

Kapitel 9

Das Märchen vom freifinanzierten Wohnungsbau

Die staatlichen Milliardengeschenke an Kapitalanleger und Wohnungsspekulanten

Die finanzielle Beteiligung des Staates am Wohnungsbau ist wesentlich größer, als allgemein angenommen wird, und wesentlich höher, als die Ausgaben, die im Bundeshaushalt, in Länder- und Kommunalhaushalten explizit dafür ausgewiesen werden. Zu den direkten Subventionen aus Förderprogrammen, Wohngeld und sonstigen Zuschüssen, wie z.B. dem Baukindergeld, kommen noch die indirekten Staatsubventionen in Form von Steuervergünstigungen hinzu, die der Staat den Investoren im Wohnungsbau gewährt. Die Steuergewinne für die Kapitalanleger bedeuten für die Staatskasse Steuerverluste, geringere Staatseinnahmen, die durch die Erhöhung von Steuern oder Kürzungen in anderen Bereichen gegenfinanziert werden müssen.

Für den Immobilienbereich sind vor allem die sogenannten Abschreibungen sowie die sonstigen von den Erträgen absetzbaren Kosten von Bedeutung. An einer Modellrechnung unter den zurzeit geltenden Bedingungen in Berlin zeigt sich, wie der Staat den privaten Wohnungsbau subventioniert.¹ Das geplante Objekt soll in einem Baugebiet mit einer hohen Baudichte (GFZ 2,5) realisiert werden und insgesamt 50 Wohneinheiten mit insgesamt 3.000 m² Wohnfläche umfassen. Mit folgenden Kosten ist dabei zu rechnen:

Wohnungsbau-Kostenstruktur – Modellrechnung			
Bauprojekt	Kosten		
	Ansatz	je qm Wohnfläche	Gesamt für 50 WE
Grundstückspreis* je m ²	2.900 EUR	1.160 EUR	3.480.000 EUR
Erwerbsnebenkosten je m ² (10 %) (inkl. Grunderwerbssteuer)	290 EUR	116 EUR	348.000 EUR
Baukosten und Bau-nebenkosten je m ² (Kostengruppen 200 bis 700)**	2.400 EUR	2.400 EUR	7.200.000 EUR
Gesamtkosten		3.676 EUR	11.028.000 EUR

* Durchschnittlicher Bodenrichtwert in Berlin im Jahr 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018.
 ** Das Deutsche Baugewerbe 2014: 2.400 Euro/qm Kosten im Mehrfamilienhausbau. Statistisches Bundesamt 2017: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.

Die Grundstücks- und Erstellungskosten (3.676 Euro pro qm) entsprechen pro Wohnung (bei durchschnittlich 60 m²) einem Aufwand von etwa 220.000 Euro. Bei einer angenommenen Projektgröße von 50 Wohnungen beträgt die Gesamtinvestition etwas mehr als 11 Millionen Euro.

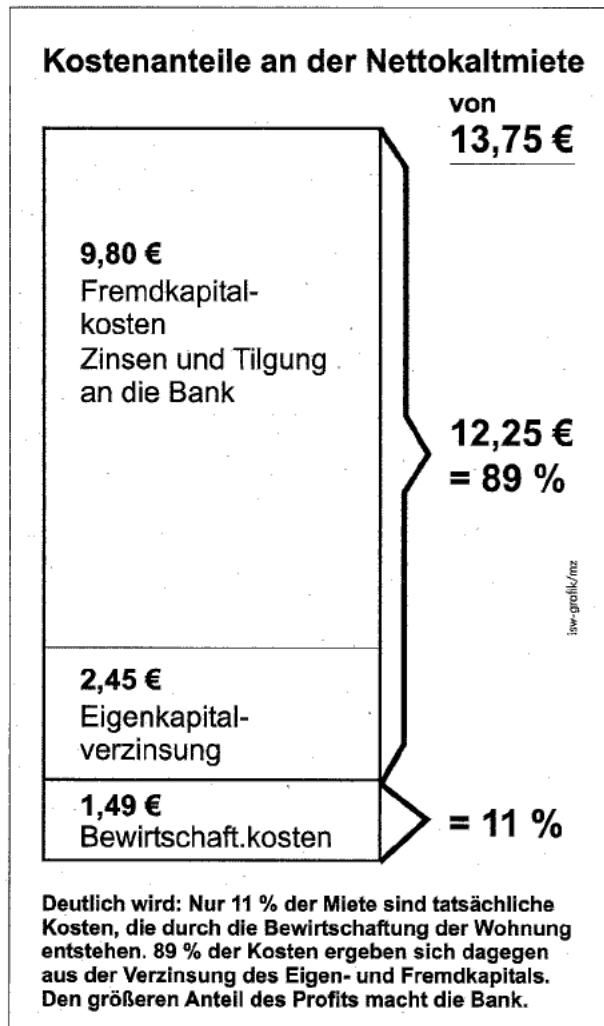
Diese Summe muss vom Bauherren erst einmal aufgebracht werden. In einer klassischen Immobilienfinanzierung werden in der Regel bis zu 20 Prozent Eigenkapital vorausgesetzt. Das wären in unserem Fall etwa 2,2 Mio. Euro. Da unser Bauherr eine Rendite für sein eingesetztes Eigenkapital erwartet, wird in der Modellrechnung eine Eigenkapitalverzinsung von 4 Prozent berücksichtigt.² Die knapp 90.000 Euro Eigenkapitalverzinsung im Jahr entsprechen einem monatlichen Mietanteil von 2,45 Euro/m². Die restlichen 8,8 Mio. Euro finanziert der Investor als Fremdkapital über eine Bank. Bei einer angenommenen Annuität³ von 4 Prozent (2 % Zins und 2 % Anfangstilgung) und einer Laufzeit von 25 Jahren hat er jährliche Kosten von 350.000 Euro zu tragen. Umgerechnet auf die Miete würde das einem Mietanteil von 9,80 Euro/m² im Monat entsprechen. Die kompletten Refinanzierungskosten für das Eigen- und Fremdkapital liegen in unserem Beispiel bei 12,25 Euro/m².

Wohnungsbau-Finanzierung			
	Kosten für 50 Wohnungen	Refinanzierung	
		Aufwand pro Jahr	monatlicher Mietanteil pro m ²
Eigenkapital (20 %)	2.205.600 EUR	88.224 EUR	2,45 EUR/m ²
Fremdkapital (80 %)	8.822.400 EUR	352.896 EUR	9,80 EUR/m ²
Gesamtkosten	11.028.000 EUR	441.120 EUR	12,25 EUR/m²
Bewirtschaftungskosten			1,50 EUR/m ²
Nettokaltmiete			13,75 EUR/m²

Sonstige Ausgaben der Vermietung umfassen die bewirtschaftungsnotwendigen Ausgaben für die Verwaltung, die Instandhaltung und ein Mietausfallwagnis

- 1) Die Bedingungen unterscheiden sich zwischen den Regionen. Während es beispielsweise im Ruhrgebiet und in vielen Teilen Ostdeutschlands deutliche günstigere Grundstücke für den Wohnungsbau gibt, sind insbesondere die Grundstücke in Städten wie München noch deutlich teurer als in Berlin.
- 2) Die 4 Prozent Eigenkapitalverzinsung sind sicherlich die Untergrenze der Renditeerwartungen und wurden selbst in den Förderprogrammen des Sozialen Wohnungsbaus gewährt (siehe Kapitel 8).
- 3) Annuitätenfinanzierung ist das gebräuchlichste Modell der Immobilienfinanzierung und ist darauf ausgelegt, trotz fortschreitender Tilgung einen immer gleichen Betrag zu zahlen. Im Laufe der Zeit erhöht sich so der jährliche Tilgungsanteil der Rückzahlung.

(2 % der Nettokaltmiete), die sich zusammen auf einen Betrag von 1,50 Euro/m² belaufen.⁴ Die Nettokaltmiete (Refinanzierungskosten + Bewirtschaftungskosten) würde demnach 13,75 Euro/m² betragen. Ein zurzeit durchaus gängiger Preis für eine Neubauwohnung z.B. in Berlin, auch wenn er nur von wenigen Haushalten mit höheren Einkommen gezahlt werden kann.



Der Bau eines Mietshauses lohnt sich: Die kostendeckende Miete umfasst nicht nur die Aufwendungen für Bewirtschaftung und Bankzinsen, sondern ermöglicht den Vermögensaufbau zugunsten der Eigentümer*innen und sichert eine Verzinsung (4 %) des eingesetzten Eigenkapitals. In unserem Beispielhaus wären das knapp 90.000 Euro Gewinn pro Jahr. Nicht schlecht, aber angesichts des Investitionsvolumens ganz sicher nur die Untergrenze der Renditeer-

wartung für einen Bauträger. So richtig profitabel wird das Geschäft mit den Wohnungen erst durch den Staat, der verschiedenen steuerliche Vergünstigungen für den Wohnungsbau bereithält.

Abschreibung

Als Abschreibung wird im Steuerrecht ein Ausgleich für den Wertverlust von Vermögensgegenständen, Anlagewerten oder Arbeitsgeräten verstanden. Wenn ein freiberuflich arbeitender Programmierer etwa einen neuen Computer für die Arbeit benötigt, dann kann er die Kosten für den Erwerb des Arbeitsgerätes von der Steuer absetzen. Die Nutzungsdauer eines Computers wird mit 3 Jahren angesetzt – entsprechend darf für drei Jahre jeweils ein Drittel der Anschaffungskosten von der Steuer abgesetzt werden. Bei einem Höchststeuersatz von 45 % wird der Arbeitsrechner fast zur Hälfte vom Staat bezahlt.

Beim Bau bzw. Kauf eines Hauses zu Erwerbszwecken gibt es ähnliche Regelungen, die Kosten können von der Steuer abgesetzt werden. Da die Nutzungsdauer eines Hauses steuerrechtlich mit 50 Jahren angesetzt wird, können in der Normalabschreibung nach § 7 Abs. 4 EstG – auch lineare Abschreibung⁵ genannt – jährlich 2 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.⁶ Dazu zählen auch bestimmte Erwerbsnebenkosten, wie die Grunderwerbssteuer, Notargebühren und Maklerkosten. Der Erwerb des Grundstücks selbst kann nicht abgesetzt werden.

Bezogen auf unser Beispielobjekt könnten die Baukosten (2.400 Euro/m²) und die Erwerbsnebenkosten (116 Euro/m²) also als linearer Abschreibungsbetrag zu 2 Prozent pro Jahr abgesetzt werden. Das wären etwa 50 Euro/m² pro Jahr oder auf das gesamte Bauprojekt mit seinen 50 Wohnungen bezogen über 150.000 Euro. Nach 25 Jahren liegt die Subventionssumme bei knapp 3,8 Mio. Euro. Das entspricht 34,5 Prozent der ursprünglichen Investitionssumme von 11 Millionen Euro.

Würde der Eigentümer die Steuerersparnis mit der Refinanzierungslast verrechnen, könnte die Miete um 4,19 Euro/m² gesenkt werden; eine kostendeckende Gesamtmiete läge dann bei 9,56 Euro/m².

Die sogenannten Werbungskosten

Zu den Werbungskosten gehören im Steuerrecht alle Aufwendungen und Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts, dem Erhalt und der Sicherung der Einnahmen aus Miete oder Wiederverkauf der Immobilie entstehen. Dazu gehören insbesondere, und in der Regel als größter Brocken der

4) Grundlage zur Bestimmung der Bewirtschaftungskosten bilden die wohnungswirtschaftlicher Standardwerte nach II. Berechnungsverordnung. Da Instandhaltungsrücklagen in Neubauten geringer angesetzt sind als in älteren Gebäuden und die Mietausfallwagnis auch von Refinanzierungskosten abhängt, weichen die Bewirtschaftungskosten von der Modellrechnung in Kapitel 3 ab.

5) Neben der Linearen Abschreibung mit gleichbleibenden Beträgen gibt es eine Reihe von anderen Abschreibungsregeln. So können im Rahmen einer degressiven AfA in den ersten Jahren nach der Errichtung des Hauses höhere Abschreibungssätze in Anspruch genommen, so bereits in einem Zeitraum von 10 Jahren etwa die Hälfte der Gebäudeherstellungskosten abgeschrieben werden kann.

6) Für ältere Gebäude, die vor 1924 erbaut wurden, werden mit 2,5 Prozent sogar noch höhere Abschreibungen ermöglicht.

Aufwendungen, die Zinsen der Bankkredite, die für den Kauf des Gebäudes und des Grundstücks aufgenommen wurden. Nicht abgesetzt werden kann die Tilgung des Darlehens.

Für unser Beispielhaus könnten über die Laufzeit des Kreditvertrages für das Fremdkapital über 3 Mio. Euro Zinslasten steuerlich geltend gemacht werden. Das entspricht einem Anteil von 29 Prozent der ursprünglichen Investitionssumme. Im ersten Jahr – also dem Jahr mit dem höchsten Zinsanteil – könnten Zinsen in Höhe von über 175.000 Euro steuerlich abgesetzt werden. Im 25. Jahr des laufenden Finanzierungsvertrages würde die jährliche Zinslast noch bei knapp 70.000 Euro liegen. Selbst die kleinste aller zinsbezogenen Abschreibungen im 25. Jahr entspricht einem monatlichen Betrag von 1,92 Euro/m².

Der Eigentümer könnte die Miete nun auch um diesen Betrag kürzen. Die Kürzung aus den Abschreibungsgewinnen (4,19 Euro) dazugerechnet, wäre die kostendeckende Gesamtmiete um 6,11 Euro niedriger und statt einer Miete von 13,75 Euro/m² würden auch 7,64 Euro/m² für den Investor auskömmlich sein.

Steuersubventionierte Gewinne

Hochgerechnet auf die ersten 25 Jahre der Bewirtschaftung sehen die Geldflüsse der Einnahmen und Ausgaben wie folgt aus: Insgesamt müssten für Tilgung, Zinsen und sonstige Verwaltungsaufgaben etwas mehr als 400.000 Euro pro Jahr aufgebracht werden – das entspricht einem monatlichen Betrag von 11,29 Euro/m². Über den Zeitraum von 25 Jahren würden sich die Gesamtausgaben auf über 10 Mio. Euro summieren. Unter den beschriebenen Kreditkonditionen wären mit über 5,6 Mio. Euro bereits 64 Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme getilgt und in einem Anschlussvertrag zur Finanzierung müsste nur noch die Rückzahlung der verbleibenden 3,2 Mio. Euro abgesichert werden.

Ausgaben – in Euro				
	je m ² im Monat	je m ² jährlich	für 50 WE jährlich	25 Jahre / 50 WE
Tilgung*	6,28	75,-	226.067,-	5.651.682,-
Zinsen*	3,52	42,-	126.829,-	3.170.718,-
Verwaltungsausgaben	1,49	18,-	53.621,-	1.340.520,-
Gesamt	11,29	136,00	406.517,-	10.162.920,-

* jew. berechnet auf jährl. Durchschnittswerten der 25-jährigen Annuität von 4 %

Diesen Ausgaben stehen Einnahmen und Abschreibungen gegenüber, die sich auf über 550.000 Euro pro Jahr bzw. 13,8 Mio. Euro im Zeitraum von 25 Jahren summieren. Die Mietzahlungen betragen, selbst bei einer monatlichen Miete von 7,64 Euro/m², knapp 6,9 Mio. Euro. Mit 3,8 Mio. Euro aus Abschreibung und 3,2 Mio. Euro aus Werbungskosten würden die steuerlichen Abschreibungsvorteile den Ertrag aus den Mieteinnahmen sogar knapp übertreffen.

Einnahmen und Abschreibungen – in Euro				
	je m ² / Monat	je m ² jährlich	für 50 WE jährlich	25 Jahre / 50 WE
Miete bei 7,64 EUR/m ²	7,64	92,-	274.680,-	6.867.000,-
Abschreibung	4,19	50,-	150.960,-	3.774.000,-
Werbungskosten	3,52	42,-	126.829,-	3.170.718,-
Gesamt	15,35	184,-	552.469,-	13.811.718,-

Die Bilanz der Einnahmen und Ausgaben weist einen jährlichen Überschuss von fast 146.000 Euro für die Wohnanlage aus. Über den Zeitraum von 25 Jahren wären das eine Gewinnsumme von über 3,6 Mio. Euro und würde einer Rendite auf das ursprünglich eingesetzte Kapital von 6,6 Prozent entsprechen. Ein Teil in Höhe von 45 Prozent davon muss jedoch über die Steuer an den Staat abgeführt werden, so dass sich der Gewinn nach Steuern auf etwa 2 Mio. Euro reduziert. Aber selbst dieser Betrag entspricht noch einer Rendite von 3,6 Prozent pro Jahr.

Saldo der Einnahmen und Ausgaben – in Euro				
	je m ² im Monat	je m ² jährlich	für 50 WE jährlich	25 Jahre / 50 WE
Einnahmen & Abschreibungen	15,35	184,16	552.469,-	13.811.718,-
Ausgaben	11,29	135,51	406.517,-	10.162.920,-
Bilanzsumme	4,05	48,65	145.952,-	3.648.798,-
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von 2.205.600 EUR			6,6 % jährlich	
Steuerzahlung (Reichensteuersatz 45 %)			65.678,-	1.641.959,-
Ertrag nach Steuern			80.274,-	2.006.839,-
Rendite nach Steuern			3,6 % jährlich	

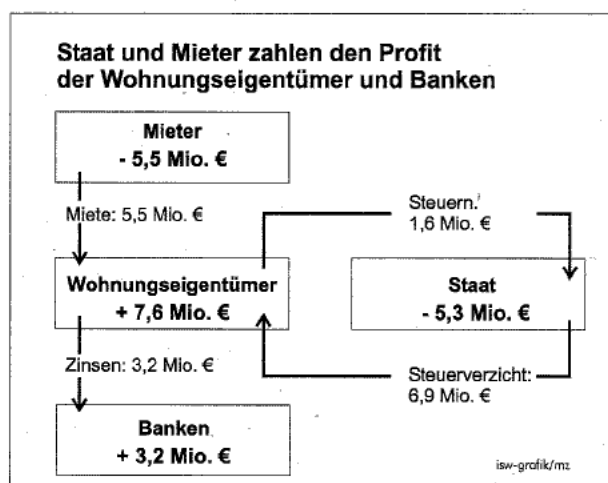
Wenn wir die Bilanzen der Zahlungsflüsse zwischen Eigentümern, Banken, Staat und Mietern betrachten, ergibt sich für den Refinanzierungszeitraum von 25 Jahren folgendes Bild.

Die Eigentümerseite (+7,7 Mio. Euro) zahlt 3,2 Mio. Euro für die Zinsen an die Bank und muss insgesamt etwa 1,6 Mio. Euro Steuern zahlen. Im Gegenzug erhält er über die steuerlichen Abschreibungen für seine Investition 6,9 Mio. Euro vom Staat und etwa 5,5 Mio. Euro aus Mieteinnahmen, die über die notwendigen Bewirtschaftungskosten hinausgehen. Am Ende der 25 Jahre steht ein Einnahmeüberschuss von knapp 7,7 Mio. Euro. Dieser Überschuss besteht zu 75 Prozent (5,7 Mio. Euro) aus dem Aufbau des Vermögens durch erfolgte Tilgung und zu 25 Prozent (2 Mio. Euro) aus einem realen Gewinnüberschuss.

Die Banken (+3,2 Mio. Euro) sind nur über die Zinszahlungen durch den Eigentümer an den Zahlungskreisläufen beteiligt und nehmen insgesamt in den 25 Jahren Zinserträge von knapp 3,2 Mio. Euro ein. Nach 25 Jahren Refinanzierung verbleibt eine Restschuld von etwa 3,2 Mio. Euro, die mit einem zweiten Darlehensvertrag zu möglicherweise besseren Konditionen verzinst werden kann.

Der Staat (-5,3 Mio. Euro) ist in den 25 Jahren mit Steuerverzichten einer Gesamthöhe von fast 7 Mio. Euro an der Wohnungsbauinvestition beteiligt – dem stehen Steuereinnahmen auf die Gewinne der Eigentümern in Höhe von etwa 1,6 Mio. Euro gegenüber. In der Bilanzsumme hat der Staat den angeblich freifinanzierten Wohnungsbau mit über 5,3 Mio. Euro subventioniert.

Die Mieterinnen und Mieter (-5,5 Mio. Euro) sind durch ihre Mietzahlungen an dem Geldkreislauf der Wohnungswirtschaft beteiligt. Im Laufe der 25 Jahre fließen bei einer Nettokaltmiete von 7,64 Euro/m² selbst bei Verzicht auf jede Mieterhöhung über 5,5 Mio. Euro als Realertrag an den Eigentümer. Berücksichtigt sind in dieser Summe bereits die Ausgaben für Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandsetzung.



In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein sehr klares Bild von dem Geschäftsmodell des freifinanzierten Wohnungsbaus: Staat und Mieter*innen zahlen bei durchgehend kostendeckenden Mieten zu etwa gleichen Teilen die Gewinne der Banken und Eigentümer.

Mit höheren Mieten können die Eigentümergewinne noch erheblich gesteigert werden. Und da mit höheren Gewinnen die Steuereinnahmen steigen, profitiert auch der Staat von hohen Mietpreisen. Bekannt geworden sind in den letzten Jahren Fälle, wo Finanzämter verweigerten, Ausgaben von Hausbesitzern als Steuerabschreibung zu akzeptieren, die Mieten deutlich unter dem ortsüblichen Durchschnitt verlangten.⁷

Dass die Finanzämter ein möglichst hohes Steueraufkommen erzielen wollen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Im Bereich der Wohnungsversorgung führt es aber zu einer Verschärfung der Wohnungskrise. Eigentümer und Staat haben also ein gemeinsames Interesse an möglichst hohen Mieten. Je höher die

Miete, desto höher die Eigentümergewinne und desto höher die Steuereinnahmen des Staates: Wenn zwei sich freuen, ist der Dritte der Mieter – und zahlt die Zeche.

Mehrfachfinanzierung privater Wohnungsbauinvestitionen durch den Staat

Abschreibungen und Absetzung der Kreditzinsen können aber nicht nur Bauherren oder Ersterwerber in Anspruch nehmen, sondern ebenso die Käufer von Gebäuden und Wohnungen aus dem Bestand. Das führt dazu, dass das gleiche Gebäude oder die gleiche Wohnung bei mehrmaligem Besitzerwechsel über Abschreibungen und Absetzungen mehrmals vom Staat mitfinanziert wird. Dabei kommt es zu der grotesken Situation, dass die staatlichen Subventionen für private Eigentümer ein Vielfaches der ursprünglichen Baukosten des Gebäudes oder der Wohnung betragen können.

Wenn beispielsweise ein Wohngebäude im Jahr 1950 in einer westdeutschen Großstadt errichtet wurde, dann konnte der Bauherr bis 1989 jedes Jahr 2 % der Baukosten (von damals 250 Euro/m²) abschreiben, so dass nach 40 Jahren 80 Prozent der ursprünglichen Herstellungskosten, nämlich 200 von 250 Euro/m², abgeschrieben waren. Für die Zinszahlungen des Baukredits von 200 Euro/m² (= 80 % der Baukosten) konnten im Laufe der Jahre insgesamt 175 Euro/m² als Werbungskosten geltend gemacht werden.⁸ In 40 Jahren hat der Staat das Bauprojekt schließlich mit 375 Euro/m² subventioniert – das entspricht dem 1,5-fachen der Herstellungskosten.

Wird das Haus nach Jahren der profitablen Bewirtschaftung verkauft, wird der Staat erneut zur Kasse gebeten. Diesmal werden jedoch nicht die Kosten der Fertigstellung, sondern die Aufwendungen des Käufers abgeschrieben. Da die Verkaufspreise oft deutlich über den ursprünglichen Herstellungskosten liegen, steigt auch die Höhe der staatlichen Subvention. Mit jedem Verkauf zu höheren Preisen startet des Steuersparkarussell auf höherer Kostengrundlage. So lange bei Verkäufen die Spekulationsfrist von 10 Jahren eingehalten wird, verzichtet der Staat sogar auf die Versteuerung der Verkaufsgewinne.

In unserem Beispiel wurde das Haus aus den 1950er Jahren 1990 für umgerechnet 1.000 Euro/m² verkauft – der Käufer kann nun ebenfalls seine Investition als Abschreibung steuerlich geltend machen (2 Prozent jährlich von 1.000 Euro/m²). Da für den Erwerb des Hauses ein weiterer Kredit (80 % des Kaufpreises) aufgenommen wurde, können auch wieder Zinszahlungen als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden. In den 30 Jahren bis 2019 können so weitere

7) Lettenbauer, Susanne 2018: Der Vermieter-Rebell und das Finanzamt. Deutschlandfunk, 12.7.2018 (https://www.deutschlandfunk.de/zu-nett-fuer-muenchen-der-vermieter-rebell-und-das-finanzamt.862.de.html?dram:article_id=422777)

8) Angenommen wurde der damals übliche Zinssatz von 7 % und eine Anfangstilgung von 2,5 %. Bei gleichbleibender Rückzahlung (Annuität) von jährlich 9,5 % verringert sich der Zinsanteil, der über die Werbungskosten jedes Jahr abgeschrieben werden kann, in unserem Fall nach 20 Jahren auf 0,92 Euro.