

Drucken

## Gastbeitrag von Rainer Zitelmann

### Wollen wir das Wohnungsproblem lösen, müssen wir die Deutsche Einheit wiederholen

Donnerstag, 02.05.2024, 08:26 · von FOCUS-online-Gastautor [Rainer Zitelmann](https://www.focus.de/politik/deutschland/rainer-zitelmann_id_11716949.html)



IMAGO/Rupert Oberhäuser

FOCUS-online-Gastautor [Rainer Zitelmann](https://www.focus.de/politik/deutschland/rainer-zitelmann_id_11716949.html)  
Donnerstag, 02.05.2024, 08:26

Der Neubau ist auf einem Tiefstand. Das vollmundig von der Regierung verkündete Ziel, dass 400.000 Neubauwohnungen im Jahr entstehen sollen, wurde verfehlt. Die beschlossenen Anreize und erhöhten Abschreibungen in homöopathischen Dosierungen werden daran nichts ändern.

Die mit einem  Symbol oder Unterstreichung gekennzeichneten Links sind Affiliate-Links. Kommt darüber ein Einkauf zustande, erhalten wir eine **Provision** - ohne Mehrkosten für Sie! [Mehr Infos](https://www.focus.de/deals/faq-erloesmodelle-bei-focus-online_id_13469370.html)

Theoretisch gäbe es zwei Möglichkeiten, dem Problem zu begegnen:

Eine Abschaffung von 95 Prozent der etwa 20.000 Bauvorschriften, radikale Liberalisierung des Mietrechts, Abschaffung von Öko-Vorschriften, also: **mehr Markt, weniger Staat**.

Eine **massive steuerliche Förderung** des Neubaus.

Mir wäre die erste Variante sehr viel lieber. Solange [die FDP](https://www.fdp.de/) jedoch keine absolute Mehrheit hat und alleine regieren kann, halte ich das für unrealistisch (und selbst dann wäre ich mir nicht ganz sicher).

Die zweite Möglichkeit sind steuerliche Anreize. Doch da hilft nur klotzen und nicht kleckern. Wir haben Erfahrungswerte aus den 90er-Jahren. Damals stand Deutschland vor dem Problem, dass die neuen Bundesländer unter den Folgen des Sozialismus zu leiden hatten. Einige Fakten:

### In den 90er-Jahren hat es funktioniert

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands waren die Wohnungen in Ostdeutschland und Berlin in einem katastrophalen Zustand. 1989, als die DDR am Ende war, wurden 65 Prozent aller Wohnungen – die 3,2 Millionen Nachkriegsbauten eingerechnet – noch

mit Kohleöfen beheizt. 24 Prozent hatten keine eigene Toilette und 18 Prozent kein Bad. Die Ausstattung mit Fahrstühlen, Balkonen und modernen Küchen war noch geringer. 40 Prozent der Mehrfamilienhäuser galten als schwer geschädigt, 11 Prozent sogar als gänzlich unbewohnbar. Hunderttausende Wohnungen fehlten. Der Staat war nicht in der Lage, diesen Zustand aus eigenen Mitteln zu beheben, also beschloss der Gesetzgeber kräftige Steuervorteile für Investoren, um die maroden Wohnungen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR zu sanieren und neue zu bauen. Insgesamt wurden 80 Milliarden Euro auf diese Weise mobilisiert.

Das Instrument dafür waren Sonderabschreibungen („Sonder-AfA“) nach § 4 des Fördergebietgesetzes, das am 1. Juli 1991 in Kraft trat. 50 Prozent der Kosten eines Neubaus konnten als Sonderabschreibung geltend gemacht werden. Das Attraktive: Der Bauherr oder auch derjenige, der Wohnungen kaufte, konnte in einem Zeitraum von fünf Jahren selbst entscheiden, wann er diese Sonderabschreibung in Anspruch nehmen wollte, um seine Steuerlast zu reduzieren. Dadurch wurde ein regelrechter Bauboom ausgelöst.

Der Wohnungsmangel war bald Geschichte. Ja, es wurde sogar so viel gebaut, dass später teilweise – wieder mit staatlicher Förderung! – Wohnungen wieder abgerissen wurden (aus heutiger Sicht eine weitere absurde Maßnahme der Politik). Das zeigt, dass steuerliche Anreize keineswegs optimal sind und zu Fehlallokationen führten.

Frech war: Kaum hatten die Besserverdiener und Reichen das getan, was sie tun sollten, nämlich in die Sanierung heruntergewirtschafteter Hinterlassenschaften der DDR zu investieren, wurden sie dafür von der Politik beschimpft, als „Abschreibungskünstler“, die „Steuerschlupflöcher“ schamlos ausnutzten. Es blieb nicht bei Beschimpfungen, sondern der Gesetzgeber beschloss ein Steuergesetz (§ 2 Abs. 3 EStG), das die Nutzung der steuerlichen Verluste massiv beschränkte, was die ursprüngliche Kalkulation vieler Investoren zunichte machte. Die Investoren fühlten sich getäuscht und von der Politik betrogen. Zudem war der Steuerparagraph so kompliziert formuliert, dass nicht einmal Steuerberater ihn verstanden und er später vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt wurde.

## Wie könnte eine steuerliche Förderung aussehen?

Trotz dieser teilweise negativen Erfahrungen glaube ich nicht, dass irgendetwas gegen den Wohnungsmangel helfen wird außer einer Wiederauflage des Fördergebietgesetzes aus den 90er-Jahren, diesmal für ganz Deutschland.

Um grobe Fehlallokationen zu vermeiden, sollte meiner Meinung nach die 50-Prozent-Sonder-AfA diesmal nur für Wohngebäude gelten und – anders als damals – nicht für Gewerbeimmobilien (es stehen ohnehin zu viele Büros leer). Damals wurde zudem viel auf der „grünen Wiese“ gebaut, am Bedarf vorbei. Man könnte die Sonder-AfA auf Regionen begrenzen, in denen es nach dem Mietpreisbremsengesetz eine „angespannte Wohnungsmarktsituation“ gibt. Damit auch Fonds investieren können, müsste dafür § 15 b des Einkommensteuergesetzes abgeschafft werden, der sich gegen sogenannte „Steuerstundungsmodelle“ richtet.

Wie gesagt, meine Lieblingslösung ist das nicht, denn meiner Meinung nach sollte der Staat nicht versuchen, mit Steuern zu steuern. Er tut es jedoch leider ohnehin täglich, massiv und überall. Und da die Alternative, nämlich eine radikale Liberalisierung des Mietrechts, ein Stopp der „Energiewende“ und radikale Abschaffung von 95 Prozent der 20.000 Bauvorschriften unrealistisch ist, bleibt nur, dass die Politik wieder das macht, was – trotz unerwünschter Nebenwirkungen – in den 90er-Jahren schon einmal funktioniert hat.

## Was dagegen spricht? Vor allem der Neid

Was spricht eigentlich dagegen? Erstens – aus meiner Sicht – generelle ordnungspolitische Bedenken. Die spielen aber leider heute für die Politik ohnehin keine Rolle mehr. Dass nicht schon längst eine Sonder-AfA nach dem Modell des Fördergebietgesetzes eingeführt wurde, hat nur einen Grund: Neid. Denn natürlich profitieren die Personen mit dem höchsten Grenzsteuersatz am meisten von Steuervorteilen.

50 Prozent der Einkommenssteuerpflichtigen zahlen laut BMF lediglich 6,1 Prozent der Steuern. Wer kaum Steuern zahlt, profitiert logischerweise nicht von Steuervorteilen – für [SPD\(/organisationen/spd/\)](#), Grüne und Linke ist das ein Skandal. Die oberen 1 Prozent der Einkommensbezieher zahlen dagegen 22,8 Prozent der Einkommensteuern, sie würden von einer 50-Prozent-Sonder-AfA am stärksten profitieren. Und der Neid auf diese Menschen ist so groß, dass man bislang eher bereit ist, eine massive Wohnungsnot weiter zu akzeptieren als eine Regelung einzuführen, die „die Reichen“ und Besserverdiener steuerlich entlasten würde.

Was passiert, wenn nichts getan wird? Dauerhaft werden die Mieten und auch die Preise von Wohnimmobilien wieder massiv steigen. Ich kenne nicht wenige Immobilienbesitzer, die deshalb ganz entspannt sind und eine steuerliche Förderung, wie ich sie in diesem Beitrag vorschlage, ablehnen, weil sie von der Verknappung des Wohnraums profitieren.

## Mehr aktuelle News

**TV-Kolumne zu ZDF-Talk - Unternehmerin wütet bei Lanz wegen Atomausstieg - da stellt Habeck ihr drei Fragen([https://www.focus.de/kultur/kino\\_tv/tv-kolumne-zu-zdf-talk-unternehmerin-wuetet-bei-lanz-gegen-atomausstieg-da-stellt-habeck-ihr-drei-fragen\\_id\\_259904306.html](https://www.focus.de/kultur/kino_tv/tv-kolumne-zu-zdf-talk-unternehmerin-wuetet-bei-lanz-gegen-atomausstieg-da-stellt-habeck-ihr-drei-fragen_id_259904306.html))**

Vizekanzler Robert Habeck sorgt sich nicht nur um den Wirtschaftsstandort Deutschland, sondern auch um die Konkurrenz aus [China\(/orte/china/\)](#). Bei „Markus Lanz“ musste er sich am Dienstag Kritik gefallen lassen, weil er seit Neustem bei TikTok zu finden ist. Zur Islamisten-Demo in Hamburg äußerte er sich deutlich.

**„Man wird vieles aushalten müssen“ - Warum lassen wir den Kalifat-Islamisten das durchgehen? Jurist hat klare Antwort([https://www.focus.de/politik/deutschland/man-wird-vieles-aushalten-muessen-warum-lassen-wir-den-kalifat-islamisten-das-durchgehen-jurist-hat-klare-antwort\\_id\\_259898516.html](https://www.focus.de/politik/deutschland/man-wird-vieles-aushalten-muessen-warum-lassen-wir-den-kalifat-islamisten-das-durchgehen-jurist-hat-klare-antwort_id_259898516.html))**

Politiker verlangen drastische Maßnahmen, nachdem Islamisten bei einer Demonstration in Hamburg die Einrichtung eines Kalifats gefordert haben. Doch welche rechtlichen Schritte sind tatsächlich möglich? Der Jurist Clemens Arzt erläutert, warum hetzerische Parolen oft keine juristischen Folgen haben.

© BurdaForward GmbH 2024

[Drucken\(\)](#)

**Fotocredits:**

amazon, Rainer Zitelmann, IMAGO/Rupert Oberhäuser

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.