

# DIE NORDDEUTSCHE HAUSBESITZER ZEITUNG

6  
16. JUNI 2026  
128. JAHRGANG

  
Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

VERBANDSPOLITISCHE MONATSZEITUNG FÜR IMMOBILIENEIGENTUM IN SCHLESWIG - HOLSTEIN



## WÄRMEWENDE IN S.-H. Leuchtturmprojekt in Lübeck

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 2

## FEHLENDES EIGENKAPITAL Erschwinglichkeit von Wohneigentum

► POLITIK & WIRTSCHAFT | 3

## HAUS & GRUND ALBERSDORF Vorstand verjüngt sich auf zwei Positionen

► LAND & LEUTE | 5



## HAUS & GRUND IN STORMARN Ohne Planungssicher- heit geht nichts

► VERBAND & VEREIN | 8



## HINSEHEN LOHNT SICH Zauberhafte Schön- heit Stachelnüsschen

► HAUS & GARTEN | 16

## FÖRDERUNG PRO STELLPLATZ Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

► RECHT & STEUERN | 19

## GLAS-SCHIEBE-DACH Cabrio-Feeling auf der Terrasse

► UNTERNEHMEN & PRODUKTE | 23

## NHZ KONTAKT

Redaktion 0431 66 36 218  
E-Mail [verlag@haus-und-grund-kiel.de](mailto:verlag@haus-und-grund-kiel.de)  
Anzeigen 0431 66 36 202  
Impressum Seite 23

FOTOS DIESE SPALTE:  
K. SIELMANN, S. LETTAU, ISTOCK



## Diskurs auf Augenhöhe

Anke Rehlinger, Ministerpräsidentin des Saarlandes, folgte der Einladung von Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke zum 140. Zentralverbandstag. Eine Fotogalerie finden Sie auf S. 10.

MILENA RADATZ

# Wohnungsbau in freiem Fall

Weniger Eigenheime, weniger Perspektiven – Land braucht jetzt Mut zum Bauen statt neuer Hürden

VON PHILIPP PRIES

» Der dramatische Rückgang bei den Wohnungsbauzahlen in Schleswig-Holstein ist weit mehr als eine statistische Randnotiz. Er ist ein Warnsignal. 2025 wurden im Land 19 Prozent weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr. Besonders alarmierend ist der Einbruch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Ihre Zahl sank von 3.325 auf nur noch 2.692. Hinter diesen Zahlen stehen Menschen, Familien und Lebensentwürfe. „Dass sich immer weniger Menschen den Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen können, enthält erheblichen sozialen Sprengstoff“, warnt Haus & Grund-Landesverbandsschef Alexander Blažek. Wohneigentum sei nicht nur Ausdruck persönlicher Freiheit, sondern zugleich ein

zentraler Baustein privater Altersvorsorge. Die Folgen reichen weit über die Eigentumsbildung hinaus. Wer kein Wohneigentum erwerben kann, bleibt zur Miete wohnen. Diese Wohnungen fehlen dann anderen Wohnungssuchenden. Gerade in den Ballungsräumen verschärft sich dadurch die ohnehin angespannte Lage weiter. Sinkende Eigentumsquoten und Wohnungsmangel sind zwei Seiten derselben Medaille. Vor diesem Hintergrund ist kaum nachvollziehbar, dass die im schwarz-grünen Koalitionsvertrag vereinbarte Eigenheimzulage noch immer auf sich warten lässt. Sie wäre ein wirksamer Impuls für Familien und Bauherren und könnte helfen, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Wer von einem Bauturbo spricht, muss ihn auch zünden. Verunsicherung ist der-

zeit ohnehin das größte Problem. Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz wirft weiterhin zahlreiche Fragen auf, vor allem bei den mietrechtlichen Rahmenbedingungen. Viele Eigentümer wissen nicht, welche Anforderungen künftig gelten und welche Investitionen wirtschaftlich tragfähig bleiben. Die Folge: Modernisierungen werden verschoben, Vorhaben zurückgestellt. Einen Gegenakzent setzt das Land mit seinem bundesweit einzigartigen Förderprogramm für Energieberatungen. Es schafft Orientierung und unterstützt Eigentümer dabei, belastbare Entscheidungen für ihre Immobilien zu treffen. Ein weiterer Lichtblick ist die geplante Änderung der Landesbauordnung. Die neue Umbauvorschrift könnte sich als echter Wendepunkt erweisen. Dachgeschossaus-

bauten und Gebäudeaufstockungen sollen künftig deutlich einfacher und kostengünstiger möglich werden. Bislang scheiterten solche Projekte häufig an unverhältnismäßigen Auflagen und teuren Nachrüstpflichten. „Kleine Änderung, große Wirkung – so geht Bauturbo im echten Norden“, sagt Blažek. Gerade im Gebäudebestand schlummert ein enormes Potenzial für neuen Wohnraum. Zusätzliche Wohnungen könnten dort entstehen, wo die Nachfrage besonders groß ist, ohne neue Flächen zu versiegeln. Gleichwohl bleibt die beste Gesetzesänderung wirkungslos, wenn sie vor Ort nicht mitgetragen wird. Wohnungsbau gelingt nur, wenn Land und Kommunen an einem Strang ziehen. Richtung und gute Absichten stimmen. Nun zählt die Umsetzung in die Tat allein!

## Mit klarer Mehrheit bestätigt

Kai Warnecke bleibt Präsident und wirbt für eine neue Kultur der Eigentumsbildung

» Wohnungsmangel, steigende Mieten, wachsende Rentensorgen: Kaum eine politische Debatte kommt derzeit ohne diese Themen aus. Für Haus & Grund Deutschland hängen sie unmittelbar zusammen. Auf seinem 140. Zentralverbandstag in Saarbrücken hat der Verband deshalb einen Vorschlag vorgelegt, der bewusst gegen den Trend der vergangenen Jahre steht. Die Lösung liege nicht in immer neuen staatlichen Programmen, sondern in einer neuen Kultur der Eigentumsbildung. „Wir brauchen in Deutschland nicht nur neue Wohnungen, sondern eine neue Generation von Immobilieneigentümern“, forderte Präsident Kai Warnecke. Tatsächlich gehört Deutschland mit einer Eigentumsquote von lediglich rund 42 Prozent zu den Schlusslichtern Europas. Gleichzeitig wünschen sich zwei Drit-

tel aller Mieter eine eigene Immobilie. Zwischen Wunsch und Wirklichkeit klafft damit eine Lücke, die längst gesellschaftspolitische Dimensionen angenommen hat. Für Haus & Grund geht es dabei um weit mehr als die eigenen vier Wände. Wohneigentum entscheidet häufig darüber, ob Menschen Vermögen aufbauen oder dauerhaft Vermögen aufbauen helfen – nämlich das anderer. Wer eine Immobilie besitzt oder als Kleinvermieter investiert, verfügt nach aktuellen Untersuchungen über ein Vielfaches des Vermögens vergleichbarer Mieterhaushalte. Eigentumsbildung ist deshalb auch Vermögens- und Vorsorgepolitik.

Vor diesem Hintergrund präsentierte der Verband seinen Zehn-Punkte-Plan für eine „Neue Eigentumsrente“. Dazu gehören eine Grunderwerbsteuerbefreiung für Ersterwerber, Eigen-

kapitalersatzdarlehen für Selbstnutzer, steuerliche Anreize für private Kleinvermieter sowie Verbesserungen bei Sanierungen und Investitionen. Dahinter steht ein Perspektivwechsel. Haus & Grund fordert nicht mehr Staat, sondern bessere Rahmenbedingungen für diejenigen, die selbst Verantwortung übernehmen wollen. Wohnraum entsteht dort, wo Bürger investieren, bauen, modernisieren und vermieten können – nicht durch immer neue staatliche Strukturen. Auch die aktuelle Klimapolitik wurde intensiv diskutiert. Mit der Abschaffung des Heizungsgesetzes konnte Haus & Grund einen bedeutenden verbandspolitischen Erfolg erzielen. Die Erwartungen an das Gebäudemodernisierungsgesetz wurden hingegen nur teilweise erfüllt. Insbesondere dort, wo finanzielle Belastungen zu-

lasten privater Vermieter verschoben werden, sieht der Verband weiterhin Nachbesserungsbedarf. Ein Höhepunkt der Mitgliederversammlung war die Wiederwahl von Kai Warnecke. Mit 96 Prozent der Stimmen erhielt der Präsident ein eindrucksvolles Vertrauensvotum. Das Ergebnis dokumentiert die Geschlossenheit des Verbandes und stärkt dessen Rolle als verlässliche Stimme der privaten Eigentümer. PP





ZWISCHENRUF  
VOLKER SINDT

Das Glück wohnt im echten Norden! Unsere Landeshauptstadt liegt auf Platz 5 der 40 Großstädte mit den glücklichsten Menschen. Das jedenfalls hat der Glücksatlas der Süddeutschen Klassenlotterie ausgewürfelt. Endlich erkennen wir jetzt den wahren Grund, warum Schleswig-Holsteins grüne Finanzministerin unsere Spielbanken verkaufen will. Denn zu viel Glück ist auch wieder nicht gut. Die angeblich 16 Millionen, die die Casinos jährlich abwerfen, lohnen den Aufwand nicht, sich um sowas auch noch zu kümmern. Obwohl die Grünen früher alle Kröten einsammelten, die am Wegesrand herumlagen. Offenbar macht das Krötensammeln nach so langem Mitregieren-Müssen einfach keinen Spaß mehr. Also privatisiert man die lästige Arbeit des Geldverdienens und verscherbelt das Ganze an jemanden, der mit einem bescheidenen zweistelligen Millionen-gewinn zufrieden ist. Ein Glück, das private Vermieter anders denken als die Landesregierung und ihr Mietshaus nicht verkaufen, obwohl die Mieteinnahmen einen garantiert wesentlich kleineren Gewinn abwerfen. Wenn überhaupt. Aber unsere Regierung braucht jeden Euro. In so einer Lage kann man schon mal die Geduld verlieren und alles auf eine Karte setzen. Ob der Gewinn aus dem Pokerspiel um den Kaufpreis dann vom Erwerber in Geld ausgezahlt wird, wissen wir nicht. Wahrscheinlich eher in Jetons. Die könnte Daniel Günther in seinem Kabinett in Umlauf bringen, um den Haushalt durch geschickten Spieleinsatz in den frisch privatisierten Spielbanken etwas aufzubessern. Überhaupt kommt es uns manchmal vor, als säßen wir an einem Roulette-Tisch. Setzt man bei der Bundestagswahl auf Schwarz, gewinnt beim Regieren plötzlich Rot. Aber alles dreht sich um die Mitte. Hoffen wir, dass wenigstens das so bleibt.

# Leuchtturmprojekt in Lübeck

Historisches Mehrfamilienhaus mit Wärmepumpe und Nano-Wärmedämmung

VON STEFANIE LETTAU

Der Gebäudesektor verursacht weltweit fast 40 Prozent der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen. In Deutschland und auch der EU liegt der Fokus daher auf der sogenannten Wärmewende. Der Austausch alter Öl- und Gasheizungen gegen Wärmepumpen oder Fernwärme ist der effektivste Weg zur CO<sub>2</sub>-Reduktion.

Silja Schneider hat das Thema Wärmewende bei ihrem teilsanierten Mehrfamilienhaus in der Geverdesstraße in Lübeck besonders innovativ umgesetzt. Sie hat die Gasetagen-Heizungen des fünfstöckigen und von fünf Parteien bewohnten Altbaus aus der Gründerzeit durch eine Wärmepumpe ersetzt und ist so zu einem der sieben Leuchtturmprojekte der Hansestadt geworden.

„Es ist schon außergewöhnlich, ein Mehrfamilienhaus dieser Größe mit einer Wärmepumpe zu versorgen. Dazu kommt die besondere Art und Weise, wie Frau Schneider ihre Maßnahmen innerhalb der Mieterschaft kommuniziert“, sagt Ben Colin Matthies von der Klimaleitstelle der Stadt Lübeck dazu. „Bei den Leuchtturmprojekten geht es nicht nur um die Technik, sondern auch immer um die Menschen und darum, wie kommuniziert und unterstützt wird.“

Silja Schneider freut diese Anerkennung seitens der Stadt Lübeck, ermöglicht es ihr doch, ihr Projekt öffentlich zu machen. „Und damit hoffentlich auch weitere Eigentümer dafür zu begeistern, einen ähnlichen Weg einzuschlagen.“ Mit ins Boot geholt hat sie ihren Sohn Claas, der aus diesem Grund unter anderem den gemeinsamen Instagram-Account bespielt.

Dabei war das Projekt zunächst kein Selbstgänger. „Ich habe lange gesucht, bis ich das Richtige gefunden habe“, erzählt sie, denn die Angebote, die sie bekommen hatte, waren angesichts der Größe des Objekts immer auf zwei



(v.l.) Claas Schneider, Ben Colin Matthies und Silja Schneider freuen sich über das gelungene Sanierungsprojekt im Rahmen der Wärmewende in der Geverdesstraße in Lübeck.

S. LETTAU

Wärmepumpen oder eine Hybrid-Heizung ausgelegt. „Das war mir aber zu teuer.“ Fündig geworden ist sie schließlich bei einem dänischen Hersteller. Allerdings gibt es inzwischen auch weitere Anbieter, die entsprechende Projekte umsetzen können.“

20 KW hat die nun eingebaute Pumpe und heizt das gesamte Haus mit einer Wohnfläche von rund 330 Quadratmetern plus 90 Quadratmeter Nutzfläche, allerdings ohne Warmwasser. Eingebaut wurde sie im September vergangenen Jahres und der letzte Winter mit seinen Temperaturen bis zu minus 15 Grad Celsius war eine echte Bewährungsprobe. „Aber es hat geklappt“, freut sich Silja Schneider. „Alle Wohnungen waren warm und niemand hat gefroren. Und die Mieter haben die Umstellung gut hinbekommen.“

Dazu hat auch ihr enger Kontakt zu ihren Mietern und die intensive Kommunikation während dieser Umstellung beigetragen. „Wir haben eine gemeinsame WhatsApp-Gruppe und führen regelmäßig Treppenhaus-Gespräche.“ Zu diesen Treppenhausgesprächen lädt Silja Schneider ihre Mieter ein. „Wir treffen uns dann beispielsweise donnerstags 18.00 Uhr und besprechen, was anliegt im Haus.“

So mussten die Mieter mit dem Einbau der Wärmepumpe lernen, dass die Vorlauftemperatur niedriger und damit auch die Heizkörper nicht mehr so warm waren wie noch zu Zeiten der Gasetagenheizung. „Weshalb es keinen Sinn mehr macht, die Heizung runterzudrehen, wenn man aus dem Haus geht“, erklärt Silja Schneider. „Sie bleibt einfach konstant auf drei und so hatten wir in den Wohnräumen und im Bad dann auch 22 Grad.“

Der Verbrauch lag im vergangenen Winter bei rund 15.000 Kilowatt Strom. Seitens der Stadtwerke Lübeck gibt es einen besonderen Wärmepumpentarif. „Das entsprach etwa den Kos-

ten, die wir in einem nicht so kalten Winter für Gas hatten“. Ihr Sohn Claas betont die deutlich höhere Effektivität der Wärmepumpe. „Bei unseren alten Gasetagen-Heizungen hatten wir eine Effektivität von rund 70 Prozent. Bei der Wärmepumpe liegt der Faktor bei 300 Prozent.“ Denn die Wärmepumpe bezieht ihre Energie nicht nur aus dem zugeführten Strom, sondern auch aus der Umwelt.

Natürlich muss Silja Schneider die Kosten auf ihre Mieter umlegen. „Wir hatten hier bislang moderate Mieten. Ich habe jetzt eine Erhöhung um 50 Cent pro Quadratmeter vorgenommen.“ Die Wärmepumpe steht vor dem Haus. Damit sie sich in das Straßensystem einfügt, wurde der Vorgarten abgesenkt und dann als ein Garten mit ausschließlich bienenfreundlichen Pflanzen und einer Hecke als Sichtschutz angelegt.

„Wir müssen uns bei solchen Projekten natürlich immer mit der Erhaltungssatzung auseinandersetzen und eine Genehmigung für die Maßnahmen bekommen. Und da wird schon sehr genau geschaut.“ In dieser Hinsicht arbeitet Silja Schneider aber gut mit der Stadt Lübeck zusammen. Auch beim nächsten Schritt ihrer energetischen Sanierung.

„Wir möchten auch die Fassade dämmen“, erklärt ihr Sohn Claas Schneider. „Das können wir aber bei einem historischen Gebäude nicht mit Styroporplatten, die wir einfach davorsetzen. Deshalb mussten wir eine andere Lösung finden.“ In einer kleinen Ecke gleich neben der Tür kann man diese Lösung sehen und auch erfüllen. Hier gibt es bereits einen Probestrich einer sogenannten Nano-Wärmedämmung, wo schon mit der bloßen Hand der Unterschied zum normalen Farbanstrich zu fühlen ist.

Die Nano-Wärmedämmung ist eine ultradünne Hightech-Beschichtung, die ursprünglich für die Weltraumtechnik und die industrielle Rohrdämmung entwickelt wurde. In einer Stärke von bis zu einem Millimeter aufgetragen kann sie herkömmliche Dämmplatten ersetzen. Dabei arbei-

tet die Nano-Wärmedämmung mit einer hohen Strahlungsreflexion von bis zu 90 Prozent der Infrarot- und Wärmestrahlung. Zum anderen funktioniert die Isolierung über einen Vakuumeffekt. Auch von der Kostenseite ist der Nano-Anstrich für Silja Schneider günstiger als eine Dämmung mit einem Wärmedämmverbundsystem. „Wir zahlen etwa die Hälfte, aber wir bekommen auch Förderung von der Bafa in Höhe von 15 Prozent, mit einem Sanierungsausweis sogar 20 Prozent und dann ist es nicht teuer als wenn wir einfach nur streichen ohne Dämmung.“ Der nächste Schritt wird ein Austausch der Fenster und der Haustür sein. Auch hier gibt es schon konkrete Pläne.

Für Ben Colin Matthies und die Klimaleitstelle also rundum das perfekte Vorzeigeprojekt, weshalb sein Kollege Dr. Friedrich Gottelt auch schon eine Veranstaltung vor Ort in der Geverdesstraße initiiert hatte. „Das ist hier eine super Gelegenheit vor Ort zu zeigen, wie es aussieht und was sich verändert hat. Interessierte können sich die neue Heiztechnik anschauen. Das ist schon etwas anderes, als wenn wir nur theoretisch darüber reden.“

Silja Schneider wiederum erzählt auch auf weiteren Veranstaltungen der Stadt über ihr Projekt. „Andere müssen wissen, was möglich ist, und auch wie sie die Dinge angehen können und sollten. Dabei spreche ich natürlich auch über die Schwierigkeiten, die ich auf meinem Weg hatte. Nur dann kann sich etwas zum Besseren ändern.“

Und sie fügt hinzu: „Es ist aufwändiger, eine Wärmepumpe einbauen zu lassen als eine Gasheizung. Es gibt viel mehr zu bedenken und die Vorbereitungszeit beträgt etwa ein Jahr. Man braucht einen kompetenten Betrieb und am besten ein Komplettangebot, wo alles drin ist vom hydraulischen Abgleich über das Aufstellen der Wärmepumpe, den Bohrungen, den Gartenbauarbeiten und nicht zu vergessen, dem Fundament.“

Wer weitere Fragen hat, kann sich gern direkt per E-Mail an Silja Schneider: immo.sch@web.de oder die Klimaleitstelle Lübeck: klimaleitstelle@luebeck.de wenden. Weitere Informationen gibt es zudem auf Instagram unter @silja.klimadialog



Silja Schneider nimmt Dinge gerne selbst in die Hand. In ihrem Mietshaus setzt sie ihre Idee einer klimafreundlichen Wärmeversorgung um. Mit Rücksicht auf die Mietenden installiert sie eine Wärmepumpe, die nicht nur schick aussieht, sondern auch besonders leise ist. Gemeinsam mit den Bewohnenden gestaltet sie das Haus aktiv weiter.



## UNSERE SEMINAR-HIGHLIGHTS

### Wohnungseigentumsrecht

- Ihr Einstieg in die Welt der Eigentümergemeinschaft

Ein verständlichen Überblick über die Grundlagen und aktuelle Entwicklungen im WEG-Recht. Ideal für Einsteiger und alle, die ihr Wissen auffrischen möchten.

24.10.2026, 9:00-13:00 Uhr  
Anmeldeschluss: 9.10.2026

Location: Hotel Birke (Martenshofweg 2-8, Kiel)  
Referent: Martin Rath sack, Syndikurrechtsanwalt Haus & Grund

### Neues zum Mietrecht

für Rechtsanwälte mit 7,5 FAO Std.

Diese Veranstaltung bietet Rechtsanwälten die Möglichkeit, sich über die aktuellsten Entwicklungen im Mietrecht zu informieren und gleichzeitig 7,5 Fortbildungsstunden nach FAO zu erhalten.

30.10.2026, 9:00-18:00 Uhr  
Anmeldeschluss: 16.10.2026

Location: Hotel Birke (Martenshofweg 2-8, Kiel)  
Referent: Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen

Weitere Informationen und Veranstaltungen auf [www.hausundgrund.sh](http://www.hausundgrund.sh)



# Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Größte Hürde: fehlendes Eigenkapital

ANNA KATHARINA FRICKE

» Der Erwerb oder Bau eines Eigenheims scheidet meist daran, dass potenziellen Käufern das nötige Eigenkapital fehlt. Ende des vergangenen Jahres verfügten lediglich rund 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte über ausreichend finanzielle Mittel, um Wohneigentum zu erwerben – vor 15 Jahren waren es noch nahezu 10 Prozent.

Zugleich zeigen Umfragen immer wieder, dass viele Mieter lieber in den eigenen vier Wänden leben würden. Dennoch gelingt nur wenigen der Schritt ins Wohneigentum. Wie es tatsächlich um das Potenzial von Ersterwerb in Deutschland steht, untersucht das Erschwinglichkeitsbarometer 2026 des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen.

## Mangelnde Ersparnisse

Im Jahr 2025 verfügten lediglich 5,7 Prozent der Mieterhaushalte im typischen Erwerbssalter zwischen 30 und 44 Jahren über genügend Rücklagen, um die üblichen Eigenkapitalanforderungen von Banken für den Immobilienkauf zum regional üblichen Preis zu erfüllen. In der Studie wurde diese Schwelle mit 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der jeweils anfallenden Nebenkosten (wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren sowie Maklerkosten) angesetzt.

Variiert man die Höhe dieser Eigenkapitalanforderung leicht nach oben oder unten, verändert sich der Anteil der entsprechend ausgestatteten Haushalte zwar etwas. An der grundlegenden Erkenntnis ändert das jedoch nichts: Der Erwerb von Wohneigentum scheidet deutlich häufiger am



Mit dem sprunghaften Zinsanstieg im Jahr 2022 – von kaum mehr als 1 Prozent auf deutlich über 3 Prozent – änderte sich die Situation jedoch abrupt. Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei weiterhin hohen Kaufpreisen konnten plötzlich weniger als 40 Prozent der betrachteten Mieterhaushalte die Einkommensanforderungen für den Erwerb von Wohneigentum erfüllen.

## Leichte Verbesserung bei beiden Indikatoren

Im Gegensatz zur Einkommenshürde war die Bedeutung der Eigenkapitalhürde bereits seit 2008 kontinuierlich angewachsen. Hauptursache dafür waren die stetig steigenden Immobilienpreise. Diese Entwicklung erklärt zugleich, warum sich die Lage zuletzt etwas entspannt hat: Im Zuge der Zinswende sind die Preise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser leicht gesunken.

Während sich das Einkommen unter anderem durch steigende Gehälter vergleichsweise dynamisch anpasst, gilt das eher weniger für die Eigenkapitalausstattung: Diese kann mit den Preissteigerungen am Immobilienmarkt schlicht nicht Schritt halten – und bleibt damit ein zentrales Hindernis auf dem Weg zum Wohneigentum.

## Regionaler Vergleich

Im regionalen Vergleich stehen Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern bei der Eigenkapitalhürde am schlechtesten da. Dort haben nur gut 2 bis knapp 4 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte ausreichend Ersparnisse, um aus eigener Kraft den Sprung ins Eigentum zu schaffen. Etwas besser stellt sich die Situation dagegen in den westlichen Bundesländern Bremen, Saarland, Niedersachsen

und Rheinland-Pfalz dar, wo zwischen knapp 7 und 9 Prozent der Zielgruppe genug Eigenkapital haben.

Generell fällt es in den Städten schwerer, ausreichend Eigenkapital für den Immobilienerwerb aufzubringen. So schaffen es dort derzeit nur

5,3 Prozent aller jungen Mieterhaushalte, während es im Umland 5,6 Prozent und auf dem Land 6,5 Prozent sind. In den sieben größten deutschen Städten überwinden sogar nur 4,1 Prozent der Mieterhaushalte die Eigenkapitalschwelle.

## Politischer Handlungsbedarf

Mit einer Wohneigentumsquote von rund 47 Prozent gehört Deutschland zu den Ländern mit der niedrigsten Quote in ganz Europa. Vor diesem Hintergrund muss sich eine Wohnungspolitik, die die Bildung von Wohneigentum stärker fördern will, auf drei zentrale Ansatzpunkte konzentrieren. **Mehr Neubau:** Eine Ausweitung des Neubaus könnte zumindest die Preisentwicklung dämpfen. Impulse dafür ließen sich durch ein vereinfachtes Baurecht zur Senkung der Baukosten sowie durch eine bessere Verfügbarkeit von Bauland zur Reduzierung der Grundstückspreise

setzen. **Erwerbsnebenkosten senken:** Dies würden dazu beitragen, dass mehr Mieterhaushalte die Eigenkapitalhürde überwinden. Helfen würden generell geringere Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer oder zumindest eine spürbare Reduktion der Steuer für angehende Selbstnutzer, die erstmals eine Immobilie kaufen. **Eigenkapitalbildung ankurbeln:** Impulse könnten beispielsweise durch eine Anhebung der Einkommensgrenzen und der maximalen Förderbeträge bei der Wohnungsbauprämie sowie durch höhere Fördersätze gesetzt werden.

## Über das Erschwinglichkeitsbarometer

Das Modell schätzt die regionale Einkommens- und Vermögensverteilung von Mieterhaushalten mit einem Altersdurchschnitt von 30 bis 44 Jahren auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. Auf dieser Basis wird ermittelt, wie viel Prozent der Mieterhaushalte aus dieser Altersgruppe rein rechnerisch ausreichend Einkommen beziehungsweise Vermögen haben, um eine regionaltypische Immobilie zu finanzieren. Dies ist unter den getroffenen Annahmen dann möglich, wenn die Einkommensbelastung für Zins und Til-

gung kleiner als 35 Prozent ist beziehungsweise wenn das Eigenkapital mindestens für 20 Prozent des Nettokaufpreises plus regionale Nebenkosten ausreicht. Nicht berücksichtigt sind in der Berechnung etwaige Erbschaften und Schenkungen, die Mieterhaushalten über die Eigenkapitalschwelle und auch Einkommensschwelle helfen können (weil die Belastung durch den Kredit sinkt). Gezeigt wird also, wie viele junge Mieterhaushalte den Eigentumserwerb aus eigener Kraft ohne familiäre Unterstützung bewerkstelligen können.

Bild von K1er stellt

# Immo wieder Sparkasse!

**Hygge in Holstein**  
mit einer  
**DVI-Wärmepumpe**  
von **Hanse GmbH**  
Haustechnik

Wir sind Mitglied bei  
**bwp**

Albert-Einstein-Straße 2 | 23617 Stockelsdorf | T. 0451 494463 | werner-greitschus.de

Familie Hanzlik  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2005

**Baubetreuung und Finanzierung?  
Dafür hab ich jemanden!**

Ein rundum gelungenes Projekt – dank der kompetenten Baubetreuung von Haus & Grund. Auch die Finanzierung wurde zuverlässig und passgenau begleitet. Und das zu fairen Konditionen. Mehr Infos unter: 0431 22033-088 oder [www.hausundgrund.de/verein/kiel](http://www.hausundgrund.de/verein/kiel)

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie

In Kooperation mit:

**Kaufen. Bauen. Finanzieren.  
Verkaufen. Modernisieren.**

**Alles aus einer Hand. Alles mit Plan.  
Alles mit uns. Damit auch Sie sagen:**

**Immo wieder Sparkasse.**

Weil's um mehr als Geld geht.



Förde Sparkasse