben auch in der Fläche. Das Baukindergeld bietet damit auch einen politisch durchaus gewollten Vorteil. Es entfaltet stärkere Wirkung in den niedrigpreisigen und in den durch Abwanderung gefährdeten ländlichen Regionen. Diese Wirkung ist durchaus gewünscht, denn jede Familie, die jetzt nicht oder erst später in die attraktiveren Städte zieht, entlastet dort den Wohnungsmarkt.

Der Autor ist Verbandsdirektor der Landesbausparkassen.

Zum großen Themenkomplex „Eigenheim kaufen“ gibt es auf [sparkasse.de](https://www.sparkasse.de) [unter diesem Link](#)

viele Informationen vom Erbbaurecht über Fördermittel bis zum Grundsteuerurteil.

Axel Guthmann: Produkt der Stunde, in SparkassenZeitung (18. April 2019). URL: <https://www.sparkassenzeitung.de/vertrieb/produkt-der-stunde.html>. Abgerufen am: 23. April 2019



Scannen Sie diesen Code mit Ihrem Smartphone
und lesen Sie diesen und weitere Beiträge online