

26.06.2013: Thielenhaus & Partner: Fiskus bremst Wohnungsbau

Aktueller Abschreibungssatz weit unter realem Wertverlust / Benachteiligung gegenüber anderen Kapitalanlagen / Effektive Problemlösung gegen Wohnungsmangel und steigende Mieten / Entsprechende Anpassung wirtschaftlich und sozialpolitisch überfällig



Vor allem in den deutschen Ballungsräumen nimmt der Wohnungsmangel weiter zu. Experten zufolge gibt es dort derzeit etwa 250.000 Wohnungen zu wenig. Das unzureichende Angebot hat teilweise zu exzessiven Mieterhöhungen geführt.

Trotz der historisch niedrigen Hypothekenzinsen fehlen hierzulande offenbar die wirtschaftlichen Anreize für Investoren, sich – jenseits des Luxus-Immobiliensektors – auch im Neubau von „normalen“ Mehrfamilienhäusern zu engagieren. Als ein wesentlicher Hemmfaktor hat sich die Verschlechterung der Abschreibungsmöglichkeiten herausgestellt. Bis 1995 konnten Bauherren und Käufer in den ersten zehn Jahren noch 58 % ihrer Kosten geltend machen. 2006 wurden die Abschreibungssätze dann auf jährlich 2 % linear reduziert. Diese Verschlechterung hatte ebenso fatale wie anhaltende Folgen auf dem Immobilienmarkt. Der neue Satz gleicht nur noch die Hälfte des tatsächlichen Wertverlusts infolge technischer Abnutzung, Alterung und Inflation aus, der nach einer neuen Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) bei jährlich 4 % liegt. Mit anderen Worten: Durch die unzureichenden Abschreibungsmöglichkeiten werden Investitionen in Immobilien gegenüber anderen Kapitalanlagen offenkundig steuerlich benachteiligt. Durch die zu niedrige Abschreibung trägt der Staat also indirekt zum Wohnungsmangel und zu steigenden Mieten bei.

Auf diese Zusammenhänge weist jetzt die Wuppertaler Marketing-Agentur Thielenhaus & Partner (T&P) hin, die seit vielen Jahren für namhafte Hersteller aus dem haustechnischen Bereich tätig ist. Eine Anpassung der Abschreibungssätze an die Realitäten würde nicht nur als Motor für den Wohnungsneubau wirken, sondern ebenso zur Lösung der Probleme bei Unterversorgung und hohen Mieten beitragen. Auch im Sanierungsbereich könne eine angepasste Abschreibungsmöglichkeit für eine deutliche Stärkung der Investitionsbereitschaft sorgen, was sich wiederum in einer günstigeren Energiebilanz und einer Steigerung des Mietkomforts niederschlagen würde.

Als erstaunlich bezeichnet es T&P, dass sich die Branchen-Verbände und Gewerkschaften die wirtschaftlich wie sozialpolitisch naheliegende Forderung nach einer Anpassung der Abschreibungsmöglichkeiten nicht längst zu eigen gemacht haben. Für einen solchen Appell an die Politik bestünden auch deswegen gute Realisierungschancen, weil sich die aus einer höheren Abschreibung resultierenden steuerlichen Mindereinnahmen durch eine höhere Bautätigkeit kompensieren lassen.

Telefon: 0202 - 97010-0

THIELENHAUS & PARTNER

Agentur für Marketing GMBH
Dönberger Straße 92
42111 Wuppertal
Deutschland
info@thielenhaus.de
www.thielenhaus.de