



Wortprotokoll der 29. Sitzung

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Berlin, den 23. Januar 2023, 12:00 Uhr
PLH 4.800, Konrad-Adenauer-Straße 1,
10557 Berlin
Paul-Löbe-Haus 4.800

Sitzungsleitung: Mechthild Heil, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt 1

Seite 4

Antrag der Fraktion der CDU/CSU

Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen

BT-Drucksache 20/1855

Federführend:

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und
Kommunen

Mitberatend:

Rechtsausschuss
Finanzausschuss
Wirtschaftsausschuss
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit
und Verbraucherschutz
Ausschuss für Digitales
Ausschuss für Klimaschutz und Energie
Haushaltsausschuss



Mitglieder des Ausschusses

| | Ordentliche Mitglieder | Stellvertretende Mitglieder |
|--------------------------|---|--|
| SPD | Cademartori Dujisin, Isabel Daldrup, Bernhard Diedenhofen, Martin Kühnert, Kevin Mascheck, Franziska Nickholz, Brian Schisanowski, Timo Tausend, Claudia Vontz, Emily Wegling, Melanie | Abdi, Sanae Heiligenstadt, Frauke Hubertz, Verena Hümpfer, Markus Klinck, Dr. Kristian Martin, Dorothee Müller, Bettina Rinkert, Daniel Schmidt, Uwe Töns, Markus |
| CDU/CSU | Breilmann, Michael Ferlemann, Enak Heil, Mechthild Kießling, Michael König, Anne Luczak, Dr. Jan-Marco Nicolaisen, Petra Rohwer, Lars Zeulner, Emmi | Hirte, Christian Kemmer, Ronja Knoerig, Axel Lange, Ulrich Magwas, Yvonne Rehbaum, Henning Wanderwitz, Marco Weisgerber, Dr. Anja Whittaker, Kai |
| BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN | Liebert, Anja Otte, Karoline Schröder, Christina-Johanne Steinmüller, Hanna Taher Saleh, Kassem | Bayram, Canan Herrmann, Bernhard Mayer, Zoe Michaelsen, Swantje Henrike Spallek, Dr. Anne Monika |
| FDP | Föst, Daniel Reinhold, Hagen Semet, Rainer Weeser, Sandra | Boginski, Friedhelm Gerschau, Knut Konrad, Carina Todtenhausen, Manfred |
| AfD | Bachmann, Carolin Beckamp, Roger Bernhard, Marc Münzenmaier, Sebastian | Bochmann, René Brandner, Stephan Dietz, Thomas Protschka, Stephan |
| DIE LINKE. | Hennig-Wellsov, Susanne Lay, Caren | Gohlke, Nicole Meiser, Pascal |



Liste der Sachverständigen

Daniel Fuhrhop

Wirtschaftswissenschaftler und Autor, aus Potsdam
Benannt durch die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Detlev W. Kalischer

KfW-Bereichsleiter Mittelstandsbank & Private Kunden
Benannt durch die Fraktion der SPD

Prof. Dr. rer. pol. Stefan Kofner

Professor für Immobilien- und Bauwirtschaft an der Hochschule Zittau/Görlitz
Benannt durch die Fraktion der AfD

Christian König

Hauptgeschäftsführer Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Benannt durch die Fraktion der FDP

David Robotham

Projektmanager der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, Berlin
Benannt durch die Fraktion DIE LINKE.

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Globale und regionale Märkte, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.
Benannt durch die Fraktion der CDU/CSU

Dr. Kai H. Warnecke

Präsident Haus und Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Eigentümer e.V.
Benannt durch die Fraktion der CDU/CSU

Peter Wegner

2. Vizepräsident Verband Wohneigentum e.V.
Benannt durch die Fraktion der SPD



Einzigster Punkt der Tagesordnung

Antrag der Fraktion der CDU/CSU

Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen auf BT-Drucksache 20/1855

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Die Kolleginnen und Kollegen haben Platz genommen. Dann kann ich die Sitzung eröffnen. Herzlich willkommen, schön, dass sie alle da sind. Wir haben heute eine öffentliche Anhörung auf Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion zum Thema „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“, im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen. Ein herzliches Willkommen auch an unsere Kolleginnen und Kollegen aus den mitberatenden Ausschüssen. Sie haben natürlich auch ein Rederecht. Ich bitte Sie, sich dazu mit den Fraktionen abstimmen.

Wir begrüßen auch unseren Parlamentarischen Staatssekretär. Schön, dass Sie heute Morgen da sind. Dazu haben wir auch einige Kollegen an den Videogeräten. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen.

Und dann haben wir einige Sachverständige hier im Saal. Herzlich Willkommen. Weil wir ja auch übertragen werden und nicht alle hier im Saal sind, würde ich Sie gerne einzeln vorstellen und wir machen das alphabetisch. Wir fangen mit Herrn Daniel Fuhrhop an. Er ist freiberuflicher Wirtschaftswissenschaftler und Autor. Dann ist uns zugeschaltet Herr Detlev Kalischer, Bereichsleiter Mittelstandsbank und private Kunden bei der KfW-Bank. Im Saal ist dann Herr Professor Dr. Stefan Kofner von der Hochschule Zittau-Görlitz. Herr Christian König ist da als Hauptgeschäftsführer vom Verband der Privaten Bausparkassen e.V. Weiterhin Herr David Robotham, Projektmanager der Wohnungsbau-genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G. aus Berlin. Auch Sie begrüßen wir. Herr Professor Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Clusters Globale und regionale Märkte am Institut der deutschen Wirtschaft e.V. in Köln ist da. Herr Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, begrüße ich auch ganz herzlich und schließlich Herrn Peter Wegner, Vizepräsident vom Verband der Wohnungseigentum e.V. Auch Ihnen ein herzliches Willkommen.

Wir sind im Parlamentskanal zu hören und wir

werden auch öffentlich gestreamt. Nur für diejenigen, die uns zuhören: Diese öffentliche Anhörung wird auch aufgezeichnet. Sie können das später im Bundestagskanal oder im Internetangebot des Bundestages auf bundestag.de/bau auch alles nachhören und -schauen.

Ich danke Ihnen als Sachverständige. Sie haben bereits schriftliche Stellungnahmen vorab eingereicht und die sind jetzt schon als Ausschussdrucksachen 20(24)091-A bis E und G veröffentlicht.

Wir haben nur einen einzigen Tagesordnungspunkt: Die öffentliche Anhörung zum Thema „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“ auf BT-Drucksache 20/1855 auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU. Wir würden dann jetzt beginnen. Für die Sachverständigen: Sie haben drei Minuten Zeit für ein Eingangsstatement. Wir würden in alphabetischer Reihenfolge vorgehen. Herr Fuhrhop. Sie sind der erste.

Daniel Fuhrhop (Wirtschaftswissenschaftler und Autor, Potsdam): Vielen Dank. Also der Antrag beschäftigt sich dem Titel nach mit Wohneigentum, aber faktisch der allergrößte Teil des Inhalts widmet sich der Förderung des Neubaus. Und es wird davon ausgegangen, dass viel Neubau auch den Wohnungsmarkt viel entlastet. Leider zeigt die Realität, dass das nicht so einfach ist. Nehmen wir mal den Zeitraum 2009 bis 2019: Hier haben sich die jährlichen Fertigstellungen im Wohnungsbau verdoppelt, das ist genau die Zeit, in der die Kauf- und Mietpreise extrem gestiegen sind, oder nehmen wir einen größeren Zeitraum, ein Vierteljahrhundert, von 1995 bis 2020. Wir haben damals in dem Zeitraum, die Bevölkerungszahl Deutschlands hat sich gerade mal um anderthalb Millionen erhöht, rechnerisch wären 700 000 neue Wohnungen für den Zuzug erforderlich gewesen. Der Wohnungsbestand ist in dieser Zeit um sieben Millionen gestiegen. Das zeigt, dass wir andere Faktoren haben, die diese Nachfrage wesentlich beeinflussen, also die Frage, welches Alter haben die Menschen, wie wohnen sie, was sind die Haushaltsformen, wie viel Singles gibt es? Also sollten wir dort bei diesen Gründen für die Wohnungsnachfrage auch nach den Lösungen suchen. Das sollten wir auch deshalb tun, weil wir leider eine Klimakrise haben. Es steht wörtlich in dem Antrag drin, auf Seite 2 unter II, ganz oben, dass Klimaschutz betrieben werden soll durch energieeffizienten Neubau. Das klappt leider



nicht, denn wenn wir den Lebenszyklus bei modernen Gebäuden anschauen, die sind sehr energieeffizient, haben wenig Verbrauch und das bedeutet für den Lebenszyklus, der größte Teil des Energieaufwands und des Klimaschadens entsteht durch das Bauen selbst, und nur der kleinere Teil dann in den 50 plus X Jahren später. Also müssen wir auch darauf schauen, wie viel wir bauen und ob wir nicht Wohnraum auch mit anderen Methoden schaffen können, also im Bestand. Und da stehen ja tatsächlich auf Seite 2 unter II, bei den Punkten 5 und 6 zwei Dinge: Das eine ist der Vorschlag „Jung kauft Alt“, der ist ja zurecht auch im Bündnis für bezahlbares Wohnen bereits aufgeführt, das kann ich also auch nur gutheißen. Es gibt dann noch den Punkt 6, dass durch den Umbau von selbstgenutztem Eigentum zumindest Barrierefreiheit gewährleistet werden soll. Da ist natürlich noch mehr dahinter, denn man kann ja nicht nur Barrierefreiheit durch Umbau erreichen. Man kann auch ungenutzte Wohneinheiten abtrennen. Man kann Mieter vermitteln. In dem Punkt lohnt es sich noch einmal ein bisschen auszubauen und zu sagen: Ja gut, da gibt es noch viel mehr Möglichkeiten, die dann auch den selbstnutzenden Wohneigentümern helfen, mit ihrem Eigentum umzugehen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ja, vielen Dank. Sie haben immer 3 Minuten Zeit, da läuft auch eine Uhr. Nächster Redner ist Herr Kalischer. Bitte, Sie haben das Wort.

Detlev W. Kalischer (KfW): Vielen Dank Frau Vorsitzende. Ich versuche mich an die 3 Minuten zu halten.

Wohneigentum ist zweifellos ein wichtiges politisches Thema, das Ziel sein sollte und bleiben sollte. Wohneigentum hilft zur Vermeidung von Altersarmut, gibt langfristige Sicherheit, Unabhängigkeit und Schutz vor steigenden Mieten. Eine volkswirtschaftlich hohe Wohneigentumsquote entspannt die Mietmärkte, auch, Herr Fuhrhop, wenn sich das vielleicht evidenzmäßig nicht belegen lässt, glaube ich, kann man den Umkehrschluss ziehen: Ohne den Neubau wären die Mietmärkte noch erheblich angespannter. Die Wohnbaueigentumsquote in Deutschland stagniert um die 45 Prozent und ist im europäischen Vergleich mit rund 60 Prozent eher niedrig. Deutschland ist Mieternation. Die Anzahl der selbstnutzenden Haushalte ist zwischen 2011 und 2019 um 7 Prozent gestiegen, bei einem gleichzeitigen Bevölkerungswachstum von 5

Prozent. Wir haben eine deutlich rückläufige Zahl an Ersterwerbenden, sprich derjenigen, die vom Miet Eigentum ins Wohneigentum wechseln. Da gab es 2001 noch 700 000 Menschen, 2020 waren es gerade mal unter 400 000. Die Gründe, glaube ich, kennen wir alle: Gestiegene Immobilienpreise, gestiegene Baustoffpreise und insbesondere zuletzt der Fachkräftemangel sowie gestiegene Zinsen und die Inflation. Die KfW unterstützt seit vielen Jahren mit verschiedensten Förderangeboten auch im Bereich des Wohneigentums. Dabei ist das KfW Wohneigentumsprogramm Einstiegsförderung: Zinsgünstige Kredite, der Kauf von Neubau, von selbstgenutztem Wohneigentum, ermöglichen Vielen den Kauf und den Neubau, die es ohne diese Förderung nicht schaffen würden. Zudem wird das Wohneigentumsprogramm oft mit anderen Förderungen wie der Bundesförderung effizienter Gebäude oder altersgerechtem Umbau kombiniert und adressiert somit auch andere politische Ziele. Im letzten Jahr wurden 430 000 Vorhaben mit Krediten über 3,2 Milliarden Euro unterstützt. Auch das Baukindergeld, welches zum Ende des letzten Jahres ausgelaufen ist, war ein großer Erfolg, trotz mancher Unkenrufe zum Start. Seit 2018 bis Ende 2022 wurden fast 430 000 Wohneinheiten finanziell unterstützt mit etwas über 9 Milliarden Euro Haushaltsmitteln. Der Neubau ist wichtig. Er hat in der Bundesförderung seit Start 2021 80 Prozent Anteil und wir werden sie, das wurde schon angekündigt, zum 1. März mit dem klimafreundlichen Neubau und zum 1. Juni mit dem Wohneigentumsprogramm auch für Familien neu aufstellen, indem wir einen Teil der Baukindergeldthematik aufgreifen. Aber, und jetzt letzte Bemerkung, wichtig ist auch, wir müssen den Bestandskauf deutlich stärker in den Fokus nehmen. Der Bestandskauf ist nachhaltiger, CO₂-neutraler und ist zudem wichtiger Sanierungsanlass auch für entsprechende Energieeffizienzsteigerungen. Es wäre wünschenswert, den Bestandskauf perspektivisch, sobald die Haushaltslage es zulässt, auch mit in die Förderung aufzunehmen. Vielen Dank, und ich bitte um Entschuldigung für 33 Sekunden Überzug.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Danke schön. Als nächstes Herr Professor Dr. Kofner bitte.

Prof. Dr. rer. pol. Stefan Kofner (Hochschule Zittau/Görlitz): Ich möchte erklären, dass ich mich grundsätzlich den familien- und vermögenspoliti-



schen Argumenten für die Wohneigentumsförderung in dem Antrag inhaltlich anschließen kann, ich meine aber, dass sich die Wohneigentumsförderung in der Zeit auch wandeln muss. Das heißt, sie muss sich an veränderte Umfeldbedingungen anpassen. Im Umfeld sehe ich zurzeit vier Probleme: Das sind einmal die hohen Zinsen, dann die hohen Baupreise, dann die hohen Boden- und immer noch hohen Bestandsimmobilienpreise, und quasi als Folge davon ein Doppelproblem, einmal ein Eigenkapitalmangel bei vielen Schwellenhaushalten und außerdem eine sehr deutlich verschlechterte Erschwinglichkeit. Wir haben jetzt in etwa das Zinsniveau wie 2010, also etwa 4 Prozent für eine 10-jährige Zinsbindung, aber wir haben doppelt so hohe Immobilienpreise. Und die Bestandsimmobilienpreise, da kann man vielleicht sagen: ja, die bröckeln so ein bisschen am aktuellen Rand, aber sie halten erstmal dieses sehr hohe Niveau. Dadurch haben wir eine katastrophale Verschlechterung der Erschwinglichkeit: Nehmen Sie einfach ein Darlehen von 500 000 Euro, einmal mit einer 3-prozentigen Annuität, die einem Zinsniveau von 2 Prozent entspricht oder wie jetzt mit 4 Prozent und einer 6-prozentigen Annuität. Das ist im einen Fall eine monatliche Last von 1 250 Euro für den Haushalt und im anderen Fall von 2 500 Euro. Gleichzeitig haben die Einkommen mit den Immobilienpreisen überhaupt nicht Schritt gehalten. Ich würde sagen, im Moment, als Schlussfolgerung: Wohneigentumsbildung ist bis weit in die Mittelschicht hinein überhaupt keine realistische Option mehr. Meines Erachtens geht das los bei einem Haushaltsnettoeinkommen von über 5 000 Euro, wo man darüber nachdenken kann und in den Metropolräumen noch weit darüber. Ich habe einen wichtigen Punkt: Das ist die Inzidenzanalyse. Wir müssen die Instrumente im Zusammenhang sehen und uns um die Flaschenhälse kümmern. Mit Flaschenhälsen meine ich insbesondere den Baumarkt und den Bodenmarkt. Wenn wir da also Kapazitätsbeschränkungen haben, weil diese Märkte wenig elastisch sind, dann bringt es auch nicht viel, wenn wir jetzt in das System noch weitere Subventionen hinein geben, also zum Beispiel jetzt wieder Sonderabschreibungen einführen. Man muss das alles im Zusammenhang sehen, wenn man diese Flaschenhälse nicht aufgelöst bekommt, dann bringen einzelne Maßnahme nicht so viel. Was ich mir vorstelle, ist, die Engpassfaktoren gezielt zu adressieren, das sind einmal der Kapitalmarkt, dann der

Baumarkt und der Bodenmarkt. Ich kann das jetzt natürlich hier nur skizzieren. Also zum KfW-Wohneigentumsprogramm möchte ich sagen, die Konditionen sind unattraktiv, die Zinsbindungen sind kurz, hier stelle ich mir ein dreißigjähriges Volltilgendarlehen zu 3 Prozent vor. Eigenkapitalmangel kann durch staatliche Bürgschaften oder öffentliche Hypothekenversicherungen adressiert werden und besonders natürlich auch durch hohe Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer. Was ich betonen möchte, die Rolle der sozialen Wohnraumförderung, die ist nach meinem Verständnis besonders für die Wohneigentumsbildung der Schwellenhaushalte zuständig. Das Instrument der Sonderabschreibung sehe ich kritisch, das sollte auf den Mietwohnungsneubau beschränkt werden. Was den Baumarkt angeht, habe ich die Hoffnung, dass man da durch serielle Bauweisen zu Kostensenkungen kommen kann, die den steigenden Baupreisen entgegenwirken. Und das schwierigste Thema ist allerdings die Entspannung der Bodenmärkte, vielleicht können wir da bei den Fragen der Abgeordneten noch drauf eingehen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr König, Sie haben das Wort.

Christian König (Verband der Privaten Bausparkassen e.V.): Guten Morgen, sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete. Vielen Dank für die Einladung. Ich habe mir eine ganze Menge aufgeschrieben, aber jetzt würde ich die Zeit vielleicht spontan nutzen, um auf das eine oder andere zu antworten. Wir unterstützen die Punkte, die die CDU/CSU-Fraktion hier vorgeschlagen hat. Ich möchte aber noch ein paar Punkte ergänzen: Wir haben das Problem, dass die Menschen in diesem Land kein Eigenkapital oder kein ausreichendes Eigenkapital haben, um sich letztendlich die Immobilie leisten zu können. Der Erschwinglichkeitsindex hat sich zu Lasten der Verbraucher weiterentwickelt. Das heißt die Menschen in diesem Land können sich das Wohneigentum nicht mehr leisten, weil sie zu wenig Eigenkapital haben, da gibt es Instrumente wie Bausparkassen, die bieten den Bausparvertrag an, das wird Sie nicht überraschen, dass ich jetzt das Thema Eigenkapitalaufbau entsprechend adressiere. Der Staat unterstützt die Menschen mit dem Eigenkapitalansparen durch die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage. Die Wohnungsbauprämie ist in der letzten Legislaturperiode angepasst worden, da haben wir die



Einkommensgrenzen seit fast 22 Jahren wieder anpassen können, bei der Arbeitnehmersparzulage ist das noch nicht erfolgt. Der Arbeitnehmer oder die Arbeitnehmerin, die vermögenswirksame Leistungen erhält, unterliegt immer noch der Grenze dieses Gesetzes von 17 900 Euro zu versteuerndem Einkommen, das ist ein Einkommen, was die Krankenschwester im ersten Jahr schon übersteigt. Das heißt, wir erreichen nicht mehr die Menschen, die wir erreichen wollen, um sie zu unterstützen, Eigenkapital zurückzulegen. Wenn jetzt demnächst in diesem Haus das Zukunftsfinanzierungsgesetz angesprochen wird oder verhandelt wird, wo die Arbeitnehmersparzulage verbessert werden soll, begrüßen wir das. Wir möchten nur darauf hinweisen, dass dann auch dafür gesorgt werden muss, dass das dann auch für das Eigenkapital für den Bausparvertrag, für das Ansparen, um sich die Immobilie später leisten zu können, gelten muss, also es darf nicht nur ausschließlich verbessert werden für das Aktiensparen. Wir haben ein gut funktionierendes Wohneigentumsfördermodell in Deutschland, das ist die sogenannte Eigenheimrente oder auch als Riesterrente bezeichnet, die Bauriesterverträge. Da haben wir Vorschläge in der letzten Legislaturperiode unterbreitet, zusammen mit den Anbieterverbänden und den Bausparkassen. Hier könnte man entbürokratisieren und den Menschen, die förderberechtigt sind, noch unter die Arme greifen, mit diesem Produkt schneller als Tilgungsturbo letztendlich das eigene Haus abzubezahlen. Das wären so die drei Punkte, die ich heute mitgeben möchte, neben dem Thema des Grundsteuerfreibetrages. Da haben wir im Koalitionsvertrag in Schleswig-Holstein eine Lösung, die man umsetzen könnte, ich weiß, dass in Nordrhein-Westfalen die NRW-Bank auch entsprechend die Grunderwerbsteuer anteilig zurückerstattet, gewisse Voraussetzungen muss man erfüllen. Ich glaube, dass wir uns hier einigen können und die Bundesländer mit überzeugen, dass wir den Menschen auf die Art und Weise die Nebenkosten, die sie dringend brauchen, um den Kredit abzuzahlen, dass wir sie auf die Art und Weise entlasten können, vielen Dank.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Robotham, Sie sind der Nächste.

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Danke für die Einladung. Die Erzählung von Freiheit, Altersvorsorge und

Vermögensaufbau beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss man differenziert bewerten. Man muss es schuldenfinanziert kaufen, also eine Verpflichtung gegenüber der Bank eingehen. Man trägt das Risiko unvorhergesehener Kosten und muss sich in einer Wohneigentümergeinschaft der Mehrheit beugen. Im Wohnalltag gelten die gleichen Spielregeln wie in einem normalen Mietshaus und man hat bei einer Wohnung eine singuläre Kapitalanlage ohne Risikostreuung.

Genossenschaftliches Wohnen bietet ein attraktives und zuverlässiges Gegenangebot dazu. Genossenschaften bieten durchschnittlich die günstigsten Mieten in Berlin. Ich beziehe mich auf meine Erfahrung in Berlin. Die haben die größten Bestände von Modernisierung, die geringste Fluktuation gegenüber ihren Betriebskosten, man hat eine professionelle Dienstleistung in Richtung Bewirtschaftung und Instandhaltung der Gebäude und hat ein geringes Risiko und geringen Aufwand für das Individuum. Dazu kommt ein lebenslanges Wohnrecht, übertragbar an die Kinder, und man hat so viel Haushaltseinkommen zur Verfügung, dass man zur Altersvorsorge und zum Vermögensaufbau auf andere Kapitalanlagen setzen kann. Die Vorteile dafür sind auf öffentlicher Hand zu sehen, öffentliche Subvention ist vermögenswirksam. Genossenschaften können Vermögen, also auch Kapitaldienstfähigkeit nutzen, um in weitere Wohnungen zu investieren. Es gibt sozusagen eine größere Multiplikation bei öffentlicher Subvention. Bei einer privaten Subvention bedeutet das letztendlich, dass der Ertrag beim Verkaufserlös an die Privatperson abfließt und das muss man natürlich jetzt als öffentliche Hand mit berücksichtigen. Eine Genossenschaft kann dadurch das aufgebaute Vermögen in Wohnungen investieren und diese für Mitglieder anbieten, die selber kein Vermögen und ein geringes Einkommen haben und damit ist das auf jeden Fall für die öffentliche Hand interessant. Ich möchte gerne drei zentrale Forderungen platzieren: Die Eigenheimförderung sollte nicht dazu führen, dass im Immobilienmarkt die Preise weiter steigen und Genossenschaften weiter verdrängt werden. Eine Genossenschaft muss als Rechtsform und von sonstigen privaten Trägern einer Förderkulisse unterschieden werden. Man sollte gezielt Förderungen für Genossenschaften aufsetzen, die keine Eigentumsorientierung haben und expansiv wirtschaften, vielen Dank.



Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen. Herr Professor Dr. Voigtländer, Sie sind der nächste.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.): Vielen Dank, ich begrüße in dem Antrag der CDU/CSU-Fraktion ausdrücklich, dass hier mehr Wohneigentum gefördert wird. Und letztlich ist es aus drei Gründen gesellschaftlich wichtig, dass wir Wohneigentum haben: Erstens, wir brauchen mehr private Altersvorsorge, wir haben da eine große Lücke und das Wohneigentum bedeutet nicht nur die gesparte Miete, sondern auch Flexibilität, weil man das Wohneigentum auch später noch verkaufen oder auch noch mal beleihen kann. Zweitens, wir sorgen uns um die Vermögensungleichheit in Deutschland, wir sehen aber, in anderen Ländern mit höherer Wohneigentumsquote haben wir eine deutlich gleichmäßigere Vermögensverteilung und auch durchschnittlich ein höheres Vermögen und drittens, Wohneigentum bedeutet auch ein Schutz vor steigenden Mieten, was gerade auch in Großstädten äußerst relevant ist. Wenn wir uns klar machen, warum die Wohneigentumsquote in den letzten 10 Jahren nicht gestiegen ist, trotz der niedrigen Zinsen, dann müssen wir feststellen, das große Problem für die meisten Haushalte ist das fehlende Eigenkapital gewesen. Gerade mal 15 Prozent der Mieter haben mehr als 60 000 Euro Finanzvermögen, wenn man es zusammennimmt, was man für Grunderwerbsteuer, für den Makler gegebenenfalls für Notar, für Grundbuch ausgeben muss und als Eigenkapital einbringen muss. Dann stellt man fest: diese 60 000 Euro reichen nicht. Das Gute ist aber, wenn wir uns im Ausland orientieren, sehen wir, es gibt viele Lösungen, um diesen Mangel an Eigenkapital zu überwinden, ohne dass wir viel Geld für den Steuerzahler ausgeben müssen. Es gibt die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer anders zu gestalten, zum Beispiel in ein progressives System überzugehen, das heißt mit Freibeträgen und ansteigenden Grunderwerbsteuersätzen, je nachdem wie teuer das Wohneigentum ist. Es gibt die Möglichkeit der Nachrangdarlehen, Eigenkapitalersatzende Darlehen, die der Staat relativ günstig auch refinanzieren kann. Es gibt die Möglichkeiten von Hypothekensicherungen, das heißt, der Staat bietet eine Versicherung an, die im Fall eines Ausfalls der Hypothekendarlehen eintritt und damit Sicherheit für den Erwerber bietet, aber auch mehr Sicherheit für die Banken, die dann höhere Beleihungsgrenzen

nehmen können. Neben diesen Möglichkeiten haben wir sicherlich auch noch viele andere Möglichkeiten. Es geht nicht um eine explizite Förderung, sondern es geht wirklich darum, den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen und es ist gerade klug, auch jetzt, wenn die Zinsen stark gestiegen sind, gerade das jetzt anzugehen, weil wir in ein eklatantes Problem beim Wohnungsbau reinlaufen. Die aktuellen Zahlen deuten an, dass wir 2023 wahrscheinlich unter 250 000 Fertigstellungen sind, auch in den Folgejahren. Das heißt, da bricht einiges weg, weil die Projektentwickler sagen: „Jetzt, unter den Rahmenbedingungen, bauen wir nicht.“ Die Unterstützung der Wohneigentümer könnte helfen, diesen Markt zu stabilisieren und damit auch zu verhindern, dass wir tatsächlich noch größere Verwerfungen im Mietwohnungsmarkt bekommen. Wir müssen hier schauen, dass wir den Wohnungsbau auch mit der Wohneigentumsbildung unterstützen. Wobei ich ausdrücklich sage, die Wohneigentumsbildung und der Zugang zu Wohneigentum, da soll es nicht nur um den Neubau gehen, sondern explizit auch um den Bestand, aber letztlich trägt es auch dazu bei, den Neubau zu stabilisieren. Vielen Dank.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank. Herr Dr. Warnecke, Sie sind der nächste.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus und Grund Deutschland): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren. Aus der Sicht von Haus & Grund ist der Antrag der Unionsfraktion sehr zu begrüßen, denn die Förderung von dem Traum, in die eigenen vier Wände zu kommen, ist aus unserer Sicht richtig und gut. Schon heute gehören 80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, aller Wohneinheiten, privaten Einzelpersonen. Ab und zu ändert sich etwas im Leben, dann vermieten sie auch. So werden zwei Drittel dieser Wohneinheiten auch zur Miete angeboten, insgesamt ist es so, dass 45 Prozent aller Haushalte in den eigenen vier Wänden wohnen, da diese Haushalte größer sind als die Mieterhaushalte, wohnt tatsächlich die Mehrheit der Deutschen im privaten Eigentum. Deutschland ist also kein Mieter-Land, Deutschland ist schon ein Eigentümer-Land, wenn auch nur knapp, aber, und deswegen unterstützen wir den Antrag, dramatisch ausbaufähig. Es ist schlicht und ergreifend, das wurde von meinem Vorredner gerade erwähnt, die wichtigste Form der Altersvorsorge, auch eine Form der sozialen



Gleichheit und deswegen sollte die Eigentumsbildung unterstützt werden, wobei ich an dieser Stelle soweit gehen würde: Sie sollte zumindest in Zukunft nicht mehr durch den Staat verhindert werden, dann wäre schon viel erreicht.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist unvermindert vorhanden, denn 80 Prozent der Bevölkerung hat diesen Traum von den eigenen vier Wänden. Den Traum vom Leben in der Genossenschaft, den gibt es vielleicht bei einem Promillebereich der Bevölkerung, aber er ist de facto nicht ausgeprägt. Das ist eigentlich auch nachvollziehbar, weil die Erfahrungen zum Beispiel zeigen, ich gehe auf die DDR zurück, dass man für das Wohnen dort dann ein Parteibuch brauchte, was auch nicht der Wunsch von jedermann war. Auch in Wien, wo wir die Wiener Wohnen haben, ist vor allen Dingen das SPÖ-Parteibuch ein Mittel und Weg, eine schöne Wohnung in Wien zu erhalten und nicht nur einfach eine Wohnung der Wiener Wohnen. Vor dem Hintergrund wäre es sehr wünschenswert, den ermittelten, von Empiriker ermittelten, Rückstau von einer Million verhinderten Eigentümern, Wohneigentümern, allein in Deutschland, auf den Weg zu bringen. Die verhalten sich übrigens heute schon sehr nachhaltig und auch ökologisch korrekt, da in den vergangenen Jahren 80 Prozent der neu als Wohneigentum entstandenen Einheiten aus dem Bestand heraus geschaffen worden sind. Es ist also gar nicht so, dass man sagen kann, dass das, was zu Wohneigentum führt, primär der Neubau ist. Nein, es ist ganz überwiegend der Bestand, der umgewandelt werden soll. Insofern sollte es ein zentrales Ziel sein. Die Stellschrauben, die zu justieren sind, benennt der Antrag, glaube ich, ganz gut. Ich sage es noch einmal ein bisschen deutlicher: Wir haben zu wenig Bauland, wir haben extrem behäbige, in Teilen auch stark überforderte Kommunen, die ein massiver Flaschenhals sind, wir haben zu hohe Steuern und wir müssen dringend das Baurecht entschlacken, damit Bauen wieder einigermaßen bezahlbar wird. Die Fördermittel wären an der ein oder anderen Stelle anzupassen, so wie wir sie jetzt haben, wie wir immer hinterherrennen, kann es nicht weitergehen, insbesondere, wenn man an die energetische Modernisierung im Bestand denkt. Da kommen private Eigentümer oder angehende Eigentümer eigentlich kaum noch heran. Aber dazu vielleicht später noch mehr. Vielen Dank.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen.

Herr Wegner, Sie sind der nächste.

Peter Wegner (Verband Wohneigentum e.V.): Vielen Dank für die Einladung. Der Bau oder Kauf einer Immobilie ist oft der einfachste Weg zum Vermögensaufbau, gerade für Bürgerinnen und Bürger mit mittleren Einkommen. Wohneigentum, es klingt schon an, ist die wichtige Säule der Altersvorsorge. Es bietet Schutz vor Krisen und ermöglicht teilweise auch ein autarkes Leben, sprich, mit Haus und Garten und auch zur Energieversorgung auf dem eigenem Haus. Ich habe hier stehen: 75 Prozent wünschen sich ein eigenes Heim, ich hörte hier die Zahl 80, aber das ist eine kleine Differenz, und wir haben erst 45 Prozent in Deutschland, die ein eigenes Wohneigentum haben. Die Sehnsucht nach dem Eigenheim ist also unverdrossen.

Die Nebenkosten zum Erwerb der Immobilie müssen reduziert werden. Das beginnt aus unserer Sicht mit der Abschaffung der Grunderwerbsteuer bei dem Ersterwerb bzw. bei dem Erstkauf einer gebrauchten Immobilie. Auch hier können wir uns mit einer Deckelung oder mit einem Freibetrag einverstanden erklären, damit wäre der erste Anfang gemacht. Es klingt auch schon an, bei Herrn König: Es fehlt an Maßnahmen zur Vermögensbildung bei jungen Familien. Die zurzeit hohe Kostenbelastung der Haushalte verhindert ein Kapitalaufbau und das Eigenkapital ist der Grundstock für eine Immobilie. Um Familien und Kindern in den ersten Jahren nach dem Bau bzw. Erwerb des selbstgenutzten Wohneigentums zu unterstützen, bedarf es eines Zuschussprogrammes von der Politik, die den Erwerb dieser Immobilie mitfinanziert. Die Wohnimmobilie lebt davon, dass sie bezuschusst wird, denn die Lebensunterhaltungskosten steigen ja immens an. Ab Juni 2023 kommt die angekündigte Eigentumsförderung, im Wert von 350 Millionen Euro für Neubauten. Hier ist auch die Forderung von uns, vom Verband Wohneigentum, dass wir das auch auf den Bestandserwerb erweitern. Es muss nicht immer der Neubau sein, der gebaut wird und die BBSR-Studie (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) sagt aus, dass mehr als drei Viertel des Wohneigentums aus dem Bestand gedeckt wird, das heißt wir haben den Altbestand. Das Programm „Jung kauft Alt“ ist unseres Erachtens auf Bundesebene auszuweiten. Es gibt bei einigen Kommunen schon dieses Programm „Jung kauft Alt“ und es muss Zuschüsse für die Bewerber oder Erwerber enthalten, die im erheblichen



Umfang die Immobilie sanieren müssen. Es darf also nicht zum Ausbluten von Quartieren kommen. Beitragen können dazu gezielte Maßnahmen der Kommunen oder privater Anbieter zur Schaffung von Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftseinrichtung in der Nähe des Quartiers, um Älteren und Alleinstehenden den Wohnungswechsel vom Eigenheim in eine Wohnanlage zu ermöglichen. So werden wieder Häuser frei für den Erwerb von jungen Familien. In diesem Zusammenhang darf man auch nicht vergessen, dass auch viele bebaute Erbbaugrundstücke gekauft werden, und hier ist daran zu denken, dass, wenn ein Haus verkauft bzw. gekauft wird und die Restlaufzeit im Erdbauvertrag unter 20 Jahren beträgt, dass dann ein neuer Erbbauvertrag abgeschlossen werden muss. Das bedeutet, dass die Bemessungsgrundlage eine neue wird und es ein schwieriges Unterfangen werden wird, diesen hohen Erbbauzins zu zahlen.

Den individuellen Sanierungsfahrplan forcieren, neu auflegen und stark in der Öffentlichkeit präsentieren. Das ist für uns ein wichtiges Anliegen, damit ich auch weiß, wie ich mein Haus sanieren muss. Dann weiß auch der neue Besitzer, was er machen muss. Wir sprechen uns hier klar für den Klimaschutz und effiziente Gebäude im Bestand aus. Die Förderung muss auskömmlich sein und ordnungsrechtlich angeordnete Maßnahmen müssen gefördert werden, denn wer fordert, muss auch fördern.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen allen für die Eingangsstatements. Dann können wir in die erste Fragerunde starten. Wir haben uns geeinigt, zwei Fragerunden zu machen. Die Kollegen und Sie haben genau fünf Minuten Zeit für Frage und Antwort. Für die SPD startete Frau Mascheck, bitte.

Abg. Franziska Mascheck (SPD): Vielen Dank. Herr Wegner, ich frage Sie: Sie sind der Vertreter des Verband Wohneigentum e.V. und wir als Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten unterstützen die Bildung von Wohneigentum und die Verteilung ist am Ende auch eine soziale Frage. Wenn wir jetzt den hohen Bestand der Einfamilienhäuser und der Siedlungen anschauen, die wir auch als Quartiere bezeichnen können, welche Ideen haben Sie?

Ich nehme die zweite Frage ein bisschen vorweg: Welche wirksamen Instrumente gibt es, um diese

Quartiere in ein gutes Wohnumfeld für mehrere Generationen zu gestalten, sodass ältere Menschen dort bleiben können und man auch diesen Sanierungsbedarf, der in diesen Quartieren besteht, im Blick behält und gleichzeitig jungen Menschen einen Einstieg in diese Quartiere ermöglicht?

Ich habe jetzt bestimmt zweimal, dreimal Quartiere gesagt, denn wenn wir vor dem Hintergrund der energetischen Sanierung solche Quartiere angucken, was müsste getan werden? Es ist wahrscheinlich eher unmöglich, innerhalb eines Gebäudes eine Energieeffizienz herzustellen, sondern man müsste so eine ganze Siedlung angucken. Das ist die eine Frage und die andere Frage, wir wissen beim Baukindergeld gab es enorme Mitnahmeeffekte und das widerspricht dann eigentlich unserer sozialdemokratischen Position dazu. Wie müsste eine Förderung für junge Familien gestaltet sein, dass es Ihnen möglich ist, Bestand zu erwerben und zu sanieren? Vielleicht kann man die Instrumente auch als Baukasten betrachten, die jetzt schon existieren.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Wegner, Ihre Antwort.

Peter Wegner (Verband Wohneigentum e.V.): Zur ersten Frage, wie sieht es im Quartier in den alten Siedlungen aus? Hier müssen wir dafür sorgen, dass wir eine gute Durchmischung bekommen, denn wir haben teilweise die Siedlungen aus den 60er und 70er Jahren. Die ersten verlassen uns biologisch und das bedeutet, dass wir neue Einwohner haben, aber hier ist es gerade wichtig, den Bestand zu sanieren. Wir haben oftmals eine alte Heizungsanlage. Ich erlebe, dass jetzt schon teilweise die Wärmepumpen eingesetzt werden. Dort wird alles gemacht, um das Haus autark zu halten und wie bei meiner Eingangsrede, wäre es gut, dass möglichst versucht wird, am Rande dieser Siedlungen, in denen die alten Leute wohnen, eine Seniorenwohnanlage zu bauen, damit sie wieder in ihrem häuslichen Umfeld sind und die Häuser dann verkauft werden bzw. für junge Familien zur Verfügung gestellt werden.

Die Forderung bei Ihnen nach der Finanzierung, nach dem Kapitalaufbau und den Zuschüssen: Wir müssen für die jungen Familien sorgen, dass sie wieder einen Kapitalaufbau haben, sei es in Form von Sparverträgen, die bezuschusst werden, denn es ist im Moment schwierig, einen Kapitalaufbau



hinzubekommen für die Familien. Dort haben wir also erhebliche Probleme, weil die Lebenshaltungskosten gestiegen sind. Und hier sehe ich, dass wir auch Zuschüsse geben für die Wohneigentümer, die ein Wohneigentum jetzt erwerben.

Abg. Franziska Mascheck (SPD): Die Restzeit würde ich gerne an meinen Kollegen abtreten.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ja gerne, können wir machen.

Abg. Timo Schisanowski (SPD): Danke Frau Vorsitzende, und meiner Kollegin Frau Mascheck. Ich hätte eine Frage an Herrn Kalischer: Für wie sinnvoll erachten Sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Umstellung der Eigentumsförderung von der bisherigen reinen Zuschussförderung auf eine Zinsförderung und welche Folgewirkungen erwarten Sie hierzu. Dankeschön.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Bitteschön Herr Kalischer.

Detlev W. Kalischer (KfW): Vielen Dank für die Frage. Grundsätzlich, bei dem aktuellen Zinsumfeld, die Zinsen sind nicht unerheblich gestiegen, halten wir zinsverbilligte Kredite für ein probates Mittel. Auch aus Sicht des Bundeshaushalts übrigens, weil sie die Zinslast und die Zinsverbilligung des Bundes auf die zehnjährige Laufzeit der Zinsbindung verteilen und damit, anders als bei den Zuschüssen, den Bundeshaushalt entsprechend homöopathischer belasten. Hinzu kommt, dass die Steuerbarkeit über entsprechende Zinshöhen deutlich flexibler ist, als beim Zuschuss. Beim Zuschuss muss die Förderrichtlinie angepasst werden, wenn Sie die Zuschüsse ändern wollen, was deutlich komplexer ist, bis hin zu einer Ressortabstimmung und das dauert Monate. Von daher ist die Zinsverbilligung im Moment, in diesem Zinsmarkt, das probate Mittel.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank, Sie haben es mitbekommen, die Kolleginnen und Kollegen dürfen zwei Fragen stellen an einen Sachverständigen. Sie können aber auch eine Frage an zwei Sachverständige stellen und die Kolleginnen und Kollegen sagen vorher, wer angesprochen wird. Die nächste Frage stellt Herr Dr. Luczak für die CDU/CSU.

Abg. Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Vielen herzlichen Dank. Ich hätte einen Fragenkomplex, den ich sowohl an Herrn Dr. Warnecke als auch

Herrn Professor Dr. Voigtländer richten wollte. Ich war ein bisschen überrascht, bei den Ausführungen der Sachverständigen, ich glaube, aller Sachverständigen. Alle haben eigentlich ausgeführt, das aus unterschiedlichen Gründen, zum Teil finanziell, zum Teil aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes, auch der Bestand in jedem Fall in den Blick zu nehmen ist. Auch die Sachverständigen der Ampel haben das so ausgeführt. Mich wundert das deswegen, weil in dem jetzt angekündigten Programm, die Eckpunkte liegen ja vor, der Bestand ausgeklammert ist und deswegen würde ich da vielleicht ganz gerne noch einmal die Frage an Sie richten wollen, dass Sie vielleicht noch einmal erläutern, weswegen aus ihrer Sicht die Bestandsförderung wichtig ist. Ich bin selber Berliner Abgeordneter, ich kann sagen, dass die Eigentumsbildung bei uns in Berlin, in großen Städten und Ballungsgebieten, fast ausnahmslos im Bestand stattfindet, weil es einfach zu wenig Neubau gibt. Aber vielleicht können Sie das noch ein bisschen ausführen.

Und der zweite daran anschließende Punkt: Wir reden über ein Volumen von 350 Millionen Euro. Das ist im Vergleich mit dem Baukindergeld, und Herr Kalischer hat gesagt, ein sehr gutes Programm, 430 000 Wohneinheiten sind gefördert, da ist ja viel mehr Geld für ausgegeben worden. Reicht das aus, wenn man dann anschaut, dass das Haushaltseinkommen bei 60 000 Euro liegen soll, gleichzeitig, aber die energetischen Anforderungen doch sehr hoch sind mit EH-40 plus (Effizienzhaus 40 plus, Förderprogramm der KfW). Vielleicht könnten Sie diesen Fragenkomplex jeweils noch einmal etwas ausführen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Danke, wir nehmen das als Fragenkomplex und nicht als zwei Fragen. Herr Dr. Warnecke oder Herr Professor Dr. Voigtländer, wer beginnt? Herr Professor Dr. Voigtländer.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.): Ich versuche, mich kurz zu halten. Ja man muss sagen, dieses neue Wohneigentumsprogramm ist schon enttäuschend, dahingehend, dass es wahrscheinlich sehr wenig wirksam sein wird. Wir haben die Einkommensgrenze von 60 000 Euro plus 10 000 Euro für jedes Kind. Das ist deutlich niedriger als beim Baukindergeld, vor allem müssen wir aber sehen die Anknüpfung an den EH-40 plus Standard bedeutet,



dass die Baukosten und die Neubaupreise auch entsprechend hoch sind. Das heißt, für die Klientel, die jetzt gefördert wird, wird diese Maßnahme bzw. dieser Qualitätsstandard wahrscheinlich gar nicht erreichbar sein. Deshalb ist die Frage, ob überhaupt die 350 Millionen Euro abgerufen werden können, weil sich die Meisten das in diesem Maße nicht allein leisten können. Dann muss man sehen, den Bestand hier auszuklammern, ja, tatsächlich mindestens zwei Drittel der Ersterwerber kaufen Bestand, ganz einfach deswegen, weil die Neubaupreise sehr hoch sind und wir müssen auch sehen, dass wir viele Regionen in Deutschland haben, in denen wir nicht unbedingt mehr Wohnungsbau brauchen. Wir haben viele ländliche Regionen. Dort haben wir es auch vielmehr mit Schrumpfungen zu tun. Trotzdem wollen wir, dass die Menschen dort auch bleiben und Eigentum kann dabei auch ein wichtiger Faktor sein, nämlich bei der Möglichkeit, eine größere Wohnung oder ein größeres Haus zu erwerben. Da wollen wir gerade auch in den Bestandserwerb gehen. Jetzt diese Leute dann auch von vornerein auszuklammern, weil wenn wir nur Neubau fördern, ist das auch nicht klug, sondern dann brauchen wir tatsächlich die Erweiterung, dass wir auch Bestandsbauten mit fördern. Wir haben auch das Problem, dass wir auf der einen Seite fördern, auf der anderen Seite nehmen wir den Leuten aber auch sehr viel Geld weg, z. B. bei der Grunderwerbsteuer und das ist einfach ein Missstand. Da muss man erst einmal rangehen und sagen: Okay, wir brauchen eine Entlastung der Ersterwerber gerade bei der Grunderwerbsteuer. Soviel erstmal von mir.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank. Herr Dr. Warnecke.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus und Grund Deutschland): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ja, in der Tat, „Jung kauft Alt“ und der Erwerb von Bestandsimmobilien ist aus vielerlei Hinsicht eigentlich der richtige Weg. Gerade im ländlichen Raum ist es schon deswegen erforderlich, weil wir dort vermehrt den Donut-Effekt beobachten, das heißt, wir haben leere Dörfer im Zentrum und am Rand entstehen neue Wohngebiete, das kann eigentlich nicht sein. Es ist daher richtig und gut, dass es das Programm „Jung kauft Alt“ gibt, allerdings nehmen kaum Kommunen daran teil, das ist absolut überschaubar. Nichtsdestotrotz, die Bürger sind da ein bisschen schneller als die Kommunen, deswegen

ein weiteres Beispiel für den kommunalen Flaschenhals den wir haben: Die Bürger kaufen überwiegend Wohneigentum im Bestand, 79 bis 80 Prozent ungefähr, das ist die Zahl. Das ist aus unserer Sicht auch der richtige Weg. Deswegen muss aber auch die Förderung überwiegend in den Bestand hineinlaufen, das wäre auch eine Wohneigentumsförderung in Gestalt von energetischer Modernisierung. Die Bundesregierung hat ja mit den MEPS, also den Mindestenergieanforderungen an den Gebäudebestand, massive Eingriffe vor, zumindest fordert sie die auf europäischer Ebene. Ein Drittel des Gebäudebestandes würde nach den Forderungen von Herrn Habeck, die er in Brüssel erhebt, rausfallen aus der Vermiet- und Bewohnbarkeit bzw. Verkaufbarkeit, weil ein Drittel des deutschen Gebäudebestandes in die untersten beiden Energieklassen reingeschoben werden sollen. Wir brauchen also eine dringende und massive energetische Modernisierung und da sollte dann auch der Förderschwerpunkt der Bundesregierung liegen.

Was die Forderung hier nach der Förderung in Höhe von 350 Millionen Euro angeht, da teile ich die Auffassung von Professor Dr. Voigtländer. In der Tat ist es so, es ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Wer soll diese Förderungen schon in Anspruch nehmen? Das geht rein mathematisch schlicht an den Möglichkeiten der Menschen, für die das Programm offen steht, vorbei. Danke.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ja, vielen Dank. Die nächste Frage kommt von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Steinmüller.

Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Vielen Dank und danke auch Ihnen für die Ausführung. Dem Wohnungsneubau in Deutschland sind zwei wichtige Grenzen gesetzt. Das eine ist die Frage nach dem Klimaschutz, und da geht es vor allen Dingen um die Ressourcen, da haben wir gerade schon drüber gesprochen. Wir können nicht mehr unendlich neu bauen, weil das eine hohe Ressourcenbelastung bedeutet. Das zweite ist die Frage nach der Verfügbarkeit von Bauland, auch das war gerade in der Diskussion. Haus & Grund schlägt vor, dass man immer mehr Bauland mobilisiert und im Zweifelsfall den Kommunen dort die Rechte nimmt. Wir haben uns aber verpflichtet, bis zum Jahr 2030 die neue Inanspruchnahme von Flächen auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Deswegen war jetzt schon viel die Diskussion zum Thema „Jung kauft Alt“. Ich glaube, „Jung kauft



Alt“ ist ein gutes Programm, aber da geht noch mehr. Deswegen die Frage an Herrn Fuhrhop: Welche weiteren Konzepte und Ideen gibt es denn für einen klimagerechten Flächen und ressourcenschonenden Umgang mit Wohneigentum? Da würde ich mich über weitere Ideen freuen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Fuhrhop.

Daniel Fuhrhop (Wirtschaftswissenschaftler und Autor, Potsdam): Wir haben ja viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, die schon ein bisschen älter sind und zum Teil auch allein im Haus wohnen und die Frage ist jetzt, wie können wir sie darin unterstützen, dass sie im Haus auch weiter wohnen können. Hier möchte ich Ihnen vor allem ein Programm ans Herz legen, bei dem wir Wohnpaare zwischen Jung und Alt vermitteln. Das gibt es seit 30 Jahren in 16 Staaten der Erde, es heißt „Homeshare“. In Deutschland heißt das unglücklicherweise „Wohnen für Hilfe“. Es geht um ein Zusammenwohnen von Alt und Jung und allein schon die Frage der Nähe der Nachbarschaft hilft dabei, das Menschen dann länger im Eigentum wohnen bleiben können. Dazu zahlen sie eine Beteiligung an Nebenkosten und eine geringe Miete. Damit das aber klappt, braucht man natürlich Seriosität, man braucht Vermittlung, man braucht Leute, dass man auch bei Problemen weiß, ich kann jetzt auch einen anderen Weg gehen. Dafür gibt es Vermittlungsstellen formal in Deutschland in 30 Städten, aber das ist oft nicht der Rede wert, leider. In Belgien, Frankreich, Großbritannien läuft es richtig professionell. In Brüssel werden jedes Jahr 350 ältere und jüngere Menschen zusammen „gematcht“ sozusagen. Wenn wir so etwas Professionelles in Deutschland aufbauen würden, würden wir bei 30 000 Wohnpaaren liegen, Alt und Jung, und das heißt, wir haben dann 30 000 Azubis und Studierende untergebracht. Es ist also auch eine Entlastung für den Wohnungsmarkt und gleichzeitig haben wir den älteren Menschen, in der Regel selbstnutzende Eigentümerinnen oder Eigentümer, geholfen, dass sie auch länger dort wohnen können. Von daher sollten wir dort professionelle Strukturen aufbauen. Wir haben nun gerade die Ankündigung vom Programm „Junges Wohnen“ gehört. Ich habe die Verwaltungsvereinbarung noch nicht vor mir gehabt. Von daher fürchte ich, dass sie ausschließlich in den Neubau von Wohnheimen geht. Das ist auch eine schöne Sache, aber wir kön-

nen auch diese Vermittlungsstrukturen ermöglichen, die dann die Länder in die Lage versetzen würden zu sagen: Hey, lass doch diejenigen, die das möchten, Alt und Jung, so eine Art zusammenwohnen machen. Ich rede ja nur von 30 000 Wohnpaaren. Wir haben Millionen ältere Menschen und für viele ist das nichts, das möchte ich ganz klar stellen. Für wen das nichts ist, der soll das auch nicht machen, aber im Vergleich zu den vielen Millionen älteren Menschen, da gibt es dann immer ein paar. Das zeigt sich insbesondere in England, Belgien und Frankreich, dass es dort genug Menschen gibt, die so etwas gerne machen würden, aber natürlich nicht über eine Kleinanzeige, sondern über eine seriöse Vermittlungsstelle. Wir haben Klimaschutz dabei, wir haben Eigentumsförderung dabei, wir tun das für ältere Menschen und wir wissen aufgrund des demografischen Wandels, das geht alles noch ein bisschen weiter in den nächsten Jahren und wir versorgen ein paar junge Menschen, Auszubildende und Studierende mit Wohnraum.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Wollen Sie eine Nachfrage stellen Frau Steinmüller?

Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Das ist ein Programm, das total gut ist, vielleicht können Sie noch weitere nennen, Sie haben ja ein ganzes Buch darüber geschrieben. Ich glaube, wir freuen uns über eine Erweiterung der Diskussion, die oft sehr auf die Frage der Neubauförderung eingeengt ist.

Daniel Fuhrhop (Wirtschaftswissenschaftler und Autor, Potsdam): Die Doktorarbeit zu dem Thema, zur Wohnsuffizienz, die erscheint demnächst, aber ich erwähne mal ein Programm aus Karlsruhe: Es gibt auch Eigentümer, die mit der Wohneinheit, die sie vermieten, überfordert sind, vielleicht, weil sie schlechte Erfahrungen mit Mietnomaden gemacht haben. Da gibt es ein tolles Programm in Karlsruhe, dass man denen sagt, wir garantieren die Miete, wir haben Sozialarbeiter, die kümmern sich bei Problemen darum, dass das dann wieder in Ordnung kommt. Wir geben eventuell noch einen Zuschuss, um das vermietbar zu machen, und dann geht das an Sozialmieter, also an Menschen, die wirklich dringend Wohnraum benötigen. Das tolle daran ist, dass das bereits seit 15 Jahren gemacht wird. Jedes Jahr werden auch 60 leerstehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt, weil die Leute sich wieder trauen. Wir haben also zusätzlich noch



neben der Hilfe für die Eigentümer eine Entlastung des Wohnungsmarktes und so etwas finde ich bundesweit eine gute Sache, das würde dann auch bundesweit den Wohnungsmarkt entlasten und Eigentümern helfen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank. Die nächste Frage stellt Herr Bernhard für die AfD.

Abg. Marc Bernhard (AfD): Vielen Dank. Wir müssen noch einmal feststellen, dass gerade das Wohneigentum, die eigenen vier Wände, die beste Absicherung im Alter oder für Krisen, wie wir sie jetzt auch haben, sind. Deswegen muss das schon das Ziel sein, möglichst viele Menschen in Wohneigentum zu bekommen. Jetzt haben wir die Situation, dass Deutschland den vorletzten Platz in Europa belegt. Hinter uns ist nur noch die Schweiz mit gerade einmal 45 Prozent Wohneigentumsquote, wobei der Schnitt innerhalb der EU bei 70 Prozent liegt und viele Länder über 80 Prozent haben. Da stellt sich jetzt natürlich die Frage: Was machen die denn anders? Meine Frage geht an Herrn Professor Dr. Kofner. Was machen die denn anders? Warum ist denn die Wohneigentumsquote im Rest Europas viel höher als bei uns? Was sind denn die Hauptfaktoren, die das in Deutschland verhindern? Was können wir von den europäischen Ländern, von unseren Nachbarländern, lernen? Was sind die Möglichkeiten, um diese Haupthindernisse zu beseitigen?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Professor Dr. Kofner, bitte.

Prof. Dr. rer. pol. Stefan Kofner (Hochschule Zittau/Görlitz): Vielen Dank. Es würde ein bisschen weit führen, wenn ich jetzt alle Mitgliedsländer der Europäischen Union hier behandle. Spontan möchte ich einmal die Niederlande ansprechen, die eine deutlich niedrigere Grunderwerbsteuer haben und gleichzeitig auch förder technisch die Möglichkeit des Schuldzinsenabzuges bieten.

Von Großbritannien kann man lernen, dass man bei der Grunderwerbsteuer mit Freibeträgen arbeiten kann und mit einer progressiven Besteuerung, die abhängig ist von der Bemessungsgrundlage. Ich würde sogar sagen, dass man auch noch etwas lernen kann von den Massenprivatisierungen in Ost- und Südosteuropa. Das ist dort der Grund für die zum Teil extrem hohen Wohneigentumsquoten. Die liegen im Falle Rumäniens bei über 90 Prozent.

Man sollte tatsächlich einmal überlegen, ob man nicht gezielt mit Rabatten die Mieterprivatisierung öffentlicher Wohnungen fördert.

Dann war noch die Frage nach den Haupthemmnissen für die Wohneigentumsbildung. Ich hatte diese bereits aufgezählt. Das sind die Zinsen, die Baupreise, die Boden- und die Bestandsimmobilienpreise. Bei den Zinsen ist der Kapitalmarkt angesprochen. Ich teile die Ansicht, die auch von anderen Sachverständigen geäußert wurde. Bei dem jetzigen Zins- und Kapitalmarktumfeld sollten wir eher mit Zinssubvention arbeiten, als mit Zuschussförderungen. Was die KfW angeht, fand ich es in dem Antrag der CDU/CSU etwas kritikwürdig, dass es darauf hinauslief, das Wohneigentumsprogramm dort sehr auszudifferenzieren und auf Familien und auf Ersterwerber zu beschränken und es dann noch einkommensabhängig zu gestalten. Das sind, glaube ich, diese hoch differenzierten Förderansätze in den Schwellenhaushalten. Das sehe ich vielmehr in der Verantwortung der sozialen Wohnraumförderung. Das ist ein ganz zentraler Punkt aus meiner Sicht. Es gibt da vorbildliche Bundesländer wie Rheinland-Pfalz oder Bayern, bei denen über 50 Prozent der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau Eigentumsmaßnahmen sind, aber es gibt auch viele Bundesländer, die das Thema ganz klein schreiben. Ich meine, der Bund könnte auch hier finanziell unterstützen und sich entsprechend überlegen, ob er nicht verlangt, dass er sich eine bestimmte Quote von Eigentumsmaßnahmen wünscht.

Was die Baumärkte angeht, hatte ich vorhin schon angesprochen, dass das serielle Bauen ein Punkt ist, wobei man darauf achten muss, dass das nicht zu einer monotonen Gestaltung der Stadtbilder führt. Das ist aber auch möglich durch typenmäßige Durchmischung der Wohngebiete. Ergänzend würde ich dazu dringend anraten, denn die Baupreise, die Neubaupreise, sind in den letzten zwei Jahren um 30 Prozent gestiegen und sie fahren jetzt sozusagen auf einem Höchststand. Deswegen würde ich vorschlagen, die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen vorübergehend, solange das nötig ist, um mindestens drei Prozentpunkte abzusenken. Mittel- bis langfristig können dann die seriellen Bauweisen weitere Kostensenkungen nach sich ziehen.

Das schwierigste Thema ist die Bodenfrage. Das ist meines Erachtens die absolute Schlüsselfrage.



Grundsätzlich ist es der richtige Weg zu sagen: Ja, die Kommunen müssen eine strategische Bodenbevorratung betreiben. Es müssen regionale und kommunale Bodenfonds entstehen. Wenn eine Stadt nur noch wenige Flächenreserven hat, wo auch die Brach- und Konversionsflächen langsam zur Neige gehen und dann jetzt ein Bodenfonds-Modell eingeführt wird, dann gibt es auch eine sehr lange Hochlaufzeit.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Als nächstes die FDP, Herr Föst.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Ich muss es einmal sagen, damit es neben den Sachverständigen auch gesagt wird: Ich bin der CDU/CSU dankbar für den Antrag zur Wohneigentumsförderung, weil ich glaube, es ist hier im Raum, zumindest auch von Seiten der Sachverständigen, sehr deutlich geworden, wie sinnvoll Wohneigentum mit Blick auf die gesellschaftliche Entwicklung und den Zusammenhalt ist. Dass wir mehr fürs Wohneigentum tun oder tun müssen, ist zumindest für die FDP sehr klar, weil das Wohneigentum viele Probleme löst.

Jetzt habe ich aber einen Fragenkomplex an Herrn König: Wir hatten in der letzten Legislaturperiode 9 Milliarden Euro als direkten Zuschuss. Hätten Sie vielleicht Ideen für Möglichkeiten, 9 Milliarden Euro effizienter arbeiten zu lassen, als über ein direktes Bauzuschussprogramm?

Zweite Frage: Wie schaffen wir es, den Menschen, die ins Eigentum wollen, bei dem Aufbau des dafür nötigen Eigenkapitals zu helfen? Das hatten Herr Professor Dr. Voigtländer und Herr Wegner vorhin erwähnt, dass wir dieses Eigenkapital einfach nicht haben, für die Damen und Herren, die ins Eigentum wollen.

Und die dritte kurze Frage in dem Fragenkomplex: Es heißt ja immer, Riester sei tot. Gilt das auch für Wohn-Riester?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr König.

Christian König (Verband der Privaten Bausparkassen e.V.): Dann möchte ich rückwärts anfangen. Ob Riester tot ist oder nicht, das möchte ich so nicht im Raum stehen lassen. Auf jeden Fall eins wissen wir, dass die Eigenheimrente nicht tot ist, weil die Eigenheimrente, die ein Bestandteil der Riester-Produkte ist, die wir jetzt seit 12, 13 Jahren auf dem Markt haben, funktioniert ganz gut. Die

Kritik, die sonst an Riester geäußert wird, die gilt bei diesem Unterprodukt von den Riester geförderten Produkten nicht. Es hilft natürlich im Rahmen der Energie-Effizienz-Sanierung, dass der Wohn-Riester jetzt auch dafür genutzt werden kann. Das steht ab nächstes Jahr im Jahressteuergesetz, da kann der grüne Riester dann auch starten.

Aber zurück zu Ihrer Frage. Wir müssen erst einmal Wohneigentum bekommen und gewinnen. Da ist natürlich Eigenkapital der Standard, der in Deutschland zwingend erforderlich ist. Wir haben nicht nur europarechtliche, sondern auch nationale Vorschriften, durch welche der Beleihungswert festgelegt wird. Entweder ist es im Aufsichtsrecht oder im Bankaufsichtsrecht. Da geht es um das Eigenkapital, was die Bank zurücklegen muss oder in den entsprechenden Gesetzen, Pfandbriefgesetz: 60 Prozent Loan to Value (Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrswert einer Immobilie), Bausparkassengesetz: 80 bis zu 100 Prozent Loan to Value. Das heißt, wir brauchen Eigenkapital bei der Finanzierung und das muss der Bürger natürlich ansparen bzw. mitbringen. Wir hatten jetzt 10 Jahre eine Nullzinsperiode, wo kein Zinseszinsseffekt feststellbar war. Die Menschen haben jetzt in den letzten zehn Jahren nicht wirklich viel Eigenkapital aufbauen können. Wir wissen alle, dass die meisten Menschen draußen im Land, die etwas erwerben wollen, nicht das Eigenkapital haben, was Sie brauchen. Es ist nicht nur das Eigenkapital, was Sie brauchen, sondern auch die Nebenkosten, die sie bezahlen müssen von 10 bis 12 Prozent. Hier in Berlin 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer, das ist ein wichtiger Betrag, bei einer halben Millionen Euro, die mittlerweile so eine Wohnung oder ein Haus kosten kann. Die muss man erst einmal haben. Es gibt Produkte, um das Eigenkapital anzusparen, klar. Man kann es mit diesem Fond machen, da hat man die Sicherheit, die Unsicherheit, ob am Ende das Geld da ist, was man angespart hat. Man kann es mit dem Bausparvertrag machen, mit Zinsen, die heute noch attraktiver sind, als das Zinsförderprogramm der KfW mit zwei Prozent. Wir sind da mit den aktuellen Zinsen beim Bausparvertrag deutlich drunter, das heißt, wenn man den Menschen die Möglichkeit gibt, Geld anzusparen und sie fördert, dann kriegen wir auch genügend Eigenkapital bis zu dem Datum zustande, an dem der Erwerb stattfindet. Da gibt es die zwei Instrumente, Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage, habe



ich bereits erwähnt. Da braucht man keine 9 Milliarden Euro für, sondern deutlich weniger, aber wenn wir die Einkommensgrenzen so gestalten, dass wirklich die Menschen unterstützt werden, die unterstützungswürdig sind, und es nicht bei einem Einkommen von 17 900 Euro belassen, ich glaube, das wäre ein politischer Auftrag und es würde auch den Bundeshaushalt nicht viel kosten. Der Effekt wäre das Zehnfache, 1 Euro gespart, das würde bedeuten, dass der Staat dann jetzt aktuell mit 9 Prozent fördert und wenn das künftig im Rahmen des Zukunftsfinanzierungsgesetzes noch fürs Aktiensparen verbessert wird, muss man darauf achten, dass der Bürger dann bei der Entscheidung für was er seine vermögenswirksamen Leistungen anlegt, nicht ausschließlich ins Aktiensparen getrieben wird, weil wir wissen ja alle, wir brauchen ein Dach über dem Kopf, das ist die erste Notwendigkeit, die wir haben und dann erst kann man sich dem Aktienpaket widmen. Vielen Dank.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen. Die nächste Frage stellt für DIE LINKE. Frau Lay.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Vielen herzlichen Dank. Auch ich bedanke mich bei den Sachverständigen, tatsächlich auch bei der Union, es ist ein wichtiges Thema, für das Aufsetzen dieses Themas. Ich will vorab sagen, dass es auch uns, als Linke besorgt, dass für weite Teile der Mittelschichten der Eigentumserwerb nicht mehr möglich ist. Es sei denn, man hat geerbt. Und das macht das Land undemokratischer und es spaltet das Land. Deswegen müssen wir uns mit dieser Frage auseinandersetzen. Die Skepsis bezieht sich, aus meiner Sicht, auf immer teurere Subversionsprogramme. Seit den 60er Jahren, seit dem Lücke-Plan, predigt die Union, eigentlich alle Bundesregierungen, mehr Eigenheime zu fördern und da wurden die kostspieligsten Förderprogramme in der Geschichte der Bundesrepublik aufgelegt und wir befinden uns immer noch bei knapp 50 Prozent. Ich denke, das hat sehr viel mit Spekulationen zu tun und es ist eben versäumt worden, gerade in den letzten 30 Jahren, die Spekulation mit Immobilien zu verhindern.

Zurück zur Frage, wie können wir es schaffen den Eigentumserwerb demokratischer zu gestalten bzw. sicheres und gutes Wohnen auch für die unteren Mittelschichten, die uns natürlich als Linke besonders am Herzen liegen, zu sichern. Deswegen haben wir ganz bewusst auch einen Vertreter einer Genos-

senschaft eingeladen und deswegen, Herr Robotham, möchte ich auch an Sie Fragen stellen. Zum einen würde ich Sie bitten, zu schildern, wie die Praxis aussieht. Wer wohnt in den Genossenschaften, welche Menschen, welche Diversität ist dort möglich? Welche Sicherheiten, oder welche, aus der individuellen Sicht, Sie haben zwar schon gesellschaftlich gesagt, Vorteile hat es?

Wenn die Zeit noch reicht, auch welche Wünsche Sie an die Bundespolitik haben. Was können wir tun, um eine Renaissance des Genossenschaftswesens zu befördern?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Danke für die Frage. Herr Robotham.

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Vielen Dank. Ich komme tatsächlich aus der Praxis. Ich habe sehr viel mit Bestandserwerben und mit Neubaufinanzierung zu tun. Aus der Praxis kann ich erst einmal die Meinung von Herrn Dr. Warnecke von Haus & Grund aufgreifen: Nach meiner Erfahrung ist der Wunsch nach genossenschaftlichem Wohnen nicht marginal. Das hat natürlich mit den Marktbedingungen zu tun. Als es noch das Vorkaufsrecht gab, hatten wir teilweise 40 Anfragen von Hausgemeinschaften, die uns gebeten haben, das Haus zu erwerben. Ich hatte mit Lehrerinnen und Lehrern zu tun, Piloten, ich hatte auch mit Leuten mit akademischem Hintergrund zu tun, mit eigentlich gutem Gehalt, die aber genau diese Rechnung, die auch der Herr Professor Dr. Kofner aufgemacht hat, nicht decken können. Nämlich, ich kann meine eigene Wohnung kaufen, eine Eigentumswohnung, bei einer Annuität von 200 000 Euro, da kann man sich die Wohnung nicht leisten bei einer halben Million Euro, wenn man dem eine Miete von acht Euro entgegenstellt, das sind dann 700 bis 800 Euro netto. Das ist natürlich ein riesiger Unterschied. Ein Programm mit dem wir arbeiten, ist das KfW 434, das ist ein sehr gutes Programm mit sehr guten Konditionen und da ist die Bereitschaft der Leute sehr hoch, in die Genossenschaft reinzugehen und dieses Programm für sich zu nutzen und zu wissen, ich habe beim Haushaltseinkommen immer noch am Ende mit 1 000, 1 100 Euro, deutlich mehr zur Verfügung und gleichzeitig die Möglichkeit Vermögen aufzubauen und Altersvorsorge zu betreiben und trotzdem genossenschaftlich zu wohnen. Das ist, aus meiner Praxis, auf jeden Fall nicht so einfach, denn der Wunsch nach Eigentum, der ist wahrscheinlich



vorhanden, ich will das gar nicht widerlegen, das verstehe ich natürlich, aber die Realität gibt das einfach nicht her. Also werden Bestände, mit denen ich zu tun habe, da kostet der Quadratmeter, Sie kennen das ja alle, zwischen 3 000 bis 3 500 Euro für einen sanierten Altbau. Wenn es eine Eigentumswohnung ist, sind wir direkt bei 5 500 bis 6 000 Euro. So kommt diese halbe Million zustande und da ist die Kostenmiete einfach jenseits dessen, was sich Normalverdiener und auch Gutverdiener leisten können. Ich habe mit einem vollen Mittelstand zu tun und bin auch gezwungen, dass wir mit den Förderungen, die wir auf der Landesebene haben, auch viel Eigenkapital aufbringen müssen. Da wird Eigenkapitalersatz als Mittel nicht anerkannt, und wir müssen die Mitglieder aktivieren. Da stellen wir fest, dass dann bei der Bonitätsprüfung bei der KfW, Leute, die ein hohes Alter haben, die zum Beispiel selbständig sind oder einfach nicht genug Geld verdienen, durch diese Programme durchfallen. Das ist so ein bisschen das, was ich im Alltag erlebe.

Meine Forderung: Wir arbeiten als Genossenschaft mit den gleichen Förderprogrammen wie die Privaten. Wir haben mit der KfW zu tun. Es gibt die soziale Wohnraumförderung in Berlin, und wir kämpfen mit hohen Baukosten. Wenn es da Vergünstigungen der Mehrwertsteuer gibt, würde uns das zugutekommen, wenn es Regulierung gibt, was die Baulandpreise angeht und wir auch davon profitieren. Da schließen wir uns natürlich den Marktbedingungen an und versuchen, daran zu arbeiten.

Ich möchte nur noch einmal darauf hinweisen, dass wir als Genossenschaften einfach grundsätzlich anders wirtschaften. Wir erwirtschaften kollektiv für die Gemeinschaft und eben nicht auf Profite und wollen in weitere Immobilienbestände investieren. Wenn man sich die Programme der Bundesförderung anschaut, da geht es immer darum, zu begrenzen. Ich rede jetzt von den KfW-Förderungen und den Landesförderung, und das läuft so ein bisschen gegen unsere Art des Wirtschaftens. Das heißt, ich plädiere dafür, Genossenschaften als Private grundsätzlich anders zu behandeln. Danke.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank auch Ihnen. Auch vielen Dank für die erste Fragerunde. Wir starten mit der zweiten Fragerunde und für die SPD spricht Herr Schisanowski.

Abg. Timo Schisanowski (SPD): Ich fange an, aber

wir machen das wie gewohnt im Duo. Besten Dank, Frau Vorsitzende. Ich habe eine Frage an Herrn Wegner und Herrn Kalischer. Wir alle sind uns bewusst, dass das Bauen bezahlbarer werden muss und da reden wir natürlich auch zurecht, wie ich finde, viel über das serielle Bauen, was es auch gilt, dann hoffentlich in der Praxis umzusetzen. Deshalb an die beiden Herren, meine Frage: Welche Maßnahmen erachten Sie denn für geeignet, das serielle Bauen weiter zu befördern, gegebenenfalls auch mit einer Förderung? Besten Dank und ich übergebe gleich für die weiteren Fragen an Herrn Daldrup.

Abg. Bernhard Daldrup (SPD): Darf ich eben eine Frage an Herrn Professor Dr. Vogtländer anschließend, weil sie ja relativ locker über die Grunderwerbsteuer sprechen? Erstens, sagen Sie uns allen doch mal, wie hoch sie ist und wer sie bekommt. Auf wie viel Sie glauben zu verzichten und wie sie kompensiert werden soll. Zweitens: Was tun Sie eigentlich, als Vorschlag, gegen die explodierenden Bodenpreise?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Professor Dr. Voigtländer, bitte.

Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.): Vielen Dank, Herr Daldrup, für die Frage. Die Grunderwerbsteuer ist von den Bundesländern, das ist ganz klar, aber trotzdem gibt es da natürlich Wechselwirkungen, das muss man auch sehen. Was ich vor allen Dingen beklage ist, dass wir oftmals nur auf diesen pauschalen Steuersatz schauen, es gibt durchaus Gestaltungsmöglichkeiten. Wir haben zum Beispiel in den Niederlanden die Möglichkeit, dass der Selbstnutzer zwei Prozent, der Kapitalanleger acht Prozent zahlt, und das ist durchaus auch sinnvoll, weil der Kapitalanleger zum Beispiel diese Grunderwerbsteuer auch steuerlich geltend machen kann, also da ganz anders belastet ist, oftmals mit einer höheren Kapitalausstattung. Da meine ich, wir müssen die Gestaltungsmöglichkeiten nutzen und das bedeutet auch, dass wir nicht unbedingt auf so viele Einnahmen verzichten müssen, wir müssen sie aber anders gestalten. Wir können auch durchaus demjenigen mehr Grunderwerbsteuer abverlangen, der sich die teure Stadtvilla in München Schwabing kaufen kann, während derjenige, der am Stadtrand die kleine Wohnung kauft, vielleicht etwas entlastet wird. Die Möglichkeiten sollten wir haben.



Was die steigenden Wohnkosten angeht, das ist natürlich ein Komplex, den kann ich jetzt nicht in einer Minute beantworten, aber was wir ganz dringend machen müssen, ist, dass wir den Wohnungsbau, die Bodenpreise, das hängt natürlich damit zusammen, aber wir müssen vor allen Dingen jetzt schauen, dass wir den Wohnungsbau hochhalten, das ist das ganz große Problem und ich glaube, da kommen wir jetzt kurzfristig nicht drum herum. Ich bin überhaupt kein Freund der Sonder-AfA (Absetzung für Abnutzung), da teile ich die Auffassung von Herrn Professor Dr. Kofner, dass das oftmals natürlich in die Preise geht, aber in der jetzigen Situation haben wir das große Problem, dass die Projektentwickler überhaupt keine Anreize haben, die Grundstücke anzufassen, weil sie nicht glauben, dass sie sie verkauft bekommen. Da glaube ich, brauchen wir kurzfristig Hilfen, das könnten Sonder-AfAs sein, das könnten begrenzte Programme für Wohneigentümer sein, aber ich glaube wir müssen etwas tun, damit wir jetzt nicht zwei verlorene Jahre im Wohnungsbau haben.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Dann kommen wir zur Beantwortung der ersten beiden Fragen. Ich würde mal die KfW zunächst einholen. Herr Kalischer und dann Herr Wegner.

Detlev W. Kalischer (KfW): Vielen Dank. Ich würde mich auf das serielle Bauen konzentrieren. Ich glaube in der Tat, dass die Senkung der Baukosten auf Sicht, insbesondere über serielles Bauen, funktionieren kann, allerdings müssen dafür die Kapazitäten natürlich erst einmal aufgebaut werden. Wie könnte man das Förderdesign machen? Wir würden uns wünschen, das serielle Bauen in den klimafreundlichen Neubau mit einzubinden, und dort auch mit entsprechender Zinspräferenz. Soweit von meiner Seite.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Dankeschön, Herr Wegner.

Peter Wegner (Verband Wohneigentum e.V.): Wir vom Verband Wohneigentum kommen aus dem seriellen Bauen. Wenn Sie die Siedlung von früher betrachten, da gab es einen Haustyp, der wurde vielfältig und die Häuser sahen alle gleich aus. Um das heute in die Zeit umzusetzen, da gibt es den Bund der Deutschen Fertighausbauer, dort kann ich in einer Halle ein Haus bauen, auch ein serielles Haus. Es ist von den Kosten günstiger, ich habe auch eine kürzere Bauzeit. Das wäre also auch

etwas, was wir mit anbringen können in eine Siedlung, wo wir verdichten. Dort können wir auch diese Häusertypen einbringen. Das würde bedeuten, wir hätten weniger Architektengebühren und weniger Genehmigungsgebühren, und es würde schneller gehen. Schneller, weil dieser Typ einmal genehmigt wurde. Das Problem liegt, glaube ich, bei den Gemeinden, die das nicht vorgeben, so ein serielles Bauen. Sie müssen einfach flexibler sein und sagen: So, wir möchten diesen Haustyp jetzt bei uns in der Siedlung haben. Sie sehen dann alle wieder gleich aus, und wenn sie heute durch eine Wohnsiedlung gehen, dann haben sie einen Kastenbau, einen Schrägbau, in verschiedenen Ausführungen, mal rund, mal eckig. Es hat einen Charme in der Siedlung, aber das serielle Bauen würde für uns wesentlich schneller gehen und würde zur Kostensenkung führen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank. Dann gehen wir in die nächste Runde.

Abg. Lars Rohwer (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. In Anbetracht der fünf Minuten will ich die Frage ganz klar und kurz an Herrn Dr. Warnecke stellen, damit vielleicht mein Kollege in den fünf Minuten noch die Chance für eine zweite Frage hat.

Viele junge Leute gehen jetzt in den Bestand, kaufen, eignen sich den an und dann stehen sie vor der Frage der energetischen Sanierung. Deswegen ist für mich die zentrale Frage an Sie: Wie sehen Sie das mit einer bestehenden, auch langfristig ausgerichteten, Förderkulisse? Wenn es nur mit dem Fördern nicht geht, vielleicht auch mit dem Thema Steuer. Wie wichtig ist dieser Bereich?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Dr. Warnecke, Sie können antworten.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus und Grund Deutschland): Vielen Dank. In der Tat, zum einen müsste, auch wenn es dann Streit zwischen Bund und Ländern gibt, die Grunderwerbsteuer neu geregelt werden. Erstens Freibeträge für den Ersterwerb und zweitens denke ich, kann man getrost sagen, das Projekt, dass die Höhe der Grunderwerbsteuer durch die Bundesländer festgelegt und dies zu einer Absenkung des Steuersatzes führt, ist grandios gescheitert. Es ist ein Wettlauf nach oben. Man sollte das den Bundesländern wieder wegnehmen und einen einheitlichen bundesweiten Steuersatz von unter drei, eher von zwei Prozent festsetzen.



So war es früher einmal, die Einnahmen sind da. Den Bundesländern, dem Bund und den Kommunen steht aber nicht zuletzt durch die Inflation mehr als genug Geld zur Verfügung. Die Menschen aber kommen nicht ins Eigentum, insofern wäre das eine Maßnahme.

Das Zweite ist gerade mit Blick auf die energetische Sanierung, wenn man den Bestand erwirbt, erleben wir das Problem, dass die Fördertöpfe vorhanden sind, sowohl für Unternehmen, als auch Genossenschaften, bis hin zu privaten Einzeleigentümern und hier findet ein Wettlauf statt, den die normalen Bürgerinnen und Bürger des Landes überhaupt nicht gewinnen können. Die von Herrn Habeck neu geöffneten Töpfe im vergangenen Frühjahr waren innerhalb von Stunden leer und die Gelder sind dann bei der energetischen Modernisierung gelandet. Zu 80 Prozent bei Supermarktketten, die ihre Läden modernisiert haben. Das sei ihnen zu gönnen, aber das liegt daran, dass die Personal haben, um sich in Windeseile aus diesen Töpfen zu bedienen. 80 Prozent der Wohneinheiten gehören privaten Eigentümerinnen und Eigentümern und deswegen sollten die Fördertöpfe bei der KfW unterteilt werden. 80 Prozent für Privateigentümer und die übrigen 20 Prozent für die übrigen Anbieter auf dem Markt. Anders geht es einfach nicht. Man muss den Adressaten im Blick behalten. Soweit diese Forderung.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Und die Nachfrage von Herrn Dr. Meister.

Abg. Dr. Michael Meister (CDU/CSU): Ich würde gerne meine Frage an Herrn König von den Privaten Bausparkassen richten. Wir haben den Dreiklang gehört: Vermögensbildung, Altersvorsorge, Wohneigentum stärken, und Sie hatten im Eingangsstatement die Eigenheimrente angesprochen und hatten dort von Bürokratieabbau gesprochen. Was wären denn die konkreten Maßnahmen, Herr König, die man in Richtung Bürokratieabbau bei der Eigenheimrente auf den Weg bringen sollte?

Ein bisschen allgemeiner formuliert, wir haben im ersten Punkt des Antrags auch das Thema Planungssicherheit. Könnten Sie noch einmal ein Wort dazu sagen, weil die Menschen, sagen wir mal so, eine Investition nicht heute tätigen und dann ist es erledigt, sondern da geht es meistens um eine jahrzehntelange Entscheidung. Wie wichtig ist denn für diejenigen, die als Bauherren oder

Käufer auftreten das Stichwort Planungssicherheit?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr König, zwei Fragen.

Christian König (Verband der Privaten Bausparkassen e. V.): Ja, Herr Dr. Meister, Planungssicherheit ist natürlich der Schlüsselaspekt, den jeder Bürger hat oder haben will, wenn er sich dafür entscheidet, die nächsten 20 Jahre oder 30 Jahre die Immobilie abzubezahlen. Das heißt, das ist der wesentliche Aspekt. Deswegen braucht man auch entsprechende Förderprogramme, die auch länger Bestand haben.

Die Frage jetzt in Bezug auf die energetische Sanierung, da war es natürlich nicht förderlich, was im letzten Jahr alles so passiert ist.

Zur Eigenheimrente bzw. zum Bürokratieabbau: Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Die selbstständige Hebamme kann nicht riestern, weil sie nicht förderberechtigt ist. Wenn sie im Krankenhaus angestellt ist, dürfte sie riestern. Das heißt, diese Brüche in der Erwerbsbiografie führen dazu, dass viele Leute die Riester-Förderung nicht in Anspruch nehmen, auch nicht die Wohn-Riester-Förderung. Da könnte man etwas machen, indem man die Selbstständigen vielleicht mit in den Förderkreis aufnimmt. Wir haben bei der Eigenheimrente noch das Wohnförderkonto, wo fiktiv mit zwei Prozent verzinst wird, das ist nicht marktgerecht, da könnte man auch entsprechend überlegen, wie man hier Erleichterungen schafft. Das hin und her Buchen der Förderungen mit der entsprechenden Behörde erfordert letztendlich auch einen großen Aufwand für die Institute, die diese Produkte anbieten. Die Beratung, die stattfinden muss, die nachgelagerte Besteuerung, die man dem Kunden erklären muss, all das macht das Produkt nicht besonders praktikabel in der Beratung, obwohl die Fördertatbestände ja einzigartig sind. Das wären die Punkte, die ich Ihnen in der Kürze beantworten könnte.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ja, vielen Dank. Frau Steinmüller von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Abg. Hanna Steinmüller (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke Ihnen. Es kam jetzt schon ein paar Mal die Frage nach dem Bestand, gerade der Ein- und Zweifamilienhäuser, oft auch am Stadtrand, vor. Da stellt sich für mich auch noch einmal stärker die Frage, Herr Wegner, Sie haben vorhin die demografische Entwicklung angesprochen. Wir



werden in den nächsten Jahrzehnten relativ viele Häuser haben, die leer stehen, oder in denen sich die Bewohnerschaft ändern wird, weil Menschen ausziehen oder versterben. Hierzu ist vor allen Dingen meine erste Frage an Herrn Fuhrhop: Was kann getan werden oder was müsste vielleicht auch noch mal eigentumsrechtlich getan werden, damit diese Häuser weitergegeben und damit weiter genutzt werden können?

Und vielleicht auch noch einmal der Blick direkt in die Praxis an Herrn Robotham: Was würden Sie sagen, mit ihrer Genossenschaft, welche Möglichkeiten bestehen da, diese Häuser auch anders nutzen zu können und Wohneigentum anders zu ermöglichen, gerade im genossenschaftlichen Sinne? Danke Ihnen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Fuhrhop.

Daniel Fuhrhop (Wirtschaftswissenschaftler und Autor, Potsdam): Das Schicksal, sage ich mal, der Immobilie, wenn dann Menschen entweder ins Altersheim ziehen oder versterben, was passiert dann? Ich denke, was wir nicht wollen, ist, dass eine Immobilie an irgendwelche Kapitalanleger geht, die diese dann als Drittimmobilie behalten und dann dort keiner wohnt. Dann haben wir keine Entlastung des Wohnungsmarktes, um ein Extrem zu schildern. Aber was ist denn mit denjenigen, die ihr Haus in gute Hände geben möchten? Da gibt es jetzt in Wien, München und Frankfurt die sogenannten genossenschaftlichen Immobilienagenturen, die gar nicht mal nur an Genossenschaften, sondern auch an kommunale Wohnungsunternehmen vermitteln, bisher vor allem im Mehrfamilienhausbereich. Wenn jemand sagt: Okay, ich möchte auch etwas für meine Mieter tun, ich möchte, dass die in Sicherheit bleiben, dann vermitteln wir den Weiterverkauf dieser Mehrfamilienhäuser in der Regel an eine kommunale oder genossenschaftliche Einrichtung, damit wir einfach ein gewisses Vertrauen haben können, dass das wirklich auch in gute Hände kommt. Aber im Einfamilienhausbereich, da tut sich bisher noch nicht so viel. Das wäre nun auch eine Sache. Es gibt auch Viele, die sagen, ich möchte auch mein Einfamilienhaus in gute Hände geben, wenn es zum Beispiel keine Erben geben sollte oder niemanden, der da rein will. Da würde ich mir natürlich auch noch Offenheit von genossenschaftlicher Seite wünschen, solche Immobilien in den Bestand zu nehmen. Das wäre

also die Aufforderung an die Fantasie der Regierenden, die hier versammelt sind, wie man das dann unterstützen könnte.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ja, Dankeschön. Sie haben das Wort, Herr Robotham.

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Vielen Dank für die Frage. Also ja, Sie haben es richtig gesagt, im Familiensektor ist es ja viel klassischer als in Genossenschaftsarbeiten. In einem Einfamilienhaus ist es einfach eine ganz andere Ökonomie und ein anderes Denken. Ich will dazu zwei Stoßrichtungen geben. Genossenschaften bieten durch das kollektive wirtschaften eine gemeinschaftliche Bonität an. Das heißt, wenn man sich jetzt vorstellt, dass im ländlichen oder in einem Raum, in dem viele Einfamilienhäuser existieren, dort eine Rechtsform vorhanden ist, die in diese Bestände investiert und zum Beispiel an Familien vermietet und dann die Miete entlang der Entschuldung entwickelt, aber als Institution, die Bonität mitbringt, es gerade Familien ermöglicht, die selber keine ausreichende Bonität haben und das über die Mieter abbildet. Also genossenschaftliches Wirtschaften hat grundsätzlich diese Möglichkeiten, diese Vorteile, in diese Richtung zu gehen, auch wenn es aktuell eher ungewöhnlich ist.

Die andere Richtung, in die ich gehen will, ist eine grundlegende Frage. Etwas ideologisch ist ja die Frage der Grundstücksnutzung und es gibt Modelle im angelsächsischen Raum, bei denen das Grundstück in sogenannte „Trusts“ gegeben wird und letztendlich die Menschen nur die Häuser bewirtschaften und nicht die Logik herrscht, ein Grundstück müsse immer teurer werden. Man sieht aktuell bei den Immobilienpreisen, dass sie der Inflation voraus geeilt sind, da es vielerorts auch gewinnbringendes Wirtschaften gewesen ist, und ich glaube, durch die Neutralisierung des Bodens über einen „Trust“ kann man den Immobilienmarkt über diese Art und Weise oder bei den Beständen so entspannen, dass sich auch zukünftige Familien oder Menschen, die nicht so viel Geld verdienen, diese Immobilie leisten können. Gerade in den USA, wo dieses Modell genutzt wird, hat sich das absolut bewährt, dass sich Menschen mit dem heterogensten Hintergrund noch Einfamilienhäuser in Gegenden leisten können, weil sich dort die Immobilienpreise ebenfalls stark nach oben entwickelt haben. Vielen Dank.



Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen. Herr Bernhard ist der Nächste für die AfD.

Abg. Marc Bernhard (AfD): Ja, danke. Wir haben jetzt gesehen, dass eine mehrheitliche Einigkeit bei den Sachverständigen darin besteht, dass die Grunderwerbsteuer zumindest gesenkt oder abgeschafft werden sollte, und die sich dann im Wesentlichen auch der Meinung der Deutschen Bundesbank anschließen, die das ja ganz genauso sieht. Jetzt ist da noch die andere Frage nach den Baukosten. Wir haben das in der anderen Anhörung gehört. Die Baukosten gehen durch die Decke. Das haben wir auch alle mitbekommen, das wissen wir. Jetzt würde ich gerne drei Sachverständige bitten, die auch das in ihrem Gutachten kurz angesprochen haben, jeweils eine Minute, etwas zu sagen. Zum einen, Herr König, der ja gesagt hat, die Baukosten seien durch einen Verzicht auf Auflagen zu senken. Dann Herr Professor Dr. Kofner, der eben auch angesprochen hat, die Baukosten zu senken, beispielsweise durch Deregulierung, Beschleunigung für Genehmigungsverfahren und steuerliche Entlastung. Drittens dann Herr Dr. Warnecke, der ein bundesweites Regulierungsmoratorium für energetische Maßnahmen in seiner Stellungnahme gefordert hat.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr König, Sie fangen an.

Christian König (Verband der Privaten Bausparkassen e.V.): Ich bemühe mich in einer Minute. Unser Punkt ist, dass die neuen Vorschriften, die wir in den unterschiedlichen Bundesländern haben, zu 50 Prozent zu einer Preissteigerung beigetragen haben. Wir wissen aber auch, dass die aktuelle Krise, der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, dazu führt, dass wir alle Lieferkettenprobleme haben, die wir jetzt mit gesetzlichen Maßnahmen auch nicht lösen können, aber man sollte vielleicht auch im Zuge der aktuellen Diskussion zur EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie darüber nachdenken, inwieweit die Standards, die dort festgelegt werden, praktikabel sind. Danke.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Dankeschön. Herr Professor Dr. Kofner.

Prof. Dr. rer. pol. Stefan Kofner (Hochschule Zittau/Görlitz): Es wurden schon zwei Punkte genannt: serielles Bauen und vorübergehende Absenkung der Mehrwertsteuer. Ich möchte noch einen Punkt hinzufügen. Wenn man sich zum Beispiel

die BEG-Förderung (Bundesförderung für effiziente Gebäude) oder das, was im GEG (Gebäudeenergiegesetz) steht, anschaut, es kommt ja dann irgendwann verbindlich auch noch der EH-40 Standard mit dem Nachhaltigkeitssiegel, jetzt wird er quasi schon über die Förderung herbeigezwungen. Dieser Standard erhöht ganz deutlich die Baukosten, im Verhältnis zum EH-55 Standard und wenn man das ausgleichen will, muss man sehr viel Fördergeld dort verwenden. Das ist nicht effizient und generell möchte ich mal darauf aufmerksam machen, auch wenn die Politik das nicht gerne hört, es gibt einen wohnungspolitischen Zielkonflikt. Man muss sich entscheiden, was gemacht werden soll, wenn mehr Neubauförderung gemacht werden soll, dann geht das im Zweifel zu Lasten von CO₂-Einsparungen und dem Klimaschutz oder umgekehrt und im Moment, die BEG-Förderung, das weiß ja jeder, eine Milliarde ist da budgetiert für Neubau und 12 bis 13 Milliarden Euro für die energetische Bestandssanierung. Ich meine, dass die Wohnungsmarktlage an sich eine andere Prioritätensetzung erfordert. Tatsächlich würde ich so weit gehen und sagen, das Thema Klimaschutz müsse aktuell etwas kleiner geschrieben werden und es müsse versucht werden, die Wohnungsmarktlage zu entspannen. Ich möchte darauf aufmerksam machen: Wohnen ist Daseinsvorsorge und es gehört zum Kernbereich der Daseinsvorsorge, dass die Menschen angemessene Grundverhältnisse haben und das ist durch die Menschenwürde im Grundgesetz, auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, geschützt. Also insofern, Sie können nicht sagen, dass der Klimaschutz von vorne herein immer Vorrang vor allen anderen politischen Zielen habe. Das muss ich ablehnen. Ich würde sagen, der Klimaschutz ist genauso ein Ziel, das abgewogen werden muss mit anderen politischen Grundzielen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Dr. Warnecke.

Dr. Kai H. Warnecke (Haus und Grund Deutschland): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich nehme einfach mal den Sprung beim EH-40 Standard rüber zum Mieten. Vermietet man ein solches Objekt, liegt man bei Mieten von über 20 Euro pro Quadratmeter. Ich denke, dass die absolute Masse der Bevölkerung, über 99 Prozent, sich derartige Mieten nicht leisten kann und das ist die Folge vom Effizienzhaus 40, dass die Regierungskoalition zum Neubaustandard ab 2025 machen möchte. Des



Weiteren ist es so, wenn dieser Standard auch in der energetischen Modernisierung gilt oder die Standards dort verschoben werden, es auch für den Erwerb im Bestand wesentlich teurer wird. Wir haben eine 65 Prozent Vorgabe, erneuerbare Energien für Heizung ab 1. Januar 2024, auch das ist ja noch einmal vorgezogen worden und auch hier muss man deutlich sagen: 65 Prozent bei allen Gebäuden, in denen die Heizung getauscht werden muss, wird für einige Gebäude schlicht das Ende der Nutzung bedeuten. Es gibt aber auch andere Gebäude, wo 100 Prozent ohne Probleme auch wirtschaftlich machbar wären und das zeigt das Problem an diesen Pauschallösungen. Sie werden dem Gebäudebestand in seiner Heterogenität überhaupt nicht gerecht und werden das Wohnen auch wieder ein Stück weit unbezahlbarer machen. Deswegen lieber 100 Prozent da, wo es bezahlbar ist, aber nicht 65 Prozent für alle. Vielen Dank.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Vielen Dank. Als nächstes Herr Föst für die FDP.

Abg. Daniel Föst (FDP): Vielen Dank. Ich weiß, Herr Dr. Warnecke, dass natürlich große Herausforderungen auf den Bestand zukommen. Das ist ja auch Konsens. Wenn der Bestand nicht liefert, werden wir die Pariser Klimaziele nie erreichen. An einem Punkt möchte ich trotzdem eine leichte Einschränkung geben. Die 65 Prozent sind eingeschränkt nur darum möglich, und darauf werden wir als FDP auch achten. Übrigens auch wieder beim EH-40 Standard, auch da ist das festgelegt, und Alternativen, die das gleiche Ziel erreichen, und darauf werden wir als FDP achten.

Ich wollte aber gar kein politisches Statement abgeben, sondern ich habe tatsächlich noch Fragenkomplexe an die Fachleute. Zum einen, weil es hier ja auch so mitschwang und nicht so wirklich widersprochen wurde, möchte ich das Thema noch einmal ansprechen, ob wir den Neubau brauchen oder nicht. Herr König, Sie hatten formuliert, dass es Umzugsketten gibt. Ist das real oder kommen die aus dem Nichts und entlastet der Neubau dann vielleicht doch auch den Druck auf die Kosten?

Vielleicht dann noch einmal zu den Rahmenbedingungen. Ihre Antwort war doch sehr kurz, aber die Rahmenbedingungen sind, wie ich finde, auch sehr wichtig. Wir reden die ganze Zeit nur von Zuschussprogrammen, aber vielleicht können wir tatsächlich auch an der Art und Weise, wie wir etwas

machen, mal etwas ändern.

Deswegen auch noch eine Frage an Herrn Professor Dr. Voigtländer: Mal die These: Wenn wir günstiger bauen, können wir auch günstiger wohnen und dann vielleicht auch mit Blick auf „Jung kauft Alt“, weil auch sehr viel gefordert wurde, dass wir mehr fördern müssen, dass die Jungen die Alten kaufen. Gibt es da vielleicht auch eine Alternative, wenn wir vielleicht den Nutzen des alten Wohnbaus regulatorisch einfacher machen und uns das Geld sparen könnten, um den Neubau zu fördern?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Danke Herr Föst. Herr König und dann Herr Professor Dr. Voigtländer.

Christian König (Verband der Privaten Bausparkassen e.V.): Umzugsketten machen natürlich immer eine Wohnung frei, aber der Erwerber einer Immobilie muss ja auch die neue Immobilie erwerben. Das heißt, sie muss auch gebaut werden und das heißt dann auch, dass bei jeder freien Mietwohnung, wenn jeder Mieter in ein Eigentum zieht, die Mietwohnung frei wird, das ist klar. Umzugsketten werden natürlich dadurch umgesetzt und erreicht, aber man braucht natürlich auch in gewisser Weise den Neubau. Wir haben letzte Woche die Zahlen gesehen. Wir haben eine Million Menschen mehr in diesem Land, die natürlich alle eine Wohnung suchen. Das ist ja nicht mehr so wie früher, wo man ewig zu Hause bleibt, sondern die Leute ziehen aus. Vielfach sind die Haushalte Ein- und Zweifamilienhäuser. Jede dritte Ehe lässt sich scheiden, das heißt, die Ehe ist leider auch nicht mehr so beständig, wie es früher mal war, sodass auch da der Bedarf an Wohnraum gestiegen ist. Also, wir brauchen in gewisser Weise den Neubau. Wir haben allerdings, im Verband, mit dem Empirica-Institut auch eine Studie zum Thema „Jung kauft Alt“-Mietkaufmodell in Auftrag gegeben. Es gibt Modelle, die man sich anschauen kann, bei den man zusammen auf kommunaler Ebene diesen Donut-Effekt, den sie vorhin ansprachen, Herr Dr. Warnecke, lösen kann, indem man Anreize bietet, den verödeten Innendorfbereich wieder mit Leben zu füllen, indem dort wieder die junge Familie hinziehen. Da gibt es Programme auf kommunaler Ebene, die kann man sich anschauen, das kann man vertiefen und dafür werben wir. Dankeschön.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Herr Professor Dr. Voigtländer.



Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.): Ja, vielen Dank für die Frage. Das ist natürlich weit gefasst, aber ich glaube beim Neubau müssen wir auf jeden Fall schauen, dass wir die Baukosten auch wieder senken und ich glaube, dass wir vor allen Dingen schauen müssen, wie wir an den Baustandards arbeiten können. Wir haben einfach über die letzten Jahrzehnte immer weiter draufgesattelt, wir haben über 3 000 Baunormen und ich glaube, es kann auch schon in einer gemeinsamen Anstrengung gelingen, da auf die einen oder anderen Standards zu verzichten oder dann auch wirklich Kostensenkung durchzuführen. Ich meine, das, was wir geschafft haben, jetzt bei Flüssiggas, dass wir in so schneller Zeit handlungsfähig sind, das brauchen wir auch im Wohnungsbau, dass sich wirklich Verwaltung, Wirtschaft und Politik an einen Tisch setzten und schnell nach Lösungen suchen, wie wir hier in Zukunft günstiger bauen können.

Damit wir günstiger leben können, müssen wir wirklich den Bestand besser nutzen. Es ist sehr schade, das im Koalitionsvertrag das Programm „100 000 Dachwohnungen“ kein Eingang gefunden hat, weil Dachwohnungen und der Dachausbau eine gute Chance ist, im Bestand neue Wohnung zu schaffen. Wir müssten auch schauen, dass wir zum Beispiel wieder mehr Einliegerwohnungen bauen. Das war ja mal ein großes Thema in den 70er Jahren. Wir haben jetzt sehr viele Einfamilienhäuser und das ist auch eine Option, dass wir sagen: Wir nutzen die Chance, die diese Einfamilienhäuser bieten, indem wir einen Teil abtrennen, den man dann vermieten kann, zum Beispiel auch in Kooperation mit Genossenschaften, aber auch privat. Auch das wäre etwas, wie wird günstig im Bestand neue Wohnungen schaffen können. Das heißt, wir müssen den Neubaustandard senken bzw. zumindest reformieren, überlegen, ob wir die Ziele nicht auch günstiger erreichen können, die wir uns setzen und eine viel bessere Nutzung des Bestands erreichen.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen. Frau Lay für die DIE LINKE.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Vielen Dank. Meine Frage richtet sich an Herrn Robotham. Sie haben am Ende ihrer letzten Ausführung schon angedeutet, welche Wünsche auch die Genossenschaften an die Förderkulissen haben und das würde ich Sie

bitten noch einmal auszuführen, also beispielsweise was den Zugang zu Genossenschaften anbelangt. Wir wollen das dort gemischtes Wohnen stattfindet, auch von Menschen, die jetzt vielleicht den Mitgliedsbeitrag erst einmal nicht aufbringen können. Was wünschen Sie sich da oder was wäre da eine Lösung, was die energetische Gebäudesanierung anbelangt? Aber auch generell, was könnten wir tun, um die von mir favorisierte oder von uns favorisierte Renaissance des Genossenschaftswesens, auch in der Förderkulisse zu bewerkstelligen?

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Bitteschön, Herr Robotham. Sie haben das Wort.

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Vielen Dank. Ich fange bei der letzten Frage an: Auf dem Markt kann man beobachten, dass gerade jüngst gegründete Genossenschaften, die quasi mit keiner Bonität starten, extrem hohe Eigenkapitalanlagen haben. Hier sind wir bei 500, mittlerweile bei 1 000 Euro der Quadratmeter. Da ist das KfW-Programm 134 erst einmal ein toller Start, aber ich habe schon erwähnt, dass das auch wieder nur den Menschen zur Verfügung steht, die eigentlich schon privilegiert sind, gesellschaftlich zumindest ökonomisch. Einen Hinweis, den ich hätte, was in unserer Praxis vorkommt, ist, dass das Genossenschaftsgesetz, da bin ich wieder beim Thema der Privatinsolvenz, so gestaltet ist, dass, wenn eine Person, die mit Genossenschaftsanteilen insolvent geht, bis zu 2 000 Euro einbehalten kann und den Rest muss die Genossenschaft auszahlen. Das heißt, die Genossenschaft selber kann für eine Einzelperson keine Haftung übernehmen, was sonst die Stärke einer Genossenschaft ist, für die Gemeinschaft dazustehen. Vielleicht wäre das eine Möglichkeit, da einen Weg zu schaffen, dass die Genossenschaft auch Privatpersonen unterstützen kann.

Bei dem Thema der Förderungen, da will ich auch noch einmal das aufgreifen, was Herr Dr. Warnecke gesagt hat. Die Genossenschaften kalkulieren mit einer Kostenmiete, das heißt bei jeder Maßnahme, egal ob Neubau oder Sanierung, schauen wir, inwiefern das für die Person vertretbar ist. Im Neubau, wir haben mehrere Häuser fertiggestellt oder planen diese gerade, da haben wir eine Kostenmiete, bei einem KfW 40 Standard, von unter 15 Euro. Das ist die reale Kostenmiete bei einer Genossenschaft und da merkt man, dass ist erstmal schwierig, wenn man auf unsere Bestände guckt,



wo wir eine Durchschnittsmiete von 6 Euro haben, sozialer Wohnungsbau 7 bis 9 Euro, dann haben wir eine 15 Euro Miete, also wir erleben schon die hohen Baukosten. Da merkt man natürlich, wenn man diese Standards klimagerecht sicherstellen möchte, muss das einfach gefördert werden, damit man dort dieses Niveau hält. Bei unseren Beständen, ich hab es ja schon in meiner Stellungnahme festgehalten, sind die Genossenschaften ja Vorreiter, bei den Mehrfamilienhäusern, ihre Bestände zu modernisieren und das tun sie viel besser als die Privaten und da ist es so, dass wir feststellen, wenn wir Maßnahmen durchführen und planen, haben wir mit vielen Auflagen zu tun, und da stellen wir fest, dass wir gerade bei den Kosten eine Umlage haben, die nach Paragraph 559 BGB ein bis zwei Euro beträgt, wir aber in der realen Energieeinsparungen nur ungefähr die Hälfte erleben. Das heißt die Diskrepanz zwischen den Mehrkosten durch die Modernisierung und die Energieeinsparung deckt sich nicht. Unser Hinweis wäre, und das ist mein Hinweis als Steuerer, dass, wenn man dort Maßnahmen plant und die Förderung so ausgestaltet ist, dass, wenn man eine Umlage macht, dass man letztendlich die gleiche Bruttowarmmiete hat wie vorher. Wir als Institution, die nach einer Kostenmiete kalkuliert, das ist einfach die Stoßrichtung, und da kann man, meiner Meinung nach, sehr gut ökologisch nachvollziehen, wie eine Förderung gestaltet werden muss und ich glaube, da würden auch die Privaten von profitieren, weil die wollen auch modernisieren und stellen fest, dass das BGB hier die Mieter schützt. Entsprechend ist auch einfach die Bereitschaft weniger hoch, und ich glaube, wenn man die ökonomischen Zwänge ein wenig abbaut und man mieterfreundliche Förderpolitik umsetzt, dann würde da auch mehr für den Klimaschutz passieren.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Frau Lay, wollen Sie noch eine Nachfrage stellen? Bitte gerne, eine kurze Nachfrage.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Wir hatten ja ein kostspieliges Förderprogramm, Baukindergeld, in der letzten Legislaturperiode. Es gab immer wieder die Forderung, auch Überlegungen, dass Genossenschaften dort Zugang haben. Vielleicht können Sie noch mal sagen, ob Sie davon tatsächlich profitieren konnten, und ansonsten was Ihnen sonst noch auf dem Herzen liegt, in den letzten Minuten.

David Robotham (Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG): Baukindergeld, da muss ich sagen, wir arbeiten nicht damit. Also es findet in der Alltagspraxis keine Anwendung. Von daher kann ich die Frage nicht beantworten. Ich kann nur abschließend sagen, wir sind eine 20-jährige Genossenschaft und wir stellen einfach fest, dass man über eine lange Zeit den Effekt sieht, durch den Vermögensaufbau, die Kapitaldienstfähigkeit, das Thema des Eigenkapitals oder die Subjektförderung da gar nicht so relevant ist. Dementsprechend kann ich nur dafür plädieren, gezielt die Förderung so zu gestalten, eine nicht eigentumsorientierte und expandierende Genossenschaft in den Fokus zu nehmen, dass dieses Thema aufgegriffen werden kann. Danke.

Abg. Mechthild Heil (CDU/CSU): Ich danke Ihnen. Damit sind wir auch am Ende unserer öffentlichen Anhörung. Sehr verehrte Sachverständige, herzlichen Dank für Ihre Teilnahme. Ich hoffe, Sie kommen alle gut nach Hause. Den Kolleginnen und Kollegen sage ich, wir haben am Mittwoch die nächste Sitzung, eine halbe Stunde früher um 10:30 Uhr im gleichen Raum. Vielen Dank. Kommen Sie gut nach Hause. Die Sitzung ist geschlossen.

Schluss der Sitzung: 13:34 Uhr

Mechthild Heil, MdB