

Antrag

der Abgeordneten Sebastian Münzenmaier, Marc Bernhard, Roger Beckamp, Carolin Bachmann, René Bochmann, Edgar Naujok, Jan Wenzel Schmidt und der Fraktion der AfD

Wohnraumförderung auf die soziale Kernaufgabe fokussieren

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Sicherstellung eines angemessenen und bezahlbaren Wohnraums für alle Bürger dieses Landes stellt eine der zentralen sozialen Fragen dar. Verschiedene Faktoren wie regionale Unterschiede, das Alter des Wohnraums, die Größe von Wohnraum oder die Miethöhe führen zu einer komplexen Problemstellung. Insbesondere die Miethöhe stellt für einen großen Bevölkerungskreis zunehmend ein Problem dar, denn ein erheblicher Teil der rund 21 Millionen Mieterhaushalte¹ ist betroffen.

Die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten ist erheblich² und wahrscheinlich ist die Hälfte der Mieterhaushalte dem untersten Einkommensdrittel zuzurechnen; allein rund 5,5 Millionen Bürgergeldempfänger im Jahr 2024 sowie rd. 541.000 (2024) Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz im Jahr 2022³ sind ebenfalls Nachfragegruppen für das Segment des preiswerten Wohnraums.⁴ Die Lösung dieser Problemstellung beruht derzeit auf zwei Säulen – einer Subjekt- und einer Objektförderung, um das Missverhältnis zwischen verfügbarem Einkommen und angemessenem und bezahlbarem Wohnraum auszugleichen.

Die Subjektförderung erfolgt über das bundesrechtlich geregelte Wohngeld. Die Kosten des Wohngeldes werden hälftig vom Bund und von den Ländern finanziert. Je nach Einkommenshöhe, Personenzahl und Miethöhe können Haushalte einen Antrag auf Leistungen stellen, die zu einem gesetzlichen Anspruch auf diese Leistungen führen können. Dies kann sowohl als Zuschuss zur Miete als auch als Zuschuss zu Leistungen für selbstgenutztes Wohneigentum in Anspruch genommen werden. Mit der zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform wurde der Kreis der Bezugsberechtigten deutlich erweitert, indem Einkommensgrenzen heraufgesetzt und die Mietstufen aktualisiert wurden.

¹ www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/Gebaeude_Wohnungen_VOE.html

² www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html

³ www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Asylbewerberleistungen/Tabellen/4-1-zv-empfang-ausschl-bes-lstg-geschl.html

⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/242062/umfrage/leistungsempfaenger-von-arbeitslosengeld-ii-und-sozialgeld/#:~:text=Empf%C3%A4nger%20von%20Arbeitslosengeld%20II%20%2F%20Sozialgeld%20%2F%20B%C3%BCrgergeld%20in%20Deutschland%20bis%202024&text=Im%20Jahr%202024%20bezogen%20in,also%20etwa%205%2C54%20Millionen.>

Auch eine regelmäßige Erhöhung des Wohngeldes entsprechend der Miet- und Einkommensentwicklung hat zur Zielorientierung dieses Instruments beigetragen. Mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz ist seit dem 1.1.2023 eine Erhöhung der Leistungen – auch vor dem Hintergrund der politisch gesetzten Kostensteigerungen durch die Klima- und Energiewendepolitik – erfolgt. Das Wohngeld setzt sich nun aus drei Komponenten zusammen: der Wohngeldkomponente, der Heizkostenkomponente und der Klimakomponente.⁵

Die Anzahl der anspruchsberechtigten Haushalte hat sich aufgrund der gesetzlichen Änderungen von rund 652.000 Haushalten zum Jahresende 2022⁶ auf rund 2 Millionen Haushalte im Januar 2023⁷ erhöht. Das erforderliche Fördervolumen wird jährlich im entsprechenden Haushaltstitel angepasst. Derzeit ist alle zwei Jahre eine Dynamisierung der Leistungen vorgesehen, nächstmalig zum 1.1.2025.

Beabsichtigt ist eine Erhöhung des Wohngeldes um 15 Prozent für einen Berechtigtenkreis von ca. 1,9 Millionen Personen.⁸ Eine Steigerung der Ausgaben bundes- und länderseitig ist aufgrund der Wohngelderhöhung im Jahr 2025 erforderlich und läuft gemäß den Haushaltsplanungen beim Einzelplan 25 des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen auf eine Steigerung um 220 Millionen Euro im Haushaltsjahr 2025 hinaus. Seit 2021 erfolgt dabei ergänzend eine Entlastung der Wohngeldempfänger bei der CO₂-Bepreisung auf Grundlage des Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetzes.

Sowohl das Angebot an preisgünstigen Wohnungen einerseits und die politisch gesetzten Anspruchskriterien andererseits bestimmen das erforderliche Fördervolumen des Wohngeldes. Die Bereitstellung der Haushaltsmittel für das Wohngeld wird a posteriori aus den Antragsvolumina der Vorjahre abgeleitet.

Konkrete Zahlen über die potentielle Zielgruppe dieser Förderung gibt es nicht, jedoch schätzt das ifo-Institut in einer aktuellen Analyse die potentielle Zielgruppe auf 7,3 Millionen Haushalte, d. h. drei von vier anspruchsberechtigten Haushalten nehmen derzeit ihren Anspruch nicht wahr, obwohl sie aufgrund ihres Einkommens, der Haushaltsgröße und ihrer Verteilung auf die im Gesetz definierten sieben Mietklassen dies in Anspruch nehmen könnten.⁹

Die Ursachen für die Nichtinanspruchnahme sollen in einem Forschungsprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung untersucht werden. Vermutet werden derzeit bürokratische Hürden, die zu überwinden sind, oder auch eine befürchtete Stigmatisierung; insbesondere im Fall von Rentnern wird von einer Zurückhaltung ausgegangen, öffentliche Leistungen in Anspruch zu nehmen. Deshalb ist zu prüfen, in welcher Form die Zugangsschwellen für eine Inanspruchnahme der Leistungen des Wohngeldes überwunden werden können und der Kreis derjenigen zu erhöhen ist, die einen Anspruch auf diese Leistung haben.

Darüber hinaus ist jedoch ebenfalls zu prüfen, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um das Ausmaß von Mietsteigerungen (Nettokalt- und Warmmieten) aufgrund von politischen Vorgaben zu begrenzen, um Haushaltsausweitungen für diese Aufgabenstellung zu vermeiden. Ebenso ist zu prüfen, in welchem Ausmaß sich Migration auf Mietkosten auswirkt. Eine aktuelle Studie legt nahe, dass die Migration insbesondere im unteren Preissegment mietpreissteigernd wirkt.¹⁰

⁵ www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus-gesetz.html

⁶ www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/aktuell-wohngeld.html#:~:text=Am%20Jahresende%202022%20haben%20nach,dem%20Vorjahr%20um%20etwa%209%20%25.

⁷ www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohngeldreform-2130068

⁸ www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohngeld-steigt-anfang-2025-2188228

⁹ Alexander Wulfers: Hunderte Euro Mietzuschuss, in: Frankfurter Allgemeine SONNTAGSZEITUNG vom 11. August 2024, S. 25

¹⁰ Vgl. Umut Unal, Bernd Hayo und Isil Erol: The Effect of Immigration on Housing Prices: Evidence from 282 German Districts, in: SSRN Electronic Journal, April 2024

Eine Subjektförderung findet ebenfalls bei den Empfängern des Bürgergeldes statt, die im Jahr 2024 rund 5,5 Millionen Personen umfassen. Betroffen sind im April 2024 Deutsche (2,11 Millionen) und Ausländer (1,9 Millionen).¹¹ Für diesen Personenkreis werden die „Kosten der Unterkunft“ zu 70,3 Prozent vom Bund und zu 29,7 Prozent von den Gemeinden getragen und bedeuten entsprechende Haushaltsbelastungen. Überdies werden die „Kosten der Unterkunft für den Personenkreis der Asylbewerber“ übernommen und es ist ein entsprechender Wohnraum vorzuhalten.

Auch einzelne weitere Fördermaßnahmen sind der Subjektförderung zuzuordnen wie z. B. das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit einem Mittelvolumen im Jahr 2024 von rund 350 Millionen Euro, da hier kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sondern nur ein Wechsel der Eigentümer finanziell unterstützt wird.

Bei der Objektförderung hat sich eine Reihe von Bausteinen ergeben, über die bezahlbarer Wohnraum erstellt werden soll. Die Förderung zielt sowohl auf die Eigentumsbildung als auch auf den Mietwohnungsbau als zentralen Schwerpunkt in den meisten Bundesländern ab.

Die soziale Wohnraumförderung, die über eine lange Tradition verfügt und für die Zielgruppe Haushalte mit „niedrigem Einkommen“ Wohnraum ermöglichen soll, ist zentraler Baustein der Förderkulisse Objektförderung. Sie soll eine Ergänzung zum freien Wohnungsmarkt darstellen und den „tatsächlichen Bedarf“ der dort nicht abzudecken ist, ausgleichen.

Indirekt handelt es sich auch hier um eine subjektbezogene Komponente, da der Zugang zum sozialen Wohnungsbau nur über einen sogenannten „Wohnberechtigungsschein“ möglich ist, der insbesondere auf der Grundlage des Einkommens und des Familienstandes zu beantragen ist. Im Unterschied zum Wohngeld leitet sich aus einem „Wohnberechtigungsschein“ jedoch kein Anspruch auf eine entsprechende preisgünstige Wohnung ab.

Es bestehen regional und in den Gemeinden unterschiedliche Versorgungsqualitäten bezüglich des Zugangs zu preisgebundenem Wohnraum. Nordrhein-Westfalen bildet mit rund 434.000 Sozialwohnungen Ende 2022¹² einen Schwerpunkt bei der Verfügbarkeit, aber auch in vielen Städten Schwerpunkte der Nachfrage, sodass selbst hier in vielen Gemeinden die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine die Anzahl der Sozialwohnungen übersteigt und die Vermittlungsquote entsprechend niedrig ausfällt. Pro Kopf weisen die beiden Stadtstaaten Hamburg und Berlin mit 4.246 bzw. 2.640 Sozialwohnungen pro 100.000 Einwohnern im Jahr 2023 einen hohen Bestand aus; Nordrhein-Westfalen folgt mit 2.346 Sozialwohnungen pro 100.000 Einwohnern und dort ist seit 2015 der Bestand merkbar zurückgegangen.¹³

Die soziale Wohnraumförderung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern. Mit der Föderalismusreform I (2006) ist die Zuständigkeit der sozialen Wohnungsbauförderung an die Länder übergegangen. Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. März 2019 (BGBl. I S. 404), das am 4. April 2019 in Kraft getreten ist, wird es dem Bund ermöglicht, den Ländern ab 2020 zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zu gewähren.

Damit der Bund den sozialen Wohnungsbau gemeinsam mit den Ländern stärken kann und damit perspektivisch die im Koalitionsvertrag anvisierten 100.000 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr erreicht werden können, ist in der aktuellen Finanzplanung vorgesehen, dass der Bund den Ländern für den sozialen Wohnungsbau im Zeit-

¹¹ Geld vom Staat, in: FOCUS Nr. 34 vom 16. August 2024, S. 9

¹² www.nrwbank.de/export/gallerys/downloads/Research/NRW.BANK_Preisgebundener_Wohnungsbestand_2022.pdf

¹³ <https://de.statista.com/infografik/13456/sozialwohnungsdichte-in-den-bundeslaendern/>
<https://de.statista.com/infografik/13456/sozialwohnungsdichte-in-den-bundeslaendern/>

raum 2022 bis 2027 insgesamt 18,15 Milliarden Euro Bundesmittel¹⁴ zur Verfügung stellt (in den Jahren 2020 und 2021: jeweils 1 Milliarde Euro; in 2022: 2 Milliarden Euro; 2023: 2,5 Milliarden Euro; 2024: 3,15 Milliarden Euro; ab 2025: jeweils 3,5 Milliarden Euro). Darin enthalten sind erstmals im Programmjahr 2023 auch Mittel in Höhe von 500 Millionen Euro für das im Koalitionsvertrag vereinbarte Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende, das auch im Programmjahr 2024 fortgesetzt wird.

Von den im Programmjahr 2022 zur Verfügung stehenden Programmmitteln in Höhe von insgesamt 2 Milliarden Euro war jedoch 1 Milliarde Euro dem klimagerechten sozialen Wohnungsbau vorbehalten. Hier wird deutlich, dass mit immer mehr Mitteln und zusätzlichen kostentreibenden Vorgaben wie klima- und energiepolitischen Zielvorstellungen immer weniger Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Ausgestaltung der Finanzhilfen wird für die einzelnen Programmjahre in Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern geregelt. Die Verwaltungsvereinbarung „Sozialer Wohnungsbau 2024“ ist nach Unterzeichnung durch alle 16 Länder am 5. April 2024 in Kraft getreten. Von Seiten der Länder ist eine Finanzierungsbeteiligung in Höhe von bislang mindestens 30 Prozent der in Anspruch genommenen Bundesmittel bis zur Höhe von 2,5 Milliarden Euro aufzubringen, für weitere 650 Millionen Euro Bundesmittel hatte sich der Landesbeitrag auf 40 Prozent der in Anspruch genommenen Bundesmittel erhöht. Für das Programmjahr 2024 gilt eine gemeinsam mit den Ländern vereinbarte Mindest-Kofinanzierung von 40 Prozent.¹⁵ Das Fördervolumen des Bundes wird entsprechend durch Landesmittel nochmals zusätzlich erhöht.

Die Länder regeln in eigener Verantwortung die Verwendung der Mittel (z. B. Anteil Mietwohnungsbau, Anteil Eigentumsförderung, Anspruchsberechtigte, Art der Mittelvergabe wie Zinsverbilligung, Tilgungsnachlässe usw.).

Nur unter veränderten Rahmenbedingungen wird es möglich sein, den Umfang an Sozialwohnungen, der seit dem Jahr 1990 von 2,87 Millionen auf rund 1 Million Wohneinheiten im Jahr 2022¹⁶ deutlich zurückgegangen ist und auch weiterhin aufgrund der auslaufenden Mietpreisbindungen rückläufig bleiben wird, umzukehren. Allein um den Sozialmietwohnungsbestand konstant zu halten, müssten bis 2035 über 500.000 neue Wohneinheiten mit einer Mietpreisbindung entstehen.¹⁷ Der politisch beabsichtigte Zubau von 100.000 Sozialwohnungen jährlich wurde im Jahr 2023 mit ca. nur 50.000 Wohnungen deutlich verfehlt;¹⁸ ebenso wie im Jahr 2022, wo nur rund 41.000 Wohnungen geschaffen wurden.¹⁹

Der derzeitige Bestand macht entsprechend nur einen kleinen Teil der 23 Millionen Mietwohnungen aus, und ein Großteil preiswerten Wohnraums wird auch unabhängig vom geförderten Wohnraum, insbesondere im Altbestand angeboten; rund 41 Prozent der Mietwohnungen weisen eine Nettokaltmiete von unter 6 Euro pro Quadratmeter²⁰ aus. Welche Rolle hier der Bestand an mietpreisgebundenen Sozialwohnungen spielt, ist aufgrund fehlender Daten nicht feststellbar.

Der Sozialwohnungsbedarf und damit auch das erforderliche Fördervolumen ist nur bedingt empirisch abzuleiten, sondern er basiert vielmehr auf einer politisch normativen Festlegung in Bezug auf mögliche Bedarfsgruppen und den dort vorliegenden Ver-

¹⁴ Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU/CSU – Drucksache 20/10434, Umsetzung Maßnahmenpaket Baugipfel, in Drucksache 20/10686 vom 14.03.2024, S.8

¹⁵ www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/01/sozialer_Wohnungsbau.html

¹⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/>

¹⁷ Vgl. IW-Kurzbericht 87/2023, S. 2

¹⁸ Vgl. schriftlicher Bericht der Bundesregierung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2023 – Ergänzung –, Ausschussdrucksache 20(24)254a vom 18. Juni 2024

¹⁹ www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/01/sozialer_Wohnungsbau.html

²⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland – GENESIS-Online: Ergebnis 12711-0010-KONTI2

sorgungsdefiziten. Seitens der Bundesregierung liegt hierfür keine eigene nachvollziehbare Begründung vor, sowohl die Zahl der angestrebten 400.000 und davon 100.000 Sozialwohnungen wird allgemein aus Prognosen von Instituten abgeleitet.²¹

Eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf bestimmter Nachfragegruppen und dem zur Verfügung stehenden Angebot ist dringend geboten, da erhebliche Haushaltsmittel bundes- und länderspezifisch hier investiert werden. Hier ist eine Positionierung der Bundesregierung gefordert und eine Verlagerung allein auf Stellungnahmen von Seiten von Forschungsinstituten nicht ausreichend.²²

Vor dem Hintergrund dieses Defizits zum Wohnraumbedarf wird vielmehr die Objektförderung durch weitere kleine, thematisch bestimmte Förderbausteine ergänzt, um das inhaltliche Defizit der Information über fehlenden Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu kaschieren. Hierzu zählen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment, die Förderung des altengerechten Umbaus von Wohnraum (2025 rd. 131 Millionen Haushaltsmittel)) oder auch die Förderung des „Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum“, um ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung zu erlangen (2024 rd. 5,2 Millionen Euro und 2025 rd. 7,2 Milliarden) sowie Förderprogramme des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) wie die Programme „Wohneigentum für Familien – WEF“, „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment – KNN“, „Gewerbe zu Wohnen“.

Auch über steuerliche Anreize wird versucht, den Mietwohnungsbau zu fördern (Sonderabschreibungen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus). Dies ist mit wachsenden Steuermindereinnahmen seit 2023 verbunden. Eine weitere Zielgruppe stellen „Obdachlose“ dar; hier ist im Rahmen eines „Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit“ beabsichtigt, bis zum Jahr 2030 das Problem der Wohnungslosigkeit für diese Zielgruppe zu lösen.²³ Insgesamt ist hier festzustellen, dass diese Förderbausteine nur einen begrenzten finanziellen Umfang haben und auch hier vom sachfremden Klimathema dominiert werden.

Mit dem sog. „Baukindergeld“ wurde auch der Bau neuen Wohnraums von 2018 bis Ende 2022 unterstützt: Die Auslauffinanzierung wird hier haushaltsmäßig weitere Belastungen für genehmigte Maßnahmen für einen Zeitraum von zehn Jahren bedeuten.

Um mit den verfügbaren Mitteln einen Beitrag zu mehr kostengünstigem Wohnraum leisten zu können, sind überbordende Standards für Effizienz, Sicherheit, Technik sowie Klimaschutz- und Energiewende auf ein Mindestmaß zu reduzieren bzw. vollständig auszusetzen. Kernaufgabe ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige Einkommen und keine Umsetzung von Modellvorhaben höchster Bau- und Energiestandards. Hierfür könnten z. B. entsprechende Regelungen in den Landesbauordnungen einen Beitrag leisten.

Die derzeitige Wohnraumförderung ist gescheitert, denn sie erreicht nur einen Bruchteil der möglichen Zielgruppe. Mit dem Wohngeld werden einkommensschwache Mieter erreicht, jedoch bestehen Barrieren bei der Antragstellung, die zu überwinden sind.

²¹ Vgl. Interview mit der Ministerin Geywitz, in: Max Biederbeck, Philipp Frohn, Clara Thier: „Nicht jeder will nach Berlin“, in: WirtschaftsWoche Nr. 09 vom 23. Februar 2024, S. 26

²² www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-wie-gross-ist-der-bedarf-an-neuen-sozialwohnungen.html

²³ www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/nap-gegen-wohnungslosigkeit/nap-gegen-wohnungslosigkeit-node.html

- II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,
1. im Rahmen von Förderprogrammen differenziert zu bewerten, in welcher Größenordnung für die Zielgruppe der „einkommensschwachen Haushalte“ ein tatsächlicher Bedarf an Wohnraum besteht, der am freien Wohnungsmarkt nicht abgedeckt wird, und in Szenarien den Wohnungsbedarf für bestimmte Zielgruppen eindeutig darzustellen;
 2. vor dem Hintergrund regional unterschiedlicher Wohnraumbedarfe für die Zielgruppe der „einkommensschwachen Haushalte“ den Verteilungsschlüssel der Bundesmittel für die Sozialraumförderung auf die Länder zu prüfen und dem Bundestag das Ergebnis zugänglich zu machen;
 3. auf Bundesebene bei der Sozialraumförderung einen verbindlichen Anteil für die Eigentumsförderung auf Länderebene vorzugeben;
 4. die Mittelvergabe für den sozialen Wohnungsbau an Bedingungen wie ein erforderliches Minimum an technisch erforderlichen Mindeststandards zu knüpfen und kostensteigernde Klima- und Energiestandards auszuschließen;
 5. die Bemessungsgrenzen für die Beantragung von Wohngeld und den Wohnberechtigungsschein zu evaluieren, um eine Neugestaltung der Rolle von Objekt- und Subjektförderung zu ermöglichen und dem Bundestag das Ergebnis zugänglich zu machen;
 6. Maßnahmen zu ergreifen, um durch eine verstärkte Informationspolitik die Inanspruchnahme von Wohngeld substanziell zu erhöhen;
 7. dem Bundestag zeitnah die Ergebnisse des Forschungsvorhabens zur Nichtinanspruchnahme von Wohngeldleistungen des Forschungsprojekts des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zugänglich zu machen;
 8. eine Berücksichtigung der Gruppe der Rentenempfänger mit Leistungen der „Grundsicherung im Alter“ zusätzlich bei Wohngeldleistungen zu ermöglichen;
 9. Maßnahmen zu ergreifen, um politisch bedingte Mietsteigerungen zu vermeiden, indem insbesondere ein sofortiger Stopp der Migration und eine Remigration zur Begrenzung der Nachfrage umgesetzt wird, eine Rückführung aller kostensteigernden bautechnischen Maßnahmen auf den unabdingbaren technischen Stand erfolgt, eine vollständige Abschaffung der CO₂-Steuer und des GEG umgesetzt wird, eine substantielle Neuausweisung von Bauland auf bisherigen Freiflächen durch Regionalplanung und die Bauleitplanung umgesetzt wird, um sowohl Mietwohnungsbau als auch die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen;
 10. Mietbelastungen zu reduzieren und insbesondere die Erhebung einer Grundsteuer abzuschaffen;
 11. die Eigentumsbildung substanziell durch steuerliche Maßnahmen und Förderkonzepte auszuweiten und Erwerbsnebenkosten zu reduzieren, indem insb. die Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Immobilien zu eigenen Wohnzwecken abzuschaffen ist. Darüber hinaus ist steuerlich zu regeln, dass jeder Steuerzahler einmalig zehn Jahre lang alle Bau-, Kauf- und Finanzierungskosten selbstgenutzten Wohneigentums bis zu einer Höchstgrenze von 200.000 Euro steuerlich wirksam absetzen kann;
 12. bei KfW-Förderprogrammen für die Schaffung von Wohneigentum zusätzlich eine Regelung einzuführen, um eine Gewährung von Nachrangdarlehen zur Eigenkapitalbereitstellung zu ermöglichen.

Berlin, den 4. November 2024

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Begründung

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum stellt sowohl auf der Nachfrageseite der Bevölkerung als auch der Angebotsseite, dem Wohnungsmarkt, eine Vielzahl von offenen Fragen auf.

Die Wohnungsmarktsituation stellt sich in vielerlei Hinsicht differenziert dar. Der derzeit verfügbare Wohnraum wird unterschiedlich genutzt, so etwa für Wohnzwecke vermietet (53,5 Prozent), vom Eigentümer bewohnt (41,3 Prozent), als privat genutzter Ferien- oder Freizeitwohnraum (0,7 Prozent) genutzt und als leerstehender Wohnraum (4,5 Prozent) verfügbar.²⁴

Auf der Angebotsseite bietet der Zensus 2023 eine Vielzahl von Daten, die verdeutlichen, dass insgesamt und in den Bundesländern ein unterschiedlich hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgehalten wird. Während z. B. in Sachsen 54,3 Prozent der Mietwohnungen eine Nettokaltmiete von unter 6 Euro pro Quadratmeter ausmachen, sind es in Bayern nur 20,1 Prozent. Deutschland weist also regional ein sehr unterschiedliches Mietpreisniveau aus. Für den Bereich der Sozialwohnungen liegen nach Darstellung der Bundesregierung derzeit keine bundesweit repräsentativen Angaben über die Miethöhe in diesem Bereich vor.²⁵

Vor diesem Hintergrund stellt sich eine Bedarfsbestimmung für preiswerten Wohnraum schwierig dar. Es ergeben sich jedoch Anhaltspunkte für eine Differenzierung nach niedrigen bzw. hohen Mieten. Bereits für das Wohngeld wird Deutschland entsprechend in sieben Mietpreisstufen differenziert.

Auf der Grundlage der Differenzierung der Mieten im Zensus 2023 ließe sich folgende Differenzierung zur Bestimmung des derzeitigen Wohnungsbestandes vornehmen: niedriges Mietniveau bei unter 6 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter: 9,4 Millionen Mietwohnungen, mittleres Mietniveau bei über 6 bis unter 12 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter: rund 12,1 Millionen Mietwohnungen und hohes Mietniveau bei über 12 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter: 1,6 Millionen Mietwohnungen. Hinzu kommen ein Leerstand von knapp 2 Millionen Wohnungen sowie rund 300.000 Ferien- und Freizeitwohnungen. Es wird deshalb ein Bezug zum Einkommen hergestellt und gefordert, dass die Miete nicht mehr als 30 bzw. 40 Prozent des Nettoeinkommens betragen sollte.

Ferner weist die Einkommensverteilung deutliche Unterschiede auf, die sich auch in den Bundesländern unterschiedlich ausprägt. Nach einer Studie der Bertelsmann-Stiftung entfielen im Jahr 2018 in Deutschland 29 Prozent der Bevölkerung auf die untere Einkommensschicht und weitere 21 Prozent auf die untere Mittelschicht,²⁶ d. h. die Hälfte der Bevölkerung ist einem Kreis zuzurechnen, der Probleme bei der Finanzierung eines angemessenen Wohnraums haben könnte.

Während die Reallohnsteigerung 2023/2018 nur um 0,2 Prozent²⁷ in den letzten zehn Jahren anstieg, haben sich die Lebenshaltungskosten deutlich erhöht. Mieten für Wohnimmobilien stiegen im Zeitraum 2022 zu 1990 jährlich beim Erstbezug um 2,2 Prozent und bei Wiedervermietung um 2,7 Prozent.²⁸

Informationsdefizite und Hemmschwellen beim Zugang zur Wohngeldbeantragung reduzieren, Zugang zur Antragsstellung für Wohngeld überwinden. Vergleichbare Lösungen prüfen, wie sie bereits bei der Schuldnerberatung für Senioren bis hin zu mobilen Beratungsangeboten geprobt werden.

²⁴ www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/PM_Zensus_2022_Ausblick_auf_die_Ergebnisse_im_Jahr_2023.html

²⁵ Vgl. schriftlicher Bericht der Bundesregierung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Jahr 2023 – Ergänzung –, Ausschussdrucksache 20(24)254a vom 18. Juni 2024

²⁶ www.bertelsmann-stiftung.de/de/themen/aktuelle-meldungen/2021/dezember/die-mittelschicht-in-deutschland-broeckelt

²⁷ www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/Ausgabe/2024/05/Inhalte/Kapitel-6-Statistiken/6-4-04-einkommensverteilung.html

²⁸ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/326031/umfrage/miet-und-preisentwicklung-deutscher-wohn-und-gewerbeimmobilien>

