



Bundesministerium  
der Finanzen

# Volkswirtschaftliche und steuerpolitische Herausforderungen im Immobilienbereich

85. Berliner Steuergespräch

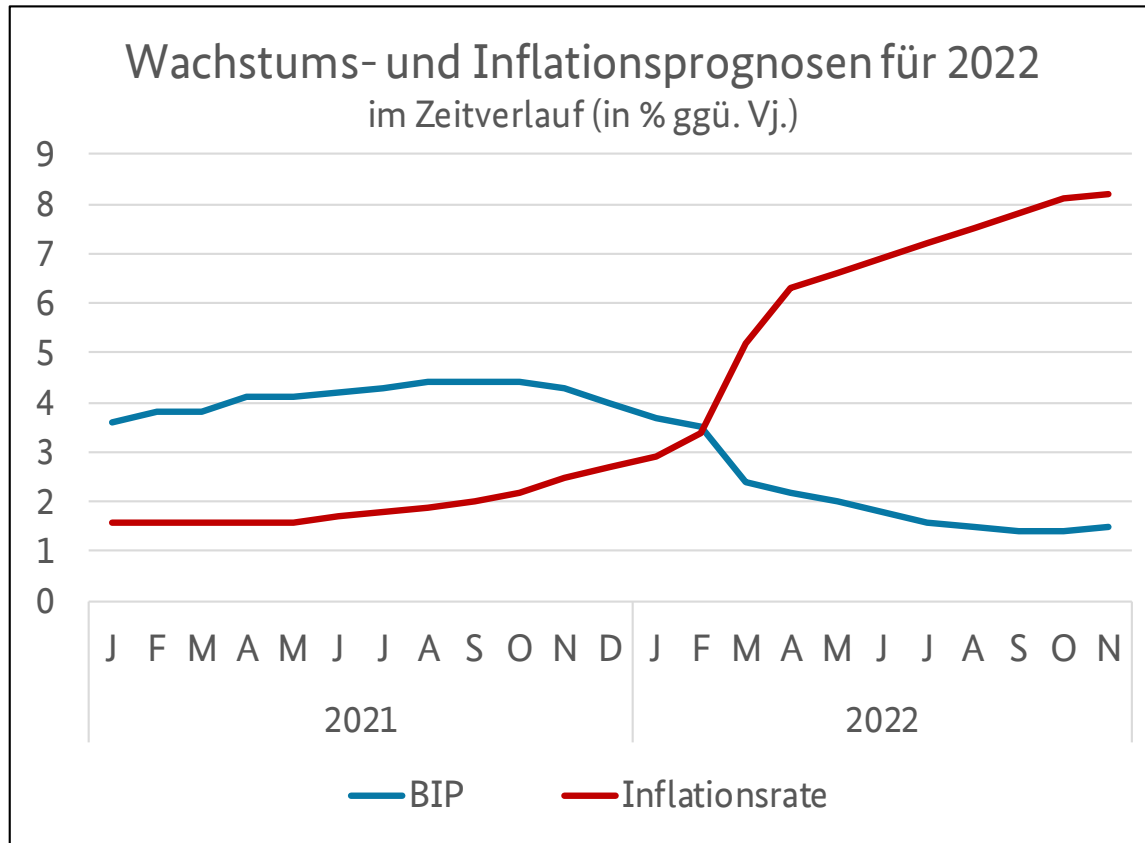
Dr. Wolf Heinrich Reuter  
Abteilungsleiter und Chefvolkswirt

12. Dezember 2022

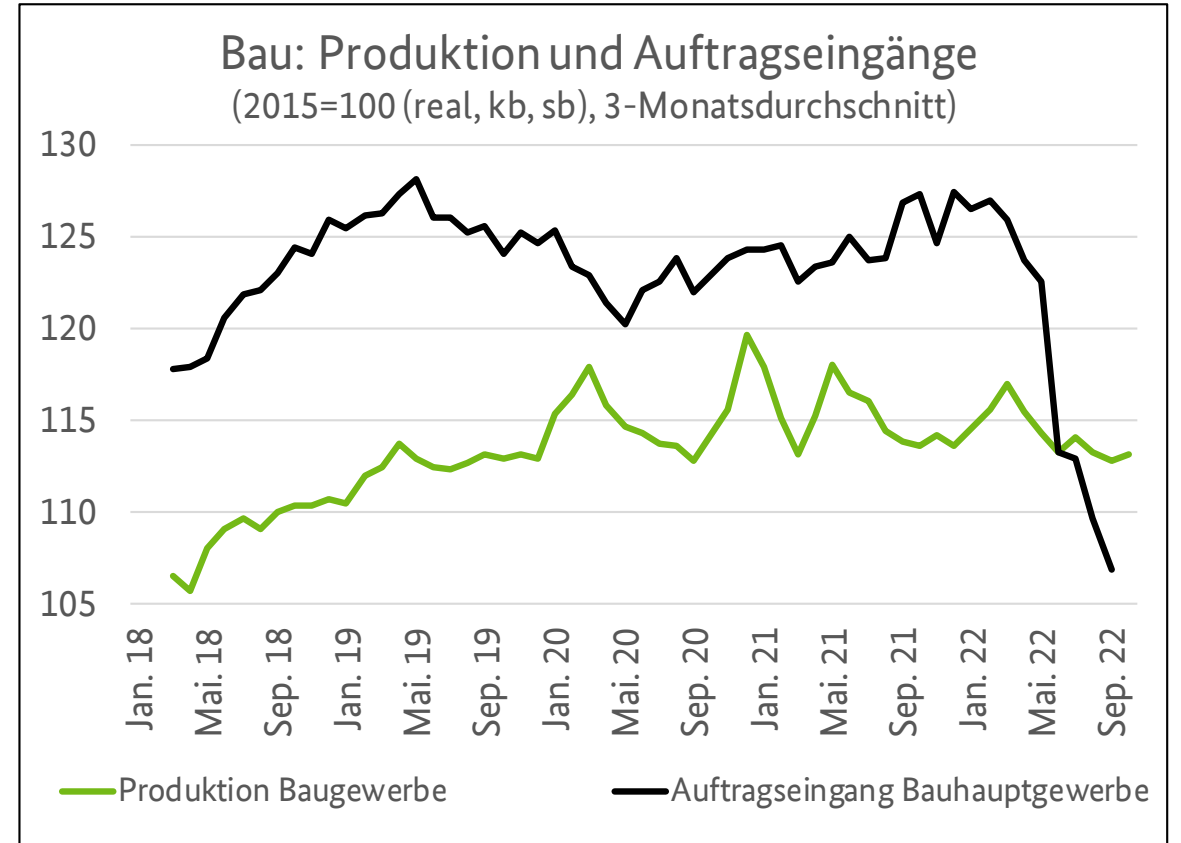
# Gesamtwirtschaftliche Lage und Bausektor

# Energiekrise trübt die wirtschaftlichen Aussichten

Einbruch der Auftragseingänge reflektiert gestiegene Preise und gedämpfte Konjunkturerwartungen



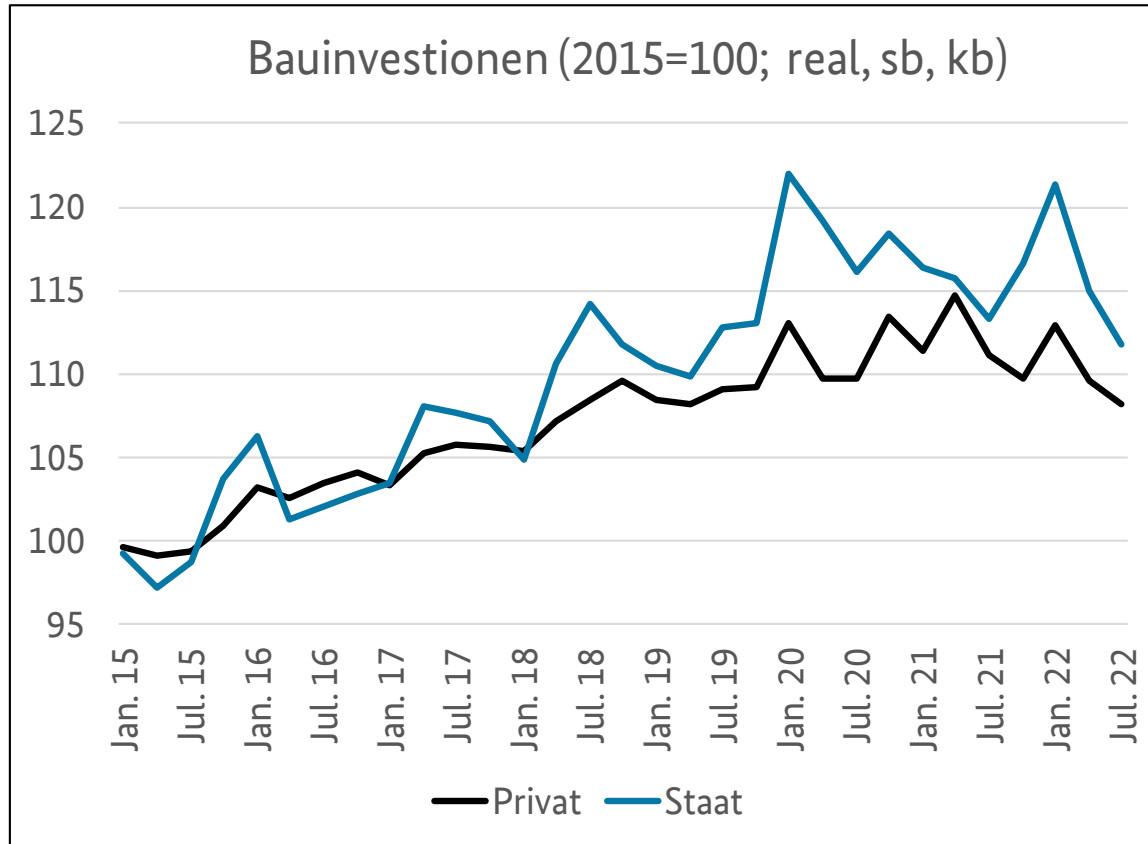
Quelle: ConsensusEconomics



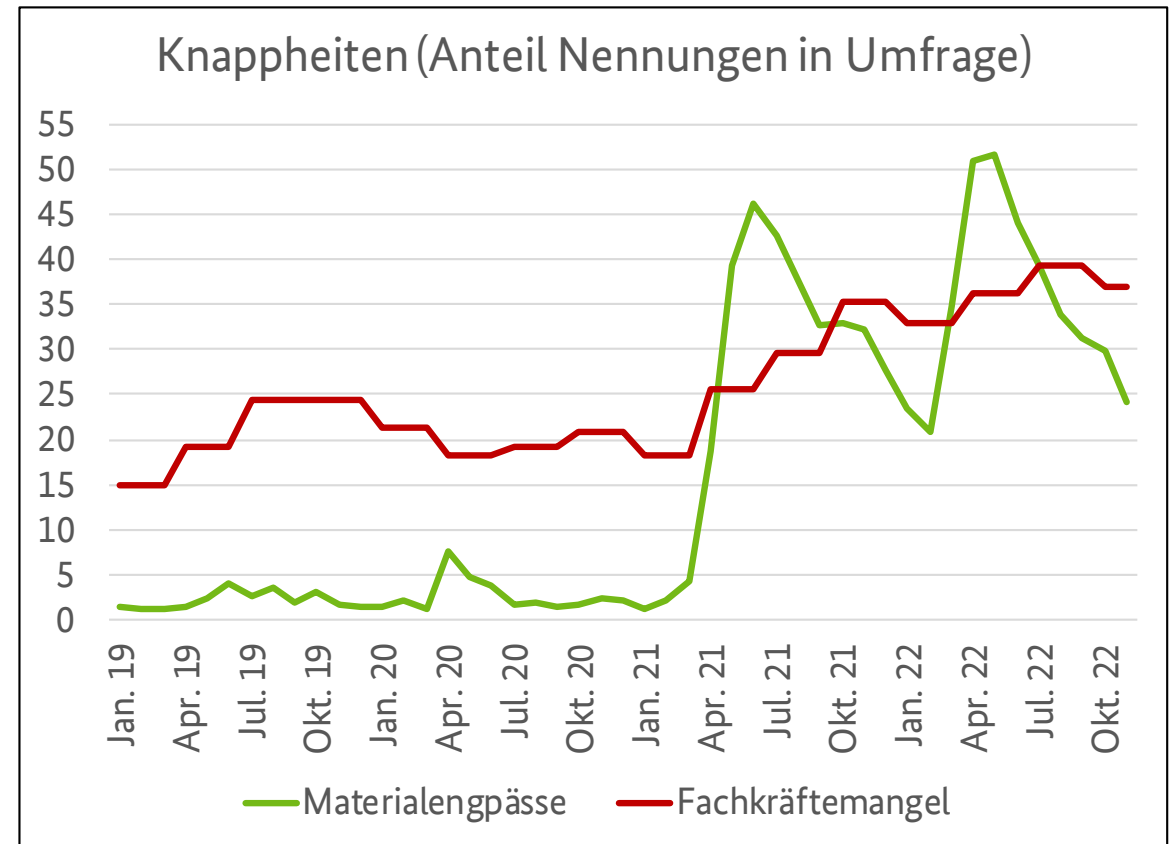
Quelle: Statistisches Bundesamt

# Bauinvestitionen treffen zunehmend auf Engpässe

Materialengpässe lassen am aktuellen Rand etwas nach, Fachkräftemangel aber weiterhin zentral



Quelle: Statistisches Bundesamt



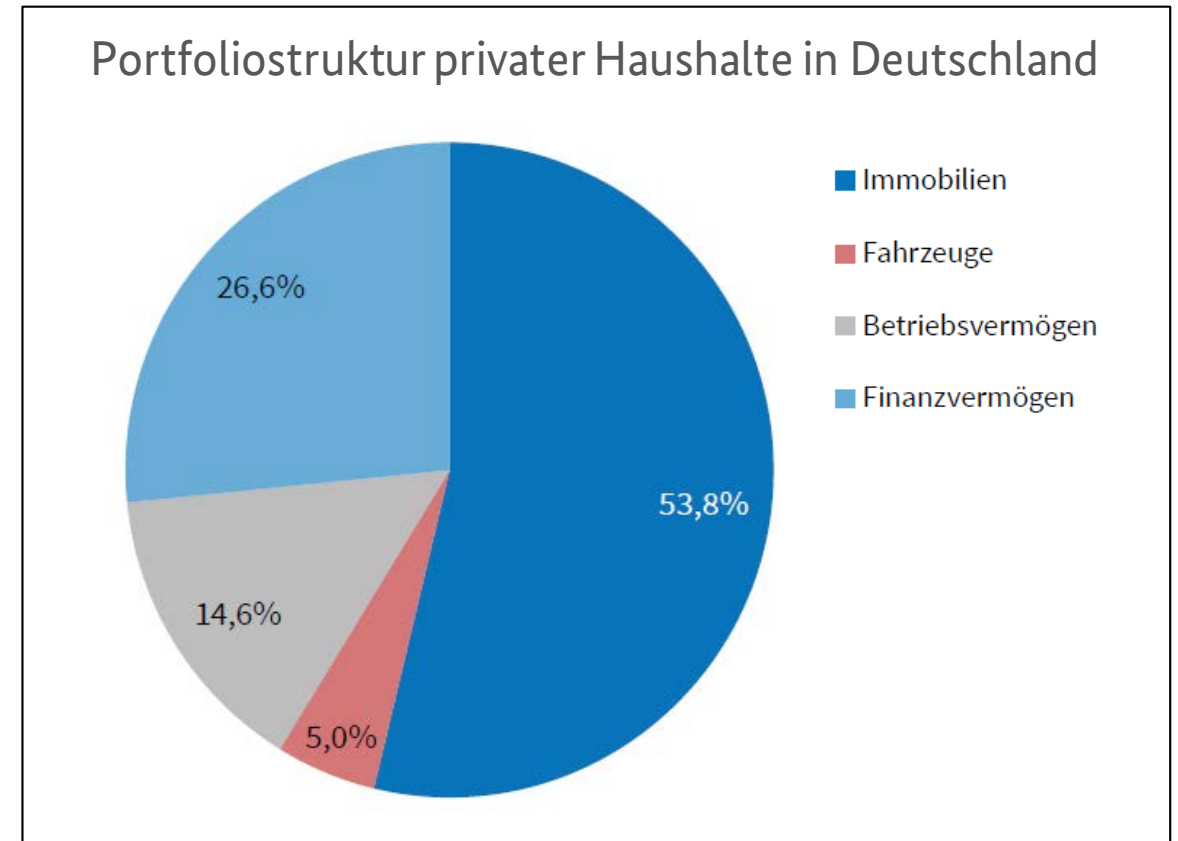
Quelle: Macrobond, ifo-Institut

# Immobilienmarkt und Finanzstabilität

# Immobilienmarkt hat hohe gesamtwirtschaftliche Relevanz

Immobilienmärkte sind für Finanzsystem, private Haushalte und volkswirtschaftlichen Kapitalstock bedeutsam

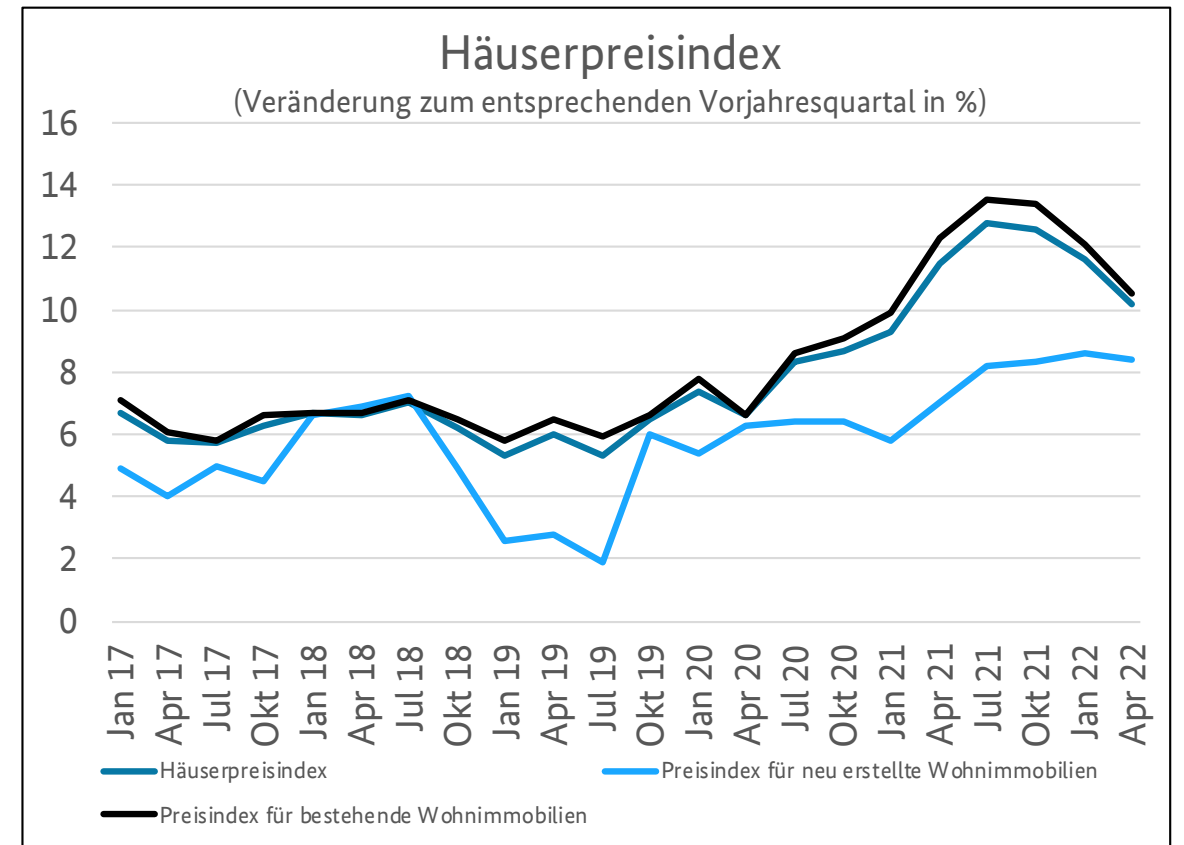
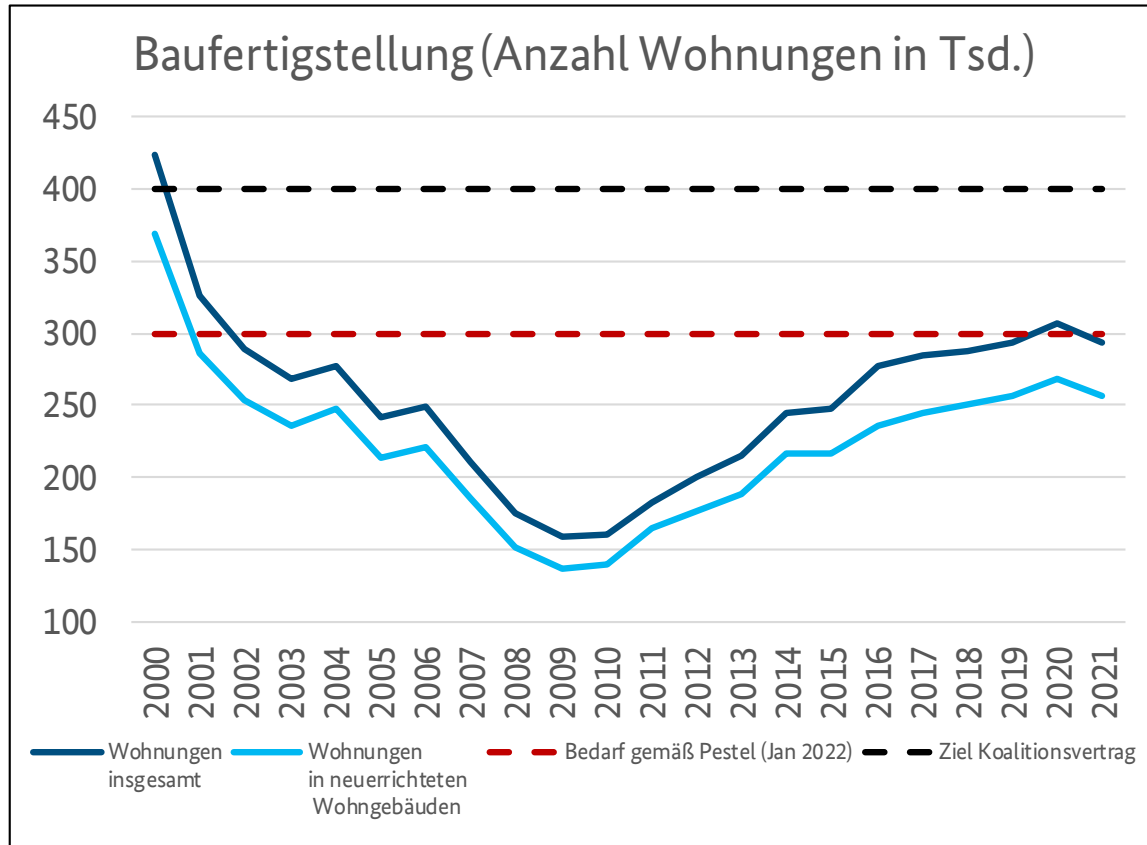
- **54 % des privaten (Brutto-)Vermögens** in Deutschland ist in Immobilien investiert; Auch Finanzvermögen (27 %) enthält indirekt auch Immobilienbesitz (BbK, 2017)
- **18 % der Bruttowertschöpfung** entfällt auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten (IW Köln, 2017)
- **12 % des BIP** (53 % der Investitionen) wurden 2021 durch Bauinvestitionen getragen (Destatis)



Quelle: Fuest, Hey und Spengel (2021) auf Basis von Daten der Deutschen Bundesbank für das Jahr 2017

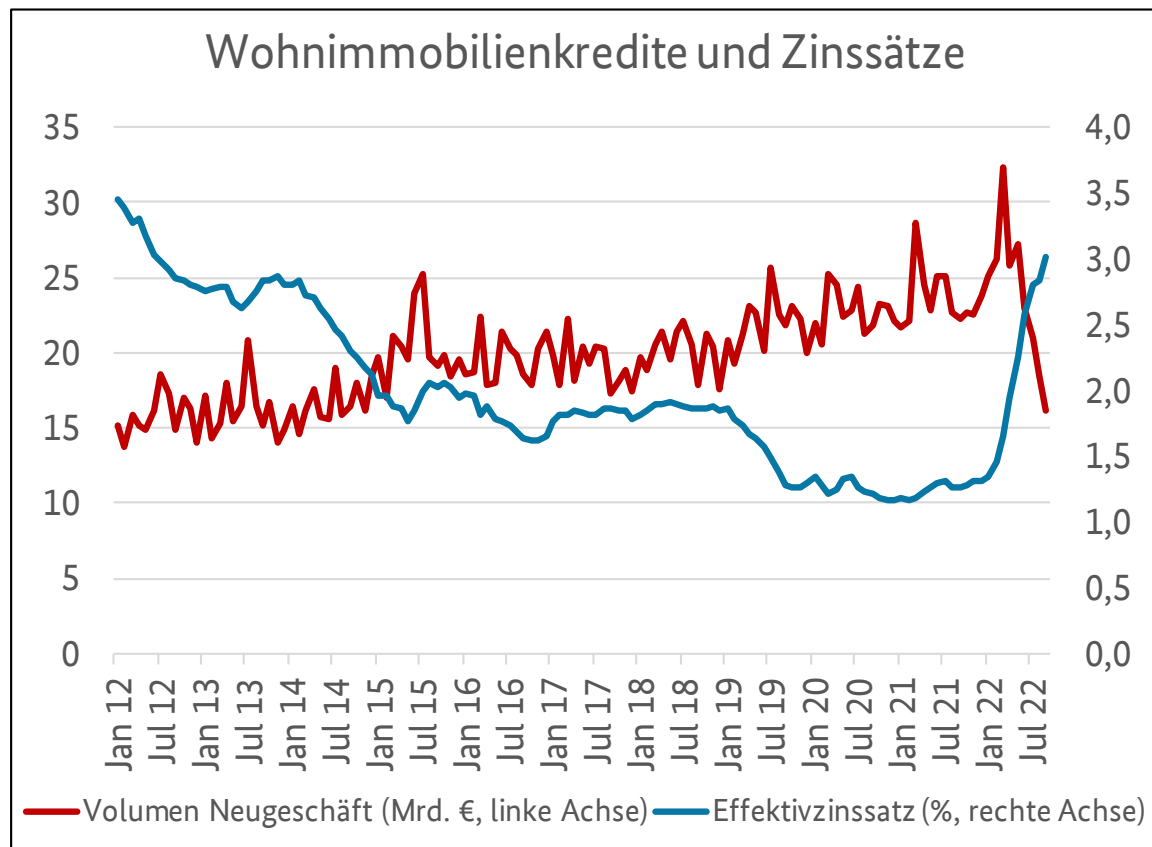
# Wohnraumknappheit prägt Immobilienmarkt

Baufertigstellungen decken den Bedarf an Wohnraum nicht; erste Anzeichen für Abschwächung der Preisdynamik

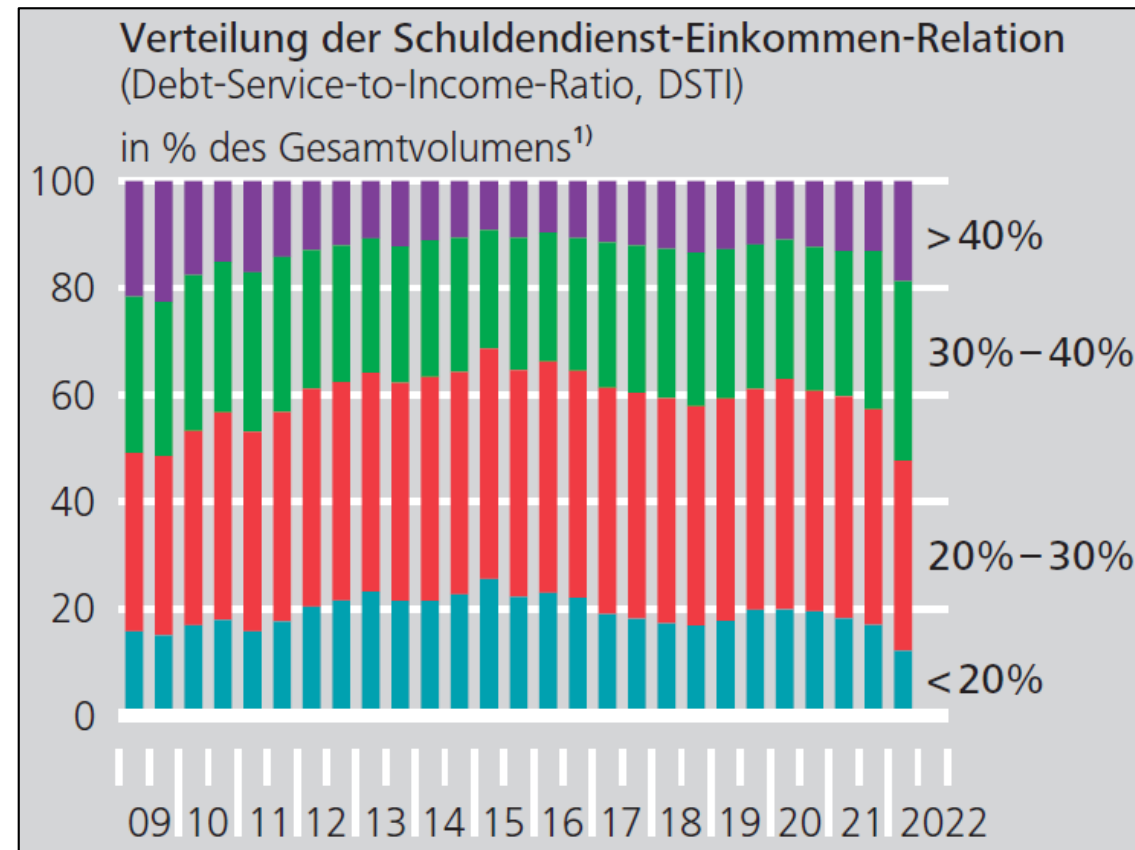


# Wachstum am Wohnimmobilienmarkt verlangsamt sich

Gestiegene Kreditrisiken durch höheren Schuldendienst



Quelle: Deutsche Bundesbank



Quelle: Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht November 2022



# Volkswirtschaftliche Herausforderungen im Immobilienbereich

# Volkswirtschaftliche Herausforderungen im Immobilienbereich

Gedämpfte Bauaktivität trifft auf akute Anforderungen bei Wohnungsbau, Klimaschutz und Alterssicherung

## **Bedienung der hohen Nachfrage erfordert Intensivierung des Wohnungsbaus**

- KoaV-Ziel des Baus von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr (100.000 öffentlich gefördert) bei zunehmend ungünstiger Entwicklung externer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

## **Klimawandel und Ukrainekrieg erhöhen die Dringlichkeit energetischer Sanierungen**

- Ambitionierte Ziele für Klimaschutz und Energieversorgungssicherheit (-24 % Endenergie bis 2030 ggü. 2008) bei Konkurrenz um Fördermittel und anhaltendem Fachkräftemangel.

## **Demographische Entwicklung bedingt mehr Möglichkeiten für den privaten Vermögensaufbau**

- Ziel sichererer Altersvorsorge und Vermögensbildung wird durch hohe Inflation und hohe Immobilienpreise gerade für untere und mittlere Einkommen erschwert.

# Zentrale steuerpolitische Maßnahmen zur Bewältigung der Herausforderungen

# Maßnahmen zur Wohnraumschaffung und energetischen Sanierung

Anreize für Investitionen und Verknüpfung von Effizienzvorgaben mit Steuerprivilegien

## **Wohnraumschaffung** (Auswahl an gezielten Maßnahmen):

- **Erweiterte Abschreibungen** für Gebäude-/Mietwohnungsneubau (JStG 2022)
- **Steuerliche Privilegien** durch Einführung einer neuen Wohngemeinnützigkeit (Koalitionsvertrag)
- **Grundsteuer-Ermäßigungen** u.a. für geförderten Wohnraum mit Reformgesetz 2019 (BGBl I S. 1794)

## **Energetische Gebäudesanierung** (Auswahl an gezielten Maßnahmen):

- **Koppelung der Sonderabschreibung** für Mietwohnungsneubau an Energieeffizienzvorgaben (JStG 2022)
- **Steuerermäßigung für energetische Sanierung** im selbstgenutzten Wohneigentum (§ 35c EStG)
- **Öffnung des „Wohn-Riesters“** für energetische Gebäudesanierung/-modernisierung (§ 92a EStG)

# Steuerliche Anreize für Vermögensbildung im Immobilienbereich

Portfolio steuerlicher Instrumente setzt Anreize für breit angelegte Vermögensbildung

## Gezielte steuerpolitische Maßnahmen (Auswahl):

- **Wohnungsbauprämie:** Förderung für die Vermögensbildung durch Erwerb von Wohnungseigentum (WoPG)
- **Arbeitnehmer-Sparzulage:** Förderung für vermögenswirksame Leistungen, bei Verwendungen für den Wohnungsbau (VermBG, VermBDV)
- **Eigenheimrente („Wohn-Riester“):** Bei Selbstnutzung, Verwendung von Altersvorsorgekapital für Immobilienkauf, Bau, Darlehenstilgung, Erwerb von Genossenschaftsanteilen, altersgerechten Umbau (§ 92a EStG)

# Bewältigung der Herausforderungen - jenseits der Steuerpolitik

# Herausforderungen werden auch jenseits der Steuerpolitik bewältigt

Breit gefächerte Unterstützung bei gleichzeitiger Einhaltung der Regelobergrenze der Schuldenregel

- **Aufstockung der Finanzhilfen für sozialen Wohnungsbau:** 2022-26 stellt der Bund Programmmittel i.H.v. **14,5 Mrd. Euro** zur Verfügung (mehr als das Dreifache ggü. ursprünglicher Finanzplanung bis 2025)
- **Neuausrichtung Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG):** 2022-26 stellt der Bund Ausgabemittel i.H.v. **66 Mrd. Euro** zur Verfügung. Fokus: energetisches Sanieren des Gebäudebestands
- **Förderung von energetisch hochwertigem Wohneigentum: 1 Mrd. Euro** für „Klimafreundlichen Neubau und Wohneigentumsförderung für Familien“ ab 2023 durch BMWWSB
- **BImA:** Kommunalen Erstzugriff auf Liegenschaften, Gewährung von Kaufpreisverbilligungen insbesondere für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus

# Engpässe und Produktivität im Bausektor werden fokussiert

Beschleunigung von Planung und Genehmigung, Erhöhung der Produktivität und Fachkräftesicherung

- **Bausektor:** Materialmangel, zunehmender Fachkräfteengpass und gestiegene Bauzinsen belasten Aktivität und Ausblick
- **Bündnis bezahlbarer Wohnraum:** 35 Bündnispartner vereinbaren unter BMWWSB-Schirmherrschaft 180 Maßnahmen für eine **Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive**
  - **Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren** reduziert Bauzeiten und ist Anreiz für private Investitionen
  - **Digitalisierung und serielles/modulares Bauen** senken Baukosten und erhöhen die Bauproduktivität
  - **Langfristige Fachkräftesicherung** insb. in planerischen und technischen Berufen reduziert „Bauüberhang“ und schafft neue Beschäftigungsstrukturen im Arbeitsmarkt (Fachkräftestrategie der BReg, Stellenoffensive für Fachkräfte in planerischen Berufen im öffentlichen Dienst, FEG)