ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Michelsen, Claus

Article

Sonder-AfA für den Wohnungsbau: Offensive an der falschen Front?

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:
German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Michelsen, Claus (2018) : Sonder-AfA für den Wohnungsbau: Offensive an der falschen Front?, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 85, Iss. 47, pp. 1028-, https://doi.org/10.18723/diw_wb:2018-47-6

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/187702

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

CLAUS MICHELSEN

Sonder-AfA für den Wohnungsbau: Offensive an der falschen Front?

Dr. Claus Michelsen ist Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin.
Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Die Bundesregierung hat eine Wohnraumoffensive angekündigt und in der laufenden Legislaturperiode den Bau von insgesamt 1,5 Millionen Wohnungen versprochen. Neben zusätzlichen Millionen für den sozialen Wohnungsbau und dem bereits eingeführten Baukindergeld sollen Sonderabschreibungen für mehr Mietwohnungsbau sorgen.

Darüber hat der Finanzausschuss am Montag beraten. Ziel ist es einerseits, mehr Wohnungen zu bauen, andererseits Wohnraum im „bezahlbaren" Segment zu schaffen. Wenn die Bau- beziehungsweise Anschaffungskosten die Grenze von 3 000 Euro je Quadratmeter – die Kosten für das Bauland herausgerechnet – nicht überschreiten, können die Kosten in den ersten vier Jahren zu 28 Prozent abgeschrieben werden.

Aber ob diese Maßnahmen tatsächlich ihr Ziel erreichen, darf bezweifelt werden. Stattdessen ist zu befürchten, dass die Maßnahmen zu weiter steigenden Bau- und Immobilienpreisen sowie räumlichen Fehllenkungen führen. Einige dieser Aspekte können mit Änderungen im Entwurf geheilt werden. Anderen kann nur dann begegnet werden, wenn zusätzliche Maßnahmen getroffen werden, insbesondere Bauland bereitgestellt und kommunale Planungskapazitäten in den Bauämtern wiederaufgebaut werden.

Derzeit mangelt es zwar gerade in Städten an Wohnraum, allerdings fehlen dort weder Investoren, noch notwendiges Kapital für die Finanzierung. Allein deshalb sind hohe Mitnahmeeffekte bei einer weit gefassten steuerlichen Förderung wahrscheinlich. Aber die Förderung wird auch in Regionen gewährt, in denen offensichtlich kein Wohnungsmangel besteht und die weit ab der Zentren liegen, die Entlastung in der Peripherie brauchen. Und genau dort entfaltet die Förderung ihren größten Anreiz: Wo die Bodenpreise nicht ins Gewicht fallen, ist die Förderrendite insgesamt höher und darüber hinaus der Anreiz, mehr in die abschreibungsfähigen Kosten der Gebäude zu investieren. Es wird also nicht der Effekt erzielt, dass Wohnungen im unteren Preissegment und in den Ballungsgebieten gebaut werden, sondern vielmehr dass mehr teurere Wohnungen errichtet werden.

Der daraus folgende Nachfrageimpuls könnte in der derzeitigen konjunkturellen Lage zudem kontraproduktiv sein, wenn sich dadurch Bauleistungen weiter verteuern. Und auch die Knappheit beim Bauland lässt erwarten, dass eine zusätzliche Nachfrage den bereits jetzt kräftigen Preisauftrieb weiter befeuert.

Neben mehr Wohnraum sollen die Steueranreize auch zu Umlenkungen der Investitionen in das mittlere bis untere Preissegment führen. Da aber sowohl die maßgeblichen Anschaffungs- und Herstellungskosten selbst in den großen Städten teilweise weit unterhalb der gezogenen Grenze von 3 000 Euro liegen, dürfte dieser Effekt weitgehend ausbleiben. Denn die meisten Investoren kommen trotz dieser Hürden in den Genuss der staatlichen Unterstützung, ohne ihr Vorhaben verändern zu müssen. Diese Fehlkonstruktionen ließen sich heilen. Denn es muss nicht bei den bundesweiten Einheitswerten bleiben, die derzeit im Gesetzentwurf stehen.

Ein zentrales Problem sind fehlende Flächen für Neubauten. Ohne diese Flächen dürften zumindest in den Städten kaum zusätzliche neue Wohnungen auf den Markt kommen. Erfolgsversprechender erscheint daher eine Förderung von Maßnahmen im Bestand wie das Aufstocken von Häusern sowie das Füllen von Baulücken. Dies wären Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen, ohne bereits aktive Investoren aus dem Markt zu drängen.

Anstelle der geplanten Abschreibungen erscheint es gerade bei Bestandsmaßnahmen aber sinnvoll, Zuschüsse oder auch Kreditabsicherungen als Ersatz für möglicherweise fehlendes Eigenkapital zu gewähren. Eine so gestaltete Förderung könnte einen sinnvollen Beitrag zur Lösung des Wohnungsmarktproblems leisten.

Dieser Beitrag ist am 19. November 2018 auf Zeit online erschienen.

 DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2018-47-6

IMPRESSUM

DIW BERLIN

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
www.diw.de
Telefon: +49 30 897 89–0 Fax: –200
85. Jahrgang 21. November 2018

Herausgeberinnen und Herausgeber
Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus Michelsen; Prof. Johanna Möllerström, Ph.D.; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß

Chefredaktion
Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat
Prof. Dr. Alexander Kritikos; Dr. Marius Clemens; Prof. Dr. Pio Baake

Redaktion
Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner; Claudia Cohnen-Beck; Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann; Matthias Laugwitz; Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb
DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung
Roman Wilhelm und Ildem Akcakaya, DIW Berlin

Umschlagmotiv
© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz
Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck
USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)
Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter unter **www.diw.de/newsletter**