

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr.-Ing. Dietmar Kansy, Dirk Fischer (Hamburg), Eduard Oswald, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU
– Drucksache 14/1646 –**

Wohneigentumsförderung

1. Wie hat sich die Wohneigentümerquote in den 80er Jahren (im früheren Bundesgebiet) und in den 90er Jahren (im früheren Bundesgebiet und in den neuen Ländern) entwickelt?

Zur Darstellung der Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums werden die Ergebnisse von Wohnungszählungen, Wohnungsstichproben und Mikrozensen genutzt. Fortschreibungsdaten zwischen den Erhebungen werden wegen der nicht einschätzbaren Unsicherheiten nicht verwendet.

In den beiden letzten Jahrzehnten hat sich die Wohneigentumsquote¹⁾ im früheren Bundesgebiet und in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost wie folgt entwickelt:

Jahr	Früheres Bundesgebiet	Neue Bundesländer und Berlin-Ost
1978	37,5 %	–
1987	39,3 %	–
1993	41,7 %	26,4 %
1995	–	28,9 %
1998	43,0 %	31,2 %

2. a) Welche Gründe haben die Bundesregierung bewogen, an der wohnungspolitischen Zielsetzung ihrer Vorgänger-Regierung nicht mehr

¹⁾ Anteil der selbstbewohnten Wohnungen von Gebäude- und Wohnungseigentümern an den bewohnten Wohnungen insgesamt.

festzuhalten, eine Wohnungseigentümerquote in Deutschland von mindestens 50 % anzustreben?

Die Darstellung in der Fragestellung ist unzutreffend. Für die Bundesregierung behält nach der Koalitionsvereinbarung die Eigentumsförderung ihren hohen Stellenwert. Die Wohneigentumsquote wird auch in den nächsten Jahren wachsen.

- b) Wie schätzt die Bundesregierung das Potential der künftigen Wohneigentumsbildung ein?

Nach wie vor ist der Anteil der Haushalte, die ihren Wohneigentumswunsch noch nicht erfüllt haben, hoch. Er wird in erster Linie von der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen verwicklicht. Allerdings nimmt nach einer Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung die Zahl der Haushalte in dieser Altersgruppe in absehbarer Zeit erheblich ab. Zwar ist die Zahl der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 25 und 45 Jahren bis zum Jahr 2000 nur leicht rückläufig, in den dann folgenden 5 Jahren wird sie jedoch um 5 % abnehmen. Danach wird sich die Abnahme noch beschleunigen, und zwar besonders bei den 25- bis 34-Jährigen. In dieser Entwicklung spiegelt sich der „Pillenknick“ in den Jahren 1965 bis 1975 wider.

3. Wie beurteilt die Bundesregierung die weitere Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums vor dem Hintergrund der Entwicklung in diesem Jahr (Baugenehmigungen Januar bis Juni für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem Rückgang um 0,7 % gegenüber Vorjahr, bei Eigentumswohnungen ein Rückgang um 13,7 %) angesichts eines sich abzeichnenden weiteren Hypothekenzinsanstiegs (Verteuerung um 15 % seit dem Frühjahr) und angesichts des eingeleiteten Abbaus der staatlichen Förderleistungen?

Die weitere Entwicklung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums ist von vielen Faktoren abhängig, die sich derzeit unterschiedlich entwickeln. Während das Zinsniveau nicht auf dem historischen Tiefstand vom Frühjahr 1999 verharrte, gehen von der Entwicklung bei den Erwerbskosten für Wohneigentum positive Impulse aus, da das kosten- und flächensparende Bauen zunehmend an Breite gewinnt. Bei Objektkosten von 300 000 DM würden beispielsweise jährlich 100 000 Familien zusätzlich Wohneigentum schaffen können. Auch die gesamtwirtschaftlichen Perspektiven, die Steuerentlastung und die damit verbundene Einkommensentwicklung werden günstig eingeschätzt. Dazu kommt die zunehmende Zahl von Erbfällen.

Die Absenkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage auf 160 000/80 000 DM für Verheiratete/Alleinstehende bedeutet lediglich eine Korrektur von Mitnahmeeffekten. Die hohe Förderung wird dort beibehalten, wo sie zur Eigentumsbildung entscheidend beiträgt, nämlich bei Familien mit Kindern. Diese werden durch die Einführung der Kinderkomponente zusätzlich besonders berücksichtigt.

4. Welche zeitlichen und sachlichen Vorstellungen verfolgt die Bundesregierung bei der Umsetzung der Koalitionsvereinbarung, die Eigenheimförderung beim genossenschaftlichen Wohnen, in Ballungsgebieten und bei der Mieterprivatisierung weiterzuentwickeln?

Angesichts der Haushaltsenge müssen Anstöße für die Wohneigentumsbildung in Ballungsräumen wesentlich von der Ausschöpfung von Kostensenkungspotentialen ausgehen.

Im Übrigen sollten die Länder bei der Ausgestaltung ihrer Förderung der Eigentumsbildung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus noch stärker die ungünstigeren Bedingungen für die Eigentumsbildung in den Ballungsräumen berücksichtigen.

Die Regelungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes haben zur Mieterprivatisierung in den neuen Ländern beigetragen. Es wird jetzt darauf ankommen, die Mieterprivatisierung auch in den Altbaubeständen zu fördern, da dies zu einer Aufwertung und sozialen Stabilisierung der älteren Stadtviertel beiträgt. Hierzu leistet die Eigenheimzulage für den Bestandserwerb einen Beitrag. Für die Mieterprivatisierung besonders wichtig sind Wohnumfeldverbesserungen und die politische Unterstützung seitens der Gemeinden und Länder. Für die mehrheitlich dem Bund gehörende Frankfurter Siedlungsgesellschaft wird geprüft, ob die geplante Privatisierung vorrangig über einen Verkauf an die Mieter erfolgen kann. Bezüglich der Genossenschaften siehe die Antwort zu Frage 5.

5. Hält die Bundesregierung noch an ihrer Absicht einer gesetzlichen Regelung ihres im Verlauf der parlamentarischen Beratung des „Steuerentlastungsgesetzes“ zunächst zurückgenommenen Vorschlages fest, die Verwaltungsregelung, wonach eine Eigenheimzulage im Falle einer Genossenschaftswohnung an den Bezug spätestens im letzten Jahr des 8-jährigen Förderzeitraums gebunden ist, gesetzlich zu verankern?

Die Belebung des Genossenschaftsgedankens ist ein wichtiges wohnungspolitisches Anliegen der Bundesregierung. Im Rahmen der Prüfung, wie dieses Anliegen bei Vermeidung von spekulativen Auswüchsen verwirklicht werden kann, wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen das Hamburger Institut „Analyse und Konzepte“ mit einer Untersuchung „Neue Wege für Genossenschaften“ beauftragt. Neben der Frage nach der zukünftigen Rolle der Genossenschaften bei der Wohnungsversorgung und der hierzu beschrittenen innovativen Wege geht es dabei im Schwerpunkt um die Entwicklung moderner Genossenschaftsstrukturen sowie um die eigentumsorientierten Genossenschaften im Zusammenhang mit der durch Beschluss der Finanzministerien ab 15. Februar 1998 geänderten Förderpraxis. Mögliche Konsequenzen der Untersuchung sollen im Rahmen eines als Abschluss des o. g. Forschungsprojekts am 16. November 1999 vorgesehenen Workshops auf hochrangiger Expertenebene erörtert werden. Hierzu sind die wohnungspolitischen Sprecher aller Fraktionen eingeladen worden.

6. Waren Pressemeldungen zutreffend, wonach innerhalb der Bundesregierung bei der Erarbeitung des „Zukunftsprogramms“ zeitweise auch Einschnitte in die Bausparförderung geplant worden seien?
Beabsichtigt die Bundesregierung in Zukunft solche Maßnahmen?

Die trotz der notwendigen Haushaltskonsolidierung nicht angetastete Bausparförderung zeigt deren hohen politischen Stellenwert.

7. Wie rechtfertigt die Bundesregierung ihre Aussage, die durch die Absenkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage frei werdenden Mittel würden für die Wohngeldnovelle eingesetzt, angesichts des von ihr beschlossenen Entwurfs eines Wohngeldänderungsgesetzes, das per Saldo dem Bund Mehreinnahmen in Höhe von 2,9 Mrd. DM im Jahr 2000 und 2,5 Mrd. im Jahr 2001 erbringen soll?

Die Wohngeldnovelle ist in den Entwurf des Haushaltssanierungsgesetzes eingebettet. Dort erwartete Mehrausgaben und Mehreinnahmen für den Bundeshaushalt können daher nur auf die Gesamtregelung bezogen werden. Auf den Allgemeinen Teil der Begründung des Gesetzentwurfs wird insoweit verwiesen.

8. Wie steht die Bundesregierung zu Forderungen, die Wohnungsbaufördermittel des Bundes und der Länder auch für den Bestandserwerb zu ermöglichen?

Die Bundesregierung hat wiederholt deutlich gemacht, dass der Bestandsförderung in der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage neben dem Wohnungsneubau wachsendes Gewicht zukommt. Wichtige Maßnahmen der Bestandspolitik sind die Modernisierung und (in den neuen Ländern) Instandsetzung älterer Wohnungsbestände, aber auch der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums aus dem Bestand.

Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Wohnungswesens sind auf der verfassungsrechtlichen Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 GG allerdings grundsätzlich nur für Investitionen, also bauliche Maßnahmen, einsetzbar. Bei dem Einsatz von Landesmitteln besteht jedoch eine größere Flexibilität. In der Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern wurde daher bereits für das Programmjahr 1999 zugelassen, dass bei den von den Ländern als Mindestverpflichtung einzusetzenden Komplementärmitteln (Landesmittel mindestens im Umfang der in Anspruch genommenen Bundesmittel) neben den investiven Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und der Bestandserneuerung auch Landesmittel berücksichtigt werden können, mit denen der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum aus dem Bestand gefördert wird. Unbeschadet dessen konnten Landesmittel, die die Mindestverpflichtung übersteigen, aufgrund der Programmentscheidungen der Länder auch bisher schon zur Förderung des Bestandserwerbs eingesetzt werden.

9. Wie verteilen sich die Förderfälle seit Einführung der Eigenheimzulage auf den Neubau- und Bestandserwerb sowie auf die Kinderkomponente?

Nach vorläufigen Ergebnissen der Eigenheimzulagenstatistik zum Stand Mai 1999 wurden seit Einführung der Eigenheimzulage bis einschließlich 1998 für den Neubauerwerb rd. 540 000 Förderfälle, für den Bestandserwerb rd. 700 000 Förderfälle, für die Kinderkomponente rd. 760 000 Förderfälle registriert.

10. Wie hoch schätzt die Bundesregierung die Steuermehreinnahmen aufgrund der geplanten Absenkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage für einen 8-jährigen Förderzeitraum?

Je Erwerbsjahrgang werden die Steuermehreinnahmen für einen 8-jährigen Förderzeitraum auf 2 Mrd. DM geschätzt.

11. Welche „neue Datengrundlagen“ haben dazu geführt, dass die Bundesregierung die Schätzung der Steuermehreinnahmen aus der Streichung des Vorkostenabzugs (§ 10i EStG) bei der Eigenheimförderung während der parlamentarischen Beratung des „Steuerentlastungsgesetzes“ um 200 Mio. DM auf 729 Mio. DM für das Rechnungsjahr 2000 erhöht hat und diese Schätzung im Zuge des „Zukunftsprogramms“ um weitere 379 Mio. DM nach oben korrigiert?
War die letztgenannte Korrektur innerhalb der Bundesregierung bereits vor der parlamentarischen Beschlussfassung zum „Steuerentlastungsgesetz“ bekannt?
Falls ja, warum hatte sich dies nicht im Finanztableau des Haushaltsausschusses zum „Steuerentlastungsgesetzes“ (Drucksache 14/466) niedergeschlagen?

Schätzungen der finanziellen Auswirkungen von Steuerrechtsänderungen sind in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf der Basis der zum Zeitpunkt der Schätzung jeweils zur Verfügung stehenden Erkenntnisse und unter Einbezug plausibler Annahmen bei vertretbarem Aufwand so treffsicher wie möglich durchgeführt werden. Die Schätzergebnisse unterliegen einem Prognoserisiko. Wenn sich aufgrund neuer Erkenntnisse klar abzeichnet, dass eine früher durchgeführte Schätzung nicht mehr dem aktuellen Erkenntnisstand entspricht, so ist eine neue Schätzung mit entsprechend angepassten Ergebnissen erforderlich.

Eine wesentliche Datengrundlage für die Fallzahlen beim Vorkostenabzug liefert die im jährlichen Turnus durchgeführte Eigenheimzulagenstatistik, die zuletzt im Mai 1999 aktualisiert wurde. Die parlamentarische Befassung mit dem Steuerentlastungsgesetz erfolgte demgegenüber früher; die in der Frage angeführte Drucksache 14/468 datiert vom 3. März 1999.

12. Wie haben sich die Annahmen bei der Neuregelung der Eigenheimförderung – von einer aufkommensneutralen Umstellung ausgehend waren für den Baujahrgang 1996, bezogen auf den 8-jährigen Förderzeitraum, Gesamtkosten in Höhe von 17,32 Mrd. DM (11 Mrd. DM Grundförderung, 5,12 Mrd. DM Kinderkomponente, 1,2 Mrd. DM Vorkostenabzug) zugrunde gelegt worden – durch zwischenzeitliche Steuerrechtsänderungen verändert?

Seit Neuregelung der Eigenheimförderung sind keine Steuerrechtsänderungen mit nennenswertem Einfluss auf die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage wirksam geworden, so dass es insoweit keinen Anlass für Änderungen der entsprechenden Annahmen gegeben hat.

13. In welchem Maße sind die tatsächlichen Förderfälle in den Jahren 1996 bis 1998 (Angaben möglichst getrennt nach Neu- und Gebraucherwerbe) von der in Frage 12 erwähnten Kostenschätzung, die von 410 000 Selbstnutzern im Jahr der Einführung der neuen Eigenheimförderung, davon 215 000 Gebraucherwerbe, ausgegangen war, abgewichen und wie beurteilt die Bundesregierung diese Entwicklung?

Nach vorläufigen Ergebnissen der Eigenheimzulagenstatistik zum Stand Mai 1999 wurden für die Erwerbsjahrgänge 1996, 1997 und 1998 folgende Förderfälle registriert:

Jahr	Neubauerwerb Förderfälle – 1000 –	Bestandserwerb Förderfälle – 1000 –
1996	106	225
1997	263	288
1998	168	177

Diese Zahlen werden sich insbesondere für 1998 durch nachträgliche Bewilligungen noch erhöhen.

1996 war die Zahl der Förderfälle bei Neubauten deutlich niedriger als in den Folgejahren, weil in vielen Fällen für Neubauten, die 1996 bezogen wurden, schon 1995 oder früher die Baugenehmigung erteilt oder der Kaufvertrag abgeschlossen worden war, so dass aufgrund der gesetzlichen Regelung für diese Bauten die Förderung nach § 10 e EStG gewährt wurde. Bei Gebrauchtwohnungen trat dieser Effekt naturgemäß nur in geringem Maße auf.

In der Schätzung der Kosten der gesetzlichen Umstellung konnte dieser Effekt vernachlässigt werden, da im Durchschnitt die Kosten für eine Förderung nach § 10 e EStG und der Eigenheimzulage gleich hoch sind.

Seit der parlamentarischen Beratung des Eigenheimzulagengesetzes Mitte 1995 sind die Hypothekenzinsen bis 1998 um 2 % gesunken. Außerdem hat sich die transparente und die Schwellenhaushalte begünstigende Eigenheimzulage positiv auf die Eigentumsbildung ausgewirkt. Die Bundesregierung begrüßt die dadurch bewirkte positive Entwicklung der Eigentumsbildung.

14. Wie hat sich das Aufkommen aus der Grunderwerbssteuer seit der Erhöhung auf 3,5 % ab 1. Januar 1997 gegenüber dem Basisjahr 1996 entwickelt (einschl. Steuerschätzungen für 1999 und 2000)?

Das Grunderwerbsteueraufkommen in den Jahren 1996 bis 2000 beträgt:

	1996	1997	1998	1999¹⁾	2000¹⁾
in Mio. DM	6 695	9 464	11 112	11 955	12 210
Veränderung ggü. Vorjahr in v. H.	+ 5,2	+ 41,3	+ 17,4	+ 7,6	+ 2,1

1) Ergebnis des Arbeitskreises „Steuerschätzungen“ vom 12. Mai 1999.

15. In wie vielen Fällen ist der Bundesfinanzhof bislang nach Kenntnis der Bundesregierung zum Eigenheimzulagengesetz angerufen worden? Um welche Rechtsfragen geht es hierbei im Wesentlichen und wie beurteilt die Bundesregierung die seit 3 Jahren geltende Neuregelung hinsichtlich ihrer Rechtssicherheit im Vergleich zur 10e-Vorgängerregelung?

Der Bundesfinanzhof wurde bisher zur Auslegung des Eigenheimzulagengesetzes in 16 Fällen (6 Nichtzulassungsbeschwerden, 10 Revisionen) angerufen. Davon betreffen allein 5 Fälle den Hinzuerwerb eines Miteigentumsanteils. Die geringe Anzahl der beim Bundesfinanzhof anhängigen Finanzstreitverfahren in 3 bereits abgeschlossenen Veranlagungszeiträumen unter der Geltung des Eigenheimzulagengesetzes lässt im Vergleich zu der Vorgängerregelung des § 10 e EStG eine Verbesserung der Rechtssicherheit vermuten, die auch darauf zurückzuführen sein dürfte, dass viele Rechtsfragen, die sich bei der Eigenheimzulage stellen, bereits im Zusammenhang mit § 10 e EStG geklärt worden sind.

