

Kleine Anfrage

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Kosten und Wirkungen wohnungspolitischer Instrumente bezüglich bezahlbaren Wohnraums

Verschiedene Instrumente der steuerlichen Förderung des frei finanzierten Wohnungsbaus werden politisch diskutiert. Dazu gehören ein Baukindergeld, eine degressive Abschreibung für den Wohnungsneubau, eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau, eine steuerliche Förderung von Grundbesitzern, die Erlöse aus landwirtschaftlichen Flächen in den Mietwohnungsneubau reinvestieren, und Freibeträge von der Grunderwerbsteuer. Teilweise sind erhebliche steuerliche Mindereinnahmen in den Haushalten des Bundes, der Länder und der Kommunen zu erwarten. Gleichzeitig stehen die Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau vor dem Aus (Artikel 143c des Grundgesetzes – GG). Es stellt sich die Frage nach den erwarteten Höhen der Mindereinnahmen und den Wirkungen der Maßnahmen mit Blick auf den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Städten und Ballungsräumen vieler Menschen und Familien.

Die Mieten in deutschen Metropolregionen und Universitätsstädten steigen seit Jahren. Mittlerweise haben viele Haushalte und Familien Schwierigkeiten, sich dort mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, darunter sind Alleinerziehende, Bezieher des Mindestlohns, Rentnerinnen und Flüchtlinge, Arbeitslose und zunehmend auch Durchschnittsverdiener. Etwa die Hälfte der Bevölkerung lebt in Städten und Regionen mit wachsender Bevölkerung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – BBSR –, 2017: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016), in über 300 Städten und Gemeinden wurde Wohnraummangel amtlich festgestellt (BBSR, 2017, www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/mietpreisbremse/start-node.html).

Die Mietbelastung in Deutschland ist auch im internationalen Vergleich sehr hoch (Statista, 2018 nach Eurostat, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/325870/umfrage/ueberbelastung-der-bevoelkerung-in-europa-durch-wohnkosten/>). Von einer Überlastung sprechen Hauseigentümer, wenn mehr als 30 Prozent des Einkommens für das Wohnen aufgewendet werden müssen. Davon sind in den Großstädten heute 5,6 Millionen Mieter betroffen (Quelle: Hans-Böckler-Stiftung, 2017, www.boeckler.de/106575_110740.htm). Den Zuschlag als Mieter im frei finanzierten Wohnungsbau bekommt meist der solventeste Mieter oder die solventeste Mieterin. Normal- und Geringverdiener haben daher oft das Nachsehen.

Mietwohnungen kosteten bei Anmietung im Jahr 2016 durchschnittlich 10,92 Euro (Hamburg), 11,39 Euro (Freiburg im Breisgau), 11,93 Euro (Stuttgart), 12,76 Euro (Frankfurt am Main) und 15,65 Euro (München) pro Quadratmeter. Erstvermietungen im frei finanzierten Wohnungsbau liegen noch darüber,

in Hamburg mit 13,16 Euro um gut 2 Euro pro Quadratmeter oder rund 20 Prozent. Zwischen 2012 und 2016 sind nach Angaben der Bundesregierung diese Erstmieten fast um ein Viertel teurer geworden (23 Prozent), alle Angebotsmieten stiegen zuletzt um 5 Prozent (2015 bis 2016) (Quelle: Antwort der Bundesregierung vom 19. Mai 2017 auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Bundestagsdrucksache 18/12447).

Sozialwohnungen, die für Familien und Menschen mit durchschnittlichen oder kleinen Einkommen reserviert sind und zu sozialen Mietpreisen vermietet werden, gehen indes verloren. Während jährlich 25 000 sozial- und mietpreisgebundene Wohnungen hinzukommen, verlieren 50 000 Sozialwohnungen ihre Zweckbindung, die Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen dann Marktmieten verlangen (Bericht der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksache 18/13054 sowie Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE. auf Bundestagsdrucksache 18/11403). Und ab dem Jahresende 2019 stellt der Bund nach heutigem Stand seine Finanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung ein, heute sind das noch 1,5 Mrd. Euro im Jahr (Artikel 143c GG).

Die Zahl wohnungsloser Menschen steigt schnell. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG) e. V. schätzt, dass 860 000 Menschen in Deutschland keine eigene Wohnung haben und es Ende 2018 1,2 Millionen sein werden (BAG Wohnungslosenhilfe, 2017, www.bagw.de/de/neues~147.html).

Immer weniger Menschen können sich eine Mietwohnung in einer attraktiven Lage oder bestimmten Größe leisten. Das wiederum führt zu Verdrängung bei gleichzeitig steigenden sozialen Spannungen. Die Wohnungsnot ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Auch für den Eigenheimkauf musste in Gebieten mit Wohnraummangel immer tiefer in die Tasche gegriffen werden. So stieg der Häuserpreisindex, der die Veränderung der Preise von Neubauwohnungen zusammenfasst, zwischen 2011 und 2017 bundesweit um 17 Prozent. Nach Daten der Deutschen Bundesbank, auf die die Bundesregierung in ihrem Wohngeld- und Mietenbericht 2016 verweist, sind die Preise für Reihenhäuser zwischen 2012 und 2016 um jährlich 8 Prozent gestiegen, die Preise für Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum jährlich um 11 Prozent. Ein Ein- und Zweifamilienhaus kosteten bereits 2014 in Großstädten durchschnittlich 383 000 Euro, in den Metropolkernen München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg über 500 000 Euro (BBSR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016). Bei einem Eigenkapitalaufwand von 30 Prozent für einen entsprechenden Kredit können nur Haushalte mit einem bereits vorhandenem Vermögen ab 125 000 Euro Wohnimmobilien kaufen – das Ansparen aber wird durch die steigenden Mieten schwieriger.

In Zeiten von Niedrigzinsen ist der Wohnungsmarkt ein willkommenes Investment für Großanleger und Offshorefonds mit dem Resultat, dass viele Mieter in gefragten Lagen nicht mehr wissen, an wen sie ihre Miete in jedem Monat überweisen. Der Immobiliendienstleister Savills Immobilien Beratungs-GmbH ermittelte eine Preissteigerung je verkaufter Wohnimmobilie in Höhe von 27 Prozent von 2016 bis 2017, BNP Paribas Real Estate Holding GmbH von 44 Prozent (Quelle: www.savills.de, Januar 2018, sowie www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohninvestments-preise-treiben-transaktionsvolumen_84324_437144).

Um diesen Trend beim Wohnen zu stoppen, bedarf es vermehrter Intervention und Kontrolle von staatlicher Seite, denn die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zeigen aus Sicht der Fragesteller deutlich: Der freie Markt versagt. Wohnen ist Daseinsvorsorge.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln gilt es, diese überlegt einzusetzen und den eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum zielgenau zu beheben.

Wir fragen die Bundesregierung:

Miethöhen

1. Wie definiert die Bundesregierung bezahlbare Mietwohnungen?
2. Inwiefern gibt es nach Ansicht der Bundesregierung in Teilen Deutschlands einen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen, und wenn nicht, warum nicht?
3. Welche Personengruppen sind davon nach Kenntnis der Bundesregierung besonders betroffen (bezogen auf Lebenslage, Einkommen, Vermögen)?
4. Wie haben sich die Neubaumieten nach Kenntnis der Bundesregierung in Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau und Stuttgart und in anderen Ballungsräumen und Universitätsstädten seit 2016 entwickelt?
5. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Angebotsmieten in Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau und Stuttgart und in anderen Ballungsräumen und Universitätsstädten seit 2016 entwickelt?

Kaufpreise für Wohneigentum

6. Wie definiert die Bundesregierung bezahlbares Wohneigentum?
7. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Kaufpreise für Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 2016 in den Großstädten in Deutschland entwickelt?
8. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung der Kaufpreisindex bundesweit seither entwickelt?

Bundessubventionen Wohnen

9. Wie haben sich die Subventionen des Bundes für die Wohnungswirtschaft und Wohnungsversorgung von 1980 bis heute entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahr, Mittel der Subjektförderung und Mittel der Objektförderung; Mittel der Objektförderung bitte noch einmal unterteilen in Förderung des sozialen Wohnungsbaus bzw. der Wohnraumförderung, Förderung zur Bildung von Wohneigentum und übrige Vergünstigungen)?

Baukindergeld

10. Wie hoch sind die zu erwartenden steuerlichen Mindereinnahmen für ein Baukindergeld für den Erwerb von Wohneigentum in Höhe von 1 200 Euro je Kind und pro Jahr, das Familien über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt wird, als Anspruch, der für alle Kaufverträge beziehungsweise Baugenehmigungen gilt, die seit dem 1. Juli 2017 neu abgeschlossen oder erteilt wurden (bitte die Mindereinnahmen in den einzelnen Haushaltsjahren von 2018 bis 2027 angeben sowie die über die Förderdauer von zehn Jahren entstehenden Mindereinnahmen aus den Förderfällen der Jahre von 2018 bis 2022 angeben und nach den jeweiligen Mindereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden aufschlüsseln)?
11. In wie vielen Fällen wäre bei einer Förderung mit dem genannten Baukindergeld (Frage 10) mit dem Kauf zuvor vermieteter Wohnungen zu rechnen, in wie vielen Fällen mit dem Kauf zuvor vom Eigentümer selbst genutzter Eigentumswohnungen und in wie vielen Fällen mit dem Neubau von Wohneigentum?

12. Inwiefern erwartet die Bundesregierung, dass mit Hilfe eines solchen Baukindergelds Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und die bisherigen Mieter die Wohnung verlassen müssen?
13. Um wie viel Prozent könnte sich nach Einschätzung der Bundesregierung die Wohneigentumsquote erhöhen, und warum?
14. Wie viele zusätzliche bezahlbare Eigentumswohnungen erwartet die Bundesregierung daraus, und warum?
15. Wie viele zusätzliche Wohnungen könnten nach Einschätzung der Bundesregierung gegenüber dem heutigen Neubaugeschehen mit Hilfe des Baukindergelds entstehen, und warum?
16. Wie viele leerstehende Wohnungen in Gebieten mit einem Überangebot an Wohnraum könnten nach Einschätzung der Bundesregierung wieder in Nutzung kommen, und warum?
17. Wie viele Neubauten könnten in Gebieten mit einem Überangebot an Wohnraum und Leerstand nach Einschätzung der Bundesregierung hinzukommen?
18. Welche Auswirkungen hätte das nach Einschätzung der Bundesregierung auf die Entwicklung der Flächenneuinanspruchnahme und städtebauliche Ziele wie lebendige Ortskerne?
19. In welcher Höhe (Anzahl der Eigentumserwerbe) ist nach Einschätzung der Bundesregierung angesichts des Nachfragedruckes im Bausektor mit Mitnahmeeffekten zu rechnen, und warum?
20. Welche Schlüsse zieht die Bundesregierung bezüglich der Fragen 10 bis 19 aus den Erfahrungen mit der 2006 abgeschafften Eigenheimzulage?

Degressive Abschreibung für Wohnungsneubau

21. Wie hoch sind nach Einschätzung der Bundesregierung die zu erwartenden steuerlichen Mindereinnahmen für eine degressive Abschreibung für den Wohnungsneubau, erhöht von heute 2 auf dann 4 Prozent für die ersten zehn Jahre des Abschreibungszeitraums, anschließend auf 2,5 Prozent für acht Jahre und danach verringert auf 1,25 Prozent für die verbleibenden 32 Jahre (bitte die Mindereinnahmen in den einzelnen Haushaltsjahren von 2018 bis 2027 angeben sowie die über die Förderdauer von 18 Jahren entstehenden Mindereinnahmen aus den Förderfällen der Jahre von 2018 bis 2022 angeben und Mindereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und insgesamt)?
22. Wie viele Förderfälle erwartet die Bundesregierung insgesamt daraus, und warum?
23. In welcher Höhe erwartet die Bundesregierung eine zusätzliche Neubautätigkeit für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gegenüber heute daraus, und warum?
24. Wie viele zusätzliche geförderte Sozialwohnungen erwartet die Bundesregierung daraus, und warum?
25. Wie viele zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen erwartet die Bundesregierung daraus, und warum?
26. In welcher Höhe ist angesichts des Nachfragedruckes im Bausektor nach Einschätzung der Bundesregierung mit Mitnahmeeffekten im Zuge der degressiven Abschreibung zu rechnen, und warum?

Erhöhung der linearen Abschreibung für den Wohnungsneubau

27. Wie hoch sind nach Einschätzung der Bundesregierung die zu erwartenden steuerlichen Mindereinnahmen für eine erhöhte lineare Abschreibung für den Wohnungsneubau, erhöht von heute 2 Prozent über 50 Jahre auf dann 3 Prozent über 33 Jahre (bitte die Mindereinnahmen in den einzelnen Haushaltsjahren von 2018 bis 2027 angeben sowie die über die Förderdauer von 33 Jahren entstehenden Mindereinnahmen aus den Förderfällen der Jahre von 2018 bis 2022 angeben und nach den Mindereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und insgesamt)?
28. Wie viele Förderfälle erwartet die Bundesregierung insgesamt, und warum?
29. In welcher Höhe erwartet die Bundesregierung eine zusätzliche Neubautätigkeit für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gegenüber heute, und warum?
30. Wie viele zusätzliche geförderte Sozialwohnungen erwartet die Bundesregierung, und warum?
31. Wie viele zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen erwartet die Bundesregierung daraus, und warum?
32. In welcher Höhe ist angesichts des Nachfragedruckes im Bausektor nach Einschätzung der Bundesregierung mit Mitnahmeeffekten zu rechnen, und warum?

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

33. Wie hoch sind nach Einschätzung der Bundesregierung die zu erwartenden steuerlichen Mindereinnahmen für eine zeitlich von 2018 bis 2022 befristete degressive Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau über drei Jahre, von 10 Prozent im ersten und zweiten Jahr nach Fertigstellung – n. F.) und 9 Prozent (im dritten Jahr n. F.) der Herstellungs- oder Anschaffungskosten, jedoch maximal 2 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, für Gebiete mit hohen Mieten und Wohnraummangelgebiete, sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht 3 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche überschreiten (bitte die Mindereinnahmen in den einzelnen Haushaltsjahren von 2018 bis 2023 angeben sowie die über die Förderdauer von drei Jahren entstehenden Mindereinnahmen aus den Förderfällen der Jahre von 2018 bis 2023 angeben und nach den Mindereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und insgesamt)?
34. Wie viele Förderfälle erwartet die Bundesregierung insgesamt, und warum?
35. In welcher Höhe erwartet die Bundesregierung mit einer solchen Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau eine zusätzliche Neubautätigkeit für Mietwohnungen gegenüber heute, und warum?
36. Wie viele geförderte Sozialwohnungen erwartet die Bundesregierung daraus, und warum?
37. Wie viele zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen erwartet die Bundesregierung daraus, und warum?
38. In welcher Höhe ist angesichts des Nachfragedruckes im Bausektor nach Einschätzung der Bundesregierung mit Mitnahmeeffekten zu rechnen, und warum?

Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Kinder und Erwachsene für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum

39. Wie hoch sind nach Einschätzung der Bundesregierung die zu erwartenden steuerlichen Mindereinnahmen für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Kinder und Erwachsene für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum (bitte die Mindereinnahmen aufschlüsseln über die Förderfälle der ersten fünf Förderjahre – steuerliche Mindereinnahmen insgesamt für Förderfälle aus dem ersten Jahr, Förderfälle aus dem zweiten Jahr und so weiter bis zu Förderfällen aus dem fünften Jahr –, nach den Mindereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und insgesamt)
 - a) bei einem Freibetrag von 100 000 Euro pro Person,
 - b) bei einem Freibetrag bis zu 500 000 Euro pro Immobilie?
40. Kann dadurch angesichts des Nachfragedruckes im Bausektor und des damit verbundenen Preisanstieges der Eigenkapitalbedarf beim Erwerb kaufentscheidend nach Einschätzung der Bundesregierung reduziert werden (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?
41. Wie viele Personen könnten nach Schätzung der Bundesregierung dadurch gefördert werden (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?
42. Wie viele Haushalte könnten nach Schätzung der Bundesregierung gefördert werden (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?
43. Inwiefern erwartet die Bundesregierung dadurch einen Anstieg der Eigenheimkäufe durch Familien (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?
44. Wenn nicht, warum nicht (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?
45. Wenn ja, warum und in welchem Einkommensniveau?
46. Wie viele der geförderten Eigentumserwerbe werden zur Eigennutzung genutzt werden (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?
47. Wie viele der geförderten Eigentumserwerbe werden zur Vermietung genutzt werden (bitte getrennt angeben für 39a und 39b)?

Steuerbegünstigung von Grundbesitzern, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, so dass diese die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können

48. Wie hoch sind nach Einschätzung der Bundesregierung die zu erwartenden steuerlichen Mindereinnahmen für eine Steuerbegünstigung von Grundbesitzern, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, und mit welcher diese die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können (bitte die Mindereinnahmen jahresweise aufschlüsseln über die volle Wirkungskdauer der ersten zehn Förderjahre – steuerliche Mindereinnahmen für Förderfälle aus dem ersten Jahr über die ersten zehn Jahre Förderdauer, Förderfälle aus dem zweiten Jahr über die ersten neun Jahre Förderdauer und so weiter bis zu Förderfällen aus dem zehnten Jahr über das erste Jahr der Förderdauer –, nach den Mindereinnahmen von Bund, Ländern, Gemeinden und insgesamt)?
49. Wie viele Förderfälle erwartet die Bundesregierung insgesamt, und warum?
50. In welcher Höhe erwartet die Bundesregierung eine zusätzliche Neubautätigkeit für Mietwohnungen gegenüber heute, und warum?
51. Wie viele zusätzliche geförderte Sozialwohnungen erwartet die Bundesregierung, und warum?

52. In welcher Höhe ist angesichts des Nachfragedruckes im Bausektor nach Einschätzung der Bundesregierung mit Mitnahmeeffekten zu rechnen, und warum?
53. Inwiefern werden damit nach Einschätzung der Bundesregierung Städte und Ballungsräume entlastet?
54. Inwiefern ist das eine Veränderung gegenüber der bereits heute bestehenden Steuerbegünstigung von Grundbesitzern, die landwirtschaftliche Flächen veräußern nach § 6b des Einkommensteuergesetzes?
55. Welche Wirkung hat dieses Instrument nach Einschätzung der Bundesregierung auf die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen und auf die Produktionsbedingungen der Landwirte?

Wohn-Riester

56. Was kostet die steuerliche Förderung von Wohneigentum über das Eigenheimrentengesetz (sog. Wohn-Riester) (bitte jährlichen Mittelabfluss seit 2008 auflisten)?
57. Wie viele Menschen machen von der Möglichkeit, mit Hilfe von „Wohn-Riester“ selbstgenutztes bzw. genossenschaftliches Eigentum zu finanzieren, Gebrauch (bitte getrennt angeben)?
58. Wer macht von „Wohn-Riester“ Gebrauch (bitte nach Einkommensgruppen und Familienstatus auflisten)?

Auslaufen der Bundesförderung für sozialen Wohnungsbau

59. Wie viele Sozialwohnungen wurden in Deutschland in den Jahren von 2010 bis 2017 jeweils fertig gestellt oder sozial gebunden, auch vor dem Hintergrund, dass der Bund seine Finanzhilfen an die Länder für den sozialen Wohnungsbau in den Jahren 2016 und 2017 deutlich auf 1,5 Mrd. Euro erhöht und damit gegenüber 2014 verdreifacht hat?
60. Wie hat sich der Bestand von Sozialwohnungen in Deutschland in dem in Frage 59 genannten Zeitraum insgesamt entwickelt (bitte jahresweise sowie möglich auch nach Zu- und Abgängen aufschlüsseln)?
61. Wie wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung der Wegfall der in Frage 59 benannten Entflechtungsmittel auf das Angebot von Sozialwohnungen auswirken, auch vor dem Hintergrund, dass in den Bundesländern, die dann beim sozialen Wohnungsbau auf sich gestellt sind, die Schuldenbremse greift?

Weitere Effekte

62. Welche Auswirkungen erwartet die Bundesregierung, sofern die in den Fragen genannten Instrumente Baukindergeld (Frage 10), degressive Abschreibung (Frage 21), erhöhte lineare Abschreibung (Frage 27), Sonderabschreibung (Frage 33), Freibetrag Grunderwerbsteuer (Frage 39a und 39b), steuerliche Förderung Grundbesitzer (Frage 48) eingeführt würden bezüglich
 - a) des Schließens der Lücke zu den Klimaschutzzielen 2020,
 - b) der Entwicklung der Grundstückspreise und der Baupreise in Gebieten mit Wohnraummangel?

Berlin, den 15. Januar 2018

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

