

Wohneigentum für alle

Zinsvergünstigte Darlehen für den gesetzlichen Neubaustandard

Die Förderprogramme des Bundes haben zum Jahreswechsel 2022/23 eine völlige Umgestaltung erfahren. Richtigerweise ist die Neubauförderung in die Zuständigkeit des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen übergegangen. Jedoch ist die seit dem 1. März 2023 laufende Neubauförderung für die meisten Bauherren nicht attraktiv.

Zum einen sind die geförderten Standards (EH 40 mit Lebenszyklusanalyse) zu hoch, zum anderen ist der Fördertopf zu klein (650 Mio. Euro für Wohngebäude und 100 Mio. Euro für Nichtwohngebäude). Laut BMWSB können damit rund 6.500 Wohneinheiten gefördert werden. Bei einem Gesamtbedarf von 700.000 neuen Wohnungen in Deutschland ist dies lediglich ein Tropfen auf dem heißen Stein. Laut ARGE Kiel (2023) sind Fördermittel in Höhe von 50 Mrd. Euro für den Sozialen Wohnungsbau und 22 Mrd. Euro für den bezahlbaren Wohnungsbau nötig.

Auch bei der zum 1. Januar 2023 angekündigten Wohneigentumsförderung zeichnet sich bereits ab, dass diese für weite Teile der Bevölkerung nicht attraktiv ist. Bei einer Einkommensgrenze von 60.000 Euro ist eine Baufinanzierung für ein Haus im EH-40-Standard ohne hohes Eigenkapital nicht realisierbar.

Was es stattdessen braucht, ist eine Förderung, die echte Impulse für den in die Krise geratenen Neubau setzt. Der Teufelskreis aus gestiegenen Bauzinsen und hohen Baukosten kann durchbrochen werden, indem der Bund **zinsvergünstigte Darlehen für den gesetzlichen Neubaustandard** anbietet.

Ein solches Programm hätte den Vorteil, dass es dort ansetzt, wo das größte Hemmnis für den Neubau besteht: Bei der fehlenden Finanzierbarkeit.

Mit diesen Eckpunkten kann Wohneigentum für alle geschaffen werden:

- Förderung des gesetzlichen Neubaustandards durch zinsvergünstigte Darlehen (2% oder niedriger)
- Einkommensgrenze: Einpersonenhaushalt mit einem jährlich zu versteuerndem Haushaltseinkommen von maximal 75.000 Euro, bei Mehrpersonenhaushalten 100.000 Euro, für jedes minderjährige Kind steigt die Grenze um 20.000 Euro
- Gefördert wird der Bau oder der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum
- Die Kosten beinhalten Zusatzmaßnahmen wie Modernisierungskosten, Grundstückskosten, Nebenkosten und Außenanlagen
- Eine Kombination mit weiteren Förderprogrammen des Bundes und der Länder ist möglich
- Dem Bund entstehen lediglich Verwaltungskosten, er nimmt am Kapitalmarkt einen niedrig verzinsten Kredit auf und gibt diesen an Bauherren weiter, um die Wohnungsnot in Deutschland zu lindern