



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

Steuerliche Anreize werden Wohnungsnot nicht lösen

Aus aktuellem Anlass weicht der Text von der gedruckten Fassung ab

Wohnungssuchende in Deutschlands Metropolen sind nicht zu beneiden. Zu viele Interessenten drängen sich um raren Wohnraum, für den man sich mittlerweile mit Anschreiben, nettem Familienfoto, tadelloser Schufa und möglichst üppigem Gehaltszettel beim Vermieter bewerben muss. Wer denkt, den Anruf beim Makler auf Morgen verschieben zu können, schaut ohnehin in die Röhre: Kaum mehr zehn Tage dauert es, bis freie Mietwohnungen in Großstädten vom Markt verschwunden sind.

Kein Wunder also, dass die Wohnungspolitik eines der beliebtesten Betätigungsfelder der Bundesregierung ist. Zunächst versuchte die Koalition, das Marktergebnis zu verändern: Die Absenkung der Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei Maklerleistungen sind Resultate. Aber diese Maßnahmen bleiben Placebos. Der Behandlung der Ursachen – einer geringen Bautätigkeit in Innenstadtlagen – widmet sich die Regierung erst jetzt. Sie hat dafür das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ geschmiedet. Dessen Forderungskatalog beinhaltet die Bereitstellung von Bauland, Nachverdichtung, mehr sozialen Wohnungsbau, Deregulierung und nicht zuletzt zielgenaue steuerliche Anreize für Investoren.

Leider sollen vor allem nur letztere die Wunderwaffe der im Frühjahr verkündeten Wohnungsbauoffensive werden. Im Eilverfahren wollte der Bundestag an diesem Donnerstag ursprünglich ein Gesetz verabschieden, das Sonderabschreibungen erlaubt. Werden Wohnungsneubauten mindestens zehn Jahre lang vermietet, können über die ersten drei Jahre insgesamt 35 Prozent der Herstellungskosten abgesetzt werden, so der bisherige Gesetzesentwurf. Dazu muss die Baugenehmigung in den Jahren 2016 bis 2018 in einem angespannten Wohnungsmarkt erteilt und der Bau zügig für weniger als 3000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche fertiggestellt werden.

Dieser gesetzliche Schnellschuss hätte sein Ziel höchstwahrscheinlich verfehlt. Deshalb ist es gut, dass die Bundestagsabstimmung verschoben wurde und der Entwurf nun hoffentlich

nachgebessert wird. Denn Anreize wie Sonderabschreibungen sind nur dann sinnvoll, wenn Investoren fehlen. In dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld gibt es aber eine große Zahl solventer Bauherren – ihnen fehlt es aber an Investitionsmöglichkeiten. Vor allem der Mangel an Bauland steht einer stärkeren Neubautätigkeit entgegen. Daran werden auch Sonderabschreibungen nichts ändern. Sie führen maximal zu sehr geringen zusätzlichen Neubauimpulsen, stattdessen in großen Teilen zu Mitnahmeeffekten und unnötigen Preissteigerungen im überhitzten Neubausegment. Ferner ist zu befürchten, dass zusätzliche Projekte eher am Stadtrand umgesetzt werden, wo Bauland recht schnell erschlossen werden könnte. Allerdings ginge dies an der Nachfrage vorbei, die sich in urbanen Zentren konzentriert – zumindest legen dies Statistiken über die Baulandpreise und Flächenveräußerungen nahe.

Auch wird der gewünschte Lenkungseffekt zu mehr Bautätigkeit im günstigen Marktsegment so kaum erreicht. Die reinen Baukosten liegen in Deutschland mit etwa 1500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche weit unterhalb dessen, was als Obergrenze der Förderfähigkeit vorgesehen ist. Ceteris paribus müssten auch die Projekte nicht in ihrer Struktur geändert werden – statt billiger Wohnraum kann weiter teurer entstehen. Und selbst wenn in Innenstadtlagen mehr Wohnungen mit niedrigerem Standard errichtet würden – die hohen Baulandpreise führen dazu, dass die Mieten den kleineren Einkommen dennoch davonlaufen.

Sinnvoller wäre es, Flächen zu aktivieren, die derzeit nicht am Markt sind. Die größten Reserven schlummern dabei auf bereits bebauten Grundstücken, die nicht zu hohen Preisen gekauft werden müssten. Diese „Nachverdichtung in innerstädtischen Bezirken“ könnte daher zielgenau den dringend benötigten Wohnraum schaffen, ohne Investitionen zu verdrängen. Zudem wäre eine Investitionszulage einer steuerlichen Förderung vorzuziehen, um eventuell fehlendes Eigenkapital bei den Investoren zu ersetzen. Mit der entsprechenden Fokussierung wäre auch der jetzt diskutierte schnelle Schuss ein Treffer.



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. Gritje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Sebastian Kollmann
Dr. Peter Krause
Marie Kristin Marten
Ilka Müller

Lektorat

Dr. Stefan Bach

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.