

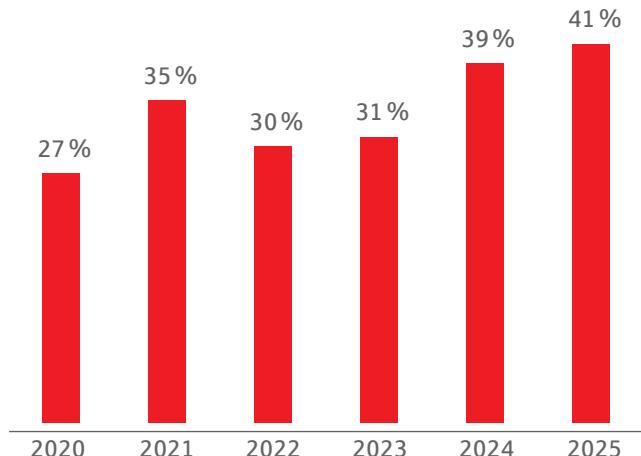
## Argumente und Positionen

# Der Wohnungskrise begegnen: Fünf Impulse für eine Trendwende im Wohnungsbau

*Fehlende Wohnungen, Hürden beim Eigentumserwerb, geplatzte Wohnträume: Die anhaltende Wohnraumkrise in Deutschland ist längst auch eine soziale Frage. Eine konsistente politische Antwort blieb bisher aus. Auf dem Wohnungsmarkt mangelt es weiter an Angeboten und Dynamik. Als Sparkassen-Finanzgruppe finanzieren wir jede dritte Immobilie in Deutschland. Unser Credo, um eine wohnungspolitische Trendwende herbeizuführen, lautet „bauen, bauen, bauen“. Für dieses Fundament sind verschiedene politische Maßnahmen notwendig. Die neue Bundesregierung kann eine Trendwende einleiten – nun kommt es darauf an, den Spatenstich für die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen.*

Deutschland steckt in einer Wohnungskrise fest. Seit Jahren werden die politischen Ziele regelmäßig verfehlt. Auch 2025 fehlen hunderttausende Wohnungen, die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage besteht unvermindert.

Bei der Nachfrage nach Wohneigentum zeichnet sich sogar ein Trend ab. So zeigt eine vom Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (DSGV) in Auftrag gegebene Studie: Im Jahr 2023 planten 31 Prozent der Befragten im Alter von 20 bis 50 Jahren den Kauf von Haus oder Wohnung, 2024 waren es bereits 39 Prozent und 2025 sind es 41 Prozent. Das entspricht einem Anstieg um zehn Prozentpunkte in nur zwei Jahren. Besonders ausgeprägt ist der Wunsch bei den 20- bis 29-Jährigen. Von ihnen wollen 56 Prozent eine Immobilie erwerben – junge Menschen, die sich eine Zukunft mit Wohneigentum aufbauen wollen.



**„Planen Sie den Erwerb einer Immobilie?“**

Positive Antworten bei der diesjährigen Umfrage im Auftrag des DSGV

Doch diese Zukunft bleibt ihnen oftmals verwehrt – durch Hindernisse, die seit Jahren unverändert sind: 58 Prozent aller Befragten der DSGV-Umfrage können sich eine Immobilie wegen fehlenden Eigenkapitals nicht leisten; für 16 Prozent sind die aktuellen Immobilienpreise zu hoch; und zwölf Prozent schrecken vor den hohen Neubau-Kosten zurück.

## Der Bau-Turbo allein wird nicht ausreichen.

### Es geht um mehr als „Drei Zimmer, Küche, Bad“

Wo kaum Wohneigentum entsteht, bleibt der Druck auf den Mietmarkt unverändert hoch. Die Folgen zeigen sich längst im Alltag der Menschen: In Großstädten leben Familien mit Kindern vielfach beengt, da sie kaum Chance auf eine größere, finanziertbare Wohnung haben; junge Erwachsene im ersten Job, in Ausbildung oder im Studium finden nur schwer eine bezahlbare Wohnung; auch für Menschen aus der Mittelschicht werden die Kosten für Wohnraum immer häufiger zur finanziellen Belastung.

Dabei ist Wohnraum mehr als ein Dach über den Kopf. Die eigene Wohnung ist Grundlage für ein selbstbestimmtes Leben. Wohneigentum spielt für viele Menschen in der Vermögensbildung, Altersvorsorge und Lebensplanung eine wichtige Rolle. Die wohnungspolitische Herausforderung ist längst auch eine soziale Frage. Es geht um mehr als um „Drei Zimmer, Küche, Bad“.

### Koalitionsvertrag setzt ambitionierte Ziele

Es besteht politischer Handlungsbedarf. Die Bundesregierung kann eine Trendwende einleiten. Im Koalitionsvertrag hat sie sich ambitionierte wohnungspolitische Ziele ge-

setzt, die jedoch keinesfalls zu hochgesteckt sind. „Wir kurbeln den Wohnungsbau und die Eigentumsbildung durch eine Investitions-, Steuerentlastungs- und Entbürokratisierungsoffensive an“, heißt es dort unter anderem. Dafür hat die Bundesregierung mit dem sogenannten Bau-Turbo den ersten Schritt gemacht. Das Vorhaben verspricht mehr Pragmatismus beim Wohnungsbau, eine deutliche Verkürzung von Planungszeiten und die Möglichkeit, von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen. Der Bau-Turbo kann wichtiger Bestandteil für die Trendwende im Wohnungsbau werden.

## **Das Credo muss lauten: Bauen, bauen, bauen.**

### **Trendwende braucht stabiles Fundament**

Der Bau-Turbo darf nicht das einzige Vorhaben bleiben. Für die wohnungspolitische Trendwende muss vielmehr ein Fundament mit verschiedenen Maßnahmen gegossen werden. Dabei trifft dringender politischer Handlungsbedarf auf den richtigen Zeitpunkt. Denn die Kreditvergabe für Baufinanzierungen nimmt zu: Laut Bundesbank-Statistik stieg die Kreditvergabe für private Wohnimmobilien in den ersten fünf Monaten 2025 um fast 34 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ein ermutigendes Signal, das man politisch nicht verstreichen lassen sollte.

Ob Sozialwohnungen oder der frei finanzierte Wohnungsbau – die gesamte Angebotsseite muss gestärkt werden. Insbesondere die Eigentumsbildung sollte unterstützt werden, denn jede zusätzliche Wohnung wirkt mietpreisdämpfend: Wenn neue Eigentümer eine Mietwohnung freimachen, kommt es zu einer Kette von Umzügen, an deren Ende auch kleinere und bezahlbare Wohnungen auf den Markt kommen („Sickereffekt“).

### **Fünf Impulse für mehr Baudynamik und Wohneigentum**

#### **1. Eigenkapital stärken, Bau- und Nebenkosten senken**

Eine solide Eigenkapitalausstattung einerseits und möglichst geringe Erwerbsnebenkosten andererseits sind wichtige Stellschrauben für angehende Immobilieneigentümer. Daher sollte die Eigenkapitalbildung für Wohneigentum mit einer verbesserten Wohnungsbauprämie gestärkt und zusätzliche Kosten, wie z. B. die Grunderwerbssteuer, vermieden werden. Gerade diese Steuer belastet angehende Eigentümerinnen und Eigentümer finanziell enorm, noch bevor überhaupt ein Stein auf der Baustelle gesetzt wurde. Sie sollte daher für Ersterwerber selbst genutzter Eigenheim abgeschafft werden.

#### **2. Wohneigentumsförderung verbessern**

Die von der Bundesregierung geplante Zusammenführung der Förderlandschaft zu einem Programm für Neubau und einem für Modernisierung kann für Vereinfachungen sor-

gen. Eine Förderung des Bestandserwerbs sollte jedoch erhalten bleiben. Was sowohl für den Neubau als auch für den Kauf einer bestehenden Immobilie gilt: Programme, die den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum erleichtern sollen, dürfen nicht mit teuren energetischen Anforderungen überfrachtet werden.

#### **3. Finanzierungen ermöglichen, nicht einschränken**

Die Kreditfinanzierung über eine Bank oder Sparkasse ist für viele Bauvorhaben unumgänglich. Daher sollte eine verantwortungsvolle Kreditvergabe nicht durch staatliche Regulierungen – wie erhöhte antizyklische Kapitalpuffer und Systemrisikopuffer – unnötig verteuert werden.

#### **4. Überzogene Standards abbauen**

Ein Kernanliegen der Bundesregierung ist das Beschleunigen, Entbürokratisieren und Vereinfachen von Gesetzen und Vorschriften. Die Einführung eines Gebäudetyps E kann rechtssicheres und günstigeres Bauen ermöglichen und einen relevanten Beitrag zur Ankurbelung der Bautätigkeit liefern.

#### **5. Bauland ausweisen – auch für Selbstnutzer**

Neubau benötigt Bauland. Ob innerörtliche Nachverdichtung oder Ortsrandbebauung – alles trägt zur Lösung bei. Selbstnutzer von Immobilien sollten bei der Vergabe von Bauland nicht benachteiligt werden, denn es ist einer der entscheidenden Engpassfaktoren, an denen die Eigentumsbildung oft scheitert.

### **Die Sparkassen-Finanzgruppe steht bereit**

Jede dritte Immobilie in Deutschland wird durch die Sparkassen-Finanzgruppe finanziert. Mit dieser führenden Marktstellung geht eine große Verantwortung einher. Wir stehen bereit, umfassende Wohnungsbaufinanzierungen zu ermöglichen und unseren Beitrag zum Fundament für eine Trendwende beim Wohneigentum zu leisten. Die richtigen Rahmenbedingungen müssen nun politisch gesetzt werden.

### **Kontakt**

#### **Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V.**

Irina Berenfeld

Referentin Wohnungs- und Vermögenspolitik

Telefon: 030.202255399

irina.berenfeld@dsgv.de