

BVN Position

Januar 2017

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus darf nicht scheitern

BVN-Positionen zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus

In vielen Städten und Ballungsräumen herrscht akuter Wohnungsmangel. Im vergangenen Jahr wurden mit knapp 250.000 Einheiten deutlich weniger Wohnungen gebaut und genehmigt als benötigt. Mit einem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus wollte die Bundesregierung den Neubau preiswerter Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage durch zeitlich befristete steuerliche Anreize fördern. Der Gesetzentwurf ist allerdings vorerst gestoppt worden. Wir fordern eine schnelle Umsetzung dieses Gesetzes. Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen wir eine flächendeckende Erhöhung der linearen Abschreibung bei Abnutzung (AfA) von zwei Prozent auf mindestens drei Prozent und zusätzlich eine Sonderabschreibung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einer angespannten Wohnraumsituation.

1. Worum geht es?

In vielen Städten und Ballungsräumen herrscht akuter Wohnungsmangel. Die Bilanz beim Wohnungsbau ist ernüchternd. Im vergangenen Jahr wurden mit knapp 250.000 Einheiten deutlich weniger Wohnungen gebaut und genehmigt als benötigt. Hierbei sind alle Baumaßnahmen im Neubau und Bestand im Wohn- und Nichtwohnungsbau berücksichtigt. Dies entspricht einem Zuwachs von lediglich 2.400 Wohneinheiten (plus ein Prozent) gegenüber 2014. Der Anstieg lag unter den Erwartungen und war auch deutlich niedriger als im Jahr 2013 (+14 Prozent). Wie bereits in den Vorjahren zeigte sich für 2015 ein deutliches Delta zwischen den erteilten Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (ca. 61.000 Wohneinheiten). Die Gültigkeitsdauer von Baugenehmigungen ist länderspezifisch geregelt, liegt in der Regel aber bei drei Jahren. Der Neubaubedarf liegt bei mindestens 400.000 Wohnungen jährlich.

In Folge des Wohnungsmangels steigen Mieten und Kaufpreise rasant an. Immer mehr Haushalte haben große Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Nur durch verstärkten Wohnungsneubau kann die Nachfrage gedeckt werden. Zugleich muss gewährleistet sein, dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt.

Mit einem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus wollte die Bundesregierung den Neubau preiswerter Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage durch zeitlich befristete steuerliche Anreize fördern. Dazu sollte eine in einem neuen Paragraphen 7b EStG geregelte Sonderabschreibung von insgesamt 29 Prozent der Baukosten über drei Jahre eingeführt werden. Geplant waren 3.000 Euro abschreibungsfähige Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche als Förderhöchstgrenze. Dieser Betrag wird in den bayerischen Ballungszentren regelmäßig überschritten, sodass eine Förderung dann vollständig entfallen würde. Die Förderung sollte private Investoren motivieren, sich verstärkt im preiswerten (Miet-) Wohnungsneubau zu engagieren.

Der Gesetzentwurf ist allerdings vorerst gestoppt worden. Die Regierungskoalition konnte sich bislang nicht auf den Rahmen für die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus einigen. Die SPD pocht auf eine Mietobergrenze und einen noch geringeren Kostendeckel bei den Anschaffungskosten.

2. Was wollen wir erreichen?

Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize. Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen wir

- eine flächendeckende Erhöhung der linearen Abschreibung bei Abnutzung (AfA) von zwei auf mindestens drei Prozent.
- und zusätzlich eine Sonderabschreibung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einer angespannten Wohnraumsituation.