

# DAS Familienheim

H 4923

SEPTEMBER 2025

74. JAHRGANG

MITGLIEDERZEITUNG IFE INTERESSENVERBAND FAMILIE UND EIGENTUM E. V.

3. QUARTAL 2025

## 6 GASTBEITRAG: MUT ZU MEHR WOHNEIGENTUM

4 SPIRITUELLER IMPULS:  
Die Schönheit des  
Zerbrochenen

10 GEBÄUDEENERGIEGESETZ:  
Sanierungspflichten beachten

13 ENTLASTUNGSBETRAG:  
Pflege von Angehörigen



# Liebe Leserinnen und Leser,

als Verbandsvertreter, der sich für das Wohneigentum stark macht, tat das schon ein bisschen weh, was ich als Überschrift in einem Nachrichtenmagazin las:

„Deutsche verlieren den Glauben an Wohneigentum“.

Leider ist das (momentan) tatsächlich so, dennoch möchten wir uns nicht damit abfinden. Nur jeder Vierte spart laut einer Umfrage der privaten Bausparkassen noch gezielt für das Wohneigentum. Für alle anderen hat die Sicherung der privaten Altersvorsorge und das Sparen für den Konsum Vorrang.

Ich finde, dass ist ein alarmierendes Zeichen. Noch vor einigen Jahrzehnten gehörte das Wohneigentum noch zu einem Aufstiegsversprechen für die Familien, die rechtzeitig Geld zurückgelegt haben und nicht unbedingt in der Spitze der Lohn- und Gehaltsempfänger anzutreffen waren. Der Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden ist nach wie vor ungebrochen, die Hoffnung auf eine Chance, das Ziel zu erreichen geht allerdings bei vielen gegen null.

Eine traurige Wirklichkeit, denn Wohneigentum ist kein Luxusgut, sondern ein wichtiger

Baustein für die Altersvorsorge und stabilisiert eine Gesellschaft. Es verhindert eine Vermögensungleichheit und überträgt Verantwortungsgefühl: Zum Beispiel für mein Dorf oder meine Stadt, meinen Verein, für meine Nachbarn und mein persönliches Umfeld. Denn da, wo ich lange wohne oder wohnen möchte, da bringe ich mich intensiver in der Gesellschaft ein.

In dieser Ausgabe möchte ich Ihnen besonders den **Gastkommentar auf Seite 6 von Prof. Dr. Michael Voigtländer** ans Herz legen, der hier tiefer in die Problematik eintaucht und so wie ich finde, an ganz vielen Stellen absolut recht hat!

Ich wünsche Ihnen ein sonnigen Herbst – und verlieren Sie bitte nicht den Glauben, in jeder Hinsicht

Ihr




Andreas Hesener  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des IFE e. V.



Impressum DAS FAMILIENHEIM wird vom IFE Interessenverband Familie und Eigentum e. V. (Redaktion: Ole Schröder, E-Mail: pr@ife.nrw; Geschäftsführer: Andreas Hesener), Neubrückenstraße 60, 48143 Münster, Telefon (0251) 4 901 811, Telefax (0251) 490 818, herausgegeben und erscheint einmal im Quartal. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Layout & Satz: www.kampanile.de. Druck: LD Medienhaus GmbH & Co. KG, van-Delden-Str. 6-8, 48683 Ahaus, Telefon (02561) 697 30. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers oder der Redaktion. Bildnachweise: Titelblatt-Michael/adobe stock; S. 4-Ulrich Hahn, Siedlungsgemeinschaft „Auf dem Plue“; S. 4 f.-SIMON LEE, Matt Perkins//alle unsplash; S. 5 ff.- Dr. Voigtländer/IW Köln, miss irine, Skastor//alle adobe stock; S. 9-LBS Research; S. 10.-tinadefortunata, Lifeisbeautiful//alle adobe stock; S. 11 f.-Statista, Jearu/adobe stock; S. 13-Gina Sanders/adobe stock; S. 14 f.-Tomicek/LBS. Genderhinweis: In der vorliegenden Ausgabe Das Familienheim wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Eigentümer“, „Mieter“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf alle Geschlechter (w/m/d). Nichts aus dem Inhalt entspricht einer Rechtsberatung. September 2025.



Wir versenden klimafreundlich  
mit der Deutschen Post



## IHRE BANKVERBINDUNG HAT SICH GEÄNDERT?

DENKEN SIE BITTE DARAN, UNS RECHTZEITIG ZU INFORMIEREN!

Anfang Januar werden wir wieder den Jahresmitgliedsbeitrag abbuchen. Stimmt dann die Kontonummer nicht, zahlen wir bis zu 5,50 Euro Rücklastschriftgebühr an die Bank. Diese Kosten wollen wir natürlich gerne vermeiden. Seien Sie bitte so freundlich, uns ihre neue Kontonummer dann mitzuteilen.

Sie können dies am besten per E-Mail unter **info@ife.nrw** machen.

Die Selbstzahler bitten wir, den Jahresbeitrag am Jahresanfang zu überweisen und nicht erst eine Zahlungserinnerung abzuwarten. Zukünftig werden wir nach erfolgloser Zahlungserinnerung im nächsten Schritt Mahngebühren von 5,- Euro berechnen, denn das Mahnverfahren an die säumigen Mitglieder kostet uns jedes Jahr viel Zeit, Personaleinsatz und jede Menge Papier sowie Porto.

### Wichtig:

Bitte bedenken Sie auch, dass Sie bei Zahlungsverzug Ihren Versicherungsschutz, den die Mitgliedschaft beinhaltet, verlieren.



## TERMINHINWEIS:

### DIÖZESANVERBANDSVERSAMMLUNG 2026 IN GELSENKIRCHEN

Die nächste Diözesanverbandsversammlung der Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster und Paderborn findet am Samstag, den 25. April 2026 im Bistum Essen statt.

Tagesordnungspunkte sind u. a. der Geschäftsbericht, Wahlen und ein interessanter Gastvortrag über das nachbarschaftliche Zusammenleben. Tagungsort ist der Wissenschaftspark in Gelsen-

## KOOPERATION MIT HAMMER FACHMÄRKTEN VORÜBERGEHEND AUSGESETZT.

Liebe Mitglieder,

in der vergangenen Ausgabe unserer Mitgliederzeitung haben wir über unsere neue Kooperation mit den „Hammer Heimwerkmärkten“ berichtet.

Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass diese Kooperation zurzeit nicht genutzt werden kann.

Die Zentrale des Unternehmens teilte uns folgendes mit:

*„Die Unternehmensgruppe Brüder Schlau (zu der auch die Hammer Fachmärkte gehören) hat am 26.06.2025 einen Antrag auf Insolvenz in Eigenverwaltung gestellt. Da die Tochtergesellschaften in jeder Hinsicht eng mit der Unternehmensgruppe verwoben waren, mussten die Tochterunternehmen diesem Antrag folgen und somit befindet sich auch Hammer in Insolvenz in Eigenverwaltung. Dieser Zustand bedeutet für uns, dass wir uns derzeit als Unternehmen an Regularien halten müssen, die den Schutz der Gläubigerinteressen dienen und nicht in jedem Fall im Kundeninteresse liegen. Wir müssen also auch in diesem speziellen Fall die weiteren Entwicklungen abwarten. Generell wird die Fortführungsprognose von Hammer von allen beteiligten Seiten als sehr gut eingeschätzt.“*

Leider haben wir keinen Einfluss auf diese Entwicklung, aber sobald es neue Informationen gibt, werden wir Sie darüber informieren.

*(Andreas Hesener, Geschäftsführer)*

kirchen. Im Anschluss an die offizielle Tagesordnung steht für die Delegierten der Besuch des Nordsternparks in Gelsenkirchen auf dem Programm.

Eingeladen sind alle Delegierten und sofern noch Plätze vorhanden sind, interessierte Mitglieder. Wenn Sie Interesse haben, senden Sie uns bitte eine Nachricht an **info@ife.nrw**.

# FLOHMARKT IN DER SIEDLUNG

## SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT „AUF DEM PLUE“

Am Sonntag, den 6. Juli 2025 fand der Siedlungsflohmarkt in Aachen-Forst der Siedlergemeinschaft „Auf dem Plue“ statt. Schon im Mai hatten Ulrich Hahn, Sibylle Quadflieg, Sabine Heidler, Thomas Wolf und Isabell Hansen mit der Planung begonnen. Dank einer groß angelegten Werbeaktion mittels Plakaten und Anzeigen in den lokalen Medien war der Flohmarkt dann auch sehr gut besucht. Und das, obwohl der Flohmarkt wettergeschuldet spontan in die Garagen und unter Pavillons verlegt werden musste, um dem Regen zu entkommen. Die Veranstalter sind sehr zufrieden und freuen sich über viele positive Rückmeldungen aus der Siedlung. „Ich denke, das war nicht das letzte Mal.“ – so Ulrich Hahn von der Siedlergemeinschaft Auf dem Plue.



## SIEDLUNGS-FLOHMARKT Aachen-Forst

SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT „AUF DEM PLUE“  
ROSENWEG, NELKENWEG, TULPENWEG, AUF DEM PLUE

**Sonntag, 06.07.2025**  
**11 - 16 Uhr**



KINDERSACHEN, KLEIDUNG, SPIELZEUG, BÜCHER, PORZELLAN,  
KELLERSCHÄTZE & TRÜDEL JEDER ART



## KINTSUGI – DIE SCHÖNHEIT DES ZERBROCHENEN

### EIN SPIRITUELLER IMPULS FÜR DEN HERBST

**Mit dem Herbst beginnt eine Zeit der Veränderung. Die Blätter färben sich in warmen Gold-, Rot und Orangetönen, bevor sie zu Boden fallen. Der Wind trägt sie fort, und die Bäume bereiten sich auf die kommende Stille des Winters vor.**

Doch dieser Zerfall ist nicht das Ende, sondern Teil eines tiefen Kreislaufs des Lebens. In der japanischen Kunst des **Kintsugi**, dem „goldenen Zusammensetzen“, liegt eine kraftvolle Wahrheit: Zerbrochenes wird nicht versteckt, sondern mit Goldlack kunstvoll hervorgehoben – so wird das wiederhergestellte Gefäß noch kostbarer als zuvor.

Gott kann auch unser Leben wie Kintsugi berühren: Er sieht unsere Risse nicht als Makel, sondern als Möglichkeit für Wachstum und Schönheit. Der Herbst lehrt uns genau diese Lektion – **die Schönheit der Vergänglichkeit und die Verwandlung von Altem in Neues.**



## **Herbst – eine Jahreszeit der Reflexion und Heilung**

Mit dem Fallen der Blätter werden wir eingeladen, über unser eigenes Leben nachzudenken. Wie die Natur sich auf eine Phase der Ruhe vorbereitet, dürfen auch wir innehalten und betrachten, was in diesem Jahr geschehen ist.

Vielleicht war es ein Jahr voller Herausforderungen – Zeiten des Zweifelns, Verluste, Abschiede. Manche Hoffnungen haben sich nicht erfüllt, manche Pläne mussten verworfen werden. Vielleicht fühlen wir uns wie eine zerbrochene Schale, deren Stücke auf dem Boden liegen.

Doch wie die Bäume ihre Blätter nicht festhalten, sondern sie **loslassen**, dürfen auch wir lernen, uns von Dingen zu lösen, die uns nicht mehr dienen. **Loslassen ist kein Verlust, sondern eine Einladung zur Erneuerung.**

Gott wirkt besonders in diesen Momenten. Er nimmt unsere zerbrochenen Stücke und setzt sie nicht nur neu zusammen – er macht sie **kostbar**.

### **Die Schönheit im Unvollkommenen**

In der Bibel begegnen uns immer wieder Menschen, deren Leben von Brüchen geprägt ist:

- **Hiob**, der alles verlor, fand in seiner tiefsten Not Gottes Gegenwart.
- **Ruth**, die aus der Fremde kam, wurde Teil von Gottes großem Plan.
- **Petrus**, der Jesus verleugnete, wurde dennoch zum starken Fundament der Kirche.

Gott sieht nicht unsere Fehler oder Verluste, sondern unser Potenzial. Er macht uns nicht einfach „neu“, sondern verwandelt unsere Risse in **Zeichen seiner Liebe und Gnade**.

So wie der Herbst uns lehrt, die Schönheit in der Vergänglichkeit zu erkennen, dürfen wir darauf vertrauen, dass Gott auch unsere Zerbrochenheit annimmt und etwas Kostbares daraus macht.

### **Herbstliche Heilung – die Einladung zur Erneuerung**

Der Herbst bringt Momente der körperlichen, seelischen und geistlichen Heilung. Wenn wir durch raschelndes Laub spazieren, die klare, kühle Luft einatmen und die letzten warmen Sonnenstrahlen genießen, dürfen wir spüren:

- **Die Natur verändert sich – und wir dürfen es auch.**
- **Verlust bedeutet oft einen Neuanfang.**
- **Unsere Brüche sind Teil unserer Geschichte – und sie können in neuem Licht erstrahlen.**

Die Vergänglichkeit der Natur zeigt uns, dass das Leben nicht immer glatt verläuft. Doch jeder Baum, der im Herbst seine Blätter verliert, weiß tief in seinen Wurzeln, dass ein Frühling kommen wird.

Vielleicht ist dieser Herbst für Sie eine Einladung, über Ihre eigenen Brüche nachzudenken – nicht mit Trauer, sondern mit Hoffnung. **Denn Gott ist der Künstler, der das Kintsugi unseres Lebens vollendet.**

Er hält den goldenen Lack bereit. Und wenn Sie es zulassen, wird er Sie nicht nur reparieren – er wird Sie in neuer Schönheit erstrahlen lassen. Denn in seinen Händen wird das Zerbrochene nicht nur heil, sondern **kostbar**.

Von Pfarrer Mirco Quint, Tokio  
(Mitglied im Vorstand des IFE e.V.)

# MUT ZU MEHR WOHNEIGENTUM WARUM DIE POLITIK UMDENKEN MUSS

Zunächst am 11. August 2025 im Blog von „Wirtschaftliche Freiheit“ erschienen.

Deutschland ist eine Mieternation – und das nicht aus Überzeugung, sondern weil die politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen es nahelegen. Während in anderen Ländern Wohneigentum als Teil des sozialen Aufstiegsversprechens verstanden und aktiv unterstützt wird, herrscht in Deutschland politische Gleichgültigkeit. Politische Maßnahmen wie die Sonderabschreibungen für den Neubau zielen auf Investoren ab – während Selbstnutzer systematisch übersehen werden. Stattdessen werden neue Hürden geschaffen, wie etwa durch das Aufteilungsverbot in Großstädten, das mit dem so genannten BauTurbo verabschiedet werden soll. Ein Grund für die politische Vernachlässigung des Themas liegt möglicherweise im schlechten Image vergangener Förderungen. Die Eigenheimzulage galt vielen als ineffizient und teuer, das Baukindergeld als Streuschuss. Auch ideologische Vorbehalte – etwa die Vorstellung, Wohneigentum sei nur für Wohlhabende relevant – spielen eine Rolle. Hinzu kommt der Fokus auf Mieterschutz, der insbesondere im linken politischen Spektrum stark ausgeprägt ist. Doch diese Sichtweise übersieht, dass gerade Haushalte mit mittlerem Einkommen den Zugang zu Eigentum verlieren – und mit ihnen ein zentrales Bindeglied der Gesellschaft. Wohneigentum ist kein romantisches Ideal, sondern ein gesellschaftliches Fundament: für Altersvorsorge, Vermögensbildung, Stabilität, Teilhabe und regionalen Ausgleich.

## **Eigentum: Die große Leerstelle der Wohnungspolitik**

In keinem anderen EU-Land leben so viele Menschen zur Miete wie in Deutschland – 55 Prozent der Haushalte. Und obwohl die 2010er Jahre durch historisch niedrige Zinsen und im Vergleich zur Miete attraktive Eigentumspreise geprägt waren, sank die Wohneigentumsquote sogar weiter. Warum?



Gastbeitrag von Michael Voigtländer

*Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft in Köln.*

Es liegt nicht am fehlenden Wunsch nach Eigentum – sondern am fehlenden Zugang. Wer in Deutschland eine Wohnung kaufen möchte, muss zwischen 20 und 30 Prozent des Kaufpreises vorab aufbringen – für Grunderwerbsteuer, Notar, Maklerprovision und Eigenkapital. Bei durchschnittlichen Immobilienpreisen bedeutet das schnell über 60.000 Euro. Diese Summe können aber nur rund 15 Prozent der Mieterhaushalte aufbringen, bei jungen Familien sind es sogar weniger als 12 Prozent.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass junge Haushalte auf Ihre Eltern angewiesen sind. Wenn die Eltern Wohneigentum besitzen, können sie es beleihen und ihren Kindern einen Kredit geben. Oder sie können Kindern anderweitig Eigenkapital zur Verfügung stellen. Ohne vermögende Eltern ist es dagegen selbst für gutverdienende jüngere Haushalte kaum möglich, das erforderliche Kapital aufzubringen – ein vernichtender Befund mit Blick auf die Chancengerechtigkeit.

Die Hürden liegen also weniger im monatlichen Budget als in der fehlenden Liquidität. Viele könnten eine Eigentumswohnung finanzieren – aber sie schaffen es gar nicht so weit zu kommen, da ihnen das Kapital fehlt.

## **Eigentum ist Altersvorsorge – und flexibler als man denkt**

Dabei wird Eigentum dringend gebraucht, zum Beispiel als Altersvorsorge. Schließlich gerät die gesetzliche Rente unter Druck: Der Anteil der über 67-Jährigen an der Bevölkerung wird bis 2040 auf über 40 Prozent steigen. Das Renten-

niveau wird also weiter sinken müssen. Private Vorsorge ist somit notwendig – aber klassische und stark regulierte Rentenprodukte bieten kaum noch attraktive Erträge. Gerade vor dem Hintergrund wahrscheinlich wieder sinkender Zinsen sind Immobilien besonders wertvoll: Sie sichern den Wohnraum, sparen Mietkosten und bieten notfalls Beleihungs- oder Verkaufsoptionen im Alter. Und anders als bei Rentenprodukten bleibt das Kapital im Haushalt – es wird vererbt oder flexibel genutzt.

Selbstgenutzte Immobilien bieten eine Krisenresilienz, wie sie Aktien oder Anleihen nicht haben. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten wie Inflation oder Rezession bewähren sich Immobilien als verlässlicher Anker. Wohneigentum ist daher nicht nur Wohnraum – es ist eine Rückversicherung gegen Altersarmut.

### **Eigentum ist Vermögensbildung – gegen wachsende Ungleichheit**

Deutschland hat nicht nur eine niedrige Eigentumsquote, sondern auch eine hohe Vermögensungleichheit. Das durchschnittliche Nettovermögen von Eigentümern ist siebenmal so hoch wie das von Mietern. Im Rentenalter beträgt der Unterschied sogar das Achtfache. Wohneigentum erzwingt langfristiges Sparen durch Tilgung – ein Mechanismus, der bei Mietern schlicht fehlt.

Zugleich sind Selbstnutzer gegen Mietsteigerungen geschützt, was ihnen Spielräume für weiteres Sparen lässt. Und sie haben häufig bessere Zugangschancen zum Kapitalmarkt, da sie Sicherheiten besitzen. Kurz: Wer Eigentum besitzt, baut

Vermögen auf – wer es nicht kann, bleibt zurück. Die Eigentumslücke ist damit eine zentrale Gerechtigkeitslücke. Studien zeigen eindrucksvoll, dass in Ländern mit hoher Wohneigentumsquote die Vermögensverteilung deutlich gleichmäßiger ist.

### **Eigentum schützt vor Verdrängung – besser als jedes Gesetz**

In vielen Städten wächst die Sorge vor Gentrifizierung. Obwohl das Mietrecht in Deutschland vergleichsweise stark ist, kommt es immer wieder zu Verdrängungen. Mietsteigerungen, Modernisierungen oder Eigentumsumwandlungen setzen gerade Haushalte mit geringeren Einkommen unter Druck.

Wohneigentum schafft hier eine dauerhafte Lösung. Wer Eigentümer ist, kann nicht verdrängt werden – egal, wie sehr sich das Quartier wandelt. Eigentum ist damit der wirksamste Schutz vor unfreiwilligem Wohnortwechsel – deutlich effektiver als jede Milieuschutzsatzung oder soziale Erhaltungssatzung.

### **Eigentum schafft regionale Stabilität – statt Konzentration in Metropolen**

Die Wohneigentumsquote ist in ländlichen Räumen deutlich höher als in den Großstädten. Das liegt nicht nur an niedrigeren Preisen, sondern auch an den Wohnformen – Einfamilienhäuser sind dort häufiger und für Selbstnutzer attraktiver. In den Städten dominieren dagegen Mehrfamilienhäuser, die häufig von Investoren gehalten und vermietet werden.





Der Trend zur Urbanisierung ist global – doch er bringt Nebenwirkungen mit sich: steigende Mieten, Verkehrsprobleme, soziale Spannungen. Ländliche Regionen dagegen verlieren Bevölkerung, Kaufkraft und Perspektiven. Wohneigentum kann hier ein Mittel sein, um Regionen jenseits der Metropolen zu stärken. Denn wo Eigentum möglich ist, entstehen Bindung, Engagement und Stabilität. Gleichzeitig wird so der Druck auf die Städte gemindert.

### **Eigentum ist Teilhabe – und schafft damit Vertrauen in die soziale Marktwirtschaft**

Die soziale Marktwirtschaft lebt nicht nur von ordentlichen Löhnen, sondern auch von Beteiligung. Aktienbesitz ist in Deutschland wenig verbreitet, betriebliche Beteiligungsmodelle sind rar. Immobilienbesitz ist für viele die realistischste Form, am wachsenden Kapitalstock teilzuhaben – und an den Wertsteigerungen der Städte, der Regionen, der Gesamtwirtschaft.

In vielen Ländern – von Großbritannien über die Niederlande bis in die USA – ist Wohneigentum ein Kernbestandteil der Teilhabe. In Deutschland hingegen wurde dieses Ziel aus dem Blick verloren. Dabei ist klar: Wer Eigentum hat, fühlt sich stärker zugehörig. Eigentum stiftet Identität, Perspektive und Stolz.

Insbesondere in der jüngeren Generation gibt es großen Frust über die fehlende Zugänglichkeit von Wohneigentum. Social Media ist voll von Memes, in denen beklagt wird, dass es heute viel schwieriger ist Wohneigentum zu erwerben als in früheren Zeiten. Dieser Frust sät Misstrauen in das wirtschaftliche System, und sollte daher nicht ignoriert werden.

### **Was die Politik tun muss**

Die Politik darf das Thema Wohneigentum nicht länger ignorieren. Es geht dabei nicht um kostspielige Förderprogramme – sondern um intelli-

gente Lösungen für ein strukturelles Liquiditätsproblem.

### **1. Nachrangdarlehen ausweiten**

Ein Modell aus Schleswig-Holstein zeigt, wie es gehen kann: Haushalte können bis zu 40 Prozent des Kaufpreises über ein Nachrangdarlehen finanzieren, ohne Einkommensgrenzen. Die Rückzahlung ist flexibel, die Ausfallquote minimal. Solche Programme sollten bundesweit etabliert werden, um gerade jungen Haushalten den Einstieg ins Eigentum zu erleichtern. Allerdings kann das Nachrangdarlehen in Schleswig-Holstein nicht zur Finanzierung der Erwerbsnebenkosten eingesetzt werden, hier besteht also noch Verbesserungsbedarf.

### **2. Hypothekenversicherung einführen**

Die Niederlande haben mit der „Nationale Hypotheek Garantie“ ein erfolgreiches Modell: Die Versicherung springt bei Arbeitslosigkeit oder Scheidung ein – und ermöglicht so Finanzierungen mit geringem Eigenkapital. Schließlich stellt die Versicherung auch für die Banken eine zusätzliche Sicherheit dar. Auch in Deutschland könnte ein solches Modell aufgebaut werden, beispielsweise über die KfW.

### **3. Erwerbsnebenkosten strecken**

Ein weiteres Hindernis sind die Erwerbsnebenkosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer. In einigen Bundesländern beträgt die Grunderwerbsteuer mittlerweile 6,5 Prozent, in allen Bundesländern bis auf Bayern gab es seit 2005 Erhöhungen. Wenn die Bundesländer diese nicht senken können, sollte es zumindest ermöglicht werden, sie über ein staatliches Darlehen zu strecken – damit sie nicht aus dem Ersparten, sondern aus dem Einkommen bezahlt werden kann. Der bessere Weg ist aber freilich eine Absenkung bzw. ein Freibetrag für Ersterwerber.

#### 4. Steuerliche Benachteiligung beseitigen

Selbstnutzer zahlen ihre Immobilie aus versteuertem Einkommen – Vermieter hingegen können Zinsen und Abschreibungen absetzen und häufig nach 10 Jahren steuerfrei verkaufen. Diese steuerliche Asymmetrie gehört auf den Prüfstand, denn Eigentum darf nicht strukturell benachteiligt werden. In vielen Ländern wird vor diesem Hintergrund den Selbstnutzern etwa ein niedrigerer Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer eingeräumt.

#### Schlussfolgerung: Eigentum ist mehr als Wohnen

Die Debatte über den Wohnungsmarkt darf sich

nicht länger allein am Mietmarkt ausrichten. Natürlich braucht es Mietwohnungen – aber es braucht auch Zugang zu Eigentum. Und dieser Zugang darf nicht an überbordenden Anforderungen an die Ersparnisse scheitern, hier bedarf es einer anderen politischen Prioritätensetzung. Wenn wir als Gesellschaft Chancengleichheit, Stabilität und Teilhabe ernst nehmen, dann müssen wir den Erwerb von Wohneigentum wieder in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik rücken. Es geht nicht um Subventionen für Reiche – es geht um Gerechtigkeit für die Mitte und jüngere Haushalte. Eigentum ist kein Relikt vergangener Zeiten, sondern eine Zukunftsinvestition – für jeden Einzelnen und für unser Gemeinwesen.

## IMMOBILIENFACHLEUTE PROGNOTIZIEREN ENDE DES PREISRÜCKGANGS

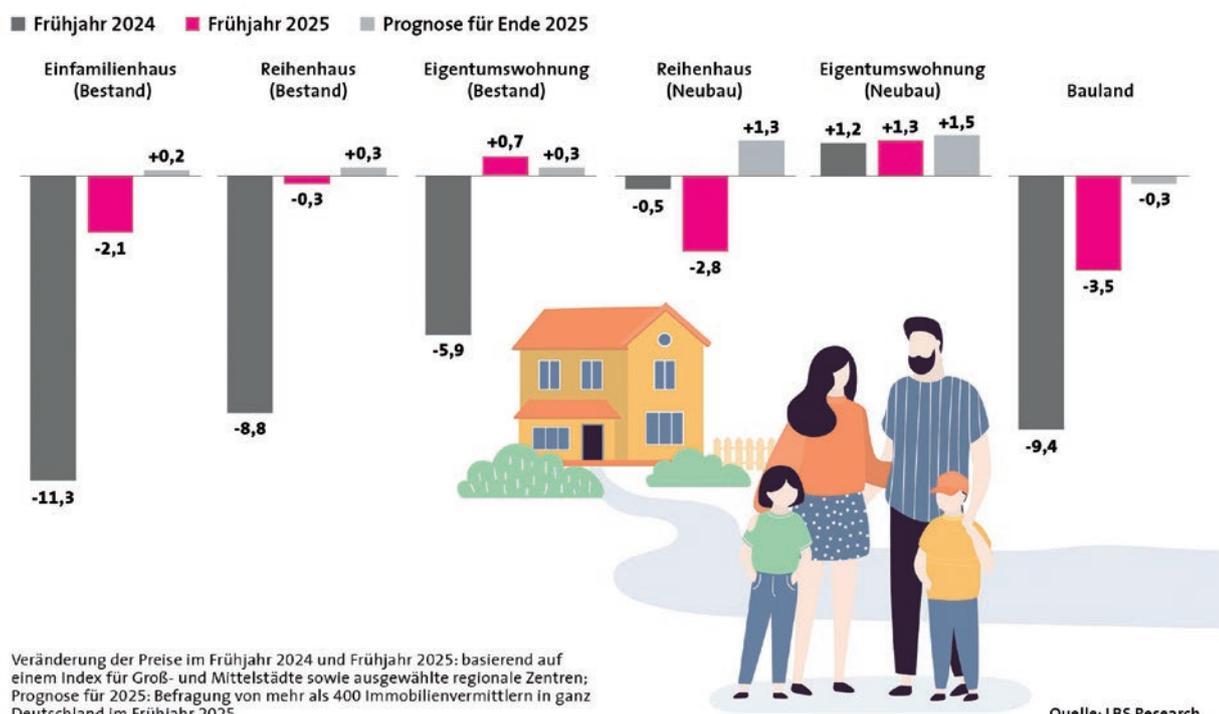
Die LBS gab im Juli eine Pressemitteilung heraus, wonach ihre Experten eine Trendumkehr bei den Immobilienpreisen erwarten. Schon im Frühjahr 2025 war der Preisrückgang im Vergleich zum Vorjahr sehr gering. Für das Jahresende prognostizieren die Experten für Neubauten sogar wieder Preisanstiege.

Die Pressemitteilung zitiert den LBS-Verbandsdirektor Axel Guthmann, der betont, dass vor allem der hohe Eigenkapitalbedarf nach wie vor eine enorme Hürde für Menschen mit Wohneigentumswunsch darstelle. Er fordert, der Staat müsse angehende Wohneigentümer stärker unterstützen; dies könne auch zu einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes führen.

Quelle: LBS

## Preise für Wohnimmobilien fangen sich

Veränderung der Preise gegenüber dem Vorjahr in Prozent



# SANIERUNGSPFLICHTEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZES

## NACHRÜSTUNG SPÄTESTENS ZWEI JAHRE NACH EIGENTUMSÜBERGANG

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt seit dem 1. November 2020, welche energetischen Vorgaben Gebäude in Deutschland einhalten müssen. Im Fokus stehen dabei Neubauten, aber auch für Eigentümer von Bestandsbauten gehen Pflichten aus dem Gesetz, welches zuletzt Anfang 2025 überarbeitet wurde, hervor.

Unterschieden wird zwischen Pflichten, die entstehen, wenn ohnehin eine freiwillige Modernisierung durchgeführt wird und Pflichten, die unabhängig davon für jedes Gebäude gelten. Letztere gibt es nur in drei Kategorien. Erstens müssen Heizungen, die älter als 30 Jahre sind und weder einen Brennwert- noch einen Niederdruckkessel haben, ausgetauscht werden. Laut Verbraucherzentrale dürfte dies aber nur auf die wenigsten Heizungen zutreffen.

Zweitens muss die oberste Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen nachgedämmt werden, wenn nicht ein Mindeststandard erfüllt ist oder alternativ das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt wird. Drittens müssen Heizungs- und Warmwasserrohre, die durch unbeheizte Räume führen, gedämmt werden, sofern das noch nicht der Fall ist.



Ausnahmsweise müssen die Pflichten der Punkte Eins und Zwei nicht erfüllt werden, wenn es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, die von den Eigentümern mindestens seit Februar 2002 selbst bewohnt werden. Bei Erwerb eines Hauses, auf das die Sanierungspflichten zutreffen, müssen diese innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erfüllt werden.

Bei baulichen Veränderungen, Modernisierungen etc., die freiwillig – unabhängig von den oben genannten Pflichten – erfolgen, müssen auch Anforderungen aus dem GEG erfüllt werden. Dieses unterscheidet zwischen der Erneuerung einzelner Bauteile, welche dann für sich genommen bestimmten Anforderungen genügen müssen und umfassenderen Arbeiten, die eine energetische Gesamtbewertung des Gebäudes mit sich bringen.

Bei Verstößen sieht das GEG je nach Fall Geldbußen bis zu 50.000 Euro vor. Eigentümer sollen sich also auf jeden Fall gut informieren, ob ihr Gebäude den Anforderungen des GEG genügt, insbesondere auch, wenn bauliche Veränderungen oder Modernisierungen etc. geplant sind.

Quelle: Verbraucherzentrale, GEG

# NEBENJOB KRAFTWERKS BETREIBER

## LOHNT SICH DAS?

Balkonkraftwerk ist eines der wenigen neun Wörter, die über die letzten Jahre hinweg in unseren Alltagswortschatz Einzug gehalten haben, das eher positiv konnotiert ist. Gemeint sind damit Photovoltaik (PV)-Anlagen mit geringer Leistung, die sehr einfach zu installieren sind und wegen ihrer geringen Größe oft auch auf oder an Balkonen aufgestellt bzw. befestigt werden. Wer kein ganzes Haus besitzt, oder nur zur Miete wohnt, für den ist es meist nicht möglich eine große PV-Anlage auf dem Dach zu installieren und zu betreiben.

Um dennoch Energiekosten zu sparen und nebenbei das Klima zu schonen, nutzen immer mehr Deutsche die kleine Alternative, das Balkonkraftwerk. Doch kann man damit wirklich Geld sparen und was sollte bei der Anschaffung alles beachtet werden?

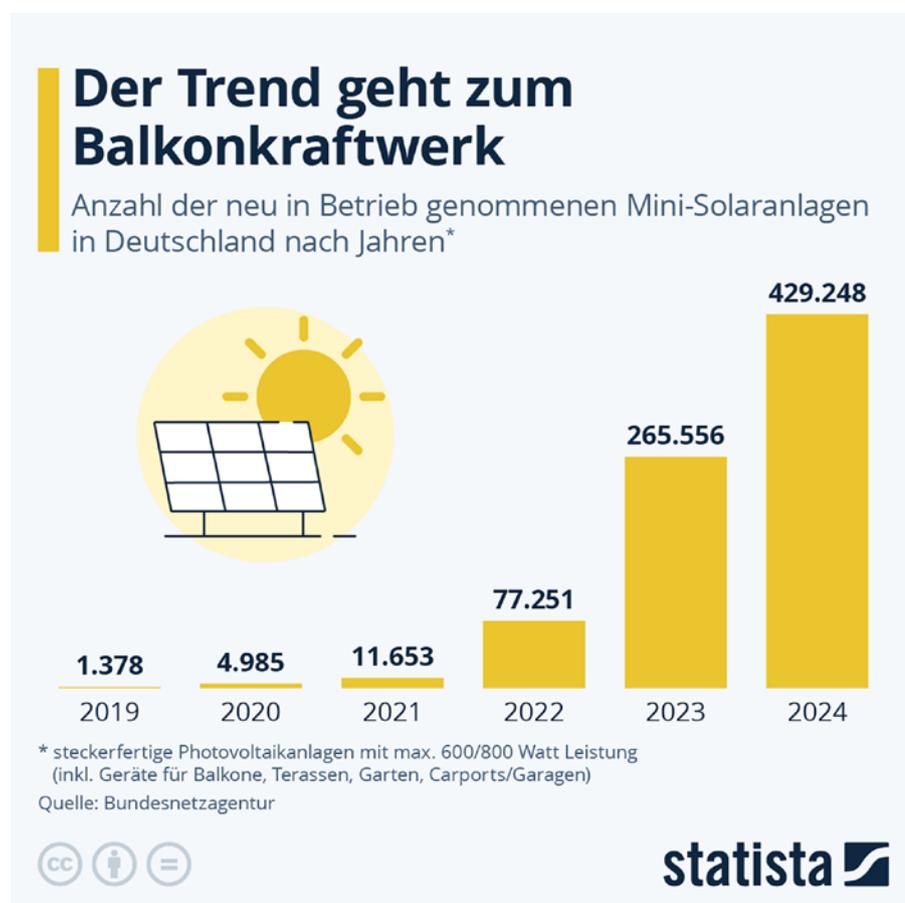
Solche einfach per Steckdose an das Hausnetz anzuschließenden Anlagen dürfen Solarmodule mit einer Peak-Leistung von maximal 2.000 W

umfassen. Der zwischen Solarpaneele und Hausnetz geschaltete Wechselrichter darf allerdings nur maximal 800 W in das Netz einspeisen. Diese Leistungsdifferenz erlaubt die Installation von Solarpanelen, die auch wenn keine optimalen Bedingungen vorherrschen, noch möglichst viel Leistung erbringen können. Die Installation von Paneelen mit mehr als 800 W Peak-Leistung lohnt sich also nicht für die Stunden, in welchen die Sonne optimal auf die Solarmodule fällt, sondern für die Zeiträume mit weniger Sonneneinstrahlung.

Wer momentan überlegt sich ein Balkonkraftwerk anzuschaffen, der sollte sich unbedingt über die aktuelle Regelungslage informieren, da diese sehr dynamisch ist. Insbesondere ist fraglich, wie es mit Anlagen weitergeht, die mit einem ganz normalen Schutzkontaktstecker an das Hausnetz angeschlossen werden. Im Vergleich zu anderen Geräten, die beispielsweise sogenannte Wieland-Stecker nutzen, muss nicht erst von einem Fachmann eine neue Steckdose

montiert und angeschlossen werden, was natürlich erhebliche Auswirkungen auf die Investitionskosten hat.

Grund für die Unsicherheit ist ein im Juni vorgestellter Normentwurf der Internationalen Elektrotechnischen Kommission (IEC). Nach dieser dürften Balkonkraftwerke nicht mehr direkt über normale Steckdosen an das Stromnetz angeschlossen werden. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass noch eine Ausnahme für Steckersolargeräte in die Norm aufgenommen wird, oder eine solche zumindest bei der Umsetzung in Deutschland eingefügt wird. Aber auch wenn Schutzkontaktanschlüsse weiterhin erlaubt



bleiben sollten, müssen die Steckdosen für eine derartige Dauerbelastung ausgelegt sein. Im Zweifelsfall und bei älteren Elektroinstallationen sollte die Tauglichkeit durch eine Fachkraft überprüft werden, um die Sicherheit zu gewährleisten.

Auch sollte bei der Anschaffung darauf geachtet werden, dass Solarmodule, Wechselrichter und alle anderen Bauteile den einschlägigen Normen entsprechen. Für die Montage der Solarmodule am Balkon oder an der Hauswand etc. sind ebenfalls oft Vorschriften zu beachten, die sicherstellen sollen, dass durch mangelhaft installierte Solarmodule, die herunterstürzen oder fortwehen, niemand verletzt wird.

Weiterhin ist zu beachten, dass eine Anmeldepflicht für Steckersolargeräte besteht. Diese müssen im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eingetragen werden. Die Anmeldung ist allerdings online auf der Seite der Bundesnetzagentur möglich.

Ob sich die Anschaffung eines Balkonkraftwerks finanziell lohnt bzw. wie lange es dauert, bis die Investition Rendite abwirft, hängt von sehr vielen individuellen Faktoren ab. Zunächst natürlich davon wie teuer die Anschaffung und Installation ist. Hier kommt es stark darauf an, ob die Anlage nur erworben werden muss und dann schnell selbst installiert werden kann, oder ob noch Arbeiten von Fachkräften benötigt werden, wie etwa die Installation einer geeigneten Steckdose.

Die Ausrichtung des Standortes zur Sonne bzw. Beschattungen durch umliegende Gebäude, Bäume etc. spielen eine große Rolle dabei, wie viel Energie produziert werden kann. Auch muss bedacht werden, wie viel des erzeugten Stroms zum Zeitpunkt der Erzeugung verbraucht werden kann. Ist der Stromverbrauch im eigenen Haushalt immer dann groß, wenn nur wenig Sonne scheint, kann die zusätzliche Anschaffung eines Batteriespeichers in Betracht gezogen werden.

Auch die Frage nach der Nachhaltigkeit lässt sich leider nicht pauschal beantworten, da auch sie stark von den individuellen Voraussetzungen abhängt. Also wie viel Strom kann erzeugt werden und aus welcher Quelle stammt der Strom, der ersetzt wird.

Im Internet gibt es nützliche Tools, wie etwa den Rechner der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin ([solar.htw-berlin.de/rechner/stecker-solar-simulator/](https://solar.htw-berlin.de/rechner/stecker-solar-simulator/)), die bei der individuellen Einschätzung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit helfen. Balkonkraftwerke können allerdings nicht nur aus diesen Gesichtspunkten heraus interessant sein. So helfen sie beispielsweise auch die Akzeptanz von Solarstrom zu erhöhen und machen die einzelnen Haushalte weniger Abhängig vom Stromnetz.

Quellen: *Energiemagazin.com, Chip.de, Umweltbundesamt*





## EINE AUSZEIT FÜR PFLEGENDE ANGEHÖRIGE FINANZIEREN

### DER ENTLASTUNGSBETRAG IN DER PFLEGE

Die meisten Pflegebedürftigen wünschen sich, zuhause in ihrer gewohnten Umgebung betreut zu werden. Für die pflegenden Angehörigen ist dieser Wunsch mit einem hohen Zeitaufwand und großer Kraftanstrengung verbunden. Um Entlastung für die pflegenden Angehörigen zu schaffen und ein selbständiges Leben zuhause zu unterstützen, können Angebote wahrgenommen werden, die durch den Entlastungsbetrag finanziert werden.

Der Entlastungsbetrag steht allen Pflegebedürftigen mit anerkanntem Pflegegrad zu, die zuhause gepflegt werden. Seit Anfang des Jahres beträgt der Betrag unabhängig von der Pflegestufe 131 Euro monatlich und kann in der Regel zusätzlich zu anderen Leistungen der Pflegeversicherung bezogen werden. Mit dem Geld dürfen ausschließlich Angebote finanziert werden, die pflegende Angehörige oder vergleichbar Nahestehende in ihrer Eigenschaft als Pflegenden entlasten oder die Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit der Pflegebedürftigen erhöhen. Hierzu gibt es vier Leistungsbereiche, aus denen entsprechende Aufwendungen übernommen werden können:

- Leistungen im Rahmen der Tages- und Nachtpflege (z.B. Kosten für Unterkunft und Mahlzeiten)

- Leistungen zur Kurzzeitpflege
- Angebote in der Ambulanten Pflege, sofern sie in den Pflegegraden 2 bis 5 nicht den Bereich der körperbezogenen Selbstversorgung umfassen
- je nach Landesrecht anerkannte Unterstützungsangebote im Alltag (z.B. Gruppenangebote, Unterstützung durch Alltags- oder Pflegebegleiter)

Um den Entlastungsbetrag zu erhalten, muss kein gesonderter Antrag gestellt werden. Die Leistung muss in Anspruch genommen und aus eigener Tasche bezahlt werden. Anschließend können die entsprechenden Belege zusammen mit einem Antrag auf Kostenerstattung bei der Pflegekasse eingereicht werden. Aus den Unterlagen muss eindeutig hervorgehen, im Zusammenhang mit welcher der oben genannten Leistungsbereiche die Aufwendungen entstanden sind. Es ist auch möglich, eine Abtretungserklärung zu unterschreiben, sodass der Anbieter direkt mit der Pflegekasse abrechnen kann. In dem Fall sollten Sie jedoch den Überblick über das vorhandene Budget behalten und sich regelmäßig eine Übersicht über die eingereichten Rechnungen geben lassen. Sofern der monatliche Anspruch nicht voll ausgeschöpft wird, überträgt sich der verbleibende Betrag auf den nächsten Kalendermonat. Wird der Leistungsbetrag nicht bis zum Ende eines Kalenderjahres verbraucht, kann er rückwirkend bis zum 30. Juni des Folgejahres genutzt werden. So lässt sich der Entlastungsbetrag bewusst auch für intensivere Unterstützungsphasen ansparen.

Von Finja Wollny

## GRÖßERE TERRASSE FISKUS FORDERT FÜR NACHTRÄGLICHE VEREINBARUNGEN HÖHERE GRUNDER- WERBSTEUER

Können Kosten für nachträglich mit dem Bau-träger vereinbarte Sonderwünsche eine grund-erwerbsteuerpflichtige Gegenleistung darstel-len? Mit dieser Frage musste sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste finanzgerichtliche Instanz auseinander-setzen.

*(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 18/22; Vorinstanz: Niedersächsisches Finanzgericht, Aktenzeichen 7 K 208/19)*

**Der Fall:** Nach dem Erwerb, aber noch vor der Errichtung eines Gebäudes vereinbarten ein Bau-träger und sein Kunde einige zusätzliche Ar-beiten, unter anderem eine Vergrößerung der be-reits vorgesehenen Terrasse. Dadurch verteuerte sich natürlich das Projekt und das Finanzamt war der Meinung, dies müsse auch in die Berechnung der Grunderwerbsteuer einfließen. Der Steuer-zahler argumentierte, es handle sich um Mehr-leistungen nach Beurkundung des Kaufvertrages, die keine Verbindung zu diesem hätten.

**Das Urteil:** Die Finanzrichter schlossen sich der Argumentation der Finanzverwaltung an. Hier liege ein rechtlicher Zusammenhang mit dem Erwerbsgeschäft vor, wie er sich aus der Ver-tragsauslegung durch das Finanzgericht unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles ergebe. Deswegen sei die höhere Grunderwerb-steuer zu bezahlen.

*Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern*



## GLEICHES RECHT FÜR ALLE

BEHÖRDE KANN BEI ÄHNLICHEN  
VERSTÖßEN NICHT EINEN „SÜNDER“  
HERAUSPICKEN

Eine Baubehörde darf nicht nur gegen einen Grundstückseigentümer wegen eines Baurechts-verstoßes vorgehen, wenn im betreffenden Bau-gebiet zahlreiche gleichartige Vorstöße vorliegen und diese nicht geahndet wurden. Das stellte die Fachgerichtsbarkeit nach Information des Info-dienstes Recht und Steuern der LBS klar.

*(Verwaltungsgericht Düsseldorf, 28 K 3724/22)*

**Der Fall:** In einer früheren Zechensiedlung galt eine vergleichsweise strenge Gestaltungs-satzung mit detaillierten Vorgaben für Fensterläden, -bänke und -einfassungen. Ein Eigentümer, der gerade erst eines dieser Häuser gekauft hatte, wurde vom Amt aufgefordert, sein Objekt binnen acht Wochen in den von der Satzung geforderten Zustand zu bringen. Doch der Betroffene verwies darauf, dass etliche Häuser in der näheren Um-gebung ebenfalls nicht den Vorschriften entsprä-chen.

**Das Urteil:** Gleiche Fälle dürfen nicht ungleich behandelt werden, stellte das Verwaltungsge-richt auf Klage des Grundstücksbesitzers fest. Die Behörde müsse zwar nicht ständig alle ver-gleichbaren Objekte auf ihren Zustand über-prüfen. Wenn aber innerhalb eines Baugebiets gleich mehrere Verstöße aufträten, dann müsse sie planmäßig dagegen vorgehen und sich nicht einen herauspicken.

*Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern*

# „SIEHT AUS WIE EIN FRIEDHOF“

## MITEIGENTÜMERIN MUSSTE GEDENKSTEIN IM GARTEN HINNEHMEN

Die Gestaltung des gemeinschaftlichen Ziergartens innerhalb einer Wohnanlage wird häufig zum Zankapfel. Es gibt einfach zu viele unterschiedliche Vorstellungen darüber, was schön und angemessen ist. Die Justiz entschied nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, dass das Aufstellen eines privaten Gedenksteins für einen verstorbenen Mitbewohner erlaubt sein kann.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 22/24)

**Der Fall:** Die Eigentümerversammlung hatte mehrheitlich beschlossen, dass im Ziergarten mit einem Gedenkstein an einen ehemaligen Bewohner der Anlage erinnert werden sollte. Der Mann war Oberbürgermeister der betroffenen Stadt gewesen. Ein Mitglied der Gemeinschaft klagte dagegen. Die Frau fand, in Zusammenhang mit der hinter dem Garten stehenden Kirche habe der Garten die Anmutung eines Friedhofs.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof betrachtete den einen Meter hohen Stein als eine bauliche Veränderung, die von der Gemeinschaft genehmigt werden müsse. Das sei nachweisbar geschehen. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage erkannte der BGH nicht. Die Kirche im Hintergrund sei bei der Urteilsfindung nicht zu berücksichtigen gewesen, denn die liege ja außerhalb des Anwesens.

Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern

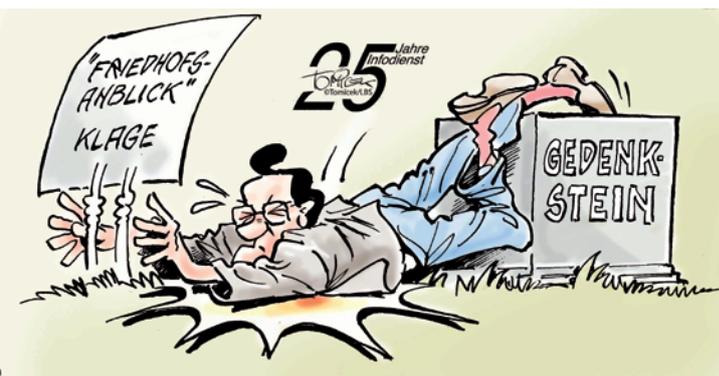


## DIGITALER TÜRSPIÖN BESSER VORHER EIGENTÜMERBESCHLUS BESORGEN

Ein sehbeeinträchtigter Wohnungseigentümer ließ an der Außenseite seiner Eingangstüre einen sogenannten „digitalen Türspion“ anbringen, um davorstehende Personen auf einem Bildschirm besser erkennen zu können. Das Gerät hatte keine dauerhafte Speicherfunktion. Die Gemeinschaft hatte den Einbau des Spions nicht genehmigt, Nachbarn zogen dagegen vor Gericht. Die Justiz sah nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Persönlichkeitsrechte der Kläger verletzt und untersagte den weiteren Gebrauch des Geräts. Auch wenn er selbst wegen seiner Einschränkungen darauf angewiesen sei, müsse er zuvor einen Beschluss der Eigentümer herbeiführen.

(Landgericht Karlsruhe, Aktenzeichen 11 S 162/23)

Quelle: LBS Infodienst Recht und Steuern



# JETZT AUF DIE DIGITALE AUSGABE UMSTEIGEN!

WUSSTEN SIE SCHON, DASS SIE  
DAS FAMILIENHEIM AUCH DIGITAL  
LESEN KÖNNEN?

Möchten Sie ihren Magazin-Stapel zu Hause verkleinern, konsumieren Sie Medien ohnehin fast ausschließlich via PC, Tablet und Smartphone oder möchten Sie ihre Zeitschriften überall und jederzeit einfach abrufen können? Dann geben Sie uns jetzt Bescheid!

Wenn Sie künftig auf die Zusendung der print-Ausgabe von DAS FAMILIENHEIM verzichten möchten und stattdessen die Zustellung per E-Mail in Form einer übersichtlichen PDF-Datei wünschen, schreiben Sie uns eine kurze Nachricht an **info@ife.nrw** oder rufen Sie uns unter der gebührenfreien Rufnummer **0800/0221000** an. Die Inhalte der digitalen Ausgabe sind identisch zu denen der print-Ausgabe.

Alternativ finden Sie die aktuelle Ausgabe, sowie ein Archiv der vorherigen Ausgaben unter **[www.ife.nrw/familienheim-aktuell/](http://www.ife.nrw/familienheim-aktuell/)**.

