

# Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende

## Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre

### empirica paper Nr. 223

Juni 2015

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi223rb.pdf>

Keywords: Steuerliche Abschreibung, Mietpreisbremse, Bauland, Leerstand, Immobilienblase

Autor:

Dr. Reiner Braun

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

## FÜNF FALLSTRICKE FÜR EINE DOPPELTE DIVIDENDE

Seit einigen Jahren kommt es in Deutschland zu einer regelrechten Landflucht: junge Menschen verlassen ihre ländliche Heimat und ziehen überregional weg in attraktive Großstadregionen. In der Folge steigen einerseits die Leerstände auf dem Land und kommt es andererseits zu Engpässen und drohenden Preisblasen in den Knappheitsstädten sowie in deren Umland.<sup>1</sup> Eine rasche Abhilfe war jedoch nicht möglich. Nach jahrelanger Flaute im Neubau war die Lücke so groß geworden, dass trotz niedriger Bauzinsen und Betonflucht aus Angst vor dem Grexit nicht schnell genug ausreichend viele Wohnungen neu gebaut werden konnten. Außerdem bleibt das Hemmnis Nummer eins weiterhin akut: Bauland ist nicht nur teuer, sondern dort, wo es gebraucht wird, auch viel zu knapp.

### Doppelte Dividende der steuerlichen Neubauförderung

Wohnungsverbände fordern jetzt eine steuerliche Förderung des Wohnungsbaus. Konkret soll die Abschreibung (AfA) für neue Wohnimmobilien erhöht werden. Davon verspricht sich die Wohnungswirtschaft eine doppelte Dividende: die Ankerbelung des Wohnungsneubaus und einen mietsenkenden Effekt. Die Idee: Investoren geben einen Teil der Steuervorteile in Form niedrigerer Neubaumieten an die Mieterschaft weiter. Geht diese Rechnung auf?

### Fünf Fallstricke der steuerlichen Neubauförderung

#### 1. Mietpreisbremse beeinträchtigt mietsenkende Wirkung

Tatsächlich zeigt die historische Erfahrung, dass eine erhöhte AfA einen mietsenkenden Effekt im Neubau haben kann. Fraglich ist allerdings, ob dieser Effekt nach Einführung der Mietpreisbremse überhaupt noch zum Tragen kommt. Denn seither sind Vermieter nur noch im Neubau frei in der Mietgestaltung. Spätere Erhöhungen sind faktisch nicht mehr möglich, da Neubaumieten meist weit über dem Mietspiegel liegen, die Mietpreisbremse aber allenfalls Abweichungen bis zu 10% duldet. Im Ergebnis wird man bei der Erstvermietung die Miete möglichst hoch ansetzen. Dies aber bremst die mietsenkende Wirkung einer erhöhten AfA völlig aus.

#### 2. Nicht nur mietsenkend, sondern auch kostentreibend

Eine Steuerförderung des Neubaus erhöht die Zahlungsfähigkeit der Investoren. Das wiederum wird durch die Anbieter von Bauleistungen oder Bauland ausgenutzt und abgeschöpft: Bauträger werden im Ergebnis ihre Wohnungen schlicht teurer verkaufen. So waren z.B. in den 1990er Jahren neue Eigentumswohnungen infolge der Sonder-AfA Ost in Leipzig fast genauso teuer wie in München. Hinzu kommt, dass die (Bau-)Wirtschaft derzeit ohnehin nahe der Kapazitätsgrenze ausgelastet ist. Dasselbe gilt für Bauland: schon jetzt sind ausreichende Flächenreserven Mangelware.

---

<sup>1</sup> Vgl. empirica paper Nr. [219](#) (2014): Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! - Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.

Steuerliche Förderung unter diesen Vorzeichen würde also fast zwangsläufig in höheren Bau- und Bodenpreisen verpuffen.

### 3. Der Wohnungsbau gewinnt ohnehin schon an Fahrt

Aber nicht nur die Wirkung einer Steuerförderung ist fraglich, schon allein ihre Notwendigkeit muss hinterfragt werden. Nach jahrelanger Talfahrt ist der Wohnungsneubau laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2013 auf 215 Tsd. Wohnungen angestiegen. Das entspricht einem Zuwachs der jährlichen Fertigstellungen um 35% oder 56 Tsd. Wohnungen seit der Talsohle im Jahr 2009. Gemessen am prognostizierten Bedarf liegen die Ist-Werte damit nur noch 5% oder 12 Tsd. Wohnungen p.a. unter dem Soll. Darüber hinaus drängen derzeit alle möglichen Investoren – Versicherungen, Fonds, Privathaushalte aus dem In- und Ausland – auf den Markt für deutsche Wohnimmobilien. Weitere Anreize für Immobilienanlagen sind damit derzeit schlicht nicht erforderlich.

### 4. Fehlinvestitionen und drohende Leerstände

Steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau sind aber nicht nur nicht erforderlich, sie wirken auch prozyklisch und sind daher sogar potentiell schädlich. Schon jetzt befeuern die „Billigzinsen“ der Europäischen Zentralbank eine „Flucht in Bontongold“ und schüren damit die Angst vor einer Immobilienblase.<sup>2</sup> Zusätzliche steuerliche Anreize erhöhen in der aktuellen Lage die Gefahr eines künftigen Überangebotes und provozieren Leerstände, Preisverfall sowie das Platzen einer Blase. Die historische Erfahrung aus den 1980er Jahren im früheren Bundesgebiet und den 1990er Jahren in den neuen Ländern belegt diese Befürchtungen: Steuervorteile locken demnach viele Hobby-Investoren auf den Plan, die die falschen Objekte am falschen Ort bauen oder kaufen. Später werden dann die überzogenen Mieterwartungen von „Schrottimmobilen“ nicht erfüllt: es folgen Zwangsversteigerung und reale Verluste anstelle von steuerlichen Vorteilen.

### 5. Steuervorteile treiben Spekulation und wirken sozial ungerecht

Hinzu kommt: höhere Abschreibungssätze erhöhen die Rendite vor allem für Spekulanten mit hohen Steuersätzen, die an schnellen Gewinnen interessiert sind. Wer Immobilien langfristig hält - oder Normalverdiener - profitieren dagegen erheblich weniger.<sup>3</sup> Auch wissenschaftliche Untersuchungen, die zu Recht eine steuerliche Neutralität fordern,<sup>4</sup> überschätzen den tatsächlichen physischen Verschleiß.<sup>5</sup> Demzufolge wäre allein für eine steuerlich neutrale Abschreibung allenfalls eine geringfügige Erhöhung auf 2,5% anstelle der derzeitigen 2% zu rechtfertigen. Und nicht zuletzt hat noch jede Steuerförderung eine neue Gerechtigkeitsdiskussion hervorge-

---

<sup>2</sup> Vgl. empirica paper Nr. [222](#) (2015): Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! - Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.

<sup>3</sup> Vgl. Pfeiffer und Braun (1997): „Auswirkungen einer Einkommensteuerreform auf den Wohnungsmarkt“, empirica-Studie für die VEBA Immobilien AG, Abbildung 5.

<sup>4</sup> Dazu muss die steuerliche Abschreibung dem tatsächlichen physischen Verschleiß entsprechen.

<sup>5</sup> In Brügelmann, R., Clamor, T. und Voigtländer, M. (2013): „Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsbau“, in: Vierteljahreshefte des IW, 2/2013 wird der technische Verschleiß doppelt gezählt, weil bei der Messung des Alterseffektes nicht um Bauqualität und Sanierungszustand kontrolliert wird.

---

rufen, die stets in der Forderung mündete, „Steuerschlupflöcher für die Reichen“ schnellstmöglich wieder zu stopfen.

### **Fazit: Besser Aufklären und Landflucht bekämpfen**

Eine steuerliche Förderung des Wohnungsbaus würde eher schaden als nutzen: Es gibt keinerlei Gewähr, dass ein Vorteil bei den Mietern ankommt. Dagegen besteht die reale Gefahr, dass am falschen Ort die falschen Objekte und davon zu viele gebaut werden. Leerstände und Preisblasen würden im Ergebnis begünstigt. Vor allem Bestandshalter mit eher unattraktiven Wohnungsbeständen sowie durch Steuervorteile angelockte, unerfahrene Hobby-Investoren wären die potentiellen Verlierer.

Wo Neubau scheitert, fehlen nicht Anreize, sondern Bauland. Wo es Bauland gibt, scheitert Neubau an Bürgerängsten vor steigenden Mieten. Wo Mieten steigen, wird aber nicht zu viel, sondern zu wenig gebaut. Auch und gerade hochwertiger Neubau ist wichtig, sonst folgt Gentrifizierung im Wohnungsbestand. Eine Aufklärungskampagne für ein besseres Neubauklima ist bitter nötig!

Und nicht vergessen darf man die Wurzel des ganzen Übels: wenn das Landleben wieder attraktiver ist, wird die Landflucht versiegen. Der Weg dorthin ist nicht leicht. Er führt auf jeden Fall über eine Verbesserung der Nahversorgung, des ÖPNV und der Breitbandanschlüsse sowie über eine gezielte Förderung lokaler Perlen im Rahmen von Gebietsreformen.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<http://www.empirica-institut.de/empi2007/litsrch.html>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">223</a>	BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
<a href="#">222</a>	BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
<a href="#">221</a>	BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
<a href="#">220</a>	HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
<a href="#">219</a>	BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
<a href="#">218</a>	BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
<a href="#">217</a>	BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
<a href="#">216</a>	BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
<a href="#">215</a>	BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
<a href="#">214</a>	HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
<a href="#">213</a>	BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
<a href="#">212</a>	BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
<a href="#">211</a>	PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
<a href="#">210</a>	BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
<a href="#">209</a>	BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblaseenteufel an die Wand malen?
<a href="#">208</a>	SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.

- 
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester - Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen - statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen - statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietpiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten - eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturohnhochpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtbau - Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.
- [190](#) ABRAHAM, T. UND SCHWEDE, P. (2010), Kreativwirtschaft in deutschen Mittelstädten.
-