



Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Annette Karl, Natascha Kohnen, Bernhard Roos, Angelika Weikert, Doris Rauscher, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Hans-Ulrich Pfaffmann, Helga Schmitt-Bussinger, Dr. Simone Strohmayr, Horst Arnold, Florian von Brunn, Günther Knoblauch, Dr. Herbert Kränzlein, Ruth Müller, Kathi Petersen, Stefan Schuster, Georg Rosenthal, Diana Stachowitz, Margit Wild, Susann Biedefeld** und Fraktion (SPD)

Bemessungsgrundlage des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus erhöhen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich im Bundesrat dafür einzusetzen, dass im zustimmungspflichtigen Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus die förderfähige Bemessungsgrundlage sowie die maximal förderfähigen Baukosten erhöht werden.

Die Erhöhung soll dabei den höheren Baukosten in bayerischen Ballungsräumen Rechnung tragen, so dass die Förderung auch hier in Anspruch genommen werden kann.

Zum Ausgleich des höheren Bemessungsrahmens setzt sich die Staatsregierung dafür ein, dass die Miete der so geförderten Bauten begrenzt wird.

Begründung:

Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus sieht die Einführung eines § 7b Einkommenssteuergesetz (EStG) vor, der die degressiv ausgestaltete Abschreibung von Mietwohnungsneubauten in Gebieten mit Wohnraumangel ermöglicht. Durch die Möglichkeit, in den ersten drei Jahren insgesamt bis zu 35 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich abzuschreiben, erhofft sich die Bundesregierung, die private Bautätigkeit zu befördern. Der Gesetzesentwurf und seine Absicht sind zu befürworten.

Um die steuerliche Förderung von hochpreisigem Wohnraum zu vermeiden, ist die maximal förderfähige Bemessungsgrundlage auf 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche festgelegt, die ein Neubau oder die Anschaffung eines Bauwerks kosten darf. Liegen die Kosten bei 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche oder mehr, kann die Sonderförderung nicht in Anspruch genommen werden. Der Toleranzbereich zwischen der maximal förderfähigen Bemessungsgrundlage und den maximal erlaubten Baukosten für eine Förderung soll Kostensteigerungen während der Bauphase durch Baurechtsänderungen sowie regional verschiedene Baumaterialpreise kompensieren.

Das Wohnbauinstitut des Landes Schleswig-Holstein, die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE-SH), hat in einer Studie zum kostenoptimierten Wohnungsbau errechnet, wie hoch die Baukosten eines Typengebäudes MFH (Mehrfamilienhaus) sind. Dabei wurden sowohl die Kosten einer einfachen Ausführung errechnet als auch die Baukosten einer erweiterten Variante, die den besonderen Erfordernissen des Baus in verdichteten Siedlungsräumen (Tiefgarage, erschwerte Baustellenlogistik) Rechnung trägt. Während die Baukosten der einfachen Typenvariante vor regionalen Auf- und Abschlägen bei 1.432 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegen, ergeben sich bei der erweiterten Variante Kosten in Höhe von 2.422 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Diese Variante ist nach Einschätzung des Instituts die kostenoptimierteste Bauvariante in Ballungsräumen. Geht man von einem mittleren Zuschlag für hochverdichtete Siedlungsräume aus, dann ergeben sich Baukosten in Höhe von 2.928 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Damit ist nach dem Gesetzestext der Ermessensspielraum ausgeschöpft, ohne dass das Risiko von Baukostensteigerungen während der Bautätigkeit abgedeckt wird.

Bayern ist ein wachsendes Land und vereint in sich einige Gemeinden und Regionen mit deutschlandweit einmalig hohen Preissteigerungen. Ein Mehrfamilienhaus mittleren Qualitätsstandards in Augsburg, Nürnberg oder München zu bauen, bringt einen Investor auf Kosten je Quadratmeter, die keinen Raum mehr für betriebswirtschaftlich normale Risiken lassen, wenn der Investor von der Förderung profitieren will. Das läuft der Absicht des Gesetzes entgegen. Gerade dort, wo Wohnraum stärker nachgefragt als angeboten wird, müssen neue Gebäude entstehen.

Deswegen muss die Staatsregierung auf Bundesrats-Ebene auf eine Erhöhung der Bemessungsgrenze hinwirken, wenn die Förderung Investoren in allen

bayerischen Regionen in akzeptabler Weise zur Verfügung stehen soll.

Eine Erhöhung der Bemessungsgrenze muss wiederum eine Begrenzung des Mietzinses zur Folge haben, der mit den steuerlich geförderten Neubauten erzielt wird. Einerseits bedeuten niedrigere Baukosten nicht automatisch niedrigere Mieten. Andererseits ist darauf zu achten, dass das Bundesgesetz in Regionen, in denen der Neubau zu relativ geringen Kosten möglich ist, keinen Anreiz zum Bau von hochpreisigem Wohnraum setzt. Während in einer bayerischen Ballungsregion der Bau eines Hauses mittleren Standards bereits an der Obergrenze der für die Förderung erlaubten Baukosten kratzt, kann mit demselben

Aufwand anderswo hochpreisiger Wohnraum errichtet werden. Es ist daher erforderlich, eine Mietobergrenze einzuführen. Die Grenze ist an die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Erstvermietung einer Immobilie zu koppeln, so dass diese nicht in erheblichem Maße überschritten werden darf. Als Referenzzeitraum der Vergleichsmiete sollen – gemäß dem Mietspiegel – die letzten 4 Jahre herangezogen werden. Außerdem soll die Vergleichsmiete dem Baustandard der Immobilie entsprechen und darf dabei nicht den mittleren Standard überschreiten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die steuerliche Förderung auch bundesweit niedrige Mieten zur Folge hat.