

## **Öffentliche Anhörung**

**zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU**

### **„Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“**

**BT-Drucksache 20/1855**

**Montag, den 23. Januar 2023**

## **Stellungnahme des Verbands Wohneigentum**

**Sachverständiger: Peter Wegner, 1. Vizepräsident, in Stellvertretung für Bernd Heuer, 2. Vizepräsident**

Das selbstgenutzte Wohneigentum hat einen hohen gesellschaftlichen Wert und ist mehr als ein „Dach über dem Kopf“. Es ist selbstbestimmtes und selbstgestaltetes Wohnen in jeder Phase des Lebens. Wohneigentum ermöglicht Vermögensaufbau, ist Altersvorsorge und macht unabhängig. Es bietet Schutz vor Krisen wie Corona (Homeoffice, Homeschooling) und ermöglicht ein teilweise autarkes Leben inklusive eines Beitrags zur Selbstversorgung im Garten (Obst und Gemüse) und zur eigenen Energieversorgung. Auch die bedarfsgerechte Anpassung für ein Wohnen im Alter ist leichter umzusetzen. 75% aller Menschen in Deutschland träumen vom eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung, während erst 45% im selbstgenutzten Wohneigentum leben.

Wohneigentümer\*innen stehen zugleich unter erhöhtem Druck. Die aktuellen Krisen treffen sie in besonderem Maße: Energiepreissteigerungen, Inflation, Lieferengpässe, aber auch speziell: Verteuerung von Baugrund, der Baufinanzierung, der Baustoffe und der Handwerkerkosten. Die Kosten eines Baus oder Erwerbs einer Immobilie sind in den vergangenen Jahren eklatant gestiegen.

---

Verband Wohneigentum e. V.

Oberer Lindweg 2 · 53129 Bonn · Telefon 0228 60468-20 · Fax 0228 60468-25

Repräsentanz: Winkler Straße 15 · 14193 Berlin · Telefon 030 89541590 · Fax 030 89541599

bund@verband-wohneigentum.de · www.verband-wohneigentum.de

Im Verhältnis zu anderen Wohnformen wird das selbstgenutzte Eigentum aktuell wenig gefördert, obwohl der Bau oder Kauf einer Immobilie oft der einfachste Weg zum Vermögensaufbau gerade für Bürgerinnen und Bürger mit mittleren Einkommen ist.

## **1. Förderung von Klimaeffizientem Bau und Bestandssanierung**

Der VWE spricht sich klar für Klimaschutz und effiziente Gebäude im Sinne des BEG aus. Klimaeffizienter Bau und Sanierung von Bestandsimmobilien ist im Hinblick auf die Klimaerwärmung zwingend zu fördern, um den Anreiz von Bauherr\*innen zu erhöhen in klimaeffiziente Maßnahmen zu investieren. Gerade selbstnutzende Eigentümer\*innen haben oft knappe finanzielle Mittel für den Bau bzw. Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Förderungen müssen daher auskömmlich, als wirklicher Anreiz, gestaltet werden. Zuschuss- wie Kreditprogramme müssen verstetigt werden und planbar sein.

Gefördert werden sollte in Verbindung mit einer entsprechenden Beratung technologieoffen den individuellen Anforderungen der Immobilien entsprechend, damit alle Klimaschutzmaßnahmen die getroffen werden können auch getroffen werden. Insbesondere im Bereich der Bestandssanierung müssen auch ordnungsrechtlich geforderten Maßnahmen förderbar sein, um eine Sozialverträglichkeit sicherzustellen.

Verbraucherinnen und Verbraucher müssen bei der Förderung durch eigene Programme besonders berücksichtigt werden und nicht im Wettbewerb mit großen Unternehmen und Kommunen stehen. Bei begrenzten Fördertöpfen haben private Wohneigentümer\*innen sonst das Nachsehen.

## **2. Grunderwerbssteuer für den Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum abschaffen**

Die Grunderwerbsteuer, die in großen Teilen der Republik bei 6,5 Prozent angelangt ist, frisst mühsam angespartes Eigenkapital auf und erschwert gerade Menschen mit geringerem und mittlerem Einkommen die Eigentumsbildung. Die Schere zwischen „Arm und Reich“ kann aber nur geschlossen werden, wenn diesen Einkommensgruppen Vermögensaufbau ermöglicht wird. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel ist es erforderlich Vermögensaufbau in der Gesellschaft zu fördern, um eine Absicherung der Bürgerinnen und Bürger im Alter zu gewährleisten. Die Grunderwerbsteuer ist daher für

selbstnutzende Erwerber\*innen von Wohneigentum abzuschaffen. Die Einführung eines das Eigenkapital entlastenden Freibetrags bei Ersterwerb wäre ein erster Schritt in die richtige Richtung.

### **3. Förderung von Eigentumserwerb insbesondere für Familien mit geringen und mittleren Einkommen**

Der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist für die meisten Bürger\*innen und Bürger eine immense finanzielle Investition, die meist jahrelang geplant wird und bedeutende Auswirkungen auf das Gesamteinkommen der Familie hat. Zuschüsse und Förderungen müssen daher verlässlich eingeplant werden können.

Der Verband Wohneigentum begrüßt die von Bundesministerin Klara Geywitz angekündigte neue Eigentumsförderung für Familien ab Juni 2023 ausdrücklich, die jedoch auf Bestandserwerb ausgeweitet werden muss. Zahlen aus einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) zeigen, dass der Bedarf an Wohneigentum mittlerweile zu mehr als Dreiviertel aus dem Bedarf gedeckt wird.<sup>1</sup> Einem solchen breiteren Ansatz entspricht der Antrag der CDU/CSU-Fraktion zur Förderung von Bau und Erwerb von Wohneigentum.

Um Familien mit Kindern in den ersten Jahren nach Bau- oder Erwerb eines selbstgenutzten Wohneigentums zu unterstützen, empfehlen wir die Förderung im Rahmen eines Zuschussprogramms, denn der Erwerb einer Immobilie stellt Familien gerade in der Erwerbs/Bauphase nicht selten vor finanzielle Herausforderungen. Angesichts der gestiegenen Kosten für den Erwerb/Bau der Wohnimmobilie und der sonstigen Lebensunterhaltskosten ist eine Förderung entsprechend höher und auskömmlicher zu gestalten.

### **4. Erwerbsförderung mit dem Programm „Jung kauft Alt“**

Ältere Immobilien im Bestand sind für Erwerber\*innen einerseits oft unattraktiver als Neubauten: Die Zimmeraufteilung passt oft nicht zu den individuellen, modernen Vorstellungen, die Sanierung der Heizung, Dach, Fenster etc. sind zeitintensiv und bei spezieller Anpassung teurer als der Neubau. Zudem besteht die Gefahr, dass Mängel am Haus erst später entdeckt werden. Aus Gründen des Klimaschutzes ist es andererseits jedoch erforderlich, die Ressource der Bestandshäuser zu nutzen und zu sanieren, anstatt

---

<sup>1</sup> Ammann/Müther: BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch, 2022

diese abzureißen und neu zu bauen. Der Verband Wohneigentum wirbt daher seit Jahren für Programme wie „Jung kauft Alt“ auf Bundesebene, um flächendeckend ältere Bestandshäuser in Stadt-/ Dorfzentren wieder attraktiver für Bauherr\*innen zu machen. Die Förderung für klimaeffiziente Sanierung der Gebäude sollte hinzutreten.

Wichtig für den Erfolg des Programms ist im Übrigen, dass anhand von kommunal umzusetzenden Quartierskonzepten auch an notwendige Infrastrukturen sowie die Digitalisierung gedacht wird, um den Wohnraum auch für jüngere Menschen attraktiv zu machen.

## **5. Förderung von altersgerechtem Umbau von Wohnungen**

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich selbstständig in ihren Wohnungen bzw. Häusern wohnen bleiben. Sie fühlen sich in Ihrem „Zuhause“ wohl, kennen die Umgebung und sind häufig in der Nachbarschaft und Kommune verwurzelt. Das selbständige Wohnen bringt Lebensqualität, fördert die Gesundheit und spart zudem gesamtgesellschaftliche Kosten.

In einer zunehmend alternden Gesellschaft müssen möglichst viele Häuser und auch das Umfeld so altersgerecht und barrierearm gestaltet werden, dass ein selbständiges Leben weitestgehend möglich bleibt. Das KfW-Zuschussprogramm „Altersgerecht umbauen“ sollte mit sukzessiv steigenden Finanzmitteln ausgestattet und verstetigt werden. Nicht zuletzt die Planbarkeit von Investitionszuschüssen ist für die Zielgruppe ausschlaggebend. Wohnberatung sollte flächendeckend, neutral und kostengünstig angeboten werden. Die Einbeziehung technischer Assistenzsysteme (Notrufsysteme, Smart Home, usw.) muss hierbei mitgedacht werden.

## **6. Neubau ermöglichen und Wohnraum schaffen**

Baulandgewinnung steht aufgrund von notwendiger Reduktion der Flächenversiegelung zu Gunsten des Naturschutzes auf dem Prüfstand. Hingegen ist der Bedarf weiteren Wohnraums unbestritten,<sup>2</sup> von dessen Rückgang nicht auszugehen ist. Der Fachkräftemangel und die hierdurch notwendige steigende Zuwanderung wird den Wohnraumbedarf weiter erhöhen. Zuzugsregionen weisen keinen bezugsfähigen Leerstand auf.

---

<sup>2</sup> Holm, Lebuhn, Junker, Neitzel: Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten, Working Paper Nummer 063, Hans Böckler Stiftung, 2018

Die Ausweisung von neuem Bauland sollte nach ökologischen Aspekten und – etwa vor dem Hintergrund von Hochwasserschutz – mit Augenmaß geschehen. Gerade kleinere Gemeinden und Städte benötigen daher neue Konzepte für die Nachverdichtung und Wiederbelebung von Dorfkernen und Innenstädten, um neuen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Quartiers- oder Siedlungsstrukturen sind zu berücksichtigen sowie diese bewohnbar zu erhalten.

Der Umbau von Häusern bzw. deren Erweiterung, zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum z.B. in Form einer Einliegerwohnung, ist daher finanziell zu fördern und kommunal organisatorisch zu unterstützen. Es ist jedoch von den individuellen Entscheidungen der Eigentümer\*innen abhängig, in welchem Ausmaß das eigene Wohnumfeld verändert werden soll. Der Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern wird ebenfalls nur dort möglich sein, wo Menschen bereit sind ihr „Zuhause“ und die Nachbarschaftsgemeinschaft durch ein neues Umfeld zu ersetzen. Auch der Umbau eines Einfamilienhauses mit einer weiteren separaten Wohnung oder die Einrichtung einer Wohngemeinschaft bedarf einer höchst individuellen Entscheidung.

In Ballungszentren und Regionen mit hoher Nachfrage ist knappes Bauland das Nadelöhr für den Bau und Erwerb von Wohneigentum. In diesem Fall benötigt man die Ausweisung von Neubausiedlungen unter entsprechenden Anforderungen an Umwelt- und Hochwasserschutz.

Anders als bei Gewerbegebieten im Randbereich von Gemeinden nebst umfangreicher Verkehrsinfrastruktur, ist die Flächenversiegelung für Wohnneubau relativ überschaubar. Aus Brachfläche oder landwirtschaftlicher Monokultur kann sogar ökologischer Gewinn erwachsen. Die Hausgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser können das Stadtklima positiv beeinflussen und sind gerade in Städten wichtige Biotope zum Erhalt der Artenvielfalt. Viele Eigentümer\*innen achten heute schon darauf, den Garten naturnah, insektenfreundlich und klimafreundlich zu gestalten.