

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/13386 –**

Schaffung von Wohnraum durch Erbbaurecht und Mietkauf

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Einführung der Mietpreisbremse 2015 hat bislang den Mietenanstieg erst leicht verlangsamt (www.bmjbv.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-VABWvqcB7bUDhpxUxsZg-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.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 18. Oktober 2019 übermittelt.

Die Drucksache enthält – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Wohnungsmarkt reagiert bereits deutlich auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Seit 2009 ist die Wohnungsbautätigkeit erheblich gestiegen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen konnte bis 2018 um rund 80 Prozent auf über 287.000 Wohnungen erhöht werden. Diese positive Entwicklung reicht für eine Entlastung der überhitzten Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen aber noch nicht aus. Daher wird das auf dem Wohngipfel 2018 vereinbarte umfassende Maßnahmenpaket der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen konsequent umgesetzt.

Die Bundesregierung stellt in dieser Legislaturperiode allein für das Baukindergeld, den sozialen Wohnungsbau, die Sonderabschreibung für den freifinanzierten Mietwohnungsbau, das Wohngeld und die Städtebauförderung mehr als 13 Mrd. Euro zur Verfügung.

Das Baukindergeld stärkt die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums in erheblichem Umfang. Gefördert werden Familien mit Kindern unter 18 Jahren. Bis Ende August 2019 sind – seit Programmstart im September 2018 – rund 135.000 Anträge von Familien mit Kindern mit einem Volumen von ca. 2,8 Mrd. Euro eingegangen. Erreicht werden überwiegend junge Familien mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen unter 40.000 Euro. Weitere Maßnahmen sind in Vorbereitung.

Um bezahlbaren Wohnungsbau zu forcieren hat die Baulandkommission im Juli 2019 ihre Ergebnisse zur Baulandmobilisierung vorgelegt. Schwerpunkte bilden Empfehlungen für eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik und Maßnahmen zur besseren Anwendung und Wirksamkeit der Instrumente zur Baulandmobilisierung. Auf Basis dieser Empfehlungen wird die Bundesregierung noch in diesem Jahr einen Gesetzentwurf zur Baugesetzbuch-Novelle vorlegen. Maßnahmen zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung unterstützen den bezahlbaren Wohnungsbau von der Angebotsseite.

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))?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet 4.685 Erbbaurechte zum Stichtag 25. September 2019. Überwiegend handelt es sich um Erbbaurechte zu Wohnzwecken, nur 0,1 Prozent sind mit gewerblicher Nutzung.

Die Veränderungen beziehungsweise die Abweichungen zu den Angaben auf Bundestagsdrucksache 19/3807 resultieren aus Zuordnungen nach dem Vermögenszuordnungsgesetz, Teilung von Wohnliegenschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz, Verkauf von erbbaurechtsbelasteten Grundstücken und Auflösung von Verwalter-/Sammelverträgen und einer entsprechenden Datenaufbereitung.

Zu Einzelheiten wird auf die nachfolgende Übersicht verwiesen:

Bundesland	Spalte A: Liegenschaften, auf denen Erbbaurechte bestellt sind	Spalte B: Erbbaurechts- verträge auf Liegenschaften aus Spalte A	Spalte C: Sonstige Wohn- liegenschaften im Bestand der BImA	Summe Spalte A und C
Schleswig-Holstein	434	681	86	520
Hamburg	11	234	16	27
Niedersachsen	1476	2317	316	1792
Bremen	17	17	10	27
Nordrhein-Westfalen	25	279	278	303
Hessen	4	4	84	88
Rheinland-Pfalz	7	7	77	84
Baden-Württemberg	46	528	299	345
Bayern	37	264	116	153
Saarland	0	0	21	21
Berlin	52	151	274	326
Brandenburg	22	50	44	66
Mecklenburg-Vorpommern	29	106	88	117
Sachsen	9	11	54	63
Sachsen-Anhalt	10	10	11	21
Thüringen	9	26	29	38
Summe:	2.188	4.685	1.803	3.991

Für den Bereich des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) ergibt sich folgendes:

Bundesländer mit Erbbaugrundstücken	Anzahl Wohn- grundstücke	Davon Erbbau- grundstücke	Verhältnis Erbbau- zu Wohngrundstücke
Baden-Württemberg	22	3	13,64 %
Bayern	437	274	62,70 %
Berlin	109	15	13,76 %
Brandenburg	175	1	0,57 %
Hessen	48	30	62,50 %
Niedersachsen	28	22	78,57 %
Nordrhein-Westfalen	350	242	69,14 %
Rheinland-Pfalz	26	24	92,31 %
Saarland	1	1	100,00 %
Sachsen	105	1	0,95 %
Gesamtergebnis	1.301	613	47,12 %

- 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)?

Der Bundesregierung liegen keine Angaben dazu vor, wie viele Erbbaugrundstücke sich im Eigentum der in den Fragen 1b bis 1g genannten Rechtsträger befinden.

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?

Das Grundbuch dient der sicheren Abwicklung von Grundstückstransaktionen. Es hat die Funktion, im Interesse des Rechtsverkehrs und im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung von Grundeigentum Klarheit über dingliche Rechtsverhältnisse an Grundstücken zu schaffen. Informationen über die Struktur von Grundstückseigentümern oder von Erbbaurechtsausgebern sind dazu nicht erforderlich.

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)?

Für die BImA können diese Daten frühestens ab deren Gründung im Jahre 2005 verlässlich ermittelt werden. Zu diesem Zeitpunkt wurden rund 4.250 Erbbaurechtsverträge in die Verwaltung der BImA übertragen. Ausgehend vom jeweiligen Vertragsbeginn lässt sich die Entwicklung seit dem Jahr 1990 wie folgt darstellen:

Bundesland	1990	2019	Veränderung
Baden-Württemberg	169	528	359
Bayern	109	264	155
Berlin	13	151	138
Brandenburg	27	50	23
Bremen		17	17
Hamburg	50	234	184
Hessen	1	4	3
Mecklenburg-Vorpommern	124	106	-18
Niedersachsen	1.021	2.317	1.296
Nordrhein-Westfalen	129	279	150
Rheinland-Pfalz		7	7
Sachsen	10	11	1
Sachsen-Anhalt	44	10	-34
Schleswig-Holstein	189	681	492
Thüringen	22	26	4
Gesamt	1.908	4.685	2.777

Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hält keine Statistik über die Entwicklung von Erbbaugrundstücken vor.

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?

Im Jahr 2018 hat die BImA insgesamt rund 4,5 Mio. Euro Erlöse aus Erbbauzinsen vereinnahmt.

5. Wann laufen die vergebenen Erbbaurechte aus (nach Dekaden gestaffelte Angabe genügt)?

Für die BImA wird auf die nachfolgende Übersicht verwiesen.

Dekade	Anzahl
2019–2029	85
2030–2039	83
2040–2049	1.216
2050–2059	3.040
2060–2069	166
2070–2079	39
2080–2089	9
2090–2099	41
2100–2109	3
2110–2119	1
Ohne Angabe	2
Gesamt	4.685

Für das BEV ergibt sich folgendes:

Zeitraum	Anzahl Erbbaurechte
bis 31.12.2020	3 ¹
bis 31.12.2030	62
bis 31.12.2040	55
bis 31.12.2050	108
bis 31.12.2060	268
bis 31.12.2070	88
bis 31.12.2080	27
Ab 01.01.2081	2
Summe	613

¹ In zwei Fällen sind die betroffenen Erbbaugrundstücke bereits an den Erbbaurechtsnehmer bzw. mit dessen Zustimmung an einen Dritten veräußert, die Veräußerung aber noch nicht grundbuchlich vollzogen.

- a) Welche Vorgaben gibt es zur Verlängerung auslaufender Erbbau-rechte?

Die Bundesregierung plant keine entsprechenden Maßnahmen.

- b) Wie viele der bis Ende 2020 auslaufenden Erbbaurechte werden verlängert?

Die BImA und das BEV beabsichtigen aus heutiger Sicht keine Verlängerung der bis Ende 2020 auslaufenden Erbbaurechtsverträge.

- c) Wie wird sich dabei die Höhe des Erbbauzinses ändern?

Auf die Antwort zu Frage 5b wird verwiesen.

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?

Bei der BImA ist seit 2010 kein Erbbaurechtsvertrag durch Erreichen des Laufzeitendes ausgelaufen, daher waren keine Entschädigungsleistungen zu erbringen.

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?

Der Grunderwerbsteuer unterliegen als Rechtsverkehrsteuer Rechtsgänge über inländische Grundstücke, soweit sie darauf gerichtet sind, das Eigentum am Grundstück oder eine eigentümerähnliche Position zu erlangen. Nach dem Grunderwerbsteuergesetz stehen Erbbaurechte den Grundstücken gleich. Dies beruht darauf, dass das Erbbaurecht zivilrechtlich ein grundstücksgleiches Recht ist, das wie ein Grundstück behandelt wird.

Die Bestellung und die Übertragung eines Erbbaurechts unterliegen der Grunderwerbsteuer, nicht hingegen das Erlöschen eines Erbbaurechts durch Zeitablauf, da es dabei an einem auf Übergang des Erbbaurechts gerichteten Rechtsgang fehlt. Schuldner der Grunderwerbsteuer sind die am Erwerbsvorgang beteiligten Personen, mithin bei der Bestellung eines Erbbaurechts der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte, als Gesamtschuldner. Bemessungsgrundlage ist die Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts, insbesondere der Kapitalwert der Erbbauzinsverpflichtung. Wertsteigerungen eines Grundstücks sind für die Bemessung der Grunderwerbsteuer nicht von Relevanz.

Der Besteuerung des Erlöschens des Erbbaurechts stehen steuersystematische Gründe entgegen. Die Einführung einer Steuerbefreiung für die Bestellung eines Erbbaurechts widerspricht dem mit dem Grunderwerbsteuergesetz 1983 erstrebten Ziel, die Zahl von Steuerbefreiungen auf das unbedingt gebotene Maß zu reduzieren.

Die Grunderwerbsteuer stellt einen wesentlichen Bestandteil des nationalen Steuergefüges dar. Die Ertrags- und Verwaltungshoheit bezüglich der Grunderwerbsteuer steht ausschließlich den Ländern zu. Als allgemeine Deckungsmittel tragen diese Steuereinnahmen zur Erfüllung der verfassungsrechtlichen Aufgaben der Länder bei.

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)?

Die BImA hält grundsätzlich keine Daten zur künftigen Nutzung der von ihr veräußerten Grundstücke in der erfragten Detailtiefe vor.

Nach dem Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 11. November 2015 zur „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücke (VerbR/VerbR2018)“ erfasst die BImA lediglich bei Veräußerungen von Liegenschaften an Gebietskörperschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus die geplante Anzahl der zu schaffenden Sozialwohnungen, für die ein Kaufpreisabschlag gewährt wird. Ebenfalls wird die Gesamtfläche der hierbei veräußerten Liegenschaften, jedoch nicht die konkrete Teilgrundstücksfläche, die für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus verwendet wird, erfasst.

Auf dieser Grundlage hat die BImA im Zeitraum 2015 bis zum Stichtag 25. September 2019 insgesamt 34 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 291 Hektar unter anderem für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus an Gebietskörperschaften beziehungsweise von diesen getragenen Gesellschaften veräußert. Dabei wurden Kaufpreisabschläge zur Errichtung von rund 3.400 Wohneinheiten gewährt.

Neben den verbilligten Veräußerungen hat die BImA darüber hinaus eine Vielzahl von Liegenschaften im Wege des Direktverkaufs an Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften veräußert, auf denen die Kommunen Wohnungsbau planen. Angaben zur Anzahl der auf diesen Grundstücken im Einzelfall von den Kommunen neu errichteten Wohnungen liegen nicht vor.

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-erbbaupachtevertraege-steigerung-um-das-fuenfzigfache; www.mopo.de/hamburg/politik/erbbaupacht-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?

Die Bundesregierung plant keine entsprechenden Maßnahmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gestaltung des Erbbauzinses im Falle der Verlängerung Gegenstand der Verhandlungen zwischen dem Erbbaurechtsausgeber und dem Erbbauberechtigten und der Vereinbarung über die Verlängerung sein kann. Die Verlängerung des Erbbaurechts hat für den Erbbaurechtsausgebenden den Vorteil, dass er auf diese Weise die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk abwenden kann (§ 27 Absatz 3 des Erbbaurechtsgesetzes). Dies stärkt die Verhandlungsposition des Erbbauberechtigten. Zudem würde die Einführung einer Höchstgrenze für den Erbbauzins nur für den Fall der Verlängerung des Erbbaurechts Fragen der Gleichbehandlung in den Fällen der Erneuerung des Erbbaurechts (§ 31 des Erbbaurechtsgesetzes) aufwerfen. Macht der Erbbauberechtigte von seinem Vorrecht auf Erneuerung Gebrauch, so kommt der (neue) Erbbaurechtsvertrag nur zu denjenigen Bedingungen zustan-

de, zu denen der Grundstückseigentümer zuvor einen Erbbaurechtsvertrag mit einem Dritten geschlossen hat.

Die Konditionen für eine mögliche Verlängerung des Erbbaurechts ergeben sich – für Erbbaurechtsausgeber, die an das Haushaltsrecht gebunden sind – aus den haushaltsrechtlichen Bestimmungen.

Die Erbbauberechtigten der auslaufenden Erbbaurechtsverträge (vorrangig Vertragsbeginn 20er sowie 50er Jahre des 20. Jahrhunderts) sind – vertraglich gesichert – hinsichtlich der monetären Belastung über Jahrzehnte und Generationen übergreifend privilegiert, da die Höhe der vereinbarten Erbbauzinsen im Regelfall äußerst gering ist.

Im Rahmen der Verlängerung von auslaufenden Erbbaurechtsverträgen ist die BImA als Erbbaurechtsgeberin an die Vorgaben der Bundeshaushaltsordnung gebunden.

Regelungen zur Vereinbarung verbilligter Konditionen bei einer Verlängerung von Erbbaurechten bestehen nicht.

Soweit Erbbauberechtigte am Erwerb des Erbbaurechtgrundstücks, auch schon vor Ablauf des Erbbaurechts interessiert sind und die Liegenschaft für den Bund entbehrlich ist, ist die BImA grundsätzlich auf Basis der haushaltsrechtlichen Bestimmungen zu einer Veräußerung bereit.

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?

Es bedarf eingehender Prüfung, ob eine Konkretisierung des Merkmals „minderbemittelten Bevölkerungskreise“ erforderlich ist und welche Kriterien in Betracht kämen. Im Hinblick auf die Attraktivität des Erbbaurechts kann vermutet werden, dass für Grundstückseigentümer die Bestellung von Erbbaurechten unattraktiver wird, wenn sich der Kreis derjenigen Erbbaurechtsnehmer, die im Fall der Beendigung des Erbbaurechts nach Zeitablauf oder nach dem Heimfall eine Entschädigung nach den genannten Vorschriften beanspruchen könnten, vergrößert.

11. Welche Vor- und Nachteile sprechen nach Ansicht der Bundesregierung für bzw. gegen eine Direktvergabe von Erbbaurechten an unbebauten Grundstücken des Bundes?

Für den Zuständigkeitsbereich der BImA ist es Ziel, die Kommunen und kommunalen Gesellschaften durch eine verbilligte Veräußerung von Liegenschaften bei der Wahrnehmung ihrer öffentlichen Aufgaben sowie Aufgaben zur Förderung der Daseinsvorsorge (kommunaler Wohnungsbau etc.) zu unterstützen.

Hierzu wurden die entsprechenden rechtlichen Grundlagen durch einen zuletzt im September 2018 entsprechend den Regelungen des Koalitionsvertrages erweiterten Haushaltsvermerk geschaffen. Von den Kommunen wird das Angebot des verbilligten Grunderwerbs nach Erweiterung der Erwerbsbedingungen mit ansteigender Tendenz wahrgenommen.

Die Bestellung von Erbbaurechten durch die BImA kommt daneben auch als Verwertungsweg in Betracht.

12. Wie lange dauert es nach Kenntnis der Bundesregierung, bis ein den Ländern oder Kommunen zum Zweck der Förderung des Wohnungsbaus übereignetes 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)?

Die BImA erfasst im Zusammenhang mit dem Verkauf von entbehrlichen Grundstücken für Zwecke des frei finanzierten Wohnungsbaus regelmäßig keine Angaben über die Zeiträume bis zur Fertigstellung der von den Erwerbern vorgesehenen Bauprojekte. Nur im Rahmen der Gewährung von Kaufpreisabschlägen bei Veräußerungen an Kommunen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus erfasst die BImA entsprechende Angaben, da in den Kaufverträgen entsprechend der Verbilligungsrichtlinie eine Fertigstellungsfrist von in der Regel drei Jahren vereinbart wird. Im Hinblick auf die Fristen bei den bisherigen Veräußerungen liegen der BImA die nachgefragten Daten nicht vor.

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?

Die BImA ist schon heute berechtigt, an ihren Grundstücken Erbbaurechte zu bestellen. Nach der Bundeshaushaltsordnung dürfen dingliche Rechte an bundeseigenen Grundstücken gegen angemessenes Entgelt bestellt werden. Da es sich beim Wohnungsbau um eine kommunale Aufgabe der Daseinsvorsorge handelt und für Bundeszwecke nicht benötigte Liegenschaften zu verwerten sind, besteht vorrangig die Zielsetzung, die Kommunen und kommunalen Gesellschaften durch die verbilligte Veräußerung von Liegenschaften dauerhaft bei ihrer Aufgabenwahrnehmung zu unterstützen. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 11 verwiesen.

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?

Sowohl das EU-Recht als auch das deutsche Recht, insbesondere das Haushaltsrecht und Wettbewerbsrecht, schreiben bestimmte Verfahrensgrundsätze beim Verkauf von Wertgegenständen der öffentlichen Hand vor. Bei der Verwertung von Grundstücken ist u. a. auch der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit staatlichen Handelns zu beachten, so dass allen Marktteilnehmern beim Zugang zu staatlichen Leistungen Chancengleichheit zu gewährleisten ist. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und Transparenz, Offenheit und Unbedingtheit zu sichern, sind beim Verkauf von Grundstücken des Bundes auf dem Im-

mobiliemarkt Bieterverfahren oder Auktionen obligatorisch. Bereits die Bevorzugung einzelner Marktteilnehmer bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke (Direktverkauf), insbesondere aber die zusätzliche Gewährung von Preisnachlässen wird als unzulässige Gewährung staatlicher Beihilfen bzw. Verfälschung des Wettbewerbs bewertet, weil hier Unternehmen oder Personen einen wirtschaftlichen Vorteil erhalten, den sie unter marktkonformen Voraussetzungen möglicherweise nicht erhalten hätten. Derartige Vorgänge können zudem von EU-beihilferechtlicher Relevanz sein.

Mit seinem Beschluss zum so genannten Erstzugriff vom 21. März 2012 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hierzu eine Ausnahmeregelung geschaffen, die den privilegierten Direktverkauf an Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften/Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten (Erstzugriffsberechtigte) zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zulässt. Auch die haushalterische Ermächtigung zur verbilligten Abgabe von Grundstücken der BImA und die darauf basierende Verbilligungsrichtlinie gelten nur für diesen begrenzten Kreis der Erstzugriffsberechtigten. Durch diesen im Übrigen vom Haushaltsausschuss ausdrücklich gebilligten Direktverkauf berücksichtigt die BImA die Interessen der Gebietskörperschaften dadurch, dass diese entsprechende Liegenschaften auf der Grundlage des vollen Wertes – ohne Bieterverfahren – erwerben können, sofern der Erwerb der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der Landesverfassung wahrnimmt (z. B. Daseinsvorsorge – Wohnungsbau, kommunale Infrastrukturmaßnahmen etc.). Im Sinne des EU-Beihilferechts handelt es sich zudem um einen innerstaatlichen Vermögenstransfer. Insoweit ist der Ausschluss des Marktes zulässig. Konsequenz des Direktverkaufes wie auch der Verbilligung ist, dass Kaufangebote Dritter explizit ausgenommen werden.

Die EU-Kommission hat staatliche Beihilfen nur dann für generell zulässig erklärt, wenn sie für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) gewährt werden, die dem Allgemeinwohl dienen und die ohne staatliche Eingriffe am Markt nicht oder nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt werden können. Das Ziel, Wohnraum für sozial benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden können, wird von der EU-Kommission als eine solche DAWI angesehen. Ein EU-konformer verbilligter Direktverkauf für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus setzt allerdings die Bereitschaft des Käufers voraus, neben den Maßgaben des Haushaltsvermerks, zur Erstzugriffsoption und der VerbR auch die speziellen Anforderungen einer DAWI zu erfüllen. Hierzu zählt u. a. eine Betrauung des Begünstigten mit einer DAWI. Nach der Kompetenzordnung des Grundgesetzes kann die Betrauung mit der Schaffung von Wohnraum für sozial benachteiligte Personen (öffentlich-geförderter Wohnungsbau) jedoch nur durch die Bundesländer bzw. die Kommunen, nicht aber durch den Bund bzw. die BImA erfolgen. Somit können nur die Erstzugriffsberechtigten im Rahmen des Erstzugriffs verbilligt erworbene Liegenschaften an private Dritte weiterveräußern, wenn sie sich des Dritten zur Erfüllung des Verbilligungszwecks bedienen und die Verbilligung an den Dritten weitergeben. Insoweit ist der „Weg über den Mittelsmann der Kommune“ zwingend geboten.

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_waen_de_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?

Die Fragen 15 und 16 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Den vom DIW beschriebenen Vorteilen stehen gewichtige Nachteile gegenüber. Da der Staat im vorgeschlagenen Modell den Bau vieler Eigentumswohnungen vorfinanzieren müsste, würden Haushaltsmittel in enormer Höhe gebunden, die nicht mehr für andere staatliche Aufgaben zur Verfügung stünden. Das Investitionsrisiko, das damit vollständig in Richtung des Staates verschoben wird, würde von der Gesamtheit der Steuerzahler getragen werden. Die vom DIW vorgesehenen Flächen des Bundes sind außerdem nicht nur rar, sondern werden – sofern sie für den Wohnungsbau geeignet und für dienstliche Zwecke entbehrlich sind – in der Regel verbilligt für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung gestellt oder im Rahmen der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete benötigt.

Die Bundesregierung verfolgt daher ein anderes Konzept, um insbesondere Familien beim Wohneigentumserwerb zu unterstützen. Für Familien, die eine Förderung benötigen, um Wohneigentum schaffen zu können, kann seit dem 18. September 2018 bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) das Baukindergeld beantragt werden. Bis zum 31. August 2019 sind bereits rund 135.000 Anträge mit einem Volumen von etwa 2,8 Mrd. Euro eingegangen. Für diese Familien wird die individuelle Finanzierungsbelastung gesenkt und damit mittelbar auch das benötigte Eigenkapital. Das Baukindergeld ist aber nur ein Element innerhalb eines umfangreichen Instrumentenpakets: Mit der Wohnungsbauprämie beispielsweise werden Haushalte bereits in der Ansparphase beim Aufbau von Eigenkapital unterstützt.

Die Wohnungsbauprämie wird bis Ende 2019 evaluiert. Auf Grundlage der Ergebnisse wird die Koalition die Wohnungsbauprämie attraktiver ausgestalten, um zusätzliche wohnungspolitische Effekte zu erzielen. Die Unterstützung bei der Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung ist auch Gegenstand des KfW-Wohneigentumsprogramms und der sozialen Wohnraumförderung. Darüber hinaus wurden in der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ zahlreiche Empfehlungen erarbeitet, die die Aktivierung von Bauland für bezahlbare Wohnungen erleichtern.

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?

Da das Mietkauf-Modell des DIW lediglich eine Skizze ist und daher Einzelheiten, insbesondere die rechtliche Ausgestaltung, nicht bekannt sind, können keine Aussagen darüber getroffen werden, welche Auswirkungen auf die Durchschnittsmieten nach Mietspiegel zu erwarten sind.

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?

Beim KfW-Wohneigentumsprogramm handelt es sich um ein Eigenmittelprogramm der KfW. Die Programmbedingungen sind mit Wirkung ab 1. Oktober 2019 verbessert worden. So wurde am 15. August 2019 in der KfW-Information für Banken 19/2019 darüber informiert, dass ab dem 1. Oktober 2019 eine Erhöhung des maximalen Kreditbetrages von bisher 50.000 Euro auf 100.000 Euro erfolgt. Zudem wird die bereitstellungsprovisionsfreie Zeit ab dem 1. Oktober 2019 von vier auf zwölf Monate verlängert. Auf die Antwort zu Frage 19 wird verwiesen.

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?

Die Eckpunkte des erheblichen regulatorischen Restriktionen unterliegenden KfW-Bürgschaftsprogramms werden derzeit vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) mit den beteiligten Ressorts (Bundesministerium der Finanzen – BMF, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie – BMW) und der KfW diskutiert. Die Frage, wann und in welcher Ausgestaltung ein solches Programm in Kraft treten kann, kann aufgrund der weiterhin zahlreichen rechtlichen Fragen sowie des historisch niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt nicht abschließend beantwortet werden. Um potentielle Kreditnehmer trotz dieser Verzögerung zu unterstützen und die Wohneigentumsbildung weiter zu stärken, hat die KfW bereits Maßnahmen zur Verbesserung des KfW-Wohneigentumsprogramms auf den Weg gebracht. Auf die Antwort zu Frage 18 wird insoweit verwiesen.