

# Wohnungskrise spitzt sich zu – ambitioniertes Maßnahmenbündel nötig

## Wohnungskrise spitzt sich zu – ambitioniertes Maßnahmenbündel nötig

Der Wohnraumangel ist vielerorts groß. Ein übergeordnetes Ziel unserer Gesellschaft muss daher in der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum liegen. Dem kommt eine wichtige Rolle für die soziale Stabilität, den gesellschaftlichen Zusammenhalt und das Vertrauen in demokratische Institutionen zu. Einen anhaltenden Wohnungsmangel darf die Gesellschaft nicht hinnehmen, nicht zuletzt, weil dieser zum Erstarken extremistischer Parteien beiträgt.

Die Wohnungsnot ist in Deutschland auch eine Wohneigentumsnot. Deutschland ist bei der Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich auf dem vorletzten Platz. Die Politik sollte auf diese Situation reagieren – nicht nur, um individuelle Träume zu ermöglichen, sondern aus einer sozialen Verpflichtung heraus.

Der Beitrag der Wohneigentumsbildung zur Entlastung des Wohnraumangels wird immer noch unterschätzt. Wer in die eigenen vier Wände zieht und dabei neuen Wohnraum schafft, macht eine Mietwohnung frei. Wohneigentumsbildung ist der Wohnraumschaffer Nummer eins in Deutschland. Wohneigentum schafft Vermögen und spielt eine wichtige Rolle bei der privaten Altersvorsorge. Eigentümerhaushalte verfügen im Median über ein Nettovermögen von 364.800 Euro. Das Nettovermögen fällt mit nur rund 16.200 Euro für Mieterhaushalte deutlich geringer aus (Deutsche Bundesbank 2023), auch weil mit der Bildung von Wohneigentum die individuellen Sparanstrengungen steigen.

Die Politik muss dringend handeln. Hierbei ist ein Bündel an ambitionierten Maßnahmen nötig, um die Wohnungskrise zu lösen und Hemmnisse bei der Wohneigentumsbildung abzubauen:

1. Haupthemmnis beim Wohneigentumserwerb ist mangelndes Eigenkapital. Um den Aufbau von Eigenkapital zu stärken, sollte die Politik über neue Möglichkeiten nachdenken, die die Sparfähigkeit und Sparbereitschaft normalverdienender Haushalte stärken. In jedem Fall sollten die Einkommensgrenzen der bewährten Förderinstrumente Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage regelmäßig überprüft und an die Inflation angepasst werden. Zudem sollte der Höchstbetrag der förderfähigen Sparleistungen bei der Arbeitnehmersparzulage erhöht werden.
2. Bei der Grunderwerbsteuer sind Erleichterungen sinnvoll, um die Kaufnebenkosten zu senken und somit wieder mehr Familien mit mittlerem und niedrigem Einkommen Wohneigentum zu ermöglichen. Ein gangbarer Weg wäre die Einführung eines Freibetrages, eine Verringerung des Steuersatzes bei Selbstnutzung oder eine Freistellung für junge Familien. Denkbar wäre auch eine Differenzierung über die Energieeffizienzkriterien bei Gebäuden.
3. KfW-Förderprogramme zum Wohneigentumserwerb und zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands müssen attraktiver ausgestaltet werden. Wichtig sind vor allem die Planungssicherheit hinsichtlich der gesetzlichen Anforderungen, eine Komplexitätsreduzierung bei der Antragsstellung und eine Erhöhung bzw. Einführung von Tilgungszuschüssen.
4. Bauen muss wieder an Fahrt aufnehmen. Nur mit ausreichend und günstigerem Neubau kann die Lage am Wohnungsmarkt deutlich entschärft werden. Dafür sollten u. a. die Baukosten gesenkt, der regulatorische Rahmen verbessert und Rechtsunsicherheiten beseitigt werden.
5. Selbstgenutztes Wohneigentum als festen Bestandteil der Altersvorsorge etablieren. Für die meisten Haushalte ist das selbst genutzte Wohneigentum die bevorzugte Form der Altersvorsorge. Sie ermöglicht Mietfreiheit im Alter und kann schon in jungen Jahren genutzt werden. Deshalb muss das Wohneigentum auch in Zukunft zum Angebot der geförderten Altersvorsorge gehören.

## Vermögensbildung in der Bevölkerung stärken

Der Aufbau von Eigenkapital ist für Haushalte angesichts eines späteren Berufsstarts aufgrund längerer Ausbildungszeiten eine wesentliche Herausforderung. Nur 18 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte (zwischen 25 und 40 Jahren) verfügen über mehr als 30.000 Euro (IW Köln 2024). Damit müssen zunächst die Nebenkosten – 10 bis 15 Prozent – beglichen werden. Viele Familien können sich den Traum vom Eigenheim nicht erfüllen. Wohneigentumsbildung ist für viele junge Haushalte oft nur dann möglich, wenn geerbt wird, Eltern Schenkungen vornehmen oder ihre eigene Immobilie beleihen.

Daher sollte die Vermögensbildung stärker gefördert werden. Zwar wurde die Wohnungsbauprämie verbessert und die Einkommensgrenzen der Arbeitnehmersparzulage nach vielen Jahren angepasst. Damit diese beiden Instrumente aber häufiger genutzt werden ist es unerlässlich die jeweiligen Einkommensgrenzen regelmäßig zu überprüfen und an die Inflation anzupassen. Zudem sollte der Höchstbetrag der förderfähigen Sparleistungen bei der Arbeitnehmersparzulage erhöht werden.

## Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer nötig

Bei den Kaufnebenkosten können je nach Bundesland 10 bis 15 Prozent des Immobilienwerts für Notar, Makler und Grunderwerbsteuer anfallen. Dabei fällt die Grunderwerbsteuer stark ins Gewicht. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Eigentumsnachfrage. Zum einen fehlt dieser Steuerbeitrag für den Kaufpreis und macht es noch schwerer, die Eigenkapitalerfordernisse zu erfüllen. Zum anderen kann er in der Regel nicht fremdfinanziert werden.

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 haben die Bundesländer die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuersätze eigenständig festzulegen, stark genutzt. Vor dieser Reform lag der Grunderwerbsteuersatz bundesweit einheitlich bei 3,5 Prozent. In den darauffolgenden Jahren haben alle Bundesländer außer Bayern die Steuersätze schrittweise erhöht – teilweise sogar auf 6,5 Prozent. Im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition war zwar vereinbart worden, den Ländern eine differenzierte Gestaltung der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen, um den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern. Umgesetzt wurde dies aber nicht. Es ist wichtig, Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer beherzt anzugehen, um mehr Menschen den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen. Ein gangbarer Weg wäre die Einführung eines Freibetrages, eine Verringerung des Steuersatzes bei Selbstnutzung oder eine Freistellung für junge Familien. Denkbar wäre auch eine Differenzierung nach Energieeffizienzkriterien bei Gebäuden, z. B. ein zusätzlicher Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer bei einer

Steigerung der Energieeffizienzklasse. Dies darf aber nicht zu hohem Bürokratieaufwand führen.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer würde nicht nur die Eigentumsnachfrage anreizen, sondern sich auch positiv auf den Neubau auswirken. Eine Halbierung der Grunderwerbsteuer würde laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln die Zahl der Baugenehmigungen um 9 Prozent steigern und damit die Fertigstellungszahlen erhöhen.

## KfW-Förderprogramme praxistauglicher und attraktiver ausgestalten

In dieser Legislaturperiode hat die Ampelregierung auf Bundesebene in Ergänzung zu den bestehenden KfW-Förderprogrammen ein neues KfW-Förderprogramm für Familien mit zinsverbilligten Darlehen aufgelegt, um die Quote an Wohneigentum zu erhöhen. Mit dem neuen KfW-Förderprogramm "Wohneigentum für Familien" ("Jung kauft Alt") wird der Erwerb eines bestehenden Wohngebäudes oder einer bestehenden Eigentumswohnung mit einer Energieeffizienzklasse von F, G oder H unterstützt, die nach dem Erwerb bereits innerhalb von 4,5 Jahren mindestens zum "Effizienzhaus 70 Erneuerbare Energien" saniert werden muss. Die grundsätzliche Stoßrichtung des Programms, Bestandsgebäude energetisch zu ertüchtigen, ist zwar richtig, die sehr geringe Anzahl an Anträgen zeigt aber, dass die Parameter angepasst werden müssen. Angesichts der mit dem Kauf einer Wohnimmobilie verbundenen hohen Ausgaben halten die vorgesehenen energetischen Sanierungsaufgaben innerhalb eines relativen kurzen Zeitraums viele junge Familien vom Kauf ab. Daher sollte eine längere Umsetzungsdauer für die vorgeschriebene energetische Sanierung möglich sein.

Zudem ist es aus technischen Gründen bei der Beantragung der Förderung oft nicht absehbar, ob der im Programm geforderte Energiestandard tatsächlich erreicht werden wird. In diesem Fall ist eine Rückzahlung der Förderung vorgesehen, was auf die Interessenten abschreckend wirkt. In diesem Fall wäre eine Verringerung der Förderung statt einer Streichung der bessere Weg.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere Förderprogramme zur energetischen Sanierung. Das ist auch grundsätzlich sinnvoll, denn der Sanierung des Wohngebäudebestands fällt bei der Klimawende eine zentrale Rolle zu: Im Jahr 2023 entfielen 77 Prozent der Treibhausgasemissionen aller Gebäude auf Privathaushalte. Angesichts zahlreicher unterschiedlicher KfW-Förderprogramme zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden sollten diese durch Komplexitätsreduzierung für die Kreditnehmer (zum Beispiel weniger unterschiedliche Regelungen zum Vorhabensbeginn in verschiedenen

Förderprogrammen) aber anwendungsfreundlicher und durch Anhebung der Tilgungszuschüsse attraktiver werden. Die Bereitschaft von Eigentümern zu energetischen Sanierungen ist hoch – vor allem bei Selbstnutzern. Nur müssen die Anforderungen nachvollziehbar und wirtschaftlich sein. Wenn sich die Ausgaben nicht rechnen, sinkt die Akzeptanz.

Auch mit Blick auf den nur vorläufigen Bundeshaushalt für 2025 kommt es auf eine verlässliche Zurverfügungstellung ausreichender Fördermittel für die Förderprogramme an.

Nicht jedes Haus kann auf ein Spitzenniveau saniert werden. Gerade bei alten Bestandsgebäuden mit schlechtem energetischem Niveau ist der Sanierungsaufwand wirtschaftlich oft nicht vertretbar, um die höchsten Energieeffizienzstufen zu erreichen. Dies kann dazu führen, dass Eigenheimbesitzer vor energetischen Sanierungen zurückschrecken. Eine energetische Sanierung solcher Gebäude mit schlechtem energetischem Zustand hin zu mittleren Energieeffizienzstufen würde dennoch zur Erreichung des Klimaziels beitragen. Daher sollte sich die Förderung nicht allein auf das Erreichen immer höherer Energieeffizienzstandards konzentrieren, sondern stärker auch die CO<sub>2</sub>-Reduktion einbeziehen.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, energetische Gebäudesanierungen zu den Effizienzhausstandards EH 70 und 85 mit höheren Tilgungszuschüssen stärker zu fördern und die Förderung des Effizienzhausstandards EH 100 wieder einzuführen. Zudem sollten durch die stärkere Berücksichtigung einer CO<sub>2</sub>-Komponente die Einzelfördermaßnahmen zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes ausgeweitet werden.

Im Falle der Installation erneuerbarer Energieträger im Rahmen der Wohngebäudesanierungsförderprogramme könnten zusätzliche Zinsvergünstigungen und Tilgungszuschüsse einen weiteren Impuls geben und die Attraktivität energetischer Sanierungen weiter erhöhen.

## **Bauen muss wieder Fahrt aufnehmen**

In Deutschland wird zu wenig gebaut. Im Zeitraum zwischen 2021 bis 2025 werden jedes Jahr 372.600 neue Wohnungen benötigt (IW Köln 2024). Zwischen 2021 und 2023 wurden hingegen jährlich nur knapp 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Zuletzt waren das damit lediglich 79 Prozent der benötigten Wohnungen. In zahlreichen Städten und Kreisen wurde der Bedarf nicht mal zu 30 Prozent gedeckt. Der Blick in die Zukunft lässt eine Verschärfung des Wohnungsmangels erwarten, denn die Zahl der Baugenehmigungen ist weiter auf niedrigem Niveau.

Um eine Trendumkehr zu erreichen, muss Bauen günstiger werden, der massive Anstieg der Baukosten der vergangenen Jahre darf sich nicht fortsetzen. Der Wohnungsbau muss in Deutschland grundsätzlich vereinfacht werden. Hierfür braucht es mehrere Stellschrauben. So ist die Überregulierung der letzten Jahre ein wesentlicher Treiber für die stark gestiegenen Baukosten. Einfaches und innovatives Bauen müssen gestärkt und ein rechtssicheres Abweichen von den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ ermöglicht werden. Auch das Gebäudetyp-E-Gesetz sollte dahingehend in der nächsten Legislaturperiode praxisgerecht überarbeitet werden. Ansätze aus der BauGB-Novelle etwa für eine vereinfachte Nachverdichtung und Aufstockung und das vereinfachte Bauen in angespannten Wohnlagen sollten in der neuen Legislaturperiode umgesetzt werden. Bauvorschriften sollten entschlackt, die 16 Landesbauordnungen angeglichen und bundesweite Typengenehmigungen festgelegt werden. Dies würde unter anderem serielles Bauen fördern und Wohnkosten senken. Zudem braucht es eine Vereinfachung und Digitalisierung aller Planungs- und Bauprozesse sowie von Genehmigungsverfahren, um diese zu beschleunigen.

## **Selbstgenutztes Wohneigentum als festen Bestandteil der Altersvorsorge etablieren**

Die staatlich geförderte private Altersvorsorge ist seit Jahren in der Krise und bedarf dringend einer Reform. Der zum Ende der auslaufenden Legislatur ausgearbeitete Gesetzentwurf stellt eine gute Basis für eine entsprechende Reform dar, um die geförderte private Altersvorsorge auf ein stabiles und langfristiges Fundament zu stellen. Das Paket ist beschlussreif und muss nicht nochmals neu geschnürt werden. Um nicht erneut zu viel Zeit zu verspielen, sollte die neue Bundesregierung diese Vorarbeiten nutzen.

Die gesetzliche Rente wird die wichtigste Säule bei der Altersvorsorge bleiben, aber allein kein ausreichendes Einkommen im Alter gewährleisten können. Für die meisten Haushalte ist das selbstgenutzte Wohneigentum die bevorzugte Form der Altersvorsorge. Daher muss das Wohneigentum auch in Zukunft zum Angebot der geförderten Altersvorsorge gehören. Die staatlich geförderte Eigenheimrente hilft in der Sparphase beim Eigenkapitalaufbau und in der Darlehensphase wirkt sie wie ein „Tilgungsturbo“. Sie kann darüber hinaus für den altersgerechten Umbau und die energetische Modernisierung verwendet werden.

Da viele Menschen nicht in der Lage sind, gleichzeitig mit einer Geldrente und einer Eigenheimrente vorzusorgen, muss die Eigenheimrente eine frei wählbare und gleichberechtigte Alternative zu einer Geldrente bleiben.

## **Entbürokratisierung und medienbruchfreie Immobilienfinanzierung ermöglichen**

Die Regeln zur Grundbucheinsicht für Kreditinstitute sind dringend reformbedürftig. Die Einholung der Zustimmungserklärung des Eigentümers und die Abgabe der persönlichen Versicherung gemäß § 133 Abs. 4 GBO sind Medienbrüche und Hürden, die unnötigen Aufwand verursachen und wertvolle Zeit kosten. Sie wirken sich vor allem zulasten von Verbrauchern und jüngeren Familien aus, die beim Immobilienkauf auf Fremdkapital angewiesen sind und schnelle sowie kostengünstige Leistungen benötigen. Die Deutsche Kreditwirtschaft fordert deshalb die Erleichterung der Grundbucheinsicht für Kreditinstitute zwecks Erteilung einer verbindlichen Finanzierungszusage.

Mit einem direkten elektronischen Zugang zu Grundbuchinformationen könnte das Kreditinstitut auf eine Finanzierungsanfrage ihres Kunden innerhalb weniger Minuten ein belastbares Finanzierungsangebot erstellen. Das würde Kunden in die Lage versetzen, mehrere Finanzierungsangebote zu vergleichen sowie gegenüber anderen Kaufinteressenten, die keine Finanzierung benötigen, nicht im Nachteil zu sein. Einen privilegierten Zugang zu Grundbuchdaten gibt es aus gutem Grund bereits für Justiz und Verwaltung, Notare, Vermessungsingenieure und Energieversorger. Aufgrund ihrer herausgehobenen Bedeutung für die Immobilienfinanzierung sollte der Zugang zu den finanzierungsrelevanten Grundbuchdaten auch für Kreditinstitute erleichtert werden.



### **Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR)**

Der BVR ist der Spitzenverband der genossenschaftlichen Kreditwirtschaft in Deutschland. Dazu zählen die rund 700 Volksbanken und Raiffeisenbanken, Sparda-Banken, PSD Banken, Kirchenbanken und weitere Sonderinstitute wie die Deutsche Apotheker- und Ärztebank. Präsidentin des BVR ist Marija Kolak. Weitere Mitglieder des Vorstandes sind Tanja Müller-Ziegler und Daniel Quinten. Der BVR vertritt bundesweit und international die Interessen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Innerhalb der Gruppe koordiniert und entwickelt der BVR die gemeinsame Strategie der Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Er berät und unterstützt seine Mitglieder in rechtlichen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen. Der BVR betreibt zwei institutsbezogene Sicherungssysteme. Zum einen ist dies die 100-prozentige Tochtergesellschaft „BVR Institutssicherung GmbH“. Sie stellt das amtlich anerkannte Einlagensicherungssystem dar. Zum anderen betreibt er die freiwillige „Sicherungseinrichtung des BVR“ – das älteste Bankensicherungssystem Deutschlands. Der BVR ist aktiv in Berlin, Bonn und Brüssel. Informationen zum BVR und seinen Themen erhalten Sie unter:

Telefon: +49 (0)30 2021 1605  
E-Mail: [politik@bvr.de](mailto:politik@bvr.de)  
Internet: [www.bvr.de](http://www.bvr.de)

**Bundesverband  
der Deutschen  
Volksbanken und  
Raiffeisenbanken**

Schellingstr. 4  
10785 Berlin

**Ansprechpartner**  
Dr. Marion Eberlein

Abteilung Volkswirtschaft/Mittelstandspolitik  
Telefon: (030) 2021-1512

E-Mail: [m.eberlein@bvr.de](mailto:m.eberlein@bvr.de)  
Internet: [www.bvr.de](http://www.bvr.de)

**Stand**  
Februar 2025