

**Koordination:**

**Immobilienverband  
Deutschland IVD e.V.**  
**Carolin Hegenbarth**  
IVD-Bundesgeschäftsführerin  
Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Tel.: 030 / 27 57 26-0

**Pressestelle:**  
Heiko Senebald  
Tel.: 030 / 27 57 26 15  
E-Mail: heiko.senebald@ivd.net

# Selbstgenutztes Wohneigentum als soziale und ökologische Chance

Im Auftrag des „Verbände-Bündnis Wohneigentum“ haben die ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und das IPS Eduard Pestel Institut unter anderem folgende Fragestellungen untersucht:

- Wie wird sich der Bedarf an Büroflächen infolge von mehr Home Office entwickeln?
- Kann man Büroflächen in guten innerstädtischen Lagen in Wohnraum umwandeln - wie teuer wird das und wie viele Wohnungen bringt es?
- Wie haben sich die Wohnwünsche der Familien und Haushalte durch Corona und mehr Home Office verändert?
- Gibt es neue Chancen für mehr Wohneigentum in ländlichen Regionen - wer kann sich das leisten?



## Ergebnisse der Institute

In dem Kurzgutachten **Redevelopment - Wohneigentum 2021** kommt die ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zu folgenden Ergebnissen:

- Ansteigender Leerstand bei Gewerbeimmobilien und zunehmende Tätigkeit im Home Office erzeugt Redundanz bei den bestehenden Büro- und Gewerbeflächen. Ein Büroarbeitsplatz hat 23 - 45 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, der Platzbedarf im Home Office beträgt 5 – 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das vorhandene Flächenpotenzial könnte bei konservativer Schätzung zu ca. 235.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 in innerstädtischen Bereichen umgebaut und umgenutzt werden („Redevelopment“).
- Die Verlagerung der Arbeitswelt in den Wohnungsbereich hat auch Konsequenzen auf die Planung von Wohngebäuden und Wohnungsgrundrissen. Home Office und Telearbeitsplätze müssen qualitativen Mindestanforderungen genügen.
- Für Umnutzung und Redevelopment von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken ist die Unterstützung der Kommunen für bauleitplanerische und verfahrenstechnische Erleichterungen und die Anpassung von Förderprogrammen notwendig.
- Der direkte Vergleich von realisierten Projekten in Bezug auf die notwendigen Baukosten zeigt einen erheblichen Kostenvorteil der Projekte, die Büroflächen zu Wohnungen umgenutzt haben: Die Median-



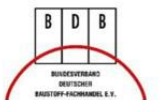


Kosten liegen bei den Umbauprojekten bei 1.165 Euro und damit 2/3 günstiger als der Wohnungsneubau mit 3.123 Euro.

- Mit der Einführung einer Sonder-AfA könnten für Gewerbeimmobilien-Eigentümer Anreize zu Umnutzungen gesetzt werden.
- Der Klimaschutzeffekt der Umnutzungs-Potenziale von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum beträgt (bis zum Jahr 2040) bis zu 9,2 Millionen t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Diese Einspareffekte entsprechen einer CO<sub>2</sub>-neutralen Vollmodernisierung von 3,4 Mio. Wohnungen, was wiederum einer Erhöhung der Sanierungsrate im Wohngebäudesektor um 50 Prozent auf dann rund 1,5 Prozent im Jahr gleichkäme

In dem Kurzgutachten „**Chancen der Wohneigentumsbildung durch die Umnutzung von Büroflächen und den Wiederbezug von Wohnungen im ländlichen Raum**“ kommt das Eduard Pestel Institut zu folgenden Ergebnissen:

- Unter der Annahme, dass in den kommenden vier Jahren zusätzlich zum Neubau auf dem aktuellen Niveau rund 235.000 Wohnungen durch die Umnutzung von Büroflächen geschaffen werden, könnten die vorhandenen Wohnungsdefizite weitgehend abgebaut werden. Diese Entwicklung würde sich preisdämpfend auswirken und damit die Chancen von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen zur Wohneigentumsbildung verbessern.
- Mit Ausnahme der Stadtstaaten Hamburg und Berlin sind in allen Bundesländern regional Wohnungsüberhänge von insgesamt rund 500.000 Wohnungen vorhanden. Auch wenn länger leerstehende Wohnungen ohne vorherige Sanierung kaum wieder bezogen werden können, sind in den Überhangregionen ausreichend marktfähige Leerstände vorhanden.
- Haushalte, die aufgrund dauerhaft erweiterter Home-Office-Angebote nicht mehr den Arbeitsplatzstandort oder dessen unmittelbares Umfeld als Wohnstandort wählen müssen, entlasten die Wohnungsmärkte in den Ballungszentren und sorgen für eine Stärkung des ländlichen Raums.
- Da im ländlichen Raum das Wohneigentum die vorherrschende Wohnform darstellt, wird auch die Wiedernutzung von Gebäuden weit überwiegend als selbstgenutzte Wohneigentum erfolgen. Durch die Wiedernutzung von Wohngebäuden in ländlichen Räumen mit erhöhtem Leerstand besteht ein jährliches Potenzial von 15.000 Wohnungen für die Eigentumsbildung.
- In einigen Großstädten und vielen Klein- und Mittelstädten sind Häuser und Wohnungen verfügbar, die zu den Finanzierungsmöglichkeiten der Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen passen.

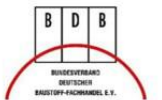




# Selbstgenutztes Wohneigentum als soziale und ökologische Chance

## Positionen der Verbände

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und des IPS Eduard Pestel fordern die unterzeichnenden Teilnehmer, die nachfolgenden Maßnahmen für Wege in bezahlbares Wohneigentum in der kommenden Wahlperiode zu entwickeln und umzusetzen:



### 1. Förderung der Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum

Die aktuellen Entwicklungen in Folge der Corona-Pandemie lassen darauf schließen, dass in den nächsten Jahren eine anteilige Umwidmung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnraum innerhalb gut erschlossener städtischer Lagen möglich werden kann. Dabei sollte von Anfang an durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben und Vergabekriterien dafür gesorgt werden, dass ein Anteil der Umwidmungsflächen bewusst für bezahlbares, selbst genutztes Wohneigentum, insbesondere für ältere Haushalte, vorbehalten bleibt.

Dafür sind zielgerichtete Maßnahmen zur Erleichterung und Beschleunigung der Nutzung bzw. Umnutzung leerstehender Grundstücke und Gebäude sowie zur Verdichtung und Aufstockung umzusetzen. Es muss das Primat „Umbau vor Neubau“ gelten. Das Planungsrecht wie auch die Bauordnungen der Länder, die überwiegend auf den Neubau ausgelegt sind, erschweren die wirtschaftliche Umsetzung von Umbau- und Weiternutzungskonzepten und sind auch auf den ressourcenschonenderen Umbau des Gebäudebestands auszurichten.





## 2. Stärkung der Übernahme von Bestandsgebäuden durch jüngere Familien

Mit zunehmendem Wunsch der Vereinbarkeit von Familie und Beruf, den Möglichkeiten der Digitalisierung und der daraus folgenden Flexibilisierung der Arbeitswelt mit zum Beispiel zunehmendem Anteil an Home-Office-Arbeitsplätzen oder Co-Working-Spaces, besteht ein Potenzial zur Übernahme von alten Bestandsimmobilien in ländlichen Bereichen. Dessen Nutzung als neues selbstgenutztes Wohneigentum insbesondere durch junge Familien sollte gefördert werden.

## 3. Bereitstellung von Bauflächen

Bund, Länder und Kommunen sollten durch planungsrechtliche Vorgaben und Entwicklungskonzepte zielgerichtet dafür Sorge tragen, dass die Nutzung und Umnutzung leerstehender Grundstücke und Gebäude, der wirtschaftlich sinnvolle Bestandsersatz bereits leerstehender Gebäude sowie die innerörtliche Verdichtung und Aufstockung von Gebäuden erleichtert und beschleunigt werden. Im Sinne einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung sind ergänzend innerörtliche Bauflächen für selbstgenutztes Wohneigentum anzubieten, deren Vergabe an flächensparende Bauformen gebunden werden.



## 4. Zielgruppenspezifische Förderung des Erwerbs

Insbesondere junge Familien und kleine, meist ältere Haushalte sollten bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch die nachhaltige Nutzung, Umnutzung und Aufstockung von Gebäuden, aber auch beim wirtschaftlich sinnvollen Bestandsersatz bereits leerstehender Gebäude in innerörtlichen Grundstücken mit folgenden Maßnahmen unterstützt werden



- Bürgschaftsprogramm als Eigenkapitalergänzung/-ersatz in Höhe von mindestens 20 Prozent der Erwerbskosten.
- Sicherheitsfonds für Wohneigentumsbildung der Schwellenhaushalte  
Nach dem niederländischen Vorbild gegen die Zahlung einer einmaligen Gebühr (unter 1 Prozent der Darlehenssumme) übernimmt der Fonds bei Zahlungsverzug den Kredit von der Bank mildert so die Gefahr einer Zwangsversteigerung.
- Kreditprogramme für kleines Wohneigentum für ältere Schwellenhaushalte  
mit stabilen Zinskonditionen auf niedrigem Niveau bis zu 30 Jahre.
- Freibeträge bei der Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum  
Die Nutzung der Freibeträge sollte an bestimmte Einkommensverhältnisse sowie eine angemessene Größenordnung des selbstgenutzten Wohneigentums gekoppelt werden.



## 5. Neuregelung der einkommensteuerlichen Berücksichtigung des Home Office

Will man die „Arbeit von zu Hause“ fördern, um den Berufsverkehr zu verringern und dem modernen digitalen Arbeiten gerecht zu werden, muss der Staat seinen Teil beitragen, indem er dauerhaft eine bessere und einfachere Möglichkeit schafft, die Kosten für Home Office steuerlich geltend zu machen. Verschiedene Änderungen des Einkommenssteuergesetzes, um die Kosten für das Home Office steuerlich abzusetzen, würden Arbeitnehmer von einem Teil der Wohnkosten entlasten, die bei der Bildung von Wohneigentum genutzt werden kann.

Berlin, den 6. Oktober 2021

**Bundesarchitektenkammer e.V. | BAK**  
Askanischer Platz 4, 10963 Berlin

**Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. | BDB**  
Am Weidendamm 1A, 10117 Berlin

**Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. | DGfM**  
Kochstraße 6-7, 10969 Berlin

**Immobilienverband Deutschland | IVD Die Immobilienunternehmer**  
Littenstraße 10, 10179 Berlin

**Verband Privater Bauherren e.V. | VPB**  
Chausseestr. 8, 10115 Berlin

