

Antrag

der Abgeordneten Marc Bernhard, Kai Gottschalk, Carolin Bachmann, Sebastian Münzenmaier, Otto Winfried Strauß, Bastian Treuheit, Volker Scheurell, Olaf Hilmer, Rocco Kever, Hans-Jürgen Goßner, René Bochmann, Udo Theodor Hemmelgarn, Denis Pauli, Alexander Arpaschi, Dr. Paul Schmidt, Jörn König, Christian Douglas, Hauke Finger, Rainer Groß, Reinhard Mixl, Iris Nieland, Diana Zimmer, Thomas Korell, Alexander Arpaschi, Dr. Christina Baum, Birgit Bessin, Dr. Christoph Birghan, Peter Bohnhof, Erhard Brucker, Thomas Dietz, Dr. Michael Esendiller, Micha Fehre, Rainer Galla, Dr. Ingo Hahn, Lars Haise, Nicole Hess, Nicole Höchst, Steffen Janich, Dr. Malte Kaufmann, Kurt Kleinschmidt, Pierre Lamely, Markus Matzerath, Sergej Minich, Denis Pauli, Dr. Rainer Rothfuß, Angela Rudzka, Lars Schieske, Carina Schießl, Dr. Paul Schmidt, Georg Schroeter, René Springer, Martina Uhr, Dr. Alexander Wolf, Dr. Daniel Zerbin, Jörg Zirwes, Ulrich von Zons und der Fraktion der AfD

Vom Mieter zum Eigentümer – Wohneigentum wieder bezahlbar machen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Im Koalitionsvertrag der amtierenden Bundesregierung wurden mit der Losung „Starthilfe für Familien“ steuerliche und eigenkapitalersetzende Maßnahmen angekündigt, um den Neubau zu fördern oder Bestand zu sanieren. Ferner sollen Möglichkeiten geprüft werden, für Hypotheken staatlich bürgen zu können, denn man wolle Wohnungsbau und Eigentumbildung unter anderem durch eine Steuorentlastungsoffensive ankurbeln.¹

Bislang kann diesbezüglich die Justierung einiger Förderprogramme beobachtet werden und der Versuch, den Bauüberhang mit der befristeten Wiedereinführung einer Neubauförderung zu reduzieren. Hypothekenbürgschaften oder eigenkapitalersetzende Instrumente sind nicht zu erkennen. Bemerkenswert ist, dass die Bundesregierung mittlerweile erkannt zu haben scheint, dass überzogene energetische Standards das Bauwerk erheblich verteuern, denn das Förderprogramm „Jung kauft alt“ schreibt nur noch Effizienzhaus 85 vor und übernimmt damit eine langjährig vorgetragene Forderung der AfD-Bundestagsfraktion.²

Ein Blick in die Geschichte Westdeutschlands zeigt, dass in den Jahren bis zur Deutschen Einheit Wohnraum primär mittels Ein- und Zweifamilienhausbau entstand, so lag der entsprechende Anteil der jährlichen Bauleistung zwischen 1976

¹ CDU, CSU und SPD: "Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag für Deutschland. 21. Legislaturperiode"; URL: <https://www.koalitionsvertrag2025.de>; Zugriff am 3. Juni 2026.

² Kreditanstalt für Wiederaufbau: Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb; URL: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Wohneigentum-fuer-Familien-Bestandserwerb-\(308\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Foerderprodukte/Wohneigentum-fuer-Familien-Bestandserwerb-(308)); Zugriff am 3. Juni 2026.

und 1989 fast durchgängig höher als der des Mehrfamilienhausbaues.³ Der deutsche Wohnungsbestand ergab⁴ sich 2022 mit rund 16 Mio. Gebäuden aus ein oder zwei Wohnungen und mit 3,52 Mio. Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. 81 Prozent der Ein- oder Zweifamilienhäuser werden wiederum von Eigentümern selbst bewohnt.

Die westdeutschen Instrumente zur steuerlichen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums gestalteten sich durch die Nachkriegsjahrzehnte in folgenden wiederkehrenden Mustern: verschiedene Prozentsätze bei der „Absetzung für Abnutzung“ (AfA), eine teilweise Befreiung von der Grunderwerbsteuer sowie die Berücksichtigung von Kinderkomponenten, der Absetzbarkeit der Nutzungswertbesteuerung und privater Hypothekenzinsen im „Einkommensteuergesetz“ (EStG).

Das „Wohneigentumsförderungsgesetz“ (WohnEiFG)⁵ änderte 1986 das EStG. Für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland konnten bis zu einer definierten Höchstgrenze fortan fünf Prozent der Herstellungskosten und hälftig die Grundstückskosten jeweils sieben Jahre nach Fertigstellung abgesetzt werden. Die letzte Novellierung stammt aus dem Jahre 2018. Das „Deutsche Institut für Wirtschaft“ (DIW) beschrieb 2021 die Eigenheimrente, die Eigenheimzulage, die Wohnungsbauprämie, die Arbeitnehmersparzulage sowie das Baukindergeld als wichtigste Förderinstrumente für den Aufbau von Immobilienvermögen in der jüngeren Vergangenheit.⁶

Im Jahre 1995 beschloss der Gesetzgeber das zehnjährig angelegte „Eigenheimzulagengesetz“ (EigZulG)⁷ für selbstgenutztes Wohneigentum. Bis zu einer jährlichen Einkommensobergrenze konnten fünf Prozent der Bemessungsgrundlage der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten des Baues und Bodens in Anspruch genommen werden. Die Zulage stieg mit der Anzahl der Kinder. Ähnliche Förderstrukturen finden sich auch im „Wohnungsbauprämiengesetz“ (WoPG), das eine lange Tradition in Westdeutschland hat und dem „Eigenheimrentengesetz“ (EigRentG), dem sogenannten „Wohn-Riester“.

Ernüchternd ist in diesem Zusammenhang im Jahr 2024 der Rückgang an Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vorjahresvergleich von rund 22 Prozent.⁸ Das „ifo-Institut“ stellt diesen Niedergang in einen größeren Rahmen, so waren 1995 noch 205.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden fertiggestellt worden; 2025 ließen sich voraussichtlich nur noch rund 65.000 prognostizieren, was den gesamtdeutschen Tiefstwert von 83.900 Einheiten im Jahr 2009 deutlich unterschreiten würde.⁹

Wie oben beschrieben, verfolgt die Bundesregierung den Plan, eigenkapitalersetzenden Maßnahmen zu initiieren, um Bauwillige zu unterstützen. Tatsächlich läuft der Diskurs um sogenannte Nachrangdarlehen schon lange. Dies erscheint vielen Experten als ein probates Mittel in den mittleren und unteren Einkommensbereichen. Im Rahmen einer öffentlichen Anhörung des Bauausschusses des

³ BBSR: Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre; URL:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/wp/2010/heft68_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=1; Zugriff am 3. Juni 2026.

⁴ Pestel Institut: Faktencheck Wohneigentum; URL: https://www.dgfm.de/fileadmin/downloads/studien-wohnungsbau/2022-06-16_Pestel-Studie_Faktencheck_Wohneigentum_2022.pdf; Zugriff am 3. Juni 2026.

⁵ Bundesgesetzdatenblatt; Wohneigentumsförderungsgesetz; URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf>; Zugriff am 3. Juni 2026.

⁶ DIW: Wohneigentumsförderung in Deutschland. Kleine Prämien mit Wirkung; URL: [https://www.diw.de/de/diw_01.c.821137.de/publikationen/wochenberichte/2021_27_4/wohneigentumsfoerderung_in_deutschland_kleine_praemien_mit_wirkung.html#:~:text=Die%20Förderhöchstgrenzen%20werden%20ab%20dem,8%20Prozent%20auf%20zehn%20Prozent.](https://www.diw.de/de/diw_01.c.821137.de/publikationen/wochenberichte/2021_27_4/wohneigentumsfoerderung_in_deutschland_kleine_praemien_mit_wirkung.html#:~:text=Die%20Förderhöchstgrenzen%20werden%20ab%20dem,8%20Prozent%20auf%20zehn%20Prozent.;); Zugriff am 3. Juni 2026.

⁷ Bundesgesetzdatenblatt; Eigenheimzulagengesetz; URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/eig-zulg/BJNR178310995.html>; Zugriff am 3. Juni 2026.

⁸ Destatis: Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024; URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_022_3111.html; Zugriff am 3. Juni 2026.

⁹ ifo Schnelldienst: Branchen im Fokus: Wohnungsbau; URL: <https://www.ifo.de/publikationen/2023/aufsatz-zeitschrift/branchen-im-fokus-wohnungsbau>; Zugriff am 3. Juni 2026.

Deutschen Bundestages im Jahre 2023 forderte der von der AfD-Bundestagsfraktion bestellte Gutachter Professor Kofner bereits, dem Eigenkapitalmangel abzu-
helfen und dies unter anderem durch staatliche Bürgschaften oder einen Aufbau
einer öffentlichen Hypothekenversicherung.¹⁰

Die oben genannte Prestel-Studie „Faktencheck Wohneigentum“ zeigt auf, dass
in Deutschland jährlich Transferleistungen und Subventionen für das Wohnen im
zweistelligen Milliardenbereich geleistet werden. Gleichzeitig spülen aber zum
Beispiel über die Grunderwerbsteuer, die Mehrwertsteuer auf den Kauf von
Wohnimmobilien, die Grundsteuer auf das Eigentum an Grundstücken und Ge-
bäuden sowie die Einkommenssteuer auf Mieteinnahmen von Vermietern Einnah-
men in erheblicher Höhe in die Bundes- und Länderkassen.

Die Arge Kiel machte diesbezüglich sehr anschaulich¹¹ klar, dass der Anteil staat-
lich bedingter Kosten am Verkaufspreis eines typischen Mehrfamilienhauses bei
37 Prozent liegt. Es schlagen hier zu Buche die Grunderwerbsteuer und Notarkos-
ten bei Erwerb der fertiggestellten Immobilie, Vorgaben sozialen Wohnungsbaus,
sozialgerechte Bodennutzung etc., kommunale Anforderungen und Auflagen,
Baugenehmigungsgebühren, technische Baubestimmungen / Normen und Quali-
tätsstandards, energetische Anforderungen, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer
und Notarkosten bei Erwerb des zu bebauenden Grundstücks. Nicht enthalten sind
weitere Steuern und Abgaben, die bei den beteiligten Unternehmen anfallen – hier
unter anderem Gewerbesteuer, Einkommensteuer und Sozialabgaben.

Hier tut ein Umsteuern Not – und zwar im wahrsten Sinne des Wortes, denn der
Hebel zur wirksamen Ankurbelung der Wohneigentumsbildung ist die Senkung
der Steuern auf breiter Basis und eine fiskalische Besserstellung, wenn die Immo-
bilie selbst bewohnt wird. Ferner würde der vollständige Wegfall der Grunder-
werbsteuer bei Eigennutzung in nennenswertem Umfang Baukapital freiwerden
lassen.

Die Grundsteuer unterliegt auch in ihrer neuen Ausgestaltung nicht der wirtschaft-
lichen Leistungsfähigkeit. Sie ist schlichtweg ungerecht. Eine gerechtere Alterna-
tive hat die AfD Bundestagsfraktion vorgeschlagen, indem die Grundsteuer abge-
schafft wird und als Ausgleich eine hebesatzfähige Beteiligung an der Bemes-
sungsgrundlage der Einkommensteuer für Kommunen eingeführt wird.

Der Blick auf die letzten beiden Jahrzehnte zeigt, dass Subventionen die Schaf-
fung von selbstgenutztem Wohneigentum nicht signifikant steigern. Die oben re-
ferierte Nachkriegserfolgsgeschichte des westdeutschen Wohnungsbaues doku-
mentiert hingegen, wie es gehen kann. Wer in Deutschland lebt, eine Familie ge-
gründet hat und Steuern zahlt, soll für sein selbstgenutztes Wohneigentum von
Steuersenkungen profitieren. Die Freiheit der Bürger soll sich in der Freiheit des
Wohneigentums spiegeln. Die Familie als Kern eines funktionierenden Staates –
und mit dieser die eigenen vier Wände in gesunder und sicherer Umgebung –
müssen in den Mittelpunkt fiskalischer Förderung kommen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

1. eine Gesetzesvorlage zu erarbeiten, die jedem Steuerzahler einmalig er-
möglicht, zehn Jahre lang linear alle Bau- beziehungsweise Kaufkosten
selbstgenutzten Wohneigentums bis zu einer Höchstgrenze von 200.000
Euro steuerlich wirksam abzusetzen;

¹⁰ Kofner, Stefan: Schriftliche Stellungnahme zur Anhörung von Sachverständigen des Ausschusses für Woh-
nen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages am 23. Januar 2023 über die
Drucksache 20/1855 – „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“ Antrag der Fraktion der
CDU/CSU; URL: <https://www.bundestag.de/webarchiv/presse/pressemitteilungen/2023/pm-230118-oe-bau-929716>; Zugriff am 3. Juni 2026.

¹¹ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE): Wohnungsbau 2024 in Deutschland; URL:
[https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE_und_DIW-Stu-
die_2024___Forderungspapier/ARGE-Studie_-_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf](https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/ARGE_und_DIW-Stu-die_2024___Forderungspapier/ARGE-Studie_-_Wohnungsbau-Tag_2024.pdf); Zugriff am 3. Juni 2026.

2. KfW-Förderprogramme für Wohneigentum zusätzlich auf Gewährung von Nachrangdarlehen zur Eigenkapitalbereitstellung vorbehaltlich einer individuellen Bonitätsprüfung auszurichten;
3. KfW-Förderprogramme für Wohneigentum von sämtlichen Vorgaben zur Erreichung energetischer Anforderungen zu befreien, die über Effizienzhaus 70 für Neubauten beziehungsweise Effizienzhaus 85 für Sanierungen hinausgehen;
4. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die Grunderwerbsteuer beim Erwerb von Immobilien zu eigenen Wohnzwecken komplett abschafft;
5. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die Grundsteuer für sämtliches Eigentum an Grundstücken und Gebäuden, unabhängig von der Nutzung vollständig abschafft;
6. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der den Gemeinden zur Kompensation der Einnahmeausfälle ein Hebesatzrecht auf ihren Anteil an der Einkommensteuer für natürliche Personen einräumt, wie es Art. 106 Abs. 5 Satz 3 GG grundsätzlich ermöglicht und
7. dabei eine gesetzliche Begrenzung drastischer Hebesatzsteigerungen durch Kommunen bis zur Umsetzung der Abschaffung vorzusehen, um unzumutbare Steuerbelastungen zu verhindern.

Berlin, den 6. Oktober 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.