



Wortprotokoll der 76. Sitzung

Finanzausschuss

Berlin, den 25. April 2016, 13:00 Uhr
Berlin, Europasaal PLH 4.900

Vorsitz: Ingrid Arndt-Brauer, MdB

Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt

Seite 11

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 18/7736, 18/8044

Federführend:
Finanzausschuss

Mitberatend:
Innenausschuss
Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit
Haushaltsausschuss (mb und § 96 GO)







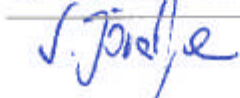
Gutachtlich:
Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung



Sitzung des Finanzausschusses (7. Ausschuss)
Montag, 25. April 2016, 13:00 Uhr

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
CDU/CSU		CDU/CSU	
Feiler, Uwe		Brackmann, Norbert	
Flosbach, Klaus-Peter		Brehmer, Heike	
Güntzler, Fritz		Brinkhaus, Ralph	
Gutting, Olav		Durz, Hansjörg	
Hauer, Matthias		Harbarth Dr., Stephan	
Horb, Margaret		Helfrich, Mark	
Karliczek, Anja		Hirte, Christian	
Koob, Markus		Hirte Dr., Heribert	
Kudla, Bettina		Kalb, Bartholomäus	
Lerchenfeld, Philipp Graf		Lenz Dr., Andreas	
Michelbach Dr. h.c., Hans		Linnemann Dr., Carsten	
Middelberg Dr., Mathias		Mattfeldt, Andreas	
Murmann Dr., Philipp		Nick Dr., Andreas	
Radwan, Alexander		Riebsamen, Lothar	
Schindler, Norbert		Selle, Johannes	
Steffel Dr., Frank		Viesehon, Thomas	
Stetten, Christian Frhr. von		Wanderwitz, Marco	
Tillmann, Antje		Whittaker, Kai	
Jörrißen, Sylvia			



Sitzung des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Montag, 25. April 2016, 13:00 Uhr

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
SPD		SPD	
Arndt-Brauer, Ingrid		Hartmann, Sebastian	_____
Binding (Heidelberg), Lothar		Jantz-Herrmann, Christina	_____
Daldrup, Bernhard		Krüger Dr., Hans-Ulrich	_____
Hakverdi, Metin	_____	Lauterbach Dr., Karl	_____
Junge, Frank		Mindrup, Klaus	_____
Kiziltepe, Cansel	_____	Poß, Joachim	_____
Petry, Christian	_____	Post, Florian	_____
Ryglewski, Sarah	_____	Sawade, Annette	_____
Schwarz, Andreas	_____	Schneider (Erfurt), Carsten	_____
Zimmermann Dr., Jens		Vöpel, Dirk	_____
Zöllmer, Manfred		Ziegler, Dagmar	_____
DIE LINKE.		DIE LINKE.	
Claus, Roland	_____	Lay, Caren	_____
Karawanskij, Susanna		Schlecht, Michael	_____
Pitterle, Richard	_____	Wagenknecht Dr., Sahra	_____
Troost Dr., Axel	_____	Zdebel, Hubertus	_____
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	
Gambke Dr., Thomas	_____	Andreas, Kerstin	_____
Haßelmann, Britta		Dröge, Katharina	_____
Paus, Lisa	_____	Hajduk, Anja	_____
Schick Dr., Gerhard	_____	Kindler, Sven-Christian	_____



25.04.2016

1300

Unterschriftsliste
Fraktionsmitarbeiter

<u>Name</u>	<u>Fraktion</u>	<u>Unterschrift</u>
Stephan Rochow	CDU/CSU	
Christian Schmetz	CDU/CSU
Udo Weber	CDU/CSU
Silvia Marenow	CDU/CSU	
Susanne Kroll	SPD
Gerald Steininger	SPD
Dirk Klimach	SPD
Sandra Schuster	DIE LINKE.
Christoph Sauer	DIE LINKE.	
Klaus Seipp	BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN	
Stefan Mai	BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN



Sitzung des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Montag, 25. April 2016, 13:00 Uhr

	Fraktionsvorsitz	Vertreter
CDU/CSU	_____	_____
SPD	_____	_____
DIE LINKE.	_____	_____
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	_____	_____

Fraktionsmitarbeiter

Name (Bitte in Druckschrift)	Fraktion	Unterschrift
<u>Gerometke</u>	<u>früne</u>	<u>Gerometke</u>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____



Ministerium bzw. Dienststelle (bitte in Druckschrift)	Name (bitte in Druckschrift)	Unterschrift	Amts- bezeichnung
BMF	Hohaupt	[Handwritten Signature]	ORR/4
BMF	Roth	[Handwritten Signature]	StJin
BMF	Pell	[Handwritten Signature]	MD
BMIUB	Bendel.de	[Handwritten Signature]	MR'.
BNUB	Schumacher	[Handwritten Signature]	ORR
[Handwritten]	Keller	[Handwritten Signature]	

**Bundesrat**

Land	Name (bitte in Druckschrift)	Unterschrift	Amtsbezeichnung
Baden-Württemberg	WASBAR		Ua
Bayern	ZIERL Heizer		BRUN ORRin
Berlin			
Brandenburg			RS
Bremen			
Hamburg	Konrad / Kipps		defunct
Hessen	JÖBICKE		RD
Mecklenburg-Vorpommern	LAWALL		MRim
Niedersachsen	HANF		RD
Nordrhein-Westfalen	Bockler		RR'2
Rheinland-Pfalz	Landrus		U
Saarland			
Sachsen	Sauel		RD
Sachsen-Anhalt	Liedtke		MR
Schleswig-Holstein	SP		RA
Thüringen			

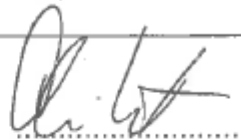


Unterschriftsliste der Sachverständigen

Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“
- BT-Drucksachen 18/7736; 18/8044 -

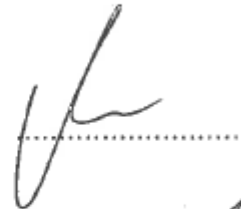
Montag, 25. April 2016 (13.00 bis 15.00 Uhr)

Bestgen, Thomas
(UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH)



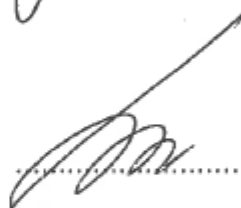
.....

Bundesarchitektenkammer - BAK -
Martin Müller



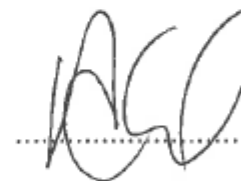
.....

**Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V. (GdW)**
Ingeborg Esser




.....

**Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)**
Andreas Ibel



.....

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)
Martin Kabler
Tilman Müller



.....

.....

Deutscher Mieterbund e. V.
Ulrich Ropertz



.....



Deutscher Städtetag

Hilmar von Lojewski

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW)

Claus Michelsen

Hechtner, Prof. Dr. Frank, Freie Universität Berlin

IG Bauen Agrar Umwelt

Martin Mathes

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Detlev-W. Kalischer

Kuhnert, Jan

(KUB Kommunal- und Unternehmensberatung)

**Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)**

Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Dr. Juri Schudrowitz



Unterschriftsliste der Teilnehmer der mitberatenden Ausschüsse

Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“
- BT-Drucksachen 18/7736; 18/8044 -

Montag, 25. April 2016 (13.00 bis 15.00 Uhr)

Innenausschuss

W. K. ...

.....

.....

.....

.....

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

.....

.....

.....

.....

Haushaltsausschuss

St. J. ...

.....

.....

.....

**Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit**

V. d. ...

.....

.....

.....



Beginn: 13.00 Uhr

Tagesordnungspunkt

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 18/7736, 18/8044

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Guten Tag. Ich begrüße alle zur 76. Sitzung des Finanzausschusses. Ich begrüße besonders die Experten, die dem Finanzausschuss heute ihren Sachverstand für die Beratung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ auf BT-Drucksachen 18/7736 und 18/8044 sowie dem Entwurf eines Entschließungsantrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu diesem Gesetzentwurf zu Verfügung stellen.

Soweit Sachverständige davon Gebrauch gemacht haben, dem Finanzausschuss vorab ihre schriftliche Stellungnahme zukommen zu lassen, sind diese an alle Mitglieder des Ausschusses verteilt worden. Die Stellungnahmen finden sich auch im Internetauftritt des Finanzausschusses wieder und werden Bestandteil des Protokolls zur heutigen Sitzung.

Ich begrüße die Kolleginnen und Kollegen des Finanzausschusses und – soweit anwesend – auch die des mitberatenden Innenausschusses, des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz, des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie des Haushaltsausschusses.

Für das Bundesministerium der Finanzen begrüße ich den Leiter der Steuerabteilung, Herrn Ministerialdirektor Sell, sowie weitere Fachbeamte des BMF.

Ferner begrüße ich die Vertreter der Länder. Soweit anwesend begrüße ich auch die Vertreter der Bild-, Ton- und Printmedien.

Und nicht zuletzt darf ich noch die auf der Tribüne Platz genommenen Gäste begrüßen und mit Ihnen zusammen hoffen, dass wir eine interessante Anhörung bekommen werden.

Zum Thema der heutigen Anhörung: Der heutigen Anhörung liegt der eingangs bereits erwähnte Gesetzentwurf zugrunde. Er verfolgt das Ziel, möglichst zeitnah private Investoren zum Neubau von Mietwohnungen anzuregen, die dem sozialen Wohnungsmarkt insbesondere in Gebieten mit einer angespannten Wohnungslage zur Verfügung stehen. Diese steuerliche Regelung soll die Maßnahmen der Länder im Mietwohnungsneubau unterstützen.

Zum Ablauf der Anhörung: Für diese Anhörung ist ein Zeitraum von zwei Stunden, also bis circa 15.00 Uhr, vorgesehen.

Nach unserem bewährten Verfahren sind höchstens zwei Fragen an einen Sachverständigen bzw. jeweils eine Frage an zwei Sachverständige zu stellen. Ziel ist es dabei, möglichst vielen Kolleginnen und Kollegen die Gelegenheit zur Fragestellung und Ihnen als Sachverständigen zur Antwort zu geben. Ich bitte deshalb alle ganz herzlich um kurze Fragen und knappe Antworten.

Die fragestellenden Kolleginnen und Kollegen darf ich bitten, stets zu Beginn Ihrer Frage die Sachverständige oder den Sachverständigen zu nennen, an den sich die Frage richtet, und bei einem Verband nicht die Abkürzung, sondern den vollen Namen zu nennen, um Verwechslungen zu vermeiden.

Die Fraktionen werden gebeten, ihre Fragesteller, auch die der mitberatenden Ausschüsse, im Vorhinein über die Obfrau oder den Obmann des Finanzausschusses bei mir anzumelden.



Zum Schluss sei mir noch der Hinweis erlaubt, dass die Anhörung heute zeitversetzt um 15.45 Uhr im Parlamentsfernsehen auf Kanal 1 übertragen wird. Verfolgt werden kann die Übertragung auch auf www.bundestag.de, über die App „Deutscher Bundestag“ auf Smartphones und Tablets und im Smart-TV.

Protokollführung: Zu der Anhörung wird ein Wortprotokoll erstellt. Zu diesem Zweck wird die Anhörung mitgeschnitten. Zur Erleichterung derjenigen, die unter Zuhilfenahme des Mitschnitts das Protokoll erstellen, werden die Sachverständigen vor jeder Abgabe einer Stellungnahme von mir namentlich aufgerufen.

Ich darf alle bitten, die Mikrofone zu benutzen und sie am Ende der Redebeiträge wieder abzuschalten, damit es zu keinen Störungen kommt.

Dann beginnen wir jetzt mit der Anhörung. Das Wort für die Fraktion der CDU/CSU hat Herr Abg. Dr. Michelbach.

Abg. **Dr. h. c. Hans Michelbach** (CDU/CSU): Frau Vorsitzende, vielen Dank. Ich habe eine Frage an den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW) und an den Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA). Es geht bei diesem Gesetz ja um einen Anreiz für private Investoren. Wir sind der Auffassung, dass dies aufgrund der Wohnungsknappheit auch notwendig ist. Es geht aber darum, dass dies auch effektiv genutzt werden kann. Deshalb ist die Frage: Ist die Förderung, die wir im Gesetzentwurf für diese Maßnahmen begrenzen, im Bereich der Bemessungsgrundlage von 2 000 Euro und der Baukostenobergrenze von 3 000 Euro, sachgerecht? Halten Sie diese Baukostenobergrenze für angemessen, um das gesetzgeberische Ziel, Investoren zum Bau von Wohnungen im mittleren Preissegment anzuregen, zu erreichen? Es gibt vom Bundesrat die Forderung, die Baukostenobergrenze von 3 000 auf 2 600 Euro abzusenken, um das mittlere und niedrigere Mietpreissegment zu fördern. Vielleicht dazu: Wo ist die Grenze, wo wäre die Förderung letzten Endes sinnvoll und

effizient?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Ibel, bitte.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Das Thema der Bemessungsgrundlage – nämlich die 2 000 Euro – halten wir für sachgerecht. Die Kostenobergrenze von 3 000 Euro Baukosten pro Quadratmeter halten wir aber für die unterste Grenze, die überhaupt möglich ist, wenn man in Deutschland bauen will. Das hat etwas damit zu tun, dass in der Öffentlichkeit – ich sehe dort schon Gelächter und Grinsen – ganz gerne einmal die verschiedenen Baukosten durcheinander gemischt werden. Die einen reden nur von den Baukosten pro Bruttogeschossfläche (BGF), die anderen von den Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Wir reden aber wirklich nur von den Baukosten, die es kostet, einen Quadratmeter Wohnfläche in einer Stadt bzw. sogar in einem Ballungszentrum zu erbauen. Auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ist nachzulesen, was auch vom Länderinstitut AG Bauen für zeitgemäßes Bauen in Kiel zusammengetragen worden ist. Es gibt Grundkosten von 1 400 Euro nur zum Bauen, die auch noch immer überall durch die Gazetten geistern. Aber wenn man dann die Nebenkosten dazu rechnet – für die Tiefgarage, für Aufzugsanlagen, für Baustelleneinrichtung usw. – kommen sie schon auf 1 980 Euro. Wenn sie dann das Thema der Außenanlagen und Baunebenkosten dazu nehmen, – dazu gehören unter anderem auch die Grunderwerbsteuer und die sonstigen Auflagen – dann sind sie bei 2 400 Euro für einen Quadratmeter. Das ist alles nachzulesen auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Das ist eine offizielle Zahl. Wenn sie dann noch dazu einen Aufschlag für besonders hohe Kosten im Bereich von städtischen Zentren machen – auch das haben wir nachgewiesen –, dann sind sie schon bei 2.980 Euro Baukosten pro Quadratmeter. Wenn wir jetzt noch zusätzliche Anreize für zusätzliche Baumaßnahmen bieten, dann ist es ja



nicht ausgeschlossen, dass die Kosten noch weiter nach oben gehen werden. Wir haben nicht genug Baukapazitäten in diesem Land. Wir haben in den letzten Jahren schon ganz erhebliche Baukostensteigerungen erlebt. Insofern warne ich davor, diese Grenze von 3 000 Euro pro Quadratmeter weiter abzusinken, denn dann geht dieses Gesetz ins Leere. Im Gegenteil: Ich glaube, wir sollten uns sogar eher die Größe erlauben, etwas darüber zu gehen. Ansonsten werden möglicherweise verschiedene Bauvorhaben nicht realisiert, zum Beispiel schwierige Baumaßnahmen wie etwa die Hamburger Hafencity usw.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank, Herr Hesse, bitte.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Frau Vorsitzende, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, ich kann mich als Vertreter des Zentralen Immobilien Ausschusses den Ausführungen von Herrn Ibel anschließen. Ich möchte Sie dahingehend auch noch ergänzen, dass es diesbezüglich hinsichtlich der Herstellungskosten auch schon wissenschaftliche Untersuchungen gegeben hat. So hat das Verbändebündnis festgestellt, dass man durchschnittlich – ich betone „durchschnittlich“, weil das vom Standort abhängt – 2 422 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an Kosten hat. Wir rechnen als Verband damit – die Situation muss ich Ihnen ja nicht erläutern, wie es zurzeit in unseren Städten, in den Ballungsräumen aussieht –, dass die Kosten in den nächsten Jahren im Zweifelsfall eher steigen werden. Wenn wir jetzt von dieser Berechnung ausgehen und das dann auch auf besonders beliebte Bereiche übertragen, dann werden wir feststellen, dass man damit längst nicht auskommt. Deswegen hat Herr Ibel vollkommen Recht, dass man nach oben hin auf jeden Fall eine Flexibilisierung braucht.

Die Fachleute unter Ihnen wissen zudem, dass das Thema „Bauen“ auch immer stärker durch das Thema „Regulierung“ verteuert wird. Wir haben dazu ein Bündnis für bezahlbares

Wohnen und Bauen gehabt, an dem wir uns alle beteiligt haben. Wir sind gerade dort auch zu der Auffassung gekommen, dass die Maßnahmen, die wir alle ergriffen haben und die vom Kabinett beschlossen wurden, nicht von heute auf morgen umzusetzen sind und dass sie alleine auch nicht reichen werden, um bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Deswegen begrüßen wir es ausdrücklich, dass die Bundesregierung diesen Gesetzentwurf eingebracht hat. Wir glauben auch, dass er für die Immobilienwirtschaft und für die Bereiche, in denen wir dringend benötigten Wohnungsbau brauchen, einen Turbo darstellen könnte. Es wird natürlich schon viel gebaut, aber wir rechnen bei dieser Sonder-AfA damit, dass sie weitere Impulse geben kann.

Lassen Sie mich abschließend – wir sollen uns ja kurz fassen – zwei Punkte sagen, wo wir uns etwas mehr Flexibilität gewünscht hätten oder auch wünschen würden: Das eine ist die Baubeginnanzeige. Wir glauben, dass man mit dem Stichtag 01.01.2016 keine Projekte fördern kann, die vielleicht vorher beantragt wurden. Deswegen würden wir uns die Sonderabschreibung auch für Projekte mit Baubeginnanzeige vor dem Stichtag 01.01.2016 wünschen. Wir würden uns außerdem – das hat Herr Ibel eben auch dargestellt – bei der Baukostenobergrenze von 3 000 Euro vorstellen, dass an dieser Stelle eine gewisse Flexibilität möglich wäre, weil in Planungs- und Entwicklungsphasen natürlich unerwartete Kostensteigerungen auftreten können. Das soll konkret heißen, dass man, wenn das Bauvorhaben jetzt doch leicht über 3 000 Euro liegt, das dann entsprechend prozentual und proportional von den 2 000 Euro, die man ja ansetzen kann, abziehen kann. Diese beiden Flexibilisierungen würden aus unserer Sicht helfen, um weitere Bauvorhaben zu beschleunigen und auch in Kraft zu setzen. Herzlichen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächste Fragestellerin für die Fraktion der SPD ist Frau Abg. Cansel Kiziltepe.

Abg. **Cansel Kiziltepe** (SPD): Vielen Dank, Frau



Vorsitzende. Meine Fragen gehen an das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung und an Herrn Prof. Hechtner. Mit dem Gesetzentwurf wird das Ziel verfolgt, die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten zu entlasten und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Dazu soll es eine Sonderabschreibung in Höhe von 35 Prozent geben, die auf die folgenden drei Jahre beschränkt wird. Meine Frage ist: Wie beurteilen Sie die Anreizwirkung auf den Mietwohnungsneubau mit den genannten Zielvorgaben?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Michelsen, bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW)): Meine sehr verehrten Damen und Herren. Die Frage ist ja, wie viele neue Bauvorhaben man mit diesem Instrument schaffen wird. Wir benötigen neuen Wohnraum, um die Knappheit am Wohnungsmarkt zu beheben. Wenn man sich dann die Lage in den Innenstädten anschaut, dann sieht man, dass es eigentlich nicht an Investoren mangelt. Wir haben genug Investoren, die sehr gerne ihr Geld in Immobilien investieren würden. Woran es mangelt sind Bauflächen. Das, was aus meiner Sicht passieren wird, ist, wenn man hier große steuerliche Anreize setzt, dass man im Prinzip den einen Investor durch den anderen austauscht. Am Ende des Tages wird man hier, was die Lenkungswirkung betrifft, relativ geringe Effekte sehen.

Dementsprechend ist es aus meiner Sicht notwendig, an der Stelle nachzusteuern und Investoren zu aktivieren, die bislang nicht am Markt tätig sind. Das sind Investoren, die bereits einen Bestand im Innenstadtbereich halten. So kommen wir zum Stichwort der Nachverdichtung. Nachverdichtung hat den Riesenvorteil, dass sie dort auf Grundstücken bauen können, die bereits existieren und schon gekauft wurden, wo wir keine hohen Grunderwerbskosten haben. Das sind Investoren, die bislang noch nicht in großem Umfang am Markt tätig sind und die dann auch niemanden vom Markt drängen, der ohnehin schon tätig wäre. Vielen

Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Prof. Dr. Hechtner, bitte.

Sv **Prof. Dr. Frank Hechtner** (Freie Universität Berlin): Frau Vorsitzende, herzlichen Dank. Frau Abg. Kiziltepe, danke für die Frage. Vielleicht vorweg zwei Vorbemerkungen, wie der Gesetzentwurf allgemein zu bewerten ist: Wenn man sich den durchliest, stellt man zumindest erst einmal fest – das stimmt den Ökonomen traurig –, dass unter Punkt c: Alternativen „keine“ angegeben wurde. Ich denke, dass ein Gesetzentwurf nie alternativlos ist. Das ist eine indirekte Förderung über ein steuerpolitisches Instrument, und es gibt sicherlich noch andere Förderungsmöglichkeiten. Es wäre eher wünschenswert gewesen, wenn zumindest dargelegt worden wäre, warum diese indirekte Förderung über ein steuerpolitisches Instrument gegenüber einer direkten Förderung vorzuziehen wäre.

Der nächste Punkt, den ich ansprechen würde – das hat der Kollege vom DIW auch gesagt –, ist die ökonomische Anreizwirkung. Ökonomen hören das Wort „Anreizwirkung“ sehr gerne. Aber ich muss leider konstatieren, dass der Gesetzentwurf hierzu keine Aussage trifft. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn zumindest angegeben worden wäre, welchen kausalen Effekt die Bundesregierung erwartet, wenn sie ein steuerpolitisches Instrument in das Gesetz aufnimmt – nämlich neue Wohnflächen, Wohnungen, Mietobjekte oder was auch immer durch dieses Instrument bewirkt werden soll. Abseits dieser Kritik am Rande muss man feststellen, dass, wenn man sich für ein steuerpolitisches Instrument durch Sonderabschreibung ausspricht, das eine durchaus sinnvolle Maßnahme ist, um Anreize zu bewirken und Investoren dazu zu bewegen, neuen Wohnraum zu schaffen. Sonderabschreibungen kennen wir auch aus anderen Bereichen als Förderinstrument – zum Beispiel von beweglichen Wirtschaftsgütern. Auch dort kann man feststellen, dass solche politischen Instrumente zumindest einen kausalen Effekt bewirken, der



aber natürlich davon abhängig ist, ob man überhaupt Steuern zahlt und wie der persönliche Steuersatz aussieht. Das wäre das erste.

Der Kollege vom DIW hat das schon gesagt: Bei der Verdichtung von Wohnraum wird – wenn man sich den Gesetzentwurf etwas näher anschaut – derzeit nur der Neubau gefördert. Die Frage ist, ob man dieses Instrument nicht ausweiten könnte. Sie können auch neuen Wohnraum schaffen, indem nicht unbedingt im steuerrechtlichen Sinn ein neues Objekt hergestellt wird, indem zum Beispiel ein Dachgeschoss draufgebaut wird, man Ausweitungen vornimmt usw. Das heißt, abseits der Förderungshöchstgrenzen sollte man sich auch überlegen, ob man nicht diesen neuen Wohnraum, der nicht zwangsweise im steuerrechtlichen Sinne neu sein muss, auch in diese Förderung mit einbezieht. Ich hatte mich dafür ausgesprochen.

Ein anderer Punkt, der vielleicht noch angesprochen werden sollte, ist folgender: Typischerweise wirken derartige steuerpolitische Instrumente dann, wenn sie nicht zu hohe administrative Kosten mit sich bringen. Man sollte sich sehr gut überlegen, ob man noch weitere Voraussetzungen mit in das Gesetz aufnimmt, zum Beispiel indem man das Ganze an die Mietpreisentwicklung bindet. Ich kann davon nur abraten, denn letztendlich wird das Gesetz oder die Sonderregelung dann in Anspruch genommen, wenn sie für die Steuerpflichtigen auch administrierbar ist.

Vielleicht noch ein letzter Punkt, auch wenn die Vorredner schon die Fülle an Höchstgrenzen genannt hatten: Hier wurde der Begriff der Baukosten eingeführt. Dabei muss man schon differenzieren. Reden wir hier von Baukosten, oder reden wir von steuerrechtlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten? Das kann sehr wohl ein Unterschied sein. Das trifft zugleich die Frage, was zu aktivieren ist. Haben wir ein selbstständiges Wirtschaftsgut? Betrachte ich den Dachstuhl, den ich ausbaue, als neues Wirtschaftsgut? Oder sind das nachträgliche Anschaffungs- und

Herstellungskosten, die zu verteilen sind? Um zum Schluss zu kommen, heißt das also: Im Detail sehe ich dort noch einige offene Fragen, die wünschenswerterweise zu klären wären. Gleichwohl muss man sagen, dass man von einem solchen steuerpolitischen Instrument eine positive Wirkung in dem Sinne erwarten kann, wie sie im Gesetzentwurf skizziert wird. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächster Fragesteller für die Fraktion der CDU/CSU ist Herr Abg. Gutting.

Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe zwei Fragen an die Bundesarchitektenkammer. Zum einen: Sehen Sie die Gefahr, dass es im bundesweiten Vergleich bei der Baukostenobergrenze von 3 000 Euro Gebiete oder Länder geben wird, die am Ende durch das Raster fallen und keine steuerlichen Förderungen bekommen?

Zum zweiten, zur Bemessungsgrenze von 2 000 Euro: Sehen Sie diese Grenze als angemessen an? Glauben Sie, dass durch diese Maßnahme Investoren gefunden werden, die zusätzlich in den Mietwohnungsbau investieren?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Müller, bitte.

Sv **Martin Müller** (Bundesarchitektenkammer (BAK)): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren. Aus Sicht der Bundesarchitektenkammer habe ich eine ganz klare Antwort auf die Frage. Ich fange einmal mit den 3 000 Euro an: Wir sind ja im Moment etwas unsicher, was denn Baukosten sind. Baukosten sind normalerweise die reinen Baukosten – also die Erstellungskosten, die physischen Kosten der Materie, die vor Ort verbaut wird – und die Baunebenkosten. Dort bin ich noch nicht beim Grunderwerb und beim Grundstück, sondern bei den reinen Planungskosten. Wenn Sie sich einmal vor Augen halten, dass wir bei den Planungskosten aufgrund der Regelungsdichte – die wir ja



kennen und die nicht weniger, sondern eher mehr wird – im Moment im Durchschnitt von 18 Prozent Baunebenkosten ausgehen, die zusätzlich zu den Baukosten kommen. Diese sieht der Nutzer zwar nicht, sie existieren aber. Dann wird aus den 3 000 Euro – wenn ich diese als Gesamtsumme sehe – sehr schnell eine Summe, die nur noch 2 500 Euro brutto beträgt.

Nun komme ich auf Ihre Frage nach regionalen Unterschieden zurück: Die Gefahr besteht, dass in bestimmten Gebieten die Grenze zu niedrig liegt und kaum Förderung stattfinden könnte. Ich möchte das mit einem Beispiel aus der Praxis belegen, damit das ein bisschen handfester wird: Düsseldorf ist auch eine Kommune mit Nachholbedarf im mittleren und unteren Preissegment, im oberen Preissegment ist sie gut versorgt. Ich komme aus Nordrhein-Westfalen, deswegen das Beispiel. Man sollte versuchen, im Bereich der Nachverdichtung zu arbeiten und bestehende Strukturen nachzuverdichten – das ist schon erwähnt worden, das sollte man anstreben. Allerdings bestehen in diesem Bereich hohe Unsicherheiten in Bezug auf die Kosten. Das ist allein schon dem Mangel an Logistikflächen bei der innerstädtischen Verdichtung geschuldet. Alleine dadurch gibt es Unwägbarkeiten, die es schwer machen, eine Kostenzahl für das gesamte Bundesgebiet als „gut“ und „verbindlich“ festzulegen. Das mag in einigen Bereichen funktionieren, aber es gibt auch Bereiche, in denen das nicht funktionieren wird. Insofern wäre der Wunsch der Bundesarchitektenkammer – entgegen der Anregung des Bundesrates –, es zumindest bei den 3 000 Euro zu belassen. Noch einmal: Wir reden dann über brutto 2 500 Euro reine Baukosten. Jeder, der im Raum mit Bauen zu tun hat, weiß, wie schnell diese Summe dann in der konkreten Maßnahme abschmilzt.

Die zweite Frage betraf den Schwellenwert von 2 000 Euro. Auch dort ein ganz klares Petition der Bundesarchitektenkammer: Belassen Sie es dabei! Auch diese 2 000 Euro sind umgerechnet dann – wenn Sie die Baunebenkosten einmal gedanklich rausrechnen – nur noch 1 700 Euro brutto. Alles das, was wohlwollend und wohlmeinend mit diesem Gesetzentwurf auf

den Weg gebracht werden soll, sollte an solchen Dingen eigentlich nicht scheitern. Natürlich wird aus den interessierten Kreisen genau geschaut „Was bedeutet das für mich?“. Wir haben das schon von den Vorrednern gehört. Jeder Einzelfall, jede Baustelle, jede Baumaßnahme wird das auf den Prüfstand stellen und dann beweisen, ob das funktionieren kann oder nicht. Insofern würde die Bundesarchitektenkammer darum bitten, mit den jetzt bekannten Zahlen – 2 000 und 3 000 Euro – zunächst zu operieren.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächster Fragesteller für die Fraktion DIE LINKE. ist Herr Abg. Pitterle.

Abg. **Richard Pitterle** (DIE LINKE.): Danke, Frau Vorsitzende. Meine erste Frage geht an Herrn Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Die Bundesregierung verfolgt mit dem vorliegenden Gesetzentwurf das Ziel eines vermehrten Neubaus von Wohnungen. Dadurch soll der Wohnungsmarkt insbesondere in Gebieten mit gesteigerter Wohnungsnachfrage und steigenden Mieten und Kaufpreisen entlastet werden. Ausdrücklich heißt es im Gesetzentwurf, dass erreicht werden soll, „... dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt.“ Es heißt darin auch, dass die Mietwohnungen dem sozialen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen. Können diese von der Bundesregierung explizit formulierten Ziele mit diesem Gesetzentwurf erreicht werden?

Meine zweite Frage richtet sich an Herrn Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Der Bundesrat spricht sich in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf für eine Absenkung der förderfähigen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten aus. Danach soll die Kappungsgrenze von 3 000 Euro auf 2 600 Euro je Quadratmeter Wohnungsfläche sowie die Bemessungsgrundlage von maximal 2 000 Euro auf maximal 1 800 Euro je Quadratmeter Wohnungsfläche reduziert werden. Reichen die vorgeschlagenen Absenkungen aus, um die Zielsetzungen des



Gesetzentwurfs – dass der Wohnraum auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt – zu erreichen? Danke.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Ropertz, bitte.

Sv **Ulrich Ropertz** (Deutscher Mieterbund e. V.): Vielen Dank. Um die Antwort kurz zu geben: Nein, wir glauben nicht, dass das Ziel der Bundesregierung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, mit diesem Gesetz erreicht werden kann. Zunächst erst einmal begrüßen wir natürlich alle Maßnahmen, die dazu dienen, den Wohnungsbau anzukurbeln. So gesehen würde auch dieses Gesetz dazu dienen, möglicherweise den Wohnungsbau anzukurbeln. Aber die von Ihnen zitierte Zielsetzung ist es, Mietwohnungsneubau im mittleren und unteren Preissegment zu schaffen. So hat auch der Bundesrat den Gesetzentwurf verstanden, er spricht von der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir als Mieterbund können nicht erkennen, wie dieses Ziel mit dem Gesetzentwurf erreicht werden soll. Unabhängig davon, wo ich die Grenzen für die Herstellungskosten und die Grenzen für die Kosten setze – ob bei 2 000 oder 1 800 Euro –, entscheidend ist, dass es keinen Automatismus gibt, dass gegebenenfalls günstige Kosten auch zu günstigen Wohnkosten führen. Das heißt, solange es keine Regelung in diesem Gesetz gibt, wie die Miete nachher für diese Wohnungen aussehen soll, gibt es überhaupt keinen Grund anzunehmen, dass ein Investor, der von der Möglichkeit der steuerlichen Förderung Gebrauch macht, dies anschließend über eine niedrigere Miete weitergibt.

Wir sprechen hier von Mietwohnungsneubau in Gegenden, in denen Wohnungen knapp sind. Von daher ist die Beschreibung des Zielgebiets aus Sicht des Mieterbundes völlig in Ordnung. Wenn aber das Gebäude, die Immobilie erstellt ist, was sollte den Investor daran hindern, in diesen Gebäuden die ganz normale Marktmiete zu fordern? Warum sollte er sich in irgendeiner Form vom Willen des Gesetzgebers beeindrucken lassen, er sollte doch eigentlich

bezahlbare Wohnungen oder Wohnungen im mittleren Preissegment anbieten? Es gibt keinen Automatismus, dass niedrige Kosten niedrige Mieten bedeuten. Deshalb fordern wir als Mieterbund eine Nachbesserung, die auf irgendeine Art und Weise Mietobergrenzen beschreibt. Das könnte beispielsweise eine Anbindung der Mieten in diesen Wohnungen, die steuerlich gefördert werden, an die ortsüblichen Vergleichsmieten sein – oder von mir aus auch an die ortsüblichen Vergleichsmieten plus einem Zuschlag von zehn Prozent, wie das bei der Mietpreisbremse der Fall ist. Ohne jegliche Begrenzung ist das einfach nur eine Einladung für Investoren, die Sonderabschreibung mitzunehmen. Am Rande sei bemerkt: Je höher ich die Grenze ziehe – 3 000 oder 2 000 Euro –, desto größer wird der Mitnahmeeffekt sein.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Michelsen, bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW)): Sehr verehrte Damen und Herren, ganz herzlichen Dank, für die Frage. Ich möchte mich gleich anschließend zu dem äußern, was der Kollege vom Deutschen Mieterbund gesagt hat. Die Frage ist ja, ob wir eine Lenkungswirkung mit dieser Maßnahme erreichen. Die Kollegen haben immer geschrieben, was im Durchschnitt in Deutschland gebaut wird und was die Obergrenzen sind. Ich habe den Gesetzentwurf tatsächlich so verstanden, dass es darum geht, bezahlbaren Wohnraum im niedrigen Preissegment zu schaffen. Dafür hilft es eben nichts, wenn man eine Grenze einzieht, die den Durchschnitt trifft, weil sie nicht lenkt. Das haben wir bereits. Statistisch ist das der Mittelwert, der Erwartungswert. Zu diesen Kosten wird im Augenblick bereits gebaut. Somit bin ich schon der Auffassung, dass es sinnvoll ist, sich über diese Obergrenzen Gedanken zu machen, ob diese nun bei 2 600 oder 2 500 Euro liegen sollte.

Letztlich geht es aber um die Frage, wie wir es schaffen, dass im Niedrigpreissegment



zusätzlicher Wohnraum entsteht. Das werden wir sicherlich nicht dadurch schaffen, dass wir im Prinzip jede Form des Bauens erlauben. Dann wird sich nämlich genau das durchsetzen, was die rentabelsten Ergebnisse liefert – insbesondere in Kombination mit einer fehlenden Mietregulierung. Dann wird sich genau das durchsetzen, was wir schon haben, nämlich eine Bautätigkeit im eher oberen Preissegment.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächste Fragestellerin für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist Abg. Lisa Paus.

Abg. **Lisa Paus** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine Frage geht an Herrn Bestgen von der UTB und Herrn Kuhnert von der KUB. Wie bewerten Sie den Gesetzentwurf?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Herr Bestgen, bitte.

Sv **Thomas Bestgen** (UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH): Frau Vorsitzende, sehr verehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung und die Fragestellung. Wir haben uns den Gesetzentwurf angeschaut. Wir agieren hier in Berlin sowohl als Bauträger für hochwertige Eigentumswohnungen als auch als Initiator und Projektentwickler für genossenschaftlichen Wohnungsbau. Wir haben uns das Gesetz auch unter diesem Gesichtspunkt angeschaut. Als Investor, der selber in Berlin tätig ist, bewerten wir das Gesetz so, dass wir uns natürlich über eine steuerliche Förderung freuen. Wenn wir aber über den Sinn des Gesetzes nachdenken, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, können wir überhaupt keine Wirkung feststellen, denn es geht um angespannte Wohnungsmärkte, in die investiert werden muss. Wir Investoren sind aber sowieso in angespannten Wohnungsmärkten unterwegs, denn das sichert unsere Investition und eine gesicherte Rendite. Ohne Sozialbindung werden private Investoren aus unserer Sicht keinen bezahlbaren Wohnraum herstellen, der im Bereich von 5 bis 6 Euro pro Quadratmeter liegt.

Aus meiner Sicht geht die Zielgruppe des Gesetzentwurfs vorbei an den Akteuren, die den Wohnungsmarkt stabilisieren. Die Bundesregierung selber hat ja einen großen Wohnungsmarktreport vorgelegt, darin war eine größere Untersuchung dazu enthalten. Und die Untersuchung hat festgestellt, dass gerade in angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungsbaugenossenschaften die Stabilisatoren des Wohnungsmarktes sind und die kommunalen Gesellschaften ebenso, wenn die Politik sie denn lässt. Beide Akteure profitieren aber von dieser Gesetzesvorlage nicht, da sie ja eine steuerliche Förderung beinhaltet. Und die Wohnungsbaugenossenschaften, die als Mittelstandsunternehmen tätig sind, arbeiten überwiegend zum Selbstkostenpreis und sind steuerbefreit, wenn sie Vermietungsgeschäfte machen. Das betrifft über 90 Prozent ihrer Geschäfte, die mit Mitgliedern gemacht werden. Dementsprechend kommt ihnen diese steuerliche Förderung nicht zugute und geht komplett an ihnen vorbei.

Ich habe im Gesetzentwurf aus meiner Sicht auch handwerkliche Fehler entdeckt. Wir haben heute schon gehört, dass es verschiedene Definitionen von Baukosten gibt. Wir haben hier im Gesetz Baukosten. Wir haben Herstellungskosten. Wir haben Anschaffungskosten. Und dann verweist der Gesetzgeber ausdrücklich darauf, Grundstückskosten, das heißt die Kostengruppe 100, und Kosten der Außenanlagen, die Kostengruppe 500, herauszunehmen. Wir haben das einmal für 17 Bauvorhaben analysiert, die wir hier in Berlin und in Weimar durchgeführt haben, unterschieden in Bauträrgeschäft und in genossenschaftlichen Wohnungsbau, und haben den § 255 HGB daneben gestellt, der definiert, was die Berechnungsgrundlage ist. Der § 255 HGB, auf den der Gesetzgeber ja verweist, definiert, dass Herstellungskosten selbstverständlich auch die Planungskosten umfassen. So verstehe ich das – die Kostengruppe 700, die mittlerweile mindestens 400 Euro pro Quadratmeter ausmacht, der Kollege von der Architektenkammer gibt mir da auch Recht. Außerdem kann man nach § 255 HGB die Zwischenfinanzierungskosten für den Wohnungsbau auch mit anrechnen. Dann landen wir natürlich weit



weg von den 1 400 Euro oder 1 600 Euro, die hier genannt worden sind. Das sind mit den Nebenkosten mindestens 2 000 Euro, wenn wir noch über einen unteren mittleren Standard reden.

Wir haben die Baukosten bei unseren Projekten analysiert. Wir bauen deutlich für unter 2 500 Euro, wenn es um einfachen Wohnungsbau geht, aktuell im Jahr 2016 bauen wir für 2 210 bis 2 217 Euro pro Quadratmeter für einen unteren mittleren Standard, noch nicht mal für einen niedrigsten Standard. Aus unserer Sicht ist das möglich, auch in angespannten Märkten gerade wie in Berlin, in der Innenstadt. Auch mit schwierigen Erschließungssituationen ist das möglich. Die Grenze von 3 000 Euro halte ich für deutlich zu hoch. Die sehe ich nicht, wenn wir über bezahlbaren Wohnraum reden. Wir haben auch Baukosten über 3 000 Euro. Das sind aber hochpreisliche Eigentumswohnungen, die auch eine ganz andere Baubeschreibung haben, eine ganz andere Ausgestaltung.

Lassen Sie mich noch auf eine Sache hinweisen: Wir reden ja über Anschaffungskosten und Herstellungskosten. Wenn ich also für den Eigenbedarf ein Bauwerk herstelle, dann zählen keine Gewinnerwartungen, und ich kann auch keine Vertriebskosten auf den Preis aufschlagen. Als Bauträger kann ich das, denn ich habe einen Pauschalpreis. Das heißt, wenn Investoren oder Anleger eine Eigentumswohnung kaufen, dann habe ich nur eine Möglichkeit, Kosten auszuweisen, und das sind die Grundstückskosten. Der BFH hat im letzten Jahr in einem Urteil entschieden, dass das, was der Bauträger und der Kunde vereinbaren, gelten soll. Das heißt, wenn man festlegt, 20 Prozent der Gesamtkosten sind die Grundstückskosten, heißt es im Umkehrschluss, 80 Prozent sind Baukosten. Und die sind dann förderfähig. Die Bundesregierung wünscht aber, dass ja die Außenanlagen rausgerechnet werden sollen. Das funktioniert aber nicht, wenn sie von einem Bauträger ein Objekt erwerben, denn der Bauträger weist das nicht aus. Des Weiteren hat natürlich der Bauträger – das machen wir natürlich auch so – die Gemeinkosten, die Verwaltungskosten, die internen

Vertriebskosten und die Gewinnerwartung in diesem Pauschalpreis drin. Das ist der Unterschied zwischen der Förderung einer Eigentumswohnung, die am Markt erworben wird, und der Förderung von klassischen Herstellungskosten. Deshalb sehen wir das eher so: Wenn der Teilmarkt „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ wirklich gefördert werden soll, dann sollte das besser über eine Investitionszulage geschehen, so dass vor allem die Zielgruppe der „Kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften“ ebenfalls davon profitieren würde. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Kuhnert, bitte.

Sv **Jan Kuhnert** (KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, dieser Gesetzentwurf hat eigentlich ein sehr löbliches Ziel, nämlich Wohnraum im unteren und mittleren Segment zu fördern – Mietwohnraum. Die Frage ist also, ob der Gesetzentwurf diesen Zweck erreicht. Wenn ich das richtig verstehe und die Berechnungen richtig verstanden habe, die die Kollegen vorgelegt haben, die ja offenbar etwas klüger sind, dann ist der steuerliche Fördereffekt bei einem privaten Eigentümer circa 10 Prozent, also ein Zehntel an den Baukosten – dafür, dass zehn Jahre lang eine Wohnung vermietet wird. Die Frage, die sich mir aufdrängt: Ist das ein vernünftiger Umgang mit öffentlichen Mitteln? Die von der Bundesregierung adressierte Zielgruppe, vorrangig private Investoren, sollen mit diesem Instrument angereizt werden, Mietwohnungsbau im unteren Preissegment zu errichten. Im unteren Preissegment, das haben verschiedene Redner schon gesagt, agieren derzeit aber fast ausschließlich kommunale Wohnungsunternehmen, wenn man ein bisschen Glück hat auch noch ein paar Genossenschaften. Private Eigentümer gibt es dort fast nicht. Also stellt sich die Frage: Wird denn das Ziel dieses Gesetzentwurfs mit diesen Regelungen auch tatsächlich erreicht? Es stimmt ja, dass der Wohnungsmarkt so angespannt ist, dass er auch mit einem zusätzlichen Angebot auf dem



unteren Marktsegment entspannt werden muss. Alle Sicker-Theorien haben sich nicht als stichhaltig erwiesen. Das heißt, wenn es nicht am Ende zu preiswertem Mietwohnungsbau für die Mieterinnen und Mieter kommt, dann ist der Gesetzentwurf falsch.

Ist es sinnvoll, bei der Förderfähigkeit über Kostenobergrenzen zu reden? Ob es die Baukostenobergrenze ist, die, wenn man die 3 000 Euro überschreitet, das gesamte Projekt förderunfähig macht, oder ob man die anrechenbaren Kosten betrachtet, das ist eigentlich ziemlich egal. Selbst wenn die Kosten bei 1 500 Euro pro Quadratmeter durch den Gesetzentwurf gedeckelt werden, kann ich am Ende trotzdem 10 Euro pro Quadratmeter Miete nehmen. Es gibt ja gar keinen engen Zusammenhang zwischen der Eigeninvestition des Bauherren und der Vermietung.

Aus dieser Sicht heraus scheint mir der Vorschlag, der auch im Bundesrat intensiv diskutiert worden ist und der der Bundesregierung zumindest zur Prüfung vorgelegt worden ist, nämlich eine Investitionszulage zu gewähren, deutlich zielgerichteter zu sein. Die Gründe: Punkt 1, es ist eine schnelle Wirkung zu erreichen. Denn eine steuerliche Abschreibung wird erst nach Abschluss eines Steuerjahres spürbar greifen. Eine Investitionszulage ist dagegen unmittelbar zu Beginn der Investition wirksam, das kann man entsprechend gesetzlich regeln.

Zweiter Punkt: Damit wäre eine viel schnellere Wirkung am Wohnungsmarkt erzielbar, da gerade die Bauträger oder besser gesagt die Wohnungsunternehmen, die in diesem Wohnungssegment agieren – Genossenschaften, kleine Kapitalgesellschaften und insbesondere die kommunalen Gesellschaften –, eigentlich nur mit einem Zuschussprogramm erreicht werden können. Genossenschaften sind weitgehend steuerbefreit. Und kommunale Gesellschaften zahlen fast keine Steuern, sie haben die Gesellschafter in der Regel in den letzten Jahren zum Neubau quasi gezwungen. Das heißt, die sind momentan nicht in der Lage,

nennenswerte Gewinne auszuweisen. Sie würden von einer Steuerbefreiung kaum profitieren. Die Hauptträger, die momentan den sozialen Wohnungsbau jedenfalls in den Großstädten tragen, würden also von diesem Sonder-AfA-Programm nicht erreicht werden.

Letzter Punkt: Wenn ich die Kostenobergrenzen-Diskussion noch einmal resümiere, wäre ich etwas entspannter, wenn es zu einer klaren Mietregelung käme. Dann wäre es das Investitionsrisiko des einzelnen Unternehmers, ein Optimum zwischen erzielbarer Miete und Kosten zu finden. Der Vorschlag, den ich Ihnen unterbreiten würde, wäre etwas entspannter und etwas pragmatischer: Nehmt dieses Geld – das sind ja immerhin zwischen 2 bis 5 Milliarden, das ist ja doch eine Menge Geld, das hier eingesetzt werden soll ohne große soziale Effekte, eher mit Mitnahmeeffekten – und schafft eine Zulagenförderung des Bundes zusätzlich zu den Förderprogrammen der Länder. Dann hätten wir über die Länderprogramme gebundenen Wohnraum – belegungs- und mietpreisgebunden. Wir müssten uns nicht in einem Bundesgesetz neue komplizierte Regelungen ausdenken, wie wir zu einer Mietenbindung kommen, die ich als notwendig ansehe. Das wäre eigentlich der Kern eines alternativen Vorschlags. Ich halte es letztlich für Unsinn, dass die einen Steuerabschreibungen gewähren und die anderen ergänzend eine Zuschussförderung. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Darf ich um etwas direktere Fragen bitten, damit die Ausführungen nicht so ausgiebig sein müssen. Der nächste Fragesteller für die SPD-Fraktion ist Herr Groß.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Jetzt ist die Latte schon sehr hoch, und ich muss gucken, dass ich das so konkret hinkriege. Ich möchte mich an Herrn Lojewski als Vertreter der Kommunalen Spitzenverbände richten. Sie haben ja gehört, dass Herr Kuhnert und Herr Ropertz die steuerliche Förderung kritisiert und in Frage gestellt haben, dass wir die richtigen Zielgruppen und Regionen adressieren. Meine Frage



an Sie: Teilen Sie die Einschätzung?

Und zum Zweiten gibt es ja aus dem Bundesrat die Aufforderung, auch noch einmal über die Region nachzudenken, also die Identifizierung der Region. Teilen Sie auch die Auffassung, dass dort noch eine Öffnungsklausel für die Länder vorgesehen werden muss oder etwa andere Kriterien wie eine Leerstandsquote herangezogen werden sollten?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank, Herr von Lojewski, bitte.

Sv **Hilmar von Lojewski** (Deutscher Städtetag): Frau Vorsitzende, Herr Abg. Groß, meine sehr verehrten Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für die Einladung und für die Fragestellung. Wir teilen diese Einschätzung grundsätzlich. Wir sehen das Ziel, und wir haben Zweifel, dass die dafür eingesetzten Mittel tatsächlich dieses Ziel erreichen. Wir haben im Deutschen Städtetag die Auffassung gewonnen, dass in der Tat eine Investitionszulage das eigentliche Ziel besser in den Fokus nähme als die steuerliche Förderungsmöglichkeit. Denn wir müssen Leistung und Gegenleistung betrachten. Und wenn der Bundesgesetzgeber eine Leistung anbietet, dann darf er mit Fug und Recht auch in Anspruch nehmen, eine Gegenleistung dafür zu erhalten. Die Gegenleistung, kostengünstigen Wohnraum zu produzieren, bekommt er bisher nur von den Kommunen, den kommunalen Gesellschaften, und den Genossenschaften.

Dazu kommen die privaten Wohnungsbauträger, die über städtebauliche Verträge dem Grunde nach dazu, wenn auch einvernehmlich, gehalten sind, einen bestimmten Anteil geförderten Wohnungsbaus ebenfalls herzustellen. Das sind die städtebaulichen Vertragsgebiete, in denen so etwas wie eine „aufgedrängte Förderung“ stattfindet, nämlich dann, wenn in Städten, die einen solchen Grundsatzbeschluss herbeigeführt haben, 20, 30, 40 Prozent geförderter Wohnungsbau im Mietsegment geschaffen werden müssen, um überhaupt das Baurecht erlangen zu können. Sie kennen diese

Modelle zum Beispiel als sozialgerechte Bodennutzung in München. Und in allen anderen nachfragestarken Städten sind solche Modelle auch inzwischen verbreitet. Also nur dann, wenn es dem Grunde nach im Wege einer vertraglichen Vereinbarung mit der privaten Wohnungswirtschaft zu einem Mindestsatz geförderten Wohnungsbaus kommt, findet der auch statt. Das ist eine harte rechtliche Regelung. Die finden wir in diesem Gesetzentwurf nicht wieder. Es gibt gar keine Regelung, die in irgendeiner Weise dazu anhält, kostengünstigen Wohnungsbau zu liefern, und das muss nicht unbedingt der kostengünstige Wohnungsbau mit Mieten von 5 bis 6 Euro pro Quadratmeter sein. Das kann auch der Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung sein. Das kann auch bei 7,50 oder 8,50 Euro liegen. Aber es geht darum, überhaupt mal die unteren Segmente zu schaffen und nicht nur die oberen.

Wir sind der Auffassung, dass der Bundesgesetzgeber nicht unbedingt erwarten kann, eine Gegenleistung für die im Gesetzentwurf gewährten Mittel zu bekommen, wenn der Entwurf so bleibt. Er kriegt zwar eine Gegenleistung dergestalt, dass mehr Mietwohnungsbau passiert. Aber er kriegt keine Gegenleistung dergestalt, dass mehr kostengünstiger Mietwohnungsbau passiert. Denn kein Vertragspartner steht zur Verfügung, denn es wird ja gar kein Vertrag bei der steuerlichen Förderung geschlossen. Das kriegen wir nur auf der kommunalen Ebene hin, wenn wir städtebauliche Verträge in städtebaulichen Vertragsgebieten machen.

Um Ihre Frage zu beantworten: Wir plädieren ebenfalls für eine Investitionszulage, die sehr zielgerichtet und ortsspezifisch eingesetzt werden und auch zielgruppengerichtet sein kann. Denn neben den kommunalen Gesellschaften und den Genossenschaften gibt es durchaus noch eine dritte wirksame Gruppe von Akteuren am Wohnungsmarkt, die fraglos auch einer Förderung bedürfen und sie auch verdienen, weil sie relativ direkt am Kunden, an den Mieterinnen und Mietern sind. Das sind Baugemeinschaften. Das sind auch



Generationenmodelle. Es existieren Nischenmodelle, die nicht in großer Masse das Preis- und Wohnungsangebotsproblem lösen, aber sehr wohl gerade auch in nachfragestarken Städten in der Lage sind, Segmente abzudecken, die weder der private Anbieter noch die kommunalen und genossenschaftlichen Anbieter abdecken können.

Wir plädieren daher für eine Investitionszulage, und wir finden auch, um auf den zweiten Teil Ihrer Frage zu kommen, dass es sich lohnt, sich noch einmal anzuschauen, welche Städte laut Entwurf in den Genuss kommen sollen. Irgendwo muss man einen Schnitt machen. Wir finden das auch nachvollziehbar, dass der Gesetzentwurf das so tut. Aber allein der Umstand, dass die statistische Betrachtung nur den Zeitraum bis zum 31.12.2013 berücksichtigt, führt dazu, dass drehende Märkte nicht abgebildet werden und eine Stadt wie Leipzig, die fraglos inzwischen eine Wachstumsstadt ist – die am stärksten wachsende Großstadt in Deutschland –, nicht in den Genuss einer solchen Regelung käme und selbst eine Stadt wie Dortmund, wo der Mietmarkt sich inzwischen auch dreht, herausfallen würde. Insofern fänden wir es richtig und nachvollziehbar, wenn Sie als Bundesgesetzgeber den Ländern eine Nachsteuerungsklausel einräumen würden, um so auch auf aktuelle Marktentwicklungen reagieren zu können, und Städte, wo sich der Markt in den letzten zwei Jahren ausgesprochen dynamisch gedreht hat, auch noch mit aufnehmen zu können. Danke schön.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Die nächste Fragestellerin für die Fraktion der CDU/CSU ist Frau Kollegin Kudla.

Abg. **Bettina Kudla** (CDU/CSU): Meine Frage richtet sich noch mal auf die Förderkulisse. Wir haben Gebiete der Mietstufen IV bis VI der Wohngeldverordnung. Wir haben die Gebiete mit Mietpreisbremse. Wir haben die Gebiete mit Kappungsgrenze. Die Eingrenzung dieser Förderkulisse ist notwendige Voraussetzung für eine beihilferechtliche Genehmigung der Europäischen Kommission. Diese

Genehmigungsfähigkeit setzt voraus, dass es ein Marktversagen gibt und dass also in diesen Gebieten anhand objektiver Kriterien ausreichender Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Die Mietspiegel, die dem zugrunde gelegt werden, sind aber vergangenheitsbezogen und berücksichtigen noch nicht die große Zuwanderungswelle der Asylbewerber. Betrachtet man die 14 größten Städte Deutschlands mit einer Einwohnerzahl von mehr als 500 000 Einwohner, so würden zwei Städte, nämlich Leipzig und Dortmund, nicht in den Genuss der Förderung kommen. Daher ist meine Frage an den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und an den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: Sind diese Kriterien aus Ihrer Sicht geeignet, um Gebiete mit sogenanntem Marktversagen zu kennzeichnen?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Frau Esser, bitte.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Vielen Dank. Das ist eine sehr gute Frage. Es wird hier der Versuch des Gesetzgebers unternommen, die Ballungsräume zu definieren, weil die steuerliche Förderung auf diese Bereiche begrenzt werden soll. Der Gesetzgeber bedient sich dabei bestimmter Definitionen, die schon eingeführt sind, nämlich die Gebiete der Kappungsgrenzenverordnung, jetzt neu die Gebiete der Mietpreisbremsenverordnung und darüber hinaus bestimmte Wohngeldstufen. Während der Gesetzgeber bei den Gebieten der Mietpreisbremsenverordnung relativ hohe Anforderungen an die Festlegung dieser Gebiete zugrunde legt, haben wir im Bereich der Kappungsgrenzenverordnung die Situation, dass das sehr stark von der Auslegung der Länder abhängt. Das führt dazu, dass gerade in den neuen Ländern der Landesgesetzgeber häufig nicht davon Gebrauch gemacht hat, eine Kappungsgrenzenverordnung einzuführen, um die Investitionen an diesen Standorten nicht zu behindern. Denn wir sehen zwar hier auf der einen Seite, dass jetzt eine steuerliche Förderung für diese Gebiete angeboten wird, was durchaus positiv



für die Neubautätigkeit ist, aber auf der anderen Seite wirken diese Beschränkungen auf die Mietpreisbildung vor Ort auch behindernd für Investitionen. Das ist insbesondere bei den Gebieten der Kappungsgrenzenverordnung zu beobachten und deswegen werden bestimmte, gerade wachsende Standorte in den neuen Ländern nicht einbezogen. Andererseits sind die Länder auch nach wie vor in der Lage, an dieser Stelle nachzubessern.

Was die Gebiete der Mietstufen IV bis VI der Wohngeldverordnung anbelangt, glauben wir, dass man hier einen durchaus nachvollziehbaren Ansatz gefunden hat. Allerdings führt es auch dazu, dass bestimmte Gebiete ausgeschlossen werden können, wo tatsächlich auch ein Mangelangebot herrscht. Insofern fanden wir in einem der ersten Vorschläge den Ansatz, die Großstädte mit einzubeziehen, für nicht verkehrt. Aber auf diesen Ansatz ist auch auf Intervention der Länder schon zu einem früheren Zeitpunkt verzichtet worden.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Ibel, bitte.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Ich kann mich den Ausführungen von Frau Esser vollumfänglich anschließen. Denn gerade im Bereich der Mietpreisbremse ist ausdrücklich definiert worden, dass es Gebiete gibt, in denen auch zusätzliche Aktionen unternommen werden müssten, um die Verknappung von Wohnraum zu beseitigen. Dieses Gesetz ist für mich eine solche Maßnahme, mit der der Verknappung von Wohnraum entgegengewirkt wird. Auch vor dem Hintergrund, dass – wie Sie gesagt haben – in Gebieten mit Kappungsgrenzen die Länder es in der Hand haben, hier möglicherweise selber noch Gebiete auszuweisen, halte ich es für die richtige Maßnahme.

Ich möchte aber noch mal darauf hinweisen, dass wir im Moment vor Ort eine Situation haben, die sich noch verschärfen wird, da wir auch mit Zahlen arbeiten, die aus der

Vergangenheit herrühren. Wir stellen fest, dass der Druck in den Ballungszentren sehr viel stärker als in den ländlichen Regionen zugenommen hat und dass diejenigen, die nach Deutschland kommen – egal aus welchem Grund –, derzeit in die Ballungszentren strömen. Insofern halte ich die vorgeschlagene Maßnahme, auch wenn vielleicht die Grenzen etwas zu eng gesteckt sind, für richtig, um hier schnell zu agieren. Mögliche Begrenzungen dieser Maßnahme führen dazu, dass Investoren zögern werden, weiter zu investieren. Denn jede gebaute Wohnung sorgt für Entspannung am Markt. Dagegen würde jede Verzögerung und jede Unsicherheit in dem Gesetz dazu führen, dass eben eine Maßnahme nicht realisiert wird. Ich glaube, es gibt viele Maßnahmen in diesen Gebieten, die in den letzten Jahren deshalb nicht realisiert worden sind, weil es zu teuer war und die Baukosten zu hoch waren im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten. Mit dieser Maßnahme können Sie aber diese Baumaßnahmen anstoßen, die dann auch relativ schnell auf den Markt kommen würden. Deshalb ist es die richtige Maßnahme zur richtigen Zeit, auch, wenn die Baukosten etwas zu niedrig angesetzt sind.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Der nächste Fragesteller für die CDU/CSU-Fraktion ist Herr Gutting.

Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Vielen Dank. Wir haben jetzt schon ein paarmal gehört, dass die Ausdehnung der Förderung auch über den Neubau hinausgehen soll. Meine Frage wäre an den DDIV und an den GDW: Wie müsste eine solche Regelung aussehen, bei der man auch Dachgeschosse oder die Umwidmung von Gebäuden mit einbezieht gerade vor dem Hintergrund, dass wir keine Kumulierung von Förderungen haben wollen? Und wie müsste bei so einer Regelung dann auch die Baukostenobergrenze aussehen?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Für den DDIV spricht Herr Kaßler.



Sv **Martin Kaßler** (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV)): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, meine sehr geehrten Damen und Herren, herzlichen Dank für die Frage. Prinzipiell begrüßen und unterstützen wir es, wenn in dem Gesetz ein möglicher Dachgeschossausbau so gewertet wird, dass er als Mietwohnungsneubau zählt. Die Voraussetzung dafür bzw. die Höhe der Bemessungsgrundlage, die dafür genannt wird, sollte aus unserer Sicht allerdings nicht von den Werten abweichen, wie sie bereits von der Bundesregierung beziffert worden sind.

Generell bleibt jedoch anzumerken, dass es hier immer zum Einsatz von Steuermitteln kommt. Der Deutsche Städtetag hat es bereits angesprochen. Wir müssen auch über diejenigen nachdenken, die selbstnutzende Eigentümer sind und möglicherweise Einkommenschichten angehören, die nicht viel Geld haben. Hier stellt sich die Frage, ob man in dem Gesetz nicht auch den selbstnutzenden Eigentümer aufnehmen sollte, damit heutige Mieter in die Lage versetzt werden, preiswert auch über derartige Maßnahmen – vielleicht über eine Investitionszulage – an selbstgenutztes Wohnungseigentum zu kommen. Denn eines ist klar: Aktuelle Studien legen dar, dass eine Kostenersparnis im Alter von 30 Prozent gegenüber einem normalen Mieter bei selbstgenutztem Wohneigentum gegeben ist. Und wenn wir über das Thema „Riester-Rente, Altersvorsorge“ sprechen, vergessen wir hier die große Gruppe derjenigen Menschen, und das sind 80 Prozent der deutschen Bevölkerung, die sich Wohneigentum wünschen. Das kommt in dem Gesetzentwurf leider absolut zu kurz.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Gutting, Sie waren so schnell mit den Abkürzungen. Die zweite Frage ging an Frau Esser? Ja? Gut.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Vielen Dank. Ich möchte noch mal auf die besondere Situation hinweisen, die sich einfach aus gewissen Nomenklaturen des

Steuerrechts ergibt. Wir haben im Vorfeld schon den Unterschied zwischen den steuerlichen Herstellungskosten und den Baukosten gehört. Das setzt sich jetzt hier bei den Dachgeschossausbauten fort. Wenn wir zum Beispiel bei einem Bürogebäude das Dachgeschoss ausbauen und somit neuer Wohnraum entsteht, dann würde dieser durch die heutige Definition mit erfasst werden, weil die unterschiedliche Nutzung im Steuerrecht zu unterschiedlichen Wirtschaftsgütern führt. Wenn wir hingegen bei einem Wohngebäude das Dachgeschoss ausbauen, dann haben wir keine unterschiedlichen Wirtschaftsgüter, weil die Wohnnutzung bereits unten im Gebäude vorliegt und durch den Ausbau oben nur erweitert wird. Der Ausbau ist damit kein eigenständiges, selbständiges, unbewegliches Wirtschaftsgut. Das ist einfach eine gefestigte Systematik. Das können wir aber nicht nachvollziehen. Denn, wenn wir die Ausführungen vorher gehört haben, die ich nur bekräftigen möchte, geht es darum, jetzt in den Ballungsräumen möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Und wenn wir wissen, dass wir 400 000 Wohnungen brauchen und momentan bei 260 000 bis 270 000 sind, dann müssen alle Möglichkeiten genutzt werden, so dass auch dieser Dachgeschossausbau an bestehenden Wohngebäuden, und zwar Dachgeschossausbau in dem Sinne, dass hier neuer Wohnraum geschaffen wird, dem Grunde nach einbezogen werden sollte.

Was die Bemessungsgrundlagen für diese Baumaßnahmen anbelangt, würde ich Herrn Kaßler zustimmen. Man sollte hier nicht noch weiter differenzieren. Die 3 000 Euro Höchstgrenze, die jetzt festgelegt ist, wird man in den Ballungsräumen zwingend brauchen, auch deshalb, weil keine Dynamisierung vorgesehen ist. Das muss man immer beachten. Das ist der Status quo, und das soll noch für die Bauantragstellungen bis 2018 gelten, wobei die Fertigstellungen dann noch deutlich später erfolgen. Auch die Förderbemessungsgrundlage von 2 000 Euro sollte einheitlich beibehalten werden.



Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Der nächste Fragesteller für die SPD-Fraktion ist Herr Daldrup.

Abg. **Bernhard Daldrup** (SPD): Ich hätte eine Frage an Herrn Michelsen. Ich habe die kritischen Bemerkungen zu dem Gesetzentwurf sehr deutlich wahrgenommen und stelle mir die Frage, und die hätte ich gerne von Ihnen beantwortet, ob vor dem Hintergrund des Hinweises von Herrn Ibel, dass die Branche im Grunde genommen ausgelastet, womöglich schon überlastet ist, wir es hier mit einem Gesetzentwurf und einer Fördermaßnahme zu tun haben, die mehr prämiert, als sie denn eigentlich auslöst. Außerdem frage ich Sie, ob es denn eigentlich vernünftig ist, womöglich noch ein Kumulierungsverbot einzuführen, um gewissermaßen Besteuerungswirkungen nicht noch weiter zu konterkarieren.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.): Herzlichen Dank für die Frage. In der Tat sehe ich das große Problem, dass hier viele Investoren, die ohnehin am Markt tätig wären, eine Extraprämie bekommen. Und wenn man sich überlegt, in welchem Zinsumfeld man sich derzeit bewegt: Wir haben historisch niedrige Bauzinsen. Es gibt sehr viele Studien am Markt, die zeigen, dass das Bauen gegenüber dem Mieten deutlich vorzuziehen ist. Es ist aktuell also eine hoch rentable Investition. Insofern bringt das natürlich das Problem mit sich, dass nur wenige Leute zusätzlich an den Markt kommen. Ich habe das vorhin schon versucht darzulegen, dass man den einen Investor durch den anderen austauscht, und das ist nicht im Sinne des Gesetzes bzw. nicht in dem Sinne, dass man tatsächlich den Wohnungsmarkt entspannt. Insofern würde ich Ihre Aussage dahingehend unterstützen, dass ich denke, dass die Mitnahmeeffekte sehr groß sind.

Was das Kumulierungsverbot betrifft, muss man sich sicherlich Gedanken machen, ob es eventuell Ziele gibt, die man auch sehr gerne erreichen wollen würde. Das Stichwort Energiewende ist in dem Zusammenhang eventuell ein Thema. Wir haben eine Verschärfung der Energieeinsparverordnung für dieses Jahr gesehen, die dem Vernehmen nach zu einer erheblichen Steigerung der Baukosten führt. Insofern weiß ich nicht ganz genau, ob man an der Stelle so ganz rigoros sein sollte. Man müsste sich in jedem Fall aber darüber Gedanken machen, ob man die steuerliche Förderung, so man sie denn möchte, nicht zielgenauer gestaltet. Ich hatte gerade eben schon skizziert, dass ich es für sehr sinnvoll halte, eine steuerliche Förderung beispielsweise auf die Nachverdichtung oder beispielsweise auf die Aufstockung zu lenken.

In dem Zusammenhang möchte ich auch noch erwähnen, dass ich es dann eher für sinnvoll halte, eine Investitionszulage zu gewähren. Der Grund ist ganz einfach: Wenn ich private Investoren ansprechen möchte, kann es ein Hindernis sein, dass es einen Mangel an Eigenkapital gibt. Das kann ich mit einer Investitionszulage möglicherweise ausgleichen, während ich es mit einer steuerlichen Förderung nicht kann. Das heißt, mit der Investitionszulage, ich nenne es mal „Bauen im Bestand“, wäre aus meiner Sicht ein wesentlich zielgenaueres Instrument geschaffen, insbesondere wenn man es noch auf die Innenstädte konzentrieren würde. Man sollte nicht den gesamten Wohnungsmarkt nehmen, so wie er beispielweise in der Mietpreisbremse definiert ist, denn dann sind es die Kommunen insgesamt. Dort hätte man dann möglicherweise das Problem, dass am Stadtrand neu gebaut wird und nicht in der Innenstadtlage, die gefragt ist. Damit hätte man möglicherweise deutlich mehr an Zielschärfe erreicht. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Der nächste Fragesteller für die CDU/CSU-Fraktion ist Herr Kollege Gutting.



Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Vielen Dank. Die eine Frage geht an den Zentralverband des Deutschen Handwerks. Wir haben beim Förderzeitraum festgeschrieben, dass diese Sonderabschreibung nur für Maßnahmen greift, bei dem der Bauantrag zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2018 gestellt wurde. Meine Frage wäre, ob Sie diesen Begünstigungszeitraum als zutreffend ansehen.

Und die andere Frage geht an den Verband der Privaten Bausparkassen. Wir haben in diesem Gesetz keine Familienkomponente und wir haben auch keine Förderung von selbstgenutztem Wohnraum. Haben Sie einen Vorschlag, wie eine solche Förderung ausgestaltet sein könnte, ohne dass wir auf eine reine Zuschusslösung zurückfallen?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Zunächst Frau Luft, bitte.

Sve **Luisa Luft** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Die in Rede stehende Sonderabschreibung halten wir, insoweit möchte ich vorgreifen, für geeignet, den privaten Wohnungsmarkt anzukurbeln. Wir halten auch den Zeitraum der Jahre 2016 bis 2018 für durchaus geeignet. Wir sind nicht der Meinung, dass auch vorhergehende Bauanträge mit einzubeziehen sind, um einen Mitnahmeeffekt auszuschließen. Es geht um eine schnelle Ankurbelung des privaten Wohnungsmarkts, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Dr. Schudrowitz, bitte.

Sv **Dr. Juri Schudrowitz** (Verband der Privaten Bausparkassen e. V.): Vielen Dank. Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für die Frage. Ich finde es sinnvoll, wenn auch für das Wohneigentum über Investitionszuschüsse nachgedacht wird. Es wird viel über die Förderung des Mietwohnungsneubaus gesprochen. Es ist sinnvoll, den Neubau

anzukurbeln. Hierbei ist ein wichtiger Aspekt das selbstgenutzte Wohneigentum. Eine Familienkomponente ist durchaus sinnvoll, weil es diejenigen betrifft, die Wohneigentum bilden sollen. Ich finde auch die direkte Zuschussvariante vertretbar. Es gibt bereits Förderinstrumente für das Wohneigentum. Die Wohnungsbauprämie ist ein geeignetes, zielgerichtetes und auch sozial treffsicheres Instrument. Hierbei könnte man auch über die Anhebung der Einkommensgrenzen nachdenken. Sie wissen, dass man dabei auf das zu versteuernde Einkommen abstellt, und da spielt auch die Familiengröße eine Rolle. Das wäre für uns ein Ansatzpunkt. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Die nächste Fragestellerin für die Fraktion DIE LINKE. ist Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank. Meine erste Frage geht an Herrn Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Sie haben in der ersten Fragerunde schon ausgeführt, dass die soziale Lenkungswirkung dieses Instrumentes als eher mäßig zu betrachten ist, zumindest solange es keine Mietobergrenze gibt. Ich würde Sie bitten, noch mal auf weitere Aspekte unter diesem Gesichtspunkt einzugehen und insbesondere auf die Tatsache, dass auch Eigentumbildung dort mitgefordert werden soll, die Bindung aber nur zehn Jahre betragen soll. Wie bewerten Sie das bzw. welche Alternativen würden Sie vorschlagen?

Meine zweite Frage geht an Herrn Michelsen. Wie würden Sie sich zu den Vorschlägen des Bundesrates positionieren, der zum einen sagt, dass die Kappungsgrenzen abgesenkt werden sollen, also was die Bemessungsgrundlage angeht, aber auch die förderfähige Größe, und der zum anderen auch gesagt hat, dass er eigentlich Alternativen - zum Beispiel Investitionszulage etc. - will?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Ropertz, bitte.



Sv **Ulrich Ropertz** (Deutscher Mieterbund e. V.): Zum Thema „Eigentumsbildung“ oder „Altersvorsorge“ will ich eigentlich hier nichts sagen, weil das aus meiner Sicht auch nicht Thema dieses Gesetzesentwurfs ist. Da geht es um die Förderung des Mietwohnungsneubaus und, um das noch mal zu sagen, um die Förderung von bezahlbarem Mietwohnungsneubau, also Mietwohnungsneubau im mittleren und unteren Preissegment. Also von daher ist das unser Hauptthema.

Zur Frage der Bindungsdauer: Aktuell ist eigentlich keinerlei Bindung vorgesehen, es sei denn, man begreift es als Bindung, dass die Objekte, die steuerlich gefördert werden, zehn Jahre Mietwohnungen sein sollen. Das ist nicht die Bindung, die uns vorschwebt, sondern wir fordern eine Mietpreisbindung. Das heißt, wenn Wohnungen mit öffentlichem Geld in welcher Form auch immer gefördert werden, muss es als Gegenleistung dazu eine Mietpreisbindung geben. Wir sind aktuell auch gleichzeitig in der Diskussion über eine neue Gemeinnützigkeit und ähnliches. Ohne dass ich den Begriff der neuen Gemeinnützigkeit jetzt hier genau definieren will, aber die Idee, die dahinter steckt, dass man eine dauerhafte Bindung über diese Instrumente erreicht, hat natürlich sehr viel Charme. Denn alles, was wir im Augenblick anstellen, um bezahlbaren Wohnungsbau zu produzieren, also egal, ob das öffentlich geförderte, also Sozialwohnungen, sind oder ob das steuerlich geförderte Wohnungen sind, wir laufen immer den Märkten hinterher. Egal, wie viel Wohnungen wir mit diesen Instrumenten schaffen, gleichzeitig fallen mindestens so viele Wohnungen aus den Bindungen naturgemäß wieder heraus. Das heißt, es gelingt uns höchstens, mit Einsatz von viel öffentlichem Geld den Bestand an preiswerten Wohnungen auf dem jetzigen Level zu halten, aber es wird uns nicht gelingen, die Zahl der bezahlbaren Wohnungen deutlich zu erhöhen. Dafür wären, um es vorsichtig zu sagen, viel längerfristige Bindungen Voraussetzung bzw. dauerhafte Bindungen. Aber ich betone es noch mal, das Gesetz, was uns jetzt vorliegt, sieht keine Bindung vor, weder eine dauerhafte noch eine langfristige noch eine kurzfristige. Und das ist für uns das Hauptproblem.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Michelsen, bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.): Herzlichen Dank für die Frage. Ich möchte auf zwei oder drei Punkte näher eingehen. Das Eine sind die Kappungsgrenze und die Obergrenze der Kosten. Wir haben jetzt schon einiges dazu gehört. Es gibt Statistiken, die man da bemühen kann. Es gibt die Baugenehmigungsstatistiken, in denen Sie dann die Kostengruppen 300 und 400 abgebildet sehen. Dort sehen Sie, dass man von den genannten Obergrenzen relativ weit entfernt ist. Wir haben auf der anderen Seite Studien, die nachweisen, dass wir an bestimmten Orten deutlich höhere Herstellungskosten insgesamt haben, so dass man sich da so eine Art Mittelweg überlegen sollte. Ich denke angesichts der Zahlen, die wir auf dem Tisch haben, dass die Obergrenzen etwas zu hoch gewählt sind, aus dem einfachen Grund, weil wir damit eine Lenkungswirkung verfehlen. Ich hatte das vorhin bereits erwähnt, dass, wenn ich den Mittelwert als neue Obergrenze definiere, ich den Mittelwert erwarten kann. So beurteile ich das als Statistiker. Das heißt, wenn ich eine Senkung vornehmen möchte, muss ich eine Absenkung vornehmen. Ich habe einen Vorschlag in meiner Stellungnahme gemacht, der sich, wenn ich nur auf die Baukostengruppen 300 und 400 schaue, auf 1 500 Euro Obergrenze förderfähiger Kosten beläuft. Darüber kann man dann diskutieren. Ich denke, das wäre ein Weg. Wenn man tatsächlich in Bereiche lenken möchte, die „kostengünstiges Bauen“ heißen, darf man – glaube ich – auf diese Obergrenze nicht verzichten, so man sich dieser Sonderabschreibung bedienen möchte.

Die Alternative, das hatte ich auch schon erwähnt, die ich für richtiger und besser halte, ist tatsächlich die Investitionszulage. Dafür spricht, dass man mit der Investitionszulage andere Investorengruppen, die bereits oder die noch nicht am Markt sind, ansprechen kann. Das sind private Investoren, die explizit im Gesetz genannt sind. Möglicherweise Investoren, die keine hohen Einkommen haben, die dann entsprechend hohe Vergünstigungen



durch eine steuerliche Förderung erhalten würden. Genossenschaften wurden bereits genannt. Insofern halte ich das für eine sinnvollere Alternative und nicht zuletzt wegen des Arguments, dass man hier an der Stelle Eigenkapital ersetzen könnte. Das sind auch Vorschläge, die vom Bundesrat, soweit ich es richtig gelesen habe, so gemacht wurden oder zumindest teilweise so angedeutet wurden. Deswegen würde ich die Vorschläge des Bundesrats an der Stelle unterstützen.

Das Thema „sozialer Wohnungsbau“ wurde dort auch angesprochen. Hier bin ich etwas skeptischer. Der Staat als Bauherr und Vermieter, wenn er direkt auftritt, hat sich nicht besonders gut bewährt in der Vergangenheit. Insofern wäre ich da etwas vorsichtiger. Aber man kann momentan, wenn man sich die Zahlen anschaut, schwer leugnen, dass die Wohnungen mit Sozialbindung deutlich rückläufig sind. Eventuell gibt es an der Stelle auch noch mal Handlungsbedarf. Herzlichen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Die nächste Fragestellerin für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist Frau Kollegin Paus.

Abg. **Lisa Paus** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine erste Frage geht noch mal an Herrn Bestgen. Es ist jetzt auch durch Sie deutlich geworden, dass der vorliegende Gesetzentwurf nicht das leistet, was er verspricht, und dass andere Maßnahmen sinnvoller wären, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wenn dieser Gesetzentwurf doch noch wider besseren Wissens in dieser Woche verabschiedet werden sollte, was müsste man unbedingt noch an diesem Gesetzentwurf ändern, damit er nicht völlig in die falsche Richtung geht?

Meine zweite Frage geht an Herrn Michelsen. Sie hatten in Ihrer schriftlichen Stellungnahme und auch hier mündlich schon dargestellt, dass Sie vor allen Dingen mit Mitnahmeeffekten rechnen. In Ihrer schriftlichen Stellungnahme hatten Sie auch angedeutet, dass Sie nicht nur

mit Mitnahmeeffekten rechnen, sondern dass es auch das Potenzial gibt, dass dieser Gesetzentwurf durch ein zusätzliches Aufheizen der angespannten Wohnmärkte kontraproduktiv wirkt, weil es keine Mietpreisdeckelung gibt, aber die Bautätigkeit stark zunimmt, es aber starke Begrenzungen gibt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Mietpreisbremse nur für Bestandswohnungen gilt. Der Neubau würde also rückwirkend in den Mietspiegel mit einfließen und hätte zusätzlich preissteigernde Wirkung. Deswegen würde mich noch mal Ihre Stellungnahme interessieren. Inwieweit würden Sie einschätzen, gibt es gerade in angespannten Wohnungsmärkten nicht nur Mitnahmeeffekte, sondern tatsächlich zusätzliche Überhitzungen, die die Preisspirale noch zusätzlich ankurbeln würden, anstatt den Markt zu entlasten?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Bestgen, bitte.

Sv **Thomas Bestgen** (UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH): Vielen Dank für die Frage. Wenn das Gesetz wirklich in dieser Woche verabschiedet werden soll, dann gibt es nur noch eine Möglichkeit, und zwar eine Mietpreisbindung einzuführen. Diese Mietpreisbindung kann sich aus meiner Sicht am Mietspiegel orientieren, um breite Schichten der Bevölkerung zu treffen, und ein Mietspiegelmittelwert ist eine Obergrenze für niedrige Einkommen. Wenn wir breitere Schichten der Bevölkerung erreichen wollen, dann könnte man auch 10 Prozent über den Mietspiegelmittelwert als Grundlage gehen und diese Bindung einführen.

Was die Baukosten angeht und um zu klären, was denn nun wirklich die Bemessungsgrundlage ist, würde ich empfehlen, das an den Kostengruppen 300 und 400 festzumachen. Das ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) amtlich festgelegt, welche Kosten das betrifft. Die sind berechnet. Die Nebenkosten berechnen sich entsprechend der HOAI aus den beiden Kostengruppen 300 und 400 als Folgekosten, gerade bei den Architekten und Fachplanern. Dementsprechend kann man



dann auch zielgenauer berechnen, welche Kosten anspruchsberechtigt sind, und man hat auch nicht die Differenzierung zwischen Bauträger und den Selbstkosten eines Bestandswohnungsbaus, den der Investor selber durchführt.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Michelsen, bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.): Vielen Dank für die Frage. Sie haben mich nach der Möglichkeit von zusätzlichen Preissteigerungen gefragt. Das ist in der Tat ein Problem. Das kann sich auch negativ auf die Mietentwicklungen in Großstädten auswirken. Wir sprechen im Augenblick über die Herstellungskosten. Das ist ein Teil dessen, was zu einer Immobilie gehört. Der zweite Teil ist Land. Wenn ich Land knapp habe und ich mehr Nachfrage in den Markt drücke, dann steigen die Preise für Land und dementsprechend müssen die Mieten an der Stelle höher ausfallen. Das mal vorweggenommen. Das ist sozusagen das Einmaleins. An der Stelle noch mal das Petitum dafür, sich anderen Investorengruppen zuzuwenden, die schon Land haben und dementsprechend auf diese Komponente nicht angewiesen sind.

Und der zweite Aspekt, den Sie angesprochen haben, das sind die Kapazitätsauslastungen im Baugewerbe. Wir sehen hier eine Situation, die wir seit 1991 nicht hatten. Wir haben eine Auslastung, die höher ist, als wir sie jemals in der Geschichte des vereinten Deutschlands gesehen haben. Das sind Situationen, in denen typischerweise die Renten sich zu denjenigen verschieben, die sozusagen am längeren Hebel sitzen. Das sind dann Bauträger. Das sind Bauunternehmen. Das sind diejenigen, die das knappe Gut bereitstellen. Im Augenblick wird das so ein bisschen durch niedrige Energiepreise und niedrige Rohstoffpreise insgesamt verschleiert, aber es sind viel stärkere Preissteigerungen zu erwarten, als wir sie im Augenblick sehen. Wenn wir uns den Baukosten-Deflator angucken, dann haben wir relativ moderate Teuerungsraten von ungefähr

1,8 vielleicht 2 Prozent. Unsere Prognosen, die wir auch anstellen, gehen davon aus, dass diese Baukostensteigerung momentan nicht wirklich schneller vorstattengeht.

Nichtsdestotrotz kann das eben genau den Effekt haben, dass, wenn Sie mehr Nachfrage generieren, auch entsprechend höhere Baupreise erwarten. Und da kommen wir zu der Frage: Wie viel Kapazitäten haben die Bauindustrie und das Bauhandwerk zur Verfügung? Und wenn man dazu zumindest eine anekdotische Evidenz heranzieht, dann wird es momentan leichter sein, einen Termin beim Facharzt zu kriegen als beim Elektriker. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Ob die Häuser dann genauso aussehen, wissen wir aber nicht. Die nächste Fragestellerin für die CDU/CSU-Fraktion ist Frau Jörrißen.

Abg. **Sylvia Jörrißen** (CDU/CSU): Herzlichen Dank. Wir haben jetzt schon viel über die Baukostenobergrenze bzw. die Bemessungsgrundlage gehört. Mich interessiert ein Aspekt, der bisher noch nicht angesprochen wurde. Meine Frage richtet sich an den Zentralverband des Deutschen Handwerks und an den BFW. Der Bundesrat hat neben der Absenkung der Baukostenobergrenze auch gefordert, eine Sonderabschreibung für besonders energieeffizientes Bauen mit aufzunehmen. Meine Frage ist: Halten Sie das für ein geeignetes Instrument? Ist das sinnvoll, um in diesem Mietpreissegment besonders energieeffiziente Bauten zu errichten? Wäre eine solche Maßnahme überhaupt unter administrativen Vorstellungen praxistauglich umsetzbar oder ist es mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand verbunden? Und würde es unter Energieeffizienzbetrachtung überhaupt zu einem Nutzen führen?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Frau Luft, bitte.



Sve **Luisa Luft** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)): Vielen Dank. Um es vorwegzunehmen, der Bundesrat schlägt zunächst die Absenkung der Kappungsgrenze vor, um diese dann für energieeffiziente Bauvorhaben wieder entsprechend anzuheben. Wir landen also am Ende bei zwei Kappungsgrenzen oder bei einer dynamischen Bemessungsgrundlage. Natürlich ist auch der ZDH an einem energieeffizienten und umweltbewussten Bauverhalten interessiert. Das steht völlig außer Frage. Und dieses wollen wir auch anregen und fördern. Dennoch halten wir den vom Bundesrat vorgetragenen Vorschlag, hier zwei Kappungsgrenzen einzuführen, nicht für zielführend, und zwar aus zwei Gründen: Zum einen schlägt der Bundesrat vor, die Obergrenze um 10 Prozent für die Fälle zu erhöhen, in denen der nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 vorgegebene Standard deutlich überschritten wird. Diese Zahl – 10 Prozent – geht unserer Meinung jedoch an der Lebensrealität vorbei. Uns liegen Zahlen vor, wonach für ein Einfamilienhaus statt des Standards EnEV 2016, der derzeit sozusagen vorgegeben ist, der Standard KfW-Effizienzhaus 40 erreicht wird und dass sich dann für ein solches Bauvorhaben die Baukosten um 18 Prozent erhöhen. Das heißt, die Maßnahme würde dann leerlaufen. Die 10-Prozent-Erhöhung bringt gar nichts.

Ein anderes Problem ist, wenn wir zwei Kappungsgrenzen einführen, eine für Standard-Energiehäuser und eine für Niedrigenergiehäuser, haben wir, Sie haben es schon in Ihrer Frage vorformuliert, zwei Grenzen. Dies halten wir nicht für praxistauglich. Wir haben dann einen erhöhten Bürokratiebedarf. Wir haben gegebenenfalls auch eine erhöhte Missbrauchsgefahr. Wir sind dann einen ganz großen Schritt weg von einer einfachen, praxistauglichen, leicht umsetzbaren Regelung, die zu einer schnellen Förderung oder zu einer schnellen und einfachen Ankurbelung des Wohnungsmarktes führt. Diese vorgeschlagenen Maßnahmen halten wir daher nicht für zielführend. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Ibel für den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, bitte.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Dem kann ich mich vollständig anschließen, auch vor allem bei den Zahlen. Dass man eine zusätzliche Erhöhung um 10 Prozent für energieeffiziente Gebäude einräumt und gleichzeitig weiß, dass das mindestens 20 Prozent mehr kostet, das – ehrlich gesagt – verstehe ich überhaupt nicht. Wir haben gerade zum 01.01.2016 energieeffizientes Bauen noch mal um 7 Prozent teurer gemacht, ohne dass dem eine vernünftige Einsparung gegenübersteht. Wir haben auch immer für eine ganz neue Denkweise plädiert. Hier geht es aber um preisgünstigen Wohnraum. Mit preisgünstigem Wohnraum werden wir natürlich nicht die höchsten Effizienzklassen erreichen können. Das widerspricht sich. Das wissen Sie hier alle auch, dass es zwischen den Themen Klimaziel und der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einen Konflikt gibt, den wir lösen müssen. Über diesen Konflikt wird hier viel zu wenig gesprochen. Denn wir werden gleichzeitig von Ihnen auf Länderebene, auf kommunaler Ebene und auch auf Bundesebene immer wieder aufgefordert, günstig zu bauen, aber auch mit ganz besonderen Standards zu bauen. Und dieses beides schließt sich aus. Diesen Konflikt spielen wir jetzt auch bei der Anhörung durch. Denn wir können nicht gleichzeitig günstig bauen und trotzdem einen Fahrstuhl einbauen. Wir können nicht gleichzeitig schön und besonders günstig bauen. Das ist im Moment das größte Problem, das wir haben. Wenn ich mit der Baugenehmigung für preisgünstigen Wohnraum bei uns in Hamburg zum Bauamt gehe, dann werden die sagen: Herr Ibel, so hässlich dürfen sie aber nicht bauen, und einen Fahrstuhl müssen sie auch noch einbauen. Das sind genau die Probleme, die wir haben.

Dann sagen Sie natürlich, sie bauen da viel zu teuer. Aber ich sage Ihnen, die Zahlen, die wir Ihnen heute vorgelegt haben, sind die Zahlen, die wir auch abrechnen. Darunter geht es nicht.



Wenn wir dann noch einen zusätzlich Preisschub von der Bauindustrie bekommen, und es liegt nicht an der Immobilienwirtschaft, sondern es liegt an den knappen Möglichkeiten vom Handwerk und auch von der Bauindustrie zu bauen, dann werden wir sicherlich Preissteigerungen sehen. Nur am Bauen werden wir nicht vorbeikommen. Wir müssen bauen. Wenn wir nicht mehr bauen, werden wir ganz erhebliche Probleme kriegen. Preissenkungen werden wir nur sehen, wenn wir wesentlich mehr bauen als wir es in der Vergangenheit getan haben. Das geht nur durch weitere stimulierende Maßnahmen. Mit der 10-Prozent-Erhöhung für energieeffizientes Bauen wäre genau das Gegenteil von dem erreicht, was man erreichen will. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Die nächste Fragestellerin für die SPD-Fraktion ist Frau Kiziltepe.

Abg. **Cansel Kiziltepe** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, vielen Dank, Herr Ibel. Sie haben gesagt, es geht hier um preisgünstiges Bauen. Das steht auch im Gesetzentwurf drin. Das soll mit der Maßnahme der steuerlichen Sonderabschreibung auch geschehen. Nun sind mit dieser Maßnahme allerdings kommunale Wohnungsbaugesellschaften außen vor, aber auch Wohnungsbaugenossenschaften sind außen vor. Frau Esser hatte vorhin den Dachgeschoss-Neuausbau angesprochen. Auch die Umwidmung bestehender Bauten wie etwa leerstehender Büroflächen ist noch nicht erfasst. Meine Frage geht an Herrn Mathes von IG BAU und an Herrn Kuhnert. Wäre dieser Gesetzentwurf mit der Sonderabschreibung für Sie treffsicherer, wenn es eine Mietpreisobergrenze geben würde, wenn die Genossenschaften eine Sondergenehmigung dafür erhalten, dass sie auch bauen und an Nichtmitglieder die Wohnung vergeben können, wenn die Kappungsgrenze und Förderhöhe abgesenkt werden würden und wenn zum Beispiel die Beschränkung des nachträglichen Überschreitens der Herstellungskosten auf zehn Jahre begrenzt würde? Wäre dann dieser Gesetzentwurf treffsicherer?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Herr Mathes, bitte.

Sv **Martin Mathes** (IG Bauen Agrar Umwelt): Frau Vorsitzende, Frau Abgeordnete, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Sie haben ein ganz wichtiges Stichwort im Zusammenhang mit der Frage der Treffsicherheit genannt, das sind Mietobergrenzen. Grundsätzlich müssen nach Auffassung der IG BAU in diesem Gesetzentwurf solche Mietobergrenzen vorgesehen werden. Wir haben in manchen Städten mittlerweile eine Situation, in der selbst Arbeitnehmer mit Durchschnittseinkommen sich nicht mehr leisten können, eine ältere Mietwohnung in Zentrumsnähe neu zu beziehen. Um diesen Wohnraummangel gerade im Bereich von Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen an der Wurzel anzugehen, ist aus unserer Sicht eine gezielte Förderung von bestimmten Vorhaben des Mietwohnungsneubaus notwendig, die dann durch weitere Instrumente ergänzt werden müssen. Damit setzt dieser Gesetzentwurf zunächst mal grundsätzlich und systematisch an der richtigen Stelle an. Der Gesetzentwurf ist ein Schritt in die richtige Richtung. Wir sehen aber gleichzeitig einen dringenden Nachbesserungsbedarf bei der Frage von Mietobergrenzen. Denn das ist von mehreren Vorrednern unterstrichen worden, dass dieser Gesetzentwurf so noch nicht sicherstellt, dass relativ kostengünstig erstellter Wohnraum in engen Wohnungsmärkten nachher auch zu einem Wohnraumangebot mit bezahlbaren Mieten führt. Deswegen ist aus unserer Sicht hier ganz zentral nachzusteuern. Auch die Vorschläge, die von einigen Vorrednern genannt worden sind, gehen da aus unserer Sicht in die richtige Richtung.

Einen zweiten Punkt würde ich auch gerne noch mal unterstreichen. Sie hatten nach der Möglichkeit gefragt, Genossenschaften, städtische Wohnungsgesellschaften zu beteiligen - durch die Umgestaltung des Instrumentes in Richtung einer Zulagenlösung. Auch hier sehen wir dringenden Handlungsbedarf, dass in diese Richtung nachgesteuert werden muss. Vielen Dank erst einmal.



Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank, Herr Kuhnert, bitte.

Sv **Jan Kuhnert** (KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH): Herzlichen Dank, Frau Kiziltepe. Das ist eine etwas umfangreiche Frage. Wie kann man ein Instrument, was eigentlich nicht so richtig greift, versuchen, greifbarer zu machen – das entspricht ein bisschen der Frage von Frau Paus. Ich würde es etwas enger sehen. Wenn die AfA mit einer Nutzungsbindung für zehn Jahre und einer Mietpreisobergrenze in diesen zehn Jahren verbunden würde. Ich verstehe den Gesetzentwurf der Bundesregierung so, wie sie ihn selbst im Vorblatt formuliert hat, dass er nämlich im unteren Segment wirken sollte und deshalb sollte auch die Miete unterhalb der Vergleichsmiete liegen, zum Beispiel 10 Prozent. Das wäre eine eventuelle Lösung. Aber es ist dann ein indirekter Mitnahmeeffekt. Das muss man mal so trocken sagen. Aber es würde auf die Märkte zumindest zielen und auf die Eigentümer, die in der Lage sind, kostengünstig zu bauen und auch entsprechend dann rentabel zu vermieten. Die Absenkung der Kappungsgrenze ist dann fast sekundär. Das hatte ich vorhin schon versucht auszudrücken, weil das Ziel tatsächlich die am Markt geforderte Miete ist, die dann auch, wie Sie zu Recht sagen, langfristig trotz allem wieder in der Mietpreisbremse bzw. in der Vergleichsmiete berücksichtigt wird.

Bei der Sonderregelung für Genossenschaften habe ich Bauchschmerzen. Manche wissen, dass ich Vorstandsvorsitzender des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens bin. Die Wohnungsgenossenschaften jetzt ganz zu öffnen für ein freies Vermietungsgeschäft an Dritte, ist eigentlich nicht der Gegenstand einer solchen Gesetzgebung, um es mal vorsichtig auszudrücken. Ich denke, dass das Verständnis einer Wohnungsgenossenschaft eigentlich immer noch so ist, dass man miteinander Wohnraum errichtet und verwaltet.

Den Vorschlag des Bundesrates halte ich an einer anderen Stelle für sehr sinnvoll und sollte

daher erwogen werden. Es ist so, dass Genossenschaften, selbst wenn sie können und wollen, da sie derzeit sehr eigenkapitalstark aufgestellt sind, im Bereich – ich sage jetzt mal – Flüchtlingsbau wenig machen können, weil sie dann an Dritte vermieten und dann sofort wieder mit der 10-Prozent-Klausel kollidieren. Da ist sozusagen ganz klar eine Sonderregelung oder ein Sonderzweck erkennbar. Hier sehe ich auch einen engen Zusammenhang zu der öffentlichen Förderung. Ich habe mir im Zusammenhang mit dem Gutachten über eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit noch mal intensiv die Hofbauer-Kommission angeguckt. Die Begründung dort war: gemeinschaftliche Wohnraumversorgung analog gleichgestellt zum Eigenheim. Das wäre hier definitiv nicht der Fall, sondern es wäre eine Übernahme einer öffentlichen Aufgabe durch solche Genossenschaften.

Wenn ich jetzt pauschal sagen würde, dass alles, was wir an im Allgemeinen mit einer Mietpreisobergrenze verbundenen Mietwohnraum bei Genossenschaften errichten, auf die 10-Prozent-Regel nicht angewendet wird, dann führt das eigentlich zu einer Doppelstruktur innerhalb der Wohnungsgenossenschaften. An dieser Stelle wäre ich, so sympathisch das wäre, sehr vorsichtig. Aber auch mein Vorschlag, eine Zulage dort zu bieten, wäre davon betroffen. Ich würde es allerdings dann auch so sehen, dass dann die Mieterinnen und Mieter, die da mieten werden, auch Mitglieder der Genossenschaft werden, wie es das übliche Verfahren bei Genossenschaften wäre. Dann hätte ich keine Doppelstruktur mehr.

Dann wurde noch angesprochen, dass eine Zulage eine Eigenkapitalschwäche ausbügeln kann, ich sag jetzt mal, zumindest erleichtern kann. Das wäre für manche Wohnungsunternehmen in diesem Bereich, wenn wir jetzt von den öffentlichen, insbesondere den Unternehmen der Länder und Kommunen reden, eine Chance, in größerem Umfang noch nicht geförderten Wohnungsbau zu errichten. Das war auch Teil meines Vorschlages.



Schließlich zur Frage der nachträglichen Anpassung der Herstellungskosten: Das ist ein Problem, weil aus meiner Sicht die Investitionen zukunftsorientiert stattfinden sollten. Das heißt, ich sollte nicht etwas bauen, was ich in einem Zwei- oder Dreistufen-Verfahren zunächst nur in einfacher Ausführung baue, um es dann Stück für Stück in der Qualität zu steigern und damit eigentlich aus diesem vorgesehenen Marktsegment wieder herauszunehmen. Von daher werde ich an dieser Stelle nicht zustimmen.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächster Fragesteller für die CDU/CSU-Fraktion ist Herr Gutting.

Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Vielen Dank. Eine Frage nach ganz links außen, eine nach ganz rechts außen, einmal an die BAK und einmal an den BFW. Die Signale, die ich zurzeit aus dem Markt meine zu erkennen, sind die, dass wir ein Attentismus haben, dass viele im Moment abwarten, wie diese Gesetzesberatungen sich entwickeln, und dass wir deswegen seit Monaten bereits eine spürbare Zurückhaltung beim Mietwohnungsneubau haben. Meine Frage ist, ob Sie diese Einschätzung teilen und ob Sie aus dieser Einschätzung heraus eine gewisse Eile beim Gesetzgebungsverfahren erkennen.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Müller, bitte.

Sv **Martin Müller** (Bundesarchitektenkammer (BAK)): Also aus Sicht der Bundesarchitektenkammer macht sich dieser Attentismus, wie Sie ihn bezeichnen, in den letzten Monaten so nicht bemerkbar. Wir reden mittlerweile seit September – ich erinnere an unser Positionspapier der Bundesarchitektenkammer von November 2015 – über bezahlbaren Wohnraum für alle. Da stehen eine Menge Dinge drin, da steht auch viel darüber, dass wir

tatsächlich vermeiden sollten, Schlichtwohnungsbau, der Begriff sollte hier

auch noch einmal fallen, zu errichten. Mit Blick auf die Kosten wird dieser Schlichtwohnungsbau in Deutschland in der Regel sehr alt werden und dann stehen die Dinger in der Landschaft herum. Aber nochmal, das ist eine Geschichte, bei der wir momentan aus unserer Sicht keinen Attentismus feststellen können.

Ich will aber die Gelegenheit nutzen, Folgendes zu sagen: Aus Sicht der BAK ist auch noch mal deutlich auf die Zulagenfragen hinzuweisen und auf die Frage, wie wir tatsächlich Schwellenhaushalte im Bereich der Eigentumsförderung erreichen. Das hat jetzt mit Mietwohnungen nur am Rande zu tun, aber das sind die Mieter, die an der Schwelle zum Eigentumserwerb stehen.

Der zweite Punkt betrifft die Frage, wie wir mit Genossenschaften und Baugemeinschaften usw. umgehen. Auch da ist unsere Haltung eindeutig: Deren Förderung wäre zu präferieren, weil wir auf dieser Grundlage wesentliche Investoren ansprechen, die im Moment nicht so aktiv sind.

Wie sich der Attentismus auch bei einer sehr schnellen Gesetzesfassung in der Zukunft entwickeln wird, kann ich nicht sagen. Ich glaube, es ist heute viel zu dem Thema, wie ein Investor denkt und wie er an diese Geschichten herangeht, besprochen worden. Ich habe hier von dem Kollegen von der UTB gehört, dass die Investoren in Märkten unterwegs sind, die Rendite versprechen. Es ist nicht so, dass sie Langweile verspüren, und da sollte man sehr genau schauen, ob man tatsächlich die Dinge, die der Bundesrat auch aus der Sicht der BAK sehr gut aufgeschrieben hat, als Verbesserungsvorschläge miteinbezieht und nicht in aller Schnelle eine steuerliche Anreizförderung mit all den Facetten, die wir heute besprochen haben, auf den Weg bringt. Ich glaube, der Attentismus könnte, wenn das Gesetz jetzt sehr schnell mit all den Problemen, die hier am Tisch genannt worden sind, auf den Weg gebracht wird, eher länger andauern, als Sie es sich wünschen.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank.



Herr Ibel, bitte.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Also ich sehe das Problem schon, wenn die Verunsicherung über das, was kommt, weiter anhält. Dann wird natürlich sehr viel länger über ein Bauvorhaben nachgedacht. Ich glaube, dass – wir befinden uns Ende April/Anfang Mai – es Fragen gibt, wie und auf welcher Grundlage investiert werden soll. Jede Art von Veränderung der Rahmenbedingungen ist ein Problem für Investitionen im Immobilienmarkt. Da gibt es eben ganz viele Möglichkeiten, was aus diesem Gesetzgebungsverfahren theoretisch herauskommen könnte. Gerade, was an die Öffentlichkeit gelangt und die Erfahrung, die wir auch mit der energetischen Sanierung hatten, bei der es vor ungefähr zwei Jahren einen Versuch mit der degressiven AFA gab, die auf einmal kurzfristig über Nacht gestoppt wurde, hat ganz erhebliche Verunsicherung ausgelöst. Ich plädiere wirklich dafür, dieses Thema ganz schnell vom Tisch zu kriegen, denn das Einzige, was wir im Moment im Markt nicht brauchen, ist eine weitere Verunsicherung.

Die Frage ist doch nicht, ob Sie preisgünstigen Wohnraum schaffen können, denn wir können nicht günstiger bauen, als die Baukosten sind. Aber die Frage, zu welchen Preisen Sie vermieten können, ist eine ganz entscheidende Frage. Sie können mit den Abschreibungsmöglichkeiten Projekte anschieben, die sich sonst möglicherweise bei den niedrigeren Mieten nicht rechnen. Es gibt ganz viele Projekte im Mietwohnungsbau, die sich derzeit einfach nicht lohnen und die dann nicht realisiert werden. Ich glaube, Sie können mit diesem Gesetzentwurf eine ganze Menge Projekte anschieben, die derzeit eben nicht in Richtung Mietwohnungsbau gedacht werden. Wie schon gesagt, ich glaube, im Gegensatz zu vielen anderen, dass jede Wohnung, die auf den Markt kommt, den Markt entlastet. Da wäre jeder Eingriff falsch und jede Warteposition wäre auch falsch, denn ich glaube, der Markt findet heute statt. Und bitte denken Sie daran, wie lange es dauert, ein Projekt anzuschieben, und wie lange es braucht, die entsprechenden

Baukapazitäten bereitzustellen. Da ist jede Art von Einschränkung ganz erheblich und führt nur zu einer weiteren Verunsicherung. Das sollten wir dem Markt derzeit nicht zumuten.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächster Fragesteller für die SPD-Fraktion ist Herr Groß.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Meine Frage richtet sich an Herrn Lojewski und Frau Esser. Hier wurde mehrfach die Bedeutung der kommunalen Wohnungsunternehmen angesprochen, auch natürlich der Genossenschaften. Die Kommunalen sind zum Teil ein wichtiges Korrektiv, natürlich neben anderen Akteuren, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Der GdW hat gesagt, etwa 1 400 Unternehmen profitieren nicht von der steuerlichen Förderung. Wenn wir eine Investitionszulage ermöglichen würden, Herr Lojewski hat das schon präferiert, würden wir ähnliche und bessere Effekte erzielen. Und wie hoch wären die Effekte, oder kann man das quantifizieren?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Herr von Lojewski, bitte.

Sv **Hilmar von Lojewski** (Deutscher Städtetag): Frau Vorsitzende, Herr Abgeordneter Groß. Wir können das nicht quantifizieren. Wir stellen erstmal fest, dass die kommunalen Wohnungsbauunternehmen nach vielen Jahren überhaupt wieder in Schwung gekommen sind zu bauen, und diese Aufgabe erfüllen sie nach bester Möglichkeit. Dafür haben die Kommunen ihre ohnehin schon bescheidenen Renditeerwartungen noch mal ordentlich heruntergeschraubt, so dass dieses Korrektiv überhaupt greifen kann. Aber das ist ein bisschen wie ein Kampf gegen Windmühlenflügel, denn gerade in den wachstumsstarken Regionen fallen unverändert mehr Wohnungen aus der Bindung, als neue hineinkommen.

Es ist eine Frage der politischen Abwägung, die wir natürlich dem Gesetzgeber überlassen



müssen, ob seine Leistung, diese Form der steuerlichen Abschreibung zuzubilligen, mit der Gegenleistung, überhaupt von Eigentums- auf Mietwohnungsbau umzuschwenken, hinreichend honoriert wird. Das müssen wir Ihnen überlassen. Wir sind der Auffassung, dass sei eigentlich zu wenig, und deshalb plädieren wir als eine Alternative dazu, in der Tat eine Investitionszulage auf den Weg zu bringen, die sehr viel zielgenauer das erreichen kann, was der Gesetzentwurf auch postuliert erreichen zu wollen, nämlich tatsächlich auch Entlastungen auf dem Mietwohnungsmarkt.

Ich will die Aussage von Herrn Ibel überhaupt nicht in Frage stellen, dass es da auch einen Trickle-down-, einen Sicker-Effekt geben wird. Aber die Wirksamkeit dieses Sicker-Effektes ist natürlich eine ganz andere, als tatsächlich zielgenau, preisgebunden zu bauen. Damit hätte man ein Äquivalent, denn neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaus mit den Bundes- und Ländermitteln und teilweise auch noch mit Komplementärmitteln der Kommunen selber hätte man dann für die Wohnungswirtschaft – ob jetzt privat, kommunal oder genossenschaftlich – mit Investitionszulagen ein komplementäres Instrument zur Verfügung für all diejenigen, die sich scheuen in die soziale Bindung und all die Regelungen, die mit sozialer Bindung der jeweiligen Länderprogramme einhergehen, reinzugehen. Das wäre tatsächlich dann ein wirklicher Komplementär.

Wir müssen es ansonsten wirklich Ihrer Abwägung überlassen, ob das, was an öffentlichen Mitteln dafür eingesetzt werden muss, wirklich in einem angemessenen Verhältnis zu dem steht, was das Ergebnis ist. Allein der Wechsel von Eigentumsbau in Mietwohnungsbau ohne Preislimitierung ist nach unserem Dafürhalten den Einsatz womöglich nicht wert, zumal auch im beträchtlichen Umfang kommunale Steuer- einbußen damit einhergehen. Deshalb unser eindeutiges Petitum in Richtung einer Investitionszulage. Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen würden einen Bedeutungszuwachs erfahren, und die Genossenschaften würden tatsächlich ins

Laufen kommen. Wir bemühen uns alle miteinander, einschließlich der einschlägigen Bundesinstitute, darum, die Genossenschaften zu motivieren mehr zu tun. Wir glauben, dass mit einer Investitionszulage auch die Genossenschaften noch stärker Tritt fassen würden, um wieder in die Produktion zu gehen. Für die Kommunalen würde dies einen ganz erheblichen Rückenwind bedeuten, so dass ich Ihre Frage, Herr Groß, eindeutig mit „Ja“, beantworten kann, „das würde helfen“.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Frau Esser, bitte.

Sv **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Ja, vielen Dank für die Frage. Ich würde mal anders anfangen. Wir brauchen jährlich circa 140 000 Mietwohnungen zusätzlich, um den Bedarf zu decken, und das heißt, wir brauchen alle Anstrengungen, um Investoren dafür zu generieren. Deswegen glauben wir auch, dass diese Sonder-AfA, die jetzt vorgeschlagen sind, durchaus ein richtiger Weg sind, wieder Investorengruppen dazuzubekommen, die momentan überhaupt nicht am Mietwohnungsbau teilnehmen.

Das will ich auch gar nicht in Frage stellen für unseren Verband, aber natürlich können sich auch noch die kommunalen Wohnungsunternehmen und die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen massiv einbringen. Wir hatten es vorher gehört, das Thema Nachverdichtung spielt eine Rolle, das Thema Grundstücksvorräte spielt eine Rolle. Und dabei müssen wir feststellen, dass die Situationen sehr unterschiedlich sind. Die Genossenschaften bauen momentan zu wenig, und sie müssen irgendwie angereizt werden. Wir sehen hier schon, dass eine Investitionszulage, die jetzt nicht höherwertig sein sollte als die vorgeschlagenen Sonder-AfA, diese Unternehmen massiv anreizen könnte. Die 1 400 Unternehmen, die Sie benannt haben, sind nur die 1 400 steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften, die es gibt. Daneben gibt es natürlich die kommunalen



Unternehmen, die sich schon sehr massiv an der Neubautätigkeit in den Ballungsräumen beteiligen, vor allem im Segment des sozialen Mietwohnungsbaus. Aber die hier zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel reichen zurzeit aus, um ungefähr ein Volumen von 15 000 gebundenen Wohnungen jährlich zu errichten. Auch wenn das nochmal aufgestockt wird, dann lassen Sie es im besten Fall 30 000 sein, aber es ist weit weg von dem, was wir eigentlich brauchen. Deshalb der Ansatz, auch den kommunalen Wohnungsunternehmen noch zusätzlich einen freifinanzierten Wohnungsraum zu ermöglichen. Dass die Mieten dennoch im bezahlbaren Segment bleiben werden, ergibt sich eigentlich aus deren grundsätzlichem Förderauftrag, also sowohl die kommunalen Unternehmen als auch die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind im Grunde nach Garanten für die Bereitstellung von Wohnraum im bezahlbaren Segment.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Nächster Fragesteller für die CDU/CSU-Fraktion ist Herr Gutting.

Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Vielen Dank. Wir haben im Gesetzentwurf eine Nutzungsfrist von zehn Jahren. Meine Frage geht an den Zentralen Immobilienausschuss und an den Zentralverband des Deutschen Handwerks. Halten Sie diese zehn Jahre Nutzungsfrist für angemessen, sollte sie kürzer sein, und sehen Sie auch den Bedarf, dass wir eine Missbrauchsklausel bräuchten für den Fall einer steuerfreien Veräußerung innerhalb dieser Nutzungsfrist?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Herr Hesse, bitte.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA)): Frau Vorsitzende, Herr Abgeordneter herzlichen Dank. Um auf Ihre Frage zu antworten, ja wir halten sie für angemessen, die zehn Jahre Nutzungsfrist. Und lassen Sie mich, weil hier mittlerweile der Eindruck entsteht, dass dieser Gesetzesentwurf nicht so zielführend ist wie erwartet, auch dazu noch etwas sagen: Ich glaube schon, und das

haben sowohl Herr Ibel als auch Frau Hesse deutlich gemacht, dass wir die jährlich zusätzlich benötigten 140 000 Wohnungen nur erreichen werden, wenn wir privates Kapital mobilisieren. Das können die Kommunalen nicht alles allein machen, das können die Genossenschaften nicht alles allein machen. Das heißt, wir müssen auf mehreren Ebenen die Anreize schaffen, um möglichst alle Stellschrauben gleichermaßen zu drehen. Da wird es nicht ausreichen, nur auf die Kommunalen und auf die Genossenschaften zu schießen. Insofern ist dieser Gesetzentwurf, über den wir hier heute diskutieren, zielführend. Er geht in die richtige Richtung. Ich glaube auch, er wird seine Wirkung entfalten können, und er wird das private Kapital entsprechend mobilisieren.

Dass, was in den letzten Jahren die Kosten erhöht hat, sind eben nicht nur Entwicklergewinne, sondern wir reden ganz klar über Liegenschaftspolitik, die in den letzten Jahren dazu geführt hat, dass Bauvorhaben teuer geworden sind. Wir reden über die Grunderwerbsteuer. Wir reden über energetische Maßnahmen wie die EnEV. Wir reden über Abschöpfungsmodelle, die es in einzelnen Kommunen gibt. Wir reden über Nutzungsvorgaben, die es auch gibt. All das ist es, womit der Projektentwickler vor Ort zu kämpfen hat und was auch in eine solche Betrachtung hinein muss. Insofern denke ich, sind wir mit diesen Maßnahmen und mit dem Entwurf der Bundesregierung auf dem richtigen Weg.

Lassen Sie mich abschließend noch einen Punkt nennen, den wir hier noch gar nicht angesprochen haben, der aber, glaube ich, auch für den Finanzausschuss von großem Interesse wäre. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft wäre es ganz ganz dringend notwendig, auch die allgemeine AfA für Gebäude zu überprüfen. Die liegt zurzeit bei 2 Prozent, das entspricht nicht mehr dem, was aktuell angemessen ist. Wir haben als Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, in dem der ZIA auch vertreten ist, eine Anhebung auf mindestens 3 Prozent gefordert. Wir denken, dass eine solche Anhebung auch zu einer Entzerrung des Marktgeschehens führen kann



und dass dieses auch dem tatsächlichen Wertverzehr der Gebäude entspricht, die immer mehr technologisiert sind. Ich bitte, vielleicht nicht jetzt, aber zukünftig einmal darüber nachzudenken, wenn es darum geht, was man sinnvolles tun kann, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Herzlichen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Frau Luft, bitte.

Sve **Luisa Luft** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)): Vielen Dank. Grundsätzlich möchte ich mich meinem Vorredner anschließen. Auch wir halten es für zielführend und sinnvoll, die Vermietungstätigkeit für einen Zeitraum von zehn Jahren vorzugeben, um in den Genuss der Sonderabschreibung zu kommen.

Eine Frage möchte ich gerne in den Raum werfen: Warum soll die Nutzungsvoraussetzung für das gesamte Gebäude gelten? Wie verhält es sich zum Beispiel, wenn nur eine Wohnung in dem Gebäude nicht mehr vermietet wird? Dann müsste für das gesamte Gebäude die Sonderabschreibung rückgängig gemacht werden. Das halten wir nicht für zielführend. Hier kann durchaus überlegt werden, entsprechend anteilig die Sonderabschreibung rückgängig zu machen, da die restlichen Wohnungen in dem Gebäude auch weiterhin als Mietwohnungen bestehen bleiben und insofern weiterhin der Gesetzeszweck erfüllt wird. Insofern sollte man da über eine anteilige Rückgängigmachung nachdenken.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Wir beantworten Ihre Fragen leider nicht. Jetzt ist der nächste Fragesteller für die Fraktion DIE LINKE. Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Okay. Vielen Dank. Vor dem Hintergrund, dass mehrheitlich die Sachverständigen eigentlich konstatiert haben, dass der Gesetzentwurf seinem Anspruch, nämlich bezahlbares Wohnen zu schaffen, mit den formulierten Instrumenten

überhaupt nicht nachkommen kann, wäre jetzt meine Frage an Herrn Kuhnert und an Herrn Ropertz, sich einmal von den Details des Gesetzentwurfes ein Stück zu lösen. Wenn wir jetzt davon ausgehen, dass 2 bis 5 Milliarden Euro eingesetzt werden sollen, was wäre sinnvoller, wie könnte diese Summe sinnvoller eingesetzt werden, um tatsächlich dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen nachzukommen? Sie haben beide schon Stichworte genannt in Richtung Gemeinnützigkeit oder sozialer Wohnungsbau. Ich würde Sie bitten, diese grundsätzliche Alternative bei uns nochmal vorzuschlagen.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Herr Kuhnert, bitte.

Sv **Jan Kuhnert** (Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH): Sie sprechen zu Recht das Volumen an, über das hier diskutiert wird. Also wenn ich mir überlege, wie viele und harte politische Diskussionen über wenige Millionen Euro im Bundeshaushalt stattfinden, ist es schon etwas erstaunlich, über welch große Volumen hier ohne einen wesentlichen öffentlichen Förderzweck diskutiert wird. Ausgangslage ist doch, Frau Esser, Sie haben es völlig richtig beschrieben, nicht nur eine quantitative Wohnungsmarktenge, sondern auch eine Wohnungsmarktenge hinsichtlich der Preisgestaltung und der Zugänglichkeit. Im zweiten Teil, Zugänglichkeit, reden wir eigentlich nur über gebundenen Wohnraum, denn warum sollte ein Privater genötigt werden können, an etwas schwierige Haushalte zu vermieten. Dafür gab es ein großes Instrumentarium, den sozialen Wohnungsbau. Durch die verschiedenen Entscheidungen ist er fast schon marginal, sage ich jetzt mal ganz vorsichtig. Und zu Recht ist beschrieben worden, dass derzeit mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, als die 15 000 oder 30 000 Sozialwohnungen, die überhaupt im Rahmen des Programms jährlich gefördert werden.

Ich möchte auf folgendes Ausgangsproblem aufmerksam machen: Auch wenn wir den Bundesanteil an der Co-Finanzierung der



Länder für den sozialen Wohnungsbau massiv erhöhen würden, was ich für sinnvoll erachte, was ist dann das Ergebnis? Nach den jetzigen Landesprogrammen hätten wir also sozialen Wohnungsbau, der für 15 bis 20 Jahre gebunden wäre. Dann würden wir hier vermutlich in 15 Jahren, wenn diese Bindungen auslaufen, erneut wieder die öffentliche Hand bitten: „Gebt uns Geld, damit für dieses Segment preiswerter Wohnraum wieder zusätzlich gefördert wird!“ Das halte ich grundsätzlich nicht für einen vernünftigen Umgang mit öffentlichen Fördermitteln.

Deswegen steht die Ausgangsfrage im Raum, Sie haben es angesprochen Frau Lay, ob dieses Geld nicht sinnvoller in den Aufbau von dauergebundenem Wohnungsbestand geht, der sich durchaus auch auf mittlere Bevölkerungsgruppen bezieht, Beispiele sind ja genannt worden. In den Hochpreisgebieten bekommen die Krankenschwester und der Polizist auch keine Wohnung mehr. Das heißt, da ist auch ein Bedarf, genauso wie in den Segmenten weiter unten ganz erheblicher Bedarf ist, der sich jetzt mit den Menschen, die aus den Aufnahmeeinrichtungen rauskommen, vermehrfachen wird in den Großstädten. Ich gehe davon aus, dass diese Bundesregierung sich dem Thema nicht entziehen wird, weil die Wohnungsmarktnachfrage so drastisch steigen wird, so dass ein ähnliches Instrument dann nächstes Jahr wieder diskutiert wird. In diesem Zusammenhang geförderte Investitionen sollte man dauerhaft binden. Wie eng man eine Bindung gestaltet, damit man nicht zu viele Investoren ausschließt muss man überlegen. Das ist ja richtig, dass man ein großes Volumen an Unternehmen braucht, die einen solchen Wohnraum gestalten.

Ich habe in meiner schriftlichen Stellungnahme eine Einkommensgrenze von 150 Prozent der derzeitigen Einkommensgrenze nach §9 WoFG vorgeschlagen. Dann sind immerhin 60 bis 65 Prozent der Mieterinnen und Mieter in den Großstädten keine Problemgruppe. Wobei man dann nur für mittlere Einkommen Wohnraum zusätzlich geschaffen hat. Denn das Angebot an preiswertem Wohnraum ist so gering, dass

diejenigen mit niedrigem Einkommen und anderen, markterschwerenden Merkmalen in diesen Wohnraum nicht hineinkommen werden, weil der Vermieter sagen wird, er nimmt lieber die, die ganz knapp an der Einkommensgrenze sind. Deswegen mein Vorschlag, das mit einem zweiten Instrumentarium zu kombinieren, was gezielt auf das untere Segment zielt, mit einer höheren Investitionszulage.

Schließlich nochmal: Es ist nicht hilfreich, ein Steuerförderungsinstrumentarium über Abschreibungsmodelle zu produzieren. Das ist nicht zielführend. Ich halte eine Zulage, die Sie auch gesetzlich viel präziser mit Auflagen versehen können und wo sie auch eher nachsteuern oder Präzisierungen im Rahmen der Evaluation vornehmen können, für sinnvoll. Aber im Kern werden Sie Träger brauchen, die diesen sozialen Wohnraum dauerhaft errichten.

Diese Träger gibt es kaum, und deswegen bin ich der Meinung, dass so etwas wie eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit ein solches Trägerverständnis wieder schaffen könnte. Es werden nicht die großen Mengen an Unternehmen sein, die sich daran beteiligen, das wäre vielleicht im ersten Schritt auch ein bisschen zu viel erwartet. Aber diejenigen, die sich in diesem Feld engagieren und das heute auch schon tun, warum sollten sie nicht dauerhaft durch eine Steuerfreistellung ihrer Unternehmen davon profitieren. So wie es bei einer Vermietungsgenossenschaft derzeit auch der Fall ist, wenn sie in diesem unteren Preissegment vermietet. Das ist, glaube ich, dann ein vernünftiger Vorschlag, dann haben wir in 15 bis 30 Jahren immer noch dieses Segment des so geförderten Wohnungsbaues am Markt. So würde man nicht im Verlauf der Jahre immer wieder viele Milliarden zusätzlich investieren müssen, weil sich dauerhaft ein preisgebundener und belegungsgebundener Bestand im unteren Segment aufgebaut hat. Vielen Dank.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Herr Ropertz, bitte etwas kürzer, wenn es geht,



damit wir noch eine Frage zu lassen können.

Sv **Ulrich Ropertz** (Deutscher Mieterbund e. V.): Schwierig, weil zwei Herzen bei diesen Fragen in meiner Brust schlagen. Das eine ist, ich sehe die Probleme, kurzfristig oder zumindest sehr mittelfristig bezahlbaren Wohnraum durch Mietwohnungsneubau an den Markt zu bringen und deshalb bin ich froh, dass die Bundesregierung die Mittel für die soziale Wohnraumförderung erstens erhöht hat und zweitens im Haushalt 2017 weitere Mittel zur Verfügung stehen. Ich bin auch froh, dass es ein derartiges Gesetz, wie das, über das wir heute reden, zur Förderung des Mietwohnungsneubaus gibt. Mit der Einschränkung, dass mir hier einfach die Bindung fehlt, aber das habe ich jetzt schon mehrfach gesagt.

Das Hauptproblem, das ich längerfristig sehe, ist, dass mit all den Maßnahmen, die wir unter der Begrifflichkeit soziale Wohnraumförderung / steuerliche Förderung verstehen, immer nur eine Art „Hase und Igel“-Spiel gespielt wird. Das heißt, aktuell haben wir vielleicht noch 1,4 bis 1,5 Millionen Sozialwohnungen, davon fallen pro Jahr 60 000 bis 80 000 Wohnungen aus den Bindungen heraus. Wir wissen es eigentlich nicht genau – auch das ist kurios, dass wir die exakten Zahlen gar nicht genau kennen. Aber wir gehen davon aus, dass 60 000 bis 80 000 aus den Bindungen fallen, und um 60 000 bis 80 000 neugebundene Sozialwohnungen oder steuerlich geförderte Wohnungen zu errichten, braucht man in der Tat viel Geld und die Frage stellt sich Jahr für Jahr neu, wenn wir über kurzfristige Bindungen diese preisgebundenen oder kostengünstigen Wohnungen schaffen.

Das heißt, auf Dauer ist die Alternative, die Herr Kuhnert skizziert hat, sehr attraktiv für uns. Auf Dauer ist es so, dass wir überlegen müssen, wie können wir einen Bestand an Wohnungen erhalten, die dauerhaft belegungs- und vor allem auch preisgebunden sind, dass sie als Korrektiv auf dem Wohnungsmarkt einsetzbar sind und dafür nicht jedes Jahr wieder die gleiche Diskussion geführt werden muss, wie

viele öffentliche Mittel für Förderungen zur Verfügung gestellt werden müssen, damit der Verlust an preiswerten Wohnungen kompensiert, wenn schon nicht der Ausbau des Bestands voran getrieben werden kann. Da erscheint mir die Überlegung von Herrn Kuhnert, die in Richtung gemeinwohlorientierter Wohnungsbestände geht, mehr als bedenkenswert. Aber wie gesagt, zwei Herzen schlagen in meiner Brust. Ich möchte die aktuelle Gesetzgebung auch nicht tot reden. Ich möchte nur noch einmal dafür plädieren, bei der Förderung für den Mietwohnungsneubau eine Bindung einzubauen, damit das Ziel ein bezahlbares Wohnungsangebot zu schaffen für mittlere und untere Preissegmente erreicht werden kann. Danke.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Wir sind zwar zeitlich am Ende, aber ich wollte doch Frau Paus von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN noch die Gelegenheit geben, kurze Fragen zu stellen.

Abg. **Lisa Paus** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Herzlichen Dank. Ich wollte nochmal auf das Thema Mitnahmeeffekte eingehen. Frau Esser, Sie hatten gesagt, wir brauchen mindestens 140 000 zusätzliche Wohnungen. Herr Michelsen, Sie hatten sehr deutlich gesagt, dass Sie davon ausgehen, es gibt einen hohen Anteil an Mitnahmeeffekten. Würden Sie sich da jetzt vielleicht noch ein bisschen aus dem Fenster lehnen, ob es 100 Prozent Mitnahmeeffekte sind, oder wie viele Wohnungen wird denn dieses Gesetz tatsächlich zusätzlich schaffen? Ungefähr, Sie können gerne also eine Varianz einbauen, wie es Ihnen als Statistiker gefällt, aber könnten Sie irgendeine Einschätzung geben, ob es tatsächlich zusätzliche Wohnungen gibt und in wie weit wir den 140 000 Wohnungen dadurch näher kommen?

Die zweite Frage, Frau Esser, Sie vertreten die Praxis. Das Gesetz soll rückwirkend gelten ab dem 01.01.2016. Da ist jetzt relativ klar, dass die, die bis zu diesem Zeitpunkt angefangen haben, das auch ohne die Förderung getan hätten. Wie viel Vorlauf braucht man denn, es



gibt ja einige Stellungnahmen, die dazu auch etwas sagen, aber was meinen Sie denn – Sie wissen es doch aus der Praxis – wie viel Vorlauf eigentlich notwendig ist? Wäre es deswegen nicht zumindest sinnvoll, dieses Gesetz nicht zum 01.01.2016, sondern zum 01.01.2017 in Kraft zu setzen und dann um ein Jahr zu verlängern, wenn man es denn richtig findet? Aber würden Sie nicht auch sagen, dass für das Jahr 2016 die Mitnahmeeffekte eigentlich 100 Prozent sein werden, weil es einfach einen Vorlauf braucht, um solche Dinge auf den Weg zu bringen?

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Bitte kurz, Herr Michelsen.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW)): Ja vielen Dank für die Frage. Ich gehe davon aus, dass die im Jahr 2016 genehmigten Wohnungen mehr oder weniger Mitnahmeeffekte sein werden. Allein deshalb, weil es eine gewisse Zeit braucht, um so etwas zu genehmigen, sich ein Bauland zu ergattern und im Zweifel erstmal eine Planung zu erstellen. Das heißt, ich würde damit rechnen, dass wir 2016 mehr oder weniger 100 Prozent Mitnahmeeffekte haben. Ich sehe auch nicht diesen Attentismus, der hier beschrieben wird. Wir haben Baugenehmigungen, die gehen derzeit durch die Decke, insofern erkenne ich da an der Stelle nicht, wo 2016 das Problem ist. Also hier kann man, glaube ich, 100 Prozent mehr oder weniger ansetzen, 2017, 2018 – vielleicht kommt dann etwas, wenn überhaupt, so wäre meine Einschätzung.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Frau Esser bitte auch kurz.

Sv **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Also dem würde ich jetzt widersprechen wollen. Natürlich kann man sagen, dass ist ein Mitnahmeeffekt. Aber unseres

Erachtens wird es eine extreme preisdämpfende Wirkung haben, denn auch die Objekte, die vielleicht jetzt schon in der Zeit vom 1.1. bis jetzt mit Bauantrag versehen sind, müssen die Herstellungskosten des Gebäudes von unter 3 000 Euro erreichen bzw. Anschaffungskosten von unter 3 000 Euro erreichen. Allein dieser preisdämpfende Effekt kommt allen positiv zugute. Insoweit würde ich massiv widersprechen, denn in der Realität spielt sich in diesem Segment kaum Wohnungsbau ab. Wir stellen momentan fest, dass leider Mietwohnungsbau entweder im sozialen Wohnungsbau oder im Hochpreissegment stattfindet. Diese preisdämpfende Wirkung, ist, glaube ich, sehr positiv für die Märkte zu sehen, und insoweit würden wir nicht vorschlagen, dass das erst ab dem 1.1.2017 gilt, sondern im Gegenteil würden wir sogar auch der Empfehlung des ZIA und der BID, dass wir die Baubeginnanzeige in 2016 noch mit einbeziehen, weil auch für diese Gebäude für die vielleicht 2015 der Bauantrag gestellt worden ist, diese preisdämpfende Wirkung positiv wäre. Denn die steuerliche Förderung wird eben nur für Anschaffungskosten von maximal 3.000 Euro gewährt.

Vorsitzende **Ingrid Arndt-Brauer**: Vielen Dank. Wir sind am Ende der Anhörung. Ich bedanke mich vor allen Dingen bei Ihnen, liebe Sachverständige. Sie machen es uns nicht ganz leicht mit der Gesetzgebung, aber gut – wir müssen damit leben. Ich bedanke mich, dass Sie uns ihren Sachverstand zur Verfügung gestellt haben, ich bedanke mich bei allen anderen, die beteiligt waren an der Anhörung und wünsche allen noch einen schönen Tag und einen guten Heimweg. Danke schön.

Schluss der Sitzung: 15:07 Uhr

Ingrid Arndt-Brauer, MdB
Vorsitzende

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus
18/7736, Stellungnahme des Bundesrats nebst Gegenäußerung 18/8044

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, zur Stellungnahme des
Bundesrates sowie zur Gegenäußerung der Bundesregierung.

von

Dipl.-Kfm. Thomas Bestgen
Geschäftsführender Gesellschafter
UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH
Columbiadamm 25
10965 Berlin

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung:

Die Bundesregierung plant, mit einem finanziellen Anreiz für Investoren den Mietwohnungsneubau in Gebieten mit angespannter Wohnungslage zu fördern, mit dem Ziel, bezahlbaren (besser: preiswerten) Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu generieren.

Als Zielgruppe benennt die Bundesregierung Investoren, die sich verstärkt im preiswerten Mietwohnungsbauneubau engagieren sollen.

Geplant ist eine steuerliche Förderung. Begünstigte Investitionen sollen neben, d.h. zusätzlich zu den Absetzungen für Abnutzung nach §7 Abs. 4 EstG, in einer Höhe von bis zu 29 % innerhalb von drei Jahren als Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden. Einschränkend wurden Fördergebiete definiert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um wachsende Groß- und Universitätsstädte, die neben einem ohnehin engen Wohnungsmarkt einen vermehrten Zuzug von Menschen auf der Flucht erfahren, welche verfügbaren preiswerten Wohnraum nachfragen. Für eine zielgenauere Förderung von preiswerten Neubauten hat die Bundesregierung eine Obergrenze für Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Höhe von 3000 € je Quadratmeter festgelegt. Als Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wurden begünstigte Investitionen von maximal 2.000,-- €/m² Wohnfläche festgelegt. Begünstigt sind nur Herstellungskosten ohne Grundstücksanteil (Kostengruppe 100) sowie ohne Kosten für die Herstellung von Außenanlagen (Kostengruppe 500). Die begünstigten Wohnungen müssen mindestens zehn Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden, was vom Anspruchsberechtigten nachzuweisen ist. Eine Mietobergrenze oder kommunale Belegungsrechte wurden nicht verordnet. Damit die Maßnahme rasch in den engen Wohnungsmärkten wirksam wird, sind Investitionen nur dann begünstigt, wenn der Bauantrag bis 2018 gestellt wurde.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme im Wesentlichen das Instrument der Sonderabschreibung kritisiert und favorisiert stattdessen eine direkte Förderung im Jahr der Erstellung in Form einer unabhängig vom persönlichen Steuersatz des Investors einmalig auszahlenden Investitionszulage. Zur Unterstützung der Finanzämter bei der Prüfung der Anspruchsberechtigung empfiehlt der Bundesrat die Einrichtung einer zentralen Datenbank „Fördergebiet“ die jederzeit bundesweit

abrufbar sein soll. Neben einem Kumulierungsverbot mit anderen öffentlichen Förderprogrammen fordert der Bundesrat darüber hinaus eine Senkung der Bemessungsgrenzen von 3.000,--€ auf 2.600,-- €/m² sowie 1.800,-- € statt 2.000,--€. Ebenso wird ein Erhöhungsbetrag für eine höhere Energieeffizienz empfohlen um die Klimaschutzziele der Bundesregierung flankierend zu unterstützen. Eine sehr wesentliche Empfehlung des Bundesrates liegt darin, Wohnungsneubau nur dann steuerlich zu begünstigen, wenn die Wohnungen einer Sozialbindung unterliegen und nur Mietern zur Verfügung stehen, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen. Um Wohnungsbaugenossenschaften bei Investitionen in Wohnungsneubauten, die an soziale Träger als Wohnraum für Flüchtlinge vermietet werden nicht zu benachteiligen, empfiehlt die Bundesregierung die Änderung des Körperschaftsteuergesetzes.

Zu den vorgenannten Parametern der Förderung nehme ich wie folgt Stellung:

Bemessungsgrenzen

Die Bemessungsgrundlagen und Begrifflichkeiten der Anschaffungs- und Herstellungskosten sind aus meiner Sicht sowohl im Gesetzentwurf, als auch in der Begründung unklar definiert. Die DIN 276 kennt 7 Kostengruppen. Von der Kostengruppe 100 (Grundstück) bis zur Kostengruppe 700 (Baunebenkosten). In der Begründung zum Gesetz schließt die Bundesregierung eine Begünstigung der Grundstückskosten sowie der Kosten für die Außenanlagen aus. Dabei handelt es sich um die Kostengruppen 100 und 500. Offen bleibt, ob die Kosten der Erschließung (Kostengruppe 200) oder die Nebenkosten, d.h. die Kosten der Planer Fachplaner, Gutachter und Kosten für Bauherrenaufgaben (Kostengruppe 700) ebenso von der Begünstigung ausgeschlossen sind und die Begünstigung sich lediglich auf das Bauwerk (Kostengruppen 300 und 400) bezieht. Diese Unterscheidung ist insofern wichtig, da sich die Herstellungskosten für Wohnungsneubau wesentlich von reinen Baukosten unterscheiden. Herstellungskosten unterscheiden sich darüber hinaus wesentlich darin, ob ein Investor für den eigenen Bestand (Selbstkostenpreis) baut, oder ob ein Investor eine Wohnung oder eine Wohnanlage schlüsselfertig von einem Bauträger erwirbt. Die Herstellungskosten unterscheiden sich weiter darin, dass in den Kaufpreisen einer von einem Bauträger erworbenen Wohnung die Geschäftskosten, Finanzierungskosten, Vertriebskosten und der Bauträgergewinn nicht explizit ausgewiesen sind, sondern in den Gesamtkosten aufgehen, d.h. auf die verschiedenen Kostengruppen verteilt werden. Die Bemessungsgrundlage für die steuerliche Zuwendung wird dadurch gegenüber der Errichtung einer Wohnung zum Selbstkostenpreis erhöht.

Die Bundesregierung weist in der Begründung des Gesetzentwurfes darauf hin, dass bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung die Kosten des Grundstücks (KG 100) sowie die Kosten der Außenanlagen (KG 500) nicht berücksichtigt werden. Die Kosten des Grundstücks werden bei einem Pauschalpreis für eine Eigentumswohnung oder einer Wohnanlage gemäß Paragraph 255 HGB ermittelt. Fraglich bleibt, wie die Kosten der Außenanlagen bei einem Gesamtpreis ermittelt werden, damit dieser Kostenanteil bei der steuerlichen Zuwendung keine Berücksichtigung findet. Ebenso lässt der Gesetzesentwurf offen, wie die in dem Pauschalpreis enthaltenen Geschäftskosten, Finanzierungs- und Gewinnanteile des

Bauträgers von der Zuwendungsbasis abgezogen werden sollen, da diese für den Erwerber nicht identifizierbar sind.

Ein Bauvorhaben kann nicht ohne Beteiligung und Beauftragung von Architekten, Fachplanern und Gutachter erstellt werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. 25 % der Baukosten, absolut ca. 400€ - 450 €/m² Nutzfläche. Die Gesamtbaukosten eines Neubauvorhabens mittleren Standard beläuft sich somit inklusive Planerhonorare auf rund 2.200,--€/m² sowie im einfachsten Standard (ca. 10 % weniger), auf 2.000,-- €/m².

Fazit : eine zu geringe Bemessungsgrenze führt zu einem ausgesprochen niedrigen Standard. Besonders untere Einkommen werden somit erneut stigmatisiert, indem sie somit nur Zugriff auf Wohnungen unterster Qualität erhalten sollen.

Sonderabschreibung versus Investitionszulage

Eine direkte Zahlung im ersten Jahr der Fertigstellung als Investitionszulage hat gegenüber der Sonderabschreibung den Vorteil, dass sie mit geringerem Aufwand für den Investor verbunden sowie sicherer und eindeutiger kalkulierbar ist.

Eine Sonderabschreibung führt nur bei den Investoren zu Anreizen, welche über einen dauerhaft hohen Steuersatz verfügen. Ein dauerhaft (3 Jahre und mehr) hoher Spitzensteuersatz bedeutet im Umkehrschluss, dass diese Zielgruppe über erhebliche Vermögenswerte verfügt. Investoren, die über erhebliches Eigenkapital aus versteuertem Einkommen und/oder Gewinnen verfügen, sind heute schon gewillt und in der Lage, mit niedrigsten Zinssätzen und den schon bestehenden Förderinstrumenten aus Landesförderung sowie zinsverbilligter Darlehen der KfW, Wohnungsneubau zu errichten. In den aktuell und mittelfristig angespannten Wohnungsmärkten bei hoher Nachfrage sind Investoren zurzeit in der Lage Gewinne zu realisieren, die über den kalkulatorischen Durchschnittsgewinn deutlich hinausgehen. Waren Bauträger bei kalkulatorischer Gewinnspanne von 15 % in schwächeren Märkten nach der Finanzkrise noch mit 5-10 % Bauträgergewinn gut bedient und zufrieden, so sind heute Gewinnspannen von 25 % und mehr in den teilweise galoppierenden Märkten an der Tagesordnung. Neben den Angebotspreis von schlüsselfertigen Eigentumswohnungen deutlich über 3.000 €/m² haben auch die Angebotsmieten in den Universitäts- und Großstädten die 10 Euro Marke nettokalt/m² teilweise sogar deutlich überschritten. Ein steuerlicher Anreiz von absolut circa 250 € pro Quadratmeter, verteilt auf drei Jahre, kann in den oben genannten Märkten nicht dazu führen, dass Investoren ihre Angebotspreise unter die Kappungsgrenze von 3.000,-- €/m² absenken und gleichzeitig die Wohnungen zu einem Mietniveau anbieten welches für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen finanzierbar wäre. Aus meiner Sicht gilt diese Einschätzung ebenso, wenn die Förderung von Wohnungsneubau mittels einer Investitionszulage bereitgestellt wird.

Eine Sonderabschreibung und eine Investitionszulage, die auf Investoren mit hohen zu versteuernden Einkommen zielt, geht aufgrund der Restriktionen der geringen Bemessungsgrenze in stark angespannten Wohnungsmärkten ins Leere, oder führt zu Mitnahmeeffekten. Mitnahmeeffekte deshalb, weil finanzstarke Investoren ohnehin in sichere Wohnungsmärkte investieren und ohne jede weitere Bindung an Mietobergrenzen oder Belegungsrechten den neu erstellten Wohnraum zu Preisen oberhalb der aktuellen Mietspiegelobergrenzen anbieten und somit nicht der gewünschten Zielgruppe der unteren Haushaltseinkommen zukommen lassen.

Diametral anders stellt sich die Situation da, wenn es sich bei dem Vorhabenträger um eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Wohnungsbaugesellschaft in genossenschaftlicher Trägerschaft handelt. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind Akteure, die nachweislich, besonders auch in angespannter Marktsituation, ein Regulativ und Stabilitätsfaktor sind, da sie per Satzung oder Gesellschafterauftrag gemeinwesenorientiert und nicht gewinnmaximierend Wohnungen zum Selbstkostenpreis errichten und breiten Schichten der Bevölkerung anbieten. Die Herstellung- oder Anschaffungskosten von Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Gesellschaften liegen innerhalb der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Bemessungsgrenzen. Aufgrund der hohen Grundstückspreise in den angespannten Wohnungsmärkten werden Investitionen in Neubauvorhaben oftmals deshalb zurückgestellt, weil der Selbstkostenpreis aufgrund der exorbitant hohen Grundstückspreise zu einer Kostenmiete zwischen 9,- und 11 € führt, welches an der Zielgruppe der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnungsbaugenossenschaften vorbeigeht. Eine Förderung dieser beiden Akteure über eine Sonderabschreibung läuft ins Leere. Kommunale Wohnungsbauunternehmen haben keine dauerhafte Spitzensteuerbelastung. Genossenschaften sind überwiegend Vermietungsgenossenschaften. Sind mehr als 90 % der Einnahmen Mitgliedergeschäfte, sind sie ebenso steuerbefreit. Im Gegensatz zu einer Sonderabschreibung führt eine einkommensteuerunabhängige Investitionszulage bei diesen beiden Akteuren dazu, dass die hohen Grundstückspreise teilweise kompensiert werden können. So können Kostenmieten erreicht werden, die zumindest im Rahmen einer Mischkalkulation einen erheblichen Anteil an Wohnungen zu einem tatsächlich bezahlbaren, weil preiswerteren Mietzins aufweisen.

Während Finanzinvestoren immer den Blick auf die Gewinnmaximierung richten, sorgen dem Gemeinwohl verpflichtete kommunale Gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften für stabile Wohnungsmieten, da sie überwiegend die Selbstkosten als Kalkulationsbasis für die Nettokaltmiete zugrunde legen. Im Fall der Wohnungsbaugenossenschaften zeigt die Wirkung des im Genossenschaftsgesetz festgelegten Unternehmenszwecks „Förderung der Mitglieder“ darauf hin, wie aufgrund der fortwährenden Entschuldung durch Tilgung die Kostenmieten auch in angespannten Wohnungsmärkten und ebenso in Hotspots wie Berlin-Mitte und Berlin Prenzlauer-Berg nicht nur für 10 Jahre sondern dauerhaft zu Angebotsmieten führen, die oftmals 50 % und mehr unter den Angebotsmieten von Investoren liegen. Der Bericht der Expertenkommission aus dem Jahr 2004 (Wohnungsgenossenschaften – Potentiale und Ziele, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004) zeigt in einer umfassenden Studie deutlich auf, wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen im Gegensatz zu Investoren für stabile Wohnungsmärkte Sorge getragen haben.

Die Finanzkrise hat u.a. dafür gesorgt, dass institutionelle Anleger wie Pensionsfonds, Stiftungen und Versicherungen vermehrt eine konservative, gesicherte Rendite durch Investitionen in den Wohnungsmarkt suchen. Auch für diese institutionellen Vermögensverwalter gilt, dass nicht steuerliche Anreize, sondern eine Investitionszulage eher dazu führen, eine Investitionsentscheidung für den Wohnungsneubau zu treffen.

Neben der Problematik knapper werdender innerstädtischer Grundstücke und damit einhergehender steigender Grundstückspreise ist wesentlicher Hemmschuh für die rasche Genehmigung einer hohen Anzahl von Wohnungsneubauten die mangelhafte personelle Besetzung der Stadtentwicklungsämter sowie anderer am Wohnungsbau beteiligter Fachämter. Während Investoren und institutionelle Anleger die Marktlage nutzen und Fachkompetenzen in Projektteams binden und bündeln, welche die komplexen Bauleitplanungsverfahren beherrschen und angehen, werden die viel zu dünn besetzten Fachämter in ausreichendem Maße weder personell, noch technisch, noch arbeitsorganisatorisch so verstärkt, dass die stark ansteigenden Zahlen von Bauanträgen und Bauleitplanungsvorhaben in der gebotenen kurzen Zeit bewältigt werden können.

Die Phase historisch niedriger Zinsen für Wohnungsbauvorhaben kann für die Errichtung von preiswerten Mietwohnungsneubau effektiv genutzt werden, wenn folgender Maßnahmenmix beschlossen wird:

- Bereitstellung innerstädtischer Grundstücke für kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowie verstärkt für Wohnungsgenossenschaften
- Einkommenssteuerunabhängige Investitionszulage für eben diese Akteure, die zum Selbstkostenpreis Mietwohnungen errichten
- Mietobergrenzen für einen bestimmten Anteil der begünstigten Wohnungen von mind. 33%
- Signifikante Verstärkung der am Wohnungsneubau beteiligten Planungsämter

Berlin, 22.04.2016

Thomas Bestgen

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme des GdW

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 18/7736 und 18/8044

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss
des Deutschen Bundestages am 25.04.2016

21.04.2016

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2016

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 18/7736 und 18/8044

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 25.04.2016

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Deutschland braucht mehr bezahlbare Wohnungen für alle Menschen. Angesichts der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten insbesondere in den Ballungsräumen begrüßen und unterstützen wir den Vorschlag für die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten steuerlichen Sonderabschreibung ausdrücklich als einen wirksamen Anreiz, um den dringend benötigten Mietwohnungsneubau anzuregen.

Wir halten die vorgesehene steuerliche Sonderabschreibung für einen wichtigen Baustein, um Investoren für den Mietwohnungsneubau zu gewinnen, die sich momentan nicht oder nicht ausreichend engagieren. Diese steuerliche Maßnahme muss unseres Erachtens aber durch weitere Maßnahmen ergänzt werden, um auch tatsächlich Mietwohnungsneubau in dem benötigten Umfang zu forcieren.

Wir regen daher an, zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulagenregelung – als Alternative für die vorgeschlagene steuerliche Sonderabschreibung – zu schaffen, die als Anreiz für solche potenziellen Investoren dienen kann, die von steuerlichen Sonderabschreibungen nicht partizipieren können, darunter auch viele Wohnungsunternehmen, wie z. B. die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften.

Damit auch tatsächlich die gewünschten Investitionen in den Mietwohnungsneubau erfolgen und keine Investorengruppen ausgeschlossen werden, bitten wir um Unterstützung dieses Anliegens.

Erlauben Sie uns auch folgenden ergänzenden Hinweis:

Sonderabschreibungen – wie die vorgeschlagene – bieten nur einen kurzfristigen "Vorteil" (Effekt), da nach Ablauf des Begünstigungszeitraums die Restwertabschreibung entsprechend geringer ist. Langfristig gesehen sollte daher die steuerliche Normalabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) von bisher 2 % auf mindestens 3 % angehoben werden. Dies entspricht auch dem tatsächlichen wirtschaftlichen Wertverzehr. Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel "Kostentreiber für den Wohnungsbau" aus dem Jahr 2015 belegt eindeutig, dass es in den letzten Jahren im Bereich der Bauwerkskosten eines Wohngebäudes eine starke Verschiebung weg von den langlebigen Rohbau-Bestandteilen hin zu den kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteilen gegeben hat, die schneller erneuerungsbedürftig sind als der Rohbau. Der Anteil der langlebigen Bestandteile beträgt nur noch rund 46 %, der der kurzlebigen Bestandteile rund 54 %. Aufgrund dieser Verschiebung kann nur noch von einer mittleren Nutzungsdauer von Neubauten von 36 Jahren ausgegangen werden, was einer 3%igen Normalabschreibung entspräche.

Inhalt

	Seite
1 Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung	1
2 Unsere Hinweise zum Gesetzentwurf im Einzelnen	4
2.1 Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 4 EStG-E – Begünstigte Investitionen in Herstellungsfällen	4
2.2 Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenobergrenze und Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung	5
2.3 Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Begriff der Anschaffungskosten	6
2.4 Vorschlag des Bundesrates – Berücksichtigung nachträg- licher Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – Nachträg- liches Überschreiten der Obergrenze	6
2.5 Vorschlag des Bundesrates – Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten	7
3 Vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Steuerbefreiung für sog. Vermietungsgenossenschaften)	9

1

Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung

Bis 2020 müssen jährlich insgesamt mindestens 400.000 Wohnungen neu gebaut werden – und das ohne den aktuellen bzw. künftigen Bedarf an Wohnraum aufgrund der Flüchtlingssituation. Das heißt, es müssten gegenüber der aktuellen Bautätigkeit rund 140.000 Wohnungen zusätzlich gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Die Aufstockung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 wird "nur" zu einem zusätzlichen Neubau von ca. 15.000 Sozialwohnungen führen.

Um das Ziel – Neubau von 400.000 Wohnungen – auch tatsächlich erreichen zu können, müssen daher alle denkbaren Investorengruppen mobilisiert werden.

Wir begrüßen und unterstützen deshalb den Vorschlag für die Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung zur Förderung des dringend benötigten Mietwohnungsneubaus ausdrücklich. Das Instrument der steuerlichen Sonderabschreibung wird insbesondere private Investoren, auch private Klein-Investoren, motivieren, sich am Mietwohnungsneubau zu beteiligen. Dies ist auch dringend erforderlich, da sich die privaten Klein-Investoren aus diesem Anlagesegment in den letzten Jahren vollkommen zurückgezogen haben.

Aber: Für andere – potenzielle – Investorengruppen bietet eine steuerliche Sonderabschreibung allerdings keine Motivation, (wieder) verstärkt im Mietwohnungsneubau aktiv zu werden. Darunter sind auch viele Wohnungsunternehmen, wie z. B. die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften, die steuerliche Abschreibungen nicht nutzen können.

Um diese Investorengruppe, wie auch andere Wohnungsunternehmen, die von steuerlichen Sonderabschreibungen nicht profitieren können, als Investoren für den dringend erforderlichen Mietwohnungsneubau in den Ballungsgebieten zu gewinnen, schlagen wir vor, **alternativ** zur steuerlichen Sonderabschreibung auch eine Investitionszulagenregelung zu schaffen. Beide Maßnahmen, die steuerliche Sonderabschreibung und die Investitionszulagenregelung, sollten so ausgestaltet sein, dass sie gleichwertig sind.

In Anbetracht dessen, dass eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen – insbesondere die etwa 1.400 steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften mit rund 1,4 Mio. Wohnungen – von einer steuerlichen Sonderabschreibung nicht partizipieren können, bitten wir, unseren nachfolgend etwas näher unterlegten Vorschlag für eine alternative – gleichwertige – Investitionszulagenregelung zu unterstützen.

Gelegentlich wird angemerkt, dass eine Investitionszulagenregelung für steuerbefreite Körperschaften – wie es die Vermietungsgenossenschaften sind – nicht zulässig sei. Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass Vermietungsgenossenschaften in der Vergangenheit sehr wohl in den Kreis der Investitionszulagenberechtigten einbezogen waren (siehe Investitionszulagengesetz 1999 – Modernisierung von Mietwohngebäuden und Mietwohnungsneubau in den neuen Ländern).

Ein Investitionszulagengesetz 2016 zur Förderung des Mietwohnungsneubaus könnte wie folgt ausgestaltet werden:¹

§ 1 Anspruchsberechtigter, Fördergebiet

- (1) Steuerpflichtige im Sinne des Einkommensteuergesetzes und des Körperschaftsteuergesetzes, die im Fördergebiet begünstigte Investitionen im Sinne des § 2 vornehmen, haben Anspruch auf eine Investitionszulage. Bei Personengesellschaften und Gemeinschaften tritt an die Stelle des Steuerpflichtigen die Gesellschaft oder die Gemeinschaft als Anspruchsberechtigte.
- (2) Fördergebiet sind Gebiete, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, der Bauanzeige
 - a) durch die Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen sind oder
 - b) von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund des § 556 d Abs. 2 BGB als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder
 - c) von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund des § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB als Gebiet mit abgesenkter Kappungsgrenze bestimmt worden sind.

[Alternativ: Bezugnahme auf § 7 b Abs. 4 EStG-E]

§ 2 Begünstigte Investitionen

- (1) Begünstigte Investitionen sind die Anschaffung neuer Gebäude, neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude), bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie die Herstellung neuer Gebäude im Fördergebiet, soweit diese Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

¹ Die vorgeschlagenen Formulierungen des § 1 Abs. 2 und des § 2 Abs. 1 bis 3 sowie Abs. 5 beruhen auf § 7 b EStG-E in der Fassung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung (BT-Drucksache 18/7736 vom 29.02.2016) und müssen an die finale Fassung des § 7 b EStG angepasst werden.

- (2) Es sind nur solche Investitionen begünstigt, die aufgrund eines nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 gestellten Bauantrags oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, einer nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 getätigten Bauanzeige hergestellt worden sind, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Abs. 1 begünstigten Investition 3.000 EUR/m² Wohnfläche nicht übersteigen.
- (3) Bemessungsgrundlage für die Investitionszulage sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Abs. 1 begünstigten Investition, jedoch maximal 2.000 EUR/m² Wohnfläche.
- (4) Die Investitionszulage beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage und kann nur im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung in Anspruch genommen werden.
- (5) Die Investitionszulage kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2022 geltend gemacht werden.

§ 3 Ertragsteuerliche Behandlung der Investitionszulage

Die Investitionszulage gehört nicht zu den Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes. Sie mindert die steuerlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

§ 4 Kumulationsverbot

Der Steuerpflichtige kann die Investitionszulage nur in Anspruch nehmen, wenn für die begünstigten Investitionen keine erhöhten Absetzungen nach den § 7 b EStG-E gewährt werden.

2

Unsere Hinweise zum Gesetzentwurf im Einzelnen

2.1

Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 4 EStG-E – Begünstigte Investitionen in Herstellungsfällen

Nach dem Gesetzentwurf (§ 7 b Abs. 2 Nr. 4 EStG-E) soll lediglich die Herstellung 'neuer Gebäude' begünstigt sein.

Unseres Erachtens sollten daneben – wie für die Anschaffungsfälle bereits vorgesehen – auch die Herstellung neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume und anderer Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, in den Kreis der begünstigten Investitionen aufgenommen werden. Wir unterstützen insoweit den Vorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 4**).

Die vorgeschlagene Ergänzung ist unseres Erachtens aber noch nicht ausreichend. Denn auch nach dieser Ergänzung wäre die Schaffung neuer Mietwohnungen durch die Erweiterung eines bestehenden Mietwohngebäudes, z. B. durch einen Ausbau des Dachgeschosses oder Aufstockung, von der Begünstigung ausgeschlossen. Es würde sich hierbei nicht um einen Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut darstellt, handeln. Denn: Die neu geschaffene Mietwohnung würde in demselben Nutzungszusammenhang wie das übrige Mietwohngebäude stehen.

Würde dagegen z. B. ein Bürogebäude oder ein selbst genutztes Eigenheim zum Zwecke der Vermietung aufgestockt oder dessen Dachgeschoss ausgebaut, könnte die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden, weil in diesem Fall die neu geschaffene Mietwohnung ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut darstellt, das mit dem übrigen Gebäude in einem unterschiedlichen Nutzungszusammenhang steht.

Die in § 7 b Abs. 2 EStG-E aufgeführten begünstigten Investitionen sollten daher auch dahingehend ergänzt werden, dass die Sonderabschreibung auch für Mietwohnungen in Anspruch genommen werden kann, die durch die Erweiterung eines vorhandenen Mietwohngebäudes entstanden sind (Dachgeschossausbau, Aufstockung oder auch Anbau). Hierdurch würde zudem die Innen- bzw. Nachverdichtung bereits entwickelter Wohnquartiere gefördert, neues Bauland würde i. d. R. nicht benötigt, Vorhaben ließen sich innerhalb kurzer Zeit realisieren

2.2

Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenobergrenze und Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung

Wir plädieren dringend dafür, die in § 7 b Abs. 3 EStG-E vorgesehene Obergrenze für Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von 3.000 EUR/m² Wohnfläche beizubehalten und nicht – wie vom Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf vorgeschlagen (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 10**) – abzusenken. Gleiches gilt für die in § 7 b Abs. 5 EStG-E vorgesehene Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung von 2.000 EUR/m² Wohnfläche.

Wir halten es grundsätzlich für richtig, in Bezug auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eine Begrenzung einzuführen. Eine solche Begrenzung ist sicherlich grundsätzlich geeignet, den Bau von Luxuswohnungen so gering wie möglich zu halten und so zu einer generellen Preisdämpfung beizutragen. Sie darf aber nicht dazu führen, dass die Förderung ins Leere und damit dem angestrebten Gesetzeszweck zuwider läuft.

Die aktuelle Entwicklung der Baupreise zeigt deutlich, dass die vorgesehene Obergrenze in Höhe von 3.000 EUR/m² Wohnfläche nicht überzogen ist. Im Übrigen soll die Bemessungsgrundlage für die eigentliche Förderung ohnehin auf 2.000 EUR/m² Wohnfläche begrenzt werden.

In der Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel "Optimierter Wohnungsbau" aus dem Jahr 2014 wurde festgestellt, dass die Baukosten eines typischen Wohngebäudes (mit Tiefgarage, Keller, Aufzug, Außenanlagen) im innerstädtischen Bereich durchschnittlich 2.422 EUR/m² Wohnfläche betragen (Kostengruppe 300 – 700 gemäß DIN 276). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert einen Bundesdurchschnitt darstellt. In Wachstumsregionen und Ballungsgebieten, insbesondere TOP-Standorten wie z. B. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart, liegen die Baukosten noch deutlich höher. Die ARGE Kiel hat hier durchschnittliche Baukosten von 2.928 EUR/m² Wohnfläche (Kostengruppe 300 – 700) ermittelt. Wenn man berücksichtigt, dass der Begriff der steuerlichen Herstellungskosten des Gebäudes darüber hinaus auch noch einen Teil der Erschließungskosten, welche in der Kostengruppe 200 erfasst sind, mit umschließt, wird deutlich, dass die 3.000-EUR/m²-Grenze schon heute erforderlich ist.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Herabsetzung der Grenzen halten wir daher für kontraproduktiv. Sie wird dazu führen, dass die Förderung weitgehend wirkungslos bleibt. Denn insbesondere in den zur Debatte stehenden Gebieten, insbesondere Ballungsräumen, sind die Baukosten sehr hoch. Und die Baukosten werden auch nicht sinken, sondern aufgrund der weiter stetig steigenden Anforderungen an den Neubau und der starken Nachfrage nach Bauleistungen eher weiter steigen. Die Sonderabschreibung soll zwar zum kostenbewussten Bauen anregen, aber nicht zum Pfusch am Bau. Damit die Förderung ebenso Wohnungen erfasst, die auch nach Ablauf des Förderzeitraums nachhaltig und langfristig nachgefragt werden, müssen die ursprünglich vorgesehenen Grenzen beibehalten werden.

2.3

Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Begriff der Anschaffungskosten

Unseres Erachtens bedarf es – zumindest in der Gesetzesbegründung zu § 7 b Abs. 3 EStG-E als auch in § 7 b Abs. 5 EStG-E – einer Klarstellung, dass in Anschaffungsfällen als 'Anschaffungskosten' der Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten **ohne** Anschaffungsnebenkosten (wie z. B. die Grunderwerbsteuer, die Kosten für die Umschreibung im Grundbuch, die Kosten für den Notar, ggf. auch Maklerkosten) maßgebend ist.

Wir sehen ansonsten eine generelle Benachteiligung der Anschaffungsfälle gegenüber den Herstellungsfällen und – mit Blick auf die Höhe der Grunderwerbsteuer – zudem eine Ungleichbehandlung von Anschaffungsvorgängen innerhalb der Bundesländer.

2.4

Vorschlag des Bundesrates – Berücksichtigung nachträglicher Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – Nachträgliches Überschreiten der Obergrenze

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren um Prüfung, ob nachträgliche Veränderungen der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten innerhalb der 10-jährigen Nutzungsfrist einzubeziehen sind – mit der Folge, dass die maßgebliche Obergrenze der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nachträglich überschritten werden könnte, was zum Verlust der bereits gewährten Sonderabschreibung führt (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 11**).

Von einer solchen Regelung sollte abgesehen werden; sie würde eine langfristige Überwachung erforderlich machen und die Handhabung der Vorschrift in der Praxis der Unternehmen, aber auch der Finanzverwaltung unnötig erschweren. Außerdem müssten insofern Ausnahmen und Differenzierungen getroffen werden. Ansonsten könnten z. B. auch nachträgliche Baumaßnahmen zum alters- oder behindertengerechten Umbau der Wohnungen oder aufgrund von Gesetzesänderungen jedweder Art zu einer rückwirkenden Versagung der steuerlichen Sonderabschreibung führen.

Im Übrigen verweisen wir auf die kritische Gegenäußerung der Bundesregierung zu diesem Vorschlag des Bundesrates: "Die Bundesregierung befürwortet grundsätzlich die vom Bundesrat in seiner Prüfbite vorgeschlagene Ermittlung der Kappungsgrenze unter Berücksichtigung von nachträglichen Veränderungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Allerdings muss dies auf solche nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten beschränkt werden, die zeitnah im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung erfolgen. Denn eine Überwachung über den gesamten Bindungszeitraum ist sowohl wirtschaftlich als auch steuerlich nicht zu begründen."

2.5

Vorschlag des Bundesrates – Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten

Der Bundesrat schlägt in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 7**) eine Ergänzung des § 7 b Abs. 2 EStG-E vor, die eine gleichzeitige Förderung von Investitionen mit steuerlicher Sonderabschreibung und Mitteln aus öffentlichen Haushalten vorsieht. Eine Doppelförderung soll also ausgeschlossen werden. Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab (siehe Gegenäußerung der Bundesregierung zu Ziffer 7): "Die Gefahr einer steuerlichen Doppelförderung wird nicht gesehen, da es keine weiteren Abschreibungsvorschriften gibt, die vergleichbare Investitionen fördern. Darüber hinausgehende Kumulationsverbote werden auf der Ebene der Sonderabschreibung nicht als notwendig und auch nicht als zielführend erachtet. Eventuell notwendige Kumulationsverbote im Zusammenhang mit dieser steuerlichen Regelung sollten auf der Ebene der jeweils einzeln zu prüfenden, anderen Maßnahmen erfolgen... "

Wir halten den Ausschluss einer Doppelförderung ein- und derselben Investition grundsätzlich für sachgerecht und richtig. Wir haben daher in unserem Vorschlag für eine Investitionszulagenregelung (vgl. Punkt 1 der Stellungnahme) ein Kumulationsverbot von Investitionszulage und steuerlicher Sonderabschreibung nach § 7 b EStG-E vorgesehen.

Aber: Sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine Regelung zum Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgenommen werden, müssen zumindest die Mittel der KfW ausgenommen werden, die für die Energieeffizienz des Gebäudes gewährt werden.

Dies ist auch im Zusammenhang mit der vorgesehenen Obergrenze für Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und deren von Seiten des Bundesrates vorgeschlagenen Absenkung (vgl. Punkt 2.2 der Stellungnahme) sowie der Prüfbitte des Bundesrates (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 12**) von Bedeutung.

Danach solle geprüft werden, ob die vorgesehene Begrenzung der maximal zulässigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten um einen Erhöhungsbetrag für besonders energieeffiziente Bauvorhaben (z. B. EnEV minus 20 %) zur Kompensation der damit einhergehenden höheren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ergänzt werden sollte. Ein Überschreiten der regulären Obergrenze in einem bestimmten Umfang (z. B. in Höhe von 10 %) würde als unschädlich angesehen und nicht zum Ausschluss der Förderung führen.

Unseres Erachtens liefe eine solche Regelung ins Leere. Zunächst stellt sich die Frage, ob höhere Baukosten aufgrund der Schaffung eines höheren Energiestandards mit einem Zuschlag von z. B. (lediglich) 10 % zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten überhaupt abgedeckt wären. Sollte die Entscheidung für eine Investition in einen höheren Standard, als ihn die EnEV vorgibt, fallen, wäre es von Seiten des Investors außerdem nur sachgerecht, hierfür auf entsprechende KfW-Programme zurückzugreifen.

Sollte daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren ein Ausschluss der Doppelförderung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geregelt werden, so wie vom Bundesrat vorgeschlagen, würde die Inanspruchnahme von KfW-Programmen dazu führen, dass die steuerliche Sonderabschreibung nicht mehr in Anspruch genommen werden kann.

3

Vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Steuerbefreiung für sog. Vermietungsgenossenschaften)

Der Bundesrat schlägt in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 16**) eine Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG vor. § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG regelt die Steuerbefreiung sog. Vermietungsgenossenschaften und -vereine.

Unschädlich für die Steuerbefreiung soll danach die Vermietung von im Sinne des § 7 b Abs. 2 bis 4 EStG-E neu gebauten Wohnungen an juristische Personen des öffentlichen Rechts sein, die ihrerseits Genossenschaftsmitglied werden und mit der Genossenschaft einen Miet- oder genossenschaftlichen Nutzungsvertrag zur Unterbringung bedürftiger Personen i. S. d. § 53 der Abgabenordnung abschließen. Die Zahl der entsprechenden Wohnungen soll 25 % des gesamten Wohnungsbestandes der Genossenschaft nicht übersteigen.

Dass der Bundesrat das Thema Förderanreize für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften aufgreift und einen Vorschlag unterbreitet, der das Engagement der Wohnungsgenossenschaften in den Wohnungsneubau und zur Flüchtlingsunterbringung fördern soll, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die hierzu vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG um einen neuen Buchstaben c halten wir allerdings nicht für zielführend, und zwar aus **folgenden Gründen**:

- Durch eine solche Regelung würde zwar die steuerunschädliche Möglichkeit der Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften, die derzeit zeitlich befristet ist, dauerhaft abgesichert – allerdings nur in neu gebauten Wohnungen i. S. v. § 7 b Abs. 2 bis 4 EStG-E. In § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG würde zudem eine – dauerhafte – Regelung aufgenommen, obwohl § 7 b EStG-E "nur" den Neubau von Wohnungen mit Bauantrag bzw. Bauanzeige im Zeitraum von 2016 bis 2018 begünstigt. Danach würde § 7 b EStG-E nicht mehr greifen.

Eine Begrenzung auf neu gebaute Wohnungen und auch nur auf solche, die nach den Kriterien des § 7 b EStG-E gebaut werden, ist nicht sinnvoll. Zum einen besteht der Bedarf nach Wohnraum jetzt. Neubauprojekte müssen geplant, finanziert und umgesetzt werden, was einen erheblichen Zeitverlust bedeuten würde. Zum anderen sind Flüchtlinge gezielt und mit Augenmerk über den gesamten Wohnungsbestand besser zu integrieren.

- Die vorgeschlagene Regelung wäre auch aus dem genossenschaftlichen Selbstverständnis heraus nicht ganz unproblematisch. Es geht hier um eine gesetzliche Regelung, zu deren Anwendung sich die Wohnungsgenossenschaften verpflichtet sehen könnten, was sie in ihrer eigenverantwortlichen Geschäftstätigkeit einschränken bzw. binden könnte. Auch ist die Zahl

der entsprechenden Wohnungen für den genannten Personenkreis (§ 53 AO) von immerhin bis zu einem Viertel des gesamten Wohnungsbestandes nicht unerheblich, was mit Blick auf den satzungsmäßigen Förderzweck problematisch sein kann.

Wir sehen die Gefahr, dass es hierdurch auch zu einer Ballung der Unterbringung der begünstigten Personengruppe an einzelnen Standorten käme, was einer ansonsten von Seiten der Vermietungsgenossenschaften angestrebten Durchmischung der Wohnungsbestände widerspräche – und mit Blick auf die Flüchtlingsunterbringung auch einer notwendigen Integration entgegenstände.

Vorschlag des GdW:

Unseres Erachtens wäre es ausreichend, wenn die bereits bestehende Billigkeitsregelung zur Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlings und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften vom 20.11.2014² (Buchstabe c) aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs entweder frühzeitig – und zumindest in Übereinstimmung mit den in Förderprogrammen der Länder vorgeschriebenen zeitlichen Belegungsbindungen – verlängert oder als unbefristete und damit dauerhafte Billigkeitsregelung aufgelegt würde.

Damit könnten einerseits auch Bestandswohnungen von Vermietungsgenossenschaften weiterhin zur Unterbringung dieser Personengruppe genutzt werden. Andererseits bestünde damit sowohl auf Seiten der Genossenschaft als auch auf Seiten der juristischen Personen des öffentlichen Rechts (Kommune) Rechts- und Planungssicherheit. Denn die aktuelle Billigkeitsregelung gilt nur in den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018. Der Abschluss langfristiger oder unbefristeter Mietverträge zwischen der Genossenschaft und der Kommune ist daher nicht möglich bzw. würde ab dem 01.01.2019 zu steuerschädlichen Einnahmen führen.

Diese Problematik durch eine Regelung im KStG zu lösen, ist unseres Erachtens aufgrund der nicht abzusehenden Entwicklung in diesem Bereich nicht zu empfehlen.

Um Investitionsanreize für den Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften ganz generell zu setzen, wäre unseres Erachtens die unter Punkt 1 der Stellungnahme angesprochene Investitionszulagenregelung das geeignetere Instrument.

² vgl. BStBl. Teil I 2014, Nr. 20 vom 23.12.2014, S. 1613; Anwendungsbereich der Billigkeitsregelung wurde durch BMF-Schreiben vom 14.12.2015 an den GdW um steuerbegünstigte Körperschaften i. S. d. §§ 51 ff. AO erweitert (siehe auch Homepage des BMF vom 16.12.2015).

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>



Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen
Förderung des Mietwohnungsneubaus**

BT-Drucksache 18/7736 und 18/8044

Präambel

Der Bestandswohnungsmarkt in Deutschland wird von privaten Kleinvermietern und Selbstnutzern geprägt. Diese stehen für ca. 80 Prozent der deutschen Wohnungen. Dem entgegen wird der Wohnungsneubau in den deutschen Ballungszentren geprägt von mittelständischen und oftmals regional agierenden Unternehmen. Der BFW ist seit nunmehr 70 Jahren Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft. Nach einer Sonderauswertung der bulwien-gesa Projektentwicklerstudie über die Neubautätigkeit in den sieben A-Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Köln, Düsseldorf, Frankfurt) werden 50 Prozent der Projektentwicklungen im Bereich Wohnen von BFW Mitgliedern durchgeführt.

Beispielhaft sei darauf hingewiesen, dass von den im Jahr 2014 in Berlin errichteten 8.570 Wohneinheiten ca. 53 Prozent von privaten Immobilienunternehmen, 23 Prozent von privaten Haushalten und nur 2 Prozent von kommunalen Unternehmen errichtet wurden. Allerdings benötigt Berlin nach Aussagen des Senators für Stadtentwicklung und Umwelt einen jährlichen Neubau von 15.000 – 20.000 Wohnungen.

Ohne zusätzliches privates Kapital wird dieses Ziel ebenso wenig erreichbar sein, wie die für ganz Deutschland anvisierten Wohnungsneubauzahlen von 350-400.000 Wohneinheiten jährlich. Die von der Bundesregierung vorgeschlagene Sonderabschreibung kann bei einer sachgerechten Ausgestaltung zur Gewinnung dieses privaten Kapitals beitragen und wird daher vom BFW ausdrücklich begrüßt.

Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der veränderten Bauweisen der Rohbaukostenanteil im Wohnungsbau inzwischen nur noch 45 Prozent der Baukosten ausmacht und demgegenüber der Baukostenanteil der Ausbaugewerke auf 55 Prozent gestiegen ist. Die Bauteile der Ausbaugewerke, insbesondere für die Beheizung, Lüftung und die weitere technische Gebäudeausrüstung haben jedoch eine immer kürzere Lebensdauer. Die neuerliche Herausforderung der Digitalisierung mit ihren stetigen Veränderungen von Infrastrukturen und Leitungs- bzw. Übertragungsmedien beschleunigt diese Kostenverschiebung zusätzlich.

Eine Anpassung der steuerlichen Normalabschreibung auf mindestens 3 Prozent ist daher dringend erforderlich und kann auch durch die vorübergehende Sonderabschreibung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt nicht kompensiert werden.

Bemessungsgrundlage und Kostenobergrenze

-Bemessungsgrundlage

Die Beschränkung der Bemessungsgrundlage erscheint als ein probates Mittel um einen wirksamen Anreiz für eine kostenbewußte Erstellung bzw. Anschaffung neuer Wohngebäude zu sorgen.

-Kostenobergrenze

Die Beschränkung der förderfähigen Gebäude über eine Höchstgrenze bei den Erstellungs- bzw. Anschaffungskosten ist dies nicht.

Gerade die öffentliche Hand hat in den letzten Jahren bei verschiedenen Großbauprojekten schmerzlich erfahren müssen, dass kalkulierte Gestehungskosten und tatsächlich anfallende Kosten aus den verschiedensten Ursachen deutlich auseinanderfallen können. Wenn die steuerliche Förderung eine Anreizwirkung entfalten soll, dürfen damit keine unkalkulierbaren Risiken verbunden sein.

Das Alles-oder Nichts Prinzip einer starren Obergrenze gerade im Geschosswohnungsbau im innerstädtischen Bereich ist ein solches Risiko.

Um den „Fallbeileffekt“ der Obergrenze zu vermeiden, sollte daher zumindest eine Regelung geschaffen werden, wonach sich die Bemessungsgrundlage in dem Maße reduziert, wie die Kostenobergrenze überschritten wird.

-Herstellungskosten

Das Risiko einer Kostenobergrenze wird potenziert, wenn die Obergrenze unrealistisch niedrig angesetzt wird.

Derzeit verfügt Deutschland über kein Register für abgerechnete Baukosten. Es gibt Baupreissammlungen. Diese beziehen sich aber nur auf einzelne Bauleistungen. Das statistische Bundesamt erfasst nur Kostenschätzungen aus Bauantragsunterlagen. Ein Abgleich mit den tatsächlich angefallenen Baukosten erfolgt nicht. Oftmals werden nur Teilkosten betrachtet, wie z.B. bei Betrachtungen allein der Kostengruppen 300 (Rohbau) und 400 (Ausbau). Oder es ist unklar ob die Kosten mit oder ohne Mehrwertsteuer und in Bezug auf Wohnfläche oder Bruttogeschossfläche betrachtet werden. Die niedrigsten Werte werden erreicht, wenn die einzelnen Ungenauigkeiten noch kombiniert werden, wie z.B. bei der Betrachtungen allein der Kostengruppen 300 und 400 auf der Grundlage der Zahlen des statistischen Bundesamtes.

Vor diesem Hintergrund hat ein breites Verbändebündnis aus Mieterbund, Gewerkschaften, Baustoffindustrie und –handel, Bau- und Immobilienwirtschaft unter aktiver Mitarbeit des BFW durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Kiel ermitteln lassen, wie ein typisches Mehrfamilienhausbauvorhaben im Jahr 2015 aussieht und mit welchen Kosten dessen Herstellung verbunden ist. Die Studie fügen wir als Anlage bei.

Danach ist das derzeit typischerweise errichtete Mehrfamilienhaus ein freistehendes Gebäude mit 5 Wohngeschoßen, 12 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 73 qm.

Dieses Gebäude ist mit einem Flachdach, ohne Kellergeschoss und Aufzug ausgestattet.

Für Rohbau und Ausbaugewerke sind nach dem Gutachten im Idealfall und aufgrund ordnungsrechtlicher Mindestanforderungen derzeit von 1.364 bis 1.527, im Median 1.432 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche aufzuwenden.

Dieser Idealfall kommt aber in der Praxis fast nie vor.

Gerade in Ballungszentren ist aufgrund eingeschränkter Platzverhältnisse eine aufwendige Baustellenlogistik notwendig. Es gibt Stellplatzauflagen, die nur durch eine Tiefgarage erfüllt werden können. Die Kellerräume werden dann auch dort untergebracht, was aufgrund der Vorschriften zur Barrierefreiheit einen Fahrstuhl notwendig macht.

Allein diese Veränderungen der Grundkosten und die Beachtung der weiteren Kostengruppen führen im Median zu folgenden, typischen Herstellungskosten:

Grundkosten	1.432 EUR/qm
Kellergeschoß	122 EUR/qm
Abzug keine Kellerersatzräume	-28 EUR/qm
Tiefgarage	292 EUR/qm
Abzug Optimierung Keller + Tiefgarage	-43 EUR/qm
Aufzug	68 EUR/qm
Anspruchsvolle Baustellenlogistik	137 EUR/qm
Außenanlagen	40 EUR/qm
<u>Nebenkosten (KG 700)</u>	<u>402 EUR/qm</u>
<u>Summe</u>	<u>2.422 EUR/qm.</u>

Da in Ballungszentren, gem. den ausgewerteten Bauvorhaben die Baupreise bis zu 20,9 Prozent über dem Median liegen, muss in diesen Gebieten, die im Fokus der Bemühungen um zusätzlichen Wohnraum liegen, mit regelmäßigen Gesamtherstellungskosten von 2.928 EUR/qm Wohnfläche gerechnet werden.

Vielfach geben sich Kommunen mit dieser Erweiterung der Basisvariante nicht einmal zufrieden, sondern verlangen über bauplanerische Vorgaben oder städtebauliche Verträge zusätzliche Maßnahmen, wie Barrierefreiheit, Dachbegrünung, Einhaltung höherer energetischer Standards. Die angesprochene Studie zeigt auch dafür die Mehrkosten auf. So können z.B. eine aufwendige Gründung, wie in der Hamburger Hafencity notwendig, Kostensteigerungen von 107 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche und Verblendmauerwerk, wie oftmals aus gestalterischen Gründen vorgegeben bis zu 78 EUR/qm Mehrkosten bedeuten. Höhere energetische Standards lassen die Kosten um bis zu 253 EUR pro Quadratmeter steigen.

Die Studie und ihre Ergebnisse wurden in die Arbeit der Baukostensenkungskommission unter Vorsitz der Bauministerin Hendricks eingebracht und bestätigt.

Soll eine breite Wohnungsbauintiative angeschoben werden, ohne dass erst diese kostentreibenden, bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Hindernisse diskutiert oder sogar beseitigt werden, muss die Kostenobergrenze von 3.000 EUR/qm deutlich angehoben werden oder aber eine Beschränkung der Herstellungskosten auf die Kostengruppen 300 und 400 erfolgen.

Da gerade in Anschaffungsfällen kaum Transparenz und Rechtssicherheit bzgl. der auf die einzelnen Kostengruppen entfallenden Beträge erlangt werden kann, bleibt wohl nur die Anhebung der Kostenobergrenze auf einen realistischen Wert.

-Anschaffungskosten

Eine zu geringe Kostenobergrenze die dann auch noch in gleicher Höhe sowohl für Herstellungs-, als auch für Anschaffungsfälle gelten soll, führt zu einer wesentlichen Benachteiligung vieler Marktteilnehmer, insbesondere der größten Gruppe, der privaten Kleinvermieter.

Regelmäßig werden private Kleinvermieter keine eigenen Grundstücksflächen vorhalten und ganze Mehrfamilienhäuser errichten, sondern einzelne Eigentumswohnungen vom Ersteller zur Vermietung erwerben.

Die Anschaffungskosten des Erwerbers beinhalten dann nicht nur die Herstellungskosten des Erstellers, sondern auch dessen Regiekosten und Gewinn, sowie Anschaffungsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten.

Beispielhaft für 2.422 EUR pro Quadratmeter Herstellungskosten.

Herstellungskosten	2.422 EUR/qm
Regiekosten Ersteller 10% aus 2.422 EUR/qm	242 EUR/qm
<u>Gewinn Ersteller 5% aus 2.422 EUR/qm</u>	<u>121 EUR/qm</u>
Zwischensumme	2.785 EUR/qm
Notarkosten 1,5 % aus 2.785 EUR/qm	42 EUR/qm
<u>6,5 % Grunderwerbsteuer aus 2.785 EUR/qm</u>	<u>181 EUR/qm</u>
<u>Anschaffungskosten</u>	<u>3.008 EUR/qm</u>

Da somit Anschaffungskosten nicht gleich Herstellungskosten sind, kann für beide Fälle nicht die gleiche Kostenobergrenze gelten. Zumindest die Anschaffungsnebenkosten müssten aber unbeachtlich bleiben.

Hinzu kommt, dass in den Anschaffungsfällen die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten durch Abzug der Grundstückskosten ermittelt werden müssen und auch diese Ermittlung kaum prognostisch rechtssicher erfolgen kann. Während bisher die Finanzverwaltung den Grundstücksanteil besonders hoch geschätzt hat, um den Ausgangswert für die lineare Abschreibung des Gebäudewertes nicht zu hoch anzusetzen, könnte die starre Kostenobergrenze zu einer Umkehr dieser Praxis führen.

Auch hier würde ein größerer Abstand zwischen den üblicherweise in Ballungszentren anfallenden Baukosten und der Kostenobergrenze mehr Investitionssicherheit bringen.

Kumulationsverbot

Vor dem Hintergrund der oben dargelegten Baukosten kommt das vom Bundesrat geforderte Kumulationsverbot der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung mit Fördermittel aus öffentlichen Haushalten einem Ausschluss der Errichtung von Wohnraum im unteren Preissegment gleich.

Der aus der Sonderabschreibung erwachsende Steuervorteil beträgt maximal ein Zehntel der Herstellungs- und Grundstückskosten für Privatpersonen und ein Dreißigstel für Kapitalgesellschaften. Um Mietwohnungsneubau im unteren Preissegment zu erreichen braucht es daher dringend zusätzliche Mittel aus den öffentlichen Haushalten, die z.B. die Länder selbst bedarfsgerecht ausgestalten können.

Der BFW unterstützt daher die Haltung der Bundesregierung, die Ausgestaltung eines Kumulationsverbotes zielgenau den jeweiligen Förderbedingungen zu überlassen.

Nachträgliche Herstellungskosten

Vor dem Hintergrund der Flüchtlingskrise werden derzeit verschiedene Modelle erwogen, die auch die Veränderung von Wohnformen umfasst. Das BMUB hat eine Initiative gestartet um flexible Wohnformen zu ermöglichen, so z.B. vom studentischen Wohnen hin zum altersgerechten Wohnen. Die Ausdehnung des Verbotes solcher nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf den gesamten Bindungszeitraum würde einem Verbot solcher sinnvoller Lösungen gleich kommen.

Selbstgenutzter Wohnraum

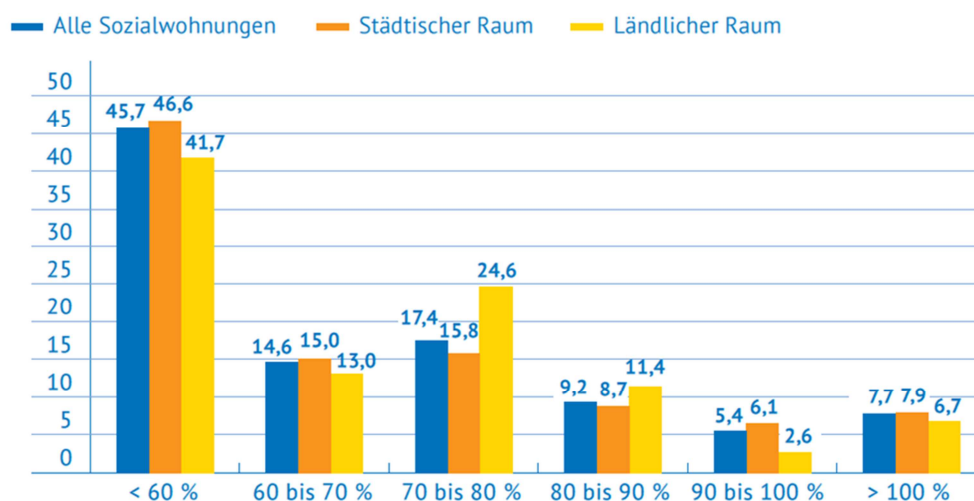
Auch wenn das Ansinnen des Gesetzentwurfes zunächst auf den Mietwohnungsneubau gerichtet ist, weist der BFW daraufhin, dass eine Ausweitung der Regelung auf den Selbstnutzer zu wesentlichen Effekten im unteren Mietwohnungssegment führen könnte.

Nach einer Studie des IW Köln verfügen mehr als 54 Prozent der Bewohner von Sozialwohnungen über ein Haushaltseinkommen, welches größer als 80 Prozent des deutschen Medianeinkommens ist.

Einkommensverteilung der Haushalte

Abbildung 3

Anteil der Haushalte in Sozialwohnungen bezüglich ihres Einkommens¹⁾ im Verhältnis zum Median-Einkommen in Prozent



1) Äquivalenzeinkommen.

Quellen: SOEP v30; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

http://www.iwkoeln.de/_storage/asset/270031/storage/master/download/abb3.xlsx

Mehr als 7 Prozent liegen sogar über dem Medianeinkommen. Diese Haushalte zur Eigentumsbildung anzuregen würde Mietwohnungen frei machen, die derzeit zu Mietpreisen angeboten werden, zu denen Neubau nicht möglich ist.

Optimierter Wohnungsbau

Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland



Dietmar Walberg

Timo Gniechwitz

Thorsten Schulze

Antje Cramer

Impressum

Herausgeber:
Dietmar Walberg

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes
Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel
Telefon 0431 – 66369-0
Telefax 0431 – 66369-69
mail@arge-sh.de
www.arge-sh.de

Autoren:
Dietmar Walberg
Timo Gniechwitz
Thorsten Schulze
Antje Cramer

ISBN 978-3-939268-28-4

Die Bauforschungsberichte erscheinen in loser Folge.

Kiel, August 2014

Optimierter Wohnungsbau

Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland

Auftraggeber:	Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. – BDB Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. – BFW Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. - DGfM Deutscher Mieterbund e.V. - DMB Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt - IGBau Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V. – ZDB
Auftragnehmer:	Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Walkerdamm 17 24103 Kiel
Datum:	28.08.2014

Bauforschungsbericht Nr. 66

Herausgeber

Dietmar Walberg
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Text und Inhalt

Dietmar Walberg
Timo Gniechwitz
Thorsten Schulze
Antje Cramer

ISBN 978-3-939268-28-4

Die Bauforschungsberichte erscheinen in loser Folge.

ARGE//eV

Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

2. Aktuelle Wohnungsbausituation 4

3. Typengebäude^{MFH} 11

3.1. Definition 11

3.2. Beispielhafte Darstellung 12

4. Energetische Bilanzierung 13

4.1. Notwendige Gebäudehülle..... 14

4.2. Varianten der Anlagentechnik 15

5. Kostenbetrachtung 19

5.1. Datenbasis..... 19

5.2. Allgemeine Hinweise 20

5.3. Vorgehen bei der Kostenbewertung..... 20

5.4. Grundkosten 21

5.5. Kostenbenchmarks – Kostenkatalog..... 23

5.6. Beispiel: Grund- und Mehrkosten von energetischen Standards..... 26

5.7. Marktlage..... 26

**6. Erweiterte Variante des Typengebäudes^{MFH}
(Wachstumsregionen/Ballungsgebiete bzw. TOP-Standorte)..... 27**

7. Realisierte Best-Practise-Beispiele 29

8. Kernthesen – Fazit..... 31

9. Ausblick – Studie “Kostentreiber für den Wohnungsbau“ 32

10. Quellen und Literatur..... 33

1. Einleitung

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Deutschland. Die Rahmenbedingungen hierfür, insbesondere für den Neubau von Wohngebäuden – vor allem im mittleren Preissegment – haben sich in der letzten Zeit allerdings deutlich verschlechtert.

Trotzdem gibt es genug Beispiele, die beweisen, dass es möglich ist, qualitativ angemessenen und nachhaltig nutzbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig kann an diesen realisierten Projekten aufgezeigt werden, welche technischen und funktionalen Grundvoraussetzungen für einen kostenoptimierten Wohnungsbau gelten. Die typisierte Betrachtung der Bauvorhaben weist auch nach, welche Auswirkungen weitere Standardanhebungen oder z.B. gesetzliche, normative und kommunale Auflagen auf die Baukosten haben.

Die vorliegende Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland beschäftigt sich eingehend mit der systematischen Daten- und Baukostenanalyse von fertiggestellten Neubauvorhaben.

Zum einen wird in dieser durch die genaue Definition eines repräsentativen Wohngebäudetyps (Typegebäude^{MFH}) das Fundament für eine erstmals einheitliche Bewertungsbasis geschaffen, zum anderen ermöglichen die in Form eines Kostenkatalogs dargestellten Kostenbenchmarks auch praxisbezogene Kostenbetrachtungen und -vergleiche für verschiedene Wohnungsbauregionen in Deutschland.

Das hierbei formulierte Ziel einer grundsätzlichen Transparenz und Vergleichbarkeit von Baukosten resultiert aus dem allgemeinen Verständnis der thematischen Komplexität. Die in diesem Sinne ermittelten Untersuchungsergebnisse und -erkenntnisse sollen unter anderem als sachliche Grundlage für künftige Diskussionen, Ausarbeitungen und Entscheidungen dienen.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse dieser Untersuchung beziehen sich auf den optimierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment mit gutem Wohnkomfort (Geschosswohnungsneubau in Deutschland)

2. Aktuelle Wohnungsbausituation

In Deutschland werden im Jahr 2014 in Abhängigkeit von unter anderem mikro- und makroökonomischen Rahmenbedingungen und Entwicklungen voraussichtlich bis zu 110.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu errichtet¹. Bei Fortsetzung des für diesen Bereich bis 2025 prognostizierten weitestgehend kontinuierlichen Anstiegs der Eigentümerquote² wird der Großteil dieser Wohnungen als Eigentumswohnungen realisiert werden. Auf den in dieser Untersuchung primär betrachteten Mietwohnungsbau entfallen in Mehrfamilienhäusern bei Berücksichtigung dieser Tendenz für das Betrachtungsjahr 2014 zwischen 30.000 und 45.000 Wohnungen. Bei Ansatz von statistisch ermittelten Vermietungsquoten ergeben sich für den Eigentums- und Mietwohnungsbau zusammen über 53.000 vermietete Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in sonstigen Gebäuden sind kein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung.

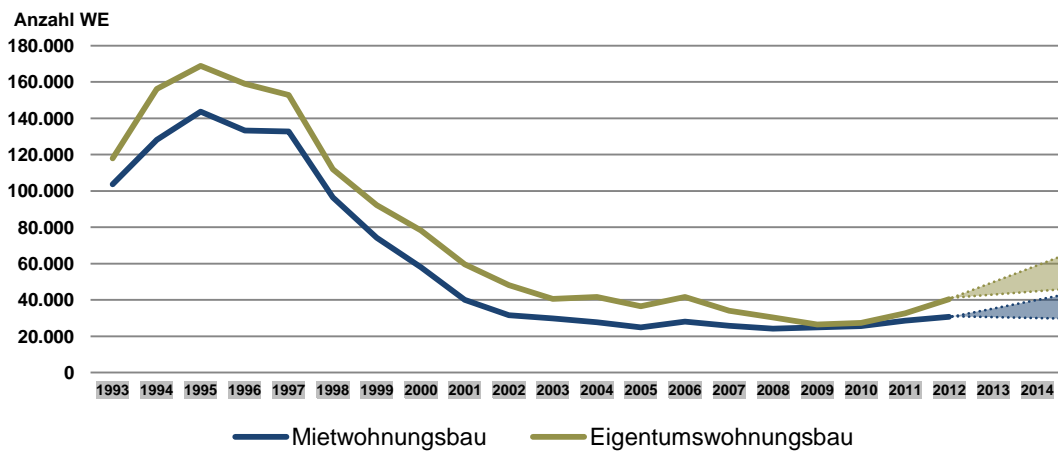
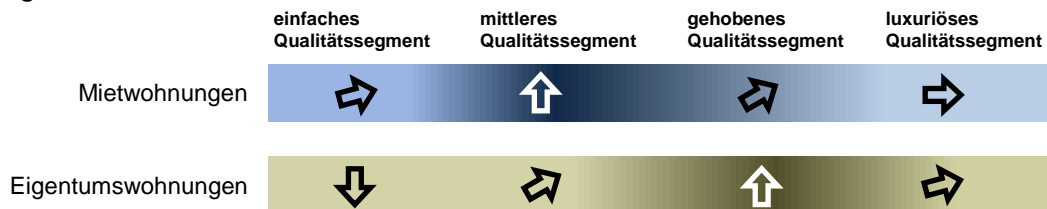


Diagramm 1: Festgestellte (1993-2012) und prognostizierte Entwicklung (2013/2014) der Wohnungsneubautätigkeit im Eigentums- und Mietwohnungsbau in Deutschland, Bezug: Mehrfamilienhäuser [Datenquelle: Statistisches Bundesamt, BBSR und eigene Berechnungen sowie Marktbeobachtungen]

In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus festzustellen, dass aktuell insbesondere das mittlere Qualitätssegment bei den Mietwohnungen verstärkt nachgefragt wird und somit zusehends an Bedeutung gewinnt. Demgegenüber verstärkt sich bei den Eigentumswohnungen der Trend hin zum gehobenen Qualitätssegment, während die Nachfrageentwicklung für einfache Wohnobjekte rückläufig ist.



Trendschema : Aktuelle Nachfrageentwicklung bei Eigentums- und Mietwohnungen in Deutschland [Datenquelle: BBSR-Online-Publikation: „Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 12 (1. Hj. – 2. Hj. 2013)“, Bonn 01/2014]

¹ Auslegung des Entwicklungskorridors durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. auf Grundlage von Basisdaten des Statistischen Bundesamtes und Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) [Bezug: Baufertigstellungen von Wohngebäuden - nicht vergleichbar mit "genehmigten Bauvorhaben"]
² BBSR-Berichte KOMPAKT: „Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, Bonn 01/2010

In Diagramm 1 ist die Entwicklung der Wohnungsneubautätigkeit im Eigentums- und Mietwohnungsbau in Deutschland in Bezug auf den Gebäudetyp der Mehrfamilienhäuser für die letzten zwei Jahrzehnte dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Neubauzahlen zwar seit ihrem Tiefpunkt 2007/2008 wieder ansteigen, dieses aber auf einem sehr niedrigen absoluten Niveau geschieht. Hierdurch ist weiterhin eine deutliche Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Neubautätigkeit und dem notwendigen Wohnungsneubau³ vorhanden. Besonders im Mietwohnungssektor werden bei einem Fortschreiten dieser Entwicklung neue regionale Wohnungsmangelsituationen entstehen und sich die bereits vorhandene Knappheit beispielsweise in Kernstädten zusätzlich verschärfen.

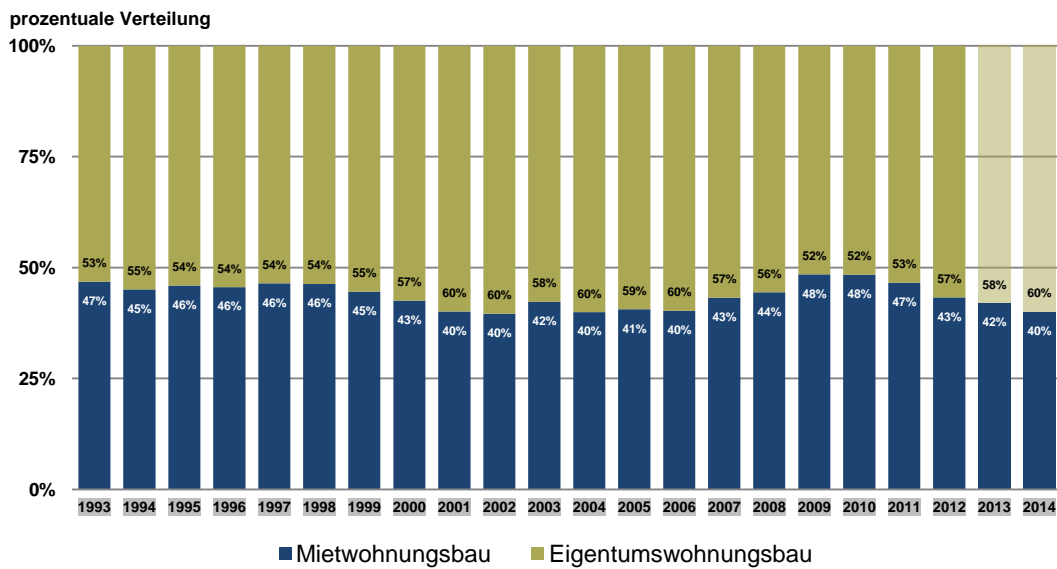


Diagramm 2: Festgestellte (1993-2012) und prognostizierte Entwicklung (2013/2014) der prozentualen Verteilung von errichteten Neubauwohnungen auf den Eigentums- und Mietwohnungsbau in Deutschland, Bezug: Mehrfamilienhäuser [Datenquelle: Statistisches Bundesamt, BBSR und eigene Berechnungen sowie Marktbeobachtungen]

Der seit vier Jahren anhaltende Trend beim Neubau von Mehrfamilienhäusern zugunsten des Eigentumswohnungsbaus⁴ kann anhand des Diagramms 2 nachvollzogen werden. Demzufolge hat sich der Anteil von 52 % im Zeitraum 2009/2010 bis heute auf ca. 60 % gesteigert. Folglich beträgt der Anteil im Mietwohnungsbau aktuell nur noch ca. 40 % der insgesamt in Mehrfamilienhäusern errichteten Wohnungen. In den letzten zwei Jahrzehnten lag der Minimalwert für das Anteilsniveau im Mietwohnungsbau in genau dieser Größenordnung. Aufgrund der bereits seit mehreren Jahren andauernden und sehr ausgeprägten Niedrigzinsphase in Europa und somit auch in Deutschland ist davon auszugehen, dass der bisherige Minimalwert in naher Zukunft unterschritten wird. D.h. der Anteil an Mietwohnungen wird gegenüber dem Anteil an Eigentumswohnungen im Neubau weiter zurückgehen. In diesem Zusammenhang wird sich die Bedeutung des Mietwohnungsbaus für die Wohnungs- und Kapitalmärkte zunehmend reduzieren.

Auch diese beschriebene Entwicklung wird aller Voraussicht nach zu einer zusätzlichen Verschärfung im Mietwohnungsmarkt führen.

³ Pestel-Institut: "Mietwohnungsbau in Deutschland – regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente"; Punkt 4.6: „Notwendiger Mietwohnungsbau in den kommenden fünf Jahren“, Hannover 04/2012

⁴ Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs); Hausbau Informationen (Folge 03/2014): "Eigentumswohnungen auf dem Vormarsch", Berlin 03/2014

In Bezug auf die Wohnungsgrößen in Deutschland ist ebenfalls eine Differenzierung zwischen dem Segment des Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbaus vorzunehmen. Diese ist u.a. erforderlich, weil sich die Wohnungsgrößen bei den beiden Segmenten in den letzten 20 Jahren sehr unterschiedlich entwickelt haben. Diese Entwicklung ist in Diagramm 3 dargestellt. In diesem kann einerseits die deutlich angestiegene durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Eigentumswohnungsbau (von 69 m² 1993 auf 92 m² 2014) sowie andererseits die nur leicht ansteigende (von 69 m² 1993 auf 73 m² 2014) und seit 2005 sogar wieder leicht fallende durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung im Mietwohnungsbau abgelesen werden.

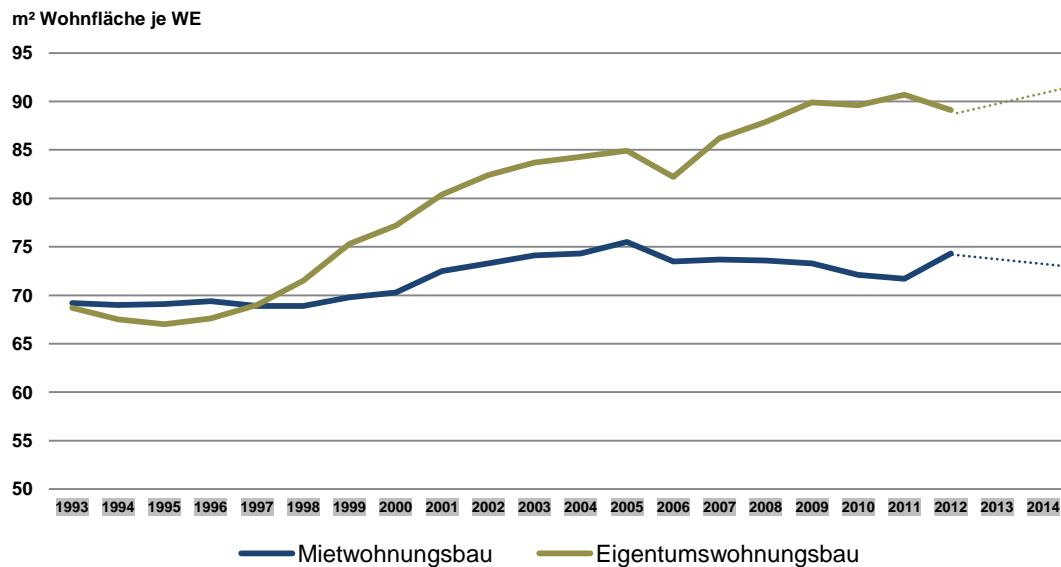


Diagramm 3: Festgestellte (1993-2012) und prognostizierte Entwicklung (2013/2014) der ϕ Wohnungsgrößen (m² Wohnfläche je WE) im Eigentums- und Mietwohnungsbaus in Deutschland, Bezug: Mehrfamilienhäuser [Datenquelle: Statistisches Bundesamt, BBSR und eigene Berechnungen sowie Marktbeobachtungen]

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen ist in Deutschland auch zukünftig von einer weiteren Erhöhung der Nachfrage auszugehen. Es wird prognostiziert⁵, dass bis 2025 die Wohnflächennachfrage um insgesamt rund 6 % ansteigt. Diese positive Wohnflächennachfrage ergibt sich u.a. aus dem kräftigen Anstieg in Höhe von durchschnittlich 1,7 % pro Jahr im Bereich der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. In vermieteten Geschosswohnungen wird hingegen die Flächennachfrage durchschnittlich um 0,5 % pro Jahr zurückgehen.

Bei getrennter Betrachtung von alten und neuen Bundesländern zeichnet sich in beiden Regionen grundsätzlich die gleiche Entwicklungstendenz ab. Der Eigentumssektor generiert die Nachfrageimpulse, während der Mietwohnungssektor überwiegend rückläufig ist.

Darüber hinaus sind weitere Nachfrageveränderungen beispielsweise aufgrund räumlicher und struktureller Verschiebungen in Verbindung mit der demographischen Entwicklung in Deutschland⁶ zu erwarten. Diese Verschiebungen werden sowohl den Bereich des Eigentumswohnungsbaus als den Bereich des Mietwohnungsbaus betreffen.

⁵ Prognostizierte Entwicklung der Wohnflächennachfrage nach der Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

⁶ Untersuchung des Pestel-Instituts im Rahmen der Kampagne Impulse für den Wohnungsbau: "Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Deutschland", Hannover 01/2011

Auch bei der Größe der Wohnobjekte ist es im Eigentums- und Mietwohnungsbau in den letzten 20 Jahren zu unterschiedlichen Veränderungen gekommen. Während im Eigentumswohnungsbau in der Tendenz eher kleinere Projektgrößen (< 8 WE) vorherrschen, liegen die Mietwohnungsprojekte im Neubau im Durchschnitt grundsätzlich über diesem Niveau. Diese Entwicklung ist in Diagramm 4 dargestellt. Insbesondere kann anhand der abgebildeten grafischen Charts abgelesen werden, dass die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Gebäude im Eigentumswohnungsbau (von 8,2 1993 auf 7,6 2014) relativ konstant zwischen der Marke von 6 und 8 variiert, indes sich die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Gebäude im Mietwohnungsbau (von 8,2 1993 auf 11,5 2014) mit kurzen temporären Schwankungen kontinuierlich weiter erhöht.

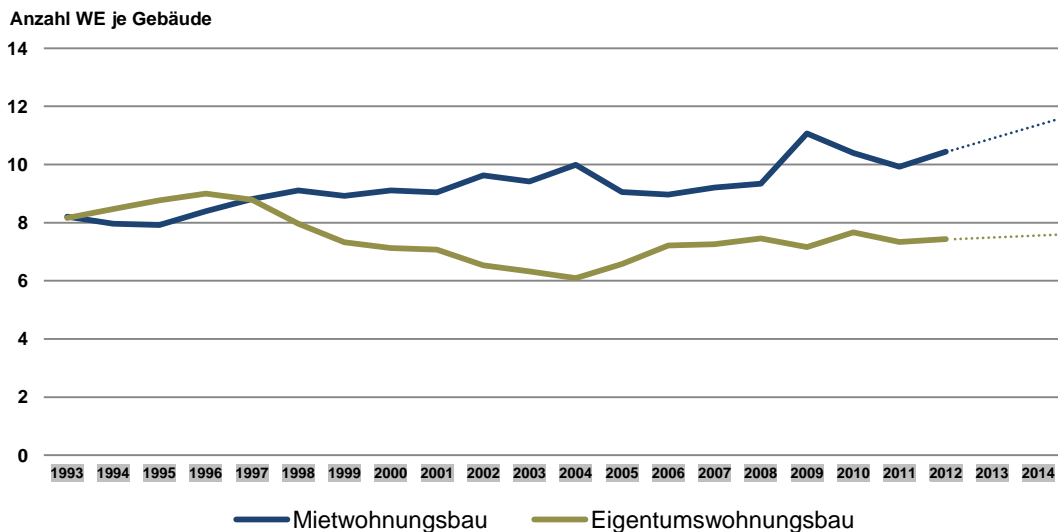


Diagramm 4: Festgestellte (1993-2012) und prognostizierte Entwicklung (2013/2014) der Ø Projektgrößen (Anzahl WE je Gebäude) im Eigentums- und Mietwohnungsbau in Deutschland, Bezug: Mehrfamilienhäuser [Datenquelle: Statistisches Bundesamt, BBSR und eigene Berechnungen sowie Marktbeobachtungen]

Die vorstehend aufgeführten durchschnittlichen Projektgrößen im Eigentums- und Mietwohnungsbau in Deutschland spiegeln sich folgerichtig ebenfalls in den allgemeinen Zahlen des deutschen Geschosswohnungsneubaus wider. Anhand des Diagramms 5 kann beispielsweise nachvollzogen werden, dass bei den Wohnungen in fertiggestellten Mehrfamilienhäusern der größte prozentuale Anteil auf die Rubrik "7 bis 12 WE" entfällt, was weitestgehend der Spanne in Bezug auf die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Gebäude zwischen Eigentums- und Mietwohnungsbau im Jahr 2014 entspricht.

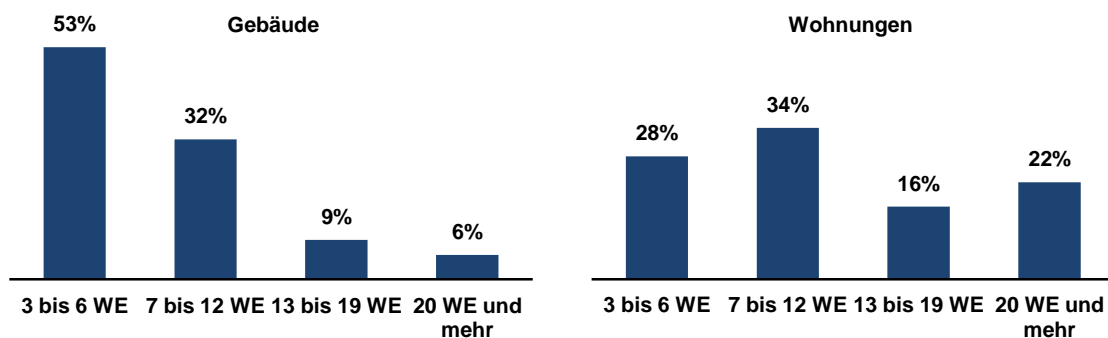


Diagramm 5: Verteilung errichteter Mehrfamilienhäuser (Neubau) nach ihren Projektgrößen, differenziert nach Gebäuden und Wohnungen [Datenquelle: Statistisches Bundesamt]

Im Wohnungsbau stehen in Bezug auf die Einbausituationen sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhäusern eindeutig die freistehenden Gebäude im Vordergrund. Wie Diagramm 6 zu entnehmen ist, werden nach den statistischen Daten des Bundes aktuell rund 70 % aller neu erstellten Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser errichtet. Einseitig und zweiseitig angebaute Gebäude sind demnach auch bei den Geschosswohnungsneubauten klar in der Minderzahl.

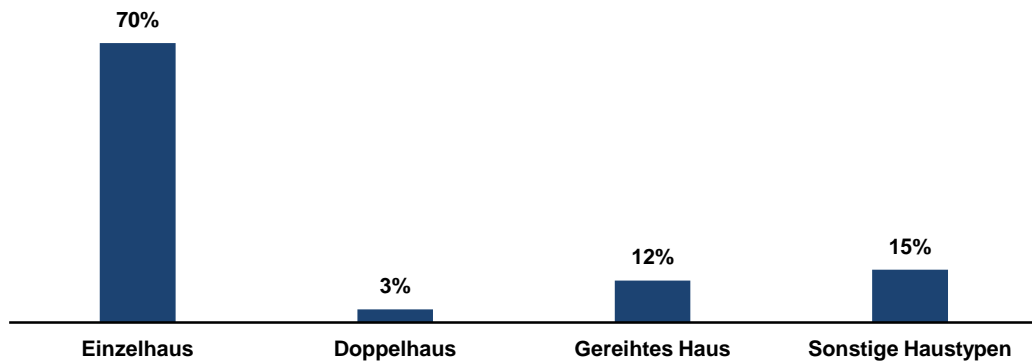


Diagramm 6: Verteilung errichteter Mehrfamilienhäuser (Neubau) nach ihren Einbausituationen [Datenquelle: Statistisches Bundesamt]

In Neubauten von Mehrfamilienhäusern werden in Deutschland derzeit überwiegend Wohnungen realisiert, die über 3 bis 4 Wohnräume⁷ verfügen. Zusammen kommen diese Drei- bis Vierraumwohnungen auf einen Anteil von über drei Fünftel aller Wohnungen. Dementsprechend lag der statistische Durchschnittswert⁸ für den Mietwohnungsbau bei 3,2 Wohnräumen je WE und für den Eigentumswohnungsbau bei 3,6 Wohnräumen je WE.

Die genauen Anteile der jeweiligen Raumzahlen für Wohnungen in fertiggestellten Mehrfamilienhäusern kann dem Diagramm 7 entnommen werden.

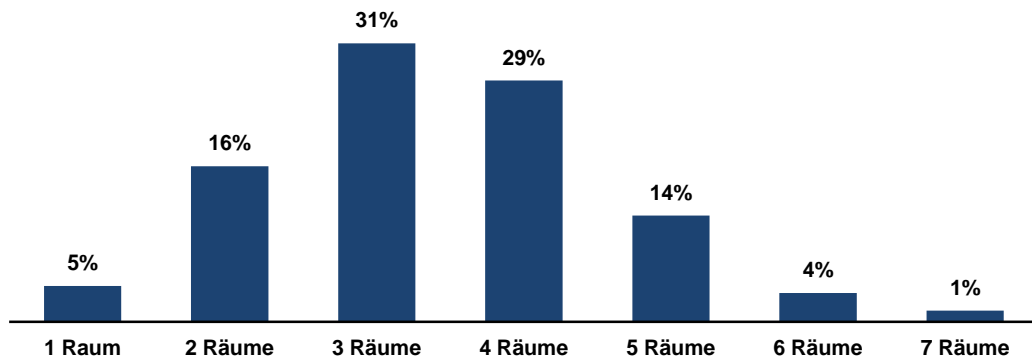


Diagramm 7: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern aufgeteilt nach der Zahl ihrer Wohnräume [Datenquelle: Statistisches Bundesamt]

Welche Baustoffe bei der Realisierung von mehrgeschossigen Wohnungsbauprojekten überwiegend zum Einsatz kommen, ist regional sehr unterschiedlich. Oftmals hat die traditionell verankerte Handwerkskunst in Verbindung mit regionaltypischen Produkten bzw. baugeschichtliche Hintergründe einen erheblichen Einfluss auf die Wahl der Baustoffe. Beispielsweise hat das Bauen mit zweischa-

⁷ Zu den Wohnräumen zählen alle Individualräume $\geq 6 \text{ m}^2$ Wohnfläche sowie Küchen. Nebenräume wie z.B. Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer, Toiletten bleiben unberücksichtigt.

⁸ Statistisches Bundesamt (destatis): „Baufertigstellungen von Wohngebäuden (Neubau) nach der Gebäudeart“, Wiesbaden 2013

ligen Wandkonstruktionen im norddeutschen Raum eine lange Tradition und mit > 60 % einen überdurchschnittlichen Anteil, während hingegen im süddeutschen Raum monolithische Wandkonstruktionen mit einem Anteil von > 80 % deutlich im Vordergrund stehen⁹.

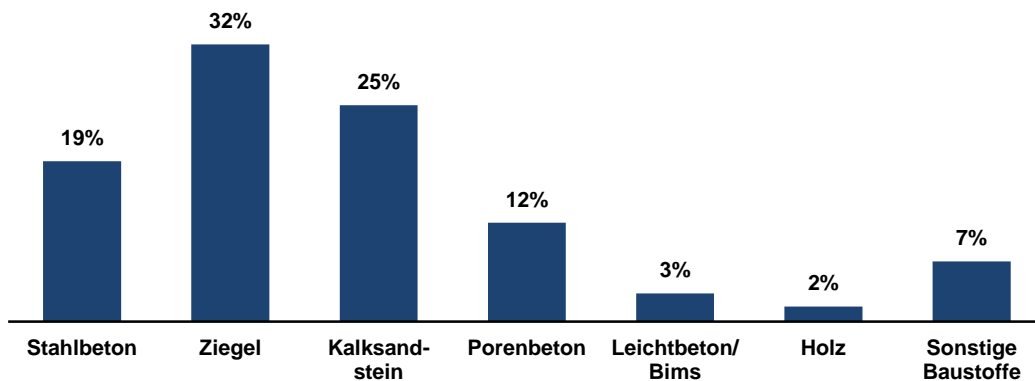


Diagramm 8: Überwiegend verwendete Baustoffe bei Mehrfamilienhäusern (Neubau) in Deutschland [Datenquelle: Statistisches Bundesamt]

Welche Baustoffe unabhängig von der Ausführungsart beim Bau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland überwiegend verwendet werden, ist in Diagramm 8 abgebildet. Den höchsten Anteil bei den Baustoffen besitzt demnach der Ziegel dicht gefolgt vom Kalksandstein, während Stahlbeton sowie Porenbeton einen deutlich geringeren aber noch gewichtigen Anteil aufweisen. Die übrigen Baustoffe sind aus prozentualer Sicht von eher untergeordneter Bedeutung.

Bei den primär zum Einsatz kommenden Energien bzw. Brennstoffen zur Heizung bei Mehrfamilienhäusern im Neubau kommen im Schwerpunkt derzeit immer noch fossile Energieträger vorwiegend Gas zum Einsatz (siehe Diagramm 9). Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass sich der Anteil der mit Erdgas betriebenen BHKW gegenüber einfachen Gasbrennwertanlagen in den letzten Jahren deutlich erhöht hat. Hinzu kommt, dass die primären Wärmeerzeuger bereits heute in den meisten Fällen durch sekundäre Wärmeerzeuger auf Basis regenerativer Energien unterstützt werden.

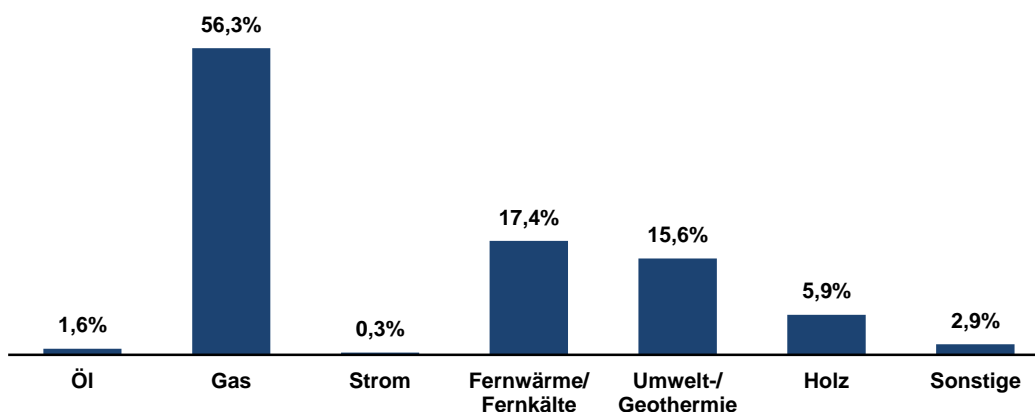


Diagramm 9: Primäre Energie zur Heizung bei Mehrfamilienhäusern (Neubau) in Deutschland [Datenquelle: Statistisches Bundesamt]

⁹ Auskunft vom Fachverband der Ziegelindustrie Nord e.V., Dr.-Ing. Nasser Altaha u.a. über die aktuelle Situation in Bezug auf realisierte Wandkonstruktionen im Wohnungs- und Gewerbebau, 01/2011 sowie Institut für Wohnen und Umwelt (IWU): „Datenbasis Gebäudebestand“, Tabelle 5.4-1 „Wandtypen im Wohngebäudebestand nach Regionen, Baualtersklassen und Gebäudetyp“, Darmstadt 12/2010

Da die von der Europäischen Union und der Bundesregierung gesetzten Klimaschutzziele für den Wärme- und Gebäudesektor bis 2050 eine deutliche Minimierung der Heizenergien in Verbindung mit einer erheblichen Reduktion der CO₂-Emissionen vorsehen¹⁰, wird ein Erreichen der avisierten Ziele auch mit effizientester Nutzung fossiler Energien nicht möglich sein. Aus diesem Grund werden sich unter anderem im Neubau in der Zukunft erhebliche Verschiebungen bei den primären Energien zugunsten der erneuerbaren Energieträger ergeben.

Diese Entwicklung wird beispielsweise durch die verschärften energetischen Anforderungen gemäß EnEV 2014 zum 1. Januar 2016 im Neubau weiter forciert werden.

¹⁰ EU-Gebäuderichtlinie - Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD 2010) sowie Energiekonzept der Bundesregierung für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, Abschnitt E. „Energetische Gebäudesanierung und energieeffizientes Bauen“, Berlin 2010 (überarbeitet Juni 2011)

3. Typengebäude^{MFH}

Eine Datenauswertung von einzelnen Gebäuden kann grundsätzlich insbesondere bei Detailbetrachtungen zu aufschlussreichen Ergebnissen führen. Allerdings handelt es sich bei solchen Einzelanalysen aufgrund der ggf. vorhandenen Besonderheiten des Projektes i.d.R. nicht um repräsentative Aussagen, so dass diese nicht ohne Weiteres auf den Wohnungsbau in Deutschland übertragen werden können. Selbst bei einer Vielzahl von ausgewerteten Beispielgebäuden eines bestimmten Projektgrößenbereichs sind die gebäudespezifischen Besonderheiten (z.B. besondere Einbau- oder Gründungssituationen, individuelle Bauausführungen u.a. mit Kellergeschoss oder Tiefgarage sowie verschiedene Umsetzungen in Bezug auf Barrierefreiheit und hinsichtlich des energetischen Standards etc.) von so großer Bedeutung, dass die Ergebnisse nur in sehr weiten Spannen dargestellt und somit lediglich in ihrer Tendenz gewertet werden können. Um in der vorliegenden Untersuchung zu repräsentativen und übertragbaren Ergebnissen für den Wohnungsbau in Deutschland zu kommen, werden deshalb alle Berechnungen und Auswertungen auf die Rahmendaten des im Folgenden definierten Typengebäudes^{MFH} bezogen. Dieses stellt kein auf Einzelauswertungen beruhendes Beispielgebäude dar, sondern spiegelt vielmehr das auf Grundlage von Statistiken, Marktbeobachtungen und einem umfangreichen und differenzierten Bau- und Kostencontrolling bestimmte Mittel für den optimierten Wohnungsbau in der derzeitigen Baupraxis wider.

3.1. Definition

Aus den unter Punkt 2 "Aktuelle Wohnungsbausituation" beschriebenen statistischen Erkenntnissen und allgemeinen Marktbeobachtungen zum Wohnungsbau insbesondere zum Mietwohnungsbau in Deutschland werden in Verbindung mit bedarfsgerechten Ansätzen (Werte und Kenntnisse aus dem Bau- und Kostencontrolling der ARGE¹¹) die Rahmendaten für das Typengebäude^{MFH} definiert. Somit ergibt sich aus den folgenden Festlegungen in ihrer Gesamtheit die Basis für eine praxisbezogene Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland.

Festlegungen auf Grundlage der aktuellen Wohnungsbausituation

- kleines bis mittleres Mehrfamilienhaus im mittleren Qualitätssegment
- Einbausituation: Freistehend
- Anzahl Wohnungen: 12 WE
- Ø Wohnungsgröße: ca. 73 m²
- überwiegend 3 bis 4 Wohnräume je WE

Ergänzende Festlegungen auf Grundlage bedarfsgerechter Ansätze

- Gebäudehöhe < 13 m (Aufzug nach MBO nicht zwingend erforderlich)
- 5 Wohngeschosse (Maximum in Bezug auf die Gebäudehöhe)
- Punkthaus (Optimum bei verhältnismäßig großen WE)
- Erschließung: Zentrales Treppenhaus (Zwei- bzw. Dreispänner)
- Gebäudetiefe > 10 m; < 14 m (Kompaktheit/Belichtung etc.)
- Grundvariante: Flachdach/ohne Kellergeschoss/ohne Aufzug

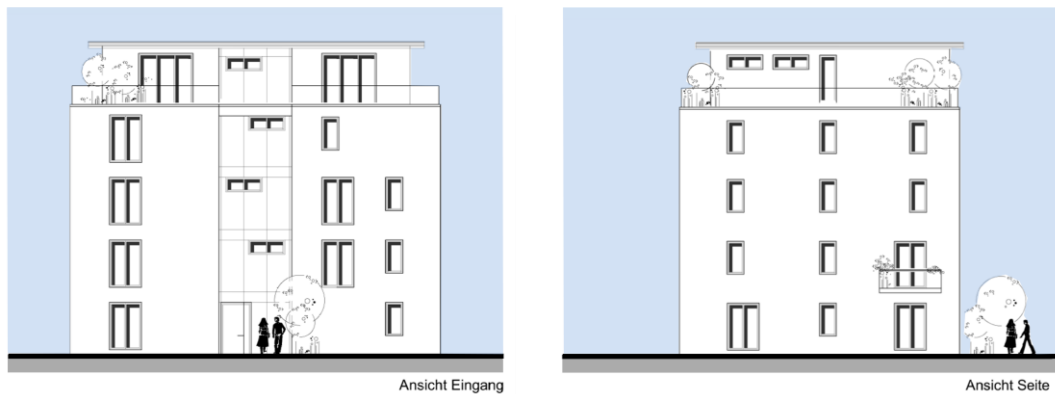
¹¹ Bau- und Kostencontrolling der ARGE – seit ihrer Gründung im Jahr 1946 ist die ARGE kontinuierlich auf dem Gebiet der angewandten und wissenschaftlichen Bauforschung tätig. Hierzu gehören u.a. die Analyse regionaler und überregionaler Bautätigkeit sowie die Erfassung von bauwirtschaftlichen Daten inkl. Baukosten und deren Zusammenhänge. Auf diese im Datenarchiv der ARGE zusammengeführten Werte und Kenntnisse konnte im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden.

Resultierende Kennzahlen aus den vorgenannten Festlegungen

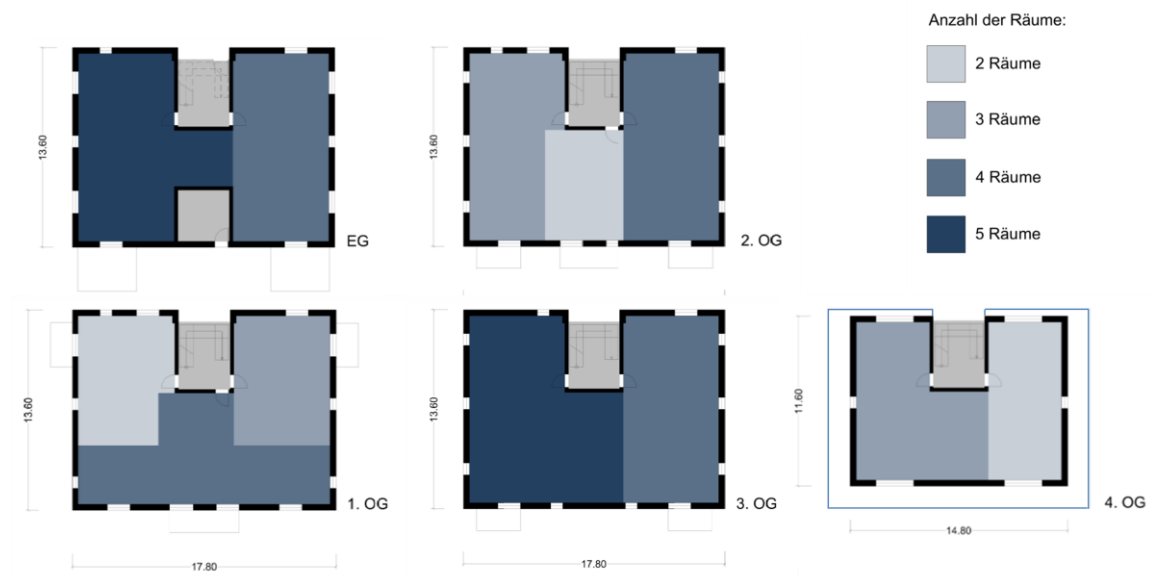
- Gebäudenutzfläche (A_N): 1.064 m²
- Wohnfläche: ca. 880 m²
- Volumen (V_e): 3.325 m³
- Hüllfläche (A): 1.411 m²
- A/V_e -Verhältnis: 0,42

3.2. Beispielhafte Darstellung

Um die vorgenannten Rahmendaten und Kennzahlen des Typengebäudes^{MFH} zu veranschaulichen, wurde in Zusammenarbeit mit externen Planern und Architekten eine beispielhafte Gestaltung/Darstellung entwickelt. Die sich hieraus ergebenden Ansichten und Grundrisse stellen die Grundvariante einer Umsetzungsmöglichkeit zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland dar. Diese Grundvariante kann aber auch je nach Bedarf z.B. um einen Keller, eine Tiefgarage, eine Aufzugsanlage oder andere bauliche Aspekte erweitert werden (siehe Punkt 5.5 "Kostenbenchmarks – Kostenkatalog" und Punkt 6 "Erweiterte Variante des Typengebäudes^{MFH}").



Hinsichtlich der Grundrisse wurde die statistische Häufigkeit bestimmter Wohnungsgrößen (Anzahl der Räume) bei der Planung der jeweiligen Wohngeschosse berücksichtigt. Durch das in diesem Zusammenhang gewählte modulare System können die Wohnungszuschnitte und -anordnungen aber auch flexibel auf individuelle und/oder zukünftige Erfordernisse angepasst werden.

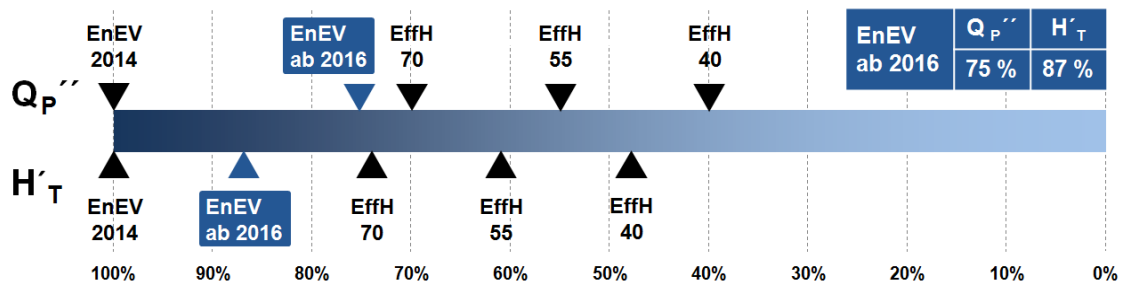


4. Energetische Bilanzierung

Auf Grundlage des vorstehend definierten Typengebäudes^{MFH} wurden eine Vielzahl von Berechnungen durchgeführt, die eine energetische Bilanzierung und Beschreibung der nach aktueller Energieeinsparverordnung [EnEV 2014] ab 1. Januar 2016 [EnEV ab 2016] notwendigen Gebäudehülle unter Berücksichtigung verschiedener Varianten der Anlagentechnik in Bezug auf den optimierten Wohnungsbau in Deutschland ermöglichen.

Die in dieser Untersuchung vorgenommenen Bedarfsberechnungen beruhen alle auf dem Verfahren nach EnEV. Als Grundlage wurden die seit langem in der Anwendung befindlichen Normen DIN 4108-6 und DIN 4701-10 gewählt. Das Verfahren nach DIN 18599 fand hierbei keine Anwendung, da aus eigenen Erfahrungen und beispielsweise nach Erkenntnissen der KfW-Förderbank¹² bekannt ist, dass die Berechnungsergebnisse in Abhängigkeit von der verwendeten Softwarelösung bei dieser Norm ungewöhnlich stark voneinander abweichen können.

Um im Zusammenhang mit der energetischen Bilanzierung die Anforderungsunterschiede (notwendige Gebäudehülle/Anlagentechnik) bei energetischen Standards zu verdeutlichen, sind in der folgenden Übersichtsskala die Hauptanforderungen für verschiedene energetische Standards differenziert nach dem Jahres-Primärenergiebedarf ($Q_{P''}$, zul.) und dem spezifische Transmissionswärmeverlust (H'_{T} , zul.) ins Verhältnis zueinander gesetzt. Dabei bezieht sich die prozentuale Einordnung immer auf die Anforderungen der aktuellen EnEV 2014 (100 %) in Verbindung mit den Rahmendaten des definierten Wohngebäudetyps.



Übersichtsskala: Vergleichende Darstellung der Hauptanforderungen von verschiedenen energetischen Standards auf Basis der Rahmendaten des Typengebäudes^{MFH} (EnEV 2014= 100 %)

	Höchstwert H'_{T} , zul.		Höchstwert $Q_{P''}$, zul.	
EnEV 2014	0,500 W/m ² K	100 %	58,08 kWh/m ² a	100 %
EnEV ab 2016	0,434 W/m²K	87 %	43,56 kWh/m²a	75 %
EffH 70	0,369 W/m ² K	74 %	40,66 kWh/m ² a	70 %
EffH 55	0,304 W/m ² K	61 %	31,94 kWh/m ² a	55 %
EffH 40	0,239 W/m ² K	48 %	23,23 kWh/m ² a	40 %

Tabelle 1: Übersicht der Höchstwerte für den spezifischen Transmissionswärmeverlust und den Jahres-Primärenergiebedarf bei verschiedenen energetischen Standards auf Basis der Rahmendaten des Typengebäudes^{MFH} (EnEV 2014= 100 %)

¹² KfW-Rundschreiben vom 14.10.2010 an ihre Geschäftspartner in welchem darauf hingewiesen wurde, dass es bei Berechnungen nach DIN 18599 mit unterschiedlichen Softwarelösungen zu ungewöhnlich starken Abweichungen gekommen ist. Aus diesem Grund wurde zeitweise auch ein Förderstopp für nach DIN 18599 bilanzierte Wohngebäude verhängt. Dieser wurde zwar wieder aufgehoben aber durch die Auflage ersetzt, dass Effizienzhausberechnungen ausschließlich mit ganz bestimmten Softwareanwendungen (siehe Technische Mindestanforderungen der KfW) erstellt werden müssen.

4.1. Notwendige Gebäudehülle (Beispiele anhand des Typengebäudes^{MFH})

Durch die Umstellung der Anforderungssystematik für den Bereich des spezifischen Transmissionswärmeverlusts (von tabellarischen Pauschalwerten [EnEV 2014] hin zu einer zusätzlichen Abhängigkeit vom Ergebnis des Referenzgebäudeverfahrens [EnEV ab 2016]) wird sich eine deutliche Verschärfung der Wärmedämmstandards ergeben. Für das Typengebäude^{MFH} führt dieser Umstand zu einer Verschärfung der Anforderungen ($H'_{T, zul.}$) in Höhe von 13,2 %. Darüber hinaus wird das Anforderungsniveau für Wohnungsneubauten in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf ($Q_{P', zul.}$) nach EnEV ab 2016 im Allgemeinen um insgesamt 25 % angehoben (siehe Tabelle 1).

Dieser Sachverhalt hat hinsichtlich des definierten Wohngebäudetyps direkte Auswirkungen auf die notwendige Gebäudehülle, die ab 2016 mit einem entsprechenden Mehraufwand (höhere energetische Qualität der Außenbauteile) realisiert werden muss. Der zulässige spezifische Transmissionswärmeverlust des Typengebäudes^{MFH} wird ab 2016 von derzeit 0,500 W/m²K auf 0,434 W/m²K abgesenkt. Um dieses baulich zu realisieren, müsste beispielsweise die energetische Qualität aller Außenwände bzw. -fassaden von einem U-Wert in Höhe von 0,41 W/m²K auf einen U-Wert von mindestens 0,33 W/m²K reduziert werden und gleichzeitig die kompletten Fenster- sowie Türelemente statt mit einer 2-fach Wärmeschutzverglasung mit einer 3-fach Wärmeschutzverglasung inklusive optimierter Rahmen- und Anschlusskonstruktionen versehen werden. In Tabelle 2 ist eine exemplarische Ausführung der notwendigen Gebäudehülle des Typengebäudes^{MFH} unter Beachtung und Einhaltung des gesetzlichen Mindeststandards für Wohnungsneubauten nach EnEV ab 2016 aufgeführt. Hierbei stellen die jeweiligen U-Werte der Außenbauteile keine Maximalwerte dar, sondern ergeben in ihrer Gesamtheit einen entsprechenden Transmissionswärmeverlust, der unter dem zulässigen Höchstwert ($H'_{T, zul.}$) liegt, d.h. auch andere Ausführungen mit beispielsweise schlechterem Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Außenwände wären realisierbar, wenn dafür andere Außenbauteile mit einer deutlich besseren Qualität bei den energetischen Eigenschaften vorgesehen werden. Bei der im Folgenden gelisteten, exemplarischen Ausführung wurde darauf geachtet, dass eine praxisnahe Umsetzung der beschriebenen Qualitäten grundsätzlich möglich ist.

Notwendige Gebäudehülle		
EnEV ab 2016		
	U-Wert [W/m ² K]	Beschreibung
Außenwände	0,33	monolith. Ziegelsystem z.B. $\lambda=0,11$ W/(mK), 30 cm oder WDVS z.B. $\lambda=0,35$ W/(mK), 10 cm (17,5 cm Hintermauerwerk)
Fenster	1,1	3-fach Wärmeschutzverglasung
Dach	0,21	16 cm Dämmung, $\lambda=0,035$ W/(mK)
Kellerdecke	0,30	10 cm Dämmung, $\lambda=0,035$ W/(mK)
Wärmebrücken	0,05 W/m ² K (Ansatz der Wärmebrücken nach DIN 4108, Beiblatt 2)	
	Höchstwert	nach der beschriebenen Ausführung
H'_{T}	0,434	0,432

Tabelle 2: Exemplarische Ausführung der notwendigen Gebäudehülle des Typengebäudes nach EnEV ab 2016 mit Angaben zur energetischen Qualität der Außenbauteile inkl. Beschreibung

4.2. Varianten der Anlagentechnik (Beispiel anhand des Typengebäudes^{MFH})

Durch die deutliche Anhebung des Anforderungsniveaus für Wohnungsneubauten in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf nach EnEV ab 2016 ergeben sich insbesondere Schwierigkeiten für Wärmeversorgungssysteme, die überwiegend auf Basis fossiler Energien bzw. Brennstoffe betrieben werden. Selbst mit vergleichsweise CO₂-armen Erdgas sind die nach EnEV ab 2016 verbindlichen Grenzwerte im Bereich der Primärenergie i.d.R. nur noch unter Einbeziehung regenerativer Energien z.B. über solarthermische Anlagen und zusätzlich optimierte Anlagenkomponenten ggf. mit einer kostenintensiven Lüftungsanlage inkl. Wärmerückgewinnung zu erreichen. Außerdem wäre es beim vorstehend beschriebenen Wärmeversorgungssystem bereits bei Einsatz einer Lüftungsanlage mit nur durchschnittlichem Wärmerückgewinnungsgrad nach den auf Grundlage des Typengebäudes^{MFH} durchgeführten Berechnungen erforderlich, dass die Gebäudehülle über das nach EnEV ab 2016 notwendige Maß hinaus in ihrer energetischen Qualität weiter verbessert wird (siehe Tabelle 3, Variante E1 und E2). Sollte hingegen lediglich eine Abluftanlage zum Einsatz kommen, müsste die Gebäudehülle sogar in einem Standard jenseits des Effizienzhauses 55 realisiert werden, um die ab 2016 verbindlichen Grenzwerte im Bereich der Primärenergie überhaupt einhalten zu können (siehe Tabelle 3, Variante E3).

Varianten E1, E2 und E3 der Anlagentechnik			
	EnEV ab 2016		
	Variante E1	Variante E2	Variante E3
Energieträger	Erdgas	Erdgas	Erdgas
Wärmeerzeuger	Brennwert (verb.)	Brennwert (verb.)	Brennwert (verb.)
Primärenergiefaktor	1,1	1,1	1,1
Solare Unterstützung	Solar H+WW	Solar H+WW	Solar H+WW
Warmwasser	Zentral über Wärmeerzeuger, mit Zirkulation	Zentral über Wärmeerzeuger, mit Zirkulation	Zentral über Wärmeerzeuger, mit Zirkulation
Lüftungsanlage	Anlage mit WRG > 85%	Anlage mit WRG > 60%	Abluftanlage
Regelung	Elektron. Regeleinrichtung + Optimierung	Elektron. Regeleinrichtung + Optimierung	Elektron. Regeleinrichtung + Optimierung
Außenwände	U-Wert: 0,33 W/m ² K	U-Wert: 0,22 W/m ² K	U-Wert: 0,18 W/m ² K
Fenster	U-Wert: 1,1 W/m ² K	U-Wert: 0,9 W/m ² K	U-Wert: 0,7 W/m ² K
Dach	U-Wert: 0,21 W/m ² K	U-Wert: 0,19 W/m ² K	U-Wert: 0,14 W/m ² K
Kellerdecke	U-Wert: 0,30 W/m ² K	U-Wert: 0,26 W/m ² K	U-Wert: 0,2 W/m ² K
H_T (H_T zulässig)	0,432 W/m²K (0,434)	0,341 W/m²K (0,434)	0,279 W/m²K (0,434)
ERGEBNISSE			
Primärenergiebedarf (Q_P zulässig)	43,02 kWh/m²a (43,56)	41,88 kWh/m²a (43,56)	43,16 kWh/m²a (43,56)
Endenergiebedarf	33,88 kWh/m ² a	34,41 kWh/m ² a	36,07 kWh/m ² a
CO₂-Emissionen	9,76 kg/m ² a	9,60 kg/m ² a	9,71 kg/m ² a

Tabelle 3: Varianten E1, E2 und E3 der Anlagentechnik in Bezug auf das Typengebäude^{MFH} nach EnEV ab 2016 inklusive der daraus resultierenden Ergebnisse (Primär-, Endenergiebedarf und CO₂-Emissionen)

Hingegen ist es bei Wärmeversorgungssystemen, die überwiegend auf Basis regenerativer Energien bzw. nachwachsender Rohstoffe betrieben werden, möglich, das primärenergetische Anforderungsniveau nach EnEV ab 2016 deutlich zu unterschreiten. Dieses trifft generell auch dann zu, wenn die Gebäudehülle lediglich auf ihrem Anforderungsniveau (H_{T, zul.}) nach EnEV ab 2016 realisiert wird (siehe Tabelle 4, Variante H1).

Varianten H1, F1 und F2 der Anlagentechnik			
	EnEV ab 2016		
	Variante H1	Variante F1	Variante F2
Energieträger	Holzpellet	Fernwärme	Fernwärme
Wärmeerzeuger		aus KWK (fossil)	aus KWK (fossil)
Primärenergiefaktor	0,2	0,7	0,7
Solare Unterstützung			Solar H+WW
Warmwasser	Zentral über Wärme- erzeuger, mit Zirkulation	Zentral über Wärme- erzeuger, mit Zirkulation	Zentral über Wärme- erzeuger, mit Zirkulation
Lüftungsanlage	Abluftanlage	Anlage mit WRG > 60%	Abluftanlage
Regelung	Regelung 1K + Optimierung	Regelung 1K + Optimierung	Regelung 1K + Optimierung
Außenwände	U-Wert: 0,33 W/m ² K	U-Wert: 0,33 W/m ² K	U-Wert: 0,22 W/m ² K
Fenster	U-Wert: 1,1 W/m ² K	U-Wert: 1,1 W/m ² K	U-Wert: 0,9 W/m ² K
Dach	U-Wert: 0,21 W/m ² K	U-Wert: 0,21 W/m ² K	U-Wert: 0,19 W/m ² K
Kellerdecke	U-Wert: 0,30 W/m ² K	U-Wert: 0,30 W/m ² K	U-Wert: 0,26 W/m ² K
H_T (H_T zulässig)	0,432 W/m²K (0,434)	0,432 W/m²K (0,434)	0,341 W/m²K (0,434)
ERGEBNISSE			
Primärenergiebedarf (Q_P zulässig)	25,83 kWh/m²a (43,56)	43,04 kWh/m²a (43,56)	43,23 kWh/m²a (43,56)
Endenergiebedarf	84,51 kWh/m ² a	52,70 kWh/m ² a	56,00 kWh/m ² a
CO₂-Emissionen	5,67 kg/m ² a	12,88 kg/m ² a	13,25 kg/m ² a

Tabelle 4: Varianten H1, F1 und F2 der Anlagentechnik in Bezug auf das Typengebäude^{MFH} nach EnEV ab 2016 inklusive der daraus resultierenden Ergebnisse (Primär-, Endenergiebedarf und CO₂-Emissionen)

Varianten F3, F4 und F5 der Anlagentechnik			
	EnEV ab 2016		
	Variante F3	Variante F4	Variante F5
Energieträger	Fernwärme	Fernwärme	Fernwärme
Wärmeerzeuger	aus KWK (überw. fossil)	aus KWK (überw. ern.)	aus KWK (überw. ern.)
Primärenergiefaktor	0,6	0,3	0,3
Solare Unterstützung			Solar H+WW
Warmwasser	Zentral über Wärme- erzeuger, mit Zirkulation	Zentral über Wärme- erzeuger, mit Zirkulation	Zentral über Wärme- erzeuger, mit Zirkulation
Lüftungsanlage	Abluftanlage	Abluftanlage	Anlage mit WRG > 60%
Regelung	Regelung 1K + Optimierung	Regelung 1K + Optimierung	Elektron. Regeleinrich- tung + Optimierung
Außenwände	U-Wert: 0,33 W/m ² K	U-Wert: 0,33 W/m ² K	U-Wert: 0,33 W/m ² K
Fenster	U-Wert: 1,1 W/m ² K	U-Wert: 1,1 W/m ² K	U-Wert: 1,1 W/m ² K
Dach	U-Wert: 0,21 W/m ² K	U-Wert: 0,21 W/m ² K	U-Wert: 0,21 W/m ² K
Kellerdecke	U-Wert: 0,30 W/m ² K	U-Wert: 0,30 W/m ² K	U-Wert: 0,30 W/m ² K
H_T (H_T zulässig)	0,432 W/m²K (0,434)	0,432 W/m²K (0,434)	0,432 W/m²K (0,434)
ERGEBNISSE			
Primärenergiebedarf (Q_P zulässig)	42,43 kWh/m²a (43,56)	24,33 kWh/m²a (43,56)	19,23 kWh/m²a (43,56)
Endenergiebedarf	62,75 kWh/m ² a	62,75 kWh/m ² a	39,78 kWh/m ² a
CO₂-Emissionen	10,73 kg/m ² a	4,53 kg/m ² a	3,84 kg/m ² a

Tabelle 5: Varianten F3, F4 und F5 der Anlagentechnik in Bezug auf das Typengebäude^{MFH} nach EnEV ab 2016 inklusive der daraus resultierenden Ergebnisse (Primär-, Endenergiebedarf und CO₂-Emissionen)

Bei einer Wärmeversorgung über Wärmenetze (Fernwärme) ist aufgrund der teilweise sehr unterschiedlichen Primärenergiefaktoren eine starke Differenzierung bei der energetischen Bilanzierung vorzunehmen. Da KWK-Wärme oder Wärme auf Basis erneuerbarer Energien über Primärenergiefaktoren von 0,0 bis 0,7 verfügen, wurden bei den Betrachtungen insgesamt fünf verschiedene Varianten dieser Wärmeversorgungsart untersucht. Bei Berücksichtigung eines Wärmenetzes mit einem Primärenergiefaktor von 0,7 ist das Anforderungsniveau nach EnEV ab 2016 im Vergleich zu einer Wärmeversorgung z.B. über den fossilen Energieträger Erdgas mit geringerem Aufwand zu erreichen. Hierdurch kann bei Umsetzung der gleichen Qualität an der Gebäudehülle die Anlagentechnik um kostenintensive Komponenten reduziert werden (siehe Tabelle 4, Varianten F1 und F2).

Bei Wärmenetzen, die primärenergetisch noch positiver ($PF \leq 0,7$) bewertet werden, kann der anlagentechnische Aufwand darüber hinaus weiter reduziert werden (siehe Tabelle 5, Variante F3). Durch die Berücksichtigung von Wärmenetzen mit nochmals geringeren Primärenergiefaktoren ($PF \leq 0,6$) kann der Primärenergiebedarf zwar weiter gesenkt werden, allerdings liegen die Werte bereits deutlich unter dem Anforderungsniveau der EnEV ab 2016, d.h. alle zusätzlichen Maßnahmen im Bereich der Anlagentechnik tragen somit ausschließlich zur weiteren Einsparung von Energie und CO₂-Emissionen bei (siehe Tabelle 5, Varianten F4 und F5).

In der folgenden Übersicht der Tabelle 6 sind die Ergebnisse der einzelnen Variantenbetrachtungen (E1 bis F5) in Form eines vereinfachten Bewertungsschemas zusammengefasst. Hierbei unterstützt die farbliche Gestaltung ein schnelles Erfassen der Inhalte. Ähnlich einem Ampelsystem werden vorteilhafte Ausführungen und Ergebnisse in Grün, Kritische in Gelb und Nachteilige in Rot hervorgehoben.

		EnEV ab 2016			
		Ausführung		Ergebnis ¹³	
		Gebäudehülle	Anlagentechnik	Primär-Energie ¹⁴	End-energie
Erdgas 1,1	Variante E1	EnEV ab 2016	Ambitioniert	Mittel	Gering
	Variante E2	EffH 70	Ambitioniert	Mittel	Gering
	Variante E3	> EffH 55	Durchschn.	Mittel	Gering
Holzpellet 0,2	Variante H1	EnEV ab 2016	Standard	Gering	Hoch
Fernwärme 0,7	Variante F1	EnEV ab 2016	Durchschn.	Mittel	Mittel
	Variante F2	EffH 70	Standard	Mittel	Mittel
Fernwärme 0,6	Variante F3	EnEV ab 2016	Standard	Mittel	Mittel
Fernwärme ≤ 0,3	Variante F4	EnEV ab 2016	Standard	Gering	Mittel
	Variante F5	EnEV ab 2016	Ambitioniert	Gering	Gering

Tabelle 6: Ergebnisübersicht der einzelnen Variantenbetrachtungen in Form eines vereinfachten Bewertungsschemas in Bezug auf das Typengebäude^{MFH} nach EnEV ab 2016

¹³ Verhältnis der Einstufungen zueinander i.d.R. "Gering"=Faktor 1 / "Mittel"=Faktor 2 / "Hoch"=Faktor 3

¹⁴ Die Einstufung "Mittel" entspricht dem max. zulässigen Höchstwert nach EnEV ab 2016

Bei den Tabellenspalten "Ausführung" bedeutet dies, dass bei alle Varianten, die nicht vollständig in Grün hinterlegt sind, mit einem entsprechenden Mehraufwand entweder an der Gebäudehülle oder an der Anlagentechnik gerechnet werden muss, um insgesamt die Anforderungen der EnEV ab 2016 zu erfüllen. In den Tabellenspalten "Ergebnis" sind die farblichen Hinterlegungen so zu verstehen, dass es Varianten gibt, die sowohl geringe Primär- als auch Endenergiewerte aufweisen (Grün) andere aber z.B. lediglich primärenergetisch positiv bewertet werden, dafür aber hohe Endenergiewerte besitzen (Rot), die zwangsläufig zu verhältnismäßig hohen Energiekosten führen.

Bei Betrachtung der vorstehenden Übersichtstabelle wird nochmals deutlich, dass eine Wärmeversorgung auf Basis fossiler Energien bzw. Brennstoffe zukünftig nur noch unter Einbeziehung regenerativer Energien in Verbindung mit einer ambitionierten Anlagentechnik möglich sein wird. Zwar wäre es bei dieser Wärmeversorgung auch möglich die Anforderungen der EnEV ab 2016 noch mit einer durchschnittlichen Anlagentechnik zu erfüllen, allerdings hätte das eine unter energetischen Gesichtspunkten erheblich aufwendigere Gebäudehülle zur Folge. Deutlich besser sehen die Ergebnisse bei Wärmeversorgungssystemen aus, die über einen positiv bewerteten Primärenergiefaktor verfügen (z.B. Holzpellet, Fernwärme aus KWK etc.). Hier sollten allerdings nicht nur die Ergebnisse der Primärenergie sondern auch die Ergebnisse der Endenergie berücksichtigt werden, da sie unabhängig von den theoretischen Bewertungsmodellen einen direkten Bezug auf die Praxis und somit auch auf die Heiz- und Betriebskosten besitzen.

5. Kostenbetrachtung

Wie bereits unter dem Punkt 3 "Typengebäude^{MFH}" ausführlich erläutert, können die Ergebnisse aus Datenauswertungen von einzelnen Gebäuden vor allem bei Detailbetrachtungen aufschlussreich sein. Allerdings können solche Auswertungen von Beispielgebäuden aufgrund der jeweiligen gebäudespezifischen Besonderheiten übergeordnet nur in sehr großen Spannen und somit lediglich in ihrer Tendenz gewertet werden. Dieses trifft insbesondere auf den Bereich der Kostenbetrachtung zu, bei denen selbst bei Zuordnung der Daten auf bestimmte Projektgrößenbereiche Baukostenspannen von meist über 50 % die Regel sind. Hinzu kommt, dass die mit der vorstehenden Methode bestimmten mittleren Kostenwerte tendenziell sehr hoch liegen, da sie gebäudespezifische Besonderheiten (z.B. besondere Einbau- oder Gründungssituationen, individuelle Bauausführungen u.a. mit Kellergeschoss oder Tiefgarage sowie verschiedene Umsetzungen in Bezug auf Barrierefreiheit und hinsichtlich des energetischen Standards etc.) miteinander vermengen. Aus diesem Grund wäre es in diesem Zusammenhang auch nicht möglich konkrete Aussagen über jährliche Baukostensteigerungen zu treffen, da sich die Bauausführungen bei den Beispielgebäuden von Jahr zu Jahr unterscheiden.

Um repräsentative und übertragbare Ergebnisse für den Wohnungsbau in Deutschland zu erhalten, sind also die Baukosten, ähnlich einer Witterungsbereinigung bei Energieverbräuchen, einer fundierten Kostenbewertung zu unterziehen. Hierfür sind umfangreiche Kenntnisse über die teilweise sehr komplexen Kostenzusammenhänge am Bau unerlässlich¹⁵.

Grundlage der vorgenommenen Kostenbetrachtung sind ausschließlich Daten von fertiggestellten und abgerechneten Neubauvorhaben.

Durch die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Kostenbewertung wurden aussagekräftige Kostenangaben in Bezug auf das unter Punkt 3 "Typengebäude^{MFH}" bestimmte Mittel für den optimierten Wohnungsbau in der derzeitigen Baupraxis ermittelt.

5.1. Datenbasis

Für die Untersuchung lagen als primäre Datenquellen zu Grunde:

- Die Baukostenauswertungen und Preisdatenbanken der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Untersuchungsergebnisse aus dem bundesweiten Bauforschungsbereich der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. auf Grundlage von repräsentativen Kostenerhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. erfasst als bauwirtschaftliches Institut Baukosten seit 1946. Seitdem finden jährliche Auswertungen und Berichte über die regionale und überregionale Bautätigkeit sowie die Erfassung der bauwirtschaftlichen Daten und Zusammenhänge statt. Gleichzeitig werden Preisdatenbanken geführt, die auf der Analyse abgerechneter Baumaßnahmen beruhen. Diese werden in einem regionalen aber auch überregionalen Archiv mit Vergleich von nationalen Daten erfasst.

¹⁵ siehe Ausführungen unter Punkt 5.1 "Datenbasis"

Die Baukosten werden separat nach den verschiedenen Projektparametern inkl. der vorhandenen gebäudespezifischen Besonderheiten erfasst, die sowohl im Fördercontrolling der Sozialen Wohnraumförderung als auch im Bereich der freifinanzierten Bauvorhaben beobachtet werden. Zu den Auswertungen gehören immer die Plausibilitätsprüfung sowie die Bewertung der Angemessenheit von berechneten und erzielten Baukosten. Bei den meisten der Neubauvorhaben findet darüber hinaus eine Beratung und Begleitung der Ausschreibungs- und Angebotsverfahren statt.

Allein in den Jahren 2011 bis 2014 wurden die Baukostendaten von über 400 Neubauvorhaben mit ca. 11.000 WE im mehrschossigen Wohnungsbau in das interne Datenarchiv der ARGE aufgenommen.

➤ Das entspricht ca. 4 % der Wohnungsneubautätigkeit im Eigentums- und Mietwohnungsbau in Deutschland (MFH)

5.2. Allgemeine Hinweise

Die in der Untersuchung aufgeführten Kostenangaben beziehen sich auf den Kostenstand 1. Quartal 2014 und beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer (Bruttokosten). Rabattierungen und Sonderabschläge von Fachfirmen und Produktherstellern, die für bestimmte Auftragszeiträume oder Zahlungsarten von diesen gewährt wurden, sind von den Betrachtungen ausgenommen.

Die Kostenangaben unter dem Punkt 5.4 "Grundkosten" sind in Form von Kostenspektren in Verbindung mit den entsprechenden Medianwerten dargestellt. Dabei beziehen sich die Kostenkennwerte grundsätzlich auf die Wohnfläche (€ je m² Wohnfläche). Für Vergleichszwecke sind die Angaben darüber hinaus auch in Bezug auf ihre Brutto-Grundfläche (€ je m² BGF) aufgeführt.

Bei den ermittelten und gelisteten Grundkosten handelt es sich um Kostenkennwerte, die in direktem Zusammenhang mit der beschriebenen Grundvariante des definierten Wohngebäudetyps und somit einschließlich der unter Punkt 3 „Typengebäude^{MFH}“ aufgeführten Kennzahlen und Rahmendaten sowie des festgelegten energetischen Standards (EnEV ab 2016) stehen.

Das Kostenspektrum der Kostenkennwerte wird im Minimum durch den von-Wert und in seinem Maximum durch den bis-Wert dargestellt. In diesem Zusammenhang gibt der Median-Wert den aktuellen Zentralwert der analysierten Kostendaten an (unter analytischen Gesichtspunkten besitzt der Zentralwert im Gegensatz zum Mittelwert eine höhere statistische Sicherheit, wodurch eine bessere Widergabe der Realität in Bezug auf die Baukosten einhergeht).

5.3. Vorgehen bei der Kostenbewertung

Die Kostenbewertung der fertiggestellten und abgerechneten Neubauvorhaben erfolgt nach einem genau festgelegten Vorgehen. Dieses ist übergeordnet in fünf separate Arbeits- bzw. Bewertungsschritte gegliedert. In Abhängigkeit von den verschiedenen Projektparametern in den jeweiligen Neubauvorhaben liegen die Schwerpunkte bzw. der Bewertungsaufwand in den Einzelschritten teilweise sehr unterschiedlich. Beispielsweise lösen Projekte, die in der Plausibilitätsprüfung Auffälligkeiten aufweisen, im Allgemeinen einen großen Recherche- und Bearbeitungsaufwand aus (Schritt 1). Andererseits können Projekte, die mit einer Fülle von gebäudespezifischen Besonderheiten realisiert wurden, beim Nachweis bzw. bei der Bestimmung des entsprechenden Kostenaufwandes einen noch deutlich größeren zeitlichen Aufwand bedeuten (Schritt 2).

In der folgenden Aufstellung sind die einzelnen Schritte in Bezug auf das Vorgehen bei der Kostenbewertung aufgeführt:

- Schritt 1: Feststellung der Kosten in den einzelnen Neubauvorhaben inkl. Plausibilitätsprüfung sowie Bewertung der Angemessenheit von berechneten und erzielten Baukosten
- Schritt 2: Ermittlung der Grundkosten unter Berücksichtigung des Kostenaufwandes von individuellen und gebäudespezifischen Besonderheiten in den jeweiligen Gewerken (z.B. für Verblendmauerwerk, einen höheren energetischen Standard, Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 etc.)
- Schritt 3: Anpassung der Grundkosten in Bezug auf die Grundvariante des definierten Wohngebäudetyps einschließlich der festgelegten Kennzahlen und Rahmendaten für das Typengebäude^{MFH} (Rechenmatrixverfahren zur Kostenbewertung von Neubauvorhaben auf Basis des Baukostenarchivs der ARGE)
- Schritt 4: Berücksichtigung der jeweiligen Baukostensteigerungen in den einzelnen Leistungsbereichen seit Kostenfeststellung des Neubauvorhabens (Preisindizes aus dem Baukostenarchiv der ARGE im Abgleich mit Preisindizes für die deutsche Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, destatis)
- Schritt 5: Abgleich der Kosten mit regionalen Kostenfaktoren (Regionalfaktoren aus dem Baukostenarchiv der ARGE im Abgleich mit aktuellen BKI-Veröffentlichungen¹⁶)

5.4. Grundkosten

Unter Anwendung des beschriebenen Vorgehens bei der Kostenbewertung sind unter Einbeziehung des Rechenmatrixverfahrens die Grundkosten des Typengebäudes^{MFH} in seiner Grundvariante ermittelt worden. Die Grundkosten werden hierbei in mehreren Ebenen bis in die einzelnen Leistungsbereiche dargestellt.

Durch die ebenfalls vorliegenden Baukostendaten aus den vorangegangenen Jahren konnten im Rahmen dieser Untersuchung ebenfalls die Entwicklungen bei der Baukostenverteilung zwischen Rohbau- und Ausbaupreisen aufgezeigt werden.

Die Kosten beziehen sich auf den optimierten Wohnungsbau im mittleren Preissegment mit gutem Wohnkomfort

- Ausgangspunkt: **Typengebäude^{MFH}**
- energetischer Standard: **EnEV ab 2016**
- Datenbasis: **Abgerechnete BV**
- Kostenstand: **1. Quartal 2014**

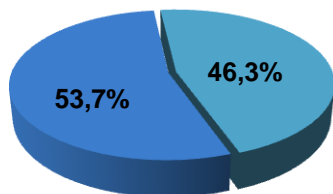
In Tabelle 7 sind die ermittelten Grundkosten des Typengebäudes^{MFH} in seiner Grundvariante dargestellt. Außerdem sind die Rohbaukosten (001-006) und die Ausbaupreisen (007-024) differenziert nach den entsprechenden Leistungsbereichen gelistet.

¹⁶ Veröffentlichungen zu Baukosten, Baupreisen und Regionalfaktoren 2014 für Deutschland des BKI - Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart

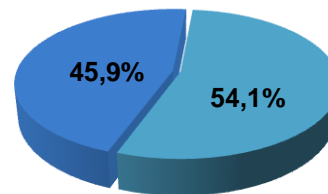
Leistungsbereiche	€ je m ² Wohnfläche	%-Anteil KG 300-400	€ je m ² BGF
	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis
001 Erdarbeiten	31/ 36 /65	2,3/ 2,5 /4,3	16/ 19 /37
002 Maurer-/Betonarbeiten	354/ 423 /589	26,3/ 29,5 /38,6	189/ 226 /314
003 Dämmarbeiten	64/ 79 /112	4,8/ 5,5 /7,3	34/ 41 /60
004 Zimmer-/Holzbauarbeiten	26/ 47 /64	1,9/ 3,3 /4,2	13/ 26 /35
005 Klempner/Stahlbauarbeiten	18/ 30 /47	1,3/ 2,1 /3,1	10/ 16 /27
006 Dachdecker-/abdichtungsarbeiten	24/ 42 /81	1,8/ 2,9 /5,3	13/ 22 /43
Rohbau	559/ 658 /802	41,5/ 45,9 /52,5	301/ 351 /431
007 Sanitäre Installation/Obj.	61/ 79 /101	4,5/ 5,5 /6,6	33/ 42 /56
008 Elektrische Installation	52/ 70 /93	3,9/ 4,9 /6,1	27/ 37 /52
009 Heizungsinstallation	73/ 89 /134	5,4/ 6,2 /8,8	39/ 47 /74
010 def. Be- und Entlüftung	20/ 27 /102	1,5/ 1,9 /6,7	11/ 14 /56
011 Fliesenarbeiten	38/ 48 /66	2,9/ 3,4 /4,3	20/ 25 /37
012 Tischlerarbeiten (außen)	52/ 73 /115	3,8/ 5,1 /7,6	28/ 39 /62
013 Tischlerarbeiten (innen)	32/ 50 /92	2,4/ 3,5 /6,0	18/ 27 /52
014 Trockenbau	19/ 36 /73	1,4/ 2,5 /4,8	11/ 19 /41
015 Malerarbeiten	28/ 41 /55	2,1/ 2,9 /3,6	15/ 22 /30
016 Schlosserarbeiten	12/ 22 /45	0,9/ 1,5 /2,9	7/ 12 /25
017 Balkone	42/ 58 /67	3,1/ 4,1 /4,4	23/ 31 /38
018 Innenputz	23/ 33 /51	1,7/ 2,3 /3,3	13/ 17 /29
019 Estricharbeiten	26/ 35 /48	1,9/ 2,4 /3,1	14/ 18 /25
020 Bodenbelagsarbeiten	30/ 39 /50	2,2/ 2,7 /3,3	16/ 21 /26
021 Küchen	33/ 48 /68	2,4/ 3,4 /4,5	18/ 26 /36
022 Betonwerkstein	9/ 17 /28	0,7/ 1,2 /1,8	5/ 9 /15
023 Schließanlage	2/ 3 /4	0,1/ 0,2 /0,3	1/ 1 /2
024 Baureinigung	3/ 5 /9	0,2/ 0,3 /0,6	2/ 3 /5
Ausbau	624/ 774 /941	46,4/ 54,1 /61,6	334/ 410 /503
Grundkosten	1.346/ 1.432 /1.527	100/ 100 /100	722/ 760 /819

Tabelle 7: Darstellung der ermittelten Grundkosten des Typengebäudes^{MFH} in seiner Grundvariante inkl. Differenzierung der entsprechenden Leistungsbereiche (001-024)

**Baukostenverteilung
2000**



**Baukostenverteilung
2014**



■ Rohbau ■ Ausbau

Diagramm 10: Darstellung der Entwicklung der Baukostenverteilung anhand der Jahre 2000 und 2014

Die Grundkosten des Typengebäudes^{MFH} in seiner Grundvariante liegen zwischen 1.346 bis 1.527 €/m² Wohnfläche. Bei Ansatz der Gesamtwohnfläche mit 880 m² entspricht dies Kosten zwischen 1.184.480 bis 1.343.760 € für die Kostengruppen 300 und 400 (inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen).

In den Leistungsbereichen des Rohbaus stellen die "Maurer-/Betonarbeiten" (002) mit Abstand den größten Kostenfaktor dar. Die übrigen Leistungsbereiche befinden sich i.d.R. auf einem deutlich niedrigeren Kostenniveau.

Bei den Leistungsbereichen des Ausbaus liegt der höchste Kostenfaktor bei der "Heizungsinstallation" (009) gefolgt von "Sanitäre Installation/Obj." (007) und "Tischlerarbeiten (außen)" (012). Die Kosten des Leistungsbereichs "def. Be- und Entlüftung" (010) liegen in ihrem Medianwert zwar vergleichsweise gering, doch ist die Kostenspanne aufgrund der vielen anlagentechnischen Ausführungsmöglichkeiten hier besonders groß, sodass auch diesem Bereich je nach Umsetzung eine große Bedeutung hinsichtlich der Kosten zukommen kann.

Das Diagramm 10 verdeutlicht, dass es bei der Baukostenverteilung in den letzten Jahren zu einer grundlegenden Verschiebung zwischen den Bereichen Rohbau und Ausbau gekommen ist.

Stellte der prozentuale Kostenanteil für den Rohbau im Jahr 2000 mit 53,7 % noch den Schwerpunkt dar, fällt dieser Wert im Jahr 2014 mit 45,9 % deutlich unter die 50 %-Marke. Analog hierzu belief sich der prozentuale Kostenanteil für den Ausbau im Jahr 2000 auf lediglich 46,3 % und stieg im Jahr 2014 bis zur heutigen Höchstmarke von 54,1 %. Somit machen die Ausbaugewerke inkl. der haustechnischen Gewerke (007-024) im Vergleich zu den Rohbaugewerken (001-006) mittlerweile den höheren Kostenanteil aus.

Für den starken Anstieg des prozentualen Kostenanteils bei den Ausbaugewerken konnten u.a. ansteigende Ansprüche, Anforderungen und Auflagen im technischen Bereich als Hauptgründe festgestellt werden. Insbesondere bei den Gewerken, die im direkten Zusammenhang mit der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Heiz-, Wassererwärmungs- und Lüftungsanlagen etc.) stehen, wurden seit dem Jahr 2000 überdurchschnittliche Kostensteigerungen in Höhe von über 50 % festgestellt (eine der Ursachen: Grundsätzlich höhere Vorgaben an Effizienz bzw. primärenergetische Kenndaten).

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass sich der prozentuale Kostenanteil für den Rohbau zwar reduziert hat, dessen absolute Kosten aber dennoch weiter ansteigen. Die ermittelte Verschiebung bei der Baukostenverteilung beruht demzufolge auf der überproportionalen Kostenentwicklung speziell der haustechnischen Ausbaugewerke.

5.5. Kostenbenchmarks – Kostenkatalog

Die als Kostenbenchmarks ermittelten folgenden Kostenbereiche werden ebenfalls in Form von Kostenspektren in Bezug auf die jeweiligen beschriebenen Ausführungsqualitäten aufgezeigt. Die in diesem Zusammenhang gelisteten Medianwerte stellen die aktuellen Zentralwerte der analysierten Kostendaten dar.

Die Kostenbenchmarks können zum einen dazu genutzt werden allgemeine Kostenvergleiche herzustellen und zum anderen ist es mit ihrer Hilfe möglich die Grundvariante des definierten Wohngebäudetyps je nach Erfordernis um gebäudespezifische Besonderheiten zu ergänzen (siehe z.B. Punkt 6 "Erweiterte Variante des Typengebäudes^{MFH}").

Grundvariante des Typengebäudes:

(EnEV ab 2016, ohne Kellergeschoss und ohne Aufzug)

von/ **Median** /bis

Grundkosten Kostengruppen 300 und 400 inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	1.346/ 1.432 /1527 €/m² Wfl
--	--

Besondere Gründung:

von/ **Median** /bis

geringe zusätzliche Gründungsmaßnahmen z.B. Sohlenverstärkung ggf. mit ergänzenden Einzelfundamenten	9/ 18 /24 €/m² Wfl
aufwendige zusätzliche Gründungsmaßnahmen z.B. besondere Flachgründung ggf. mit Tiefgründungselementen	31/ 46 /55 €/m² Wfl
sehr aufwendige zusätzliche Gründungsmaßnahmen z.B. Tiefgründung ggf. in Verbindung mit einer schwierigen Einbausituation	72/ 107 /138 €/m² Wfl

Keller:

von/ **Median** /bis

Kellergeschoss z.B. mit Neben- und Abstellräumen (keine Aufenthaltsräume)	83/ 122 /159 €/m² Wfl
---	--

Garage/Parkpalette/Tiefgarage:

von/ **Median** /bis

Garage Einzel- bzw. Gemeinschaftsgarage	28/ 41 /53 €/m² Wfl
Parkpalette Gemeinschaftsgarage, oberirdisch – freistehend	43/ 59 /70 €/m² Wfl
Tiefgarage Gemeinschaftsgarage unterirdisch – gebäudebezogen	247/ 292 /348 €/m² Wfl

Aufzug:

von/ **Median** /bis

Aufzugsanlage z.B. Aufzugstyp 1 mit fünf bis sechs Haltestellen	51/ 68 /82 €/m² Wfl
---	--------------------------------------

Altengerechtes/barrierefreies Bauen:

von/ **Median** /bis

Maßnahmen zum Erreichen des Anspruchs "altengerecht" z.B. Türbreiten, Fensterausbildung, Balkon- bzw. Terrassenanschlüsse, bodengleiche Dusche, Bewegungsmelder, Notrufsystem, Handläufe etc.	59/ 80 /104 €/m² Wfl
Maßnahmen zum Erreichen des Anspruchs "barrierefrei" DIN 18040 (Rollstuhl) z.B. Aufzugstyp 2/3, Küchenmöblierung, Sanitärobjekte, Bedienelemente, Bodenindikatoren, Orientierungshilfen, Ausbildung der Verkehrsflächen, Bodenbeläge etc.	197/ 242 /296 €/m² Wfl

Dachbegrünung:

von/ **Median** /bis

Dachbegrünung in der Größenordnung von 100 % der Dachflächen	28/ 41 /53 €/m² Wfl
--	--------------------------------------

Außenwandkonstruktion:

	von/ Median /bis
Ausführung mit Verblendmauerwerk in der Größenordnung von 100 % der Außenwandflächen	63/ 78 /91 €/m² Wfl

Baustellenlogistik:

	von/ Median /bis
Anspruchsvolle Baustellenlogistik z.B. im stark verdichteten städtischen Raum mit schwieriger Baustellensituation (keine oder nur geringe Flächen für die Materiallagerung, stark eingeschränkte Liefer- und Parkmöglichkeiten, Einsatz von schwerem Gerät nur bedingt möglich etc.)	107/ 137 /164 €/m² Wfl

Energetischer Standard:

	von/ Median /bis
EnEV 2014 im Vergleich zum energetischen Standard "EnEV ab 2016"	-71/ -98 /-136 €/m² Wfl
Effizienzhaus 70 im Vergleich zum energetischen Standard "EnEV ab 2016"	32/ 52 /78 €/m² Wfl
Effizienzhaus 55 im Vergleich zum energetischen Standard "EnEV ab 2016"	105/ 135 /177 €/m² Wfl
Effizienzhaus 40 im Vergleich zum energetischen Standard "EnEV ab 2016"	211/ 253 /304 €/m² Wfl

Außenanlagen:

	von/ Median /bis
geringe Erststellungsmaßnahmen z.B. Durchführung lediglich der wichtigsten Arbeiten (Geländeausgleich, Ausbildung von Erschließungs- und Terrassenflächen etc.)	29/ 40 /48 €/m² Wfl
aufwendige Erststellungsmaßnahmen z.B. barriere-reduzierte Ausgestaltung teilweise unter Einbeziehung von besonderen Grün- und Freiflächen ggf. mit besonderen Aktivitäts-, Themen- oder Ruheplätzen	77/ 96 /121 €/m² Wfl
sehr aufwendige Erststellungsmaßnahmen z.B. altersgerechte/barrierefreie Ausgestaltung unter Einbeziehung von besonderen Grün- und Freiflächen ggf. mit Aktivitäts-, Themen- oder Ruheplätzen	159/ 178 /203 €/m² Wfl

Baunebenkosten:

	von/ Median /bis
Baunebenkosten (Kostengruppe 700) Bezug auf die KG 300 bis 600	15,6/ 19,9 /24,6 %

Hinweis:

Über die aufgelisteten Kostenbereiche hinaus können bei einzelnen Bauvorhaben weitere spezifische Kosten beispielsweise durch städtebauliche Auflagen oder nutzerspezifische Erfordernisse anfallen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass in Einzelfällen ggf. auch kostenintensive Abrissarbeiten oder Altlastenbeseitigungen vor dem eigentlichen Baubeginn erforderlich sind.

5.6. Beispiel: Grund- und Mehrkosten von energetischen Standards

(Bezug: Typengebäude^{MFH} in seiner Grundvariante)

Als Beispiel zur Anwendung einzelner Kostenbenchmarks wurde exemplarisch der Bereich "Energetischer Standard" gewählt. Die in der Tabelle 8 dargestellten Grund- und Mehrkosten für die verschiedenen energetischen Standards beruhen alle auf den ermittelten Kostenbenchmarks für diesen Bereich.

Energetische Standards	€ je m ² Wohnfläche	Kostenindex KG 300-400	€-Mehrkosten KG 300-400
	von/ Median /bis	von/ Median /bis	von/ Median /bis
EnEV 2014	1.275/ 1.334 /1.391	100/ 100 /100	0/ 0 /0
EnEV ab 2016	1.346/ 1.432 /1.527	105,6/ 107,3 /109,8	62.480/ 86.240 /119.680
EffH 70	1.378/ 1.484 /1.605	108,1/ 111,2 /115,4	90.640/ 132.000 /188.320
EffH 55	1.451/ 1.567 /1.704	113,8/ 117,5 /122,5	154.880/ 205.040 /275.440
EffH 40	1.557/ 1.685 /1.831	122,1/ 126,3 /131,6	248.160/ 308.880 /387.200

Tabelle 8: Darstellung der Grund- und Mehrkosten von energetischen Standards auf Grundlage der ermittelten Kostenbenchmarks (Bezug: Typengebäude^{MFH} in seiner Grundvariante)

5.7. Marktlage

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auch analysiert, ob derzeit Kostenunterschiede in Bezug auf die Marktlage in den verschiedenen Wohnungsbauregionen¹⁷ in Deutschland vorhanden sind. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zwischen den ländlichen Regionen, den Metropolregionen und städtischen Regionen sowie den TOP Standorten insgesamt deutlich unterschiedliche Kostenspannen und Median-Werte vorhanden sind.

Die größte Kostenspanne ergibt sich in den ländlichen Regionen. Diese liegt zwar in ihrer Tendenz und damit auch in ihrem Median-Wert (-8,0 %) negativ, kann aber in bestimmten Gebieten Deutschlands auch positiv ausfallen. In den Metropolregionen und städtischen Regionen ist ebenfalls eine große Kostenspanne feststellbar, die aber im Gegensatz zu den ländlichen Regionen in ihrer Tendenz inkl. Median-Wert (+6,1 %) positiv ausfällt. Noch eindeutiger ist dieser Umstand bei den TOP-Standorten in Deutschland, deren Kostenspanne liegt vollständig im positiven Bereich und erreicht mit einem Median-Wert in Höhe von 20,9 % ein sehr hohes Niveau.

Die Hauptursache hierfür wird vor allem in den unterschiedlichen Marktlagen gesehen. Während in den meisten ländlichen Regionen mit weiteren Abwärtstendenzen zu rechnen ist, kommt es im Gegensatz hierzu in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, insbesondere in TOP-Standorten, verstärkt zu Marktanspannungen, da der Bedarf an Wohnraum nicht mehr ausreichend durch das vorhandene Angebot an neu errichteten sowie Bestandswohnungen gedeckt werden kann.

Diese Entwicklung wird in den TOP-Standorten noch dadurch verstärkt, dass sich beispielsweise der Einzugsradius der für die Ausführung infrage kommenden Unternehmen teilweise deutlich vergrößert hat.

¹⁷ Aufteilung auf Grundlage der regionalen Verteilung und Zuordnung in Bezug auf die BBSR-Immobilienmarktregionen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie eigener Einschätzungen und Marktbeobachtungen

Bewertungsauf-/abschläge in Bezug auf die Marktlage:

	von/ Median /bis
TOP-Standorte (z.B. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart etc.)	+ 12,0/ +20,9 /+44,8 %
Metropolregionen und städtische Regionen (z.B. Augsburg, Umland Berlin, Dresden, Umland Hamburg, Kassel, Münster etc.)	- 19,2/ +6,1 /+24,3 %
ländliche Regionen (z.B. LK Altenburg-Land, LK Dithmarschen, LK Elbe-Elster, LK Leer, LK Ludwigslust-Pachim, LK Rottweil etc.)	- 31,7/ -8,0 /+20,9 %

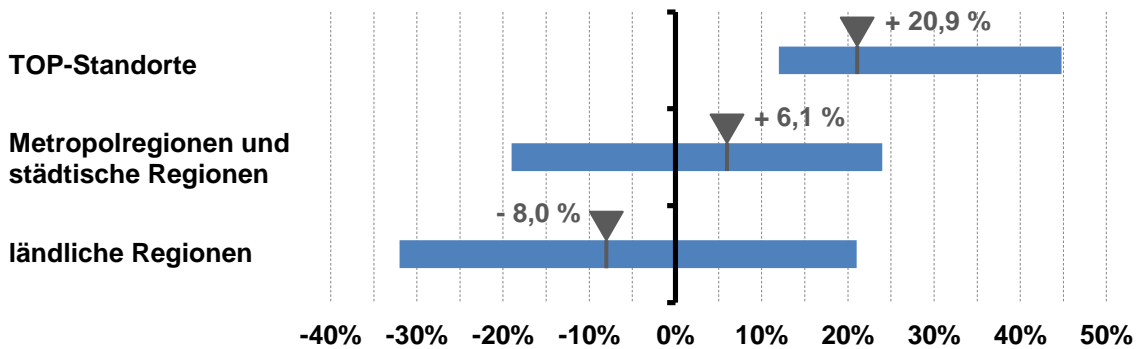


Diagramm 11: Übersicht der Kostenspannen und Median-Werte in den verschiedenen Wohnungsbau-Regionen in Deutschland (Bewertungsauf/abschläge in Bezug auf die Marktlage)

6. Erweiterte Variante des Typengebäudes^{MFH}
(Wachstumsregionen/Ballungsgebiete bzw. TOP-Standorte)

In Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Auftraggebern wurde zusätzlich zur Grundvariante eine erweiterte Variante des Typengebäudes^{MFH} aufgestellt, die speziell auf die baulichen Besonderheiten in Wachstumsregionen/Ballungsgebieten bzw. TOP-Standorte ausgerichtet ist und somit das dortige Mittel für den optimierten Wohnungsbau in der derzeitigen Baupraxis geeignet widerspiegelt. Hierfür sind zusätzlich Kostenbereiche festgelegt worden, um welche die Grundvariante des definierten Wohngebäudetyps in diesem Zusammenhang zu ergänzen ist. Nach den getroffenen Festlegungen sind zusätzlich zu berücksichtigen; ein Kellergeschoss, eine Tiefgarage, eine Aufzugsanlage und eine anspruchsvolle Baustellenlogistik sowie die sich ggf. hieraus ergebenden Synergieeffekte.

In der folgenden Kostenzusammenstellung werden für die aufgeführten zusätzlichen Kostenbereiche die unter Punkt 5.5 "Kostenbenchmarks – Kostenkatalog" aufgeführten Medianwerte in Ansatz gebracht. Insgesamt werden die Gesamtkosten der erweiterten Variante des Typengebäudes^{MFH} für die Kostengruppen 300 bis 700 ausgewiesen. Die grundstücksbezogenen Kosten der Kostengruppen 100 und 200 sind auftragsgemäß nicht enthalten.

Kostengruppe 300 und 400:

Grundkosten Kostengruppen 300 und 400 inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	1.432 €/m² Wfl
Kellergeschoss z.B. mit Neben- und Abstellräumen (keine Aufenthaltsräume)	+ 122 €/m² Wfl
Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume	- 28 €/m² Wfl

Tiefgarage Gemeinschaftsgarage unterirdisch – gebäudebezogen	+ 292 €/m² Wfl
Abzüglich der Kosten in Bezug auf eine kombinierte Ausführung von Keller und Tiefgarage z.B. im Hinblick auf eine Optimierung des Bauprozesses (Baustelleneinrichtung, Maschineneinsatz etc.)	- 43 €/m² Wfl
Aufzugsanlage z.B. Aufzugstyp 1 mit fünf bis sechs Haltestellen	+ 68 €/m² Wfl
Anspruchsvolle Baustellenlogistik z.B. im stark verdichteten städtischen Raum mit schwieriger Baustellensituation (keine oder nur geringe Flächen für die Materiallagerung, stark eingeschränkte Liefer- und Parkmöglichkeiten, Einsatz von schwerem Gerät nur bedingt möglich etc.)	+ 137 €/m² Wfl
Bauwerkskosten der erweiterten Variante des Typengebäudes (Kostengruppen 300 und 400 inkl. Küchen)	1.980 €/m² Wfl

Kostengruppe 500 und 600:

Außenanlagen mit geringen Erstellungsmaßnahmen (Kostengruppe 500)	40 €/m² Wfl
---	-------------------------------

Die im Wohnungsbau relevanten Kosten im Bereich der Kostengruppe 600 „Ausstattung und Kunstwerke“ sind bereits in den aufgeführten Baukosten (KG 300 und 400) berücksichtigt. Hierbei handelt es sich i.d.R. um die Kosten der allgemeinen Ausstattung beispielsweise für die Küchen.

Kostengruppe 700:

Baunebenkosten (Kostengruppe 700) Ansatz: 19,9 % in Bezug auf die KG 300 bis 600	402 €/m² Wfl
--	--------------------------------

Zusammenstellung der Gesamtkosten:

Zusammenstellung der Gesamtkosten für die erweiterte Variante des Typengebäudes (Kostengruppen 300 bis 700)	2.422 €/m² Wfl
--	----------------------------------

Die zusammengefassten Kosten beziehen sich ausschließlich auf die Kostengruppen 300 bis 700.

Die Gesamtkosten ohne grundstücksbezogene Kosten der erweiterten Variante des Typengebäudes^{MFH} liegen bei insgesamt 2.422 €/m² Wohnfläche. Bei Ansatz der Gesamtwohnfläche mit 880 m² entspricht dies absoluten Kosten in Höhe von 2.131.360 €.

Gesamtkosten in Bezug auf TOP-Standorte in Deutschland

Gesamtkosten für die erweiterte Variante des Typengebäudes^{MFH} bei Realisierung in einem TOP-Standort (Kostengruppe 300 bis 700 mit entsprechendem Aufschlag für TOP-Standorte)	2.928 €/m² Wfl
--	----------------------------------

Bei Realisierung der erweiterten Variante des Typengebäudes^{MFH} in einem TOP-Standort erhöhen sich die Gesamtkosten ohne grundstücksbezogene Kosten aufgrund der besonderen Marktlage auf 2.928 €/m² Wohnfläche bzw. auf absolute Kosten in Höhe von 2.576.640 €.

7. Realisierte Best-Practise-Beispiele

z.B. aus Berlin, Frankfurt, Hamburg, Kiel, Köln, München sowie Metropol- und Wachstumsregionen etc.





Bilder: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und Netzwerkpartner

8. Kernthesen – Fazit

- Im Rahmen der Studie wurden erstmals und transparent die verschiedenen Kostenpositionen beim Neubau von Mehrfamilienhäusern grundsätzlich untersucht und in Form eines Kostenkataloges dargestellt. Grundlagen sind eine Vielzahl von realisierten Neubauvorhaben in verschiedenen Wohnbau-Regionen in Deutschland.
- Unter anderem gestiegene Qualitätsansprüche an die Energieeffizienz und das barrierefreie Bauen, Auflagen zu Stellplätzen sowie das innerstädtische Bauen mit seinen erhöhten logistischen Anforderungen haben das kostengünstige Bauen in den letzten Jahren immer weiter beeinträchtigt. Beispielsweise hat ein innerstädtisches Typengebäude^{MFH} im Standard EnEV ab 2016 mittlerweile Baukosten ohne Grundstück von 2.422 €/m² Wohnfläche.
- In Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, insbesondere in TOP-Standorten kommt es in den letzten Jahren verstärkt zu Marktanspannungen, da der Bedarf an Wohnraum nicht mehr ausreichend durch das vorhandene Angebot an neu errichteten sowie Bestandswohnungen gedeckt werden kann. Diese Marktlage verursacht in Verbindung mit steigenden normativen Anforderungen an die Bauerstellung und das Gebäude, knappen Bauland, steigenden Erwerbsnebenkosten und einer hohen Kapazitätsauslastung insbesondere im Ausbaugewerbe einen deutlichen Anstieg der Immobilienkosten. Als Folge dessen wird es in diesen Regionen zunehmend schwieriger, kostengünstig zu bauen und somit überhaupt noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- In den letzten Jahren ist es nachweislich aufgrund ansteigender Anforderungen und Auflagen im technischen Bereich (z.B. Klima-, Schall-, Brandschutz) zu einer Verschiebung bei der Baukostenverteilung gekommen: Der Anteil der Ausbaugewerke inkl. der haustechnischen Gewerke an den Kostengruppen 300 und 400 ist vom Jahr 2000 bis heute von 46 % auf 54 % gestiegen. Dieser Sachverhalt bedeutet allerdings nicht, dass sich die Kosten für die Rohbauerstellung reduzieren haben, vielmehr stiegen die Kosten im Bereich Ausbau stärker als im Bereich Rohbau. Speziell die Kostenentwicklung der haustechnischen Ausbaugewerke ist in diesem Zusammenhang überproportional.
- Die Untersuchungen zeigen dass die Qualitätsstandards im Hinblick auf die Baukosten inzwischen ausgereizt sind. Das Bewusstsein der Zusammenhänge zwischen Qualität und Kosten ist eine der fundamentalen Voraussetzungen des bautechnisch und kostenoptimierten Bauens. Bereits bei der Planung ist zu prüfen, ob bestimmte kostenintensive Ausführungen und Ausstattungen in der vorgesehenen Art und Weise notwendig und bedarfsgerecht sind. Diesen Betrachtungen stehen allerdings grundsätzliche Trends bei der aktuellen Nachfrageentwicklung entgegen, die sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau immer höhere Qualitätsansprüche aufzeigen.

Fazit: Die vorliegende Untersuchung liefert noch detaillierter als frühere Untersuchungen zum Ersatzneubau Grundlagen zu einer dezidierten Kostenbetrachtung des heutigen mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Die umfangreichen Untersuchungen belegen die von der Bau- und Immobilienwirtschaft getroffenen Aussagen zu spürbaren Kostensteigerungen beim Bau durch gesetzliche, normative und kommunale Auflagen insbesondere in den Ballungsgebieten. Um hier mit sozialer Ausrichtung kostengünstiger bauen zu können, sind daher verbesserte Rahmenbedingungen im Bereich Steuerrecht, Förderpolitik und vergünstigte Baulandbereitstellung zwingend erforderlich.

Erfolgen keine Schritte zur Verbesserung der politischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, ist damit zu rechnen, dass sich aufgrund abnehmender Nachfrage für hochpreisige Wohnungen die Wohnungsbautätigkeit noch in dieser Legislaturperiode rückläufig entwickelt und in Zukunft für mittlere und untere Einkommensgruppen nur noch Wohnungen unter Verzicht auf Wohnfläche bzw. angemessene Ausstattung für ein energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen angeboten werden können.

9. Ausblick – Studie “Kostentreiber für den Wohnungsbau“

Parallel zur vorliegenden Untersuchung wird derzeit eine Studie über die “Kostentreiber für den Wohnungsbau“ erstellt. In dieser werden die wichtigsten Einflussfaktoren auf die aktuelle Kostenentwicklung im Wohnungsbau betrachtet.

Hierbei werden im Einzelnen folgende Faktoren exemplarisch untersucht:

- Einfluss der europäischen und nationalen Normung und der nachgesetzlichen Inbezugnahme von Normen
- Einfluss des Ordnungsrechtes (Auswirkungen europäischer und nationaler Gesetze und Verordnungen auf die gestalterische, technische und wirtschaftliche Planung und Ausführung, Prozesskette Bau, Beispiele EnEV, bauaufsichtliche Einführung der Eurocodes u.a.m.)
- Einfluss der Steuergesetzgebung (Abschreibungen, Grunderwerbssteuer, Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer)
- Einfluss der Preisentwicklung für Bauland (insbesondere in angespannten Märkten)
- Einfluss der kommunalen Auflagen für Investitionen in den Wohnungsbau

In diesem Zusammenhang werden auch Hinweise hinsichtlich eines möglichen Einwirkens auf die untersuchten Entwicklungen erarbeitet.

“Kostentreiber für den Wohnungsbau“

Vorstellung/Präsentation der Studienergebnisse: 1. Quartal 2015

10. Quellen und Literatur

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: "Kostensteigernde Effekte im Wohnungsbau"; Bauforschungsbericht Nr. 65 (Auftrag: BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.), Kiel 2013

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.): Walberg, Dietmar; Holz, Astrid; Gniechwitz, Timo; Schulze, Thorsten: "Wohnungsbau in Deutschland – 2011 Modernisierung oder Bestandsersatz, Studie zum Zustand und der Zukunftsfähigkeit des deutschen „Kleinen Wohnungsbaus“; Bauforschungsbericht Nr. 59 (Auftrag: Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V., Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Zentralverband Deutsches Baugewerbe e.V., Verband privater Bauherren e.V., Bundesverband Deutscher Baustofffachhandel e.V. und Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.), Kiel 2011

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.: Walberg, Dietmar; Gniechwitz, Timo: "Passivhaus, Effizienzhaus, Energiesparhaus & Co – Aufwand, Nutzen und Wirtschaftlichkeit"; Bauforschungsbericht Nr. 58 (Auftrag: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Landesverband Nord e.V.), Kiel 2010

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen AGW, Arbeitsgruppe AK-Technik AGW 2013/2014, Präsentation im Rahmen der DV Arbeitsgruppe Wohnungswesen am 03.06.14: „Baukostenbenchmarks Neubau/Modernisierung“ 2014

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.); Korinke, Eva, Spöndle, Evelyne, Nielsen, Jörg; Küpper, Luise: BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2014 „Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland“ Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 12, Bonn Feb. 2014

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Waltersbacher, Matthias; Scharmanski, André Dr.: BBSR-Berichte KOMPAKT „Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, Bonn, Jan. 2010

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.; Martin Dornieden, GF Dornieden Generalbau GmbH, Präsident BFW NRW, Präsentation im Rahmen der DV Arbeitsgruppe Wohnungswesen am 03.06.14: „Kostengünstig Bauen – Möglichkeiten und Grenzen zur Senkung der Baukosten“, 2014

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Präsentation im Rahmen Verbändemeeting Aktion Impulse am 30.01.14: „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013 – Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, 2014

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): „BKI Baukosten 2014 Teil 1 – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“, Stuttgart 2014

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): „BKI Baukosten 2014 Teil 2 – Statistische Kostenkennwerte für Bauelemente“, Stuttgart 2014

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): „BKI Baupreise kompakt 2014 – Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten“, Stuttgart 2013

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): „BKI Baukosten 2014 – Regionalfaktoren 2014 für Deutschland und Europa“, Stuttgart 2013

BRBS Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 04.021 Schriftenreihe „Bau- und Wohnforschung - Rationalisierungskatalog, Orientierungsdaten, Nachweisliste, Checkliste“, 1977

BSW Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen (Hrsg.), Informationen aus der Praxis – für die Praxis: „Versuchs- und Vergleichsbauten und Demonstrativ-Maßnahmen“, Berlin, 1971

Bundesbaublatt, Interview mit Walter Rasch und Andreas Ibel vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): „Ideal wäre eine Politik, die langfristig denkt und plant“, 05/2014

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): „Aktuelle Entwicklung der Baugenehmigungszahlen im Wohnungsbau“, BBSR-Hintergrundpapier, Berlin 2014

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Online-Publikation, Nr. 03/2013: „Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Energiekonzepts im Gebäudebereich – Zielerreichungsszenario“, Berlin 2013

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Forschungen Heft 154: „Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus – Als Beitrag zu Energieeinsparung und Klimaschutz bei Wohngebäuden“, Berlin 2012

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Externe Kosten im Hochbau, BMVBS-Online-Publikation, Nr. 17/2010

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Strategien für Wohnstandorte an der Peripherie der Städte und in Umlandgemeinden, BBSR-Online-Publikation, Nr. 38/2009

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, Berlin 09/2010

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V., Ausschuss Bauwirtschaft, Präsentation vom 8. Mai 2014: „Baukonjunkturelle Entwicklung und Perspektiven, Aktivitäten BBS, Gastreferat, Verschiedenes“, Berlin 2014

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.: „Eckpunkte des Energiekonzepts der Bundesregierung und Auswirkung auf die Bautätigkeit“, Berlin 2010

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Raumordnung und Städtebau e.V., Arbeitsgruppe Wohnungswesen: „Möglichkeiten und Grenzen für kostengünstigen Wohnungsneubau“, Zusammenfassung der Beiträge und Diskussion – Sitzung vom 3. Juni 2014, Berlin 2014

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Raumordnung und Städtebau e.V. und Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Berlin 2010

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Raumordnung und Städtebau e.V.: Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der Europäischen Union – Auswirkungen auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft; Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Raumordnung und Städtebau e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2009

Die Welt Online: Normalverdiener werden aus Großstädten verdrängt, Artikel aus dem Bereich Wohnungsbau, Berlin 02/2013

DIN 276, Kosten im Bauwesen, Teil 1 Hochbau (zuletzt aktualisiert 12/2008)

DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. Berlin (Hrsg.): Bartholomai, Bernd; Bedau, Klaus-Dieter; Ulbrich, Rudi: Beiträge zur Strukturforchung Heft 58-1980 „Analyse und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Bundesrepublik Deutschland“, Berlin, 1980

EEWärmeG - Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich – mit den im Bundesgesetzblatt vom 15. April 2011 als „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien - EAG EE) vom 12. April 2011“ verkündeten Änderungen (Inkrafttreten: 1. Mai 2011)

empirica Institut; empirica-Immobilienpreisindex II/2014 und das Miet- und Kaufpreis-Ranking für Deutschland, Berlin 2014

EnEG – geändertes Energieeinsparungsgesetz – in der im Bundesgesetzblatt vom 12. Juli 2013 als „Viertes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes“ verkündeten Fassung (Inkrafttreten: 13. Juli 2013)

EnEV - Die novellierte Energieeinsparverordnung - in der im Bundesgesetzblatt vom 21. November 2013 als „Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung“ verkündeten Fassung (Inkrafttreten: 01. Mai 2014)

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.); Verbändebündnis (Auftraggeber), DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (Koordination): „Mietwohnungsbau 2.0 - Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau -“ Hannover August 2014

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.); Impulse für den Wohnungsbau (Auftraggeber), DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (Koordination): „Mietwohnungsbau in Deutschland - regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente“, Hannover, April 2012

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.); Impulse für den Wohnungsbau (Auftraggeber), DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (Koordination): „Bedarf an seniorenrechtlichen Wohnungen in Deutschland“, Hannover Jan. 2011

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.): „Wirtschaftliche Auswirkungen des Wohnungsneubaus in Deutschland“, Hannover 2009

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.): „Sozialpolitische Implikationen geringer Wohnungsbautätigkeit“, Hannover 2009

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.): „Wohnungsmangel in Deutschland? – Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“, Hannover 2009

EU-Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD 2010), Brüssel 2010

Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE (Hrsg.): „Energiesystem Deutschland 2050 – Sektor- und Energieträgerübergreifende, modellbasierte, ganzheitliche Untersuchung zur langfristigen Reduktion energiebedingter CO₂-Emissionen durch Energieeffizienz und den Einsatz Erneuerbarer Energien“, Freiburg, November 2013

Friedrich-Schiller-Universität Jena, Institut für Energiewirtschaftsrecht - Kompetenzzentrum für Technik, Wirtschaft, Recht -, Ruhland, Johannes Prof. Dr.; Herud, Ralf; ZVEI Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. (Auftraggeber): Gutachten „Prognose der Marktdurchdringung des Contracting in der Deutschen Wohnungswirtschaft“, Jena, Februar 2008

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.): GdW Arbeitshilfe 74 „Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis, Teil 1 - Änderungen ab 01.05.2014 Energieausweise und Gebäudebestand“, Februar 2014

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.), ANALYSE & KONZEPTE Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg + InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regi-

onalentwicklung GmbH, Bochum (Erstellung): Branchenbericht 6 „Wohntrends 2030 - Studie - Kurzfassung“, 2013

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.): „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2013/2014 - Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW“, November 2013

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.): Branchenbericht 4 „Den gesellschaftlichen und demografischen Wandel aktiv gestalten - Wohnungswirtschaft schafft Zukunft für ein sich änderndes Wohnen“, 2010

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): GdW Arbeitshilfe 64 „Energieeffizientes Bauen und Modernisieren“, 2010

ifo Institut exklusiv für die Wüstenrot Bausparkasse AG: „Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland bis 2016 – eine Studie der Bauexperten des ifo Instituts“, München, Februar 2013

ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (Hrsg.): Hausbau Informationen, Folge 7/2014 „Eigenheimbau bleibt Stütze des Wohnungsneubaus – Selbstnutzer entlasten Mietwohnungsmärkte“, Berlin 01.07.2014

ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (Hrsg.): Hausbau Informationen, Folge 6/2014 „Energieeffizienzpolitik für Wohngebäude: realistischere Zielvorgaben gefragt – Anteil erneuerbarer Energien muss stärker steigen -“, Berlin 19.06.2014

ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (Hrsg.): Hausbau Informationen, Folge 3/2014 „Eigentumswohnungen auf dem Vormarsch“, Berlin 21.03.2014

ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. (Hrsg.): Dr. Peter Runkel in Abstimmung mit Vorstand und Verbandsrat des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.: „Thesen: Wohnungsbau braucht Bauland - zu Akzeptanz und Grenzen der Innenentwicklung -“ Berlin 2014

Impulse für den Wohnungsbau (Auftraggeber) BDB Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V., BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V., BAU Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, ZDB Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V., DMB Deutscher Mieterbund e. V. / Pestel Institut (Ausführung): „Mietwohnungsbau in Deutschland“ - regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente -, Hannover April 2012

Institut für Bauforschung e.V. Prof. Dr.-Ing Wolfgang Triebel, Dipl.-Ing. Gerhard Achterberg, Architekt Karl Richard Kränzler (Durchführung), Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen (Auftraggeber) :„Versuchs- und Vergleichsbauten und Demonstrativmaßnahmen des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen“ Informationen aus der Praxis - für die Praxis, 1972

Institut, iTG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden Forschung und Anwendung GmbH (Bearbeitung): Shell BDH Hauswärme-Studie „Klimaschutz im Wohnungssektor - wie heizen wir morgen?“ Fakten, Trends und Perspektiven für Heiztechniken bis 2030, Hamburg/Köln Mai 2013

Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (Hrsg.), „Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“, Wien, Oktober 2013

Prognos AG, Studie für die KfW Bankengruppe: „Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Programme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren“, Berlin/Basel 2013

Prognos AG, EWI, GWS für das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Studie „Energieszenarien für ein Energiekonzept der Bundesregierung“, Projekt Nr. 12/10, 2010

Prognos AG, Studie: „Wohnungsmangel in Deutschland – Ergebnisse der Befragung institutioneller Investoren“, Basel 2010

RegioKontext GmbH, Studie: „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“, Berlin 02/2013

SAGA GWG, Präsentation im Rahmen der DV Arbeitsgruppe Wohnungswesen am 03.06.14: „Kostengünstiger sozialer Wohnungsbau in der Innenstadt – geht das?“ 2014

Shell Deutschland Oil GmbH (Hrsg.), Shell Deutschland, BDH Bundesindustrieverband Deutschland, Haus-, Energie- und Umwelttechnik e.V., HWWI Hamburgisches WeltWirtschafts Institut; iTG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden Forschung und Anwendung GmbH: Shell Hauswärme-Studie „Klimaschutz im Wohnungssektor – wie heizen wir morgen? Fakten, Trends und Perspektiven für Heiztechniken bis 2030“, Hamburg, Köln, Mai 2013

Shell Deutschland Oil GmbH (Hrsg.), Shell Deutschland, HWWI Hamburgisches WeltWirtschafts Institut, ifeu: Shell Hauswärme-Studie „Nachhaltige Wärmeherzeugung für Wohngebäude - Fakten, Trends und Perspektiven“, Hamburg, Nov. 2011

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014, „Preise – Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Lange Reihen ab 1948“, Art.-Nr. 5611103141064, Wiesbaden 06/2014

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014, Fachserie 17, Reihe 7: „Preise – Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Monatsbericht“, Art.-Nr. 2170700141064, Wiesbaden 06/2014

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2014, Fachserie 17, Reihe 4: „Preisindizes für die Bauwirtschaft“, Mai 2014 (2. Vierteljahresausgabe), Art.-Nr. 2170400143224, Wiesbaden 05/2014

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013, Lange Reihen z.T. ab 1960, „Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen u.a. nach der Gebäudeart – 2012“, Art.-Nr. 5311102127004, Wiesbaden 17.09.2013

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013, Lange Reihen z.T. ab 1962, „Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Baukosten – 2012“, Art.-Nr. 5311103127004, Wiesbaden 17.09.2013

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013, Fachserie 5, Heft 1, „Bautätigkeit und Wohnen - 2012“, Art.-Nr. 2050100127004, Wiesbaden 30.08.2013

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013, Zensus 2011, „Gebäude und Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland am 09. Mai 2011“ (Regionalschlüssel: 00), Wiesbaden 05/2013

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009, Fachserie 15 Sonderheft 1, „Wirtschaftsrechnungen – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte - 2008“, Art.-Nr. 2152591089004, Wiesbaden 30.04.2009

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW: „Baukostenentwicklung und Baukostensenkungskommission“, Vermerk, Hamburg 2014

Wirtschaftsrat Deutschland – Bundesfachkommission Stadtentwicklung, Bau und Immobilien: „Forderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Belegung der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland“, 05/2014

WirtschaftsWoche Online: Die besten Städte für den Hauskauf, Artikel aus dem Bereich Immobilienmarkt, Düsseldorf 02/2013

Wohnbau GmbH, Präsentation im Rahmen des 3. BFW Neubauforums am 26. März 2014 in Berlin: „Neubau von freifinanzierten Mietwohnungen in Berlin/Potsdam - Anspruchsvolles Umfeld für Investoren“, 2014

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

www.ddiv.de • Eine starke Gemeinschaft



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
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



Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln

Frau

Ingrid Arndt-Brauer, MdB

Vorsitzende des Finanzausschuss

im Deutschen Bundestag

Platz der Republik 1

11011 Berlin

E-Mail: finanzausschuss@bundestag.de

Gereonshaus
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

19.04.2016/sue

Telefon +49 221 3771-0

Durchwahl 3771-2 06

Telefax +49 221 3771-5 09

E-Mail

gesine.kort-weiher@
staedtetag.de

Bearbeitet von

Gesine Kort-Weiher

Aktenzeichen

64.50.00

Stellungnahme des Deutschen Städtetages zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ anlässlich der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 25. April 2016

Sehr geehrte Frau Arndt-Brauer,

Der Deutsche Städtetag unterstützt das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, den Neubau von Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage durch finanzielle Anreize zu befördern. Nur mit Hilfe verstärkter Neubauaktivitäten kann die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten befriedigt werden.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 18.03.2016 die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Ziele ebenfalls grundsätzlich unterstützt, zugleich jedoch unter anderem folgende Änderungen vorgeschlagen, die auch wir für bedenkenswert halten:

- **Direkte Förderung in Form einer Investitionszulage als Alternative zur steuerlichen Sonderabschreibung**

Wie sich aus dem beiliegenden Beschluss des Präsidiums vom 25.11.2015 ergibt, hält auch der Deutsche Städtetag die Gewährung einer Investitionszulage zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für eine geeignetere Alternative zur vorgesehenen Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung. Die Investitionszulage würde unmittelbar und zielgenau wirken und auch solchen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren zu Gute kommen, die von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nicht oder nur unzureichend profitieren würden.

- **Ausschluss einer kumulierten Förderung**

Den Vorschlag, Investitionen, für die Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt wurden, von der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung auszuschließen, halten wir mit Blick auf die vom Bundesrat angesprochenen beihilferechtlichen Probleme ebenfalls für sinnvoll.

- **Senkung von Kappungsgrenze und maximal förderfähiger Bemessungsgrundlage**

Derzeit konzentrieren sich die Neubauaktivitäten im Wesentlichen auf den Bau von Eigentumsmaßnahmen und von Mietwohnungen im hochpreisigen Marktsegment. Hingegen fehlt es an den dringend benötigten Investitionen in den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment. Dementsprechend sollen durch die Einführung der Sonderabschreibung Anreize für den Bau preiswerter Mietwohnungen gesetzt werden. Gemessen an diesem Ziel sind die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Kappungsgrenze von 3000 Euro und die Fördergrenze von 2000 Euro je qm Wohnfläche ohne Grundstückskosten sehr großzügig bemessen und sollten daher überprüft werden.

- **Erhöhungsbetrag für besonders energieeffiziente Maßnahmen**

Soweit es zu einer Senkung der Förder- und Kappungsgrenze kommt, halten wir die Einführung eines Erhöhungsbetrages für besonders energieeffiziente und damit besonders kostenträchtige Maßnahmen für gerechtfertigt.

- **Beschränkung der Förderung auf den Bau von Mietwohnungen mit Sozialbindungen**

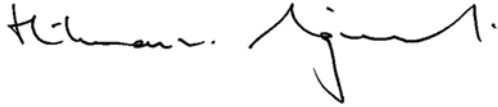
Mit Hilfe der vorgesehenen Förder- und Kappungsgrenze ist lediglich gewährleistet, dass Wohnraum zu vergleichsweise günstigen Baukosten entsteht, aber nicht sichergestellt, dass die Wohnungen zu tragbaren Mieten für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen. Um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für die weniger zahlungskräftigen Haushalte mit Hilfe steuerlicher Anreize gezielt zu verbessern, hat das Präsidium des Deutschen Städtetages in seinem Beschluss vom 25.11.2015 eine Förderung in Anlehnung an den aufgehobenen § 7 k EStG befürwortet. Wir unterstützen daher die Bitte des Bundesrates, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit der Ansatz des Gesetzentwurfs, den Mietwohnungsneubau allgemein zu fördern, durch eine gezielte Förderung der Errichtung von Mietwohnungen mit Sozialbindung beschränkt werden kann.

- **Verordnungsermächtigung zur Ausweisung abweichender Fördergebiete**

Ebenso wie einige Länder sehen auch wir bezüglich der Festlegung der Gebietskulisse für die Sonderabschreibung noch Nachbesserungsbedarf: Da die Zuordnung der Städte und Gemeinden zu den Mietstufen auf Basis der Wohngeldstatistik zum 31.12.2013 erfolgt ist und auch die Gebietskulissen für die Landesverordnungen zur Mietpreisbremse und zur Senkung der Kappungsgrenze die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt nicht vollständig widerspiegeln, wird die in einigen Städten besonders in den beiden zurückliegenden Jahren gestiegenen Nachfrage nur unzureichend berücksichtigt. Eine Ermächtigung, durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auch weitere (abweichende) Fördergebiete zu bestimmen, würde sicherstellen, dass die Sonderabschreibung in allen Städten und Gemeinden mit bestehendem Wohnraummangel Anwendung findet. Durch die gesetzliche Vorgabe von Indikatoren, die für eine Aufnahme in die entsprechende Gebietskulisse der Länderverordnungen erfüllt sein müssen, könnte eine einheitliche Anwendung in den Ländern sichergestellt und eine nicht sachgerechte Ausweitung der Gebietskulisse verhindert werden. Ein geeigneter Vorschlag hierzu wurde im Antrag des Landes

NRW unterbreitet. Zu unserem Bedauern hat der Antrag - anders als die vorgenannten Änderungsvorschläge - keine Mehrheit im Bundesrat gefunden, dennoch möchten wir ihn nachdrücklich unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hilmar von Lojewski', written in a cursive style.

Hilmar von Lojewski

Anlage

- Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 25.11.2015

Empfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen

(Beschluss des Präsidiums vom 25.11.2015 der 406. Sitzung in Hamburg)

Beschluss:

1. Das Präsidium begrüßt den Bündnisprozess, in welchem es im Zusammenwirken aller maßgeblichen staatlichen und privaten Akteure gelungen ist, vorhandene Hemmnisse für den Wohnungsbau zu identifizieren und hieraus Empfehlungen für verbesserte Rahmenbedingungen für den Bau insbesondere bezahlbaren Wohnraums abzuleiten.
2. Das Präsidium ist bereit, die Umsetzung der an die kommunale Ebene gerichteten Empfehlungen im Rahmen der Aktivitäten des Deutschen Städtetages zu unterstützen, erwartet aber zugleich, dass auch die übrigen Bündnispartner in ihrem jeweiligen Handlungsfeld zur Realisierung der empfohlenen Maßnahmen aktiv beitragen. Das Präsidium hebt hervor, dass Bund und Länder trotz der bereits erfolgten Aufstockung der Mittel zur sozialen Wohnraumförderung aufgefordert bleiben, das Mittelvolumen für die Förderung des Wohnungsbaus den faktischen Bedarfen in den nachfragestarken Regionen anzunähern.
3. Das Präsidium hält im Zusammenhang mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums außer einer angemessenen finanziellen Förderung insbesondere eine kritische Überprüfung kostenträchtiger Standards sowie die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zu angemessenen Preisen für zentrale Handlungsfelder, um die bestehende Wohnraumknappheit zu vermindern.
4. Das Präsidium sieht es auf der kommunalen Ebene als erforderlich an, im Bereich der Bauland- und Liegenschaftspolitik die Entwicklung umfassender Baulandstrategien, eine strategische Bodenvorratspolitik, die Bereitstellung und konditionierte preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum, die Realisierung von Quoten im Rahmen städtebaulicher Verträge, die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sowie eine bedarfsgerechte Außenentwicklung entschieden zu verfolgen. Darüber hinaus ist ein Abbau bestehender Hemmnisse im Bereich des Bau- und Planungsrechts durch den Bund und der Landes- und Regionalplanung

durch die Länder geboten. Hierzu gehört u. a. die Einführung einer neuen Gebietskategorie in die BauNVO, die flexible Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe ermöglicht, die Prüfung eines neuen städtebaulichen Instruments zur Flächenmobilisierung, eine Erweiterung der planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in Lärm vorbelasteten Gebieten bei grundsätzlicher Anerkennung des Lärmschutzes sowie die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Außenentwicklung für die Kommunen durch die Landes- und Regionalplanung.

5. Zur Begrenzung der steigenden Baukosten hält das Präsidium insbesondere die Berücksichtigung der folgenden Aspekte für notwendig: Die kritische Überprüfung kostenträchtiger Standards z. B. im Bereich der EnEV, aber auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und der Stellplatzverordnungen, die Berücksichtigung etwaiger Folgekosten für das Wohnen bei der Entwicklung neuer gesetzlicher Vorgaben und Standards, die konsequente Ausrichtung der Bauherren auf kostengünstiges Planen und Bauen, eine kritische Überprüfung der Wohnungsgrößen sowie die Entwicklung und Anwendung von Methoden zu seriellem, aber dennoch qualitativ hochwertigem Bauen auch im Geschosswohnungsbau.



Stellungnahme anlässlich der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags zum Gesetzentwurf der Bundesregierung

„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“

(Drucksachen 18/1136, 18/8044)

Dr. Claus Michelsen
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin)
Abteilung Konjunkturpolitik
cmichelsen@diw.de

Berlin, 20. April 2016

Vorbemerkungen

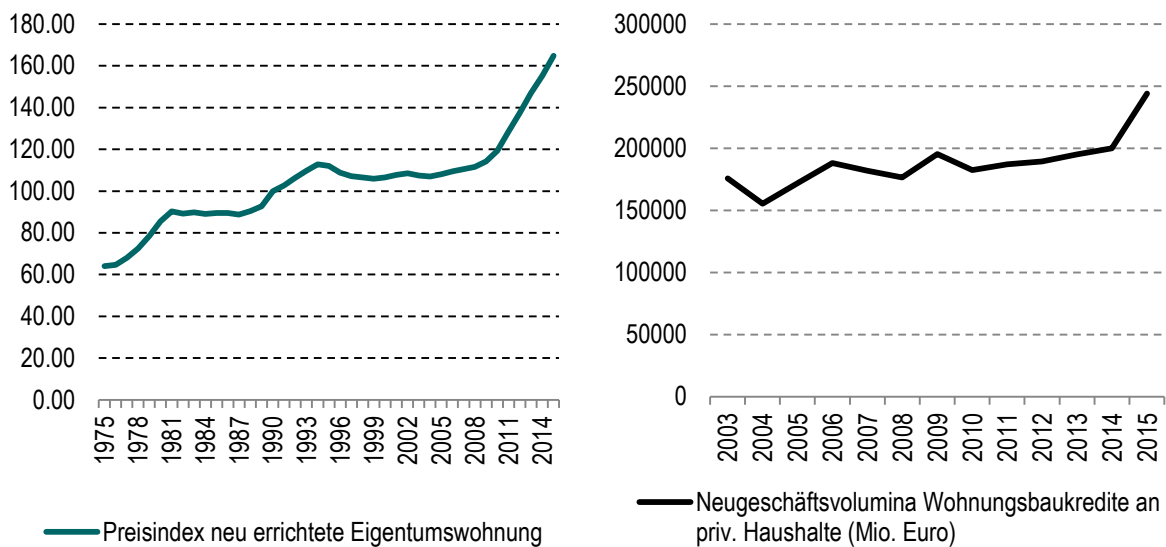
Mit dem Gesetzentwurf wird das übergeordnete Ziel verfolgt, das Wohnungsangebot in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zu vergrößern und insbesondere den Mietwohnungsbau im unteren Qualitätssegment anzukurbeln. Dieses Ziel soll mit einer temporären Veränderung der Regeln nach §7b EstG erreicht werden, die eine Abschreibung von 35% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Errichtung erlauben soll. Diese Möglichkeit soll regional, auf angespannte Wohnungsmärkte (ausgewiesen durch a) Mietstufen IV-VI, b) Mietpreisbremse nach §558 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB, c) abgesenkte Kappungsgrenze nach §558 Abs. 3 Satz 3 BGB) und temporär auf Gebäude die in den Jahren 2016-2018 genehmigt und bis 2022 fertiggestellt werden, begrenzt sein.

Grundsätzlich sind Investitionsanreize, insbesondere globale Anreize wie Sonderabschreibungen dann sinnvoll, wenn eine allgemeine Investitionszurückhaltung besteht, Investitionen aber dringend benötigt werden.¹ Zwar mangelt es in angespannten Wohnungsmärkten an Wohnraum, allerdings fehlen weder Investoren, noch fehlt notwendiges Kapital für die Finanzierung, wie die Statistiken zur Immobilienpreisentwicklung und zur Kreditvergabe eindrucksvoll belegen (vgl. Abbildung 1). Allein deshalb sind hohe Mitnahmeeffekte bei einer – wie derzeit angedacht – weit gefassten steuerlichen Förderung wahrscheinlich. Sonderabschreibungen können aber einen Beitrag zur Beseitigung der Wohnraumknappheit leisten, wenn die Regelungen hinreichend präzise Anreize für bislang untätige Investoren enthalten, ohne bereits aktive Investoren aus dem Markt zu drängen. Im Sinne der Zielgenauigkeit der Förderung und auch um Investoren mit mittleren Einkommen zu begünstigen, wäre eine Investitionszulage, wie sie bereits von einigen Ländern bspw. für den Eigentumserwerb gewährt werden, eine adäquate Alternative.

¹ Generell erscheint es an dieser Stelle widersprüchlich, einerseits Investitionsanreize mit Einführung der Mietpreisbremse und einer Absenkung der Kappungsgrenze zu reduzieren und danach andererseits steuerliche Vergünstigungen zu beschließen, die zusätzliche Impulse für den Neubau geben sollen. Zudem herrscht weitgehende Einigkeit in der Literatur, dass steuerliche Anreize wenig zielgenau bei der Lösung spezifischer Probleme sind, daher große Mitnahmeeffekte mit sich bringen und Investitionen nur unzureichend dorthin gelenkt werden können, wo der Bedarf am größten ist. Prominentes Negativbeispiel ist die Investitionsförderung in den 1990er Jahren in den neuen Ländern, deren Fehlsteuerung auch noch Jahre später erhebliche Probleme in der Stadtentwicklungspolitik verursachen, im Ergebnis sogar zum geförderten Abriss von Wohnungen geführt hat (Michelsen, C. und Weiß, D. "What happened to the East German housing market? A historical perspective on the role of public funding." *Post-Communist Economies* 22.3 (2010): 387-409; Michelsen, C. und Weiß, D. "Förderung des Wohnungsbaus und der städtebaulichen Entwicklung: Von der Lösung zum Problem?.", IWH Halle (2010): 311-333; Dohse, D., Krieger-Boden, C., Sander, B., & Soltwedel, R. (2002). *Vom Mangel zum Überfluss-der ostdeutsche Wohnungsmarkt in der Subventionsfalle* (No. 395). *Kieler Diskussionsbeiträge*.). Hingegen sind die Anreize bei der Denkmal-AfA hinreichend präzise, sodass hier ein Beitrag für höhere Investitionen in das kulturelle Erbe wahrscheinlich ist.

Abbildung 1 – Preisentwicklung für Neubauwohnungen und Wohnungsbaukredite:

Index 1990=100 für Großstädte in Deutschland; Neugesäftsvolumina in Mio. Euro in jeweiligen Preisen



Quelle: bulwiengesa AG, Bundesbank.

Für die Beurteilung der Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahme im Sinne der Zielsetzung sind unterschiedliche Dimensionen relevant:

1. Wird das Wohnungsangebot insgesamt ausgeweitet?
2. Werden Wohnungsbauinvestitionen in ein niedrigeres Qualitätssegment umgelenkt?
3. Wird das Angebot in den Bereichen ausgeweitet, wo Nachfrage und Mieten besonders hoch sind?

Die eindeutige Beantwortung dieser Fragen ist mit großen Schwierigkeiten verbunden. Diese bestehen darin, dass die kontrafaktischen Entwicklungen ohne entsprechende Eingriffe in der Regel nicht bekannt sind. Belastbare empirische Studien zur kausalen Wirkung von Sonderabschreibungen auf die Bautätigkeit liegen daher bislang nicht vor. Die Effekte können somit nur auf Grundlage von Plausibilitätsüberlegungen beurteilt werden.

Zu den Effekten der vorgeschlagenen Regelungen im Einzelnen

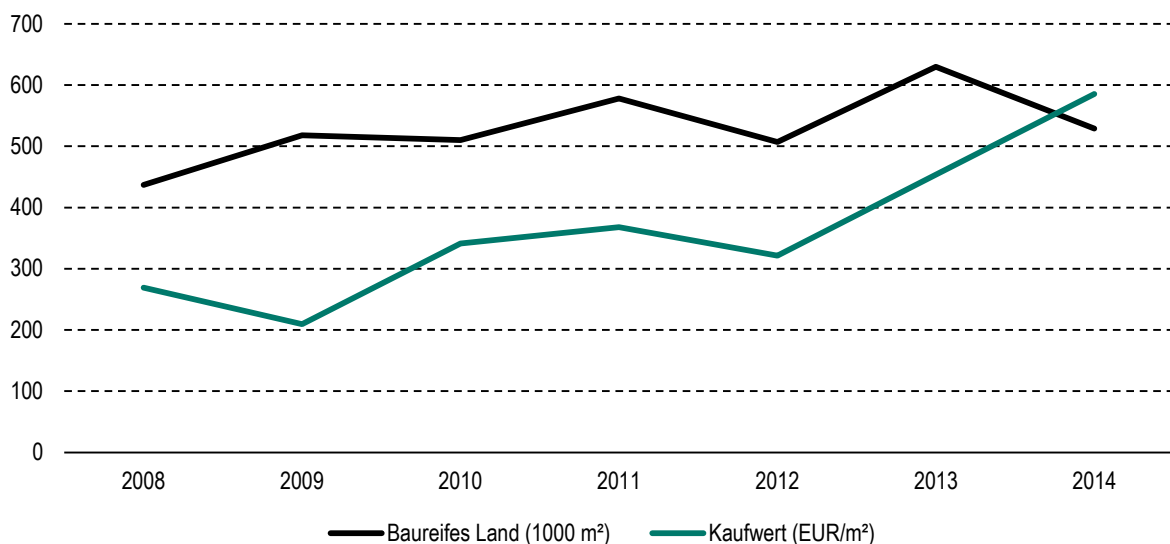
Kommt es zu einer Ausweitung des Angebots?

Die vorgeschlagene Förderung ist zeitlich und räumlich beschränkt. Beide Dimensionen sind auch bei der Beantwortung der Frage relevant, ob es zu einer Ausweitung des Angebots

kommen wird. Bauanträge aus dem Jahr 2016 und auch große Teile aus dem Jahr 2017 dürften regelmäßig auch ohne die Förderung gestellt werden. Dies ist deshalb anzunehmen, da zunächst ein Baugrundstück gefunden, eine Genehmigungsplanung erarbeitet und ein Genehmigungsverfahren zum Abschluss gebracht werden muss. Allein das Genehmigungsverfahren nimmt erfahrungsgemäß mehrere Monate in Anspruch. Der zeitliche Ablauf legt demnach nahe, dass mit zusätzlichen Effekten frühestens ab der Mitte der Förderperiode gerechnet werden kann – alle davor begünstigten Bauvorhaben dürften auch ohne eine Förderung durchgeführt werden.

Abbildung 2 – Baulandpreise und veräußerte Flächen in Berlin:

In Wohngebieten in geschlossener Bauweise; Euro je m² Bauland; 1000 m² Bauland



Quelle: Statistisches Amt Berlin Brandenburg, eigene Berechnungen.

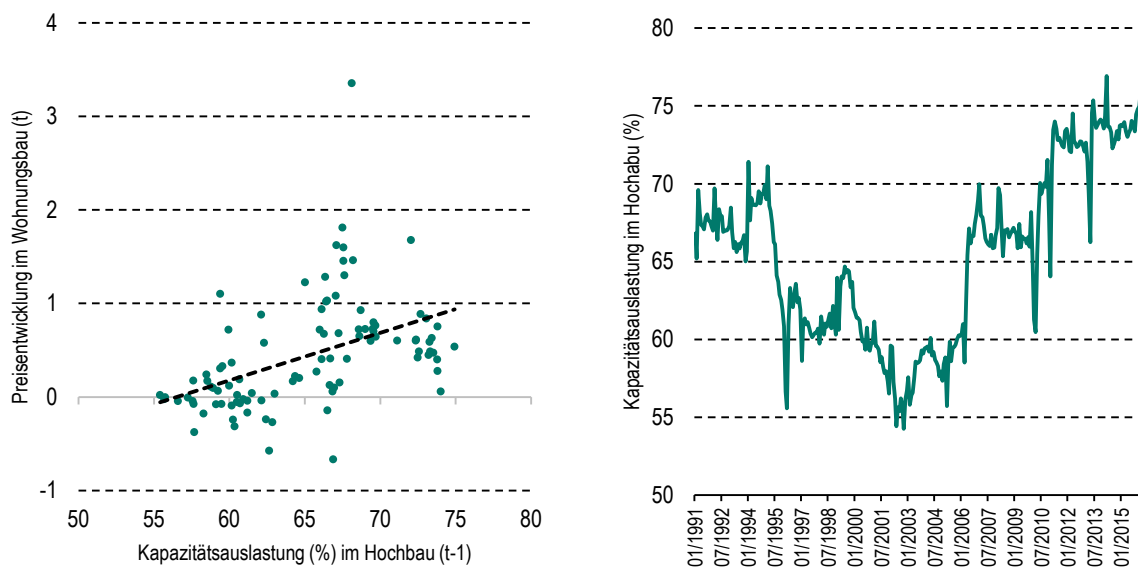
Die räumliche Beschränkung auf angespannte Wohnungsmärkte lässt allerdings weitere Zweifel an der Zusätzlichkeit ab dem 1.1.2016 genehmigter Wohnbauten aufkommen. Die Entwicklung der Baulandpreise legt nahe, dass dort wo die Nachfrage nach Wohnraum groß ist, erhebliches Interesse von Investorensseite besteht, Baugrundstücke zu erwerben. Beispielsweise haben sich die Baulandpreise in den zentralen Berliner Bezirken seit dem Jahr 2008 teilweise verdreifacht. Auch im Berliner Durchschnitt innerstädtischer Lagen ist das Angebot insgesamt kaum ausgeweitet worden, die Preise sind allerdings kräftig gestiegen, was für eine erhebliche Knappheit an geeigneten Bauflächen spricht (vgl. Abbildung 2 für Baulandpreise und veräußerte Flächen in Gebieten mit geschlossener Zeilenbebauung (typische Innenstadtlage)). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Wahrscheinlichkeit, dass

eine verfügbare Fläche ohne Förderung ungenutzt bleiben würde, relativ gering ist. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Förderung zusätzliche Nachfrage schafft und dies bei einem rigiden Angebot den Preisanstieg bei Bauland weiter verstärkt.

Hinzu kommt, dass die Kapazitäten der Bauwirtschaft derzeit sehr stark ausgelastet sind. In diesen Situationen kommt es typischerweise zu einem stärkeren Preisauftrieb (vgl. Abbildung 3). Zusätzliche Impulse durch veränderte Abschreibungsmöglichkeiten dürften daher auch in Teilen in höheren Preisen für Bauleistungen münden, auch wenn die Preissteigerungen derzeit nicht zuletzt aufgrund niedriger Rohstoffpreise vergleichsweise moderat sind.

Abbildung 3 – Preisentwicklung und Kapazitätsauslastung

Kapazitätsauslastung in %; Preisänderungen gegenüber dem Vorquartal in %



Quelle: ifo Institut Konjunkturtest, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

In der Gesamtschau ist daher bei der derzeitigen Ausgestaltung mit erheblichen Mitnahmeeffekten und – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der hohen Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft – mit nur geringen Impulsen für die Bautätigkeit insgesamt zu rechnen.

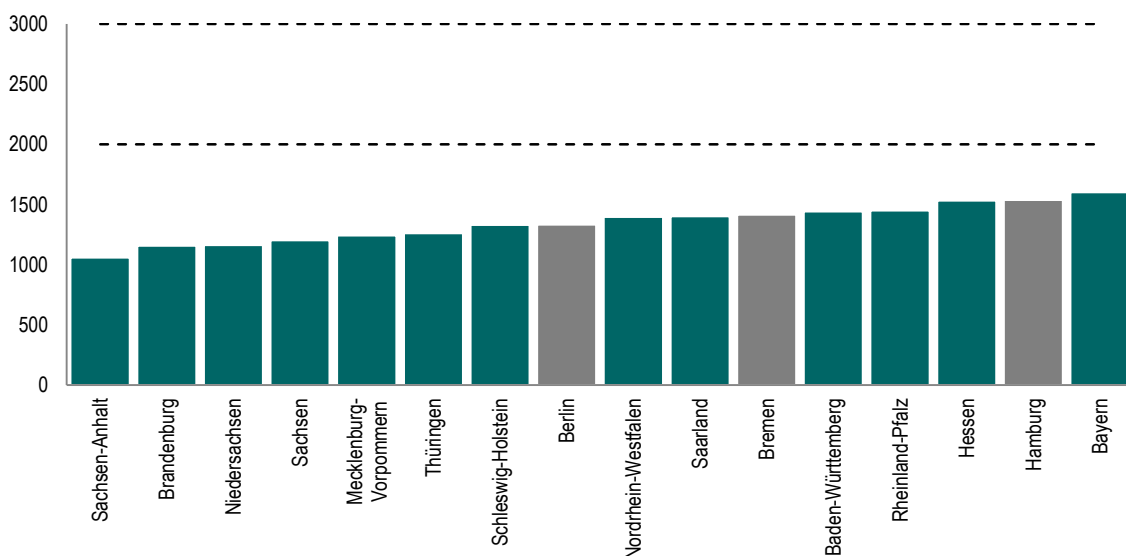
Kommt es zu einer Verschiebung hin zum Niedrigpreissegment?

Das Ziel der Maßnahme ist die zusätzliche Bereitstellung günstigen Wohnraums. Dies kann – wenn schon das Angebot insgesamt nur wenig ausgeweitet wird – durch eine Verschiebung von Bauvorhaben aus anderen Marktsegmenten in das Niedrigpreissegment erfolgen. Diese Lenkung soll mit einer Obergrenze der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten herbeigeführt werden und eine Förderung von Luxusbauvorhaben (>3000 Euro Herstellungskosten je m² Wohnfläche) ausschließen.

Vor dem Hintergrund der bekannten Zahlen aus der Statistik der Baugenehmigungen sind auch hier erhebliche Zweifel an der Lenkungsfunktion des vorgeschlagenen Instrumentariums angebracht. Die *Herstellungskosten* im Geschosswohnungsbau sind je Quadratmeter Wohnfläche in allen Ländern und auch in den Stadtstaaten deutlich unterhalb der genannten Grenzen von 2000 bzw. 3000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Kostengruppen 300 und 400, d.h. ohne Grunderwerb und Außenanlagen). Ein Großteil der Bauvorhaben dürfte daher ohne Anpassung der Qualität von der Förderung profitieren. Dementsprechend ist auch hier kein wesentlicher Impuls auf die Struktur der Bauvorhaben hin zu mehr Wohnungen im Niedrigpreissegment zu erwarten.

Abbildung 4 - Herstellungskosten: Veranschlagte Baukosten im Geschosswohnungsbau (Durchschnitt)

2014; Euro je m² Wohnfläche



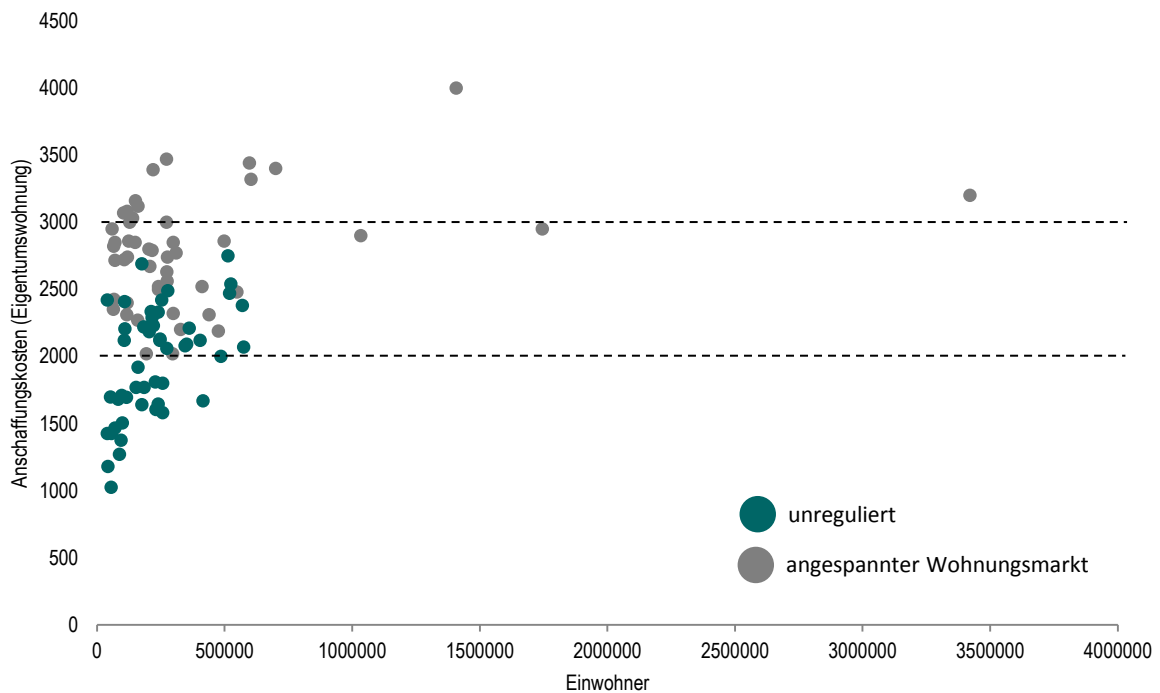
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangt man mit Blick auf die *Anschaffungskosten*. Der Erwerb einer neu errichteten Eigentumswohnung abzüglich des Anteils für das Baugrundstück kann in den meisten Großstädten im Durchschnitt mit weniger als 3000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche realisiert werden. Die meisten Wohnungen dürften daher auch ohne eine Anpassung der Qualität für eine Förderung in Frage kommen. Vielmehr besteht in vielen Städten auch noch erheblicher Preissetzungsspielraum für Projektentwickler. Angesichts der

Förderung dürften sich weitere private Investoren für einzelne Wohnungen interessieren und den starken Preisauftrieb im Neubausegment² weiter befeuern.

Abbildung 5 - Anschaffungskosten: Eigentumswohnungen (Neubau) mittlerer Qualität in den 127 größten Städten

2014; Euro je m² Wohnfläche, abzüglich Kaufwerte für Land (mittlere Lage; Annahme GFZ≈1), o. Nebenkosten



Quelle: bulwiengesa AG, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Wird das Angebot in Gebieten ausgeweitet, wo Nachfrage und Mieten besonders hoch sind?

Selbst wenn die Förderung den erhofften Lenkungseffekt entfaltet, ist ein niedriges Mietniveau in den Neubauten nicht gewährleistet. Vielmehr bedingen die hohen Baulandpreise in den gefragten Lagen eine relativ hohe Miete für die Neubauprojekte, damit diese für Investoren wirtschaftlich attraktiv sind. Neben den Herstellungskosten ist es daher auch zwingend notwendig, die Entwicklung der Baulandpreise in den Blick zu nehmen, um erschwingliche Mieten für kleine bis mittlere Einkommen zu gewährleisten. Da die Nachfrage vor allem in den Innenstadtgebieten groß ist, sind hier insbesondere Flächenkonversion, Nachverdichtung (evtl. auch Aufstockung) und Baulückenschließung Optionen für die Stadtentwicklung. Allerdings ist gerade die Flächenkonversion mit erheblichem zeitlichem Aufwand verbunden. Kurzfristig kann dem Markt auf diese Weise nur in geringem Umfang Bauland zugeführt

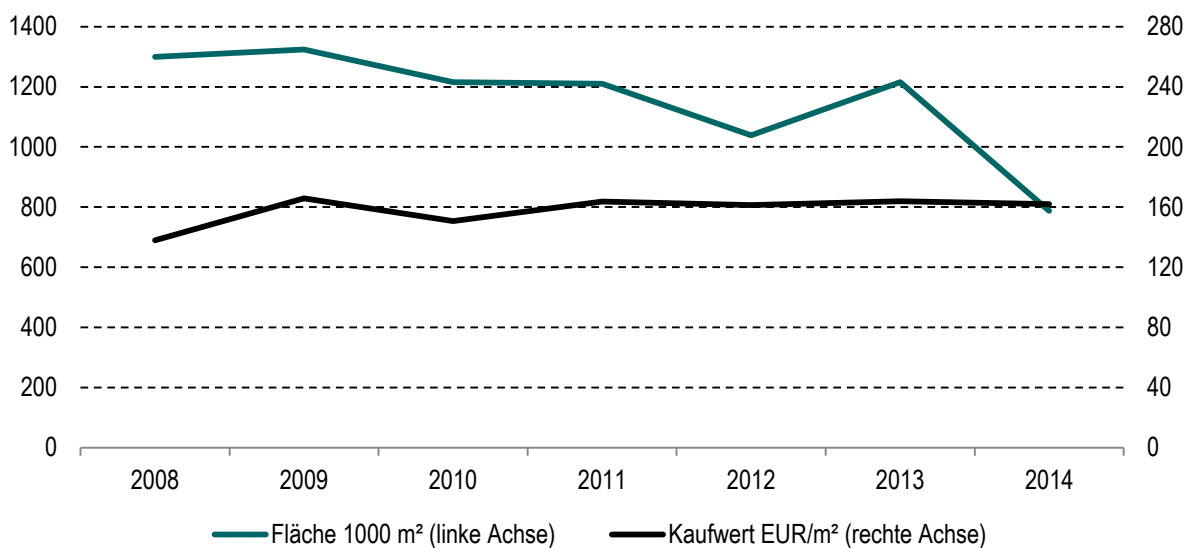
² Kholodilin, Konstantin und Claus Michelsen. "Weiter steigende Immobilienpreise, aber keine flächendeckenden Spekulationsblasen." DIW-Wochenbericht 82.49 (2015): 1164-1173.

werden. Anders verhält sich dies bei Nachverdichtungen auf bereits erschlossenen Grundstücken, für die kein Grundstückserwerb und auch keine grundsätzliche Umwidmung des Landes notwendig werden. Diese Entwicklungspotenziale könnten teilweise kurzfristig, auch mit Hilfe von Sonderabschreibungen mobilisiert werden, da andere, bislang nicht aktive Investoren angesprochen werden.

Die Randbezirke, in denen Bauland schneller zugänglich gemacht werden könnte, sind hingegen weniger stark gefragte Wohngegenden (exemplarisch für Wohngebiete in offener Bauweise für Berlin dargestellt, vgl. Abbildung 6). Es steht zu befürchten, dass die Sonderabschreibungen mögliche zusätzliche Investitionen aber in genau diesen Gebieten veranlassen, da Bauland dort am ehesten verfügbar und weniger teuer ist. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass in der Regel ganze Gemeinden begünstigt werden, sodass ein Lenkungseffekt innerhalb der Städte im bisherigen Konzept nicht erreicht wird.

Abbildung 6 – Baulandpreise und veräußerte Flächen in Berlin:

In Wohngebieten in offener Bauweise; Euro je m² Bauland; 1000 m² Bauland



Quelle: Statistisches Amt Berlin Brandenburg, eigene Berechnungen.

Zusammenfassung

Die Sonderabschreibungen in der geplanten Form werden für sich genommen kaum zusätzliche Impulse für den Wohnungsbau insgesamt und das niedrige Qualitätssegment im Besonderen entfalten können. Daraus folgend ist auch nicht zu erwarten, dass sich die Wohnungsmarktsituation für kleine bis mittlere Einkommen verbessert. Es gibt gute Gründe für die Annahme, dass große Teile der begünstigten Bauvorhaben ohnehin durchgeführt worden

wären, allein, weil der zeitliche Vorlauf in Planung und Genehmigung einer schnellen Reaktion von Investoren entgegensteht. Zudem konzentriert sich die Maßnahme auf Märkte die eine starke Nachfrage erleben, was sich in einer erheblichen Knappheit von Bauland äußert. Die Impulse dürften sich daher auch in Preissteigerungen bei Neubauwohnungen, Bauland und bei den Bauleistungen niederschlagen. Eine Verschiebung der Bautätigkeit hin zu geringeren Qualitätssegmenten ist – unter der Maßgabe, dass die genannten Obergrenzen der Anschaffungs- und Herstellungskosten beschlossen werden – ebenfalls nur in geringerem Umfang zu erwarten.

Das Vorhaben könnte allerdings mit drei Präzisierungen bzw. Ergänzungen zielgenauere Wirksamkeit entfalten.

1. Priorität für die Ausweitung des Baulandangebots im Innenbereich von Städten

Zwingende Voraussetzung für die Ausweitung des Angebots und für die Erschwinglichkeit von Mieten ist die Erschließung zusätzlicher Flächen in Innenstadtgebieten. Hierzu wurden bereits Initiativen im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beschlossen, die vor allem auf Flächenkonversion und die kostengünstige Bereitstellung öffentlichen Baulands abzielen – dies dauert allerdings Erfahrungsgemäß sehr lange, ist aber unumgänglich. Eine Beschleunigung dieser Verfahren durch Sonderabschreibungen ist nicht zu erwarten. Alternativ bzw. ergänzend könnten Regelungen analog zum sogenannten „Münchener Modell“ breitere Anwendung finden. Der Ansatz der „sozialgerechten Bodennutzung“ verpflichtet Investoren, Wohnraum teilweise zu günstigen Kaufpreisen bzw. Mieten weiterzugeben. Im Gegenzug werden Grundstücke zu vergünstigt bereitgestellt. Eine teilweise soziale Nutzungsaufgabe könnte auch unabhängig von einer Vergünstigung im Baulanderwerb auferlegt werden.

2. Konzentration auf Nachverdichtung

Die Sonderabschreibungen könnten allerdings Impulse geben, wenn diese auf einzelne Innenstadtgebiete (gesondert auszuweisende Stadtentwicklungsgebiete) konzentriert und vor allem die Nachverdichtung und Schließung von Baulücken in den Fokus rücken würden. Hier könnten bestehende Flächen aktiviert werden, die bislang nicht am Markt waren und zudem nicht zu hohen Preisen erworben werden müssten. Auch wären derartige Vorhaben mutmaßlich mit deutlich geringeren Mitnahmeeffekten behaftet, da andere Investorengruppen aus dem „Bestand“ aktiv würden. Die baurechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Nachverdichtung

müssen ebenfalls schnell geschaffen werden. Auch wäre hier eine Investitionszulage der steuerlichen Förderung vorzuziehen, da diese als Substitut für möglicherweise fehlendes Eigenkapital eingesetzt werden kann.

3. Absenkung der förderfähigen Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten

Die Lenkung hin zu mehr Bautätigkeit im niedrigen Qualitätssegment wird mit der bisher geplanten Deckelung der Herstellungskosten kaum erreicht – diese würde wahrscheinlich erst bei niedrigeren Obergrenzen entstehen. Im Lichte der Statistik zu den Herstellungskosten scheint eine Obergrenze von 1500 Euro förderfähiger Kosten bei maximal 2000 Euro Gesamtkosten je Quadratmeter sinnvoll. Die Absenkung hätte zudem den Effekt, dass die Preissetzungsspielräume von Bauträgern im freien Verkauf reduziert würden und so auch der starke Preisaufrtrieb im Neubausegment verlangsamt werden könnte.

Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (BT-Drucks. 18/7736)

Prof. Dr. Frank Hechtner (Freie Universität Berlin)

1. Zu dem Gesetzentwurf allgemein

1.1. Regelungsinhalt

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung soll das Instrument einer Sonderabschreibung (§ 7b EStG-E) für neue Gebäude, die Wohnzwecken zur Vermietung dienen, eingeführt werden. Das Instrument stellt sich somit als indirekte Förderung über eine im Zeitablauf erhöhte Abschreibungen zu Beginn der Abschreibungsperiode dar. Mittels dieser Sonderabschreibung sollen private und gewerbliche Investoren zum Neubau von Mietwohnungen angeregt werden. Dies wiederum soll zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen.

Gerade in Ballungsgebieten zeigt sich zunehmend der Trend eines verknappten Angebotes an Mietwohnungen. Nicht zuletzt durch den Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum entstehen Preiswirkungen, die letztendlich auch zu einem Anstieg der Mieten geführt haben. Infolge der zunehmenden Attraktivität von Ballungsgebieten erhöht sich die Nachfrage nach Wohnraum in diesen Regionen kontinuierlich. Darüber hinaus besteht infolge der Aufnahme von schutzbedürftigen Menschen zusätzlich die Notwendigkeit, ökonomische Anreize zu schaffen, die die Schaffung neuen Wohnraums begünstigen. **Vor diesem Hintergrund ist die Intention des Gesetzentwurfes insgesamt zu begrüßen und positiv zu werten.**

Gleichwohl besteht auch – abseits der konkreten materiellen Ausgestaltung des § 7b EStG-E – Anlass, die Eckpunkte des Gesetzentwurfes zu kritisieren. Konkret betrifft dies die Diskussion um Alternativen und die Darstellung der ökonomischen Effekte.

1.2. Alternativen zur Einführung einer Sonderabschreibung

Mittels einer Sonderabschreibung sollen ökonomische Anreize im Bereich der Ertragsbesteuerung gesetzt werden, so dass Investoren vermehrt angeregt werden, Investitionsprojekte zur Schaffung neuen Wohnraums anzustoßen. Die Sonderabschreibung kann hierfür ein geeignetes Instrument darstellen. Aus empirischen Studien ist bekannt, dass Steuerpflichtige auf verbesserte Abschreibungsbedingungen reagieren. **Allerdings hängt der Effekt – neben der Ausgestaltung der Abschreibung - maßgeblich von dem Steuersatz ab. Im Bereich der progressiven Einkommensbesteuerung ergeben sich damit unterschiedliche Effekte für die Steuerpflichtigen in Abhängigkeit von den persönlichen Verhältnissen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass durch die beabsichtigte Regelung sich die Höhe des gesamten Abschreibungsvolumens nicht verändert. Es erfolgt vielmehr eine Verschiebung der Abschreibungen in der Zeit.**

Abseits der Sonderabschreibung lassen sich auch andere Instrumente vorstellen, z.B. eine direkte Förderung über Zuschüsse oder Zulagen. **Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, wieso unter Punkt „C. Alternativen“ der Gesetzentwurf als alternativlos bezeichnet wird. Es mag durchaus**

schlüssige Gründe geben, wieso eine indirekte Förderung in dem hier konkreten Fall einer direkten Förderung vorzuziehen ist. Gleichwohl ist weder eine direkte noch eine indirekte Förderung für sich genommen alternativlos. Auch sind die Aussagen im Gesetzentwurf widersprüchlich, da unter dem Punkt „VII. Befristung; Evaluierung“ plötzlich doch das Instrument der direkten Förderung genannt wird, ohne dies jedoch als Alternative darzustellen.

Es schadet der inhaltlichen Auseinandersetzung, wenn nicht anhand der konkreten Fakten und Überlegungen der Bundesregierung dargelegt wird, aus welchem Grund die Bundesregierung die indirekte Förderung einer direkten Förderung vorzieht. So ermöglicht die indirekte Förderung mittels der Sonderabschreibung unter Einbezug von Förderobergrenzen eine detaillierte Steuerung der begünstigten Objekte. Überdies dürfte die Förderung über das System der Ertragsbesteuerung gegenüber einer direkten Förderung zu verminderten administrativen Kosten führen. Derartige Gründe bleiben derzeit aber insgesamt im spekulativen Bereich.

1.3. Quantifizierung der ökonomischen Effekte

Zentrales Element des Gesetzentwurfes ist die Einführung einer neuen Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten, die bei den Investoren zu ökonomischen Anreizen führen soll. Konkret soll durch den ökonomischen Anreiz (infolge geminderter Steuerzahlungen) ein kausaler Effekt auf die Bautätigkeit für bestimmte Investitionen bewirkt werden. **Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, wieso eben dieser Effekt in dem gesamten Gesetzentwurf nicht quantifiziert wird. Damit entzieht sich der Gesetzentwurf derzeit einer inhaltlichen Auseinandersetzung, inwieweit die im Gesetzentwurf genannte Problemstellung durch das Förderinstrument in welchem Ausmaß gelöst bzw. gemindert wird.**

So stellt sich die Frage, mit welcher Anzahl von zusätzlichen Neubauten die Bundesregierung in dem genannten Förderungszeitraum rechnet, wie viele neue Abschreibungsobjekte entstehen und mit welcher zusätzlichen Wohnfläche gerechnet wird. Hierbei gilt es auch zu bedenken, dass die geschilderten Bauprojekte eher mittel- bis langfristige Investitionsprojekte sind, so dass der ökonomisch Anreiz vermutlich erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung eintreten wird. Überdies zeigen Zahlen des statistischen Bundesamtes¹, dass die Baugenehmigungen im Januar 2016 gegenüber Januar 2015 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 28,0% (2.300 Wohnungen) und für Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 24,1% (300 Wohnungen) gestiegen sind. Es ist folglich davon auszugehen, dass auch abseits der diskutierten Sonderabschreibung im Jahr 2016 positive Effekte in Bezug auf den Neubau von Mietwohnungen zu erwarten sind. So kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Sonderabschreibung auch Mitnahmeeffekte auslösen wird.

Insgesamt ist folglich zu bemängeln, dass die Bundesregierung die erwarteten ökonomischen Effekte aus der Sonderabschreibung nicht quantifiziert, gleichwohl Steuermindereinnahmen für die Kassenjahre 2016 bis 2020 benennt. Aus den Fiskalwirkungen kann jedenfalls nicht direkt abgeleitet werden, in welcher Höhe die Sonderabschreibung stimulierend auf den Neubau von Mietwohnungen wirkt.

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 8. April 2016 – 127/16, Genehmigte Wohnungen im Januar 2016: + 34,5 % gegenüber Vorjahresmonat.

1.4. Zur Zielerreichung des Gesetzentwurfs

Kernpunkt des Gesetzentwurfes ist die gesetzliche Implementierung von ökonomischen Anreizen zur Schaffung neuer Mietwohnungen im einfachen bis mittleren Preissegment. **Der komplette Gesetzentwurf ist eben nach diesem gesetzgeberischen Ziel zu beurteilen und mögliche Änderungsvorschläge im Gesetzgebungsverfahren sollten letztendlich diesem Ziel folgen. Dies betrifft z.B. die Frage, inwieweit die sachliche Förderung ausgeweitet werden kann.**

Es ist zudem zu begrüßen, dass die Bundesregierung auf weiterführende Beschränkungen hinsichtlich der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung jenseits der Kappungsgrenzen verzichtet hat. Letztendlich kann die Sonderabschreibung nur das intendierte Ziel entfalten, wenn das Instrument auch administrierbar bleibt. Allerdings ergeben sich aus dem derzeitigen Gesetzentwurf noch diverse Unklarheiten, wie die steuerlichen Regelungen im Detail konkret zu verstehen bzw. anzuwenden sind.

1.5. Zur Notwendigkeit einer Evaluierung

Die Sonderabschreibung soll fünf Jahre nach dem Inkrafttreten hinsichtlich der Zielerreichung evaluiert werden. Dies ist prinzipiell zu begrüßen. Allerdings ist kritisch anzumerken, dass unter Beachtung der aktuellen Datenlage m.E. eine wissenschaftliche Evaluation insbesondere unter Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte nur sehr eingeschränkt möglich ist. Es werden derzeit keine gesonderten statistischen Aufzeichnungen über die unterschiedlichen Abschreibungskomponenten (Differenzierung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1,2 EStG, auch nach Objekten, Daten im (Zeitablauf) Panel) geführt. Damit dürfte es m.E. nicht möglich sein, anhand von Steuerdaten Elastizitäten zu schätzen, so dass abgeleitet werden kann, wie konkret die Sonderabschreibung die Investitionstätigkeit im Bereich der Mietneubauten beeinflusst hat.

Es ist daher dringend anzuraten, dass mit Einführung der Sonderabschreibung zusätzliche statistische Angaben zu erfassen sind, die dann auch in der Bundesstatistik und im Zeitablauf verfügbar sind. Hierbei wäre auch zu überlegen, ob diesbezüglich die entsprechenden Angaben des Steuerpflichtigen auf einem separaten Formular zu tätigen sind, so dass eine vereinheitlichte Erfassung und Auswertung möglich ist.

2. Zu dem Gesetzentwurf

2.1. Förderung dem Grunde nach

2.1.1 Begünstigte Objekte

Nach § 7b Abs. 1 EStG-E können Sonderabschreibungen für begünstigte Investitionen in Anspruch genommen werden. Was unter begünstigte Investitionen zu verstehen ist, wird in § 7b Abs. 2 EStG-E erläutert. Förderungsfähig sind neue Gebäude, neue Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume oder andere selbständige Gebäudeteile. **Hinsichtlich der Voraussetzungen sollten keine Unterschiede zwischen der Anschaffung und der Herstellung bestehen. Vor diesem**

Hintergrund sollte auch die Herstellung von Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehender Gebäude gefördert werden.

Förderungsfähig sind m.E. nach dem Wortlaut nur Gebäude bzw. Gebäudeteile, die sich als eigenständiges Wirtschaftsgut darstellen und somit einzeln abzuschreiben sind. **Damit aber dürften Aufstockungen und Umbauten, die typischerweise keine neuen Wirtschaftsgüter (außerhalb von Wohnungs-/Teileigentum) darstellen, gleichwohl aber zu nachträglichen Herstellungskosten führen, von der Förderung ausgeschlossen sein. Da auch durch Aufstockungen und Umbauten neuer Wohnraum geschaffen werden kann, sollten auch derartige Investitionen von der Förderung erfasst werden.** Eine Förderung sollte daher möglich sein, wenn durch die Aufstockungen und Umbauten neuer Wohnraum geschaffen wird. Führen Aufstockungen und Umbauten ohnehin zu neuen Wirtschaftsgütern, dann ergibt sich bereits aus der jetzigen Fassung eine Förderungsmöglichkeit.

Die gemischte Nutzung eines Gebäudes z.B. zu eigenen Betriebszwecken und zu fremden Wohnzwecken führt zu sonstigen selbstständigen Gebäudeteilen, die jeweils hinsichtlich der Abschreibungen getrennt zu behandeln sind. **Eine Umwidmung der betrieblichen Nutzung hin zu Wohnzwecken müsste m.E. folgerichtig dann auch zu einer zeitweisen Begünstigung mittels Sonderabschreibung führen.** Inwieweit auch Fälle einzubeziehen sind, in denen Gebäude im Privatvermögen, die bisher nicht zu (fremden) Wohnzwecken genutzt wurden, bei einer Nutzungsänderung zu fremden Wohnzwecken auch einer Förderung bedürfen, wäre ebenfalls zu klären. In den genannten Fällen ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese sich nicht als Herstellung neuer Gebäude im Sinne des § 7b Abs. 2 EStG-E verstehen dürften.

Insgesamt dürfte es dem Ziel des Gesetzgebungsvorhabens entsprechen, wenn die Förderung dann greift, wenn neuer Wohnraum geschaffen wird. Hierbei sollte es unerheblich sein, ob dieser mittels bautechnisch neuer Gebäude, mittels Um-/Ausbauten bestehender Gebäude oder durch Nutzungsumwidmungen bestehender Gebäude entsteht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die hier skizzierte Ausweitung der Förderungstatbestände zu einer nicht unerheblichen Komplexitätssteigerung der Norm führt.

Nach dem Gesetzeswortlaut ist nur die Herstellung/Anschaffung neuer Gebäude förderungsfähig. Das Gesetz enthält keine Definition, was unter einem neuen Gebäude zu verstehen ist. Einzig die Begründung verweist auf das Jahr der Fertigstellung. Die Fertigstellung hängt wiederum davon ab, wann das Wirtschaftsgut zum Zweck der Einnahmeerzielung einsatzbereit ist. Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollte dieser Begriff im Gesetz näher konkretisiert werden, da der Begriff auch maßgeblich bestimmt, ob ein möglicher Erwerber im Jahr der Fertigstellung noch ein neues Gebäude erwirbt, so dass dieser die volle Sonderabschreibung in Anspruch nehmen kann.

2.1.2 Verwendungszweck der Immobilie

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die „Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken“ dienen müssen. Die Formulierung ist m.E. ungenau, da auf Gebäude referenziert wird, gleichwohl in § 7b Abs. 2 Nr. 1-4 EStG-E unterschiedliche „Kategorien“ genannt werden (Eigentumswohnungen). M.E. sollte auf die in den Nr. 1-4 genannten Gebäudetypen referenziert werden.

Die Bindungswirkung an den Nutzungszweck ist zu begrüßen. M.E. ist die Regelung so zu verstehen, dass eine Verletzung der Nutzungsbedingung zu einem kompletten Verfall der Sonderabschreibung – ggf. auch Rückwirkung – führt. Vor diesem Hintergrund sollten verfahrensrechtliche Korrekturvorschriften diesbezüglich in das Gesetz aufgenommen werden. Die Bundesregierung hatte diesem Anliegen aus den Ländern bereits zugestimmt.

Unklar ist allerdings, wie sich teilweise Änderungen in der Gebäudenutzung auswirken. Wie ist z.B. zu verfahren, wenn in einem Gebäude mit 10 Wohneinheiten, welches insgesamt als eigenständiges Objekt abgeschrieben wird, eine der Wohneinheiten die Kriterien nicht mehr erfüllt. Nach einer strengen Auslegung des Gesetzes würde die Sonderabschreibung insgesamt wegfallen. Dieser Aspekt sollte im Gesetzgebungsverfahren konkretisiert werden.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass bei einem Verkauf innerhalb der Zehnjahresfrist (Überlassung zu fremden Wohnzwecken) u.U. der ehemalige Eigentümer die negativen Rechtsfolgen mittragen muss, wenn der Käufer die Nutzungskriterien nicht mehr einhält. Der Verkäufer kann aber nach Abschluss des Verkaufes nur noch bedingt auf die Nutzung einwirken. Dieser Aspekt wäre vermutlich bei Verkauf vertraglich zu fixieren.

Es ist positiv zu werten, dass der Gesetzentwurf keine weiteren „Mietrestriktionen“ enthält. Insbesondere sollte auf eine Bindung an das Mietniveau verzichtet werden. So unterliegt die regionale Miethöhe einer noch stärkeren Schwankung, so dass unklar ist, wie eine sachgerechte Obergrenze aussieht. **Auch erscheint eine Mietbindung an das Vielfache der Miete für Wohnungen mit Sozialbindung m.E. nicht sachgerecht.** Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, zusätzlichen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Dies ist allerdings nicht gleichzusetzen mit dem sozialen Wohnungsbau. **Der Gesetzentwurf entbindet daher nicht die Länder und den Bund, weitere Anstrengungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu unternehmen. Aus diesem Grund sollte eine völlige Entkoppelung dieser beiden Instrumente sichergestellt sein.**

Weiterhin ist zu betonen, dass die beabsichtigte Sonderabschreibung nur dann ökonomische Effekte entfalten kann, wenn die Norm insgesamt - sowohl für die Verwaltung als auch für den Steuerpflichtigen - administrierbar bleibt. **Vor diesem Hintergrund sollten weitere „Hürden“ zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nicht in das Gesetz aufgenommen werden.**

Zwar kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass z.B. eine beschränkte Doppelförderung durch weitere (auch indirekte) Förderungsmaßnahmen eintritt, gleichwohl ist eine solche mögliche indirekte Doppelförderung in Grenzen hinzunehmen. Ferner sind Konstellationen denkbar, in denen die begünstigte Investition im Privatvermögen außerhalb der Spekulationsfrist des § 23 EStG steuerfrei veräußert werden kann. **Gleichwohl sollten aus Gründen der Administrierbarkeit auch solche Fälle hingegenommen werden, ohne dass Gesetz durch weitere „Zusatzregelungen für die Inanspruchnahme“ weiter zu komplizieren.** Letztendlich betrifft dies auch den Vorschlag der Länder, dass die Sonderabschreibung bereits im Zuge der Einkommensteuervorauszahlungen zu berücksichtigen ist. Sicherlich sind Einkommensteuervorauszahlungen nicht der entscheidende Punkt, der einen Investor zum Bau neuer Mietwohnungen bewegt.

2.2. Ermittlung der Förderhöhe

2.2.1 Offene Fragen bei der konkreten Ermittlung der Förderhöhe

Der Gesetzentwurf sieht eine Sonderabschreibung in Höhe von bis zu 29% (der Bemessungsgrundlage nach § 7 Abs. 5 EStG-E) über drei Jahre neben der regulären Abschreibung vor. Diese Sonderabschreibung stellt für den Steuerpflichtigen ein Wahlrecht dar, welche allerdings nicht in späteren Jahren (auch nicht teilweise) nachgeholt werden kann. Weiterhin ist der Gesetzentwurf m.E. so zu verstehen, dass die Abschreibung nicht pro rata temporis erfolgt, sondern der Investor bzw. Käufer eines neuen Gebäudes gegen Ende des Jahres die volle (Jahres-) Abschreibung geltend machen kann.

Zentrales Anliegen des Gesetzentwurfes ist es, mittels indirekter Förderung neuen preiswerten Wohnraum zu schaffen. **Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, dies über die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wohnimmobilien zu steuern. Durch eine entsprechende Deckelung der Anschaffungs- und Herstellungskosten ergeben sich Folgewirkungen auf die (erwünschte) Miethöhe, so dass m.E. eine zusätzliche Bindung der Förderung an den Mietpreis nicht mehr nötig ist. Weiterhin ist es zu begrüßen, dass der Gesetzentwurf einen Korridor vorsieht, in welchem prinzipiell eine Förderung möglich ist, die Förderung aber in der konkreten Höhe bereits früher gekappt wird (Bemessungsgrundlage).**

Die (anteiligen) Anschaffungs- und Herstellungskosten bilden eine zentrale Rolle des Förderinstruments, da sie zum einem bis zu Kappungsgrenze die Bemessungsgrundlage der Förderung darstellen, zum anderen aber auch determinieren, ob überhaupt eine Förderung möglich ist (weitere Kappungsgrenze). Die Anschaffungs- und Herstellungskosten (ohne Kosten des Grundstücks) sind dabei auf die Wohnfläche zu beziehen. **Da dieses Verhältnis (Anschaffungs-/Herstellungskosten zu Wohnfläche) zentraler Punkt der Förderung ist, sollte festgelegt werden, wie eben dieser Wert zu ermitteln ist. Der Gesetzentwurf enthält keine Aussagen, wie der Wohnraum zu ermitteln ist. Einzig in der Begründung finden sich Aussagen, welche Räume und Gebäudebestandteile als Wohnraum gelten. Da dieser Punkt letztendlich auch in der praktischen Anwendung zu Streitfragen führen wird, sollte in das Gesetz aufgenommen werden, wie der Wohnraum und wie die hierauf entfallenden Kosten zu ermitteln sind.**

Gleiches Problem ergibt sich bei der Ermittlung der relevanten Kosten zwecks Kostenaufteilung. **Bei der Ermittlung der (anteiligen) Kosten pro Wohnfläche ist zu vermuten, dass sämtliche angefallenen Kosten (Kostenarten) der Anschaffung-/Herstellung, die zu aktivieren sind, linear zu verteilen sind.** Auszuschließen wären wohl jene Kosten, die direkt oder als Nebenkosten dem Grundstück/der Anschaffung zuzuordnen wären (z.B. für Makler, Notar, Steuern usw.) oder selbst direkt Aufwand darstellen. **Allerdings lassen sich auch andere Aufteilungsmaßstäbe als die lineare Aufteilung finden. Hierbei ist auch zu erörtern, inwieweit Einzelkosten und „Gemeinkosten“ der Wohnraumerstellung zu berücksichtigen bzw. aufzuteilen oder völlig auszuschließen sind.** Dies betrifft insbesondere die Problematik, dass bestimmte Kostenkomponenten eben nicht direkt auf die Erstellung des Wohnraums entfallen, sondern weitere nichtselbständige Gebäudeteile betreffen (z.B. Tiefgarage), die gleichwohl zu den steuerlich aktivierten Anschaffungs-/Herstellungskosten gehören. **Mithin tritt eben das Problem auf, dass sich die steuerlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes von den „Anschaffungs-/Herstellungskosten der Wohnfläche“ wohl unterscheiden werden. Da auch diese Fragestellung immanent für Inanspruchnahme der Förderung ist, sollten in**

das Gesetz (ggf. in die Begründung) entsprechende Darstellungen/Erläuterungen aufgenommen werden. Hierbei sollte auch klargestellt werden, dass auch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten zu berücksichtigen sind.

2.2.2 Höhe der Kappungsgrenzen

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass bis zu einem (maximalem) Wert von 2.000€ Anschaffungs- und Herstellungskosten pro qm Wohnfläche (Bemessungsgrundlage) eine Sonderabschreibung gewährt wird, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten pro qm Wohnfläche den Wert von 3.000€ nicht übersteigen. **Es ist positiv zu hervorzuheben, dass durch diese „doppelte Grenze“ (Kappungsgrenzen) eine Puffer in Höhe von 1.000€ eingezogen wird, so dass leichte Änderungen in der Kostenstruktur nicht sofort zu einem Ausschluss der Förderung führen.**

Allerdings ist fraglich, ob die genannten Grenzen wirklich zielführend mit Blick auf das einfache bis mittlere Preissegment an Wohnraum sind. Es existieren nur sehr beschränkt amtliche Statistiken, die diese Fragestellung empirisch beantworten könnten. Indizien über die aktuelle Höhe der Baukosten liefern teilweise die Daten des Statistischen Bundesamtes als auch konkrete Angebote von Bauherren. Problematisch dürfte allerdings sein, dass die Baukosten auch regional abhängig sind, obgleich nach § 7b EStG Kosten für die Anschaffung des Grundstücks nicht zu berücksichtigen sind.

Unter Auswertung ausgewählter Daten erscheint es m.E. geboten, die genannten Grenzen zu senken. So finden sich z.B. im Raum Berlin Angebote um bzw. unter 3.000€ (inkl. Grundstück), die bereits im Bereich des gehobenen Segmentes beworben werden. Damit die Sonderabschreibung zielführend ausgestaltet ist – die Förderung einer gehobenen bis luxuriösen Ausstattung sollte über § 7b EStG-E nicht erfolgen –, sollte daher erwogen werden, die Grenzen jeweils um 200€ auf 1.800€ bzw. 2.800€ zu senken. Bei einer Senkung der Grenzen sollte allerdings beachtet werden, dass zwischen Bemessungsgrundlage der Förderung und Kappungsgrenze für förderfähige Objekte weiterhin ein Abstand von ca. 1.000€ liegt, so dass Änderungen in der Kostenstruktur in Grenzen weiterhin abgefangen werden. Es ist ferner anzumerken, dass infolge allgemeiner und spezieller Preissteigerungen im Baugewerbe ohne eine Anpassung der Grenzen im Zeitablauf diese vermutlich im Zeitablauf schneller greifen werden.

2.3. Gebietsförderung

Der Gesetzentwurf bildet in § 7 Abs. 4 EStG-E jene Fördergebiete ab, in denen die Sonderabschreibung vorgenommen werden kann. Als Fördergebiete werden jene Regionen ausgewiesen,

- in denen die Mietstufen IV bis VI der Wohngeldverordnung vorliegen,
- die „Mietpreisbremse“ nach § 556d BGB oder
- die abgesenkte Kappungsgrenze nach § 558 BGB greift.

Die somit verwendeten Instrumente sind m.E. sachgerecht im Hinblick auf das Ziel des Gesetzentwurfes, in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten ökonomische Anreize zum Bau neuer Wohnungen zu schaffen. Im Übrigen können die jeweiligen Landesregierungen über die

„Mietpreisbremse“ und über die abgesenkte Kappungsgrenze individuell steuern, welche Regionen sie infolge der angespannten Wohnungslage als förderwürdig ansehen. **Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass fünf Länder bisher noch keine Gebiete durch Rechtsverordnung ausgewiesen haben, in denen angespannte Wohnungsmärkte vorliegen.**

Es ist davon abzuraten, weitere Kriterien aufzunehmen, anhand derer zusätzliche Fördergebiete ausgewiesen werden können. Die bisherigen Kriterien sind geeignet und ausreichend, um entsprechende Gebiete mit angespannter Wohnraumsituation zu identifizieren. So sollte die Regelung auch nicht dahingehend „missbraucht“ werden, um den Wohnungsbau und das Preisniveau außerhalb der Gebiete, in denen keine angespannte Wohnraumsituation vorliegt, zu steuern, um die regionalen Wohnraummärkte beeinflussen zu können. **Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass zusätzliche Verordnungsermächtigungen zu Gunsten der Länder vermutlich derart unbestimmt wären, dass diese von der EU-Kommission im Zuge der notwendigen Beihilfeprüfung nicht akzeptiert würden.**

2.4. Förderung steuerbegünstigter Körperschaften

Die Förderung über eine Sonderabschreibung hat für den Steuerpflichtigen nur dann einen Effekt, wenn dieser nicht (komplett) von der Steuer befreit ist. **Typischerweise können steuerbefreite Genossenschaften nur in engen Grenzen von der Sonderabschreibung profitieren.** Bis zu einer Grenze von 10% der Einnahmen ist es zulässig, auch weitere Tätigkeiten (z.B. Mietwohnungsneubauten zur Verwendung für Personen, die nicht Genossen sind) auszuüben, die nicht den Anforderungen des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe a KStG genügen. **Diese weiteren Tätigkeiten unterliegen dann der regulären Besteuerung, so dass hier eine Anwendung von § 7b EStG-E möglich wäre.**

Allerdings führt ein Überschreiten der 10%-Grenze zu einem kompletten Verfall der Steuerbefreiung für die übrigen Tätigkeiten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass eher eine geringe Anzahl an Genossenschaften auch im Bereich nicht steuerbegünstigter Tätigkeiten aktiv ist. **Somit ist zu überlegen, inwieweit auch für steuerfreie Genossenschaften weitere Anreize im Sinne des Gesetzentwurfs bewirkt werden können.**

Die Länder haben hierzu einen Vorschlag unterbreitet. Konkret handelt es sich um Fallkonstellationen, in denen eine juristische Person des öffentlichen Rechtes Genosse ist und diese wiederum entsprechende begünstigte Investitionsobjekte nach § 7b EStG-E an Personen im Sinne des § 53 AO vermietet. **Inwieweit diese Regelung einen Anreiz für die Genossenschaften bietet, kann hier nicht abschließend beurteilt werden. Alternativ ist jedenfalls vorstellbar, die geschilderte Grenz von 10% für Einnahmen aus Investitionsobjekten nach § 7b EStG zu erhöhen.**

Berlin, den 24.04.2016

Prof. Dr. Frank Hechtner



Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung

„Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ 18/7736
und zur Stellungnahme des Bundesrates nebst Gegenäußerung 18/8044

Vorgelegt von Jan Kuhnert, Geschäftsführender Gesellschafter der KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH, Hannover

Zum Ziel des Gesetzentwurfs

Der Mietwohnungsmarkt benötigt in vielen angespannten Marktsituationen eine Entlastung durch zusätzlichen Neubau, dies ist weitgehend unbestritten. Dabei wird weitgehend übereinstimmend festgestellt, dass insbesondere Haushalte mit niedrigerem Einkommen oder mit anderen benachteiligenden Merkmalen besondere Schwierigkeiten haben, angemessenen und auch bezahlbaren Wohnraum zu finden, während es für Haushalte mit höheren Einkommen grundsätzlich möglich ist, Mietwohnungen anzumieten oder auf Eigentumswohnungen auszuweichen, hierfür jedoch wegen der gestiegenen Preise einen größeren Anteil am Einkommen aufwenden müssen.

Strittig ist jedoch, ob eine pauschale Förderung des Mietwohnungsbaus tatsächlich eine Entlastung in der Nachfragesituation für die unteren Einkommensgruppen zur Folge hat. Ein erhoffter Sickereffekt von gehobenen Wohnungsbau oder von Eigentumswohnungen zu Gunsten von benachteiligten Haushalten, die in von Neubaunutzern freigemachte Mietwohnungen einziehen könnten, ist bisher nicht oder nicht spürbar eingetreten.

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – von 2001 sind „Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung [...] Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ (§ 1 Abs. 2 WoFG). Nach diesem Gesetz unterstützt die „Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen“ (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1 WoFG). Von daher ist der effiziente Einsatz öffentlicher Fördermittel auch einer steuerlichen Förderung an der Zielerreichung für eine soziale Wohnraumversorgung zu messen.

Das Instrument einer steuerlichen Förderung, um Bauherren zur Errichtung von Mietwohnungen verstärkt zu motivieren, kann je nach Ausgestaltung des Instruments zu einer Entspannung im Mietwohnungsmarkt beitragen. Der hierfür vorgelegte Gesetzentwurf der Bundesregierung ist aus meiner Sicht nicht die optimale Lösung des Problems.

Wichtige Wohnungsbauträger werden durch die Förderung nicht erreicht

Bereits im Vorblatt wird seitens der Bundesregierung herausgehoben, dass das von ihr vorgeschlagene Modell einer steuerlichen Förderung „insbesondere private Investoren“ erreichen will. Angesichts der aktuellen Versorgungsprobleme von Haushalten, mit besonderen Zugangsproblemen zu den angespannten Wohnungsmärkten, müsste für diese Zielgruppe des Wohnraumförderungsgesetzes besondere Anstrengungen unternommen werden, preiswerte Mietwohnungen neu zu errichten.

Insbesondere durch den sozialen Wohnungsbau, gefördert über Bund und Länder, werden für diese Zielgruppe preiswerte Mietwohnungen errichtet, die für Haushalte mit begrenzten Einkommen (Belegungsbindung) vorbehalten sind. In diesem Segment fallen Jahr für Jahr ca. 60.000 weitere Sozialwohnungen aus der Bindung, weshalb ein besonderer Bedarf zur Förderung von besonders preiswerten Mietwohnungen besteht. Leider ist in den letzten Jahren festzustellen, dass der soziale Wohnungsbau weitgehend von kommunale Wohnungsunternehmen getragen wird. Die von Gesetzentwurf der Bundesregierung besonders adressierten „privaten(n) Investoren“ haben sich dagegen bisher kaum an dem Bau von Sozialwohnungen beteiligt.



Das von der Bundesregierung vorgeschlagene Instrument der steuerlichen Förderung durch eine Sonderabschreibung von bis zu 35 % in den ersten drei Jahren auf die Anschaffungskosten wirkt grundsätzlich nur bei Wohnungsunternehmen und Baufirmen, die entsprechende zu versteuernde Gewinne ausweisen. Damit geht die vorgesehene Förderung an zwei großen Anbietern von preiswerten Mietwohnungen weitgehend vorbei¹ und verfehlt deshalb die gewünschte Wirkung des Gesetzentwurfs, wonach durch „§ 7b EStG [...] die Schaffung neuen Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment“ gefördert werden sollen (Begründung Teil A Ziff. VI.2):

1. Nicht erfasst von dem Angebot einer Sonderabschreibung werden insbesondere diejenigen kommunalen und landeseigenen Wohnungsunternehmen, die sich in den vergangenen Jahren als Hauptträger des sozialen Wohnungsbaus und damit als unverzichtbare Partner der Kommunen erwiesen haben. Diese Unternehmen haben wegen der erhöhten Neubauleistung kaum besteuerbare Gewinne aufzuweisen und profitieren daher kaum oder gar nicht vom § 7b EStG neu.
2. Auch Wohnungsgenossenschaften, die meistens nach § 5 (1) Ziff. 10 KStG steuerbefreit sind, werden von der Sonder-AfA nicht erreicht, obwohl sie sowohl ein wesentlicher Anbieter preiswerter Mietwohnungen sind und gleichzeitig in der Regel durch relativ hohe bilanzielle Eigenkapitalanteile wirtschaftlich gut für größere Neubauleistungen aufgestellt sind.

Investitionszulage statt Sonder-Afa ist zielführender

Um insbesondere die beiden zusätzlichen Träger preiswerten Wohnungsbaus, die kommunalen Gesellschaften und die steuerbefreiten Wohnungsgenossenschaften, zu erreichen und damit einen wesentlich größeren und schnelleren Beitrag für die Schaffung preiswerten Mietwohnraums durch Neubau zu leisten, sollte der von der Bundesregierung als Steuermindereinnahmen errechnete Aufwand (von ca. 2,15 Mrd. € von 2017 bis 2020) zu einer Investitionszulage umgewandelt werden². In diesem Sinne verweise ich auf die Erwägung des Bundesrates in Drs. 18/8044 Ziffer 1. Auch der Hinweis des Bundesrates, dass eine solche Zulage als liquiditätswirksamer Zuschuss wesentlich kurzfristiger wirkt als dies eine Steuerersparnis nach Abschluss des ersten Geltungsjahres kann, zeigt, dass eine solche Zulage das gewünschte Ziel einer möglichst schnellen Entspannung auf den engen Mietwohnungsmärkten viel besser dienen würde.

¹ Vgl. die entsprechende Kritik des Bundesrats in Drs. 18/8044 Ziff. 1.

² Da die Investitionszulage zum Zeitpunkt der Baumaßnahme beantragt wird, ist mit einem früheren Liquiditätsabfluss aus dem Bundeshaushalt zu rechnen als dies die Bundesregierung im Vorblatt dargestellt hat.

Ein Grundkonzept für eine entsprechende Investitionszulage habe ich im Rahmen eines Gutachtens zur Fragestellung der Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit erarbeitet³. Das dort vorgestellte „Sofortprogramm für den Neubau preiswerter dauergebundener Sozialwohnungen“⁴ kann als kurzfristig umsetzbarer Beitrag für die Schaffung preiswerter Mietwohnungen in den regionalen Bedarfsgebieten sorgen. Zudem kann damit eine weitreichende Wirkung erzielt werden, wenn die von mir vorgeschlagene Investitionszulage als Zusatzförderung zu den bestehenden Landesförderprogrammen des sozialen Wohnungsbaus ausgestaltet wird, was zu empfehlen ist.



Durch eine ergänzende Investitionszulage des Bundes würde auf diesem Weg dauerhaft gebundener Mietwohnungsbestand geschaffen werden, der auch nach Auslaufen der Bindungen durch das jeweilige Landesprogramm durch dauerhafte Belegungsbindungen für Haushalte unterhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen einen langfristigen Beitrag für die soziale Wohnraumversorgung in Deutschland leisten würde. Damit würde endlich die Unlogik im sozialen Wohnungsbau beendet, dass durch die zeitliche Befristung der Sozialbindungen die Wohnungen nach Ablauf der Befristung zur privaten Verwertung zur Verfügung stehen und damit nicht mehr für benachteiligten Zielgruppen reserviert sind, weshalb dann wieder neue staatliche Förderprogramme für Neubau von Sozialwohnungen aufgelegt werden müssen.

Eine solche Zusatzförderung durch eine Investitionszulage des Bundes würde die Attraktivität der Landesprogramme deutlich erhöhen und so wesentlich zielgenauer den gewünschten Beitrag zur Schaffung von „*neuen Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment*“ (Bundesregierung) dauerhaft absichern. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da nach allen Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte nicht davon auszugehen ist, dass es einen Zeitpunkt in Deutschland gibt, an dem es keine gebundenen Wohnungen mehr geben müsse, da alle Haushalte, insbesondere diejenigen mit geringem Einkommen, ein ausreichendes und vor allem auch preiswertes Mietwohnungsangebot in den Ballungsgebieten und Universitätsstädten vorfinden würden. Im Gegenteil ist bereits jetzt die aktuelle Nachfrage nach günstigem Wohnraum in vielen Ballungsgebieten ungedeckt, da durch die Zuwanderung von Flüchtlingen, zeitweise sehr hohe Energieebenkosten sowie reale Einkommensverluste von Haushalten mit kleinen Einkommen der Bedarf an besonders preiswertem Wohnraum deutlich gestiegen ist.

Eine mögliche Ausgestaltung eines solchen Sofortprogramms für dauerhaft gebundenen Mietwohnraum sollte sich sowohl an private wie auch an öffentliche Wohnungsunternehmen wenden. Dafür wäre es sinnvoll, die Förderung nach dem sozialen „Effekt“ des Programms zu differenzieren, etwa indem zwei zu fördernde Zielgruppen definiert werden: Zielgruppe A mit Haushalten, die einen größeren Teil der Bevölkerung einbeziehen, etwa diejenigen Haushalte, die die höheren Einkommensgrenzen der jeweiligen Landesförderung⁵ nicht überschreiten. Für diese ‚weite‘ Zielgruppe mit entsprechend höheren Mieten wäre eine Investitionszulage von bis zu 10 % der Gesamtkosten aus meiner Sicht ein ausreichender Anreiz, da diese Zulage unmittelbar liquiditätswirksam wird und so auch die Unternehmen beim Eigenkapitaleinsatz für Neubau entlastet⁶.

³ Jan Kuhnert / Olof Leps: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG): Neue Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum, Springer Fachmedien, Wiesbaden 2016 (im Druck), Gutachten unter <https://www.gruene-bundestag.de/themen/bauen-wohnen-stadtentwicklung/zeit-fuer-eine-neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit.html> herunterzuladen.

⁴ Siehe Gutachten a.a.O. S. 194 ff.

⁵ Diese liegen in vielen Ländern bei 140 bis 160 % oberhalb der bundesweiten Einkommensgrenze nach § 9 WoFG.

⁶ Siehe auch die entsprechenden Vorschläge der Bundestagsfraktion Bündnis90/Die Grünen in der Drs. 18/8081.

Einen stärkeren sozialen Effekt hätte diese Investitionszulage dann, wenn sie zusätzlich für eine Zielgruppe B angeboten würde, die auf Haushalte zielt, deren Einkommen die Grenzen der Bundesregelung nach § 9 (2) WoFG unterschreiten. Entsprechend dem größeren Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung sollte die Zulage dann den doppelten Wert betragen, also bis zu 20 % der Gesamtkosten. Da die hier vorgeschlagene Investitionszulage des Bundes zusätzlich zu den Förderungen der Bundesländer gewährt würde, haben die Wohnungsunternehmen die dort geltenden Kostenobergrenzen zu beachten, eine gesonderte Regelung – wie sie der vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung unzureichend vorsieht – wäre also verzichtbar.

Schließlich könnte im Rahmen eines derartigen Sofortprogramms anstelle der Sonder-AfA für Neubauwohnungen noch eine weitere Investitionszulage angeboten werden, die möglicherweise sehr schnell das Angebot an gebundenem Wohnraum ausweiten kann und insbesondere für eine räumliche Streuung auch in gewachsenen Stadtteilen sorgen kann: Wenn Vermieter bereit sind, bei Wiedervermietung von Wohnungen künftig nur an Haushalte der eben beschriebenen Zielgruppe A oder B zu vermieten, also aus ihrem Bestand heraus einzelne Wohnungen als dauergebundene Mietwohnungen zu widmen, dann könnte dafür eine Zulage von 10 % (bei der weiten Zielgruppe) bzw. 20 % (Zielgruppe B) auf den Buchwert der jeweiligen Wohnung als Steuergutschrift angeboten werden. Mit diesem Programmsegment würden insbesondere Wohnungsunternehmen angesprochen werden, die bereits sozial gemischte Bestände verwalten und diese Strukturen auch langfristig erhalten wollen.

Baukostenbeschränkung mit Miethöhenregelung kombinieren

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Baukostenobergrenze (ohne Grundstückskosten) von 3.000 € je m² Wohnfläche ist sehr hoch wählt, da zuzüglich den Grundstückskosten entsprechend hohe Mieten für derartige Bauvorhaben zu erwarten sind. Von daher ist eine deutliche Senkung der Obergrenze nach § 7b Absatz 3 dringend angeraten, um das von der Bundesregierung selbst gesetzte Ziel der Förderung von „*neuen Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment*“ auch tatsächlich zu erreichen. Die in der Stellungnahme des Bundesrates vorgeschlagene Obergrenze von 2.600 € je m² Wfl. würde zumindest die Mitnahmeeffekte deutlich vermindern. Die Kappung der anrechenbaren Kosten für die Sonder-AfA nach § 7b Abs. 5 ist mit 2.000 € je m² ebenfalls deutlich zu hoch angesetzt, die vom Bundesrat hier vorgeschlagene Kürzung um 10% auf 1.800 € ist zu gering, um tatsächlich den Anreiz auf möglichst preiswerte Mietwohnungen zu setzen.

Lediglich für Energiestandards über den gesetzlichen Anforderungen könnte m.E. wegen der vorsorgenden Wirkung bezüglich Klimaschutz und Energieebenkosten eine höhere Baukostengrenze erwogen werden⁷.

Der Grundsatz eines effizienten zielgerichteten Einsatzes öffentlicher Mittel wirft die Frage auf, warum trotz der Kappung von Baukosten oder anrechenbaren Kosten im Gesetzentwurf der Bundesregierung keinerlei Regelungen über die Miethöhe der so geförderten Wohnungen enthalten ist. Auch eine Senkung dieser Grenzen würde nicht verhindern, dass die Vermieter die nach jeweiliger Marktlage maximal möglichen Mieten nehmen, zumal die Neubauwohnungen ja nicht von der sog. „Mietpreisbremse“ erfasst werden. Eine Miethöhenregelung müsste dementsprechend eigentlich vorgesehen werden, wenn die steuerliche Förderung nach dem Regierungsvorschlag tatsächlich auf „preiswerten (Miet-)Wohnungsneubau“ gemäß Vorblatt zielt.

⁷ Vgl. Ziff. 12 der Stellungnahme des Bundesrates in Drs. 18/8044.

Für eine Investitionszulage als „Sofortprogramm“ wäre daher eine Miethöhenbegrenzung vorzusehen. Da dieser Vorschlag vorrangig als Ergänzung zu bestehenden Landesförderprogrammen entwickelt wurde, würden hier zunächst die in den jeweiligen Programmen enthaltenen Mietenregelungen gelten. Nach Auslaufen dieser Mietpreisbindung des Landesprogramms wäre für den durch das Sofortprogramm geförderten dauergebundenen Mietwohnraum über die Belegungsbindungen hinaus (mit 100 % bzw. 150 % der Einkommensgrenze nach § 9 WoFG) eine Orientierung der Miethöhe an den jeweils örtlich geltenden Sätzen der Übernahme der Kosten der Unterkunft zu prüfen. Dies könnte so ausgestaltet werden, dass für die ‚enge‘ Zielgruppe A (100 %) diese örtlichen Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen, während für die ‚weite‘ Zielgruppe, entsprechend dem um 50 % höheren zulässigem Einkommen, diese örtliche Obergrenze in der Miethöhe um bis zu 50 % überschritten werden könnte.

Eine „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“ einführen

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus hat zum Ziel, „dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt“⁸. Dies ist aber aus meiner Sicht nicht mit nur kurzfristig wirkenden Instrumenten zu erreichen. In den letzten Jahren wurde in diesem Zusammenhang wieder öfters auf die mietpreisdämpfende Wirkung der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit (bis 1989) hingewiesen, mit der auch nach Auslaufen der förderrechtlichen Mietpreisregelungen eine eigenständige sog. gemeinnützige Kostenmiete geregelt war. Im Zusammenhang mit der Untersuchung der teilweise dramatischen Vernachlässigung von ehemals öffentlich geförderten Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen hatte der dortige Landtag 2013 die Landesregierung aufgefordert, im Rahmen einer Bundesratsinitiative zu prüfen, „wie die Prinzipien einer nachhaltigen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch die Einführung von Steuererleichterungen unterstützt werden können“⁹.

Die vom Autor erarbeitete Konzeption einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit als „Dauerprogramm“ für die Lösung einer ausreichenden sozialen Wohnraumversorgung in Deutschland¹⁰ mit entsprechender steuerlicher Förderung könnte dazu beitragen, dass Wohnungsunternehmen wieder verstärkt in einen sozialen Mietwohnraum investieren, der dauerhaft mietpreis- und belegungsgebunden verwaltet wird. Von einer solchen Förderung mit entsprechenden Bindungen würden wahrscheinlich insbesondere neue, kleinere Träger des Wohnungsbaus angesprochen werden, die heute schon aktiv in der sozialen Wohnraumversorgung tätig sind. Aber auch große Bestandswohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften könnte durch Bildung entsprechender Tochterunternehmen die Vorteile einer steuerlichen Förderung eines dauergebundenen Mietwohnungsbestandes in Anspruch nehmen, ohne grundsätzlich ihre bisher aufgebauten Wohnungsbestände in eine neue gemeinnützige Unternehmensbindung einbringen zu müssen. Mit dieser Konzeption könnte also eine größere Zahl an Trägern des Wohnungsbaus als Partner der öffentlichen Hand mobilisiert werden, durch die ein im Laufe der Jahre immer größer werdender dauerhaft mietpreis- und belegungsgebundener bezahlbarer Wohnungsbestand für „*mittlere und untere Einkommensgruppen*“ aufgebaut würde.

Hannover, den 21. April 2016

gez. Jan Kuhnert (kuhnert@kub-beratung.de; Website: www.kub-beratung.de)

⁸ Drs. 18/7736, Vorblatt A. Problem und Ziel.

⁹ Landtag Nordrhein-Westfalen, Drs. 16/2299, S. 341.

¹⁰ Vgl. dazu Anm. 3 und 6.

MAREN KERN
 Mitglied des Vorstandes

Frau Ingrid Arndt-Brauer MdB
 Vorsitzende des Finanzausschusses
 Deutscher Bundestag
 Platz der Republik 1
 11011 Berlin

21. April 2016

Einladung zur öffentlichen Anhörung zum „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ am 25. April 2016

Sehr geehrte Frau Abgeordnete, sehr geehrte Frau Arndt-Brauer,

vielen Dank für die Einladung zur öffentlichen Anhörung zu dem o.g. Gesetzesentwurf am 25. April 2016. Es hat mich sehr gefreut, dass der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Dach für 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen mit insgesamt gut 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin-Brandenburg, zum Kreis der geladenen Sachverständigen gehört. Unsere Mitgliedsunternehmen sind mit einer von uns für die nächsten Jahre erwarteten Neubauleistung von rund 80.000 Mietwohnungen in der Hauptstadtregion maßgeblich wenn es darum geht, dem Wachstum in Berlin-Brandenburg ein gutes und vor allem auch bezahlbares Zuhause zu geben.

Umso mehr bedauere ich es, dass mir wegen eines bereits seit langem feststehenden und – trotz vieler Mühen unsererseits – nicht mehr kurzfristig verschiebbaren Paralleltermins eine Teilnahme an der Anhörung leider unmöglich ist.

Wir schließen uns aber vollumfänglich der ausführlichen Stellungnahme des GdW Verband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. als unserem Bundesverband an. Besonders betonen möchte ich dabei aus der Perspektive unserer Erfahrungen im dringend auf Mietwohnungsneubau angewiesenen Metropolenraum Berlin-Brandenburg die große Bedeutung der in der GdW-Stellungnahme vorgeschlagenen Einführung einer alternativen Investitionszulage. Insbesondere aus Gesprächen mit zahlreichen Genossenschaften aus unserer Mitgliedschaft möchten wir betonen, dass gerade auch von diesen Unternehmen das Angebot eines solchen förderpolitischen Instruments als hilfreich erachtet würde – dies zumal auch vor dem Hintergrund der insbesondere in Berlin und Potsdam rasch steigenden Preise für Bauland und Bauleistungen. Andernfalls würde diese Förderung ausgerechnet am Gros dieser nachweislich besonders sozial orientierten Wohnungsunternehmen vorbei gehen.

Außerdem möchten auch wir uns mit Nachdruck für die Beibehaltung der im ursprünglichen Entwurf vorgesehenen **Förderobergrenzen bzw. Bemessungsgrenzen** von 3.000 bzw. 2.000 €/m² aussprechen. Angesichts bereits derzeit hoher Baukosten gerade auch in Metropolen sowie zukünftig zu erwartender Kostensteigerungen – sowohl als Folge staatlicher Auflagen als auch wegen der Preisentwicklungen aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauleistungen – erscheinen uns diese Grenzen als langfristig gerechtfertigt.

Über die Diskussion um Sonderabschreibung und Investitionszulage hinaus möchte ich mir noch den Hinweis erlauben, dass ein ganz wesentlicher Schlüssel zu bezahlbarem Bauen und damit Wohnen bei den Baustandards liegt. Damit Wohnen langfristig bezahlbar bleibt, brauchen wir dringend eine kritische Überprüfung insbesondere der energetischen Standards. Hier haben wir die wachsende Befürchtung, dass im Zuge der aktuellen Diskussion um eine Neuordnung des Energieeinsparrechts letztlich doch nur wieder weitere Standardverschärfungen auf die soziale Wohnungswirtschaft zukommen.

Sehr geehrte Frau Abgeordnete: Wir würden uns freuen, mit diesen Ausführungen einen konstruktiven Beitrag zur weiteren Diskussion geleistet haben zu können.

Die Argumente dieser Stellungnahme gehen mit separaten Schreiben auch an die übrigen Mitglieder des Finanzausschusses.

Bei Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Maren Kern

Stellungnahme

Regierungsentwurf für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Berlin, 21. April 2016

Stellungnahme zum "Regierungsentwurf für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus"

Allgemeine Anmerkungen

Wir begrüßen das mit dem Regierungsentwurf angestrebte Ziel, die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in Gebieten mit angespannter Wohnungslage steuerlich zu fördern. Der Gesetzesvorschlag der Bundesregierung regt insbesondere private Investoren an, möglichst zeitnah in Neubauprojekte zur Schaffung von Wohnraum zu investieren und führt daher durch eine Vergrößerung des Angebots zu einer Kompensation der hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Insbesondere vor dem Hintergrund der mit der Zuwanderung weiter steigenden Wohnraumnachfrage bedarf es zielführender Maßnahmen, um der neuen Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten zu begegnen. Nach Ansicht des ZDH ist die geplante Einführung einer Sonderabschreibung ein Schritt in die richtige Richtung.

Die steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus würde die bestehenden Baukapazitäten abrufen, ohne dabei zu einer übermäßigen Ausweitung von Baumaßnahmen zu führen. Sie würde mithin lediglich den Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen decken. Angesichts der Notwendigkeiten für mehr Bautätigkeit, insbesondere im Wohnungsbau, hatte sich das Bauhandwerk in der Vergangenheit bereits für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten im privaten Wohnungsbau eingesetzt. Insofern wäre die Sonder-AfA ein wichtiger Impulsgeber der Baukonjunktur um die dringend nötige Erhöhung der Produktion und der Fertigstellungszahlen für Wohneinheiten herbeizuführen und die in den Jahren 2001 bis 2009 um mehr als die Hälfte zurückgegangene Produktion aufzuholen. Denn obgleich in 2015 eine Steigerung der Produktion um ca. 70% seit 2010 zu verzeichnen war und für 2016 nochmals mit einem Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohneinheiten auf insgesamt 285.000 bis 290.000 zu rechnen ist, reicht diese

Steigerung bei weitem noch nicht aus, um der Wohnungsknappheit in Ballungsräumen Abhilfe zu verschaffen. In den Ballungsräumen bleibt preiswerter Wohnraum weiterhin knapp. Die anhaltende Binnenwanderung in Städte und Ballungszentren sowie die steigende Zahl an Flüchtlingen macht die Fertigstellung von jährlich mehr als 400.000 Wohneinheiten (Neubau und Umbau) in Deutschland erforderlich. Davon entfallen ca. 100.000 WE auf die unterschätzte Entwicklung bei der Zuwanderung, und ca. 50.000 WE auf den Nachholbedarf infolge der Unterproduktion der letzten Jahre. Hinzu kommt der ohnehin bestehende Baubedarf aus der demografischen Entwicklung und dem Ersatzbedarf. Selbst die hohe Dynamik bei der Entwicklung der Baugenehmigungen reicht nicht an das benötigte Volumen von 400.000 Wohneinheiten heran. Die Baubranche erwartet in 2016 insgesamt ein Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau etwa im Niveau wie 2015; bei 310.000 bis 320.000 Wohneinheiten. Die Bautätigkeit wird sich nur erhöhen lassen, wenn Investoren den Verkauf bzw. eine dauerhafte Vermietung der errichteten Wohnungen erwarten. Die angekündigte Sonder-AfA in Engpassregionen sollte daher umgehend auf den Weg gebracht werden.

Insoweit ist die gegenwärtig gültige Abschreibung von 2 % linear für Mietwohnbauten nicht mehr sachgerecht. Der Anteil von Bauteilen mit einer Nutzungsdauer von deutlich unter 50 Jahren, wie z.B. der Haustechnik, überwiegt inzwischen. Ursache dafür ist die fortdauernde Technisierung der Gebäude und Wohnungen aufgrund steigender Anforderungen z.B. an ihre Energieeffizienz. Die generelle Erhöhung der Abschreibung im Mietwohnungsneubau ist daher ein notwendiger Schritt, um mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bringen, die mit mittleren Einkommen bezahlbar sind.

A) Lenkungsnorm in das allgemeine Steuerrecht einbetten

Die Aufnahme steuerrechtlicher Lenkungsnormen ist wegen des im Steuerrecht geltenden Leistungsfähigkeitsprinzips grundsätzlich sorgfältig abzuwägen. Aufgrund der zahlreichen für den Mietwohnungsbereich geltenden Rechtsverordnungen und Einschränkungen, wie zum Beispiel der Festlegung einer Mietpreisbremse oder der Bestimmung eines Bezirks als Gebiet mit abgesenkter Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, ist die Förderung des Mietwohnungsneubaus mit einer Lenkungsnorm indes notwendig und geeignet, um den Mietwohnungsmarkt neu zu beleben und zu einer Entspannung der Mietwohnraumlage in bestimmten Gebieten beizutragen. Die geplante Sonder-AfA kann durch die Impulse helfen, private Investoren für den Neubau zu gewinnen.

Wichtig ist insoweit allerdings die Einbettung der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in das allgemeine Steuerrecht. Das heißt, dass für die mit der Einführung einer neuen Sonderabschreibung realisierten Verluste die Möglichkeit bestehen muss, diese mit anderen positiven Einkünften zu verrechnen. Dies entspricht dem Grundgedanken der einkommensteuerrechtlichen Verlustverrechnung und stellt sicher, dass sich die Verluste als Steuervorteil und somit als Investitionsanreiz auswirken.

B) Geeignetes Fördermodell

Die progressionsabhängige Ausgestaltung der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ist vor allem unter steuersystematischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Das Progressionsmodell ist nach Ansicht des ZDH geeignet, die Schaffung neuer Mietwohnungen anzukurbeln. Es führt zu einer Besteuerung nach dem Prinzip der Leistungsfähigkeit und begünstigt potentielle Investoren in Abhängigkeit zu ihrem steuerpflichtigen Einkommen.

C) Höhe der Baukostenobergrenze

Der Regierungsentwurf gewährt die Sonderabschreibung nur bei Investitionen von bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Bundesrat schlägt in seiner Stellungnahme vom 18. März 2016 (Drucksache 67/16, Ziffer 10) vor, diese Obergrenze auf 2.600 Euro je Quadratmeter abzusenken. Der ZDH spricht sich demgegenüber ausdrücklich für die Beibehaltung der im Regierungsentwurf enthaltenen Obergrenze aus und lehnt eine Absenkung ab. Nur die Beibehaltung der von der Bundesregierung aufgerufenen Obergrenzen für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Investition in Höhe von 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bewirkt eine zielführende Förderung von Investitionen in Gebäude und Eigentumswohnungen.

Denn zu den Anschaffungskosten dürften mit Blick auf das allgemeine Verständnis im Kontext der §§ 6 ff. EStG neben dem eigentlichen Gebäudewert auch die Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Maklercourtage) und nachträglichen Anschaffungskosten zählen. Für die Einhaltung der Baukostenobergrenze genügt es daher nicht, dass z.B. der Bauträger für diesen Preis veräußert. Vielmehr zählen wegen der Erfassung auch der Nebenkosten auch die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten, die Kosten der Eintragung im Grundbuch und Kosten für etwaige Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und die regelmäßig nicht abzugsfähige Vorsteuer zu den Anschaffungskosten. Insbesondere die zum Teil mit 6,5% (z.B. in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Saarland und Brandenburg) zu Buche schlagende Grunderwerbsteuer trägt so zu einem erheblichen Anstieg der Anschaffungskosten bei, ohne dass der Wert der Immobilie sich dadurch erhöht. Insgesamt erreichen die vorgenannten Erwerbsnebenkosten oftmals ca. 10% des Kaufpreises. Der eigentliche Kaufpreis muss daher bei maximal ca. 2.700 Euro inklusive Umsatzsteuer liegen, damit die Begünstigung gewährt wird. Mit den heute im Neubau zu beachtenden

Vorschriften wie z.B. EnEV wird dies bereits regelmäßig eine Herausforderung bedeuten.

Bei einer Herabsetzung der Grenze von 3.000 Euro pro Quadratmeter würde die Sonderabschreibung weitestgehend leer laufen.

Dringend klargestellt werden sollte in diesem Zusammenhang, dass sich die Grenze von 3.000 Euro auch in Anschaffungsfällen nur auf den Gebäudewert bezieht und der Wert des Grund und Bodens aus dem Gesamtkaufpreis herauszurechnen ist. Er kann mithin beliebig hoch sein, ohne die Sonderabschreibung zu gefährden. Anderenfalls, also wenn sich die 3.000 Euro auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten auch auf Grund und Boden beziehen, wäre die Sonderabschreibung gänzlich sinnlos, weil es in den geförderten Gebieten kaum noch Angebote auf dem Markt gibt, bei denen pro Quadratmeter ein Kaufpreis von unter 3.000 Euro aufgerufen wird.

Für die Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden zum einen und Gebäude zum anderen sollte es zudem zulässig sein, die Arbeitshilfe des BMF heranzuziehen.

D) Einheitliche Bemessungsgrundlage beibehalten

Für nicht praxistauglich halten wir in diesem Zusammenhang den zum Teil vorgetragenen Vorschlag, zwei unterschiedliche Bemessungsgrundlagen für Anschaffungsfälle und Errichtungsfälle einzuführen, um einerseits der Anschaffungskostenhöhe und andererseits der Herstellungskostenhöhe Rechnung zu tragen. Dies würde zu einer bürokratischen und in höchstem Maße missbrauchsanfälligen Regelung führen und die Handhabung der geplanten Sonderabschreibung unnötig erschweren. Bei Einführung einer einheitlichen 3.000 Euro-Grenze besteht auch in Errichtungsfällen noch keine Gefahr der Errichtung einer Luxusimmobilie.

E) Keine Staffelung nach Energieeffizienzwerten

Der Bundesrat schlägt in seiner Stellungnahme vom 18. März 2016 (Drucksache 67/16, Ziffer 12) vor, die vorgesehene Begrenzung der maximal zulässigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten um einen Förderbetrag für besonders energieeffiziente Bauvorhaben zu ergänzen. Selbstverständlich ist auch der ZDH an einem energieeffizienten und damit umweltbewussten Bauverhalten interessiert. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Erhöhung der Obergrenze um 10% für Wohngebäude, die den nach der Energieeinsparverordnung vorgegebenen Standard deutlich übersteigen, geht jedoch an der Lebensrealität vorbei. Laut der Studie "Optimierter Wohnungsbau" der ARGE Kiel erhöhen sich die Baukosten für ein Einfamilienhaus mit den Energieeffizienzwerten "KfW 40" bezogen auf den Standard EnEV 2016 um 18%. Der Vorschlag des Bundesrats hier einen 10% Zuschlag zur Bemessungsgrundlage zu gewähren würde mithin nicht motivierend wirken.

Hinzu kommt, dass dieser Vorschlag des Bundesrats, die Kappungsgrenze nach Energieeffizienzwerten zu staffeln, erneut das Problem zweier Bemessungsgrundlagen für "Standardenergiehäuser" und "Niedrigenergiehäuser" mit sich bringt. Dies halten wir, wie oben bereits ausgeführt, für nicht praxistauglich. Die Regelung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus muss einfach, rechtssicher und unbürokratisch sein. Die Einführung gestaffelter Kappungsgrenzen würde zu einem enormen Bürokratieaufwand führen und die Gefahr des Missbrauchs erhöhen.

F) Zu beseitigende Unklarheiten

Umfang der Vermietungspflicht

Der Regierungsentwurf setzt für die Gewährung der Sonderabschreibung die Vermietung des Gebäudes zu Wohnzwecken für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren voraus. Unklar ist, ob diese Voraussetzung auch für die Anschaffung

von Eigentumswohnungen und Teileigentum gelten soll. Dem Wortlaut entsprechend gilt die zweckgebundene Vermietungspflicht nur für die Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden. In diesem Zusammenhang ebenfalls unklar ist, warum diese Nutzungsvoraussetzung für das Gebäude insgesamt gelten soll. Im Ergebnis hieße dies, dass die Sonderabschreibung insgesamt rückgängig gemacht werden müsste, wenn der Investor eine der Wohnungen in dem Gebäude nach ein paar Jahren selbst nutzt und nicht mehr vermietet. Dies entspricht indes nicht dem Sinn der Vorschrift, da mit den anderen Wohnungen im Gebäude ja weiterhin Mietwohnraum bestehen bleibt. Sinnvoll wäre hier, die Sonderabschreibung anteilig betreffend den nicht mehr als Mietwohnung genutzten Teil des Gebäudes rückgängig zu machen.

Förderfähigkeit nachträglicher Herstellungskosten

Der Regierungsentwurf sieht allein die Herstellung von Gebäuden als begünstigungsfähig an. Die Herstellung von Eigentumswohnungen und die Schaffung von Wohnungen durch nachträgliche Herstellungskosten werden dementsprechend nicht als förderfähig erfasst. Das heißt, für den Ausbau oder die Aufstockung des Dachbodens in einem Mehrfamilienhaus könnte die Sonderabschreibung nicht genutzt werden, weil es sich um nachträgliche Herstellungskosten handelt und kein Gebäude hergestellt wurde. Auch wenn ein Gebäude in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird, stellt der Dachausbau zwar die Herstellung eines neuen Wirtschaftsgutes dar, es handelt sich dabei jedoch nicht um ein Gebäude, so dass der Bauherr nach dem vorliegenden Gesetzentwurf ebenfalls keine Sonderabschreibung vornehmen könnte. Demgegenüber könnte ein Erwerber der Eigentumswohnung die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen. Wichtig wäre daher, klarzustellen, dass die Sonderabschreibung auf +die Herstellung von Gebäudeteilen und den Ausbau von Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden ist.

Wohnflächenbegriff

Der Gesetzentwurf bestimmt die Förderfähigkeit von Anschaffungs- und Herstellungskosten und

die Kappungsgrenze in Abhängigkeit zu den Quadratmeterkosten für die Wohnfläche. Unklar ist, was im Zusammenhang mit der Sonderabschreibung unter den Begriff der "Wohnfläche" fällt. Vertretbar wäre, beide Betragsgrenzen so zu verstehen, dass die Wohnfläche derjenigen Grundfläche entspricht, die zu Wohnzwecken dient bzw. die zu Wohnzwecken im Sinne der Gesetzesbegründung genutzt werden. Die Wohnfläche gemäß des Regierungsentwurfs wäre demnach die (eigentliche) Wohnfläche gemäß der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) zuzüglich der weiteren Grundflächen des zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes. Dafür spricht, dass ein unterkellertes Gebäude oder ein Gebäude mit Park- und Stellplätzen – wegen bei Umlage dieser Grundfläche erhöhter Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche – weniger förderungsfähig wäre als ein Gebäude ohne Keller oder Park- bzw. Stellplätze. Eine von diesem Gesetzesentwurf ausgehende Anreizsetzung nicht unterkellerte Gebäude oder Gebäude ohne Park- und Stellplätze zu bauen, wäre unseres Erachtens aber ein falsches Signal. Zudem gilt es zu bedenken, dass in Zeiten der Parkplatznot in Großstädten oftmals nur noch Projekte genehmigt werden, die in ausreichendem Maß Stellplätze vorsehen.

G) Evaluierung

Im Regierungsentwurf für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ist vorgesehen, dass Instrument der Sonderabschreibung in Anlehnung an die subventionspolitischen Leitlinien der Bundesregierung fünf Jahre nach dem Inkrafttreten hinsichtlich Zielerreichung, Kohärenz mit finanzpolitischen, wirtschaftlichen sozialen und ökologischen Kriterien sowie auf Effizienz und Transparenz zu evaluieren. Der ZDH befürwortet dies ausdrücklich. Um die tatsächliche Wirkung für den Wohnungsneubau und die Zielgenauigkeit der Sonderabschreibung zu messen und mögliche Optimierungspotentiale herauszufiltern, ist eine Überprüfung dieser Regelung wichtig und notwendig.
