

1. April 2025  
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

## BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2025



„NOCH NIE WURDE SO WENIG FÜR EIGENTÜMER GELEISTET,  
WIE IN DEN VERGANGENEN DREI JAHREN“

INTERVIEW MIT BERND HERTWECK

## BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2025

## „NOCH NIE WURDE SO WENIG FÜR EIGENTÜMER GELEISTET, WIE IN DEN VERGANGENEN DREI JAHREN“

Die echte und tiefe Begeisterung für das System und das Produkt Bausparen kann man Bernd Hertweck sicherlich nicht absprechen. Er selber spricht im Interview mit der I&F-Redaktion von „voller Überzeugung“ und „vollem Einsatz“. Wenn man so für eine Sache brennt, brennt einem auch viel unter den Nägeln. Mangelnder Lösungswille, verlorene Jahre, Herumdrücken. All das wirft der im vergangenen Jahr erneut wiedergewählte Präsident des Verbandes der privaten Bausparkassen der Ampelregierung vor und beklagt die „fehlgeleitete Wohnungsbaupolitik“. Er wünscht sich mehr Planungssicherheit, eine Wiederaufnahme der Förderung und vor allem endlich wieder eine eigentümerfreundlichere Politik, die bislang stark auf die Mieter abzielte. Denn das helfe letzten Endes allen: Den Menschen, die sich ihre Träume erfüllen könnten, dem Klima durch eine schnellere Sanierung der Gebäudebestände und der finanziellen Absicherung im Alter. Red.

**Herr Hertweck, wie nehmen Sie aktuell das politische Geschehen in Deutschland wahr, das man natürlich nicht ohne die europäischen und geopolitischen Entwicklungen betrachten kann?**

Ich nehme eine positive Ernüchterung wahr. Wir haben erkannt, dass wir hinsichtlich unserer Verteidigung selber aktiv werden müssen und dass Felder wie Digitalisierung, Verwaltung oder Verkehrsinfrastruktur viele Jahre lang kaputtgespart wurden. Meinem Eindruck nach liegen die Probleme Deutschlands in einer Transparenz vor, wie das in den vergangenen Jahren nicht der Fall war.

Es wäre nun wichtig, einen Kassensturz zu machen, die Probleme zu priorisieren und die vorhandenen Gelder so zu verteilen, damit diese Probleme gelöst werden können. Mit dem vor Kurzem genehmigten Sondervermögen wird aber dieser Kassensturz vermieden und man versucht, Themen wie Verteidigung und Infrastruktur anzugehen, ohne realistisch an anderer Stelle zu sparen und zu reinvestieren. Entsprechend fehlt mir ein Stück weit die Bereitschaft und Lösungswilligkeit, Dinge grundsätzlich zu verändern.

ZUR PERSON

### BERND HERTWECK

Vorstandsvorsitzender,  
Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V., Berlin,  
und Vorstandsvorsitzender,  
Wüstenrot Bausparkasse  
AG, Kornwestheim



**Sie heben hervor, dass nun endlich Transparenz hinsichtlich der Probleme herrscht. Heißt das, die Ampel-Regierung war hier nicht so offen und so klar? Wie fällt ein Fazit der vergangenen drei Regierungsjahre aus?**

Für das Thema Wohnungsbau waren die Ampel-Jahre verlorene Jahre. Alle selbstgesteckten Ziele wurden weit verfehlt. Sowohl der Wohnungsneubau als auch die Baugenehmigungen verzeichnen einen dramatischen Rückgang. 2023 wurden 260 000 Baugenehmigungen erteilt, 2024 nur noch 216 000 – ein Rückgang um 17 Prozent in einem Jahr. Besonders dramatisch: Im Eigentumssegment also bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, gingen die Genehmigungen seit 2021 um 45 Prozent zurück. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage vergrößert sich zusehends.

Auch der soziale Wohnungsbau, der gerade in dieser Regierungskonstellation sehr viel stärker hätte forciert werden können, ist gefährlich ins Stocken geraten. 2024 wurden 55 000 Wohnungen sozial gefördert, obwohl das Ziel bei 100 000 lag.

Dann haben wir bei der Energiewende im Gebäudebestand als wesentlichen Bestandteil der CO<sub>2</sub>-Neutralität durch die Konstruktion und Kommunikation des Heizungsgesetzes eher den Rückwärtsgang eingelegt. Statt bei den angestrebten 500 000 Wärmepumpen pro Jahr wurden 2024 gerade einmal etwas weniger als 200 000 Wärmepumpen verkauft. Ähnlich sieht es beim Thema Elektromobilität aus: Hier wurden 2024

mehr als ein Viertel weniger Neuzulassungen bei den Elektroautos verzeichnet.

Es bleibt festzuhalten, dass fast überall, wo die Ampel sich Erneuerungen vorgenommen hatte, Rückschritte eingetreten sind. Dafür gibt es natürlich Erklärungen, beispielsweise den Ukraine-Krieg, aber es wurden auch viele handwerkliche Fehler gemacht.

Ein letzter Punkt: Selbstverantwortung und Eigentum spielten in diesen Regierungsjahren eine viel zu geringe Rolle. Die Probleme Deutschlands sind nicht zu lösen, indem der Staat immer mehr Verantwortung an sich zieht und selber Gelder investiert. Stattdessen müssen neue und bessere Anreize für den Einsatz privaten Kapitals geschaffen werden. Unternehmen wie Privatleute brauchen verlässliche Rahmenbedingungen und Planungssicherheit. Sonst wird keiner die Initiative ergreifen und die Investitionsbereitschaft verharren auf niedrigem Niveau. Die Stimmung ist schon fast ein wenig de-

**„Fast überall, wo die Ampel sich Erneuerung vorgenommen hatte, sind Rückschritte eingetreten.“**

pressiv. Dieses Thema muss eine neue Regierung schnell angehen. Das ist eine Chance. Von daher bin ich nicht unglücklich, dass die Zeit der Ampel schneller zu Ende ging als geplant.

**Gilt diese Depression auch für den Wohnungsbau?**

Natürlich! Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist es für privates Kapital unattraktiv und nicht sinnvoll, in den Wohnungsbau zu investieren. Hier wurden die Weichen nicht so gestellt, wie es nötig wäre, um privates Kapital zu aktivieren.

**Sie haben den ausufernden Staatsinterventionismus angesprochen. Braucht es den?**

Den braucht es dann, wenn Marktversagen vorliegt. Das sehe ich aber nicht. Vielmehr



ist zu befürchten, dass der Staat so viel interveniert hat, weil er die Kontrolle über bestimmte Themen haben will. Es gibt Politiker, die glauben zu wissen, was die richti-


---

**„Für privates Kapital ist es unattraktiv, in den Wohnungsbau zu investieren.“**

---

ge Lösung ist. Das ist aber falsch. Denn das ist eine Politik an den Menschen vorbei.

Die Bürgerinnen und Bürger wollen freiheitlich überlegen und selber entscheiden. Es gibt so viele gute und erfolgreiche Unternehmen in Deutschland, so viele kluge Menschen, so viele Bürgerinnen und Bürger, die anpacken wollen. Nur müssen wir dieses Potenzial entfesseln und nicht lähmen. Diese Regierungsphase hat bewiesen: Wir brauchen mehr Freiheit und mehr Marktwirtschaft und weniger Interventionismus und Planwirtschaft.


 **Auch im Wohnungsbau wird seit vielen Jahren kräftig interveniert. Fällt Ihr Fazit hier milder aus?**

Nein. Wenn das Angebot auf den Wohnungsmärkten knapp ist, muss mehr gebaut werden. So einfach ist das. Da hilft keine Mietpreisbremse, kein Mietendeckel, kein Wohngeld. Da sich die Politik aber um die Ursachen herumdrückt und nur immer mehr Bypässe schafft, wird der Wohnungsneubau immer komplexer und damit auch immer teurer. Die Baukosten in Deutschland sind mit die höchsten in Europa. Während staatlich bedingte Kosten für den Wohnungsbau in Österreich nur bei 7 Prozent liegen, sind es in Deutschland 37 Prozent. So lässt sich die Lücke nicht schließen und so werden die Mieten auch nicht sinken.

---

**„Die Baukosten in Deutschland sind mit die höchsten in Europa.“**

---

 **Aber das ist doch kein spezifisches Problem der Ampelregierung. Denn schon seit vielen Jahren wird in Deutschland vor allem Mieterpolitik betrieben und keine Eigentümerpolitik.**

Das stimmt. Aber tatsächlich ist es so, dass noch nie so wenig für Eigentümer geleistet wurde wie in den vergangenen drei Jahren. Es


gibt in Deutschland immer schon eine Regulierung und eine Rechtsprechung, die den Mieter sehr gut stellt. Vielleicht haben wir in Deutschland sogar den besten Mieterschutz weltweit.

Aber es gab immer auch Anreize für Wohneigentümer. Stichworte sind beispielsweise die Eigenheimzulage oder das Baukindergeld. Doch die Ampelregierung hat dem Thema Wohneigentums-

bildung keinerlei Aufmerksamkeit geschenkt. Die Wohneigentumsförderprogramme wurden alle deutlich zurückgefahren.

 **Was halten Sie von „Jung kauft Alt“?**

Das ist ein gutes Beispiel für die fehlgeleitete Wohnungsbaupolitik, bei der vieles viel zu oft zwar gut gemeint, aber nicht gut gemacht war. Die Bedingungen von „Jung kauft Alt“ sind fast nicht zu erfüllen. Die Anforderungen an die energetische Sanierung sind so hoch, der Zeitplan so straff, dass die Förderung nicht ausreicht. Also muss viel eigenes Kapital investiert werden. Wer aber viel Eigenkapital hat, passt nicht mehr in die Zielgruppe des Förderprogramms. Entsprechend kommen nur wenige Haushalte überhaupt für das Programm in Betracht. Die Probleme zeigen sich auch in den Zahlen: Bisher wurden gerade einmal 300 Anträge bewilligt.

 **Welche 3 Punkte würden Sie einer neuen Bundesregierung in ein Pflichtenheft schreiben – zum einen mit Blick auf das Wohnen, aber auch mit Blick auf die gesamte Bundesrepublik?**

Mit Blick auf das große Ganze: Erstens Prioritäten setzen: Statt einer „Sowohl-als-auch-Politik“ muss es klare Entscheidungen geben. Das funktioniert in keinem

Unternehmen und das funktioniert auch in einem Staat nicht. Die Politik muss klare Prioritäten setzen, um welche Dinge sie sich kümmern kann und will, und den Rest dem Markt überlassen. Wir verzetteln uns zu oft.

Zweitens privates Kapital mobilisieren: Der Staat kann nicht alles allein stemmen. Anreize für private Investitionen müssen verstärkt werden.

Und drittens schließlich mehr Zuversicht erzeugen: Deutschland ist eine starke Wirtschaftsnation, und wir brauchen einen positiven Stimmungswandel. Wir reden nur über Probleme. Deutschland ist eine große Volkswirtschaft, und Deutschland hat viele Stärken. Durch den ständigen Streit in der Ampelregierung und auch das Kleinreden von diesen Stärken fehlt es an positiven Emotionen.

 **Kommen wir zum Wohnen ...**

Hier hat der Verband der Privaten Bausparkassen bereits einige Punkte vorgelegt: Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, Ausweis von mehr Bauland, Reduktion der Nebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer, und Anreize für die frühzeitige Bildung von Eigenkapital.

All das sind wichtige Punkte, die auch einfach umzusetzen wären. Etwas komplizierter wird es dann beispielsweise bei der Entschlackung der Landesbauordnungen. Von


---

**„Deutschland hat viele Stärken, doch es fehlt an positiven Emotionen.“**

---

5000 Regeln in den 90er Jahren sind wir inzwischen bei etwa 25000 Vorschriften angekommen. Dadurch fehlt den Menschen in den Behörden mittlerweile jedweder Spielraum.

Ein Beispiel: Der Gebäudetyp E zielt grundsätzlich in die richtige Richtung. Nur müsste dieser mit einer Haftungssicherheit versehen werden, damit es bei einem Weiterverkauf der Gebäude keine Klagen von Verbraucherschützern hagelt, weil beispielsweise bestimmte DIN-Normen nicht eingehalten wurden oder Ähnliches, obwohl dies vertraglich zwischen allen Parteien geregelt wurde.

 **Aber all das ist nicht neu. Darüber wurde auch schon vor einigen Jahren diskutiert, unter einer anderen Regierung. Das heißt, wir haben diesbezüglich in Deutschland doch kein Erkenntnisproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Woran liegt das?**

Beim Thema Wohnen können verschiedene Blickwinkel zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Wer grundsätzlich Flächenversiegelung ablehnt, wird sich auf das not-

wendige Minimum beim Bau konzentrieren. Das sind Kindergärten, Schulen und Ähnliches. Das ist aber sicher nicht neuer, zusätzlicher Wohnraum.

Wer sich grundsätzlich ausschließlich dem Mieterschutz verpflichtet fühlt, hat kein Interesse daran, dass neu gebaut wird. Denn ein zusätzliches Angebot würde den Druck lindern und es erschweren, Lösungen im Sinne der Mieter zu finden.

Es bleibt festzuhalten, dass in Deutschland zu wenig Eigentümer-freundliche Politik gemacht wird. Der Begriff Wohneigentum kam in den vergangenen drei Koalitionsverträgen jeweils nur als Vehikel zu anderen Punkten vor. Dabei wollen 87 Prozent der Bundesbürger lieber im Eigentum leben. Das heißt doch, es wird seit Jahren eine Politik gemacht, die den Wunsch der Wählerinnen und Wähler nicht erfüllt. Es gibt viele Punkte, die für eine andere Wohnungsbaupolitik sprechen würden.

**Auch mit Blick auf das wichtige Thema Energiewende im Gebäudesektor würden mehr Eigentümer sicherlich helfen.**

Absolut. Wer Eigentum besitzt, möchte dieses im Wert erhalten oder sogar steigern. Und es zeigt sich heute schon ganz deutlich, dass die Preisschere zwischen unsanierten Gebäuden und energetisch modernisierten Häusern immer weiter auseinandergeht.

Allerdings gibt es auch Eigentümer, die nicht sanieren können oder nicht sanieren wollen. Hier müssten vernünftige Anreize in Form von Förderprogrammen gesetzt werden, um Menschen, denen Kapital fehlt, zu helfen. Und es bräuchte mehr und bessere Angebote hinsichtlich des Themas altersgerechte Wohnen, damit ältere Menschen, die in unsanierten Häusern wohnen, diese durch Umzug freimachen und so anderen, die sanieren wollen und können, die Möglichkeit dazu geben.

Was dagegen überhaupt nicht hilft, sind Eingriffe in Eigentumsrechte, beispielsweise durch das Gebäudeenergiegesetz. Das verunsichert die Menschen nur.

**Brauchen wir in der neuen Bundesregierung ein Bundesbauministerium?**

Ja, allerdings müsste dieses über weitaus größere Kompetenzen und Mittel verfügen als das bislang der Fall war. Eine Alternative wäre ein Infrastrukturministerium, das

Bauen, Wohnen und Verkehr zusammenfasst.

**Die Wüstenrot Bausparkasse versteht sich selbst als Wohnwunsch-Ermöglicher. Wie sehr ärgert Sie es da, dass es Ihnen durch das Umfeld so schwer gemacht wird, den Menschen diesen Wunsch tatsächlich zu ermöglichen?**

Das ärgert mich in der Tat sehr. Denn unsere Kunden sind Menschen, die den Wunsch nach Wohneigentum verspüren. Allerdings steigt die Zahl derer, die diesen Wunsch für zunehmend unrealistisch halten. Warum aber sollen Menschen dann sparen und auf Konsum verzichten?

Die Wünsche sind aber nur die eine Seite. Als Teil eines Vorsorgekonzerns sehen wir als Wüstenrot Bausparkasse auch sehr deutlich, was Wohneigentum für die Altersvorsorge und die finanzielle Absicherung im Alter bedeutet. Entsprechend ärgerlich ist es, wenn falsche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Deswegen kämpfen wir hart dafür, dass dieser Traum realisierbar bleibt – als Bausparkasse, aber auch als Verband. Denn Lösungen gäbe es, wie die Initiativen in dem einen oder anderen Bundesland zeigen.

**Bleiben wir bei den Bausparkassen: Diese gingen während der Null- und Negativzinsphase durch ein Tal der Tränen, dann kam die Zinswende und das Geschäft blühte auf. Wie stellt sich aktuell das Umfeld für die Geschäftsentwicklung der Institute dar?**

Trotz der Rückgänge bei der Wohneigentumsbildung stellt sich die Situation immer noch recht gut dar, was schlicht an den höheren Zinsen liegt. Denn es ist heute sehr viel einfacher als noch vor drei Jahren, ein Kollektiv zu führen. Und auch die Zinsstrukturkurve nähert sich langsam wieder der Normalität an.

Zum Zweiten haben sich die Institute in den vergangenen Jahrzehnten immer breiter aufgestellt und sich im Kern von der reinen Finanzierung von Neubauten immer weiter in Richtung Finanzierung von Bestandserwerben mit Modernisierung oder der reinen Modernisierung und Sanierung entwickelt. Diese beiden Themen sind bei Weitem keinen so starken Schwankungen wie der Neubau unterworfen. Entspre-

chend wurde die durch die Zinswende verursachte Delle beim Immobilienerwerb schon recht gut wieder aufgeholt. Die Immobilientochter der Wüstenrot Bausparkasse hatte 2024 das zweiterfolgreichste Jahr ihrer Unternehmensgeschichte.

Was den Bausparkassen angesichts der zunehmenden Komplexität auch hilft, ist ihre Kompetenz. Es geht längst nicht mehr darum, nur Finanzierungen zu verteilen. Heute müssen die Einbindung von KfW-Darlehen und öffentlicher Förderung ebenso berücksichtigt werden wie die Finanzierung der Nebenkosten. In einem solchen Kompetenzumfeld werden die Bausparkassen mit ihren hochqualifizierten Mitarbeitern als komplette Lösungsanbieter im Wettbewerb eher zu den Gewinnern gehören.

**Das ist die Baufinanzierung. Wie läuft es im Bausparen?**

Die privaten Bausparkassen schreiben besseres Geschäft als in der Niedrigzinsphase. Die Profitabilität ist besser geworden. Zudem steigt das Bausparbestandsvolumen

**„Insgesamt ist es immer noch ein gutes Umfeld für die Bausparkassen.“**

in der langfristigen Betrachtung kontinuierlich. Damit können wir zufrieden sein. Aber ausgehend von dem Peak in den Jahren 2022 und vor allem 2023, als die schnell steigenden Zinsen zu einem Nachfrage-Boom geführt haben, war es zwischenzeitlich rückläufig. Das liegt zum einen daran, dass die Aktualität durch die Zinssenkungen etwas verloren gegangen ist, obwohl das Produkt genauso attraktiv ist wie zuvor.

**Was heißt das in Zahlen?**

2024 wurden bei den privaten Bausparkassen rund 0,9 Millionen neue Bausparverträge im Volumen von 50,5 Milliarden Euro Bausparsumme abgeschlossen.


**Wie werden sich die mittlerweile sechs Zinssenkungen auf das Geschäft im laufenden Jahr auswirken?**

Das wird faktisch keine großen Auswirkungen haben. Denn der Markt hat diese

Zinssenkungen antizipiert und längst eingepreist. Selbst die erwarteten zwei weiteren Zinssenkungen in diesem Jahr sind in den langfristigen Konditionen bereits enthalten. Eventuell könnte sich die Refinanzierung etwas verteuern, da sich diese an den Zinsen für die Bundesschuldverschreibungen orientiert. Und hier gibt es durchaus noch Potenzial für einen Anstieg der Zinsen.

Grundsätzlich ist die Erwartung sinkender Zinsen aber natürlich kein gutes Verkaufsargument für das Bausparen. Denn manch einer, der mit dem Gedanken des Bauspa-

sind immer noch hochattraktiv, da das Bauspardarlehen nicht mit einer erstrangig besicherten Hypothek konkurriert, sondern mit einer Nachrangfinanzierung im Kleindarlehensbereich. Hinzu kommt die große Variabilität der jederzeitigen Tilgung und Rückzahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

 **Wie steuern Sie in einem solchen Umfeld – sinkende Zinsen, steigende Preise, abwartende Haltung, teils Verunsicherung, aber grundsätzlich gute Rahmenbedingungen – Ihr Haus, die Wüstenrot Bausparkasse?**

Das Wichtigste in einem solchen Umfeld ist ein kritischer Blick auf die Zinsänderungsrisiken. Denn die

nun schon länger anhaltende Phase einer inversen Zinsstruktur ist für einen Baufinanzierer eine große Herausforderung. Wenn die kurzfristige Refinanzierung teurer ist als die langfristige Ausreichung, stresst das enorm. Dadurch fehlen die Möglichkeiten zur Fristentransformation. Die Zinsbuchsteuerung ist in einem solchen Umfeld sehr fordernd und erfordert viel Aufwand und Aufmerksamkeit.

Zweiter Punkt in einem solchen Umfeld: Das Adressrisiko steigt. Und zwar sowohl bei den Risiken aus angelegten Geldern als auch bei den Kreditrisiken. Wir kommen aus einer relativ langen Zeit, in der Ausfälle keine Rolle gespielt haben. Nun aber stellt sich wieder die Frage nach dem Geschäft, das in den Büchern ist. Grundsätzlich sind Bausparkassen breit diversifiziert durch sehr viele kleine Ausleihungen, sind gesetzlich an vernünftige Beleihungsausläufe gebunden und unterliegen strengen Eigenkapitalvorschriften. Das macht sie risikoarm und widerstandsfähig. Trotzdem muss man heute anders auf das Thema Kreditrisiken schauen als noch vor drei oder vier Jahren.

Eine weitere Herausforderung sind die Prologationen. Denn nun zahlt der Kunde bei Anschlussfinanzierungen mehr als vorher. Da gilt es natürlich aufzupassen, dass daraus keine Probleme entstehen. Man muss gemeinsam mit den Kunden nach Lösungskonzepten entwickeln.

Und dann ist da noch das Thema Einlagen. Jahrelang war der Einlagenzufluss eher zu groß. Im aktuellen Umfeld haben Einlagen aber wieder einen Wert und der Wettbewerb um diese Form der Refinanzierung ist voll entbrannt. Dem können sich Bausparkassen nicht verschließen. Denn natürlich wollen auch wir, dass der Kunde seine Einlagen bei uns tätigt. Entsprechend muss an neuen Konzepten gearbeitet werden. So hat die Wüstenrot Bausparkasse 2024 zum ersten Mal Termingelder angeboten – mit großem Erfolg.

Positiv ist die sehr gute Reputation der Bausparkassen. Das hilft natürlich in einem von Unsicherheit geprägten Umfeld, in dem die Kunden keine Experimente eingehen wollen.


 **Welche Folgen haben die steigenden Risiken für den Fonds zur bauspartechnischen Absicherung?**

Der Fonds zur bauspartechnischen Absicherung soll die Zuteilungsfähigkeit einer Bausparkasse sichern. Dafür ist die Verwendung der Mittel zweckgebunden. Bei der jüngsten Reform wurde er dahingehend geöffnet, dass die angesparten Mittel zur Stärkung des Eigenkapitals genutzt werden dürfen. Das war absolut sinnvoll, denn so kann mit dem Kapital gearbeitet werden.

Das aktuelle Zinsniveau führt nun dazu, dass wieder über Zuführungen zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung ge-

**„Es wird wieder über Zuführungen zum Fonds zur bauspartechnischen Absicherung gesprochen.“**

sprochen wird. Die Bedarfsspanne ist wieder erfüllt. Diese Entwicklung beobachten wir sehr genau. Da das Kollektiv ohnehin sehr gut geschützt ist, könnte man auch erwägen, die zusätzliche Absicherung über das Eigenkapital darzustellen. Denn von den Begebenheiten in den achtziger Jahren, in denen dieser Fonds seinen Ursprung hat, sind wir sehr weit entfernt.

 **Ist das Bausparkassengesetz noch zeitgemäß? Die letzte Novelle stammt aus dem Jahr 2016 ...**


Ich halte sehr vieles von dem, was in diesem Gesetz steht, für absolut zeitgemäß. Es schützt die Bausparkassen als Spezialfinanzierer für den Wohnungsbau. Das ist

**„Man muss heute anders auf das Thema Kreditrisiken schauen.“**

rens oder der Baufinanzierung spielt, wartet vielleicht zunächst einmal ab, ob sich die Konditionen aus seiner Sicht nicht noch verbessern. Aber es ist längst nicht ausgemacht, dass die langfristigen Zinsen tatsächlich sinken werden. Die wieder steigenden Immobilienpreise beflügeln dagegen die Nachfrage. Es ist also eine mehrschichtige Entwicklung. Und ganz aktuell konnte man ja nun wieder einen Anstieg der Hypothekenzinsen beobachten, weil die Rendite von Staatsanleihen angezogen hat. Es herrscht viel Dynamik – und das spricht auch 2025 für den Bausparvertrag als Instrument der Zinssicherung. Insgesamt ist es von der Zinsseite her also immer noch ein gutes Umfeld für die Bausparkassen.

 **Wie also wird das Jahr 2025?**


Wir gehen für die Branche von einer leichten Steigerung beim Bausparen und einem Anstieg in der Baufinanzierung aus. Das zeichnet sich nach den ersten beiden Monaten bereits ab. Es bleibt abzuwarten, wie die Wohn(eigentums)politik der neuen Bundesregierung die Nachfrage stimuliert, wenn die gestiegenen Zinsen sie gleichzeitig dämpfen.

 **Hält der Boom bei der Nachfrage nach Bauspardarlehen an? Oder schwenken Kunden wieder verstärkt zu außerkollektiven Finanzierungsum?**


Die Nachfrage nach Bauspardarlehen ist ungebrochen hoch. Denn die Zinssätze

richtig und wichtig. Es gibt keinen Grund, dieses Gesetz neuerlich anzupassen.

Eine größere Herausforderung sind die regulatorischen Vorgaben der europäischen Institutionen. Da finden sich die Bausparkassen nicht immer richtig gut wieder. Aber auch hier sehen wir enorme Erkenntnisfortschritte – auf beiden Seiten. Was letztlich auch daran liegt, dass mittlerweile mehrere Bausparkassen direkt von der EZB beaufsichtigt werden. Die große Sorge der Aufseher gegenüber den Bausparkassentypischen langfristigen Zinsbindungen ist geringer geworden. Es wird gesehen, dass dieses Risiko beherrscht werden kann.

 **Verbraucherschützer kritisieren die zu niedrigen Sparzinsen und die zu hohen Gebühren der Bausparkassen. Was antworten Sie?**

Das Produkt Bausparen ist von den Gebühren her maximal transparent. Zudem ist das Bausparen ein zweiseitiges Produkt, das als Ganzes betrachtet werden muss. Niedrige Sparzinsen haben niedrige Darlehenskonditionen zur Folge.

 **In den vergangenen Jahren haben wir eine recht starke Konsolidierung bei den Bausparkassen gesehen, den privaten wie den öffentlich-rechtlichen Landesbausparkassen. Auch**

**Ihr Haus war hierbei aktiv. Wird sich dieser Trend fortsetzen?**

Die große Herausforderung beim Zusammenschluss von Bausparkassen ist der Bestandsschutz für die Alttarife. Durch die Fusionen der vergangenen Jahre ist mittlerweile ein Zustand erreicht, in dem es ohne Erleichterungen bei der Bestandsmigration wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist, zu fusionieren. Es gibt zwar das grundsätzliche Zugeständnis, dass der Alttarif nicht mehr exakt abgebildet werden muss. Aber jeder einzelne Kunde muss gleich oder besser gestellt werden. Das ist in der Praxis sehr teuer, da nahezu alle Alttarife auf einen besseren Tarif migriert werden müssen. Das wird ein Käufer einer Bausparkasse nicht mehr bezahlen. Und der Verkäufer wird keine Abschläge auf einen möglichen Kaufpreis akzeptieren. Bei der Angleichung der Alttarife auf neue Tarife würde ich mir daher mehr Flexibilität wünschen.

Hinzu kommt, dass der Druck aus der Betriebswirtschaft durch die Zinssteigerungen nachgelassen hat. Viele Eigentümer erkennen in dieser Phase wieder, dass Bausparen auskömmliche Renditen erwirtschaftet und einen wichtigen Beitrag zur Kundenbindung leistet. Von daher gehe ich eher von einer Beruhigung des Geschehens aus.

 **Herr Hertweck, Sie gehören dem ehrenamtlichen Vorstand des**

**Verbandes der privaten Bausparkassen seit 2013 an, 2018 übernahmen Sie den Vorsitz und wurden 2024 erneut für drei weitere Jahre bestätigt. Sie sind also ein echter Überzeugungstäter. Was motiviert Sie, sich immer wieder und so stark für das Bausparen zu engagieren?**

Für mich ist das Bausparen weit mehr als nur eine Finanzierungsform – es ist ein bewährtes Instrument, das Menschen hilft, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten gibt es den Menschen Sicherheit und Planungsperspektive. Das motiviert mich, mich seit vielen Jahren mit voller Überzeugung für das Bausparen einzusetzen.

Wir sehen aktuell, dass der Wohnungsbau in einer tiefen Krise steckt. Genehmigungen und Fertigstellungen sind im Sinkflug, während die Wohnungsbaulücke stetig wächst. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist seit 2021 um 45 Prozent zurückgegangen, und die Fertigstellungen liegen weit unter den ursprünglichen Zielen der Bundesregierung. Gleichzeitig werden die Erwerbsnebenkosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer, für viele Haushalte zu einer unüberwindbaren Hürde beim Eigentumserwerb.

Hier setzt das Bausparen an: Es ermöglicht Menschen, frühzeitig Eigenkapital aufzubauen und sich langfristig günstige Darlehenskonditionen zu sichern. In Zeiten steigender Baukosten und hoher Zinsen ist das wichtiger denn je. Rentner, die im Wohneigentum leben, sparen im Schnitt 669 Euro Miete im Monat – das zeigt, welchen Beitrag Bausparen auch zur Altersvorsorge leisten kann.

Als Verband setzen wir uns dafür ein, dass diese bewährte Form der Immobilienfinanzierung erhalten bleibt und weiterentwickelt wird. Wir brauchen gezielte Anreize für die frühzeitige Bildung von Eigenkapital, eine Reduktion der Erwerbsnebenkosten und eine stärkere Förderung des Wohneigentumserwerbs – denn Wohneigentum bedeutet nicht nur Sicherheit, sondern auch Vermögensaufbau und eine langfristig stabile Wohnsituation.

Bausparen ist und bleibt ein Stabilitätsfaktor – für die Menschen, die bauen oder kaufen möchten, für die Finanzmarktstabilität und für die Bauwirtschaft insgesamt. Das treibt mich an, mich mit vollem Einsatz für diese Form der Vorsorge und der sicheren Baufinanzierung einzusetzen. 