

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/13681 –**

Neuer Wohnraum durch Werkssiedlungen und Mitarbeiterwohnungen

Vorbemerkung der Fragesteller

Jede Wohnung zählt, insbesondere jede neue. Die immer weiter steigenden Wohnungsmieten und Immobilienkaufpreise aber erschweren es Bürgerinnen und Bürgern, angemessenen Wohnraum zu finden und frei zu wählen. Das betrifft nicht mehr nur die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Es bleiben mittlerweile auch gut bezahlte und qualifizierte Fachkräfte bei Wohnungsbewerbungen oder der Suche nach finanzierbaren Grundstücken häufig chancenlos.

Zeitgleich zählt nach Ansicht der Fragesteller die Fachkräftegewinnung und Fachkräftebindung zu den besonders relevanten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen dieser Tage. Unternehmen könnten sich dazu gezwungen sehen, lukrative Aufträge abzulehnen, wenn es ihnen nicht gelingt, die zur Auftrags Erfüllung notwendigen Facharbeitskräfte zu rekrutieren.

Es gibt ein Momentum, das beide Themen miteinander verbindet und deshalb eine nähere Betrachtung verdient: die Werkswohnung bzw. die Werksiedlung. Aktuelle Berichterstattung zeigt einen Trend der Rückbesinnung auf dieses wohnungspolitische Gestaltungsinstrument aus der Gründerzeit auf. Nur beispielsweise seien genannt die Münchener Stadtwerke, die im Rahmen einer „Wohnungsbauoffensive“ über eine eigene Genossenschaft seit 2016 550 Wohnungen errichtet haben, damit Busfahrer und Elektrotechniker sich eine Wohnung in ihrer eigenen Stadt weiterhin leisten können. In den nächsten Jahren sollen weitere 500 Appartements vorgesehen sein (www.handelsblatt.com/dpa/arbeit-wenn-arbeitgeber-mit-wohnraum-werben/24586710.html?ticket=ST-2419104-gp6nwd3B15dy7Z49Nqfy-ap1). Der Bundesverband Mittelständische Wirtschaft (BVMW) hat Ende Juni 2019 ein Projekt gestartet, bei dem die mittelständische Wirtschaft in Berlin Werkswohnungen baut (www.dw.com/de/das-comeback-der-werkssiedlungen/a-49555278-0). Die Deutsche Bahn AG will per „Wohnraumoffensive“ Wohnungen bauen (www.sueddeutsche.de/wirtschaft/deutsche-bahn-wohnungen-mitarbeiter-1.4517667/ www.faz.net/aktuell/beruf-chance/beruf/deutsche-bahn-bau-von-wohnungen-fuer-mitarbeiter-geplant-16281596.html). Die BASF Wohnen + Bauen GmbH betreut in Ludwigshafen rund 6000 Werkswohnungen des Chemie-Konzerns (www.daserste.de/information/politik-weltgeschehen/morgenmagazin/videos/Unternehmen-schaffen-Wohnraum-100.html).

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 15. November 2019 übermittelt.

Die Drucksache enthält – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Auch die Bundesregierung hat sich zusammen mit Ländern und Kommunen im Rahmen des Papiers zu den „Ergebnisse[n] des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt“ (www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.pdf?__blob=publicationFile&v=3) für die Errichtung von „Mitarbeiterwohnungen“ ausgesprochen. Die Bundesregierung wolle selbst als Bauherr auftreten. Des Weiteren werde das „Bundesministerium der Finanzen [...] die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die die Aufgaben der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete operativ wahrnimmt, beauftragen, auch selbst neue Wohnungen zu errichten. Betriebseigene Wohnungen [seien] auch für private Unternehmen ein großer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und könn[t]en entscheidend bei der Wahl des Arbeitgebers sein. [...] Mit jeder neu gebauten Wohnung [werde] zudem ein wertvoller Beitrag für die Entlastung angespannter Wohnungsmärkte geleistet.“

1. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung 2008 (Hochphase der Finanzkrise) die Zahl der in Deutschland fertig gestellten Werkwohnungen sowie der sonstigen Wohnungen?
2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung von 2008 bis heute deutschlandweit die Zahlen der fertiggestellten Werkwohnungen sowie der sonstigen Wohnungen entwickelt?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet.

In der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes wird nicht zwischen Werkwohnungen und sonstigen Wohnungen differenziert. Daher liegen der Bundesregierung hierzu keine Informationen vor.

3. Welchen Anteil als Bauherren an fertiggestellten Werkwohnungen haben nach Kenntnis der Bundesregierung in dem Zeitfenster von 2008 bis heute jeweils
 - a) Privatunternehmen
 - b) Kommunen,
 - c) kommunale Wohnungsunternehmen,
 - d) der Bund und
 - e) die Länder?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

4. Wann hat das Bundesministerium der Finanzen die BImA gemäß den Wohngipfel-Ergebnissen beauftragt, selbst neue Wohnungen als Mitarbeiterwohnungen zu errichten?

Was kann die Bundesregierung zur Umsetzung dieses Auftrags mitteilen?

Im Nachgang zum Wohngipfel am 21. September 2018 haben das Bundesministerium der Finanzen (BMF) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im November 2018 „Leitplanken für die Weiterentwicklung der BImA“ formuliert. Diese haben unter anderem die Optimierung des bisherigen Instrumentariums der Wohnungsfürsorge des Bundes im Wege der bedarfsgerechten und wirtschaftlichen Errichtung von Wohnungsneubauten durch die BImA auf bundeseigenen Grundstücken zum Inhalt.

Eine Realisierungsvoraussetzung ist das Vorhandensein von geeigneten, insbesondere auch dem Wohnungsfürsorgebedarf entsprechenden Flächen. Die BImA hat ihr Flächenportfolio diesbezüglich geprüft und mit der Planung und Umsetzung von Wohnbauprojekten im Rahmen der Wohnungsfürsorge begonnen.

5. Wie viele Mitarbeiterwohnungen für wie viele Personen soll die BImA nach Kenntnis der Bundesregierung bis wann mit Mitteln in welcher Höhe in welchen Kommunen errichten (sofern möglich bitte tabellarisch darstellen und nach Anzahl der geplanten Mitarbeiterwohnungen, nach Personkapazität der Wohnungen, vorgesehenen Mittel in Euro und Bundesland – nach Möglichkeit auf Kommune verweisen – aufschlüsseln)?
 - a) Bis wann sollen nach Planung der Bundesregierung wie viele dieser Mitarbeiterwohnungen in welchen Kommunen bezugsfertig sein?

Derzeit geht die BImA auf der Grundlage ihrer Portfolioanalyse davon aus, dass in Ballungsräumen und Großstädten sowie deren regionalen Umfeld insgesamt rund 6.000 bis 8.000 Wohnungen im Eigenbau errichtet werden können, die dann im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Bundes zur Verfügung stehen würden.

Da die notwendigen Abstimmungen u. a. mit den Kommunen und Planungsbehörden noch ausstehen, können zum jetzigen Zeitpunkt Informationen zu den Wohnungsquantitäten, der räumlichen und zeitlichen Verteilung sowie den Baukosten nicht belastbar angegeben werden.

- b) Zu welchen Mietkonditionen sollen nach Kenntnis der Bundesregierung diese Mitarbeiterwohnungen angeboten werden?

Ziel der Bundesregierung ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher werden sich die Mietkonditionen an der jeweils geltenden Mietrichtlinie der BImA orientieren. Die Festsetzung der Miethöhe richtet sich nach den BImA-„Richtlinien für die kontinuierliche Durchführung von Mietwertüberprüfungen und Mietanpassungen in der Wohnungsverwaltung“. Diese werden im Hinblick auf die Miethöhe den für den Bundeshaushalt 2020 geplanten Haushaltsvermerk Nr. 60.4 zu Kapitel 6004 Titel 121 01 umsetzen.

6. Nach welchen Kriterien werden die Mitarbeiterwohnungen nach Kenntnis der Bundesregierung welchen Bundesbediensteten zur Miete angeboten werden?

Im Rahmen der operativen Durchführung der Wohnungsfürsorge des Bundes stellt die BImA Wohnungen (BImA-eigene und Wohnungen im Eigentum Dritter, an denen Belegungsrechte des Bundes zu Gunsten der Wohnungsfürsorgeberechtigten bestehen) zur Anmietung durch Bundesbedienstete zur Verfügung. Die Vergabe von Wohnungen erfolgt aus dem Bewerberkreis der Wohnungsfürsorgeberechtigten anhand der Wohnungsvergaberichtlinien des Bundes.

Zum berechtigten Personenkreis der Wohnungsfürsorge gehören dabei alle Personen, die aus dem Titel des Bundeshaushaltes besoldet oder vergütet werden und in einem unbefristeten Beschäftigungsverhältnis stehen. Hierzu zählen auch Beschäftigte von Zuwendungsempfängern, sofern die betreffende Einrichtung mehr als zur Hälfte finanziell vom Bund gefördert wird.

Wohnungsvergabekriterien sind insbesondere die persönliche Situation (z. B. Trennungsgeldempfänger; Auslandsheimkehrer), die familiären Bedürfnisse (z. B. Familiengröße, Kinderzahl) sowie sonstige dienstliche und soziale Be-

lange (z. B. keine oder nur eine unzureichende Wohnung am Dienstort oder in dessen Einzugsbereich; Schwerbehinderung). Ein Rechtsanspruch der Bundesbediensteten auf die Versorgung mit Wohnraum besteht allerdings nicht.

7. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Maßnahmen der Länder als Bauherren zur Erfüllung ihrer Wohnfürsorge für ihre Landesbediensteten?
8. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Maßnahmen der Kommunen als Bauherren zur Erfüllung ihrer Wohnfürsorge für ihre Bediensteten?

Die Fragen 7 und 8 werden zusammen beantwortet.

Bund, Länder und Kommunen haben im Ergebnis des Wohngipfels vom 21. September 2018 eine umfassende Wohnraumoffensive vereinbart. Dabei soll die Herausforderung einer angemessenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten im vertrauensvollen und konstruktiven Zusammenwirken angegangen werden. Hierzu gehört u. a. auch die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens.

Zudem müssen Bund, Länder und Kommunen auch als Arbeitgeber attraktiv sein. In diesem Kontext stärkt der Bund die Wohnungsfürsorge für seinen Bediensteten (vgl. Antwort zu Frage 4.). Die Länder gestalten die Wohnungsfürsorge für ihre Landesbediensteten eigenverantwortlich.

9. Sieht die Bundesregierung grundsätzlich Erhalt und Errichtung von Werksiedlungen und Mitarbeiterwohnungen als eine besondere Form der Wohnraumbeschaffung durch die Privatwirtschaft an, die der Bund in besonderer Form zu fördern gedenkt?

Aus Sicht der Bundesregierung sind betriebseigene Wohnungen für private Unternehmen ein großer Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und können entscheidend bei der Wahl des Arbeitgebers sein. Mit jeder neu gebauten Wohnung wird zudem ein Beitrag für die Entlastung angespannter Wohnungsmärkte geleistet. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

10. Wie viele Mitarbeiterwohnungen in Deutschland sind nach Kenntnis der Bundesregierung als Werkmietwohnungen vermietet?

Die BImA verfügt über keine „Werksmietwohnungen“. Der Gesamtbestand an Wohnungen, die für Wohnungsfürsorgezwecke genutzt werden können, beträgt aktuell rund 62.500 Wohnungen. Auf Grund der regelmäßig stattfindenden Eignungsprüfungen werden aktuell (Stand 1. Oktober 2018) davon 50.000 Wohnungen als wohnungsfürsorgerelevant betrachtet. Dabei sind von den rund 36.000 BImA-eigenen Wohnungen zum Stichtag 30. Juni 2019 rund 10.000 im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes an Wohnungsfürsorgeberechtigte vermietet. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

11. Wie viele der Mitarbeiterwohnungen in Deutschland sind nach Kenntnis der Bundesregierung als Werkdienstwohnungen vermietet?

Als Werkdienstwohnungen (Dienstwohnungen) sind nach den Dienstwohnungsvorschriften des Bundes solche Wohnungen anzusehen, die Beamten als Inhabern bestimmter Dienstposten unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrages aus dienstlichen Gründen zugewiesen werden. Die BImA verwaltet derzeit 143 Dienstwohnungen.

12. Wie hoch ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Leerstandsquote von Mitarbeiterwohnungen im Verhältnis zur Leerstandsquote aller sonstigen Mietwohnungen seit 2008 (bitte pro Jahr darstellen)?

	Anzahl bundes-eigener Wohnungen	Leerstandsquote in % (in absoluten Zahlen)
31.12.2008	48.988	10,2 (5.010)
31.12.2009	47.244	9,6 (4.537)
31.12.2010	44.677	8,0 (3.575)
31.12.2011	42.474	7,2 (3.036)
31.12.2012	40.884	8,2 (3.355)
31.12.2013	38.984	7,0 (2.734)
31.12.2014	38.240	6,8 (2.615)
31.12.2015	37.532	7,3 (2.721)
31.12.2016	37.033	6,7 (2.466)
31.12.2017	36.581	6,4 (2.351)
31.12.2018	36.138	7,3 (2.632)

Anzumerken bleibt, dass bundeseigene Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge zunächst dem fürsorgeberechtigten Personenkreis zum Anmietung angeboten werden. Sofern eine Vermietung an Personen des berechtigten Kreises nicht zustande kommt, kann eine Vermietung an Dritte auf dem freien Markt erfolgen. Eine entsprechend differenzierte Darstellung der Leerstandsquoten liegt nicht vor.

13. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung für ihre eigenen wohnungspolitischen Förderungsmaßnahmen aus den gegebenenfalls unterschiedlichen Bestandszahlen zu Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen?

Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit, die die Bundesregierung mit den auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 beschlossenen Maßnahmen aktiv angegangen ist. Im Übrigen wird auf die Antworten zu den Fragen 10 und 11 verwiesen.

14. Welche Schlussfolgerungen zieht die Bundesregierung für ihre eigenen Maßnahmen aus der bei Werkmietwohnungen und Werkdienstwohnungen unterschiedlich ausgestalteten Bindung des Arbeitsvertrags mit dem Bestand des Mietverhältnisses?
15. Beabsichtigt die Bundesregierung, die rechtlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Werkdienstwohnungen und/oder Werkmietwohnungen im Interesse der unternehmerischen Freiheit der Arbeitgeber und/oder der Vertragsfreiheit zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer beizubehalten wie gehabt?
16. Beabsichtigt die Bundesregierung, die rechtlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen für Werkdienstwohnungen und/oder Werkmietwohnungen hinsichtlich des Bestands des Arbeitsverhältnisses als Bedingung für die Überlassung einer Mitarbeiterwohnung im Interesse der Mieter an der Entkoppelung der arbeitsrechtlichen und der mietrechtlichen Beziehungen einander anzupassen?

Wenn ja, auf welche Weise?

Wenn nein, warum nicht?

Die Fragen 14 bis 16 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung sieht derzeit keinen Anlass, die zivilrechtlichen Rahmenbedingungen für Rechtsverhältnisse über Werkdienstwohnungen und/oder Werkmietwohnungen zu ändern. Ihr liegen bislang keine Erkenntnisse vor, die Änderungen in diesem Bereich gebieten.

17. Durch welche Maßnahmen unterstützt die Bundesregierung die Privatwirtschaft bei Erhalt und Errichtung von Werkwohnungen bzw. Mitarbeiterwohnungen?

Der Neubau energetisch hochwertiger Werks- und Mitarbeiterwohnungen und die energetische Sanierung solcher Gebäude werden durch die Bundesregierung im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und den daraus finanzierten KfW-Programmen zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren durch zinsverbilligte Kredite in Verbindung mit Tilgungszuschüssen finanziell gefördert. Zudem gilt die am 8. August 2019 in Kraft getretene Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau auch für Werks- bzw. Mitarbeiterwohnungen.

18. Warum hat die Bundesregierung, trotz entgegenstehender Kritik der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (www.bit.ly/31CR2gu), in ihrem Vorschlag zur Einführung eines gesetzlichen Bewertungsabschlags bei der Bewertung von Mietvorteilen in Werkwohnungen gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 des Einkommensteuergesetzes (EStG-E) als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (im Folgenden E-Mobilitäts-Gesetz) die als Missbrauchsregelung gedachte feste Mietobergrenze lediglich von 20 Euro/qm auf 25 Euro/qm angehoben, anstatt sie wie gefordert zu streichen?

Die Obergrenze von 25 Euro/qm dient der Vermeidung einer steuerbegünstigten Vermietung von Luxuswohnungen.

19. Geht die Bundesregierung davon aus, dass der Regelungsvorschlag gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz zu Wohnungsneubau führt und nicht den bereits bestehenden Preisdruck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht, weil Unternehmen verstärkt Bestandswohnungen nachfragen?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass der neue gesetzliche Bewertungsabschlag in § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG sowohl zu Wohnungsneubau führt als auch mögliche Steuerbelastungen bei niedrigen Mieten abmildert.

20. Warum hat die Bundesregierung, trotz entgegenstehender Kritik der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände (www.bit.ly/31CR2gu), in ihrem Vorschlag zur Einführung eines gesetzlichen Bewertungsabschlags bei der Bewertung von Mietvorteilen in Werkwohnungen gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz, die als Missbrauchsregelung gedachte feste Mietobergrenze lediglich von 20 Euro/qm auf 25 Euro/qm angehoben, anstatt sie wie gefordert zu streichen?

Die Frage ist wortgleich mit der Frage 18. Auf die Antwort zu Frage 18 wird verwiesen.

21. Geht die Bundesregierung davon aus, dass der Regelungsvorschlag gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz zu Wohnungsneubau führt und nicht den bereits bestehenden Preisdruck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht, weil Unternehmen verstärkt Bestandswohnungen nachfragen?

Wenn ja, warum?

Wenn nein, warum?

Die Frage ist wortgleich mit der Frage 19. Auf die Antwort zu Frage 19 wird verwiesen.

22. Gegen welche anderen steuerlichen Fördermaßnahmen hat die Bundesregierung den Regelungsvorschlag gemäß § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz abgewogen, um bei gleichen Kosten für den Bundeshaushalt einer möglichst großen Zahl von Steuerbürgerinnen und Steuerbürgern durch Entlastung den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern?

Warum hat sich die Bundesregierung für § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E entschieden?

Die Bundesregierung hat verschiedene steuerliche Maßnahmen zur Abmilderung möglicher Steuerbelastungen bei niedrigen Bestandsmieten geprüft, um dem, vorrangig in hochpreisigen Ballungsgebieten bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nachzukommen und gleichzeitig die soziale Fürsorge des Arbeitgebers zu unterstützen, seinen Arbeitnehmern entsprechenden Wohnraum anzubieten. Hierzu gehören u. a. die Einführung einer Pauschalbesteuerung, einer Nichtaufgriffsgrenze oder einer Steuerbefreiung.

Die Bundesregierung hat sich u. a. für den neuen gesetzlichen Bewertungsabschlag in § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG entschieden, weil er sich unproblematisch in die bisherige steuerliche Ermittlung von Mietvorteilen (vgl. R 8.1 Absatz 5

der Lohnsteuer-Richtlinien) einfügt und damit zur Vereinfachung des Steuerrechts beiträgt. Überdies wirkt er wie ein Freibetrag und damit für alle Steuerpflichtigen gleichermaßen. Bei der Entscheidung hat die Bundesregierung bestehende Regelungen für Mietvorteile berücksichtigt (Pauschalierungsmöglichkeit nach § 37b EStG, Steuerbefreiung nach § 3 Nummer 59 EStG, soweit die verbilligte Miete auf einer staatlichen Wohnungsbauförderung beruht).

23. Inwieweit hat sich die Bundesregierung mit Blick auf § 8 Absatz 2 Satz 12 EStG-E als Artikel 2 Nummer 6 des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz mit dem Problem auseinandergesetzt, wie die ortsübliche Miete ermittelt werden kann, insbesondere bei Orten ohne Mietpreisspiegeln?

Der Regierungsentwurf stellt in Artikel 2 Nummer 6 auf den ortsüblichen Mietwert ab. Als ortsüblicher Mietwert ist nach der Begründung des Regierungsentwurfs die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Kosten anzusetzen, die für eine nach Baujahr, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnung üblich ist. Ortsüblicher Mietwert ist auch der niedrigste Mietwert der Mietpreisspanne des Mietspiegels für vergleichbare Wohnungen zuzüglich der nach der BetrKV umlagefähigen Kosten, die konkret auf die überlassene Wohnung entfallen. Gegebenenfalls ist der ortsübliche Mietwert zu schätzen.

24. Plant die Bundesregierung weitere Maßnahmen zur Förderung des Mitarbeiterwohnungsbaus über die Vorschläge im Regierungsentwurf für ein E-Mobilitäts-Gesetz hinaus?
25. Wenn ja, welche, im Rahmen welches Gesetzes, und bis wann?

Die Fragen 24 und 25 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Derzeit befinden sich keine weiteren Maßnahmen in der konkreten Planung.

26. Plant die Bundesregierung die Steuerbefreiung gemäß § 3 Nr. 49 EStG-E als Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe b des Regierungsentwurfs für ein E-Mobilitäts-Gesetz mit Entlastungen bzw. Erleichterungen hinsichtlich eventuell anfallender arbeitsrechtlicher Verpflichtungen und Sozialversicherungsbeiträge zulasten des Vermieters zu flankieren, um das Nutzungspotenzial solcher alternativen Wohnformen nicht zu konterkarieren?

Der Deutsche Bundestag hat das genannte Gesetz am 7. November 2019 in 2./3. Lesung ohne diese Regelung beschlossen.

27. Wird die Bundesregierung die jährliche Abschreibungsrate für Gebäude von 2 auf 3 Prozent erhöhen, um den Wohnungsneubau noch attraktiver zu machen?
- a) Wenn ja, im Rahmen welches Gesetzes, und bis wann?
- b) Wenn nein, warum nicht?

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 9. August 2019 (BGBl. I Seite 1122) wurde in § 7b EStG eine Sonderabschreibung eingeführt, die gezielt den Neubau von Mietwohnungen begünstigt.

Die Anhebung der linearen Absetzung für Abnutzung wäre dagegen eine Maßnahme, die auch für Bestandsgebäude gelten würde, und damit kein geeignetes Instrument, um zielgerichtet den Wohnungsneubau attraktiver zu machen.

Nach den allgemeinen steuerlichen Regelungen dienen reguläre Abschreibungen der gleichmäßigen Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über den gesamten Zeitraum der Nutzung des Gebäudes. Für alle Mietwohngebäude gilt gemäß § 7 Absatz 4 Satz 1 EStG ein einheitlicher Abschreibungssatz von 2 Prozent (entspricht rechnerisch einer Nutzungsdauer von 50 Jahren). Es liegen keine neuen Erkenntnisse darüber vor, dass Wohngebäude im Regelfall eine kürzere Nutzungsdauer als 50 Jahre aufweisen.

28. Wird die Bundesregierung einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer schaffen, und in welchem Umfang beabsichtigt die Bundesregierung, diesen Vorschlag aufzugreifen?
- Wenn nein, warum nicht?

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD wurde die Prüfung der Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien vereinbart. Die Ertrags- und Verwaltungshoheit bezüglich der Grunderwerbsteuer steht allerdings ausschließlich den Ländern zu. Die Einführung eines Freibetrags in der Grunderwerbsteuer würde zu erheblichen Mindereinnahmen der Länder führen.

Beim Wohngipfel am 21. September 2018, an dem auch alle Länder teilgenommen haben, wurde die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien deshalb zwar diskutiert, jedoch nicht beschlossen.

29. Wird die Bundesregierung energetische Gebäudesanierungen stärker steuerlich fördern?
- a) In welchem Umfang beabsichtigt die Bundesregierung, diesen Vorschlag umzusetzen?
- b) Bis wann wird sie dies tun?
- c) Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung beabsichtigt in einem Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht, energetische Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum ab 2020 durch einen prozentualen Abzug der Aufwendungen von der Steuerschuld zu fördern. Förderfähig sind nach dem Regierungsentwurf Einzelsanierungsmaßnahmen, die auch in bestehenden Programmen der Gebäudeförderung als förderungswürdig eingestuft sind, zum Beispiel die Wärmedämmung von Wänden, die Erneuerung der Fenster oder Außentüren, die Erneuerung einer Heizungsanlage und der Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung mit

20 Prozent der Kosten, die über drei Jahre verteilt von der Steuerschuld abgezogen werden können. Insgesamt sind Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 200.000 Euro je begünstigtes Objekt förderungsfähig.

30. Wird die Bundesregierung die Möglichkeiten für Grundbesitzer, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, die aufgrund der Flächenabgabe erzielten Einnahmen steuerlich begünstigen, um diese in den Mietwohnungsbau zu reinvestieren?
- a) Wenn ja, bis wann?
- b) Wenn nein, warum nicht?

Es bestehen bereits heute weitreichende Möglichkeiten zur Übertragung von stillen Reserven aus der Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen für die Gewinnung von Wohnbauland. Im Übrigen führt eine steuerliche Begünstigung von Gewinnen aus der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen auch nicht automatisch dazu, dass diese Flächen danach dem Wohnungsbau auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

31. Hat die Bundesregierung geprüft, die Mehrwertsteuer, die für Baumaterial und Bauleistungen bei der Errichtung neuer Mitarbeiterwohnungen anfällt, erstattungsfähig zu machen, so wie das beim Bau von Gewerberäumen möglich ist?
- Zu welchem Ergebnis ist sie gegebenenfalls bei dieser Prüfung gekommen?

Die Einführung einer gesetzlichen Möglichkeit des Vorsteuerabzugs aus den Eingangsleistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Privatwohnungen ist unionsrechtlich zwar möglich. Dies hätte jedoch auf der Ausgangsseite die Steuerpflicht der Vermietungsleistung zur Konsequenz. Eine entsprechende Erhöhung der Mieten wäre zu erwarten.

32. Erwägt die Bundesregierung, Fördermittel nach dem Vorbild der Förderung des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) auf den Bau von Mitarbeiterwohnungen zu erstrecken?
- Wenn nein, warum nicht?

Derzeit finden hierzu keine Erwägungen statt. Die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen liegt seit der Föderalismusreform I bei den Ländern. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus der Länder kann jedoch eine Förderung von Mitarbeiterwohnungen in Betracht kommen, wenn die begünstigten Haushalte zur Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus gehören; es muss sich also um Haushalte handeln, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können und deshalb auf Unterstützung angewiesen sind. Der Bund kann den Ländern auf Grundlage des am 4. April 2019 in Kraft getretenen Artikel 104d des Grundgesetzes Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren. Für die Jahre 2020 und 2021 sind hierfür jeweils Programmmittel in Höhe von 1 Mrd. Euro vorgesehen. Die Einzelheiten der Finanzhilfen werden in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt, die derzeit zwischen Bund und Ländern verhandelt wird.

33. Wie ist der Entwicklungsstand des erklärten Vorhabens der Bundesregierung nach dem Wohngipfel, für einen nachhaltigen, im Lebenszyklus wirtschaftlichen Immobilienbestand ein Ausschreibungsverfahren für den Bau von Wohnungen in serieller und modularer Bauweise zu initiieren, das auf den Erfahrungen des vom Bund unterstützten Ausschreibungsverfahrens des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Hauptverbandes der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer aufbaut?

Die BImA ist seit Jahresanfang abrufberechtigt für Leistungen aus der GdW-Rahmenvereinbarung. Die Durchführung eines eigenständigen Ausschreibungsverfahrens in Anlehnung an den GdW-Rahmenvertrag für seriellen und modularen Geschosswohnungsbau konnte damit zurückgestellt werden.

34. Welche konkreten Folgen haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung bislang aus der erklärten Bereitschaft der Länder ergeben, die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für serielle und modulare Bauweisen auf den Prüfstand zu stellen und nach Erfordernis zu harmonisieren?
35. Durch welche eigenen Maßnahmen hat die Bundesregierung zu der Harmonisierung besagter bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für serielle und modulare Bauweisen beigetragen?

Wie sieht der Zeitplan der Bundesregierung aus, um nennenswerte Fortschritte in diesem Bereich zu erzielen?

Die Fragen 34 und 35 werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für die Regelungen der Bauordnungsrechts sind nach dem Grundgesetz ausschließlich die Länder zuständig. Dies betrifft sowohl die Zuständigkeit für die Gesetzgebung als auch für den Vollzug. Eine stärkere Harmonisierung der 16 Landesbauordnungen ist auch dem Bund ein Anliegen. In diesem Sinne hat der Bund auch an die zuständigen Länder appelliert. Es ist zu begrüßen, dass die Länder in der Bauministerkonferenz ihren Willen bekundet haben, eine möglichst weitgehende Harmonisierung der Landesbauordnungen auf der Grundlage der Musterbauordnung der Länder anzustreben. Gleichmaßen ist es erfreulich, dass die Länder in der Bauministerkonferenz im Februar 2019 beschlossen haben, die Typengenehmigung, von der eine Erleichterung des seriellen Bauens erwartet werden kann, wieder in die Musterbauordnung der Länder aufzunehmen. Es liegt nun in der ausschließlichen Zuständigkeit derjenigen Länder, die das Instrument der Typengenehmigung bisher nicht anbieten, dieses in die jeweilige Landesbauordnung aufzunehmen. Eigene Maßnahmen der Bundesregierung oder Zeitpläne im Bereich des Bauordnungsrechts sind mangels Kompetenz des Bundes aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

