



STELLUNGNAHME

Berlin, November 2018

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

I. Vorbemerkungen

80 Prozent aller Wohnungen stehen im Eigentum privater Einzeleigentümer. Rund zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Einzelvermietern angeboten. Noch interessanter mit Blick auf den vorliegenden Gesetzentwurf ist, dass ausweislich einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2017 mit dem Titel „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“ „die Privatpersonen die weitaus bedeutendste Eigentümer- und damit auch Investorengruppe darstellen. ... Gemessen an den Privathaushalten sind die sonstigen Gruppen relativ unbedeutend.“ In der Studie heißt es weiter: „Denn trotz des hohen Anteils von privaten nicht institutionalisierten Wohnungsbesitzern überwiegt bei der Nutzung der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern die Vermietung. Gut 70 Prozent aller Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden laut Zensus nicht von den Bauherren oder Käufern bewohnt, sondern vermietet.“ Objektiv betrachtet kann der Neubau bezahlbarer Mietwohnungen folglich nur forciert werden, wenn das Engagement der privaten Einzeleigentümer gestärkt wird.

II. Wohnraumknappheit | steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Knapper Wohnraum ist bei weitem nicht in allen Regionen Deutschlands ein Problem. Es ist jedoch eines in zahlreichen Ballungsgebieten und begehrten Universitätsstädten. Haus & Grund Deutschland begrüßt es daher, dass sich die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode in besonderer Weise dieses Problems annimmt – offenbar auch, weil es die Länder mit den Kommunen allein nicht schaffen.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung ist schon deshalb im Grundsatz zu begrüßen, weil hiermit das Wohnraumangebot ausgeweitet werden soll. Dieser Ansatz scheint trivial zu sein – mit Blick auf die Mietpreisbremse und das jüngst vom Kabinett beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz ist er dies aber leider nicht. Die Mietpreisbremse verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum und wirkt daher kontraproduktiv.

1. Höhe der Sonderabschreibung

Haus & Grund Deutschland hält die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Höhe der Abschreibung von kumuliert 28 Prozent über vier Jahre im Hinblick auf das verfolgte Ziel der Wohnraumschaffung angesichts der erst jüngst weiter angestiegenen Baukosten für unzureichend. Bereits der Gesetzentwurf für eine Sonderabschreibung aus dem Jahr 2016 sah eine kumulierte Abschreibung von 35 Prozent vor. Kritisch sehen wir auch die vorzeitige Begrenzung des Zeitraums, in dem die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden kann.

Als praxisfern ist die Begrenzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten auf maximal 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu bewerten. Insbesondere in den fokussierten Ballungsgebieten dürften Neubauten in der Regel teurer sein, ohne für einen objektiven Betrachter als luxuriös zu gelten. Neuer Wohnraum

muss vorrangig in begehrten Ballungsräumen geschaffen werden. Dort sind Baugrundstücke äußerst knapp, sodass letztlich vor allem Dachgeschossausbauten Potenziale für zusätzlichen Wohnraum bieten. Der Dachgeschossausbau in Ballungsräumen ist in der Regel besonders kostenintensiv.

Wenn dieses Gesetz den gewünschten Effekt erzielen soll, muss die Grenze für die maximalen Anschaffungs- und Herstellungskosten deutlich angehoben werden. Haus & Grund Deutschland plädiert daher für eine Anhebung dieser Grenze auf 4.000 Euro. Konsequenterweise sollte dann auch die Begrenzung der Bemessungsgrundlage von 2.000 Euro auch vor dem Hintergrund massiv gestiegener Baukosten auf mindestens 3.000 Euro angehoben werden.

2. Lineare Abschreibung erhöhen

Eine weitaus effektivere Fördermöglichkeit läge in der Erhöhung der linearen Gebäudeabschreibung von gegenwärtig zwei auf mindestens drei Prozent. Damit würden Bauwillige erreicht, die langfristig Mietwohnraum zur Verfügung stellen wollen. Das ist in der Regel bei privaten Bauherren der Fall. Ein kürzerer linearer Abschreibungszeitraum entspräche deutlich besser der tatsächlichen Lebensdauer der heute im Baubereich verwendeten Gebäudebestandteile, wie den Fenstern oder der Heizung.

3. Lineare AfA für Aufstockung bestehender Gebäude

Als in die richtige Richtung gehend kann in diesem Zusammenhang auch der Vorschlag aus Bayern gesehen werden, demzufolge Aufstockungen an bestehenden Gebäuden beschleunigt – d. h. linear über 10 Jahre, also mit 10 Prozent jährlich – steuerlich abgeschrieben werden können sollen. Dies ist eine gezielte Maßnahme für die Schaffung neuen Wohnraums ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in von Wohnungsknappheit geplagten Ballungsräumen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.