Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

WOHNEN IN DEUTSCHLAND

DATEN · FAKTEN · ANALYSEN

Ausgabe 1 Februar 2021

EDITORIAL

Bernd Hertweck
Vorstandsvorsitzender

„Beliebt, aber bald verboten? Das Ende des Einfamilienhauses" – so titelte kürzlich eine deutsche Tageszeitung. Auslöser war Hamburg-Nord. Dort wurde vor einem Jahr der Bau neuer Einfamilienhäuser untersagt. Andere Zeitungen zogen nach. Es „tobe" eine Debatte über ein „bundesweites Verbot", hieß es. Das Einfamilienhaus: nicht energieeffizient, zu viel Flächenfraß. Aus der Traum!?

Beliebt ist das Einfamilienhaus. In den letzten zehn Jahren (Zahlen gibt es nur bis 2019) wurden 836.000 Einfamilienhäuser und 471.000 Mietwohnungen fertiggestellt. Über die Einfamilienhäuser sollten wir uns freuen. Auch weil der, der eines baut – mittlerweile häufig ein besonders energieeffizientes –, in der Regel eine größere Mietwohnung frei macht.

Natürlich muss nicht immer auf der „grünen Wiese" gebaut werden. Kommunale Programme wie „Jung kauft Alt" sollten Schule machen, um alte Stadt- und Dorfkerne lebenswert zu halten. Und in Ballungsräumen sind Baugemeinschaften, die für weniger Flächenverbrauch stehen, eine willkommene Ergänzung zur klassischen Wohnform im Eigentum.

Was wo sinnvoll ist, kann nur vor Ort entschieden werden. Eine Verunglimpfung des Einfamilienhauses hilft jedenfalls nicht weiter. Die Wohneigentumsbildung findet inzwischen ohnehin überwiegend durch den Erwerb von Gebrauchtimmobilien statt – darunter vielfach Eigentumswohnungen. Zu Beginn der 2000er Jahre lag der Anteil der Gebrauchtimmobilien noch bei 33 Prozent. Heute sind es über 60 Prozent. Wenn schon, dann lassen Sie uns die Debatte mit all ihren Facetten führen!

Bernd Hertweck

Gebäudesanierung kommt voran

– Bessere Förderbedingungen zeigen Wirkung –

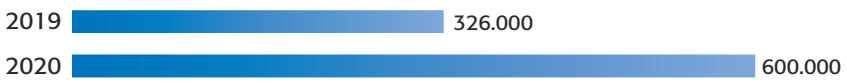
Für den Klimaschutz ist die energetische Sanierung von Gebäuden unabdingbar. Die Bereitschaft von Wohneigentümern, gleichzeitig etwas für die Werterhaltung ihrer Immobilie und für mehr Klimaschutz zu tun, ist zum Glück hoch.

Staatliche Anreize bleiben dafür jedoch unverzichtbar. Das gilt für zweckgerichtete Anspar- und Finanzierungshilfen Nur so rechnen sich die Investitionskosten innerhalb eines akzeptablen Zeitraums. Und die Hilfen zeigen Wirkung: Das Klimapaket der Bundesregierung hat einen kräftigen Investitionsschub ausgelöst. Bei den Bausparkassen macht sich dies durch ein stark steigendes Finanzierungsgeschäft bemerkbar.

Ein weiterer Beleg: Die Zahl der Anträge für die verschiedenen Gebäudeeffizienzprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums hat sich 2020 im Vergleich zu 2019 annähernd verdoppelt. Sie stieg von 326.000 auf 600.000. Einer der Haupttreiber der Entwicklung war die Nachfrage nach Fördermitteln für den Einbau von Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien. Allein hier stieg die Zahl der Anträge von 76.000 Anträgen 2019 auf über 280.000 Anträge in 2020. Knapp zwei Drittel der Anträge wurden hier im Rahmen einer Sanierung gestellt, 110.000 Anträge betrafen den Austausch einer Ölheizung gegen Heizanlagen auf Basis erneuerbarer Energien. Bei den geförderten Heizungstechnologien liegt die Wärmepumpe mit 144.000 Anträgen an der Spitze, gefolgt von Biomasseanlagen mit 96.000 Anträgen. Auf die Solarthermie entfielen 58.000 und auf Gashybridheizungen 37.000 Anträge.

Im CO_2-Gebäudesanierungsprogramm bei der KfW gab es 2020 eine knappe Verdoppelung der Zusagen für Komplettsanierungen zum Effizienzhaus auf 20.000 (2019: 11.000); die bewilligten Einzelmaßnahmen stiegen auf 105.000 (2019: 81.000). Die geförderten Neubauprojekte haben sich deutlich auf 93.000 erhöht (2019: 44.000). ▪

Anträge für Gebäude-Effizienzprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums



Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

INHALT

„Die einen stimmen eben mit den Füßen ab, die anderen mit Spachtel und Kelle“ – Interview 2

Mutiger das Klima schützen – Interview 5

Mit aktiver Liegenschaftspolitik in den Städten verloren gegangenen Boden wieder gutmachen – Interview 8

Das Ende des Einfamilienhauses? 11

10 Gründe für die Politik, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen 12

INTERVIEW

„Die einen stimmen eben mit den Füßen ab, die anderen mit Spachtel und Kelle“

Oder: Was den einen beim Wohnen recht ist, sollte auch den anderen beim Bauen möglich sein. Ein Gespräch über Wunsch und Wirklichkeit, vermeintliche Trends und tatsächliche Effekte auf den Wohnungsmärkten sowie praktische Konsequenzen für das Wohneigentum mit Empirica-Vorstand Dr. Reiner Braun.

Die Immobilienpreise steigen – mittlerweile im Umfeld der Großstädte stärker als dort selbst. Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung ein?

Was wir seit ca. drei Jahren an den Preisen sehr deutlich sehen ist die starke Zunahme der seit 2010 steigenden Umlandwanderung vorzugsweise junger Familien aus den Städten. Für ihren Wunsch nach eigenen vier Wänden im Grünen müssen sie jedoch immer weiter raus, weil durch die Zuwanderung die Preise dann auch dort wieder nachziehen. Tatsächlich schneller als in den Schwarmstädten. Aber natürlich von niedrigerem Niveau aus. Preislich haben wir es daher im Umland mit mehreren Ringen zu tun. Eine Entwicklung, die noch eine Weile andauern dürfte und beispielsweise für Berlin relativ neu ist. Während man hier 20 bis 25 Kilometer hinaus ins Umland geht – entlang von Schienenverkehr und Autobahn, sind es in München inzwischen ca. 100 Kilometer. Das schließt Oberbayern ein, mittlerweile auch Teile des Regierungsbezirks Schwaben und Niederbayern.

Inwiefern hat die Corona-Pandemie das Bauen und Wohnen schon beeinflusst? Welche Effekte erwarten Sie längerfristig?

Man muss unterscheiden zwischen Stadt, Umland und Land. Die Pandemie wirkt dabei nur als Trendverstärker ins Umland. Man spürt die Enge im Lockdown, nutzt die Zeit und nimmt in Angriff, was ohnehin der Plan war: sich dort häuslich niederzulassen. Es ist also kein wirklich neuer Effekt und schon gar kein Trend aufs Land: Harz, Schwäbische Alb oder Bayerischer Wald – da will auch jetzt keiner hin. Viele Zeitungen versuchen das herbeizuschreiben und finden auch immer eine Familie, die es genau so gemacht hat.

Die Möglichkeit von Homeoffice gilt vielen als starkes Argument für die Abwanderung aus der Stadt.

Homeoffice wird in diesem Zusammenhang überschätzt. Denn insbesondere bei Doppelverdienern ist diese Jobvariante – in eigenen vier Wänden außerhalb der Stadt – oft nur für einen von beiden machbar. Deshalb: Die Home-Office-Story gefällt mir nicht. Dieser Effekt ist längst nicht so groß wie manche gern hätten. Eine laufende Untersuchung soll uns demnächst darüber aber genauer Aufschluss geben.

In den Großstädten fehlen Wohnungen – auf dem Land haben wir zu viele: Stimmt das?

In den Schwarmstädten waren wir vor sieben bis zehn Jahren bei ca. der Hälfte des Wohnraumbedarfs. Jetzt sind wir bei 80 bis 90 Prozent. Die Wohnungsbautätigkeit reicht also immer noch nicht ganz

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

aus. Eine große Anzahl von Baugenehmigungen ist aber in der Pipeline. Sollte allerdings infolge der Coronakrise eine neue Zuwanderungswelle insbesondere aus den härter getroffenen Ländern Westeuropas kommen, müssten wir unsere Bautätigkeit nochmals beschleunigen. Aber auch sonst müssen wir im Minimum das aktuell hohe Niveau noch etwas steigern und etwa fünf Jahre lang halten.

Und Ihre Einschätzung, was das Land betrifft?

Dort wächst der Leerstand in strukturschwachen Regionen wie Sachsen-Anhalt oder der Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz vor allem durch Abwanderung weiter. Gleichzeitig bauen die Daheimgebliebenen neu. Damit steigt der Leerstand noch schneller. So gesehen wird auf dem Land zu viel gebaut.

Man könnte das Baugeschehen auf dem Land aber auch anders betrachten oder sollte es sogar? Wollen Sie so verstanden werden?

Gebaut werden auf dem Land tendenziell Einfamilienhäuser und tendenziell stehen Geschosswohnungen leer. Deshalb: Warum sollen die einen nicht auf dem Land bauen dürfen? Nur weil die anderen in die Schwarmstädte abwandern, wo man für sie ja dann auch Wohnungen baut? – Mit demselben Recht dürfen Daheimgebliebene das doch auch. Immerhin nutzen sie zumindest noch die ländliche Infrastruktur. Die einen stimmen eben mit den Füßen ab, die anderen mit Spachtel und Kelle.

Es geht um ausgleichende Gerechtigkeit?

Ja. Warum sollen Bauinteressenten auf dem Land in ihren veralteten Geschosswohnungen bleiben, wenn sie sich doch günstig ein modernes Eigenheim hinstellen können? Geringe Grundstückspreise, Niedrigzins und Baukindergeld. Damit schaffen Bauwillige dort jetzt auch eine Finanzierung, die bei vier bis fünf Prozent Zinsen dazu gar nicht in der Lage gewesen wären. – Anders als in der Stadt, wo die Preise durch den Niedrigzins explodieren und Baukindergeld dann oft nur ein Tropfen auf den heißen Stein ist.

Auf dem Land letztlich alles dem Selbstlauf überlassen – wäre das also die Konsequenz?

Sicher nicht. Ziel muss es sein, innerörtliche Leerstände zu vermeiden, beispielsweise durch Projekte wie „Jung kauft Alt“ mit kommunaler Förderung. Hier könnten die Länder noch mehr für Baufamilien tun, etwa durch die Übernahme von Altlasten oder zumindest der Kosten für ein diesbezügliches Gutachten. Das gilt auch für eine Schwachstellenanalyse des Hauses und Beispiele, die zeigen: Wie kann man aus alten engen verbauten Kästen komfortable Häuser machen? Auch ein maßvolles Vorgehen bei der Baulandausweisung gehört dazu und dass man die Zentren durch Begegnungsmöglichkeiten wie etwa Dorfgemeinschaftshäuser wieder attraktiver macht. Ein paar Dörfer muss man vielleicht auch aussterben lassen. Aber das kann man nicht von oben anordnen. Das ergibt sich oft von allein. Da wo es nicht funktioniert, wird irgendwann auch keine Subvention mehr fließen.

Bei der Wohneigentumsbildung kommen wir nicht voran: Ist dieser Befund richtig, wenn man auf die nackten Zahlen sieht?

Die Wohneigentumsquote im Westen ist, nach Stagnation, zuletzt leicht gesunken und im Osten kaum noch gestiegen nach zuvor starkem Anstieg.

Welche Erklärung haben Sie dafür?

Wenn junge Leute früher zur Ausbildung in größere Städte gingen, kehrten sie anschließend in die Kleinstädte oder ländlichen Gemeinden zurück und legten sich Wohneigentum zu. Jetzt bleiben sie in München oder Berlin oder ziehen der Arbeit wegen dahin. Dort, wo das Gros der Jüngeren mittlerweile wohnt, haben sich die Kaufpreise in den letzten zehn

Dr. Reiner Braun, Vorstand des wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica
Foto: Empirica

Jahren verdoppelt. Wohneigentümer zu werden ist schwerer und teurer. – Dort sind ja schon die Kapitalanleger mit den besseren Finanzierungsmöglichkeiten. Selbstnutzer können da nicht mitbieten. Und deswegen werden es viele nicht.

Wie verteilt sich die Wohneigentümerquote auf Stadt und Land?

Auf dem Land gibt es eine Zweidrittelmehrheit, in den Großstädten liegt die Quote bei etwa 20 Prozent. Durch die Urbanisierung, also allein dadurch, dass mehr Menschen in den Städten wohnen, kommt die Wohneigentumsquote nicht mehr hinterher. Aber auch deshalb, weil es immer weniger Familien mit Kindern gibt – jene Gruppe, die mehr als andere ins Wohneigentum drängt. Die Wohneigentumsquote von Singles im gleichen Alter steigt zwar, liegt aber nicht einmal halb so hoch wie die von Familien. Darüber hinaus wirken noch weitere Faktoren.

Noch einmal zum Baukindergeld: Kritiker sprechen hier von Mitnahme- und Preiseffekten. Sie auch?

Zweifellos hat Baukindergeld Preis- und Mitnahmeeffekte – wie jede andere Subvention auch. Es trifft immer ein paar, die

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

es eigentlich auch ohne geschafft hätten. Und es führt immer dazu, dass die Preise steigen. Es ist nicht falsch, das dem Baukindergeld vorzuwerfen. Aber dann muss man es auch dem sozialen Wohnungsbau vorwerfen, wo der Mitnahmeeffekt Fehlbelegung heißt. Auch bei der degressiven steuerlichen Abschreibung im privaten Mietwohnungsbau gibt es Mitnahmeeffekte.

Die Vorteile überwiegen dabei aber letztlich die Nachteile würden Sie demnach sagen?

Eine Subvention ist immer nur eine Second-best-Lösung als Antwort auf eine Fehlentwicklung. Diese direkt anzugehen ist auf jeden Fall besser – hier durch mehr Bauland und weniger regulierendes Baurecht, heißt niedrigere Herstellungskosten. Das wäre die First-best-Lösung. Davon würde jeder profitieren. Ungeachtet von Preis- und Mitnahmeeffekten profitiert die Wohneigentumsquote aber auch bei der zweitbesten Lösung – weil es die Familie mit Baukindergeld drei oder vier Jahre früher ins Eigenheim schafft als ohne. Gesellschaftlich hat das den Vorteil, dass mehr Menschen besser fürs Alter abgesichert sind und gleichzeitig eine Wohnung freimachen. Der Sickereffekt wirkt früher. Und: Man will doch Wohneigentum, solange die Kinder klein sind.

Wo sehen Sie heute die Haupthindernisse für den Wohneigentumserwerb?

Knappes und damit teures Bauland steht hier auf Platz eins bis zehn. Es ist ein Trugschluss zu glauben: Wenn kein Bauland ausgewiesen wird, dann kommt auch keiner mehr und man ist die Probleme damit los. Nein. Es gibt mehr Suburbanisierung und mehr Polarisierung in der Stadt. Denn diejenigen, die die Stadt unbedingt wollen und es sich leisten können, kommen trotzdem, auch wenn null Wohnungen gebaut werden. Aber sie verdrängen andere – insbesondere die Mittelschicht – ins Umland. Bauen kann man vor allem durch mehr Bauland vergünstigen.

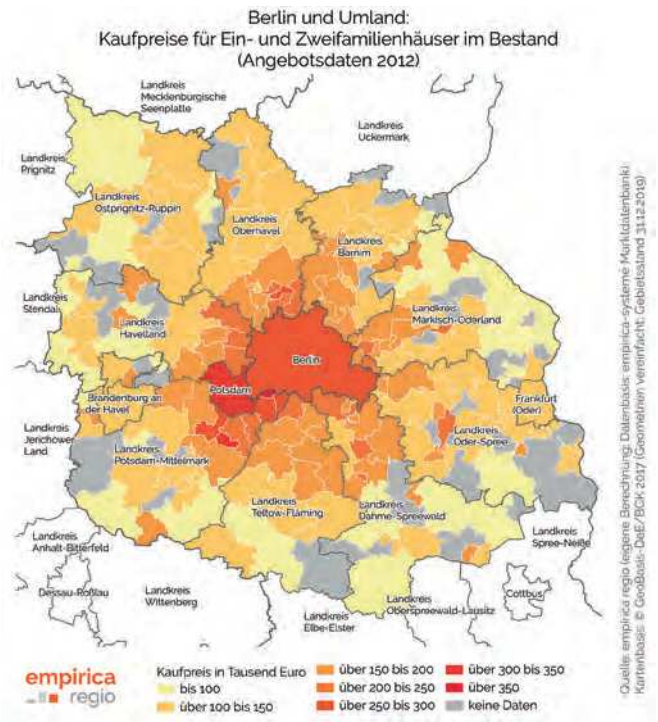
Was folgt auf Platz elf?

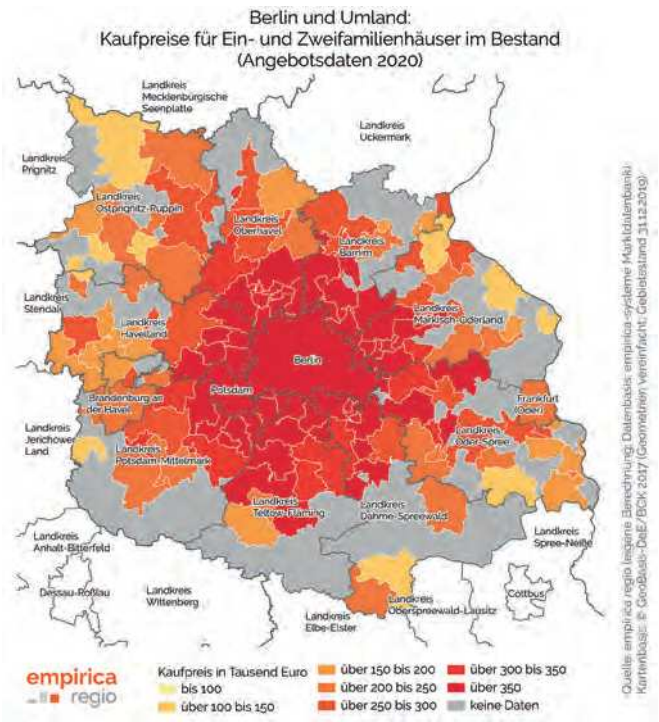
Da rangiert das Baurecht und bedingt dadurch die Herstellungskosten. Wir haben 16 Bundesländer und genauso viele Landes-Bauordnungen. Für einen Projektentwickler heißt das beispielsweise: Auch wenn sein Projekt bereits in einem Bundesland genehmigt wurde, im Nachbarland braucht er erneut eine Genehmigung. Das verteuert und verzögert den Bau. In den Städten bleibt Familien als erschwingliche Alternative oft nur der Kauf aus dem Bestand. Das sind dann teils aber auch umgewandelte Mietwohnungen.

Damit wären wir wieder beim Thema Verdrängung. Aber unter anderem Vorzeichen?

Viele Mieter können sich den Kauf ihrer Wohnung nicht leisten. Ja, das stimmt. Aber andere schon – hier spreche ich allerdings von Durchschnittsverdienern. Ja, das führt auch zur Verdrängung. Doch eine Steigerung der Wohneigentumsquote in Städten heißt insbesondere

Fortsetzung auf Seite 5





Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand in Berlin und Umland 2012 und 2020

Fortsetzung von Seite 4

auch: Wohneigentum im Bestand – und das geht nicht ohne Umwandlung. Ich könnte mir hier zum Beispiel aber auch ein Spezialprogramm für Bezieher unterdurchschnittlicher Einkommenn vorstellen, denen man in Ergänzung zum Baukindergeld einen Mietkauf über einen langgestreckten staatlich subventionierten Kredit ermöglicht und hierfür auch eine Eigenkapitalgarantie übernimmt.

Stichwort Bundestagswahl: Was wären die wichtigsten Maßnahmen, um angespannte Mietwohnungsmärkte zu entlasten und die Wohneigentumsbildung voranzubringen?

Wenn wir über erschwingliches Wohneigentum für junge Familien reden – das könnte der Bund beispielsweise über einen Freibetrag bei der Grunderwerbssteuer für Ersterwerber regeln. Sie zahlen dann keine oder zum Beispiel die Hälfte der Grunderwerbssteuer. Diese sechs Prozent – das wären, zum Beispiel auf 400.000 Euro gerechnet, insgesamt 24.000 Euro. Viel mehr Eigenkapital haben Baufamilien meist gar nicht. Ein weiterer Punkt: massiver Ausbau des ÖPNV – auch mithilfe von Subventionen des Bundes. Besonders dringlich, wenn in der Stadt wie jetzt in München oder auch in Köln nicht mehr viel Bauland zu entwickeln ist. Dann muss man an den Stadtrand oder ins Umland gehen und dort erschließen. Der Bund kann auch gern Pilotprojekte fördern und als Best Practises anderen Kommunen mit auf den Weg geben.

Insgesamt geht es aber nicht um eine Bevorzugung von Selbstnutzern. Es geht um Gleichbehandlung mit Mietwohnungen – auch bei der kommunalen Grundstücksvergabe – und oftmals schlicht darum, keine Steine in den Weg zu legen. ■

INTERVIEW

Mutiger das Klima schützen

Von den Naturwissenschaften bis zu den Sozialwissenschaften, von den Risiken bis zu den Lösungen, von der Ermittlung planetarer Grenzen bis zum Management globaler Gemeinschaftsgüter: Das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) treibt die integrierte Forschung für globale Nachhaltigkeit und für eine sichere und gerechte Klimazukunft voran. Interview mit Dr. Fritz Reusswig vom Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung

Im Dezember 2020 hat der Europäische Rat ein neues Ziel in den Blick genommen: Die Treibhausgasemissionen sollen bis 2030 um mindestens 55 Prozent unter das Niveau von 1990 gesenkt werden. Wie ist Deutschland darauf vorbereitet?

Auf der Ziel-Ebene gut, denn schon seit dem Klimaschutzplan der Bundesregierung aus dem Jahr 2016 haben auch wir in Deutschland diesen Zielwert. Die große Frage ist aber, ob wir auch auf der Maßnahmen-Ebene gut genug aufgestellt sind. Das im September 2019 beschlossene Klimaschutzprogramm hat dazu unter anderem eine CO_2-Bepreisung für Verkehr und Wärme eingeführt. Aber für die Ziele des Pariser Klimaabkommens müsste der Preis höher sein. Und wir müssten auch klimaschädliche Subventionen schneller abbauen.

Alte Heizanlagen sind in Deutschland für einen Großteil des Kohlendioxid-Ausstoßes verantwortlich. Das Klimaschutzpaket der Bundesregierung fördert den Umstieg auf effizientere Heizsysteme und will damit den Abschied von fossilen Energieträgern beschleunigen. Sind diese Anreize ausreichend?

Heizungsanlagen in Deutschland sind im Schnitt 17 Jahre alt. 40 Prozent dieser Anlagen sind sogar 20 Jahre und älter. Sie erzeugen nicht nur zu viel CO_2, sondern auch zu hohe Kosten. Wir haben noch immer über 40 Prozent Niedertemperaturkessel, nur etwas weniger als den effizienteren Brennwertkessel. Ganz zu schweigen von den rund 4,8 Millionen Ölheizungen, die es vor allem im ländlichen Raum gibt. Energetische Sanierungen wie der Heizungstausch, der Einbau neuer Fenster, das Dämmen von Dächern und Außenwänden werden seit Januar 2020 bis Ende 2029 steuerlich gefördert. Der Austausch von Ölheizungen wird mit bis zu 40 Prozent der Investitionskosten gefördert. Das sind gute Maßnahmen. Aber wir sind im Gebäude- und Wärmebereich noch zu wenig ambitioniert. Fernwärmeanschlusszwang ist möglich, aber es fehlt ein CO_2-Referenzwert für die Fernwärme. Das Ende 2020 beschlossene Gebäudeenergiegesetz orientiert sich an den Effizienzstandards des Jahres 2016 und nimmt die Gasbrennwerttechnik als Standard, nicht die

Fortsetzung auf Seite 6

Fortsetzung von Seite 5

bessere Wärmepumpe. Bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen werden die Schadenskosten von CO_2 – laut Umweltbundesamt immerhin 110 Euro pro Tonne CO_2 – nicht berücksichtigt. Sehen Sie sich die Folgen der extrem heißen und trockenen Sommer 2018/19 allein für die Land- und Forstwirtschaft nur in Deutschland an, für die der Steuerzahler aufkommen muss, und Sie erkennen schnell, dass wir hier nicht mehr nur über einen theoretischen Schadenswert sprechen. Also knapp gesagt: Nein, bei allen klimapolitischen Fortschritten in der letzten Zeit sind die Maßnahmen noch nicht ausreichend.

Fritz Reusswig, 62, studierte Soziologie und Philosophie. Er arbeitet seit 1995 am Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung. Seine Arbeitsschwerpunkte sind Klimaschutz und Klimaanpassung in den Städten. Foto: Andree Kaiser

Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) Foto: wikimedia.org/H.Raab

Ab diesem Jahr wird erstmals eine Kohlendioxid-Abgabe erhoben – das heißt, Heizen wird teurer. Welche Rolle spielt die soziale Akzeptanz solcher Maßnahmen?

Soziale Akzeptanz für politische Maßnahmen ist immer wichtig, und in einer Demokratie ist sie essenziell. Die Frage ist, wie man Akzeptanz definiert und misst. Wenn Sie fragen „Sind Sie für höhere Energiepreise oder Mieten?", dann werden Sie eine negative Antwort bekommen. Wer will schon mehr zahlen? Wofür also soll mehr gezahlt werden? Was soll dadurch erreicht oder vermieden werden? Im Übrigen geht es nicht nur um Akzeptanz, sondern zuallererst um ein gutes, auch sozial ausgewogenes Politikdesign. Wer auf der einen Seite Kohlendioxid teurer macht, auf der anderen Seite aber noch immer klimaschädliche Subventionen aushändigt – das Umweltbundesamt berichtet regelmäßig darüber, der betreibt weder eine konsistente noch eine sozial gerechte Klimapolitik. Um ein anderes Beispiel zu nehmen: Im Mietwohnungsbereich zwingt uns das Bürgerliche Gesetzbuch, in dem die Kostenaufteilung ja geregelt ist, dazu, die energetischen Sanierungskosten auf die Kaltmieten zu überwälzen, sodass die Heizkostenersparnis die Mehrkosten des Mieters nicht deckt. Wer kann da auf Akzeptanz hoffen? Hier braucht es neue Ideen, und die liegen mit dem Vorschlag, den Staat als dritten Spieler, das heißt, als zusätzlichen Finanzierer, einzubeziehen, ja auch auf dem Tisch. Oder noch ein anderes Beispiel: Wer den Ausbau der Erneuerbaren, zum Beispiel Windkraft, so ausgestaltet, dass vor allem die großen Konzerne dies schultern können, ohne die betroffenen Regionen angemessen zu beteiligen, der wird eher Protest als Akzeptanz ernten. Aber alles das kann man ja ändern, und ich hoffe sehr, dass diese oder die nächste Bundesregierung vor lauter Corona-Krisenmanagement noch die Zeit, den Mut und das Geld findet, das zu tun. Dass die neue CO_2-Abgabe den Ausbau der erneuerbaren Energien fördern und damit den Strompreis senken soll, halte ich übrigens für eine gute Idee der Politik, um auch mal wieder was Positives zu sagen.

Wo viel verbraucht wird, kann theoretisch auch viel eingespart werden. Welches Potenzial sehen Sie im Eigenheimbereich?

Ein großer Teil der rund 19 Millionen Wohngebäude in Deutschland sind Ein- und Zweifamilienhäuser, meist Eigenheime. Dass die Heizungsmodernisierung hier übrigens etwas schneller als im Mehrfamilienhaus-Bereich funktioniert, zeigt, dass Eigentum und Eigenvorsorge

Fortsetzung auf Seite 7

Fortsetzung von Seite 6

starke Motivatoren sind. Aber natürlich liegen hier noch viele ungehobene Potenziale, die immer noch durch eine Fülle von Hürden blockiert werden: Viele Eigenheimbesitzer sind nicht ausreichend über den relativen energetischen Zustand ihres Hauses und die Möglichkeiten, diesen zu verändern, zu verbessern, informiert. Und nicht wenige unterschätzen die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Maßnahmen. Das Thema ist komplex, sie brauchen Beratung aus vertrauenswürdiger Quelle, sowohl technisch als auch finanziell. Viele ältere Eigentümer sehen nicht, warum sie noch investieren sollten oder haben geringe finanzielle Mittel. Es braucht unbedingt individuell zugeschnittene Sanierungsfahrpläne mit kompetenter Beratung. Die Förderanträge müssen vereinfacht werden.

Ein Haus verbraucht Baumaterialien, die zum Teil mit hohem Energieeinsatz hergestellt werden. Welche Alternativen gibt es? Wie oder woran ist Nachhaltigkeit beim Hausbau messbar?

Bei aller Bedeutsamkeit des Themas Energieverbrauch darf die so genannte „graue Energie" nicht vergessen werden: Also was wurde für die Herstellung, den Transport und die Entsorgung der Baumaterialien an Energie und Ressourcen verbraucht. Wir müssen hier viel umfassender und integrierter denken. Die Baukosten werden auch durch die Baumaterialien angetrieben, und dann dämmen wir auch noch zusätzlich für teures Geld. Dabei wäre es sowohl ökologisch wie auch wirtschaftlich viel sinnvoller, wenn wir alte, nachhaltigere Materialien nehmen und diese stärker verbauen würden. Also etwa Holz als Baustoff oder einen in der Herstellung energetisch optimierten Backstein. Ich bin ein großer Freund des Holzbaus, der tendenziell CO_2-neutral ist. Man kann mittlerweile sogar Hochhäuser aus Holz bauen. Und wenn wir hier mit vorgefertigten Teilen arbeiten, wird es auch wirtschaftlich günstiger – von den Entsorgungskosten ganz zu schweigen. Sogar Lehm und Stroh können heute gut verarbeitet werden – einschließlich der viel zitierten Brandschutzauflagen. Ich wünsche mir eine Holzbau-Initiative – sowohl auf Bundes- als auch auf kommunaler Ebene.

Experten haben festgestellt, dass im ersten Pandemie-Halbjahr 2020 weniger Kohlendioxid ausgestoßen wurde als im Vorjahresvergleich. Weil viele ihr Büro nach Hause verlegten und der Arbeitsweg wegfiel, gingen die Emissionen im Verkehr stark zurück. Schon jetzt scheint klar, dass Arbeiten im Homeoffice auch nach der Pandemie auf der Tagesordnung bleibt. Was kann, was sollte uns die Pandemie noch zeigen?

Deutschland hat im Jahr 2020 durch Corona rund zehn Prozent seiner Jahresemissionen eingespart. Der Löwenanteil davon geht aufs Konto des Energieversorgungssektors, gefolgt vom Gebäudebereich, insbesondere Nicht-Wohngebäude, und dem Verkehr. Das Thema Homeoffice wird uns auch nach der Krise weiter begleiten. Unternehmen prüfen bereits, wie sie Büroflächen und damit Kosten einsparen können. Das kann den Pendlerverkehr reduzieren und bringt neue Chancen für das Umland der Städte. Aber die Klimaschutz-Chancen, die die Pandemie als Nebeneffekt hatte, können nur wirklich genutzt werden, wenn wir nicht einfach alles wieder wie vorher machen. Es gibt Studien, die zeigen, dass auch ein Teil der Verbraucherinnen und Verbraucher ihr künftiges Konsum- und Reiseverhalten überdenken und zum Beispiel dauerhaft weniger fliegen wollen. Darauf müssten Unternehmen und Bundesregierung besser eingehen.

Viele Hausbesitzer haben ihre Immobilie bereits energetisch saniert, viele planen es und nehmen dafür die staatlichen Förderungen gern an. Es gibt Leute, die tun was, und es gibt Leute, die warten, bis andere was tun. Mal angenommen, Sie müssten Hausbesitzer morgen davon überzeugen, sich so schnell wie möglich von ihrer ineffizienten Öl-, Gas- oder Stromheizung zu trennen. Was würden Sie ihnen sagen?

Generell gilt, dass Immobilien individuelle Sanierungs- und Erneuerungslösungen brauchen. Eine energetische Bewertung durch Fachleute lohnt sich auf jeden Fall. Bei sehr alten Anlagen besteht ohnehin eine Modernisierungspflicht. Ab 2026 können Ölheizungen nur noch unter strikten Auflagen für zusätzliche Erneuerbare genehmigt werden. Bereits jetzt kann der Ausstieg aus der Ölheizung mit bis zu 40 Prozent gefördert werden. Die CO_2-Bepreisung wird fossile Energieträger kontinuierlich teurer machen. Mit erneuerbaren Energien gehören die Preisschwankungen für fossile Träger der Vergangenheit an. Gerade Wärmepumpen plus Photovoltaik sind im Eigenheimbereich gut geeignet, außerdem nehmen sie im Keller weniger Platz weg. Energetisch gute Gebäude steigern langfristig den Immobilienwert.

Im internationalen Bericht zu Klima und Gesundheit von Dezember 2020 steht „Es nützt nichts, nur gegen die kurzfristige Corona-Krise Geld in die Wirtschaft zu pumpen, wir müssen auch etwas gegen die langfristige Klimakrise tun." Was ist damit gemeint?

Was ich eben angedeutet habe. Milliarden in den „Wiederaufbau" nach Corona zu investieren, ohne die Gelegenheitsfenster für mehr Klimaschutz zu nutzen, ist aus meiner Sicht der falsche Weg. Ein Beispiel: Der Bund ist bei der Lufthansa und beim Reiseanbieter TUI mit Milliardenbeträgen eingestiegen. Angesichts der hohen Emissionen durch den internationalen Flugverkehr stellt sich die Frage, ob die Steuergelder für ein Wiedererstarken des CO_2-intensiven Reisens eingesetzt werden sollen oder nicht doch lieber in alternative Reiseformen oder in technische Innovationen, um das Fliegen perspektivisch klimaneutral zu machen. ▪

INTERVIEW

Mit aktiver Liegenschaftspolitik in den Städten verloren gegangenen Boden wieder gutmachen

Wohnraumversorgung, Infrastruktur, Stadtentwicklung. In angespannten Immobilienmärkten steht die kommunale Bodenpolitik auf dem Prüfstand, sind aber auch Länder und Bund gefordert. Dort setzt eine aktuelle Difu-Studie an. Dazu das Interview mit Prof. Dr. Arno Bunzel, Stellvertretender Direktor des Deutschen Instituts für Urbanistik und federführender Autor der Untersuchung.

Aktive Bodenpolitik. Fundament der Stadtentwicklung. – Was würden Sie dem Titel Ihrer Studie als Quintessenz noch hinzufügen?

Städte brauchen eine aktive Liegenschaftspolitik. Das ist die Kernbotschaft angesichts weiter steigender Immobilienpreise, anhaltenden Bevölkerungswachstums und der knappen Ressource Boden. Sie müssen Flächen erwerben. Damit können sie die Stadtentwicklung sehr viel gezielter steuern: sozial ausgewogene Wohnraumversorgung, Ausbau der Infrastruktur, Gewerbeflächenentwicklung. Und das zu vergleichsweise günstigeren, wesentlich geringeren Kosten. Sie können dadurch zweitens dämpfend auf die Bodenpreise einwirken. Alles andere sind dann Feinjustierungen.

Als da zum Beispiel wären …?

Wenn Städte Flächen ankaufen, eröffnen sich verschiedene Optionen, zum Beispiel für die Vergabe von Erbbaurechten, um darüber langfristig auch die Flächen zu sichern. Konzeptvergabe bietet sich an: Diejenigen mit den besten Ideen für die Stadtentwicklung bekommen die Grundstücke. Wenn Kommunen sich davon lösen, den höchsten Preis zu erzielen, hat das wiederum auch preisdämpfende Effekte. Zu diesem Instrumentarium gehören auch sogenannte Zwischenerwerbermodelle wie es vom Grundprinzip her beispielsweise die Ulmer oder Münsteraner machen. Sie kaufen Flächen ganz oder anteilig unter der Bedingung, nur dann Bauland zu entwickeln. Auch die Preise für Baugrundstücke entwickeln sich in Ulm vergleichsweise moderat, weil die Stadt als wichtiger Player auf dem Anbietermarkt Einfluss hat.

Bodenbevorratung und Erbbaurechte gibt es nicht erst seit gestern. Ulm und Münster – diese beiden Namen fallen in diesem Zusammenhang beispielhaft. Müsste dies inzwischen nicht längst Teil gängiger kommunalpolitischer Praxis sein?

Das wäre sicherlich wünschenswert. Kommunalpolitik greift aber immer auch die Handlungserfordernisse auf, die handgreiflich sind. Das Thema Flächenverfügbarkeit hatte über 20 Jahre bis Anfang der 2010er-Jahre eine nachrangige Bedeutung, weil die Städte nicht wirklich gewachsen sind. Weil die Bodenpreise stagnierten oder nur moderat stiegen. Im Nachhinein kann man es natürlich als Fehler bezeichnen – nicht vorherzusehen, dass es auch einmal andere Zeiten geben kann.

Städte haben auch – anders als das klug gewesen wäre – unter den finanzpolitischen Vorgaben Schuldenabbau und Konsolidierung ihre Immobilien und Grundstücke, beginnend mit einer ersten Privatisierungswelle Ende der 90er-Jahre, meistbietend verkauft und damit Handlungsoptionen für die Zukunft verspielt. Fehler muss man jedoch nicht fortsetzen, sondern vielmehr bereinigen. Das ist letztlich auch die Aufforderung, die mit dieser Studie verbunden ist.

An der Studie haben 14 Kommunen mitgewirkt, ihre Problemsicht und Erfahrung eingebracht, darunter München und Mannheim, Heidelberg und Hamm, Oldenburg und Braunschweig, Potsdam und Dresden, Nürnberg und Berlin. Was prädestiniert diese Städte dazu?

Prof. Dr. Arno Bunzel, Stellvertretender Direktor des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), Berlin, Forschungsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales. Der Wissenschaftler hat in einer Vielzahl von Expertengremien mitgearbeitet – u.a. in der AG „Aktive Liegenschaftspolitik" im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen und in der Baulandkommission des Bundes. Foto: Difu/David Ausserhofer

Was die beteiligten Städte eint, ist das Interesse, ihre Bodenpolitik zu überprüfen und weiterzuentwickeln oder gänzlich neu aufzustellen. Die Ausgangsbedingungen sind sehr unterschiedlich. München etwa hat ein, über lange Jahre, ausgefeiltes System der Baulandentwicklung. Mit einer personell exzellent aufgestellten und deshalb auch sehr leistungsfähi-

Fortsetzung auf Seite 9

Fortsetzung von Seite 8

gen Verwaltung ist man hierzu auch eher in der Lage als vielleicht kleinere Städte.
Kleine Städte sind aber auch gut aufgestellt wie beispielsweise Oldenburg mit einer sehr guten Stadtentwicklungskonzeption und einer traditionell sehr guten Zusammenarbeit zwischen Liegenschafts- und Planungsverwaltung.
Alle Städte ziehen auch Konsequenzen: München entwickelt jetzt zum Beispiel – auch aufgrund der veränderten politischen Konstellation dort – sein Baulandmodell weiter und hat die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wieder aufgegriffen.

Kommunen sollen aktive Liegenschaftspolitik betreiben, bei weiterhin steigenden Immobilienpreisen in den Metropolregionen. Das hat etwas von der Forderung nach der Quadratur des Kreises. Inwiefern sehen Sie die Politik hier denn auch im großen Rahmen am Zug. – Wir sind ja im Wahljahr.

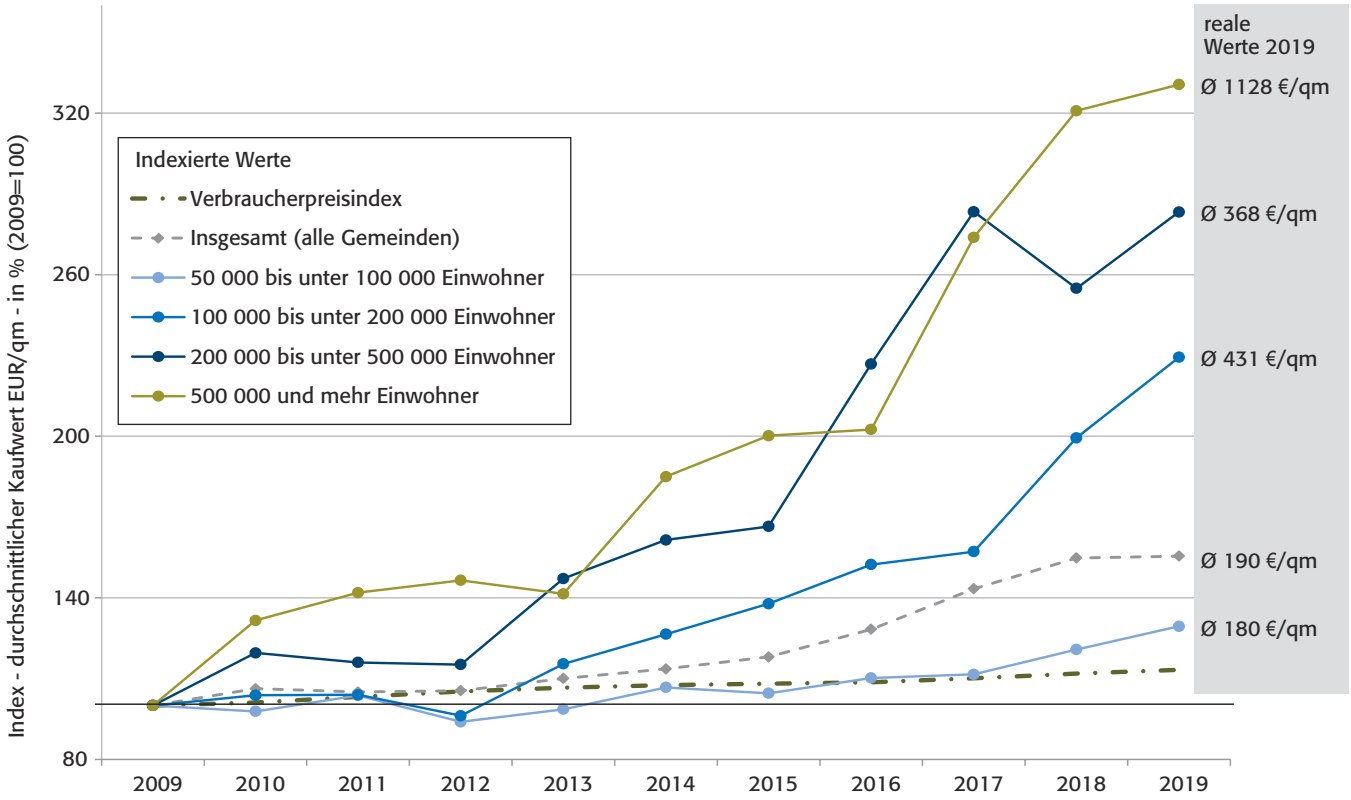
Auf die spekulativ getriebene Preisentwicklung bei Immobilien in den Wachstumsstädten ist auch unsere Studie eingegangen. Betroffen davon sind aber nicht allein die Kommunen, sondern auch andere Akteure auf den lokalen und regionalen Immobilienmärkten. Für Wohnungsbauinvestoren verteuert sich der Boden natürlich auch immer mehr und damit die Erstellungskosten. Das schlägt sich in verteuerten Kostenmieten und verringerten Erträgen der Unternehmen nieder.
Eine der zentralen Überlegungen ist daher: Wie lässt sich die Entwicklung der Immobilienpreise in überhitzten Märkten ein Stück weit kontrollieren? Hier empfehlen wir, befristet und beschränkt auf diese regionalen Märkte, einen Regulationsmechanismus für die Bodenpreise.

Wie soll ein solcher Kontrollmechanismus für den Bodenmarkt Ihrer Vorstellung nach angelegt sein?

Nach unserem Vorschlag sollen die Bodenpreise – vereinfacht gesagt – auf einem bestimmten Niveau „eingefroren" werden. Sie sind also nicht mehr frei aushandelbar. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sie für eine bestimmte Zeit nicht schneller steigen dürfen als der Verbraucherindex. – Damit sind keine spekulativen Gewinne mehr drin. Es macht aber auch niemand Verluste.

Fortsetzung auf Seite 10

Bodenpreisentwicklung nach Gemeindegrößenklassen: Baureifes Land



Quelle: Luise Adrian, Arno Bunzel, Daniela Michalski, Ricarda Pätzold: Aktive Bodenpolitik - Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis, Berlin 2021 (Difu-Sonderveröffentlichung)

Fortsetzung von Seite 9

Der zweite zentrale Punkt, den die Analyse anspricht: Es ist irrational, wenn Bund und Länder Grundstücke an Kommunen zum Höchstpreis veräußern und damit selbst zum Preistreiber am Bodenmarkt werden. Das sollte unbedingt abgestellt werden. Bisher bekennen sich Bund und Länder jedoch nur zögerlich zu einer Änderung dieser Praxis.

Kommunen mit angespannter Haushaltslage werden dennoch die Hände heben: Ohne Moos nix los. Keine Reserven im Haushalt für die Baulandentwicklung. Gibt es in dieser Hinsicht auch Überlegungen oder vielleicht auch schon Erfahrungen?

Generell lässt sich Bodenpolitik natürlich nicht auf Knopfdruck ändern. Das Instrumentarium dafür muss langfristig entwickelt und etabliert werden. Was die Finanzierung der Baulandentwicklung angeht, hier hat Braunschweig eine interessante Lösung gefunden, wie es auch außerhalb der kommunalen Haushalte funktionieren kann: Die Stadt entwickelt Baugrundstücke für den Einfamilienhausbereich seit 2002 durch eine städtische Gesellschaft, die Grundstücke ankauft, die Erschließung und anschließend auch die Vermarktung übernimmt. Das ist ein Geschäft, was sich im Sinne eines revolvierenden Finanzierungssystems rechnet. Es kommt immer eine schwarze Null heraus – die entstehenden Kosten werden durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

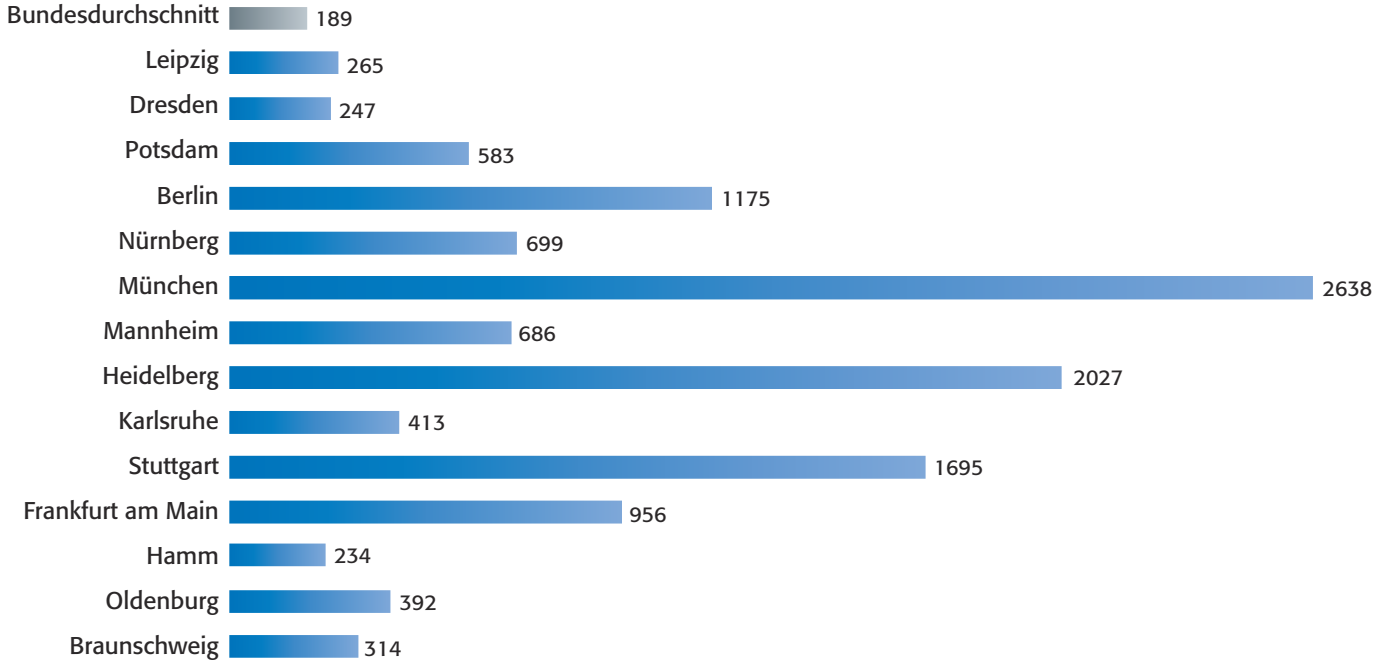
Grundsätzlich ist das auch für finanzschwache Kommunen ein gangbarer Weg. Wobei sich allerdings die Frage stellt: Wie bekommt man eine einmalige Startfinanzierung hin? Eine solche Gesellschaft braucht Stammkapital. Insofern gibt es die Idee – und das findet man ebenfalls bei unseren Empfehlungen an Bund und Länder – die Gründung kommunaler und regionaler Bodenfonds zu unterstützen.

In welcher Form wäre Unterstützung für solche Bodenfonds denkbar?

Bund und Länder könnten dort beispielsweise Grundstücke einspeisen oder auch die Finanzierung für die Flächenbevorratung bereitstellen. In Baden-Württemberg ist ein solcher Bodenfonds bereits aufgesetzt. Aktive Unterstützung bei der Baulandentwicklung gibt es auch in Hessen und NRW. Viele Bundesländer haben auch eigene Landgesellschaften, die gemeinnützig agieren und Kommunen bei der Baulandentwicklung unterstützen sowie entsprechende Managementaufgaben übernehmen. ▪

Statistik der Kaufwerte für Bauland

Baureifes Land – durchschnittlicher Kaufwert je m² (Stand 2018)



Quelle: Luise Adrian, Arno Bunzel, Daniela Michalski, Ricarda Pätzold: Aktive Bodenpolitik – Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis, Berlin 2021 (Difu-Sonderveröffentlichung)

BAULANDPOLITIK

Das Ende des Einfamilienhauses?

– Kein Platz für ideologische Debatten –

In Hamburg-Nord werden keine Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser mehr erteilt. Die Entscheidung ist bereits vor einem Jahr gefallen. Vielleicht ist es kein Zufall, dass die Debatte mitten in der Corona-Zeit entbrannt ist. Denn viele Städter haben längst wieder den Wert eines Lebens im Grünen entdeckt.

„Traumhaus adé", „Glaubenskrieg ums Neubaugebiet", „Schaffen, schaffen, aber kein Häusle bauen" oder „Wie die grünen Verbieter die Häusle-Träume vieler Deutscher zerstören möchten": Einige glaubten bei solchen Überschriften an einen verfrühten April-Scherz. Andere erklärten, das Einfamilienhaus passe nicht mehr in die Zeit. Ein Kommentator sah in der Debatte einen „späten Triumph der DDR-Wohnungsbaupolitik und charakterisierte das Gegenmodell Plattenbau mit den Worten des ostdeutschen Dramatikers Heiner Müller, der von „Fickzellen mit Fernheizung" gesprochen habe. Es gab aber auch Liebeserklärungen an das Einfamilienhaus wie den wirklich lesenswerten Beitrag von Frédéric Schwilden „Mein Haus ist mein Safe Space".

Die Debatte kann hier nicht im Einzelnen nachgezeichnet werden. Dafür ist sie – siehe das Editorial zu dieser Ausgabe – zu facettenreich. Zwei Stimmen sollen hier trotzdem zu Wort kommen: aus der Politik Emmi Zeulner, die für die CSU im Bauausschuss des Deutschen Bundestags sitzt, und aus der Wissenschaft Prof. Dr. Tobias Just, Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Emmi Zeulner wird in der FAZ wie folgt zitiert: „Ich bin davon überzeugt, dass Bauen und Flächenverbrauch keinen Platz lassen für ideologische Debatten". Deutschland sei nicht fertig gebaut, wie es in den neunziger Jahren Prognosen einer schrumpfenden Bevölkerung nahegelegt hatten. Auch in Zukunft müssten noch neue Wohngebiete entstehen – aber zugleich an anderer Stelle bebaute Flächen entsiegelt, sprich: wieder in Natur verwandelt werden. Zeulner betonte, dass das Einfamilienhaus für viele Menschen „ein Sehnsuchtsziel" sei. Politik müsse für die Bürger gemacht werden und nicht gegen sie.

Prof. Dr. Tobias Just riet im „STANDPUNKT." der IREBS Immobilienakedemie dazu, mögliche Wanderungseffekte zu beachten. Zunächst verweist er darauf, dass Wohneigentum in Deutschland am häufigsten in Ein – und Zweifamilienhäusern gebildet wird – und zwar außerhalb der verdichteten Ballungsräume, weil sich die meisten Haushalte dort kein Wohneigentum mehr leisten können. Am Beispiel Berlin und sein Umland zeigt er zugleich, dass viele Familien auf der Suche nach erschwinglichem Wohnraum dabei aber in Landkreise ziehen, die direkt an Berlin angrenzen. Ihre Suche führe sie offenbar nicht beliebig weit, denn in den Kreisen, die auch noch zum Verdichtungsgürtel Berlins zählten, aber etwas weiter entfernt liegen würden, würden die Einwohnerzahlen sinken.

„Im Umkehrschluss", so Prof. Just, „bedeutet dies aber auch, dass gerade das Umfeld der Kernstädte wichtige Zuzugsorte für Menschen bietet, die mit vergleichsweise geringem Einkommen in den eigenen vier Wänden leben möchten." Und weil die meisten Menschen dies eben lieber in Ein- und Zweifamilienhäusern täten als in Mehrfamilienhäusern, sollte erstens das Umland in die Stadtentwicklung eingezogen werden, damit nicht an den Wünschen eines Teils der Bevölkerung vorbeigeplant werde. „Zweitens könnte eine Politik der Einfamilienhausverhinderung dann zu einem Eigentor werden: Ein Teil der Betroffenen wird in die Kernstadt ausweichen und dort die Knappheit von Wohnungen verstärken, ein anderer Teil, bei dem die Präferenz nach Einfamilienhäusern so hoch ist, dass sie weiter hinaus ziehen, wo Leerstand entstanden sein könnte, wird zu mehr Pendelverkehr führen. Erstere Anpassung führt zu neuen sozialen Problemen, letztere zu ökologischen Zusatzlasten." ▪

Emmi Zeulner, MdB
Foto: Wolf Heider-Sawall

Prof. Dr. Tobias Just
Foto: IREBS Thomas Plettenberg

WOHNUNGSPOLITIK

Christian König
Hauptgeschäftsführer

10 Gründe für die Politik, die Wohneigentumsbildung zu unterstützen

1. Mehr als jeder zweite Mieter träumt von eigenen vier Wänden. Viele von ihnen arbeiten und sparen darauf hin. Die Politik ist gut beraten, diese Menschen in ihren Anstrengungen zu unterstützen. Denn miet- und schuldenfreies Wohnen schützt vor Altersarmut und entlastet damit die staatlichen Sozialsysteme.

2. Haushalte, die im Eigentum wohnen, haben bei gleichem Arbeitseinkommen im Rentenalter deutlich mehr Nettovermögen als Mieterhaushalte. Der Grund: Sie sparen mehr. Wohneigentumsförderung heißt deshalb: Vermögensbildung von Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen und gerechtere Vermögensverteilung.

3. Wohneigentum bedeutet Generationenvorsorge. Fast drei Viertel der an die nächste Generation vererbten Vermögen beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wohneigentumsbildung fördern, heißt deshalb: Politik für Familien machen.

4. Wohneigentum verwurzelt. Jeder dritte Mensch in Deutschland mit Migrationshintergrund lebt bereits in eigenen vier Wänden und viele andere träumen davon. Kein Wunder: In den Ländern aus denen ihre Eltern oder Großeltern zu uns gekommen sind, gehört das eigne Haus meist wie selbstverständlich dazu.

5. Rentnerhaushalte im Wohneigentum sparen im Schnitt mehr als ein Drittel ihrer gesetzlichen Rente. Mietfreies Wohnen im Alter wirkt damit wie eine steinerne Zusatzrente. Dabei ist Wohneigentum die einzige Form der Altersvorsorge, die man schon in jungen Jahren genießen kann.

6. Eigenheimbau schafft auch Mietwohnungsraum. Wer in eigene vier Wände zieht, macht normalerweise eine preiswertere Mietwohnung frei. Das entlastet angespannte Mietwohnungsmärkte.

7. Eigenheimbau ist ein Jobmotor und bedeutender Wirtschaftsfaktor für die regionale Bauwirtschaft und das Handwerk. Allein die Zahl der jährlich neu geschaffenen Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern ist deutlich größer als die Zahl der neuen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

8. Wohneigentum ist ein Haltefaktor im ländlichen Raum. Über der Hälfte der Deutschen lebt hier und viele wollen dort leben – gute Verkehrsanbindung und leistungsfähiges Internet vorausgesetzt. Es muss nicht immer auf der grünen Wiese gebaut werden. Programme wie „Jung kauft Alt“ helfen, Dorf- oder Kleinstadtkerne lebenswert zu halten.

9. Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln einen besonderen Bezug zu ihrer Nachbarschaft. Wohneigentumsbildung stabilisiert die Quartiersentwicklung. Das gilt auch für Quartiere, die einen Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt gelten und um Zukunftsperspektiven ringen.

10. Wer die Klimawende schaffen will, ist gut beraten, die hohe Investitionsbereitschaft von Wohneigentümern zu nutzen und privates Kapital, das dafür oft zweckgerichtet angespart wird, mit gezielten Anreizen zu mobilisieren.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
Für den Inhalt verantwortlich:
Alexander Nothaft
Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-523
nothaft@vdpb.de · www.bausparkassen.de
@Verband_VdPB

PEFC
PEFC/04-31-2122
PEFC zertifiziert
www.pefc.de