

Sparda

PolitikImpuls

„Wohnen muss wieder bezahlbar werden.“

Die Lage in den Metropolen spitzt sich zu.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist im Ausnahmezustand: In vielen Regionen explodieren die Mieten, der Andrang auf bezahlbaren Wohnraum ist enorm. Gleichzeitig bleibt der Neubau weit hinter den politischen Zielen zurück.

Besonders in den Metropolen spitzt sich die Lage zu: Wer heute eine Wohnung sucht, konkurriert mit Dutzenden Interessenten – Eigentum ist für viele außer Reichweite. Trotz ungebrochen hoher Nachfrage wird zu wenig gebaut, zu teuer und zu langsam. Kaufpreise ziehen nach einem kurzen Dämpfer wieder an – 2025 stiegen sie bisher um durchschnittlich 2,3 %.

Auch die Eigentumsquote sinkt weiter; Deutschland bleibt europäisches Schlusslicht. Die Folge: Wohnen wird zur sozialen Frage unserer Zeit – mit gesellschaftlichem Sprengstoff. Es braucht jetzt entschlossene Maßnahmen, um die Eigentumsbildung zu stärken.

„Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Zudem birgt sie auch politischen Sprengstoff. Umso wichtiger ist es, jetzt entschlossen zu handeln. Wie die Sparda-Banken dazu beitragen können, erfahren Sie auf den nächsten Seiten. Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.“

Florian Rentsch

Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Sparda-Banken



STATUS QUO:
„Bauturbo“ kommt

Deutschland verfehlt seit Jahren seine Neubauziele – rund eine Million Wohnungen fehlen. Besonders junge Menschen verlieren den Glauben an eine erfolgreiche Eigentumsbildung: Der Anteil der Mieter unter 50 mit konkretem Kaufwunsch hat sich seit 2019 fast halbiert. 74 % der Deutschen wünschen sich Wohneigentum, doch hohe Preise, Zinsen und komplizierte Förderungen machen es für viele unerreichbar. Auch Sanierungen scheitern oft an Kosten (Ø 880 €/m²), Bürokratie und Vorschriften – obwohl Sanierungen auf Effizienzklasse A über 1,1 Mio. Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen könnten. Die Bundesregierung kündigt an, mit einem „Bauturbo“ gegenzusteuern. Bauministerin Verena Hubertz (SPD) will Baukosten langfristig halbieren. Ob den Worten Taten folgen, bleibt abzuwarten.



Zur Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2025“



VERBAND
Sparda-Banken



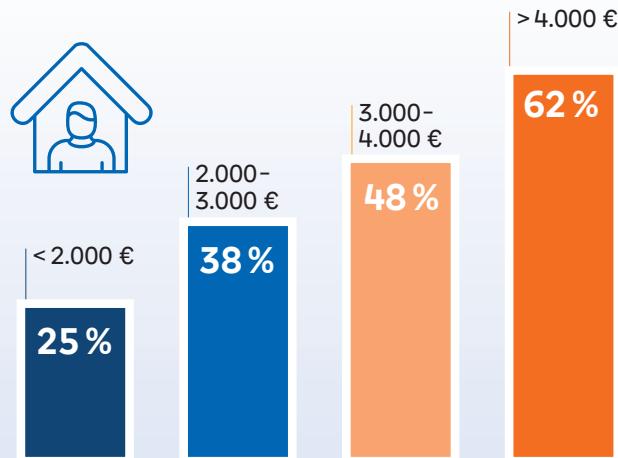
Hintergrund: Woran liegt es?

Der angespannte Wohnungsmarkt ist das Ergebnis vieler Hemmnisse: Hohe Bau- und Sanierungskosten, steigende Zinsen und komplexe Förderstrukturen machen Eigentum für viele unbezahlbar – besonders für junge Familien. Gleichzeitig blockieren Flächenknappheit und langsame Genehmigungen den dringend nötigen Neubau. Investitionen werden zusätzlich durch Regulierungen wie die Mietpreisbremse und strenge Energiestandards gehemmt. Auch Kapitalvorgaben für Banken wie der antizyklische Kapitalpuffer verteuern Kredite unnötig.

Dabei zeigen internationale Beispiele: Serielles Bauen kann 22% günstiger und bis zu 16 Monate schneller sein. Digitale Antragsverfahren, vorab genehmigte Typenhäuser und flexible Baustandards senken die Kosten um bis zu 15% – und sparen Zeit.

Wer besitzt Wohneigentum?

Haushalte mit Nettoeinkommen ...



Quelle: Mikrozensuszusatzerhebung 2022



POSITION

- ➡ **Breite Eigentumsbildung ermöglichen:**
Wir fordern ein entschlossenes Maßnahmenpaket, das Wohneigentum wieder für breite Bevölkerungsschichten erreichbar macht – insbesondere für junge Familien.
- ➡ **Verlässliche Rahmenbedingungen schaffen:**
Planungs- und Investitionssicherheit, bezahlbares Bauland sowie einfache, gebündelte Förderprogramme sind zentrale Voraussetzungen.
- ➡ **Potenzial im Bestand besser nutzen:**
Sparda-Banken übernehmen Verantwortung: Als Finanzierungspartner stehen die Sparda-Banken bereit – bei verlässlicher Politik und gezielter Unterstützung für Sanierungen und Kauf sanierungsbedürftiger Bestände.

Handlungsempfehlungen

- **Eigentumserwerb entlasten:** Die Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum sollte entfallen – das frei werdende Kapital kann bspw. in energetische Sanierungen investiert werden.
- **Finanzierungsbedingungen verbessern:** Der antizyklische Kapitalpuffer verteuert Kredite künstlich. Seine Abschaffung würde insbesondere jungen Haushalten den Zugang zu Wohneigentum erleichtern.
- **Förderlandschaft straffen:** Statt unübersichtlicher Einzelprogramme braucht es ein einfaches, gebündeltes und transparentes Fördersystem – mit Fokus auf Erwerb und Sanierung von Bestandsimmobilien.
- **Bauprozesse effizienter machen:** Digitale Verfahren, Typengenehmigungen und serielle Bauweisen senken Kosten und beschleunigen Abläufe. Erfolgreiche Praxisbeispiele aus dem Ausland sollten gezielt übernommen werden.

Impressum

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Telefon: +49(0) 69 79 20 94-00
Fax: +49(0) 69 79 20 94-290
E-Mail: info@sparda-verband.de

Vertretungsberechtigt:
Florian Rentsch, Vorsitzender des Vorstands
Uwe Sterz, WP/StB, Mitglied des Vorstands

Amtsgericht Frankfurt am Main
Vereinsregister VR 5221
Umsatzsteueridentifikationsnr.:
DE 114108730

Registernummer im Lobbyregister des
Deutschen Bundestages: R002821

Bildnachweis:
Foto Florian Rentsch: studioZeta

Stand: September 2025

Disclaimer: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern vornehmlich die männliche Form (generisches Maskulinum) verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.