

Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte

im Auftrage der
Kampagne
„Impulse für den Wohnungsbau“



Hannover, Januar 2014

Auftraggeber:

Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“



Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.
Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin



Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e. V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



Deutscher Mieterbund e. V.
Littenstraße 10
10179 Berlin



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt/Main

Anschrift des Verfassers:

Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e.V., Königstr. 50A,
30175 Hannover, Tel. 0511/99094-20, guenther@pestel-institut.de

Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte

1 Aktueller Anlass und Hintergrund der Studie

Im Bundestagswahlkampf des Jahres 2013 war das Thema Wohnen allgegenwärtig und es wurden diverse Vorschläge zur Überwindung der neuen Wohnungsnot in deutschen Groß- und Universitätsstädten in die Diskussion eingebracht. Den Status einer im Koalitionsvertrag beschlossenen Vereinbarung haben dann aber nur Vorhaben erreicht, die auf den ersten Blick weder Steuerausfälle noch höhere Ausgaben zur Folge haben. Zu nennen sind in erster Linie die so genannte Mietpreisbremse und das Bestellprinzip bei Maklerleistungen.

Für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sind als Einflussfaktoren die demografischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen diese Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist der „Wohnungsmarkt jenseits der mit öffentlichen Mitteln zu versorgenden Haushalte“ in hohem Maße von der Höhe der vor Ort erzielbaren Einkommen und der Arbeitsmarktsituation abhängig.

Hinzu kommen aber auch Veränderungen im Verhalten der Bevölkerung. So ist die früher von den Städten gefürchtete Stadt-Umland-Wanderung nahezu zum Erliegen gekommen. Angesichts erheblich gesteigener Mobilitätskosten, dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf und einem zunehmend mit Zeitverträgen erfolgenden Einstieg ins Berufsleben hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Durch dieses Verbleiben der Familien in den Städten und der weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich die ländlichen Bereiche weiter ausdünnen. Diese Verhaltensänderungen sind auch als zentraler Auslöser der neuen Wohnungsknappheit zu betrachten. Eine weitere Belastung erfahren die städtischen Wohnungsmärkte durch die wieder stark angestiegene Auslandszuwanderung. So geht das Statistische Bundesamt für das Jahr 2013 von einer Nettozuwanderung in Höhe von 400.000 Personen aus.

Trotz dieser Situation ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investoren in den Wohnungsbau nicht in Sicht. Die sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei den Wohnungsfertigstellungen erkennbare Zunahme seit dem Tiefstand 2008/2009 dürfte deshalb von den Mietsteigerungen in den Städten und dem Mangel an alternativen Anlageformen getragen sein.

Gegenwärtig besteht seitens der politischen Entscheidungsträger die Tendenz, das Wohnungsproblem dem „Markt“ zu überlassen. Gestützt auch auf die Ergebnisse der Wohnungszählung 2011, wo ein bundesweiter Leerstand in Höhe von 4,4 % des Wohnungsbestandes ermittelt wurde, wird ein Mangel an Wohnungen bestritten. Wo kein Wohnungsmangel herrscht, brauchen auch keine Rahmenbedingungen verbessert zu werden, so die gängige Argumentation.

Diese Argumentation lässt sowohl die räumliche Dimension, die Leerstandquoten lagen im Jahre 2011 auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zwischen 1,3 % im Kreis Vechta in Niedersachsen und 14,0 % in der Stadt Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt, als auch die volkswirtschaftlichen und die klimapolitischen Komponenten

außer Acht. Wohnungsbau schafft regional Arbeitsplätze und von den Wohnungsneubauinvestition einschließlich der Grundstückskosten fließen, vorsichtig gerechnet, gut 20 % als Steuern unmittelbar dem Staat zu und weitere gut 26 % gehen über die Sozialabgaben der mit dem Bau verbundenen Beschäftigung von Arbeitnehmern in die öffentlichen Sozialsysteme. Die CO₂-Minderungsziele sind ohne einen langfristig vollständig und effektiv gedämmten Wohnungsbestand nicht erreichbar. Da in Deutschland gut zwei Drittel aller Wohnungen aus der Zeit vor 1979, also einer Zeit niedriger Energiepreise und Dämmstandards, stammen, ist eine stärkere Sanierung ebenso wie ein erhöhter Neubau erforderlich. Denn mit der gegenwärtig extrem niedrigen Neubaurate in Höhe von rd. 0,5 % des Bestandes pro Jahr ist keine ausreichende Anpassung des Bestandes an die neuen Anforderungen möglich.

Das Thema dieser Untersuchung war bereits im Jahr 2010 Gegenstand einer Veröffentlichung des Pestel Instituts. Die aktuell unbefriedigende Wahrnehmung der bestehenden und zu erwartenden Probleme auf den Wohnungsmärkten veranlassten die damaligen Auftraggeber, das Pestel Institut mit einer Aktualisierung der Studie zu betrauen.

2 Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen in Wohngebäude

In diesem Abschnitt wird zunächst der Bau eines Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohnungen als Investitionsprojekt definiert. Es werden die Auswirkungen von vier alternativen Abschreibungsmodellen, zwei Betrachtungszeiträumen und zwei Grenzsteuersätzen auf die notwendige Anfangskaltmiete je m² Wohnfläche bei verschiedenen Renditeerwartungen aufgezeigt.

Um ein Höchstmaß an Transparenz zu gewährleisten, wird im Folgenden das Investitionsprojekt einschl. aller den Berechnungen zu Grunde liegenden Annahmen vorgestellt. Es wird von folgendem Musterneubau ausgegangen:

Neubauprojekt Mietwohnungsbau mit 12 Wohnungen á 68 m²-Wohnfläche

Kosten je m²-Wohnfläche:

Errichtungskosten (KG 300 und 400)	1.356 €
übrige Kosten ohne Grundstück (20 % der Gesamterrichtungskosten)	339 €
Grundstückanteil (0,8 m ² Grundstück á 720 €/m ² je m ² Wohnfläche)	576 €
Summe	2.271 €
Eigenkapital 20 %	454 €
Fremdkapital	1.817 €
Darlehenszins	3 %
Anfangstilgung (Annuitätendarlehen)	2 %
erwartete Inflation	2 %
jährliche Mietsteigerung (ab dem 4. Jahr)	1,5 %
Mietausfall im ersten Jahr (jährliche Erhöhung um 0,1 %-Punkte)	2,0 %
nicht umlegbare Kosten je m ² und Monat	1,2 €
(1. bis 4. Jahr konstant; 5. bis 24. Jahr jährliche Steigerung 0,5 %-Punkte über Inflation, 25. bis 50. Jahr 1,0 %-Punkt über Inflation)	
jährliche Objektwertentwicklung (1,0 %-Punkte unter Inflation)	1,0 %
Verkaufserlös bei Verwertung: Objektwert minus 20 %	

betrachtete Renditen:
 betrachtete Steuersätze (inkl. Soli):
 betrachtete Zeiträume:

4 %, 5 %, 6 % und 7 %
 47,48 % und 31,65 %
 30 Jahre, 15 Jahre

betrachtete Abschreibungsvarianten

AfA 2 % linear (Status Quo)

AfA 3 % linear

AfA 4 % linear

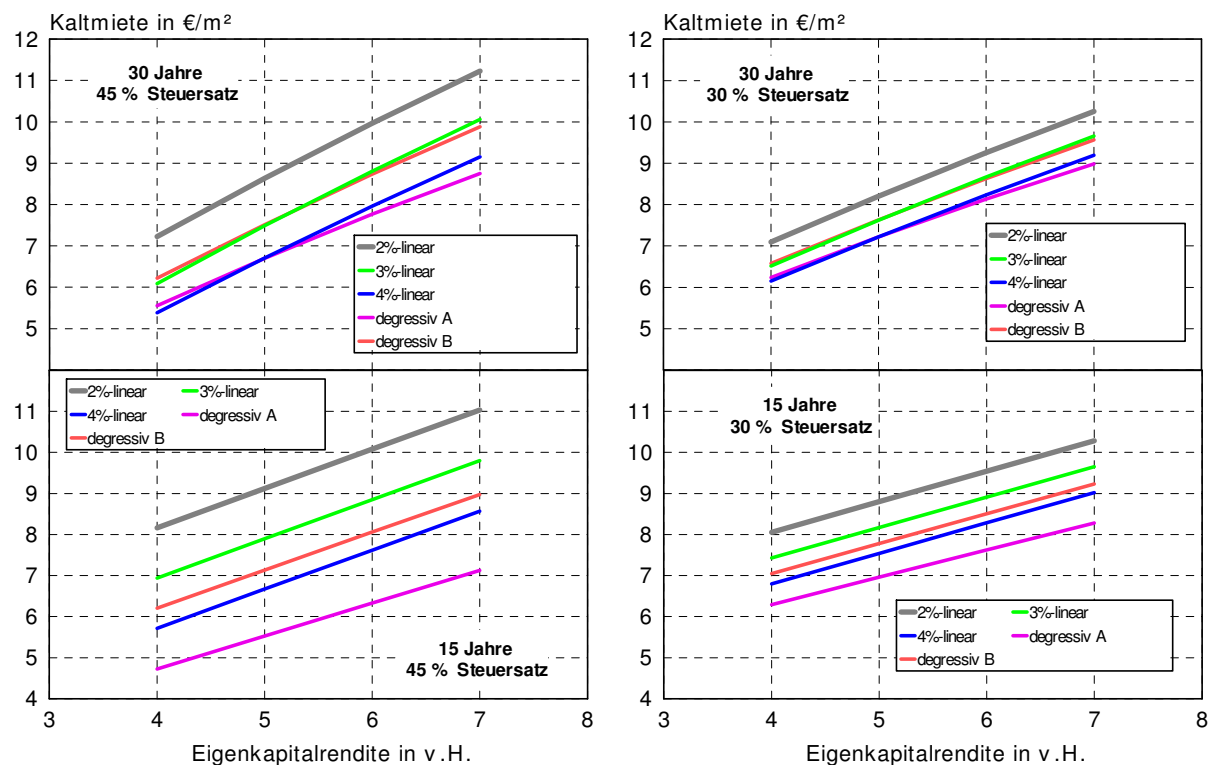
AfA degressiv A (5 Jahre 8 %, 5 Jahre 4 %, 40 Jahre 1 %)

AfA degressiv B (10 Jahre 4 %, 8 Jahre 2,5 %, 32 Jahre 1,25 %)

Berechnungen und Ergebnisse:

Der Fremdkapitalzinssatz in Höhe von 3 % führt in der Kombination mit der Anfangstilgung von 2 % zu einer Finanzierung über 31 Jahre. Diese Finanzierungsbedingungen wurden bei allen Berechnungen konstant belassen. D.h., in der Variante mit einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren wird eine Restschuld von nominal 1.141 € je m² Wohnfläche berücksichtigt, nach 30 Jahren verbleiben noch nominal 81 € je m² Wohnfläche. Die Ergebnisse für die individuelle Situation des Investors zeigt **Abbildung 1** im Überblick.

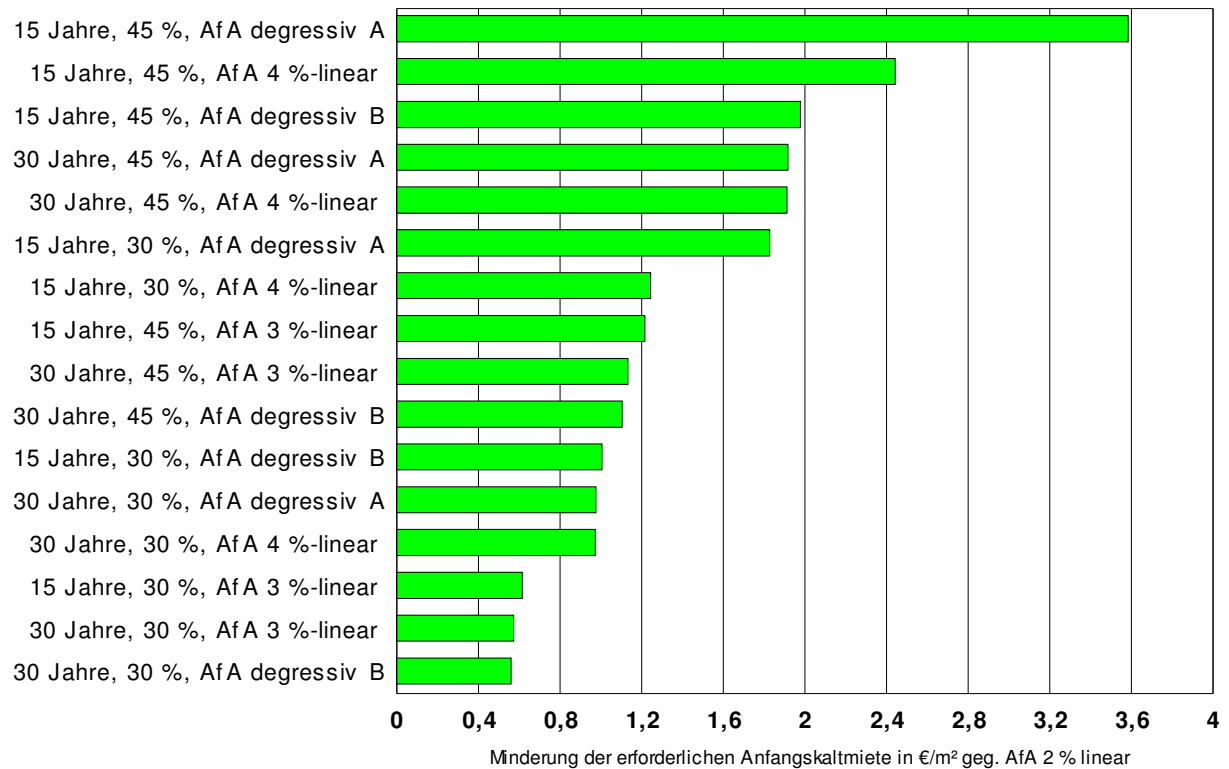
Abbildung 1: Notwendige Kaltmiete in Abhängigkeit von Renditeerwartung, Grenzsteuersatz und Betrachtungszeitraum



Da eine degressive oder auch eine gegenüber dem Status Quo erhöhte lineare Abschreibung verminderte Steuerzahlungen in den Anfangsjahren des Betrachtungszeitraums auslöst, ist es wenig überraschend, dass bei der Kombination Spitzensteuersatz (45 % ohne Solidaritätszuschlag) und einem Betrachtungszeitraum

von 15 Jahren die Differenz der erforderlich Anfangskaltmiete mit bis zu 3,9 €/m² am größten ist. Die von den verschiedenen Abschreibungsvarianten ausgehenden Wirkungen auf die erforderliche Anfangskaltmiete zeigt **Abbildung 2** für eine Renditeerwartung von 5 %. zwischen

Abbildung 2: Minderung der erforderlichen Kaltmiete je m² Wohnfläche durch erhöhte Abschreibungen bei einer Renditeerwartung von 5 % sowie jeweils zwei Betrachtungszeiträumen und Steuersätzen



Die mit Abstand höchste Minderung der Kaltmiete um 3,6 € je m² und Monat errechnet sich bei einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren, dem Spitzensteuersatz und der degressiven Abschreibung vom Typ A. Alle Varianten mit Ansatz des Spitzensteuersatzes lassen rechnerisch eine Minderung der Kaltmiete um deutlich mehr als 1 € je m² und Monat zu. Bei Ansatz eines Grenzsteuersatzes von 30 % liegt die Minderung dagegen im ungünstigsten Fall bei lediglich 0,58 € je m² und Monat. Da ab einem zu versteuernden Jahreseinkommen in Höhe von rund 53.000 € (Singles) bereits der reguläre Spitzensteuersatz von 42 % greift, dürfte bei einem Investitionsvolumen von knapp 1,9 Mio. € ein Grenzsteuersatz von 30 % eher die Ausnahme sein.

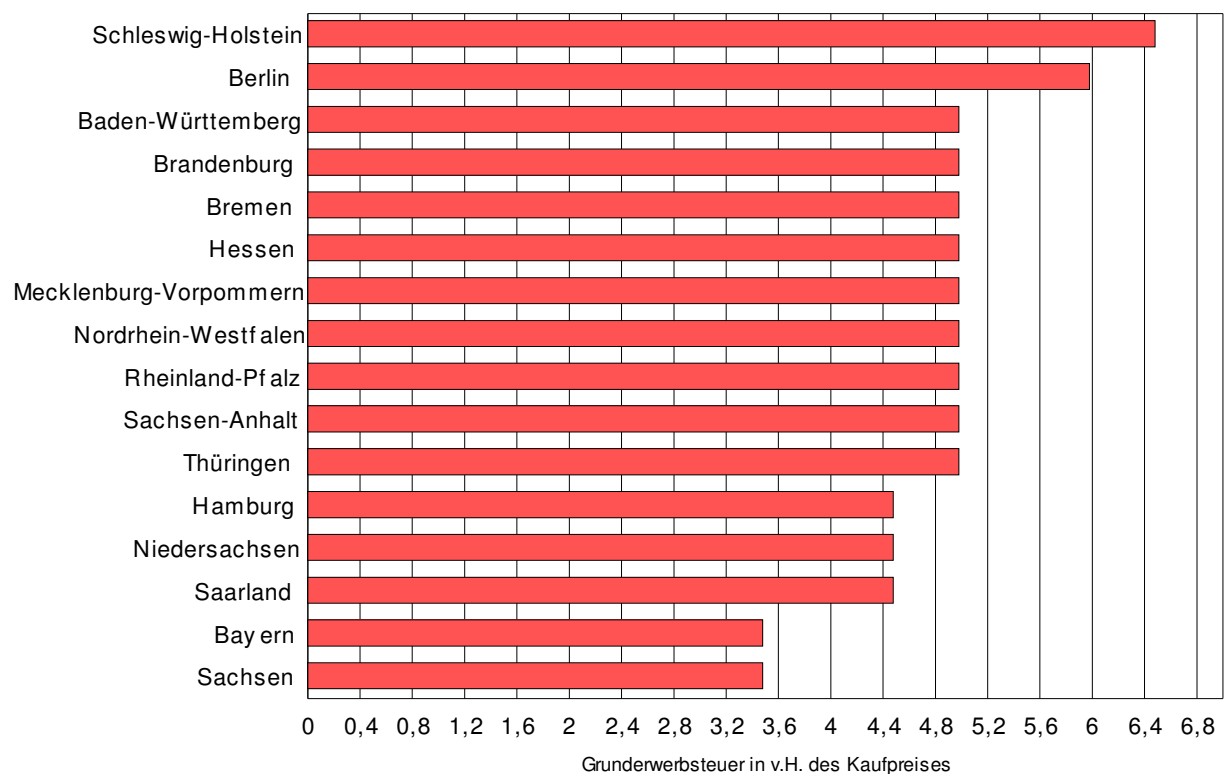
3 Größenordnung und zeitlicher Verlauf der von einem individuellen Mietwohnungsprojekt ausgelösten staatlichen Mehr- und Mindereinnahmen

3.1 Einnahmen des Staates einschließlich der Sozialversicherung

Die spezifische Investitionssumme des in Abschnitt 2 vorgestellten Investitionsprojektes beläuft sich auf 2.271 €/m²-Wohnfläche. Bei 12 Wohnungen mit jeweils 68 m² Wohnfläche resultiert eine Investitionsgesamtsumme in Höhe von gut 1,85 Mio. €.

Die Investitionsentscheidung selbst führt weder zu Steuerzahlungen noch zu Steuerminderungen. Aber bereits mit dem Grundstückskauf wird die Grunderwerbsteuer in Höhe von mindestens 3,5 % fällig. Bei Grundstückskosten von 0,47 Mio. € sind dementsprechend mindestens 16.450 € Steuern zu zahlen. Die länderspezifischen Sätze der Grunderwerbsteuer zeigt **Abbildung 3**.

Abbildung 3: Grunderwerbsteuer nach Bundesländern am 1.1.2014



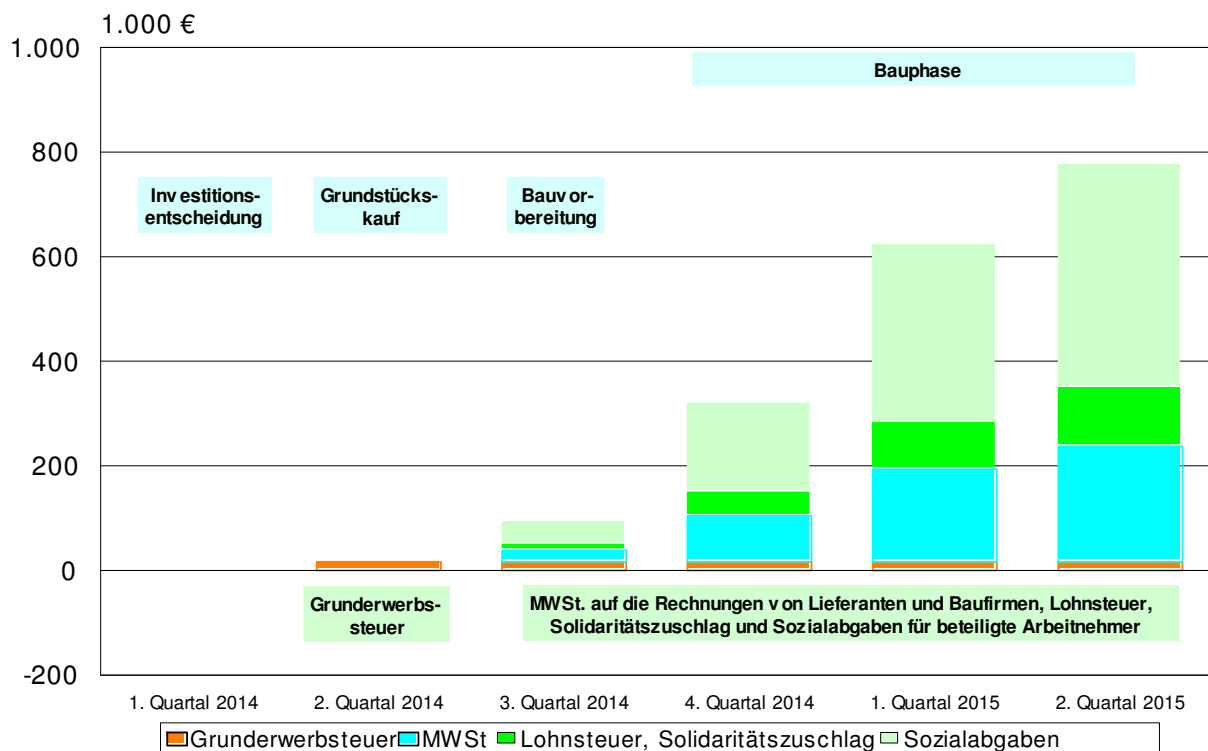
Anschließend muss die Baustelle vorbereitet werden und entsprechend dem Baufortschritt sind die Rechnungen der beteiligten Unternehmen bzw. des Generalübernehmers zu begleichen. In dieser Phase entstehen steuerpflichtige Umsätze und für die durch den Bau ausgelöste Beschäftigung von Arbeitnehmern werden Lohnsteuern und Sozialabgaben abgeführt¹. Die Bruttoerrichtungskosten in Höhe 1,38 Mio. €

¹ Der Bau des Zwölffamilienhauses hat einen Beschäftigungseffekt von 22,5 Personenjahren, d.h. 22,5 Personen werden ein Jahr Vollzeit beschäftigt. Auf einen durchschnittlichen Bruttolohn je Beschäftigten von 37.875 €/a wird ein Einkommensteuersatz von 12,5 % zzgl. Solidaritätszuschlag angenommen. Die Sozialabgaben (Arbeitsgeber- und Arbeitnehmeranteil) sind wegen erhöhter Abgaben beim Bau (relativ hoher Beitrag zur Unfallversicherung, Winterbauumlage, ...) mit 50 % des Bruttolohns anzusetzen.

enthalten rund 0,22 Mio. € MWSt., die entsprechend dem Baufortschritt zu verteilen sind. Hinzu kommen noch Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag der von dem Bau ausgelösten Arbeitsplätze in einer Größenordnung von zusammen 0,112 Mio. €. Und auch die Sozialabgaben in Höhe von insgesamt 0,426 Mio. € müssen berücksichtigt werden.

Den zeitlichen Verlauf der Zahlungen zeigt **Abbildung 4**. Bis zur Fertigstellung des Musterfamilienhauses mit 12 Wohnungen sind mindestens 0,35 Mio. € Steuern und 0,426 Mio. € Sozialabgaben angefallen. Diese Berechnung kann als „kaufmännisch vorsichtig“ bezeichnet werden, da weder die Steuern und Abgaben im Verkehrsbereich (Mineralölsteuer, Mautabgaben) noch die Verbrauchssteuern auf die verausgabten Einkommen der mit dem Bau Beschäftigten berücksichtigt wurden.

Abbildung 4: Kumulierte staatliche Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben während der Investitionsphase beim Mehrfamilienhaus



Insgesamt „verursacht“ die Investition in ein neues Wohngebäude der angesetzten Dimension unmittelbare Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben in Höhe von gut 0,775 Mio. €. Steuererminderungen sind in dieser Phase noch nicht zu verzeichnen.

3.2 Einnahmемinderungen bei Staat und Sozialversicherungen durch den Bau eines Mehrfamilienhauses

Zunächst entstehen durch wirtschaftliche Aktivitäten und dadurch ausgelöste Geldzahlungen grundsätzlich beim Staat und den Sozialversicherungen ausschließlich Einnahmen. Nur im Fall einer direkten oder indirekten Subventionierung können Mehrausgaben oder Mindereinnahmen generiert werden. Der Sonderfall, dass ein öffentliches Unternehmen Verluste erwirtschaftet, kann hier unberücksichtigt bleiben.

Von Haushaltspolitikern und auch den Medien wird gelegentlich der Eindruck erweckt, als wären die von Abschreibungen ausgehenden Steuerminderungen ein staatliches Geschenk an die Investoren. Dies ist schlicht falsch. Zunächst einmal wird investiert, um Gewinne zu erwirtschaften, an denen der Staat über Ertrags- und Einkommensteuern partizipiert. Dies gilt auch für Wohnungsbauinvestitionen.

Vom Grundsatz her könnte jedem Investor die Entscheidung über den zeitlichen Verlauf der Abschreibung überlassen werden, wenn auf der anderen Seite jeder Veräußerungsgewinn als Differenz zwischen Buchwert und erzieltm Erlös der Steuer unterworfen würde. Die Möglichkeit der unmittelbaren vollständigen Abschreibung ist in Deutschland aber nur bei so genannten „geringwertigen Wirtschaftsgütern“ möglich. Für alle anderen Güter gibt es weitgehend vorgeschriebene Abschreibungsdauern. Bei Wohnungsbauinvestitionen sind es gegenwärtig 50 Jahre, in denen jeweils 2 % der Errichtungskosten (ohne Grundstück) abgeschrieben werden können.

Dabei stellen sich vor allem zwei Fragen: „Ist eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren sachgerecht?“ und „Stellt eine Abschreibungsdauer von 50 Jahren insbesondere für private Investoren einen überschaubaren Zeitraum dar?“

In der heutigen schnelllebigen Zeit mit einem stetigen Wandel der Konsumverhaltens und der Präferenzen der Bevölkerung erscheint ein Abschreibungszeitraum von 50 Jahre nicht mehr vertretbar. Gerade die Diskussion des Themas Ersatzneubau zeigte, dass viele Bauten, deren Sanierung und Modernisierung volkswirtschaftlich nicht sinnvoll ist, noch immer derart hohe Buchwerte aufweisen, dass aus „bilanztechnischen“ Gründen auf den sinnvollen Bestandsersatz verzichtet wird und mit mehr oder weniger starker öffentlicher Förderung Maßnahmen vorgenommen werden, die eine weitere Nutzung der Gebäude ermöglichen, ohne dass diese auch nur annähernd Neubaustandard erreichen.

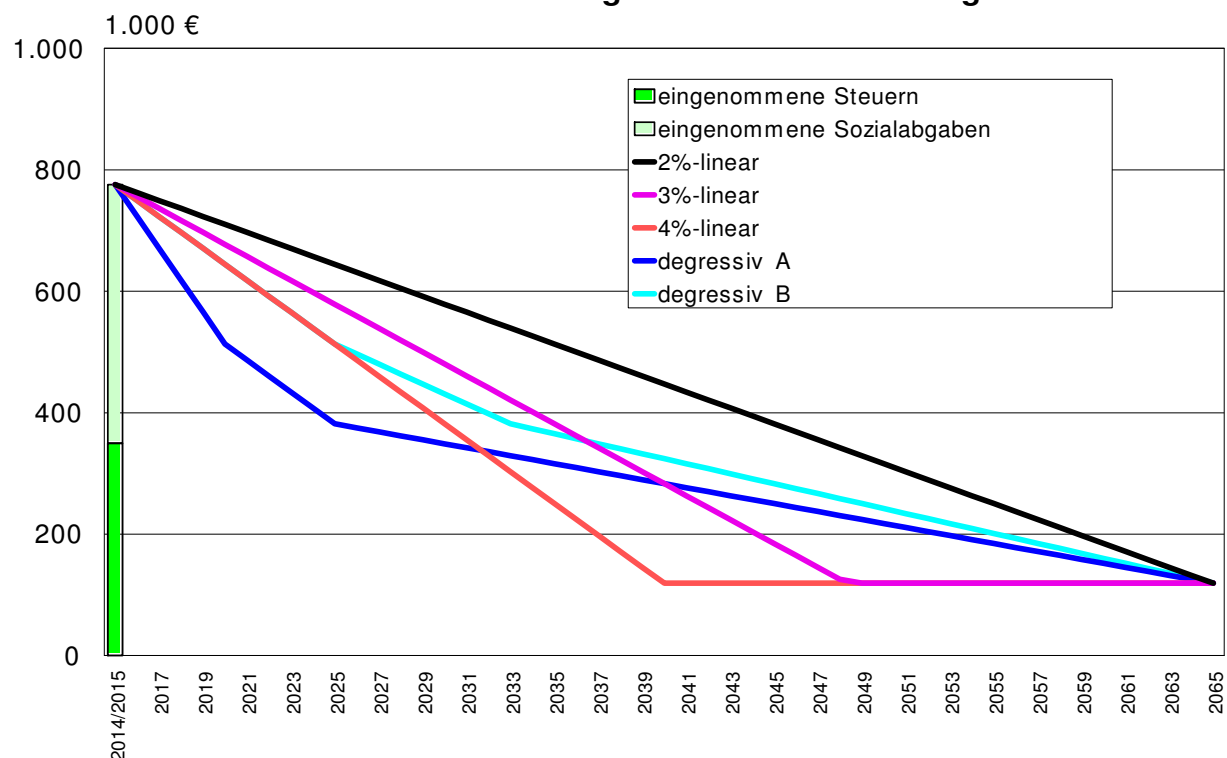
Der immer höhere Anteil der technischen Gebäudeausrüstung spricht ebenfalls für eine deutliche Absenkung der Abschreibungsdauer. In der Regel werden spätestens 15 bis 25 Jahre nach der Errichtung eines Gebäudes erste größere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wie z.B. der Ersatz der Heizanlage oder der Austausch von Fenstern. Je nach Preisentwicklung können diese Maßnahmen nominal die Ursprungsinvestition erreichen. Insofern wäre ein Abschreibungszeitraum von 25 bis 33 Jahren wesentlich näher am tatsächlichen Werteverzehr einer Wohnimmobilie. Im Nichtwohnbau wurde dieser Entwicklung mit einer Regelabschreibungsdauer von 33 1/3 Jahren bereits Rechnung getragen.

Fünfzig Jahre sind auch weit von einem überschaubaren Zeitraum für Investoren entfernt. Die Investition soll sich über den Nutzungszeitraum bezahlt machen, d. h. die Erträge sollen den Aufwand übersteigen. Allein die über einen so langen Zeitraum

immer in Betracht zu ziehenden Veränderungen der „Lage“ und damit der erzielbaren (relativen) Mieten einer Wohnimmobilie macht die Investition unkalkulierbar. Insofern muss seriösen Investoren ein kürzerer Abschreibungszeitraum zugestanden werden.

Ausgehend von den in Abbildung 4 dargestellten Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben sind in **Abbildung 5** über einen fünfzigjährigen Zeitraum nach der Investition die Verläufe der Einnahmeminderungen in den verschiedenen Abschreibungsvarianten dargestellt. Für diese kumulierten, nominalen Wirkungen des abschreibbaren Betrages von 1,383 Mio. € wurde der Einkommensteuerspitzensatz von 45 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % der Einkommensteuer angesetzt.

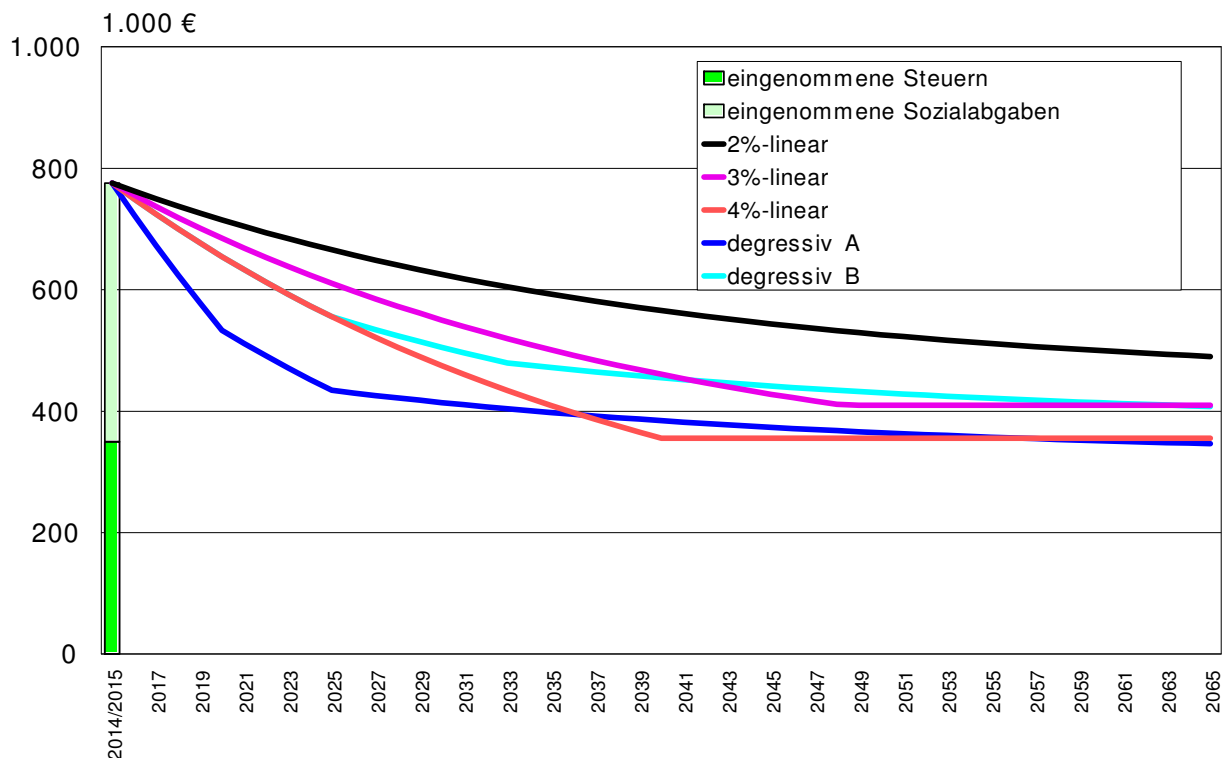
Abbildung 5: Bis zur Fertigstellung des Mustermehrfamilienhauses eingenommene Steuern und Sozialabgaben sowie die anschließenden nominalen Steuerminderungen durch Abschreibungen



Die ausgewiesenen staatlichen Einnahmen, die bei zur Verfügung stehenden freien Kapazitäten auch vollständig anzurechnen sind (es gibt keine Verdrängung anderer wirtschaftlicher Aktivitäten), werden bei dieser Berechnung selbst nominal nie durch die im Zeitablauf erfolgenden Steuerminderungen durch Abschreibungen aufgezehrt.

Die Betrachtung der mit 4 % abgezinsten Steuerminderungen zeigt **Abbildung 6**. Dabei werden zum einen die Vorteile der degressiven Abschreibung für den Investor sichtbar. Während nominal alle Abschreibungsvarianten zum identischen Ergebnis führen, ergibt sich bei der Barwertbetrachtung mit der höheren Bewertung der näher am Ausgangspunkt liegenden Steuervorteile ein unmittelbar sichtbarer Vorteil Anfangs höherer Abschreibungssätze.

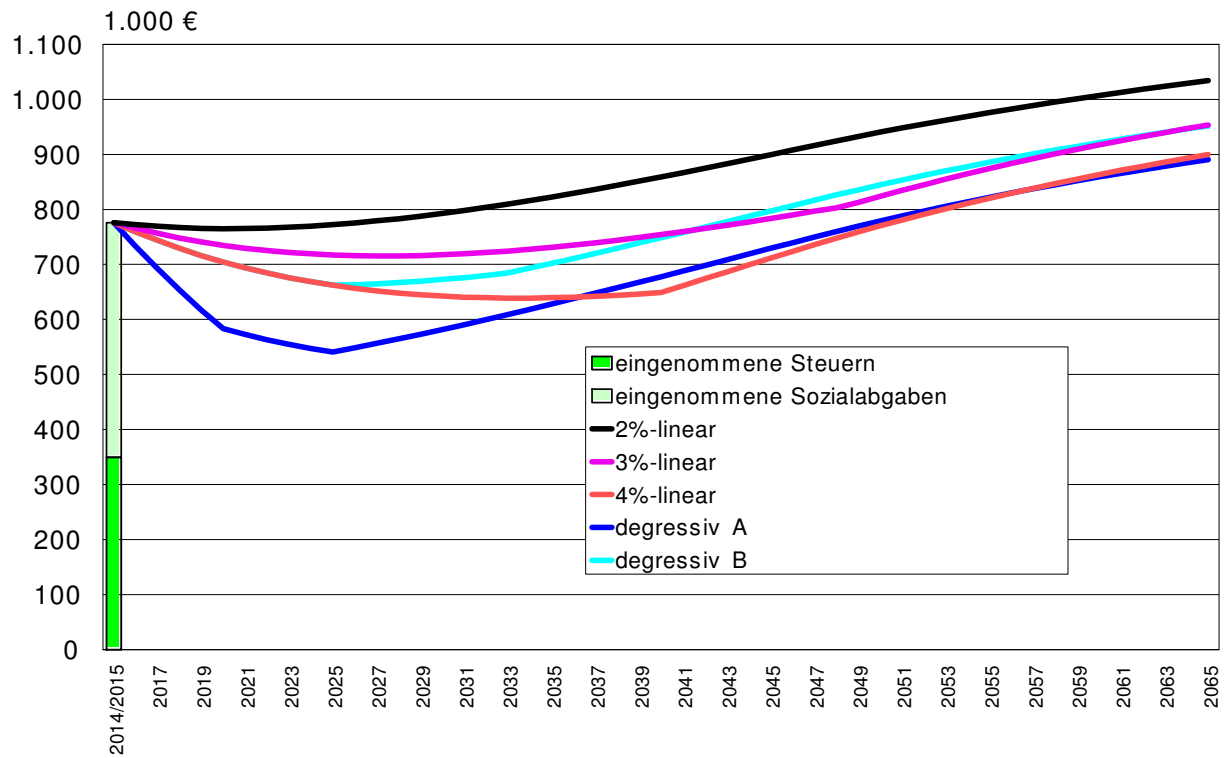
Abbildung 6: Bis zur Fertigstellung des Mustermehrfamilienhauses eingenommene Steuern und Sozialabgaben sowie die anschließenden mit 4 % abgezinsten Steuerminderungen durch Abschreibungen



Bei dieser Betrachtung der Steuerminderung durch Abschreibungen werden die, selbstverständlich steuerpflichtigen, Mieteinnahmen allerdings völlig ausgeblendet. Bei der Darstellung in **Abbildung 7** wurden auch die Mieteinnahmen berücksichtigt. Als Beispiel wurde aus der Einzelobjektbetrachtung der Fall mit einer Anfangskaltmiete in Höhe von 8,00 € je m² und Monat und eine Abzinsung von 4 % jährlich gewählt.

Da bei einer Investition Gewinnabsicht unterstellt werden kann, ist es nicht überraschend, dass in allen Varianten langfristig über die während der Investitionsphase anfallenden Steuern und Sozialabgaben hinaus staatliche Einnahmen erzielt werden. Damit liegt der Barwert einer Wohnungsbauinvestition in das Mustermehrfamilienhaus für die Einnahmen der Sozialversicherungen bei 0,426 Mio. € und für den Staat bei Steuereinnahmen in Höhe von 0,464 Mio. € (bei einer AfA entsprechend degressiv A) und 0,608 Mio. € (AfA linear 2 %).

Abbildung 7: Bis zur Fertigstellung des Mustermehrfamilienhauses eingenommene Steuern und Sozialabgaben sowie der anschließenden Verlauf der mit 4 % abgezinsten Steuerlast durch Abschreibungen und Mieteinnahmen



4 Zur Kompensierung des Mitnahmeeffektes notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau bei Einführung der degressiven Abschreibung

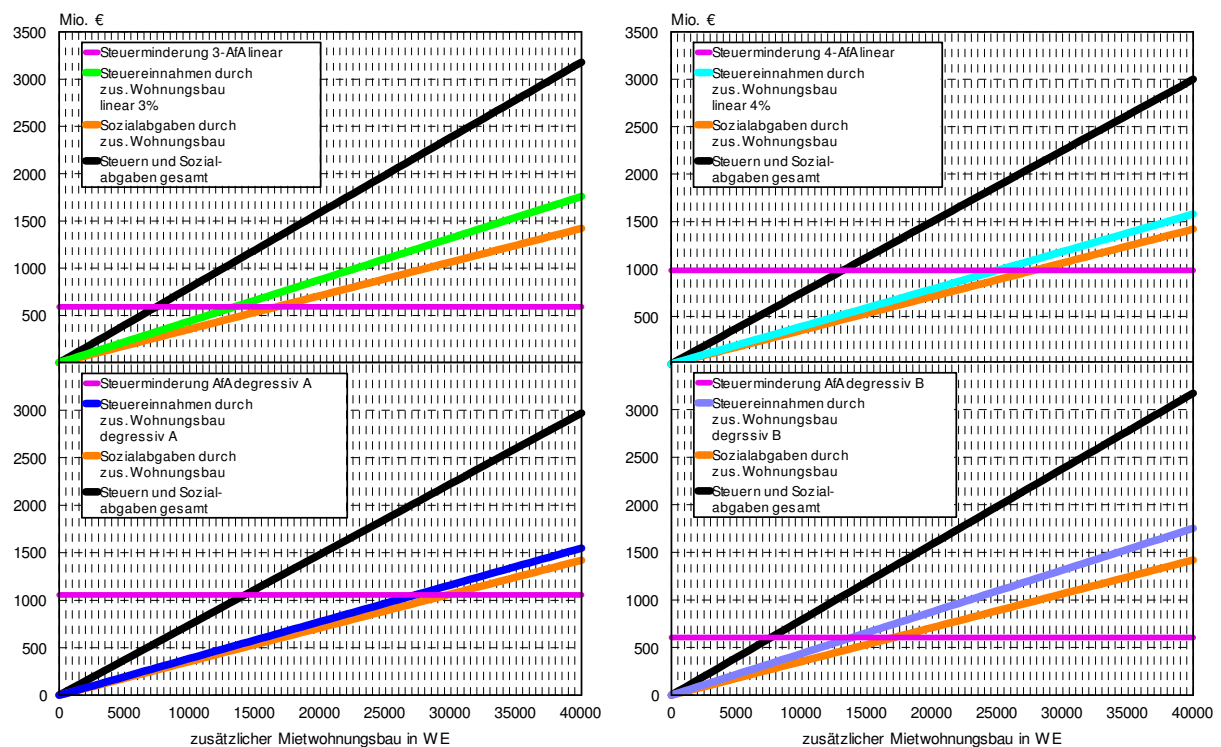
Zunächst muss der „ohnehin“ erfolgende Mietwohnungsbau abgeschätzt werden. Denn auch dem Mietwohnungsneubau, den die Investoren ohne verbesserte Abschreibungsbedingungen realisieren würden, kämen verbesserte Bedingungen zugute. Ausgehend von den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2012 schätzen wir diesen Basismietwohnungsbau auf gegenwärtig etwa 75.000 Wohnungen mit durchschnittlich 80 m² Wohnfläche je Wohnung. In diesem Neubau ist ein Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ebenso enthalten wie Wohnungen in Wohnheimen. Insofern stellt die 80 m² Wohnung sicher nicht die durchschnittliche klassische Mietwohnung dar, deren Neubau über die Verbesserung der Rahmenbedingungen ausgelöst wird. Für die zusätzlichen Wohnungen gehen wir deshalb von lediglich 68 m² aus.

Der Vergleich erfolgt zwischen der gegenwärtig aktuellen Abschreibung von 2 % linear und den in Abschnitt 2 vorgestellten AfA Varianten „3 % linear“, „4% linear“, „degressiv A“ und „degressiv B“. Die Abschreibungsdauer ist somit in zwei Fällen gegenüber der aktuellen Regelung verkürzt.

Der Barwert (4 % Zinssatz zur Diskontierung) der Steuerminderung bei dem veranschlagten Basismietwohnungsbau von 75.000 Wohnungen (Investitionsvolumen ohne Grundstücke 10,17 Mrd. €) liegt bei einem Steuersatz von 30 % (zzgl. Solida-

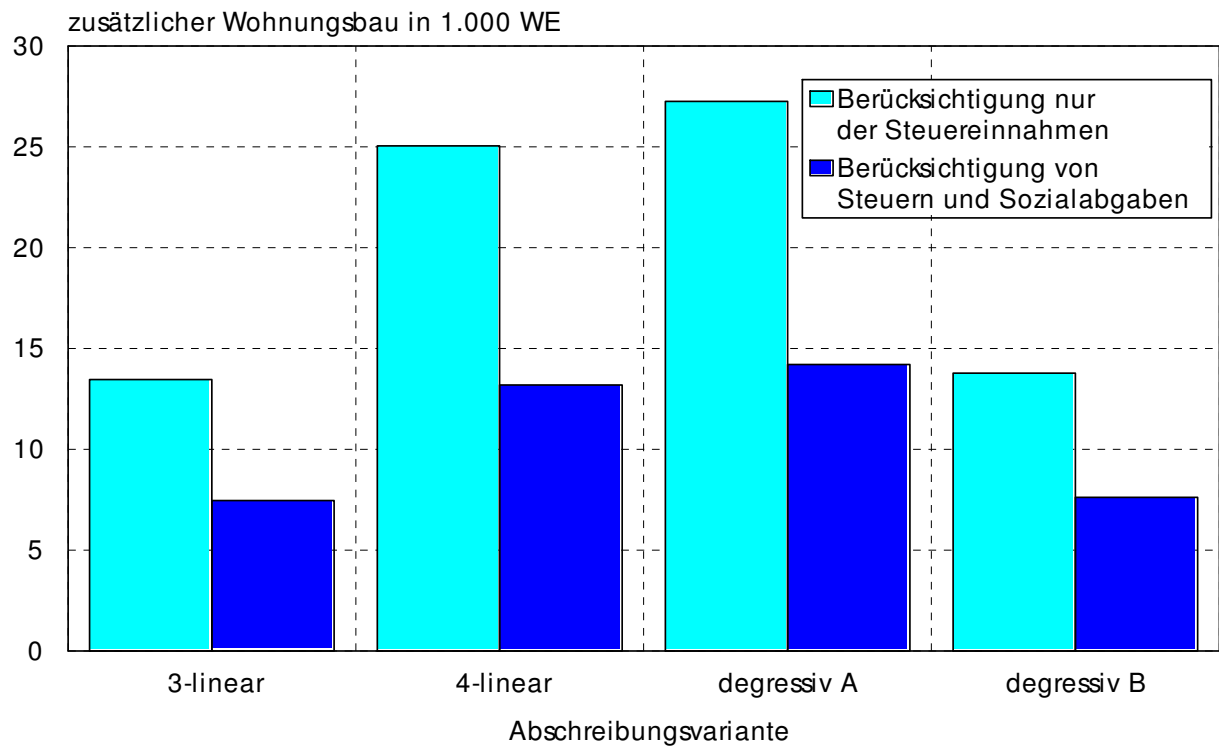
ritätszuschlag) zwischen 395 Mio. € und 702 Mio. €. Bei einem Steuersatz von 45 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) liegen die Werte zwischen 592 Mio. € und 1,055 Mrd. €. Diese Beträge müssen von dem durch eine Verbesserung der Abschreibungsbedingungen ausgelösten zusätzlichen Mietwohnungsbau ausgeglichen werden. Das Ergebnis dieser Betrachtung zeigt **Abbildung 8**. Jede zusätzlich gebaute Mietwohnung löst unmittelbare Sozialabgaben in Höhe von gut 35.500 € aus. Der Barwert der Steuereinnahmen bewegt sich je nach Abschreibungsregelung zwischen 38.700 € und knapp 44.000 €.

Abbildung 8: Notwendiger zusätzlicher Wohnungsbau bei der Einführung einer verbesserten Abschreibung und einem Steuersatz der Investoren von 45 %



Der notwendige zusätzliche Wohnungsbau zur vollständigen Kompensation der Mindereinnahmen beim „ohnehin“ stattfindenden Mietwohnungsbau erreicht einen untersten Wert von knapp 7.500 WE bei Einführung der linearen Abschreibung in Höhe von 3 % und der Berücksichtigung der vom zusätzlichen Wohnungsbau ausgelösten Steuer- und Sozialabgabeneinnahmen. Berücksichtigt man dagegen ausschließlich die ausgelösten Steuerzahlungen, so erfordert die Einführung der degressiven Abschreibung in der Variante A mit über 27.000 zusätzlichen Mietwohnungen den Spitzenwert. Eine Übersicht gibt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Notwendiger zusätzlicher Wohnungsbau nach Abschreibungsvarianten und zu berücksichtigenden Einnahmen



5 Fazit

Eine hohe Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau ist inzwischen offensichtlich und findet ihren Ausdruck in deutlichen Steigerungen nicht mehr nur der Neubaumieten, sondern auch der Wiedervermietungsmieten in vielen städtischen Regionen, wo die aktuelle Neubautätigkeit bei weitem nicht zur Abdeckung der Nachfrage reicht.

Selbst die, ausgehend von den Mietsteigerungen und dem Mangel an anderen als sicher eingeschätzten Kapitalanlagen, tatsächlich erreichte Erhöhung des Mietwohnungsbaus um 20.000 Wohnungen bis 2013 war nicht ausreichend, um die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit zu schließen. Zudem bewegt sich der Mietwohnungsneubau zwangsläufig in einem Preisbereich, der für weite Teile der Bevölkerung kaum bezahlbar ist. Die Reaktion in den Städten mit einer seit Jahren laufenden Absenkung der durchschnittlichen Wohnfläche je Mieterhaushalt ist deutlich.

Die von vier, gegenüber dem Status Quo für den Investor günstigeren, Abschreibungsvarianten ausgehenden Wirkungen auf die erforderliche Kaltmiete wurde in Abschnitt 2 dargestellt. Ausgehend von Investoren mit dem Spitzensteuersatz mindern sich die erforderlichen Anfangskaltmieten in den meisten berechneten Varianten um ein bis zwei Euro je m² und Monat. Die von Wohnungsbauinvestitionen ausgehenden Einnahmen an Steuern und wurden in Abschnitt 3 betrachtet und es kann festgestellt werden, dass nach wie vor fast 50 % der Investitionssumme in die Kassen von Staat und Sozialversicherung fließen. bereits. Wenn eine verbesserte Abschreibung als neue Regelabschreibung eingeführt wird, gilt es natürlich auch die Einnahmeausfälle im Bereich des ohnehin stattfindenden Mietwohnungsbaus zu berücksichtigen. Bezieht man die vom zusätzlichen Wohnungsbau ausgehenden Steuern und Sozialabgaben in die Betrachtung ein, so errechnet sich ein notwendiger zusätzlicher Wohnungsbau zwischen 7.500 und gut 14.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Einnahmeverminderung im Bereich des ohnehin stattfindenden Mietwohnungsbaus ließe sich teilweise vermeiden, wenn eine verbesserte Abschreibung von Mietwohnungen nicht zur Regelabschreibung wird, sondern an räumliche oder sachliche Bedingungen geknüpft und als Sonderabschreibung gewährt wird.

In einem Land, wo immer größerer Wert auf räumliche Mobilität der Erwerbstätigen gelegt wird und eine spürbare Verlagerung der Bevölkerung vom Land in die Stadt erfolgt, ist eine weitere Erhöhung des Mietwohnungsbaus erforderlich. Ein wichtiger Schritt zur Aktivierung privaten Kapitals ist die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investoren durch eine verbesserte Abschreibung.