

# Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

www.ddiv.de • Eine starke Gemeinschaft



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.

Berlin, 21. April 2016

## Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ BT-Drucksache 18/7736

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 300 97 79-0

Telefax: +49 (0)30 300 96 79-21

E-Mail: [info@ddiv.de](mailto:info@ddiv.de)

Internet: <http://www.ddiv.de>

### Präsidium

Wolfgang D. Heckeler – Präsident

Steffen Haase – Vizepräsident

Werner Merkel – Schatzmeister

Ralf Michels – Präsidiumsmitglied

RA Dietmar Strunz – Justitiar

Martin Kaßler – Geschäftsführer

### Grundsätzliches

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit rund 2.000 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 3,9 Millionen Wohnungen mit 360 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter 2,6 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 460 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 7,0 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostenumsatz liegt jährlich bei etwa 5,1 Mrd. EUR.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter befürwortet die Bemühungen der Bundesregierung den Wohnungsneubau anzukurbeln, um das angestrebte Ziel von 350.000 neuen Wohnungen jährlich zu erreichen. Unbestritten ist, dass es hierzu zusätzlicher Anreize bedarf, um insbesondere privates Kapital zu binden und die Investitionsbereitschaft zu erhöhen.

Dieser Anreize bedarf es vor allem auch deswegen, da sich der Wohnungsneubau in den letzten Jahren signifikant verteuert hat. Neben einer steigenden Nachfrage sind hier vor allem auch neue gesetzgeberische Vorgaben wie u.a. im Energieeinsparrecht, im Mietrecht und im Normungswesen verantwortlich. Ebenso haben kommunale Abgaben beim Erwerb einer Immobilie in der jüngeren Vergangenheit zugenommen.

Der DDIV begrüßt daher die Pläne der Bundesregierung, den erforderlichen Neubau durch eine steuerliche Sonderabschreibung anzukurbeln, mahnt aber gleichzeitig Verbesserungsbedarf insbesondere im Hinblick auf den Erwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen an.

### **Bestandsaufnahme Wohnungseigentum und Mietwohnraum**

Laut Zensus gibt es in der Bundesrepublik etwa 40,5 Millionen Wohnungen in rund 19 Millionen Gebäuden. 23,7 Millionen (59 Prozent) davon sind Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, die sich im Besitz von Privatpersonen befinden. Weitere 9 Millionen (22 Prozent) sind Eigentumswohnungen in etwa 1,8 Mio. Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Über 80 Prozent aller Wohnungen sind damit in Händen von Privatpersonen (EFH/ZFH/MFH/ETW). Mehr als die Hälfte davon steht dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung und wird nicht selbstgenutzt.

Die Eigentumswohnung ist somit die zweitwichtigste Eigentumsform nach dem Eigenbesitz von Wohnhäusern. Wohnungseigentümergeinschaften vereinen daher viermal mehr Wohneinheiten als kommunale Wohnungsunternehmen (2,3 Millionen Wohnungen; Anteil von 6 Prozent) oder genossenschaftliche Unternehmen (2,1 Millionen Wohnungen; Anteil von 5 Prozent) auf sich. Allein dies zeigt die Bedeutung von Wohneigentum für den Wohnungsmarkt und die Vermögensbildung.

Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) errechnete darüber hinaus bis zum Jahr 2030 einen jährlichen Flächenzuwachs von 1,5 Prozent bei Eigentumswohnungen. Damit steigt die Wohnflächennachfrage für Wohneigentum um insgesamt 16,2 Prozent, während der Bedarf an Mietwohnraum im gleichen Zeitraum um 4,9 Prozent rückläufig ist.

Darüber hinaus fördert die Bundesregierung verstärkt die individuelle und private Vorsorge und Vermögensbildung durch das Altersvermögensgesetz (AVmG), das Altersvermögensergänzungsgesetz (AVmEG), das Altersvorsorgeverbesserungsgesetz (AltvVerbG) und durch das Eigenheimrentengesetz (EigRentG), auch „Wohn-Riester“ genannt. Damit wird der Erwerb von Eigentum gleichberechtigt mit privaten Rentenversicherungen, Fondssparprodukten und Banksparplänen gefördert. Das angesparte und geförderte Guthaben kann für die Anschaffung einer eigenen Immobilie genutzt werden.

Insbesondere in der aktuellen Niedrigzinsphase ergeben sich Chancen, um auch unteren und mittleren Einkommensschichten den Besitz von Wohneigentum zu ermöglichen. Die Selbstnutzung von Wohneigentum ist um bis zu 30 % günstiger als das Mieten einer vergleichbaren Wohnung. Selbst in den viel diskutierten angespannten Wohnungsmärkten der Ballungsgebiete liegt der Kostenvorteil noch bei über 20 Prozent wie jüngst eine Studie des IW Köln herausfand

(Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung - Analyse von Wohnnutzerkosten für 402 Kreise, IW Köln 2016). Basis der Berechnungen ist das sogenannte Wohnnutzerkostenkonzept, das die laufenden Kosten von Wohneigentümern - unter Berücksichtigung der Zinskosten, der Opportunitätskosten, der laufenden Instandsetzungs- und Abnutzungskosten sowie der Grundstückspreisentwicklung einbezieht. Vor dem Hintergrund unstetiger Erwerbsbiographien besteht hier ein großes Potenzial, um vor allem Geringverdienern zu Wohneigentum und damit auch zu einer sicheren Altersvorsorge zu verhelfen. Die Politik könnte durch geeignete, zielgruppengerechte Maßnahmen so die Eigentumsquote auch von sozial schwächeren Schichten erhöhen. Denn das größte Hindernis für Wohneigentum von Geringverdienern stellt immer noch das aufzubringende Eigenkapital dar, was bis zu 30 % des endgültigen Kaufpreises beträgt. Um das aufzubringende Eigenkapital zu verringern, können beispielsweise staatlich garantierte Nachrangdarlehen vergeben werden, die zielgruppengerecht als Eigenkapitalersatz in die Finanzierung einfließen. Dieses Instrument müsste nichtdestotrotz mit Sicherheitsmechanismen ausgestattet sein, um eine Immobilienblase zu verhindern. Das könnte durch sehr geringe Zinskosten und lange Zinsbindungen kombiniert mit hohen Tilgungssätzen erfolgen. Das Nachrangdarlehen könnte an die bereits bestehenden sozialpolitischen Instrumente wie Wohnberechtigungsscheine und damit auch die Einkommenshöhe gekoppelt werden.

Die Behebung des Wohnraum Mangels kann daher primär nicht nur durch die Förderung von Mietwohnungsneubau erreicht werden. Untere und mittlere Einkommensschichten sollten befähigt werden, mit der Anschaffung von selbstgenutzten Wohneigentum für das Alter vorzusorgen.

### **Zur Einbeziehung von Eigentumswohnungen in § 7b Absatz 2 EStG-E**

Entgegen dem Gesetzeszweck wird im Gesetzentwurf der Bundesregierung die Herstellung von Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, nicht begünstigt. Nur die Herstellung neuer Gebäude ist demnach Teil der Förderung. Der Bundesrat (BR-Drs. 67/16 (B)) hat daher völlig zurecht die Einbeziehung der Anschaffung und Herstellung von Eigentumswohnungen in § 7b Absatz 2 neu EStG angemahnt, wozu nun auch die Bundesregierung Zustimmung signalisiert hat.

Nach Ansicht des DDV sollte in diesem Zusammenhang auch die Erweiterung der Nutzungsvoraussetzung auf Selbstnutzer und die unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken Eingang in das Gesetz finden. Dazu sollte ein Ermächtigungstatbestand im Sinne der Konsumgütlösung geschaffen werden, der die Sonderabschreibung bei der Selbstnutzung von Eigentum zulässt. Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung könnte auf gewisse Einkommenshöhen beschränkt werden, um so zielgerichtet untere und mittlere Einkommensschichten zu fördern. Denn wie bereits ausgeführt, führt eine zielgerichtete Förderung von Wohnungseigentum für Geringverdiener sowohl zu positiven Effekten bei der Altersvorsorge als auch zu einer Entzerrung angespannter Wohnungsmärkte, was letztlich Ziel des Gesetzgebungsverfahrens ist. Dabei sollte vorausgesetzt werden, dass die Wohnung als ständiger Wohnsitz und nicht etwa als Ferienwohnung genutzt wird.

### **Zum geforderten Kumulationsverbot in § 7b Absatz 2 Satz 2 EstG-E**

Der Bundesrat hat sich in seiner Stellungnahme (BR-Drs. 67/16 (B)) für ein Kumulationsverbot ausgesprochen, wonach Investitionen, die bereits durch Mittel aus öffentlichen Haushalten gefördert werden, nicht durch die Sonderabschreibung begünstigt sein sollen.

Der Gesetzentwurf sollte eine einfache und effektive Regelung anstreben. Der DDIV lehnt daher ebenso wie die Bundesregierung ein Kumulationsverbot ab, da andernfalls absehbare Mehrkosten für Bürokratie und Nachweisführung einem flächendeckenden Einsatz entgegenstehen würden. Insbesondere im Hinblick auf Mittel aus öffentlichen Haushalten im Rahmen von Förderprogrammen wie z.B. der KfW zur Energieeffizienz der Gebäude ist der Vorschlag des Bundesrates zu einem Kumulationsverbot abzulehnen.

### **Zur Begrenzung der Bemessungsgrundlage und maximalen Förderung nach § 7b Absatz 3 und 5 EstG-E.**

Eine Beschränkung der Förderfähigkeit begrüßt der DDIV, da hochpreisiger Wohnraum keiner Förderung bedarf. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Herabsetzung der Beschränkung der Bemessungsgrundlage in § 7b Absatz 3 EstG-E von 3.000 Euro auf 2.600 Euro je Quadratmeter lehnt der DDIV hingegen ab. Ebenso verhält es sich mit der Absenkung der maximalen Förderung von 2.000 Euro je Quadratmeter auf 1.800 Euro je Quadratmeter in § 7b Absatz 5 EstG-E.

Die Gebietskulisse i.S.d. § 7b Absatz 4 EstG-E besteht aus Gebieten, in denen die Wohngeldmietenstufen IV-VI, die Mietbegrenzungsverordnung oder die Kappungsgrenzenverordnung gelten. Dies sind in der Regel innenstadtnahe Bereiche von Großstädten und Ballungszentren, in denen das Bauland rar ist und somit entsprechend viel kostet. In einem breiten Verbändebündnis aus Mieterbund, Gewerkschaften, Baustoffindustrie- und -handel, Bau- und Immobilienwirtschaft wurde ermittelt, dass die Baukosten eines typischen Wohngebäudes im innenstadtnahen Bereich bei durchschnittlich 2.422 Euro je Quadratmeter liegen. Durch steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische Beschaffenheit und einen anhaltenden Zuzug werden die Kosten in naher Zukunft noch weiter steigen. Damit die steuerliche Abschreibung jedoch auch über die geplante Laufzeit ihren Zweck erfüllt, nicht wirkungslos verpufft und in der benannten Gebietskulisse Wohnraum fördert, lehnt der DDIV die Absenkung der Bemessungsgrundlage und der maximalen Förderung ab.

### **Zur Anpassung der Normalabschreibung in § 7 Absatz 4 EstG**

Die steuerliche Sonderabschreibung bietet der Wohnungswirtschaft nur kurzfristig Impulse und Vorteile, da nach Ablauf des Begünstigungszeitraums die Restwertabschreibung gemäß § 7a Abs. 9 EStG entsprechend geringer ausfällt. Um Wohnungsbau auch langfristig attraktiv zu gestalten und die technologische Entwicklung zu berücksichtigen, sollte daher die Normalabschreibung von zwei auf mindestens drei Prozent erhöht werden. Eine anzunehmende Nutzungsdauer von 50 Jahren für das gesamte Gebäude entspricht nicht mehr der Realität, da insbesondere die steigende Anzahl an technischen Bauteilen heute eine vielfach kürzere Nutzungsdauer aufweist und schneller erneuerungsbedürftig ist als Teile des Gebäuderohbaus.

gez. Martin Kaßler  
Geschäftsführer

Berlin, 21. April 2016