

Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln
Frau
Ingrid Arndt-Brauer, MdB
Vorsitzende des Finanzausschuss
im Deutschen Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

E-Mail: finanzausschuss@bundestag.de

Gereonshaus
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

19.04.2016/sue

Telefon +49 221 3771-0
Durchwahl 3771-2 06
Telefax +49 221 3771-5 09

E-Mail

gesine.kort-weiher@
staedtetag.de

Bearbeitet von
Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen
64.50.00

Stellungnahme des Deutschen Städtetages zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ anlässlich der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 25. April 2016

Sehr geehrte Frau Arndt-Brauer,

Der Deutsche Städtetag unterstützt das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, den Neubau von Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage durch finanzielle Anreize zu befördern. Nur mit Hilfe verstärkter Neubauaktivitäten kann die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten befriedigt werden.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 18.03.2016 die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Ziele ebenfalls grundsätzlich unterstützt, zugleich jedoch unter anderem folgende Änderungen vorgeschlagen, die auch wir für bedenkenswert halten:

- **Direkte Förderung in Form einer Investitionszulage als Alternative zur steuerlichen Sonderabschreibung**

Wie sich aus dem beiliegenden Beschluss des Präsidiums vom 25.11.2015 ergibt, hält auch der Deutsche Städtetag die Gewährung einer Investitionszulage zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für eine geeignetere Alternative zur vorgesehenen Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung. Die Investitionszulage würde unmittelbar und zielgenau wirken und auch solchen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren zu Gute kommen, die von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nicht oder nur unzureichend profitieren würden.

- **Ausschluss einer kumulierten Förderung**

Den Vorschlag, Investitionen, für die Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt wurden, von der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung auszuschließen, halten wir mit Blick auf die vom Bundesrat angesprochenen beihilferechtlichen Probleme ebenfalls für sinnvoll.

- **Senkung von Kappungsgrenze und maximal förderfähiger Bemessungsgrundlage**

Derzeit konzentrieren sich die Neubauaktivitäten im Wesentlichen auf den Bau von Eigentumsmaßnahmen und von Mietwohnungen im hochpreisigen Marktsegment. Hingegen fehlt es an den dringend benötigten Investitionen in den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment. Dementsprechend sollen durch die Einführung der Sonderabschreibung Anreize für den Bau preiswerter Mietwohnungen gesetzt werden. Gemessen an diesem Ziel sind die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Kappungsgrenze von 3000 Euro und die Fördergrenze von 2000 Euro je qm Wohnfläche ohne Grundstückskosten sehr großzügig bemessen und sollten daher überprüft werden.

- **Erhöhungsbetrag für besonders energieeffiziente Maßnahmen**

Soweit es zu einer Senkung der Förder- und Kappungsgrenze kommt, halten wir die Einführung eines Erhöhungsbetrages für besonders energieeffiziente und damit besonders kostenträchtige Maßnahmen für gerechtfertigt.

- **Beschränkung der Förderung auf den Bau von Mietwohnungen mit Sozialbindungen**

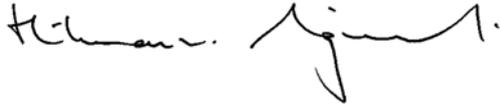
Mit Hilfe der vorgesehenen Förder- und Kappungsgrenze ist lediglich gewährleistet, dass Wohnraum zu vergleichsweise günstigen Baukosten entsteht, aber nicht sichergestellt, dass die Wohnungen zu tragbaren Mieten für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen. Um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für die weniger zahlungskräftigen Haushalte mit Hilfe steuerlicher Anreize gezielt zu verbessern, hat das Präsidium des Deutschen Städtetages in seinem Beschluss vom 25.11.2015 eine Förderung in Anlehnung an den aufgehobenen § 7 k EStG befürwortet. Wir unterstützen daher die Bitte des Bundesrates, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit der Ansatz des Gesetzentwurfs, den Mietwohnungsneubau allgemein zu fördern, durch eine gezielte Förderung der Errichtung von Mietwohnungen mit Sozialbindung beschränkt werden kann.

- **Verordnungsermächtigung zur Ausweisung abweichender Fördergebiete**

Ebenso wie einige Länder sehen auch wir bezüglich der Festlegung der Gebietskulisse für die Sonderabschreibung noch Nachbesserungsbedarf: Da die Zuordnung der Städte und Gemeinden zu den Mietstufen auf Basis der Wohngeldstatistik zum 31.12.2013 erfolgt ist und auch die Gebietskulissen für die Landesverordnungen zur Mietpreisbremse und zur Senkung der Kappungsgrenze die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt nicht vollständig widerspiegeln, wird die in einigen Städten besonders in den beiden zurückliegenden Jahren gestiegenen Nachfrage nur unzureichend berücksichtigt. Eine Ermächtigung, durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auch weitere (abweichende) Fördergebiete zu bestimmen, würde sicherstellen, dass die Sonderabschreibung in allen Städten und Gemeinden mit bestehendem Wohnraummangel Anwendung findet. Durch die gesetzliche Vorgabe von Indikatoren, die für eine Aufnahme in die entsprechende Gebietskulisse der Länderverordnungen erfüllt sein müssen, könnte eine einheitliche Anwendung in den Ländern sichergestellt und eine nicht sachgerechte Ausweitung der Gebietskulisse verhindert werden. Ein geeigneter Vorschlag hierzu wurde im Antrag des Landes

NRW unterbreitet. Zu unserem Bedauern hat der Antrag - anders als die vorgenannten Änderungsvorschläge - keine Mehrheit im Bundesrat gefunden, dennoch möchten wir ihn nachdrücklich unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hilmar von Lojewski', written in a cursive style.

Hilmar von Lojewski

Anlage

- Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 25.11.2015

Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen

(Beschluss des Präsidiums vom 25.11.2015 der 406. Sitzung in Hamburg)

Beschluss:

1. Das Präsidium begrüßt den Bündnisprozess, in welchem es im Zusammenwirken aller maßgeblichen staatlichen und privaten Akteure gelungen ist, vorhandene Hemmnisse für den Wohnungsbau zu identifizieren und hieraus Empfehlungen für verbesserte Rahmenbedingungen für den Bau insbesondere bezahlbaren Wohnraums abzuleiten.
2. Das Präsidium ist bereit, die Umsetzung der an die kommunale Ebene gerichteten Empfehlungen im Rahmen der Aktivitäten des Deutschen Städtetages zu unterstützen, erwartet aber zugleich, dass auch die übrigen Bündnispartner in ihrem jeweiligen Handlungsfeld zur Realisierung der empfohlenen Maßnahmen aktiv beitragen. Das Präsidium hebt hervor, dass Bund und Länder trotz der bereits erfolgten Aufstockung der Mittel zur sozialen Wohnraumförderung aufgefordert bleiben, das Mittelvolumen für die Förderung des Wohnungsbaus den faktischen Bedarfen in den nachfragestarken Regionen anzunähern.
3. Das Präsidium hält im Zusammenhang mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums außer einer angemessenen finanziellen Förderung insbesondere eine kritische Überprüfung kostenträchtiger Standards sowie die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zu angemessenen Preisen für zentrale Handlungsfelder, um die bestehende Wohnraumknappheit zu vermindern.
4. Das Präsidium sieht es auf der kommunalen Ebene als erforderlich an, im Bereich der Bauland- und Liegenschaftspolitik die Entwicklung umfassender Baulandstrategien, eine strategische Bodenvorratspolitik, die Bereitstellung und konditionierte preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum, die Realisierung von Quoten im Rahmen städtebaulicher Verträge, die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sowie eine bedarfsgerechte Außenentwicklung entschieden zu verfolgen. Darüber hinaus ist ein Abbau bestehender Hemmnisse im Bereich des Bau- und Planungsrechts durch den Bund und der Landes- und Regionalplanung

durch die Länder geboten. Hierzu gehört u. a. die Einführung einer neuen Gebietskategorie in die BauNVO, die flexible Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe ermöglicht, die Prüfung eines neuen städtebaulichen Instruments zur Flächenmobilisierung, eine Erweiterung der planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in Lärm vorbelasteten Gebieten bei grundsätzlicher Anerkennung des Lärmschutzes sowie die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Außenentwicklung für die Kommunen durch die Landes- und Regionalplanung.

5. Zur Begrenzung der steigenden Baukosten hält das Präsidium insbesondere die Berücksichtigung der folgenden Aspekte für notwendig: Die kritische Überprüfung kostenträchtiger Standards z. B. im Bereich der EnEV, aber auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und der Stellplatzverordnungen, die Berücksichtigung etwaiger Folgekosten für das Wohnen bei der Entwicklung neuer gesetzlicher Vorgaben und Standards, die konsequente Ausrichtung der Bauherren auf kostengünstiges Planen und Bauen, eine kritische Überprüfung der Wohnungsgrößen sowie die Entwicklung und Anwendung von Methoden zu seriellem, aber dennoch qualitativ hochwertigem Bauen auch im Geschosswohnungsbau.