



Dr. Claus Michelsen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in den Abteilungen Konjunkturpolitik und Klimapolitik am DIW Berlin
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau – Wunderwaffe ohne Zielfernrohr

Das Bundeskabinett hat Anfang Februar die von Verbänden und Bauwirtschaft lange geforderten steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsbau beschlossen. Ziel der Maßnahme ist, den Mietanstieg in Metropolen zu begrenzen. Zukünftig sollen Investoren in stark angespannten Wohnungsmärkten in den Genuss vorgezogener Sonderabschreibungen für Neubauprojekte kommen, die innerhalb der kommenden drei Jahre genehmigt, spätestens im Jahr 2022 fertiggestellt und für mindestens zehn Jahre vermietet werden. Geschätzte 2,1 Milliarden Euro kostet die Maßnahme, die in den ersten drei Jahren Abschreibungen von 35 Prozent der Baukosten erlaubt. Ins Visier genommen werden Wohnungen von einfachem bis mittlerem Standard, deren Baukosten bis zu einer Höhe von 2 000 Euro je Quadratmeter eine steuerliche Sonderbehandlung erfahren – keine Unterstützung erhalten Luxusvorhaben, die mit mehr als 3 000 Euro reinen Baukosten je Quadratmeter veranschlagt werden.

Die degressive Sonder-AfA gilt gemeinhin als Wunderwaffe für die Lösung wohnungsmarktpolitischer Probleme. So wurde sie zuletzt für die energetische Gebäudesanierung und für den sozialen Wohnungsbau gefordert – bei Baudenkmälern wird sie seit Jahren gewährt. In den 90er Jahren war sie das zentrale Instrument der Stadtsanierung in den neuen Ländern. Von der Möglichkeit der steuerlichen Absetzbarkeit von Wohnungsbauinvestitionen wurde rege Gebrauch gemacht – welche quantitativen Effekte die Förderung tatsächlich für den Wohnungsbau entfaltet hat, entzieht sich allerdings gesicherter Kenntnis. In den vorliegenden Studien herrscht aber Einigkeit darüber, dass die Streuung des Instruments groß und die Mitnahmeeffekte steuerlicher Vergünstigungen immens sind. Profiteure sind vor allem die oberen Einkommensklassen.

Auch die zusätzlichen Impulse der nun beschlossenen Förderung für die Bautätigkeit sind alles andere als gewiss. Zumindest für die allermeisten Bauanträge in diesem und auch im kommenden Jahr dürfte gelten, dass diese auch ohne staatliche Unterstützung gestellt worden wären. Zu lang ist der

planerische Vorlauf, als dass Projekte tatsächlich sehr kurzfristig auf den Weg gebracht werden könnten. Freuen werden sich daher zunächst Bauträger, deren Projekte bereits in der Pipeline sind. Zu der ohnehin Schlange stehenden Käuferschar werden weitere, mutmaßlich auch auswärtige Interessenten hinzukommen, die den bereits jetzt teilweise spekulativ getriebenen Entwicklungen im Neubausegment weiteren Vorschub leisten. Ärgern müssen sich all diejenigen, die auf der Suche nach den eigenen vier Wänden nun nicht mehr zum Zuge kommen.

Der eigentliche Engpass in den meisten angespannten Wohnungsmärkten ist fehlendes Bauland in den richtigen Lagen. Die Baulandpreise haben sich beispielsweise in den Berliner Innenbezirken seit dem Jahr 2008 mehr als verdoppelt. Angesichts langwieriger Planungsprozesse ist aber kaum damit zu rechnen, dass Kommunen Flächen kurzfristig ausweisen werden. Die Preise dürften durch die zusätzliche Nachfrage daher weiter steigen. Investoren benötigen für eine Baugenehmigung ein Grundstück und das möglichst rasch, möchte man in den Genuss der Förderung kommen. Alle Baulandeigentümer dürfen sich also die Hände reiben.

Die verbleibenden Krümel des Kuchens wird die Bauwirtschaft auflesen. Die Kapazitätsauslastung der Unternehmen ist historisch hoch – nicht einmal in den Jahren nach der Wiedervereinigung hatten die Bauunternehmen so viel zu tun. Die Klagen über fehlende Fachkräfte sind mittlerweile laut zu vernehmen. Sollte tatsächlich zusätzliche Baunachfrage entstehen, sind Preissteigerungen wahrscheinlich, die Bautätigkeit an anderen Stellen verdrängen.

Für den Wohnungsmarkt bleibt die steuerliche Förderung insgesamt wohl ein Nullsummenspiel, da das Wohnungsangebot per Saldo kaum ausgeweitet und dem Markt keine Nachfrage entzogen wird. Die tatsächlichen Kosten der nun beschlossenen Maßnahme werden erst mit den Steuerbescheiden im Jahr 2025 bekannt werden – dann wird die Sonder-AfA letztmalig abgerechnet.



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
83. Jahrgang

Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Kati Krähnert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sabine Fiedler
Dr. Kurt Geppert

Redaktion

Sylvie Ahrens-Urbaneck
Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Sebastian Kollmann
Dr. Peter Krause
Marie Kristin Marten
Ilka Müller
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Sebastian Petrick

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.