

Analyse zum Wohnungsbau in Deutschland

Oktober 2013

Kernforderungen und Fakten

Analyse zum Stand des Wohnungsbaus in Deutschland

Mit insgesamt 159.000 fertig gestellten Wohnungen erreichte die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland im Jahr 2009 einen historischen Tiefstand. Seitdem steigt die Zahl der Fertigstellungen gemäß Statistischem Bundesamt nur auf knapp über 200.000 Wohnungen in 2012 an. Unter Beachtung der seit 2010 wieder deutlich ansteigenden Zuwanderungszahlen ist die Wohnungsbautätigkeit damit nun schon langjährig auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem erforderlichen Neubaubedarf von jährlich mindestens 250.000 Wohnungen liegt. Dadurch hat sich auch ein hoher Nachholbedarf aufgebaut. Dieses Defizit betrifft vor allem Wohnungen im Geschosswohnungsbau in wirtschaftlich dynamischen Regionen sowie Ballungsgebieten.

Wenn das Wohnen in Ballungsgebieten und Wachstumsregionen nicht zum Luxusgut werden soll, braucht Deutschland dort dringend zusätzliche bezahlbare sowie mehr altersgerechte und zugleich energieeffiziente Wohnungen. Gemäß den über die Fachkommission Wohnungsbauförderung der ARGEBAU erfassten Länderdaten stagniert die Zahl der im sozialen Mietwohnungsneubau geförderten Wohnungseinheiten seit 2008 bei 10.000 bis 12.000 WE pro Jahr. Von den bisher bestehenden Rahmenbedingungen – vom sozialen Wohnungsbau über den frei finanzierten Wohnungsbau bis hin zur Wohneigentumsbildung - gehen nicht genügend Anreize für mehr Wohnungsneubau aus.

Das trifft auch für die altersgerechte und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes zu. Die Investitionen in die energetische Gebäudesanierung sind nach der DIW-Bauvolumenberechnung seit 2010 eher stagnierend. Das von der Bundesregierung vorgegebene Ziel einer Verdopplung der jährlichen Sanierungsrate auf 2 Prozent des Wohnungsbestandes wurde bei weitem nicht erreicht.

Die politischen Rahmenbedingungen für bedarfsgerechte Investitionen in den Wohnungsbestand und in den Wohnungsneubau müssen dringend verbessert werden. Die neue Bundesregierung muss den Wohnungsbau zu einem „Top-Thema“ für die künftige Regierungsarbeit machen.

Vor diesem Hintergrund haben Spitzenverbände der Planer, der Bau- und Wohnungswirtschaft, der Deutsche Mieterbund und die IG BAU ein gemeinsames Positionspapier im Rahmen der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" unterzeichnet. In Kenntnis des öffentlichen Verschuldungsgrades stellt die für den Koalitionsvertrag bzw. das neue Regierungsprogramm geforderte Berücksichtigung von Wohnungsbau-Aspekten nicht die aus den verschiedenen Pestel-Gutachten der vergangenen Jahre abzuleitenden Maximalforderungen da. Es handelt sich vielmehr um Mindestanforderungen, ohne deren Erfüllung eine Annäherung an die in den Wahlprogrammen der Parteien formulierten wohnungspolitischen Zielstellungen nicht zu erwarten ist.

1. Soziale Wohnraumförderung stärken - deutlich mehr Neubau von Sozialwohnungen

Forderung:

In 2011 wurden nur noch rund 30.600 Wohnungen im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus gefördert, davon nur rund 12.200 neu gebaut. Die vom Bund bereitgestellten Mittel für die soziale Wohnraumförderung müssen zweckgebunden für eine deutliche Steigerung des sozialen Mietwohnungsneubaus auf jährlich mindestens 60.000 Wohnungen eingesetzt und in gleicher Höhe seitens der Bundesländer kofinanziert werden.

Begründung:

Ende der 1970er Jahre hatte der Bestand an Mietsozialwohnungen einen Anteil von knapp 30 % am Mietwohnungsbestand. Heute liegt der Anteil nur noch bei gut 7 %. Immer mehr Bindungen laufen aus, ohne dass neue Sozialmietwohnungen gebaut oder im Bestand erhalten werden, sodass der Bestand jährlich um rund 70.000 abnimmt. Dagegen hat sich der Anteil der Haushalte mit einem so genannten Wohnberechtigungsschein kaum verändert und liegt insbesondere in den Ballungsgebieten zwischen 30 % und 50 % aller Haushalte. Damit ist die Chance des Bezugs einer Sozialwohnung für Haushalte mit niedrigem Einkommen drastisch gesunken. Der in der Studie „Sozialer Wohnungsbau“¹ ermittelte Bedarf von 5,6 Mio. Sozialmietwohnungen für Deutschland entspricht mit knapp 28 % des Mietwohnungsbestandes etwa der Lage Ende der 1970er Jahre in der damaligen Bundesrepublik.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

Die Forderung beinhaltet einen Stopp des weiteren Abschmelzens des Sozialwohnungsbestandes und ermöglicht eine zielgenaue Aufstockung der Bestände in den Städten mit dem höchsten Bedarfs- und Preisdruck. Wenn diese Forderung nicht erfüllt wird, ist zu befürchten, dass der Sozialmietwohnungsbestand bis Ende 2016 auf annähernd ein Million Wohnungen bzw. weniger als 5 % des Mietwohnungsbestandes gesunken sein wird. Haushalte mit niedrigem Einkommen werden sich bestimmte Städte und ihr direktes Umland nicht mehr leisten können. Neben den sozialen Konsequenzen für die Betroffenen könnte eine weitere Folge darin bestehen, dass in diesen Städten Arbeitsplätze vor allem des Niedriglohnsektors kaum noch besetzt und erforderliche Dienstleistungsangebote nicht mehr gehalten werden. Mittelfristig besteht die Gefahr, dass eine „Negativ-Spirale“ in Gang gesetzt wird und durch den zunehmenden Mangel an preiswertem Wohnraum die Wachstumskerne Deutschlands geschwächt werden.

¹ Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland; Hrsg.: Wohnungsbau Initiative, Berlin 2012

2. Attraktivität des Wohnungsneubaus erhöhen

Forderung:

Eine Erhöhung der Abschreibung für Wohngebäude auf linear 4% oder die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung zur erforderlichen Beseitigung von regionalen Wohnungsfehlbeständen sind wichtige Impulse für den Wohnungsneubau. Der Abschreibungszeitraum muss dem tatsächlichen Werteverzehr angepasst und die derzeitige steuerliche Benachteiligung des Wohnungsbaus beseitigt werden, damit zumindest eine Verdopplung des Geschosswohnungsbaus auf 140.000 Wohnungen pro Jahr erreicht wird.

Begründung:

Eine lineare Abschreibung in Höhe von 2 % ist nicht sachgerecht. Ein immer größerer Anteil der Wohnungsbauinvestitionen entfällt auf die Ausstattung und die technische Ausrüstung von Gebäude und Wohnungen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach 25 Jahren Ertüchtigungsinvestitionen in einer Höhe erforderlich werden, die die ursprünglichen Baukosten erreichen können. Zudem ist ein Abschreibungszeitraum von 50 Jahren vor allem für private Investoren nicht überschaubar. Gerade die wieder deutlich ansteigenden Zuwanderungsraten, das veränderte Binnenwanderungsverhalten sowie die Alterung der Gesellschaft führen zu einer quantitativen und qualitativen Veränderung in der Wohnnachfrage, die nur mit privaten Investitionen in den Wohnungsbestand sowie in Wohnungsneubauten abgedeckt werden können. Als Investitionsanreiz für den tatsächlichen Werteverzehr ist ein daher einverkürzter Abschreibungszeitraum angezeigt.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

Wenn der Abschreibungszeitraum von 50 Jahren beibehalten wird, ist von einer weiterhin unzureichenden Aktivierung privaten Kapitals im Wohnungsbau auszugehen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Nachfrage im oberen Preissegment nachlässt, da sich frei finanziertem Wohnungsbau im mittleren bzw. unteren Preissegment nicht rechnet. Das in den letzten vier Jahren leicht ansteigende Engagement im Wohnungsbau kann somit ohne eine Verbesserung der Rahmenbedingungen, und hierzu zählen zu allererst die steuerlichen Abschreibungsregelungen, bei wieder besseren Anlagealternativen auch kurzfristig wieder in sich zusammen fallen.

3. Demografischen Wandel durch altersgerechtes (Um-)Bauen absichern

Forderung:

Bundesweit werden in den kommenden Jahren mindestens 2,5 Millionen barrierearme Wohnungen benötigt (Quelle: Forschungsbericht BMVBS „Wohnen im Alter“). Definiert man die „kommenden Jahre“ als einen Zehnjahreszeitraum, dann muss gemäß oben genannter Studie dafür ein Investitionsbedarf in Höhe von insgesamt 39 Mrd. Euro angesetzt werden. Unterstellt man weiterhin, dass auch in diesem Bereich jeder Fördereuro acht privat investierte Euro nach sich zieht, so sind als Investitionsanreiz für zumindest die Hälfte der insgesamt erforderlichen Bau- und Umbaumaßnahmen von altersgerechten Wohnungen Fördermittel in Höhe von jährlich 200 Mio. Euro erforderlich. Die Fördermittel sind praxisgerecht auf Zuschuss- und Kreditprogramme aufzuteilen.

Begründung:

Das gegenwärtige Tempo des Ausbaus barrierearmer Wohnungen ist völlig unzureichend. Es leben nach Erkenntnissen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe bereits heute 2,5 Mio. Seniorenhaushalte mit Mobilitätseinschränkungen mindestens eines Haushaltsmitgliedes in „Normalwohnungen“. Dies ist insbesondere bei einem Blick auf die demografische Entwicklung nicht haltbar.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

Wenn die Schaffung altersgerechter Wohnungen nicht forciert wird, muss davon ausgegangen werden, dass zunehmend Menschen in die stationäre Pflege übergehen müssen, weil die bisherigen Wohnungen für eine ambulante Betreuung nicht geeignet sind. Das wäre sowohl aus der Sicht der Betroffenen als auch volkswirtschaftlich fatal. Allein in der kommenden Legislaturperiode steigt die Zahl der Senioren um gut 900.000 Personen an. Bei der gegenwärtigen Betroffenheit errechnet sich für diesen Zeitraum ein Zuwachs an Seniorenhaushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen um rund 150.000. Diese in nur vier Jahren ablaufenden Veränderungen zeigen den Handlungsbedarf eindrucksvoll auf. Kann der wachsende Bedarf an Pflegeleistungen nicht mehr ambulant erbracht werden, weil die entsprechende bauliche Anpassung des Wohnungsbestandes bundesweit nicht umgesetzt wird, ist vermehrt mit einer Kostenbelastung der Pflegekassen und Sozialhilfeträger für stationäre Pflegeleistungen zu rechnen. Das Einsparpotential zwischen ambulanter und stationärer Pflege liegt bei bis zu 18.000 Euro jährlich pro Person.

4. Energetische Gebäudesanierung voranbringen

Forderung:

Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist durch die schnelle Einführung steuerlicher Anreize und eine Aufstockung der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf kurzfristig 3 sowie langfristig 5 Mrd. Euro jährlich bei Erweiterung der Tilgungs- oder Investitionszuschüsse spürbar voran zu bringen. Dabei ist auf transparente Verfahren sowie zügige Antragsbearbeitung und entsprechend schnelle Mittelausreichung zu achten.

Begründung:

Mit dem gegenwärtigen Sanierungstempo werden die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung nicht erreicht. Die durchgeführten Maßnahmen sind überwiegend Einzelmaßnahmen, aus denen sich eine „Vollsanierungsquote“ in einer Größenordnung von weniger als 1 % des Bestandes pro Jahr errechnet. Die angestrebte Sanierungsquote von mindestens 2 % ist mit dem gegenwärtigen Förderniveau nicht in Sicht. Die schnelle Einführung einer steuerlichen Förderung erscheint insbesondere für private Investoren angebracht, während parallel eine Aufstockung der KfW-Förderprogramme mit Investitions- und Tilgungszuschüssen sowohl für private als auch für institutionelle und genossenschaftliche Wohnungseigentümer nötig ist. Die Energiewende im Gebäudebereich kann auch durch mehr Transparenz über qualifizierte Gebäudeexperten vorangebracht werden. Dazu ist die bestehende Energieeffizienz-Expertenliste für den Bereich der Bundesförderprogramme ein wichtiges Instrument, das jedoch den Erfordernissen angepasst werden muss.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

Ohne Erhöhung der Förderung wird die Sanierungsrate auf dem niedrigen Niveau verharren oder sogar wieder zurückgehen. Wenn die aktiven und kapitalstarken Eigentümer und Vermieter in den vergangenen Jahren bereits unter Inanspruchnahme der bisherigen Förderung eine energetische Sanierung durchgeführt haben, so verbleiben vor allem noch diejenigen Hausbesitzer, für die die gegenwärtige Förderung keinen ausreichenden Anreiz darstellt bzw. die trotz der Förderung zu den notwendigen Investitionen nicht in der Lage sind. Wegen der unterschiedlichen Interessenlagen verschiedenster privater und institutioneller Hausbesitzer ist ein ausreichender Anreiz nur mit mehreren, wahlweise in Anspruch zu nehmenden Maßnahmen erreichbar. Auch für Investitionen in den Bestand gilt, dass von einem investierten Euro mehr als 46 Cent über Steuern und Sozialabgaben in die öffentlichen Kassen zurückfließen.

5. Energieeinsparrecht vereinfachen und wirtschaftlich gestalten

Forderung:

Es wird die Vereinfachung und Zusammenführung der parallelen energiesparrechtlichen Gesetze und Verordnungen unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes gefordert. Für mehr Investitionen in Energieeinsparmaßnahmen sowie den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien werden verlässliche Rahmenbedingungen und langfristige Planungssicherheit gebraucht.

Begründung:

Nach vorliegenden Berechnungen der Prognos AG war mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 das ökonomische und ökologische Optimum bei der Anpassung der energetischen Standards von Wohngebäuden erreicht. Neueste Berechnungen zu kostensteigernden Effekten im Wohnungsbau von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel belegen, dass mit dem Inkrafttreten der EnEV 2002 sowie 2009 Kostensprünge im Wohnungsbau um etwa 6% bei den Brutto-Baukosten zu verzeichnen waren. Es besteht ein weitgehender Konsens darüber, dass mit Blick auf die stark angestiegenen Miet- und Wohnnebenkosten eine weitere ordnungsrechtliche Verschärfung der Standards bei der Sanierung des Wohnungsbestandes sozial und wirtschaftlich kaum vertretbar ist. Doch auch einer weiteren Verschärfung der energetischen Standards für den Neubau von Wohngebäuden sind durch das Wirtschaftlichkeitsgebot Grenzen gesetzt. Daher sollte eine Evaluierung der ab 01.01.2016 in Kraft tretenden Veränderungen bei der EnEV unbedingt vorgesehen werden. Neben der kostensteigernden Wirkung ständig höherer, primärenergetischer Anforderungen an Wohnungsneubau und Bestand ist es außerdem der gesamten Prozesskette Bau nur schwer zuzumuten, dass sich Regelungen zur Energieeinsparung sowie zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien aus mehreren verschiedenen Gesetzen und Verordnungen ergeben und ordnungsrechtliche Anpassungen in immer kürzeren Zeiträumen erfolgen.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

Eine weitere Anpassung der Energieeinsparrechts in mehreren Gesetzen und Verordnungen auf Basis immer komplizierter werdenden Normen und in immer kürzer werdenden Zeitabschnitten stellt eine erhebliche Gefährdung für einen ordnungsgemäßen Vollzug in der Prozesskette Bau dar. Ohne stark vereinfachte und transparente Regelungen ist diese Entwicklung für alle an der Prozesskette Bau Beteiligten mit zunehmenden Planungs- und Haftungsrisiken verbunden. Eine Zurückhaltung oder der Verzicht auf Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz wären die Folge.

6. Stadtentwicklung fördern

Forderung:

Die Stadt- und Quartiersentwicklung ist durch Aufstockung und Verstetigung der Etats für Städtebauförderung mit mindestens 700 Mio. Euro jährlich zu fördern.

Begründung:

Vor dem Hintergrund einer immer stärkeren Ausdifferenzierung der Bevölkerungsentwicklung - mit einerseits starken Zunahmen und Wohnungsknappheit in vielen Ballungszentren sowie Universitätsstädten bei gleichzeitigen Verlusten und Folgeleerständen andernorts - stehen die chronisch unterfinanzierten Städte vor großen Herausforderungen. Die Städtebauförderung hat in der Vergangenheit wesentliche Beiträge zur Quartiersstabilisierung und -entwicklung geleistet, die städtebauliche Erneuerung und den Denkmalschutz gestützt. Zur Aufrechterhaltung der Attraktivität und Lebensqualität der Städte ist die Städtebauförderung auszuweiten. Aufgrund der hohen Mobilisierung weiterer privater und öffentlicher Mittel weist die Städtebauförderung hohe Multiplikatorwirkungen auf und stabilisiert zudem die Beschäftigung.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

Es besteht die Gefahr, dass die räumlichen Ungleichgewichte noch stärker werden. „Reiche“ Städte können dank ihrer finanziellen Möglichkeiten ihre Attraktivität auch mit baulichen Maßnahmen weiter erhöhen, während sich in „armen“ Städten die Probleme insbesondere auf der Quartiersebene weiter verschärfen. Das wird ohne Einflussnahme zu einer weiteren räumlichen Abbildung sozialer Ungleichheit in der Gesellschaft führen und ist auch im Sinne der „Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse“ sowie der Gewährleistung gleicher Entwicklungschancen zu verhindern.

7. Ersatzneubau bei unwirtschaftlicher Sanierung

Forderung:

Der Ersatzneubau nicht wirtschaftlich sanierungsfähiger und bereits leer stehender Gebäude ist in der KfW-Förderung sowie bauordnungsrechtlich durch die Anpassung des Baugesetzbuches einer Vollsanierung gleichzustellen.

Begründung:

Dass es Wohngebäude gibt, deren Zustand, Bauweise und Wohnungszuschnitt eine sinnvolle wirtschaftliche Sanierung nicht zulassen, ist gemäß einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel (Wohnungsbau in Deutschland 2011 - Modernisierung oder Bestandsersatz) bekannt. Durch die heute im Vergleich zum Neubau bessere Förderung von Sanierungen - bei gleichzeitig niedrigeren Anforderungen etwa an die Energieeffizienz - stellen sich Marktverzerrungen ein, die zum Erhalt eigentlich abrisssreifer Gebäude führen. Neben der unterschiedlichen Förderung sind auch bestehende bauordnungsrechtliche Regelungen dafür verantwortlich. So greifen beim Ersatzneubau unmittelbar die aktuellen Vorschriften etwa zu Stellplätzen oder zum Grenzabstand, während bei der Sanierung der Bestandsschutz gilt. Zu bedenken ist auch immer, dass selbst eine umfassende Sanierung nicht alle bautechnischen Nachteile abstellen kann und ein modernisiertes Gebäude vom Kern her ein altes Gebäude bleibt.

Was passiert, wenn die Forderung nicht berücksichtigt wird:

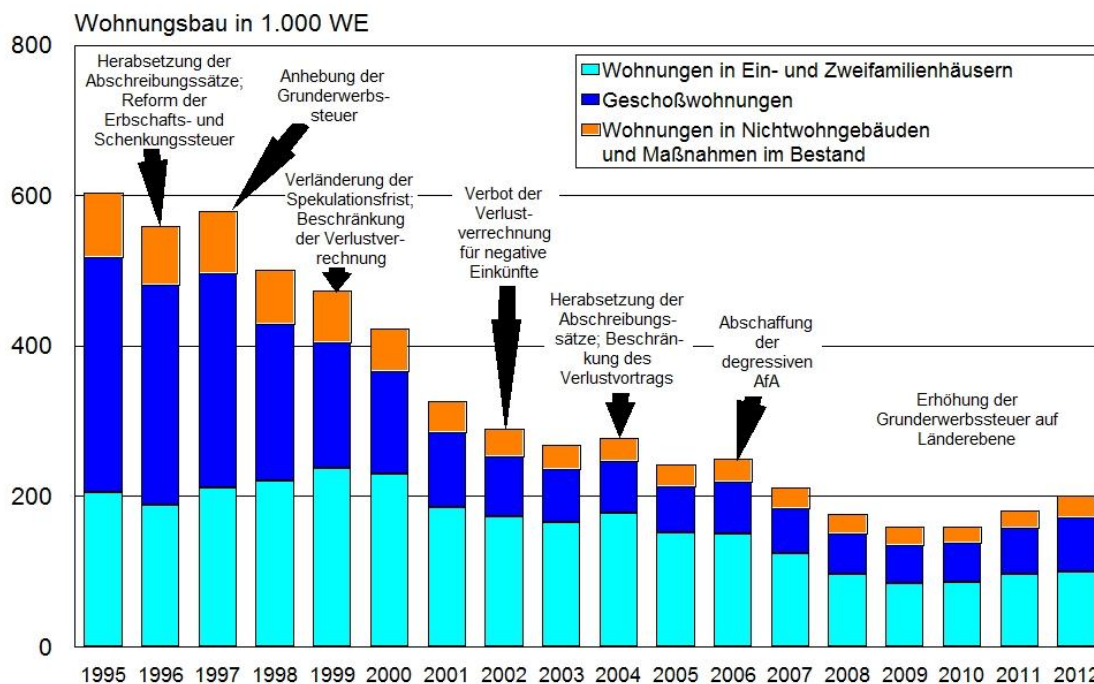
In der Realität werden Wohngebäude erhalten, deren Sanierungskosten gleich oder sogar oberhalb der Kosten für Abriss und Neubau liegen. Dies kann aufgrund der jetzigen Förderbedingungen und der geltenden Vorschriften aus der Sicht einzelner Investoren momentan wirtschaftlicher sein, muss volkswirtschaftlich aber als eine nicht sinnvolle Verwendung (öffentlicher und privater) Ressourcen eingestuft werden. Da im Rahmen einer Sanierung Eingriffe in die Statik und die Grundrisse der Gebäude bautechnisch und wirtschaftlich oftmals nicht möglich sind, wird die erforderliche energieeffiziente und altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes deutlich erschwert. Die demografisch notwendige Anpassung von Wohnraum an heutige und künftige Anforderungen - insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Haushaltsgrößen sowie der wachsenden Zahl an Senioren - lassen sich mit dem Ersatzneubau wesentlich leichter und langfristig wirtschaftlicher erfüllen. Diese Chance bleibt ohne Änderungen der Förderbedingungen und des Baurechts ungenutzt.

ANLAGEN 1- 3

Fakten zum Stand des Wohnungsbaus Oktober 2013

ANLAGE 1

Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau von 1995 bis Ende 2012



Quelle: Pestel-Institut Hannover 2013

Im Wohnungsbau wurde bis zum Jahr 2012 trotz einer Steigerung bei den fertiggestellten Wohnungen noch nicht wieder das Niveau des Jahres 2007 erreicht. Seit 2007 wurden in Deutschland Jahr für Jahr zum Teil deutlich weniger als 200.000 Wohnungen fertig gestellt. **Von den aktuellen Rahmenbedingungen**

- **linearer Abschreibungssatz von 2 %,**
- **keine allgemeine Wohneigentumsförderung und**
- **Konzentration der Mittel des Sozialen Wohnungsbaus auf die Modernisierungsförderung**

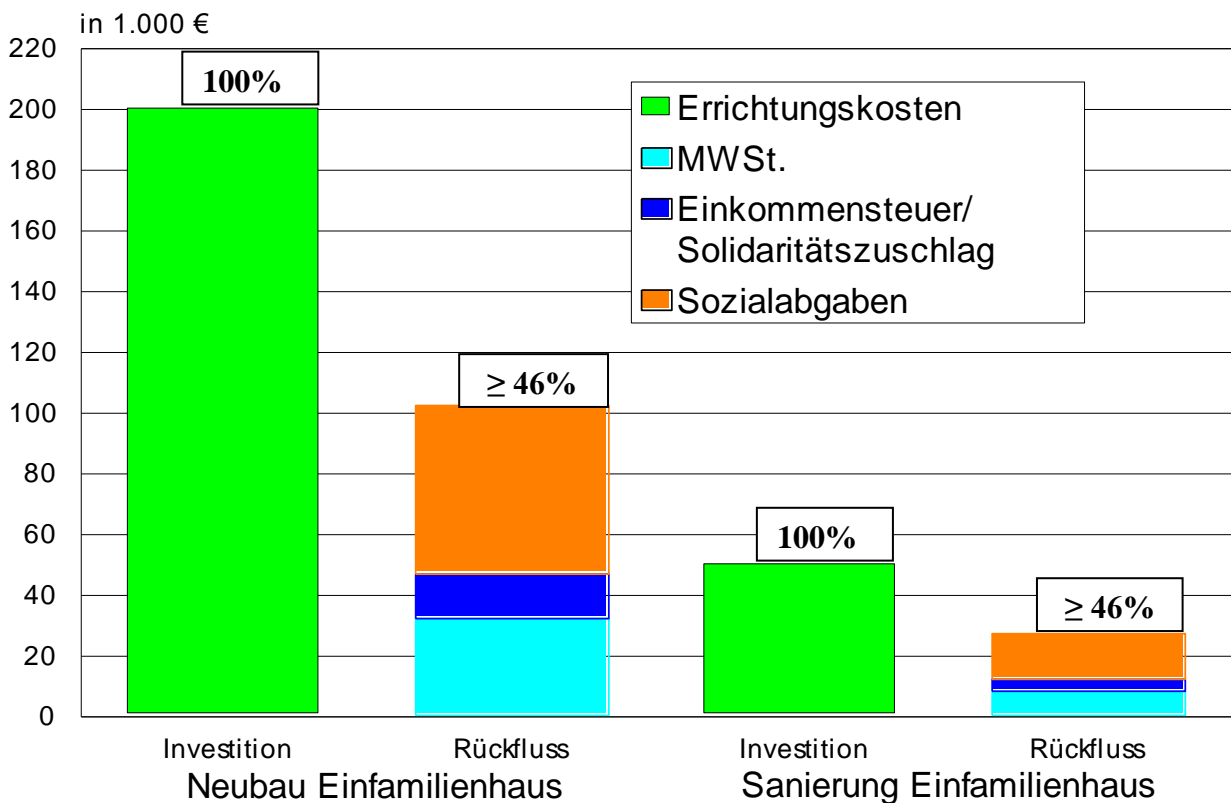
dürften die geringsten Neubauanreize in der gesamten Nachkriegsgeschichte ausgehen.

Es ist zudem zu befürchten, dass bei unveränderten Rahmenbedingungen schon ein leichter Zinsanstieg, einer weiterer Anstieg der Baukosten durch bauordnungsrechtliche Vorgaben oder erneute Verschlechterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen unmittelbar negative Wirkungen auf den Wohnungsbau haben werden.

ANLAGE 2

Wohnungsbauinvestitionen und staatliche Haushalte

Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben durch Wohnungsbau



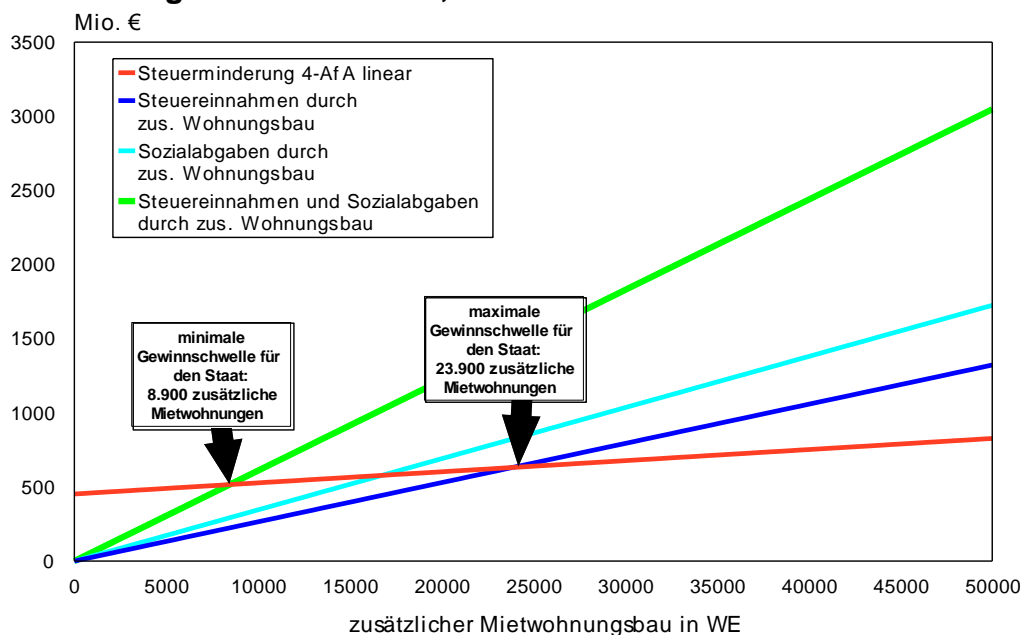
Berechnungen des Pestel Instituts, aber auch anderer Institute ergaben, dass fast die Hälfte einer Wohnungsbauinvestition in Form von Steuern und Sozialabgaben in die staatlichen Haushalte zurückfließt. Das betrifft sowohl den Neubau als auch die Sanierung. Im dargestellten Bild wurden die durchschnittlichen Kosten für den Neubau eines Einfamilienhauses (ohne Grunderwerb und Grunderwerbssteuer) mit 200.000 Euro und die durchschnittlichen Kosten für eine umfassendere Sanierung eines Einfamilienhauses mit etwa 50.000 Euro dargestellt. In beiden Fällen fließen mindestens 46 Prozent der Investitionskosten (Errichtungskosten) über Steuern und Sozialabgaben in öffentliche Haushalte zurück.

ANLAGE 3

Mietwohnungsbau, Abschreibungen und staatliche Haushalte

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine Veränderung der Abschreibung keine Subvention darstellt. Der Abschreibungsbetrag bleibt gleich, nur der Zeitraum und damit die Verteilung auf anteilige Jahresbeträge ändert sich. Außerdem ist eine Veränderung der Abschreibungsregelungen für alle neu errichteten Wohngebäude gültig. Da eine Erhöhung der linearen Abschreibung (AfA) auf die Errichtung von Wohngebäuden von gegenwärtig 2% auf 4% damit auch für den „ohnehin“ stattfindenden Mietwohnungsbau gelten würde, sollte die davon ausgehende Anreizwirkung durch zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbau und deren Rückfluss in die öffentlichen Kassen möglichst schon im Jahr der Einführung für staatliche Haushalte zumindest ausgleichend wirken. Betrachtet man ausschließlich die Steuereinnahmen, so müsste die Erhöhung der linearen AfA auf 4% einen zusätzlichen Wohnungsbau in Höhe von knapp 24.000 fertig gestellten Wohnungseinheiten (WE) bundesweit auslösen. Bezieht man auch die Sozialabgaben mit ein, so liegt die Schwelle bei bundesweit knapp 9.000 WE.

Notwendiger zusätzlicher Mietwohnungsbau bei Einführung der linearen Abschreibung in Höhe von 4 %, Quelle: Pestel-Institut Hannover



Bei aktuell in 2012 rund 200.000 fertig gestellten Wohnungen und einem momentanen jährlicher Bedarf von mindestens 250.000 Fertigstellungen ist eine Steigerung der Wohnungsbaufertigstellungen durch die Anpassung der Abschreibungen nicht nur notwendig. Die dadurch angeregte Bautätigkeit ist für die staatlichen Haushalte schon neutral, wenn jährlich nur 9.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr fertig gestellt werden.