

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, Mario Brandenburg (Südpfalz), Dr. Marco Buschmann, Karlheinz Busen, Christian Dürr, Dr. Marcus Faber, Otto Fricke, Peter Heidt, Katrin Helling-Plahr, Katja Hessel, Dr. Christoph Hoffmann, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Dr. Christian Jung, Dr. Marcel Klinge, Pascal Kober, Konstantin Kuhle, Michael Georg Link, Oliver Luksic, Alexander Müller, Dr. Stefan Ruppert, Christian Sauter, Matthias Seestern-Pauly, Dr. Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Katja Suding, Linda Teuteberg, Manfred Todtenhausen, Dr. Andrew Ullmann, Gerald Ullrich, Nicole Westig und der Fraktion der FDP

Schaffung von Wohnraum durch Erbbaurecht und Mietkauf

Die Einführung der Mietpreisbremse 2015 hat bislang den Mietenanstieg erst leicht verlangsamt (www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bundesministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf;jsessionid=3055E620FEB447BBA8AE2A95DD6FA6FF.1_cid297?__blob=publicationFile&v=2). Mit den Umbauten an der Mietpreisbremse 2018 wurden die staatlichen Eingriffe in das Mietverhältnis aus Sicht der Fragesteller verschärft und die Privatautonomie auf der Ebene der Mietpreisgestaltung weiter eingeschränkt, beispielsweise durch die Einführung einer absoluten Höchstgrenze für die Mieterhöhung nach einer Modernisierung oder die Einführung eines neuen Ordnungswidrigkeitentatbestandes.

Eine spürbare Entlastung der Mieterinnen und Mieter wird erst erfolgen, wenn neuer Wohnraum in den nachgefragten Wohnlagen entsteht (www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf). Dieses Ziel verfolgend sind bereits staatliche Förderprogramme aufgelegt worden und werden steuerliche Vergünstigungen gewährt. Bislang bleibt deren Erfolg hinter den Erwartungen zurück. In 2018 wurden von anvisierten 375.000 neuen Wohnungen nur 285.000 tatsächlich gebaut (www.handelsblatt.com/politik/deutschland/bewilligungen-wohnungsbau-kommt-2018-kaum-in-fahrt/24394178.html?ticket=ST-4114837-VABWvqcB7bUDhpbzUxsZg-ap2).

Der Wohnungsbau muss nach Ansicht der Fragesteller folglich weiter forciert werden, um durch ein höheres Angebot die Mietpreise zu normalisieren. Wenn gleichzeitig mehr Menschen als bisher der Wechsel von einem Mietverhältnis in ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung ermöglicht würde, könnten zusätzlich Miet-Kapazitäten für Zuzügler in den Ballungsgebieten frei werden.

Das Recht kennt unter anderem mit dem vor 100 Jahren Gesetz gewordenen Erbbaurecht oder dem langfristigen Eigentumserwerb im Wege des Mietkaufs

Lösungen, um Menschen mit geringem Vermögen, denen eine Kreditfinanzierung häufig verwehrt ist, alternative Wege ins Privateigentum zu ebnen. Diese fristen bislang ein Schattendasein, auch weil in Zeiten anhaltenden Niedrigzinses der kreditfinanzierte Bau oder Kauf des Eigenheims gradliniger und nicht viel teurer ist. Solche Institute zu stärken, könnte bei richtiger Ausgestaltung zur Entkrampfung des Wohnungsmarktes beitragen.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Auf wie vielen Grundstücken in Deutschland ist nach Kenntnis der Bundesregierung ein Erbbaurecht bestellt (bitte in absoluten Zahlen, im Verhältnis zur Gesamtzahl der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke und aufgeschlüsselt nach Bundesländern angeben)?
 - a) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum des Bundes, einer Bundesbehörde oder ein ihr nachgeordneten Einrichtung (z. B. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA))?
 - b) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der Länder?
 - c) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum der als Körperschaften des öffentlichen Rechts anerkannten Religions- bzw. Weltanschauungsgemeinschaften?
 - d) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum von Stiftungen?
 - e) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum von Vereinen?
 - f) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum von Genossenschaften?
 - g) Wie viele dieser Grundstücke befinden sich im Eigentum sonstiger Personen des Privatrechts (natürlich oder juristisch)?
2. Falls der Bundesregierung diese Informationen nicht vorliegen sollten, beabsichtigt die Bundesregierung, dieses aus Sicht der Informationsbeschaffungsdefizit im Rahmen einer Reform des Grundbuchrechts zu beseitigen?
3. Wie hat sich die Zahl der vom Bund, einer Bundesbehörde oder einer ihr nachgeordneten Einrichtung vergebenen Erbbaurechte seit der Wiedervereinigung entwickelt (bitte in absoluten Zahlen und aufgeschlüsselt nach Bundesländern)?
4. Wie hoch sind die Einnahmen durch den Erbbauzins, die dem Bundeshaushalt durch die laut der Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP Bundestagsdrucksache 19/3807 an bundeseigenen Grundstücken bestehenden 4617 Erbbaurechte, jährlich zufließen?
5. Wann laufen die vergebenen Erbbaurechte aus (nach Dekaden gestaffelte Angabe genügt)?
 - a) Welche Vorgaben gibt es zur Verlängerung auslaufender Erbbaurechte?
 - b) Wie viele der bis Ende 2020 auslaufenden Erbbaurechte werden verlängert?
 - c) Wie wird sich dabei die Höhe des Erbbauzinses ändern?
6. Welche Ausgaben sind dem Bund seit 2010 (jährlich in Summe) dadurch entstanden, dass er Erbbauberechtigten nach Beendigung des Erbbaurechts eine Entschädigung für die in sein Eigentum fallenden Bauwerke zu entrichten hatte?

7. Wie bewertet die Bundesregierung zur Förderung der privaten Vergabe von Erbbaurechten die Einführung einer Ausnahme für Erbbaurechte von der Grunderwerbssteuer dahingehend, dass diese nicht vom Erbbauberechtigten anlässlich der Überlassung des Grundstücks, sondern vom Grundstückseigentümer erst anlässlich des Auslaufens des Erbbaurechts und nur bezogen auf die Wertsteigerung des Grundstücks durch die erfolgte Bebauung zu zahlen wäre?
8. Wie viele Grundstücke wurden seit 2010 über die BImA an Länder und Gemeinden für die Schaffung neuen Wohnraums verkauft (bitte gestaffelt nach Jahren und unter Angabe der Summe der Grundstücksflächen angeben, und falls möglich, zu welchen Anteilen dort Sozialwohnungen entstehen sollten)?
9. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung angesichts des Umstandes, dass im Falle der Verlängerung des Erbbaurechts eine Neuberechnung des Erbbauzinses anhand des aktuellen Grundstückswertes erfolgt, die bei stark gestiegenen Grundstückspreisen zu einer drastischen Erhöhung des Erbbauzinses und damit zu einer finanziellen Überforderung der Erbbauberechtigten führen kann (vgl. www.landeszeitung.de/blog/lokales/254827-neue-erbpachvertraege-steigerung-um-das-fuenfzigfache; www.mopo.de/hamburg/politik/erbpacht-schock-hamburger-rentner-paar-soll-700-prozent-mehr-zahlen--31951068), zum Schutz der Erbbauberechtigten, und erwägt sie dazu die Einführung einer prozentualen Höchstgrenze für die Neuberechnung des Erbbauzinses?
10. Wie bewertet die Bundesregierung den Ansatz, zur Attraktivitätssteigerung des Erbbaurechts und gleichzeitig zur rechtssichereren Berechnung der bei Beendigung des Erbbaurechts bzw. dem Heimfall zu zahlenden Entschädigung in den Fällen der §§ 27 Absatz 2, 32 Absatz 2 des Erbbaurechtsgesetzes (ErbbauRG) eine gesetzliche Festlegung zu treffen, wer zur Gruppe der „minderbemittelten Bevölkerungskreise“ zählt, und dies beispielsweise durch eine Bezugnahme auf eine Wohngeldberechtigung oder, was größere Teile der Bevölkerung einschließen würde, eine Bezugnahme auf die Jahresarbeitsentgeltgrenze (Pflichtversicherungsgrenze) der gesetzlichen Krankenversicherung?
11. Welche Vor- und Nachteile sprechen nach Ansicht der Bundesregierung für bzw. gegen eine Direktvergabe von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken des Bundes?
12. Wie lange dauert es nach Kenntnis der Bundesregierung, bis ein den Ländern oder Kommunen zum Zweck der Förderung des Wohnungsbaus übereiniges Grundstück
 - a) bebaut wird, und
 - b) dem Wohnungsmarkt mit fertiger Bebauung zur Verfügung steht(bitte für die letzten zehn Jahre in Durchschnittswerten pro Jahr sowie nach Bundesländern aufgeschlüsselt angegeben)?
13. Hat die Bundesregierung seit ihrer Ankündigung auf dem Wohngipfel 2018, die rechtlichen Grundlagen für eine Nutzung des Erbbaurechts im Rahmen der verbilligten Abgabe von Baugrund an die Länder und Kommunen schaffen zu wollen (vgl. www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.pdf?__blob=publicationFile&v=6, dort Seite 6), bereits konkrete Ideen und einen Zeitplan zur deren Umsetzung, und, falls ja, wie sehen diese aus?
14. Welche Argumente sprechen nach Ansicht der Bundesregierung gegen eine Öffnung der Verbilligungsrichtlinie dahingehend, dass Grundstücke des

Bundes direkt an Bauwillige (z. B. Genossenschaften oder private Wohnungsbauunternehmen) zu verbesserten Konditionen abgegeben werden können und sich so den Weg über den Mittelsmann der Kommune zu sparen?

15. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag des DIW (www.diw.de/de/diw_01.c.669801.de/staatlich_gefoerderter_miet_kauf_kann_einkommensschwachen_familien_weg_in_eigene_vier_waende_ebnen.html), Familien mit geringem Einkommen den Aufbau von Eigentum durch ein staatliches Bauprogramm zu ermöglichen, bei dem die gebauten Objekte den Familien im Wege des Mietkaufs zu günstigen Konditionen angeboten werden?
16. Erwägt die Bundesregierung die Realisierung eines solchen Mietkaufmodells für die kostengünstige Bereitstellung von Grundstücken des Bundes im Wege des Erbbaurechts oder durch die kostengünstige Abgabe an Baugenossenschaften?
17. Welche Auswirkungen auf die Durchschnittsmieten nach Mietspiegel sind nach Einschätzung der Bundesregierung zu erwarten, wenn gemäß dem Vorschlag des DIW nach staatlicher Bautätigkeit eine größere Anzahl von Wohnungen in überhitzten Wohnungsmärkten im Wege des Mietkaufes auf den Markt kämen, deren Miete neben dem eigentlichen Kaltmietenanteil auch noch einen Aufschlag für die zusätzliche Eigentumsübertragung enthält?
18. Besteht aus Sicht der Bundesregierung Bedarf, die von der KfW bereitgestellte Kreditsumme in den Basis-Wohnkreditprogrammen KfW 124 und KfW 134, die vor allem für Familien mit geringem Einkommen gedacht sind, weil damit der fehlende Eigenkapitalanteil für die Gewährung eines Regelkredits bei einer anderen Bank bereitgestellt werden soll, von derzeit 50.000,00 Euro aufzustocken, wenn man sich vor Augen führt, dass sich bei einem angesetzten Immobilienkaufpreis von 300.000,00 Euro die Kaufnebenkosten – in Nordrhein-Westfalen z. B. 6,5 Prozent Grunderwerbssteuer, 7,14 Prozent Maklerkosten, 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchgebühren – auf bis zu 45.000,00 Euro belaufen (vgl. www.sueddeutsche.de/geld/immobilien-welche-kosten-kommen-beim-immobilienkauf-auf-mich-zu-1.1693321) und somit fast gänzlich die Kreditsumme aufbrauchen, sodass die übrig bleibenden 5.000,00 Euro nicht als angemessener Eigenkapitalanteil taugen?
19. Wie weit ist die Umsetzung des im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD angekündigten Bürgschaftsprogrammes der KfW für selbstgenutztes Wohneigentum (Zeilen 5151 bis 5154) gediehen, und ab wann werden die ersten Bürgschaften geleistet werden können?

Berlin, den 29. August 2019

Christian Lindner und Fraktion