



# Sparda Aspekte

Verband der Sparda-Banken e.V.

## Ausgabe 12

Wohnen in Deutschland 2023



VERBAND  
**Sparda-Banken**

## Wohnen in Deutschland 2023

**Gemeinsam mehr Wohneigentum schaffen – Eine Immobilie bietet nicht nur in unsicheren Zeiten Sicherheit, sondern auch langfristig – für ALLE**

<p><b>Wenige Baugenehmigungen</b> In den letzten 5 Jahren immer</p> <p> <b>&lt;400.000</b> auch 2023 startet schwach</p>	<p><b>Wenige Baufertigstellungen</b> In den letzten 5 Jahren 4 Mal</p> <p> <b>&lt;300.000</b></p>	<p><b>Hohe Mietpreisanstiege</b> in Metropolen seit 2015</p> <p> <b>+35 Prozent</b></p>
<p><b>Abbruch von Umzugsketten</b></p> <p> Mehr als <b>100.000</b> Menschen könnten zusätzlich in Eigentum ziehen</p>	<p><b>Hohe Nachfrage</b> nach Immobilien in der Bevölkerung</p> <p></p>	<p> <b>Erbengeneration</b> Deutsche vererben jährlich bis zu <b>400 Milliarden Euro</b></p>
<p> „Betongold“ bleibt als <b>Altersvorsorge</b> und <b>Wertanlage</b> attraktiv</p>	<p><b>Rekordzuwanderung 2022</b> höchste Nettozuwanderung seit Beginn d. Aufzeichnung 1950</p> <p> <b>1,45 Millionen</b></p>	<p> <b>Baukosten</b> seit 2020 Zuwachs von über <b>40 Indexpunkten</b> auf 147 (2018=100)</p>

<b>I. Vorwort.....</b>	<b>2</b>
<b>II. Gemeinsam Wohnbaupolitik gestalten</b>	
(1) Nicht gegeneinander, sondern gemeinsam .....	5
(2) Private Investitionen fördern – nicht verschrecken .....	5
(3) Staatliche Fördermaßnahmen verlässlich und planbar ausgestalten .....	5
(4) Politisch zu beeinflussende Baunebenkosten dringend senken .....	6
(5) Baurecht entschlacken, entbürokratisieren und harmonisieren .....	6
(6) Umwandlungsverbot abschaffen – Umwidmungen erleichtern.....	7
(7) Notwendigkeit immer höherer (teurerer) energetischer Maßnahmen auf den Prüfstand .....	7
(8) Überprüfung der Risikopuffer für Wohnimmobilienkredite .....	8

## I. Vorwort

Der Verband der Sparda-Banken hat zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) seine fünfte Wohnstudie erstellt, bei der repräsentativ über 1.000 Bürger befragt wurden. Gestartet sind wir mit unseren Studien bereits im Jahre 2015 und ein Blick zurück lohnt: Er zeigt sowohl erhebliche Entwicklungen – insbesondere bei den Preisen – während der letzten Jahre, aber auch – leider –, dass wir trotz aller Förderprogramme und politischer Maßnahmen, Wohnraum und Wohnimmobilien zu schaffen, kaum vorangekommen sind. Nach wie vor rangiert Deutschland beim Immobilieneigentum im europäischen Vergleich auf dem letzten Platz.

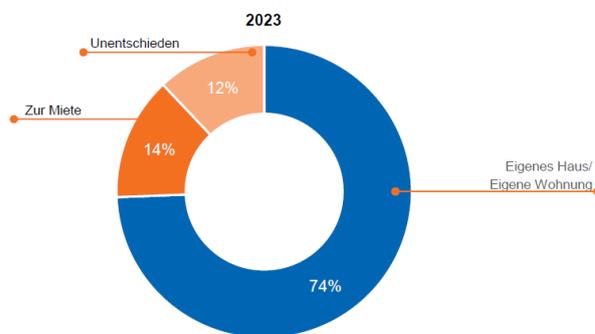
Gleichwohl haben wir uns zu Beginn die Frage gestellt, ob nun umgekehrt das seit einem guten Jahr steigende Zinsniveau sich in den Umfrageergebnissen zum Wunsch, eine Immobilie zu erwerben, zeigen wird. Schließlich wird in der öffentlichen Berichterstattung das geänderte Zinsumfeld neben den inflationsbedingt steigenden Material- und Lohnkosten als ein Hauptgrund genannt, weshalb der Aufbau von Wohneigentum stagniert. Aber, dies zeigen unsere aktuellen Umfrageergebnisse: Die Entwicklung der Zinsen scheint nicht so ausschlagend zu sein, wie oft der Eindruck vermittelt wird. So planen weiterhin 24 % der Mieter unter 50 Jahre, in Zukunft eine Immobilie für die Eigennutzung zu erwerben. Im Vergleich zum Jahr 2021, also einem Jahr vor den steigenden Zinsen und der erheblichen Inflation, ist dieser Anteil gleichgeblieben. Er ist zwar gegenüber 2019 zurückgegangen (31 %), aber immer noch auf dem Niveau von 2017, als 26 % der Befragten einen Immobilienerwerb planten. So konnten wir damals bereits darlegen, dass das Niedrigzinsumfeld seinen Anreiz für den Erwerb von Immobilien an Bedeutung verloren hatte – von 48 % (2013) auf 39 % (2017). Und auch aktuell haben nur 5 % der Personen mit Bauvorhaben ihr Vorhaben aufgrund von steigenden Zinsen aufgegeben. Die Schlussfolgerung, dass derzeit die Hypothekenzinsen ein Hauptgrund für die Zurückhaltung beim Immobilienerwerb sind, können wir mithin nicht bestätigen.

Dies könnte teilweise aber auch daran liegen, dass wir uns trotz des erheblichen Zinsanstiegs in den letzten zwölf Monaten noch lange nicht auf dem Niveau bewegen wie vor dem Beginn der Niedrig- und Negativzinsen, als die Hypothekenzinsen wie beispielsweise zur Jahrtausendwende bei über 6 % lagen. Insofern kehren wir wieder zurück zu einer gewissen Normalität, die die Notenbanken mit ihren extremen, zum Schluss sogar negativen Zinsen in den letzten Jahren „verzerrt“ hatten.

Die stabile Kauf- und Investitionsbereitschaft belegt zudem, dass auch die in den letzten Jahren massiv gestiegenen Kaufpreise nur begrenzt abschreckende Wirkung entfalten und entfaltet haben. Wurden 2016 noch durchschnittlich 242.000 Euro für den Kauf einer Immobilie (1.928 Euro/qm) ausgegeben, waren dies 2022 bereits 388.000 Euro (3.250 Euro/qm). Aber stabil heißt auch, dass es nach wie vor kaum eine gesteigerte Bereitschaft zum Erwerb von Wohneigentum gibt. So waren von den im Durchschnitt 387.000 Haushalten, die in den Jahren 2018 bis 2021 Wohneigentum zur Selbstnutzung bildeten, nur zwei Drittel zuvor Mieterhaushalte. Der Rest war bereits Eigentümer. Legt man eine

**Präferenzen bei freier Wahl**

Wenn Sie es sich frei herausuchen könnten: Würden Sie lieber zur Miete wohnen oder lieber in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung? (Allensbach-Umfrage)



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
Quelle: Allensbach-Umfrage 12067

andere Zahl daneben, zeigt sich, dass andere, hohe Hürden zu bestehen scheinen. Denn grundsätzlich ist in Deutschland der Wunsch nach Eigentum groß. Von allen Deutschen würden 74,4 % am liebsten in ihrem Eigentum wohnen. Nur 1,1 % der Personen, die aktuell in ihrem Eigentum leben, würden hingegen lieber zur Miete wohnen.

Wir können also davon ausgehen, dass an sich eine gute Ausgangslage besteht, um von Seiten der Politik mehr Bürger beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen, und dies auch aus altruistischen Wirkungen. Denn neues, zusätzliches Wohneigentum entspannt letztlich den Mietwohnungsmarkt – sowohl im Hinblick auf Verfügbarkeit als auch – wahrscheinlich aber erst mittelfristig – die Mietpreise, wenn Mieter durch den

Umzug ins „eigene Heim“ bestehenden Mietraum freimachen. Die Förderung von Wohneigentum sollte – nein muss – daher integraler Bestandteil deutscher Wohnpolitik sein, um insgesamt den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Aber nicht nur dieser würde entlastet, sondern langfristig auch die Altersvorsorge: Denn ein abbezahltes Eigenheim senkt die Ausgabenlast im Alter erheblich.

Für uns Sparda-Banken steht die Begleitung unserer Kunden und Mitglieder bei der Immobilienfinanzierung seit jeher an zentraler Stelle. Unsere Expertise hierbei ist anerkannt. Dies zeigen nicht nur die große Anzahl von Immobilienfinanzierungen, die wir Jahr für Jahr vergeben, sondern auch viele Preise und Auszeichnungen. So rangieren die Sparda-Banken nach einer Studie von FOCUS-MONEY vom November 2022 wie in den Vorjahren wieder mit dem Gesamtergebnis „Sehr gut“ unter den fairsten Baufinanzierern in Deutschland. In den fünf Kategorien Produktangebot, Kundenberatung, Kundenservice, Preis-Leistungs-Verhältnis sowie Kundenkommunikation wurde den Sparda-Banken dieses Prädikat verliehen und hierbei insbesondere die Kundenberatung und der Kundenservice gelobt. Solche Auszeichnungen sind für uns immer wieder der Ansporn, in unseren Bemühungen nicht nachzulassen, weiterhin vielen Bürgern den „Traum vom Eigenheim“ zu erfüllen. Dies können wir aber nicht allein, das schaffen wir nur gemeinsam mit allen Beteiligten. Denn die Rahmenbedingungen werden von der Politik maßgeblich mitgestaltet. Hier müssen wir deutlich mehr tun als in den letzten Jahren, gerade angesichts der aktuellen Lage.

Wir als Verband der Sparda-Banken mit unseren elf Mitgliedsbanken mit ihren 3,8 Millionen Kunden und rund 3,2 Millionen Mitgliedern stehen bereit, gemeinsam die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass wir den deutschen Wohnungsmarkt voranbringen. Einige Vorstellungen, wie dies funktionieren könnte, stellen wir nachfolgend dar.

## II. Gemeinsam Wohnbaupolitik gestalten

### (1) Nicht gegeneinander, sondern gemeinsam

Die aktuelle politische Diskussion über den Neubau von Wohnungen ist oft eher geprägt von gegenseitigen Schuldzuweisungen als der Bereitschaft, die Probleme vereint anzugehen. Inflation und Lieferkettenprobleme, die die Preise steigen lassen, können national bspw. nur bedingt beeinflusst werden. Umso wichtiger ist es daher, gemeinsam Lösungen zu finden, wo Hindernisse und Kostenblöcke abgebaut und Projekte beschleunigt werden können. Leuchtturmprojekte wie der Bau von LNG-Anlagen zeigen, was möglich ist, wenn alle Akteure – Bauherren, Bauindustrie, Genehmigungsbehörden und Politik – gemeinsam aktiv sind.

### (2) Private Investitionen fördern – nicht verschrecken

Private Investitionen in Wohnimmobilien erfolgen in Deutschland in der Regel mit einer Langfristsperspektive. Je größer aber die Wahrscheinlichkeit ist, dass die öffentliche Hand in Marktmechanismen zur Bildung von Miet- und Immobilienpreisen eingreift, desto zurückhaltender sind private Investoren. Sie müssen die Rentabilitätserwartungen ihrer Immobilien über einen längeren Zeitraum hinweg abschätzen können, nicht zuletzt, weil sie hierzu gegenüber ihren Kreditgebern verpflichtet sind. Nicht nur die seit Jahren zunehmend flächendeckend eingeführte Mietpreisbremse verunsichert Investoren, sondern auch die anhaltende Diskussion über Mietendeckel, Wohngemeinnützigkeit oder gar Enteignungen. Die Politik muss daher dem privaten Wohnungsbau eine verlässliche Langfristsperspektive bieten.

### (3) Staatliche Fördermaßnahmen verlässlich und planbar ausgestalten

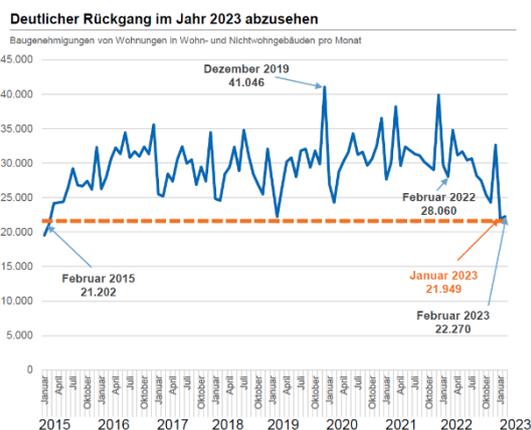
Wir müssen die staatliche Wohnraumförderung nicht nur ausbauen, sondern auch berechenbar ausgestalten. Das überraschende Auslaufen von Krediten der öffentlichen Hand wie vor einem Jahr bei der Förderung energieeffizienter Gebäude hat beispielsweise zu einer erheblichen Verunsicherung geführt. Dies darf sich nicht wiederholen. Dies gilt

auch für energiepolitische Maßnahmen, mit denen die Energiewende im Wohnimmobilien-sektor umgesetzt werden soll, um künftig die Klimaziele zu erreichen. Sie sind nicht nur beim Neubau, sondern erst recht bei energetischen Modernisierungen von erheblicher Bedeutung. Ankündigungen neuer Maßnahmen wie kürzlich im Bereich der Heizungen sollten daher mit vorher konzipierten Fördermaßnahmen eng begleitet werden, um nicht noch zu weiteren Verunsicherungen beim Neubau oder bei Modernisierungen beizutragen.

**(4) Politisch zu beeinflussende Baunebenkosten dringend senken**

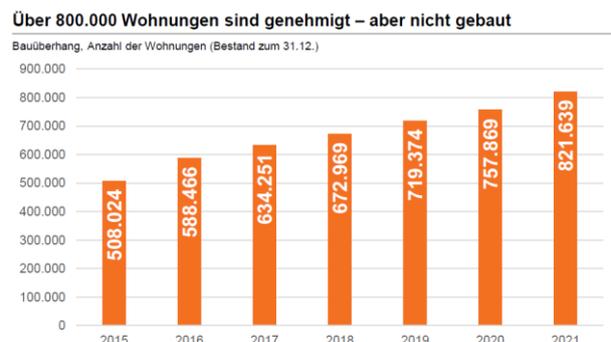
Inflations- und Lieferkettenbedingte Kostensteigerungen können politisch nur begrenzt beeinflusst werden. Handlungsspielraum besteht aber bei den in den letzten Jahren stark gestiegenen Grunderwerbsteuern. Die nach dem Koalitionsvertrag geplante Möglichkeit für die Bundesländer, diese z.B. mit einem Freibetrag bei selbstgenutztem Eigentum flexibler gestalten zu können, sollte dringend umgesetzt werden. Auch Makler- und Notarkosten sind auf Grund der ihnen zugrundeliegenden Kaufpreise erheblich gestiegen und sollten auf den Prüfstand gestellt werden.

**(5) Baurecht entschlacken, entbürokratisieren und harmonisieren**



Gründe für beide Entwicklungen sind vielfältig: Konjunkturertrübungen, Inflation, steigende Zinsen etc.

Die Anzahl der Baugenehmigungen stagniert seit 2016. Im Januar 2023 gab es die wenigsten Baugenehmigungen seit Februar 2015. Aber, der Vollständigkeit halber: Auch der Bauüberhang ist massiv gestiegen. Die



Gleichwohl sollten wir alle notwendigen Anstrengungen unternehmen, um bei Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen schlanker und schneller zu werden – durch mehr Personal in den Behörden, digitalisierte Verfahren und die Stärkung von Typengenehmigungen. Auch die Harmonisierung des Bauordnungsrechts gehört dazu. Trotz einer Vereinbarung der für diesen Bereich zuständigen Bundesländer auf eine „Musterbauordnung“ kommt es immer wieder zu föderalen Abweichungen, die sich insbesondere für kleinere und mittelgroße Bauhandwerksbetriebe bei Ländergrenzen überschreitenden Aktivitäten negativ auswirken. Die Entwicklung einheitlicher und verbindlicher Richtlinien für das Bauordnungsrecht wäre insoweit sehr hilfreich.

## **(6) Umwandlungsverbot abschaffen – Umwidmungen erleichtern**

In vielen Bundesländern ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark eingeschränkt. Was mit einem Schutz vor Spekulationen begründet wird, ist vielfach auch eine Verhinderung des Wunsches vieler Familien nach dem Erwerb einer Wohnung aus dem Bestand, da sich nur ein Fünftel der Interessenten neuerbautes Wohneigentum leisten kann. Die bisherigen Grenzen (grds. 5 Wohnungen, je nach Bundesland aber auch weniger (3) oder mehr (15)) und Einschränkungen sollten daher angepasst werden. Zudem sollte bei Gebäuden wie z.B. Büroimmobilien, deren Nutzung entfallen ist, die Umwidmung nicht nur genehmigungstechnisch, sondern auch unter Bestandsschutzgesichtspunkten bei den technischen Baubestimmungen erleichtert werden. So könnten sie saniert und mit den bereits vorhandenen Rohstoffen und Materialien schnell als bezahlbarer Wohnraum genutzt werden.

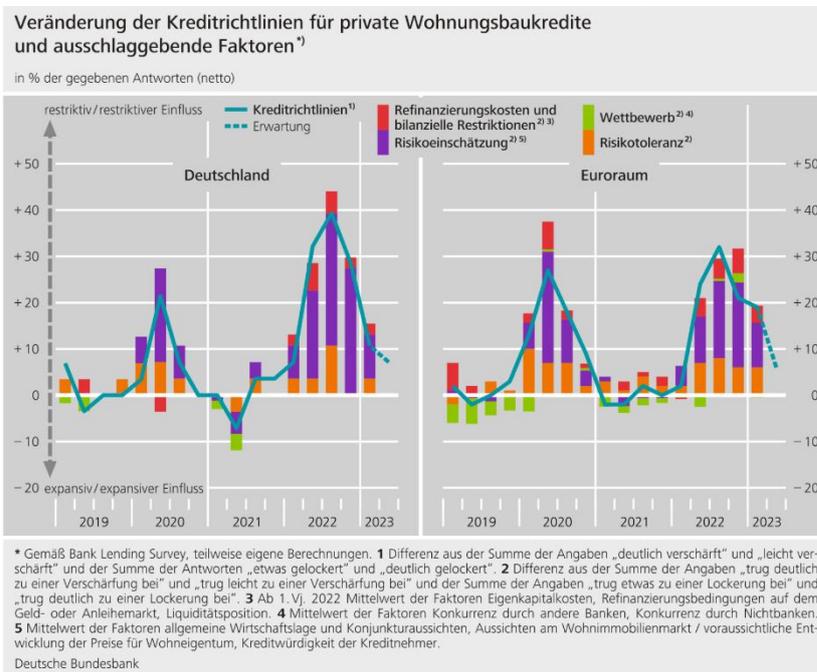
## **(7) Notwendigkeit immer höherer (teurerer) energetischer Maßnahmen auf den Prüfstand**

Im Vergleich zu anderen Ländern stellt Deutschland sehr hohe Anforderungen für energetische Maßnahmen und verknüpft die Neubauförderung durch die KfW oft mit diesen. Teilweise sind diese aber auf Grund der aktuellen Lieferkettenprobleme bei einigen Materialien nicht nur mit erheblichen Kosten, sondern auch nur mit Zeitverzögerungen umsetzbar. Zudem stellt sich die Frage, ob diese Vorgaben bei einer Gesamtschau vor dem

Hintergrund der Notwendigkeit schnell zu errichtenden neuen und erschwinglichen Wohnraums nicht außer Verhältnis stehen.

### (8) Überprüfung der Risikopuffer für Wohnimmobilienkredite

Die von der BaFin seit Februar 2023 geforderte Einhaltung „makroprudenzieller“ Vorgaben (antizyklischer Puffer und Systemrisikopuffer) haben zu strengeren Kreditvergabestandards für Wohnimmobilien geführt. Dies belegen auch die aktuellen April-Ergebnisse



der Umfrage der Deutschen Bundesbank zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland. Danach ging die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten zum dritten Mal in Folge beträchtlich zurück. Laut Bundesbank gaben die Banken als wesentliche Gründe für diesen Rückgang das gestie-

gene allgemeine Zinsniveau, die nach Einschätzung der Kreditnehmer deutlich verschlechterten Aussichten am Wohnimmobilienmarkt und das gesunkene Verbrauchervertrauen an. Als Folge nahm laut Bundesbank die Kreditlehnungsquote erneut zu, aber nicht so deutlich wie im Vorquartal.

Die aufsichtlich geforderten Puffer werden zwar nicht als Grund genannt, werden aber auch eine wichtige Rolle gespielt haben. Denn sie binden erheblich Eigenkapital, schränken den Spielraum zur Vergabe neuer Kredite wesentlich ein und gelten auch für die Bestandskredite. Vor diesem Hintergrund raten wir dringend,

- die bestehenden Puffer auf den Prüfstand zu stellen und
- bei weiteren makroprudenziellen Maßnahmen, die gelegentlich in der politischen und aufsichtlichen Diskussion sind, dafür Sorge zu tragen, dass sie angesichts des nach wie vor soliden Immobilienmarktes so angelegt sind, dass die Wohnungsknappheit in Metropolen und Ballungsgebieten so wenig wie möglich verschärft wird.

Eine Kreditvergabe an solvente Darlehensnehmer muss weiter möglich bleiben.

Die aktuelle Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ kann unter [www.sparda-wohnen2023.de](http://www.sparda-wohnen2023.de) abgerufen werden.