

**Koordination:**

**Immobilienverband
Deutschland IVD e.V.**
Carolin Hegenbarth
IVD-Bundesgeschäftsführerin
Littenstraße 10
10179 Berlin
Tel.: 030 / 27 57 26-0

Pressestelle:

Heiko Senebald
Tel.: 030 / 27 57 26 15
E-Mail: heiko.senebald@ivd.net

Positionspapier

Das sozial- und klimapolitische Potenzial der Förderung von Wohneigentum

Trotz der hohen Verunsicherung durch die Coronakrise stiegen die Mieten und die Immobilienpreise auch in den Jahren 2020 und 2021 weiter. Die nach der „Überwindung“ der Pandemie positiven Erwartungen zur wirtschaftlichen Entwicklung wurden durch den Überfall Russlands auf die Ukraine und die Fortführung des Krieges gestoppt. Auch die für den Wohnungsbau und die Wohneigentumsbildung wichtigen Hypothekenzinsen sind bereits deutlich gestiegen und haben sich in den letzten Monaten mehr als verdoppelt. Allein mit den bisherigen Erhöhungen der Bau- und der Finanzierungskosten stehen bei potenziellen Wohneigentumsbildnern Projekte auf dem Prüfstand. Können sich private Haushalte die angestrebte Immobilie noch leisten? Nehmen sie Abstriche bei Lage, Größe und Ausstattung in Kauf oder geben sie ihr Projekt Immobilienerwerb vorerst auf?

Die Wohneigentumsquote in Deutschland zählt zu den niedrigsten in Europa. Sie stagniert seit Jahrzehnten und in der klassischen Altersgruppe der Ersterwerber von Wohneigentum, den 25- bis 40-Jährigen, sinkt die Wohneigentumsquote inzwischen ab. Langfristig ist ein Absinken der Wohneigentumsquote insgesamt zu befürchten.

Gleichzeitig bergen Ein- und Zweifamilienhäuser ein erhebliches, bislang kaum gehobenes Potenzial für den Einsatz regenerativer Energieerzeugung und die Steigerung der Energieeffizienz.

Diese Entwicklung und eine mögliche Unterstützung der Politik pro Eigentumserwerb, Sicherheit im Alter und Klimaschutz sind zu diskutieren. Vor diesem Szenario sind insbesondere folgende Forderungen umzusetzen:

Einführung von Freibeträgen bei der Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum

Das größte Hindernis beim Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums ist das fehlende Eigenkapital. Jungen Familien ist der Erwerb häufig nur möglich, wenn das Eigenkapital durch Unterstützung von Verwandten oder eine Erbschaft aufgebracht werden kann. Dies führt zu einer Perpetuierung sozialer Ungleichheit.

Die mit den steigenden Preisen gleichermaßen gestiegene Steuerbelastung beim Erwerb und Bau von Wohneigentum muss insbesondere durch die Länder





kurzfristig und planbar reduziert werden. Beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum ist zumindest ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 EUR pro Erwachsenen und 150.000 EUR pro Kind einzuführen oder auf die Einnahme der Grunderwerbssteuer komplett zu verzichten.

Schaffung eines KfW-Wohneigentumsprogramms

Die Bundesregierung muss den erstmaligen Erwerb selbstgenutzter Immobilien insbesondere für Familien mit geringen und mittleren Einkommen noch ab diesem Jahr fördern. Hierfür soll ein spezielles KfW-Wohneigentumsprogramm geschaffen und mit langfristig zinsgünstigen Baukrediten ausgestattet werden. Zusätzlich ist das von der Bundesregierung vorgesehene Bürgschaftsprogramm sinnvoll. Es sollte mindestens 20 Prozent der Baukosten bzw. des Kaufpreises abdecken.

Stärkung der Übernahme von Bestandsgebäuden durch junge Familien

Bei potenziellen Eigentumserwerbern fällt die Entscheidung häufig auf einen Neubau, weil die Kosten besser überblickt werden können. In einem Altbau muss oftmals noch viel investiert werden - ohne zuverlässige Kostenperspektive. Aus Perspektive der Stadtentwicklung (Erhaltung von Ortskernen etc.) und des Klimaschutzes wäre es hingegen viel sinnvoller, wenn Wohnungskäufer Bestandsimmobilien erwerben würden. Mehr als jede zweite sanierungsfähige Wohnimmobilie befindet sich in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden. Nach einer aktuellen Studie von des Forschungsinstitutes Empirica gibt es derzeit bundesweit 119 Gemeinden, die „Jung-kauft-alt“-Modelle anbieten, insbesondere für junge Familien oder alleinerziehende Eltern. Der Bund sollte ein eigenes Förderprogramm aufsetzen, das diesen Menschen den Zugang zur gebrauchten Wohnimmobilie zur Eigennutzung erleichtert. Das könnte direkt über Zuschüsse oder einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer erfolgen.

Zeitpunkt des Eigentümerwechsels für energetische Sanierung nutzen

Rund 75 Prozent des Bestandes von Ein- und Zweifamilienhäusern sind vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet und bisher nicht ausreichend saniert worden. 30 Prozent sind der Energieeffizienzklasse G und H zuzuordnen. Sie benötigen etwa achtmal so viel Energie wie ein Neubau der Klasse A+. Wenn ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus zur Selbstnutzung verkauft wird, was immerhin rund 315.000 Mal im Jahr vorkommt, steht es vor dem Eigentümerwechsel zumindest für einen kurzen Zeitraum leer. Diese Zeit könnte für die energetische Sanierung genutzt werden, was sich aufgrund der mangelnden Liquidität für viele Erwerber als schwierig erweisen dürfte. Um den neuen Eigentümer zur Sanierung zu motivieren, sollte dies besonders gefördert werden. Hierzu könnte beispielsweise ein Teil der Grunderwerbsteuer gestundet und dann zum Teil erlassen werden, wenn die Sanierung abgeschlossen ist. Dem Konzept der EU „Worst first“ folgend, könnte man die Grunderwerbsteuererleichterung auf energetisch schlecht beschaffene



Gebäude beschränken (Energieeffizienzklassen E bis H), sofern es eine erhaltenswerte Substanz gibt.

Anpassung der Bundesförderung für effiziente Gebäude

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist umgehend so zu gestalten, dass sie das klimagerechte Bauen fördert, ohne den Bauherren-Familien dabei die Finanzierungsgrundlage für ein neues Eigenheim durch eine einseitige Verschärfung des Ordnungsrechts ohne adäquate Förderungen zu nehmen.

Bereitstellung von Bauflächen

Bund, Länder und Kommunen sollten durch planungsrechtliche Vorgaben und Entwicklungskonzepte zielgerichtet dafür Sorge tragen, dass die Nutzung und Umnutzung leerstehender Grundstücke und Gebäude, der wirtschaftlich sinnvolle Bestandsersatz bereits leerstehender Gebäude sowie die innerörtliche Verdichtung und Aufstockung von Gebäuden erleichtert und beschleunigt werden. Im Sinne einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung sind ergänzend innerörtliche Bauflächen für selbstgenutztes Wohneigentum anzubieten, deren Vergabe an flächensparende Bauformen gebunden werden.

Potenzialaktivierung für regenerative Energieerzeugung im Ein- und Zweifamilienhausbereich durch Contracting

Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebengebäuden wie Carports oder Garagen bieten geeignete Dachflächen, die sich für die Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubau und im Bestand eignen. Da bei Eigentümerhaushalten keine ausreichende Liquidität beziehungsweise aufgrund des Alters häufig keine Kreditfähigkeit vorhanden ist, sollten die rechtlichen Voraussetzungen für Contracting-Modelle geschaffen werden.

Berlin, den 6. Juli 2022

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. | BDB
Am Weidendamm 1A, 10117 Berlin

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. | DGfM
Kochstraße 6-7, 10969 Berlin

Immobilienverband Deutschland | IVD
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Verband Privater Bauherren e.V. | VPB
Chausseestr. 8, 10115 Berlin
