

Antrag

der Abg. Stephen Brauer und Friedrich Haag u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Absenkung der Grunderwerbsteuer zur Ankurbelung der Bautätigkeit

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche Informationen ihr vorliegen zur Entwicklung der Baupreiskosten (inklusive etwaiger Finanzierungskosten) im Jahr 2022 sowie voraussichtlich in den Jahren 2023 und 2024 (ggf. geschätzt);
2. welche Auswirkungen dies auf die Bautätigkeit in Baden-Württemberg hat bzw. haben wird;
3. welche Auswirkungen dies auf die Mietpreise in Baden-Württemberg hat bzw. haben wird;
4. welche Auswirkungen dies auf die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen in Baden-Württemberg hat bzw. haben wird;
5. welche Erwartungen sie für die Zukunft für die Höhe der Baupreise, Mieten und Grunderwerbspreise hat;
6. welche Auswirkungen dies auf die Deckung der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg haben wird;
7. welche Lehren sie aus der Studie des Instituts für Weltwirtschaft zieht, die nachwies, dass in Ländern mit niedrigerer Grunderwerbsteuer eine höhere Bautätigkeit stattfindet;
8. von welchen Auswirkungen auf die Bautätigkeit und damit auf Angebot und Mietpreisentwicklung sie durch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent ausgeht;

9. inwiefern sie Pläne hat, die Grunderwerbsteuer anzupassen, oder dies zumindest für sinnvoll für die Schaffung von mehr Wohnraum hält;
10. welche Möglichkeiten sie sieht, durch Anpassungen der Regulatorik auf Landesebene (beispielsweise eine Entschlackung der Landesbauordnung, eine Absenkung von Anforderungen im Bau oder Einfluss auf das Normungswesen) die Baupreiskosten abzusenken;
11. welche Rolle eine mögliche Neuausweisung von Bauland auf Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser haben kann;
12. welche Rolle eine mögliche staatliche Förderung auf Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser haben kann.

22.5.2023

Brauer, Haag, Dr. Jung, Dr. Schweickert, Birnstock, Bonath,
Goll, Haußmann, Heitlinger, Hoher, Dr. Timm Kern, Reith,
Dr. Rülke, Trauschel FDP/DVP

Begründung

Laut Aussage des Landesverbands der Freien Immobilien und Wohnungsunternehmen wäre eine Absenkung der Grunderwerbsteuer ein Mittel, um die stark gestiegenen Preise für die Herstellung von Wohnraum abzdämpfen. Einer geringeren Bautätigkeit stehe noch immer eine stärker werdende Nachfrage gegenüber.

Eine Studie des Instituts für Weltwirtschaft Kiel hat letzthin einen Zusammenhang von niedrigerer Grunderwerbsteuer und höherer Bautätigkeit in Deutschland nachgewiesen (Jens Boysen-Hogrefe: „Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland“, in: Kiel Policy Brief, Nr. 165, März 2023; herausgegeben vom Kiel Institut für Weltwirtschaft – Leibniz Zentrum zur Erforschung globaler ökonomischer Herausforderungen).

Der prognostizierte Rückgang der Steuereinnahmen des Landes liege auch am Rückgang bei der Grunderwerbsteuer. Daher muss man nun auf die Verbesserung der Bautätigkeit abzielen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 28. Juni 2023 Nr. MLW25-27-8/186/2 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung.

1. welche Informationen ihr vorliegen zur Entwicklung der Baupreiskosten (inklusive etwaiger Finanzierungskosten) im Jahr 2022 sowie voraussichtlich in den Jahren 2023 und 2024 (ggf. geschätzt);

Anhand der Zahlen des Statistischen Landesamtes zur Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk für Wohngebäude) ergibt sich für das Jahr 2022 ein Baupreisindex von 144,9 im Jahresdurchschnitt, der Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 lag noch bei 126,6, sodass die Baukosten in diesem Zeitraum um rund 14,5 Prozent gestiegen sind. Für das erste Quartal 2023 weist das Statistische Landesamt einen Wert von 154,1 aus und damit eine Steigerung um rund 13 Prozent im Vergleich zum 1. Quartal 2022 (Baupreisindex 136,6).

Da die Entwicklung der Baupreise maßgeblich durch den Krieg in der Ukraine und dessen Folgen auf die gesamtwirtschaftliche Lage beeinflusst worden ist, ist eine Prognose, namentlich in das Jahr 2024 hinein, kaum möglich. Die derzeit festzustellende rückläufige Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und eine Entspannung bei den Lieferkettenproblemen können dazu führen, dass der Kostendruck in den kommenden Monaten etwas nachlässt.

2. welche Auswirkungen dies auf die Bautätigkeit in Baden-Württemberg hat bzw. haben wird;

Zu 2.:

In Baden-Württemberg wurden nach Angaben des Statistischen Landesamtes im Jahr 2022 für Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt 30 933 Baugenehmigungen erteilt und damit 12 Prozent weniger als im Vorjahr 2021. Auf neue Wohngebäude entfielen 14 956 Genehmigungen mit insgesamt 42 136 Wohnungen, deren Zahl 8 Prozent unter der des Jahres 2021 liegt.

Für das Jahr 2023 liegen bislang nur die Zahlen der Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude für die Monate Januar bis April vor.

Im Januar 2023 (2 786) war im Vergleich zum Januar 2022 (3 843) ein Rückgang bei den Baugenehmigungen zu verzeichnen. Im Februar 2023 (3 071) war demgegenüber im Vergleich zum Februar 2022 (2 985) eine Steigerung erkennbar. Im März 2023 lag die Zahl mit 3 110 im Vergleich zu 3 545 und im April 2023 mit 2 109 gegenüber 3 875 wiederum unter den jeweiligen Vorjahresmonaten.

Die Baufertigstellungszahlen im Wohnbau (Errichtung neuer Wohngebäude einschließlich Wohnheimen) in Baden-Württemberg sind im Jahr 2022 (34 549 Wohneinheiten) im Vergleich zum Jahr 2021 (36 057 Wohneinheiten) um 4,2 Prozent zurückgegangen.

3. welche Auswirkungen dies auf die Mietpreise in Baden-Württemberg hat bzw. haben wird;

Nach einer Erhebung des Immobilienverbands Deutschland IVD Süd ist der Mietmarkt in Baden-Württemberg in der langfristigen Betrachtung durch moderate Preissteigerungen geprägt, erst in jüngster Zeit wurden etwas höhere Mietzuwächse ermittelt. Im aktuellen Halbjahresvergleich (Herbst 2022 bis Frühjahr 2023) nahmen die Mieten für Bestandswohnungen im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs um + 1,2 Prozent zu, die Mieten für Neubauwohnungen verzeichneten ein Plus von 1,6 Prozent.

4. welche Auswirkungen dies auf die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen in Baden-Württemberg hat bzw. haben wird;

Aktuelle Marktanalysen, etwa des IVD Süd, haben ergeben, dass die sich seit vielen Jahren fortsetzenden Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg aktuell gestoppt scheinen. Während die ersten Preisabschläge im Herbst 2022 nur das Hochpreisgebiet Stuttgart betrafen, hat die Umkehrtrend mittlerweile alle Großstädte erreicht. Insbesondere bei Bestandsobjekten und außerhalb der Ballungsgebiete ergeben sich teilweise hohe Preisabschläge.

5. welche Erwartungen sie für die Zukunft für die Höhe der Baupreise, Mieten und Grunderwerbspreise hat;

Der Wohnungsmarkt ist derzeit geprägt durch eine besondere ökonomische Gesamtsituation. Eine gesicherte Einschätzung zur Höhe der Baupreise, Mieten und Grunderwerbspreise für die Zukunft ist der Landesregierung nicht möglich.

6. welche Auswirkungen dies auf die Deckung der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg haben wird;

Die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum bleibt eine zentrale Herausforderung. Um die Bautätigkeit in dem aktuell schwierigen Umfeld zu stützen, sind vor allem verlässliche Rahmenbedingungen erforderlich. Die enorme Verunsicherung, die bei Investoren, Bauherren und Eigentümern durch die abrupten Veränderungen der KfW-Förderung oder durch die anhaltende kontroverse Debatte über die geplante GEG-Novelle der Bundesregierung entstanden ist, trifft die Wohnungs- und Immobilienmärkte in einer ohnehin besonders sensiblen Situation. Weiter steigende Anforderungen im Neubau – wie etwa die in der Bundesregierung angestrebte Verschärfung der Wärmedämmungs- und Energieeffizienzvorgaben – sorgen für eine zusätzliche Verteuerung des Wohnungsbaus und haben somit absehbar auch Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung.

7. welche Lehren sie aus der Studie des Instituts für Weltwirtschaft zieht, die nachwies, dass in Ländern mit niedrigerer Grunderwerbsteuer eine höhere Bautätigkeit stattfindet;

Eine niedrigere Grunderwerbsteuer kann grundsätzlich zu einer höheren Bautätigkeit beitragen. Inwieweit dies unter den konkreten Rahmenbedingungen der Fall sein würde, kann nicht zuverlässig abgeschätzt werden.

8. von welchen Auswirkungen auf die Bautätigkeit und damit auf Angebot und Mietpreisentwicklung sie durch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent ausgeht;

Eine solche Abschätzung der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form einer derart isolierten Betrachtung nur eines Faktors ist der Landesregierung nicht möglich.

9. inwiefern sie Pläne hat, die Grunderwerbsteuer anzupassen, oder dies zumindest für sinnvoll für die Schaffung von mehr Wohnraum hält;

Die Landesregierung von Baden-Württemberg plant aktuell keine Anpassungen bei der Grunderwerbsteuer. Nachdem die Länder Hamburg und Sachsen ihre Steuersätze zum 1. Januar 2023 auf 5,5 Prozent angehoben haben, hat nur noch das Land Bayern einen niedrigeren Steuersatz als Baden-Württemberg. Der Koalitionsvertrag der Ampel-Parteien auf Bundesebene sieht eine gesetzliche Neuregelung vor, die den Ländern Flexibilisierungsmöglichkeit bei der Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer zum Beispiel durch Freibeträge für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum eröffnen soll. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hat seine Erwartungen hierzu an die Bundesregierung adressiert. Eine Flexibilisierung bedarf voraussichtlich einer Änderung des Grundgesetzes. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

10. welche Möglichkeiten sie sieht, durch Anpassungen der Regulatorik auf Landesebene (beispielsweise eine Entschlackung der Landesbauordnung, eine Absenkung von Anforderungen im Bau oder Einfluss auf das Normungswesen) die Baupreiskosten abzusenken;

Mit der Etablierung des „Virtuellen Bauamts Baden-Württemberg“ ermöglicht das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Digitalisierung baurechtlicher Verfahren in Baden-Württemberg. Die Digitalisierung hat den Vorteil, dass Verfahren damit für alle Beteiligten einheitlicher, unbürokratischer und somit schneller und komfortabler durchgeführt werden können. Zügigere Verfahrensabschlüsse sorgen für schnellere Planungssicherheit und somit für geringere Gesamtkosten in der Baurealisierung. Mit der geplanten Änderung der Landesbauordnung (LBO) wird das Ministerium den rechtlichen Rahmen für die Digitalisierung baurechtlicher Verfahren schaffen.

Darüber hinaus plant das Ministerium weitere Änderungen der LBO, die insbesondere zum Bürokratieabbau und zur Verfahrensbeschleunigung beitragen sollen. Dafür werden die formellen und materiellen Vorschriften der LBO in den Blick genommen, Verbesserungs- und Vereinfachungspotenziale eruiert und entsprechende Änderungsvorschläge vorbereitet.

11. welche Rolle eine mögliche Neuausweisung von Bauland auf Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser haben kann;

Die Realisierung neuen Wohnraums entlastet die angespannten Wohnungsmärkte. Städte und Gemeinden können zudem über städtebauliche Verträge preisdämpfend eingreifen, indem sie eine Quote für geförderten Wohnungsbau oder preisgünstigen Wohnraum vorgeben.

12. welche Rolle eine mögliche staatliche Förderung auf Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser haben kann.

Es ist nicht möglich, für staatliche Förderungen allgemein gültige Korrelationen mit Miet- und Kaufpreisen darzustellen, insbesondere auch in der Gesamtwirkung, also auch jenseits des unmittelbar der Förderung unterliegenden Objekts. Für die Landeswohnraumförderung ist Folge der staatlichen Förderung, dass der Investor mit dem wohnberechtigten Haushalt eine gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkte Sozialmiete zu vereinbaren hat. Mit diesem Ansatz ist eine unmittelbar mietpreisdämpfende Wirkung verbunden. Im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums wird dem Erwerber oder Bauherrn die Finanzierung erleichtert, wobei die Landesregierung angesichts der Zahl der insgesamt auf dem Markt Nachfragenden keine Anhaltspunkte für einen nachteiligen Einfluss der staatlichen Förderung auf geforderte Kauf- oder Baupreise hat. Im Falle einer späteren Vermietung ist zur Selbstnutzung geförderter Wohnraum gleichfalls zu einem gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkten Betrag zu vermieten.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen