



Zentrale Positionen der Bausparkassen zum Bauspartag 2026

Wohnungsbau stärken, Wohneigentumsbildung fördern

Ein Jahr Wohnungspolitik der großen Koalition – Die Maßnahmen im Überblick

Die neue Bundesregierung ist mit einem Bekenntnis zum Wohnungsbau gestartet. Dieser Wille wurde früh durch konkrete Maßnahmen unterlegt, die grundsätzlich geeignet sind, sowohl den Neubau als auch den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Erste Impulse im Bereich Bauen und Wohnen wurden bereits gesetzt. Einige Kommunen nutzen beispielsweise den „Bauturbo“, der insbesondere Nachverdichtungen und die Arrondierung von Siedlungen im Außenbereich beschleunigt und erleichtert.

Außerdem wurde der KfW-Standard „Effizienzhaus 55“ wieder in die Neubauförderung aufgenommen, um unter anderem bestehende Bauüberhänge zu aktivieren. Dafür hat der Bund 800 Millionen Euro bereitgestellt. Zugleich zeigen erste Nachbesserungen am Programm „Jung kauft Alt“, etwa durch weniger strenge Sanierungsaufgaben, dass die Bundesregierung auch die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger wahrgenommen hat und ihre Instrumente entsprechend anpasst.

Weitere Maßnahmen in Grundzügen erkennbar oder angestoßen

Weitere Reformvorhaben sind eingeleitet. So wurden im November 2025 Eckpunkte für den Gebäudetyp E vorgestellt, der experimentelles und kostengünstigeres Bauen ermöglichen soll – vorausgesetzt, die rechtlichen Rahmenbedingungen sind klar definiert und werden von allen Beteiligten getragen.

Dies ist ein wichtiges Signal für mehr Flexibilität und dafür, dass bestehende Normen hinterfragt werden können.

Im Dezember 2025 verständigte sich der Koalitionsausschuss zudem auf eine weitere Novelle des Baugesetzbuchs. Ziel ist unter anderem die Stärkung der Innenentwicklung, etwa durch die Aktivierung von Brachflächen, sowie die Erleichterung von Aufstockungen und Umnutzungen. Parallel dazu haben sich die Fraktionsspitzen auf Eckpunkte für ein Gebäudemodernisierungsgesetz geeinigt, das mehr Technologieoffenheit schaffen und Eigentümerinnen und Eigentümern größere Wahlfreiheit einräumen soll. Diese Ansätze sind grundsätzlich zu begrüßen, ihre konkrete Ausgestaltung wird jedoch entscheidend sein.

Position der Bausparkassen: Bilanz der etablierten Maßnahmen:

Die im Koalitionsvertrag formulierten Ziele, schnelleres, einfacheres und bezahlbares Bauen zu forcieren, sind zu begrüßen. Die dafür angestoßenen Maßnahmen sind positiv zu bewerten und legen einen ersten Grundstein, mehr Wohnungsbau sowie Wohneigentum zu erlangen. Gleichzeitig reicht die derzeitige Ausgestaltung der Maßnahmen bislang noch nicht aus. Die Baufertigstellungen liegen weiterhin weit unter der benötigten Anzahl zurück. Der Handlungsdruck bleibt demnach hoch. Damit die Maßnahmen gelingen braucht es eine einheitliche Umsetzung von verabschiedeten Maßnahmen, eine schnelle Einführung des Gebäudetyp E, weiterführende Deregulierung, eine verstärkte Aktivierung von privatem Kapital sowie eine ausreichende Bereitstellung von Fördermitteln, denn Wohnen ist Infrastruktur.

Defizite bei der Wohneigentumsförderung

Trotz der Fortschritte bleiben gezielte Maßnahmen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum bislang weitgehend aus. Dabei sieht der Koalitionsvertrag ausdrücklich vor, die Bildung von Wohneigentum zu stärken und dem Wohnen zur Miete gleichzustellen.

Aus Sicht der Bausparkassen bedürfen die Maßnahmen, die als „Starthilfe Wohneigentum“ im Koalitionsvertrag als Prüfaufträge oder konkrete Vorhaben festgehalten sind, einer Präzisierung und kritischen Betrachtung. Zielgerichtete Bürgschaftsmodelle können geeignet sein, jungen Familien den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Allerdings sollten in diesem Fall verbesserte Rahmenbedingungen für Elternbürgschaften Priorität haben. Staatliche Bürgschaften sollten aber an klare Bedingungen geknüpft sein, etwa den Nachweis eigener Sparleistungen.

Fehlanreize vermeiden – Eigenkapitalbildung stärken

Demgegenüber setzen steuerliche Fördermaßnahmen sowie sogenannte „eigenkapitalersetzende Darlehen“ aus fachlicher Sicht problematische Anreize. Steuerliche Förderung benachteiligt insbesondere Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, begünstigt eine höhere Verschuldung und kann Fehlanreize beim Sparverhalten setzen. Insgesamt wirkt sie tendenziell systemdestabilisierend. Der Begriff der „eigenkapitalersetzenden Darlehen“ ist dabei irreführend: Letztlich handelt es sich um klassische Kredite, die zurückgezahlt werden müssen.

Das zentrale Hindernis beim Erwerb von Wohneigentum ist und bleibt der Mangel an Eigenkapital. Zuletzt hatten nur noch knapp 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte genügend Eigenkapital, um Wohneigentum zu kaufen. Vor 15 Jahren lag dieser Anteil noch bei fast 10 Prozent.

Eigenkapital ist unverzichtbare Voraussetzung zur Deckung der Erwerbsnebenkosten. Außerdem senkt es den Fremdkapitalbedarf und den Darlehenszins, während es die Tilgungsspielräume erhöht. Förderpolitische Maßnahmen sollten daher in erster Linie darauf abzielen, die Eigenkapitalhürde zu senken, den Eigenkapitalaufbau zu

stärken und bewährte Instrumente entsprechend weiterzuentwickeln. Dazu gehört eine Verringerung der Erwerbsnebenkosten, insbesondere Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer, sowie eine Verbesserung der Sparförderung, allen voran der Wohnungsbauprämie.

Wohneigentum als Säule der Altersvorsorge

Vier Säulen einer zukunftsfesten Altersvorsorge

Eine zukunftsfeste Altersvorsorge ruht idealerweise auf vier tragenden Säulen: der gesetzlichen Rente, der betrieblichen Altersversorgung, einer privaten Geldrente – und dem selbst genutzten Wohneigentum. Gerade die eigenen vier Wände zählen zu den beliebtesten Formen der privaten Vorsorge. Sie stehen für Unabhängigkeit, Sicherheit und die Möglichkeit, einen bleibenden Wert zu schaffen, der auch an die nächste Generation weitergegeben werden kann. Insbesondere jüngere Mieterinnen und Mieter im Alter von 25 bis 40 Jahren verbinden mit Wohneigentum einen zentralen Lebensraum.

Zugleich zeigt sich in der Praxis, dass die Sparfähigkeit vieler Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen begrenzt ist. Häufig reicht sie nicht aus, um parallel in verschiedene Anlageformen zu investieren. Vor diesem Hintergrund konzentrieren sich viele bewusst auf Wohneigentum als vergleichsweise sichere und greifbare Form der Altersvorsorge. Dieser Aspekt erhöht die Relevanz des Wohneigentums bei der Altersvorsorge weiter.

Wohneigentum als gelebte Altersvorsorge

Wohneigentum ist deshalb die beliebteste Form der Altersvorsorge, da sie sowohl während des Erwerbslebens aktiv genutzt werden kann, der entscheidende Vorteil aber insbesondere im Alter entsteht: Wer in den eigenen vier Wänden lebt, spart nach aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (2026) im Durchschnitt rund 799 Euro Miete pro Monat. Das entspricht mehr als 40 Prozent des mittleren Einkommens eines Rentnerhaushalts (Median). Außerdem haben Eigentümer eine deut-

lich höhere Konsumstabilität im Ruhestand: 86 % der Wohneigentümer können kurz vor dem Ruhestand ein Konsumniveau von mindestens 60 % halten – bei Mietern sind es nur 59 % (IW Köln 2025). Darüber hinaus schützt Wohneigentum vor steigenden Mieten und dem Risiko des Wohnungsverlusts. Es ermöglicht damit ein hohes Maß an Sicherheit und Selbstbestimmung im Alter.

Vermögensaufbau durch Eigentum

Wohneigentum trägt nicht nur zur Absicherung im Alter bei, sondern wirkt sich auch positiv auf den Vermögensaufbau aus. Eigentümerinnen und Eigentümer verfügen im Ruhestand in der Regel über eine schuldenfreie Immobilie – und zugleich über ein höheres Geldvermögen als Mieter derselben Alters- und Einkommensklasse. Wer sich für Wohneigentum entscheidet, spart in der Regel konsequenter und nimmt vorübergehend einen höheren Konsumverzicht in Kauf. Dieser Verzicht zahlt sich langfristig aus und führt zu einer stabileren finanziellen Situation im Alter.

Position der Bausparkassen: Staatliche Förderung gezielt weiterentwickeln

Der Staat unterstützt den Erwerb von Wohneigentum bereits heute durch verschiedene Instrumente – und das aus gutem Grund. Denn die eigenen vier Wände dürfen kein Privileg für Besserverdienende sein, sondern müssen breiten Bevölkerungsschichten zugänglich bleiben.

Vor diesem Hintergrund war der Einbezug des selbstgenutzten Wohneigentums in die steuerlich geförderte private Altersvorsorge 2008 folgerichtig. Ebenso war es konsequent, bei der aktuellen Reform der so genannten Riester-Rente auch die Eigenheimrente zu stärken.

Zentrales Anliegen der Bausparkassen ist es, dass die Menschen in Deutschland auf die Weise für ihr Alter vorsorgen können, die am besten zu ihrem individuellen Lebensentwurf passt. Deswegen plädieren wir dafür, dass die angestrebte Frühstart-Rente mit der reformierten Riester-Rente verknüpft und das selbstgenutzte Wohneigentum perspektivisch einbezogen wird.

Klimaschutz im Gebäudesektor

Wohngebäudebestand als Schlüssel zur Klimawende

Neu errichtete Wohngebäude in Deutschland genügen inzwischen höchsten Effizienzstandards und werden vielfach mit Energie aus nachhaltigen Quellen versorgt. 60 Prozent der Gebäude in Deutschland wurden vor 1979 errichtet. Doch die Sanierungsrate ist Anfang 2025 mit 0,67 Prozent auf einen historischen Tiefstand gefallen. Das Hauptpotenzial zum Gelingen der Energiewende liegt damit im Gebäudebestand. Hemmnisse für Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand entstehen insbesondere durch Unsicherheiten in der Prioritätensetzung bei der Ertüchtigung der Gebäudehülle. Vor allem aber herrschte eine große Verunsicherung bei der Gesetzgebung zur Heizungstechnologie („Heizungshammer“).

Ende Februar 2026 haben die Fraktionsspitzen von Union und SPD Eckpunkte eines Gebäudemodernisierungsgesetzes vorgestellt, das jetzt ausgearbeitet werden muss.

Fest steht schon jetzt: Der energetische Umbau des Gebäudebestands bleibt notwendig und damit bleibt auch der Förderbedarf bestehen. Zu berücksichtigen ist dabei eine Reihe von Gegebenheiten. So erfolgt eine energetische Modernisierung in der Realität überwiegend kleinteilig, entweder als Einzelmaßnahme oder schrittweise Modernisierung. Gleichwohl werden damit Effizienzgewinne erzielt und Beiträge zum Klimaschutz geleistet, die genauso gewürdigt werden sollten wie umfangreiche Komplettanierungen.

Ferner ist zu bedenken, dass die Zielgruppen vielfältig sind und differenzierte Förderansätze erforderlich machen. Erwerbenden von Bestandsimmobilien fehlt häufig der Spielraum für Komplettanierungen, auch hier sind sukzessive energetische Ertüchtigungen der Regelfall. Um diese zu ermöglichen, braucht es verlässliche und langfristige Förderzusagen sowie eine stärkere Ausrichtung auf Tilgungszuschüsse statt zusätzlicher Kreditbelastungen.

Gleichzeitig stehen ältere Eigentümerinnen und Eigentümer im bereits bewohnten Bestand häufig vor anderen Herausforderungen: Unsicherheit über notwendige Investitionen, Zurückhaltung bei größeren Ausgaben und die Sorge vor Belastungen während der Bauphase. Maßnahmen wie der Austausch von Heizungen oder die Installation von Photovoltaikanlagen stoßen jedoch auf deutlich größere Akzeptanz als beispielsweise Dämmmaßnahmen. Um dennoch eine ganzheitliche energetische Verbesserung zu erreichen, sollte die Förderung gezielt Anreize für die Kombination dieser Maßnahmen setzen.

Die Komplexität der bestehenden Regelwerke wirkt als Investitionshemmnis. Vor allem eine Verzahnung europäischer, nationaler und regionaler Anforderungen sowie deren Standardisierung könnten hier Abhilfe schaffen und mehr Klarheit für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Finanzierungsinstitute schaffen. Dasselbe gilt für die Förderstruktur: Je einfacher, verlässlicher und praxisorientierter sie ist, desto stärker wird sie von den Kundinnen und Kunden angenommen. Zu denken wäre hier an pauschale, gedeckelte Zuschüsse pro Maßnahme. Diese sind einfach verständlich, begrenzen Mitnahmeeffekte und erhöhen die Planungssicherheit. In Kombination mit langfristig angelegten Finanzierungsinstrumenten wie Bausparmodellen könnten sie ein attraktives Gesamtsystem bilden.

Position der Bausparkassen: Einfachheit und Verlässlichkeit als Leitlinien der Förderpolitik

60 Prozent ihrer Baugelder reichen die Bausparkassen für Bestandsmaßnahmen an ihre Kundinnen und Kunden aus, ein bedeutender Teil fließt in Investitionen zur energetischen Ertüchtigung. Die typische Bausparsumme deckt sich mit durchschnittlichen Sanierungsvolumen und eignet sich daher hervorragend für entsprechende Vorhaben. Der Bausparvertrag ist damit längst zum Energiesparvertrag geworden.

Die Bausparkassen verstehen sich als Ermöglicher der Energiewende im Gebäudesektor. Sie fungieren als Lotsen und stehen ihren mehr als 20 Millionen Kunden mit Rat und Tat zur Seite.

Diese Erfahrung zeigt, dass eine erfolgreiche Politik vor allem durch verständliche Anforderungen, einfache und verlässlich planbare Förderprogramme und Praxisnähe der Vorgaben gekennzeichnet sein muss. Nur wenn die Maßnahmen an den tatsächlichen Handlungsspielräumen der Eigentümerinnen und Eigentümer ansetzen, kann die energetische Sanierung des Gebäudebestands in der erforderlichen Geschwindigkeit gelingen.



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.



Klingelhöferstraße 4
10685 Berlin



Tel.: 030 / 590091 -500
Fax: 030 / 590091 -501



www.bausparkassen.de



info@vdpb.de



Bundesgeschäftsstelle
Landesbausparkassen



Friedrichstraße 83
10117 Berlin



Tel.: 030 / 20225 - 5381
Fax: 030 / 20225 - 5395



www.lbs.de



lbs-info@dsgv.de