

Mietwohnungsbau 2.0

- Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau -

Untersuchung im Auftrag vom

Verbändebündnis

erstellt vom



Hannover, September 2014

Verbändebündnis



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



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



Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e.V.
Kochstraße 6-7
10969 Berlin



Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin



Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
Olof-Palme-Str. 19
60439 Frankfurt am Main



ZDB Zentralverband Deutsches Baugewerbe
Kronenstraße 55-58
10117 Berlin

Koordination

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks-
und Wohnungsbau e. V. (DGfM)

Dr. Ronald Rast

DGfM-Geschäftsführer

Kochstraße 6-7

10969 Berlin

Tel.: 030 / 25 35 96 - 40

Fax: 030 / 25 35 96 - 45

E-Mail: mail@dgfm.de

verantwortlich für den Inhalt:

Matthias Günther

Pestel Institut

Königstraße 50 A, 30175 Hannover

Telefon (0511) 99094 - 20, Telefax (0511) 99094 - 30

Internet: www.pestel-institut.de

E-Mail: info@pestel-institut.de

Inhalt

	Seite
1	Einführung in das Thema und Ziele der Untersuchung 1
2	Die Situation auf Deutschlands Wohnungsmärkten 2
3	Bezahlbares Wohnen durch Neubau 4
4	Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Absenkung der notwendigen Miete im Neubau 10
4.1	Allgemeine Rahmenbedingungen für Investor und Investition 10
4.2	Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen 11
4.3	Von einer Wohnungsbauinvestition ausgehende Wirkungen auf die staatlichen Haushalte in der Planungs- und Bauphase 13
4.4	Von einer Wohnungsbauinvestition ausgehende Wirkungen auf die staatlichen Haushalte in der Vermietungsphase 17
4.5	Gesamtwirkung einer Wohnungsbauinvestition auf die staatlichen Haushalte 18
4.6	Notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau zur Kompensation der Senkung staatlicher Einnahmen beim ohnehin stattfindenden Mietwohnungsbau 19
5	Fazit 23

Abbildungen, Übersichten und Tabellen

	Seite
Abb. 1 Mieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Einkommen 2010	5
Abb. 2 Angesetzte Einkommensgrenzen der Mieterhaushaltstypen nach der Zahl der Personen im Haushalt	7
Abb. 3 Reine Unterkunftskosten in € je m ² Wohnfläche bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen im März 2014	9
Abb. 4 Kalkulatorische Kaltmiete im Referenzfall und bei den getesteten Verbesserungen der Rahmenbedingungen	12
Abb. 5 Grunderwerbsteuer nach Bundesländern am 1.1.2014	14
Abb. 6 Auf den Bruttolohn bezogene Sozialabgaben der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer	15
Abb. 7 Kumulierte staatliche Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben während der Investitionsphase beim Mehrfamilienhaus	16
Abb. 8 Verteilung der vom Bau des Typenhauses ausgehenden staatlichen Einnahmen auf Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung	17
Abb. 9 Verlauf der staatlichen Einnahmen durch den Bau und die Vermietung des Typenhauses mit 12 Wohnungen über 30 Jahre im Referenzfall und bei den verschiedenen Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen	18
Abb. 10 Barwert der staatlichen Einnahmen*) durch den Bau und die Vermietung des Typenhauses mit 12 Wohnungen über 30 Jahre im Referenzfall und bei den verschiedenen Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen	19
Abb. 11 Notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau	22
Übersicht 1 Rahmenbedingungen des Investors und Vorgaben für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	10
Übersicht 2 Spezifische Investitionen*) zur Errichtung des Typengebäudes mit 12 Wohnungen in städtischer Lage	11
Tabelle 1 Notwendige Kaltmiete beim Neubau des Typengebäudes im Referenzfall und bei den verschiedenen Verbesserungen der Rahmenbedingungen	12
Tabelle 2 Im Zensus 2011 festgestellte anteile vermieteteter Wohnungen in Wohngebäuden nach der Zahl der Wohnungen im Gebäude in den Baualtersklassen „2001 bis 2004“ und „2005 bis 2008“ sowie erwartete Mietwohnungsquoten bei Wohnheimen und sonstigen Fertigstellungen	20
Tabelle 3: Mietwohnungsbau der Jahre 2008 bis 2013 bei Ansatz der Vermietungsquoten aus Tabelle 2	20

Mietwohnungsbau 2.0

- Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau -

1 Einführung in das Thema und Ziele der Untersuchung

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten insbesondere in deutschen Ballungsräumen hat sich verfestigt. Von Seiten der Politik gibt es sowohl von den aktuellen Regierungsparteien wie auch von der Opposition stetige Appelle für mehr Investitionen in den Wohnungsbau. Als jüngste politische Initiative ist das vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ zu nennen. Der Begriff „bezahlbares Wohnen“ bleibt dabei allerdings ebenso unbestimmt wie der Zeitpunkt und Umfang von Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau.

Dies gilt vor allem für die Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsbau, die nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr entsprechen. Durch den inzwischen hohen und weiter wachsenden Anteil technischer Anlagen an der Gesamtinvestition ist die Abschreibungsdauer von 50 Jahren nicht mehr sachgerecht. Eine Verkürzung ist geboten und eine degressive Ausgestaltung zumindest der Diskussion wert. Unabhängig von dem im Rahmen der Föderalismusreform in die Zuständigkeit der Bundesländer übergegangenen Sozialen Wohnungsbau werden im Rahmen dieser Untersuchung verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Investitionsbedingungen im Mietwohnungsbau betrachtet. Es handelt sich im Einzelnen um

- die Einführung einer linearen Abschreibung in Höhe von 3 %,
- die Einführung einer linearen Abschreibung in Höhe von 4 %,
- die Einführung einer degressiven Abschreibung in Variante A (5 Jahre 8 %, 5 Jahre 4 %, 40 Jahre 1 %),
- die Einführung einer degressiven Abschreibung in Variante B (10 Jahre 4 %, 8 Jahre 2,5 %, 32 Jahre 1,25 %),
- die Reduzierung der Baulandkosten um 25 % und
- die Reduzierung des Fremdkapitalzinses um 1 %-Punkt.

Für diese Maßnahmen wird die potenziell mögliche Reduzierung der Neubaukaltmiete berechnet.

Weiterhin werden die Auswirkungen der untersuchten Verbesserungen der Investitionsbedingungen auf die staatlichen Haushalte abgeschätzt, wobei eine Differenzierung der Wirkung auf Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherungen angestrebt wird.

Die Untersuchung der dargestellten Möglichkeiten zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau und deren Auswirkungen auf die staatlichen Haushalte stellen den Schwerpunkt der Untersuchung dar. Zunächst müssen jedoch die Gründe für die aktuellen Wohnungsknappheiten dargestellt werden.

Um die Wirkungen verschiedener Verbesserungen der Rahmenbedingungen von Mietwohnungsinvestitionen beurteilen zu können, wird versucht, eine Definition von „bezahlbarem Wohnen“ zu geben.

2 Die Situation auf Deutschlands Wohnungsmärkten

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum war ein politisches Ziel höchster Priorität im Nachkriegsdeutschland. Heute wird die Notwendigkeit der staatlichen Wohnungsversorgung in der Regel ausschließlich auf diejenigen bezogen, die selbst nicht in der Lage sind, ihr Grundbedürfnis „Wohnen“ am Markt zu befriedigen. Dies hat meist finanzielle Gründe, d. h. im Rahmen der Daseinsvorsorge müssen auch heute, trotz teils recht hohem Leerstand, private Haushalte vom Staat mit Wohnraum „versorgt“ werden. Allerdings zeigen die jüngsten Entwicklungen mit den wachsenden Forderungen nach „bezahlbarem Wohnen“, dass die Entwicklung von Kauf- und Mietpreisen für Wohnungen offensichtlich zunehmend auch Haushalte überfordert, für die bisher eine eigenständige Versorgung entsprechend ihrer Präferenzen über den Markt unterstellt wurde.

Für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte wird aber nach wie vor von marktwirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne eines Ausgleichs von Nachfrage und Angebot am Wohnungsmarkt über die Preisbildung ausgegangen. Steigt die Nachfrage lokal deutlich über das - kurzfristig meist kaum steigerungsfähige - Angebot, so werden Preiserhöhungen ausgelöst, die dann mittelfristig über neue Investitionen eine Angebotserhöhung auslösen können. Aus diesen Ausführungen wird bereits deutlich, dass es „den deutschen Wohnungsmarkt“ nicht gibt. Es gibt viele lokale Teilmärkte, die sich wiederum in unterschiedlichste Segmente aufspalten. So ist z.B. eine exklusive Penthousewohnung in Berlin-

Mitte einem völlig anderen Marktsegment zuzuordnen als eine Plattenbauwohnung im Gebäudetyp WBS70 in Berlin Marzahn.

Für die Entwicklung der Wohnungsmärkte sind als Einflussfaktoren selbstverständlich die demografischen Faktoren ebenso zu berücksichtigen wie die Wohnvorstellungen der privaten Haushalte. Allerdings kommen die letztgenannten Faktoren nur dann zum Tragen, wenn sie mit kaufkräftiger Nachfrage hinterlegt sind. Insofern ist dieser „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 gestiegener Mobilitätskosten und dem Erfordernis einer überregionalen Mobilität im Beruf hat das eigene Einfamilienhaus im Umland der Städte für junge Familien an Attraktivität verloren. Die Abschaffung der Subventionen für das Wohnen auf dem Land (Eigenheimzulage) und die weiter steigende Frauenerwerbsquote haben dem Wohnen in der Stadt eine höhere Attraktivität verschafft. Gedämpft wird die Attraktivität vieler Städte gegenwärtig nur von den wachsenden Preisdifferenzen zum ländlichen Raum.

Durch dieses Verbleiben in den Städten und den weiterhin stetigen Zuzug junger Menschen wachsen gegenwärtig insbesondere die Universitätsstädte, während sich die ländlichen Bereiche weiter ausdünnen. Diese Verhaltensänderungen haben erheblich zur neuen Wohnungsknappheit beigetragen.

Weitere gelegentlich genannte Einflussfaktoren auf die Wohnungsmärkte sind eher für die Attraktivität der Städte und damit gerade auch für die Zuzugsattraktivität verantwortlich. Zu nennen sind etwa Bildungs- und Kulturangebote, der Ausbaustand des öffentlichen Nahverkehrs, Einzelhandelsangebote, Freizeitangebote oder auch die Entfernung zum nächsten Flughafen.

Die vergangenen 20 Jahre sind insgesamt geprägt von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Bevölkerungsverteilung. In der jüngsten Vergangenheit hat sich die Situation weiter verschärft. Parallel zum Verbleiben der Familien in den Städten stiegen von 2010 bis 2013 die Wanderungsgewinne Deutschlands gegenüber dem Ausland von 128.000 Personen auf 437.000 Personen und die Zahl der Studierenden erhöhte sich um knapp 400.000 auf 2,61 Mio.

Wenn schon der Wohnungsbau der Jahre 2009/2010 mit jeweils knapp 160.000 fertig gestellten Wohnungen unzureichend war, so müssen die im Jahr 2013 fertig gestellten 215.000 Wohnungen bei den veränderten demografischen

Rahmenbedingungen als extrem zu niedrig eingestuft werden. Dies gilt umso mehr, als der Anstieg der Bautätigkeit in den Großstädten nur geringfügig höher ausfiel als in den anderen siedlungsstrukturellen Gebieten.

Bei der ökonomisch herausragenden Stellung Deutschlands in Europa und der daraus resultierenden Zuzugsattraktivität sowie der weiter fortschreitenden Akademisierung der Ausbildung scheint eine Lösung der Wohnungsengpässen durch „Abwarten“ nur wenig Aussicht auf Erfolg zu haben. Natürlich führt Untätigkeit auch zu einer „Lösung“ des Problems. Wenn der Neubau nicht verstärkt wird, ist mit weiter wachsenden Preisdifferenzen zwischen Stadt und Land zu rechnen und das Wohnen in der Stadt wird dann einerseits, für nicht subventionierte Haushalte, über den Preis limitiert. Parallel werden die Aufwendungen des Staates für die unmittelbar mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte in den Städten weiter anwachsen, da bei der Festlegung der „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten das lokale Preisniveau eingeht.

3 Bezahlbares Wohnen durch Neubau

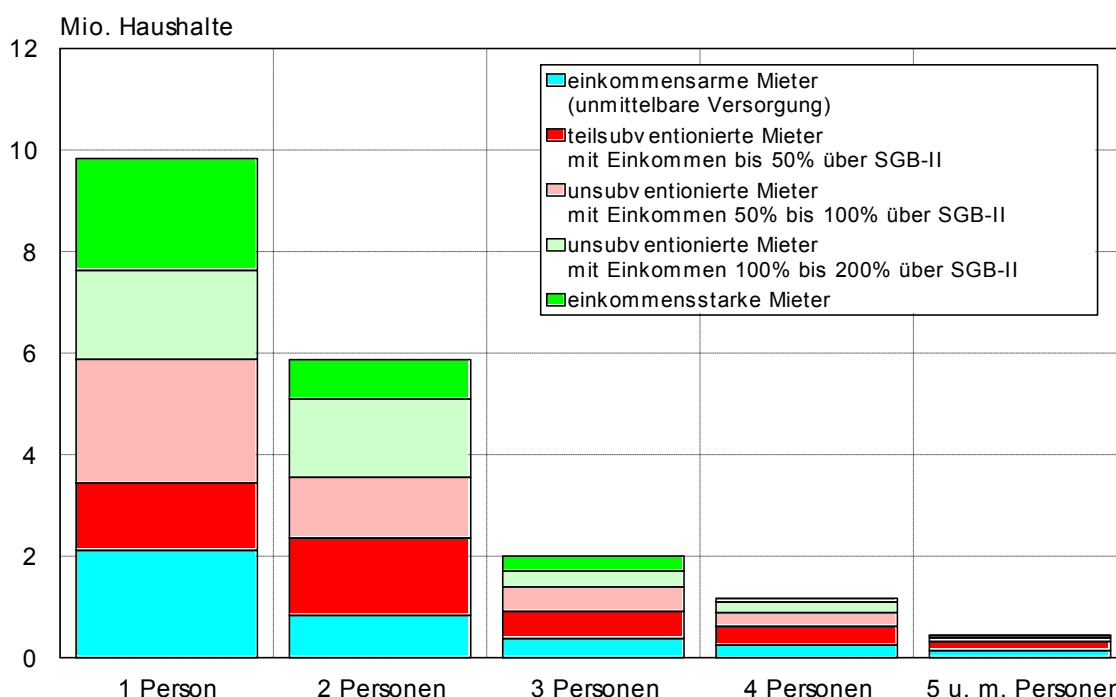
Wie teuer ist Bezahlbar? Soll eine bestimmte Kaltmiete unterschritten werden? Ist die Wohnkostenbelastung des Einkommens maßgeblich oder orientieren wir uns an der Warmmiete je m²? Welche Wohnfläche wird angesetzt? Eine Definition des bezahlbaren Wohnens sucht man vergeblich. Wir wollen versuchen, uns dem bezahlbaren Wohnen über die Einkommensverteilung sowie bereits vorliegende Standards zu nähern. Die Verteilung der Mieterhaushalte nach der Haushaltsgröße und dem Einkommen (in Vielfachen des SGB-II Satzes inkl. der Kosten der Unterkunft) zeigt **Abbildung 1**.

Eine solche Einteilung erscheint insofern sinnvoll, als für das „angemessene“ Wohnen von SGB-II- und Grundsicherungsempfängern regionale Kostenwerte festgelegt wurden, die bei Bedarf auch überprüft und angepasst werden. Im Bundesdurchschnitt variieren diese Kosten der Unterkunft (ohne Strom, Heiz- und Betriebskosten) nach der Haushaltsgröße zwischen etwa 5 €/m² und Monat bei großen Haushalten und 6 €/m² und Monat bei kleinen Haushalten. In der Multiplikation mit der „angemessenen“ Wohnfläche errechnen sich die Kosten der Unterkunft. Es wird damit nicht eine feste Grenze der Miete je m² und Monat vorgegeben, sondern eine Grenze für die Angemessenheit der Kosten je Monat. Wenn zum Beispiel die Wohnung eines Haushalts mit SGB-II-Bezug die angemessene Größe überschreitet, aber wegen der Lage und Ausstattung spezifisch sehr preiswert ist und damit die angemessenen monatlichen Kosten nicht überschritten werden, besteht kein Grund für Abschläge oder gar zu ei-

nem Wohnungswechsel. Ebenso kann eine spezifisch „zu teure“ Wohnung bezogen werden, wenn diese aufgrund der geringeren Größe in der Multiplikation wieder nur die angemessene monatliche Miete erreicht.

Gemäß der Darstellung in Abbildung 1 gab es in Deutschland rund 3,7 Mio. Haushalte, deren Wohnkosten direkt übernommen werden. Auch in der folgenden Gruppe der Haushalte mit einem Einkommen bis zu 50 % über dem SGB-II-Satz ist ein Teil mit zumindest der anteiligen Wohnkostenübernahme, etwa durch das Wohngeld, enthalten. Quantitativ handelt es sich um rund 3,9 Mio. Mieterhaushalte. Die Gruppe der Haushalte, deren Nettoeinkommen mindestens 50 % und höchstens 100 % über den SGB-II-Leistungen liegen, umfasst knapp 4,5 Mio. Mieterhaushalte. Nettoeinkommen zwischen 100 % und 200 % über den SGB-II-Leistungen erreichen knapp 3,9 Mio. Mieterhaushalte und noch höhere Einkommen erzielen fast 3,4 Mio. Mieterhaushalte.

Abbildung 1: Mieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Einkommen 2010



Quelle: eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Bundesamtes (Mikrozensuszusatzenerhebung 2010, Mieterhaushalte mit Einkommensangaben; Grundsicherungsstatistik; Regionaldatenbank) und der Bundesagentur für Arbeit

Der gegenwärtige frei finanzierte Mietwohnungsneubau zielt vor allem auf die einkommensstarken Mieter, deren Zahl allerdings begrenzt ist und denen sich zudem unmittelbar die Alternative des Wohneigentums stellt. Nach den Daten der Mikrozensuszusatzenerhebung 2010 zahlten zum damaligen Zeitpunkt 1,8

Mio. Mieterhaushalte monatliche Bruttokaltmieten von 9 €/m² und mehr. Darunter sind zwar auch einkommensarme Mieter, bei denen aufgrund der lokalen Marktsituation Mieten dieser Höhe übernommen werden, überwiegend handelt es sich jedoch um einkommensstarke Mieter der jeweiligen Haushaltsgröße.

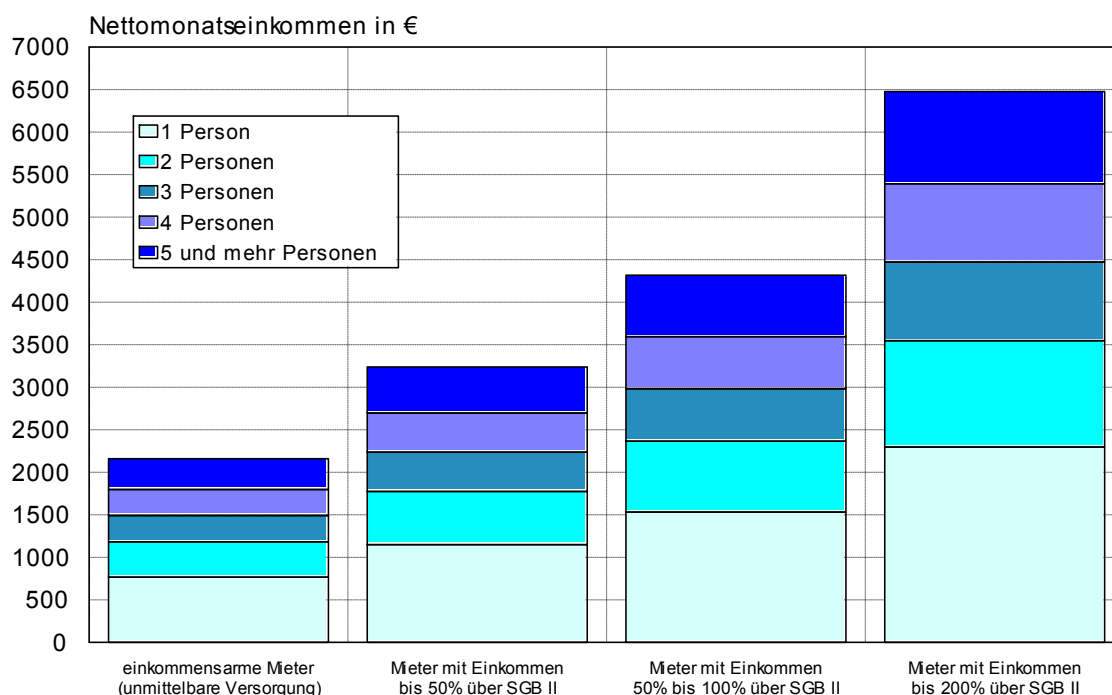
Es stellt sich somit die Frage, ab welchem Einkommensabstand zur SGB-II-Leistung und bei welcher Miete und Wohnungsgröße der Bezug einer Neubaumietwohnung mit einer festzulegenden Miete eine vertretbare Wohnkostenbelastung zur Folge hätte. Dabei wird eine Wohnkostenbelastung von einem Drittel des Einkommens häufig als „bezahlbar“ angesehen. Der durchschnittliche Einkommensanteil, der für „Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe“ aufgewendet wird, liegt laut Eurostat in Deutschland bei knapp 30 %, also unter dem als bezahlbar geltenden Anteil. Mit welcher Neubaumiete lässt sich ein „neues“ Potenzial an Mieterhaushalten erschließen, das ausreichend ist, um die „bezahlbaren“ Neubauten mit Mietern zu füllen und gleichzeitig eine sichtbare Entlastungswirkung auf den städtischen Wohnungsmärkten herbeizuführen. Überwiegend wird eine solche Miete bei 7,-- €/m² bis 8,-- €/m² erwartet. Bei einer Kaltmiete in dieser Größenordnung erreicht die Einkommensgruppe „100 % bis 200 % über SGB-II-Leistungen“ nahezu vollständig eine Mietbelastung von unter einem Drittel des Einkommens, selbst wenn die Wohnungsgröße 40 % über den „Grenzen der Angemessenheit“ (d.h. zum Beispiel 70 m² für einen Singlehaushalt oder 84 m² für einen Paarhaushalt) liegt. Damit wird ein zusätzliches Potenzial von rund 3,9 Mio. Mieterhaushalten für den Neubau erschlossen.

Die angesetzten Einkommensgrenzen sind in **Abbildung 2** visualisiert. Da die regional stark differierenden Unterkunftskosten in den ausgewiesenen Werten enthalten sind, zeigen die Einkommensgrenzen nur die Größenordnungen im bundesweiten Durchschnitt auf.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird nach der lokalen Verfügbarkeit und den Preisen von Wohnraum beurteilt. Die Größen und Ausstattungsstandards sind in der Regel an das alte Sozialhilferecht angelehnt. So wird, regional unterschiedlich, für einen Single-Haushalt eine Wohnfläche von 45 m² bis 50 m² als angemessen betrachtet. Für jede weitere Person werden 10 m² bis 15 m² aufgeschlagen. Eine nach diesen Normen zu große Wohnung wird in der Regel von den Ämtern akzeptiert, wenn die Kosten im Rahmen der definierten absoluten Grenze liegen. D.h., wer als Single-Haushalt in einer besonders preiswerten 65 m² Wohnung lebt, kann in dieser Wohnung auch verbleiben. Bei den Angebotsauswertungen zur Festlegung der Angemessenheit der Unterkunftskosten dürften Neubauten nahezu keine Rolle spielen. Insgesamt errechnen

sich durchschnittliche (theoretische) Wohnkostenbelastungen des Nettoeinkommens von gut einem Drittel bei Haushalten mit fünf und mehr Personen sowie bis zur Hälfte des Nettoeinkommens bei Single-Haushalten.

Abbildung 2: Angesezte Einkommensgrenzen der Mieterhaushaltstypen nach der Zahl der Personen im Haushalt



Quelle: eigene Berechnungen nach Daten des Statistischen Bundesamtes (Mikrozensuszusatzserhebung 2010; Grundsicherungsstatistik; Regionaldatenbank) und der Bundesagentur für Arbeit

Auch für Mieter, deren Einkommen 50 % über den SGB-II Sätzen liegen, dürfte es ausgesprochen schwierig werden, eine Neubauwohnung anzumieten, selbst wenn sie keine höheren Wohnflächenansprüche haben als SGB-II Empfänger haben. Die Wohnkostenbelastung bei Single-Haushalten erreicht, bei einer im Sinne der SGB-II-Regeln angemessenen Wohnung, im besten Falle ein Drittel. Setzt man statt der unterstellten Kaltmiete der „angemessenen“ Wohnung von rund 5,50 €/m² und Monat eine Miete von 7,50 €/m² und Monat an und geht von einer um 20 % größeren Wohnung aus, so stiege die Mietbelastung des Single-Haushalts auf 40 % bis 60 %, was mit den Präferenzen eines solchen Haushalts nur selten zu vereinbaren sein dürfte.

Erst in der darauf folgenden Einkommensgruppe (50 % bis 100 % über SGB-II) ergeben sich bei einer Kaltmiete von 7,50 €/m² und Monat und einer - gegenüber der angemessenen Wohnung - um 20 % größeren Wohnfläche für Haushalte mit zwei oder mehr Personen Mietbelastungen von unter 30 %. Der Single-Haushalt läge bei dieser Betrachtung selbst bei Erreichen des oberen Ein-

kommens dieser Gruppe noch bei einer Wohnkostenbelastung von knapp unter 40 %.

In der nächstfolgenden Einkommensgruppe werden dann von Haushalten an der oberen Einkommensgrenze durchweg Wohnkostenbelastungen unter 30 % erreicht.

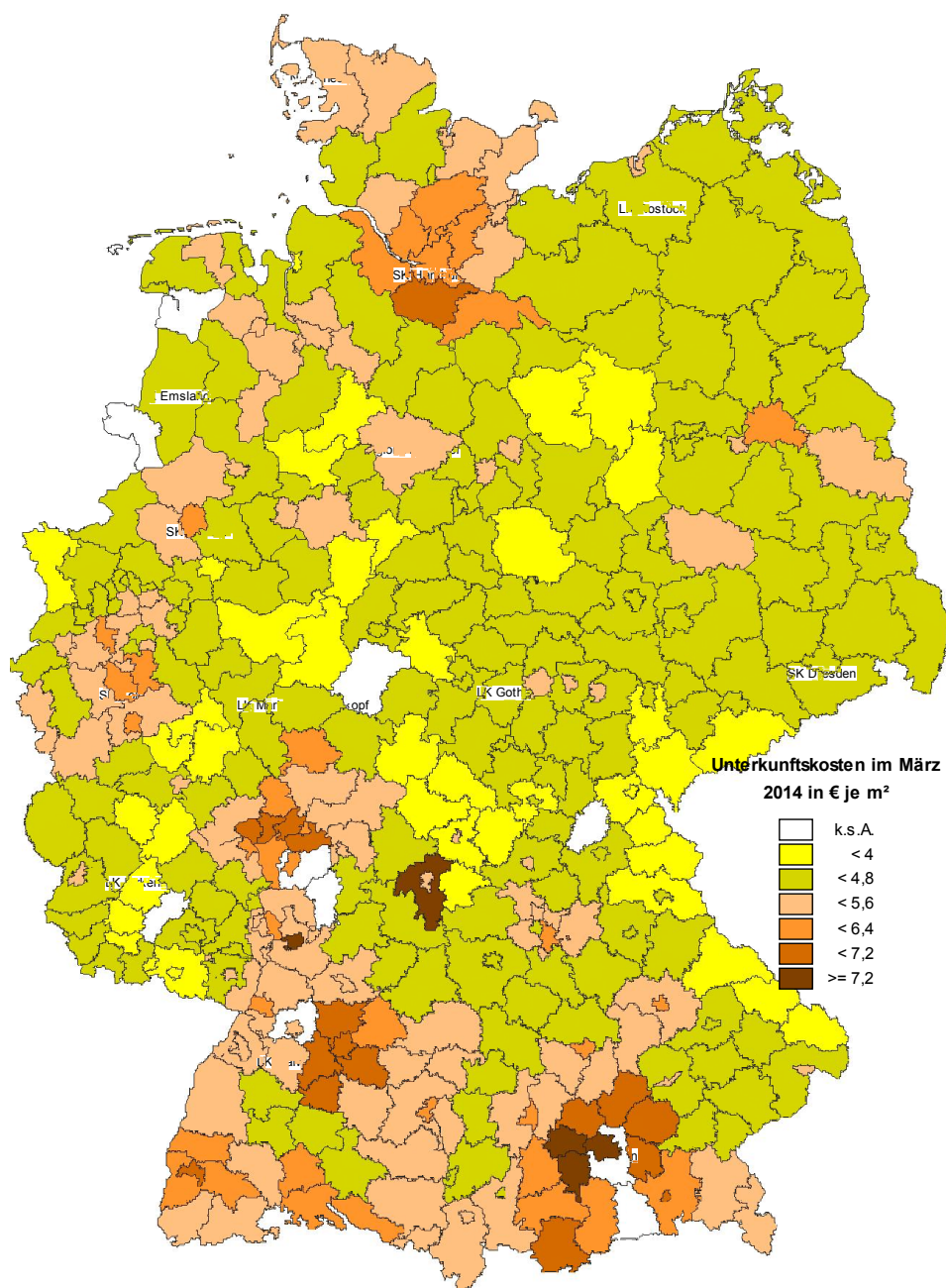
Setzt man als Kernzielgruppen für Wohnungsneubauten mit einer Kaltmiete von 7,50 €/m² und Monat die Haushalte mit einem Einkommen ab 100 % über den SGB-II-Leistungen an, so gibt es rechnerisch ein Potenzial von rund 7,2 Mio. Mieterhaushalten. Da bereits heute weit über 3 Mio. Mieterhaushalte eine monatliche Bruttokaltmiete von 8,-- €/m² und mehr bezahlen, reduziert sich das Potenzial, es liegt aber trotzdem weit über dem Potenzial für den gegenwärtig stattfindenden frei finanzierten Mietwohnungsbau.

Wenn es gelingt, Neubaumietwohnungen zu 7,50 €/m² anzubieten, dann können auch quantitativ relevante Neubauzahlen in den Städten erreicht werden, die eine spürbare Verbesserung der Versorgungssituation herbeiführen können. Diese 7,50 €/m² stellen natürlich wieder einen bundesweiten Durchschnittswert dar. Den regionalen Marktverhältnissen könnte man zum Beispiel durch eine Anlehnung an die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft gerecht werden. Diese Angemessenheitsgrenzen reichen von 3,50 €/m² in sehr ländlichen Kreisen bis über 9,00 €/m² in westdeutschen Metropolen. Da die Sozialrechtssprechung hohe Ansprüche an das Konzept zur Festlegung der Angemessenheit der Unterkunftskosten stellt, stehen mit den als „angemessen“ betrachteten Unterkunftskosten bundesweit Daten zur Verfügung, denen ein hohes Maß an Objektivität beigemessen werden muss. „Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden.“¹ Da Neubauten aktuelle Standards hinsichtlich Ausstattung und Energieeffizienz abbilden, ist ein deutlicher Preisabstand zum „einfachen Standard“ unvermeidbar. Den regionalen Unterschieden bei der Bezahlbarkeit von Mieten kann somit durch einen prozentualen Aufschlag auf die von den Jobcentern anerkannten Unterkunftskosten nachgekommen werden. Damit wird gleichzeitig Mietwohnungsneubau in Regionen ohne Bedarf vermieden. So würde etwa ein Aufschlag von 20 % auf die als angemessen betrachtete Miete in ländlichen Regionen eine theoretische Neubaumiete von 4,20 €/m² bedeuten; ein Wert, der wohl weder mit veränderten Abschreibungsregeln noch mit einer Absenkung der Baulandkosten oder des Fremdfinanzierungszinssatzes möglich erscheint.

¹ SGB II § 22 a, Abs. 3

In westdeutschen Metropolen errechnet sich dagegen eine Neubaumiete von bis zu 10,80 €/m², die zwar sehr hoch erscheint, aber wohl deutlich unter den gegenwärtigen Neubauten liegt. Einen Überblick über die von den Job-Centern als „angemessen“ betrachteten Kaltmieten gibt **Abbildung 3**. Dabei ist zu beachten, dass in die Abbildung nur Daten auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte eingeflossen sind, wohingegen die Job-Center in der Regel angemessene Unterkunftskosten auf der kommunalen Ebene ausweisen.

Abbildung 3: Reine Unterkunftskosten in € je m² Wohnfläche bei Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen im März 2014



k.s.A. = keine sinnvolle Angabe

4 Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Absenkung der notwendigen Miete im Neubau

4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen für Investor und Investition

Zur Gewährleistung einer transparenten Vorgehensweise müssen für verschiedene Parameter möglichst realistische Werte festgelegt werden. So wird der Grenzsteuersatz des Investors mit 45 % plus Solidaritätszuschlag angesetzt. Der Betrachtungs- und Finanzierungszeitraum liegt bei 30 Jahren, der Eigenkapitalanteil bei 20 % und der Darlehenszins bei 3 %. Die **Übersicht 1** zeigt die in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingehenden Werte und Ansätze. Anzumerken ist dabei, dass die unterstellte Mietsteigerung ab dem 4. Jahr für den Referenzfall nur möglich sein wird, wenn Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen werden, da Neubauten in der Regel bereits in der Erstvermietung deutlich mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürften. Im Fall der Einbeziehung von Neubauten in die Mietpreisbremse müsste mit Mieterhöhungen gewartet werden, bis die ortsübliche Vergleichsmiete annähernd die Erstvermietungsmiete erreicht hat.

Übersicht 1: Rahmenbedingungen des Investors und Vorgaben für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

lfd. Nr.	Parameter	Ansatz
1	Grenzsteuersatz des Investors	47,48 %
2	Betrachtungszeitraum	30 Jahre
3	Zinssatzes zur Abzinsung (=Eigenkapitalrendite)	4,00 %
4	Eigenkapitalanteil	20,00 %
5	Darlehenszins	3,00 %
6	Darlehenstilgung im ersten Jahr	2,102 %
7	Inflationsrate	2,00 %
8	Mietsteigerung (ab dem 4. Jahr)	1,5 % p.a.
9	Mietausfall im ersten Jahr (jährliche Erhöhung um 0,1 %-Punkte)	2,00 %
10	nicht umlegbare Kosten	1,2 € je m ² und Monat
11	Wertentwicklung der Immobilie	1,5 %-Punkte unter Inflation
12	Verkaufserlös bei Verwertung	Abschlag von 20 %
13	Abschreibung im Referenzfall	2 % linear

Die Betrachtung entspannter Märkte, die vor allem in Regionen mit deutlichen Einwohnerrückgängen zu beobachten sind, erscheint wenig sinnvoll, da in Regionen mit hohem Leerstand kein zusätzlicher Mietwohnungsbau generiert werden muss. Auch weitgehend ausgeglichene Märkte können aus der Betrachtung herausgenommen werden, da die besorgniserregenden Preisentwicklungen

gen nahezu ausschließlich in expandierenden Großstädten und deren unmittelbaren Verdichtungsräumen festzustellen sind.

Das eigentliche Investitionsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen von durchschnittlich 73 m². Dieses Typengebäude wurde von der „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.“, Kiel, aus den konkreten Abrechnungen einer Vielzahl bundesweit errichteter Mehrfamilienhäuser abgeleitet. Die Kosten je m²-Wohnfläche zeigt **Übersicht 2**.

Übersicht 2: Spezifische Investitionen^{*)} zur Errichtung des Typengebäudes mit 12 Wohnungen in städtischer Lage

lfd. Nr.	Kostenbereich	Kosten je m²-Wohnfläche:
1	Errichtungskosten (KG 300 und 400) Zusatzkosten durch:	1.432 €
2	Kellergeschoss	94 €
3	Tiefgarage	249 €
4	Aufzug	68 €
5	Anspruchsvolle Baustellenlogistik	137 €
6	Außenanlagen	40 €
7	Baunebenkosten (19,9 % der KG 300 bis 600)	402 €
8	Grundstückanteil (0,8 m ² Grundstück á 720 €/m ² je m ² Wohnfläche)	576 €
Summe je m² Wohnfläche		2.998 €

*) Quelle: Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland; Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel 2014

4.2 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

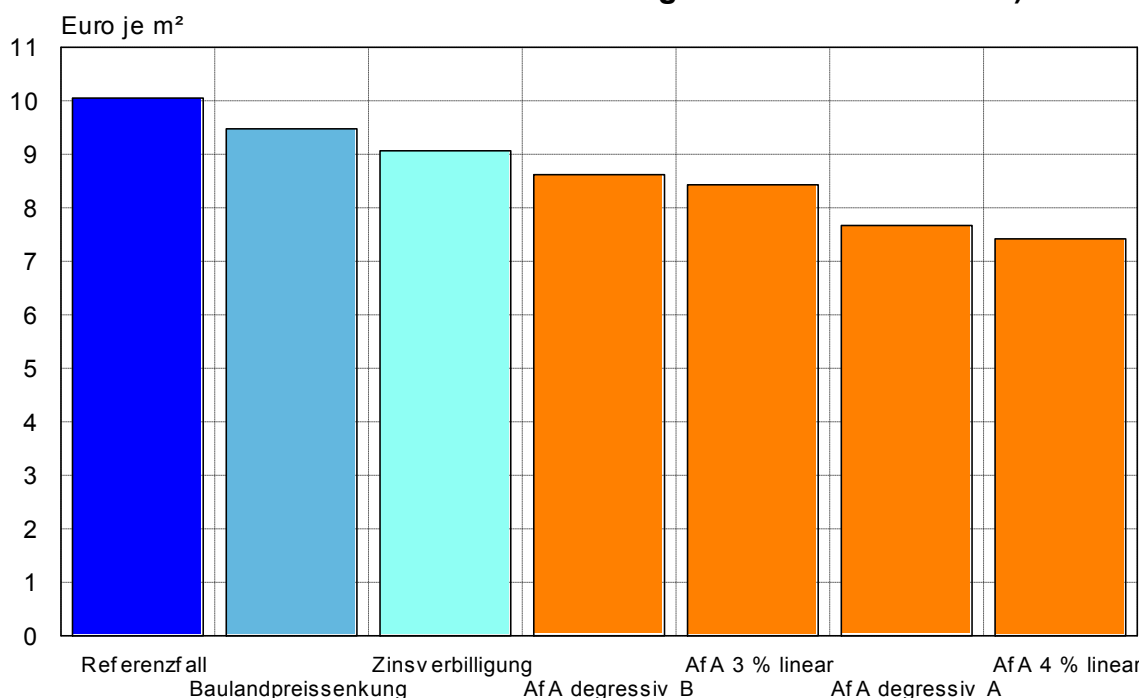
Der Fremdkapitalzinssatz in Höhe von 3 % führt in der Kombination mit der Anfangstilgung von 2,102 % zu einer Finanzierung über 30 Jahre, d.h. über den Betrachtungszeitraum. Die Finanzierungsbedingungen sind einem Fremdkapitalzinssatz von 3 % über den gesamten Zeitraum konstant belassen. Im Referenzfall, d.h. bei einer linearen Abschreibung von 2 % jährlich führen diese Ansätze zu einer notwendigen Anfangsmiete in Höhe von 10,05 €/m² Wohnfläche und Monat.

Die Kalkulation mit einer Erhöhung des Fremdkapitalzinses auf 5 % nach 10 Jahren würde eine Erhöhung der notwendigen Kaltmiete um knapp 0,85 €/m² Wohnfläche nach sich ziehen. Weiterhin ist in den Grundstückskosten die Grunderwerbssteuer auf das Grundstück enthalten. Dies wären je nach Bundesland zwischen 19,50 € und 35,15 € je m² Wohnfläche. Sollte zusätzlich

Grundsteuer für das Gesamtobjekt anfallen, so erhöht sich die notwendige Miete um gut 0,40 €/m² Wohnfläche. Dies zeigt schon, wie geringe Unterschiede bei den kalkulatorischen Ansätzen die erforderliche Kaltmiete erheblich verändern können. Trotz dieser Unwägbarkeiten gehen wir beim Vergleich mit den Maßnahmen der Verbesserung der Rahmenbedingungen von dem Referenzfall mit einer Miete von 10,05 €/m² Wohnfläche und Monat aus.

Die Ergebnisse zeigen **Abbildung 4** und **Tabelle 1**. Die isolierte Wirkung der Maßnahmen in **Abbildung 4** zeigt zunächst die Abstufung der Wirkung. Die geringste Wirkung geht von einer Baulandpreissenkung um 25 % aus. Die notwendige monatliche Miete ermäßigt sich um 0,57 €/m² Wohnfläche. Die Zinsverbilligung erlaubt eine Absenkung um knapp 1 €/m² Wohnfläche. Dabei ist anzumerken, dass bei der Variante Zinsverbilligung die Anfangstilgung auf gut 2,46 % erhöht wurde, um den Finanzierungszeitraum von 30 Jahren konstant zu belassen. Es folgen die verschiedenen Abschreibungsvarianten mit Mietsenkungspotenzialen von 1,43 €/m² (degressiv B) über 1,62 €/m² (linear 3 %) und 2,38 €/m² (degressiv A) bis hin zu 2,63 €/m² (linear 4 %). Das bedeutet, die in Abschnitt 3 als „bezahlbar“ definierte Kaltmiete könnte mit einer linearen Abschreibung in Höhe von 4 % pro Jahr bei dem betrachteten Typengebäude realisiert werden.

Abbildung 4: Kalkulatorische Kaltmiete im Referenzfall und bei den getesteten Verbesserungen der Rahmenbedingungen (jeweils als Einzelmaßnahme im Vergleich zum Referenzfall)



Die Maßnahmen „Baulandpreissenkung“ und „Zinsverbilligung“ haben keine Auswirkungen auf die abschreibungsfähigen Aufwendungen und summieren sich somit jeweils in der Einzelkombination mit den Abschreibungsvarianten. Lediglich die Kombination „Baulandpreissenkung“ und „Zinsverbilligung“ führt zu einer etwas geringeren Wirkung als die Summe der Einzelabsenkungspotenziale, weil mit der Baulandpreissenkung das zu finanzierende Fremdkapital leicht abgesenkt wird.

Tabelle 1: Notwendige Kaltmiete beim Neubau des Typengebäudes im Referenzfall und bei den verschiedenen Verbesserungen der Rahmenbedingungen als Einzelmaßnahme oder Kombination

Abschreibungsregelung	ohne weitere Maßnahme	Baulandpreissenkung	Zinsverbilligung	beide Maßnahmen
	notwendige Kaltmiete in € je m ² Wohnfläche			
Referenzfall	10,05	9,48	9,07	8,54
AfA 3 % linear	8,43	7,86	7,45	6,92
AfA 4 % linear	7,42	6,85	6,44	5,91
AfA degressiv A	7,67	7,09	6,68	6,16
AfA degressiv B	8,62	8,04	7,64	7,11

Die maximale Absenkung der erforderlichen Kaltmiete für das Typengebäude liegt nach den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen somit bei 4,14 €/m² Wohnfläche und Monat bzw. gut 40 %. Allerdings müsste dafür die lineare Abschreibung in Höhe von 4 % jährlich kombiniert werden mit einer Zinsverbilligung um 1 %-Punkt und einer Baulandpreissenkung um 25 %. Der Aufwand der Zinsverbilligung beträgt 273 €/m² Wohnfläche (Barwert) und für die Baulandpreissenkung errechnen sich 189 €/m² Wohnfläche. Die Auswirkungen der verschiedenen Abschreibungsvarianten auf die staatlichen Haushalte werden im folgenden Abschnitt betrachtet.

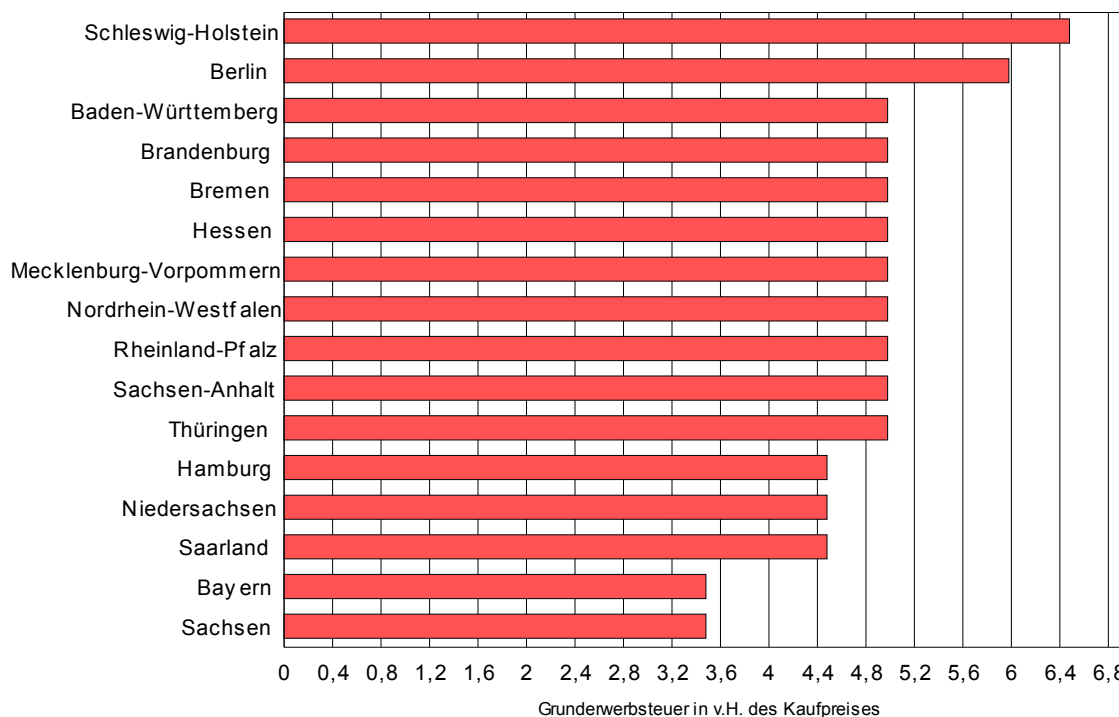
4.3 Von einer Wohnungsbauinvestition ausgehende Wirkungen auf die staatlichen Haushalte in der Planungs- und Bauphase

Die spezifische Investitionssumme des vorgestellten Typengebäudes beläuft sich auf 2.998 €/m²-Wohnfläche. Bei 12 Wohnungen mit jeweils 73 m² Wohnfläche resultiert ein Investitionsgesamtvolumen in Höhe von knapp 2,63 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

gut 0,5 Mio. € sind dementsprechend mindestens 17.660 € Steuern zu zahlen. Die länderspezifischen Sätze der Grunderwerbsteuer zeigt **Abbildung 5**.

Abbildung 5: Grunderwerbsteuer nach Bundesländern am 1.1.2014



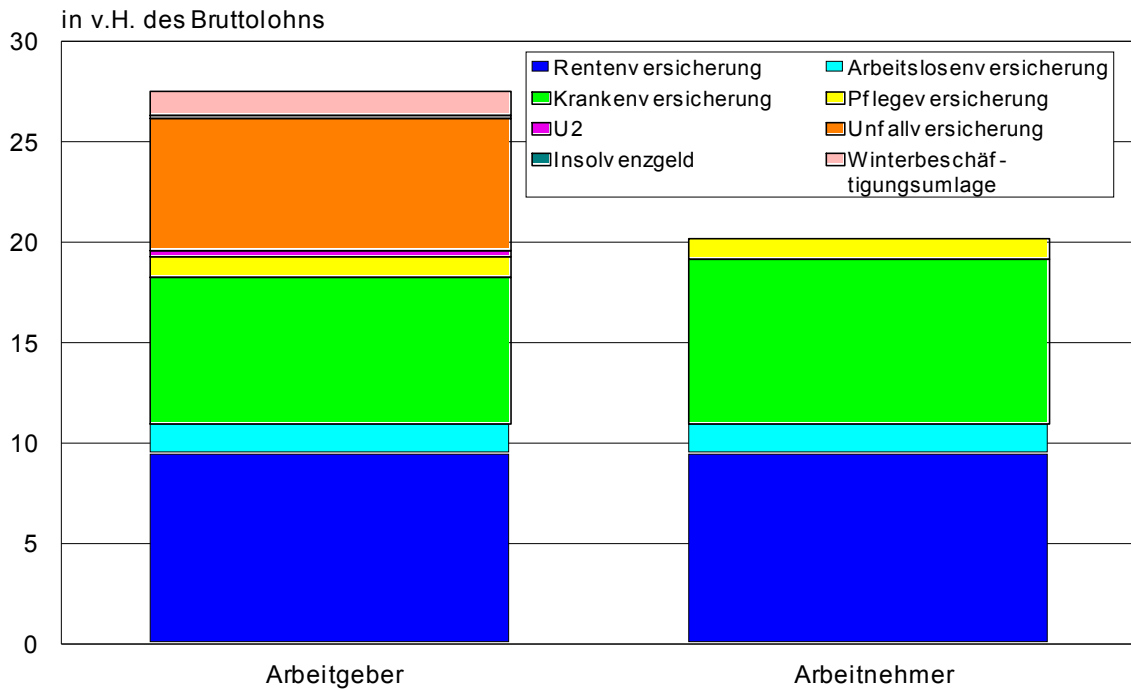
Anschließend muss die Baustelle vorbereitet werden und entsprechend dem Baufortschritt sind die Rechnungen der beteiligten Unternehmen bzw. des Generalübernehmers zu begleichen. In dieser Phase entstehen steuerpflichtige Umsätze und für die durch den Bau ausgelöste Beschäftigung von Arbeitnehmern werden Lohnsteuern und Sozialabgaben abgeführt². Die Bruttoerrichtungskosten in Höhe 2,12 Mio. € enthalten rund 0,34 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 mindestens 0,406 Mio. € müssen berücksichtigt werden. Die Höhe der bruttolohnbezogenen Abgaben auf der Arbeitgeber und der Arbeitnehmerseite zeigt **Abbildung 6**. In der Summe errechnen sich gut 27 % für den Arbeitgeber und gut 20 % für den Arbeit-

² Der Bau des Typengebäudes 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 (Arbeitgeber- und Arbeitnehmeranteil) sind wegen erhöhter Abgaben beim Bau (relativ hoher Beitrag zur Unfallversicherung, Winterbauumlage, ...) mit 50 % des Bruttolohns anzusetzen.

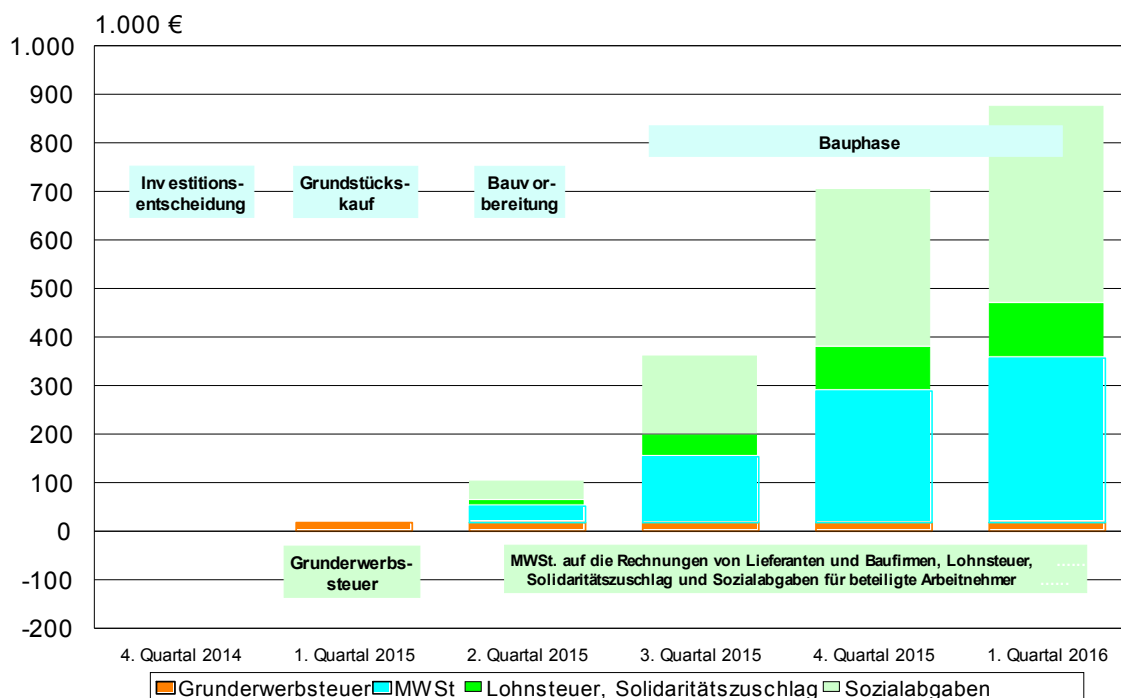
nehmer an Sozialabgaben. In diese Betrachtung sind Aufwendungen der Arbeitgeber für die Sozialkassen der Bauwirtschaft nicht einbezogen, weil diese nicht von allen am Bau beteiligten Unternehmen gleichermaßen genutzt werden. Diese Aufwendungen lagen 2013 bei bis zu 19,8 % des Bruttolohns in Westdeutschland und bei bis 16,6 % in Ostdeutschland.

Abbildung 6: Auf den Bruttolohn bezogene Sozialabgaben der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer



Den zeitlichen Verlauf der Zahlungen zeigt **Abbildung 7**. Bis zur Fertigstellung des Typengebäudes sind mindestens 0,47 Mio. € Steuern und 0,41 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.

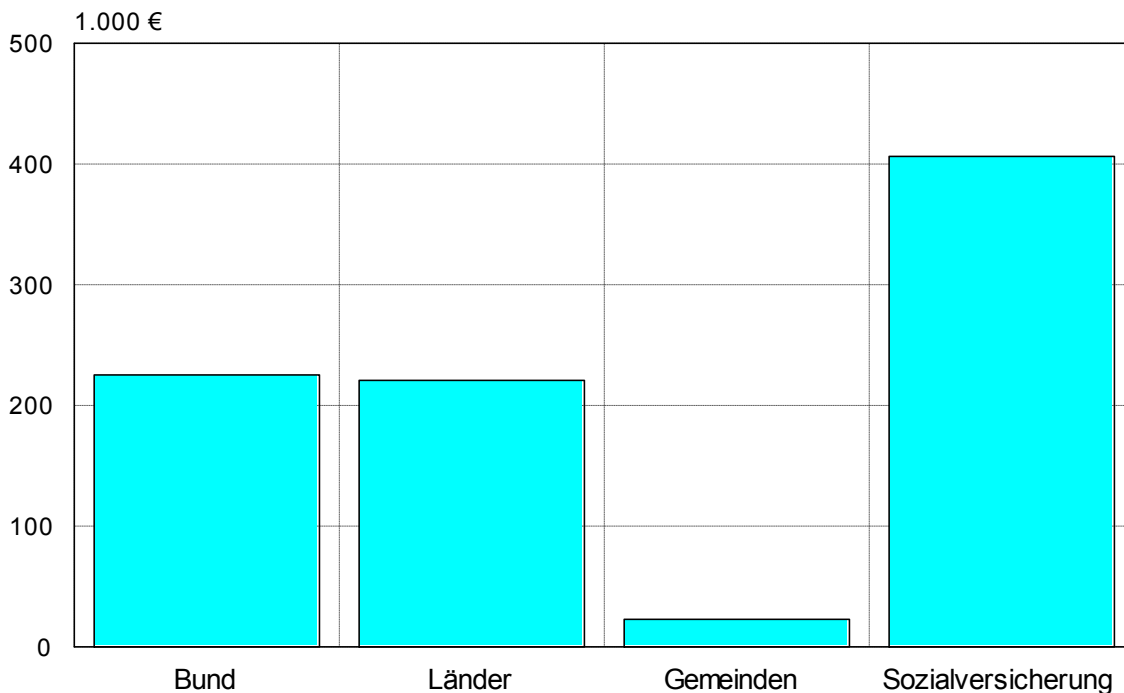
Abbildung 7: Kumulierte staatliche Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben während der Investitionsphase beim Mehrfamilienhaus



Insgesamt „verursacht“ die Investition in ein neues Wohngebäude der angesetzten Dimension unmittelbare Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben in Höhe von gut 0,875 Mio. €. Steuerminderungen sind in dieser Phase noch nicht zu verzeichnen.

Die Verteilung dieser Einnahmen auf Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen zeigt **Abbildung 8**. Die Grunderwerbsteuer fließt vollständig an die Länder, der Solidaritätszuschlag vollständig an den Bund. Die Einkommensteuer geht zu jeweils 42,5 % an Bund und Länder und zu 15 % an die Gemeinden. Von der Umsatzsteuer verbleiben 51,4 % beim Bund, 46,6 % bei den Ländern und 2 % bei den Gemeinden. Während Bund und Länder nahezu gleichermaßen von den Steuereinnahmen profitieren, verbleiben bei den Gemeinden nur knapp 5 % der Gesamtsumme.

Abbildung 8: Verteilung der vom Bau des Typenhauses ausgehenden staatlichen Einnahmen auf Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung



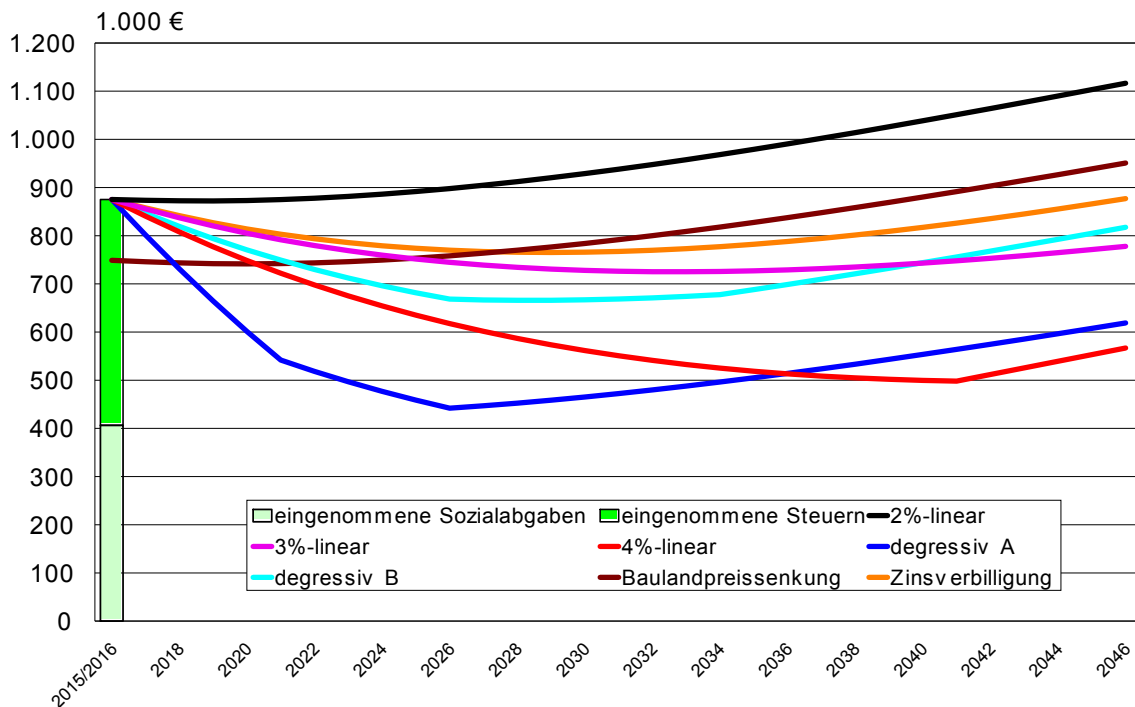
4.4 Von einer Wohnungsbauinvestition ausgehende Wirkungen auf die staatlichen Haushalte in der Vermietungsphase

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Investition getätigt wird, um positive Erträge zu erwirtschaften. Wie bei jeder anderen Investition werden auch bei der Wohnungsvermietung die (nicht auf den Mieter überwälzbaren) Kosten der Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilie sowie Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen von den Einnahmen abgezogen, um zum zu versteuern den Gewinn zu gelangen.

Durch den Ansatz einer Miete, die unter Berücksichtigung der steuerlichen Wirkungen bei einem Investor mit dem aktuell höchsten Grenzsteuersatz von 45 % plus Solidaritätszuschlag eine Eigenkapitalrendite von 4 % erzielt, ergibt sich für die Vermietung über 30 Jahre die Konsequenz, dass die staatlichen Einnahmen sowohl wegen der (für den Investor) verbesserten Abschreibungsregelung als auch durch die geringere Anfangsmiete im Vergleich zum Referenzfall niedriger ausfallen. Dies gilt auch für die Baulandpreisverbilligung und die Zinsverbilligung, wo neben den unmittelbaren Subventionskosten ebenfalls geringere Mieten anfallen.

Den Ausgangsbarwert der staatlichen Einnahmen sowie die Veränderung im Zeitablauf durch die Vermietung des Typenhauses über 30 Jahre zeigt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Verlauf der staatlichen Einnahmen durch den Bau und die Vermietung des Typenhauses mit 12 Wohnungen über 30 Jahre im Referenzfall und bei den verschiedenen Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen



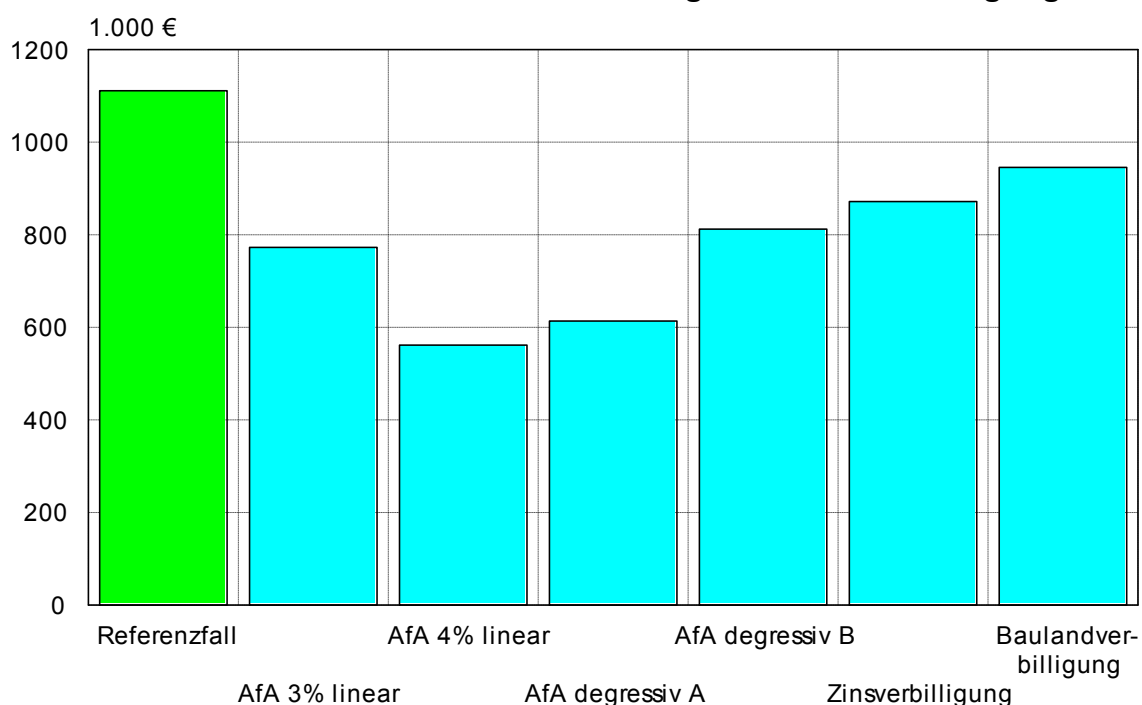
Während der Referenzfall mit einer hohen Anfangsmiete und geringer Abschreibung bereits nach wenigen Jahren steuerlich positive Erträge liefert, stellen sich diese positiven Erträge bei erhöhter Abschreibung erst deutlich später ein. Bei der Baulandpreisverbilligung werden die unmittelbaren Subventionskosten direkt von den Steuereinnahmen durch den Bau abgesetzt. Neben der Berücksichtigung der Einkommensteuer der Investors ist in der Betrachtung auch die Grundsteuer mit 5.300 € nominal pro Jahr eingegangen. In jedem der betrachteten Fälle führt der Bau des Typengebäudes für die öffentlichen Haushalte zu einem positiven Ergebnis.

4.5 Gesamtwirkung einer Wohnungsbauminvestition auf die staatlichen Haushalte

Die Wirkungen der Investition und der Vermietung über 30 Jahre auf die staatlichen Haushalte sind in **Abbildung 10** für den Referenzfall und die sechs Maß-

nahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im unmittelbaren Vergleich als Barwertbetrachtung über 30 Jahre zusammengefasst. Die ausgewiesenen Barwerte entsprechen den Endwerten 2046 aus Abbildung 8. Die Wirkung auf die staatlichen Haushalte ist in jedem Fall positiv und bewegt sich zwischen 1,1 Mio. € im Referenzfall und 0,56 Mio. € bei der Einführung der linearen Abschreibung in Höhe von 4 %.

Abbildung 10: Barwert der staatlichen Einnahmen^{*)} durch den Bau und die Vermietung des Typenhauses mit 12 Wohnungen über 30 Jahre im Referenzfall und bei den verschiedenen Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen



***) Steuern und Sozialabgaben**

4.6 Notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau zur Kompensation der Senkung staatlicher Einnahmen beim ohnehin stattfindenden Mietwohnungsbau

Bei einer Bautätigkeit von rund 214.000 Wohnungen im Jahr 2013 kann von einem Mietwohnungsbau in einer Größenordnung von etwa 90.000 WE ausgegangen werden. Dies mag bei einem Mehrfamilienhausbau von knapp 79.000 WE, von denen gut 44.000 als Eigentumswohnungen errichtet wurden, auf den ersten Blick als überhöhte Schätzung erscheinen. Es darf aber nicht vergessen werden, dass auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein Teil der Wohnungen vermietet wird, die in Wohnheimen geschaffenen Wohnungen wohl vollständig der Vermietung zugerechnet werden können und von den durch

Maßnahmen im Bestand geschaffenen Wohnungen überwiegend den Mietwohnungen zuzurechnen sind. Die **Tabellen 2 und 3** zeigen die Zusammenhänge, wobei für die Schätzung der Vermietungsquote im Wohngebäudebereich auf die aktuellen Zensusergebnisse zurückgegriffen werden konnte.

Tabelle 2: Im Zensus 2011 festgestellte anteile vermieteter Wohnungen in Wohngebäuden nach der Zahl der Wohnungen im Gebäude in den Baualtersklassen „2001 bis 2004“ und „2005 bis 2008“ sowie erwartete Mietwohnungsquoten bei Wohnheimen und sonstigen Fertigstellungen

	Neuerrichtung von Wohngebäuden mit			Neuerr. von Wohnheimen	Sonstige *)
	einer Whg.	zwei Whg.	drei u. m. Whg.		
	Ant. Mietwohnungen lt. Zensus 2011			erwarteter Vermietungsant.	
Baualtersklasse 2001 - 2004	10,1%	37,6%	67,6%	100,0%	66,0%
Baualtersklasse 2005 - 2008	10,1%	39,4%	67,1%	100,0%	66,0%
Durchschnitt	10,1%	38,5%	67,4%	100,0%	66,0%

*) Maßnahmen im Bestand und Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden

Tabelle 3: Mietwohnungsbau der Jahre 2008 bis 2013 bei Ansatz der Vermietungsquoten aus Tabelle 2

	Neuerrichtung von Wohngebäuden mit			Wohnheime	Sonstige *)	Summe
	einer Whg.	zwei Whg.	drei u. m. Whg.			
Jahr	Bautätigkeit 2008 bis 2013 in WE					
2008	78.885	17.484	54.615	1.253	23.690	175.927
2009	69.078	14.820	51.463	1.157	22.469	158.987
2010	70.965	14.402	53.014	1.715	19.736	159.832
2011	81.101	15.914	61.217	2.954	21.924	183.110
2012	84.324	15.970	71.041	5.282	23.849	200.466
2013	85.332	16.914	78.910	7.241	26.420	214.817
Jahr	davon Mietwohnungen					
2008	7.959	6.737	36.787	1.253	15.635	68.371
2009	6.970	5.710	34.664	1.157	14.830	63.331
2010	7.160	5.549	35.708	1.715	13.026	63.158
2011	8.183	6.132	41.234	2.954	14.470	72.973
2012	8.508	6.153	47.851	5.282	15.740	83.534
2013	8.609	6.517	53.151	7.241	17.437	92.955

*) Maßnahmen im Bestand und Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden

Die Größenordnung von 90.000 Mietwohnungen wurde nach diesen Berechnungen 2013 erstmals erreicht. Gegenüber 2010 wäre demnach eine Steigerung des Mietwohnungsbaus um 50 % zu verzeichnen. Auch wenn die mittelfristige Stabilität des Mietwohnungsbaus bei 90.000 WE trotz bestehender Defi-

zite eher fraglich ist, soll für die weiteren Berechnungen von diesem hohen Niveau ausgegangen werden.

Während die Baulandpreisverbilligung und die Zinsverbilligung zielgerichtet an einzelnen Standorten eingesetzt werden und sogar mit Auflagen bezüglich der Miete verbunden werden können, kommen Veränderungen der Abschreibungsregeln bei Mietwohnungsbau prinzipiell allen neu geschaffenen Mietwohnungen zugute. Wie viel zusätzlichen Mietwohnungsbau müsste also eine Verbesserung der Abschreibung auslösen, um insgesamt die staatlichen Einnahmen mindestens auf dem Niveau zu halten, das durch den ohnehin stattfindenden Mietwohnungsbau erreicht wird. Anzumerken ist dabei, dass die staatlichen Einnahmen bereits durch „Nichtstun“ beträchtlich angestiegen sind. So wurde vor wenigen Jahren noch von einem ohnehin stattfindenden Mietwohnungsbau in einer Größenordnung von 75.000 WE ausgegangen und zudem hat sich im Neubau das Kosten- und Mietpreisniveau in diesen wenigen Jahren deutlich erhöht.

In **Abbildung 11** ist der notwendige zusätzliche Mietwohnungsbau für die geprüften Abschreibungsvarianten ausgewiesen. Wenn die Einführung einer linearen Abschreibung von 3 % zusätzliche knapp 40.000 Mietwohnungen mit einem um 1,62 €/m² Wohnfläche ermäßigten Mietniveau generiert, so bliebe der Barwert der staatlichen Einnahmen stabil.

Abbildung 11: Notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau



Ein solcher zusätzlicher Mietwohnungsbau wäre in den Ballungszentren wünschenswert sowie bedarfsgerecht und die Mietermäßigung könnte lokal durch gezielte Baulandpreisverbilligungen und Zinsprogramme weiter gestützt werden, um auch in den Zentren „bezahlbares Wohnen“ im Neubau wieder möglich zu machen.

Dagegen ist ein zusätzlicher Mietwohnungsbau von 70.000 bis 90.000 WE pro Jahr, wie er bei der Einführung der linearen AfA in Höhe von 4 % oder der degressiven AfA in der Variante A notwendig wäre, selbst mit einer solch starken Verbesserung der Rahmenbedingen wohl kurzfristig kaum zu realisieren. In diesem Fall müssten Bund und Länder Mindereinnahmen zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum einplanen. Bei den Kommunen wird der geringfügige Ausfall beim Einkommensteueranteil insbesondere über die Grundsteuer mehr als ausgeglichen.

5 Fazit

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung spricht in aktuellen Berichten von Wohnungsengpässen, insbesondere in Ballungszentren und Wachstumsregionen. Unbestritten führt die seit Ende des letzten Jahrzehnts zu niedrige Wohnungsbautätigkeit zu einer Zuspitzung der Wohnraumversorgung sowohl von der Verfügbarkeit als auch von der Preisentwicklung her in vielen Groß- und Universitätsstädten. Das wird durch hohe Zuwanderungszahlen und wachsende Studierendenzahlen seit 2010 sowie ein anhaltend verändertes Wanderungsverhalten der Bevölkerung vom Land in die Städte noch deutlich verstärkt. Daher wird durch Politik, Verbände und Medien spätestens seit dem Wahljahr 2013 ein „Bezahlbares Bauen und Wohnen“ eingefordert.

In dieser Untersuchung wird auf der Basis eines typischen Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungseinheiten das „Bezahlbare Bauen und Wohnen“ im Neubau beispielhaft dargestellt. Für dieses innerstädtisches Typengebäude (Baukosten 2.422 €/m²-Wohnfläche; Grundstücksanteil 576 €/m²-Wohnfläche) errechnet sich bei den heute gegebenen Bedingungen eine notwendige Kaltmiete in Höhe von mindestens € 10,05. Daher werden Maßnahmen aufgezeigt, wie eine anzustrebende Kaltmiete von durchschnittlich 7,50 € je m²-Wohnfläche und Monat erreicht werden kann.

Um den regionalen Differenzierungen bei der Bezahlbarkeit von Mieten nachzukommen, wird in der Studie eine Kaltmiete angesetzt, die 20 % über den von den Jobcentern anerkannten Unterkunfts-kosten liegt. Auf dieser Basis errechnen sich Kaltmieten von etwa 4,20 Euro/qm in ländlichen Kreisen bis hin zu 10,50 Euro/qm in Städten wie München..

Als infrage kommende Maßnahmen zur Erreichung eines „bezahlbaren Bauens und Wohnens“ wurden die Einführung einer „linearen Abschreibung in Höhe von 3 %“, einer linearen „Abschreibung in Höhe von 4 %“, einer „degressiven Abschreibung in zwei Varianten“, die „Reduzierung der Baulandkosten um 25 %“ und die „Reduzierung des Fremdkapitalzinses um 1 %-Punkt“ untersucht.

Die untersuchten Maßnahmen führen als Einzelmaßnahmen zu einer Absenkung der Kaltmiete von € 0,57 (nur Baulandpreissenkung) bis € 2,63 (nur lineare Abschreibung von 4 %). In der Kombination mehrerer Maßnahmen ist eine Absenkung der Kaltmiete um bis zu € 4,14 möglich.

Jeder Neubau von Wohnungen führt zu Wertschöpfung und Beschäftigung und damit auch zu Einnahmen des Staates und der Sozialversicherungssysteme.

Der Neubau des betrachteten Typenhauses mit 12 Wohnungen (876 m² Wohnfläche) verursacht inklusive anteiliger Kosten für das Grundstück in Höhe von 720 €/m² je m² Bauland und allen Nebenkosten dann Gesamtkosten in Höhe von gut 2,6 Mio. €. Damit führt der Bau zu Steuereinnahmen von knapp 470.000 €, Sozialabgaben von 406.000 € und zusätzlichen Leistungen in private Sicherungssystem von 170.000 €. Insgesamt geht rund ein Drittel der Investitionssumme an den Staat.

Neben der Erstellung des Gebäudes und den dabei sofort anfallenden Einnahmen der öffentlichen Kassen in Form von Steuern und Sozialabgaben wird in der Gesamtbetrachtung unterstellt, dass auch die Vermietung des Typgebäudes langfristig Gewinn erzielt. Dieser Gewinn aus Vermietung führt wiederum zu weiteren Steuereinnahmen. Unabhängig von der Abschreibungsmethode führt jeder Neubau eines zur Vermietung vorgesehenen Mehrfamilienhauses aus Sicht der Finanzministerien von Bund und Ländern, der Sozialversicherung sowie der Kommunen zu Einnahmen.

Verbesserungen der Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich der Abschreibungen kommen natürlich allen Mietwohnungsbauten zugute. D.h., wenn gegenwärtig pro Jahr etwa 90.000 Mietwohnungen gebaut werden, stellt sich die Frage, wie viele Mietwohnungen zusätzlich gebaut werden müssten, um den (temporären) Einnahmeausfall durch eine verbesserte Abschreibungsmöglichkeit für **alle** neuen Mietwohnungen zu kompensieren. Rechnerisch müssten die verbesserten Rahmenbedingungen einen zusätzlichen Mietwohnungsbau zwischen 33.000 und 88.000 WE auslösen. Die weitere Steigerung des Mietwohnungsbaus um mindestens 40.000 WE im mittleren Preissegment ist bedarfs- und nachfragegerecht.

In der aktuellen Situation wäre der zusätzliche Bau von jährlich 30.000 bis 50.000 Mietwohnungen schwerpunktmäßig in von Wohnungsknappheit betroffenen Städten und Ballungsräumen geeignet, um den entstandenen Nachholbedarf auszugleichen und die dortigen sozialen Probleme zu entschärfen. Dies kann aber nur gelingen, wenn auch Haushalte mit mittlerem Einkommen beim Bezug einer Neubaumietwohnung nicht überfordert werden. Um das sicher zu stellen, müssen die politischen Rahmenbedingungen für einen bezahlbaren Wohnungsbau durch veränderte Abschreibungsbedingungen, eine gezielten Bereitstellung von Landesförderprogrammen sowie eine preisgünstige Baulandabgabe durch die Kommunen geschaffen werden.

Auch wenn dies nicht weiter untersucht wurde, so scheint doch die Baulandpreisentwicklung ein zentrales Problem in vielen von akuter Wohnungsknapp-

heit betroffenen Städten und Gemeinden darzustellen. Steigende Mieten und Kaufpreise werden von den Bodeneigentümern unmittelbar in höhere Grundstückspreisforderungen umgesetzt. Hier ist die Prüfung von Möglichkeiten zur Begrenzung des Preisanstiegs angezeigt. Ohne ein Instrument zur Begrenzung des Baulandpreisanstiegs besteht die Gefahr, dass jede Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Bau und die Vermietung von Wohnungen über die „Einspreisung“ in Grund und Boden konterkariert wird.