

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus; Einführung einer Sonderabschreibung in § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) - neu

I. Ausgangslage

In Deutschland, insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, fehlen 1 Million Wohnungen. Während die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund steigender Einwohner-, vor allem auch Haushaltszahlen, und der Binnenwanderung von ländlichen Gebieten in die Städte weiter wächst, stagniert das Wohnungsangebot bzw. hält längst nicht mehr Schritt mit der großen Nachfrage. Nach übereinstimmender Einschätzung von DMB, DGB, den Sozialverbänden, der Wohnungswirtschaft und der Städte müssen jährlich mindestens 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um mittelfristig der Nachfrage gerecht zu werden und das Wohnungsdefizit schrittweise abzubauen.

Tatsächlich liegen die Fertigstellungszahlen deutlich unter den oben genannten Zielvorgaben. 2017 wurden 285.000 Wohnungen fertiggestellt, 2016 waren es 277.000. Insbesondere bezahlbare Wohnungen, das heißt Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, fehlen. Nur etwa die Hälfte der neu gebauten Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, ein Großteil von ihnen sind aber teure Eigentumswohnungen. Der Neubau von Sozialwohnungen schafft bisher keine Entlastung auf den Wohnungsmärkten. Im Gegenteil: Während einerseits für etwa 50.000 bis 60.000 Sozialwohnungen jährlich die Bindungen auslaufen, wurden 2017 nur 26.321 Sozialwohnungen neu gebaut, 2016 waren es 24.450. In der Folge schrumpfen schon seit Jahren die Sozialwohnungsbestände, das heißt, es gibt ein immer geringer werdendes Wohnungsangebot für einkommensschwächere Haushalte.

II. Ziele und Maßnahmen der Bundesregierung

Ziel der Bundesregierung ist laut Koalitionsvertrag der Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode. Die hierzu von der Bundesregierung gestartete Wohnungsbauoffensive sieht unter anderem ein Baukindergeld vor, Zahlungen für den sozialen Wohnungsbau und steuerliche Erleichterungen für den Mietwohnungsneubau.

Baukindergeld: Ob der Wohnungsneubau durch das Baukindergeld tatsächlich zusätzlich angekurbelt wird, bezweifelt nicht nur der Deutsche Mieterbund. Zahlreiche Organisationen, Verbände und Wissenschaftler befürchten erhebliche Mitnahmeeffekte. Zusätzlicher Neubau würde allenfalls in ländlichen Regionen generiert werden - da, wo Bauen bezahlbar ist, Neubau aber nicht zusätzlich gefördert werden muss. In Städten - da, wo der Bedarf am größten ist - werde aber nicht neu gebaut, sondern gekauft. Durch den Kauf bestehender oder umgewandelter Eigentumswohnungen entstehen aber keine neuen Wohnungen. Die Wohnungsmärkte werden nicht entlastet, dagegen drohen Preissteigerungen.

Sozialer Wohnungsbau: Positiv bewertet der Deutsche Mieterbund die Pläne der Bundesregierung, auch über das Jahr 2019 hinaus Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau zu übernehmen. Die hierzu notwendige Grundgesetzänderung wird unterstützt.

Aus den oben genannten Zahlen folgt, dass sich die Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau verdoppeln müssten, um ein weiteres Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu verhindern. Um die Bestände mittelfristig wieder wachsen zu lassen, um den Schwund allein der letzten zehn Jahre auszugleichen, sind 80.000 bis 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr notwendig. Das kann aber nur gelingen, wenn die Länder und auch der Bund ihre finanziellen Anstrengungen verdreifachen bzw. vervierfachen. Tatsächlich leistet der Bund in den Jahren 2018 und 2019 Kompensationszahlungen jeweils in Höhe von 1,5 Milliarden Euro. 2020 und 2021 sollen es jeweils 1 Milliarde Euro sein. Das bedeutet, die Kompensationszahlungen steigen nicht, sie sinken. Für die Hoffnung, ein weiteres Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen bzw. 80.000 bis 100.000 neue Sozialwohnungen zu bauen, gibt es keine Grundlage.

Steuerliche Förderung: Forderungen der Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, die reguläre Abschreibung im Wohnungsbau von 2 auf 3 Prozent bzw. sogar 4 Prozent anzuheben, werden von der Bundesregierung nicht aufgegriffen. Stattdessen ist die Einführung einer Sonderabschreibung in § 7b EStG geplant.

III. Inhalt des Gesetzentwurfes

Über einen neuen § 7b EStG soll der Mietwohnungsneubau durch die zeitlich befristete Einführung einer Sonderabschreibung gefördert werden.

Neben der regulären 2-prozentigen Abschreibung soll es eine auf 4 Jahre befristete Sonderabschreibung von jährlich 5 Prozent geben. Danach könnte ein Investor in den ersten vier Jahren 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten steuerlich geltend machen. Voraussetzung ist, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Grundlage für die Sonderabschreibung sollen maximal 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sein. Die neu hergestellte Wohnung muss mindestens 10 Jahre vermietet werden. Die Sonder-AfA soll bundesweit gelten, aber nur zeitlich befristet, vom 31. August 2018 bis zum 31. Dezember 2021.

IV. Ziel des Gesetzentwurfes

Mit dem Gesetzentwurf sollen steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment gesetzt werden. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren.

V. Bewertung des Gesetzentwurfes

Der Deutsche Mieterbund unterstützt die im vorliegenden Gesetzentwurf genannte Zielsetzung. Es gibt einen eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Steuerliche Fördermaßnahmen mit dem Ziel, bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu schaffen, sind richtig und ein wichtiger Baustein für die angekündigte Wohnungsbauoffensive. Das Ziel ist jedoch mit dem vorliegenden Gesetzentwurf nicht zu erreichen:

1. Der Gesetzentwurf sieht keine Mietobergrenze vor. Damit kann nicht sichergestellt werden, dass die steuerlich geförderten Mietwohnungen nach Fertigstellung

tatsächlich im bezahlbaren Mietsegment angeboten werden. Auf diese Problematik hat der Deutsche Mieterbund bereits bei der Diskussion des gleichlautenden Gesetzentwurfes in der letzten Legislaturperiode hingewiesen. Eine Mietobergrenze für den steuerlich geförderten Mietwohnungsneubau ist zwingend erforderlich. Diese Mietobergrenze könnte sich beispielsweise an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Ohne Mietobergrenze werden Bauherren und Investoren die Sonderabschreibung gern in Anspruch nehmen. Da sie aber zu keiner Gegenleistung verpflichtet sind, werden sie nach Fertigstellung der Wohnungen die aktuellen Neubaupreise und Marktmieten fordern. Warum sollten sie die Wohnungen zu einem niedrigeren Preis im bezahlbaren Mietsegment anbieten, wenn der Markt deutlich mehr hergibt?

Die offensichtlich hinter dem Gesetzentwurf stehende Gleichung, niedrigere Baukosten führten automatisch zu niedrigeren Mieten, geht nicht auf. Ohne Mietobergrenze wird es kein zusätzliches Angebot im bezahlbaren Mietwohnungsneubau geben, das Ziel des Gesetzgebers, der Zweck der Sonderabschreibung, wird verfehlt.

2. Durch die zeitliche Befristung der Sonderabschreibung drohen Vorzieheffekte bzw. ein Neubau-Strohfeuer. Die Bauwirtschaft benötigt verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen, um die notwendigen personellen und sachlichen Baukapazitäten zu schaffen. Eine kurzfristige, möglicherweise überhöhte Nachfrage nach Bauleistungen treibt die Preise weiter in die Höhe, führt aber zu keiner Ausweitung der Baukapazitäten.
3. Die Obergrenze für die Herstellungskosten in Verbindung mit der geplanten bundesweiten Geltung der steuerlichen Förderung birgt die Gefahr, dass neue Wohnungen nicht an den Standorten entstehen, an denen sie am dringendsten benötigt werden, sondern dort, wo die Vorgaben der Steuerförderung am ehesten zu erfüllen sind.

Fazit: Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf. Vor allem sind Mietobergrenzen notwendig, wenn bezahlbare Mietwohnungen im mittleren Mietpreissegment geschaffen werden sollen.

Berlin, den 14.11.2018