



Mehr bezahlbarer Wohnungsneubau

Worum geht es?

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland. Die aktuell hohe Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern verstärkt den Nachfragedruck nach bezahlbaren Wohnungen. Die Wohnungsbautätigkeit könnte deutlich höher sein, wenn die nicht mehr zeitgemäßen Normalabschreibungsbedingungen geändert würden. Eine praktikable und längst überfällige Lösung wäre daher die steuerliche Normalabschreibung nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz von derzeit zwei auf drei Prozent zu erhöhen.



Was ist der Status quo beim Wohnungsbau?

Im Jahr 2014 wurden insgesamt rund 245.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Leider ist nach wie vor nur ein sehr geringer Teil davon, nämlich 68.000 Wohneinheiten, tatsächlich als Mietwohnungen geplant und fertiggestellt worden. Bezahlbarer Wohnungsneubau kann aber nur in diesem Segment tatsächlich stattfinden – und nicht in den teilweise ebenfalls für die Vermietung vorgesehenen Eigentumswohnungen oder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Warum werden nach wie vor so wenige Mietwohnungen gebaut?

Die technischen Anforderungen an den Neubau, insbesondere die energetischen Vorgaben, sind in den letzten Jahren immer weiter gestiegen. Hinzu kommen weitere Auflagen der Länder und Kommunen. Aber auch die mietrechtlichen Vorschriften werden, nicht zuletzt durch Mietpreisbremse oder Kappungsgrenzenverordnung, immer komplexer. Eine zentrale Ursache ist aber auch, dass die steuerlichen Rahmenbedingungen extrem unattraktiv – und gegenüber Alternativinvestitionen sogar nachteilig sind.

Was ist zu tun – und warum?

Das Steuerrecht muss an die tatsächlichen, heute geltenden Bedingungen beim Wohnungsneubau angepasst werden. Die steuerliche Normalabschreibung für Mietwohngebäude beträgt bereits seit 1964 zwei Prozent. Gebäude, die vor mehr als 50 Jahren fertiggestellt wurden, sind logischerweise technisch komplett andere Gebäude als die, die heute fertiggestellt werden. Allein in den letzten 15 Jahren hat bedingt durch den technischen Fortschritt und die energetischen Anforderungen eine weitere massive Veränderung der gesamten Investitionskosten von Wohngebäuden stattgefunden.

Das belegt die Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel, "Kostentreiber für den Wohnungsbau", die das Verbändebündnis Wohnungsbau zum Wohnungsbautag 2015 vorgelegt hat:

Danach hat im Jahr 2000 der Anteil der langlebigen Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes noch rund 55 Prozent betragen, der Anteil der kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteile 45 Prozent. Im Jahr 2014 hat sich dieser Prozentsatz umgekehrt. Nunmehr beträgt der Anteil der langlebigen Bestandteile nur noch 45 Prozent, der der kurzlebigen Bestandteile 55 Prozent. Hieraus ermitteln die Gutachter auf den Status quo eine durchschnittliche (technische) Nutzungsdauer eines

Wohngebäudes von 36 Jahren. Die Tendenz, dass der Anteil kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten steigt, wird weiter zunehmen. Allein durch die EU-Vorschriften, nach denen ab 2020 nur noch Niedrigst-Energiehäuser gebaut werden sollen, ist der Weg vorgezeichnet. Das heißt aber auch, dass der steuerliche Normalabschreibungssatz von zwei Prozent nicht mehr dem Werteverzehr Rechnung trägt, und dass das Steuerrecht insoweit eine Benachteiligung von Investitionen in Wohngebäude bewirkt.

Fazit:

Die steuerliche Normalabschreibung muss auf mindestens drei Prozent erhöht werden. In besonders angespannten Wohnungsmärkten wäre sogar eine Erhöhung auf vier Prozent notwendig. Diese Forderung, die unionsweit vom Verbändebündnis Wohnungsbau erhoben wird, beruht auf dem in Deutschland geltenden Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, der bei der aktuellen Abschreibungsmöglichkeit absolut nicht eingehalten wird. Durch die überfällige Anpassung der Normalabschreibung kann erreicht werden, dass sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren.

Wie ist die Situation im preisgebundenen Wohnungsbau?

Speziell beim preisgebundenen, i. d. R. sozialen Wohnungsbau sieht die Bilanz noch deutlich schlechter aus als beim Neubau bezahlbarer Wohnungen insgesamt. Es gibt bundesweit immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rd. 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2014 auf nur noch rd. 1,4 Mio. Wohnungen. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2014 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 855.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 44.000 Wohnungen weniger als noch in 2013. Diesem Minus stehen nur 3.077 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2014 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als Sozialwohnungen neu errichtet wurden.

Was wäre die Lösung für mehr sozialen Wohnungsbau?

Gemeinsam mit seinen Partnern im Verbändebündnis Wohnungsbau schlägt der GdW neben einer Erhöhung und Verstärkung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau flankierend die Einführung einer sehr fokussierten steuerlichen Sonderabschreibung oder Investitionszulagenregelung vor. Dazu sollte der frühere Paragraph 7k des Einkommensteuergesetzes wieder eingeführt werden.

Die Regelung sollte...

- ausschließlich in bestimmten Ballungsräumen mit offensichtlichem Wohnungsmangel gelten und
- zeitlich befristet sein, z. B. für die Dauer von 5 Jahren.
- Voraussetzung für eine Inanspruchnahme einer solchen Sonderabschreibung sollte auch eine freiwillige Verpflichtung des Investors sein, die Neubauten für einen bestimmten Zeitraum zum Mietpreis für öffentlich geförderten Neubau und nur
- an den förderberechtigten Personenkreis zu vermieten.

Fazit für den preisgebundenen Wohnungsbau:

Preisgebundener Wohnungsbau ist auch ohne direkte öffentliche Mittel möglich – die Lösung ist eine passgenaue Steuerförderung. Ein so stark fokussiertes Instrument, wie der Paragraph 7k Einkommensteuergesetz, wird dabei helfen können, den in einigen Ballungsräumen bestehenden Mangel an Sozialwohnungen zu vermindern.

Zum Verbändebündnis Wohnungsbau, mit dem der GdW diese Forderungen gemeinsam erhebt, gehören: Deutscher Mieterbund, BAU, BDB, BFW, DGfM, GdW und ZDB.

Sondersituation Flüchtlingenzustrom erfordert besondere Maßnahmen

Infolge des hohen Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell enorm an. Dadurch entstehen weitere angespannte Wohnungsmärkte und die Situation in vielen bereits engen Märkten verschärft sich weiter. Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft stehen hier vor einer riesigen Herausforderung, die sofort angegangen werden muss – denn Wohnungsbau braucht Zeit. Um den Wohnungsneubau in den angespannten Märkten anzukurbeln und dort für eine Abmilderung der Wohnraum-Engpässe zu sorgen, müssen die rechtlichen Voraussetzungen für die

Wohnraumversorgung an die aktuelle Ausnahmesituation angepasst werden. Bund und Länder sollen daher die Bau-standards befristet absenken und die Energieeinsparverordnung bis zum Jahr 2020 auf dem geltenden Niveau der EnEV 2009 fortführen, und die Erhöhung zum 1.1.2016 aussetzen. Darüber hinaus müssten die Verfahren für den Bau von Unterkünften und für die Unterbringung drastisch beschleunigt werden.

Die Resolution des GdW zur Unterbringung von Flüchtlingen finden Sie auf www.gdw.de und unter diesem QR-Tag:



Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:
gdw.de

© GdW, September 2015