

# PRESSEMITTEILUNG

## Neue Studie des Pestel Instituts: Wohnungsbau konsolidiert Staatsfinanzen

- **Abschreibungsmöglichkeiten beim Wohnungsbau erhöhen öffentliche Einnahmen**
- **Positiver Effekt schon bei Erhöhung des Neubauvolumens um 4.600 Wohneinheiten**

Berlin, 2. Juni 2010 – Verbesserte Abschreibungsbedingungen im Wohnungsbau bringen ein Plus an Steuern und Abgaben und konsolidieren die öffentlichen Haushalte, so die aktuellen Berechnungen des Eduard Pestel Instituts. Vor der anstehenden Kabinettsklausur zum Bundeshaushalt 2011 wird damit deutlich, wie mit gezielten wirtschaftspolitischen Maßnahmen die Einnahmenseite der Haushalte gestärkt werden kann. Denn eine Erhöhung der Abschreibungssätze (AfA) im Mietwohnungsbau bewirkt staatliche Mehreinnahmen, die im Ergebnis die durch die AfA verursachten Steuermindereinnahmen deutlich übersteigen. Der positive Effekt stellt sich schon ab der geringen Erhöhung des Neubauvolumens um 4.600 Wohneinheiten ein.

Die Studie „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“ des Pestel Instituts zeigt beispielhaft am Bau eines Mehrfamilienhauses das Einnahmeplus der öffentlichen Hand. Bereits im Jahr der Erstellung des rund 1,9 Millionen Euro teuren Neubaus fließen rund 394.000 Euro als Steuern an den Staatshaushalt zurück. Dies entspricht rund 20 Prozent der Investitionskosten. Weitere 26 Prozent – 518.000 Euro – werden zusätzlich als Sozialabgaben fällig. Die Steuermindereinnahmen durch Abschreibungen werden dagegen erst mit deutlicher Verzögerung wirksam und erreichen im Zeitverlauf selbst bei großzügiger Auslegung nicht das Niveau der staatlichen Mehreinnahmen. Dabei kalkulieren die Wissenschaftler konservativ und beziehen zusätzlich anfallende Steuern und Abgaben im Verkehrsbereich (Maut, Mineralölsteuer) sowie Verbrauchssteuern, die durch erhöhte Ausgaben der Beschäftigten entstehen, nicht mit in die Berechnungen ein.

Der positive Effekt für die öffentlichen Haushalte lässt sich gesamtgesellschaftlich in Abhängigkeit vom Steuersatz der Investoren darstellen. Das Pestel Institut rechnet vor, dass bei niedrigen Steuersätzen ein Anstieg des Mietwohnungsbaus um 4.600 Einheiten gegenüber dem aktuellen Bauniveau ausreicht, um ein Plus an öffentlichen Einnahmen zu generieren. Nimmt man dagegen Einkommensteuerspitzenätze der Investoren an (45 Prozent), müssten für diesen Effekt rund 7.300 Wohnungen zusätzlich erstellt werden. Aber auch dieses zweite Szenario ist bei der Wiedereinführung einer degressiven AfA absolut plausibel. Denn durch diese Maßnahme wäre eine spürbare Verbesserung der steuerlichen Anreize für Investoren gegeben. Zudem entspricht die Neubautätigkeit seit 2007 weder dem Bedarf noch der Nachfrage.

Der Vorsitzende der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt Klaus Wiesehügel setzt sich für verbesserte Abschreibungssätze im Mietwohnungsbau ein: „Der Wohnungsmarkt ist nicht auf die demografische Entwicklung eingerichtet. Damit ausreichend

Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**  
c/o Weber Shandwick

Schönhauser Allee 37, Geb. P  
10435 Berlin

Telefon: 030-20351-214  
Fax: 030-20351-190

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de  
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de



# PRESSEMITTEILUNG

Kampagne **Impulse für den Wohnungsbau**  
c/o Weber Shandwick

Schönhauser Allee 37, Geb. P  
10435 Berlin

Telefon: 030-20351-214  
Fax: 030-20351-190

info@impulse-fuer-den-wohnungsbau.de  
www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

altersgerechte Wohnungen gebaut werden, brauchen wir bessere Rahmenbedingungen“, so Wiesehügel.

Der Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Walter Rasch konkretisiert die Wirkungen verbesserter Abschreibungsbedingungen: „Die degressive AfA kann helfen, in der Finanzmarktkrise Finanzierungslücken zu schließen. Zudem führt sie dazu, dass nicht nur Groß-, sondern auch Mittelstädte in den Fokus der Bautätigkeit rücken, und ermöglicht eine effektive Stadtentwicklung. Fehlallokationen werden trotzdem vermieden, da alle anderen relevanten Faktoren wie Vermietungsgrad, Lage und ökologische Komponenten trotzdem stimmen müssen.“

Der Direktor des Deutschen Mieterbundes Lukas Siebenkotten betont die Verantwortung des Bundes für bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau. „Wir brauchen mehr Neubau. Insbesondere in Ballungsgebieten fehlen schon heute tausende von Mietwohnungen. Der Bund muss zum Beispiel mit verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten die notwendigen Anreize schaffen“, so Siebenkotten.

Der Vorsitzende der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau DGfM Dr. Hans-Georg Leuck fordert die Politik zum schnellen Handeln auf: „Die Bundesregierung kann mit der Erhöhung der Abschreibungssätze Arbeitsplätze schaffen, die Einnahmeseite der Haushalte verbessern und gleichzeitig durch die Förderung energieeffizienter Neubauten den Klimaschutz vorantreiben. Diese einfache Maßnahme sollte in die anstehenden Haushaltsberatungen einfließen. Denn die Studie macht eines deutlich“, so Dr. Leuck, „Investitionsanreize für den Wohnungsbau sind das bessere Konjunkturpaket“.

Die Studie des Pestel Instituts „Wohnungsbauinvestitionen und Staatliche Haushalte“ finden Sie unter: [www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de](http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

**Pressekontakt:**

Johannes Sibbor  
Weber Shandwick  
Tel: 030-20351-214  
Fax: 030-20351-190  
E-Mail: [jsibbor@webershandwick.com](mailto:jsibbor@webershandwick.com)