



Sachstand

Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten

Staatliche Förderung bei der Erstellung neuen Wohnraums in ausgewählten Staaten

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 099/16
Abschluss der Arbeit: 15. September 2016
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	USA	4
3.	Frankreich	5
4.	Vereinigtes Königreich	7
5.	Niederlande	9
6.	Österreich	10
7.	Schweden	12
8.	Schweiz	13
9.	Italien	15
10.	Spanien	16

1. Fragestellung

Bezogen auf die Länder USA, Frankreich, Vereinigtes Königreich, Niederlande, Österreich, Schweden, Schweiz, Italien und Spanien: 1) Welche politischen Maßnahmen wurden und werden aktuell in den genannten Ländern ergriffen, um den Bau von neuem Wohnraum zu fördern (Beispiel: steuerliche Erleichterungen für Investoren, zinsverbilligte Darlehen, Wohnungsbauprämien, Möglichkeit der steuerlichen Abschreibungen auf Hypotheken, et cetera)? 2) Gibt es in den genannten Ländern spezielle Förderungen für die Bildung von Wohneigentum für Familien?

2. USA

In den USA ist für zentralstaatliche Wohnungsbaumaßnahmen das U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) zuständig. In der aktuellen Übersicht 2016 sind alle Programme und Hilfen für verschiedene Bevölkerungsgruppen aufgelistet, die Maßnahmen bestehen aber größtenteils schon seit vielen Jahren. Ein neues Programm zur Errichtung von Wohnraum ist nicht verzeichnet.¹

Allerdings wurde auch erst im Frühjahr 2016 ein wichtiges Element des Housing and Economic Recovery Act (HERA) von 2008 umgesetzt, nämlich die finanzielle Ausstattung des damals neu eingerichteten National Housing Trust Fund (HTF). Mit den Mitteln sollen die bestehenden Pläne der verschiedenen föderalen Ebenen unterstützt werden, neuen und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit extrem niedrigem und mit sehr niedrigem Einkommen einschließlich obdachloser Familien zu schaffen. Der Fonds wird jetzt durch Beiträge der beiden vom Staat unterstützten Hypothekenbanken Fannie Mae und Freddie Mac finanziert. Ursprünglich sollte dies bereits ab 2008 der Fall sein, die Finanzierung des Fonds wurde aber wegen der Finanzkrise und der Rettung der beiden Banken durch staatliche Milliardenkredite ausgesetzt. Seit April 2016 stehen dem HTF nun 174 Mio. US\$ zur Verfügung.

Zuschüsse aus dem HTF müssen zu mindestens 80 Prozent für die Schaffung von Miethäusern verwendet werden. Bis zu 10 Prozent der Zuschüsse können für die Schaffung von Eigentümshäusern und bis zu 10 Prozent für Verwaltungs- und Planungskosten verwendet werden. Alle Miethäuser müssen 30 Jahre, alle Eigentümshäuser 10, 20 oder 30 Jahre, je nach Investitionssumme, für die oben genannten Personengruppen bezahlbar bleiben.²

1 U.S. Department of Housing and Urban Development: Programs of HUD 2016, unter: <http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=HUDPrograms2016.pdf>, abgerufen am 14. September 2016.

2 U.S. Department of Housing and Urban Development: HUD makes \$174 million available through new Housing Trust Fund, Pressemitteilung vom 4. April 2016, unter: http://portal.hud.gov/hudportal/ HUD?src=/press/press_releases_media_advisories/2016/HUDNo_16-042; U.S. Department of Housing and Urban Development: National Housing Trust Fund Factsheet, unter: <https://www.hudexchange.info/resources/documents/National-Housing-Fund-Trust-Factsheet.pdf>, beides abgerufen am 14. September 2016.

Der ebenfalls 2008 eingeführte „first-time homebuyer tax credit“, eine Steuergutschrift in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises, maximal 8.000 US\$, galt nur für den Kauf von Häusern bis 2010.³

Die Möglichkeit, die Kosten für eine „Qualified mortgage insurance“ steuerlich wie Hypothekenzinsen behandeln zu können, wurde auch für 2015 verlängert. Dabei versichern sich die Kreditgeber bei der Federal Housing Administration (FHA) gegen den Ausfall des Kreditnehmers für nach 2006 aufgenommene Hypotheken. Die Prämien für die Versicherung werden als Kosten an den Kreditnehmer weitergereicht, der sie steuerlich wie Hypothekenzinsen behandeln, abhängig von seinem Einkommen, in voller Höhe oder begrenzt abziehen kann.⁴

3. Frankreich

Maßnahmen auf dem Gebiet des Steuerrechts zur Förderung des Wohnungsbaus werden in Frankreich nach den Ministern genannt, die sie eingeführt haben. Seit 2013 gelten die Duflot Tax Incentives, benannt nach der damaligen Wohnungsbauministerin Cécile Duflot, mit folgenden Merkmalen:

- Der Steueranreiz wird vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2016 gewährt.
- Damit sollen einzelne Investitionen in neue Mietwohnungen gefördert werden.
- Die Steuern dürfen um 18 Prozent der Investitionskosten reduziert werden, verteilt über neun Jahre. In diesen Zeitraum muss die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.
- Der Steueranreiz konzentriert sich auf städtische Gebieten und Gebiete mit einem relativ engen Wohnungsmarkt.
- Die Wohnung muss strenge Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen.

3 Internal Revenue Service (IRS): First-Time Homebuyer Credit, Questions and Answers: Basic Information, unter: <https://www.irs.gov/uac/first-time-homebuyer-credit-questions-and-answers-basic-information>, abgerufen am 14. September 2016.

4 The Federal Housing Administration (FHA): What is FHA Mortgage Insurance?, unter: http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/fhahistory; Internal Revenue Service (IRS): Publication 936 (2015), Home Mortgage Interest Deduction, unter: <https://www.irs.gov/publications/p936/ar02.html>, beides abgerufen am 14. September 2016.

-
- Die verlangte Miete muss mindestens 20 Prozent unter der Marktmiete liegen.⁵

Damit sollen Mieter mit mittlerem Einkommen versorgt werden, allerdings galten bei diesem Gesetz engere Einkommensgrenzen.⁶

Sonstiges:

Im Gegensatz zu seinem Vorgänger Sarkozy beabsichtigt der französische Staatspräsident François Hollande, den Sozialwohnungsbau anzukurbeln. Dazu gehörte die Änderung des Gesetzes, nach dem Gemeinden mit mehr als 3.500 Einwohnern mindestens 20 Prozent Sozialwohnungen bereithalten müssen: Bis zum Jahr 2025 soll dieser Prozentsatz auf 25 erhöht werden. Die Geldbußen bei Nichteinhaltung dieser Vorgabe steigen um das Fünffache.

Die sozialen Wohnungsbaugesellschaften finanzieren sich zu einem großen Teil aus dem „Fonds d’Épargne“. Das Geld in diesem Fonds stammt von privaten Sparkonten, die Erträge dieser Konten sind steuerfrei oder steuerbegünstigt. Bis 2009 durften nur zwei staatliche Bankengruppen diese Konten anbieten, danach forderte die EU wegen des freien Wettbewerbs auch andere Banken dieses Geschäft zu eröffnen. Nach Ansicht von Kritikern führt dies langfristig zu einer Verschlechterung der Kreditbedingungen für die Wohnungsbaugesellschaften und gegebenenfalls zu einem Rückgang der Investitionen.

Seit Januar 2011 wird der Erwerb von Wohneigentum durch ein Null-Zins-Darlehen (Prêt à taux zéro, PTZ, heute PTZ+) gefördert.

In den letzten Jahren hat sich zudem in Frankreich eine neue Form von Dienstleistern etabliert. Sie kennen und nutzen das Steuer- und Subventionsregime, um Bauherren und zukünftigen Vermietern komplette Service-Pakete zu verkaufen. Der Vermieter braucht keine Ortskenntnisse, muss sich nicht weiter persönlich engagieren, der Dienstleister kümmert sich auch um die Verwaltung. Aus solchen Angeboten entstehen in der Regel kleine Wohnungen mit durchschnittlich 60 Quadratmetern, die überwiegend von jüngeren Mietern unter 38 Jahren genutzt werden.⁷

5 Hoekstra, Joris; Cornette, Fanny: TENLAW National Report for France, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf, abgerufen am 02. September 2016. TENLAW (Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe) ist ein mit Mitteln aus dem „Siebten Rahmenprogramm der Europäischen Gemeinschaft für Forschung, technologische Entwicklung und Demonstration (2007 bis 2013)“ gefördertes Projekt, das federführend von der Universität Bremen betreut wird.

6 Treanor, Dave (M3 Housing Ltd): Housing policies in Europe, Seite 81, unter: <https://www.m3h.co.uk/publications/housingpoliciesineurope.pdf>, abgerufen am 26. August 2016.

7 Treanor, Dave (M3 Housing Ltd): Housing policies in Europe, Seite 81, unter: <https://www.m3h.co.uk/publications/housingpoliciesineurope.pdf>, abgerufen am 26. August 2016.

4. Vereinigtes Königreich

Im Programm der liberal-konservativen Regierung 2010-2015 spielte die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum eine zentrale Rolle. Dazu wurde unter anderem das „Help to buy“-Programm mit folgenden Bausteinen gestartet:⁸

- Individual Savings Account (ISA)

Erstkäufer mit einem ISA, auf dem bis zu einer bestimmten Höhe steuerfrei Ersparnisse angesammelt werden können, erhalten eine staatliche Prämie (maximal 3.000 £⁹).

- Equity Loan:

Die Regierung vergibt ein Darlehen, das bis zu 20 Prozent der Kosten für ein neu gebautes Haus abdeckt. Der Kredit bleibt 5 Jahre von allen Zahlungen befreit. Der Käufer muss 5 Prozent Eigenkapital aufbringen, für die restlichen 75 Prozent nimmt der Käufer einen Kredit am Kapitalmarkt auf.

- Shared ownership (teilweises Eigentum):

Bis zu bestimmten Einkunftsgrenzen ist es möglich, nur für den Teil eines Hauses ein Darlehen aufzunehmen und für den Rest der Wohnfläche Miete zu bezahlen.

- Mortgage Guarantee:

Die Regierung bietet den Kreditgebern an, bei ihr eine Garantie für Hypothekenzahlungen zu kaufen. Damit könnten die Kreditgeber höhere Loan-to-Value- Hypotheken vergeben.

Aus dem September 2014 stammt das „Rent to buy-Programm“:¹⁰

Im Rahmen dieses Programms, das 400 Mio. £ bereitstellt, können Wohnungsbaugesellschaften und andere Anbieter kostengünstige Darlehen aufnehmen, um von 2015 bis 2018 10.000 neue Häuser zu errichten. Sie sollen hauptsächlich aus Wohneinheiten mit 1 und 2 Schlafzimmern bestehen.

Der Vermieter muss diese Häuser für mindestens 7 Jahre unter dem Marktpreis vermieten. In dieser Zeit kann der Mieter Kapital ansparen, am Ende der 7 Jahre hat er ein Vorkaufsrecht.

8 HM Government: Help to buy, unter: <https://www.helptobuy.gov.uk/>, abgerufen am 08. September 2016.

9 1 Britisches Pfund = 1,182 Euro, Stand 13. September 2016.

10 Department for Communities and Local Government: New 'Rent to Buy' scheme to help young people save and move up housing ladder,

Im April 2016 hat die Regierung 4,7 Mrd. £ an Kapitalzuschüssen für das Programm „Shares Ownership an Affordable Houses Programme 2016 to 2021“¹¹ bereitgestellt. Damit soll das Angebot an teilweisem Eigentum (siehe oben) und an erschwinglichem Wohnraum bis März 2021 vergrößert werden. Angesprochen sind insbesondere Bauunternehmen, die noch keine staatlichen Programme in Anspruch genommen haben. Es ist geplant,

- 135.000 Wohngebäude für das Programm „Help to buy: Shared Ownership“ (siehe oben) und
- 10.000 für das Programm „Rent to Buy“ (siehe oben) und
- 8.000 Wohngebäude für besondere Zwecke (specialised housing), zum Beispiel Alten- oder Behindertenwohnheime

zu errichten.

Ebenfalls ab September 2014 stellte die Regierung 525 Mio. £ für den Builders Finance Fund zur Verfügung. Damit soll Bauherren kleinerer Wohnprojekte (zwischen 5 und 250 Einheiten) mit Krediten unterstützt werden, wenn sie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind und die Projekte nicht weitergebaut werden. Ziel ist die Wiederaufnahme und Beschleunigung der Bauarbeiten. Um die Kredite zu erhalten, muss ein Bauherr mindestens 200.000 £ investieren.¹²

Das Programm „Build to rent“, 2014 als staatliche Beihilfe mit 200 Mio. £ ausgestattet, hat das Ziel, den privaten Mietsektor zu vergrößern und zu verbessern. Bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten können durch den staatlichen Anteil gedeckt werden. Wenn alle Wohneinheiten vermietet sind, hat der Bauherr unter anderem die Möglichkeit, seinen Anteil an einen institutionellen Investor zu verkaufen.

Eine Analyse im Jahr 2012 kam zu dem Ergebnis, dass viel Bauland allein aus Spekulationsgründen gehalten wird. Deshalb hat Labour Party in 2014 vorgeschlagen, Bauland, das nicht entwickelt wird, von den lokalen Behörden zwangskaufen zu lassen oder mit Gebühren zu belegen.¹³

Darüber hinaus hat die britische Regierung angekündigt, 30 Wohnzonen („Housing Zones“) zu schaffen. Dazu soll, unter Führung der Kommunen, Brachland erschlossen und als Bauland zur

11 Homes and Communities Agency: Shared Ownership and Affordable Homes Programme 2016 to 2021: guidance, unter: <https://www.gov.uk/government/collections/shared-ownership-and-affordable-homes-programme-2016-to-2021-guidance>, abgerufen am 08. September 2016.

12 Homes and Communities Agency and Department for Communities and Local Government: Builders Finance Fund, unter: <https://www.gov.uk/government/collections/builders-finance-fund>, abgerufen am 08. September 2016.

13 Treanor, Dave (M3 Housing Ltd): Housing policies in Europe, Seite 13, unter: <https://www.m3h.co.uk/publications/housingpoliciesineurope.pdf>, abgerufen am 26. August 2016.

Verfügung gestellt werden. Die Errichtung von Häusern wird insbesondere durch langfristige Investitionsfinanzierung und vereinfachte Planung unterstützt.¹⁴

Ein weiterer Fonds in Höhe von 10 Mio. £ zur Ankurbelung von Neubauten ist mit dem „Starter Homes Local Authority Funding Programme“ eingerichtet worden. Damit können lokale Behörden brachliegendes oder wenig genutztes Gelände als Bauland vorbereiten. Daraus sollen hochwertige Neubauten für Erstkäufer errichtet werden. Das Geld musste bis März 2016 abgerufen sein, damit die Häuser im Zeitraum von 2017 bis 2018 gebaut werden können.¹⁵

Sonstiges:

Das Financial Policy Committee der Bank of England prüft jährlich, ob die Help-to-buy: Mortgage Guarantee eine Gefahr für die Finanzstabilität darstellt.¹⁶ In ihrem Finanzstabilitätsbericht vom Juli 2015 geht die Financial Policy Committee ausführlich auf den britischen Wohnungsmarkt ein und forderte die Banken zur Prüfung ihre Hypothekenbestände auf: Sie sollten berechnen, ob sich die Kreditnehmer die Hypothek noch leisten könnten, wenn die Hypothekenzinsen um 3 Prozentpunkte stiegen. Zudem sollten sie die Hypotheken mit einer ungünstigen Loan-to-income-ratio auf 15 Prozent der gesamten Hypotheken begrenzen.¹⁷

5. Niederlande

Der Wohnungsmarkt in den Niederlanden ist von den rund 400 gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaften geprägt. Ihnen gehören rund 2,4 Mio. Wohnungen, das entspricht 75 Prozent aller Mietwohnungen oder 33 Prozent aller Wohnungen überhaupt. Die Gesellschaften wurden von der niederländischen Regierung unterstützt, unter anderem mit Kreditgarantien. Die Europäische Kommission hat die Unterstützungen zum Teil als unerlaubte Beihilfe eingestuft. In Verhandlungen wurde vereinbart, die Vermietung von 90 Prozent der geförderten Wohnungen ab 2011 an

14 Homes and Communities Agency and Department for Communities and Local Government: Housing Zones, unter: <https://www.gov.uk/government/collections/housing-zones>, abgerufen am 08. September 2016.

15 Homes and Communities Agency: Starter Homes Local Authority Funding Programme, abgerufen am 08. September 2016.

16 Bank of England: Letter from the Governor to the Chancellor on assessment of help to buy: mortgage guarantee, unter: <http://www.bankofengland.co.uk/financialstability/Documents/fpc/letters/governorletter150925.pdf>, abgerufen am 13. September 2016.

17 Bank of England: Financial Stability Report, July 2015, unter: <http://www.bankofengland.co.uk/publications/Pages/fsr/2015/jul.aspx>, abgerufen am 13. September 2016. European Mortgage Federation (EMF): Hypostat 2015, A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Seite 82, unter: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=524>, abgerufen am 26. August 2016.

Einkommensgrenzen zu binden.¹⁸ 2012 musste eine der großen Wohnungsbaugesellschaften vom niederländischen Staat gerettet werden, weil sie sich mit Finanzderivaten verspekuliert hatte. Seit 2013 unterliegen sie deshalb weiteren verschiedenen Beschränkungen, um sich auf die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen, insbesondere für niedrigere Einkommen, zu konzentrieren.¹⁹

Im TENLAW-Bericht stellen die Autoren fest, dass der Umfang der steuerlichen Unterstützung des Wohnungsmarkts nur schwer zu ermitteln sei. Zum Beispiel weise die niederländische Regierung den Abzug der Hypothekenzinsen nicht als Subvention aus, obwohl er wahrscheinlich den größten Posten der wohnungspolitischen Instrumente darstelle.²⁰ Seit 2013 müssen Hypotheken nach 30 Jahren im Rahmen einer Annuitätenzahlung vollständig zurückgezahlt sein, andernfalls kann für die Zinsen keine steuerliche Absetzbarkeit in Anspruch genommen werden. Für bestehende Hypotheken bleibt die Abziehbarkeit, allerdings wird der maximale Prozentsatz, zu dem die Zinsen abgezogen werden können, von 52 Prozent in 0,5 Prozent-Schritten auf 42 Prozent abgeschmolzen.²¹

6. Österreich

Das österreichische Sozialministerium hat das Programm „Bundesinitiative Investitionsprogramm leistbares Wohnen 2015“ mit folgenden Eckpunkten vorgestellt:

- Gesamtinvestitionsvolumen: ca. 6,5 Mrd. Euro
- Programmdauer: 5 Jahre
 - darunter: Errichtung von 30.000 Wohnungen, zusätzlich zu mit Wohnbauförderung der Länder errichteten Wohnungen

Im Mittelpunkt steht das „innovative Finanzierungsmodell“ mit folgenden Merkmalen:

-
- 18 Patnaude, Art; van Tartwijk, Maarten: Holland stützt seinen sozialen Wohnungsbau, in: The Wall Street Journal, 18. Mai 2014, unter: <http://www.wsj.de/nachrichten/SB10001424052702303908804579561213870247726>, und Haffner, Marietta; van der Veen, Menno; Bounjouh, Hafida: TENLAW National Report for the Netherlands, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/NetherlandsReport_09052014.pdf, beides abgerufen am 08. September 2016.
- 19 Treanor, Dave (M3 Housing Ltd): Housing policies in Europe, Seite 67, unter: <https://www.m3h.co.uk/publications/housingpoliciesineurope.pdf>, abgerufen am 26. August 2016.
- 20 Haffner, Marietta; van der Veen, Menno; Bounjouh, Hafida: TENLAW National Report for the Netherlands, Seite 50, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/NetherlandsReport_09052014.pdf, abgerufen am 09. September 2016.
- 21 European Mortgage Federation (EMF): Hypostat 2015, A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Seite 65, unter: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=524>, abgerufen am 26. August 2016.

-
- Beteiligung von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und symbolische Minderheitsbeteiligung des Bundes an existierenden Wohnbaubanken, Geschäftsbanken bleiben beteiligt.
 - Die Kapitalaufbringung wird hypothekarisch durch Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gesichert.
 - Zusätzliche Haftung des Bundes für einen kleinen Teil der Kapitalaufbringung unter Vereinnahmung eines Haftungsentgeltes.

Damit erhalten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Zugang zum internationalen Kapitalmarkt zu Konditionen ähnlich der Republik Österreich. Diese Haftung wird nicht der Staatsverschuldung Österreichs zugerechnet.²²

Mit der Steuerreform 2015/2016 ist unter anderem eine Verlängerung der Abschreibungsmöglichkeiten für vermietete Wohnimmobilien von zehn auf 15 Jahre in Kraft getreten (gilt auch rückwirkend). Nach Ansicht eines Gutachtens im Auftrag des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft führt dies zu einer Verteuerung der Kapitalnutzungskosten zukünftiger Investitionen und zu einer Verringerung des laufenden Cash Flow und damit des Spielraums für weitere Investitionen.²³

Darüber hinaus ändern sich unter anderem folgende Vorschriften im Zusammenhang mit Immobilien:

- Seit 2012 unterliegen Einkünfte aus der Veräußerung von Immobilien (dazu gehören auch Baurechte) der Immobilienertragsteuer. Der Steuersatz wird von 25 auf 30 Prozent angehoben, der Inflationsabschlag entfällt.
- Als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer gilt bei unentgeltlicher Übertragung von Grundstücken, auch innerhalb der Familie, der Verkehrswert.²⁴

Sonstiges:

Im Jahr 2014 wurde der Schwerpunkt der Wohnungspolitik auf staatliche und regionale angebotsseitige Subventionen gestellt, mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Die wichtigste Maßnahme ist die "Wohnbauförderung" der österreichischen Bundesländer. Gefördert werden begünstigte Personen, die dringenden Wohnbedarf haben. Wesentliche Kriterien sind das

22 Österreichisches Sozialministerium: „Bundesinitiative Investitionsprogramm leistbares Wohnen 2015“, unter: https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/9/5/8/CH2081/CMS1419838823743/wohnbau_investitionsprogramm.pdf, abgerufen am 30. August 2016.

23 Streissler-Führer, Agnes: Investitionshemmnisse aufgrund der Steuerreform 2015 in der Immobilienwirtschaft, März 2016, unter: http://www.oivi.at/de/verband/news/2016/Objekte/Studie_ASF_Steuerreform2015_Immobilieninvestitionen.pdf, abgerufen am 30. August 2016.

24 Bundeskanzleramt Österreich: Steuerreform 2015/2016, unter: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/340/Seite.34060831.html#Mietgrund>, abgerufen am 30. August 2016.

Einkommen, unter Berücksichtigung von Kindern, und die errichtete Wohnfläche. Bei beiden gibt es eine Obergrenze, bis zu der gefördert wird, diese sind von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich hoch.

Beim Finanzamt kann beantragt werden, die Kreditsteuer in Höhe von 0,8 Prozent bis zu einer errichteten Wohnfläche von maximal 150 Quadratmetern und die Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch von 1,2 Prozent des Darlehensbetrages bis zu einer maximalen Wohnfläche von 130 Quadratmetern zu erlassen.²⁵

7. Schweden

Obwohl Stockholm in Europa mit zu den Städten mit dem größten Bevölkerungswachstum zählt,²⁶ ist der Bestand an kommunalen Wohnungen im Großraum Stockholm zurückgegangen. Allein in der Stockholmer Innenstadt sind 28.000 kommunale Immobilien verkauft worden, jede fünfte Wohnung ist in privaten Besitz übergegangen.²⁷

Der neueste Länderbericht des EU-Commission Staff bezeichnet ebenfalls den Wohnungsbau als notwendigste Investition Schwedens. Schweden profitiere zwar noch vom Bestand aus den umfangreichen Investitionen bis zur Mitte der 80er Jahre. Dieser Bestand sei jedoch nicht in den Städten zu finden und sei zu hochwertig – es handelt sich zumeist um teure Mehrfamilienhäuser -, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken. Im Haushaltsentwurf sind als zusätzliche Mittel für Investitionen in den Mietwohnungsbau für 2016 5,5 Mrd. SEK²⁸ und ab 2017 6,1 Mrd. SEK jährlich vorgeschlagen.²⁹

Die Regierung will insbesondere Kommunen, die mehr Geld für den Wohnungsbau ausgeben, in 2016 mit 1,85 Mrd. SEK unterstützen. Darüber hinaus könnte es staatliche Investitionszuschüsse für den Bau umweltfreundlicher Mietwohnungen geben, wofür insgesamt 1,9 Mrd. SEK reserviert

25 Förder.Portal: Die Wohnbauförderung in Österreich im Überblick, unter: <http://www.foerderportal.at/wohnbaufoerderung-in-oesterreich-im-ueberblick/>, abgerufen am 25. August 2016.

26 European Commission, Commission Staff Working Document, Contry Report Sweden 2016, vom 26. Februar 2016, SWD(2016) 95 final, Seite 29, unter: http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/cr2016_sweden_en.pdf, abgerufen am 14. September 2016.

27 Radio Schweden: Sozialer Wohnungsbau auf dem Rückzug, 12. August 2013, mit Hinweis auf einen Artikel im Svenska Dagbladet unter: <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=2108&artikel=5614782>, abgerufen am 09. September 2016.

28 1 Schwedische Krone (SEK) = 0,105 Euro, Stand 13. September 2016.

29 European Commission, Commission Staff Working Document, Contry Report Sweden 2016, vom 26. Februar 2016, SWD(2016) 95 final, Seite 9 und 27ff., unter: http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/cr2016_sweden_en.pdf, abgerufen am 14. September 2016.

werden sollen. Andererseits wird der sogenannte Rot-avdrag, durch den Kosten für handwerkliche Facharbeiten zur Wartung, Sanierung und Reparatur von Häusern und Wohnungen bislang zu 50 Prozent steuermindernd geltend gemacht werden konnten, auf 30 Prozent reduziert.³⁰

In Schweden gilt ein Pauschalabzug bei Mieteinnahmen. 2013 ist diese Ermäßigung für vermietete Wohnungen auf 40.000 SEK verdoppelt worden. Vermieter von Häusern können zusätzlich zu diesem Pauschalabzug 20 Prozent der Mieteinnahmen steuerlich absetzen.³¹

8. Schweiz

Die Wohnungspolitik des Bundes basiert in der Schweiz auf einem Verfassungsauftrag. Art. 108 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) lautet:

„1 Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

2 Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschließung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

3 Er kann Vorschriften erlassen über die Erschließung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.“

Im Mai 2013 zog der Bundesrat folgendes Resümee der bisherigen Wohnungspolitik:

„Die Nachfrage nach Wohnraum hat in den letzten Jahren indes vor allem in den Städten und stadtnahen Regionen stark zugenommen. Dafür verantwortlich sind unter anderem das Bevölkerungswachstum aufgrund der Zuwanderung, die Abnahme der Haushaltgrößen sowie die Vorliebe für das Wohnen im urbanen Umfeld. Die Bautätigkeit hat auf die steigende Nachfrage zwar reagiert. Allerdings bestehen beträchtliche regionale Unterschiede. Vor allem in den Regionen Genfersee, Zürich, Basel und Zentralschweiz führt die Verknappung des Wohn-

30 Steinacher, Heiko, Germany Trade & Invest: Wohnungsbau belebt sich in Schweden, 29. September 2015, unter: <https://www.gtai.de/GTAI/Navigation/DE/Trade/Maerkte/suche.t=wohnungsbau-belebt-sich-in-schwe-den,did=1321538.html>, abgerufen am 13. September 2016.

31 Bååth, Olivia: TENLAW National Report for Sweden, Seite 44, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_18052015.pdf, abgerufen am 09. September 2016. sowie zusätzliche Auskunft von Heiko Steinacher, Germany Trade & Invest, auf Anfrage vom 13. September 2016.

raums zu Preissteigerungen bei den Angeboten von Miet- und Eigentumswohnungen und damit zu einem Mangel an preisgünstigen Wohnungsangeboten. Der Bundesrat hat deshalb beschlossen, seine Wohnungspolitik zu optimieren.“

In Bezug auf den Bau neuen Wohnraums sind dabei insbesondere folgende Maßnahmen relevant:

- Baulanderwerb: Eine Anpassung der Wohnraumförderungsverordnung soll es ermöglichen, dass gemeinnützige Wohnbauträger Darlehen aus dem Fonds de roulement³² nicht nur für den Neubau und die Erneuerung von Wohnungen, sondern auch für den Kauf von geeignetem Bauland beanspruchen können.
- Raumplanungsgesetz: Eine Förderung des Wohnbaus über das Raumplanungsgesetz (RPG) wird geprüft, beispielsweise durch die gesetzliche Verankerung eines Förderungsziels oder über die Ausgestaltung der Mehrwertabgabe.

Am 17. Dezember 2014 entschied der Bundesrat, vorerst auf die Einführung eines Vorkaufsrechts der Gemeinden zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verzichten.

Am 9. März 2015 stimmte das Parlament dem neuen Rahmenkredit für Bürgschaften in der Wohnraumförderung zu. Der Kredit über 1.900 Mio. Schweizer Franken dient vor allem der Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW).³³

Im Jahr 2012 wurden zwei Volksinitiativen („für ein steuerlich begünstigtes Bausparen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmaßnahmen (Bauspar-Initiative“ und „Eigene vier Wände dank Bausparen“) abgelehnt.³⁴ Ein Ja zur Bauspar-Initiative hätte den Bund und die Kantone verpflichtet, Steuerabzüge für Sparguthaben zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims einzuführen. Die Initiativen wurden mit der Begründung abgelehnt, dass die bestehenden Maßnahmen den Verfassungsauftrag zur Schaffung von Wohneigentum erfüllen.³⁵

32 Der Fonds dient der Ausrichtung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Bauträger für die Rest- oder Überbrückungsfinanzierung. In Bezug auf Bauland ist es mittlerweile ermöglicht, Darlehen bis maximal zur Hälfte des Landpreises oder bis 50.000 Schweizer Franken pro möglicher Wohnung zu erhalten, vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz: Fonds de Roulement (FdR), unter: <http://www.wbg-schweiz.ch/finanzierung/darlehen.html>, abgerufen am 15. September 2016.

33 Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesamt für das Wohnungswesen (BWO): Wohnungspolitik, unter: <http://www.bwo.admin.ch/themen/00532/index.html?lang=de>, abgerufen am 30. August 2016.

34 Schweizerische Eidgenossenschaft, Schweizerische Bundeskanzlei: Abgestimmte Volksinitiativen, unter: https://www.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis_2_2_5_7.html, abgerufen am 30. August 2016.

35 Wehrmüller, Anna: TENLAW National Report for Switzerland, Seite 12, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf, abgerufen am 30. August 2016.

9. Italien

Aus 2009 stammt der National Housing Plan mit dem Ziel, das Angebot an sozialen Mietwohnungen zu steigern und zu Hauseigentum zu verhelfen. Für die Erhöhung des Angebots an sozialen Mietwohnungen sollten Immobilienfonds gegründet, öffentliche Gebäude gebaut und saniert und Anreize für Baugenossenschaften und andere Investoren gesetzt werden. Im Mittelpunkt steht die Bildung des „Integrated System of Real-Estate-Funds“ (SIFI). Diese zusammenschlossenen privaten Fonds sollen zum Teil mit öffentlichen Geldern finanziert werden und mit den Behörden eine Partnerschaft zur Erfüllung der Programme des Ministeriums für Infrastruktur eingehen. Zielgruppe für die Wohnungsbauprogramme sind Familien mit geringem Einkommen, junge Paare, alte Menschen und Studenten.

Allerdings ist das Programm auch nach mehreren Jahren nicht richtig angelaufen, weil es Koordinierungsschwierigkeiten zwischen den nationalen Behörden auf der einen Seite und regionalen oder lokalen Behörden auf der anderen Seite gab. So wurde unter anderem vor dem Verfassungsgericht, allerdings vergeblich, die Zuständigkeit der nationalen Behörden für solch einen Entwicklungsplan bestritten.

Seit 2012 gibt es in Italien eine kommunale Grundsteuer (IMU). Sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Häuser unterliegen einem Satz von 0,76 Prozent, den die Gemeinden um 0,3 auf 0,46 Prozent absenken oder um 0,3 auf 1,06 Prozent erhöhen können. Eine Idee dabei war, den Gemeinden die Entscheidung zu überlassen, zum Beispiel den Leerstand von Häusern durch einen höheren Steuersatz zu bestrafen. Viele Gemeinden haben aber von der Differenzierungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Ebenfalls seit 2012 gilt, dass für selbstgenutzte Häuser keine Einkommensteuer (IRPEF) geleistet werden muss.

Für Einnahmen aus vermieteten Objekten können natürliche Personen seit 2012 bei der Einkommensteuer optieren: Entweder werden die Mieteinnahmen zu allen anderen persönlichen Einnahmen hinzugerechnet und zu den normalen Einkommensteuersätzen von 23 Prozent bis 43 Prozent versteuert oder es wird ein fester Steuersatz („cedolare secca“) in Höhe von 21 Prozent gewählt. Mieteinnahmen aus einer Provinzhauptstadt oder einer Gemeinde mit über 10.000 Einwohnern oder einer Gemeinde mit knappen Wohnungsangebot unterliegen einem cedolare secca in Höhe von 10 Prozent. Darüber hinaus entfallen Zulassungssteuer und Stempelsteuer.³⁶

Sonstiges:

Seit 2014 ist eine Vorschrift in Kraft, die eine Senkung der indirekten Steuern für diejenigen vorsieht, die zum ersten Mal Wohneigentum übernehmen (fiscal advantages for the „first home“).

36 Bianchi, Ranieri: TENLAW National Report for Italy, Seite 47ff., 66, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/ItalyReport_09052014.pdf, abgerufen am 12. September 2016.

Ebenfalls seit 2014 gibt es eine neue Kreditform für Familien mit Kindern für Zwecke des Hauskaufs.³⁷

10. Spanien

Im Mittelpunkt der spanischen Wohnungspolitik steht der staatliche PEFAV (Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana) 2013-2016 zur Förderung von Mietwohnungen, Restaurierung, Renovierung und Stadterneuerung. Dieses Programm sei insofern bemerkenswert, als zum ersten Mal Mieten und Mietverhältnisse Gegenstand eines wohnungsbaupolitischen Programms seien.³⁸ Das PEFAV steht unter Finanzierungsvorbehalt, je nach Situation des spanischen Staatshaushalts. Die Autonomen Regionen sowie lokale Unternehmen sollen sich an dem Programm beteiligen. Es sieht im Wesentlichen folgende Punkte vor:

- Es wird eine direkte Beihilfe in Höhe von 200 Euro pro Quadratmeter gewährt, begrenzt auf 20 Prozent der Baukosten und auf 18.000 Euro pro Wohnung, wenn der Neubau oder das restaurierte Haus für 50 Jahre zur Vermietung durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt wird. Gleiches gilt für Grundstücke, die für die Dauer von 30 Jahren überlassen werden. Der Betrag kann durch Beihilfen anderer öffentlicher Stellen erhöht werden.
- Öffentliche oder private Stellen können Beihilfe unter anderem beantragen, wenn abgerissene Gebäude ersetzt werden sollen. Dafür gilt ein Höchstbetrag von 30.000 Euro pro Haus.
- Immobilien-Investmentgesellschaften und -fonds zahlen 1 Prozent Körperschaftsteuer und sind von 95 Prozent der Grunderwerbsteuer befreit. Börsennotierte Investmentgesellschaften profitieren von einem 85 prozentigen Rabatt auf die Körperschaftsteuer, wenn sie sich an den Maßnahmen im Mietsektor beteiligen.
- Wenn eine Wohnung für den primären und dauerhaften Wohnsitz bestimmt ist, das Familieneinkommen unter dem dreifachen Einkommensindex liegt und die Miete höchstens 600 Euro pro Monat beträgt, kann der Vermieter einen Zuschuss beantragen. Er beträgt bis zu 50 Prozent der Marktmiete, pro Jahr und Wohnung höchstens 2.400 Euro. Die Hilfe wird monatlich ausbezahlt und gilt für einen Zeitraum von maximal zweimal zwölf Monate.

37 European Mortgage Federation (EMF): Hypostat 2015, A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Seite 55, unter: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=524>, abgerufen am 26. August 2016.

38 Molina Roig, Elga: TENLAW National Report for SPAIN, Seite 15, unter: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SpainReport_16092014.pdf, abgerufen am 12. September 2016.

Sonstiges:

Jahre nach der Finanzkrise haben die Banken wieder bessere Möglichkeiten zur Kapitalbeschaffung. In der Folge wurden die Kreditbedingungen leicht abgeschwächt.³⁹

- Ende der Bearbeitung -

39 European Mortgage Federation (EMF): Hypostat 2015, A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets, Seite 78, unter: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=524>, abgerufen am 26. August 2016.