



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Für eine kraftvolle Unterstützung der Wohneigentumsbildung im Bestand

Impulspapier des ifs Institut Wohneigentum

7. September 2023

Für mehr Bestandsorientierung in der Wohneigentumspolitik

Die Bundesregierung will laut Koalitionsvertrag mehr Menschen das Wohnen im selbstgenutzten Wohneigentum ermöglichen. Dieses Ziel ist richtig und wichtig. Denn weiterhin wünscht sich ein Großteil der Menschen die eigenen vier Wände. Außerdem trägt es zu einer gerechteren Vermögensverteilung und zur Sicherung der Altersvorsorge bei¹. Allerdings verharrt hierzulande die Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich nach wie vor auf niedrigem Niveau – Tendenz sinkend. Das mittlerweile sehr schwierige Umfeld aus stark gestiegenen Zinsen bei weiterhin hohen Immobilienpreisen und explodierenden Baukosten erschwert den Zugang zu Wohneigentum für breite Schichten.

Vor diesem Hintergrund spielt für die Wohneigentumsbildung der Bestand eine immer wichtigere Rolle und dies nicht nur wegen der Preisvorteile, sondern auch wegen der ökologischen und städtebaulichen Mehrwerte. Allerdings sehen sich die potenziellen Eigentümer:innen von Bestandsimmobilien ebenfalls schwieriger werdenden Herausforderungen gegenüber, wie etwa gestiegenen Finanzierungskosten oder immer anspruchsvolleren Modernisierungsanforderungen. Die im Sommer 2023 gestartete neue Wohneigentumsförderung des Bundes beschränkt sich in der Nachfolge des Baukindergeldes auf Neubau mit übergesetzlichen Energie- und Nachhaltigkeitsstandards. In der Folge engt sich auch für Bestandsimmobilien der Kreis potenzieller neuer Wohneigentümer:innen weiter ein.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen setzt dieses Papier Impulse zur Unterstützung der Eigentumsbildung im Bestand für potenziell neue selbstnutzende Eigentümer:innen und ruft den Bund zu einer ganzheitlichen Förderstrategie auf, welche die Eigentumsbildung im Neubau wie im Bestand gleichermaßen unterstützt. Ohne diese drohen die begrenzten Aussichten auf Wohneigentum mehr und mehr zu einer Klassen- und Generationenfrage zu werden, während ökologische und städtebauliche Chancen ungenutzt bleiben.

Unsere Empfehlungen für eine Förderstrategie zur bestandsorientierten Wohneigentumspolitik

Verbunden mit den Vorschlägen aus dem Maßnahmenkatalog des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum rufen wir die Bundesregierung dazu auf, vor allem im Zusammenwirken zwischen Bundesbau- und Bundeswirtschaftsministerium eine **ressortübergreifende Förderstrategie für die Wohneigentumsbildung** vorzulegen, die auch den Bestand einbezieht. Diese sollte als unmittelbar umsetzbare Maßnahmen folgende Kernelemente für eine bestandsorientierte Wohneigentumspolitik enthalten:

- **Die neue Eigentumsförderung für Bestandserwerb und Erwerbsbonus in Sanierungsförderung:** Die neue Eigentumsförderung für Familien sollte auf Bestandsgebäude ausgeweitet werden, wenn diese den Klimaschutzziele genügen oder eine energetische Modernisierung erfolgt

¹ In Deutschland ist die Vermögensungleichheit ausgesprochen hoch (siehe: DIW (2019): DIW Wochenbericht, Nr. 40/2019.)

(auch über zeitlich gestreckte Teilmaßnahmen eines individuellen Sanierungsfahrplanes). Außerdem sollte ein Erwerbsbonus in der Sanierungsförderung eingeführt werden.

- **Staatliche Belastung des Eigenkapitals verringern:** Den Ersterwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung von der Grunderwerbsteuer befreien.
- **Anreize zur Eigenkapitalbildung stärken:** Wohnungsbauprämie inflationsindexieren, Arbeitnehmersparzulage verbessern und inflationsindexieren, Eigenheimrente inklusive Möglichkeit zur Verwendung für energetische Sanierungen stärken.
- **Kommunale Ansätze unterstützen:** Eine Bundesinitiative zur systematischen Verbreitung kommunaler Vorhaben zur bestandsorientierten Eigentumsbildung (z.B. Generationenwechsel oder „Jung kauft Alt“) auflegen.

Bestandserwerb vereint Eigentumsbildung breiter Schichten mit Nachhaltigkeit

Bestand wird für die Wohneigentumsbildung immer wichtiger

Noch in den Jahren vor der Jahrtausendwende lag das Verhältnis zwischen Bestandsimmobilien und Neubauten bei der Eigentumsbildung bei annähernd eins zu eins. Dieses Verhältnis hat sich seitdem kontinuierlich zugunsten der Bestandsimmobilien entwickelt. Im aktuellen Untersuchungszeitraum des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) von 2018 bis 2021, dominiert der Bestand nunmehr mit 79 Prozent den Erwerb von Wohneigentum deutlich². Auch die durch das Baukindergeld geförderte Eigentumsbildung findet zu fast drei Vierteln im Bestand statt, insbesondere in ländlicheren und schrumpfenden Regionen³. Wer sich von der Unterstützung von der Wohneigentumsbildung im Bestand verabschiedet, verabschiedet sich daher aus einem Hauptteil der Wohneigentumspolitik. Auf individueller Ebene liegt der Hauptvorteil des Erwerbs im Bestand in allgemein günstigeren Preisen als im Neubau. Daneben spielt aber auch der schnelle Bezug oder die Möglichkeit, das Objekt vor dem Kauf in Augenschein zu nehmen, eine wichtige Rolle.

Bestandserwerb relevant für Ökologie, Städtebau und gleichwertige Lebensverhältnisse

Auch aus Perspektive von Ökologie, Städtebau und Baukultur sowie gleichwertiger Lebensverhältnisse bringt die Eigentumsbildung im Bestand erhebliche Mehrwerte. In den Bestandsgebäuden gebundene Graue Energie, andere Ressourcen und Baumaterialien sowie vorhandene Siedlungsflächen lassen sich durch Umbau und Modernisierung weiterverwenden und müssen nicht für einen Neubau erneut aufgebracht werden. Dies mindert effektiv den CO₂-Fußabdruck und Flächenverbrauch. Im Kontext perforrierter Eigenheimsiedlungen und Ortskerne mit zunehmenden Leerständen, un- oder untergenutzten und verfallenden Gebäuden in stärker ländlich geprägten Räumen, bietet der Bestand ebenfalls erheb-

² BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2022³): [Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018-2021 \(Präsentation\)](#).

³ BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (HRSG.) (2022): [Evaluierung des Baukindergeldes, BBSR-Online-Publikation 05/2022](#).

liche Potenziale. Denn gerade die Nachnutzung und Weiterentwicklung vergleichsweise günstiger Bestandsimmobilien in solchen Regionen könnte für Zuzug und damit für eine Stabilisierung der Bevölkerung genutzt werden und dadurch gleichwertige Lebensverhältnisse stärken.

Zahlreiche Herausforderungen

Allerdings relativierte sich der Preisvorteil des Bestandserwerbs gegenüber dem Neubau durch die neueren Entwicklungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten. Auch bei Bestandsimmobilien sind die Preise im letzten Jahrzehnt der Niedrigzinsphase erheblich angestiegen. Zwar gehen diese seit gut einem Jahr durch die Zinswende wieder zurück, wenngleich sie für Schwellenhaushalte ohne Eigenkapital auf einem hohen und wegen der deutlich gestiegenen Zinsen nicht einfacher zu finanzierenden Niveau verbleiben. Zudem verteuern die starken Baukostensteigerungen etwaige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Unsanierete Gebäude verteuern im Vergleich zu Neubauten die laufenden Energiekosten, was durch die Preissteigerungen bei Energie umso mehr durchschlägt⁴. Mit perspektivisch deutlich steigenden CO₂-Preisen ist selbst bei einer Beruhigung der Energiemärkte nach dem ersten Schock des Ukraine-Krieges mit hohen fossilen Energiekosten zu rechnen.

Die Überlegungen zur Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie erhöhen zudem den Modernisierungsdruck auf unsanierte Bestände. Bis 2033 möchte die Kommission die energetisch schlechtesten Gebäude auf deutlich höhere Effizienzstandards bringen. In Deutschland wären davon nach Berechnungen der ARGE für zeitgemäßes Bauen 2,3 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser und 100.000 Mehrfamilienhäuser betroffen, das sind 7,4 Prozent aller Wohneigentümergeinschaften und ein Viertel aller Eigenheime.⁵ Die Zahlen verdeutlichen den massiven Investitionsbedarf für energetische Sanierungen, der in den kommenden Jahren auf den Bestand zukommen könnte – zusätzlich zu den notwendigen Modernisierungen für zeitgemäße Wohnstandards. Ebenso könnten durch die laufende Reform der Gefahrstoffverordnung für Erwerber von vor 1993 errichteten Gebäuden erhebliche Mehrkosten für die Pflicht zur Erkundung und Beseitigung von Asbest hinzukommen.

Außerdem werden die Regelungen der EU-Taxonomie die Finanzierung des Bestandserwerbs in absehbarer Zukunft beeinträchtigen. Kreditinstitute werden ihre Finanzierungsportfolios stark auf „grüne“ Investitionen und damit hohe Energiestandards ausrichten müssen; die Finanzierung des Erwerbs unsanierter Gebäude ohne gleichzeitige umfassende energetische Sanierung wird dadurch deutlich teurer.

Zwar schlagen diese Modernisierungsanforderungen und der sich ändernde Finanzierungsrahmen mittlerweile auch auf den Preis unsanierter Bestandsimmobilien durch. Dennoch bleibt auch der Bestandserwerb mit der notwendigen (energetischen) Modernisierung für einkommensschwächere Haushalte eine große Herausforderung, weshalb ein Ineinandergreifen von Eigentums- und Modernisierungsförderung wichtig wäre. Denn unterm Strich ist auch der Bestandserwerb aufgrund dieser komplexen Wechselwirkungen von Preisentwicklungen, Zinswende, Modernisierungskosten und Finanzierungsrahmen für angehende Eigentümer mit weniger hohem Einkommen und geringem Eigenkapital schwierig

⁴ IW – INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN (HRSG.) (2023): Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG. Köln.

⁵ ARGE – ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ZEITGEMÄSSES BAUEN (2022): Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 13. Wohnungsbautag 2022 und Ergebnisse aus aktuellen Untersuchungen. Kiel.

– wäre aber zugleich so wichtig, um die Herkulesaufgabe der Bestandssanierung überhaupt angehen zu können und auch die Klimaschutzziele zu erreichen.

Aktuelle Unterstützungsangebote für den Bestandserwerb

Während es für die Eigentumsbildung durch Neubau mit dem Programm „Wohneigentum für Familien (WEF)“ nun eine Bundesförderung gibt, die sich explizit an Familien richtet, ist die Förderlandschaft zur Stärkung der Eigentumsbildung im Bestand zersplittert.

Lediglich das Bausparen mit der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage bietet Familien mit mittleren und geringeren Einkommen deutschlandweit verlässlich sowohl Förderung und Sparanreiz für den Bau, Erwerb und die energetische Sanierung selbst genutzter Immobilien. Bauspardarlehen verknüpfen dabei den Aufbau von Eigenkapital mit langfristig gesicherten günstigen Zinsen und bieten durch die nachrangige Besicherung zudem einen Vorteil im Mix mit anderen Finanzierungsbausteinen.

In manchen Bundesländern fördert die soziale Wohnraumförderung Schwellenhaushalte beim Bau und Erwerb von Wohneigentum. Insgesamt zehn Länder gewähren mittlerweile vergleichsweise attraktive Förderangebote in unterschiedlicher Kombination aus Förderdarlehen mit deutlicher Zinsverbilligung, teilweise Tilgungs- oder vereinzelt direkten Zuschüssen. Allerdings sind die Einkommensgrenzen in den meisten Bundesländern recht niedrig angesetzt (zwischen 35.000 und knapp 40.000 Euro Jahreshaushaltseinkommen (brutto) für eine dreiköpfige Familie). Nur Baden-Württemberg, Hessen, NRW und Sachsen haben hier höhere Schwellen.

Darüber hinaus gibt es ortsbezogene kommunale Förder- und Unterstützungsangebote. So lassen sich in Gebieten der Städtebauförderung für die Modernisierungen Zuschüsse und teilweise auch steuerliche Förderungen nutzen, aber auch Beratungs- und Unterstützungsleistungen organisieren.

Eine wirklich aktive Begleitung und Unterstützung des Generationenwechsels in Ortskernen und Eigenheimsiedlungen findet sich bislang nur punktuell. Bis auf vereinzelte Pilot- und Forschungsvorhaben steht dieser kaum im Fokus der Kommunen, was auch am hohen v.a. personellen Aufwand bei immer knapperen Kapazitäten der Kommunalverwaltungen liegt⁶. Die bestehenden Initiativen zur gezielten Ertüchtigung und Modernisierung von Eigenheimgebieten umfassen neben dem Generationenwechsel und der Nachnutzung der Ein- und Zweifamilienhäuser durch Kommunikation, Vermittlung und Beratung, auch einen größeren Kanon an Maßnahmen zur städtebaulichen und baukulturellen, sozialen sowie ökologischen Revitalisierung und Transformation von Eigenheimsiedlungen bis hin zur Teilung großer Grundstücke oder zu Aufteilungen und Grundrissänderungen, Teilverkäufen oder Vermietung von Eigenheimen, die für ältere Paare nach der Familienphase zu groß geworden sind.

Etwas stärker verbreitet sind die Modelle „Jung kauft Alt“, die teilweise durch Länderprogramme unterstützt werden. Über diese helfen Kommunen lokal, kleinteilig und niedrigschwellig interessierten Erwer-

⁶ SIMON-PHILLIP, CHRISTINA (2023): Revitalisierung von Einfamilienhaussiedlungen. Vortrag im Rahmen der „AG ifs Wohneigentum“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. am 23.11.2022

ber:innen mit Information und Beratung, Gebäudegutachten sowie teilweise mit geringen Förderbeträgen beim Erwerb von Beständen⁷. Dies konzentriert sich jedoch auf peripherere ländliche Räume und sehr kleine Kommunen mit hohen innerörtlichen Leerständen.

Abgesehen von den föderalen Zuständigkeiten dürfte die Arbeitsteilung auf Bundesebene ein weiterer Grund für die kleinteilige und unübersichtliche Förderlandschaft sein: So fällt die Förderung der Wohneigentumsbildung (mit Beschränkung auf den übergesetzlichen Neubau) in den Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) ist für die Modernisierungsförderung zuständig, die für Schwellenhaushalte auch einen Bestandserwerbsbonus bietet.

Vorschläge zur Auflage einer Förderstrategie für den Bestandserwerb

Doch Wohneigentumsbildung, Nutzung und Weiterentwicklung sowie Ertüchtigung des Bestandes sind in einem komplexen Zusammenspiel eng miteinander verbunden. Deshalb braucht es eine ganzheitliche Wohneigentumsstrategie, die einen Akzent auch auf den Bestandserwerb legt.

Da die künftige Wohneigentumsförderung des Bundes den Bestandserwerb nicht mehr fördern soll, der Bestandserwerb aber unter den hohen Neubaukosten für viele den einzigen Weg ins Wohneigentum bietet, sollten BMWSB, BMWK und BMF eine ressortübergreifende Förderstrategie für den Bestandserwerb entwickeln. Das Maßnahmenpaket des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum adressiert bereits die besondere Bedeutung der Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung und empfiehlt die Erarbeitung eines Konzepts für den verstärkten Eigentumserwerb im Bestand.

Als unmittelbar umzusetzende Maßnahmen plädieren die Partner des ifs Institut Wohneigentum im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung dafür ...

- **... die neue Eigentumsförderung auf Bestandsgebäude auszuweiten, wenn diese im Einklang mit den Klimaschutzziele stehen:** Gerade wegen der sich positiv verstärkenden Wechselwirkungen der Unterstützung der Eigentumsbildung im Bestand mit der energetischen Sanierungsförderung sollten die zinsverbilligten Darlehen der neuen Wohneigentumsförderung des BMWSB auch für den Erwerb und die Modernisierung von bestehenden Eigenheimen und Wohnungen eingesetzt werden können, sofern diese den Klimaschutzziele entsprechen. Im Sinne der finanziellen Leistungsfähigkeit der Schwellenhaushalte sollte eine energetische Ertüchtigung dabei auch zeitlich gestreckt über verbindliche individuelle Sanierungsfahrpläne möglich sein. Durch die Einsparung grauer Energie und weiterer Rohstoffe ist in der Gesamtbilanz des Lebenszyklus ein weitergenutztes und energetisch ertüchtigtes Gebäude gleichwertig zu einem EH 40 Neubau. Darüber hinaus sollte innerhalb der KfW-/Bafa-Sanierungsförderung des BMWK ein Erwerbsbonus für Schwellenhaushalte eingeführt werden, mit dem auch der Kauf der Bestandsgebäude gefördert werden kann. Entscheidend sind ausreichend hohe Einkommensschwellen, die für die bisherige Eigentumsförderung des BMWSB deutlich zu niedrig an-

⁷ BRAUN, REINER; THOMAS ABRAHAM & ARTHUR RACHOWKA (2022): Denkpapier „Jung kauft alt“ - Quantitatives Potential und Programminhalte. Im Auftrag des Verbands der privaten Bausparkassen. Berlin/Bonn.

gesetzt sind, was die geringe Nachfrage bestätigt. Mit einer gezielten Kombination von Eigentumsförderung und Sanierungsförderung des Bundes, Landesförderungen, Bausparen und Hypothekendarlehen könnte ein auch für Schwellenhaushalte tragfähiger Finanzierungsmix entstehen, der auch die in der Tendenz kostensteigernde Wirkung der Taxonomie abfedert. Hierfür sollten BMWSB, BMWK und BMF ein einfaches Verfahren zur Kombination der Förderung entwickeln.

- **... eine Bundesinitiative zur Verbreitung kommunaler Vorhaben für eine bestandsbezogene Wohneigentumsstrategie zu starten:** Das BMWSB sollte im Zusammenwirken mit den Bundesländern (Bauministerkonferenz) eine umfassende Pilotinitiative (z.B. ExWoSt) starten, mit der die bislang punktuell stattfindenden Vorhaben von Ländern und Kommunen zur Unterstützung von „Jung kauft Alt“ und zum Generationenwechsel über deutschlandweite Modellvorhaben systematisiert, analysiert und noch stärker in die Breite getragen werden. Auf Basis der Modellvorhaben sollten Leitfäden für die konkrete Umsetzung entsprechender kommunaler Vorhaben, sowie die Unterstützung durch die Bundesländer erarbeitet werden, wofür das enge Zusammenwirken mit den Bundesländern notwendig ist. Neben einer systematischen Aufarbeitung erfolgversprechender kommunaler Handlungsansätze sollte die Bundesinitiative zusätzlich folgende Elemente mit behandeln, die für eine bestandsbezogene Wohneigentumsstrategie wichtig sind:
 - Möglichkeiten zur Nutzung der verschiedenen bestehenden Förderinstrumentarien von Bund und Ländern in ihrer Verknüpfung, wozu Städtebau- und Wohnraumförderung die zentralen Säulen bilden. Dies umfasst sowohl die Unterstützung kommunaler Beratungs- und Vermittlungsleistungen als auch die direkte Förderung für den Bestandserwerb.
 - Hierbei sollten auch weitere Verbesserungsmöglichkeiten der Förderinstrumentarien und deren kombinierter Einsatz erörtert und geprüft werden. Dies könnte z.B. die Öffnung der Städtebauförderung für den Bestandserwerb sein (bisher ist i.d.R. lediglich die Modernisierung förderfähig). Im Dialog mit und zwischen den Bundesländern könnte auch die eigentumsbezogene Wohnraumförderung mancher Länder attraktiver ausgestaltet werden.
 - Verbreitung der Handlungsansätze über Leitfäden, Schulungen und Beratung.

Die Bundesinitiative könnte als zentrales Instrument genutzt werden, um eine bestandsbezogene Wohneigentumsstrategie des Bundes fachlich und instrumentell zu definieren.

Allgemeine Maßnahmen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung

Darüber hinaus sollte der Bund intensiv an der Umsetzung folgender flankierende Maßnahmen arbeiten, die den Eigentumserwerb gerade von Schwellenhaushalten nachhaltig unterstützen. Dabei ist es wichtig, dass öffentliche Unterstützungsmaßnahmen funktionierende privatwirtschaftliche Finanzierungsangebote nicht ersetzen, sondern diese gezielt und mit effizientem öffentlichen Mitteleinsatz ergänzen.

- **Verringerung der Grunderwerbsteuer:** Wie im Koalitionsvertrag vereinbart und vom Bündnis bezahlbarer Wohnraum erneuert, sollte der Bund über eine Länderöffnungsklausel die Gestaltungsmöglichkeiten flexibilisieren, um eine reduzierte Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb zu

schaffen und die Länder dazu anhalten, diese zu nutzen. Dies kann ein Freibetrag für ein Objekt bis zu einer gewissen Größenordnung (z.B. 400.000 Euro) oder eine progressiv ausgestaltete Staffelung mit Freibetrag sein. So steigt im Vereinigten Königreich die effektive Steuerlast mit der Höhe des Kaufpreises. In den Niederlanden wurde ein Freibetrag einkommensbezogen auf Schwellenwerte begrenzt.⁸

- **Verbesserte Wohneigentumsinstrumente:** In Anlehnung an Maßnahme 5.27 des Bündnis-Maßnahmenpaketes sollten bestehende Instrumente zur Unterstützung bei der Bildung von Eigenkapital für den Erwerb einer eigenen Wohnimmobilie durch Personen aus Schwellenhaushalten angepasst oder neue eingeführt werden. Dies umfasst unter anderem:
 - **Eigenkapitalbildung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen durch attraktivere Sparförderung stärken:** Die Arbeitnehmer-Sparzulage zu den vermögenswirksamen Leistungen der Arbeitgeber wurde für die wohnungswirtschaftliche Verwendung zuletzt 1999 angepasst. Es bedarf dringend eines Inflationsausgleichs bei den Einkommensgrenzen und den Förderhöchstbeträgen. Eine künftige automatische Anpassung an die Preissteigerung wäre sinnvoll. Gleiches gilt für die Wohnungsbauprämie: Diese wurde zwar 2021 verbessert, doch die Inflation zehrt die Erhöhung der Einkommensgrenzen und der Förderung schnell auf. Auch hier wäre ein abermaliger Inflationsausgleich in Kombination mit einer Inflationsindexierung wünschenswert.
 - **Eigenleistungen als Eigenkapital bei der Finanzierung stärker anerkennen:** in manchen Programmen der Landeswohnraumförderung ist es möglich einen Teil des Eigenkapitalnachweisen durch Eigenleistung zu erbringen. Diese Möglichkeiten könnten erweitert und z.B. auf die KfW-Programme angewandt werden.
 - **Wohneigentumsbildung in die Reform der geförderten privaten Altersvorsorge einbeziehen:** Seit 2008 ist das selbstgenutzte Wohneigentum als Instrument der staatlich geförderten privaten Altersvorsorge anerkannt. Die Eigenheimrente hilft, zweckgerichtet Kapital für den Erwerb und die altersgerechte Modernisierung einer selbst genutzten Wohnung aufzubauen, und sie beschleunigt die Darlehenstilgung. Im Zuge der geplanten Reform der geförderten privaten Altersvorsorge sollte die Eigenheimrente eine frei wählbare, gleichberechtigt geförderte Form der Vorsorge bleiben und ebenfalls attraktiver gestaltet werden, beispielsweise durch eine Absenkung der Verzinsung des Wohnförderkontos. Mit der „grünen Eigenheimrente“ ermöglicht der Gesetzgeber ab 2024 die Verwendung des angesparten geförderten Altersvorsorgekapitals auch für die energetische Sanierung. Diese Nutzungsmöglichkeit sollte fortbestehen, kann aber noch erleichtert werden.
 - **Mietkauf- und Teilerwerbsmodelle:** Entwicklung eines ökonomisch tragfähigen, sowie rechtlich und unbürokratisch umsetzbaren Mietkauf- und Teilerwerbsmodells. Hierzu sollte an den bislang vorliegenden Arbeiten angesetzt werden. Diese sollten auch den Mietkauf und Teilerwerb von Bestandsimmobilien einbeziehen.

⁸ [IW – INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN \(HRSG.\) \(2023\): Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG. Köln.](#)

 **ANSPRECHPARTNER**

Christian Huttenloher | c.huttenloher@deutscher-verband.org

Maximilian Pechstein | m.pechstein@deutscher-verband.org

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Littenstraße 10 | 10179 Berlin

Tel. +49 (0)30 20613250 | Fax +49 (0)30 20613251

info@deutscher-verband.org | www.deutscher-verband.org |  [@DV_Stadt](https://twitter.com/DV_Stadt)