

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dirk Fischer (Hamburg), Eduard Oswald, Georg Brunnhuber, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU  
– Drucksache 15/376 –**

### **Wohnungsbaupolitische Orientierungslinien und Zielvorgaben der Bundesregierung**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die Fraktion der CDU/CSU hat sich in der 14. Wahlperiode für eine Fortschreibung der erstmals 1996 von dem damaligen Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Dr. Klaus Töpfer, vorgelegten Raumordnungs- und Wohnungsprognose eingesetzt und die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Auftrag der Bundesregierung Mitte 2001 erarbeitete Wohnungsprognose 2015 als wichtige Orientierungshilfe für eine auf Verstetigung angelegte Wohnungspolitik wie für die Wohnungsmarkt-Teilnehmer begrüßt. Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages konnte noch mit einer Sachverständigenanhörung im Frühjahr 2002 einen Beratungseinstieg wahrnehmen.

Zu Beginn der 15. Wahlperiode hat der Bundeskanzler, Gerhard Schröder, darauf verzichtet, in seiner Regierungserklärung Orientierungslinien und Zielvorgaben seiner Wohnungspolitik zu verdeutlichen. Mit der Vorlage eines Steuervergünstigungsabbaugesetzes, das die Rahmenbedingungen für den Bau- und Immobiliensektor drastisch verschlechtern würde, werden die Fragen danach immer drängender, zumal sie sich aus den bisherigen Einlassungen des Bundesministers der Finanzen, Hans Eichel, zum staatlichen Handlungsrahmen („ökonomischer Unsinn“, „wir könnten das Geld auch gleich verbrennen“ – Bundesrat, Stenographischer Bericht, 784. Sitzung, 20. Dezember 2002, S. 593 ff.) nicht ernsthaft beantworten lassen.

1. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die in ihrem Auftrag im Jahr 2001 vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vorgelegte Wohnungsprognose 2015 nach wie vor eine realistische Einschätzung künftiger Wohnungsmarktentwicklungen in West- und Ostdeutschland darstellt?

2. Wenn nein, beabsichtigt die Bundesregierung, in der 15. Wahlperiode eine Fortschreibung der Wohnungsprognose 2015 in Auftrag zu geben oder welcher anderen mittelfristigen Orientierungshilfen bedient sie sich bei ihrer Wohnungspolitik?

Die Wohnungsprognose 2015 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bildet weiterhin eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der mittel- und langfristigen Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland insgesamt und in seinen einzelnen Regionen. Wie bei allen langfristigen Prognosen müssen auch hier die bezüglich der Annahmen bestehenden Prognoseunsicherheiten berücksichtigt werden. Die angegebenen Werte sind deshalb als mittlere Linie eines Prognosekorridors zu verstehen, von dem Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten möglich sind.

Die Annahmen zu den Außenwanderungen über die Grenzen Deutschlands sind in besonderem Maße von Prognoseunsicherheiten betroffen. Dies zeigt sich z. B. darin, dass eine revidierte und bis zum Jahr 2020 fortgeschriebene Bevölkerungsprognose, die das BBR soeben erarbeitet hat und zur Veröffentlichung vorbereitet, auf Grund aktueller Trendbeobachtungen den Wanderungssaldo im Durchschnitt der nächsten 15 Jahre um etwas mehr als ein Viertel niedriger ansetzt. Gegenwärtig ist deshalb von einer entsprechend unterhalb der Wohnungsprognose liegenden Wohnungsnachfrage auszugehen.

Die neue Bevölkerungsprognose des BBR wird nun schrittweise in eine neue Haushaltsprognose und eine neue Wohnungsprognose umgesetzt. Hierzu werden auch die Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 verwendet, die im Laufe dieses Jahres zur Verfügung stehen werden. Eine fortgeschriebene Wohnungsprognose 2020 wird voraussichtlich bis zum Jahresende 2004 vorliegen.

3. Wieweit hat sich die Wohnungsbautätigkeit in den ersten beiden Prognosejahren von dem in der Wohnungsprognose 2015 ermittelten Neubaubedarf von 340 000 Wohnungen jährlich entfernt und wie beurteilt die Bundesregierung die Entwicklungsaussichten bis 2005 vor dem Hintergrund der von verschiedenen Forschungsinstituten und Verbänden vorgelegten pessimistischen Prognosen für die Jahre 2003/2004 (Angaben getrennt nach West- und Ostdeutschland)?

Im Durchschnitt der Jahre 2000 und 2001 wurden in Deutschland 328 000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden errichtet, das langjährige Mittel der Prognose also um 12 000 Einheiten bzw. 3,5 Prozent unterschritten.

Im Durchschnitt der Jahre 2002 und 2003 rechnen das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW, Berlin), das ifo-Institut (München) und der Verband der Bausparkassen mit Fertigstellungen von rund 200 000 in den alten Ländern und 32 000 bis 40 000 in den neuen Ländern. Für 2004 hat bislang nur das ifo-Institut eine Prognose veröffentlicht; danach stabilisiert sich die Bautätigkeit mit einem leichten Aufwärtstrend speziell im Mietwohnungsbau der alten Länder.

Beim Vergleich dieser Daten mit den Prognosewerten des BBR ist zu berücksichtigen, dass die Außenwanderungsgewinne in den Jahren 2000 und 2001 nur rund zwei Drittel des in der Prognose angenommenen Wertes von 307 000 Personen pro Jahr erreicht haben und auch das Wirtschaftswachstum sich eher unterhalb des langfristig zu unterstellenden Entwicklungspfades bewegt hat. Dies sind plausible Erklärungen dafür, dass die Wohnungsbautätigkeit zurzeit unterhalb der mittel- und langfristig prognostizierten Trendlinie liegt. Im Übrigen sind zyklische Schwankungen um den langfristigen Trend typisch für die Wohnungsmarktentwicklung.

Je nach Entwicklung der Wanderungen und des allgemeinen Wirtschaftswachstums ist auch wieder mit einem Anziehen der Wohnungsbaukonjunktur bei allerdings erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

4. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass die nachhaltig und deutlich auseinander driftenden Entwicklungen von prognostiziertem Neubaubedarf und tatsächlicher Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbau durch veränderte Rahmenbedingungen aufgrund des von ihr vorgelegten Steuervergünstigungsabbaugesetzes gestoppt oder verschärft werden könnten?

Die insgesamt moderate Entwicklung der Mieten ist ein deutlicher Beleg dafür, dass mit Ausnahme einiger Ballungszentren das Neubauvolumen derzeit ausreicht, um die vorhandene Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Aus der Differenz von Prognose und tatsächlichem Fertigstellungsergebnis kann deshalb nicht auf eine unzureichende Bedarfsdeckung geschlossen werden. Auf Grund der entspannten Marktlage und sehr günstiger Angebotsbedingungen in Form niedriger Zinsen und Baukosten ist es gerechtfertigt, wenn auch dem hochsubventionierten Wohnungswesen ein Beitrag zu der notwendigen Haushaltskonsolidierung abgefordert wird. Bei der Eigenheimzulage soll die Effizienz und Zielgenauigkeit durch eine Konzentration der Förderung auf Familien mit Kindern und eine leichte Absenkung der Einkommensgrenze verbessert werden.

5. Welche Annahmen über die künftige Inanspruchnahme der Eigenheimzulagen liegen dem Tableau im Regierungsentwurf eines Steuervergünstigungsabbaugesetzes zu den finanziellen Auswirkungen eines Abbaus der Eigenheimzulagen zu Grunde und wie sieht zum Vergleich der in der Wohnungsprognose 2015 prognostizierte jährliche Fertigstellungsbedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus?

Die Schätzung der finanziellen Auswirkungen durch Änderungen im Eigenheimzulagengesetz basieren auf den Ergebnissen der Geschäftsstatistik des Bundesministeriums der Finanzen zur Nutzung der Eigenheimzulagen. Dieser Statistik liegen die Datenmeldungen der Länder zugrunde. Zudem wurde die aktuelle Entwicklung der Baubranche berücksichtigt. Danach dürften in den nächsten Jahren jährlich gut 300 000 Anspruchsberechtigte mit Kindern erstmalig die Eigenheimzulage für selbst genutzte Neubauten oder Bestandserwerbe in Anspruch nehmen.

Der von der BBR im Rahmen der Wohnungsprognose 2015 prognostizierte jährliche Fertigstellungsbedarf von neu gebauten, selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern beläuft sich auf 187 000 Wohneinheiten. Auf Grund neuerer Daten ist gegenwärtig von einer unterhalb der Wohnungsprognose 2015 liegenden Nachfrage auszugehen (vgl. Antwort auf die Fragen 1 und 2).

6. Welche monatlichen Nettogehälter eines Arbeitnehmers (Single bzw. alleinverdienend verheiratet, ohne Kinder, 13 Gehälter im Jahr) entsprechen einer Absenkung der Einkommensgrenzen für die Gewährung der Eigenheimzulagen auf 35 000/70 000 Euro Jahresbruttogehälter, wie sie der Regierungsentwurf eines Steuervergünstigungsabbaugesetzes vorsieht, und wie begründet die Bundesregierung vor diesen Hintergrund ihren Vorhalt der Mitnahme-Effekte?

Um Mitnahmeeffekte besser als bisher auszuschließen, ist im Regierungsentwurf zum Steuervergünstigungsabbaugesetz vorgesehen, die Einkunftsgrenzen von bisher 81 807 Euro auf 70 000 Euro für Ledige abzusenken, sowie die Ein-

kunftsgrenze von 163 614 Euro für Verheiratete auf 140 000 Euro abzusenken (jeweils Zweijahreseinkommen). Der kinderbezogene Erhöhungsbetrag soll auf 20 000 Euro (Zweijahresbetrag) abgesenkt werden. Zudem wird als Bemessungsgröße für die Einkunftsgrenze die Summe der positiven Einkünfte nach § 2 Abs. 2 Einkommensteuergesetz maßgebend.

Eine Zusammenstellung der monatlichen Nettogehälter für die alten und neuen Bundesländer kann der Anlage entnommen werden. Im Gesetzentwurf wird die Förderung auf Familien/allein Erziehende mit Kindern konzentriert. Daher sind Steuerpflichtige mit Kindern in die Aufstellung aufgenommen worden.

7. Teilt die Bundesregierung die vorliegenden Prognosen, wonach beim Neubau in Mehrfamilienhäusern die Fertigstellungen 2002 auf etwa 80 000 Wohnungen abgesunken sind (Deutscher Mieterbund), dass die Baugenehmigungen im laufenden Jahr auf 33 000 (DIW) bis 40 000 Wohnungen (VDM) im Mehrgeschossbau zurückgehen werden, und wenn ja, wie beurteilt sie diesen Negativtrend vor dem Hintergrund des in der Wohnungsprognose 2015 ermittelten Neubaubedarfs von 140 000 Wohnungen jährlich?

Die Frage suggeriert durch den Vergleich von Fertigstellungen und Baugenehmigungen, dass sich die Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau zwangsläufig binnen kurzer Fristen drastisch verringern wird. Wegen des Überhangs an Baugenehmigungen wird der Rückgang jedoch moderater ausfallen. Für 2004 rechnet die Bundesregierung – ähnlich wie das ifo-Institut – wieder mit einer Stabilisierung der Nachfrage.

Die Ursache für den geringeren Mehrfamilienhausbau ist der insgesamt entspannte Wohnungsmarkt mit einem großen Angebot und einer für die Mieter günstigen moderaten Entwicklung der Mieten. Die Investitionstätigkeit konzentriert sich deshalb stärker auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für Selbstnutzer mit der Folge, dass auch die Mietwohnungsmärkte weiter entlastet werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die in der Antwort auf Frage 3 getroffenen Aussagen zur zyklischen Entwicklung der Wohnungsmärkte verwiesen.

8. Hat sich die Bundesregierung im Zusammenhang mit ihrer Beschlussfassung über eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor im Zuge eines Steuervergünstigungsabbaugesetzes auf neue Orientierungslinien für den Eigenheim- wie Mietwohnungsbau verständigt, und wenn ja, wie sehen diese aus?

Leitlinie der Beschlüsse der Bundesregierung ist die Konsolidierung der Staatsfinanzen, ohne dabei den Märkten zu große Anpassungslasten abzufordern. Deshalb wird

- die Eigenheimzulage weiterhin ein Fördervolumen in Höhe von langfristig 6 Mrd. Euro aufweisen,
- die degressive Abschreibung schrittweise und nicht abrupt abgebaut,
- eine im internationalen Vergleich moderate Wertzuwachssteuer eingeführt und
- die Modernisierung des Wohnungsbestandes durch die Wiedereinführung des § 82b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung unterstützt.

Die Bundesregierung vertraut auf die Funktionsfähigkeit der Märkte und erwartet, dass in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten die zur Ausweitung des Wohnungsangebots notwendigen Voraussetzungen, wie z. B. genü-

gend Wohnbauland, geschaffen werden. Für eine effiziente soziale Absicherung des Wohnens wurde mit der Novellierung der sozialen Wohnraumförderung in der letzten Legislaturperiode den Ländern das Instrumentarium an die Hand gegeben, um flexibel auf die jeweilige Marktlage reagieren zu können. Außerdem wurde das Wohngeld erheblich verbessert.

## Anlage

**Steuerliche Förderung durch das Eigenheimzulagengesetz**  
Einkommengrenzen

Anspruchsberechtigt	Jahreseinkommen (Summe der positiven Einkünfte; nur Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit)	Netto (Angaben in Euro)	
		jährlich	monatlich
<b>alte Bundesländer</b>			
<b>Alleinstehend</b>			
ohne Kind	35.000	20.570	1.714
1 Kind	45.000	27.706	2.308
2 Kinder	55.000	33.848	2.820
3 Kinder	65.000	40.130	3.344
<b>Verheiratet 2 Verdiener</b>			
ohne Kind	70.000	43.055	3.587
1 Kind	80.000	50.409	4.200
2 Kinder	90.000	58.666	4.888
3 Kinder	100.000	66.638	5.553
<b>Verheiratet 1 Verdiener</b>			
ohne Kind	70.000	44.010	3.667
1 Kind	80.000	52.007	4.333
2 Kinder	90.000	59.722	4.976
3 Kinder	100.000	67.156	5.596
<b>neue Bundesländer</b>			
<b>Alleinstehend</b>			
ohne Kind	35.000	20.570	1.714
1 Kind	45.000	27.706	2.308
2 Kinder	55.000	34.504	2.875
3 Kinder	65.000	41.456	3.454
<b>Verheiratet 2 Verdiener</b>			
ohne Kind	70.000	43.197	3.599
1 Kind	80.000	51.735	4.311
2 Kinder	90.000	59.992	4.999
3 Kinder	100.000	67.964	5.663
<b>Verheiratet 1 Verdiener</b>			
ohne Kind	70.000	45.336	3.778
1 Kind	80.000	53.333	4.444
2 Kinder	90.000	61.048	5.087
3 Kinder	100.000	68.482	5.706



