



Resilientes Wohneigentum für Generationen

Positionspapier



Resilientes Wohneigentum für Generationen

1. Präambel

Der Bundeswettbewerb des gemeinnützigen Verbands Wohneigentum unter der Schirmherrschaft von Bundesbauministerin Klara Geywitz zeigt zum 28. Mal Best-Practice-Beispiele für Eigenheim-Siedlungen. Doch viele Menschen mit Wohneigentum und Kaufinteressierte stehen aktuell unter Druck. Dieses Positionspapier weist auf wichtige Herausforderungen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums hin, mit denen sich Politik und Gesellschaft befassen sollten.

Der Bundeswettbewerb „Wohneigentum – für Generationen handeln. Resiliente Siedlungen – sozial und ökologisch“ verdeutlicht, welches zukunftsweisende Potential in Eigenheim-Gemeinschaften steckt. Und das aus gutem Grund: Selbstgenutztes Wohneigentum hat nicht zuletzt als stabilisierender Faktor in Siedlungen und Quartieren einen hohen gesellschaftlichen Wert und bietet mehr als nur „ein Dach über dem Kopf“. Es ermöglicht Menschen selbstbestimmt zu wohnen, trägt gleichzeitig zu Vermögensbildung wie Altersvorsorge bei und dient als Rückzugsort, nicht nur in Krisenzeiten.

Seit über 70 Jahren spiegeln die Anforderungen des Wettbewerbs, der alle vier Jahre ausgelobt wird, die sich wandelnden Herausforderungen der jeweiligen Zeit wider. Im Jahr 2024 stehen soziale Kriterien und Klimaanpassung im Fokus des Wettbewerbs: Nachbarschaftliche Unterstützung, soziale Projekte sowie generationenübergreifende Wohnformen können das Leben in einer Siedlung stärken und die Resilienz gegenüber äußeren Einflüssen fördern. Insbesondere das Ehrenamt, oft an Bedeutung unterschätzt, ist eine tragende Säule des sozialen Zusammenhalts in den Gemeinschaften und leistet wertvolle Beiträge für eine aktive und gesellige Nachbarschaft.

Widerstandsfähigkeit im Sinne der Resilienz bedeutet, Eigenheime fit zu machen für die Herausforderungen der Zukunft; sie zum Beispiel anzupassen an die heutigen Erfordernisse zu Klimaschutz und Energieeffizienz, Haus und Garten altersgerecht und sicher zu gestalten und Vorsorge zu betreiben. Sich in einer aktiven Nachbarschaft gegenseitig zu unterstützen im Alltag, neue und ältere Nachbarn zu integrieren, mit der Kommune zusammenzuarbeiten.

Hierzu zeigt der Bundeswettbewerb des Verbands Wohneigentum Lösungen für die Gegenwart und Wohnmodelle für die Zukunft, die als Vorbild für andere dienen können. Besonders zu berücksichtigen ist aber auch, dass derzeit viele Menschen, die in ihrer eigenen Immobilie leben oder sie erwerben, unter einem immensen Druck stehen. Neben hohen Steuern/Abgaben, Fachkräftemangel, steigenden

Versicherungskosten (beispielsweise im Bereich Elementarversicherung) sind es vor allem die gestiegenen Anforderungen an die Energieeffizienz der Immobilien, die auf den Schultern der Wohneigentümer*innen lasten.

Mit der Novelle des Klimaschutzgesetzes 2021 wurde die Treibhausgasneutralität verbindlich bis 2045 festgelegt. Durch Maßnahmen wie Hausdämmung, PV-Anlagen, Fenster- oder Heizungstausch konnten und werden Wohneigentümer*innen im Rahmen des Möglichen ihren Beitrag dazu leisten. Es sind jedoch weitere Anstrengungen und vor allem staatliche Unterstützung notwendig, um die gesellschaftlichen Herausforderungen der Wärme- und Energiewende komplett weg von fossilen Energieträgern wie Öl und Gas sowie ganzheitliche Maßnahmen am Haus zur Steigerung der Energieeffizienz und Klimaanpassungen an Haus und Garten zu schaffen.

Hier braucht es mehr Aufklärung und vor allem Kontinuität, Ruhe und Beharrlichkeit bei Förderungen von Seiten der Politik. Der Verband Wohneigentum wird seinen Beitrag dazu leisten, damit wir gemeinsam, Hand in Hand, die große Transformation unserer Gesellschaft in das klimaneutrale Zeitalter schaffen. Diese Position „Resilientes Wohneigentum für Generationen“ fasst wichtige Maßnahmen aus dem Bereich selbstgenutztes Wohneigentum zusammen, vor dem Hintergrund der Erfahrungen des Bundeswettbewerbs.

Auch Gärten tragen erheblich zur Resilienz von Siedlungsgebieten bei. Sie bedecken hierzulande mit rund 1,4 Millionen Hektar etwa 4 % der Landesfläche – eine Fläche, die in etwa der Größe aller deutschen Naturschutzgebiete entspricht und große Potentiale birgt. Wenn Gärten ökologisch und naturnah gestaltet und bewirtschaftet werden, können sie einen entscheidenden Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Klimaanpassung leisten. Gärten schaffen wertvolle Lebensräume für zahlreiche Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus dienen sie als Rückzugs- und Wohlfühlorte für Menschen und steigern die Lebensqualität, insbesondere in dicht besiedelten Gebieten.

Betrachtet man die Sanierungsquote als Maß für den Stand der energetischen Sanierung im Gebäudebestand, so ist seit Ende 2023 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Die aktuelle Sanierungsquote von 0,69 % liegt weit unter dem von der Regierung gesetzten Ziel von 2 %. Die Gründe für den Rückgang sind vielschichtig: neben Fachkräftemangel, allgemeinen Kostenanstiegen und Zinssteigerungen reichen sie bis hin zu Verunsicherungen über zukünftige Förde-

rungsangebote und ordnungsrechtlichen Regelungen. Besonders schwierig wird es für Familien, deren Einkommen in der Regel eingeschränkt ist, und für ältere Menschen, deren Investition in eine Sanierung sich nicht mehr amortisiert und die vielfach Schwierigkeiten haben, Kredite zu bekommen und gleichzeitig vor der Herausforderung stehen, sich Gedanken über Umbauten zur Barrierefreiheit ihres Wohneigentums machen zu müssen.

2. Resilientes Wohneigentum für Generationen Zentrale Positionen und Forderungen

1. Gemeinschaft in Nachbarschaften stärken.

a. Ehrenamtliches Engagement ist für eine lebendige und solidarische Gemeinschaft in der Nachbarschaft unverzichtbar. Ohne den unermüdlichen Einsatz von Freiwilligen wären viele soziale Projekte und Initiativen nicht realisierbar. Der Verband Wohneigentum setzt sich daher dafür ein, dass ehrenamtliches Engagement gezielt gefördert und gesellschaftlich stärker anerkannt wird. Dies kann durch Rentenpunkte, Benefits (z. B. kostenlose Busfahrkarten), Fortbildungsangebote oder kostenlose Versicherungen geschehen. Darüber hinaus sollten soziale Projekte, die den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Austausch zwischen Generationen stärken, gefördert werden.

b. Begegnungsstätten sind für ein funktionierendes Gemeinschaftsleben unverzichtbar. Sie dienen nicht nur als Treffpunkt für Vereine, generationsübergreifende Zusammenkünfte, Krabbelgruppen oder Jugendtreffs, sondern fördern die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und beugen so Vereinsamung vor. Die Politik sollte Siedlungen und Quartiere bei der Etablierung von Gemeinschaftszentren und Nachbarschaftstreffs sowie bei der digitalen Vernetzung aktiv unterstützen. Zudem sollte eine ausreichende Förderung für die Instandhaltung oder Sanierung durch Bund und Länder zur Verfügung gestellt werden. Begegnungsstätten sollten unbedingt ohne Barrieren gestaltet sein, um jungen Familien, älteren Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen die Teilnahme zu ermöglichen. In „alternativen“ Siedlungen müssen rechtzeitig zukunftsfähige Konzepte von der Kommune mit Bürgerbeteiligung entwickelt werden.

c. Generationsübergreifende Siedlungen und Mehrgenerationenwohnen sind Konzepte, die vor einigen Jahrzehnten noch die Norm des täglichen Zusammenlebens waren: Großeltern, Eltern und Kinder teilten den Alltag und unterstützten einander. Heute sind solche Wohnformen selten geworden, obwohl sie viele Vorteile bieten – nicht nur für die Familien, sondern auch für die Gesellschaft. Generationenübergreifendes Wohnen entlastet soziale Strukturen: Ältere Menschen können länger in ihrem vertrauten Zuhause leben, da sie durch die Familie im Alltag unterstützt werden, während Kinder von Präsenz, Fürsorge und Lebenserfahrung der Älteren profitieren. Darüber hinaus fördert es das Miteinander und stärkt den sozialen Zusammenhalt. Familien, die dieses Konzept des Zusammenlebens umsetzen wollen, brauchen beispielsweise bei der Schaffung von ausreichend großem Wohnraum gezielte Unterstützung durch die Politik. Ebenso bedarf es neu gestalteter rechtlicher Regelungen und Erleichterungen wie Anpassungen im Mietrecht für Einliegerwohnungen, finanzieller Anreize, unterstützender Projekte und gezielter sozialer Dienstleistungen, die Mehrgenerationenhaushalte entlasten.

Generationenübergreifende Wohnformen sind selten geworden, obwohl sie viele Vorteile bieten – nicht nur für die Familien, sondern auch für die Gesellschaft. Hier braucht es gezielte Unterstützung durch die Politik.

2. Resilientes Wohnen/Klimaanpassung

a. Energieeffiziente Sanierungen sind der Schlüssel zum Erreichen der Treibhausgasneutralität im Gebäudesektor. Die meisten Eigentümer*innen, rund 57 %¹, verfügen jedoch nicht über notwendige Rücklagen, um wesentliche Sanierungen zu finanzieren. Sie müssen durch verlässliche Förderungen befähigt werden, ihr Eigentum klimafreundlich zu modernisieren. Das Argument, dass sich Sanierungen langfristig amortisieren, ist für Menschen mit geringem Einkommen und begrenzten Ersparnissen wenig hilfreich. Sie können nicht jahrelang auf Einsparungen durch niedrigere Energiepreise und Heizungskosten warten. Deshalb ist es wichtig, dass die Förderungen, die auch als Anreiz zur Sanierung dienen, verständlich, unbürokratisch und verlässlich sind, um eine Sanierung langfristig planbar zu gestalten und Eigentümer*innen nicht zu entmutigen. Insbesondere die Situation älterer Menschen muss durch die Politik verbessert werden: Auch ihnen muss es möglich sein, Kredite für eine Sanierung zu erhalten, vor allem die verbilligten Kredite der staatlichen KfW.

Es ist wichtig,
dass Förderungen
verständlich, unbürokratisch
und verlässlich sind,
um Sanierungen langfristig
planbar zu gestalten.

Der herrschende Fachkräftemangel verteuert die Sanierungskosten durch Verzögerungen. Der Verband Wohneigentum begrüßt alle Maßnahmen, die dem Fachkräftemangel entgegensteuern, z. B. Ausbildungsinitiativen, duale Ausbildungsprogramme, Förderung aller Menschen in den sogenannten MINT-Fächern und gezielte Zuwanderung. Die Politik sollte bei allen Maßnahmen die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf im Blick haben, um die Erwerbsquote von Menschen mit Kindern oder pflegenden Familienangehörigen kontinuierlich zu erhöhen.

Ohne die Einsicht der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in die Notwendigkeit und den Nutzen von Sanierungen ist das Ziel einer Sanierungsrate von 2 % kaum zu erreichen. Eine der wichtigsten Forderungen ist daher, die umfassende und kostengünstige Aufklärung und Informationsvermittlung durch unabhängige Berater weiterhin sicher zu stellen. Einsparungen im Bereich der Energieberatung, sowie bei der Erstellung von wichtigen Sanierungsfahrplänen hält der Verband Wohneigentum für falsch.

b. Viele Menschen möchten nachhaltig und klimaneutral bauen. Die in der Regel höherpreisigen Baumaterialien übersteigen jedoch oft die finanziellen Möglichkeiten der Bauherr*innen. Die Politik sollte gezielt umweltfreundliche Baustoffe fördern und erschwinglich machen und gleichzeitig die Forschung in diesem Sektor unterstützen. Wichtig ist, dass dazu ausreichend unabhängige Informationen für Bauwillige erhältlich sind. Neben finanziellen Anreizen ist eine umfassende und unabhängige Beratung zu nachhaltigen und klimafesten Baustoffen unerlässlich. Ein weiterer wichtiger Teil des nachhaltigen Bauens ist Kreislaufwirtschaft und Wiederverwendung von Materialien; auch hier sollte ein Fokus auf das Recyceln von Baustoffen gelegt und finanziell unterstützt werden.

c. Elementarschäden werden in Zukunft immer häufiger. Die Politik sollte die Eigentümer*innen befähigen, ihr Haus durch Umbaumaßnahmen, Informationen und Förderungen vor Klimaschäden zu schützen. Es ist wichtig, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um das Wohneigentum vor schweren Schäden durch Sturm, Starkregen und Co. zu schützen. Menschen mit Wohneigentum müssen die Möglichkeit haben, sich auch in stark gefährdeten Gebieten gegen Elementarschäden zu versichern.

d. Mit dem Programm „Jung kauft Alt“ hat die Bundesregierung ein sinnvolles Projekt geschaffen, um junge Familien bei der Schaffung von Wohneigentum zu unterstützen. Dies hat der Verband Wohneigentum über viele Jahre gefordert. Die maximale Fördersumme beträgt, je nach Anzahl der minderjährigen Kinder, bis zu 125.000 Euro. Doch die Anforderung, die Bestandsimmobilie innerhalb von 4,5 Jahren nach Kauf zu einem „Effizienzhaus 70 EE“ zu sanieren, könnte viele Familien überfordern. Der Verband Wohneigentum rät, den zeitlichen Druck zu reduzieren und auch eine schrittweise Sanierung zu ermöglichen.

¹ Sagner, Ewald, Kempermann (2024): Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland. Studie für den Verband der Sparda-Banken e. V. Köln.

3. Barrierereduziertes Wohnen: Förderungen und Informationen

Barrierereduziertes Wohnen ist für Menschen in der zweiten Lebenshälfte ein zentrales Thema, um auch in Zukunft selbstbestimmt und sicher in ihrem Eigentum leben zu können. Oftmals reichen Rente und Ersparnisse jedoch nicht aus, um notwendige Umbaumaßnahmen oder einen Umzug in eine den Lebensumständen angepasste Wohnung zu finanzieren. Eine unabhängige, niederschwellige und umfassende Beratung über Maßnahmen und Fördermöglichkeiten für den altersgerechten Umbau oder den Umzug in eine bereits angepasstes Wohnumfeld muss gewährleistet werden.

Die barrierearme Umgestaltung des Wohnumfeldes und der Einsatz technischer Hilfsmittel müssen finanziell auskömmlich gefördert werden. Einen wichtigen Beitrag dazu hat in den vergangenen Jahren das KfW-Zuschussprogramm „Altersgerecht Umbauen“ geleistet, das in diesem Jahr mit 150 Millionen Euro ausgestattet wurde. Obwohl diese Fördersumme nicht ausreichend war, sind im Entwurf der Bundesregierung für den Bundeshaushalt 2025 keine finanziellen Mittel mehr vorgesehen. Der Verband Wohneigentum fordert, das KfW-Zuschussprogramm für den altersgerechten Umbau mindestens im bisherigen Umfang zuverlässig fortzuführen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist barrierereduziertes Wohnen ein wesentlicher Bestandteil der wohnungspolitischen Diskussion. Im Jahr 2023 fehlten bereits 2 Millionen altersgerechte Wohnräume. Berechnungen zufolge werde es 2025 bereits ca. 3,7 Millionen sein. Der Verband Wohneigentum fordert die Politik deshalb auf, altersgerechten, bezahlbaren und infrastrukturell gut angebundenen Wohnraum zu schaffen.

4. Klimaresiliente Gärten

a. Es braucht naturnahe Gärten. Sie leisten zusammen mit anderen Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, vor allem in urbanen Räumen. Sie sorgen für Abkühlung bei Hitzeperioden, mindern Lärm, wirken als Windbremse und bieten Fläche zum Versickern/Nutzen von Regenwasser und fördern den Artenschutz. Bäume wirken als Feinstaubfilter und verbessern so die Luftqualität. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sind diese Funktionen von zentraler Bedeutung. Eigentümer*innen sollten daher durch die Politik gezielt zur ökologischen Gestaltung ihrer Gärten angeregt werden und Förderungen erhalten, um beispielsweise Zisternen oder Versickerungsgruben zu bauen.

Der Verband Wohneigentum fordert, das KfW-Zuschussprogramm für den altersgerechten Umbau mindestens im bisherigen Umfang zuverlässig fortzuführen.

Der Verband Wohneigentum rät, dass vor der Bebauung ausreichend Flächen für Gärten und Grünflächen im Sinne einer klimagerechten Schwammstadt-Entwicklung stets mitgedacht werden. Es muss sichergestellt werden, dass Gärten als wichtige grüne Lungen, zum Hochwasserschutz und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere in Wohngebieten berücksichtigt werden.

b. Trinkwasser und Grundwasser schützen. Wasser ist für das Leben von Menschen, Tieren und Pflanzen unverzichtbar. Es sichert unsere Gesundheit, ist wichtiger Bestandteil von Ökosystemen und entscheidend für den täglichen Bedarf. Die im März 2023 von der Bundesregierung veröffentlichte Nationale Wasserstrategie ist ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Der Verband Wohneigentum drängt darauf, dass das Maßnahmenpaket zielgerichtet, nachhaltig und kooperativ umgesetzt wird. Die Versorgung der Menschen mit einwandfreiem Trinkwasser und der Schutz des Grundwassers und der Ökosysteme muss Priorität haben. Wichtig sind staatliche Förderungen der Wasserschutz-Maßnahmen und ebenso eine Vernetzung der öffentlichen Wasserversorgung, um wasserarme Regionen über Trinkwasser-Fernleitungen gut und kostengünstig versorgen zu können. Um Eigentümer*innen dabei zu unterstützen, privaten Gärten ökologisch gewinnbringend zu gestalten, sollten Regenwasserrückhaltesysteme durch die Politik gefördert werden.

c. Bodenschutz nicht vergessen. Boden ist der artenreichste Lebensraum der Erde und spielt eine zentrale Rolle für das Funktionieren von Ökosystemen. Er ist nicht erneuerbar, speichert Nährstoffe, bindet Schadstoffe, speichert Kohlendioxid effizienter als Wälder und reguliert den Wärme- und Wasserhaushalt. Das macht ihn zu einem entscheidenden Faktor im Kampf gegen die Klimakrise. Die Politik sollte Beratungsstrukturen/Informationen entwickeln, die Wohneigentümer*innen helfen, auf ihren Grundstücken Boden auch schon beim Bau oder Umbau zu schützen und unnötige Versiegelung zu verhindern.

Als größte Interessenvertretung für selbstnutzende Wohneigentümer und -eigentümerinnen unterstützt der Verband Wohneigentum Menschen bei Erwerb und zukunftsfähiger Gestaltung der eigenen vier Wände. Für dieses Thema engagieren wir uns in Politik und Gesellschaft. Als gemeinnütziger Verbraucherschutzverband informieren und beraten wir unabhängig zu allen Fragen rund um das Haus – Bauen, Sanieren, Recht, Finanzen und naturnahes Gärtnern.

www.verband-wohneigentum.de
www.gartenberatung.de

Sprechen Sie uns an:
Verband Wohneigentum

Oberer Lindweg 2, 53129 Bonn
Telefon 0228 6046820

Repräsentanz
Schützenstraße 13, 12165 Berlin
Telefon 030 89541590

Besuchen Sie uns auf



VERBAND **WOHNEIGENTUM**