

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen
Förderung des Mietwohnungsbau,
anlässlich der öffentlichen Anhörung im
Finanzausschuss des Deutschen Bundestag
am 19.11.2018**

Der BFW bedankt sich für die Einladung zur öffentlichen Anhörung.

Während der Wohnungsbestand überwiegend in der Hand von privaten Kleinvermietern und Selbstnutzern ist, wird der Wohnungsneubau von der mittelständischen Immobilienwirtschaft geprägt.

Die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungsbaus in den sieben A Städten Deutschland.

Für diese nehmen wir

- zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 19/4949 vom 12.12.2018)
- der Stellungnahme des Bundesrates und der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018)
- dem Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/4949 vom 15.11.2018)

wie folgt Stellung:

1. Bedarf einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbau

- **Impulse für den Mietwohnungsbau bisher nicht vorhanden**

Die Einführung der befristeten Mietpreisbremse ist damit begründet worden, dass der Bedarf an zusätzlichen Mietwohnungen nicht kurzfristig zu decken ist, da die Maßnahmen zur Vergrößerung des Mietwohnungsangebotes nicht sofort, sondern zeitverzögert wirken. Bis dahin sollten Verwerfungen auf dem Mietwohnungsmarkt verhindert werden.

Statt Impulse für den freien Mietwohnungsbau sind seit dem jedoch nur weitere Belastungen in Form von zusätzlichen Kostentreibern, wie die Einführung der EnEV 2016, eingeführt worden.

Zudem wurde das Angebot an Bauland weiter verknappt.

Die Dauer der Verfahren zur Ausweisung von Bauland hat sich weiter erhöht. So dauert z.B. inzwischen die Erstellung eines Bebauungsplanes in Berlin im Durchschnitt 9 Jahre.

Die Vergabe von Bauland erfolgt immer mehr überwiegend an kommunale Unternehmen oder aber mit der Auflage, zusätzliche Sozialwohnungen zu errichten, die über mehrere Jahrzehnte dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und somit für keine Entspannung auf dem Wirkungsfeld der Mietpreisbremse sorgen.

Die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus, sowie die Förderung des Erwerbes selbstgenutzten Wohneigentums und die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung des selbstgenutzten Wohneigentums wurden in der letzten Legislaturperiode angekündigt, dann aber nicht umgesetzt.

Auch dies hat dazu geführt, dass die Baubranche mangels verlässlicher Perspektive noch immer vor einem nachhaltigen Kapazitätsaufbau zurückschreckt und die Baupreise infolge der Auslastung der Baukapazitäten um jährlich 4 - 5 Prozent ansteigen.

Um diese Zurückhaltung beim Kapazitätsaufbau abzubauen, ist es in dieser Legislaturperiode von entscheidender Bedeutung, Investitionsanreize nicht nur anzukündigen, sondern diese auch zügig und gemäß den Ankündigungen wirkungsvoll umzusetzen.

Dazu gehört auch die befristete steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus in Form der Sonderabschreibung.

Um die Kapazitäten langfristig auf einem höheren Niveau zu halten, ist es unerlässlich, die Zeit der Wirkung der Sonderabschreibung für eine Anpassung der linearen Abschreibung an der tatsächlichen Werteverzehr zu nutzen. Durch den Anstieg des Kostenanteils des technischen Ausbaus an den Herstellungskosten hat sich der tatsächliche Werteverzehr in den letzten Jahren erheblich beschleunigt. Technische Ausbaugewerke die vormals nur bei Gewerbebauten eingesetzt wurden, wie Lüftungsanlagen und Infrastruktur zur digitalen Steuerung, sind inzwischen auch im Wohnungsbau Standard, so dass der Werteverzehr mindestens in gleicher Geschwindigkeit erfolgt und dies eine Anhebung der linearen Abschreibung auf mindestens 3 Prozent notwendig macht. Eine Erhöhung der Afa ist bautechnisch begründet und daher zwingend umzusetzen.

- Lenkende Wirkung vom Eigentum- zum Mietwohnungsbau

In Zeiten der Auslastung der Bauwirtschaft, niedrigen Zinsen und Baulandknappheit ist ein steuerlicher Anreiz zum Mietwohnungsbau weder vordergründige Förderung eines Wirtschaftszweiges, noch kann dieser zur signifikanten Erhöhung des Bauvolumens beitragen.

Die Wirkung einer Sonderabschreibung entfaltet sich somit nicht bei der Frage, ob gebaut wird, sondern allein bei der Frage, was gebaut wird.

Derzeit ist der Mietwohnungsbau gegenüber dem Bau selbstgenutzten Wohneigentums nicht konkurrenzfähig.

Das niedrige Zinsniveau ermöglicht Käufern von Eigentumswohnungen die Finanzierung von Kaufpreisen, die ca. 20 - 25 Prozent über den Kaufpreisen von Mietwohnungsinvestoren liegen.

Selbst wenn der Bau und Verkauf im Wohneigentumssegment mit höherem Regieaufwand wegen individueller Ausstattung und höheren Vertriebskosten verbunden ist, können daher dort höhere Projektgewinne realisiert werden.

Das Baukindergeld hat diesen Vorteil weiter ausgebaut.

Auch vor diesem Hintergrund ist eine Förderung des Mietwohnungsbaus für die Ausweitung des Angebotes an Mietwohnungen notwendig.

2. Ausgestaltung der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus

- Bemessungsgrenze

Es ist vollkommen richtig, eine Bemessungsgrenze für die Sonderabschreibung einzuführen. Dadurch werden Marktanreize generiert, die Bau- und Anschaffungskosten möglichst nahe an der Bemessungsgrenze zu halten.

Mit 2.000 EUR/qm sieht der Gesetzesentwurf eine Höhe vor, die derzeit am Markt nur in Sonderfällen und kaum in Ballungsgebieten unterschritten werden kann.

Um eine Vereinfachung und eine maximale Anreizwirkung zu erzielen, wäre es sicherlich richtig, eine Bemessungsgrundlage zu wählen, die die regelmäßigen Baukosten abdeckt.

Nach einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zu den Baukosten in Hamburg betragen die Herstellungskosten im Wohnungsbau mit Stand 2016 im Median 2.727, 87 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die seit dem und bis zum Inkrafttreten des Gesetzesentwurfes wirkende Baupreiserhöhung von jährlich fast 5 Prozent gebietet eine Bemessungsgrenze von mindestens 3.000 EUR/qm.

- Kostenobergrenze

Vollkommen falsch ist der Ansatz einer Kostenobergrenze, da der Bezugspunkt der Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche falsch ist.

Die durchschnittliche Wohnung in Deutschland hat eine Größe von 92 qm. Mit über 46 qm hat Deutschland einen europäischen Spitzenverbrauch von Wohnfläche pro Kopf. Nach einer aktuellen Umfrage würden 44 Prozent der Deutschen am ehesten auf Wohnraum verzichten.

Megatrend wie die Singularisierung und der demographische Wandel führen zu einem hohen Bedarf gerade an kleinen Wohnungen.

Kleinere Einheiten in einem Gebäude zu bauen, bedeutet jedoch einen höheren Kostenaufwand gerade bei den kostenintensiven Gewerken des technischen Ausbaus (Heizung, Lüftung, Elektrik, Sanitär).

Statt auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche kommt es auf die Gesamtkosten für die Wohnung und damit insbesondere auf die Größe der Wohnung an.

Gerade hier könnte ein Hebel der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus liegen. Zwar kann diese nicht zu mehr Wohnfläche, wohl aber durch eine Begrenzung der förderfähigen Fläche je Wohneinheit zu mehr, weil kleineren Wohnungen, führen.

Die bisher gewählte Kostenobergrenze ist auch deshalb falsch, weil vielfach der Bauherr nur begrenzten Einfluss auf die anfallenden Baukosten hat. Unabhängig vom Anstieg der Baukosten geben Kommunen in Gestaltungssatzungen, durch Konzeptausschreibungen oder Auflagen Kosten vor. Zudem entwickeln sich über Normen, Verordnungen während der Bauphase zusätzliche Kostentreiber, wie z.B. der BER-Chef Lütke Daldrup für den Flughafen erneut erklärt hat. Gerade die Bauten, bei denen die öffentliche Hand als Bauherr agiert, sind warnendes Beispiel dafür, dass Gesetze Kostengrenzen kaum kalkulierbar und erreichbar sind. Durch solche Grenzen nimmt man der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus einen großen Teil der Anreizwirkung.

Dies auch deshalb, weil, wie oben dargestellt bereits im Median derzeit mit Herstellungskosten von 3.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche zu rechnen ist.

Gerade in Ballungszentren, in denen verstärkte Anstrengungen im Mietwohnungsbau besonders nötig sind und in denen überwiegend die Mietpreisbremse gilt, entstehen regelmäßig Herstellungskosten über 3.000 EUR/qm. Dies hat dazu geführt, dass selbst die Förderbanken, welche die Verwendung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau kontrollieren inzwischen Herstellungskosten von bis zu 3.500 EUR/qm als angemessen akzeptieren. Da, wo diese Werte geringer sind, werden z.B. wie in Leipzig Kostenanteile für Sonderausstattungen - wie eine Tiefgarage - herausgerechnet.

Auch um in Bezug auf den Sozialen Wohnungsbau keine Wertungswidersprüche aufkommen zu lassen, wäre bei einem Festhalten an einer Baukostenobergrenze eine Anhebung auf 3.500 EUR/qm Wohnfläche notwendig.

- **Herstellungskosten-/Anschaffungskosten**

Die Unterscheidung zwischen Herstellungs- und Anschaffungskosten bei gleicher Bemessungsgrundlage und gleicher Obergrenze ist problematisch, weil zu den Anschaffungskosten auch die Anschaffungsnebenkosten zählen.

Diese können mit Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und Notargebühren bis zu 15 Prozent über der Leistung für die Herstellung des Gebäudes liegen.

Auch ist während der Projektlaufzeit nicht klar, wie hoch die Anschaffungskosten zum Erwerbszeitpunkt sein werden. So ist z.B. der Erhöhungsrally der Bundesländer bei der Grunderwerbsteuer noch kein Ende gesetzt worden.

Als Lösung käme die Herausnahme der Anschaffungsnebenkosten aus den Anschaffungskosten bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage in Betracht.

- **Fehlende Dynamisierung**

Aufgrund des während des Geltungszeitraums des Gesetzes zur Förderung des Mietwohnungsbaus weiter ansteigenden Baupreisniveaus ist eine Dynamisierung von

Bemessungsgrundlage und, falls entgegen unserer Empfehlung noch vorhandene, Baukostenobergrenze notwendig.

Wir schlagen eine Anhebung um 5 Prozent jährlich vor.

- **De-minimis-Regelung**

Nach unserer Einschätzung ist der Anwendungsbereich der De-minimis-Regelung nicht erfüllt. Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen des Bundesrat wird verwiesen.

Soweit der Hinweis auf diese Regelung dennoch im Gesetz erhalten bleiben soll, reicht es nicht aus, die Berechnung des steuerlichen Vorteils in die Gesetzesbegründung aufzunehmen, weil dadurch die für einen steuerlichen Anreiz notwendige Rechtssicherheit nicht erlangt werden kann.

Richtig war es, die ursprüngliche Formulierung aufzugeben, da mit der Sonderabschreibung ein Liquiditätsvorteil in Bezug auf die verlagerte Steuerzahlung, nicht jedoch ein dauerhafter Vorteil in Höhe der im Wirkungszeitraum der Sonderabschreibung geringeren Steuerlast entsteht.

- **Miethöhebegrenzung**

Die vom Bundesrat und dem Fraktionsantrag ins Spiel gebrachte Miethöhenbegrenzung halten wir für falsch.

Bereits heute zahlen Haushalte, die unter 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung haben, einen Medianwert der Miethöhe von 7,20 Euro pro Quadratmeter und Haushalte mit einem Einkommen von über 140 Prozent des Einkommensmittels 8,10 Euro pro Quadratmeter.

Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung verstärken diesen Trend weiter, da diese keinerlei soziale Komponente enthalten und an einem engen Wohnungsmarkt immer derjenige die Wohnung erhält, der die höchste Leistungsfähigkeit hat.

Sofern soziale Aspekte in den Vordergrund gerückt werden, ist die nunmehr ermöglichte Kombination der Sonderabschreibung mit der sozialen Wohnungsbauförderung vollkommen ausreichend und wesentlich umfassender, als es eine Begrenzung der Miethöhe allein jemals sein kann, da hier nicht nur der Preis, sondern auch Wohnungsgröße und soziale Bedürftigkeit des Wohnungsnutzer überprüft werden.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch