

Deutscher Bundestag

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,
Bauwesen und Kommunen

Ausschussdrucksache
20(24)091-B

17.01.2023



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

9. Januar 2023

Stellungnahme

**Zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU
„Den Traum vom Wohneigentum ermöglichen“
(BT-Drucksache 20/1855)**

Mehr als jeder zweite Mieter träumt von eigenen vier Wänden. Viele von ihnen arbeiten und sparen darauf hin. Von den 14- bis 19-Jährigen erklären fast 90 Prozent, dass sie mit 30 im Eigentum leben wollen. Die Politik ist gut beraten, die Menschen in ihren Anstrengungen zu unterstützen, damit aus Zukunftsträumen Zukunftsräume entstehen. Denn mietfreies Wohnen im Alter schützt vor Altersarmut und entlastet damit die staatlichen Sozialsysteme.

Wohneigentum ist darüber hinaus die klassische Form der Vermögensbildung gerade auch von Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen. Wer dafür spart, spart deutlich mehr als sonst üblich und baut bei gleichem Einkommen im Laufe seines Arbeitslebens ein Vielfaches an Vermögen auf.

Ein Thema, das die Politik künftig noch viel stärker herausfordern wird, ist die demografische Entwicklung. Spätestens ab 2030 wird unsere Gesellschaft massiv altern. Indem die Politik Menschen hilft, sich eine „steinerne“ Zusatzrente aufzubauen, entlastet sie die gesetzliche Rentenversicherung, die perspektivisch unter großen Druck geraten wird.

Wir begrüßen deshalb alle Initiativen, die auf einen erleichterten Zugang zu Wohneigentum abzielen. Vor allem auch deshalb, weil das selbstgenutzte Wohneigentum dazu beiträgt, über „Umzugsketten“ dringend benötigten Mietwohnungsraum freizumachen.

1. Wohnungsmärkte entlasten – durch Mietwohnungsbau und Eigenheimbau

Hohe Baulandpreise, massiv gestiegene Materialkosten und Engpässe bei Materialverfügbarkeit und Fachkräften in der Ausführung setzen den Wohnungsmärkten stark zu. Dennoch besteht ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum – nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum. Insbesondere qualitative Ansprüche (barrierearme, klimafreundliche Wohnungen) spielen dabei eine Rolle. Vor allem für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen sowie Familien mit Kindern wird es immer schwieriger, ein bezahlbares Heim zu finden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehört deshalb zu den wichtigsten sozialen Themen unserer Zeit. Weil der Eigenheimbau mit zwei Dritteln aller jährlichen Fertigstellungen die tragende Säule des Wohnungsneubaus ist, verdient er besondere Aufmerksamkeit der Politik.

Folgende Verbesserungen der Rahmenbedingungen sind erforderlich:

- *Neues Bauland ausweisen und zugleich in den Städten nachverdichten*
- *Akzeptanz von Neubau stärken (z. B. durch Best Practice-Beispiele)*
- *Baukosten durch Verzicht auf überzogene Auflagen senken*
- *Erwerbsnebenkosten senken (z. B. durch Freibetrag bei Grunderwerbsteuer)*
- *Ausreichend Personal in den Bauämtern vorhalten*
- *Handwerkermangel bekämpfen*
- *Förderung des altersgerechten Umbaus verstetigen*
- *Und vor allem: die Wohneigentumsbildung stärken*

2. Wohneigentumsbildung stärken

Für die Stärkung der Wohneigentumsbildung sprechen viele Argumente: Wohneigentum verwurzelt und stabilisiert. Es ist Generationenvorsorge und leistet auch einen Beitrag zur Generationengerechtigkeit, weil Wohneigentümer im Alter seltener staatliche Unterstützungsleistungen benötigen. Wohneigentum ist Haltefaktor im ländlichen Raum und es befördert die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund. Außerdem stabilisiert es den Finanzmarkt. Wohneigentum ist der beste Schutz gegen steigende Mieten und leistet durch mietfreies Wohnen im Alter einen wichtigen Beitrag für die Altersvorsorge.

Der frühzeitigen Eigenkapitalbildung durch zweckgerichtetes Sparen kommt eine zentrale Rolle zu. Die Verbesserung der Wohnungsbauprämie nach 25 Jahren war ein längst überfälliger Schritt. Die Anpassung an die Inflationsentwicklung sollte künftig in kürzeren Abständen erfolgen.

Die Evaluierungsstudie des Instituts Wohnen und Umwelt im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur Wirkung des Baukindergelds hat gezeigt, dass diese Form der Erwerbshilfe genau die Zielgruppen erreicht hat, die davon profitieren sollten: Familien mit Kindern und niedrigen bis mittleren Haushaltseinkommen. Eine künftige Wohneigentumsförderung sollte sich an diesen Erkenntnissen orientieren.

Da der Erwerb von Wohneigentum gerade bei jungen Familien in erster Linie an zu wenig Eigenkapital scheitert und dieses zu einem guten Teil zur Deckung der Nebenkosten benötigt wird, würde beispielsweise ein Grunderwerbsteuerfreibetrag für Ersterwerber die Chancen auf Wohneigentum deutlich vergrößern.

Die in jüngerer Zeit wieder ins Gespräch gebrachten Mietkaufmodelle bieten dem Staat ebenfalls einen Ansatzpunkt, um die Wohneigentumsbildung zu fördern. Entscheidend dabei ist, dass eine juristisch praktikable Lösung gefunden, Fehlanreize vermieden und schon vorhandene eigene

Sparanstrengungen belohnt werden. Unterstützung verdienen auch kommunale „Jung kauft Alt“-Modelle, die helfen, Ortskerne lebendig zu halten und den ländlichen Raum zu stabilisieren.

3. Eigenheimrente und damit Wohneigentum als Altersvorsorge voranbringen

Mietfreies Wohnen im Alter ist umso wichtiger, je geringer die Alterseinkünfte sind. Nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts sparen Rentnerhaushalte mit Wohneigentum im Schnitt monatlich 669 Euro Miete und damit 35 Prozent ihrer gesetzlichen Rente.

Das mietfreie Wohnen ist ein unverzichtbarer Baustein der privaten Altersvorsorge. Daher muss auch die Eigenheimrente weiterhin in die staatliche Förderung einbezogen werden. Die Eigenheimrente hilft, zweckgerichtet Kapital aufzubauen, und wirkt in der Darlehensphase als „Tilgungsturbo“. Für viele Menschen ist sie die bevorzugte und oftmals einzig mögliche Form, an der Förderung der privaten Vorsorge zu partizipieren. Viele Menschen sind nicht in der Lage, gleichzeitig auf zwei Wegen für ihr Alter vorzusorgen, mit einer Eigenheimrente in Form der ersparten Miete und einer Geldrente. Die Eigenheimrente muss daher in jedem Fall eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer staatlich geförderten Geldrente bleiben.

4. Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen vorantreiben

Wohneigentum ist der klassische Weg zur Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen. In derselben Einkommensklasse (gerechnet für ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.500 Euro) bauen Wohneigentümer bis zum Renteneintritt nach Berechnungen des Berliner Forschungsinstituts empirica ein rund fünfmal so hohes Vermögen auf wie Mieter. Der Grund: Wohneigentümer sparen deutlich mehr. Auch die im europäischen Vergleich große Vermögensungleichheit in Deutschland ist verschiedenen Untersuchungen zufolge zu einem guten Teil dadurch zu erklären, dass die Wohneigentumsquote hierzulande so niedrig ist. Eine Stärkung der Wohneigentumsbildung in den unteren Einkommensschichten kann folglich zum Abbau der Ungleichheit beitragen.

Um die Vermögensbildung für Menschen mit niedrigeren und mittleren Einkommen voranzutreiben, sollte die Arbeitnehmersparzulage verbessert werden. Geboten ist mindestens eine Anpassung an die Inflationsentwicklung seit der letzten Erhöhung im Jahr 1999. Damit würden zum Beispiel die Einkommensgrenzen von heute 17.900/35.800 Euro auf 25.000/50.000 Euro steigen.

5. Klimawende vollziehen – privates Engagement der Häuslebauer mobilisieren

Die Bereitschaft von Eigentümern, in energetische Sanierungen zu investieren, ist sehr groß. Das geht auch aus dem regelmäßig erscheinenden KfW-Energiewendebarmeter hervor. Die privaten Sparguthaben lassen sich durch flankierende Maßnahmen der öffentlichen Hand mobilisieren.

Von der Politik sind dabei vor allem Stetigkeit und Verlässlichkeit gefragt. Die alternativen Förderansätze – Zuschüsse und die Möglichkeit eines Steuerabzugs – sollten in Höhe und Umfang ausgebaut sowie durch ausreichende finanzielle Unterlegung zu einem dauerhaft planbaren Element werden. Auch die schon vorhandenen Sparanreize zum Kapitalaufbau für die Modernisierung nutzen der Energiewende und müssen deshalb weiter gestärkt werden. Wichtig bleibt, dass Investitionen in energetische Sanierungen dem Wirtschaftlichkeitsgebot folgen. Und: Wohneigentümer, insbesondere ältere Menschen, dürfen finanziell nicht überfordert werden.

Geprüft werden sollte auch die Einführung eines Sanierungs-Schecks, der über die gesamte Breite der Immobilienfinanzierer angeboten werden könnte. Die höhere Marktdurchdringung würde Energieeinsparmaßnahmen einen zusätzlichen Schub verleihen.