

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

**„Wieso stockt der Wohnungsneubau –
münchner immobilien fokus sucht nach Antworten“**

Von

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Der münchner immobilien fokus diskutierte am 19.Oktober 2023 im Literaturhaus in München zum Thema „Neubau, quo vadis?! Wie wirkt sich der Einbruch des Neubaus auf die Kauf- und Mietpreise aus?“

Auf dem Podium waren die Gastgeber Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH, und Regine Funke-Lachotzki, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin sowie Geschäftsführerin der Acconsis GmbH Steuerberatung, zusammen mit Kristina Frank (CSU) Kommunalreferat, Prof. Dr. Jörg Hoffmann (FDP), Stadtratsmitglied, Prof. Dr. Matthias Ortman, sowie Helmut Thiele, ehemaliger Vorsitzender des Gutachterausschusses München. Durch den Abend führte Sebastian Krass von der Süddeutschen Zeitung.

Es vergeht kaum ein Tag, an welchem der Münchner Wohnimmobilienmarkt nicht in der lokalen Presse thematisiert wird. Obwohl sich schon seit Jahren der Eindruck verhärtet, neuer Wohnraum in München wird nicht ausreichend geschaffen, ist es jetzt Realität. Die Stadt München schafft es mit ihrer Strukturpolitik zwar neue Ansiedelungen von Unternehmen zu erreichen, doch es bestehen zunehmend Gefahren, dass die Schaffung neuen Wohnraums mit dieser Entwicklung nicht Schritt hält. Der dauerhafte Zuzug „Neumünchner“ in die

Landeshauptstadt verschärft die bereits seit Jahren anhaltende schwierige Lage geeigneten Wohnraum zu finden. Die Prognosen sagen voraus, dass München im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 1,81 Mio. zu verkräften hat.

Gleich zu Beginn der Veranstaltung führte Helmut Thiele in seinem Impulsvortrag in das Thema ein. Er erläuterte die Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes über mehrere Dekaden und stellte dabei die Entwicklung der Preise für Bauland und Wohnungsbau gegenüber. Diese Preisentwicklung, die gerade in den letzten Jahren erheblich an Fahrt aufgenommen hat, wirkt sich zeitversetzt auf dem Mietmarkt aus. Befeuert wird diese Entwicklung nun durch die Tatsache, dass der Wohnungsneubau in München und Umland quasi zum Erliegen gekommen ist. Alle Marktteilnehmer sind zurückhaltend.

Durch die Untersuchung der jeweiligen Preisentwicklung von Bauland, Wohneigentum, Mieten und Renditen von Immobilien kommt man zu dem Schluss, dass München eigentlich schon immer relativ teuer gewesen ist. Bei hohen Kaufpreisen von Immobilien steigen zwangsläufig auch die Mieten, da die Refinanzierung der Kaufpreise durch die Miete gesichert werden muss. Zum Verständnis der Wohnungswirtschaft gehört eben auch die Wahrheit, dass private Investoren – egal welcher Größe - ihre Investitionen in Immobilien auch mit einer gewissen Rendite zurückbekommen müssen. Private Marktteilnehmer sind nicht die öffentliche Hand. Die öffentliche Hand kann aus sozialpolitischen Gründen den Wohnungsmarkt und damit auch das Mietniveau sozial beeinflussen, private Anbieter müssen anders rechnen.

Die öffentliche Hand muss sich auch darüber im Klaren sein, dass jegliche Beschränkungen und Einschnitte im Rahmen der Mietrechtsgesetzgebung im Markt dazu führen werden, dass der Wohnwert und die Ausstattung der vorhandenen Mietwohnungen nach unten gehen werden. Der Neubau von Wohnungen wird zunehmend unattraktiv.

Auch das selbstgenutzte Wohneigentum, das sicherlich als ein Baustein der privaten Altersvorsorge dient, braucht Rahmenbedingungen, die es den Bürgern ermöglicht, die Schaffung dieses Wohneigentums zu erreichen. Immerwährende Preissteigerungen und Verknappung des Angebots sind hier nicht förderlich.

Wo liegen die Ursachen und welche Lösungsansätze gibt es?

Geopolitische Entwicklungen

Auch wenn wir über den Münchner Wohnimmobilienmarkt sprechen, dürfen geopolitische Entwicklungen nicht außer Acht gelassen werden. Zuerst hat der Ausbruch der Corona-Pandemie dafür gesorgt, dass internationale Lieferketten unterbrochen wurden. Durch die weltweite Abhängigkeit bei der Beschaffung von Rohstoffen für die Bauwirtschaft sind die Märkte durcheinandergeraten. Sowohl Preise als auch Liefermengen wanderten nicht mehr auf „altbekannten“ Pfaden, sondern suchten sich neue gewinnträchtigere Wege. Kriegerische Auseinandersetzungen – gerade auch in Herkunftsländern der Roh- und Werkstoffe führen dazu, dass es schwierig ist, die Materialien überhaupt zu bekommen. Gleichzeitige massive dauerhafte

Erhöhungen von Energiepreisen gepaart mit geringen Liefermengen führen zu Preiserhöhungen, die sich in der Entwicklung der Baukosten niederschlagen.

Fortwährende Verschärfung von Bauvorschriften

Die Einhaltung von Klimavorgaben führt dazu, dass Bauen immer komplizierter und aufwändiger wird. Diese Tendenz spiegelt sich ebenfalls in der Entwicklung der Baukosten nieder. Ob der Ruf nach mehr Digitalisierung, Bürokratieabbau und seriellem Bauen diese Entwicklung kurzfristig stoppen kann, mag bezweifelt werden.

Geldpolitik der Zentralbanken zur Inflationbekämpfung

Die Geldpolitik der letzten Jahre war massiv davon geprägt, die Geldmenge auszuweiten, um die Inflationsentwicklung zu erhöhen und dadurch das Wirtschaftswachstum zu stabilisieren. Doch die obigen Störfeuer haben dazu geführt, dass die Inflation plötzlich unkontrolliert angestiegen ist. Als Gegenmaßnahme wurde von den Zentralbanken nach einer kurzen Phase des Abwartens eine kontinuierliche Zinserhöhung vorgenommen. Dies hat zur Folge, dass die Zinsen für Immobilienfinanzierungen ebenfalls erheblich – zumindest im Vergleich zu dem sehr niedrigen Zinsniveau vor dieser Entwicklung – angestiegen sind. Die Kalkulationen sämtlicher Immobilieninvestitionen sind ins Wanken geraten, so dass der Markt eine erhebliche Störung des Marktgeschehens zu verzeichnen hat. Die Marktteilnehmer müssen sich neu positionieren und entscheiden, welche Immobilie für sie noch in Frage kommen könnte. Durch die geänderten Rahmenbedingungen der Finanzierung von Immobilienentwicklungen sind viele Projekte auf Eis gelegt worden.

Zuzug ist ungebrochen

Der Zuzug nach München und Umland ist ungebrochen. Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag festgeschrieben, dass sie 400.000 Wohnungen pro Jahr schaffen will. Unklar bleibt, wer die 400.000 Wohnungen schaffen und finanzieren soll. Nachdem die Bautätigkeit auf weiter Flur ins Stocken geraten ist, muss sich die Bundesregierung überlegen, wie sie ihre Rahmenbedingungen an diese Situation kurzfristig anpasst. Kleine Trippelschritte werden hier nicht erfolgreich sein, zumal der Wohnungsneubaumarkt ein Markt mit erheblicher Zeitdauer ist. Von der Entwicklung des Projektes bis zur schlüsselfertigen Übergabe ist häufig schon eine Dekade ins Land gegangen.

Einbeziehung der Umlandgemeinden

Man müsse nun endlich das schon sehr lang bekannte Problem anpacken und viel mehr Wohnraum schaffen – nicht nur in München, sondern weit darüber hinaus. „Das Münchner Problem wird nicht nur in München gelöst, sondern in der gesamten Metropolregion bis nach Augsburg und Ingolstadt. Natürlich auch in den Umlandgemeinden. Die haben aber leider nach wie vor wenig Interesse, sich an einer Lösung zu beteiligen. Und vor dem Eingriff in die kommunale Planungshoheit wird gescheut“. Dies spiegelt die einhellige Meinung auf dem Podium wider. Außerdem hat es die Politik bisher versäumt, die Menschen in Wohneigentum zu bringen. Anstatt hier Anreize zu schaffen, die auch bei hohen Preisen in Ballungsgebieten ihre Wirkung zeigen, hat sich die Politik auf einen immer stärkeren Mieterschutz konzentriert. Die

nun aufgelegten und verbesserten Programme – wie „Wohneigentum für Familien“ verfehlen nach wie vor in Ballungsräumen vollständig ihr Ziel, da die hohen Preise auch mittels der Förderprogramme nicht finanzierbar sind.

Strukturwandel in der Region

Bei der Frage, inwieweit das Problem auch dadurch gelöst werden kann, dass ländliche Regionen ein größeres Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnraum schaffen, streiten sich die Geister. Man könnte zum Beispiel die eigenen kommunalen Einnahmen (heute weitgehend durch die Erhebung von Gewerbesteuer und Grundsteuer) an die Neuschaffung von Wohnraum koppeln. Statt dem Ausweis von noch mehr Gewerbegebieten könnte so der Wohnimmobilienmarkt profitieren. Dem wird entgegengehalten, dass eine Zentralisierung in Ballungsgebieten Versorgungssicherheit und infrastrukturelle Vorteile bringt.

Landeshauptstadt München als Immobilieninvestor

Die Landeshauptstadt München hat in den letzten 5 Jahren 800 Mio. Euro an Steuergeldern dafür ausgegeben, Mietobjekte, die sie erwerben konnte, auch tatsächlich zu erwerben. Diese Maßnahmen erfolgen unter der Überschrift „Mieter- und Milieuschutz“ und erfahren eine erhöhte mediale Aufmerksamkeit. Allerdings wird durch diese Maßnahmen kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern bereits bestehender Wohnraum wechselt seinen Eigentümer. Mit dieser Summe hätte die öffentliche Hand neuen Wohnraum schaffen können – dies hat sie erstmal verspielt. Bei der Auswahl der gekauften Objekte wurde auch kein gesteigertes Augenmerk auf Entwicklungspotentiale durch Ausschöpfen von Verdichtungs- und Ausbaumöglichkeiten gelegt. Stadtkernnahe Objekte sind hier medienwirksamer als Objekte am Stadtrand. Durch Änderungen beim Baurecht könnte hier überproportional neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Vorgehensweise der Stadt wird auch dahingehend kritisiert, dass in den letzten Jahren beim Ankauf von Bestandsobjekten nicht einmal danach gefragt wurde, ob die Mieter, die im Haus leben, überhaupt bedürftig sind. Auch die Fehlbelegung in sozial geförderten oder Genossenschaftswohnungen sollte intensiv beobachtet und sanktioniert werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass derjenige, der auf dem freien Markt bei steigenden Mieten keine Chance hat, auch Hilfe erhält.

Steuerliche Anreize durch erneute degressive Abschreibung

Der „große Wurf“ soll die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohngebäude - unabhängig von der Höhe der Baukosten – sein. Die neuen Vorschriften sind jedoch noch nicht verabschiedet, sondern befinden sich noch im Gesetzgebungsverfahren. Sie sind Bestandteil des sogenannten „Wachstumschancengesetz“, welches die parlamentarischen Hürden noch nehmen muss.

Geplant ist die Einführung einer degressiven Abschreibung in Höhe von 6%, was auf den ersten Blick recht komfortabel klingt. Allerdings soll die neue degressive Abschreibung nur vom jeweiligen Restwert möglich sein, was über den Zeitablauf zu sinkenden Abschreibungsbeträgen bezogen auf die Bemessungsgrundlage führt. Auch das lässt sich noch verschmerzen.

Die große Wirkung der degressiven Abschreibung wird jedoch verpuffen, da nur die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes abgeschrieben werden. In Ballungsgebieten entfällt jedoch der überwiegende Teil einer Immobilieninvestition auf den Grund und Boden, der nach derzeitiger Rechtslage keiner planmäßigen Abschreibung zugänglich ist. Die Preise für Grund und Boden sind momentan einfach zu hoch, um durch solche Maßnahmen die Bauwirtschaft dort anzukurbeln, wo die Wohnungen am nötigsten sind.

Erbschaftssteuer als „heilige Kuh“?

Um Wohnraum nicht weiter zu verteuern, plädierte Regine Funke-Lachotzki abermals für eine erbschaftsteuerliche Begünstigung der privaten Vermieter ähnlich der für Unternehmen geltenden Vorschriften. Die Beratungspraxis zeigt, dass private Vermieter immer öfter darüber nachdenken, geerbte Immobilien zu verkaufen, um die hohe Erbschaftsteuerbelastung tragen zu können. Die Käufer, oftmals institutionelle Investoren, agieren dann auf dem Mietmarkt völlig anders als der Privateigentümer. Denkbar wäre eine weitgehende Steuerbefreiung für Immobilien, die dem Mietwohnungsmarkt zuzurechnen sind. Als Voraussetzung einer solchen Begünstigung kann die Beibehaltung des Mietniveaus für einen Zeitraum von 10 oder 15 Jahren dienen. Leider sei aber die Politik bei der Forderung nach Abschaffung oder Korrektur der Besteuerung von zu Wohnzwecken vermieteten Immobilien taub: „Hier hört keiner zu. Die Erbschaftssteuer ist in der Politik eine heilige Kuh“, bemängelt Funke-Lachotzki. Eine derartige Steuerbegünstigung hätte jedoch auch den Effekt, dass fremd vermietete Wohnungen eine bevorzugte Art der Schaffung von Vermögenswerten darstellen. Dies würde die Nachfrage nach neuen Wohnungen als Vermögensanlage ankurbeln.

Fazit

Die Zeit läuft den Akteuren davon. Die Bauwirtschaft liegt derzeit am Boden, die Baugenehmigungen gehen rapide zurück. Um den Trend umzukehren, sind mutige Schritte von Nöten, zumal die Wirkung dieser Schritte sich erst mit erheblichem Zeitverzug auf dem Markt bemerkbar macht. Es fehlt jetzt schon Wohnraum in Deutschland und die Spirale geht momentan immer weiter nach unten. Um private Investoren und Kapitalanleger wieder als „Bauherren“ gewinnen zu können, sind die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so anzupassen, dass sich der Erwerb und die Vermietung von Wohneigentum wieder lohnt, ohne auf Wertzuwächse zu spekulieren. Parallel ist die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum so zu fördern, dass sich diese Entscheidung finanziell rechnet. Nur so kann die Entwicklung aufgehalten werden. Die Zweiklassengesellschaft derer, die eine Wohnung zu geschützten Preisen haben und derer, die Wohnraum dringend suchen, birgt erheblichen sozialen Sprengstoff in sich. Die Politik sollte dieses Risiko nicht noch weiter anfachen.

Für alle gewünschten Beratungen nehmen Sie Kontakt mit uns auf per E-Mail r.funke@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin

Am Dienstag, 19. Dezember 2023 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die lebzeitige Übergabe von Immobilienvermögen“. Frau Agnes Fischl-Obermayer und Herr Klaus Nützl werden die vertraglichen Regelungsmöglichkeiten und Finanzierungsaspekte besprechen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns auf Sie.