

---

**Inanspruchnahme und Wirkungen der  
Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich**

**Endbericht**

**im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums für  
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamts für Bauwesen und  
Raumordnung**

**Juni 2004**

---

# Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich

## Endbericht

### Bearbeitung:

Jürgen Veser

Wolfgang Jaedicke

Florian Koch

### unter Mitwirkung von:

Dr. Bernd Bartholmai

im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums für  
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamts für Bauwesen und  
Raumordnung

Juni 2004

#### Gesellschafter:

Dr. Christian Diller  
Prof. Dr. Hartmut Häußermann

Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler  
Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke  
Peter Luther, M.A.  
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)  
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken  
Prof. Dr. Hellmut Wollmann  
Dr. Katrin Zapf



Kurztitel:

Wirkungen Investitionszulage Mietwohnungsbereich - IfS G09/c

## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	i
1. Einleitung .....	1
1.1 Hintergrund .....	1
1.2 Ziele und Gegenstände des Gutachtens .....	5
1.3 Methodisches Vorgehen und Untersuchungsinstrumente.....	8
1.4 Aufbau des Gutachtens und Arbeitsteilung.....	13
2. Umfang und Struktur der von der Investitionszulage begünstigten Mietwohnungsbestände.....	15
2.1 Begünstigte Bestände nach § 3 Investitionszulagengesetz 1999.....	16
2.2 Begünstigte Bestände nach § 3a Investitionszulagengesetz 1999.....	19
2.3 Bedeutsame Wohnungsmarktentwicklungen .....	21
3. Entwicklung der Investitionszulage für Bestandsinvestitionen.....	26
3.1 Erläuterung der Datengrundlage und der Schätzungen.....	26
3.2 Volumen und Art der Investitionszulage .....	28
3.3 Vergleich mit den nach dem Subventionsbericht erwarteten Steuermindereinnahmen .....	32
4. Entwicklung der Modernisierungsmaßnahmen in den neuen Ländern.....	34
5. Bestandsinvestitionen der befragten Wohnungsunternehmen.....	39
5.1 Investitionsvolumen und Investitionszulage .....	39
5.2 Auswirkungen der Neuregelungen des Jahres 2002 auf die Art der Bestände mit Investitionen .....	47
5.3 Kostenstruktur der durchgeführten Maßnahmen.....	50
5.4 Art der Finanzierung der Investitionen .....	51
5.5 Ziele und Gründe der Wohnungsunternehmen für die Durchführung der Maßnahmen und Auswirkungen auf die Ertragslage .....	54
5.6 Rolle verschiedener Förderinstrumente .....	55
5.7 Art des Handlungsbedarfs und der geplanten Maßnahmen bis 2010.....	58
5.8 Geplante Bestandsinvestitionen der Wohnungsunternehmen.....	59
5.9 Entwicklung der Investitionszulage der Wohnungsunternehmen bei Fortbestehen der Zulage nach 2004.....	63
5.10 Wirkungen der Investitionszulage auf die Höhe der Investitionen der Wohnungsunternehmen .....	64

5.11	Änderungsbedarf an der Investitionszulage aus Sicht der Wohnungsunternehmen.....	66
5.12	Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse zu den Wohnungsunternehmen.....	67
6.	Bestandsinvestitionen der befragten Kleineigentümer.....	69
6.1	Art der Kleineigentümer und ihrer Bestände.....	71
6.2	Durchgeführte Investitionen und Inanspruchnahme der Investitionszulage .....	79
6.3	Wirkungen von Selbstbehalt und Kostenobergrenzen auf die Höhe der Investitionszulage .....	86
6.4	Einflussfaktoren auf die Höhe der Investitionen der Kleineigentümer .....	88
6.5	Einfluss von Investitionen und Investitionszulage auf Leerstand und Miethöhe .....	89
6.6	Finanzierung der Maßnahmen und Inanspruchnahme weiterer Förderung .....	91
6.7	Ziele der Maßnahmen und Auswirkungen auf die Ertragslage der Kleineigentümer .....	92
6.8	Gründe für Nichtinvestitionen 1999 bis 2003.....	95
6.9	Geplante Investitionen der Kleineigentümer .....	95
6.10	Wirkungen der Investitionszulage auf die Höhe der Investitionen der Kleineigentümer .....	98
6.11	Änderungsbedarf an der Investitionszulage aus Sicht der Kleineigentümer ....	99
6.12	Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse zu den Kleineigentümern .....	100
7.	Bedeutung der Investitionszulage und des sonstigen Förderinstrumentariums aus Sicht der Kommunen .....	102
7.1	Rolle der Investitionszulage und anderer Förderinstrumente.....	102
7.2	Auswirkungen der 2002 neu eingeführten erhöhten Investitionszulage auf die Verteilung der Investitionen im Stadtgebiet.....	104
8.	Ergebnisse der Modellrechnungen zu den Anreizwirkungen der Investitionszulage .....	106
8.1	Modellansatz.....	106
8.2	Zusammenfassung und Wertung der Ergebnisse.....	106
8.2.1	Modellrechnungen für Altbauten in besonderen städtebaulichen Gebieten ...	111
8.2.2	Modellrechnungen zur allgemeinen Förderung nach § 3 InvZuIG.....	113
8.2.3	Ergänzende Förderung .....	114

9.	Künftig zu erwartende Entwicklung des Volumens der Investitionszulage und Auswirkungen von Modifizierungen .....	115
9.1	Entwicklung der Investitionszulage bei Fortführung nach 2004.....	115
9.2	Finanzielle Auswirkungen von Modifizierungen .....	119
10.	Zusammenfassende Bewertung und Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage .....	125
10.1	Zusammenfassende Bewertung .....	125
10.2	Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage .....	132
10.2.1	Weitere Relevanz der Ziele .....	132
10.2.2	Folgen und Risiken eines ersatzlosen Auslaufens der Investitionszulage.....	132
10.2.3	Ersatz der Investitionszulage durch Förderung aus Haushaltsmitteln? .....	133
10.2.4	Modifizierung der Investitionszulage.....	137
10.3	Abschließende Bewertung und Empfehlungen .....	144

#### Anhänge

Anhang A: Differenzierte Darstellung der Modellrechnungen zu den Anreizwirkungen der Investitionszulage und anderer Instrumente

Anhang B: Fördersystematische Darstellung der Auswirkungen einer Änderung von Fördersatz, Kostenobergrenze und Selbstbehalt auf den effektiven Fördersatz der Investitionszulage

## **KURZFASSUNG**

### **Hintergrund**

Das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH wurde vom Bundesministerium der Finanzen und vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bzw. vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Oktober 2003 mit der Erarbeitung eines Gutachtens zu Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Wohnungsbau in den neuen Ländern beauftragt. Der Auftrag bezog sich allein auf die Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen in Mietwohngebäuden (§§ 3 und 3a InvZulG 1999). Das Gutachten wurde unter Mitwirkung von Dr. Bernd Bartholmai (DIW Berlin) erstellt. Es zielte darauf, detaillierte Informationen über die bisherige Inanspruchnahme der Investitionszulage und den weiteren Investitionsbedarf im Mietwohnungsbestand der neuen Länder bereitzustellen, die Wirkungen der Investitionszulage zu analysieren und Grundlagen für die bevorstehende Entscheidung zu schaffen, ob und ggf. mit welchen Modifikationen die Investitionszulage über das Jahr 2004 hinaus fortgeführt werden soll.

Die wesentlichen Daten- und Informationsgrundlagen für das Gutachten wurden durch groß angelegte schriftliche Befragungen gewonnen. Hierzu wurden ca. 300 Kommunen, ca. 1.300 Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) und ca. 10.000 private Eigentümer von Mietwohnungen in den neuen Ländern angeschrieben. Von den Kommunen und GdW-Unternehmen antwortete ca. die Hälfte, von den Privateigentümern ca. jeder Fünfte, was angesichts der komplexen Thematik der Untersuchung als guter Rücklauf zu werten ist. Zusätzlich wurden Experteninterviews mit Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltungen in ausgewählten Fallstädten und Modellrechnungen zu den Anreizwirkungen der Investitionszulage durchgeführt. Darüber hinaus wurden Statistiken der Finanzverwaltungen von Bund und Ländern zur Investitionszulage ausgewertet und Daten genutzt, die aus der amtlichen Statistik, dem Sozioökonomischen Panel, vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen und aus wissenschaftlichen Untersuchungen vorliegen. Aufgrund einer lückenhaften Datenlage musste zum Teil auf Hochrechnungen und Schätzungen zurückgegriffen werden, sodass einzelne Ergebnisse mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sind. Dies trifft insbesondere auf die Ergebnisse zum Volumen der Investitionszulage zu.



## **1. Analyse der Entwicklungen in den letzten Jahren**

### **Von der Investitionszulage begünstigte Bestände**

Insgesamt sind ca. 4,62 Mio. Mietwohnungen in den neuen Ländern von der Investitionszulage (§§ 3 und 3a InvZulG) begünstigt. Der größere Teil der Bestände entfällt auf die Baujahre von 1949 bis 1990 (58%), der kleinere Teil auf Altbauten (42%). Kleineigentümer bzw. Privatpersonen halten etwa ein Drittel der Bestände und etwa zwei Drittel sind in der Hand von Großeigentümern - überwiegend kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Die Leerstandsquote liegt bei ca. 17% (ca. 21% im Altbau, ca. 14% bei Beständen der Baujahre 1949 bis 1990).

Vom Mietwohnungsbestand mit Baujahr vor 1991 sind 88% nur von der 15%-igen Zulage nach § 3 InvZulG (Baujahr vor 1991) und 12% von der erhöhten 22%-igen Investitionszulage nach § 3a InvZulG (Altbauten und Baudenkmale mit Baujahr bis 1959 in Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- und Kerngebieten) begünstigt. Die von der erhöhten Zulage begünstigten Bestände gehören weit überwiegend Privatpersonen und liegen mehrheitlich in Sanierungsgebieten.

### **Anreizwirkungen für die Eigentümer und Inanspruchnahme**

Nach den Befunden dieser Untersuchung wurden wesentliche Ziele erreicht, die mit der Einführung der Investitionszulage verfolgt wurden. Wie die durchgeführten Modellrechnungen zeigen, erhöht die Investitionszulage für verschiedene Eigentümergruppen die Anreize zur Durchführung von Bestandsinvestitionen erheblich. Ohne die Zulage wären die Investitionen aufgrund der am Markt durchsetzbaren Mieten in vielen Fällen mit relativ langen defizitären Zeiträumen bzw. insgesamt geringer Rentabilität verbunden. Eine Überförderung liegt nach den Berechnungen bei der Investitionszulage in der Regel nicht vor, weil mit den Investitionen selbst bei relativ günstigen Annahmen über sehr lange Zeiträume nur Renditen erwirtschaftet werden können, die unter denen von alternativen Anlageformen mit weitaus geringeren Risiken liegen. Eine relativ hohe Gesamtförderung erscheint nur in Fällen gegeben, in denen sich die erhöhte Investitionszulage nach § 3a InvZulG und große steuerliche Effekte überschneiden und in ihren Wirkungen auf die Wirtschaftlichkeit kumulieren. Da dies nur für Investoren mit sehr hohem Einkommen und für ein sehr hohes Investitionsniveau zutrifft, sind solche Fälle nicht prägend für die Investitionszulage, sondern haben einen relativ geringen Anteil am Modernisierungsgeschehen in den neuen Ländern. Die Gewährung der erhöhten Investitionszulage in Verbindung mit höheren Kostenobergrenzen für innerstädtische Altbaubestände erscheint gerechtfertigt, da der Modernisierungsbedarf in diesen Beständen besonders hoch ist und die Belastun-

gen aus den höheren Kosten von den Eigentümern nicht über entsprechend höhere Mieten gedeckt werden können. Dies lässt sich beispielsweise dadurch verdeutlichen, dass von Kleineigentümern mit sehr hohen Investitionen von über 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> mit 5,09 Euro pro m<sup>2</sup> keine wesentlich höhere monatliche Nettokaltmiete erzielt wird als von jenen, die zwischen 400 und 614 Euro pro m<sup>2</sup> investiert haben und eine Miete von 4,73 Euro pro m<sup>2</sup> verzeichnen.

Als besondere Qualität der Investitionszulage ist hervorzuheben, dass sie auch für Eigentümer mit relativ niedrigen Einkommen bzw. mit geringen oder fehlenden steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten Anreize für Bestandsinvestitionen setzt und eine vergleichsweise hohe Förderwirkung entfaltet. Fehlende steuerliche Verrechnungsmöglichkeiten treffen für viele Wohnungsunternehmen zu. Die Kleineigentümer weisen zwar teilweise sehr hohe Einkommen und steuerliche Verrechnungsmöglichkeiten auf, es dominieren jedoch relativ niedrige Einkommensgruppen, insbesondere bei Eigentümern mit Wohnsitz in den neuen Ländern (55% haben ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 3.000 Euro). Die Investitionszulage versetzt insbesondere diese Eigentümergruppe in die Lage, Investitionen durchzuführen, die ansonsten wenig wirtschaftlich wären. Sie erreicht damit im Vergleich zum zuvor gültigen Fördergebietsgesetz eine größere Bandbreite von Eigentümern und Mietwohnungsbeständen. Dadurch werden mit der Investitionszulage in Beständen Investitionen angestoßen, bei denen die Vorgängerförderung wirkungslos war und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausblieben.

Die relativ hohe Inanspruchnahme der Investitionszulage durch nahezu alle Eigentümergruppen steht auch in Zusammenhang mit den im Vergleich zu anderen Förderinstrumenten relativ einfachen Regelungen. Nur in der Gruppe der Kleineigentümer gibt es in begrenztem Umfang Fälle, die die Investitionszulage nicht kennen oder sie bei ihren Investitionen trotz Kenntnis nicht in Anspruch genommen haben. Der Investitionszulage kann insgesamt eine große Breitenwirkung bei der Initiierung bzw. Unterstützung von Bestandsinvestitionen bescheinigt werden.

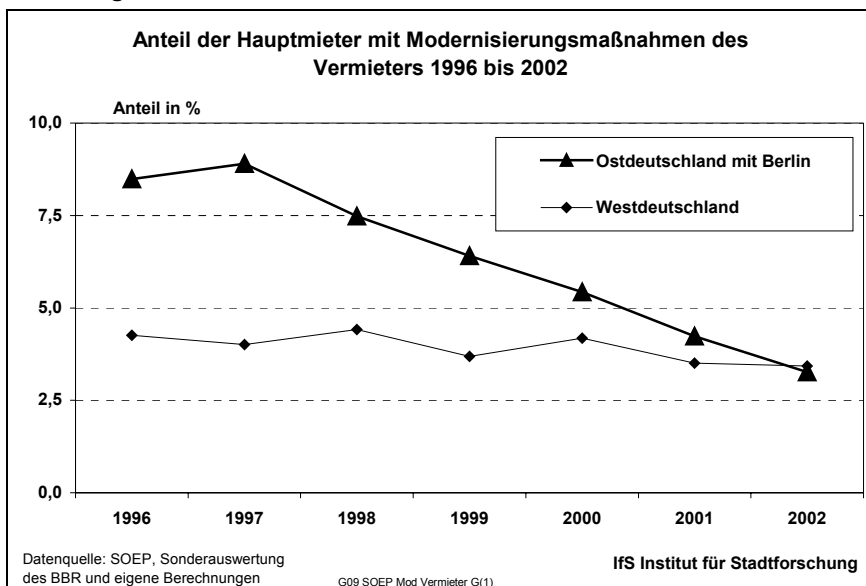
### **Entwicklung der Bestandsinvestitionen**

Mit der Investitionszulage wurden in den neuen Ländern seit 1999 in erheblichem Maße zusätzliche Bestandsinvestitionen angestoßen, sowohl in den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus als auch im Altbau. Aufgrund der Zulage haben die Wohnungsunternehmen nach eigenen Angaben ihre Investitionen um ca. ein Viertel und die Privateigentümer ihre Investitionen um ca. die Hälfte erhöht. Durch die zahlreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist der Anteil der noch nicht bzw. nur geringfügig modernisierten bzw. sanierten Wohnungen spürbar gesunken und liegt inzwischen bei nur noch

rund einem Drittel (teilmodernisiert/teilsaniert 28%; vollmodernisiert/voll saniert 40%), er ist im Altbau bzw. bei den Kleineigentümern (ca. 40%) jedoch nach wie vor höher als bei den jüngeren Beständen bzw. den Wohnungsunternehmen (ca. 20%).

Seit Ende der 90er-Jahre sind die Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern generell sehr stark zurückgegangen. Wurden damals noch jährlich zwischen 8% und 9% der Wohnungen modernisiert, so sind es inzwischen nur noch 3%. Das Niveau der Modernisierung und Instandsetzung in den neuen Ländern ist inzwischen auf das Niveau in den alten Ländern gesunken. Bei den Mitgliedsunternehmen des GdW in den neuen Ländern ist der Rückgang (von 2.588 Euro in 1997 auf 1.032 Euro pro Wohnung in 2002) weitaus stärker verlaufen als bei den übrigen Eigentümern; pro Wohnung betrachtet liegt die Höhe ihrer Investitionen inzwischen deutlich unter dem Niveau der Mitgliedsunternehmen des GdW in den alten Ländern (1.263 Euro).

Abbildung 1



Der generelle Rückgang der Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern ist nicht auf fehlende Anreizwirkungen der Investitionszulage zurückzuführen, vielmehr wären die Investitionen ohne die Zulage noch stärker zurückgegangen. Ein gewisser Sättigungseffekt ist hierbei nicht auszuschließen, von wesentlich größerer Bedeutung dürfte jedoch die spürbare Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Bestandsinvestitionen gewesen sein: stark gestiegene Leerstände bzw. die allgemeine Überangebotssituation, Verschlechterung der Vermietungschancen nicht nur für unmodernisierte, sondern auch für vollständig modernisierte Wohnungen, spürbar gesunkene Höhe der nach Modernisierungsmaßnahmen erzielbaren Mieten. Darüber hinaus wurden bei anderen Förderinstru-

menten die zur Verfügung stehenden Mittel zum Teil erheblich gesenkt, zum Teil wurden Förderprogramme ganz eingestellt. Nicht nur die Förderbanken, sondern auch die Geschäftsbanken stellen inzwischen weniger Mittel zur Finanzierung von Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern zur Verfügung. Für die Zurückhaltung der Investoren bei den Bestandsinvestitionen dürfte neben der aktuell für sie schwierigen Marktlage auch eine zunehmende generelle Unsicherheit über die Perspektiven der Mietwohnungsbestände in den neuen Ländern eine bedeutende Rolle spielen.

### **Wirkungen der im Jahr 2002 vorgenommenen Modifizierungen**

Mit der Einführung der erhöhten 22%-igen Investitionszulage bei gleichzeitig erhöhten Kostenobergrenzen sollte eine spürbare Verlagerung von Investitionen in die Gebietskulisse des § 3a InvZulG (Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- und Kerngebiete) bzw. möglichst ein überproportionaler Anteil dieser Innenstadtgebiete am Modernisierungsgeschehen erreicht werden. Dies ist bislang nur in Ansätzen gelungen.

Das Volumen der Investitionen bzw. der Investitionszulage in der Gebietskulisse des § 3a InvZulG ist nach wie vor relativ gering (ca. 14% der gesamten Investitionszulage), was jedoch auch damit zusammenhängt, dass diese Gebiete von dem generellen starken Rückgang der Investitionen in den neuen Ländern nicht unberührt geblieben sind. Bislang erfolgt zwar nur ein leicht unterproportionaler Anteil der Bestandsinvestitionen in der Gebietskulisse des § 3a, es gibt jedoch Hinweise darauf, dass sich zumindest bei Teilen der Eigentümer bzw. bei einem Teil der Kommunen der Anteil der Investitionen in den von der erhöhten Investitionszulage begünstigten Beständen erhöht. Diese Tendenz ist insbesondere in großen Städten bzw. in Städten zu verzeichnen, die am Programm Stadtumbau Ost teilnehmen. Der Prozess der Verlagerung von Investitionen in die Innenstädte setzt offenbar erst allmählich und punktuell ein, weil sich die Investoren bei ihren Investitionsplanungen und die Kommunen bei ihrer Stadtentwicklungspolitik erst nach und nach auf die veränderten Rahmenbedingungen einstellen.

Ein weiteres wesentliches Ziel, das der Gesetzgeber mit den Modifizierungen der Investitionszulage im Jahr 2002 verfolgte, war die Reduzierung von Mitnahmeeffekten. Dieses Ziel wurde in hohem Maße erreicht. Mit der Erhöhung des Selbstbehalts und der Umstellung auf die Bezugsgröße "Wohnfläche" wurden anders als bei dem zuvor gültigen Selbstbehalt laufende Instandhaltungen weitgehend aus der Förderung ausgeklammert.

## **Mitnahmeeffekte bei der Investitionszulage**

Ein Teil der mit der Investitionszulage geförderten Investitionen wäre von den Wohnungsunternehmen und Kleineigentümern nach eigenen Angaben auch ohne die Investitionszulage durchgeführt worden. Von der Investitionszulage werden demnach zwar in erheblichem Maße zusätzliche Bestandsinvestitionen angestoßen, die empirischen Befunde geben jedoch auch zweifelsfreie Hinweise, dass die Investitionszulage auch nach den Modifizierungen im Jahr 2002 noch Mitnahmeeffekte in relevanter Größenordnung aufweist. Dieser Befund überrascht nicht, da Mitnahmeeffekte zur Natur jeglicher Förderung gehören, insbesondere wenn sie wie die Investitionszulage als weitgehend flächendeckendes Instrument mit relativ einfachen Regelungen und Rechtsanspruch angelegt sind. Die Konstruktion als Förderung mit Rechtsanspruch führt dazu, dass eine exakte Bezifferung der Mitnahmeeffekte nicht möglich ist. Vergleichsgruppenanalysen mit nicht geförderten Investoren können für die Zulage nicht durchgeführt werden.

Auf einen besonderen Aspekt zum Thema "Investitionszulage und Mitnahme" muss an dieser Stelle hingewiesen werden: Mitnahme bedeutet bei der Investitionszulage für Modernisierungsbestandsinvestitionen nur im Ausnahmefall, dass Eigentümer die Zulage für Investitionen erhalten, die auch ohne die Förderung rentabel wären. Der Regelfall der Mitnahme ist vielmehr dadurch gekennzeichnet, dass die Eigentümer Investitionen auch ohne die Zulage getätigt hätten, obwohl sie eigentlich nicht bzw. nur auf sehr lange Sicht rentabel sind.

Mitnahmeeffekte der Investitionszulage betreffen nach der Erhöhung des Selbstbehalts nur noch in geringem Maße die laufende Instandhaltung. Vielmehr dürfte es sich meist um Maßnahmen handeln, die der Wiederherstellung oder Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen dienen. Ähnlich verhält es sich mit größeren Schäden, die beseitigt werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden.

## **Bedarf an weiteren Bestandsinvestitionen und zu erwartende Entwicklungen**

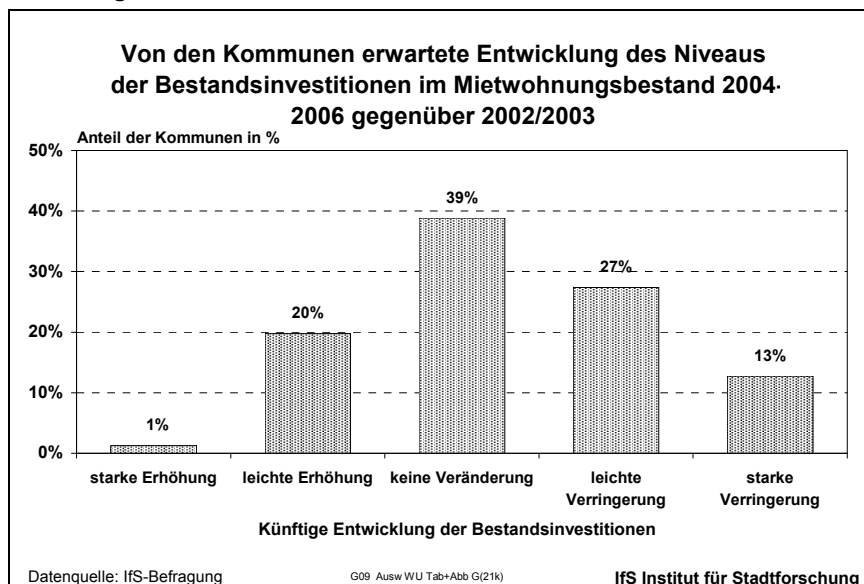
Trotz der großen Anstrengungen der letzten Jahre gibt es in den neuen Ländern nach wie vor in nicht unerheblichem Umfang Bestände, die noch nicht oder nur geringfügig modernisiert bzw. saniert wurden (ca. ein Drittel bzw. 1,48 Mio. WE). Selbst bei Berücksichtigung der in den kommenden Jahren geplanten Abrisse (allein von 2004 bis 2006 ca. 0,18 Mio. WE) ergibt sich insgesamt noch ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Diese unmodernisierten Wohnungen konzentrieren sich in hohem Maße auf Altbaubestände bzw. auf die Innenstädte. Da in diesen Beständen die Leerstände (über 20%) besonders hoch sind, besteht für Eigentümer dieser Häuser die dringende

Notwendigkeit, die Vermietbarkeit wiederherzustellen, um nicht den weiteren Verfall bzw. gar den drohenden Abriss in Kauf nehmen zu müssen. Darüber hinaus sind nach Ansicht vieler Eigentümer auch in teilmodernisierten Beständen weitere Maßnahmen notwendig, um die Vermietbarkeit in den kommenden Jahren sicherzustellen. Im Rahmen des Stadtumbaus sind insbesondere aus Sicht der Wohnungsunternehmen Investitionen erforderlich, um den Mietern von Abrisshäusern adäquate Ersatzwohnungen anbieten zu können, sie so zum Auszug zu bewegen und sie zugleich als Mieter der Unternehmen zu halten.

In den kommenden Jahren ist aufgrund der nach wie vor ungünstigen Rahmenbedingungen zu erwarten, dass die Bestandsinvestitionen weiter zurückgehen. Der Rückgang wird sich allerdings gegenüber den vorangegangenen Jahren verlangsamen, weil bereits ein sehr niedriges Investitionsniveau erreicht wurde und es einen Sockel an notwendigen Maßnahmen gibt, der auch Häuser betrifft, in die bereits seit der Vereinigung investiert wurde.

Wie bereits in den letzten Jahren werden die Investitionen der Wohnungsunternehmen stärker sinken als die der Kleineigentümer. Der Rückgang wird bei den zwischen 1949 und 1990 gebauten Wohnungen stärker ausfallen als in den innerstädtischen Altbaubeständen. Hierbei spielt zum einen eine Rolle, dass die von 1949 bis 1990 gebauten Bestände einen höheren Modernisierungsstand aufweisen als Altbauten, zum anderen ist zu erwarten, dass sich die Vermietungschancen im Altbau tendenziell verbessern.

Abbildung 2



Nach den Ergebnissen der Befragungen von Wohnungsunternehmen und Kleineigentümern hängt die Höhe der Investitionen bzw. das Ausmaß des Rückgangs der Investitionen ab dem Jahr 2005 erheblich davon ab, ob die Investitionszulage nach 2004 entfällt oder fortgeführt wird. Bei einem Auslaufen der Investitionszulage würde es bei beiden Eigentümergruppen zu einer verstärkten Reduzierung der Investitionen kommen. Bei den Kleineigentümern als wichtigster Eigentümergruppe von Altbauten würde der Rückgang der Investitionen besonders stark ausfallen (-55% in 2005 und 2006 nach Angaben der befragten Eigentümer), was erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstädte hätte. Von den Wohnungsunternehmen würde ohne Investitionszulage ab 2005 ebenfalls weniger investiert (-19% in 2005 und 2006). Das wäre für den Stadtumbau von großer Bedeutung, weil nach den Angaben der Wohnungsunternehmen wichtige Maßnahmen nicht oder erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt durchgeführt werden könnten.

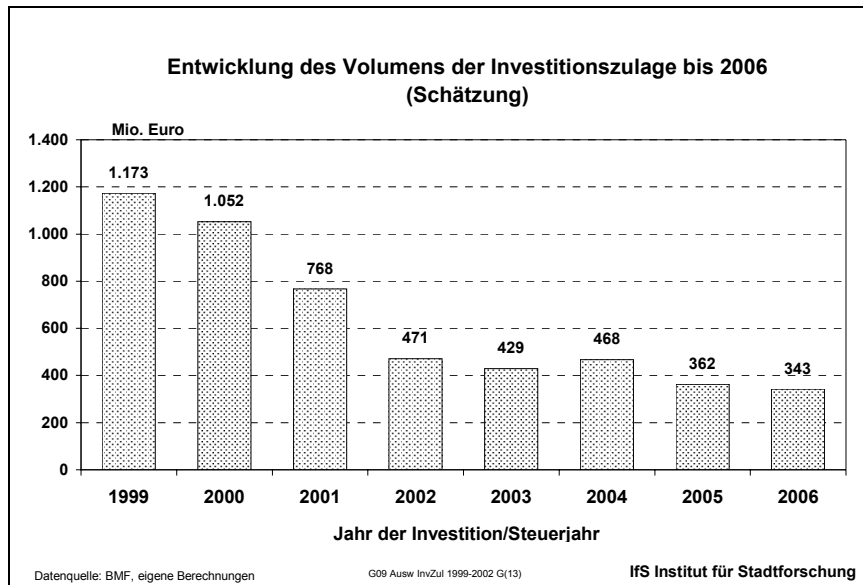
### **Bisherige und künftig zu erwartende Entwicklung des Volumens der Investitionszulage**

Das Volumen der Investitionszulage hat sich seit 1999 - entgegen den Erwartungen des Fördergebers - nicht auf einem weitgehend konstanten Niveau in einer Größenordnung von deutlich über 1 Mrd. Euro jährlich gehalten, sondern es hat sich nach den im Gutachten vorgenommenen Analysen und Schätzungen von 1999 bis 2003 mehr als halbiert (von 1,173 Mrd. Euro im 1999 auf 0,471 Mrd. Euro in 2002; bezogen auf das Jahr der Investition)<sup>1</sup>. Das sinkende Volumen der Investitionszulage ist zum einen auf den allgemeinen Rückgang der Investitionen zurückzuführen. Daneben hat die Erhöhung des Selbstbehalts im Jahr 2002 aufgrund der Reduzierung von Mitnahmeeffekten zu erheblichen Einsparungen geführt. Anders als bei der Modifizierung des Investitionszulagengesetzes Ende 2001 erwartet, stand diesen Einsparungen kein Mehraufwand in ungefähr gleicher Höhe aus der erhöhten Investitionszulage gegenüber. Der neue § 3a schlug im Jahr 2002 mit ca. 65 Mio. Euro finanziell weitaus weniger zu Buche als ursprünglich angenommen. Insgesamt haben somit die Modifizierungen der Investitionszulage im Jahr 2002 gegenüber den von 1999 bis 2001 gültigen Regelungen zu spürbaren Entlastungen für den Fördergeber geführt.

---

<sup>1</sup> Die Investitionszulage wird in diesem Gutachten für das Jahr ausgewiesen, in dem die entsprechende Investition getätigt wurde. Ein direkter Vergleich mit Quellen wie den Steuerschätzungen oder dem Subventionsbericht, die die Investitionszulage nach dem Jahr ihrer Auszahlung ausweisen, ist daher nicht möglich. Die für ein Investitionsjahr anfallende Zulage wird zeitlich versetzt in den folgenden Jahren ausgezahlt bzw. kassenwirksam. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass von den dargestellten Ergebnissen zur Zulage nach §§ 3 und 3a InvZuLG 1999 nicht auf die Entwicklung der gesamten Investitionszulage (inklusive gewerbliche Zulage) geschlossen werden kann.

Abbildung 3



Bei einer unveränderten Fortführung der Investitionszulage nach 2004 würde es nach den durchgeführten Schätzungen zu einem Förderaufwand auf spürbar vermindertem Niveau kommen. Gegenüber dem Investitionsjahr 2003, für das ein Fördervolumen von 0,429 Mrd. Euro anfallen dürfte, ist für das Jahr 2004 aufgrund von Vorzieheffekten (fest eingeplante Investitionen wegen erwarteten Wegfalls der Investitionszulage) ein leichter Wiederanstieg auf 0,468 Mrd. Euro zu erwarten. Für die Investitionsjahre 2005 und 2006 ergaben die Schätzungen ein weiter auf 0,362 Mrd. bzw. 0,343 Mrd. Euro sinkendes Volumen der Investitionszulage, wovon jeweils 0,078 Mrd. Euro auf die erhöhte Investitionszulage entfallen.

## 2. Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage

### Weitere Relevanz der Ziele

Die mit der Einführung der Investitionszulage und insbesondere mit ihrer Modifizierung im Jahr 2002 verfolgten Ziele sind nach wie vor relevant und haben auch weiterhin große Berechtigung, verfolgt zu werden. Zwar ist man seit Bestehen der Investitionszulage dem Ziel einer allgemein ausreichenden Verbesserung des Wohnungsbestands in den neuen Ländern wesentlich näher gekommen, es bestehen jedoch nach wie vor erhebliche Defizite hinsichtlich des Zustands innerstädtischer Altbaugebiete bzw. großer Bedarf für die Revitalisierung der Innenstädte. Darüber hinaus wird das Ziel der Unterstützung des Stadtumbaus, das sich insbesondere auf die Lösung von Problemen in Gebieten des in-



dustriellen Wohnungsbaus bezieht, voraussichtlich noch eine Reihe von Jahren Bedeutung haben. Die zu verfolgenden Ziele haben sich demnach seit der Einführung der Investitionszulage von der allgemeinen Erneuerung und Aufwertung des Mietwohnungsbestands mehr und mehr zur Bewältigung von Problemen spezifischer Bestände und Gebiete verlagert.

### **Folgen und Risiken eines ersatzlosen Auslaufens der Investitionszulage**

Ein ersatzloses Auslaufen der Investitionszulage nach 2004 hätte erhebliche Folgen und würde große Risiken bergen: Es bestünde die Gefahr gravierender Beeinträchtigung von zwei wesentlichen Zielen der Wohnungs- und Städtebaupolitik: der Revitalisierung der Innenstädte und der Unterstützung des Stadtumbaus.

Die Befunde des Gutachtens machen deutlich, dass von den Kleineigentümern, der wichtigsten Eigentümergruppe von Altbaubeständen, große Anteile eine relativ geringe Finanzkraft bzw. niedrige Einkommen besitzen, insbesondere jene mit Wohnsitz in den neuen Ländern. Bei diesen Eigentümern waren die Investitionen bereits in der Vergangenheit weit unterdurchschnittlich, und die Maßnahmen wurden häufig zeitlich gestreckt. Es ist das besondere Verdienst der Investitionszulage, gerade diese Eigentümer mit niedrigen Einkommen und geringen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten erreicht und Investitionen angestoßen zu haben. Ohne eine Förderung besteht die Gefahr, dass die mit den Modifizierungen der Investitionszulage eingeleitete Verlagerung von Investitionen in die Innenstädte, die erste Früchte trägt, wieder gestoppt würde. Es wären erhebliche Zeitverluste oder gar weitgehender Stillstand bei der Revitalisierung der Innenstädte zu befürchten.

Bei der Umsetzung des Stadtumbauprozesses in den kommenden Jahren sind die örtlichen Wohnungsunternehmen zentrale Akteure und wichtigste Partner der Kommunen. Ein ersatzloser Wegfall der Investitionszulage würde die erhebliche Gefahr bergen, die Handlungsfähigkeit und Mitwirkungsbereitschaft der am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen einzuschränken, da die Investitionszulage für sie ein bedeutendes Instrument für die eigene Finanzierung von Maßnahmen und die Erlangung von Darlehen bei den Kreditinstituten darstellt. Der eben erst eingeleitete Stadtumbauprozess könnte durch den Fortfall der Investitionszulage erheblich erschwert oder verzögert werden.

## **Ersatz der Investitionszulage durch Förderung aus Haushaltsmitteln?**

Angesichts der dargestellten Risiken spricht vieles dafür, die Förderung von Wohnungsbestandsinvestitionen, die bislang durch die Investitionszulage erfolgt, nicht mit dem Jahr 2004 ersatzlos auslaufen zu lassen, sondern sie für einen begrenzten Zeitraum fortzusetzen. Allerdings stellt sich die Frage, ob eine unveränderte Fortführung der Investitionszulage am besten geeignet ist, die anvisierten Ziele zu erreichen, oder ob es effektivere bzw. effizientere Förderinstrumente gibt. Als alternative Förderinstrumente kommen vor allem Darlehen oder Zuschüsse aus Haushaltsmitteln infrage.

Eine Förderung aus Haushaltsmitteln ist prinzipiell aufgrund größerer Transparenz und besserer Steuerbarkeit im Vergleich zu Steuervergünstigungen als die überzeugendere Form der Subvention einzuschätzen. Im konkreten Entscheidungsfall sprechen jedoch Praktikabilitätsgesichtspunkte sowie der begrenzte Zeitraum, um den es bei einer Verlängerung der Förderung geht, gegen den Ersatz der Investitionszulage durch ein alternatives Förderinstrument. Zwar wären bei einer Förderung aus Haushaltsmitteln intensivere Prüfungen zur Reduzierung von Mitnahmeeffekten und Erhöhung der Steuerungswirkungen denkbar, im Vergleich mit der Investitionszulage ergäben sich aber erhebliche Nachteile im Hinblick auf die Praktikabilität, und es ist zu befürchten, dass nur ein Teil der angezielten Eigentümer erreicht werden würde. Bei weniger intensiven Prüfverfahren nehmen zwar die Praktikabilitätsprobleme ab, es entfällt aber auch die Möglichkeit, die Mitnahmeeffekte wesentlich zu reduzieren.

Verbilligte Darlehen, wie sie derzeit von der KfW vergeben werden, weisen nach den Ergebnissen der Modellrechnungen keine Vorteile hinsichtlich der Anreizwirkungen auf, sondern schneiden tendenziell schlechter ab. Es wären sehr hohe Darlehen oder sehr starke Zinsverbilligungen notwendig, um ähnliche Fördereffekte wie mit der Investitionszulage zu erzielen. Selbst bei ähnlichen Fördereffekten wären vermutlich nur schwächere Mengeneffekte und eine geringere Breitenwirkung als bei der Investitionszulage zu erwarten, weil Kredite bei Eigentümern erfahrungsgemäß auf deutlich geringere Akzeptanz stoßen.

Schließlich gilt es zu bedenken, dass jeder Wechsel des Förderinstruments zu einem gewissen "Fadenriss" führt: Die Akteure müssen sich erst auf das neue Instrument einstellen. So muss die Verwaltung die Umsetzung in die Wege leiten und Investoren müssen Informationen zu dem neuen Förderinstrument erhalten und sie müssen sich damit vertraut machen. Dies von Seiten des Fördergebers in Kauf zu nehmen, erscheint in der jetzigen Situation als ungünstig, weil es darum geht, schnelle Erfolge zu erzielen, und nicht darum, eine dauerhafte Subventionierung zu etablieren.

## **Abschließende Bewertung und Empfehlungen**

Die durchgeführte Untersuchung lässt es sinnvoll erscheinen, die Investitionszulage für Bestandsinvestitionen in ostdeutsche Mietwohnungsgebäude für einen begrenzten Zeitraum zu verlängern. Die mit der Investitionszulage verfolgten Ziele "Revitalisierung der Innenstädte" und "Unterstützung des Stadtumbaus" werden noch einige Jahre Relevanz besitzen, da die zu bewältigenden Probleme aufgrund der zu erwartenden anhaltenden ungünstigen Rahmenbedingungen nicht kurzfristiger Natur sind. Erhebungen und Analysen machen deutlich, dass die Investitionszulage zwar kein perfektes Instrument ist, dass aber auch kein Anlass besteht, sie grundsätzlich infrage zu stellen. Die Zulage ist prinzipiell geeignet, die mit ihr verfolgten Ziele zu erreichen.

Die festgestellten Nachteile der Investitionszulage, die insbesondere mit ihrem weitgehend flächendeckenden Ansatz zusammenhängen, legen nahe, über Verbesserungen am Instrumentarium nachzudenken. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Investitionszulage nur noch für eine relativ kurze Übergangszeit Relevanz und Berechtigung haben wird. Insofern kann die Auffassung vertreten werden, dass umfangreiche Änderungen vermieden werden sollten, um die initiierten Prozesse nicht durch die für Neuregelungen erforderlichen Anpassungs- und Umgewöhnungszeiten zu unterbrechen und die Erreichung der Ziele nicht zu verzögern. Die einzelnen Stellschrauben der Investitionszulage weisen zudem keine so offenkundigen Schwächen auf, dass eine Korrektur zwingend erscheint.

Andererseits trägt das Ziel, mit einer flächendeckenden Förderung die allgemeine Aufwertung des Wohnungsbestands voranzutreiben, immer weniger. Modifizierungsbedarf an der Investitionszulage könnte daher insbesondere dann gesehen werden, wenn es dem Fördergeber darum geht, schnellere Erfolge zu erzielen bzw. die gesetzten Ziele noch fokussierter zu verfolgen. Dies betrifft zum einen die Unterstützung des Stadtumbaus, für die eine Konzentration der Förderung des § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete bzw. die Programmgebiete der Förderung Stadtumbau Ost denkbar wäre. Dieser Ansatz erscheint sehr interessant, zum augenblicklichen Zeitpunkt besteht allerdings aufgrund fehlender Informationen noch eine zu große Unsicherheit bezüglich der zu erwartenden Effekte, der Eignung der Kriterien für die Abgrenzung der Gebiete und des weiteren Förderbedarfs in den Kommunen, die auf diese Weise von der Zulage ausgeschlossen würden.

Weiterer Modifizierungsbedarf kann im Hinblick auf eine Erhöhung der Wirkungen des § 3a InvZulG bzw. eine Beschleunigung der derzeit noch zögerlichen Verlagerung von Investitionen in innerstädtische Altbauggebiete gesehen werden. Wenn die Revitalisierung der Innenstädte schneller verlaufen soll, wofür aus wohnungs- und städtebaupolitischer Sicht vieles spricht, sollte eine spürbare Erhöhung des Fördersatzes des § 3a InvZulG ins

Auge gefasst werden. Die hiermit verbundenen erhöhten Steuerausfälle könnten durch Modifikationen an der allgemeinen Zulage nach § 3 ausgeglichen werden.

Sollte vom Fördergeber eine Modifizierung der Investitionszulage allein aus Gründen der Kosteneinsparung ins Auge gefasst werden, so sollten Kürzungen nicht nach dem "Rasenmäherprinzip", sondern differenziert erfolgen. Die Förderung nach § 3a InvZulG sollte in jedem Falle unangetastet bleiben, da ihr besondere wohnungs- und städtebauliche Bedeutung zukommt. Die erst 2002 mit dem § 3a InvZulG eingeleitete Verlagerung der Investitionen in die Innenstädte sollte nicht nach kurzer Zeit gestoppt werden.

Der größte Teil der Kosten der Investitionszulage entfällt auf den § 3 InvZulG, sodass dort das größte Potenzial für Kosteneinsparungen besteht. Aus fördertechnischer Sicht wäre eine Anhebung des Selbstbehalts einer Reduzierung der Fördersätze oder einer Veränderung der Kostenobergrenzen vorzuziehen. Diese Modifizierung führt im oberen, unrentablen Kostenbereich zu einer unterproportionalen Senkung der Förderung bzw. der effektiven Fördersätze und ist am besten geeignet, Mitnahmeeffekte zu reduzieren. Nachteil einer solchen Maßnahme wäre, dass insbesondere die große Gruppe der Kleineigentümer mit niedrigem Einkommen, für die Innenstadtentwicklung von großer Bedeutung sind, und die Eigentümergruppe der Wohnungsunternehmen, die wichtige Akteure des Stadtumbaus darstellen, von einer solchen Maßnahme betroffen wären.

Im Falle einer Fortführung der Investitionszulage stellt sich die Frage nach der zeitlichen Dauer und einer etwaigen degressiven Staffelung der Förderung. Es erscheint sinnvoll, sich beim Planungshorizont für die Investitionszulage an der Dauer des Programms Stadtumbau Ost zu orientieren und einen Zeitraum bis zum Jahr 2009 ins Auge zu fassen. Um dem Eindruck einer Dauersubvention vorzubeugen und einer Subventionsmentalität nicht Vorschub zu leisten, spricht jedoch vieles dafür, ein klares Zeichen für einen sukzessiven Abbau der Förderungen zu setzen. Ein solches Zeichen hätte zudem die Wirkung, dass von den Eigentümern Investitionen möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um in den Genuss einer möglichst hohen Förderung zu kommen. Dies würde zu einer Beschleunigung des Erneuerungsprozesses beitragen und hätte positive Impulse für die sich im Abwärtstrend befindliche Modernisierungstätigkeit bzw. allgemeine Bautätigkeit in den neuen Ländern.

Eine sinnvolle Einteilung für einen Degressionsschritt wäre z. B. ein Zeitraum 2005 bis 2006 und ein Zeitraum 2007 bis 2009 mit abgesenkter Förderung. Für die Absenkung könnte am Fördersatz oder am Selbstbehalt angesetzt werden, aus den oben dargestellten Gründen wäre fördersystematisch eine Erhöhung des Selbstbehalts gegenüber einer Senkung der Fördersätze vorzuziehen. Aus Sicht der Verfolgung der fachlichen Ziele könnte im zweiten Zeitraum daneben eine Fokussierung der Förderung auf Stadtumbau-

gebiete erfolgen, wenn die oben angesprochenen Risiken ausgeräumt sind und die Kriterien sich als geeignet erwiesen haben.

Insgesamt sollte demnach bei der Ausgestaltung einer nach 2004 fortgesetzten Investitionszulage zum einen die noch stärkere Fokussierung der Förderung auf die Ziele "Unterstützung des Stadtumbaus" und "Revitalisierung der Innenstädte" Priorität haben, die zugleich möglichst mit einer Reduzierung von Mitnahmeeffekten und einer erhöhten Treffsicherheit der Investitionszulage verbunden werden sollte. Zum anderen sollte die Investitionszulage degressive Elemente enthalten, die ein eindeutiges Signal für einen sukzessiven Abbau der Subvention bzw. deren Befristung setzen.

## 1. Einleitung

### 1.1 Hintergrund

Seit 1999 werden in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins Investitionen in den Mietwohnungsbestand durch die Investitionszulage nach dem Investitionszulagengesetz 1999 (InvZulG 1999)<sup>1</sup> gefördert. Die Investitionszulage begünstigt nachträgliche Herstellungsarbeiten und Erhaltungsarbeiten ("Modernisierungsmaßnahmen")<sup>2</sup> an Mietwohngebäuden, die vor dem 1. Januar 1991 fertig gestellt worden sind. Bis Ende 2001 wurde zudem die Anschaffung bzw. Herstellung von neuen Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich unterstützt (siehe zu den Fördergegenständen des InvZulG 1999 Tabelle 1.1).

**Tabelle 1.1**

<b>Fördergegenstände nach Investitionszulagengesetz 1999 und Befristung der entsprechenden Regelungen</b>	
Fördergegenstand	Befristung
Betriebliche Investitionen (§ 2)	bis 31.12.2004, durch Investitionszulagengesetz 2005 in modifizierter Form bis 31.12.2006 verlängert
Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnungsgebäuden (§ 3)	bis zum 31.12.2004 abgeschlossene Investitionen
Modernisierungsmaßnahmen an Altbaumietwohnungsgebäuden und an denkmalgeschützten Mietwohnungsgebäuden der 50er-Jahre im innerörtlichen Bereich (§ 3a)	
Mietwohnungsneubau im innerörtlichen Bereich (§ 3)	bis zum 31.12.2001 abgeschlossene Investitionen
Modernisierungsmaßnahmen im selbst genutzten Wohneigentum (§ 4)	bis zum 31.12.2001 vorgenommene Arbeiten



Gegenstand des Gutachtens

Die Investitionszulage löste die Förderung nach dem Fördergebietsgesetz ab. Die nach dem Fördergebietsgesetz für Investitionen in den Mietwohnungsbau gewährten Sonderabschreibungen hatten im Hinblick auf ihre Verteilungswirkungen wie auf ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu Fehlentwicklungen geführt. Ein wesentlicher Nachteil der Sonderabschreibungen war die Abhängigkeit der Förderhöhe vom Steuersatz des Investors und von Verrechnungsmöglichkeiten mit Einkünften aus anderen Objekten oder anderen Einkunftsarten. Für Investoren ohne Verrechnungsmöglichkeiten oder mit geringen

<sup>1</sup> Investitionszulagengesetz 1999 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2070).

<sup>2</sup> Das InvZulG 1999 versteht "Modernisierungsmaßnahmen" nicht in engen Sinne des Mietrechts, sondern fasst unter diesem Begriff alle Arten von Bestandsinvestitionen (Wohnwertverbesserung, Instandsetzung, Instandhaltung).

Steuersätzen brachte das Fördergebietsgesetz keine oder nur geringe Vorteile. Gleichzeitig führten die Sonderabschreibungen zu einem sehr hohen Investitionsvolumen in den Mietwohnungsneubau, das in den ostdeutschen Wohnungsmärkten zu teilweise erheblichen Überangeboten beitrug und sich negativ auf die Marktchancen der Wohnungsbestände in den Innenstädten auswirkte. Angesichts dieser Probleme wurde 1999 mit der Investitionszulage zu einem Instrument gegriffen, bei dem die Förderhöhe von der steuerlichen Situation des Investors unabhängig ist. Bei der Ausgestaltung der Zulage folgte der Gesetzgeber dem Ziel, die Deckung des großen Sanierungsbedarfs im Wohnungsbestand und die Revitalisierung der Innenstädte zu unterstützen.<sup>3</sup>

Durch die im Jahr 2002 in Kraft getretene Änderung des Investitionszulagengesetzes<sup>4</sup> wurde die Zulage auf das Thema "Stadtumbau" abgestimmt, das inzwischen die wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Diskussion in den neuen Bundesländern zunehmend dominiert. Als Teil des Programms "Stadtumbau Ost" trat neben die Investitionszulage von 15% nach § 3 des Gesetzes die erhöhte Zulage nach § 3a. Mit § 3a werden Bestandsinvestitionen in Altbauten (vor 1949 fertig gestellt) und in denkmalgeschützten Gebäuden der 50er-Jahre mit einer Investitionszulage von 22% und erhöhten Kostenobergrenzen begünstigt, sofern sie in einer bestimmten Gebietskulisse liegen (Sanierungsgebiete, Erhaltungssatzungsgebiete, Kerngebiete und vergleichbare Gebiete). Seit 2002 existierten somit bei der Investitionszulage zwei verschiedene sachliche und räumliche Förderkulissen (§ 3 und § 3a InvZulG 1999). Im Gegenzug zu Einführung der erhöhten Investitionszulage wurde der von den Investoren zu erbringende Selbstbehalt für beide Arten der Zulage angehoben. Die bis dahin gewährte Investitionszulage für Modernisierungsinvestitionen selbst nutzender Wohneigentümer wurde abgeschafft (siehe detaillierter zu den Regelungen der Investitionszulage nach §§ 3 und 3a Tabelle 1.2).

---

<sup>3</sup> Siehe die Begründung zum Gesetzentwurf, Deutscher Bundestag, Drucksache 13/7792 vom 03.06.1997.

<sup>4</sup> Art. 26 des Gesetzes zur Änderung steuerlicher Vorschriften (Steuerrechtsänderungsgesetz 2001) vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3794).

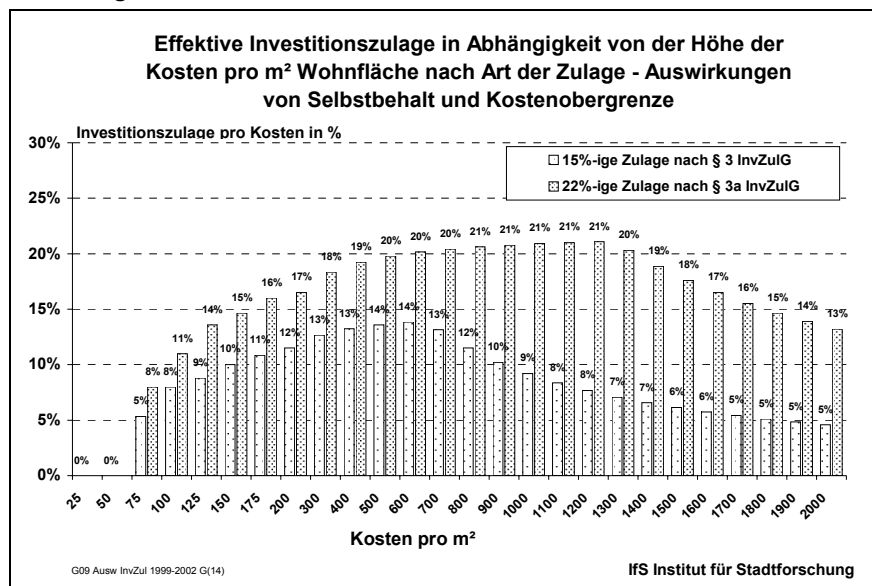
Tabelle 1.2

<b>Wesentliche Regelungen zur Investitionszulage für Modernisierungsinvestitionen in Mietwohngebäude nach dem Investitionszulagengesetz 1999</b>			
	<b>Ursprüngliche Fassung InvZulG 1999</b>	<b>Aktuelle Fassung InvZulG 1999</b>	
	<b>§ 3</b>	<b>§ 3</b>	<b>§ 3a</b>
Begünstigte Bestände und Gebietskulisse	vor dem 01.01.1991 fertig gestellte Gebäude	vor dem 01.01.1991 fertig gestellte Gebäude	Gebäude in Sanierungsgebieten, Erhaltungssatzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB (Erhalt städtebauliche Gestalt), in ausgewiesenen Kerngebieten nach § 7 BauNVO sowie in letzteren entsprechenden Gebieten, sofern  (1) vor dem 01.01.1949 fertig gestellt oder  (2) Baudenkmale, die nach dem 31.12.1948 und vor dem 01.01.1960 fertig gestellt worden sind
Kostenobergrenze (maximal zulagefähiger Betrag)	1.200 DM je Quadratmeter Wohnfläche	614 Euro je Quadratmeter Wohnfläche	1.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche
Höhe Zulage	15%	15%	22%
Selbstbehalt des Eigentümers	5.000 DM pro Eigentümer	50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche	50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

Welchen Anteil die Investitionszulage an den Kosten der Modernisierungsmaßnahme ausmacht, hängt vom Zusammenwirken von Investitionshöhe, Fördersatz, Selbstbehalt und Kostenobergrenze ab. Abbildung 1.1 stellt diesen Zusammenhang für die derzeit geltenden Regelungen dar. Die Zulage setzt bei Überschreiten des Selbstbehalts von 50 Euro pro m<sup>2</sup> ein. Der effektive Zulagensatz (Anteil der Zulage an den gesamten Investitionen einschließlich Selbstbehalt) steigt dann mit zunehmenden Kosten bis zum Erreichen der Kostenobergrenze an. Bei der Zulage nach § 3 beträgt der effektive Zulagensatz maximal 14%, bei der erhöhten Zulage nach § 3a maximal 21%. Auf Kostenteile, die die Obergrenzen von 614 Euro bzw. 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> überschreiten, wird keine Zulage gezahlt, der effektive Zulagensatz fällt daher mit Investitionen jenseits der Obergrenzen ab.



Abbildung 1.1



Mit der Änderung des Investitionszulagengesetzes im Jahr 2002 griff der Gesetzgeber Empfehlungen der Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern"<sup>5</sup> sowie Vorarbeiten einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe auf. Durch die Neuregelungen sollte die Förderung stärker auf die aufwändigen Bestandsinvestitionen in den innerstädtischen Altbaugebieten konzentriert werden.<sup>6</sup> Für die dort in der Regel erheblichen Investitionen wurde die bisherige Förderung durch die Zulage von 15% als nicht ausreichend erachtet. Aus Sicht der Expertenkommission sollte durch die erhöhte Investitionszulage sowie durch die Anhebung des Selbstbehalts nicht nur der Stadtumbau besser unterstützt, sondern zugleich Mitnahmeeffekte der ursprünglichen Fassung der Investitionszulage reduziert werden. Legt man den aktuellen Subventionsbericht der Bundesregierung zugrunde, kann als weiteres Ziel der Zulage die "Stabilisierung infolge hoher Leerstände existenzgefährdeter Wohnungsunternehmen" verstanden werden.<sup>7</sup>

Die Förderung nach §§ 3 und 3a InvZuLG 1999 ist auf Maßnahmen begrenzt, die vor dem 1. Januar 2005 abgeschlossen werden. Für betriebliche Investitionen ist die Investitions-

<sup>5</sup> Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern", Bericht der Kommission, November 2000, S. 63 ff.

<sup>6</sup> Initiative der Bundesregierung zur Besserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Bundesländern - Programm "Stadtumbau Ost", Vorlage für das Bundeskabinett vom 15.08.2001.

<sup>7</sup> Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen gemäß § 12 des Gesetzes zur Förderung der Stabilität und des Wachstums der Wirtschaft (StWG) vom 8. Juni 1967 für die Jahre 2001 bis 2004 (19. Subventionsbericht), Bundestags-Drucksache 15/1635 vom 01.10.2003, S. 40.

zulage im Investitionszulagengesetz 2005 inzwischen bis Ende 2006 verlängert worden. Für die Investitionen in den Mietwohnungsbestand steht nunmehr die Entscheidung über eine eventuelle Fortführung der Investitionszulage an.

## **1.2 Ziele und Gegenstände des Gutachtens**

Vor dem dargestellten Hintergrund haben das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bzw. das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Oktober 2003 mit der Erarbeitung eines Gutachtens zu Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Wohnungsbau beauftragt. Der Auftrag bezog sich allein auf die Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen in Mietwohngebäuden (§§ 3 und 3a InvZulG 1999). Die ausgelaufenen Regelungen zur Zulage für Modernisierungsmaßnahmen in selbst genutzten Gebäuden und für Mietwohnungsneubau im innerörtlichen Bereich waren nicht Gegenstand des Auftrags.

Das Gutachten wurde in Kooperation mit Dr. Bernd Bartholmai, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), erstellt. Es zielte darauf,

- detaillierte Informationen über die bisherige Inanspruchnahme der Investitionszulage und den weiteren Investitionsbedarf im Mietwohnungsbestand der neuen Länder bereitzustellen,
- die Wirkungen der Investitionszulage zu analysieren und
- Grundlagen für die bevorstehende Entscheidung zu schaffen, ob und ggf. mit welchen Modifikationen die Investitionszulage über das Jahr 2004 hinaus fortgeführt werden soll.

Die Gegenstände, mit denen sich das Gutachten befasste, lassen sich zu vier Komplexen zusammenfassen: (a) Analyse der Ausgangssituation und der Ziele, (b) Analyse der Inanspruchnahme, (c) Wirkungsanalyse, (d) Vergleichende Analyse der Investitionszulage und alternativer Gestaltungen des Förderinstrumentariums.

### **a) Analyse der Ausgangssituation und der Ziele**

Die Analyse der Ausgangssituation und der verfolgten Ziele ist die Basis jeder Untersuchung der Ergebnisse und Wirkungen von Förderinstrumenten. Erst die klare Definition der zu lösenden Probleme und der daraus abgeleiteten Ziele macht es möglich zu beur-

teilen, ob die Investitionszulage ein geeignetes Instrument darstellt und ob sie in ihrer konkreten Ausgestaltung effektiv und effizient ist.

Was Überlegungen zur Fortführung der Investitionszulage anbelangt, kommt es entscheidend drauf an, ob die verfolgten Ziele auch in den nächsten Jahren noch relevant sind, also den aktuellen Problemlagen und Prioritäten der neuen Bundesländer entsprechen. Die Zielanalyse darf sich allerdings nicht auf wohnungspolitische und städtebaupolitische Ziele beschränken (im Wesentlichen die Ziele "Unterstützung des Stadtbbaus", "Revitalisierung der Innenstädte", "Stabilisierung der Wohnungswirtschaft" und "Verbesserung des Wohnungsbestandes"), sondern muss auch die öffentlichen Finanzen in Rechnung stellen, deren Lage sich mit Einführung der Investitionszulage verschärft hat. Die Investitionszulage ist damit wie jede Subvention kritisch auf ihre Notwendigkeit und Geeignetheit zu überprüfen, und allgemeine Ziele wie der Subventionsabbau, die Verhinderung von Subventionsmentalität und die Vereinfachung des Steuersystems sind zu berücksichtigen.

#### **b) Analyse der Inanspruchnahme**

Um die Ergebnisse und Wirkungen der Förderung durch die Investitionszulage analysieren zu können, sind umfangreiche Daten zur Inanspruchnahme der Förderung erforderlich. Die von den Finanzverwaltungen des Bundes und der Länder zur Investitionszulage geführte Statistik ist als lediglich rudimentär einzuschätzen. Die dort gesammelten Daten reichen in ihrer Differenzierung und Aktualität bei weitem nicht aus, um die für das Gutachten erforderlichen Analysen durchführen zu können.

Zentraler Teil der Erarbeitung des Gutachtens war es daher, durch eigene empirische Erhebungen Daten und Informationen zu beschaffen, die die Analyse der Inanspruchnahme und der Wirkungen ermöglichen. Durch repräsentative Befragungen von Wohnungsunternehmen, privaten Vermietern und Kommunen wurden differenzierte Informationen zu den folgenden Bereichen gewonnen:

- Art der geförderten Eigentümer,
- Umfang und Art der erreichten Wohnungsbestände,
- Art der realisierten Investitionen,
- Kosten- und Finanzierungsstruktur,
- Höhe der Investitionszulage und Zusammenwirken mit anderen Förderinstrumenten,
- weiterer Bedarf an Bestandsinvestitionen und Investitionsplanungen.

Aus den Befragungsergebnissen sowie aus weiteren Datenquellen wurde ein Mengengerüst zur Investitionszulage konstruiert. Dieses Mengengerüst wurde so angelegt, dass mit seiner Hilfe auch Abschätzungen der Effekte einer Verlängerung der Investitionszulage (in derzeitiger oder in veränderter Form) möglich waren.

### **c) Wirkungsanalyse**

Aufbauend auf der Erarbeitung des Mengengerüsts und der Analyse der Inanspruchnahme wurde analysiert, wie sich der Zusammenhang zwischen der Investitionszulage und der Höhe der Investitionen darstellt. Zudem wurde der Frage nachgegangen, ob durch die Zulage Investitionen in bestimmte Teilbestände bzw. bestimmte Arten von Bestandsmaßnahmen gelenkt werden. Die Bedeutung der Investitionszulage für die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes und für die Investitionstätigkeit wurde für die verschiedenen Eigentümergruppen differenziert betrachtet. Bei den Analysen war der Zusammenhang mit anderen Förderinstrumenten und mit den Rahmenbedingungen (Entwicklung der Mieten, Leerstände) zu berücksichtigen.

Vertieft wurde untersucht, inwieweit die im Jahr 2002 vorgenommenen Veränderungen der Investitionszulage zu den angestrebten Ergebnissen geführt haben. Dies betraf vor allem die Frage, ob es infolge der erhöhten Zulage nach § 3a zu höheren Investitionen in die innerstädtischen Altbaubestände gekommen ist. Darüber hinaus wurden die Effekte der Anhebung des Selbstbehalts analysiert.

Für die Effektivität der Investitionszulage ist es von entscheidender Bedeutung, inwieweit die Förderung tatsächlich ursächlich zu zusätzlichen Investitionen bzw. zu Investitionen in Bestände geführt hat, in die sonst nicht investiert worden wäre. Damit ist die Frage aufgeworfen, in welchem Maße die Zulage zu Nettoeffekten geführt hat bzw. in welchem Maße sie mit Mitnahmeeffekten verbunden war, also Investitionen begünstigt hat, die ohnehin getätigt worden wären. Dieser konzeptionell anspruchsvollen Frage wurde im Gutachten durch einen Mix verschiedener Methoden nachgegangen: (1) In die Befragung von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern wurden entsprechende Fragenkomplexe aufgenommen. (2) Die Befragungen wurden mit Modellrechnungen kombiniert, d. h. mit fördersystematischen Analysen zu den Anreizwirkungen der Zulage.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Eine hierüber hinausgehende methodisch strikte Bestimmung der Nettoeffekte hätte eine Vergleichsgruppenanalyse erforderlich gemacht, d. h. den Vergleich der geförderten Eigentümer mit einer - ansonsten vergleichbaren - Gruppe nicht geförderter Eigentümer. Hierauf musste aus konzeptionellen Gründen (angesichts des Rechtsanspruchs auf Förderung keine Vergleichsgruppe erforderlich) wie aus forschungspraktischen Gründen (Zeit- und Kostenrahmen) verzichtet werden.

#### **d) Vergleichende Analyse der Investitionszulage und alternativer Ausgestaltungen des Förderinstrumentariums**

Ein zentraler Bestandteil der Erarbeitung des Gutachtens war es, im Vorfeld der Entscheidung über eine eventuelle Fortführung der Investitionszulage die Zulage im Vergleich zu alternativen Ausgestaltungen des Förderinstrumentariums zu analysieren. Die entsprechenden Alternativen umfassen zum einen Modifizierungen der Investitionszulage (insbesondere bei Gebietskulisse, Fördersatz, Kostenobergrenze und Selbstbehalt) und zum anderen den Ersatz der Zulage durch andere Instrumente (Darlehensförderung, Zuschüsse aus Haushaltsmitteln). Im Rahmen des Gutachtens wurden die alternativen Ausgestaltungen im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Erreichung der wohnungspolitischen und städtebaupolitischen Ziele wie auf die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen für die öffentlichen Kassen untersucht und der Investitionszulage in ihrer heutigen Form gegenübergestellt. Das Gutachten stützte sich hierbei sowohl auf das erarbeitete Mengengerüst und die fördersystematischen Modellrechnungen als auch auf weitergehende Erwägungen qualitativer Art, die auch Praktikabilitäts Gesichtspunkte berücksichtigten.

#### **1.3 Methodisches Vorgehen und Untersuchungsinstrumente**

Wie bereits dargestellt, konnte bei der Erarbeitung des Gutachtens nur in geringem Maße auf vorliegende Daten und Informationen zurückgegriffen werden. Ausgewertet wurden die aus der Statistik der Finanzverwaltungen von Bund und Ländern zur Investitionszulage vorliegenden Eckdaten. Darüber hinaus wurden Daten genutzt, die aus der amtlichen Statistik, dem Sozioökonomischen Panel sowie vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen zum Mietwohnungsbestand in den neuen Bundesländern und zu den getätigten Investitionen vorliegen. Schließlich wurden die wenigen wissenschaftlichen Untersuchungen herangezogen, die sich mit der Investitionszulage im Wohnungsbereich befassen.<sup>9</sup>

Die wesentlichen Daten- und Informationsgrundlagen für das Gutachten wurden durch eigene Primärerhebungen gewonnen. Durch die schriftliche Befragung von Kommunen wurden Basisinformationen zum ostdeutschen Wohnungsbestand gewonnen. Die zentra-

---

<sup>9</sup> Siehe im Wesentlichen: Analyse und Konzepte: Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern, Bonn 2001, Schriftenreihe Forschung des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, Heft 104; DIW/IAB/IfW/IWH/ZEW: Zweiter Fortschrittsbericht wirtschaftswissenschaftlicher Institute über die wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland, Halle 2002, S. 419 ff. Der zweite Fortschrittsbericht vom Herbst 2003 befasst sich zwar ausführlich (und eher kritisch) mit der Investitionszulage im gewerblichen Bereich, äußert sich aber zur Investitionszulage im Wohnungsbau nicht.

len Daten zu Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage wurden durch schriftliche Befragungen der Eigentümer erhoben, wobei getrennte Befragungen der Wohnungsunternehmen und der privaten Eigentümer realisiert wurden. Die standardisierten Erhebungen wurden durch Experteninterviews mit Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltungen in ausgewählten Fallstädten ergänzt. Schließlich wurden Modellrechnungen durchgeführt, die sich systematisch mit den Anreizwirkungen der Investitionszulage befassten. Die einzelnen Untersuchungsinstrumente werden im Folgenden vorgestellt.

### **Befragung der Kommunen**

Die schriftliche Befragung der ostdeutschen Kommunen zielte darauf, Basisinformationen zum Mietwohnungsbestand in den neuen Ländern, dem Modernisierungsstand der entsprechenden Gebäude sowie zur Entwicklung der Bestandsinvestitionen zu gewinnen. Die entsprechenden Daten waren von großer Bedeutung, um das Mengengerüst der Bestände zu erarbeiten, für die die Investitionszulage nach §§ 3 und 3a InvZulG 1999 relevant ist. Darüber hinaus wurden mit der Befragung Einschätzungen der Kommunen zur Bedeutung der Investitionszulage sowie anderer Instrumente der Bestandsförderung gewonnen.

Die Befragung wurde bei den ostdeutschen Kommunen ab 20.000 Einwohnern als Vollerhebung durchgeführt, bei den kleineren Gemeinden wurde eine repräsentative Stichprobe gezogen.<sup>10</sup> Anschieben wurden die Bauverwaltungen der Städte und Gemeinden. Von den 311 angeschriebenen Kommunen beteiligten sich nach Erstanschreiben und Erinnerung 175 an der Befragung, sodass eine sehr gute Rücklaufquote von 56% erreicht werden konnte.

**Tabelle 1.3**

<b>Verlauf der Befragung der Kommunen</b>	
angeschriebene Kommunalverwaltungen	311
zurückgesandte und ausgewertete Fragebögen	175
Rücklaufquote	56%

<sup>10</sup> Von den Kommunen von 10.000 bis unter 20.000 Einwohnern wurde jede zweite angeschrieben, von den Kommunen von 5.000 bis unter 10.000 Einwohnern jede dritte und von den Kommunen von 2.000 bis unter 5.000 Einwohnern jede zehnte.

## Befragung von Wohnungsunternehmen

Mit einer schriftlichen Befragung der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen - überwiegend kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften - wurden differenzierte Daten zu Größe, Struktur und Zustand der Wohnungsbestände, zu den Investitionen der vergangenen Jahre und der darauf entfallenen Investitionszulage, zu den weiteren Investitionsplanungen sowie zur Bewertung der Investitionszulage und anderer Bestandsförderinstrumente erhoben. Die mit dem Fragebogen gewonnenen Daten betrafen den gesamten bis 1990 errichteten Wohnungsbestand der Unternehmen.

Die Befragung wurde als Vollerhebung durchgeführt. Mit Hilfe des GdW wurden alle 1.312 Mitgliedsunternehmen mit Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern angeschrieben. Die GdW-Landesverbände unterstützten die Befragung durch eine Erinnerungsaktion. Ausgewertet werden konnten die zurückgesandten Fragebogen von 604 Unternehmen. Die Rücklaufquote erreichte damit den sehr hohen Wert von 46%. Wie gut die Datenbasis ist, die sich aus der Befragung der Wohnungsunternehmen ergibt, wird insbesondere daran deutlich, dass die befragten Unternehmen 71% des ostdeutschen Bestandes der vom GdW vertretenen Unternehmen repräsentieren.

**Tabelle 1.4**

<b>Verlauf der Befragungen der Wohnungsunternehmen</b>	
angeschriebene Unternehmen	1.312
ausgewertete Fragebögen	604
Rücklaufquote	46%
Anteil der befragten Unternehmen an den Mietwohnungen der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern	71%
Anteil der befragten Unternehmen am gesamten Mietwohnungsbestand in den neuen Ländern	55%

## Befragung von privaten Eigentümern

Für die Befragung der privaten Eigentümer (Kleineigentümer) waren insofern besondere methodische Hürden zu bewältigen, als sich das Auswahlverfahren bei dieser Gruppe weitaus schwieriger darstellte als für die Wohnungsunternehmen. Es gibt keine Informationsgrundlage, mit deren Hilfe eine für alle privaten Eigentümer von ostdeutschen Mietwohnungen repräsentative Stichprobe gezogen werden könnte. Der eigene Aufbau einer solchen Informationsgrundlage hätte den Zeit- und Kostenrahmen der Untersuchung ge-

sprengt. Daher wurde zu einem pragmatischen Auswahlverfahren gegriffen, das drei Teilstichproben miteinander verband:

Der größte Teil der befragten Kleineigentümer wurde über die KfW Förderbank gewonnen; diese Teilstichprobe diente dazu, eine umfangreiche Datenbasis zu den Eigentümern zu erhalten, die in den letzten Jahren in ihre Mietshäuser investiert haben. Hierzu wurde von der KfW aus den Privatpersonen, die als Eigentümer von Mehrfamilienhäusern in den Jahren 1999 bis 2002 KfW-Darlehen für die Wohnungsmodernisierung erhalten haben, eine Stichprobe von ca. 8.000 gezogen (ca. 2.000 pro Jahr).

Daneben wurden in 16 ausgewählten Städten<sup>11</sup> mit Hilfe der Stadtverwaltungen bzw. der Amtsgerichte zwei weitere Teilstichproben gezogen:<sup>12</sup>

- In die Befragung sollten in ausreichender Zahl Eigentümer von Mietshäusern in den Gebieten einbezogen werden, in denen Modernisierungsmaßnahmen durch die erhöhte Investitionszulage bzw. alternativ durch die erhöhten Absetzungen nach §§ 7h und 7i EstG besonders begünstigt werden. Hierzu wurde von den Kommunen eine Teilstichprobe aus den Eigentümern gezogen, die sich die Lage ihres Objektes in den entsprechenden Gebietskulissen bescheinigen hatten lassen.
- Während die ersten zwei Teilstichproben stark durch Eigentümer mit Investitionen geprägt waren, wurde die dritte Teilstichprobe als Repräsentativauswahl angelegt. Hierzu wurden in zehn Städten aus bei Grundbuchämtern, Grundsteuerämtern und Liegenschaftsämtern vorliegenden Adressen Zufallstichproben gezogen. Auf diese Weise sollte erreicht werden, dass in dieser Teilstichprobe ("allgemeine Stichprobe") Eigentümer mit Investitionen und Eigentümer ohne Investitionen ungefähr entsprechend der Struktur aller Eigentümer in der jeweiligen Stadt vertreten waren.

Fasst man alle drei Teilstichproben zusammen, so wurden von der KfW bzw. von den Kommunen und Amtsgerichten ca. 10.000 Eigentümer angeschrieben. Die Zahl der Fragebögen, die in die Auswertung einbezogen wurde, lag bei 1.978. Dies entspricht einer Nettorücklaufquote von 20%, wobei sich der Rücklauf zwischen den einzelnen Teilstichproben unterschied und bei der Befragung über die KfW höher als bei den "3a/7h/7i-Fällen" und bei diesen höher als bei der allgemeinen Stichprobe ausfiel (Tabelle 1.5). Be-

---

<sup>11</sup> Brandenburg, Eberswalde, Potsdam, Schwerin, Stralsund, Rostock, Leipzig, Zwickau, Plauen, Halle, Halberstadt, Tangermünde, Gera, Weimar, Gotha, Berlin.

<sup>12</sup> Über die Kommunen wurden neben den beiden Teilstichproben der Privateigentümer die Adressen von Wohnungsunternehmen gewonnen, die nicht im GdW vertreten sind. An diese Unternehmen wurde derselbe Fragebogen wie an die GdW-Unternehmen verschickt. Angesichts der geringen Zahl dieser Unternehmen wurde auf eine gesonderte Auswertung verzichtet.



denkt man, dass mit dem Fragebogen detaillierte Zahlenangaben und sehr komplexe Sachverhalte abgefragt wurden, so ist die erreichte Rücklaufquote als gut einzuschätzen.

**Tabelle 1.5**

<b>Verlauf der Befragung der privaten Eigentümer</b>				
	Befragung über KfW	Befragung über Kommunen		gesamt
		§ 3a InvZulG, §§ 7h/7i EStG	allgemeine Stichprobe	
angeschriebene Eigentümer	7.998	768	1.241	10.007
zurückgesandte Fragebögen (Bruttorücklauf)	1.752	168	183	2.103
Bruttorücklaufquote	22%	22%	15%	21%
nicht in Auswertung einbezogen *	43	33	49	125
in Auswertung eingezogen (Nettorücklauf)	1.709	135	134	1.978
Nettorücklaufquote	21%	18%	11%	20%

\* zu spät eingegangene Fragebögen; Befragte, die zum Befragungszeitpunkt nicht mehr Eigentümer waren

Für die drei Teilstichproben der Kleineigentümer kam derselbe Fragebogen zum Einsatz. Die im Fragebogen enthaltenen Themenkomplexe entsprachen denen des Fragebogens für die Wohnungsunternehmen. Auf einen wesentlichen Unterschied ist allerdings hinzuweisen: Während mit der Befragung der Unternehmen Sachverhalte erhoben wurden, die sich jeweils auf den gesamten relevanten Wohnungsbestand bezogen, wurden bei den privaten Vermietern Daten zu jeweils einem Haus erfragt. Bei privaten Eigentümern mit mehr als einem Haus die Daten für alle ihre Objekte zu erheben, wäre für die Befragten zu aufwändig gewesen und hätte ihre Mitwirkungsbereitschaft stark gefährdet.

### **Experteninterviews in ausgewählten Fallstädten**

Die durch die schriftliche Befragung von Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern und Kommunen gewonnenen standardisierten Informationen wurde durch Experteninterviews mit Wohnungsunternehmen und Kommunalverwaltungen in ausgewählten Fallstädten ergänzt. Die Experteninterviews hatten die Aufgabe, zu einem tiefer gehenden Verständnis der Motive und des Handelns der Eigentümer sowie der relevanten Rahmenbedingungen beizutragen. Auf diese Weise wurde zum einen die Interpretation der Befragungsdaten erleichtert, zum anderen wurden Themen vertieft, die sich nur qualitativ angemessen bearbeiten lassen.

Für die Experteninterviews wurden sieben Städte ausgewählt. Die Interviews wurden teils "face to face", teils fernmündlich durchgeführt. Ergänzend konnte für diesen empirischen

Baustein auf Interviews und Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt "Fortschritte und Hemmnisse bei der Umsetzung des Stadtumbau Ost" zurückgegriffen werden.<sup>13</sup>

## **Modellrechnungen**

Ein weiteres Untersuchungsinstrument des Gutachtens waren Modellrechnungen, die sich systematisch mit den Anreizwirkungen der Investitionszulage für die Eigentümer befassen. Hierzu wurde betrachtet, wie sich die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen bzw. die Rentabilität der Investitionen mit und ohne Förderung durch die Investitionszulage darstellt. Die Modellrechnungen wurden darüber hinaus dazu genutzt, die Investitionszulage und andere Instrumente der Bestandsförderung (z. B. erhöhte Absetzungen nach §§ 7h und 7i EStG) hinsichtlich ihrer Anreizwirkungen zu vergleichen. Was wichtige Parameter wie die Größe der Objekte, die Investitionshöhe oder die Einkommen der Eigentümer anbelangt, stützen sich die Modellrechnungen auf die Ergebnisse der schriftlichen Befragungen. Auf eine nähere Beschreibung des Modells und der gerechneten Varianten wird an dieser Stelle verzichtet, hierzu wird auf das entsprechende Kapitel des Gutachtens sowie auf die detaillierte Darstellung im Anhang verwiesen.

### **1.4 Aufbau des Gutachtens und Arbeitsteilung**

Das Gutachten gliedert sich im Folgenden in neun Kapitel: Kapitel 2 gibt einen Überblick über den von der Investitionszulage betroffenen Wohnungsbestand (Zahl der Wohnungen, Zustand, Eigentümerstruktur). Kapitel 3 analysiert, wie sich das Fördervolumen der Investitionszulage seit dem Jahr 1999 entwickelt hat. Kapitel 4 untersucht die Entwicklung der Modernisierungsmaßnahmen in den neuen Ländern seit Mitte der 90er-Jahre.

Drei weitere Kapitel präsentieren die Ergebnisse der für das Gutachten durchgeführten empirischen Erhebungen. Kapitel 5 befasst sich mit den Wohnungsunternehmen, ihren Investitionen in den Wohnungsbestand, der Inanspruchnahme der Investitionszulage, den weiteren Investitionsplanungen sowie der Bewertung der Investitionszulage und anderer Förderinstrumente durch die unternehmerische Wohnungswirtschaft. In Kapitel 6 werden dieselben Themenkomplexe für die privaten Eigentümer (Kleineigentümer) abgehandelt. Kapitel 7 stellt dar, wie die Kommunen die Bedeutung der Investitionszulage einschätzen.

---

<sup>13</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Fortschritte und Hemmnisse bei der Umsetzung des Stadtumbau Ost - Unternehmensumfrage, Gutachten im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, Berlin 2004.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zur Anreizwirkung der Investitionszulage und anderer Förderinstrumente werden in Kapitel 8 präsentiert.<sup>14</sup> Kapitel 9 stellt dar, welche finanziellen Auswirkungen eine Fortführung der Investitionszulage über das Jahr 2004 hinaus sowie etwaige Modifizierungen für die öffentlichen Kassen hätten. Kapitel 10 enthält die zusammenfassende Bewertung und zieht Schlussfolgerungen. Die hierbei angestellten Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage befassen sich auch mit möglichen Modifizierungen in der Ausgestaltung der Zulage bzw. mit denkbaren alternativen Förderinstrumenten.

Die Arbeitsteilung für die Erstellung dieses Gutachtens stellte sich wie folgt dar: Vom IfS wurden die Kapitel 2 bis 7 sowie 9 und 10 verfasst. Kapitel 8 (Modellrechnungen) sowie der dazugehörige Anhang wurden von Dr. Bernd Bartholmai (DIW Berlin) erarbeitet.

---

<sup>14</sup> Detailinformationen zum eingesetzten Modell sowie zu einzelnen Rechenvarianten finden sich im Anhang.

## 2. Umfang und Struktur der von der Investitionszulage begünstigten Mietwohnungsbestände

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die Größenordnung und Struktur der von der Investitionszulage begünstigten Bestände in den neuen Ländern gegeben. Zusätzlich werden die Informationen vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktentwicklung eingeordnet.

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Hochrechnungen und Schätzungen, die auf Grundlage verschiedener Informationen vorgenommen wurden und die lediglich den Anspruch haben, einen groben Eindruck über das Mengengerüst der Wohnungsbestände zu vermitteln, die für die Investitionszulage von Bedeutung sind. Die Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf der durchgeführten schriftlichen Befragung von Kommunen sowie auf Angaben der amtlichen Statistik (Wohnungsfortschreibung/Bautätigkeitsstatistik, Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002), der Jahresstatistik des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) sowie der IfS-Befragung von Wohnungsunternehmen. Die Ergebnisse der Befragung der Kommunen wurden in einem ersten Schritt hochgerechnet und in einem weiteren Schritt mit den anderen zur Verfügung stehenden Informationen auf Plausibilität überprüft, angepasst und ergänzt.

Die von der Investitionszulage begünstigten Investitionen beziehen sich nach §§ 3, 3a Investitionszulagengesetz 1999 auf vor dem 1.1.1991 fertig gestellte Gebäude, soweit diese mindestens fünf Jahre nach Beendigung der nachträglichen Herstellungsarbeiten oder Erhaltungsarbeiten der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Der von der Investitionszulage begünstigte Wohnungsbestand ist daher weitgehend identisch mit den vor 1991 gebauten Mietwohnungen in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost).

Insgesamt kann für Ende des Jahres 2003 von ca. 7,73 Mio. Wohnungen in den neuen Ländern ausgegangen werden. Der Mietwohnungsbestand lässt sich auf etwa 5,22 Mio. beziffern (Tabelle 2.1).

**Tabelle 2.1**

<b>Wohnungsbestand in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung)</b>		
	<b>Anzahl in Mio.</b>	<b>Anteil</b>
Wohnungsbestand gesamt (bewohnt und leer stehend)	7,73	100%
- Wohneigentum	2,51	32%
- Mietwohnungen	5,22	68%
Datengrundlage: IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, amtliche Statistik, GdW-Statistik, eigene Berechnungen		

Bei Quervergleichen mit der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002 ist neben den unterschiedlichen Zeitpunkten zu berücksichtigen, dass der Mikrozensus 2002 lediglich bewohnte Mietwohnungen erfasst. Für die Investitionszulage sind jedoch sowohl bewohnte als auch leer stehende Wohnungen von Bedeutung; die hier ausgewiesenen Werte beinhalten daher auch leer stehende Wohnungen

Von den Mietwohnungen in den neuen Ländern sind ca. 4,37 Mio. bewohnt und 0,85 Mio. leer stehend. Etwa 2,12 Mio. sind im Eigentum von Kleineigentümern (Privatpersonen, Ehepaare, Eigentümergemeinschaften), 2,50 Mio. entfallen auf kommunale und genossenschaftliche Eigentümer und 0,60 Mio. auf sonstige größere Vermieter. Vom gesamten Mietwohnungsbestand der neuen Länder sind ca. 4,62 Mio. Wohnungen vor 1991 gebaut und dem von der 15%-igen Investitionszulage (§ 3 Investitionszulagengesetz 1999) begünstigten Bestand zuzurechnen (Tabelle 2.2).<sup>1</sup>

**Tabelle 2.2**

<b>Struktur des Mietwohnungsbestands in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung)</b>		
	<b>Anzahl in Mio.</b>	<b>Anteil</b>
Mietwohnungen	5,22	100%
- davon bewohnt	4,37	84%
- davon leer stehend	0,85	16%
- davon Kleineigentümer/Privatpersonen	2,12	41%
- davon kommunale/genossenschaftliche Vermieter	2,50	48%
- davon sonstige große Vermieter	0,60	12%
Baujahr vor 1991	4,62	89%
Baujahr ab 1991	0,60	11%
Datengrundlage: IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, amtliche Statistik, GdW-Statistik, eigene Berechnungen		
Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundungen		

## **2.1 Begünstigte Bestände nach § 3 Investitionszulagengesetz 1999**

Die vor 1991 gebauten und von der Investitionszulage nach § 3 Investitionszulagengesetz 1999 begünstigten Mietwohnungsbestände teilen sich auf in ca. 42% (1,92 Mio.) bis 1948 gebaute Wohnungen und 58% (2,70 Mio.) von 1949 bis 1990 gebaute Wohnungen. Ein gutes Drittel (1,64 Mio.) ist im Besitz von Kleineigentümern (Privatpersonen etc.) und

<sup>1</sup> Tatsächlich liegt der von der Investitionszulage begünstigte Mietwohnungsbestand etwas niedriger, da ein gewisser Anteil der Wohnungen nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen (mietfreie Wohnungen) bzw. nicht im Eigentum von Steuerpflichtigen im Sinne des Einkommensteuergesetzes und Körperschaftsteuergesetzes sein dürfte. Hierzu liegen jedoch keine Informationen vor.

knapp zwei Drittel werden von Großeigentümern gehalten (2,98 Mio., darunter ca. 2,45 Mio. im Eigentum von GdW-Mitgliedsunternehmen und 0,53 Mio. von sonstigen Großeigentümern; siehe Tabelle 2.3).

**Tabelle 2.3**

<b>Von der Investitionszulage begünstigter Mietwohnungsbestand in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung)</b>		
	<b>Anzahl in Mio.</b>	<b>Anteil</b>
gesamt (Mietwohnungen mit Baujahr bis 1990)	4,62	100%
- davon Baujahr bis 1948	1,92	42%
- davon Baujahr bis 1949-90	2,70	58%
- davon Kleineigentümer/Privatpersonen	1,64	35%
- davon Großeigentümer	2,98	65%
- davon GdW-Unternehmen (inkl. für Dritte verwaltete WE)	2,45	53%
- davon sonstige große Vermieter	0,53	12%
- davon leer stehend	0,80	17%
- davon Baujahr bis 1948	0,41	9%
- davon Baujahr bis 1949-90	0,39	8%
- davon bewohnt und mit monatlicher Bruttokaltmiete	3,82	83%
- unter 4,00 Euro pro m <sup>2</sup>	0,57	12%
- 4,00 bis unter 5,00 Euro pro m <sup>2</sup>	1,15	25%
- 5,00 bis unter 6,00 Euro pro m <sup>2</sup>	1,30	28%
- 6,00 und mehr Euro pro m <sup>2</sup>	0,80	17%
- davon unmodernisiert/unsaniert	1,48	32%
- davon teilmodernisiert/teilsaniert	1,31	28%
- davon vollmodernisiert/vollsaniert	1,83	40%
- davon mit Investitionen 1999-2003	1,16	25%
- davon Baujahr bis 1948	0,45	10%
- davon Baujahr bis 1949-90	0,72	15%
- davon Kleineigentümer/Privatpersonen	0,40	9%
- davon Großeigentümer	0,76	17%
- davon Abriss 2004-2006 geplant	0,18	3,9%
- davon unmodernisiert/unsaniert	0,13	2,9%
- davon teilmodernisiert/teilsaniert	0,04	0,8%
- davon vollmodernisiert/vollsaniert	0,01	0,3%
Datengrundlage: IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, amtliche Statistik, GdW-Statistik, eigene Berechnungen		
Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundungen		

Etwa 17% des von der Investitionszulage begünstigten Bestands (Mietwohnungen mit Baujahr vor 1990) stehen leer (0,80 Mio. Wohnungen).<sup>2</sup> Der etwas größere Teil davon

<sup>2</sup> Bei einem Quervergleich mit den Werten des Mikrozensus (Zusatzerhebung 2002) ist neben dem unterschiedlichen Zeitbezug zu berücksichtigen, dass der Mikrozensus, anders als es bei den hier dargestellten Werten der Fall ist, keine Leerstandsquoten speziell für Mietwohnungen, sondern nur bezogen auf alle Wohnungen ausweist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Mikrozensus die Zahl der Leerstände tendenziell überschätzt.

entfällt auf Baujahre bis 1948 (0,41 Mio.) und der etwas kleinere Teil auf Baujahre von 1949 bis 1990. Die Leerstandsquote im Altbau mit Baujahr bis 1948 lässt sich auf etwa 21% beziffern, bei den Baujahren von 1949 bis 1990 beträgt sie ca. 14%.

Im Zeitraum 1999 bis 2003, also im bisherigen Geltungszeitraum der Investitionszulage, wurden nach Einschätzung der Kommunen bei 25% der Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (ohne laufende Kleinreparaturen) durchgeführt. Von den 1,16 Mio. betroffenen Wohnungen entfallen 0,45 Mio. auf Altbauten und 0,72 Mio. auf Baujahre ab 1949. Im Altbau wurden in diesem Zeitraum demnach in ca. 23% der Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, bei den Baujahren von 1949 bis 1990 in ca. 27% der Wohnungen (zur Entwicklung der Modernisierungstätigkeit bei einzelnen Eigentümergruppen siehe auch Kapitel 4 bis 6).

Der Mietwohnungsbestand mit Baujahr vor 1991 ist nach Angaben der Kommunen aktuell zu zwei Fünfteln vollmodernisiert/-saniert (1,83 Mio. Wohnungen) und 28% der Wohnungen sind teilmodernisiert/-saniert (1,31 Mio.). 32% des von der Investitionszulage begünstigten Bestands ist unmodernisiert/-saniert (1,48 Mio.).

Zusätzlich von Interesse ist, wie hoch der Anteil der unmodernisierten/unsanierten Wohnungen (mit Baujahr vor 1991) bei verschiedenen Eigentümergruppen ist. Die befragten GdW-Wohnungsunternehmen gaben einen Anteil der unmodernisierten/unsanierten Wohnungen an ihrem Bestand von 20% an. Auf Grundlage der Bestandsanteile der Eigentümergruppen lässt sich für die Kleineigentümer der Anteil der unmodernisierten bzw. unsanierten Mietwohnungen mit einer Größenordnung von 40% beziffern (beide Werte nicht in Tabelle dargestellt).

Die bewohnten Mietwohnungen haben einen Anteil von ca. 83% (3,82 Mio.). Monatliche Bruttokaltmieten unter 4,00 Euro pro m<sup>2</sup> stellen in diesem Bestand eine vergleichsweise kleine Gruppe dar (0,57 Mio. bzw. 15% der bewohnten Wohnungen). Der größte Teil der monatlichen Bruttokaltmieten entfällt auf die Klassen zwischen 4,00 bis unter 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> (1,15 Mio.) und 5,00 bis unter 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> (1,30 Mio.). Ihr Anteil an den bewohnten Wohnungen beläuft sich zusammen auf 64%. 21% der Mietwohnungen weisen Bruttokaltmieten von 6,00 Euro und mehr auf (0,80 Mio.). Ein Vergleich mit der Mietstruktur der bewohnten Mietwohnungen (mit Baujahr vor 1991) in den alten Ländern macht deutlich, dass dort der Anteil der Wohnungen mit Mieten von 6,00 und mehr Euro pro m<sup>2</sup> mit 48% weitaus höher ist. Der von der Investitionszulage begünstigte Bestand in

den neuen Ländern ist damit durch Mieten gekennzeichnet, die tendenziell spürbar unter den Mieten der gleichen Baualtersgruppe in den alten Ländern liegen.<sup>3</sup>

In den Jahren 2004 bis 2006 der Abriss bzw. Rückbau von 0,18 Mio. Wohnungen bzw. knapp 4% des Mietwohnungsbestands mit Baujahr vor 1991 vorgesehen. Davon entfällt mit 72% der weit überwiegende Anteil auf unmodernisierte Wohnungen (0,13 Mio. Wohnungen) und ein Anteil von 22% auf teilmodernisierte Wohnungen. Der Abriss von vollmodernisierten Wohnungen ist zwar vereinzelt geplant, stellt jedoch eher eine Ausnahme dar. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um die Abrissplanungen aus Sicht der Kommunen handelt, die sich von denen der Eigentümer, insbesondere bezogen auf teil- und vollmodernisierte Bestände, unterscheiden können.

## **2.2 Begünstigte Bestände nach § 3a Investitionszulagengesetz 1999**

Der in den bisherigen Ausführungen dargestellte Mietwohnungsbestand (mit Baujahr vor 1991) bezieht sich auf die Begünstigung durch die 15%-ige Investitionszulage nach § 3 Investitionszulagengesetz 1999 (InvZulG 1999). Von Interesse ist der Umfang des Mietwohnungsbestands, für den die erhöhte Investitionszulage von 22% nach § 3a InvZulG 1999 innerhalb einer bestimmten Gebietskulisse gewährt wird. Begünstigt sind nach § 3a InvZulG Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Mietwohnungen der Baujahre bis 1948 bzw. Baudenkmalen mit Baujahr bis 1959, wenn das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch, in einem förmlich festgelegten Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs oder in einem Gebiet liegt, das durch Bebauungsplan als Kerngebiet im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt ist oder das aufgrund der Bebauung der näheren Umgebung diesem Gebiet entspricht. Der Anspruchsberechtigte muss die Lage des Gebäudes innerhalb dieser Gebietskulisse durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachweisen. Die Zahl der in der Gebietskulisse des § 3a InvZulG liegenden Wohnungen ist unter anderem für die Bewertung der Wirkungen der im Jahr 2002 vorgenommenen Modifizierungen der Investitionszulage von Bedeutung, auf die in den weiteren Kapiteln näher eingegangen wird.

---

<sup>3</sup> Die Angaben zu den Mieten bzw. der Vergleich mit den alten Ländern basieren auf Ergebnissen der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002. Beim Mikrozensus werden die Mieten von reinen Mietwohneinheiten (ohne Dienst- und Werkwohnungen, WE von ausländischen Streitkräften etc.) dargestellt. In Tabelle 2.3 wurde die Mietenstruktur dieser Wohnungen (mit Baujahr vor 1991) in den neuen Ländern vereinfachend auf die von der Investitionszulage begünstigten bewohnten Mietwohnungen mit Baujahr vor 1991 übertragen, da beide Bestände weitgehend identisch sein dürften.



Nach den Schätzungen der Kommunen umfasst die Gebietskulisse des § 3a InvZulG etwa 0,57 Mio. Wohnungen (ca. 12% des Mietwohnungsbestands mit Baujahr vor 1991). Etwa die Hälfte dieser Wohnungen entfällt auf die fünf größten Städte (Berlin-Ost, Leipzig, Dresden, Chemnitz sowie Halle) und die andere Hälfte auf die übrigen Kommunen in den neuen Ländern. Der Anteil der fünf größten Städte an allen Altbauwohnungen der neuen Länder liegt lediglich bei rund einem Drittel, ihr Anteil bei der § 3a-Gebietskulisse ist demnach überproportional.

Von den gesamten 1,92 Mio. Altbaumietwohnungen in den neuen Ländern liegen somit ca. 30% innerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG 1999 und 70% außerhalb. Der größte Teil der Wohnungen der Gebietskulisse des § 3a InvZulG entfällt mit ca. 0,34 Mio. auf Sanierungsgebiete, und ca. 0,21 Mio. Wohnungen liegen in Erhaltungssatzungsgebieten. Kerngebiete spielen nur eine geringe Rolle (Tabelle 2.4).

**Tabelle 2.4**

<b>Von der erhöhten Investitionszulage (§ 3a InvZulG 1999) begünstigter Mietwohnungsbestand in den neuen Ländern (inkl. Berlin-Ost) 2003 (Hochrechnung/Schätzung)</b>		
	<b>Anzahl in Mio.</b>	<b>Anteil</b>
Mietwohnungen mit Baujahr vor 1991 (von der Investitionszulage begünstigter Bestand)	4,62	100%
- davon nur von § 3 InvZulG begünstigte Wohnungen	4,05	87,7%
- davon in Gebietskulisse § 3a InvZulG	0,57	12,3%
- davon Sanierungsgebiete	0,34	7,4%
- davon Erhaltungssatzungsgebiete	0,21	4,5%
- davon Kerngebiete/entsprechende Gebiete	0,02	0,4%
- davon GdW-Unternehmen	0,07	1,5%
- davon übrige Eigentümer (überwiegend Kleineigentümer/ Privatpersonen)	0,50	10,8%
Wohnungen in 2004-2006 geplanten neuen Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten	0,06	1,3%
Datengrundlage: IfS-Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, amtliche Statistik, GdW-Statistik, eigene Berechnungen		
Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundungen		

Aus den durchgeführten Expertengesprächen mit Stadtverwaltungen wurde deutlich, dass einige Kommunen in den letzten Jahren bewusst Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen haben, um die darin gelegenen Bestände der Gebietskulisse für die erhöhte Investitionszulage zuzuführen. Dabei handelt es sich jedoch um Einzelfälle. Es gibt auch Beispiele dafür, dass Bestrebungen einer Ausweitung der Gebietskulisse über Erhaltungssatzungen in den für eine förmliche Festlegung zuständigen Gremien keine Mehrheit fanden.

Auch künftig dürfte eine gezielte Ausweitung der Gebietskulisse für die erhöhte Investitionszulage eher für Einzelfälle als für das Gros der Kommunen zutreffen. Die Kommunen wurden in der schriftlichen Befragung nämlich gefragt, in welchem Umfang in den Jahren 2004 bis 2006 die Ausweisung weiterer Gebiete geplant ist, die zur Gebietskulisse des § 3a InvZulG 1999 gehören. Insgesamt ist die Ausweisung von zusätzlichen förmlich festgelegten Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten mit ca. 0,06 Mio. Wohnungen geplant, was gut 10% der Wohnungen in der bisherigen Gebietskulisse entspricht. In den nächsten drei Jahren ist demnach keine sehr starke Ausweitung der Gebietskulisse des § 3a InvZulG 1999 zu erwarten.

### **2.3 Bedeutsame Wohnungsmarktentwicklungen**

In diesem Abschnitt werden die Wohnungsmarktentwicklungen in den neuen Ländern angesprochen, die für die Einordnung der dargestellten Informationen zu den von der Investitionszulage begünstigten Beständen bzw. für die Bewertung der Investitionszulage in den Folgekapiteln von Bedeutung sind.

#### **Neubautätigkeit und Nachfrageentwicklung**

Wie die oben dargestellten Informationen zeigen, ist der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern nach wie vor von einer Überangebotssituation bzw. von erheblichem Leerstand gekennzeichnet. Dies trifft insbesondere auf den von der Investitionszulage begünstigten Mietwohnungsbestand mit Baujahr vor 1991 zu, in dem ca. 800.000 Wohnungen leer stehen. Die Überangebotssituation geht insbesondere auf Entwicklungen in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre zurück.

Die Überangebotssituation auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Ländern ist - anders als teilweise in der Öffentlichkeit dargestellt - nicht auf einen Rückgang der Nachfrage zurückzuführen. Zwar ist die Bevölkerungszahl der neuen Länder seit vielen Jahren rückläufig, aufgrund der starken Verkleinerung der Haushaltsgröße ist die Zahl der Haushalte dennoch gestiegen. In den Jahren 1994 bis 1999 sank die Bevölkerungszahl der neuen Länder (inkl. Berlin Ost) um ca. 381.000 Personen (-2,4%), die Zahl der Haushalte stieg jedoch um ca. 240.000 (+3,6%).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Die Angaben zur Zahl der Haushalte beruhen auf den Ergebnissen des Mikrozensus, die sich jeweils auf den April eines Jahres beziehen. Die Bevölkerungszahlen stellen den Stand am Jahresende dar. Die Ergebnisse für Bevölkerung und Haushalte sind bezogen auf die dargestellten Zeiträume daher nicht völlig deckungsgleich. Diese Unschärfe wirkt sich auf die Aussage zu den entgegen gerichteten Entwicklungen jedoch nur unwesentlich aus.

Grund für die Entstehung des Überangebots ist vielmehr die sehr hohe Neubautätigkeit, die alleine in den Jahren 1994 bis 1999 bei ca. 724.000 Wohnungen lag und somit die Zahl der zusätzlichen Haushalte bei weitem überstieg.<sup>5</sup> Grund für die hohe Neubautätigkeit waren insbesondere die sehr hohen steuerlichen Anreizwirkungen, die für den Mietwohnungsbau vom Fördergebietsgesetz gesetzt wurden. In der Folge wurden nicht in erster Linie Eigenheime gebaut, deren Anteil am gesamten Neubau (inkl. Wohnungsfertigstellungen in bestehenden Gebäuden und Nichtwohngebäuden) der Jahre 1994 bis 1998 lediglich bei 39% lag, sondern überwiegend Mehrfamilienhäuser bzw. Mietwohnungen. Der Neubau sorgte somit in besonderem Maße für Konkurrenz zu den bestehenden Mietwohnungen, die überwiegend einen weitaus geringeren Wohnwert aufwiesen und zunehmend von Leerständen betroffen waren. In der Folge kam es zu einem spürbarem Rückgang der Mieten.<sup>6</sup>

Im Zeitraum nach 1999 stellt sich die Entwicklung von Angebot und Nachfrage weitaus ausgewogener als zuvor dar. In den Jahren 2000 bis 2003 ist die Zahl der Haushalte in den neuen Ländern (trotz weiter rückläufiger Bevölkerung) um ca. 239.000 gestiegen (+3,4%), was einem stärkeren jährlichen Anstieg als im Zeitraum 1994 bis 1999 entspricht. Dagegen hat sich der Wohnungsneubau stark abgeschwächt und umfasste von 2000 bis 2003 nur noch ca. 235.000 Wohnungen.<sup>7</sup> Die Neubautätigkeit und der Zuwachs an Haushalten bewegen sich demnach inzwischen auf einem ähnlichen Niveau. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der durchgeführten Abrisse von Wohnungen dürfte inzwischen die Zahl der Haushalte schneller steigen als die Zahl der Wohnungen, sodass der Zenit der Überangebotsentwicklung in den neuen Ländern überschritten sein dürfte.

Anhand der aktuellsten Neubauzahlen des Statistischen Bundesamts für 2003 (vorläufige Werte) lässt sich verdeutlichen, wie stark die Neubautätigkeit in den neuen Ländern inzwischen gesunken ist und dass kurzfristig auch nicht mit einem wesentlichen Wiederanstieg zu rechnen ist. Im Jahr 2003 wurden insgesamt 42.000 Wohnungen fertig gestellt (inkl. Wohnungen in bestehenden Gebäuden und Nichtwohngebäuden), was nur 24% des Höchststands der Bautätigkeit im Jahr 1997 (ca. 178.000 Wohnungen) entspricht. Noch drastischer ist der Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit 3 und mehr WE): Im Jahr 2003 wurden nur noch ca. 7.000 Wohnungen fertig gestellt, das sind nur 7% des Höchststands von 1997 (99.000 Wohnungen).

---

<sup>5</sup> Bezogen auf die dargestellten Zeiträume beim Vergleich der Baufertigstellungen mit der Veränderung der Zahl der Haushalte gelten die Erläuterungen der vorangegangenen Fußnote entsprechend.

<sup>6</sup> Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, Bericht der Kommission, 2000, S. 31 ff.

<sup>7</sup> Die in dieser Summe enthaltenen Werte für 2003 sind nach Angaben des Statistischen Bundesamts vorläufige Werte.

Von der Zahl der Baugenehmigungen eines Jahres kann grob auf die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen im Folgejahr geschlossen werden. Die Baugenehmigungen des Jahres 2003 (vorläufige Werte) lassen bei den Mehrfamilienhäusern (ca. 6.000 Wohnungen) einen weiteren leichten Rückgang der Fertigstellungen im Jahr 2004 erwarten. Bei den 1-2-Familienhäusern gibt es Hinweise auf einen leichten Anstieg der Fertigstellungen 2004, der jedoch nicht als grundsätzliche Trendwende zu werten ist, sondern auf einer Sonderentwicklung in Zusammenhang mit den Veränderungen bei der Eigenheimzulage beruhen dürfte. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bautätigkeit in den neuen Ländern in den kommenden Jahren auf niedrigem Niveau verharren bzw. sich allenfalls leicht nach oben verändern wird. Dabei wird das Gros der Bautätigkeit auf den Eigenheimbau entfallen, während der Geschosswohnungsbau bzw. der Mietwohnungsbau von eher geringer Bedeutung sein wird.

Auf der Nachfrageseite ist nach vorliegenden Prognosen zumindest bis 2015 mit einem weiteren Zuwachs der Haushalte zu rechnen. Erst danach wird aufgrund der abnehmenden Bevölkerung (demographischer Wandel) ein Rückgang bei den Haushaltszahlen erwartet, mit dem im Jahr 2030 wieder die Haushaltszahl des Jahres 2000 erreicht wird.<sup>8</sup> Aufgrund der in den nächsten Jahren zu erwartenden weiter steigenden Nachfrage und des anhaltend niedrigen Niveaus der Bautätigkeit bestehen gute Chancen, mit den im Rahmen des Stadumbaues vorgesehenen Abrissen, Rückbauten und Stilllegungen von Wohngebäuden zu einer spürbaren Reduzierung des Überangebots und einer Konsolidierung der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern zu kommen.

### **Bestandsinvestitionen**

Bei den Bestandsinvestitionen hat sich in den letzten Jahren gegenüber den 90er-Jahren ebenfalls ein Wandel vollzogen. Bereits Mitte der 90er-Jahre standen in erheblichem Maße Wohnungen leer, jedoch in erster Linie nicht aus Gründen eines allgemeinen Überangebots, sondern aufgrund von Unbewohnbarkeit bzw. eines sehr schlechten Bauzustands. Die auf Grundlage des Fördergebietsgesetzes geförderten Bestandsinvestitionen hatten daher in dieser Zeit neben der Anpassung der Wohnungen an nachfragegerechte Standards zusätzlich die Funktion, mit der Modernisierung von weitgehend unbewohnbaren Wohnungen zur allgemeinen Erhöhung des Wohnungsangebots beizutragen. Dieses Ziel trug jedoch nur kurze Zeit und entfiel mit der oben dargestellten drastischen Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre.

---

<sup>8</sup> Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, Bericht der Kommission, 2000, S. 39 ff.

Das Fördergebietsgesetz wurde 1999 von der Investitionszulage abgelöst und die Förderung von Bestandsinvestitionen auf eine neue, breitere Grundlage gestellt, indem ihre Förderwirkungen unabhängig von den steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten des Investors angelegt wurden. Ziel war die Erneuerung und Verbesserung des Mietwohnungsbestands auf breiter Basis. Im Jahr 2002 wurden Modifizierungen an der Investitionszulage vorgenommen, um die Förderung auf das Thema Stadtumbau abzustimmen und verstärkt auf die Innenstädte auszurichten.

Wie bereits oben dargestellt, wurden im Zeitraum seit 1999, also im bisherigen Geltungszeitraum der Investitionszulage, in erheblichem Maße Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch sich der Anteil der vollmodernisierten Wohnungen in den neuen Ländern erhöht hat. Es gibt jedoch nach wie vor erhebliche Anteile an unmodernisierten und teilmodernisierten Wohnungen.

In Zusammenhang mit dem Ob und Wie einer Fortführung der Investitionszulage nach 2004 stellt sich die Frage, wie der in den neuen Ländern noch bestehende Modernisierungsbedarf einzuschätzen ist. Hierzu ist zunächst anzumerken, dass der Modernisierungsbedarf von normativen Vorgaben bzw. den Zielen der Politik abhängt. Er lässt sich alleine schon aus diesem Grunde nicht genau quantifizieren. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass vereinfachende Rechnungen wie etwa ein Abgleich von unmodernisierten Wohnungen mit den Leerständen bzw. mit den aufgrund des Überangebots sich abzeichnenden Abrissen für die Frage, welcher Modernisierungsbedarf noch besteht, alleine nicht tragen. Bei solchen Globalbetrachtungen wird zu wenig berücksichtigt, dass sich der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern in den letzten Jahren ausdifferenziert hat und sich die Situation in einzelnen Teilmärkten sehr unterschiedlich darstellt. Die Nachfrage entwickelt sich zum Teil gegenläufig: Beispielsweise wird aus Städten der neuen Länder berichtet, dass die Nachfrage nach modernisierten Altbauten steigt und die Leerstände in diesen Beständen spürbar sinken, während andere Bestände eine gegenteilige Entwicklung verzeichnen.

Wenngleich eine exakte quantitative Bezifferung des noch bestehenden Modernisierungsbedarfs nicht möglich ist, so lassen sich dennoch auf qualitativer Ebene einige Aussagen treffen. Zunächst erscheint der Anteil der vollmodernisierten Wohnungen nicht als so hoch, dass eine völlige Marktsättigung bei diesen Wohnungen gegeben wäre. Der Anteil der teilmodernisierten und unmodernisierten Wohnungen deutet vielmehr darauf hin, dass selbst unter Berücksichtigung der in den kommenden Jahren anstehenden Abrisse in erheblichem Umfang weitere Bestandsinvestitionen notwendig sein dürften. Hierfür spricht auch, dass die Zahl der Haushalte in den neuen Ländern in den kommenden Jahren steigen wird und Neubau nur noch auf niedrigem Niveau zu erwarten ist. Alleine schon wegen des sehr stark gesunkenen Mietwohnungsneubaus wird sich die Nachfrage

nach Wohnungen mit höherem Standard stärker als in der Vergangenheit auf den Bestand richten. Insgesamt ist daher nicht damit zu rechnen, dass die Investitionszulage bei einer befristeten Verlängerung zu einem Überangebot an modernisierten Wohnungen in den neuen Ländern führen würde.

Für den Fördergeber stehen bei den Bestandsinvestitionen der kommenden Jahre zudem nicht mehr generelle Ziele wie die Verbesserung des Mietwohnungsbestands im Vordergrund. Bestandsinvestitionen sind vielmehr vor allem für die Verfolgung stadtentwicklungspolitischer bzw. stadtstruktureller Ziele von Bedeutung. Hierzu zählt zunächst die Stärkung der Konkurrenzfähigkeit des vorhandenen Mietwohnungsbestands in den Zentren gegenüber den Neubauangeboten im Umland, um die Abwanderung von Bevölkerung in das Umland und zusätzliche Leerstände in den Zentren soweit wie möglich zu verhindern. Die Bestandsinvestitionen sind zudem für die weitere nachfragegerechte Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots relevant, die mit den Investitionen der Vergangenheit noch nicht in ausreichendem Maße gegeben ist. Auf städtischer Ebene geht es hier unter anderem um die Breite der Angebote in Gebieten des industriellen Wohnungsbaus und um den Angebotsmix zwischen Altbau und jüngeren Beständen. Auf der Ebene der Bestände bzw. Vermieter geht es um Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit. Des Weiteren ist die Förderung von Bestandsinvestitionen wichtig, um die Revitalisierung der Innenstädte voranzutreiben, die die Visitenkarte der Städte darstellen und daher für deren wirtschaftliche Entwicklungschancen von großer Bedeutung sind. Schließlich spielen die Bestandsinvestitionen eine wesentliche Rolle beim Stadtumbau, da dieser nur mit einem adäquaten Mix aus Rückbau und Aufwertung gelingen kann.

### **3. Entwicklung der Investitionszulage für Bestandsinvestitionen**

In diesem Kapitel werden Informationen zum Volumen der bislang festgesetzten Investitionszulage für Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen im Mietwohnungsbestand der neuen Länder gegeben. Die Ergebnisse basieren größtenteils auf Hochrechnungen und Schätzungen, da es keine vollständigen und einheitlich geführten Statistiken über den Umfang und die Art der gewährten Investitionszulage für alle Bundesländer für die Jahre seit 1999 gibt. Dennoch lassen sich Hinweise zum Mengengerüst der Investitionszulage gewinnen, wie beispielsweise die Größenordnungen des Volumens der Investitionszulage, die Veränderung seit 1999 und die Aufteilung auf Steuerpflichtige in den neuen und alten Ländern sowie auf Steuerarten (Körperschaftsteuer, Einkommensteuer).

#### **3.1 Erläuterung der Datengrundlage und der Schätzungen**

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse basieren auf Angaben der Oberfinanzdirektionen der Länder zur Investitionszulage, die vom Bundesministerium der Finanzen zur Verfügung gestellt wurden. Die Auswertung der Informationen für diese Untersuchung wurde dadurch erschwert, dass die Aufstellungen für die einzelnen Länder nicht für alle Jahre seit 1999 vollständig vorlagen und eine unterschiedliche Systematik aufwiesen. Darüber hinaus konnte aus den Angaben zum Teil nur indirekt auf die für diese Untersuchung relevanten Teile der Investitionszulage geschlossen werden, weil diese mit anderen Fördertatbeständen zusammen ausgewiesen wurden: z. B. die 10%-ige Investitionszulage für innenstädtischen Neubau zusammen mit der 15%-igen Investitionszulage für Modernisierungsinvestitionen (beide von 1999 bis 2001 unter § 3 InvZulG zusammengefasst).

Die für die neuen Länder und Berlin vorliegenden Informationen waren weitaus vollständiger und umfangreicher als die der Oberfinanzdirektionen der alten Länder. Insofern konnten für die Steuerpflichtigen der neuen Länder wesentlich zuverlässigere Schätzungen zur Investitionszulage vorgenommen werden als für die der alten Länder. Hierbei erweist sich als günstig, dass der weitaus größere Teil des Volumens der Investitionszulage auf die neuen Länder entfällt und bei den Schätzungen relativ zuverlässig abgebildet werden kann.

Eine weitere Erschwernis besteht darin, dass die Angaben der Länder zum Volumen der Investitionszulage auf der bis zu einem Stichtag festgesetzten Investitionszulage beruhen und in der Regel keine Informationen zum Volumen der Investitionszulage vorliegen, das im Rahmen der Bearbeitung der noch nicht erledigten Anträge der Steuerpflichtigen auf Investitionszulage noch anfällt. Bezogen auf die Steuerjahre 1999 bis 2001 ist ein Bear-

beitungsstand von weit über 90% erreicht, sodass die Angaben auf dem Gros der gesamten Anträge basieren und angenommen werden kann, dass sich das Volumen der Investitionszulage durch die noch verbleibenden Anträge bei den meisten Ländern nur begrenzt auswirken wird. Für das Steuerjahr 2002 liegen zwar von den Ländern die umfangreichsten Angaben vor, weil der Bearbeitungsstand meist noch weitaus geringer ist als bei den Angaben zu den vorangegangenen Jahren, weist es dennoch Unsicherheiten auf.

Um den Erledigungsstand zu berücksichtigen und eine bessere Vergleichbarkeit der Jahre herzustellen, wurde eine Schätzung der Investitionszulage nach Erledigung aller Anträge vorgenommen. Dabei wurde in einem ersten Schritt der Schätzung zunächst ein gleich hoher Betrag an Investitionszulage pro erledigtem und unerledigtem Fall angenommen, obwohl es Hinweise gibt, dass mit diesem Verfahren die tatsächlich anfallende Investitionszulage insbesondere in Jahren mit weniger fortgeschrittenem Bearbeitungsstand etwas unterschätzt werden dürfte.<sup>9</sup>

Auf eine solche Unterschätzung deutete auch ein Vergleich mit der Investitionszulage der GdW-Unternehmen, die über die Befragungen ermittelt wurden (Näheres hierzu im Folgekapitel), hin. Im Jahr 1999 weist die Investitionszulage der GdW-Unternehmen einen Anteil an allen Körperschaftsteuerfällen in Deutschland von 77% auf. Dieser Wert erscheint vor dem Hintergrund der Eigentümerstruktur der begünstigten Bestände als plausibel. Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, entfallen ca. vier Fünftel der von der Investitionszulage begünstigten Wohnungen von Großeigentümern auf GdW-Mitgliedsunternehmen und ein Fünftel auf andere Großeigentümer. Der Anteil der GdW-Unternehmen an den Beständen der Großeigentümer und an der Investitionszulage von Körperschaften, hinter denen sich überwiegend Großeigentümer verbergen dürften, ist in diesem Jahr ähnlich. In den Jahren 2000 bis 2001 steigt der Anteil der von den GdW-Unternehmen angegebenen und hochgerechneten Zulage an der Investitionszulage der Körperschaftsteuerfälle und nimmt im Jahr 2002 einen unplausibel hohen Wert an. Dies ist als Indiz zu werten, dass die Unterschätzung der Investitionszulage mit dem vorgenommenen Schätzverfahren umso stärker ausfällt, je kürzer der Bearbeitungszeitraum bzw. je geringer der Bearbei-

---

<sup>9</sup> Bei einigen Ländern gab es Hinweise, dass die noch nicht bearbeiteten Anträge eine höhere Investitionszulage pro Antrag aufweisen als die bearbeiteten Fälle, es gibt jedoch auch ein Beispiel, bei dem die Beträge pro bearbeitetem und nicht bearbeitetem Antrag gleich hoch sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Schätzungen des Gesamtvolumens der Investitionszulage (nach Erledigung aller Fälle) bei einer proportionalen Hochrechnung das tatsächliche Volumen der Investitionszulage etwas unterschätzen, weil die noch zu bearbeitenden Anträge eine tendenziell überdurchschnittliche Investitionszulage aufweisen. Da hierzu jedoch nur vereinzelte Informationen ohne klar erkennbare Systematik vorliegen, war eine Quantifizierung im Rahmen dieses Schätzschritts nicht möglich.



tungsstand ist.<sup>10</sup> Anhand der Informationen zur Investitionszulage der GdW-Unternehmen lässt sich in etwa feststellen, wie groß die Unterschätzung ausfällt. Mangels anderer Informationen wurden auf diese Weise die festgestellten Unterschätzungen bereinigt und die tatsächlich nach Bearbeitung aller Anträge anfallende Investitionszulage ermittelt.

### 3.2 Volumen und Art der Investitionszulage

Tabelle 3.1 gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Schätzung der Investitionszulage. Die Ergebnisse zu den neuen Ländern wurden um eine Schätzung für die alten Länder ergänzt, die aufgrund der (gegenüber den neuen Ländern) schmalen Datenbasis allenfalls als grobe Schätzung zu werten ist, die jedoch nötig war, um Werte für das gesamte Volumen der Investitionszulage in Deutschland zu ermitteln. Die im Folgenden dargestellten Werte beziehen sich auf das Jahr der Investition und nicht auf das Jahr der Auszahlung bzw. das Kassenjahr.<sup>11</sup>

Tabelle 3.1

Volumen der gesamten Investitionszulage für Bestandsinvestitionen nach Investitionsjahr (Schätzung)							
	1999	2000	2001	2002			1999-2002
				Gesamt	§ 3-Fälle	§ 3a-Fälle	
Investitionszulage in den neuen Ländern in Mio. Euro							
Einkommensteuerfälle	207	207	163	145	115	30	722
Körperschaftsteuerfälle	769	654	447	187	170	17	2.058
Gesamt	977	861	610	332	285	47	2.780
Investitionszulage in den alten Ländern in Mio. Euro							
Einkommensteuerfälle	106	103	84	75	66	10	368
Körperschaftsteuerfälle	90	88	74	63	55	8	316
Gesamt	196	191	158	138	120	18	684
Investitionszulage gesamt in Mio. Euro							
Einkommensteuerfälle	314	310	247	220	181	40	1.090
Körperschaftsteuerfälle	860	743	521	250	225	25	2.374
Gesamt	1.173	1.052	768	471	406	65	3.464
Anteil Investitionszulage von Körperschaftsteuerfällen in %							
Gesamt	73%	71%	68%	53%	55%	39%	69%
Anteil Investitionszulage von Steuerfällen in den neuen Ländern in %							
Gesamt	83%	82%	79%	71%	70%	72%	80%
Datengrundlagen: BMF, eigene Berechnungen							
Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundungen							

<sup>10</sup> Ein weiterer Grund für die Unterschätzung dürfte darin liegen, dass Anträge vereinzelt erst mit größerem Abstand zum Investitionsjahr nachgereicht werden.

<sup>11</sup> Bei einer Betrachtung nach Kassenjahr ergibt sich ein anderer Verlauf, da die Auszahlung der Investitionszulage zum Teil mit erheblicher zeitlicher Verzögerung zum Investitionsjahr erfolgt.

Für den Zeitraum 1999 bis 2002 ergibt sich für alle Steuerfälle in Deutschland ein Volumen von 3.464 Mio. Euro an Investitionszulage für Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen im Mietwohnungsbestand der neuen Länder. Den größten Anteil haben die Körperschaftsteuerfälle in den neuen Ländern, auf die über den gesamten Zeitraum 1999 bis 2002 2.058 Mio. Euro bzw. 59% entfallen. Zweitgrößte Gruppe sind mit 722 Mio. Euro bzw. 21% die Einkommensteuerfälle der neuen Länder und Berlin. Zusammen entfallen somit etwa 80% der Investitionszulage auf Steuerpflichtige in den neuen Ländern und Berlin und 20% auf Steuerpflichtige in den alten Ländern (ohne Berlin). Anders als in den neuen Ländern haben in den alten Ländern die Einkommensteuerfälle einen etwas größeren Anteil am Volumen der Investitionszulage als die Körperschaftsteuerfälle.

Bundesweit betrachtet liegt der Anteil der Körperschaften an der Investitionszulage bei gut zwei Dritteln, und die Einkommensteuerfälle (Personen bzw. Personengemeinschaften) haben einen Anteil von knapp einem Drittel. Wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurde, sind rund ein Drittel der von der Investitionszulage begünstigten Wohnungen im Besitz von Kleineigentümern/Privatpersonen, die überwiegend den Einkommensteuerfällen zuzurechnen sind, und zwei Drittel im Besitz von Großeigentümern, die überwiegend den Körperschaftsteuerfällen zuzuordnen sind. Dies deutet darauf hin, dass die Investitionszulage von den verschiedenen Eigentümergruppen (Kleineigentümer/Personen und Großeigentümer/Wohnungsunternehmen) ungefähr entsprechend der Verteilung der Wohnungsbestände in Anspruch genommen wurde. Aus den unterschiedlichen Anteilen der Steuerarten kann daher nicht auf eine gemessen am Wohnungsbestand ungleiche Inanspruchnahme geschlossen werden.

Das gesamte Volumen der Investitionszulage betrug im Jahr 1999 (Steuerjahr bzw. Jahr der Investitionen) 1.173 Mio. Euro und ist seither spürbar rückläufig: Im Jahr 2000 betrug es 1.052 Mio. Euro und im Jahr 2001 768 Mio. Euro. Für das Jahr 2002 wurde ein Wert von 471 Mio. Euro geschätzt (-60% gegenüber 1999; Abbildung 3.1).<sup>12</sup>

Wie Abbildung 3.2 zeigt, wird der gesamte Rückgang der Investitionszulage im Wesentlichen vom Rückgang bei den Körperschaftsteuerfällen in den neuen Ländern geprägt, hinter denen sich in erster Linie Mitgliedsunternehmen des GdW, d. h. (kommunale) Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, verbergen. Die Investitionszulage dieser

---

<sup>12</sup> Um Missverständnissen vorzubeugen, sei hier darauf verwiesen, dass sich die Schätzungen ausschließlich auf die Investitionszulage nach §§ 3 und 3a InvZulG 1999 beziehen und von der dargestellten Entwicklung nicht auf die Entwicklung des Volumens der gesamten Investitionszulage (einschließlich gewerbliche Investitionszulage) geschlossen werden kann.

Fälle sank von 769 Mio. Euro in 1999 auf 187 Mio. Euro in 2002 und ihr Anteil an der gesamten Investitionszulage von 66% auf 40%.

Abbildung 3.1

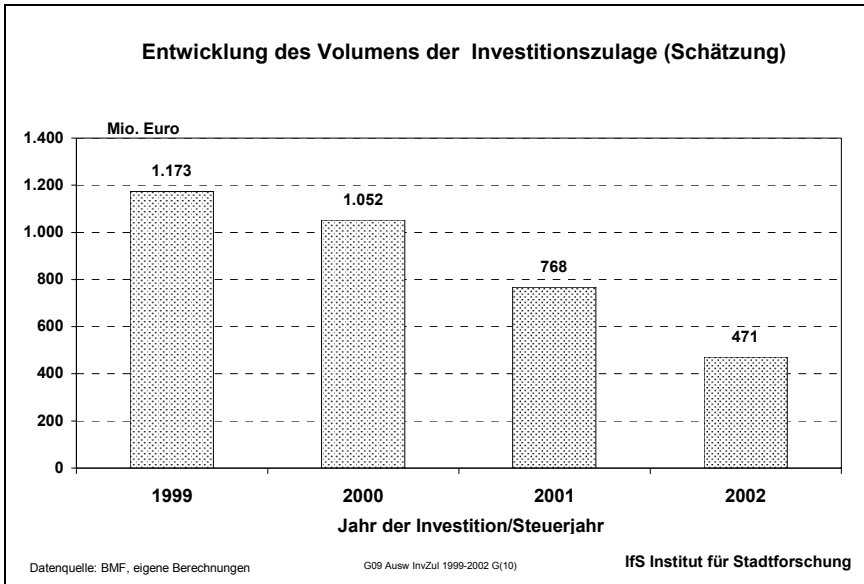
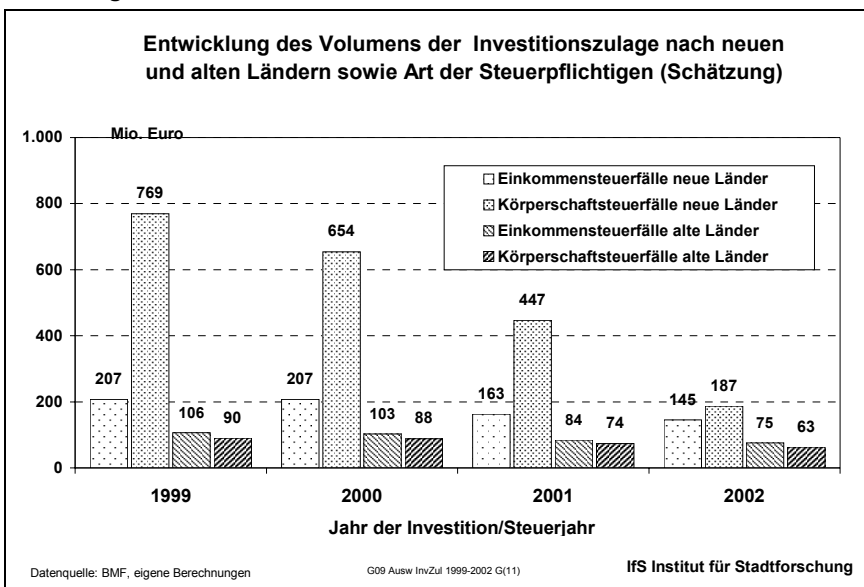


Abbildung 3.2



Die Investitionszulage der Einkommensteuerfälle in den neuen Ländern steht beim Einfluss auf die Gesamtentwicklung an zweiter Stelle. Sie ist von 1999 bis 2001 zwar auch merklich (von 207 auf 145 Mio. Euro) gesunken, ihr Anteil am gesamten Volumen der Investitionszulage hat sich jedoch aufgrund eines unterdurchschnittlichen Rückgangs von 18% auf 31% erhöht. Insgesamt ist der Anteil der Investitionszulage der Steuerfälle in den

neuen Ländern und Berlin in den Jahren 1999 bis 2002 von 83% auf 71% zurückgegangen und der Anteil der alten Länder (ohne Berlin) entsprechend von 17% auf 29% gestiegen.

Im Jahr 2002 entfielen 14% des Volumens der Investitionszulage auf die in diesem Jahr neu eingeführte erhöhte Investitionszulage nach § 3a InvZulG und 86% auf die bereits seit 1999 geltende Investitionszulage nach § 3 InvZulG. Wie in Kapitel 2 dargestellt wurde, liegt der Anteil der Wohnungen in der Gebietskulisse des § 3a InvZulG an allen von der Investitionszulage begünstigten Wohnungen bei gut 12%. Der Anteil der erhöhten 22%-igen Investitionszulage ist mit 14% somit bezogen auf den Wohnungsbestand nur leicht überproportional, was angesichts des höheren Fördersatzes gegenüber der 15%-igen Investitionszulage darauf hindeutet, dass von den Investitionen ein leicht unterproportionaler Anteil in der Gebietskulisse des § 3a InvZulG erfolgte.

Der Anteil der erhöhten Investitionszulage an der gesamten Investitionszulage des Jahres 2002 liegt bei den Einkommensteuerfällen (18%) spürbar höher als bei den Körperschaftsteuerfällen (10%). Von der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZulG entfallen in 2002 knapp zwei Fünftel auf Körperschaften und gut drei Fünftel auf Einkommensteuerfälle. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die nach § 3a InvZulG begünstigten Bestände nur zu einem kleinen Teil in der Hand von Körperschaften und überwiegend im Besitz von Kleineigentümern/Privatpersonen sind. Es kann daher aus dem höheren Anteil nicht auf eine überproportionale Nutzung der erhöhten Investitionszulage durch einkommensteuerpflichtige Eigentümer bzw. Kleineigentümer/Privatpersonen geschlossen werden, wenngleich diese Eigentümergruppe die Investitionstätigkeit innerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG prägt. Es spricht sogar einiges dafür, dass sich eher die Körperschaften überproportional (zu ihrem Bestandsanteil) in den § 3a-Gebieten engagieren.

Um die erhöhte Investitionszulage erhalten zu können, ist für die Eigentümer bzw. Steuerpflichtigen die Vorlage einer Bescheinigung beim Finanzamt notwendig, die belegt, dass das Objekt innerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG liegt. Aus den Bescheinigungen lassen sich Hinweise zur Art der Gebietskulisse ziehen. Im Jahr 2002 entfielen 64% der bei den Finanzämtern eingereichten Bescheinigungen auf Sanierungsgebiete, 25% auf Erhaltungssatzungsgebiete und 10% auf Kerngebiete. Der dominierende Anteil der Sanierungsgebiete bei den Bescheinigungen korrespondiert mit dem ebenfalls dominierenden

Anteil der Sanierungsgebiete an den Wohnungen innerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG (vgl. Kapitel 2).<sup>13</sup>

### **3.3 Vergleich mit den nach dem Subventionsbericht erwarteten Steuerminder- einnahmen**

Im 19. Subventionsbericht der Bundesregierung wird für die Investitionszulage nach §§ 3, 3a InvZulG im Jahr 2001 von Steuermindereinnahmen in Höhe von 1,083 Mrd. Euro ausgegangen, die in 2002 mit 1,004 Mrd. Euro etwas niedriger anfallen. Für die Jahre 2003 und 2004 wurde ein leichter Anstieg auf 1,124 Mrd. Euro erwartet.<sup>14</sup> Der Gesetzgeber ging davon aus, dass ab 2002 die Einsparungen aus dem erhöhten Selbstbehalt durch Mehraufwendungen bei der neu eingeführten erhöhten 22%-igen Investitionszulage kompensiert werden.

Nach den oben dargestellten Schätzungen zur Investitionszulage ergab sich in den Jahren 1999 und 2000 (Jahr der Investition/Steuerjahr) ein Volumen von über 1 Mrd. Euro und damit ein Betrag in der im Subventionsbericht genannten Größenordnung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die für die Investitions- bzw. Steuerjahre gewährte Investitionszulage erst zeitlich versetzt kassenwirksam in Steuermindereinnahmen niederschlägt, auf die sich der Subventionsbericht bezieht. In den Investitions- bzw. Steuerjahren 2001 und 2002 liegt das Ergebnis der Schätzung (0,768 Mrd. Euro und 0,471 Mrd. Euro) deutlich unter der Marke von 1 Mrd. Euro. Es ist daher mit niedrigeren Steuermindereinnahmen aus der Investitionszulage für Investitionen im Mietwohnungsbestand zu rechnen, als im Subventionsbericht angenommen wurde. Wesentlicher Grund ist ein genereller Rückgang der Investitionszulage, der (wie in den folgenden Kapiteln dargestellt wird) zum einen auf rückläufigen Investitionen und zum anderen auf Wirkungen des ab 2002 erhöhten Selbstbehalts zurückzuführen ist. Geprägt wird die Gesamtentwicklung von den Körperschaften bzw. den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern, bei denen beide Faktoren für den Rückgang der Investitionszulage in besonderem Maße zum Tragen kamen.

Für die erhöhte Investitionszulage nach § 3a InvZulG wird im Subventionsbericht angenommen, dass sie ab 2003 mit 416 Mio. Euro kassenwirksam zu Buche schlägt. Die oben durchgeführte Schätzung zur Investitionszulage ergibt für 2002 (Investitionsjahr bzw. Steuerjahr) für den § 3a InvZulG dagegen nur ein Volumen von 65 Mio. Euro. Dabei han-

---

<sup>13</sup> Da die Bescheinigungen nach § 3a InvZulG jeweils eine sehr unterschiedliche Zahl an Wohnungen umfassen können, ist ein Vergleich mit der Zahl der Wohnungen in der Gebietskulisse nur eingeschränkt möglich.

<sup>14</sup> Bundestags-Drucksache 15/1635, S. 34, Übersicht 12.

delt es sich lediglich bei knapp einem Drittel dieses Betrags (ca. 20 Mio. Euro) um Mehrkosten, die für die erhöhte Zulage von 22% gegenüber der 15%-igen Investitionszulage (bei angenommenem gleichem Investitionsvolumen) anzusetzen sind. Die Gesamtkosten der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZuLG und insbesondere die Mehrkosten gegenüber der 15%-igen Zulage sind demnach weitaus geringer als im Subventionsbericht angenommen wurde und liegen, wie aus den folgenden Ausführungen deutlich wird, weit unter den Einsparungen bei der Investitionszulage nach § 3 InvZuLG.

Im Subventionsbericht wurde davon ausgegangen, dass die Investitionszulage nach § 3 InvZuLG bei den Kassenzahlen ab 2003 mit 708 Mio. Euro anzusetzen ist. Das Ergebnis der oben durchgeführten Schätzung zur Investitionszulage, das für den § 3 InvZuLG in 2002 (Investitionsjahr bzw. Steuerjahr) auf ca. 406 Mio. Euro kommt, lässt spürbar niedrigere Werte bei den Steuermindereinnahmen ab 2003 erwarten. Es entstehen somit sowohl bei der Investitionszulage nach § 3 InvZuLG als auch bei der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZuLG erhebliche Einsparungen gegenüber den Annahmen im Subventionsbericht.

#### **4. Entwicklung der Modernisierungsmaßnahmen in den neuen Ländern**

In diesem Kapitel wird dargestellt, wie sich das Modernisierungsgeschehen in den Mietwohnungsbeständen der neuen Länder in den letzten Jahren entwickelt hat. Um Aussagen zur Gesamtheit der Modernisierungsmaßnahmen machen zu können, wird zum einen auf Ergebnisse des Sozioökonomischen Panels sowie von anderen auf die vom IfS durchgeführte schriftliche Befragung der Kommunen zurückgegriffen. Differenzierte Analysen zu den Modernisierungsinvestitionen der einzelnen Eigentümergruppen (Wohnungsunternehmen, Kleineigentümer) werden in den folgenden beiden Kapiteln gemacht.

##### **Entwicklung der Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des Sozioökonomischen Panels**

Auf Grundlage der Ergebnisse des Sozioökonomischen Panels (SOEP) lässt sich zeigen, wie sich die Modernisierungsmaßnahmen im Zeitverlauf entwickelt haben und wie sich die Entwicklung in den neuen Ländern im Vergleich zu der in den alten Ländern darstellt. Darüber hinaus kann mit dem SOEP ein Vergleich zwischen den Entwicklungen bei den Wohnungsunternehmen und bei Privateigentümern vorgenommen werden.<sup>1</sup>

In Abbildung 4.1 ist der Anteil der Hauptmieterhaushalte dargestellt, bei denen vom Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.<sup>2</sup> In den neuen Ländern (inkl. Berlin) wurden in den Jahren 1996 und 1997 jährlich zwischen 8% und 9% der Mietwohnungen modernisiert. In den Folgejahren ist dieser Anteil kontinuierlich gesunken und weist im Jahr 2002 mit gut 3% nur noch rund ein Drittel des Niveaus von 1997 auf. Die Ergebnisse des Sozioökonomischen Panels, die für die vier Jahre 1999 bis 2002 auf einen Modernisierungsanteil von ca. 20% kommen, sind in etwa stimmig mit den oben dargestellten Ergebnissen der Befragung der Kommunen, die für die fünf Jahre 1999 bis 2003 auf einen Anteil an modernisierten Mietwohnungen von ca. 25% kommen.

Zu Vergleichszwecken ist in der Abbildung 4.1 zusätzlich der Anteil der jährlich modernisierten Wohnungen von Mieterhaushalten in den alten Ländern dargestellt. Zum einen ist

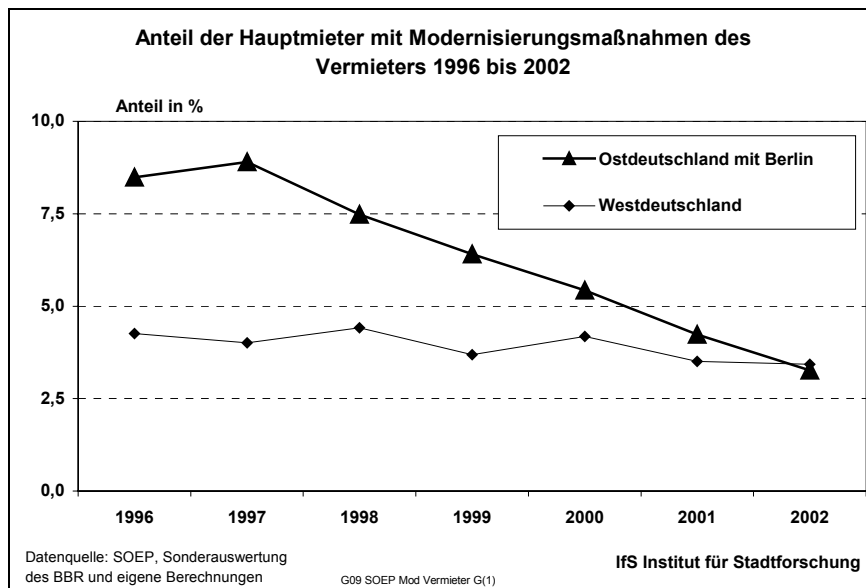
---

<sup>1</sup> Mit den für dieses Gutachten durchgeführten Erhebungen bei Wohnungsunternehmen und Kleineigentümern ist ein solcher Vergleich nicht möglich, da die befragten Kleineigentümer keine repräsentative Auswahl darstellen (siehe oben Kapitel 1).

<sup>2</sup> Beim Sozioökonomischen Panel (SOEP) wird im Fragebogen nach den Maßnahmen gefragt, die seit Anfang des Jahres, das dem Befragungsjahr vorangeht, durchgeführt wurden. Die Befragung erfolgt im Herbst eines Jahres, sodass nicht die Maßnahmen der letzten zwölf Monate, sondern der letzten ca. 21 Monate erfasst werden und bei Betrachtung mehrere Jahre Doppelerfassungen von Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Es war daher eine Anpassung der Werte notwendig, um (annähernd) die Modernisierungen bezogen auf zwölf Monate darzustellen.

dort der Anteil der Modernisierungen wesentlich konstanter als in den neuen Ländern und bewegt sich über den gesamten Zeitraum innerhalb einer relativ engen Spanne von gut 3% bis gut 4%. Zum anderen ist das Niveau der Modernisierungshäufigkeit meist deutlich niedriger als in den neuen Ländern. Durch den starken Rückgang seit 1997 ist das Niveau der Modernisierungstätigkeit in den neuen Ländern jedoch inzwischen auf das Niveau der alten Länder abgesunken.

Abbildung 4.1



Der Rückgang der Modernisierungshäufigkeit von Mietwohnungen in den neuen Ländern betrifft sowohl Privateigentümer als auch genossenschaftliche und kommunale Eigentümer. Im Jahr 1997, dem Höhepunkt ihrer Modernisierungstätigkeit, lagen beide Eigentümergruppen mit ihrem Modernisierungsanteil nahezu gleich auf. In den Jahren 1998 bis 2002 verzeichnen beide Eigentümergruppen einen durchgängigen Rückgang der Modernisierungshäufigkeit, der insgesamt in etwa parallel verläuft (Abbildung 4.2).

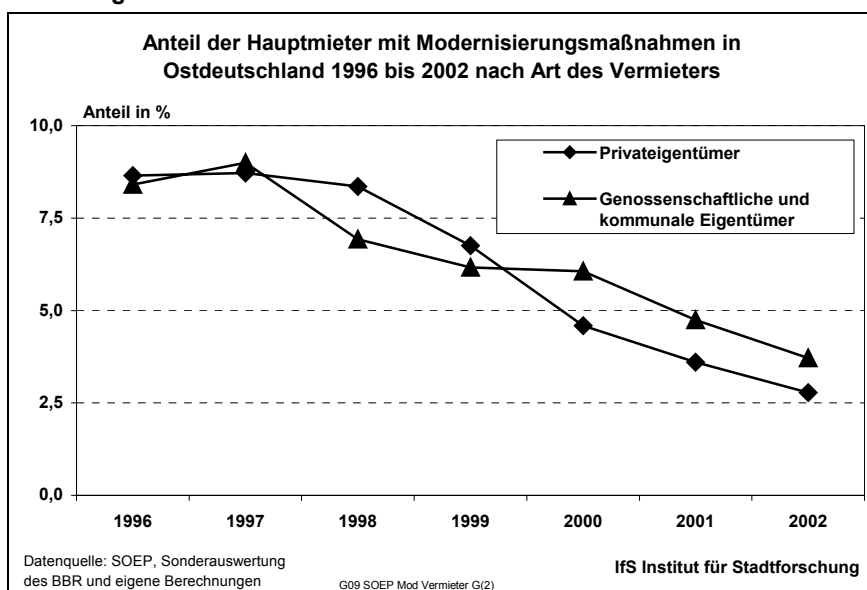
Die Ergebnisse des Sozioökonomischen Panels zur rückläufigen Entwicklung der Modernisierungshäufigkeit bei kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümern in den neuen Ländern, die auf einer Befragung von Haushalten basieren, decken sich in hohem Maße mit den Ergebnissen der Jahresstatistik des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW).<sup>3</sup> Laut GdW-Statistik sind die Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen in den neuen Ländern von 2.588 Euro pro Wohnung (bezogen auf den ge-

<sup>3</sup> Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2003/2004 - Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW; Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Oktober 2003.



samten eigenen Bestand) im Jahr 1997 auf 1.032 Euro pro Wohnung im Jahr 2002 stark zurückgegangen. In den alten Ländern sind die Bestandsinvestitionen der Mitgliedsunternehmen des GdW in diesem Zeitraum dagegen weitgehend konstant geblieben: 1997 betragen sie 1.173 Euro und 2002 1.263 Euro pro Wohnung. Während 1997 von den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern noch doppelt so viel pro Wohnung investiert wurde wie in den alten Ländern, liegt das Niveau der Bestandsinvestitionen durch den drastischen Rückgang in den neuen Ländern nunmehr im Jahr 2002 um 29% unter dem der Wohnungsunternehmen in den alten Ländern.

Abbildung 4.2



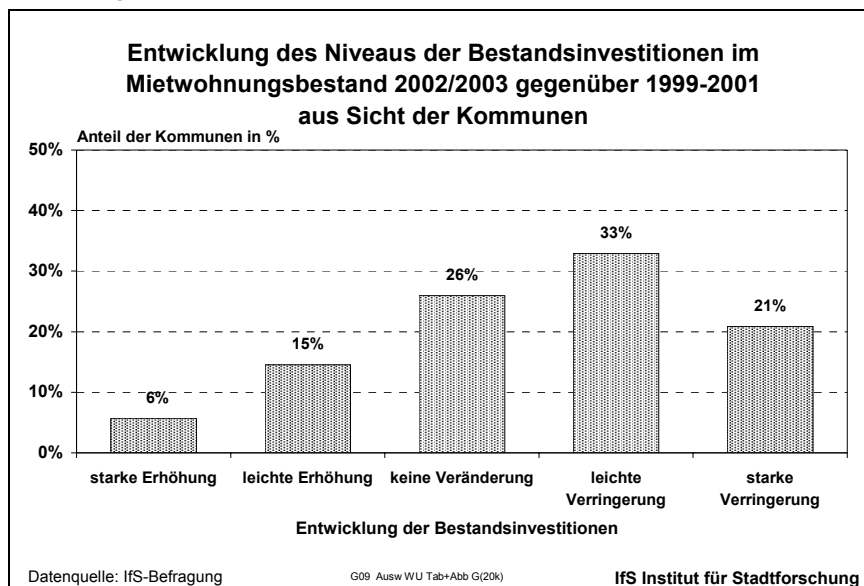
### Entwicklung der Wohnungsbestandsinvestitionen nach Einschätzung der Kommunen

Auch die durchgeführte Befragung der ostdeutschen Kommunen bestätigt den Rückgang der Wohnungsbestandsinvestitionen. Die Kommunen wurden um einen Vergleich der Bestandsinvestitionen der Jahre 2002 und 2003 mit den Investitionen im Zeitraum 1999 bis 2001 gebeten. Dabei konstatiert die Mehrzahl der Kommunen eine Verringerung der Bestandsinvestitionen (54%), wobei 33% aller Kommunen von einer geringen und 21% von einer starken Verringerung berichten. Bei 26% der Kommunen haben sich die Bestandsinvestitionen nicht verändert. Insgesamt 21% der Kommunen gehen von einer Erhöhung der Bestandsinvestitionen in den Jahren 2002 und 2003 gegenüber den Vorjahren aus,

davon 15% aller Kommunen von einer leichten und 6% von einer starken Erhöhung (Abbildung 4.3).

Die detailliertere Analyse zeigt, dass in der Entwicklung der Bestandsinvestitionen Unterschiede zwischen den verschiedenen Gruppen von Kommunen bestehen. Unter den Stadtumbaustädten ist der Anteil der Kommunen, die einen Rückgang der Bestandsinvestitionen sehen (60%), überdurchschnittlich. In den größeren Gemeinden (mit 20.000 und mehr Einwohnern) wird häufiger ein Rückgang verzeichnet (57%) als in kleineren Gemeinden (52%). Besonders auffällig sind jedoch Unterschiede zwischen nördlich und südlich gelegenen neuen Bundesländern: Während in Mecklenburg-Vorpommern (71%) und Sachsen-Anhalt (64%) ein weit überdurchschnittlicher Anteil der Kommunen einen Rückgang der Bestandsinvestitionen feststellt, ist der Anteil bei den übrigen Flächenländern unterdurchschnittlich (zwischen 40% und 46%). Dies ist als Hinweis zu werten, dass der Rückgang insbesondere Bundesländer mit einem hohen Anteil an industriellem Wohnungsbau betrifft bzw. der Rückgang der Bestandsinvestitionen sich in besonderem Maße auf diese Bestände bezieht. Gestützt wird diese Annahme dadurch, dass der Anteil von Kommunen mit rückläufigen Bestandsinvestitionen unter den Kommunen mit hohem Altbauanteil (größer 40%) leicht unterdurchschnittlich (51%) ist. Ebenfalls leicht unterdurchschnittlich ist der Rückgang unter Kommunen mit hohem Leerstand (49%).

Abbildung 4.3

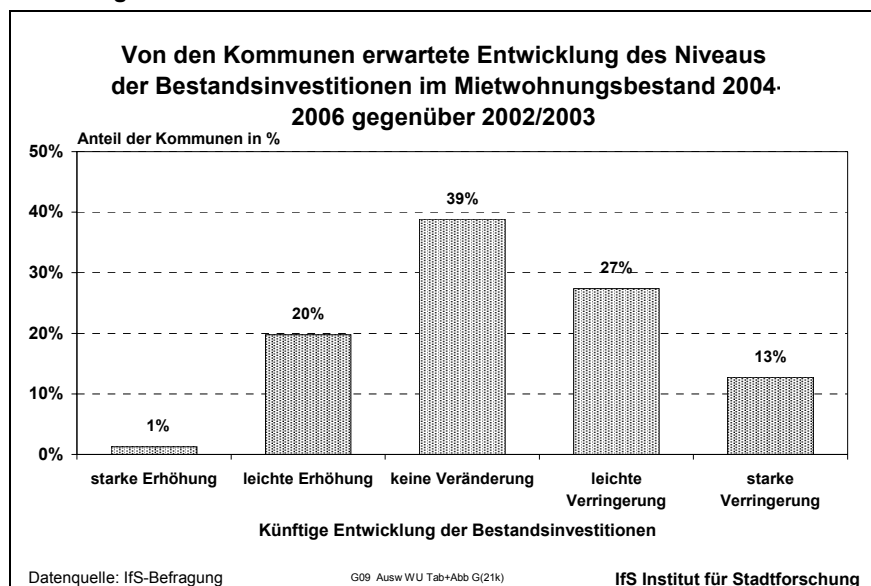


## Künftig von den Kommunen erwartete Entwicklung der Bestandsinvestitionen

Von den Kommunen wurde auch eine Einschätzung der künftigen Entwicklung der Bestandsinvestitionen erfragt. Dabei sollte die Entwicklung im Zeitraum 2004 bis 2006 im Vergleich zum Niveau in den Jahren 2002/2003 bewertet werden. Vier Fünftel der Kommunen gehen von einer Verringerung der Bestandsinvestitionen aus, darunter 27% (bezogen auf alle Kommunen) von einer leichten und 13% von einer starken Verringerung. Weitere knapp zwei Fünftel der Kommunen gehen von keiner Veränderung aus. Gut ein Fünftel erwartet eine Erhöhung der Bestandsinvestitionen, darunter wird fast ausschließlich eine leichte Erhöhung genannt (Abbildung 4.4).

Bei verschiedenen Teilgruppen von Kommunen (unterschieden nach Einwohnerzahl, Einbeziehung in den Stadtumbau, Altbauanteil, Leerstandshöhe etc.) unterscheiden sich die Einschätzungen nur geringfügig vom Durchschnitt, sodass hier keine Werte aufgeführt werden. Es lassen sich jedoch wiederum (wie oben bei der Bewertung der aktuellen Bestandsinvestitionen) spürbare regionale Unterschiede feststellen: In den Ländern Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt (43% bzw. 45%) wird von einem überdurchschnittlichen Anteil der Kommunen ein künftiger Rückgang der Bestandsinvestitionen erwartet, während die übrigen Flächenländer unterdurchschnittliche Werte aufweisen (zwischen 34% und 36%).

Abbildung 4.4



## **5. Bestandsinvestitionen der befragten Wohnungsunternehmen**

Die in diesem Kapitel dargestellten Ergebnisse basieren auf der Befragung von Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) mit Mietwohnungen in den neuen Ländern. Die Befragungsergebnisse zu den Bestandsinvestitionen wurden mit Hilfe von Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungsunternehmen zur Anzahl der Mitgliedsunternehmen und deren Wohnungen in den neuen Ländern (Jahresstatistik des GdW) hochgerechnet. Ergänzend zu den quantitativen Befragungsergebnissen werden die qualitativen Informationen herangezogen, die durch Experteninterviews in ausgewählten Fallstädten gewonnen wurden.

Mit den Ergebnissen wird ein Großteil des Wohnungsbestands in den neuen Ländern abgebildet. Die Wohnungsunternehmen repräsentieren mit ihrem eigenen Bestand (2,3 Mio.) in etwa knapp die Hälfte der Mietwohnungen (bewohnte und leer stehende Wohnungen) in den neuen Ländern, und deutlich mehr als die Hälfte der von der Investitionszulage (§§ 3, 3a InvZulG) begünstigten Bestände (siehe oben Kapitel 2). Zusätzlich verwalten die GdW-Unternehmen in erheblichem Umfang (0,2 Mio.) Wohnungen für Dritte (knapp 5% des gesamten Mietwohnungsbestands der neuen Länder). Die GdW-Unternehmen haben schätzungsweise einen Anteil von gut 80% der Wohnungen von Körperschaften in den neuen Ländern, die wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurde, in den letzten Jahren prägend für die gesamten Entwicklungen bei der Investitionszulage waren.

### **5.1 Investitionsvolumen und Investitionszulage**

#### **Entwicklung des gesamten Investitionsvolumens**

In Tabelle 5.1 ist das hochgerechnete Investitionsvolumen der befragten Wohnungsunternehmen dargestellt, das sich auf von der Investitionszulage begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand bezieht. Dabei handelt es sich um die Investitionssumme vor Abzug des Selbstbehalts der Investitionszulage, also inklusive Kleinreparaturen/laufender Instandhaltung. Im Jahr 1999 betrug das Investitionsvolumen 5,16 Mrd. Euro. In den Folgejahren zeigt sich der deutliche Rückgang der Bestandsinvestitionen, auf den bereits im vorangegangenen Kapitel aufmerksam gemacht worden ist. Das Investitionsvolumen sank von Jahr zu Jahr und betrug im Jahr 2003 lediglich 2,10 Mrd. Euro.

Insgesamt ist die Investitionssumme von 1999 bis 2003 um 59% zurückgegangen. Besonders stark war der Rückgang gegenüber dem Vorjahr mit 27% bzw. 25% in den Jah-

ren 2001 und 2002. In 2003 hat sich der Rückgang der Investitionen etwas verlangsamt und lag nur noch bei 10%.

**Tabelle 5.1**

<b>Entwicklung der von der Investitionszulage begünstigten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen der befragten Wohnungsunternehmen 1999 bis 2003 (Hochrechnung)</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Investitionen in Mrd. Euro</b>	<b>Veränderung zu Vorjahr</b>	<b>Veränderung zu 1999</b>
1999	5,158		
2000	4,263	-17%	-17%
2001	3,129	-27%	-39%
2002	2,342	-25%	-55%
2003	2,097	-10%	-59%

Quelle: IfS-Befragung von Wohnungsunternehmen 2003/2004

### **Höhe der Investitionen bezogen auf den Wohnungsbestand der Unternehmen**

Im Zeitraum 1999 bis 2003 haben die Wohnungsunternehmen jährlich im Schnitt 1.452 Euro pro Wohnung (bezogen auf gesamten eigenen Bestand) investiert.<sup>1</sup> Das Niveau der Investitionstätigkeit unterscheidet sich zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen erheblich. Bei 35% der Unternehmen lagen im Zeitraum 1999 bis 2003 die jährlichen Investitionen unter 1.000 Euro pro Wohnung, bei 47% zwischen 1.000 und 2.000 Euro und bei 18% bei 2.000 und mehr Euro pro Wohnung (Tabelle 5.2).

**Tabelle 5.2**

<b>Höhe der jährlichen Investitionen im Zeitraum 1999 bis 2003, bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen</b>	
<b>Investitionshöhe</b>	<b>Anteil der Wohnungsunternehmen</b>
2.000 und mehr Euro pro WE und Jahr	18%
1.000 bis 2.000 pro WE und Jahr	47%
unter 1.000 Euro pro WE und Jahr	35%
Gesamt	100%

In Tabelle 5.3 ist dargestellt, welche Faktoren auf die unterschiedliche Höhe der Investitionen der Wohnungsunternehmen Einfluss haben. Wesentliche Bedeutung hat insbesondere das örtliche Mietenniveau.

<sup>1</sup> Die Angaben der Wohnungsunternehmen zu den von der Investitionszulage begünstigten Investitionen im eigenen Bestand enthalten unter anderem Aufwendungen für laufende Instandhaltung, da diese neben größeren Maßnahmen ebenfalls begünstigt sind (vor Abzug des Selbstbehalts). Dementsprechend wurden die Investitionen auf den gesamten eigenen Bestand bezogen.

**Tabelle 5.3**

<b>Durchschnittliche Investitionen pro Wohnung (bezogen auf gesamten eigenen Bestand) nach Teilgruppen von Wohnungsunternehmen und Zeiträumen</b>				
<b>Teilgruppe Wohnungsunternehmen (WU)</b>	<b>Durchschnittliche Investitionen in Euro pro Wohnung und Jahr</b>			
	<b>1999-2001</b>	<b>2002-2003</b>	<b>1999-2003</b>	<b>Veränderung 2002-2003 gegenüber 1999-2001</b>
Art des Wohnungsunternehmens				
- Kommunale WU/Kapitalgesellschaften	1.519	837	1.247	-45%
- Genossenschaften	1.870	1.202	1.597	-36%
Örtliche Nettokaltmiete im vollmodern. Altbau				
- 5,00 und mehr Euro pro m <sup>2</sup>	2.076	1.280	1.769	-38%
- 4,00 bis 5,00 Euro pro m <sup>2</sup>	1.646	967	1.361	-41%
- unter 4,00 Euro pro m <sup>2</sup>	1.166	708	991	-39%
Leerstand länger als 3 Monate 2003				
- 15% und mehr	1.399	795	1.163	-43%
- 10%-15%	1.632	943	1.349	-42%
- unter 10%	1.870	1.206	1.599	-36%
Altbauanteil des Wohnungsunternehmens				
- 50% und mehr	2.524	1.876	2.278	-26%
- 20%-50%	1.561	757	1.241	-52%
- über 0%-20%	1.692	947	1.397	-44%
- 0%	1.567	1.049	1.336	-33%
Anteil unmod./unsaniierter Wohnungen des WU				
- 40% und mehr	1.161	764	1.013	-34%
- 20%-40%	2.116	1.488	1.873	-30%
- >0%-20%	1.765	1.049	1.475	-41%
- 0%	1.629	957	1.342	-41%
Bundesland				
- Mecklenburg-Vorpommern	1.566	840	1.257	-46%
- Brandenburg	1.355	889	1.148	-34%
- Berlin-Ost	3.497	3.022	3.339	-14%
- Sachsen-Anhalt	1.433	881	1.232	-39%
- Sachsen	1.709	940	1.401	-45%
- Thüringen	1.893	1.053	1.516	-44%
Einwohnerzahl				
- 100.000 und mehr	2.710	1.824	2.363	-33%
- 20.000-100.000	1.696	946	1.370	-44%
- 10.000-20.000	1.447	870	1.231	-40%
- 5.000-10.000	1.511	837	1.209	-45%
- 2.000-5.000	1.276	886	1.112	-31%
- unter 2.000	1.520	1.296	1.512	-15%
<b>Gesamt</b>	<b>1.718</b>	<b>1.064</b>	<b>1.452</b>	<b>-38%</b>

Hinweis: Dargestellt sind Unternehmensdurchschnitte. Die Werte für die Fälle ohne Angaben bei einzelnen Merkmalsgruppen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Tabelle nicht dargestellt.

In Orten, in denen vollmodernisierte Altbauten eine Nettokaltmiete von 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> und mehr aufweisen, haben die Wohnungsunternehmen im Zeitraum 1999 bis 2003 mit jährlich 1.769 Euro pro Wohnung weit überdurchschnittlich investiert, in Orten mit Mieten von unter 4,00 Euro pro m<sup>2</sup> dagegen mit 991 Euro pro Wohnung weit unterdurchschnittlich. Höhere erzielbare Mieten ermöglichen den Wohnungsunternehmen höhere Investitionsspielräume, die offensichtlich auch genutzt werden.

Eine gegengerichtete Wirkung auf die Höhe der Investitionen hat der Leerstand (2003) im Bestand der Wohnungsunternehmen: Beträgt der Anteil der mehr als drei Monate leer stehenden Wohnungen 15% und mehr, wurden jährlich 1.163 Euro pro Wohnung investiert, bei einem Leerstand von unter 10% dagegen 1.599 Euro pro Wohnung. Hohe Leerstände haben offensichtlich wegen der entgangenen Mieteinnahmen eine dämpfende Wirkung auf die Möglichkeiten der Unternehmen, in ihrem Bestand zu investieren.

Wohnungsunternehmen mit einem Altbauanteil von über 50% investierten 1999 bis 2003 mit 2.278 Euro pro Wohnung und Jahr überdurchschnittlich. Dies dürfte an den relativ hohen Kosten liegen, die bei der Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten notwendig sind. Genossenschaften haben mehr investiert (1.597 Euro pro Wohnung) als kommunale Wohnungsunternehmen bzw. Kapitalgesellschaften (1.247 Euro pro Wohnung).

Die Höhe der Investitionen pro Wohnung nimmt mit der Gemeindegröße tendenziell ab: In Orten mit 100.000 und mehr Einwohnern ist die jährliche Investitionssumme mit 2.363 Euro pro Wohnung am höchsten, in Orten mit 2.000 bis 5.000 Einwohnern mit 1.112 Euro pro Wohnung am niedrigsten (in Orten unter 2.000 Einwohner steigt sie allerdings wieder an).

Im Zeitraum 2002 bis 2003 lagen die Investitionen mit 1.064 Euro pro Wohnung und Jahr deutlich niedriger als 1999 bis 2001 mit 1.718 Euro pro Wohnung und Jahr (-38%). Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. Kapitalgesellschaften fiel der Rückgang (-45%) spürbar höher aus als bei den Genossenschaften (-36%). Relativ gering fiel der Rückgang bei Wohnungsunternehmen mit hohem Altbauanteil (-26%), Orten unter 2.000 Einwohnern (-15%) und in Berlin-Ost (-14%) aus.

In Tabelle 5.4 ist die Höhe der Investitionen und deren Veränderung in den Zeiträumen für unterschiedliche Teilgruppen von Wohnungsunternehmen je nach Inanspruchnahme von Investitionszulage und Förderung des Programms Stadtumbau Ost dargestellt. Wohnungsunternehmen, die nur die normale Investitionszulage nach § 3 InvZulG in Anspruch genommen haben, führten in 2002-2003 Investitionen 974 Euro pro Wohnung und Jahr durch.

**Tabelle 5.4**

<b>Durchschnittliche Investitionen pro Wohnung (bezogen auf gesamten eigenen Bestand) nach Teilgruppen von Wohnungsunternehmen (Inanspruchnahme von Förderung) und Zeiträumen</b>				
<b>Teilgruppen Wohnungsunternehmen (WU)</b>	<b>Durchschnittliche Investitionen in Euro pro Wohnung und Jahr</b>			
	<b>1999-2001</b>	<b>2002-2003</b>	<b>1999-2003</b>	<b>Veränderung 2002-2003 gegenüber 1999-2001</b>
Inanspruchnahme der Investitionszulage				
- nur § 3 InvZulG	1.713	974	1.411	-43%
- § 3 und § 3a InvZulG	2.015	1.593	1.845	-21%
- keine Inanspruchnahme	858	553	747	-36%
Nach dem Programm Stadtumbau-Ost geförderte Bestände				
- WU mit Beständen	1.638	859	1.323	-48%
- WU ohne Bestände	1.825	1.279	1.602	-30%
Inanspruchnahme der Aufwertungsförderung Stadtumbau Ost in 2002 und 2003 durch WU				
- häufig	1.371	3.239	2.118	136%
- in Einzelfällen	1.778	1.025	1.476	-42%
- keine Inanspruchnahme	1.743	1.090	1.476	-37%
Inanspruchnahme der Abrissförderung Stadtumbau Ost in 2002 und 2003 durch WU				
- häufig	1.494	787	1.203	-47%
- in Einzelfällen	1.762	975	1.449	-45%
- keine Inanspruchnahme	1.770	1.163	1.521	-34%
<b>Gesamt</b>	<b>1.718</b>	<b>1.064</b>	<b>1.452</b>	<b>-38%</b>
Hinweis: Dargestellt sind Unternehmensdurchschnitte. Die Werte für die Fälle ohne Angaben bei einzelnen Merkmalsgruppen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Tabelle nicht dargestellt.				

Deutlich höher fallen die Investitionen mit 1.593 Euro pro Wohnung und Jahr bei Wohnungsunternehmen aus, die (neben § 3 InvZulG) die erhöhte Investitionszulage nach § 3a InvZulG in Anspruch genommen haben.<sup>2</sup> Wohnungsunternehmen ohne Inanspruchnahme der Investitionszulage haben lediglich 553 Euro pro Wohnung und Jahr investiert.

Wohnungsunternehmen, die nach dem Programm Stadtumbau Ost geförderte Bestände besitzen, haben von 1999 bis 2003 weniger investiert (1.323 Euro) als Wohnungsunternehmen ohne solche Bestände (1.602 Euro pro Wohnung und Jahr). Darüber hinaus verzeichneten sie bei den Investitionen im Zeitraum 2002-2003 einen stärkeren Rückgang gegenüber 1999 bis 2001 (-48%) als die Wohnungsunternehmen ohne solche Bestände (-30%). Die Förderkulisse des Programms Stadtumbau Ost setzt demnach insbesondere

<sup>2</sup> Die Zahl der Wohnungsunternehmen, die nur § 3a InvZulG in Anspruch genommen haben, ist sehr gering, sodass aufgrund fehlender Verallgemeinerbarkeit der Ergebnisse auf eine Darstellung der Werte verzichtet wird.



bei Wohnungsunternehmen an, die in der Vergangenheit unterdurchschnittlich investiert haben und deren Investitionen besonders stark rückläufig waren. Der Rückgang dürfte jedoch auch mit dem Abstimmungsprozess des Stadtumbaus zusammenhängen.

Anders verhält es sich bei Wohnungsunternehmen, die bereits häufig die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen des Programms Stadtumbau Ost in Anspruch genommen haben, da sie in 2002 bis 2003 einen sehr starken Anstieg der Investitionstätigkeit (+136% gegenüber 1999 bis 2001) verzeichnen und mit Investitionen in 2002 bis 2003 von 3.239 Euro pro Wohnung und Jahr weit über dem Schnitt aller Wohnungsunternehmen liegen.

Bei Wohnungsunternehmen, die die Abrissförderung Stadtumbau Ost häufig bzw. in Einzelfällen in Anspruch genommen haben, sind die Investitionen in 2002 bis 2003 stark gesunken und liegen mit 787 bzw. 975 Euro pro Wohnung und Jahr weit unterdurchschnittlich.

### **Begünstigte Bestände und Inanspruchnahme der Investitionszulage**

Im Folgenden wird zwischen Investitionen, die von der 15%-igen (§ 3 InvZulG) und der erhöhten 22%-igen Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigt sind, unterschieden. Alle befragten Wohnungsunternehmen besitzen von der 15%-igen Zulage begünstigte Mietwohnungsbestände mit Baujahr vor 1990. In der Zeit von 1999 bis 2003 haben 96% der Wohnungsunternehmen Investitionen durchgeführt, die von der 15%-igen Investitionszulage begünstigt sind.

Anders verhält es sich bei der 22%-igen Investitionszulage nach § 3a InvZulG, die von den Wohnungsunternehmen weitaus seltener in Anspruch genommen werden konnte als die 15%-ige Investitionszulage, da nicht alle Wohnungsunternehmen entsprechende Bestände haben. Die erhöhte 22%-ige Investitionszulage kommt nur für Wohnungsunternehmen in Frage, die Altbauten (Baujahr vor 1949) oder Baudenkmale der Baujahre 1949 bis 1959 besitzen, die innerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG liegen. 37% der Wohnungsunternehmen besitzen keinen Altbau. 63% sind Eigentümer von Altbauten, teilweise jedoch in geringem Umfang: Bei gut einem Fünftel dieser Gruppe liegt der Altbauanteil an ihrem gesamten Wohnungsbestand unter 5% (Tabelle 5.5).

Über von § 3a InvZulG begünstigte Bestände (Altbauten und Baudenkmale der Baujahre 1949-1959 in der Gebietskulisse) verfügen 29% der Wohnungsunternehmen, 71% besitzen keine solchen Bestände. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen machen die Wohnungen in der § 3a-Gebietskulisse einen Anteil von

ca. 3% aus (vgl. Kapitel 2). 19% aller Wohnungsunternehmen haben 2002 und 2003 nach § 3a InvZulG begünstigte Investitionen durchgeführt. Ein Drittel der Wohnungsunternehmen, die entsprechende Bestände haben, hat also in den beiden Jahren keine nach § 3a InvZulG begünstigten Investitionen vorgenommen (9% bezogen auf alle Wohnungsunternehmen). 2% aller Wohnungsunternehmen haben an Baudenkmalen der Baujahre 1949 bis 1959 Investitionen, die von der erhöhten 22%-igen Investitionszulage begünstigt sind, durchgeführt.

**Tabelle 5.5**

<b>Befragte Wohnungsunternehmen nach Art der von der erhöhten 22%-igen Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigten Bestände und Investitionen</b>	
Wohnungsunternehmen gesamt, davon	100%
- mit Altbau (Baujahr vor 1949)	63%
- mit von § 3a InvZulG begünstigten Beständen (Altbauten und Baudenkmale der Baujahre 1949-1959 in der Gebietskulisse)	29%
- mit von § 3a InvZulG begünstigten Investitionen in den Jahren 2002 und 2003	19%
- mit von § 3a InvZulG begünstigten Investitionen in den Jahren 2002 und 2003 an Baudenkmalen mit Baujahr 1949-1959	2%

### **Entwicklung der Investitionszulage bei den Wohnungsunternehmen**

In Tabelle 5.6 ist die Höhe der Investitionen und die (bezogen auf das Investitions- bzw. Steuerjahr) gewährte Investitionszulage dargestellt. Die von der 22%-igen Investitionszulage begünstigten Investitionen haben bei den Wohnungsunternehmen nur eine geringe Bedeutung, was sich unter anderem dadurch erklärt, dass wie oben dargestellt nur ein kleiner Teil der Wohnungsunternehmen über begünstigte Bestände verfügt. Im Jahr 2002, seitdem die erhöhte Investitionszulage gewährt wird, hatten die nach § 3a InvZulG begünstigten Investitionen mit 0,084 Mrd. Euro lediglich einen Anteil von knapp 4% an den gesamten begünstigten Investitionen (inkl. § 3 InvZulG). Im Jahr 2003 sind sie gegen den Trend der allgemein rückläufigen Investitionstätigkeit auf 0,123 Mrd. Euro bzw. einen Anteil von knapp 6% der gesamten begünstigten Investitionen angestiegen.

Offensichtlich greifen die Wohnungsunternehmen nach anfänglicher Zurückhaltung in 2002 nunmehr verstärkt auf die erhöhte Investitionszulage zurück und verlagern in gewissem Maße Investitionen in die begünstigten Bestände. Die Wohnungsunternehmen investierten 2003 überproportional in ihre von § 3a InvZulG begünstigten Bestände, da deren Anteil am gesamten von der Investitionszulage begünstigten Bestand mit ca. 3% (ca. 72.000 Wohnungen) weitaus niedriger als der Anteil der nach § 3a InvZulG begünstigten Investitionen an allen in 2003 begünstigten Investitionen (6%) liegt. Beides ist als Hinweis

auf eine durchaus vorhandene Wirkung der von der erhöhten Investitionszulage gesetzten Anreize zu interpretieren.

Tabelle 5.6

<b>Begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen und Investitionszulage bei Wohnungsunternehmen nach normaler Zulage (§ 3 InvZulG) und erhöhter Zulage (§ 3a InvZulG) 1999 bis 2003 (Hochrechnung)</b>			
Jahr der Investition	Investitionen in Mrd. Euro	davon mit 15%-iger Zulage (§ 3 InvZulG)	davon mit 22%-iger Zulage (§ 3a InvZulG)
1999	5,158	5,160	-
2000	4,263	4,260	-
2001	3,129	3,130	-
2002	2,342	2,260	0,084
2003	2,097	1,980	0,123
Jahr	Investitionszulage in Mrd. Euro	davon § 3 InvZulG	davon § 3a InvZulG
1999	0,658	0,658	-
2000	0,562	0,562	-
2001	0,386	0,386	-
2002	0,182	0,168	0,014
2003	0,154	0,132	0,022
Jahr	Anteil Investitionszulage an Investitionen in %	davon § 3 InvZulG	davon § 3a InvZulG
1999	13%	13%	-
2000	13%	13%	-
2001	12%	12%	-
2002	8%	7%	17%
2003	7%	7%	18%

Von Interesse ist, wie hoch die effektive Investitionszulage bezogen auf die begünstigten Investitionen ist, d. h. der Anteil der Zulage an der gesamten Investition (d. h. an der Investitionssumme vor Abzug des Selbstbehalts). Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass von 1999 bis 2001 und ab 2002 verschiedene Regelungen zum Selbstbehalt Gültigkeit hatten. Von 1999 bis 2001 gab es einen Selbstbehalt von 5.000 DM (2.556 Euro), der sich je nach Antragstellung auf sehr viele Wohnungen beziehen konnte und in diesen Fällen einen sehr geringen Eigenbeitrag pro m<sup>2</sup> darstellte. Aus diesem Grunde lag die effektive Investitionszulage (Zulage bezogen auf begünstigte Investitionen in %) in den Jahren 1999 bis 2001 mit Werten zwischen 12% und 13% relativ nahe an dem nominalen Satz der Investitionszulage von 15% (bezogen auf die Investitionen nach Abzug des Selbstbehalts).

In den Jahren 2002 und 2003, in denen der erhöhte Selbstbehalt von 50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Anwendung kam, sank die effektive Investitionszulage für die Wohnungsunternehmen im Falle von § 3 InvZulG (15%-ige Zulage) auf ca. 8% bzw. 7% ab. Im Falle

von § 3a InvZulG (erhöhte 22%-ige Zulage) betrug die effektive Zulage im Jahr 2002 17% und im Jahr 2003 18%.<sup>3</sup>

Bei den Wohnungsunternehmen hatte die Maßnahme demnach sehr starke Auswirkungen: In Relation zu den durchgeführten Investitionen wurde ihnen gegenüber den Jahren 1999 bis 2001 ab 2002 nur noch etwas mehr als die Hälfte der Investitionszulage gewährt. Dies hängt bei dieser Eigentümergruppe damit zusammen, dass sich die Kosten vieler Investitionen im Bereich des Selbstbehalts oder nicht sehr weit darüber bewegen (siehe unten).

Das Volumen der Investitionszulage reduzierte sich bei den Wohnungsunternehmen weit- aus stärker als das der Investitionen und lag in 2003 nur noch bei 23% des Wertes von 1999. Im Jahr 1999 lag es bei 0,658 Mrd. Euro, bis 2001 reduzierte es sich auf 0,386 Mrd. Euro und in 2002 und 2003 sank es weiter auf 0,182 bzw. 0,154 Mrd. Euro. Die gewährte Investitionszulage hat sich bei den Wohnungsunternehmen aus zweierlei Gründen von 1999 bis 2003 stark reduziert: Zum einen spielen die im gesamten Zeitraum rückläufigen Investitionen eine Rolle, zum anderen schlägt ab 2002 die Neuregelung bzw. Erhöhung des Selbstbehalts in hohem Maße durch.

Mit der Erhöhung des Selbstbehalts im Jahr 2002 verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, Kleinreparaturen bzw. laufende Instandhaltungen von der Begünstigung durch die Investitionszulage auszuklammern bzw. Mitnahmeeffekte zu verhindern, weil nicht beabsichtigt ist, solche Maßnahmen mit der Investitionszulage zu fördern. Dieses Ziel wurde mit der Neugestaltung des Selbstbehalts ab 2002 offensichtlich weitaus besser erreicht als mit der zuvor in den Jahren von 1999 bis 2001 gültigen Regelung. Die Erhöhung des Selbstbehalts hat daher zuvor bestehende Mitnahmeeffekte stark reduziert und für den Fördergeber zu erheblichen Einspareffekten bei der Investitionszulage geführt.

## **5.2 Auswirkungen der Neuregelungen des Jahres 2002 auf die Art der Bestände mit Investitionen**

Wie Tabelle 5.7 zeigt, ist der Anteil der auf Altbauten entfallenden Investitionen der Wohnungsunternehmen in jüngster Zeit leicht angestiegen. Während im Zeitraum 1999 bis 2001 18% der Investitionssumme auf Bestände der Baujahre vor 1949 entfielen, liegt der

---

<sup>3</sup> Eine Umfrage des Verbands Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. unter 15 seiner Mitgliedsunternehmen vom November 2003 ergab nahezu identische Werte zur effektiven Investitionszulage. Für das Jahr 2001 wurde ein Wert von 13% (58 Mio. Euro Investitionszulage bezogen auf Investitionen von 463 Mio. Euro) und für 2002 von 8% (32 Mio. Euro Investitionszulage nach §§ 3, 3a InvZulG bezogen auf Investitionen von 382 Mio. Euro) errechnet.

Anteil im Zeitraum 2002 und 2003 bei 21%. Der Anstieg kann als weiteres Indiz für eine Reaktion auf die von der erhöhten 22%-igen Investitionszulage gesetzten Anreize gewertet werden, für die es bereits oben Hinweise bei der Untersuchung der Investitionsvolumina bezogen auf § 3a InvZulG gab.

**Tabelle 5.7**

<b>Von der Investitionszulage (§ 3 und § 3a InvZulG) begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen der Wohnungsunternehmen nach Baujahrsgruppen und Investitionszeiträumen</b>			
<b>Baujahre</b>	<b>Investitionszeitraum</b>		
	<b>1999 bis 2001</b>	<b>2002 und 2003</b>	<b>1999 bis 2003</b>
vor 1949	18%	21%	19%
ab 1949	82%	79%	81%
Anteil gesamt	100%	100%	100%

Die Wohnungsunternehmen wurden nach den Auswirkungen der Einführung der erhöhten Investitionszulage von 22% in Verbindung mit der erhöhten Kostenobergrenze von 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (§ 3a InvZulG) im Jahre 2002 auf ihre Investitionstätigkeit gefragt. Diese Frage wurde nur den Wohnungsunternehmen gestellt, die seit 2002 von der 22%-igen Investitionszulage begünstigte Investitionen durchgeführt haben. 52% dieser Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den von der erhöhten Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigten Beständen/Gebieten ausgeweitet, und 27% haben ihre Investitionen außerhalb der begünstigten Bestände/Gebiete reduziert. 45% haben als Reaktion auf die Veränderungen in den begünstigten Beständen bzw. Gebieten kostenintensivere Maßnahmen durchgeführt, und bei 16% wurden hierdurch Maßnahmen an Baudenkmalen der Baujahre 1949 bis 1959 möglich (Tabelle 5.8).

**Tabelle 5.8**

<b>Auswirkungen der Einführung der erhöhten Investitionszulage von 22% in Verbindung mit der erhöhten Kostenobergrenze von 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (§ 3a InvZulG) im Jahre 2002 auf die Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen</b>			
<b>Art der Auswirkungen</b>	<b>trifft zu</b>	<b>trifft nicht zu</b>	<b>gesamt</b>
Ausweitung von Investitionen in den von der erhöhten Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigten Beständen/Gebieten	52%	48%	100%
Reduzierung von Investitionen außerhalb der begünstigten Bestände/Gebiete	27%	73%	100%
Durchführung kostenintensiverer Maßnahmen in den begünstigten Beständen/Gebieten	45%	55%	100%
Ermöglichung von Maßnahmen an Baudenkmalen (Baujahre 1949-59)	16%	84%	100%

Aus den Antworten der Wohnungsunternehmen lässt sich ableiten, dass die erhöhte Investitionszulage tendenziell durchaus die Wirkungen erzielt, die mit ihrer Einführung im Jahre 2002 beabsichtigt waren: Investitionen werden in gewissem Maße in die Gebietskulisse verlagert, und kostenintensivere Maßnahmen bzw. Maßnahmen an besonders erhaltenswerten Gebäuden werden ermöglicht.

Aber auch der in 2002 erhöhte Selbstbehalt hat sich nach Aussagen der Wohnungsunternehmen auf die Auswahl der Bestände mit Investitionen ausgewirkt. 68% der Wohnungsunternehmen gaben an, dass aufgrund des erhöhten Selbstbehalts Maßnahmen, die zuvor möglich waren, nicht mehr durchgeführt werden konnten. 61% haben ihre Investitionen stärker auf einzelne Objekte konzentriert. Bei 33% der Wohnungsunternehmen hatte die Erhöhung des Selbstbehalts nach eigener Einschätzung keine Auswirkungen auf die Investitionen.

Tabelle 5.9 zeigt die Art der Wohnungen, bei denen 2002 und 2003 von der Investitionszulage begünstigte Investitionen durchgeführt wurden und zu Vergleichszwecken die insgesamt von der Investitionszulage begünstigten Bestände der Wohnungsunternehmen. Die Investitionen mit 15%-iger Investitionszulage spielen insbesondere für Investitionen bei den zwischen 1970 und 1990 gebauten Wohnungen (41%) und den 50er- und 60er-Jahre-Bauten (39%) eine Rolle. Investitionen im Altbau (21%) haben eine relativ geringe Bedeutung, wobei dort die Investitionen in Zwischenkriegsbeständen (16%) weitaus häufiger sind als in Gründerzeitbeständen (5%). Bei den Investitionen mit 22%-iger Investitionszulage entfallen 85% auf Altbauten und 15% auf Baudenkmale mit Baujahr von 1949 bis 1959.

Insgesamt entfallen 77% aller Wohnungen, bei denen von der Investitionszulage (§ 3 und § 3a InvZulG) begünstigte Investitionen von den Wohnungsunternehmen in 2002 und 2003 durchgeführt wurden, auf Baujahre von 1949 bis 1990 und 23% auf Altbaubestände. Der Anteil der Altbaubestände am gesamten von der Investitionszulage begünstigten Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen (mit Baujahr vor 1991) liegt bei 15% und 85% entfallen auf Baujahre von 1949 bis 1990. Die Wohnungsunternehmen haben somit 2002 und 2003 gemessen an der Baualtersstruktur ihres Bestands überproportional in den Altbau und unterproportional in Bestände der Baujahre 1949 bis 1990 investiert.

**Tabelle 5.9**

<b>Art der Wohnungen der Wohnungsunternehmen mit von der 15%-igen (§ 3 InvZulG) und der 22%-igen Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigten Investitionen 2002 und 2003</b>	
Wohnungen mit 15%-iger Investitionszulage	100%
- davon mit Baujahr vor 1919	5%
- davon mit Baujahr 1919-1948	16%
- davon mit Baujahr 1949-1969	39%
- davon mit Baujahr 1970-1990	41%
Wohnungen mit 22%-iger Investitionszulage	100%
- davon mit Baujahr vor 1949	85%
- davon Baudenkmale mit Baujahr 1949-1959	15%
Wohnungen mit Investitionszulage gesamt	100%
- davon mit Baujahr vor 1949	23%
- davon mit Baujahr 1949-1990	77%
Zum Vergleich: von der Investitionszulage begünstigter Wohnungsbestand der Unternehmen	100%
- davon mit Baujahr vor 1919	5%
- davon mit Baujahr 1919-1948	10%
- davon mit Baujahr 1949-1969	27%
- davon mit Baujahr 1970-1990	58%
Zusatzinformation: Leerstandsquote im von der Investitionszulage begünstigten Wohnungsbestand der Unternehmen	Leerstandsquote (Ende 2003)
- Bestand (Baujahr bis 1990) gesamt	16%
- davon mit Baujahr vor 1919	47%
- davon mit Baujahr 1919-1948	23%
- davon mit Baujahr 1949-1969	9%
- davon mit Baujahr 1970-1990	16%

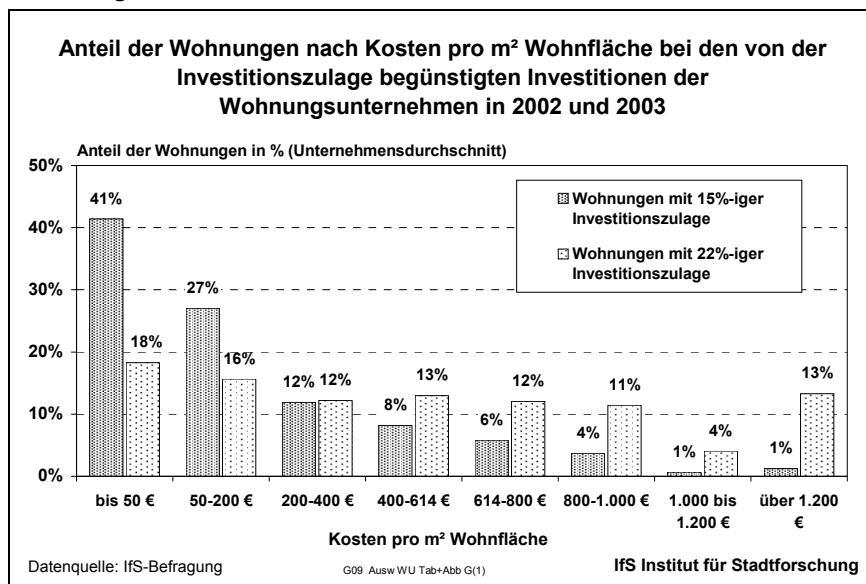
### **5.3 Kostenstruktur der durchgeführten Maßnahmen**

In Abbildung 5.1 ist die Verteilung der Wohnungen nach Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche dargestellt, die bei den von der Investitionszulage begünstigten Investitionen in den Jahren 2002 und 2003 entstanden sind. Bei den von der 15%-igen Investitionszulage begünstigten Investitionen überstiegen im Schnitt bei 41% der Wohnungen die Kosten nicht die Marke von 50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und lagen somit innerhalb des Selbstbehalts. Bei 47% der Wohnungen bewegten sich die Kosten zwischen 50 Euro und der Kostenobergrenze der 15%-igen Investitionszulage (§ 3 InvZulG) von 614 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei 12% der Wohnungen fielen höhere Kosten als von 614 Euro pro m<sup>2</sup> an.

Bei den von der 22%-igen Investitionszulage begünstigten Investitionen lagen die Kosten im Schnitt nur bei 18% der Wohnungen im Bereich des Selbstbehalts von 50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, 41% der Wohnungen wiesen Kosten von 50 Euro bis 614 Euro pro m<sup>2</sup> auf und bei 27% der Wohnungen betrug die Kosten zwischen 614 Euro und 1.200 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei 13% der Wohnungen wurde von den Wohnungsunternehmen bei ihren Investitio-

nen die Kostenobergrenze der 22%-igen Investitionszulage (§ 3a InvZulG) von 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> überschritten.

Abbildung 5.1



Während bei den von der 15%-igen Investitionszulage begünstigten Investitionen der Wohnungsunternehmen ein großer Teil der Wohnungen innerhalb des Bereichs des Selbstbehalts von 50 Euro pro m<sup>2</sup> liegt, werden bei der 22%-igen Investitionszulage beim größten Teil der Wohnungen über dem Selbstbehalt liegende bzw. kostenintensivere Investitionen durchgeführt. Dies deutet darauf hin, dass das Ziel der erhöhten Investitionszulage, über eine höhere Förderung und eine höhere Kostenobergrenze Investitionen in Beständen zu ermöglichen, in denen besonders umfangreiche Maßnahmen notwendig sind, bei der Eigentümergruppe der Wohnungsunternehmen tendenziell erreicht wird. Allerdings sind die Quantitäten, bei denen dieses Ziel des § 3a InvZulG bei den Wohnungsunternehmen zu greifen scheint, unter anderem aufgrund des relativ geringen Anteils an Altbauten in ihren Beständen begrenzt.

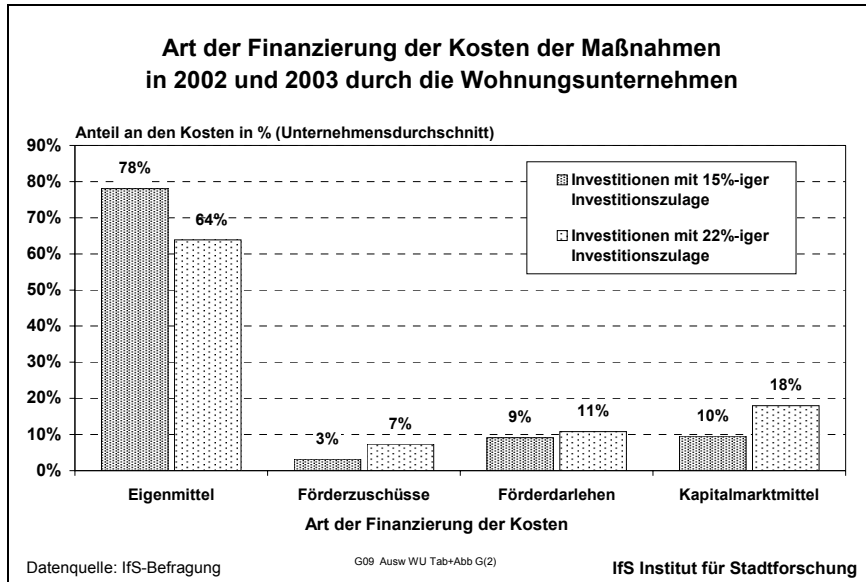
#### 5.4 Art der Finanzierung der Investitionen

In Abbildung 5.2 ist die Art der Finanzierung der Kosten der Maßnahmen, die von den Wohnungsunternehmen in den Jahren 2002 und 2003 durchgeführt wurden und von der Investitionszulage begünstigt sind, dargestellt. Die Kosten der Investitionen mit 15%-iger Investitionszulage wurden von den Wohnungsunternehmen im Schnitt zu 78% durch Eigenkapital (inkl. der Investitionszulage) gedeckt sowie zu 12% über Förderzuschüsse und



Förderdarlehen. Kapitalmarktmittel hatten mit 10% einen relativ geringen Anteil an der Finanzierung der Kosten.

Abbildung 5.2



Bei den von der erhöhten 22%-igen Investitionszulage begünstigten Maßnahmen ist der durchschnittliche Eigenkapitalanteil etwas geringer als bei Maßnahmen mit 15%-iger Investitionszulage, aber auch hier stellt das Eigenkapital mit 64% den größten Anteil an der Finanzierung. Der Anteil der Förderzuschüsse und Förderdarlehen liegt zusammen bei 18%, und mit Kapitalmarktmitteln wurden ebenfalls 18% der Kosten finanziert.

Insgesamt sind die Investitionen der Wohnungsunternehmen von einem hohen Eigenkapitalanteil und geringer Finanzierung mit Kapitalmarktmitteln geprägt, insbesondere bei den von der Investitionszulage nach § 3 InvZulG begünstigten Investitionen. Dies ist unter anderem in Zusammenhang mit dem hohen Anteil an laufenden Instandhaltungen bzw. Investitionen innerhalb des Selbstbehalts zu sehen, die üblicherweise mit Eigenkapital bzw. den laufenden Einnahmen finanziert werden. Deshalb wurde zusätzlich geprüft, wie sich die Finanzierungsstruktur bei Wohnungsunternehmen darstellt, die relativ hohe Investitionen (Kosten über 614 Euro pro m<sup>2</sup>) durchgeführt haben. Diese Teilgruppe der Wohnungsunternehmen weist zwar einen geringeren Eigenkapitalanteil von knapp 50% auf, dieser wird jedoch nicht durch zusätzliche Kapitalmarktmittel ersetzt, sondern durch höhere Förderzuschüsse und Förderdarlehen. Der Anteil der Kapitalmarktmittel ist mit ca. 20% nahezu gleich hoch wie bei der Finanzierungsstruktur aller Wohnungsunternehmen.

Der mit der schriftlichen Befragung ermittelte relativ geringe Anteil der Kapitalmarktmittel bei der Finanzierung von Bestandsinvestitionen lässt sich über die Informationen erklären, die durch die Experteninterviews mit Wohnungsunternehmen ausgewählter Fallstädte gewonnen wurden. Fast alle interviewten Unternehmen weisen darauf hin, dass die Beschaffung von Kapitalmarktmitteln für Bestandsinvestitionen in den letzten Jahren zunehmend schwieriger geworden ist. Einige Unternehmen berichten darüber, dass sie von den Kreditinstituten kaum noch Darlehen erhalten, weil ihr Verschuldungsgrad als bereits zu hoch bzw. ihre Bonität als zu gering eingestuft wird. In anderen Fällen wurde davon gesprochen, dass für bestimmte Wohnungsbestände und Gebiete keine Darlehen vergeben werden, weil die Kreditinstitute die Perspektiven dieser Bestände als zu schlecht einstufen. Zum Teil müssen die Wohnungsunternehmen in solchen Fällen andere Objekte für die Besicherung stellen als die, in die investiert werden soll. Schließlich berichten einzelne Wohnungsunternehmen davon, dass für bestimmte Bestände ("Plattenbauten") die Darlehensvergabe pauschal ohne Begründung abgelehnt wird. Besonders schwierig sind Kapitalmarktmittel nach den durchgeführten Interviews von den großen Geschäftsbanken mit Sitz in den alten Bundesländern zu bekommen. Regional tätige oder auf Ostdeutschland spezialisierte Institute sind eher bereit, sich mit Darlehen für Wohnungsbestandsinvestitionen zu engagieren.

Darlehen der KfW aus den entsprechenden Programmen des Bundes sind nach den Angaben der Mehrzahl der befragten Wohnungsunternehmen leichter zu erhalten als Kapitalmarktdarlehen. Einzelne Unternehmen berichten allerdings über eine zunehmende Zurückhaltung der Hausbanken, KfW-Darlehen an sie zu vergeben. Dies erklärt sich aus den auch für die KfW-Darlehen erforderlichen Bonitäts- und Objektprüfungen der Banken. Dieselben Gründe, die zur Versagung eines Kapitalmarktdarlehens führen, können tendenziell auch bewirken, dass die Vergabe von KfW-Darlehen restriktiver erfolgt oder gar unterbleibt. Die Verknüpfung von KfW-Darlehen und Kapitalmarktlehen für die Finanzierung von Maßnahmen kommt heute für die Kreditinstitute seltener als in der Vergangenheit in Betracht. Für die (einzelnen) kommunalen Wohnungsunternehmen, die Probleme mit dem Erhalt von KfW-Darlehen über die Banken hatten, hätte zwar prinzipiell die Möglichkeit der direkten Beantragung bei der KfW bestanden, jedoch waren die Städte in diesen Fällen nicht bereit, die erforderliche Bürgschaft zu erteilen.

Die durchgeführten Experteninterviews zeigen aber auch, dass die relativ geringe Bedeutung von Kapitalmarktmitteln für die Finanzierung von Bestandsinvestitionen nicht allein auf die zunehmend restriktive Haltung der Kreditinstitute zurückgeht. Ein Teil der Unternehmen will vielmehr aufgrund des erreichten Verschuldungsstands, der Marktlage und der wirtschaftlichen Perspektiven von sich aus auf eine weitere Kreditaufnahme verzich-

ten (und auch keine KfW-Darlehen aufnehmen). Diese Unternehmen realisieren Investitionen ausschließlich aus eigenen Mitteln und aus Förderung.

Die Möglichkeiten, Investitionen zu finanzieren, unterscheiden sich von Unternehmen zu Unternehmen erheblich, ebenso das Ausmaß der Restriktionen, mit denen die Wohnungsunternehmen auf dem Kapitalmarkt konfrontiert sind. Befragung und Experteninterviews machen aber gemeinsam deutlich, dass Maßnahmen überwiegend nur noch mit einem hohen Eigenkapital finanzierbar bzw. für die Unternehmen tragbar sind. Intensivere Maßnahmen können zumeist nur realisiert werden, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen.

### **5.5 Ziele und Gründe der Wohnungsunternehmen für die Durchführung der Maßnahmen und Auswirkungen auf die Ertragslage**

Wie Tabelle 5.10 zeigt, steht die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen ganz oben bei den Gründen für die in 2002 und 2003 durchgeführten Investitionen. Für 89% der Wohnungsunternehmen war dies ein häufiger Grund und für 8% zumindest in Einzelfällen ein Grund für die Maßnahmen. An zweiter Stelle der Rangskala steht die Verbesserung der langfristigen Rentabilität (62% häufiger Grund), gefolgt von der Verbesserung der derzeitigen Ertragslage (52%) und der Wiederherstellung der Vermietbarkeit von Wohnungen (45%). 28% der Wohnungsunternehmen führten in häufigen Fällen Maßnahmen durch, weil diese aufgrund zu behebender Schäden notwendig bzw. nicht vermeidbar waren, bei 45% der Unternehmen traf dies zumindest in Einzelfällen zu.

13% der Wohnungsunternehmen haben in häufigen Fällen und 22% in Einzelfällen die Maßnahmen durchgeführt, weil aufgewertete Wohnungen für die Umsetzung von Mietern von Abrissobjekten benötigt wurden. Bei der Teilgruppe der Wohnungsunternehmen, die nach dem Programm Stadtumbau Ost geförderte Bestände besitzen, trifft dies weitaus häufiger zu: bei 21% wurden häufig und bei 36% in Einzelfällen aufgewertete Wohnungen für Mieter benötigt. Haben die Wohnungsunternehmen Abrissförderung nach Stadtumbau Ost in Anspruch genommen, so betragen die Anteile 55% (häufig) bzw. 36% (in Einzelfällen). Die Aufwertung von Wohnungen für die Umsetzung von Mietern spielte demnach in 2002 und 2003 für die Breite der Wohnungsunternehmen keine sehr große Rolle, war aber für die am Programm Stadtumbau Ost teilnehmenden Unternehmen und darunter insbesondere für die, die bereits mit gefördertem Abriss begonnen haben, von erheblicher Bedeutung.

**Tabelle 5.10**

<b>Häufigkeit des Zutreffens von Zielen bzw. Gründen für die von den Wohnungsunternehmen in 2002 und 2003 durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</b>				
	<b>häufig</b>	<b>in Einzelfällen</b>	<b>nicht</b>	<b>gesamt</b>
Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit	89%	8%	3%	100%
Verbesserung der langfristigen Rentabilität	62%	21%	17%	100%
Verbesserung der derzeitigen Ertragslage	52%	26%	22%	100%
Wiederherstellung der Vermietbarkeit	45%	36%	20%	100%
Maßnahmen waren aufgrund zu behebender Schäden notwendig bzw. nicht vermeidbar	28%	45%	27%	100%
Benötigte aufgewertete Wohnungen für Umsetzung von Mietern von Abrissobjekten	13%	22%	66%	100%

Die Auswirkungen der von der Investitionszulage begünstigten Investitionen in den Jahren 2002 und 2003 auf die Ertragslage der betroffenen Wohnungsbestände wird von den Wohnungsunternehmen überwiegend positiv bewertet. Bei 36% der Wohnungsunternehmen hat sich die Ertragslage der betroffenen Wohnungen durch die Investitionen überwiegend spürbar und bei 45% zumindest geringfügig verbessert. 15% der Wohnungsunternehmen konstatieren keine Veränderung und 4% eine überwiegende Verschlechterung der Ertragslage (Tabelle 5.11).

**Tabelle 5.11**

<b>Auswirkungen der von der Investitionszulage begünstigten Investitionen in 2002 und 2003 auf die Ertragslage der betroffenen Wohnungsbestände</b>	
<b>Die Ertragslage hat sich überwiegend ...</b>	<b>Anteil</b>
... spürbar verbessert	36%
... geringfügig verbessert	45%
... nicht verändert	15%
... geringfügig verschlechtert	2%
... spürbar verschlechtert	2%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>

## **5.6 Rolle verschiedener Förderinstrumente**

Tabelle 5.12 zeigt die Häufigkeit der Inanspruchnahme von Förderinstrumenten durch die befragten Wohnungsunternehmen in den Jahren 2002 und 2003. 14% der Wohnungsunternehmen nahmen die KfW-Förderung häufig und 21% in Einzelfällen in Anspruch. An zweiter Stelle der Rangskala steht die Förderung von Abrissmaßnahmen des Programms Stadtumbau Ost (9% häufig, 17% in Einzelfällen), gefolgt von der Landesmodernisierungsförderung (7% häufig, 18% in Einzelfällen) und der Sanierungsförderung (4% häufig, 22% in Einzelfällen). Die übrigen Förderinstrumente wie die Förderung des städtebauli-

chen Denkmalschutzes, der Aufwertungsmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost sowie die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG und 7h EStG werden eher selten in Anspruch genommen.

**Tabelle 5.12**

<b>Häufigkeit der Inanspruchnahme von Förderinstrumenten durch die befragten Wohnungsunternehmen in 2002 und 2003</b>					
	<b>häufig</b>	<b>in Einzel- fällen</b>	<b>nicht</b>	<b>keine Angabe</b>	<b>gesamt</b>
KfW-Förderung	14%	21%	60%	5%	100%
Förderung von Abrissmaßnahmen Stadtumbau Ost	9%	17%	67%	6%	100%
Landesmodernisierungsförderung	7%	18%	69%	6%	100%
Sanierungsförderung (Städtebauförderung)	4%	22%	67%	7%	100%
Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes	1%	8%	85%	6%	100%
Förderung von Aufwertungsmaßnahmen Stadtumbau Ost	<1%	12%	81%	7%	100%
§ 7h EStG (Sanierungsgebiete, Entwicklungsbereiche)	<1%	2%	91%	7%	100%
§ 7i EStG (Baudenkmale)	<1%	2%	91%	7%	100%

Die Investitionszulage hatte bei den Wohnungsunternehmen weitaus größere Verbreitung als die dargestellten anderen Förderinstrumente. Sie wurde in den Jahren 2002 und 2003 von 76% der Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen, wobei 57% aller Wohnungsunternehmen nur die 15%-ige Investitionszulage, 2% nur die 22%-ige Investitionszulage und 17% sowohl die 15%-ige als auch die 22%-ige Investitionszulage in Anspruch genommen haben. Insgesamt haben somit 74% die 15%-ige Investitionszulage in Anspruch genommen und 26% haben dies nicht getan, obwohl sie begünstigte Bestände haben.<sup>4</sup> Die Nichtinanspruchnahme hängt damit zusammen, dass keine Investitionen durchgeführt wurden bzw. die Kosten von Maßnahmen den Selbstbehalt nicht überschritten haben.

Wie Tabelle 5.13 zeigt, liegt die 15%-ige Investitionszulage nicht zuletzt wegen ihrer häufigen Inanspruchnahme in der Bewertung der Bedeutung der Förderinstrumente durch die Wohnungsunternehmen ganz oben. 66% der Wohnungsunternehmen stufen die Bedeutung der 15%-igen Investitionszulage für die Aufwertung ihres Bestands als groß und weitere 14% als mittel ein, nur 10% sehen eine kleine Bedeutung (9% ohne Angabe).

<sup>4</sup> Alle befragten Wohnungsunternehmen haben nach § 3 InvZulG begünstigte Wohnungsbestände.

**Tabelle 5.13**

<b>Bewertung der aktuellen Bedeutung von Förderinstrumenten für die Aufwertung ihres Bestands durch die befragten Wohnungsunternehmen</b>					
	<b>groß</b>	<b>mittel</b>	<b>klein</b>	<b>keine Angabe</b>	<b>gesamt</b>
15%-ige Investitionszulage nach § 3 InvZulG	66%	14%	10%	9%	100%
KfW-Förderung	29%	28%	30%	12%	100%
Förderung von Aufwertungsmaßnahmen Stadtumbau Ost	29%	18%	37%	15%	100%
Erhöhte 22%-ige Investitionszulage nach § 3a InvZulG	27%	15%	43%	14%	100%
Sanierungsförderung (Städtebauförderung)	26%	21%	38%	15%	100%
Landesmodernisierungsförderung	26%	23%	37%	14%	100%
Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes	9%	9%	67%	15%	100%
§ 7h EStG (Sanierungsgebiete, Entwicklungsbereiche)	3%	5%	76%	16%	100%
§ 7i EStG (Baudenkmale)	2%	4%	78%	16%	100%

Mit deutlich niedrigeren Werten folgen die KfW-Förderung und die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen des Programms Stadtumbau Ost (jeweils 29% große Bedeutung). Die erhöhte 22%-ige Investitionszulage bekleidet den vierten Rang (27%), gefolgt von der Sanierungsförderung und der Landesmodernisierungsförderung (jeweils 26% große Bedeutung). Die Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes und die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG und 7h EStG spielen eine eher untergeordnete Bedeutung.

In den Experteninterviews mit Wohnungsunternehmen ausgewählter Fallstädte wurde die Frage nach der Bedeutung der einzelnen Förderinstrumente vertieft. Auch hier zeigte sich der hohe Stellenwert, den die Unternehmen der Investitionszulage beimessen. Zugleich wurde deutlich, dass die Gesellschaften und Genossenschaften heute weitaus weniger als in der Vergangenheit auf die Modernisierungsförderung aus Haushaltsmitteln zurückgreifen können. Insbesondere die Modernisierungsförderung aus Landesprogrammen hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung verloren.

Betrachtet man nur Wohnungsunternehmen, die Bestände haben, die nach dem Programm Stadtumbau Ost gefördert werden, so liegt auch hier die Investitionszulage in der Bewertung ganz oben: 79% dieser Wohnungsunternehmen halten die Bedeutung der Investitionszulage für die Aufwertung ihres Wohnungsbestands für groß. Die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen des Programms Stadtumbau Ost steht mit einem Wert von 53% an zweiter Stelle, gefolgt von der Landesmodernisierungsförderung (40%), der Sanierungsförderung (39%), der KfW-Förderung (34%) und der 22%-igen Investitionszulage (29%).

Befragt nach der Bedeutung der Investitionszulage für den Stadtumbau, halten diese 63% aller Wohnungsunternehmen, die nach dem Programm Stadtumbau Ost geförderte Bestände haben, für groß.

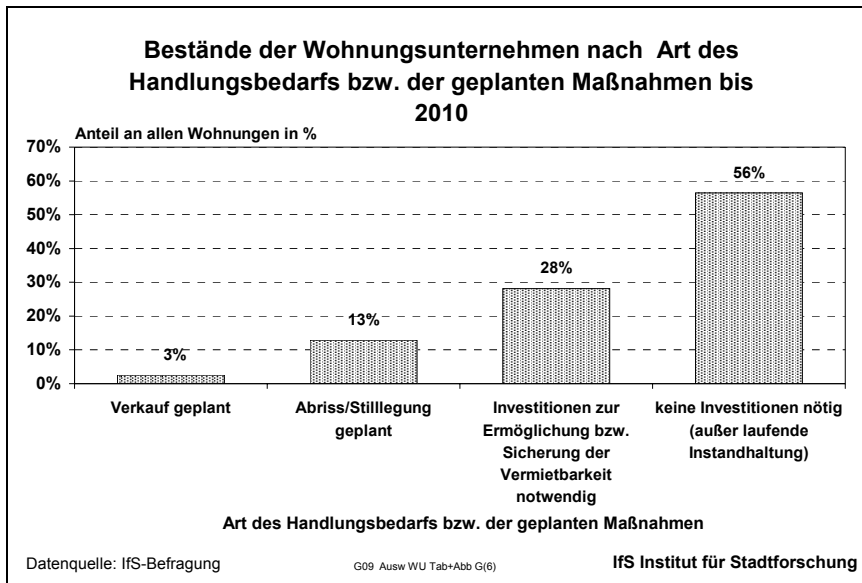
## **5.7 Art des Handlungsbedarfs und der geplanten Maßnahmen bis 2010**

Angesichts von Überlegungen zu einer eventuellen Fortführung der Investitionszulage stellt sich die Frage nach dem langfristigen Investitionsbedarf im Wohnungsbestand der Unternehmen. Bei der Befragung wurden die Wohnungsunternehmen um eine Einordnung ihres Bestands nach Handlungsbedarf und geplanten Maßnahmen bis zum Jahr 2010 gebeten. Dabei ging es zum einen um Bestände, von denen sich die Wohnungsunternehmen bis 2010 trennen bzw. bei denen sie die Vermietung aufgeben werden, sei es über Verkauf oder über Abriss/Stilllegung. Zum anderen waren Bestände von Interesse, die gehalten werden sollen und deren Bewirtschaftung längerfristig bzw. zumindest bis 2010 vorgesehen ist. Für diese Bestände sollte von den befragten Unternehmen angegeben werden, bei welchem Anteil der Wohnungen bis 2010 Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen notwendig sind, um die Vermietung zu ermöglichen oder sicherzustellen, und bei welchem Anteil der derzeitige Zustand bis 2010 ausreichend erscheint, sodass es (außer laufender Instandhaltung) keiner Investitionen bedarf.

Wie Abbildung 5.3 zeigt, ist bei 3% der Wohnungen von Wohnungsunternehmen bis 2010 der Verkauf geplant und 13% der Wohnungen sollen bis 2010 abgerissen oder stillgelegt werden. Die übrigen 84% der Wohnungen planen die Wohnungsunternehmen bis 2010 weiter zu bewirtschaften bzw. zu vermieten. Bei 56% ihrer Wohnungen halten die Wohnungsunternehmen bis 2010 keine Investitionen für notwendig. Bei 28% ihrer Wohnungen sind nach Ansicht der Wohnungsunternehmen bis 2010 voraussichtlich Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen nötig, um die Vermietbarkeit zu ermöglichen bzw. zu sichern.

Hält man diesen Angaben den Modernisierungsstand der Wohnungen der Wohnungsunternehmen gegenüber, so ergibt sich ein Anteil von 49% an vollmodernisierten/vollsanieren Wohnungen, der erklärt, weshalb bei einem großen Teil der Bestände keine Investitionen für nötig gehalten werden. 31% aller Wohnungen sind teilmodernisiert/teilsaniert und 20% der Wohnungen sind unmodernisiert/unsaniert. Die bis 2010 für nötig gehaltenen Investitionen dürften sich demnach vor allem auf unmodernisierte/unsanierte Wohnungen, sofern diese nicht für den Abriss vorgesehen sind, und auf teilmodernisierte/teilsanierte Wohnungen beziehen.

Abbildung 5.3



Insgesamt zeigt sich, dass die Wohnungsunternehmen über einen relativ großen Anteil an Wohnungen in ihrem Bestand verfügen, der soweit modernisiert und saniert ist, dass auf längere Sicht keine wesentlichen Investitionen mehr notwendig sind. Es gibt jedoch auch noch erhebliche Teilbestände, bei denen Investitionen notwendig sind. Im Zeitraum bis 2010 betrifft dies im Schnitt pro Jahr ca. ca. 100.000 Wohnungen oder 4% des Bestands der Wohnungsunternehmen.

## 5.8 Geplante Bestandsinvestitionen der Wohnungsunternehmen

Die befragten Wohnungsunternehmen wurden um Angaben zu ihren in 2004 bis 2006 geplanten Investitionen gebeten. Zusätzlich wurde erfragt, ob die Unternehmen bei ihren Investitionsplanungen davon ausgegangen sind, dass sie die Investitionszulage ab 2005 weiter erhalten werden oder dass ihnen die Investitionszulage, wie es die derzeitige Rechtslage vorsieht, ab 2005 nicht mehr zur Verfügung stehen würde. 34% der Wohnungsunternehmen waren bei ihren Planungen von einem Fortbestehen und 57% von einem Entfallen der Investitionszulage ausgegangen, bei 9% hatte die Zukunft der Investitionszulage keinen Einfluss auf die Planungen.

Die Wohnungsunternehmen wurden je nach Antwort danach gefragt, wie es sich auf ihre Investitionen auswirken würde, wenn die Investitionszulage anders als von ihnen angenommen fortbestehen bzw. entfallen würde. Da die Auswirkungen quantifiziert erfragt wurden, konnte mit den Angaben der Wohnungsunternehmen ermittelt werden, wie sich

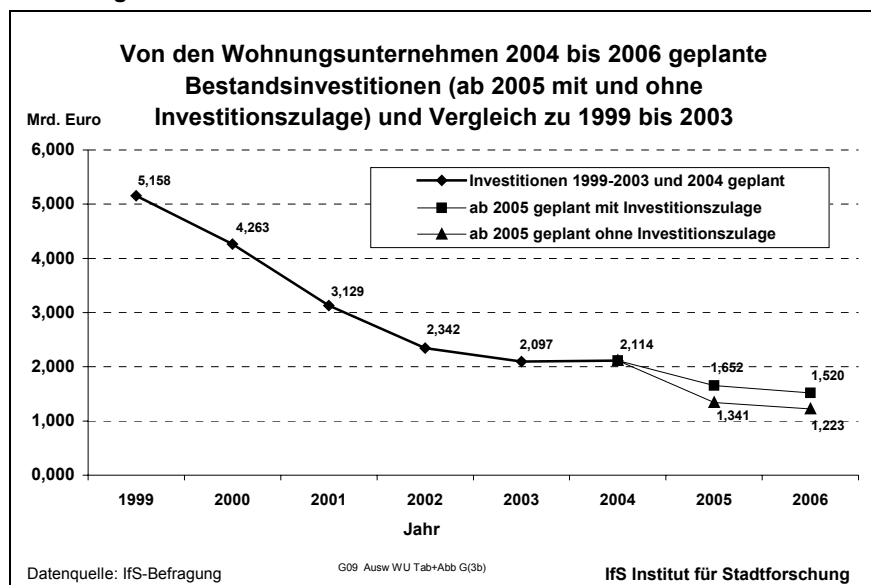


die Investitionen jeweils bei Fortbestehen und bei einem Entfallen der Investitionszulage entwickeln würden.

### Geplante Investitionen 2004 bis 2006

Abbildung 5.4 zeigt die von den Wohnungsunternehmen von 1999 bis 2002 getätigten Bestandsinvestitionen und die von 2004 bis 2006 geplanten Investitionen. Ab dem Jahr 2005 werden die beiden beschriebenen Varianten mit und ohne Fortbestehen der Investitionszulage dargestellt. Es wird der bereits weiter oben dargestellte starke Rückgang der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen von 1999 bis 2002 deutlich, der sich in 2003 merklich abgeschwächt hat.

Abbildung 5.4



Nach den Planungen der Wohnungsunternehmen sind 2004 mit 2,114 Mrd. Euro nahezu gleich hohe Bestandsinvestitionen wie 2003 (2,097 Mrd. Euro) vorgesehen. Hinter diesem etwa gleich bleibenden Wert dürften sich gewisse Vorzieheffekte durch das von vielen Unternehmen angenommene Entfallen der Investitionszulage nach 2004 verbergen. Zum einen ergibt sich das aus dem dargestellten Verlauf der Investitionskurve, denn ab 2005 fällt das Niveau der geplanten Bestandsinvestitionen erneut spürbar ab.<sup>5</sup> Zum anderen wurden die Unternehmen direkt nach eventuellen Vorzieheffekten gefragt. 43% der Woh-

<sup>5</sup> Nach derzeitiger Planung der Wohnungsunternehmen, bei der ein Teil von einem Wegfall und ein Teil von einem Fortbestehen der Investitionszulage ausgeht (siehe Erläuterungen oben), werden 1,515 Mrd. Euro in 2005 und 1,391 Mrd. Euro in 2006 investiert.

nungsunternehmen gaben an, dass sie Investitionen bei Entfallen der Investitionszulage vorziehen (34% in geringem und 9% in erheblichem Umfang).

Für den Fall, dass die Wohnungsunternehmen die Investitionszulage ab 2005 weiter erhalten würden, beträgt das Investitionsvolumen 2005 1,652 Mrd. Euro und 2006 1,520 Mrd. Euro, weil ein Teil der Unternehmen, der dies nicht eingeplant hat, zusätzlich investieren würde (siehe oben). Für den Fall, dass die Investitionszulage entfällt, würde ein Teil der Unternehmen, der dies nicht eingeplant hat, weniger investieren, sodass die Investitionen nach Angaben der Wohnungsunternehmen mit 1,341 Mrd. Euro in 2005 und 1,223 Mrd. Euro in 2006 deutlich niedriger ausfallen. Gegenüber den in 2003 getätigten Investitionen würden sich somit die Investitionen bis 2006 im Falle des Fortbestehens der Investitionszulage um 28% und im Falle des Entfallens der Investitionszulage um 42% reduzieren.

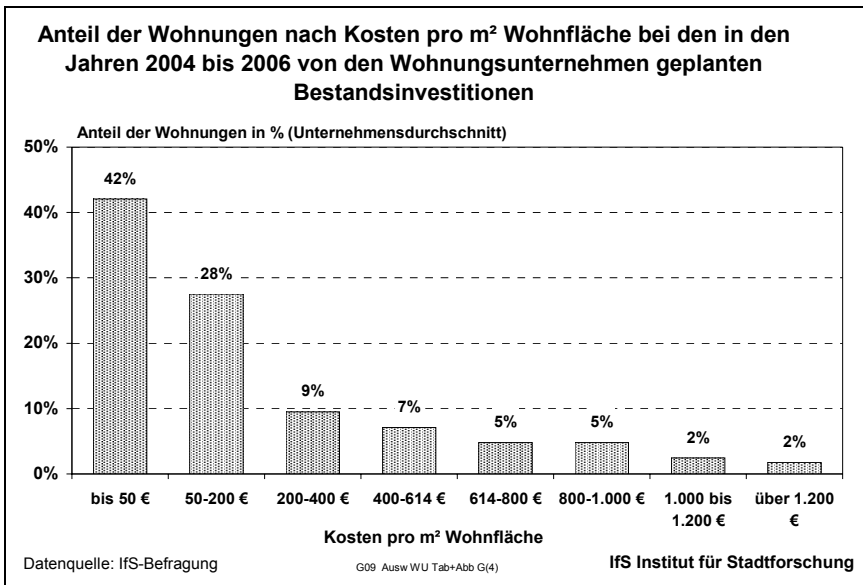
Tabelle 5.14 zeigt die Verteilung der von den Wohnungsunternehmen geplanten Investitionen auf verschiedene Wohnungsbestände (nach derzeitiger Regelung zur Investitionszulage). Von den Wohnungen mit Investitionen entfallen 7% auf von der erhöhten Investitionszulage begünstigte Bestände (§ 3a InvZulG), 4% auf übrige Bestände mit Baujahr vor 1919 und 14% auf übrige Bestände mit Baujahr 1919 bis 1948. Das Gros der Investitionen ist für übrige Bestände mit Baujahr von 1949 bis 1990 geplant. Ein Vergleich mit den Jahren 2002 und 2003 zeigt, dass die Wohnungsunternehmen künftig tendenziell etwas mehr in Altbauten investieren werden: Bei den in 2004 bis 2006 geplanten Investitionen liegt der Anteil der Altbauwohnungen bei 25% (gegenüber 23% in den Jahren 2002 und 2003).

**Tabelle 5.14**

<b>Verteilung der 2004 bis 2006 von den Wohnungsunternehmen geplanten Investitionen auf verschiedene Bestände</b>	
<b>Art der Bestände</b>	<b>Anteil der Wohnungen in %</b>
Bestände mit 22%-iger Investitionszulage (§ 3a InvZulG)	7%
übrige Bestände mit Baujahr vor 1919	4%
übrige Bestände mit Baujahr 1919-1948	14%
übrige Bestände mit Baujahr 1949-90	75%
Gesamt	100%

In Abbildung 5.5 ist die Kostenstruktur der in den Jahren 2004 bis 2006 geplanten Maßnahmen dargestellt. Wie bereits bei den Investitionen in 2002 und 2003 (siehe oben Kostenstruktur zu § 3 InvZulG) liegen bei einem großen Anteil der Wohnungen, bei denen Investitionen von 2004 bis 2006 geplant sind, die Kosten bei bis zu 50 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. im Bereich des Selbstbehalts der Investitionszulage (42%).

Abbildung 5.5



Insgesamt ergeben sich bei den von 2004 bis 2006 geplanten Investitionen keine gravierenden Abweichungen bei der Verteilung der Wohnungen auf Kostengruppen gegenüber den Investitionen in 2002 und 2003. Dieser Befund ist für die weiter unten vorgenommene Schätzung der Investitionszulage in den Jahren 2004 bis 2006 von Bedeutung.

### Ausgangsmieten und Erhöhungsspielräume bei den geplanten Investitionen

In Tabelle 5.15 sind die Mieten der Wohnungen mit geplanten Investitionen dem allgemeinen örtlichen Mietniveau von vollmodernisierten Wohnungen gegenübergestellt, um die Größenordnung der bestehenden Mieterhöhungsspielräume im Rahmen von Investitionen zu erfassen. Im Altbau liegen die Mieten der Objekte mit geplanten Investitionen (3,89 Euro pro m<sup>2</sup>) im Schnitt um 0,81 Euro pro m<sup>2</sup> unter den Mieten von vollmodernisierten Wohnungen (4,71 Euro pro m<sup>2</sup>).

Um die regionale Streuung von Mieten zu berücksichtigen, wurden zusätzlich zum Mittelwert die Obergrenze und Untergrenze der 4/5-Spanne dargestellt, zwischen denen sich die mittleren 80% der Mieten bewegen. Vergleicht man diese Werte für den Altbau, so ergibt sich zwischen den Obergrenzen eine Differenz bzw. ein potenzieller Mieterhöhungsspielraum von 0,80 Euro pro m<sup>2</sup> und zwischen den Untergrenzen von 1,70 Euro pro m<sup>2</sup>, wobei hierbei unterstellt wird, dass die beiden Werte für die Obergrenzen jeweils die Mieten von Orten mit hohem und die Werte für die Untergrenzen jeweils die Mieten von Orten mit niedrigem Mietniveau repräsentieren. Bei den Mieten von Wohnungen mit geplanten Investitionen dürfte die Untergrenze zudem die Mieten von Wohnungen mit

schlechtem Zustand widerspiegeln, sodass der Mieterhöhungsspielraum von 1,70 Euro pro m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen mit relativ hohem Modernisierungsbedarf stehen dürfte.

**Tabelle 5.15**

<b>Vergleich der Mieten von Wohnungen mit geplanten Investitionen mit dem allgemeinen örtlichen Mietniveau von vollmodernisierten Wohnungen</b>		
	<b>Örtliches Mietniveau (Nettokaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup>)</b>	
	im vollmodernisierten Altbau	im vollmodernisierten Plattenbau
Mittelwert	4,71	4,30
Obergrenze der 4/5-Spanne	5,50	5,00
Untergrenze der 4/5-Spanne	4,00	3,50
	<b>Mieten von Wohnungen mit geplanten Investitionen</b>	
	Altbau	Baujahr 1970 bis 1990
Mittelwert	3,89	3,77
Obergrenze der 4/5-Spanne	4,70	4,50
Untergrenze der 4/5-Spanne	2,30	3,00
	<b>Differenz zu örtlichem Mietniveau/Erhöhungsspielraum</b>	
	Altbau	Baujahr 1970 bis 1990
Mittelwert	0,81	0,53
Obergrenze der 4/5-Spanne	0,80	0,50
Untergrenze der 4/5-Spanne	1,70	0,50

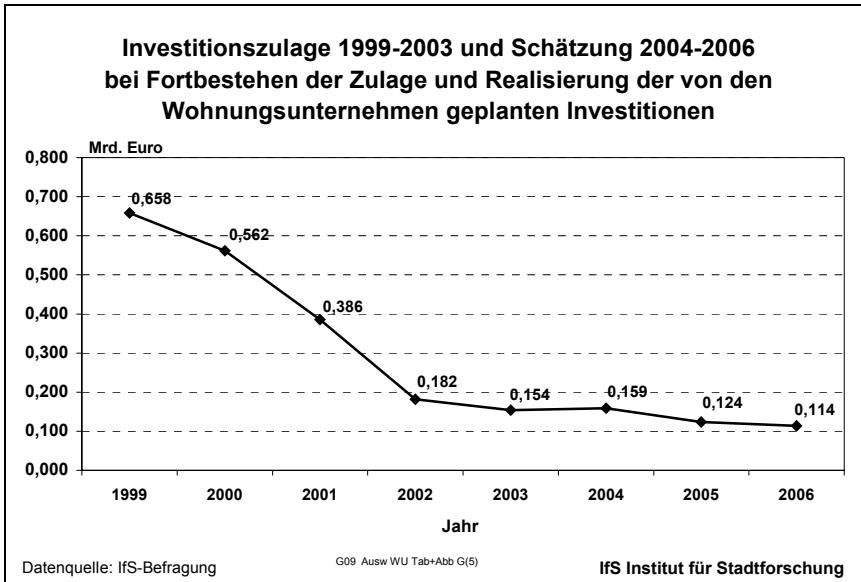
Der Mittelwert der vollmodernisierten Plattenbauten liegt 0,53 Euro pro m<sup>2</sup> über den Mieten von Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1990 mit geplanten Investitionen (bei der Obergrenze und Untergrenze ist die Differenz nahezu identisch). Bei den Plattenbaubeständen ergeben sich somit etwas geringere Differenzen bzw. potenzielle Mieterhöhungsspielräume als im Altbau, was vor dem Hintergrund des höheren Investitionsbedarfs im Altbau zu sehen ist. Insgesamt sind die ermittelten Mieterhöhungsspielräume als relativ gering einzustufen.

## **5.9 Entwicklung der Investitionszulage der Wohnungsunternehmen bei Fortbestehen der Zulage nach 2004**

Abbildung 5.6 zeigt die den Wohnungsunternehmen von 1999 bis 2003 gewährte Investitionszulage und als Schätzung die für 2004 bis 2006 anfallende Investitionszulage, die sich bei Realisierung der geplanten Bestandsinvestitionen der Wohnungsunternehmen und bei Fortbestehen der derzeit gültigen Regelungen der Investitionszulage nach 2004 ergibt. Bei der Schätzung für 2004 bis 2006 wurde von einer etwa gleich hohen effektiven Investitionszulage wie in den Jahren 2002 und 2003 (7% bzw. 8%, siehe oben) ausgegangen und daher ein Wert von 7,5% (Investitionszulage bezogen auf Investitionen vor Abzug des Selbstbehalts) angesetzt. Dieses Vorgehen erscheint gerechtfertigt, weil, wie

oben dargestellt wurde, die Kostenstruktur der geplanten Maßnahmen ähnlich ist wie die der in den Jahren 2002 und 2003 durchgeführten Maßnahmen.

Abbildung 5.6



Nach der Schätzung ist von 2003 bis 2006 bei den Wohnungsunternehmen aufgrund der rückläufigen Investitionstätigkeit ein weiterer Rückgang des Volumens der Investitionszulage zu erwarten. Dieser fällt jedoch weitaus schwächer aus als im Zeitraum von 1999 bis 2002 (von 0,658 auf 0,182 Mrd. Euro), bei dem sich zum einen das rückläufige Investitionsvolumen und zum anderen der im Jahr 2002 erhöhte Selbstbehalt niederschlugen. Während 2004 aufgrund der beschriebenen Vorzieheffekte mit 0,159 Mrd. Euro noch in etwa gleichviel Investitionszulage wie 2003 (0,154 Mrd. Euro) anfällt, sind es in den Jahren 2005 und 2006 nur noch 0,124 Mrd. Euro bzw. 0,114 Mrd. Euro.

### 5.10 Wirkungen der Investitionszulage auf die Höhe der Investitionen der Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen wurden zum einen gefragt, welche Auswirkungen es gehabt hätte, wenn die Investitionszulage in den Jahren 2002 und 2003 nicht zur Verfügung gestanden hätte, und zum anderen sollten sie die Auswirkungen eines Fortbestehens der Investitionszulage in den Jahren 2005 und 2006 auf ihre Investitionsplanungen darstellen.

In Tabelle 5.16 wird das Volumen der Investitionen, die nach Angaben der Wohnungsunternehmen in den Jahren 2002/2003 durch die zur Verfügung stehende Investitionszulage

zusätzlich getätigt wurden, bzw. die in 2005/2006 bei Fortbestehen der Investitionszulage zusätzlich geplanten Investitionen dem Volumen der angefallenen bzw. anfallenden Investitionszulage gegenübergestellt. Hiermit soll eine Vorstellung von den möglichen Wirkungen vermittelt werden.

**Tabelle 5.16**

<b>Verhältnis von zusätzlichen Investitionen der Wohnungsunternehmen in den Jahren 2002/2003 (durchgeführt) und 2005/2006 (geplant) zur angefallenen/anfallenden Investitionszulage (2005/2006 bei deren Fortbestehen nach derzeit gültigen Regelungen)</b>		
	<b>in 2002/2003 durchgeführt</b>	<b>in 2005/2006 geplant</b>
Investitionen mit Investitionszulage	4,439 Mrd. Euro	3,171 Mrd. Euro
Investitionen ohne Investitionszulage	3,586 Mrd. Euro	2,564 Mrd. Euro
Zusätzliche Investitionen mit Investitionszulage	0,856 Mrd. Euro	0,608 Mrd. Euro
Investitionszulage	0,335 Mrd. Euro	0,238 Mrd. Euro
Verhältnis zusätzliche Investition zu Investitionszulage	2,6 zu 1	2,6 zu 1

Nach Angaben der Wohnungsunternehmen wurden in den beiden Jahren 2002/2003 durch die Investitionszulage zusätzliche Investitionen in Höhe von 0,856 Mio. Euro getätigt (+24%). Bezogen auf die dafür angefallene Investitionszulage von 0,335 Mrd. Euro ergibt sich ein Verhältnis 2,6 zu 1, d. h. 1 Euro Investitionszulage stehen 2,6 Euro Investitionen gegenüber. Bei den geplanten Investitionen in 2005/2006, die insgesamt gegenüber 2002/2003 ein niedrigeres Niveau aufweisen, ergeben sich identische Relationen: Es sind bei Fortbestehen der Investitionszulage zusätzlich Investitionen von 0,608 Mrd. Euro geplant (+24%), was bei einer anfallenden Investitionszulage von 0,238 Mrd. Euro ebenfalls ein Verhältnis 2,6 zu 1 ergibt. Die möglichen Wirkungen der Investitionszulage werden von den Wohnungsunternehmen demnach bezogen auf die Investitionen der Vergangenheit und die Planungen der Zukunft sehr ähnlich eingeschätzt.

Wenngleich Aussagen zu einem Verhalten in der Vergangenheit oder einem möglichen zukünftigen Verhalten unter hypothetischen Rahmenbedingungen immer mit gewisser Vorsicht einzustufen bzw. zu interpretieren sind, lässt sich dennoch festhalten, dass die Wohnungsunternehmen nach ihren Angaben ein Mehrfaches der Investitionszulage in ihren Bestand zusätzlich investiert haben und dies auch künftig tun werden, wenn die Investitionszulage nach 2004 weiter gewährt wird. Angesichts der Fördersätze der Investitionszulage von 15% bzw. 22% bezogen auf die Investitionshöhe wäre bei idealtypischer Wirkung der Förderung eine höhere Relation von ca. 7:1 bzw. 5:1 zu erwarten. Die unter diesen Werten liegende tatsächliche Relation von zusätzlichen Investitionen und Investitionszulage deutet darauf hin, dass die Investitionszulage zwar durchaus zusätzliche Investitionen angestoßen hat bzw. bei einer Fortsetzung der Investitionszulage weiter anstoßen würde, dass jedoch auch von Mitnahmeeffekten auszugehen ist. Dieser Befund

überrascht nicht, da Mitnahmeeffekte zur Natur jeglicher Förderung gehören. Dies trifft insbesondere zu, wenn Förderung wie die Investitionszulage als weitgehend flächendeckendes Instrument mit relativ einfachen Regelungen und Rechtsanspruch angelegt ist.<sup>6</sup>

Dass die Relation von zusätzlichen Investitionen und Investitionszulage nicht günstiger ausfällt, ist aber nicht nur auf Mitnahmeeffekte, sondern auch auf die ungünstigen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Hier spielen die dargestellten Finanzierungsrestriktionen bei den Wohnungsunternehmen eine Rolle, die dazu führen, dass die zusätzlichen Einnahmen durch die Investitionszulage zwar für weitere Investitionen im gleichen oder in anderen Objekten verwendet werden, diese Effekte jedoch aufgrund fehlenden Eigenkapitals oder fehlender Finanzierungsmöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt beschränkt sind. Schließlich wirkt sich aus, dass die Mieterhöhungsspielräume, die die Unternehmen nach einer Modernisierungsinvestition haben, aufgrund der Marktlage zurzeit relativ begrenzt sind.

### **5.11 Änderungsbedarf an der Investitionszulage aus Sicht der Wohnungsunternehmen**

Die Wohnungsunternehmen wurden nach dem Änderungsbedarf gefragt, der aus ihrer Sicht bei der Investitionszulage besteht. 42% plädieren für eine unveränderte Fortführung der Investitionszulage, und nur 1% hält ein ersatzloses Auslaufen der Investitionszulage Ende 2004 nach gültiger Rechtslage für richtig. Insgesamt 57% der Wohnungsunternehmen sehen Modifizierungsbedarf bei der Investitionszulage, wobei sich darunter nur sehr wenige für einen Ersatz der Investitionszulage durch ein anderes Förderinstrument (5%) und die weit überwiegende Zahl für eine Fortführung der Investitionszulage mit Änderungen (95%) aussprechen. Die vorgeschlagenen Änderungen an der Investitionszulage beziehen sich fast ausschließlich auf eine Senkung des Selbstbehalts, wobei in der Regel für eine Wiedereinführung der von 1999 bis 2001 gültigen Regelung (Selbstbehalt von 2.556 Euro pro Antragsteller), teilweise auch für einen völligen Verzicht auf einen Selbstbehalt plädiert wird. Vereinzelt wird vorgeschlagen, die Investitionszulage auf Abriss, das Wohnumfeld und Investitionen in Gewerberäume in Wohnbauten zu erweitern, teilweise wird eine Konzentration der Investitionszulage nach § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete (ggf. mit erhöhten Sätzen entsprechend § 3a InvZulG) angeregt.

---

<sup>6</sup> Siehe z. B. die Ausführungen zur Investitionszulage für betriebliche Investitionen DIW/IfW/IAB/IWH/ZEW: Zweiter Fortschrittsbericht wirtschaftswissenschaftlicher Institute über die wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland, Halle 2003, S. 173 ff.

## **5.12 Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse zu den Wohnungsunternehmen**

Die Befragung der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen ergab, dass mit der Investitionszulage zusätzliche Investitionen in erheblicher Größenordnung angestoßen wurden. Ohne die Zulage wäre von den Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in den Jahren seit 1999 in geringerem Maße in die Verbesserung ihres Wohnungsbestands investiert worden. Zwar ist nach den durchgeführten Analysen von Mitnahmeeffekten der Investitionszulage auszugehen, dies überrascht jedoch nicht, weil Mitnahme gerade bei Förderinstrumenten, die flächendeckend angelegt und mit einem Rechtsanspruch versehen sind, nicht zu vermeiden ist.

Trotz der Investitionszulage sind die Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen seit 1999 stark zurückgegangen. Im Jahr 2003 wurden noch 40% der Investitionshöhe des Jahres 1999 erreicht. Für diesen Rückgang gibt es, das zeigen die schriftliche Befragung und die Experteninterviews in ausgewählten Fallstädten, eine Reihe von Gründen: Viele Unternehmen sind mit der Modernisierung ihrer Bestände bereits weit vorangeschritten und können ihre Investitionen insofern reduzieren. Das Überangebot auf weiten Teilen der ostdeutschen Wohnungsmärkte führt zudem dazu, dass heute Bestände vom Markt genommen werden, in die man in den 90er-Jahren noch investiert hätte. Zugleich wird die Finanzierung von Bestandsinvestitionen für die Wohnungsunternehmen aufgrund des bereits erreichten Verschuldungsstands und der restriktiven Haltung vieler Kreditinstitute immer schwieriger.

Nach den mit der Befragung ermittelten Planungen ist auch in den folgenden Jahren mit einem weiteren Rückgang der Bestandsinvestitionen zu rechnen, der allerdings weniger gravierend als in den letzten Jahren ausfällt. Das Jahr 2004 weist aufgrund von Vorzieheffekten, mit denen ein Teil der Wohnungsunternehmen auf das von ihnen erwartete Auslaufen der Investitionszulage reagiert, eine Sonderentwicklung auf. In diesem Jahr ist mit Investitionen ungefähr auf dem Niveau von 2003 zu rechnen.

Die Umstellung des Selbstbehalts von einem auf den Antragsteller bezogenen Betrag auf einen Betrag pro Wohnung hat sich gerade bei den Wohnungsunternehmen stark ausgewirkt. Der Anteil der Zulage an den von den Unternehmen investierten Beträgen ist mit dem Jahr 2002 fast um die Hälfte zurückgegangen. Zwei Drittel der Unternehmen gaben an, ihre Investitionen aufgrund des erhöhten Selbstbehalts reduziert zu haben. Dennoch war die Erhöhung des Selbstbehalts aus Sicht der Gutachter die fördersystematisch richtige Entscheidung, führte sie doch dazu, dass die laufende Instandhaltung nunmehr aus der Förderung ausgespart wird. Zwar hat sich die Erhöhung des Selbstbehalts zum Teil in geringeren Investitionen niedergeschlagen, jedoch kann davon ausgegangen werden,



dass durch diesen Schritt zuvor bestehende Mitnahmeeffekte stark reduziert wurden. Für den Fördergeber hat die Neufassung im Jahr 2002 zu erheblichen Einsparungen bei der an die Wohnungsunternehmen gezahlten Zulage geführt.

Ein wesentliches Ziel der Neufassung der Investitionszulage im Jahr 2002 war, mit der erhöhten Zulage nach § 3a Investitionen stärker in den innerstädtischen Altbau zu lenken. § 3a spricht allerdings in erster Linie andere Investoren- und Eigentümergruppen als die Unternehmen an. Der Anteil der GdW-Unternehmen an den Mietwohnungen in den 3a-Gebieten liegt nur wenig über 10% (verglichen mit mehr als 50% bei den insgesamt von der Zulage betroffenen Wohnungsbeständen). Trotz dieser Einschränkungen lassen sich Wirkungen des § 3a verzeichnen. Die Wohnungsunternehmen haben in den Jahren 2002 und 2003 einen überproportionalen Anteil ihrer Bestandsmaßnahmen im Altbau realisiert. Verglichen mit früheren Jahren wurden Investitionen in gewissem Maße in die Gebietskulisse des § 3a verlagert. Zudem wurden kostenintensivere Maßnahmen ermöglicht.

## **6. Bestandsinvestitionen der befragten Kleineigentümer**

In diesem Kapitel werden Ergebnisse der Befragungen von Kleineigentümern bzw. Privateigentümern dargestellt. Die Befragungen basieren auf verschiedenen Teilstichproben: einer Befragung von Fördernehmern der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Befragungen von privaten Eigentümern von Mietwohngebäuden in ausgewählten Kommunen der neuen Länder. Insgesamt wurden knapp 2.000 Eigentümer befragt, wobei der größte Teil auf der Befragung über die KfW (ca. 86%) und ein kleiner Teil auf der Befragung über die Kommunen beruht. Während die KfW-Befragung darauf abzielte, Ergebnisse zu Eigentümern mit in den letzten Jahren getätigten Investitionen zu erhalten, wurden mit den Befragungen in den Kommunen auch Eigentümer ohne Investitionen einbezogen. Darüber hinaus wurden über die Kommunen gezielt spezielle Teilgruppen von Eigentümern (mit Inanspruchnahme von § 3a InvZulG sowie § 7i und § 7h EStG) angeschrieben, um für diese Teilgruppen ausreichende Fallzahlen in der Stichprobe zu erreichen.

Die Befragung der Kleineigentümer unterscheidet sich von der oben dargestellten Befragung der Wohnungsunternehmen. Während bei den Wohnungsunternehmen mit dem Fragebogen unternehmensbezogene Sachverhalte (Investitionen, Kostenstrukturen etc.) erfasst und auf die Grundgesamtheit hochgerechnet wurden, wurden bei den Kleineigentümern mit dem Fragebogen Informationen zu jeweils einem Haus erhoben. Aus diesem Grunde und da es keine geeignete Datenbasis gibt, mit der sich die Informationen zu den Kleineigentümern hochrechnen lassen, werden in diesem Abschnitt die mit der Investitionszulage und den Investitionen zusammenhängenden Einflüsse im Wesentlichen über Quervergleiche zwischen verschiedenen Eigentümergruppen und anderen Einflussfaktoren und nicht wie bei den Wohnungsunternehmen anhand von Globalzahlen dargestellt.

Die Bezeichnung der befragten Eigentümer als "Kleineigentümer" bzw. "Privateigentümer" ist insofern etwas unscharf bzw. stellt eine gewisse Vereinfachung dar, als sich die Befragten zwar zum weitaus größten Teil aus Eigentümern mit relativ geringem Besitz bzw. Privatpersonen/Personengemeinschaften zusammensetzen, jedoch nicht in "Reinform". 92% der Befragten haben weniger als sechs Mietshäuser in den neuen Ländern, davon drei Fünftel nur ein Haus und 26% zwei oder drei Häuser. Nur sehr wenige der Befragten (unter 1%) haben größeren Besitz (über 100 Häuser). Ein kleiner Anteil der Befragten (weniger als 2%) besteht aus Miteigentümern oder Vertretern von Kapitalgesellschaften. Weil jeder der Befragten im Datensatz nur mit einem Haus vertreten ist, beeinflussen die größeren Eigentümer und die Kapitalgesellschaften das Ergebnis unwesentlich, sodass die gewählten Bezeichnungen "Kleineigentümer" und "Privateigentümer" die befragte Eigentümergruppe insgesamt zutreffend charakterisieren. Da pro Eigentümer jeweils ein Haus in die Erhebungen einbezogen wurde, sind bei den im Folgenden dargestellten Auswertungen die Anteile von Eigentümern und Häusern identisch.

Bei der Interpretation der im Folgenden dargestellten Ergebnisse für die Kleineigentümer ist zu berücksichtigen, dass das Auswahlverfahren bewusst so gewählt wurde, dass ein sehr hoher bzw. weit überproportionaler Anteil an Eigentümern vertreten ist, der in der Zeit von 1999 bis 2003 Investitionen am Haus durchgeführt hat. Dieses Vorgehen war notwendig, um detaillierte Auswertungen zu den Investitionen für den für die Investitionszulage relevanten Zeitraum zu ermöglichen. Eigentümer ohne Investitionen in diesem Zeitraum sind mit einem Anteil von 8% weit unterproportional vertreten, sie werden jedoch für Vergleichszwecke herangezogen. Auf Grundlage der in zehn ausgewählten Städten durchgeführten Befragung, die dort auf einer Repräsentativauswahl beruhte (Näheres siehe unten zu Referenzgruppe), lässt sich der Anteil der Kleineigentümer, die in den Jahren 1999 bis 2003 keine Investitionen tätigten, auf ca. 40% schätzen. Da Eigentümer ohne Investitionen angesichts des Befragungsthemas möglicherweise seltener geantwortet haben als Eigentümer mit Investitionen, dürfte der genannte Wert den tatsächlichen Anteil der Eigentümer ohne Investitionen tendenziell etwas unterschätzen, sodass dieser in der Größenordnung von der Hälfte der Eigentümer vermutet werden kann (zu den Gründen für Nichtinvestitionen siehe unten).

Bei der folgenden Ergebnisdarstellung werden teilweise zwei Gruppen gegenübergestellt, die einer Erläuterung bedürfen:

- Kleineigentümer,
- Referenzgruppe.

Unter der Bezeichnung "Kleineigentümer" wird die Gesamtzahl der befragten Kleineigentümer dargestellt, während die Ergebnisse der in zehn Kommunen befragten Kleineigentümer von Mietwohnungen, die dort jeweils über ein repräsentatives Auswahlverfahren ausgewählt wurden, mit "Referenzgruppe" bezeichnet werden. Während alle Kleineigentümer in hohem Maße von Fällen mit Investitionen geprägt werden, soll die Referenzgruppe ein Bild der Gesamtheit der Kleineigentümer (inklusive eines höheren Anteils an Nichtinvestoren) widerspiegeln. Wenngleich sie aufgrund der auswertbaren 132 Fälle und der Verteilung der Stichprobe auf zehn Städte nur eingeschränkt repräsentativen Charakter hat, erscheint die Referenzgruppe dennoch geeignet, um wesentliche Unterschiede zu allen befragten Kleineigentümern zu verdeutlichen.

## 6.1 Art der Kleineigentümer und ihrer Bestände

### Art der Eigentümer und des Eigentumserwerbs

Bei vier Fünftel der Häuser der Kleineigentümer handelt es sich um alleiniges Eigentum im Privatbesitz (einschließlich Ehepartner), bei 4% um eine Erbengemeinschaft, bei 12% um Gemeinschaftseigentum bzw. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bei 2% um eine Wohnungseigentümergeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz und bei 2% um sonstiges Eigentum. Knapp drei Viertel der Eigentümer haben ihren Wohnsitz in den neuen Bundesländern (inkl. Berlin-Ost) und gut ein Viertel in den alten Bundesländern (inkl. Berlin-West).

**Tabelle 6.1**

<b>Art der Kleineigentümer</b>		
	<b>Kleineigentümer</b>	<b>Referenzgruppe</b>
<b>Anzahl Mietshäuser in neuen Ländern</b>		
- 1 Haus	60%	69%
- 2-3 Häuser	26%	21%
- 4-5 Häuser	6%	5%
- 6 und mehr Häuser	7%	4%
<b>Eigentumsform (Haus der Befragung)</b>		
- alleiniges Eigentum im Privatbesitz (inkl. Ehepartner)	80%	76%
- Gemeinschaftseigentum/GbR	12%	11%
- Erbengemeinschaft	4%	8%
- WEG	2%	4%
- Sonstiges	2%	2%
<b>Wohnsitz Eigentümer</b>		
- neue Länder	74%	66%
- alte Länder	26%	34%
<b>Erwerbsstatus Eigentümer</b>		
- abhängig beschäftigt	41%	22%
- selbstständig	34%	41%
- Rentner	14%	24%
- Sonstiges	11%	13%
<b>Alter Eigentümer</b>		
- bis 40 Jahre	29%	15%
- 41 bis 50 Jahre	31%	33%
- 51 bis 60 Jahre	21%	21%
- über 60 Jahre	18%	31%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Quelle: IfS-Befragung von Kleineigentümern 2003/2004		

Unter den Kleineigentümern ist mit 34% ein relativ hoher Anteil Selbstständiger vertreten, 41% sind abhängig beschäftigt, 14% sind im Rentenalter und 11% entfallen auf einen sonstigen Erwerbsstatus. Der Anteil mit Hochschulabschluss liegt mit 39% relativ hoch.

Das Alter der Kleineigentümer ist breit gestreut: 29% sind bis 40 Jahre, 31% zwischen 40 und 50 Jahre, 21% zwischen 50 und 60 Jahre und 18% über 60 Jahre.

Die Referenzgruppe ist gegenüber den gesamten Kleineigentümern, insbesondere durch ein etwas höheres Alter und höhere Anteile von Einzelbesitzern, Selbstständigen und Eigentümern aus den alten Ländern gekennzeichnet.

Wie Tabelle 6.2 zeigt, weisen die Kleineigentümer eine sehr breite Streuung der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen auf. So sind relativ niedrige Einkommen unter 2.000 Euro mit 22% in etwa gleich häufig vertreten wie relativ hohe Einkommen von 5.000 und mehr Euro, die einen Anteil von 21% aufweisen. Das Durchschnittseinkommen aller Kleineigentümer beträgt 3.567 Euro.

**Tabelle 6.2**

<b>Einkommensverteilung der Kleineigentümer nach Wohnsitz</b>				
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	Kleineigentümer			Referenzgruppe
	mit Wohnsitz		gesamt	
	neue Länder	alte Länder		
unter 1.000 Euro	4%	1%	4%	9%
1.000 bis unter 2.000 Euro	22%	7%	18%	18%
2.000 bis unter 3.000 Euro	29%	19%	26%	20%
3.000 bis unter 4.000 Euro	20%	16%	19%	16%
4.000 bis unter 5.000 Euro	11%	18%	13%	13%
5.000 bis unter 6.000 Euro	5%	13%	7%	7%
6.000 bis unter 7000 Euro	2%	6%	3%	2%
7.000 und mehr Euro	7%	21%	11%	14%
Gesamt	100%	100%	100%	100%
Durchschnittseinkommen in Euro	3.200	4.594	3.567	3.569

Die Kleineigentümer mit Wohnsitz in den neuen Ländern, die wie oben beschrieben die Majorität darstellen, weisen weitaus niedrigere Einkommen auf als Kleineigentümer aus den alten Ländern. Einkommen unter 2.000 Euro haben bei Eigentümern mit Wohnsitz in den neuen Ländern einen Anteil von 26%, bei Eigentümern mit Wohnsitz in den alten Ländern dagegen einen Anteil von nur von 8%. Einkommen von 5.000 Euro und mehr sind bei Eigentümern aus den neuen Ländern mit 14%, bei Eigentümern aus den alten Ländern dagegen mit 40% vertreten. Das Durchschnittseinkommen beträgt in den neuen Ländern 3.200 Euro und in den alten Ländern 4.594 Euro. Der finanzielle und steuerliche Hintergrund für Investitionen unterscheidet sich demnach zwischen den Eigentümern insgesamt und insbesondere zwischen Eigentümern mit Wohnsitz in den neuen und in den alten Ländern erheblich. Die Referenzgruppe weist insgesamt ähnliche Einkommens-

strukturen wie die Gesamtheit der befragten Kleineigentümer auf, lediglich die Spreizung der Einkommen ist etwas größer.

In Tabelle 6.3 ist dargestellt, in welchem Zeitraum und auf welche Art die Befragten das Haus erworben haben. Nahezu die Hälfte der Kleineigentümer wurde im Zeitraum seit 1999 Eigentümer des Hauses, darunter 45% (bezogen auf alle Kleineigentümer) durch Kauf und 4% über Erbschaft bzw. eigentumsrechtliche Rückübertragung. 38% der Kleineigentümer wurden im Zeitraum von 1991 bis 1998 Eigentümer des Hauses, darunter 26% (bezogen auf alle Kleineigentümer) durch Kauf und 12% durch Erbschaft bzw. Rückübertragung.

Die Käufe (seit 1991) haben insgesamt einen Anteil von 71%, Erbschaften (ab 1991) von 11%, und 5% entfallen auf Rückübertragungsfälle. 13% der Kleineigentümer hatten das Haus bereits vor 1991 in ihrem Besitz. Insgesamt sind die befragten Kleineigentümer durch einen hohen Anteil an Käufen und jungem Eigentum (seit 1999) geprägt, während alteingesessene Eigentümer, die das Haus schon zu DDR-Zeiten besaßen, eine eher kleine Gruppe darstellen.

**Tabelle 6.3**

<b>Kleineigentümer nach Zeitraum und Art des Erwerbs bzw. der Übertragung des Hauses</b>		
<b>Art/Zeitraum Eigentumserwerb</b>	<b>Kleineigentümer</b>	<b>Referenzgruppe</b>
Kauf 1999-2003	45%	23%
Kauf 1991-1998	26%	35%
Erbschaft/Rückübertragung 1999-2003	4%	5%
Erbschaft/Rückübertragung 1991-1998	12%	20%
Eigentum bereits vor 1991	13%	17%
Gesamt	100%	100%

Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass sich der relativ hohe Anteil an Käufern aus dem Auswahlverfahren bei der Befragung der Kleineigentümer ergibt. Wie oben dargestellt, handelt es sich bei den Befragten insbesondere um Eigentümer mit seit 1999 durchgeführten Investitionen. Es ist plausibel, dass darunter überproportional Käufer sind. Eigentümer, die ihr Haus länger besitzen, sind dagegen unterproportional vertreten, unter anderem weil viele ihr Haus schon vor 1999 modernisiert haben dürften.

Die Referenzgruppe weist geringere Anteile an Käufern, insbesondere mit kurzer Besitzdauer des Hauses auf als die Gesamtheit der befragten Kleineigentümer. Dies ist als weiterer Hinweis zu werten, dass bei den befragten Kleineigentümern (aufgrund des ho-

hen Anteils an Investitionen von 1999 bis 2003) die Käufer überproportional vertreten sind.

### **Merkmale der Gebäude und Wohnungen der Kleineigentümer**

Bei den Häusern der befragten Kleineigentümer dominieren die Gründerzeitbauten bzw. die Baujahre vor 1919, die einen Anteil von knapp drei Vierteln aufweisen. Die Baualtersgruppe zwischen 1919 und 1948 ist mit einem Anteil von 22% vertreten. Baujahre nach 1948 stellen mit 4% eher die Ausnahme dar (Tabelle 6.4).

**Tabelle 6.4**

<b>Kleineigentümer nach Baujahr, Modernisierungsstand und Gewerbe im Haus</b>		
	<b>Kleineigentümer</b>	<b>Referenzgruppe</b>
<b>Baujahr</b>		
- vor 1919	74%	82%
- 1919-1948	22%	16%
- nach 1948	4%	2%
<b>Modernisierungsstand 2003</b>		
- vollständig modernisiert/saniert	67%	55%
- teilmodernisiert/teilsaniert	30%	29%
- nicht/geringfügig modernisiert/saniert	3%	17%
<b>Wohnungen/Gewerbe</b>		
- nur Mietwohnungen	75%	63%
- Mietwohnungen und Gewerbe	25%	37%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Anzahl Mietwohnungen pro Haus</b>	<b>6,9 WE</b>	<b>8,4 WE</b>
- durchschnittliche Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
- durchschnittliche Nutzfläche pro Gewerbeeinheit	122 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>

Die Häuser der Kleineigentümer haben im Schnitt 6,9 Wohnungen mit durchschnittlich 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Wohnung. Jedes vierte Haus hat eine oder mehrere Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Nutzfläche des Gewerbes beträgt 202 m<sup>2</sup> pro Haus mit Gewerbe bzw. 49 m<sup>2</sup> bezogen auf alle Häuser. Die einzelnen Gewerbeeinheiten umfassen im Durchschnitt 122 m<sup>2</sup>.

Nach Einschätzung der Kleineigentümer sind 67% der Häuser vollständig modernisiert/voll saniert und 30% teilmodernisiert/teilsaniert. 3% der Häuser sind nicht bzw. gering modernisiert/saniert. Der Anteil der Wohnungen mit Sammelheizung liegt bei 91% und 89% der Wohnungen haben ein modernes Bad. Der relativ fortgeschrittene Modernisierungs- und Ausstattungsstand ist dem oben dargestellten Auswahlverfahren bei der Kleineigen-

tümerbefragung bzw. dem hohen Anteil an Eigentümern mit seit 1999 durchgeführten Investitionen geschuldet.

Bei der Referenzgruppe weicht insbesondere der Modernisierungsstand der Häuser von dem der Häuser der gesamten befragten Kleineigentümer ab. Der Anteil der nicht bzw. geringfügig modernisierten bzw. sanierten Häuser liegt bei der Referenzgruppe bei 17%. Dieser Wert könnte als Hinweis für den Anteil der unmodernisierten bzw. unsanierten Mietshäuser bei der Grundgesamtheit der Mietshäuser von Kleineigentümern gewertet werden, er erscheint jedoch hierfür als weitaus zu niedrig. Auf Basis der in den Vorkapiteln dargestellten hochgerechneten Angaben der Kommunen und Wohnungsunternehmen lässt sich der Anteil der unmodernisierten bzw. unsanierten Mietwohnungen der Kleineigentümer mit Baujahr vor 1991 in den neuen Ländern auf eine Größenordnung von 40% schätzen.

Gemessen am relativ hohen Modernisierungsstand der Häuser der befragten Kleineigentümer liegen die Mieten auf einem relativ niedrigen Niveau: 25% der Häuser weisen durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von weniger als 4,00 Euro pro m<sup>2</sup> auf und 42% liegen zwischen 4,00 und unter 5,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Auf Mieten zwischen 5,00 und unter 6,00 Euro kommen 24% der Häuser und bei 9% der Häuser übersteigt die Miete 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> (Tabelle 6.5).

**Tabelle 6.5**

<b>Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in den Häusern der Kleineigentümer</b>		
<b>Monatliche Nettokaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil Häuser Kleineigentümer</b>	<b>Anteil Häuser Referenzgruppe</b>
6,00 und mehr	9%	7%
5,00 bis unter 6,00	24%	22%
4,00 bis unter 5,00	42%	37%
unter 4,00	25%	33%
Gesamt	100%	100%

In Tabelle 6.6 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche dargestellt. Im Schnitt beträgt sie 4,62 Euro pro m<sup>2</sup>. In vollständig modernisierten bzw. sanierten Häusern liegt sie (4,94 Euro pro m<sup>2</sup>) deutlich höher als in Häusern, die teilmodernisiert/teilsaniert (4,04 Euro pro m<sup>2</sup>) oder nicht bzw. geringfügig modernisiert/saniert (3,23 Euro pro m<sup>2</sup>) sind.

Differenziert nach der Gemeindegröße unterscheiden sich die Nettokaltmieten zwischen 4,95 Euro pro m<sup>2</sup> in Orten mit 100.000 und mehr Einwohnern und 4,11 Euro pro m<sup>2</sup> in Orten mit 2.000 bis 5.000 Einwohnern. Bei Eigentümern, die obere Einkommen haben oder



die das Haus seit 1991 gekauft haben, sind die Mieten höher als bei den übrigen Eigentümern. Die Referenzgruppe weist einen größeren Anteil niedriger Mieten auf, was auf den geringeren Modernisierungsstand der Wohnungen gegenüber allen befragten Kleineigentümern zurückzuführen ist.

Der Wohnungsleerstand liegt im Schnitt bei 11% (Stichtagsleerstand Ende 2003), was angesichts des hohen Anteils an vollständig modernisierten Häusern relativ hoch erscheint. Der länger als drei Monate dauernde Wohnungsleerstand beträgt 9%. Im Gewerbe ist der Leerstand noch höher: 17% bezogen auf den aktuellen Stichtagsleerstand und 16% bezogen auf den länger als drei Monate andauernden Leerstand.

**Tabelle 6.6**

<b>Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in den Häusern der Kleineigentümer</b>	
	<b>Euro pro m<sup>2</sup></b>
Modernisierungsstand 2003	
- vollständig modernisiert/saniert	4,94
- teilmodernisiert/teilsaniert	4,04
- nicht/geringfügig modernisiert/saniert	3,23
Baujahr	
- vor 1919	4,58
- 1919-1948	4,76
- nach 1948	4,52
Zeitraum/Art Eigentumserwerb	
- Kauf 1999-2003	4,80
- Kauf 1991-1998	4,64
- Erbschaft/Rückübertragung 1999-2003	4,56
- Erbschaft/Rückübertragung 1991-1998	4,38
- Eigentum bereits vor 1991	4,22
Einkommensgruppe	
- obere Einkommen	5,05
- mittlere Einkommen	4,68
- untere Einkommen	4,40
Gemeindegröße (Einwohnerzahl)	
- 100.000 und mehr	4,95
- 20.000 bis unter 100.000	4,69
- 10.000 bis unter 20.000	4,43
- 5.000 bis unter 10.000	4,46
- 2.000 bis unter 5.000	4,11
- unter 2.000	4,15
Kleineigentümer gesamt	4,62
Referenzgruppe	4,41

Wie Tabelle 6.7 zeigt, unterscheidet sich der Wohnungsleerstand zwischen verschiedenen Beständen zum Teil erheblich. Besonders hoch ist der Leerstand in nicht bzw. geringfügig modernisierten bzw. sanierten Gebäuden mit 50%, wogegen vollständig moder-

nisierter bzw. sanierter Gebäude nur einen Leerstand von 7% verzeichnen. Dass bei höheren Mieten der Leerstand geringer ausfällt, dürfte ebenfalls im Wesentlichen den höheren Modernisierungsstand der Wohnungen widerspiegeln. Überdurchschnittliche Werte beim Wohnungsleerstand weisen die Baujahre vor 1919 (13%) und Objekte auf, die vererbt oder eigentumsrechtlich rückübertragen wurden (15% bzw. 14%).

In kleineren Gemeinden (unter 2.000 Einwohner) sind die Leerstände mit 14% tendenziell etwas höher als in größeren Kommunen (100.000 und mehr Einwohner), wo sie bei 11% liegen. Kleineigentümer mit unteren Einkommen (unter 3.000 Euro) verzeichnen etwas höhere Leerstände (12%) als die Gruppe mit oberen Einkommen von 5.000 Euro und mehr (10%). Bei der Referenzgruppe sind die Leerstände mit 23% weitaus höher als bei allen befragten Kleineigentümern, was insbesondere auf den gegenüber allen befragten Kleineigentümern geringeren Modernisierungsstand der Häuser zurückzuführen sein dürfte.

**Tabelle 6.7**

<b>Durchschnittlicher Wohnungsleerstand in den Häusern der Kleineigentümer</b>		
	<b>Anteil leer stehender Wohnungen in %</b>	
	<b>gesamt</b>	<b>länger als drei Monate</b>
<b>Modernisierungsstand 2003</b>		
- vollständig modernisiert/saniert	7%	5%
- teilmodernisiert/teilsaniert	16%	13%
- nicht/geringfügig modernisiert/saniert	50%	43%
<b>Durchschnittsmiete (nettokalt) 2003</b>		
- 6,00 und mehr Euro pro m <sup>2</sup>	5%	3%
- 5,00 bis unter 6,00 Euro pro m <sup>2</sup>	7%	5%
- 4,00 bis unter 5,00 Euro pro m <sup>2</sup>	9%	7%
- unter 4,00 Euro pro m <sup>2</sup>	19%	17%
<b>Baujahr</b>		
- vor 1919	13%	10%
- 1919-1948	7%	5%
- nach 1948	7%	4%
<b>Gewerbe im Haus</b>		
- nur Mietwohnungen	10%	8%
- Mietwohnungen und Gewerbe	15%	11%
<b>Zeitraum/Art Eigentumserwerb</b>		
- Kauf 1999-2003	10%	8%
- Kauf 1991-1998	11%	8%
- Erbschaft/Rückübertragung 1999-2003	15%	13%
- Erbschaft/Rückübertragung 1991-1998	14%	13%
- Eigentum bereits vor 1991	11%	9%
<b>Kleineigentümer gesamt</b>	11%	9%
<b>Referenzgruppe</b>	23%	17%

In Tabelle 6.8 sind die durchschnittlichen Kaufpreise von seit 1991 von den Kleineigentümern gekauften Häusern dargestellt. Insgesamt liegt der durchschnittliche Kaufpreis der Kleineigentümer bei 312 Euro pro m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Bei den Käufen von 1991 bis 1998 lagen die Kaufpreise mit 370 Euro pro m<sup>2</sup> um 33% höher als bei den Käufen der Jahre 1999 bis 2003, für die 279 Euro pro m<sup>2</sup> gezahlt wurden. Dies verdeutlicht den spürbaren Preisverfall, der in den neuen Ländern durch die Überangebotssituation in den letzten Jahren gegenüber der Zeit unmittelbar nach der Vereinigung eingetreten ist.

**Tabelle 6.8**

<b>Durchschnittlicher Kaufpreis für seit 1991 gekaufte Häuser der Kleineigentümer nach Merkmalen der Häuser und Eigentümer</b>	
	<b>Euro pro m<sup>2</sup></b>
Zeitraum/Art Eigentumserwerb	
- Kauf 1999-2003	279
- Kauf 1991-1998	370
Gewerbe im Haus	
- nur Mietwohnungen	317
- Mietwohnungen und Gewerbe	296
Modernisierungsstand 2003	
- vollständig modernisiert/saniert	304
- teilmodernisiert/teilsaniert	338
- nicht/geringfügig modernisiert/saniert	327
Baujahr	
- vor 1919	301
- 1919-1948	336
- nach 1948	290
Durchschnittsmiete (nettokalt) 2003	
- 6,00 und mehr Euro pro m <sup>2</sup>	437
- 5,00 bis unter 6,00 Euro pro m <sup>2</sup>	323
- 4,00 bis unter 5,00 Euro pro m <sup>2</sup>	285
- unter 4,00 Euro pro m <sup>2</sup>	292
Einkommensgruppe	
- obere Einkommen	377
- mittlere Einkommen	320
- untere Einkommen	276
Gemeindegröße (Einwohnerzahl)	
- 100.000 und mehr	398
- 20.000-100.000	307
- 10.000-20.000	217
- 5.000-10.000	266
- 2.000-5.000	237
- unter 2.000	288
<b>Kleineigentümer gesamt</b>	<b>312</b>

<sup>1</sup> Für die Referenzgruppe konnten wegen zu geringer Fallzahlen für die Kaufpreise keine Werte ausgewiesen werden.

Zwischen Mietshäusern mit Gewerbe (296 Euro pro m<sup>2</sup>) und reinen Mietshäusern (317 Euro pro m<sup>2</sup>) sind die Unterschiede sehr gering, wobei - anders als erwartet werden könnte - die Preise für Miethäuser mit Gewerbe unterdurchschnittlich sind. Offensichtlich schlägt die in den neuen Ländern sehr schwierige Vermietungssituation im Gewerbe bei den Kaufpreisen durch.

Die (nach Investitionen) erzielbaren Mieten haben wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises: Für Häuser, für die Ende 2003 höhere Durchschnittsmieten von 6,00 und mehr Euro pro m<sup>2</sup> genommen wurden, wurde ein Kaufpreis von 437 Euro pro m<sup>2</sup> gezahlt, für Objekte mit einer Miete von unter 4,00 Euro pro m<sup>2</sup> waren es nur 292 Euro pro m<sup>2</sup>.

Ähnlich verhält es sich mit dem Haushaltsnettoeinkommen: Bei Kleineigentümern mit oberen Einkommen (5.000 und mehr Euro) betrug der Kaufpreis 377 Euro pro m<sup>2</sup>, bei unteren Einkommen (unter 3.000 Euro) nur 276 Euro pro m<sup>2</sup>. In Orten mit 100.000 und mehr Einwohnern (398 Euro pro m<sup>2</sup>) und in Orten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern (307 Euro pro m<sup>2</sup>) sind die Kaufpreise tendenziell höher als in Orten mit geringerer Einwohnerzahl (Spanne 217 bis 288 Euro pro m<sup>2</sup>).

## **6.2 Durchgeführte Investitionen und Inanspruchnahme der Investitionszulage**

In diesem Abschnitt wird dargestellt, welche Investitionen die Kleineigentümer seit 1999 in ihren Häusern vorgenommen haben, inwieweit sie dafür die 15%-ige und 22%-ige Investitionszulage (§§ 3 und 3a InvZulG) bzw. erhöhte Absetzungen (§§ 7h, 7i EStG) erhalten haben und wie hoch die Kosten der durchgeführten Maßnahmen sind.

### **Art der von 1999 bis 2003 durchgeführten Maßnahmen der Kleineigentümer**

Tabelle 6.9 zeigt, dass von den Kleineigentümern in der Zeit von 1999 bis 2003 sehr viele und zum Teil sehr durchgreifende Maßnahmen durchgeführt wurden. Die Mehrzahl der gängigen Maßnahmen (Sanitär/Heizung, Haustechnik, Fenster, Fassade, Dach etc.) ist in nahezu allen Häusern durchgeführt worden.

Die Häufigkeiten der Maßnahmen unterscheiden sich nur relativ wenig, sodass die Werte hier nicht einzeln aufgeführt werden sollen. Bemerkenswert hinsichtlich der Intensität der Maßnahmen erscheint jedoch, dass von 71% der Kleineigentümer, die Investitionen in der Zeit von 1999 bis 2003 durchführten, Änderungen an den Wohnungsgrundrissen vorgenommen wurden.

**Tabelle 6.9**

<b>Art der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Kleineigentümer in den Jahren 1999 bis 2003</b>			
	<b>trifft zu</b>	<b>trifft nicht zu</b>	<b>gesamt</b>
Einbau/Modernisierung Bad	94%	6%	100%
Erneuerung Haustechnik (Strom, Wasser, Gas etc.)	94%	6%	100%
Einbau neuer Fenster, ev. Türen	94%	6%	100%
Aufwertung der übrigen Ausstattung und des allgemeinen Zustands der Wohnungen	92%	8%	100%
Einbau/Modernisierung Sammelheizung	89%	11%	100%
Aufwertung der äußeren Gebäudegestalt (Fassade, Eingangsbereich etc.)	89%	11%	100%
Erneuerung oder Modernisierung des Daches	84%	16%	100%
Aufwertung der Freiflächen des Grundstücks	76%	24%	100%
Änderung der Wohnungsgrundrisse	71%	29%	100%
Anbringung der Außenwärmedämmung	50%	50%	100%

### **Inanspruchnahme von Investitionszulage und erhöhten Absetzungen**

Tabelle 6.10 zeigt die Inanspruchnahme der Investitionszulage und der erhöhten Absetzungen durch Kleineigentümer, die im Zeitraum 1999 bis 2003 Investitionen durchgeführt haben. Von 59% der Kleineigentümer wurde ausschließlich die 15%-ige Investitionszulage in Anspruch genommen. 6% der Kleineigentümer haben die erhöhte 22%-ige Investitionszulage in Anspruch genommen, und zwar entweder ausschließlich oder in Ergänzung zur Inanspruchnahme der 15%-igen Investitionszulage von 1999 bis 2001.

**Tabelle 6.10**

<b>Kleineigentümer mit Investitionen 1999 bis 2003 nach Inanspruchnahme von Investitionszulage (§§ 3, 3a InvZulG) und erhöhten Absetzungen (§§ 7h, 7i EStG)</b>		
	<b>Kleineigentümer</b>	<b>Referenzgruppe</b>
Nur § 3 InvZulG (15%-ige Investitionszulage), ohne § 3a InvZulG in 2002/2003	59%	30%
§ 3a InvZulG (22%-ige Investitionszulage), ausschließlich oder zusätzlich zu § 3 InvZulG	6%	5%
§ 7i EStG (erhöhte Absetzungen für Baudenkmale)	5%	6%
§ 7h EStG (erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen)	5%	7%
Keine Investitionszulage und erhöhte Absetzungen	22%	42%
Sonstige/keine Angabe	3%	10%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG für Baudenkmale und nach § 7h EStG in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen wurden jeweils von 5% der Eigentümer geltend gemacht. Immerhin 22% der Eigentümer mit Investitionen von 1999 bis 2003 gaben an, dass sie weder Investitionszulage noch erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen haben. Bei 3% handelt es sich um sonstige oder Fälle ohne Angabe.<sup>2</sup>

Insgesamt 63% der Kleineigentümer mit Investitionen haben also die Investitionszulage in Anspruch genommen. Das Drittel der Kleineigentümer, die die Investitionszulage trotz in den Jahren 1999 bis 2003 durchgeführter Investitionen nicht in Anspruch genommen haben, wurden nach den Gründen gefragt: 40% haben die Zulage nicht beantragt, weil sie sie nicht bekommen hätten (Empfang nicht kombinierbar mit anderen Förderungen - §§ 7h, 7i EStG -, Fälle unterhalb des Selbstbehalts). Knapp ein Drittel (13% aller Kleineigentümer mit Investitionen) gab an, dass ihnen die Investitionszulage nicht bekannt gewesen sei. 8% haben aus Aufwandsgründen auf eine Beantragung verzichtet, und bei 17% stand die Beantragung zum Befragungszeitpunkt noch bevor.

Tabelle 6.11 zeigt die Höhe der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Kleineigentümer unterschieden nach Inanspruchnahme von Investitionszulage und erhöhten Absetzungen. Die höchsten Einkommen weisen die Kleineigentümer auf, die erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG (4.920 Euro) und nach § 7h EStG (4.585 Euro) in Anspruch genommen haben.

**Tabelle 6.11**

<b>Haushaltsnettoeinkommen der Kleineigentümer nach Inanspruchnahme von Investitionszulage und erhöhten Absetzungen</b>					
<b>Inanspruchnahme</b>	<b>Einkommen in Euro</b>				<b>Durchschnittseinkommen</b>
	<b>5.000 und mehr</b>	<b>3.000 bis 5.000</b>	<b>unter 3.000</b>	<b>gesamt</b>	
§ 3 InvZulG (15%-ige Investitionszulage)	17%	33%	50%	100%	3.436
§ 3a InvZulG (22%-ige Investitionszulage)	28%	33%	39%	100%	4.006
§ 7i EStG (erhöhte Absetzungen für Baudenkmale)	46%	30%	24%	100%	4.920
§ 7h EStG (erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen)	42%	26%	32%	100%	4.585
Keine Investitionszulage und erhöhte Absetzungen	13%	27%	59%	100%	3.067
Keine Investitionen 1999-2003	31%	33%	36%	100%	4.036
Sonstiges/keine Angabe	11%	36%	53%	100%	2.968
<b>Gesamt</b>	<b>21%</b>	<b>31%</b>	<b>48%</b>	<b>100%</b>	<b>3.567</b>

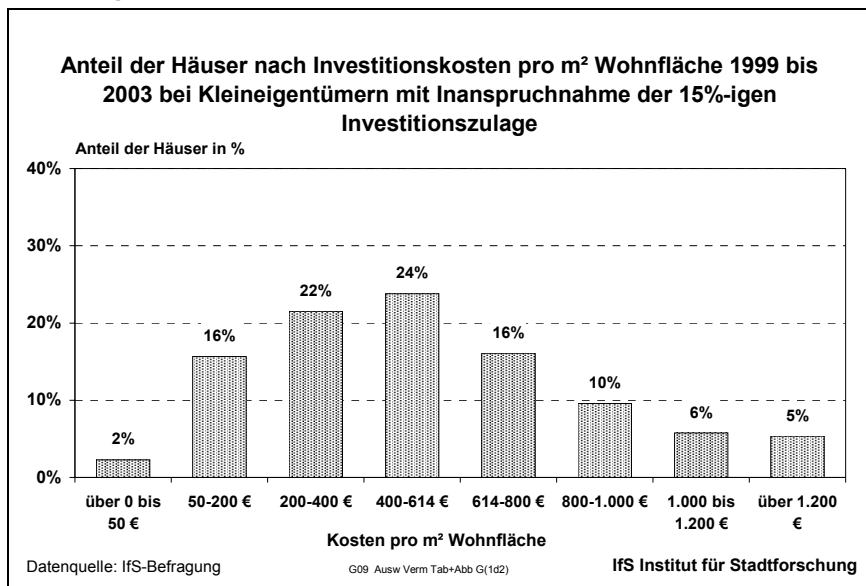
<sup>2</sup> Diese Angaben basieren auf den über die KfW befragten Eigentümern (Ausklammerung der Fälle, die über die Kommunen erhoben wurden).

Die Einkommen der Kleineigentümer, die die Investitionszulage in Anspruch genommen haben, sind deutlich niedriger, wobei die § 3a-Fälle mit 4.006 Euro spürbar über den § 3-Fällen mit 3.436 Euro liegen. Eigentümer, die weder Investitionszulage noch erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen haben, weisen mit 3.067 Euro unterdurchschnittliche Einkommen auf.

### Höhe der Investitionen 1999 bis 2003 nach Art der Förderung

Abbildung 6.1 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Investitionen von 1999 bis 2003 in Häusern von Kleineigentümern, die die 15%-ige Investitionszulage in Anspruch genommen haben. Der größte Teil der Investitionen liegt zwischen dem Selbstbehalt von 50 Euro pro m<sup>2</sup> und der Kostenobergrenze von 614 Euro pro m<sup>2</sup> (62%). Ein Teil der Eigentümer ist offensichtlich bewusst knapp unterhalb der Kostenobergrenze geblieben, was sich daran erkennen lässt, dass sich in der Kostengruppe von 400 bis 614 Euro viele Fälle häufen und der Anteil der darüber liegenden Kostengruppe spürbar abfällt.

Abbildung 6.1



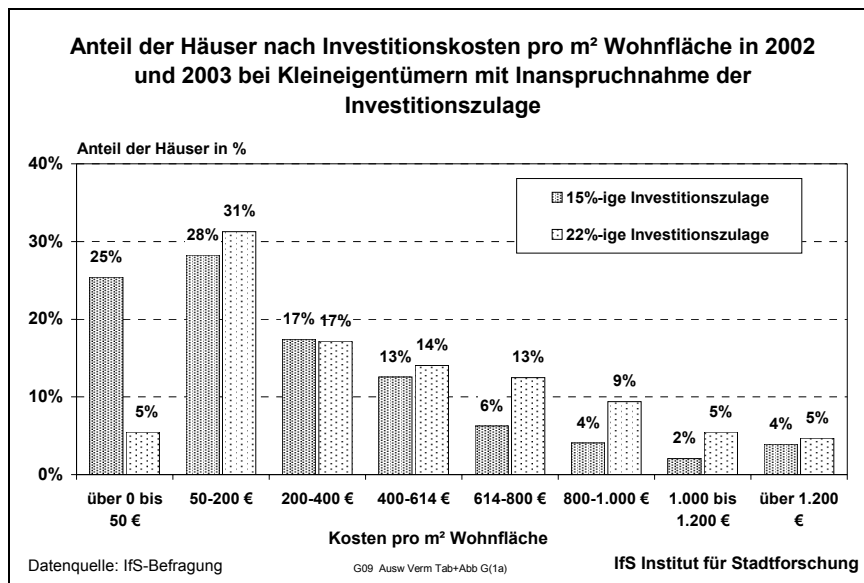
Die Kostenobergrenze wird bei 37% der Häuser der Kleineigentümer überschritten. Ein erheblicher Teil der durchgeführten bzw. erforderlichen Maßnahmen in den Beständen der Kleineigentümer ist demnach nicht innerhalb der von der 15%-igen Investitionszulage gesetzten Kostenobergrenze möglich, sondern erfordert offensichtlich höhere Investitionen. Dies ist als Hinweis zu werten, dass die Kostenobergrenze des § 3 InvZulG für Altbauten in vielen Fällen zu eng bemessen ist, um den Eigentümern mit voller Förderung

die Maßnahmen zu ermöglichen, die sie für notwendig halten, um das Haus in einen angemessenen Zustand zu versetzen und die Vermietbarkeit zu sichern bzw. herzustellen (siehe unten die Ausführungen zu den Gründen für Investitionen).

Um die Anreize der erhöhten 22%-igen Investitionszulage im Vergleich zur 15%-igen Investitionszulage bewerten zu können, wird ein Vergleich der Kostenstruktur bei beiden Zulagen vorgenommen. Hierbei ist sinnvoll, nur den Zeitraum ab dem Jahr 2002 zu analysieren, in dem die erhöhte Investitionszulage eingeführt wurde. Dabei zeigt sich, dass 2002 und 2003 die Investitionen bei den Eigentümern mit erhöhter Investitionszulage spürbar höher ausgefallen sind als bei den Eigentümern mit der 15%-igen Investitionszulage.

Aus der in Abbildung 6.2 dargestellten Kostenstruktur wird deutlich, dass viele Kleineigentümer, die die erhöhte 22%-ige Investitionszulage in Anspruch genommen haben, in den Jahren 2002 und 2003 in erheblichem Maße investiert haben. Eigentümer, die nur auf die 15%-ige Investitionszulage zurückgreifen konnten, haben dagegen tendenziell in spürbar geringerem Umfang investiert.

Abbildung 6.2



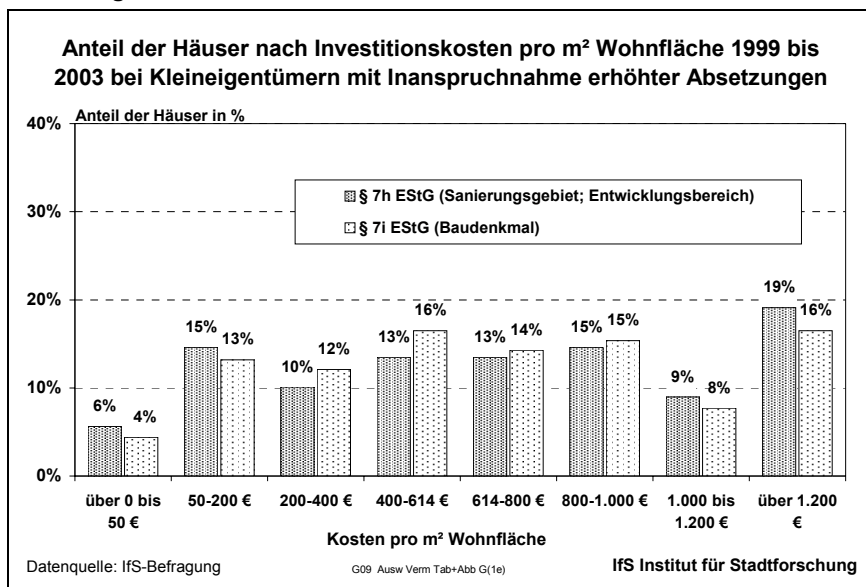
Ergänzend zur Häufigkeitsverteilung lässt sich das anhand der Durchschnittswerte verdeutlichen: Bei den Fällen mit der 15%-igen Investitionszulage fielen 2002/2003 durchschnittlich 323 Euro pro m<sup>2</sup> an, bei der erhöhten 22%-igen Investitionszulage wurden mit 458 Euro pro m<sup>2</sup> um 135 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. um 42% höhere Investitionen durchgeführt. Für die Investitionszulage nach § 3a InvZulG sind aufgrund des erhöhten Satzes von 22% und



der erhöhten Kostenobergrenze von 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> gegenüber der 15%-igen Zulage spürbar höhere Anreizwirkungen zu attestieren.

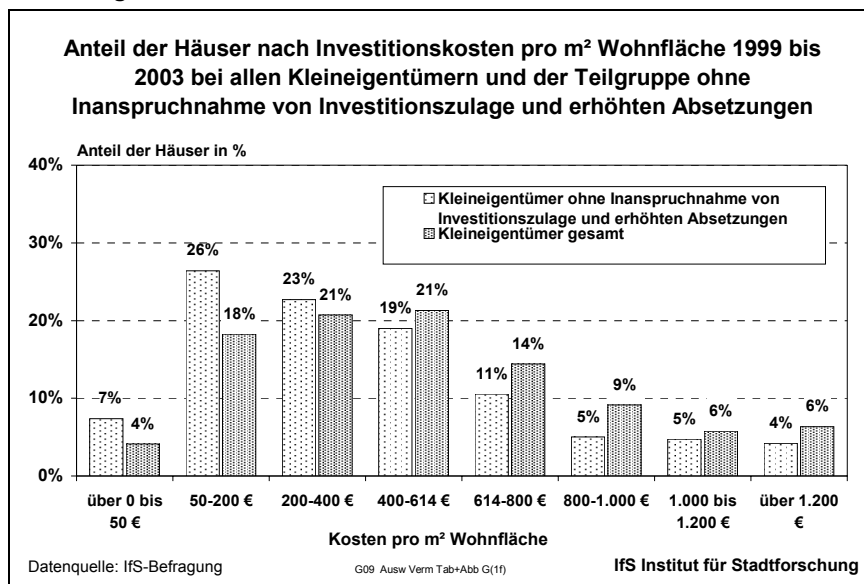
In Abbildung 6.3 ist die Kostenstruktur der Investitionen von 1999 bis 2003 von Kleingeignern dargestellt, die erhöhte Absetzungen nach §§ 7i, 7h geltend gemacht haben. Im Vergleich zu den mit der Investitionszulage geförderten Eigentümern fallen die Investitionen deutlich höher aus. Aber auch bei den Fällen mit erhöhten Absetzungen gibt es keine Konzentration auf ein bestimmtes Kostenniveau, sondern eine breite Streuung in der Intensität der von 1999 bis 2003 durchgeführten Maßnahmen.

Abbildung 6.3



In Abbildung 6.4 sind zum einen alle Kleingeignern mit Investitionen von 1999 bis 2003 und zum anderen die Teilgruppe der Eigentümer, die Investitionen ohne Investitionszulage und erhöhte Absetzungen durchgeführt haben, gegenübergestellt. Dieser Vergleich zeigt, dass die Kleingeignern, die die Investitionszulage und die erhöhten Absetzungen nicht in Anspruch genommen haben, tendenziell weniger investiert haben. Die Inanspruchnahme der Investitionszulage (wie auch der erhöhten Absetzungen nach §§ 7h, 7i EStG) ist also mit höheren Investitionen in den Bestand verbunden.

Abbildung 6.4



Ergänzend zu dem Vergleich anhand der Häufigkeitsverteilungen wird im Folgenden ein Vergleich auf Basis von Durchschnittswerten durchgeführt. Kleineigentümer, die weder die Investitionszulage noch erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen haben, investierten von 1999 bis 2003 im Schnitt 436 Euro pro m<sup>2</sup> in ihr Haus. Mit Förderung liegen die Investitionen der Kleineigentümer spürbar höher: Bei Fällen mit der 15%-igen Investitionszulage sind es 563 Euro pro m<sup>2</sup> (+30%) und bei Fällen mit erhöhten Absetzungen nach §§ 7i, 7h 753 Euro pro m<sup>2</sup> (+73%) bzw. 818 Euro pro m<sup>2</sup> (+88%).<sup>3</sup>

Noch größer ist der Abstand der Fälle mit Investitionszulage und erhöhten Absetzungen gegenüber der Referenzgruppe, bei der die Eigentümer mit Investitionen von 1999 bis 2003 einen Wert von 381 Euro pro m<sup>2</sup> aufweisen. Die Befunde sind als Hinweis zu werten, dass von der Investitionszulage und den erhöhten Absetzungen in erheblichem Maße Anreizwirkungen ausgehen, die sich bei den Kleineigentümern bzw. in deren Altbaubestand in spürbar erhöhten Investitionen niederschlagen (Tabelle 6.12).

<sup>3</sup> Fälle mit der erhöhten 22%-igen Investitionszulagen nach § 3a InvZulG sind für einen Vergleich über den Gesamtzeitraum von 1999 bis 2003 nicht geeignet, da diese Förderung erst ab 2002 existiert und die Investitionen tendenziell später als bei den übrigen Fällen bzw. häufig erst ab 2002 begonnen wurden. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird daher an dieser Stelle und in Tabelle 6.12 auf eine Darstellung der § 3a-Fälle verzichtet.

Tabelle 6.12

<b>Durchschnittliche Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der Kleineigentümer mit Investitionen in den Jahren 1999 bis 2003 nach Inanspruchnahme bzw. Nichtinanspruchnahme von Investitionszulage (§ 3 InvZulG) und erhöhten Absetzungen (§§ 7h, 7i EStG)</b>	
	<b>Investitionen 1999-2003 in Euro pro m<sup>2</sup></b>
Nur § 3 InvZulG (15%-ige Investitionszulage), ohne § 3a InvZulG in 2002/2003	563
§ 7i EStG (erhöhte Absetzungen für Baudenkmale)	753
§ 7h EStG (erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen)	818
Keine Investitionszulage und erhöhte Absetzungen	436
Sonstige/keine Angabe	349
<b>Gesamt</b>	<b>553</b>
<b>Referenzgruppe</b>	<b>381</b>
Anmerkung: § 3a-Fälle werden wegen fehlender Vergleichbarkeit nicht dargestellt (siehe auch Fußnote 3)	

### **6.3 Wirkungen von Selbstbehalt und Kostenobergrenzen auf die Höhe der Investitionszulage**

Im Folgenden wird die Höhe der Investitionszulage bei den Kleineigentümern dargestellt, die in den Jahren 1999 bis 2003 Investitionen vorgenommen haben. Dabei wird zwischen § 3 und § 3a InvZulG sowie den Zeitabschnitten 1999 bis 2001 und 2002 bis 2003 unterschieden, um die Wirkungen der unterschiedlichen Regelungen zu verdeutlichen.

Wie Tabelle 6.13 zeigt, lagen die durchschnittlichen Investitionen der Kleineigentümer im Zeitraum von 1999 bis 2001 bei 430 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darauf entfielen im Schnitt 49 Euro pro m<sup>2</sup> Investitionszulage nach § 3 InvZulG. Die effektive Investitionszulage (anfallende Zulage bezogen auf Kosten) lag bei 11,4%. Dies ist zum einen auf den Selbstbehalt zurückzuführen, der in diesem Zeitraum jedoch relativ gering war (5.000 DM bzw. 2.556 Euro pro Antragsteller) und daher wenig zu Buche schlug. Im Wesentlichen dürfte die relativ große Differenz zwischen dem nominalen Satz von 15% und dem effektiven Satz der Investitionszulage auf Fälle zurückzuführen sein, bei denen die Kostenobergrenzen des § 3 InvZulG überschritten wurden.

In den Jahren 2002 und 2003 wurde von den Kleineigentümern, die nach § 3 InvZulG begünstigte Investitionen durchführten, im Schnitt 323 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert. Die durchschnittliche Investitionszulage betrug hierfür 31 Euro pro m<sup>2</sup>. Die effektive Investitionszulage lag mit 9,7% aufgrund des ab 2002 erhöhten Selbstbehalts niedriger als im Vorzeitraum. Gegenüber dem Vorzeitraum ergibt sich alleine aufgrund der Wirkung des Selbstbehalts auf den effektiven Satz der Investitionszulage bei den § 3-Fällen eine Re-

duzierung der Investitionszulage um ca. 14% (ohne Wirkungen des veränderten Investitionsverhaltens, das sich nicht näher beziffern lässt).

**Tabelle 6.13**

<b>Höhe der Investitionszulage bei Kleineigentümern mit Investitionen 1999 bis 2003 nach Art der Zulage (§ 3 und § 3a InvZulG) und Zeitabschnitten</b>			
	<b>§ 3 InvZulG 1999-2001</b>	<b>§ 3 InvZulG 2002-2003</b>	<b>§ 3a InvZulG 2002-2003</b>
Investitionen in Euro pro m <sup>2</sup>	430	323	458
Investitionszulage in Euro pro m <sup>2</sup>	49	31	78
Effektive Investitionszulage in %	11,4	9,7	17,1

Bei den von der 22%-igen erhöhten Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigten Investitionen fielen in 2002 und 2003 durchschnittliche Kosten von 458 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Die darauf anfallende Investitionszulage lag im Schnitt bei 78 Euro pro m<sup>2</sup>. Die effektive Investitionszulage betrug 17,1% und lag aufgrund des Selbstbehalts und von Fällen mit Übersteigerung der Kostenobergrenzen des § 3a InvZulG (1.200 Euro pro m<sup>2</sup>) deutlich unter dem nominalen Satz von 22%.

Ein Vergleich mit den oben dargestellten effektiven Investitionszulagen bei den Wohnungsunternehmen ist nur eingeschränkt möglich, da dort eine unternehmensbezogene Analyse erfolgte und bei den Kleineigentümern eine gebäudebezogene Betrachtung durchgeführt wird. Im Zeitraum von 1999 bis 2001 war bei den Wohnungsunternehmen die effektive Investitionszulage (ca. 12,5%) höher als bei den Kleineigentümern, weil sie aufgrund des niedrigeren Investitionsniveaus weitaus seltener die Kostenobergrenzen des § 3 InvZulG überschritten haben. Im Zeitraum 2002 bis 2003 ist die effektive Investitionszulage der Wohnungsunternehmen (ca. 7,5%) bezogen auf § 3 InvZulG niedriger als bei den Kleineigentümern, weil aufgrund des geringeren Investitionsniveaus der Wohnungsunternehmen der Selbstbehalt stärker beim effektiven Satz zu Buche schlägt als bei den Kleineigentümern. Der Abstand wäre noch größer, wenn die Kleineigentümer nicht relativ häufig die Kostenobergrenzen des § 3 InvZulG überschreiten würden. Bei der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZulG liegen die effektiven Sätze der Kleineigentümer und der Wohnungsunternehmen (ca. 17,5%) annähernd auf gleicher Höhe.

Der erhöhte Selbstbehalt hat demnach sowohl bei den Wohnungsunternehmen als auch bei den Kleineigentümern zu einer spürbaren Verringerung der anfallenden Investitionszulage bzw. für den Fördergeber zu Kosteneinsparungen geführt. Bei den Kleineigentümern hat sich zudem die Kostenobergrenze des § 3 InvZulG in erheblichem Maße bei der Deckelung der anfallenden Kosten der Investitionszulage ausgewirkt.

## 6.4 Einflussfaktoren auf die Höhe der Investitionen der Kleineigentümer

In Tabelle 6.14 ist die Höhe der Investitionen der Kleineigentümer von 1999 bis 2003 nach verschiedenen Merkmalen der Bestände und Eigentümer dargestellt. In Bestände, die Ende 2003 vollständig modernisiert bzw. saniert waren, wurden von 1999 bis 2003 im Schnitt 670 Euro pro m<sup>2</sup> investiert. Offensichtlich sind um diesen Zustand zu erreichen Kosten notwendig, die im Schnitt über der Kostenobergrenze des § 3 InvZulG liegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einem Teil der Häuser, die diesen Zustand aufweisen, bereits Investitionen vor 1999 durchgeführt worden sein dürften und die insgesamt notwendigen Kosten damit noch höher liegen. Über die vor 1999 getätigten Investitionen und den Anteil der betreffenden Objekte bzw. Eigentümer liegen jedoch keine Informationen vor.

**Tabelle 6.14**

<b>Durchschnittliche Investitionen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der Kleineigentümer in den Jahren 1999 bis 2003 nach Art der Bestände/Eigentümer</b>	
	<b>Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Modernisierungsstand 2003	
- vollständig modernisiert/saniert	670
- teilmodernisiert/teilsaniert	307
- nicht/geringfügig modernisiert/saniert	229
Baujahr	
- vor 1919	565
- 1919-1948	528
- nach 1948	449
Durchschnittsmiete (nettokalt) 2003	
- 6,00 und mehr Euro pro m <sup>2</sup>	779
- 5,00 bis unter 6,00 Euro pro m <sup>2</sup>	703
- 4,00 bis unter 5,00 Euro pro m <sup>2</sup>	534
- unter 4,00 Euro pro m <sup>2</sup>	362
Wohnungen/Gewerbe	
- nur Mietwohnungen	542
- Mietwohnungen und Gewerbe	590
Zeitraum/Art Eigentumserwerb	
- Kauf 1999-2003	659
- Kauf 1991-1998	492
- Erbschaft/Rückübertragung 1999-2003	593
- Erbschaft/Rückübertragung 1991-1998	453
- Eigentum bereits vor 1991	340
Einkommensgruppe	
- obere Einkommen (5.000 und mehr Euro)	748
- mittlere Einkommen (3.000 bis unter 5.000 Euro)	622
- untere Einkommen (unter 3.000 Euro)	428
<b>Kleineigentümer gesamt</b>	<b>553</b>

Bei teilmodernisierten bzw. teilsanierten Objekten betragen die Kosten im Schnitt 307 Euro pro m<sup>2</sup>. In nicht bzw. geringfügig modernisierte bzw. sanierte Häuser wurden von 1999 bis 2003 immerhin 229 Euro pro m<sup>2</sup> investiert. In Gründerzeitbauten (vor 1919) wurde etwas mehr (565 Euro pro m<sup>2</sup>) als in Zwischenkriegsbauten (528 Euro pro m<sup>2</sup>) und erheblich mehr als in nach 1948 gebaute Gebäude (449 Euro pro m<sup>2</sup>) investiert. In Mietshäuser mit Gewerbe (590 Euro pro m<sup>2</sup>) wurde etwas mehr investiert als in reine Mietwohnungshäuser (542 Euro pro m<sup>2</sup>).

Die durchschnittliche Investitionssumme steigt mit der Miethöhe der Wohnungen an. Hierbei dürfte ein wechselseitiger Zusammenhang bestehen: Zum einen ermöglicht eine höhere erzielbare Miete höhere Investitionen, zum anderen resultieren aus höheren Investitionen bzw. einem höheren erreichten Standard höhere mietrechtlich bzw. am Markt durchsetzbare Mieten. Bei Häusern mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete Ende 2003 von 6,00 und mehr Euro pro m<sup>2</sup> wurden in den Jahren 1999 bis 2003 779 Euro pro m<sup>2</sup> investiert, bei einer Miete von 5,00 bis 6,00 Euro pro m<sup>2</sup> sind es 703 Euro pro m<sup>2</sup>, bei einer Miete von 4,00 bis 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> betragen die Kosten 534 Euro pro m<sup>2</sup> und bei einer Miete unter 4,00 Euro pro m<sup>2</sup> wurden Kosten von 362 Euro pro m<sup>2</sup> aufgewendet.

Das Einkommen der Kleineigentümer hat zusammen mit der Miethöhe einen deutlichen Einfluss auf die Höhe der Investitionen: Kleineigentümer mit oberem Einkommen (5.000 Euro und mehr) haben von 1999 bis 2003 mit 748 Euro pro m<sup>2</sup> spürbar mehr investiert als mittlere Einkommensbezieher (3.000 bis 5.000 Euro) mit 622 Euro pro m<sup>2</sup>. Bei Kleineigentümern mit unterem Einkommen (unter 3.000 Euro) fällt das Investitionsniveau deutlich auf 428 Euro pro m<sup>2</sup>. Offensichtlich gibt es insbesondere bei Kleineigentümern im unteren Einkommensbereich Restriktionen bzw. Schwierigkeiten, höhere Investitionen umzusetzen. Dieser Befund betrifft einen sehr großen Teil der Eigentümer, da insgesamt 48% aller Kleineigentümer den unteren Einkommen angehören, bei jenen mit Wohnsitz in den neuen Ländern sind es sogar 55%.

## **6.5 Einfluss von Investitionen und Investitionszulage auf Leerstand und Miethöhe**

Tabelle 6.15 zeigt den Einfluss der Investitionen und der Art der Förderung auf den Leerstand und die Miethöhe in den Häusern der Kleineigentümer. Es wird deutlich, dass der Leerstand tendenziell umso geringer ist, je mehr in der Zeit von 1999 bis 2003 investiert wurde. Umfangreiche Investitionen scheinen demnach geeignet zu sein, Leerstand zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Bei sehr hohen Investitionen über 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> steigt der Leerstand jedoch gegenüber Häusern mit etwas geringeren Investitionen wieder an.

In Häusern, in denen von der Investitionszulage begünstigte Investitionen durchgeführt wurden, ist der Leerstand mit durchschnittlich 9% am geringsten, und zwar unabhängig davon ob sie mit der 15%-igen oder der erhöhten 22%-igen Investitionszulage gefördert wurden. Ebenfalls einen durchschnittlichen Leerstand von 9% weisen Häuser von Eigentümern auf, die erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG geltend gemacht haben und § 7h-EStG-Fälle liegen mit 10% nur leicht darüber.

Einen spürbar höheren Leerstand verzeichnen mit 14% Häuser von Kleineigentümern, die weder mit der Investitionszulage noch mit erhöhten Absetzungen gefördert wurden. Noch höher liegt der Leerstand mit 20% in Häusern, bei denen in der Zeit von 1999 bis 2003 keine Investitionen durchgeführt wurden. Bei der Referenzgruppe liegt der Leerstand mit 23% noch darüber. Der Investitionszulage (§ 3 und § 3a InvZulG) und den erhöhten Absetzungen (§ 7i und § 7h EStG) ist somit eine positive Wirkung bei der Reduzierung von Leerständen durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu bescheinigen, weil mit ihnen höhere Bestandsinvestitionen ermöglicht werden.

**Tabelle 6.15**

<b>Durchschnittlicher Wohnungsleerstand und Höhe der Mieten in Häusern der Kleineigentümer nach Höhe der Investitionen und Art der Förderung</b>		
	<b>Leerstandsquote</b>	<b>Nettokaltmiete (Euro pro m<sup>2</sup>)</b>
Investitionen pro m <sup>2</sup> 1999-2003		
- über 0 bis 50 Euro	18%	4,13
- über 50 bis 200 Euro	13%	4,15
- über 200 bis 400 Euro	12%	4,35
- über 400 bis 614 Euro	9%	4,73
- über 614 bis 800 Euro	7%	4,92
- über 800 bis 1.000 Euro	8%	5,22
- über 1.000 bis 1.200 Euro	5%	5,19
- über 1.200 Euro	10%	5,09
Inanspruchnahme Investitionszulage/erhöhte Absetzungen		
- §3 InvZulG (15%-ige Investitionszulage)	9%	4,65
- §3a InvZulG (22%-ige Investitionszulage)	9%	4,75
- §7i EStG (erhöhte Absetzungen für Baudenkmale)	9%	4,95
- §7h EStG (erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen)	10%	5,04
- keine Investitionszulage und erhöhte Absetzungen	14%	4,43
- keine Investitionen 1999-2003	20%	4,49
- sonstige/keine Angabe	18%	4,28
<b>Kleineigentümer gesamt</b>	<b>11%</b>	<b>4,62</b>
<b>Referenzgruppe</b>	<b>23%</b>	<b>4,41</b>

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten steigen mit zunehmenden Investitionen an: Bei Investitionen bis zu 50 Euro pro m<sup>2</sup> liegt die Miete mit 4,13 Euro pro m<sup>2</sup> niedrigsten, bei

Investitionen von 800 bis 1.000 Euro ist sie mit 5,22 Euro pro m<sup>2</sup> am höchsten. Angesichts der starken Unterschiede in der Investitionssumme erscheint die Differenz von 1,07 Euro pro m<sup>2</sup> allerdings als recht gering. Dies deutet darauf hin, dass hohe Investitionen zwar ein gutes Mittel sind, Leerstände zu vermeiden, dass sich jedoch keine sehr viel höheren Mieten durchsetzen lassen als mit mittlerem oder geringem Investitionsniveau. Dies ist der besonderen Marktsituation in den neuen Ländern geschuldet, wo sich aufgrund des Überangebots eine Absenkung der Spitzenmieten vollzog und sich eine - gemessen an den teilweise sehr hohen Investitionen - relativ niedrige Grenze der Zahlungsbereitschaft bei den Mietern eingestellt hat, bei deren Überschreitung eine Vermietung von Wohnungen gleich welchen Standards für die Vermieter nur schwer möglich zu sein scheint. Ohne die Investitionszulage oder alternativ die erhöhten Absetzungen scheinen viele Kleineigentümer, insbesondere jene mit relativ niedrigen Einkommen, nicht in der Lage zu sein, in höherem Umfang Investitionen durchzuführen.

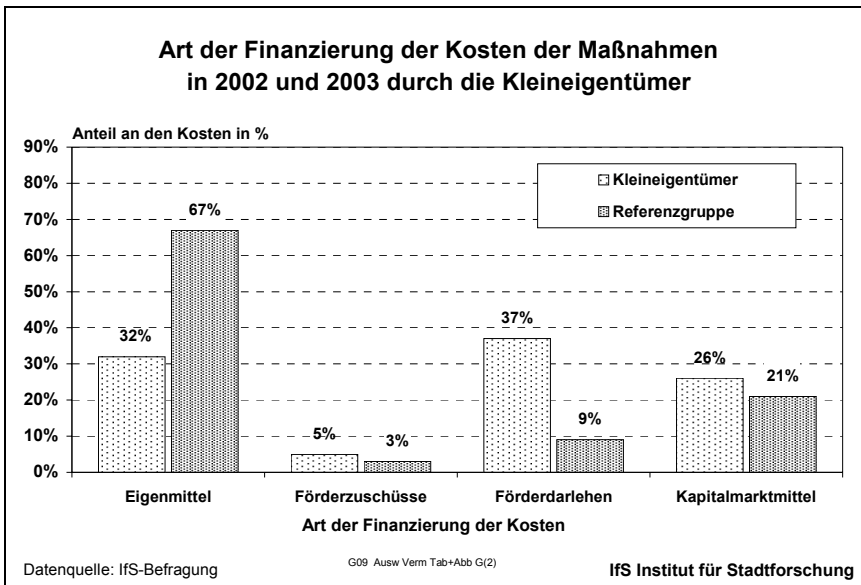
## **6.6 Finanzierung der Maßnahmen und Inanspruchnahme weiterer Förderung**

In Abbildung 6.5 ist die Art der Finanzierung der Kosten der Maßnahmen der Kleineigentümer dargestellt. Auffällig ist, dass nur ein relativ kleiner Anteil der Kosten mit Kapitalmarktmitteln (26%) gedeckt wird und ein größerer Teil durch Förderdarlehen und Eigenkapital. Der hohe Anteil der Förderdarlehen ist dem Auswahlverfahren geschuldet, da zu einem großen Anteil Fördernehmer der KfW einbezogen wurden und der Anteil derer, die diese Darlehen in Anspruch genommen haben, bei 93% liegt. Neben KfW-Darlehen wurden nach Abgaben der Kleineigentümer Sanierungsförderung (22%), Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes (12%) und Landesförderung (9%) in Anspruch genommen.

Um Anhaltspunkte für die Art der Finanzierung von Eigentümern zu erhalten, die nicht schwerpunktmäßig KfW-Darlehen in Anspruch genommen haben bzw. einem allgemeinen Auswahlverfahren entspringen, werden in Abbildung 6.5 zusätzlich die Ergebnisse für die Referenzgruppe dargestellt. Der Anteil der Kapitalmarktmittel ist ähnlich wie bei der Gesamtheit der Kleineigentümer. Der spürbar geringere Anteil von Förderdarlehen an der Finanzierung wird bei ihnen nicht durch Kapitalmarktmittel ersetzt, sondern durch höheres Eigenkapital ausgeglichen. Dies deutet darauf hin, dass der Anteil der Investitionskosten, der durch Kapitalmarktmittel der Banken abgedeckt werden kann, begrenzt ist. Zum einen könnte dies daran liegen, dass die Belastung durch Zins und Tilgung von Kapitalmarktdarlehen zu hoch wäre und daher Eigenkapital eingesetzt wird, oder zum anderen daran, dass die Banken wegen aus ihrer Sicht zu geringer Bonität der Eigentümer keine höheren Kapitalmarktdarlehen geben.



Abbildung 6.5



Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Maßnahmen ist von Interesse, wie hoch bei den Gruppen der Kleineigentümer, die das Haus gekauft haben, der Kaufpreis war. Die Kaufpreise von Kleineigentümern, die § 3 InvZulG und § 3a InvZulG (erhöhte Investitionszulage) in Anspruch genommen haben, liegen mit 276 bzw. 273 Euro pro m<sup>2</sup> sehr nahe beieinander. Kleineigentümer, die erhöhte Absetzungen nach § 7i EStG und § 7h EStG in Anspruch genommen haben, weisen mit 357 bzw. 367 Euro pro m<sup>2</sup> Kaufpreise auf, die um ein Drittel höher liegen als die der Käufer, die die Investitionszulage in Anspruch genommen haben.

## 6.7 Ziele der Maßnahmen und Auswirkungen auf die Ertragslage der Kleineigentümer

Die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit steht für die Kleineigentümer bei den Zielen und Gründen für die 1999 bis 2003 durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ganz oben (97% "trifft zu"). An zweiter Stelle kommt die Wiederherstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen (86%) gefolgt von der Verbesserung der langfristigen Rentabilität (83%; Tabelle 6.16).

Für 77% war ausschlaggebend, dass die Maßnahmen aufgrund zu behebbender Schäden notwendig bzw. nicht vermeidbar waren. Die Verbesserung der derzeitigen Ertragslage wurde von 68% der Privateigentümer genannt und damit deutlich seltener als Ziele der Vermietbarkeit. Der Grund, dass aufgewertete Wohnungen für die Umsetzung von Mie-

tern von Abrissobjekten benötigt werden, spielt bei den Kleineigentümern naturgemäß eine geringe Rolle, da sie vielfach nur über ein Objekt verfügen.

**Tabelle 6.16**

<b>Zutreffen von Zielen bzw. Gründen für die von den Kleineigentümern 1999 bis 2003 durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</b>			
	<b>trifft zu</b>	<b>trifft nicht zu</b>	<b>gesamt</b>
Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit	97%	3%	100%
Wiederherstellung der Vermietbarkeit	86%	14%	100%
Verbesserung der langfristigen Rentabilität	83%	17%	100%
Maßnahmen waren aufgrund zu behebender Schäden notwendig bzw. nicht vermeidbar	77%	23%	100%
Verbesserung der derzeitigen Ertragslage	68%	32%	100%
Benötigte aufgewertete Wohnungen für Umsetzung von Mietern von Abrissobjekten	5%	95%	100%

Die Auswirkungen der Investitionen auf die Ertragslage werden von den Kleineigentümern überwiegend positiv bewertet. Für 54% hat sich die Ertragslage durch die Maßnahmen spürbar und für 26% geringfügig verbessert. 15% sehen keine Veränderung und für nur 5% hat sich die Ertragslage leicht bzw. spürbar verschlechtert (Tabelle 6.17).

**Tabelle 6.17**

<b>Auswirkungen Investitionen von 1999 bis 2003 auf die Ertragslage des Hauses</b>		
<b>Die Ertragslage hat sich ...</b>	<b>Kleineigentümer</b>	<b>Referenzgruppe</b>
... spürbar verbessert	54%	29%
... geringfügig verbessert	26%	36%
... nicht verändert	15%	32%
... geringfügig verschlechtert	3%	4%
... spürbar verschlechtert	2%	0%
Gesamt	100%	100%

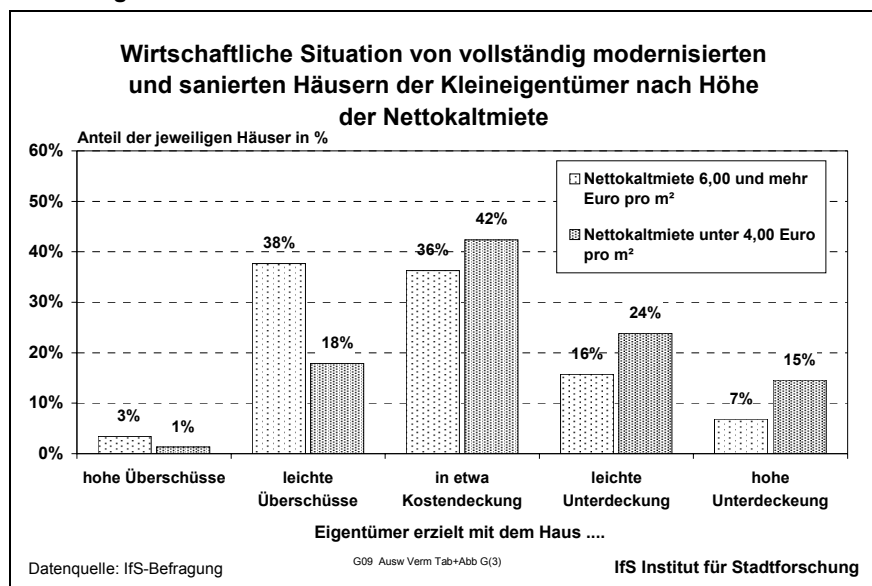
Trotz der tendenziellen Verbesserung der Ertragslage durch die durchgeführten Investitionen ist die wirtschaftliche Bilanz der Häuser der Kleineigentümer nach wie vor nicht durchgängig gut. 10% erzielen hohe und 21% leichte Unterdeckungen. Dem stehen 27% mit leichten und 1% mit hohen Überschüssen gegenüber. 41% verzeichnen bei dem Haus in etwa Kostendeckung (Tabelle 6.18).

Tabelle 6.18

Derzeitige wirtschaftliche Situation der Häuser der Kleineigentümer		
Eigentümer erzielt mit dem Haus...	Kleineigentümer	Referenzgruppe
... hohe Überschüsse	1%	1%
... leichte Überschüsse	27%	21%
... in etwa Kostendeckung	41%	35%
... leichte Unterdeckung	21%	25%
... hohe Unterdeckung	10%	18%
Gesamt	100%	100%

Die Mieten sind - wie zu erwarten - für die unterschiedliche wirtschaftliche Situation der Häuser von wesentlicher Bedeutung. Um strukturelle Einflüsse eines unterschiedlichen Modernisierungsstands auszuklammern, werden im Folgenden nur vollständig modernisierte bzw. sanierte Häuser mit unterschiedlichen Mieten betrachtet. Bei vollmodernisierten bzw. vollsanierten Häusern, deren Nettokaltmieten bei durchschnittlich 6,00 und mehr Euro pro m<sup>2</sup> liegen, ist die wirtschaftliche Situation überwiegend positiv und tendenziell weitaus besser als bei Häusern, die lediglich Durchschnittsmieten von unter 4,00 Euro pro m<sup>2</sup> aufweisen. Hohe Überschüsse sind jedoch auch bei den Kleineigentümern von Häusern mit relativ hohem Mietniveau ausgesprochen selten (Abbildung 6.6).

Abbildung 6.6



## 6.8 Gründe für Nichtinvestitionen 1999 bis 2003

Wie am Anfang dieses Kapitels bereits dargestellt, haben 8% der befragten Kleineigentümer in den Jahren 1999 bis 2003 keine Investitionen an ihrem Haus vorgenommen. Bei der Referenzgruppe lag der Anteil der Eigentümer ohne Investitionen bei ca. 40%. Die entsprechenden Kleineigentümer wurden um Angabe des wichtigsten Grundes für ihren Verzicht auf Investitionen gebeten. 58% haben keine Investitionen durchgeführt, weil das Haus im Jahr 1999 bereits vollständig modernisiert bzw. instand gesetzt war. Bei den übrigen Eigentümern waren finanzielle Gründe besonders wichtig: 18% aller Kleineigentümer ohne Investitionen hatten nicht das Geld dafür und bei 11% wären Investitionen nicht wirtschaftlich gewesen. 7% sind der Ansicht, dass das Haus nicht perfekt ist, es aber auch ohne Investitionen gehe, und 2% wollten keine Schulden machen. Bei den übrigen spielen Verkaufs- und Abrisspläne sowie persönliche Gründe eine Rolle. Bei der Referenzgruppe spielte seltener als bei allen befragten Eigentümern eine Rolle, dass das Haus 1999 bereits vollständig modernisiert war, dagegen war bei ihnen häufiger von Bedeutung, dass der Eigentümer nicht das Geld für Investitionen hatte (Tabelle 6.19).

**Tabelle 6.19**

<b>Wichtigster Grund der Kleineigentümer, dass in den Jahren 1999 bis 2003 keine Investitionen durchgeführt wurden</b>		
	<b>Kleineigentümer</b>	<b>Referenzgruppe</b>
Haus war 1999 bereits vollständig modernisiert/instand gesetzt	58%	49%
Hatte nicht das Geld für Investitionen	18%	25%
Investitionen wären nicht wirtschaftlich gewesen	11%	11%
Der Zustand des Hauses ist nicht perfekt, aber es ging auch so	7%	7%
Wollte keine Schulden machen	2%	4%
Erwäge den Verkauf des Hauses	2%	2%
Erwäge Abriss des Hauses	1%	2%
Persönliche Gründe: Alter, zu große Belastung etc.	1%	0%
Gesamt	100%	100%

## 6.9 Geplante Investitionen der Kleineigentümer

Die Kleineigentümer wurden nach den in ihren Häusern in den Jahren 2004 bis 2006 geplanten Investitionen gefragt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Mehrzahl der befragten Kleineigentümer in den Jahren 1999 bis 2003 umfangreiche Investitionen durchgeführt hat bzw. die Häuser einen relativ hohen Modernisierungsgrad aufweisen, sodass die weiteren geplanten Investitionen relativ gering bzw. spürbar geringer als in den Vorjahren sind.

In Tabelle 6.20 ist die Art der in den Jahren 2004 bis 2006 geplanten Investitionen dargestellt. Eine grundlegende Modernisierung des gesamten Hauses ist (aufgrund des erreichten Modernisierungsstands) für 2004 bis 2006 nur von 21% der Kleineigentümer geplant. Vermutlich sind in dieser Gruppe Eigentümer vertreten, die bereits in den letzten Jahren mit der grundlegenden Modernisierung begonnen haben und die Maßnahmen in den kommenden Jahren abschließen.

41% der Kleineigentümer planen größere Maßnahmen an einzelnen Wohnungen und bei 45% betreffen größere Maßnahmen einzelne Gebäudeteile. Hierbei dürfte es sich insbesondere um Eigentümer handeln, die nicht das ganze Haus in kurzer Zeit vollständig modernisiert haben, sondern die Maßnahmen aus finanziellen Gründen über einen längeren Zeitraum strecken oder Maßnahmen an Wohnungen jeweils bei einem Mieterwechsel durchführen. Bei einem größeren Anteil der Kleineigentümer steht in den Jahren 2004 bis 2006 überwiegend nur noch die notwendige Behebung von regelmäßigen anfallenden Schäden an (64%).

**Tabelle 6.20**

<b>Art der von den Kleineigentümern 2004 bis 2006 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</b>			
	<b>trifft zu</b>	<b>trifft nicht zu</b>	<b>gesamt</b>
Geplante grundlegende Modernisierung des gesamten Hauses	21%	79%	100%
Geplante größere Maßnahmen an einer bzw. einigen Wohnungen	41%	59%	100%
Geplante größere Maßnahmen an einzelnen Gebäudeteilen	45%	55%	100%
Notwendige Behebung von regelmäßig anfallenden Schäden	64%	36%	100%

In Folgenden wird dargestellt, wie hoch nach Aussage der Kleineigentümer die in den Jahren 2005 und 2006 geplanten Investitionen mit und ohne Investitionszulage ausfallen werden. Da ein Vergleich zum Jahr 2004 und zum Zeitraum 1999 bis 2003 gezogen wird und unterschiedlich lange Zeiträume betroffen sind, werden zur Herstellung der Vergleichbarkeit die durchschnittlichen Investitionen pro Jahr betrachtet. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die hier für die Jahre 1999 bis 2003 verwendeten Werte von den weiter oben dargestellten Werten unterscheiden. Oben wurden nur die Fälle mit Investitionen von 1999 bis 2003 untersucht, bei der hier durchgeführten Analyse künftiger Investitionen ist es jedoch sinnvoll, auch die Fälle ohne Investitionen von 1999 bis 2003 einzubeziehen.

Die Kleineigentümer investierten von 1999 bis 2003 im Schnitt jährlich 89 Euro pro m<sup>2</sup>. Im Jahr 2004 sind, da viele Kleineigentümer ihre durchgreifenden Maßnahmen abgeschlossen haben und ein hoher Modernisierungsstand erreicht ist, nur noch 57 Euro pro m<sup>2</sup> geplant. Bei einem Fortbestehen der Investitionszulage würden sich die Investitionen der

Kleineigentümer in den Jahren 2005 und 2006 auf im Schnitt jährlich 40 Euro pro m<sup>2</sup> reduzieren, bei nicht mehr zur Verfügung stehender Investitionszulage sogar auf 22 Euro pro m<sup>2</sup>.

Wie in Tabelle 6.21 ersichtlich ist, wird die Gesamtentwicklung stark von den Kleineigentümern mit vollständig modernisierten Häusern geprägt, bei denen der Rückgang der geplanten Investitionen gegenüber dem Zeitraum von 1999 bis 2003 besonders stark ausgeprägt ist (von 109 Euro auf 34 Euro mit bzw. 15 Euro pro m<sup>2</sup> ohne Investitionszulage). Bei den Eigentümern von teilmodernisierten Häusern ist der Rückgang weitaus geringer (von 58 auf 40 bzw. 26 Euro pro m<sup>2</sup>). Bei den nicht bzw. geringfügig modernisierten Häusern planen die Eigentümer in 2005/2006 mit jährlich 126 Euro pro m<sup>2</sup> (mit Investitionszulage) bzw. 48 Euro pro m<sup>2</sup> (ohne Investitionszulage) höhere Investitionen als 1999 bis 2003 (jährlich 24 Euro pro m<sup>2</sup>). Dies verdeutlicht, dass Eigentümer mit noch nicht vollständig modernisierten Häusern vielfach in den kommenden Jahren eine Modernisierung bzw. Sanierung planen oder bereits begonnene Teilmaßnahmen fortsetzen werden. Da diese Eigentümer aufgrund des Auswahlverfahrens bei den befragten Kleineigentümern unterproportional vertreten sind, wird der tatsächlich zu erwartende Rückgang der Investitionstätigkeit durch die Ergebnisse für alle befragten Kleineigentümer überzeichnet. Darauf deutet auch die Entwicklung bei der Referenzgruppe hin. Hier ist ebenfalls ein Rückgang von jährlich 32 Euro pro m<sup>2</sup> im Zeitraum 1999 bis 2003 auf 20 Euro pro m<sup>2</sup> in 2005/2006 (mit Investitionszulage) bzw. 15 Euro pro m<sup>2</sup> (ohne Investitionszulage) zu erwarten, dieser ist jedoch weitaus geringer als bei den gesamten befragten Kleineigentümern.

**Tabelle 6.21**

<b>Seit 1999 durchgeführte und bis 2006 (mit und ohne Investitionszulage) geplante Investitionen der Kleineigentümer</b>				
	<b>Durchschnittliche Investitionen pro Jahr in Euro pro m<sup>2</sup></b>			
	<b>1999-2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005-2006 mit Investitionszulage</b>	<b>2005-2006 ohne Investitionszulage</b>
Modernisierungsstand 2003				
- vollständig modernisiert/saniert	109	58	34	15
- teilmodernisiert/teilsaniert	58	41	40	26
- nicht/geringfügig modernisiert/saniert	24	188	126	48
Kleineigentümer gesamt	89	57	40	22
Referenzgruppe	32	49	20	15

Bei einigen der dargestellten Eigentümergruppen wird aus den Angaben zu den 2004 geplanten Maßnahmen im Vergleich zu den Vor- und Folgejahren deutlich, dass Investi-

onen in dieses Jahr vorgezogen werden. Die Kleineigentümer, die bei ihren Investitionsplanungen von einem Fortbestehen der Investitionszulage nach 2004 ausgegangen waren, wurden bei der Befragung gefragt, ob sie bei Entfallen der Investitionszulage Investitionen ins Jahr 2004 vorziehen würden. 19% dieser Eigentümer wollen in dem Fall Investitionen in erheblichem Umfang und 24% in geringem Umfang in das Jahr 2004 vorziehen.

Insgesamt kann demnach bei den Kleineigentümern für die kommenden Jahre tendenziell von einem Rückgang der Bestandsinvestitionen ausgegangen werden. Das Jahr 2004 stellt dabei eine Ausnahme dar, da Investitionen in dieses Jahr vorgezogen werden, insbesondere wenn es zu keiner Fortführung der Investitionszulage ab 2005 kommt.

### 6.10 Wirkungen der Investitionszulage auf die Höhe der Investitionen der Kleineigentümer

Ebenso wie die Wohnungsunternehmen wurden die Kleineigentümer zum einen gefragt, welche Auswirkungen es gehabt hätte, wenn die Investitionszulage in den Jahren 2002 und 2003 nicht zur Verfügung gestanden hätte, und zum anderen sollten sie die Auswirkungen eines Fortbestehens der Investitionszulage in den Jahren 2005 und 2006 auf ihre Investitionsplanungen darstellen.

Tabelle 6.22 zeigt das Volumen der Investitionen, die nach Angaben der Kleineigentümer in den Jahren 2002/2003 durch die zur Verfügung stehende Investitionszulage zusätzlich getätigt wurden bzw. die in 2005/2006 bei Fortbestehen der Investitionszulage zusätzlich geplant sind. Dem Volumen wird jeweils die angefallene bzw. anfallende Investitionszulage gegenübergestellt.

**Tabelle 6.22**

<b>Zusätzliche Investitionen der Kleineigentümer in den Jahren 2002/2003 (durchgeführt) und 2005/2006 (geplant) und Verhältnis zur angefallenen/anfallenden Investitionszulage (2005/2006 bei deren Fortbestehen nach derzeit gültigen Regelungen)</b>		
	<b>in 2002/2003 durchgeführt</b>	<b>in 2005/2006 geplant</b>
Investitionen mit Investitionszulage	221 Euro pro m <sup>2</sup>	80 Euro pro m <sup>2</sup>
Investitionen ohne Investitionszulage	147 Euro pro m <sup>2</sup>	44 Euro pro m <sup>2</sup>
Zusätzliche Investitionen mit Investitionszulage	74 Euro pro m <sup>2</sup>	36 Euro pro m <sup>2</sup>
Investitionszulage	24 Euro pro m <sup>2</sup>	8,8 Euro pro m <sup>2</sup>
Verhältnis zusätzliche Investition zu Investitionszulage	3,1 zu 1	4,1 zu 1

In den Jahren 2002/2003 wurden nach Angaben der Kleineigentümer durch die Investitionszulage zusätzliche Investitionen in Höhe von 74 Euro pro m<sup>2</sup> getätigt (+50%). Hierfür ist eine Investitionszulage von ca. 24 Euro pro m<sup>2</sup> angefallen.<sup>4</sup> Es ergibt sich ein Verhältnis 3,1 zu 1, d. h. 1 Euro Investitionszulage stehen 3,1 Euro Investitionen gegenüber. Bei den geplanten Investitionen in 2005/2006 ergibt sich auf niedrigerem Investitionsniveau ein höheres Verhältnis. Es sind im Falle einer Fortführung der Investitionszulage zusätzlich Investitionen von 44 Euro pro m<sup>2</sup> geplant (+82%), was bei einer anfallenden Investitionszulage von 8,8 Euro pro m<sup>2</sup> ein Verhältnis 4,1 zu 1 ergibt.

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass durch die Investitionszulage bei den Kleineigentümern (ebenso wie bereits oben bei den Wohnungsunternehmen festgestellt) ein Mehrfaches an zusätzlichen Investitionen angestoßen wird. Die Anreizwirkungen der Investitionszulage scheinen bei den Kleineigentümern bezogen auf die Planungen der Zukunft etwas höher zu sein als für die Investitionen der Vergangenheit.

Die Angaben der Kleineigentümer weisen zudem auf tendenziell etwas höhere Anreizwirkungen der Investitionszulage als bei den Wohnungsunternehmen hin. Es soll jedoch wie bereits oben bei den Wohnungsunternehmen erneut darauf hingewiesen werden, dass Aussagen zu einem Verhalten in der Vergangenheit oder einem möglichen zukünftigen Verhalten unter hypothetischen Rahmenbedingungen immer mit gewisser Vorsicht einzustufen bzw. zu interpretieren sind und daher nur als Hinweis zu werten sind.

### **6.11 Änderungsbedarf an der Investitionszulage aus Sicht der Kleineigentümer**

Die überwiegende Mehrheit der Kleineigentümer sieht keinen Änderungsbedarf an der Investitionszulage und ist für eine unveränderte Fortführung nach 2004 (67%). Jeweils 5% der Kleineigentümer sprechen sich für ein ersatzloses Auslaufen der Investitionszulage Ende 2004 (nach gültiger Rechtslage) und für einen Ersatz durch ein anderes Förderinstrument aus. 22% plädieren für eine Fortführung mit Modifizierungen (Tabelle 6.23).

Die Modifizierungsvorschläge betreffen überwiegend den Selbstbehalt, der nach Vorstellungen der Kleineigentümer entweder auf die Höhe der alten Regelung von 1999 bis 2001 (2.556 Euro pro Antragsteller) abgesenkt oder ganz entfallen soll. Vereinzelt wird eine Anhebung der Kostenobergrenzen (§ 3 InvZulG) oder der Fördersätze gefordert, in anderen Fällen eine Ausweitung der Begünstigung auf Anschaffungskosten für Gebäude und

---

<sup>4</sup> Es wurde ein auf den weiter oben dargestellten Ergebnissen basierender effektiver Zulagensatz von 11% unterstellt (für § 3 InvZulG und § 3a InvZulG zusammengefasst). Dieser wurde auch für die Berechnungen zu den geplanten Investitionen angenommen.



Grundstück. In wenigen Fällen wird eine Ausweitung des § 3a InvZulG auf alle Altbauten angeregt. Einige Kleineigentümer fordern weniger Bürokratie und eine schnellere Bearbeitung ihrer Anträge auf Investitionszulage.

**Tabelle 6.23**

<b>Änderungsbedarf bei der Investitionszulage aus Sicht der befragten Kleineigentümer</b>	
	<b>Anteil</b>
Unveränderte Fortführung	67%
Fortführung mit Modifizierungen	22%
Ersatzloses Auslaufen Ende 2004 nach gültiger Rechtslage	5%
Ersatz durch andere Förderung	5%
Gesamt	100%

## **6.12 Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse zu den Kleineigentümern**

Die im Rahmen der Untersuchung befragten Kleineigentümer, die aufgrund der realisierten Untersuchungskonzeption durch Eigentümer geprägt sind, die in den letzten Jahren Investitionen realisiert haben, weisen im Hinblick auf Sozialmerkmale, wirtschaftliche Lage sowie Art und Umfang ihres Immobilienbesitzes eine sehr heterogene Struktur auf. Überwiegend handelt es sich um Eigentümer mit geringem Immobilienbesitz; drei von fünf Eigentümern verfügen nur über ein Haus.

Von besonderer Bedeutung für die Investitionszulage wie für die Konzeption der Wohnungsbestandsförderung überhaupt ist, dass ein erheblicher Anteil der Kleineigentümer niedrige Einkommen hat. Dies betrifft vor allem Eigentümer mit Wohnsitz in den neuen Ländern. Das Ausmaß, in dem die Kleineigentümer in ihre Häuser investieren, nimmt mit den Einkommen zu. Darüber hinaus besteht zwischen den nach Modernisierung erzielbaren Mieten und dem Ausmaß der getätigten Investitionen ein positiver Zusammenhang.

Die durchgeführten Analysen zeigen, dass die Investitionszulage in erheblichem Umfang Bestandsinvestitionen der Kleineigentümer angestoßen hat. Solche Anreizwirkungen entfalten auch die erhöhten Absetzungen nach § 7h und 7i EstG. Allerdings macht die Auswertung der Einkommen der Eigentümer deutlich, dass mit der Investitionszulage stärker die niedrigeren Einkommen und mit den erhöhten Absetzungen stärker die höheren Einkommen angesprochen werden. Legt man die Angaben der Eigentümer zu den aufgrund der Investitionszulage realisierten zusätzlichen Investitionen zugrunde, ist davon

auszugehen, dass die Anreizwirkungen der Zulage bei den Kleineigentümern tendenziell etwas höher ausfallen als bei den Wohnungsunternehmen.

Ein erheblicher Teil der Kleineigentümer, die die 15%-ige Investitionszulage erhalten haben, lag mit ihren Investitionen jenseits der Kostenobergrenze von 614 Euro. Dies weist darauf hin, dass die Kostenobergrenze des § 3 InvZulG in vielen Fällen zu eng bemessen ist, um den Eigentümer mit voller Förderung die Maßnahmen an ihren Altbaubeständen zu ermöglichen, die sie für notwendig erhalten. Die Kostenobergrenze von 1.200 Euro für die erhöhte Zulage nach § 3a InvZulG erweist sich hingegen als auskömmlich, sie wird nur in wenigen Fällen überschritten.

Auch bei den Kleineigentümern hat die Erhöhung des Selbstbehalts im Jahr 2002 dazu geführt, dass der effektive Fördersatz, d. h. der Anteil der Investitionszulage an der gesamten Investition einschließlich Selbstbehalt, zurückgegangen ist. Der entsprechende Effekt fällt allerdings weitaus weniger stark als bei den Wohnungsunternehmen aus.

## 7. Bedeutung der Investitionszulage und des sonstigen Förderinstrumentariums aus Sicht der Kommunen

In diesem Kapitel wird auf Basis der schriftlichen Befragung wie der Experteninterviews mit Kommunalverwaltungen ausgewählter Fallstädte dargestellt, welche Bedeutung die Kommunen der Investitionszulage für die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes beimessen und wie sie die Relevanz der Zulage im Vergleich mit anderen Förderinstrumenten einschätzen.

### 7.1 Rolle der Investitionszulage und anderer Förderinstrumente

Nach der schriftlichen Befragung messen die Kommunen der Sanierungsförderung (allgemeine Städtebauförderung) die wichtigste Rolle für die Aufwertung der örtlichen Wohnungsbestände bei. 72% der Kommunen bezeichnen die Bedeutung der Sanierungsförderung als groß, gefolgt von der Förderung von Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen von Stadtumbau Ost (51%) und der Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes (40%; Tabelle 7.1).

Die Investitionszulage (§ 3 und § 3a InvZulG) nimmt den vierten Rang ein (33%), dicht gefolgt von der KfW-Förderung (32%). Allerdings wird der KfW-Förderung von mehr Kommunen eine mittlere Bedeutung als der Investitionszulage bescheinigt, sodass sich unter Einbeziehung dieser Bewertung eine umgekehrte Rangfolge der beiden Förderinstrumente ergibt. Der Landesmodernisierungsförderung (22%) und den erhöhten Absetzungen nach § 7h EStG (Sanierungsgebiete/Entwicklungsbereiche; 22%) und § 7i EStG (Baudenkmale; 18%) wird nur von vergleichsweise wenigen Kommunen eine große Bedeutung für die Aufwertung des örtlichen Wohnungsbestands beigemessen.

Tabelle 7.1

<b>Bedeutung verschiedener Förderinstrumente für die Aufwertung des örtlichen Wohnungsbestands aus Sicht der befragten Kommunen</b>				
	<b>groß</b>	<b>mittel</b>	<b>klein</b>	<b>gesamt</b>
	<b>Anteil Kommunen</b>			
Sanierungsförderung (Städtebauförderung)	72%	19%	9%	100%
Aufwertungsförderung Stadtumbau Ost	51%	19%	30%	100%
Förderung städtebaulicher Denkmalschutz	40%	18%	42%	100%
Investitionszulage insgesamt (§ 3 und § 3a InvZulG)	33%	38%	30%	100%
KfW-Förderung	32%	47%	20%	100%
Landesmodernisierungsförderung	22%	41%	37%	100%
Erhöhte Absetzungen § 7h EStG (Sanierungsgebiete etc.)	22%	33%	45%	100%
Erhöhte Absetzungen § 7i EStG (Baudenkmale)	18%	28%	54%	100%

In Tabelle 7.2 sind die entsprechenden Ergebnisse für die Teilgruppe von Kommunen mit 20.000 und mehr Einwohnern dargestellt. Im Vergleich zu allen Kommunen wird deutlich, dass von diesen größeren Kommunen allen Förderinstrumenten häufiger eine größere Bedeutung für die Aufwertung des örtlichen Bestands beigemessen wird. Dies ist als Hinweis zu deuten, dass die größeren Kommunen häufiger Probleme mit der Aufwertung des Bestands haben als kleinere Kommunen und daher Bestandsförderung für sie generell besondere Bedeutung hat. An der Rangfolge der Bedeutung der Förderinstrumente ändert sich dadurch jedoch wenig: sie ist zwischen den größeren Kommunen und allen Kommunen nahezu identisch.

**Tabelle 7.2**

<b>Bedeutung verschiedener Förderinstrumente für die Aufwertung des örtlichen Wohnungsbestands aus Sicht der befragten Kommunen mit 20.000 und mehr Einwohnern</b>				
	<b>groß</b>	<b>mittel</b>	<b>klein</b>	<b>gesamt</b>
	<b>Anteil Kommunen</b>			
Sanierungsförderung (Städtebauförderung)	83%	12%	5%	100%
Aufwertungsförderung Stadtumbau Ost	70%	13%	16%	100%
Förderung städtebaulicher Denkmalschutz	55%	15%	30%	100%
Investitionszulage (§3 und § 3a InvZulG)	41%	39%	20%	100%
KfW-Förderung	39%	46%	15%	100%
Erhöhte Absetzungen § 7h EStG (Sanierungsgebiete etc.)	33%	35%	31%	100%
Erhöhte Absetzungen § 7i EStG (Baudenkmale)	30%	38%	33%	100%
Landesmodernisierungsförderung	30%	32%	38%	100%

Zusätzlich wurde von den Kommunen erfragt, welche Bedeutung die Investitionszulage aus ihrer Sicht für den Stadtumbau hat. Von den Kommunen, die am Stadtumbau Ost teilnehmen, räumen 40% der Investitionszulage eine große und 32% eine mittlere Bedeutung für den Stadtumbau ein, 28% sehen lediglich eine kleine Bedeutung. In größeren Städten und Kommunen mit hohem Altbauanteil (über 40% Altbau) wird die Bedeutung der Investitionszulage tendenziell als größer bewertet als in kleineren Städten und Kommunen mit geringem Altbauanteil.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Kommunen den Programmen der Städtebauförderung (allgemeine Städtebauförderung, Stadtumbau Ost und städtebaulicher Denkmalschutz) eine weitaus größere Bedeutung für die Aufwertung des örtlichen Wohnungsbestands beimessen als der Investitionszulage. Sie unterscheiden sich damit signifikant von den befragten Wohnungsunternehmen, die die 15%-ige Investitionszulage als das mit Abstand wichtigste Förderinstrument für Bestandsinvestitionen nannten (siehe oben Kapitel 5). Worin die Gründe für diese unterschiedliche Einschätzung der Investitionszulage liegen, lässt sich mit Hilfe der Experteninterviews in ausgewählten Fallstädten feststellen:

- Die Investitionszulage wird - abgesehen von der Festlegung der Gebietskulisse für die erhöhte Zulage nach § 3a - ohne Mitwirkung der Kommunen umgesetzt. Den Kommunen dürfte daher häufig nicht genau bekannt sein, in welchem Umfang Investitionszulage an die Eigentümer gezahlt wird. Sie haben sich bei der Bewertung eher an der Intensität der Förderung pro Objekt orientiert als an den insgesamt in die Kommunen fließenden Fördermitteln.
- Die Kommunen hatten bei der Frage nach der Aufwertung des Wohnungsbestands offenbar vor allem die Innenstädte bzw. Altbauquartier im Blick. In diesen Beständen sehen die Kommunen besonderen Handlungsbedarf. Die Unternehmen bewerteten die Instrumente hingegen vor dem Hintergrund ihres jeweiligen Wohnungsbestands. Bei vielen Gesellschaften und Genossenschaften haben innerstädtische Bestände und Altbauquartiere einen eher geringen Anteil.
- Für die Kommunen ist bei der Bewertung der Rolle der Förderinstrumente offenkundig wichtig, inwieweit sie selbst den Mitteleinsatz steuern und damit dafür Sorge tragen können, dass Investitionen in bestimmte Teilgebiete und Einzelobjekte fließen bzw. dass die durchgeführten Maßnahmen bestimmten baulichen und städtebaulichen Standards entsprechen. Bei den Instrumenten der Städtebauförderung ist das der Fall, bei der Investitionszulage bestehen hingegen keine kommunalen Steuerungsmöglichkeiten (wiederum abgesehen von der Festlegung der Gebietskulisse für § 3a). Dies führt dazu, dass die Bedeutung der Zulage für die kommunale Erneuerungspolitik geringer als die der Städtebauförderung eingeschätzt wird. Ein (kleinerer) Teil der in den Experteninterviews befragten kommunalen Ämtern setzte sich daher auch dafür ein, die Investitionszulage durch eine Förderung aus Haushaltsmitteln zu ersetzen, die über die Kommunen vergeben werden sollte.

## **7.2 Auswirkungen der 2002 neu eingeführten erhöhten Investitionszulage auf die Verteilung der Investitionen im Stadtgebiet**

Um Anhaltspunkte für die Wirkungen der im Jahr 2002 neu eingeführten erhöhten Investitionszulage zu erhalten, wurden die Kommunen gefragt, ob eine spürbare räumliche Verlagerung von Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zugunsten der davon begünstigten Gebiete (Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- und Kerngebiete) festzustellen war. 36% der Kommunen konnten dies nicht einschätzen bzw. machten keine Angaben. Von den übrigen Kommunen, die Angaben machen konnten, attestierten 29% eine solche räumliche Verlagerung von Bestandsinvestitionen und 71% konnten keine spürbaren Auswirkungen feststellen.

Weit überdurchschnittlich ist der Anteil der Kommunen, bei denen eine spürbare räumliche Verlagerung von Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen seit 2002 aufgetreten ist, bei den Kommunen mit 20.000 und mehr Einwohnern (40% dieser Kommunen). Auch die am Programm Stadtumbau Ost teilnehmenden Kommunen verzeichnen einen überdurchschnittlichen Wert (34%). Zwischen Städten mit hohem und niedrigem Altbauanteil ist dagegen kein Unterschied bzw. ein durchschnittlicher Wert zu verzeichnen.

Die Kommunen mit einer spürbaren räumlichen Verlagerung von Investitionen wurden nach den Gründen gefragt. 71% aller Kommunen, die hierzu Angaben machten, führten die Verlagerung im Wesentlichen auf die Neugestaltung der Investitionszulage im Jahr 2002 zurück und 29% im Wesentlichen auf andere Einflüsse. Noch häufiger wurde die Neugestaltung der Investitionszulage bei Kommunen mit 20.000 und mehr Einwohnern (83%) und bei Städten, die am Programm Stadtumbau Ost teilnehmen (100%), als Grund für die festgestellte räumliche Verlagerung von Bestandsinvestitionen in die begünstigten Gebiete gesehen. Die Aussagen zu den beiden letztgenannten Teilgruppen von Kommunen basieren zwar auf relativ geringen Fallzahlen, sodass sie gewisse Unsicherheiten aufweisen, aufgrund der Eindeutigkeit der Ergebnisse erscheinen sie in der Tendenz dennoch als aussagekräftig.

Schließlich wurden die Kommunen gefragt, ob das derzeitige örtliche Modernisierungs- und Instandsetzungsgeschehen überproportional in den von der erhöhten Investitionszulage begünstigten Gebieten erfolgt. 30% der Kommunen konnten dies nicht einschätzen bzw. machten keine Angaben. Von den übrigen Kommunen mit Angaben konstatierten 35% überproportionale Investitionen in den begünstigten Gebieten, 8% außerhalb der Gebiete und 57% waren der Ansicht, dass keines von beidem zutrifft. Überdurchschnittliche Werte mit überproportionalen Investitionen in den von der erhöhten Investitionszulage begünstigten Gebieten weisen Kommunen mit 20.000 und mehr Einwohnern (43%), am Förderprogramm Stadtumbau Ost teilnehmende Städte (41%) und Städte mit hohem Altbauanteil (42%) auf.

## **8. Ergebnisse der Modellrechnungen zu den Anreizwirkungen der Investitionszulage**

### **8.1 Modellansatz**

Die quantitative Analyse der Förderungswirkungen stützt sich auf ein Simulationsmodell zur Rendite privater Wohnungsbauinvestitionen, das vom DIW schon vor längerer Zeit entwickelt worden ist.<sup>1</sup> Ursprünglich war es auf den Mietwohnungs-Neubau zugeschnitten, für die vorliegende Fragestellung musste es im Hinblick auf Bestandsinvestitionen modifiziert werden.

Schon aus der Liquiditätsrechnung erhält man ein Bild davon, ob bzw. wann sich die Investition "rechnet". Genauer ist jedoch die Betrachtung der Vermögensposition im jeweiligen Jahr, unter dem Aspekt eines potentiellen Verkaufs. Das erfordert eine Fortschreibung der Vermögens-Bestandswerte. Im Modell wird ohnehin der jeweilige Stand der restlichen Kredite dargestellt; das ist die Schuldenseite. Daneben ist entscheidend, wie der Vermögenswert wächst. Erforderlich ist eine Wertfortschreibung, die bei den Sachwerten (Grundstück und Gebäude) ansetzen kann oder bei den Erträgen.<sup>2</sup> Die Entwicklung aller Wertkomponenten wird im Modell dargestellt, darin einbezogen ist auch ein Kapitalkonto; es umfasst die kumulierten Erträge - Überschüsse oder Defizite aus der Vermietung - nebst positiven oder negativen Zinsen. Der Modellansatz spiegelt also den Reinvermögenszuwachs.

### **8.2 Zusammenfassung und Wertung der Ergebnisse**

Alle vorliegenden Berechnungen beziehen sich auf Investitionsbeispiele, die typische und nach den verfügbaren Daten der Befragungen und anderer statistischer Quellen möglichst repräsentative Konstellationen abbilden sollen. Sie haben gezeigt, dass bei den gegebenen Förderinstrumenten im Allgemeinen eine wirtschaftliche Rentabilität gewährleistet ist. Allerdings ist es nicht leicht, dafür eindeutige Kriterien zu definieren. Ein Investor, der zwischen alternativen Anlageformen frei wählen kann, würde sich heute vielleicht nicht für die Sachanlage Wohnungsbau entscheiden, weil er günstigere und einfachere Wege sieht,

---

<sup>1</sup> Vgl. S. Bach, B. Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau - Wirkungen und Alternativen. Beiträge zur Strukturforschung des DIW, Heft 186/2000. Duncker & Humblot, Berlin. Zur Darstellung des Modells vgl. dort S. 76 ff.

<sup>2</sup> Der Ertragswert eines Gebäudes wird ermittelt, indem die künftig zu erwartenden Mieteinnahmen über die Restnutzungsdauer als Barwert kapitalisiert werden. Beim Sachwertkonzept werden neben dem Grundstückswert, der ursprüngliche Wert des Gebäudes, vermehrt um die wertverbessernden Investitionen, berücksichtigt. Zugleich wird dieser aber jährlich um eine angemessene Abschreibung vermindert.

auf denen sich sein Kapital vermehrt. Anders verhält es sich, wenn man bereits Eigentümer ist - dann kann es bereits eine günstige Perspektive sein, wenn Substanzverluste vermieden werden können und zugleich eine Basis für künftig wachsende Erträge gelegt wird. Die Frage "wirtschaftlich oder nicht?" lässt sich dann schon anhand einer fundierten Prognose für den zu erwartenden Cash-flow beantworten. Besser ist eine umfassendere Betrachtung, die auch die Vermögenswerte einbezieht. Aber auch derartige Rechnungen haben ihre Schwachstellen - entscheidend sind oft die Rahmenannahmen.

Bezieht man sich allein auf die in den Modellrechnungen abgeleiteten Investitionsrenditen als Kriterium, so zeigt sich, dass für alle gewählten Investitionsbeispiele - bei nicht zu optimistischen Prämissen - Werte zwischen 3% und 5% erwartet werden können. Das sind Verzinsungen des Eigenkapitals, die bei Finanzanlagen (nach Steuern) heutzutage nicht unbedingt erreicht werden. Allerdings kommt es immer auf die Fristen an. Bei Sachanlagen muss man lange warten, bis überhaupt eine positive Rendite realisierbar ist und die Einschätzung der Wertzuwächse und Wertminderungen ist dabei stets eine spekulative Bandbreite.

In den graphischen Darstellungen der Modellrechnungen ist stets die durchschnittliche Kapitalmarktrendite im Zeitraum 1991 bis 2003 als Orientierungsmarke ausgewiesen worden; dieser Mittelwert beträgt 5,8% und erscheint aus aktueller Sicht vielleicht als zu hoch gegriffen. Die nachstehende Abbildung illustriert den Rückgang der Renditen bei festverzinslichen Papieren im Verlauf des letzten Jahrzehnts. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ergibt sich ein Mittelwert von nur noch 4,6%. Nimmt man eine Steuerbelastung von 35% an, so wäre eine Rendite nach Steuern in Höhe von etwa 3,0% bereits als normal anzusehen. Auch künftig können kaum höhere Renditen erwartet werden. Angesichts der sehr langfristigen Anlage und der Risiken bei den Wohnungsbauinvestitionen sollte allerdings - wegen der Anreizwirkung - eine höhere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als Zielgröße angesehen werden.

Zu beachten ist natürlich, dass der Vergleich mit einer alternativen Kapitalmarktrendite nach Steuern im Individualfall verschieden ausfallen kann, weil eigentlich stets ein spezifischer Grenzsteuersatz zugrunde gelegt werden müsste.<sup>3</sup> Ein pauschal angenommener durchschnittlicher Steuersatz von 35%, wie er in den Grafiken zu den einzelnen Modellen als Orientierungsmarke verwendet wurde, stellt insofern eine Vereinfachung dar. Er gilt annähernd für die Berechnungsbeispiele, denen ein Einkommen von 60.000 Euro zugrunde liegt; bei geringerem Einkommen (30.000 Euro) ist in den ausführlicheren Liquiditäts-

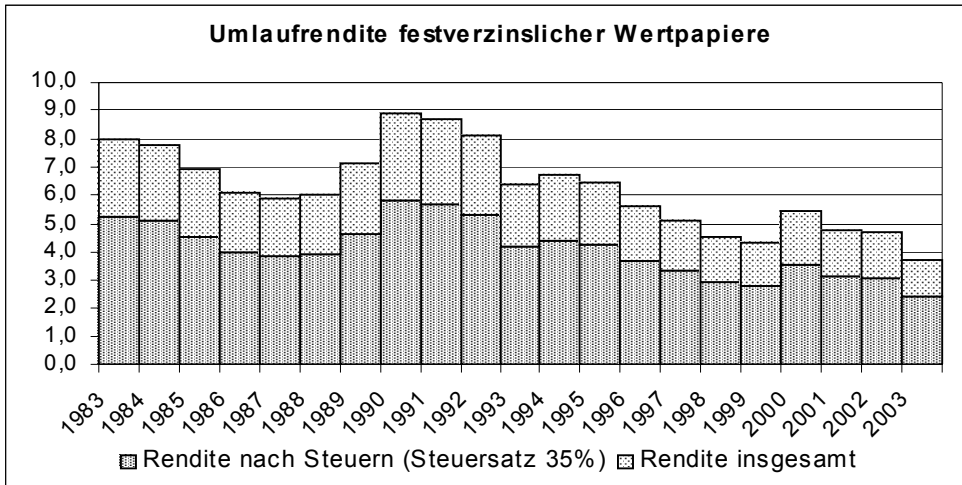
---

<sup>3</sup> Genau genommen handelt es sich um einen marginalen Steuersatz, bezogen auf die Differenz von Basiseinkommen und zusätzlichen (negativen oder positiven) Einkünften aus Vermietung.



tätsbetrachtungen ein durchschnittlicher Steuersatz von 27%, bei hohem Einkommen (120.000 Euro) ein Satz von 45% ermittelt worden.

Abbildung 8.1



Die nachstehende Übersicht fasst die wesentlichen Prämissen und Ergebnisse aller berechneten Modellfälle zusammen. Im unteren Teil sind auch die Varianten dargestellt, mit denen die Sensitivität der Ergebnisse hinsichtlich wichtiger Vorgaben beleuchtet werden sollten.

Die Förderung mit der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZuIG bietet demnach recht hohe Anreize mit Renditeerwartungen, die überwiegend in der Nähe von 5% liegen. Anzumerken ist, dass hier keineswegs mit allzu günstigen Annahmen gerechnet worden ist. Dies betrifft in erster Linie die Mieten und deren Anstieg nach der Sanierung, die Annahmen über die Belastung mit früheren Krediten und die daraus resultierende weitere Kapitaldienstbelastung sowie die Annahmen über die Zinsentwicklung bei den neuen Krediten nach Ende der Festschreibung. Ebenso sind bei den Parametern zur Wertentwicklung des Vermögens sehr vorsichtige Ansätze getroffen worden.

Zu beachten ist, dass die Abstufung der Ergebnisse zwischen den einzelnen Modellfällen nicht überbewertet werden darf. Maßgeblich ist in erster Linie die getroffene Annahme über den Mietpreis. Eine "exakte" Beziehung zwischen der Investitionshöhe und der daraus resultierenden Preisanhebung ist kaum ableitbar. Am ehesten wäre dies mit Blick auf die mietrechtlich vorgesehene Umlage der Kosten für "Wertverbesserungen" - deren Anteil hängt letztlich von der Art der Maßnahmen ab - möglich. Jedoch kann die theoretisch zulässige Anhebung in den neuen Ländern derzeit nur zum Teil realisiert werden. Außerdem ist die Erhöhung stets vom ortsüblichen Mietenniveau her begrenzt, wobei die Streu-

ung nach Regionen, Gemeindegröße und örtlicher Lage beträchtlich ist. Anhand des Beispielfalls **A1** (vgl. **A1nM**, **A1hM**) ist dargestellt, dass die Anfangsmiete durchaus in einer Spanne von 30 bis 40 Cent je Quadratmeter variieren könnte, sodass damit auch Renditen in einer Bandbreite von 4% bis 6% möglich sind. Der für dieses Beispiel als Durchschnittswert gewählte Mietpreis von 4,60 Euro liegt vielleicht schon zu nahe an der Untergrenze.

**Übersicht: Vergleich der Modellrechnungen für Investitionsbeispiele bei alternativen Förderungsformen**

Modellrechnung / Förderung nach...	Modell	Annahmen: Investor, Höhe der Investition, Anfangsmiete und Mietanstieg					Renditeverlauf <sup>2</sup>		
		Investor	Einkommen Euro p.a.	Gebäude Fläche qm	Investition Euro je qm	Anfangsmiete <sup>1</sup> Euro je qm	Anstieg <sup>1</sup> längerfristig	positiv nach ... Jahren	Maximalwert Rendite in %
§ 3a InvZuIG	<b>A1</b>	privater Eigentümer	60.000	700	615	4,60	2,0	<b>11</b> (21)	<b>4,6</b> (2,7)
§ 3a InvZuIG	<b>A2</b>		120.000	700	1200	7,20	2,0	<b>7</b> (16)	<b>5,1</b> (3,5)
§ 3a InvZuIG	<b>A3</b>		30.000	700	250	3,60	1,5	<b>11</b> (20)	<b>5,0</b> (2,9)
§ 3a InvZuIG	<b>A2b</b>		wie A2, bei Kürzung der AfA-Basis um die Investitionszulage					<b>8</b> (16)	<b>4,8</b> (3,5)
§ 3a InvZuIG	<b>A3b</b>		wie A3, bei steuerlicher Absetzung 2/3 Erhaltungsaufwand					<b>10</b> (19)	<b>5,0</b> (2,8)
§§ 7h, 7i EStG	<b>A1St</b>	privater Eigentümer	60.000	700	615	4,60	2,0	<b>16</b>	<b>3,2 bis 3,6</b>
§§ 7h, 7i EStG	<b>A2St</b>		120.000	700	1200	7,20	2,0	<b>10</b>	<b>4,2 bis 4,4</b>
§ 3a InvZuIG	<b>AU</b>	Wohnungs- unternehmen	ohne Gewinn	700	800	5,40	2,0	<b>14</b> (22)	<b>4,7</b> (1,9)
§ 3 InvZuIG	<b>B1</b>	privater Eigentümer	60.000	700	615	4,40	2,0	<b>16</b> (24)	<b>3,5</b> (1,6)
§ 3 InvZuIG	<b>B2</b>		30.000	700	250	3,20	1,5	<b>17</b> (26)	<b>3,0</b> (0,8)
§ 3 InvZuIG	<b>B1U</b>	Wohnungs- unternehmen	ohne Gewinn	2100	400	4,30	1,5	<b>15</b> (20)	<b>4,6</b> (3,1)
§ 3 InvZuIG	<b>B2U</b>		2100	200	3,50	1,5	<b>15</b> (20)	<b>4,2</b> (3,0)	
§ 3 InvZuIG und KfW-Darlehen	<b>B1KfW</b>	priv. Eigent.	60.000	700	615	4,40	2,0	<b>17</b> (25)	<b>3,4</b> (1,6)
§ 3 InvZuIG und Förder-Darlehen	<b>B1FD</b>	priv. Eigent.	60.000	700	615 ohne IZ	4,40	2,0	<b>20</b>	<b>2,8</b>
alle § 3a InvZuIG	Varianten: Einfluss des Mietenniveaus und der steuerlichen Behandlung der Investition								
niedrigere Miete	<b>A1 nM</b>	privater Eigentümer	wie zuvor A1			4,30	2,0	<b>14</b> (25)	<b>4,1</b> (1,4)
höhere Miete	<b>A1 hM</b>		wie zuvor A1			4,90	2,0	<b>8</b> (15)	<b>5,9</b> (4,1)
Herstellungskosten	<b>A1H</b>		wie zuvor A1			4,60	2,0	<b>12</b> (24)	<b>4,6</b> (1,6)
Erhaltungsaufwand	<b>A1E</b>		wie zuvor A1			4,60	2,0	<b>8</b> (18)	<b>4,7</b> (2,7)
alle niedrigeres Einkommen	Varianten: Einfluss der Einkommenshöhe auf die Rendite nach Steuern								
§ 3a InvZuIG	<b>A1nE</b>	privater Eigentümer	30.000	700	615	4,60	2,0	<b>13</b> (23)	<b>4,6</b> (2,4)
§ 3a InvZuIG	<b>A2nE</b>		30.000	700	1200	7,20	2,0	<b>11</b> (21)	<b>5,1</b> (3,0)
§ 3 InvZuIG	<b>B1nE</b>		30.000	700	615	4,40	2,0	<b>18</b> (26)	<b>3,4</b> (1,3)

1 Alle Angaben beziehen sich auf die Netto-Kaltmiete. Beim Mietenanstieg wird generell die Annahme getroffen, dass sich die Zuwachsrate nach 15 Jahren wieder um 1% verringert.-  
2 Die Angaben beziehen sich auf die berechnete Rendite nach Steuern (bei Wohnungsunternehmen auf die Rendite vor Steuern); die darunter in Klammern angegebenen Werte beziehen sich jeweils auf die erreichbare Rendite ohne die Förderung.

### 8.2.1 Modellrechnungen für Altbauten in besonderen städtebaulichen Gebieten

Während das Beispiel **A1**, gemessen an den Fallzahlen aus der Eigentümerbefragung ein besonders hohes Gewicht hat, gefolgt vom Beispiel **A3**, steht das Beispiel **A2** für seltener vorkommende hohe Investitionen. Beispiel **A3** bezieht sich auf eine Teilsanierung. Gezeigt wird, dass auch in diesen Fällen, bei moderaten Mietanhebungen, eine Rentierlichkeit gewährleistet sein dürfte. Eine schrittweise Sanierung in größeren zeitlichen Abständen könnte für viele weniger begüterte Eigentümer ein angemessener Weg sein, wenn sie darauf vertrauen können, in einigen Jahren erneut eine Förderung zu erhalten. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch die steuerliche Einstufung der Investition - als überwiegend Herstellungskosten oder überwiegend Erhaltungsaufwand.<sup>4</sup> Letzteres ist aus Sicht der Gebäudeeigentümer zumeist günstiger. Das zeigt sich am modifizierten Beispiel **A3b**, in dem anstatt 2/3 Herstellungskosten und 1/3 Erhaltungsaufwand umgekehrt mit nur 1/3 Herstellungskosten gerechnet worden ist. Ebenso zeigt die Gegenüberstellung der Beispiele **A1H** (100% Herstellungskosten) und **A1E** (100% Erhaltungsaufwand) einen Vorteil bei raschen Absetzungen.

Bei dem Fall mit sehr hoher Investition **A2** ist eher an Wohn-/Geschäftshäuser in zentraler Lage oder Gebäude in bevorzugter Wohngegend zu denken. Derartige Objekte werden häufiger von Immobilienfonds/ Kapitalanlegern ausgewählt. Oft werden dabei zusätzliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten genutzt, um höhere Renditen zu erzielen.<sup>5</sup>

Soweit es sich um Baudenkmäler oder Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt, kommen auch Abschreibungen nach den §§ 7h und 7i EStG in Betracht. Bemerkenswert ist, dass die Modellrechnungen **A1St** und **A2St**, die sich auf diese alternative steuerliche Förderung beziehen, zu merklich geringeren Renditen führen:

- In der Übersicht ist eine Spanne angegeben; sie bezieht sich auf die Aufteilung der Investition in Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand. Die vorgesehene Abschreibung über zwölf Jahre kann nur für Herstellungskosten beansprucht werden; daneben sind aber (kurzfristige) Absetzungen von Erhaltungsaufwand möglich.<sup>6</sup> Die erstgenannte

---

<sup>4</sup> Die Rechtsprechung hat dazu in jüngster Zeit neue Kriterien entwickelt. Sie schreiben in vielen Fällen die Einstufung als Herstellungskosten vor, Stichworte: Schaffung eines "höheren Standards", wenn "zentrale Ausstattungsmerkmale" verbessert werden und zugleich Mietanhebungen erfolgen.

<sup>5</sup> Zumeist werden Wege gesucht, um über hohe anfängliche Werbungskosten (Gebühren/Provisionen für Baubetreuung und Finanzdienstleistungen, Disagio bei Krediten etc.) den effektiven Eigenkapitaleinsatz zu verringern bzw. einen Teil des eingesetzten Kapitals bereits aus Steuerersparnis zu bilden. Derartige Möglichkeiten sind in der vorliegenden Modellrechnung noch nicht berücksichtigt.

<sup>6</sup> Sie können nach § 11 EStG sofort abgesetzt oder nach §§ 11a, 11b über zwei bis fünf Jahre verteilt werden.

Rendite bezieht sich auf die Annahme, dass 2/3 der Investition im steuerlichen Sinne Herstellungskosten sind, der zweite (höhere) Wert auf eine vollständige Einstufung als Herstellungskosten.

- In beiden Berechnungen ist jedoch in der Vermögensbetrachtung (wie in den anderen Modellen) angenommen worden, dass 2/3 der Investition nachhaltige Wertverbesserungen darstellen, während sich 1/3 auf nur kurzfristige Verbesserungen bezieht. Würde man auch vermögensseitig die Investition vollständig aktivieren und langfristig abschreiben, so ergäben sich nochmals höhere Renditen.<sup>7</sup>

Angesichts des zuvor abgeleiteten Befunds, dass im Allgemeinen eine steuerliche Einstufung als Erhaltungsaufwand für die Investoren günstiger ist (Vergleich A1E und A1H), überrascht es zunächst, dass in diesen Fällen eine gleichmäßigere Verteilung der Absetzungen über einen mittelfristigen Zeitraum einen günstigeren Effekt hat. Das hängt damit zusammen, dass die Steuerbelastungen auf das hohe Basiseinkommen (bei aufwärts tendierenden Vermietungseinkünften) so über eine längere Zeit hinausgeschoben werden. Einfacher gesagt: anstatt die Steuerzahlung für einige Jahre auf Null zu drücken, kann es günstiger sein, sie für längere Zeit zu halbieren.

Die Berechnung **A2b** bezieht sich darauf, dass die Investitionszulage gemäß InvZuLG steuerfrei gestellt ist. Normalerweise sieht das Einkommensteuerrecht bei Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln einen Abzug von der Bemessungsgrundlage für Abschreibungen oder eine Berücksichtigung bei den Einkünften vor. Einer Kürzung der AfA-Basis würde sich in diesem Fall mit 0,3 Prozentpunkten bei der Maximalrendite auswirken, ein erstmals positiver Wert würde ein Jahr später erreicht. Vergleichsrechnungen führten beim Beispielfall A1 zum gleichen Ergebnis, während im Falle A3 die Rendite im Endeffekt nur um einen Zehntel-Prozentpunkt geschmälert würde und der positive Bereich nicht später erreicht wird.

Der Modellrechnung **AU** für ein Wohnungsunternehmen liegen Annahmen zur umfassenden Sanierung eines Altbaus zugrunde. Steuerliche Effekte spielen dabei kaum eine Rolle, weil angenommen wird, dass das Unternehmen keinen Gewinn erzielt und deshalb Verluste aus dem Sanierungsobjekt nicht mit Gewinnen an anderer Stelle verrechnen kann. Die Rendite erreicht erst spät positive Werte, ist aber im Maximum sogar etwas höher als im Beispielfall A1, mit dem sie am ehesten vergleichbar ist.

---

<sup>7</sup> Diese Berechnung ist hier nicht dargestellt, weil damit die Vergleichbarkeit zu den Annahmen in den anderen Modellen entfiel.

## 8.2.2 Modellrechnungen zur allgemeinen Förderung nach § 3 InvZuIG

Der überwiegende Teil der vor1991 gebauten Mietwohnungen in den neuen Ländern, liegt außerhalb der Gebietskulisse, für die eine Förderung mit erhöhten Zulagen (nach § 3a InvZuIG) in Betracht kommt. Selbst von den älteren Gebäuden (Baualtersklassen vor 1949) liegen etwa 70% außerhalb. Diese Altbauten gehören vornehmlich privaten Eigentümern, hingegen zählt der überwiegende Teil aller Gebäude aus der Zeit von 1949 bis 1990 zum Besitz von Wohnungsunternehmen.

Die "allgemeine" Förderung mit Zulagen nach § 3 InvZuIG ist somit für einen weitaus größeren Teil der Eigentümer bzw. des Wohnungsbestands von Bedeutung. Hier sind vier Beispielfälle eingegrenzt worden, die typische Investitionen für die Sanierung derartiger Gebäude beschreiben sollen. Die Beispiele **B1** und **B2** beziehen sich auf Altbauten privater Eigentümer, die Beispiele **B1U** und **B2U** auf industriell vorgefertigte größere Wohngebäude (Plattenbauweise) von Unternehmen.

Der Modellfall **B1** greift mit den wesentlichen Vorgaben Werte auf, die knapp über den Modalwerten aus der Befragung aller Kleineigentümer liegen. Der Investitionsbetrag von 615 Euro je m<sup>2</sup> wird von etwa 60% der Fälle unter- bzw. von etwa 40% überschritten. Die erzielbare Nettokaltmiete ist mit 4,40 Euro eingegrenzt worden.<sup>8</sup> Das steuerpflichtige Jahreseinkommen der Eigentümer dürfte - bei dieser Investitionshöhe - mit 60 000 Euro ebenfalls repräsentativ sein, der Befragung zufolge liegt es schon im oberen Drittel der Gesamtheit. Die unter diesen Prämissen und bei einer Investitionszulage von 15% in Aussicht stehende Rendite ist mit 3,5% berechnet worden und erscheint damit als auskömmlich. Allerdings können positive Werte erst deutlich später erwartet werden als im Beispiel A1.

Das Beispiel **B2** beschreibt (ähnlich wie Beispiel A3) eine Teilsanierung, die den Erhebungen zufolge ebenfalls von hoher Relevanz ist. Bei gleicher Investitionshöhe wie im Fall A3 ist hier aber eine Mietanhebung angenommen worden, die um 40 Cent geringer ausfällt - das entspricht etwa dem Mietengefälle zwischen größeren Städten (Innenstadtlage) und kleineren Städten/Gemeinden. Auch dann erscheint die Investition alles in allem noch als tragfähig. In der Liquiditätsbetrachtung konnte gezeigt werden, dass keine Engpässe eintreten werden. Die Vermögensbetrachtung ergab in diesem Fall jedoch eine etwas magere Rendite von 3,0%.

---

<sup>8</sup> Den Befragungen zufolge lag sie für vollmodernisierte Häuser am häufigsten in der Spanne von 4,0 bis 5,0 Euro, für teilmodernisierte Häuser waren etwa gleiche Häufigkeiten in dieser Klasse sowie in der Klasse von 3,0 bis 4,0 Euro angegeben worden.

Günstigere Ergebnisse zeigen sich in den Beispielen **B1U** und **B2U**, die für Wohnungsunternehmen berechnet worden sind. Das liegt nicht allein an der fehlenden Steuerbelastung, sondern auch daran, dass hier mit - relativ zur Investition - höheren Anfangsmieten gerechnet worden ist. Zum Teil wird dieser Vorteil durch andere Vorgaben eingeschränkt: einen geringeren Zuwachs der Miete (im Beispiel B1U), höhere Beträge bei den Bewirtschaftungskosten sowie beim Kapitaldienst für Altdarlehen.

Die gewählten Beispiele beschreiben Fälle mit mittlerem Sanierungsaufwand (400 Euro je m<sup>2</sup>) - bei längerfristiger Perspektive - sowie einfacheren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (200 Euro je m<sup>2</sup>), wenn eine abwartende Strategie verfolgt wird oder höhere Investitionen derzeit nicht finanzierbar sind. Wohnungsunternehmen räumen ein, dass derartige Investitionen unter Kosten- und Ertragsaspekten derzeit die günstige Anlageform darstellen. Auch in der Modellbetrachtung zeigt die Liquiditätsrechnung für beide Beispielfälle eine relativ kurze Verlustphase, gefolgt von wachsenden Überschüssen. Die Investitionszulage trägt dazu bei, die anfänglichen Verluste weitgehend auszugleichen.

### 8.2.3 Ergänzende Förderung

In den Berechnungen ist auf der Finanzierungsseite vereinfachend angenommen worden, dass Kredite für die Investition stets zu normalen banküblichen Konditionen aufgenommen werden. In den Befragungen von Unternehmen ist jedoch häufig angegeben worden, dass daneben Förderdarlehen eine nicht unbedeutende Rolle spielen/spielten. Was frühere Investitionen betrifft, könnte dabei noch das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II gemeint sein. Aktuell kommt eigentlich nur das Programm Wohnraummodernisierung 2003 in Betracht, abgesehen von der speziellen Förderung zur Energieeinsparung bzw. Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die Berechnung **B1KfW** veranschaulicht exemplarisch, dass die Konditionen des KfW-Programms 2003 keine wesentliche Vergünstigung beinhalten - die Liquiditätsbetrachtung zeigt zwar kurzfristig einen gewissen Effekt, jedoch ist der längerfristige Einfluss auf die Rendite nur marginal. Bei veränderten Tilgungsverläufen kann sich der Effekt nach Steuern sogar etwas ungünstiger darstellen. Wenn daran gedacht ist, die Förderung mittels Zulagen auf dem Wege von Kreditprogrammen teilweise oder womöglich ganz zu ersetzen, müssten langfristige Zinsverbilligungen ins Auge gefasst werden. Dies veranschaulicht die Berechnung **B1FD**. Neben entsprechenden Darlehenskonditionen wäre eine Unterstützung durch Bürgschaften sehr hilfreich. Dieser Weg läuft auf die Bereitstellung eines Teils der Kredite als "Risikokapital" hinaus.

## **9. Künftig zu erwartende Entwicklung des Volumens der Investitionszulage und Auswirkungen von Modifizierungen**

Dieses Kapitel befasst sich mit den finanziellen Auswirkungen, die eine Fortführung der Investitionszulage über das Jahr 2004 hinaus für die öffentlichen Kassen hätte. Hierzu wird zunächst dargestellt, welche Entwicklung des Volumens der Investitionszulage im Falle einer unveränderten Fortführung zu erwarten ist. Anschließend wird auf Grundlage dieser Ergebnisse untersucht, wie sich etwaige Modifizierungen der Zulage auf den Förderaufwand auswirken würden. Betrachtet wird jeweils der Zeitraum bis 2006.

### **9.1 Entwicklung der Investitionszulage bei Fortführung nach 2004**

Die im Folgenden dargestellte Schätzung der weiteren Entwicklung der Investitionszulage beruht zum einen auf den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen zum bisherigen und künftig geplanten/erwarteten Investitionsverhalten und den Befunden der Modellrechnungen zu den Anreizwirkungen für die Investoren. Zum anderen basiert sie auf den untersuchten Trends bei der bisherigen Entwicklung des Volumens und der Struktur der Investitionszulage (Art der Steuerpflichtigen bzw. Eigentümergruppen, Art der Investitionszulage). Darauf aufbauend wurde eine Schätzung für die weitere Entwicklung des Volumens und der Struktur der Investitionszulage in den Jahren 2003 bis 2006 durchgeführt, die für die Jahre 2005 und 2006 von einer Fortführung der Investitionszulage mit unveränderter Förderung ausgeht.<sup>1</sup>

In einem ersten Schritt wurden die Ergebnisse der Befragung der Wohnungsunternehmen zu den bis 2006 geplanten Investitionen bzw. der durchgeführten Schätzung zu der anfallenden Investitionszulage (siehe Kapitel 5) herangezogen. Sie bildeten die Grundlage für die Schätzung der Entwicklung der Investitionszulage bei den Körperschaftsteuerfällen in den neuen Ländern. Für die Schätzung der übrigen Komponenten der Investitionszulage, den Einkommensteuerfällen in den neuen Ländern und den gesamten Steuerfällen in den alten Ländern, wurde in einem weiteren Schritt auf Grundlage der bisherigen Entwicklung von 1999 bis 2002 eine Trendfortschreibung bis 2006 vorgenommen. Darauf aufbauend wurden Überlegungen angestellt, wie die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren, die den bisherigen Verlauf des Volumens der Investitionszulage im Wesentlichen bestimmt haben, den künftigen Verlauf beeinflussen könnten. Hierfür wurde auf die Ergebnisse der übrigen empirischen Bausteine (Befragung von Kleineigentümern und

---

<sup>1</sup> Unveränderte Förderung ist hier so zu verstehen, dass ab 2005 Regelungen getroffen werden, die gegenüber den bisherigen Konditionen zu keinen höheren oder niedrigeren Anreizen bzw. Restriktionen führen (z. B. beim Selbstbehalt), sondern eine unveränderte Wirkung aufweisen.



Kommunen, Expertengespräche) sowie auf die Modellrechnungen zurückgegriffen. Aus den Ergebnissen zu den Kleineigentümern standen z. B. Informationen zur Verfügung, die für die Entwicklung der Investitionszulage bei den Einkommensteuerfällen von Bedeutung sind. Die Ergebnisse der Trendfortschreibungen für die Einzelkomponenten der Investitionszulage wurden auf diese Weise entsprechend überprüft bzw. modifiziert, und es wurden in mehreren Schritten plausible Entwicklungen eingegrenzt. Beispielsweise wurden auf diese Weise die für 2004 zu erwartenden Vorzieheffekte und die leicht ansteigende Tendenz für die 22%-ige Investitionszulage abgeleitet. Aus einer Gesamtschau der geschätzten Einzelentwicklungen bei den Komponenten der Investitionszulage ergibt sich das Volumen für die Jahre 2003 bis 2006.<sup>2</sup>

Es ist von folgenden für die Investitionszulage bedeutenden Entwicklungen auszugehen:

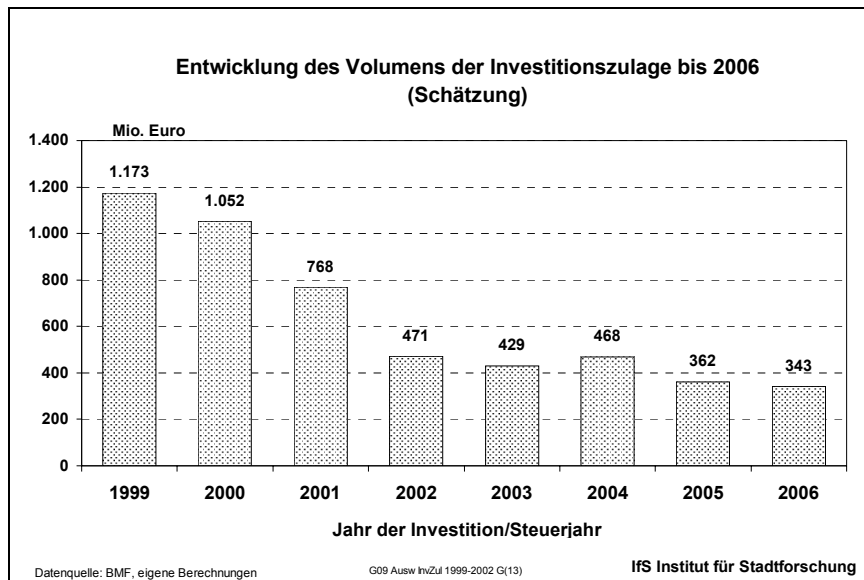
- der bis 2002 festgestellte Rückgang der Bestandsinvestitionen und der Investitionszulage setzt sich 2003 bis 2006 fort, aber in stark abgeschwächter Form,
- der Rückgang betrifft Körperschaften bzw. Wohnungsunternehmen (unter anderem GdW-Unternehmen) in stärkerem Maße als Einkommensteuerfälle bzw. andere Eigentümergruppen (insbesondere Kleineigentümer),
- die von der Investitionszulage nach § 3 InvZulG begünstigten Investitionen verzeichnen einen leicht überproportionalen Rückgang,
- die von der erhöhten 22%-igen Investitionszulage (§ 3a InvZulG) begünstigten Investitionen steigen leicht an, weil zum einen bei der erst 2002 in Kraft getretenen Regelung noch Gewöhnungs- und Kennenlernerffekte zu erwarten sind und zum anderen die sich tendenziell im Altbau der neuen Länder verbessernden Vermietungschancen zu einer etwas stärkeren Inanspruchnahme führen,
- das Jahr 2004 weist deutliche Vorzieheffekte auf, da angesichts des nach gültiger Rechtslage drohenden ersatzlosen Auslaufens der Investitionszulage von den Eigentümern für dieses Jahr höhere Investitionen eingeplant wurden, von denen zu erwarten ist, dass sie auch bei einem Fortbestehen der Investitionszulage nach 2004 nur zum Teil auf Folgejahre verschoben werden.

---

<sup>2</sup> Alternativ wäre möglich gewesen, für die kommenden Jahre zunächst den Modernisierungsbedarf und die zu erwartende Modernisierungstätigkeit zu schätzen und auf dieser Basis mit verschiedenen Annahmen (Anteil der für die Investitionszulage relevanten Investitionen, Inanspruchnahme, Kostenstruktur, effektive Fördersätze etc.) die Investitionszulage zu ermitteln. Dieses Verfahren wurde verworfen, weil es weitaus komplizierter gewesen wäre und die Ergebnisse durch die vielen Schritte und die Vielzahl der zu treffenden Annahmen sehr viel größere Unsicherheiten aufgewiesen hätten.

Abbildung 9.1 zeigt auf Grundlage der durchgeführten Schätzungen die voraussichtliche Entwicklung des Volumens der Investitionszulage bis 2006. Zur Klarstellung sei darauf verwiesen, dass sich die Schätzungen auf die Zulage nach §§ 3 und 3a InvZulG 1999 beziehen und von der dargestellten Entwicklung nicht auf die Entwicklung des Volumens der gesamten Investitionszulage (einschließlich gewerblicher Investitionszulage) geschlossen werden kann. Das Volumen der Investitionszulage nach §§ 3 und 3a wird hier für das Jahr der Investition bzw. das Steuerjahr dargestellt und nicht für das Auszahlungsjahr. Ausgehend von 471 Mio. Euro im Jahr 2002 ist für 2003 zunächst ein Rückgang auf 429 Mio. Euro und im Jahr 2004 aufgrund von Vorzieheffekten ein Zwischenanstieg auf 468 Mio. Euro zu erwarten.

Abbildung 9.1



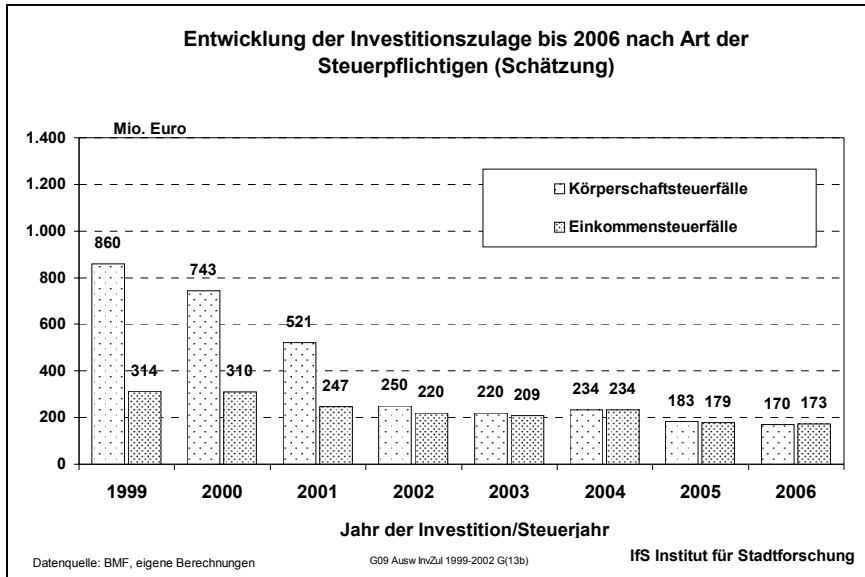
In den Jahren 2005 und 2006 sinkt die Investitionszulage dann wiederum ab auf 362 Mio. bzw. 343 Mio. Euro. Bei einer Fortführung der Investitionszulage nach 2004 hat der Fördergeber demnach für 2005/2006 im Schnitt von Kosten in Höhe von rund 353 Mio. Euro pro Jahr auszugehen.<sup>3</sup>

In Abbildung 9.2 wird die Investitionszulage nach Körperschaft- und Einkommensteuerfällen unterschieden. Nach dem starken Rückgang von 1999 bis 2002 lag der auf die Kör-

<sup>3</sup> Die Investitionssumme der Bestandsmaßnahmen, für die in den Jahren 2005 und 2006 Investitionszulage anfällt, lässt sich anhand von effektiven Zulagesätzen, die auf Grundlage der Ergebnisse der empirischen Erhebungen für § 3 InvZulG ca. 9% und für § 3a InvZulG mit 18% betragen dürften, auf jährlich ca. 3,5 Mrd. Euro beziffern (2005 3,6 Mrd. und 2006 3,4 Mrd. Euro). Bei diesem Wert handelt es sich jedoch nicht um die Gesamtsumme der Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern, die noch höher liegt, weil für einen Teil der Investitionen keine Investitionszulage in Anspruch genommen wird.

perschaftsteuerfälle entfallende Anteil der Investitionszulage mit 250 Mio. Euro nur noch knapp über dem Volumen der Einkommensteuerfälle mit 220 Mio. Euro.

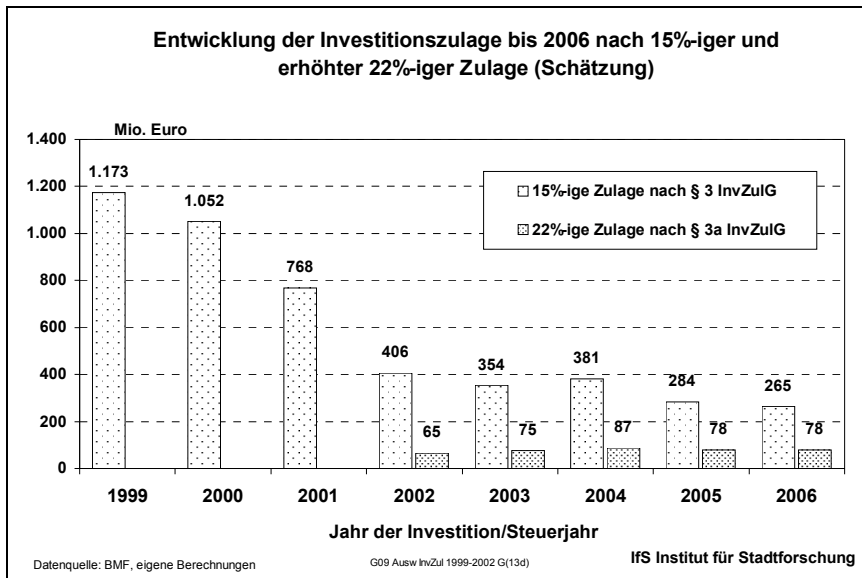
Abbildung 9.2



Bis 2006 wird das Volumen der Körperschaftsteuerfälle, hinter denen sich in erster Linie große Wohnungsunternehmen verbergen, etwas stärker abnehmen als das der Einkommensteuerfälle, die in erster Linie Kleineigentümer bzw. Privatpersonen verkörpern. Im Jahr 2006 sind beide Gruppen bei der Investitionszulage mit 170 Mio. Euro bzw. 173 Mio. Euro nahezu gleichauf.

Abbildung 9.3 zeigt die Entwicklung für die 15%-ige Investitionszulage und die erhöhte 22%-ige Investitionszulage. Während das Volumen der 15%-igen Investitionszulage von 2002 bis 2006 von 406 Mio. Euro auf 265 Mio. Euro spürbar zurückgeht, ist bei der erhöhten Investitionszulage ein leichter Anstieg von 65 Mio. Euro auf 78 Mio. Euro zu erwarten. Im Durchschnitt der Jahre 2005 und 2006 sind für den Fördergeber jährlich Kosten von 275 Mio. Euro für die 15%-ige und 78 Mio. Euro für die erhöhte 22%-ige Investitionszulage einzuplanen.

Abbildung 9.3



## 9.2 Finanzielle Auswirkungen von Modifizierungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen etwaiger Modifizierungen, die sich gegenüber einer unveränderten Fortführung der Investitionszulage ergeben, untersucht. Die untersuchten Modifizierungen stellen keine konkreten Vorschläge dar; es handelt sich vielmehr um eine systematische Analyse, mit der die Dimension der finanziellen Auswirkungen anhand verschiedener Stellschrauben bei der Investitionszulage verdeutlicht werden. Folgende Veränderung von Konditionen der Investitionszulage werden im Vergleich zu einer unveränderten Fortführung für die Jahre 2005/2005 analysiert:

- Erhöhung/Senkung der Fördersätze der 15%-igen/22%-igen Investitionszulage um jeweils 5%-Punkte,
- Erhöhung/Senkung der Kostenobergrenzen der 15%-igen/22%-igen Investitionszulage um 200 Euro/400 Euro pro m<sup>2</sup>,
- Anhebung des Selbstbehalts um 50 Euro pro m<sup>2</sup>,
- Änderung der Gebietskulisse des § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete.

In Tabelle 9.1 sind die durchschnittlichen jährlichen Kosten einer unveränderten Fortführung der Investitionszulage in den Jahren 2005/2006 (Jahr der Investition), die auf den im vorangegangenen Abschnitt dargestellten Schätzungen basieren, den Mehr- bzw. Minderkosten verschiedener Modifizierungen der Investitionszulage gegenübergestellt. Dabei

wurden zum einen die Auswirkungen ohne eine Veränderung der Verhaltensweisen der Eigentümer ermittelt und zum anderen zusätzlich die Reaktionen der Eigentümer auf die veränderten Konditionen (Verhaltenseffekte) in die Überlegungen einbezogen.

Tabelle 9.1

Schätzung der finanziellen Auswirkungen der Modifizierungen gegenüber einer unveränderten Fortführung bezogen auf das Volumen der Investitionszulage in den Jahren 2005 und 2006 (Jahr der Investition)						
	Durchschnittliches Volumen der Investitionszulage 2005/2006 pro Jahr					
	Mehr-/Minderkosten in Mio. Euro			Mehr-/Minderkosten in %		
	15%-ige Zulage	22%-ige Zulage	gesamt	15%-ige Zulage	22%-ige Zulage	gesamt
<b>Unveränderte Fortführung der Investitionszulage</b>	275	78	353	0%	0%	0%
<b>Modifizierung 1: Mehr-/Minderkosten durch Veränderung der Fördersätze um ...</b>						
ohne Verhaltenseffekt						
+5%-Punkte	92	18	110	33%	23%	31%
-5%-Punkte	-92	-18	-110	-33%	-23%	-31%
mit Verhaltenseffekt (ca. 10%)						
+5%-Punkte	132	26	158	48%	34%	45%
-5%-Punkte	-112	-23	-135	-41%	-30%	-38%
<b>Modifizierung 2: Mehr-/Minderkosten durch Veränderung der Kostenobergrenzen um ... pro m<sup>2</sup></b>						
ohne Verhaltenseffekt						
+200/+400 Euro (§ 3/§ 3a)	39	4	43	14%	5%	12%
-200/-400 Euro (§ 3/§ 3a)	-62	-7	-69	-22%	-9%	-19%
mit Verhaltenseffekt (ca. 5%)						
+200/+400 Euro (§ 3/§ 3a)	55	6	61	20%	8%	17%
-200/-400 Euro (§ 3/§ 3a)	-74	-10	-84	-27%	-13%	-24%
<b>Modifizierung 3: Minderkosten durch Nettoerhöhung* des Selbstbehalts um ... pro m<sup>2</sup></b>						
ohne Verhaltenseffekt						
+50 Euro	-37	-7	-44	-13%	-8%	-12%
mit Verhaltenseffekt (ca. 5%)						
+50 Euro	-50	-9	-59	-18%	-12%	-17%
* zusätzliche Erhöhung zur Anpassung des Selbstbehalts, die ggf. erforderlich ist, damit auch künftig die laufende Instandhaltung nicht durch die Investitionszulage gefördert wird.						
Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundung						

Bei **Modifizierung 1** wurde ermittelt, mit welchen Mehr- bzw. Minderkosten bei einer Erhöhung bzw. Reduzierung der Fördersätze der 15%-igen und 22%-igen Investitionszulage um jeweils 5%-Punkte zu rechnen ist. Bei der 15%-igen Investitionszulage bedeutet dies eine Erhöhung/Reduzierung der Förderung um ein Drittel (veränderte Sätze von 10% bzw. 20%), was sich bei konstantem Investitionsvolumen, also ohne Berücksichtigung von Verhaltenseffekten, in einer entsprechend höheren/niedrigeren Investitionszulage niederschlagen und Mehr- bzw. Minderkosten von 92 Mio. Euro verursachen würde. Bei der 22%-igen Investitionszulage liegt die Veränderung der Förderung (veränderte Sätze von

17% bzw. 27%) jeweils bei 23%, was Mehr- bzw. Minderkosten von 18 Mio. Euro entspricht. Für die gesamte Investitionszulage nach § 3 InvZulG und § 3a InvZulG ergeben sich Mehr- bzw. Minderkosten von 110 Mio. Euro.

Die Berechnungen der finanziellen Auswirkungen von Modifizierungen der Investitionszulage ohne Verhaltenseffekte stellen einen rechnerischen Zwischenschritt dar. Es ist davon auszugehen, dass Eigentümer auf schlechtere Förderkonditionen mit geringeren Investitionen reagieren, während eine attraktivere Förderung zusätzliche Investitionen anstößt. Mit diesen geringeren bzw. zusätzlichen Investitionen ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die anfallende Zulage. Die in diesem Gutachten durchgeführten Analysen zeigen, dass der Zusammenhang zwischen Investitionszulage und Investitionshöhe komplex ist. Verhaltenseffekte und ihre Auswirkungen auf die Höhe der Investitionszulage lassen sich daher nur grob bestimmen und werden im Folgenden in erster Linie dargestellt, um Größenordnungen zu verdeutlichen.

Auf Grundlage der empirischen Ergebnisse erscheint bei den veränderten Fördersätzen (Modifizierung 1) ein Auf-/Abschlag für Verhaltenseffekte in einer Größenordnung von 10% auf die jeweils anfallende Investitionszulage als plausibel. Dabei wurde unterstellt, dass die Reaktionen bei der 15%-igen Investitionszulage etwas stärker sind als bei der 22%-igen Investitionszulage, weil die Fördersätze prozentual stärker verändert wurden. Daher wurde bei der erhöhten Investitionszulage mit einem Zuschlag von einem Prozentpunkt auf den "Verhaltensfaktor" und bei der Investitionszulage nach § 3 mit einem Abschlag von einem Prozentpunkt gearbeitet. Zusätzlich wurde angenommen, dass bei den Wohnungsunternehmen bzw. Körperschaften die Reaktionen auf die veränderten Fördersätze etwas verhaltener sind als bei Kleineigentümern bzw. Einkommensteuerfällen (auch hier wurde ein Zu- bzw. Abschlag von einem Prozentpunkt verwandt). Die derart differenzierten Verhaltenseffekte wurden für die jeweiligen Anteile der Körperschaft- und Einkommensteuerfälle an der 15%-igen und 22%-igen Investitionszulage separat berechnet und anschließend aggregiert.<sup>4</sup> Insgesamt kommt es durch die Veränderung der Fördersätze unter Einbezug der Verhaltenseffekte schätzungsweise zu Mehrkosten von 158 Mio. Euro (15%-ige Zulage 132 Mio. Euro bzw. 22%-ige Zulage 26 Mio. Euro) bzw. zu Minderkosten von 135 Mio. Euro (112 Mio. Euro bzw. 23 Mio. Euro).<sup>5</sup>

**Modifizierung 2** bezieht sich auf eine Veränderung der Kostenobergrenzen der 15%-igen und 22%-igen Investitionszulage. Bei der 15%-igen Investitionszulage wurde eine Anhe-

---

<sup>4</sup> Diese differenzierten Rechenschritte sind nicht in Tabelle 9.1 dargestellt.

<sup>5</sup> Mehr- und Minderkosten sind nicht gleich hoch, weil sich die Verhaltenseffekte auf eine unterschiedliche Basis beziehen, nämlich die durch die erhöhten/verminderten Fördersätze (ohne Verhaltenseffekte) höhere bzw. niedrigere Investitionszulage.

bung bzw. Absenkung der Kostenobergrenze von 614 Euro pro m<sup>2</sup> um jeweils 200 Euro pro m<sup>2</sup> untersucht, bei der 22%-igen Investitionszulage wurde der Veränderungsbetrag doppelt so hoch mit 400 Euro pro m<sup>2</sup> angesetzt, da die Kostenobergrenze mit 1.200 Euro entsprechend höher ist. Die Wirkungen der Veränderung der Kostenobergrenzen wurden jeweils für die 15%-ige und 22%-ige Investitionszulage auf Grundlage der empirischen Ergebnisse getrennt für Wohnungsunternehmen bzw. Körperschaftsfälle und Kleineigentümer bzw. Einkommensteuerfälle geschätzt, weil sich deren Kostenstrukturen erheblich unterscheiden. Ohne Verhaltenseffekte kommt es bei einer Anhebung der Kostenobergrenzen zu Mehrkosten von 43 Mio. Euro, davon 39 Mio. Euro bei der 15%-igen und 4 Mio. Euro bei der 22%-igen Investitionszulage. Eine Absenkung bringt Minderkosten von 69 Mio. Euro, davon 62 Mio. Euro bei der 15%-igen und 7 Mio. Euro bei der 22%-igen Investitionszulage.

Die Verhaltenseffekte sind bei veränderten Kostenobergrenzen geringer anzusetzen als bei der oben dargestellten Veränderung der Fördersätze, weil von einer Änderung der Kostenobergrenzen anders als bei der Veränderung der Fördersätze nicht alle Eigentümer, sondern nur der Teil betroffen ist, der Investitionen oberhalb der alten/neuen Kostenobergrenzen durchführt. Aus diesem Grund erschien ein Verhaltenseffekt in einer Größenordnung von 5% als angemessen. Bei einer Erhöhung der Kostenobergrenzen ergeben sich Mehrkosten von 61 Mio. Euro (15%-ige Zulage 55 Mio. Euro bzw. 22%-ige Zulage 6 Mio. Euro) bei einer Reduzierung Minderkosten von 84 Mio. Euro (74 Mio. Euro bzw. 10 Mio. Euro).

**Modifizierung 3** betrifft den Selbstbehalt, wobei die Auswirkungen einer Erhöhung um 50 Euro pro m<sup>2</sup> untersucht wurden. Bei dem Erhöhungsbetrag handelt es sich um eine Nettoerhöhung, die zusätzlich zu der Anpassung des Selbstbehalts erfolgt, die ggf. erforderlich ist, damit auch zukünftig die laufende Instandhaltung nicht durch die Investitionszulage gefördert wird.

Die Wirkungen wurden wiederum auf Grundlage der empirisch ermittelten nach Eigentümergruppen differenzierten Kostenstrukturen (entsprechend wie bei Modifizierung 2) durchgeführt. Insgesamt ergeben sich bei einer Erhöhung des Selbstbehalts von 50 auf 100 Euro pro m<sup>2</sup> Minderkosten von 44 Mio. Euro, davon 37 Mio. Euro bei der 15%-igen und 7 Mio. Euro bei der 22%-igen Investitionszulage. Inklusive Verhaltenseffekt, der wie bei Modifizierung 2 mit einer Größenordnung von 5% angesetzt wurde, kommt man auf Minderkosten von 59 Mio. Euro, davon 50 Mio. Euro bei der 15%-igen und 9 Mio. bei der 22%-igen Investitionszulage.

**Modifizierung 4** (nicht in Tabelle 9.1 dargestellt) bezieht sich auf eine Beschränkung der Investitionszulage nach § 3 InvZulG auf die für den Stadtumbau relevanten Gebiete. Als

Gebietskulisse für "Stadtumbaugebiete" könnten die Programmgebiete der Förderung Stadtumbau Ost dienen. Überlegungen zur Eignung dieser Gebiete werden im Folgekapitel angestellt, hier soll lediglich eine Schätzung der finanziellen Auswirkungen einer etwaigen Fokussierung der Förderung auf Stadtumbaugebiete erfolgen.

Auf Grundlage von Informationen, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur Verfügung gestellt wurden, wurde zunächst eine Schätzung des Anteils der von der Investitionszulage nach § 3 InvZulG begünstigten Mietwohnungen vorgenommen, die in den Programmgebieten der Förderung Stadtumbau Ost liegen. Dieser Anteil lässt sich auf ca. 37% beziffern, d. h. 63% liegen entweder in Kommunen, die nicht am Programm Stadtumbau Ost teilnehmen, oder gehören in den am Programm Stadtumbau Ost teilnehmenden Kommunen nicht den Programmgebieten an. Zur Bezifferung der Folgen einer etwaigen Fokussierung der Förderung des § 3 InvZulG auf die Stadtumbaugebiete ist es zudem notwendig abzuschätzen, welcher Anteil der Gebietskulisse für die erhöhte Investitionszulage nach § 3a InvZulG innerhalb und welcher Anteil außerhalb der Stadtumbaugebiete liegt. Da keine Informationen hierzu vorliegen, wurde vereinfachend angenommen, dass etwa die Hälfte der Wohnungen der Gebietskulisse des § 3a InvZulG auf Stadtumbaugebiete entfällt. Dies erscheint plausibel, weil ersichtlich ist, dass die Kommunen, was Umfang und Art der Wohnungen angeht, sehr unterschiedlich bei der Benennung der Programmgebiete vorgegangen sind und daher die Gebietskulisse des § 3a offensichtlich weder durchgängig ausgeklammert noch durchgängig in die Programmgebiete einbezogen wurde.

Es ergibt sich somit ein Anteil von 12% an Wohnungen in der Gebietskulisse der erhöhten 22%-igen Zulage, von 31% an nur von der 15%-igen Zulage begünstigten Wohnungen in Stadtumbaugebieten und von 57% an Wohnungen, die nur von der 15%-igen Zulage begünstigt sind und außerhalb der Stadtumbaugebiete liegen.<sup>6</sup> Bezieht man die Anteile auf Wohnungen, die nur von der 15%-igen Zulage begünstigt sind, so liegen hiervon 35% in Stadtumbaugebieten und 65% außerhalb. Bei einer Begrenzung der Förderung nach § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete würde demnach bei 65% die Investitionszulage komplett entfallen.

Es stellt sich die Frage, ob die Minderkosten bei einer Fokussierung der Investitionszulage nach § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete ebenfalls in dieser Höhe (65% des Volumens) liegen würden oder ob es durch ein unterschiedliches Investitionsniveau zu einer abweichenden Verteilung kommen würde. Hierzu lassen sich nur grobe Aussagen treffen:

---

<sup>6</sup> Der Anteil der von § 3a InvZulG begünstigten Mietwohnungen an allen von der Investitionszulage begünstigten Mietwohnungen beträgt ca. 12% (siehe Kapitel 2), wovon hier je die Hälfte für Stadtumbaugebiete und übrige Gebiete angesetzt wurde.



Von den befragten Wohnungsunternehmen wurden 2002 und 2003 in den aus dem Programm Stadtumbau Ost geförderten Beständen unterdurchschnittliche Investitionen pro Wohnung getätigt, es ist aber anzunehmen, dass dies der Sondersituation in diesen Jahren (Abstimmung der Maßnahmen des Stadtumbaus) geschuldet ist und künftig wieder verstärkt Investitionen in den Stadtumbaugebieten erfolgen. Aus der Befragung der Kleineigentümer lassen sich zu dieser Frage keine Anhaltspunkte entnehmen. Da es keine klaren Hinweise auf ein sehr ungleiches Investitionsniveau innerhalb und außerhalb der Stadtumbaugebiete gibt, erscheint es sinnvoll, zunächst als sehr grobe Schätzgröße von Minderkosten von 60% bis 70% (bezogen auf das Volumen der 15%-igen Zulage von 275 Mio. Euro) durch eine Fokussierung des § 3 InvZulG auf die Programmgebiete des Stadtumbau Ost auszugehen (Tabelle 9.2).

**Tabelle 9.2**

<b>Schätzung der finanziellen Auswirkungen einer Beschränkung der Investitionszulage nach § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete gegenüber einer unveränderten Fortführung bezogen auf das Volumen der Investitionszulage in 2005/2006 (Jahr der Investition)</b>			
	Nur von § 3 InvZulG begünstigte Mietwohnungen	Jährliches Volumen der Investitionszulage nach § 3 InvZulG 2005/2006	
	Anteil in %	Anteil in %	Volumen
Nur von § 3 begünstigt gesamt, davon	100%	100%	275 Mio. Euro
- in Stadtumbaugebieten	ca. 35%	ca. 30% bis 40%	ca. 83 bis 110 Mio. Euro
- außerhalb	ca. 65%	ca. 60% bis 70%	ca. 165 bis 193 Mio. Euro
<b>Modifizierung 4: Minderkosten durch Beschränkung § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete</b>			
ohne Verhaltenseffekt		ca. 60% bis 70%	ca. 165 bis 193 Mio. Euro
mit Verhaltenseffekt*		ca. 55% bis 65%	ca. 151 bis 179 Mio. Euro
* ohne Aufnahme zusätzlicher Kommunen in das Programm Stadtumbau Ost Anmerkung: Summenabweichungen durch Rundung			

Durch eine Verlagerung von Investitionen (Verhaltenseffekt) dürften die Minderkosten jedoch niedriger ausfallen. Dieser Verhaltenseffekt spielt zwar nur innerhalb der Programmstädte der Förderung Stadtumbau Ost sowie bei überörtlich agierenden Eigentümern eine Rolle, dennoch dürften sich hierdurch die Minderkosten auf ca. 55% bis 65% bzw. jährlich 151 bis 179 Mio. Euro reduzieren. Hinzu kommt aber, dass bei einer Eingrenzung der Investitionszulage nach § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete sicherlich viele Kommunen, die derzeit keine Programmstädte sind, versuchen werden, in das Programm aufgenommen zu werden. Haben sie damit Erfolg, verringern sich die Minderkosten weiter.

## **10. Zusammenfassende Bewertung und Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage**

In diesem Kapitel wird zunächst eine zusammenfassende Bewertung der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Ergebnisse vorgenommen. Hierzu werden die Ziele, die der Gesetzgeber bei der Einführung der Investitionszulage im Jahr 1999 bzw. bei der Modifizierung im Jahr 2002 hatte, den erzielten Wirkungen gegenübergestellt. Im zweiten Teil des Kapitels werden Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage angestellt, wobei verschiedene Alternativen diskutiert und die von ihnen zu erwartenden Wirkungen aufgezeigt werden. Im dritten Teil des Kapitels werden Empfehlungen gegeben.

Wesentliche Aufgabe dieser Studie war, auf Basis der Befunde die Vor- und Nachteile aufzuzeigen, die verschiedene Handlungsoptionen des Fördergebers im Hinblick auf Notwendigkeit und Eignung der Investitionszulage, fördertechnische Verbesserungsmöglichkeiten und Reduzierung des Förderaufwands aufweisen. Die Empfehlungen enthalten daher auftragsgemäß keinen abschließenden Vorschlag zur Entscheidung über eine Fortführung der Investitionszulage, vielmehr sollen sie dem Fördergeber einen Orientierungsrahmen für diese Entscheidung geben.

Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass bei der Erstellung des Gutachtens aufgrund einer lückenhaften Datenlage zum Teil auf Hochrechnungen und Schätzungen zurückgegriffen werden musste, sodass einzelne Ergebnisse mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sind. Dies trifft insbesondere auf die Ergebnisse zum Volumen der Investitionszulage zu.

### **10.1 Zusammenfassende Bewertung**

#### **Ziele bei der Einführung und Modifizierung der Investitionszulage**

Bei der Einführung und Ausgestaltung der Investitionszulage im Jahr 1999 verfolgte der Gesetzgeber im Wesentlichen das Ziel, die Deckung des großen Sanierungsbedarfs im Wohnungsbestand und die Revitalisierung der Innenstädte in den neuen Ländern zu unterstützen. Im Gegensatz zur zuvor gültigen Förderung über das Fördergebietsgesetz wurde mit der Investitionszulage ein Instrument gewählt, bei dem die Förderhöhe unabhängig von der steuerlichen Situation des Investors ist. Damit sollte die Förderung höhere Wirkungskraft insbesondere bei Eigentümern entfalten, die niedrige Einkommen bzw. geringe steuerliche Verrechnungsmöglichkeiten mit anderen Objekten oder Einkunftsarten haben.

Die ab dem Jahr 2002 geltenden Modifizierungen der Investitionszulage zielten insbesondere darauf ab, die Förderung auf das Thema "Stadtumbau" abzustimmen und mit der neuen erhöhten Investitionszulage die Förderung verstärkt auf die Innenstädte auszurichten. Darüber hinaus sollten mit der Erhöhung des Selbstbehalts Mitnahmeeffekte bei der Investitionszulage verringert werden. Die Modifizierungen der Investitionszulage wurden so gestaltet, dass sie bis 2004 aufwandsneutral sein sollten, d. h. die Mehrkosten durch die erhöhte Investitionszulage nach § 3a sollten durch die Einsparungen infolge des erhöhten Selbstbehalts kompensiert werden.

### **Anreizwirkungen für die Eigentümer und Inanspruchnahme**

Nach den Befunden dieser Untersuchung wurden wesentliche Ziele erreicht, die mit der Einführung der Investitionszulage verfolgt wurden. Die Investitionszulage erhöht für verschiedene Eigentümergruppen die Anreize zur Durchführung von Bestandsinvestitionen. Ohne die Zulage wären die Investitionen aufgrund der am Markt durchsetzbaren Mieten in vielen Fällen mit relativ langen defizitären Zeiträumen bzw. insgesamt geringer Rentabilität verbunden. Eine Überförderung liegt bei der Investitionszulage in der Regel nicht vor, weil mit den Investitionen selbst bei relativ günstigen Annahmen über sehr lange Zeiträume nur Renditen erwirtschaftet werden können, die unter denen von alternativen Anlageformen mit weitaus geringeren Risiken liegen. Eine relativ hohe Gesamtförderung erscheint nur in Fällen gegeben, in denen sich die erhöhte Investitionszulage nach § 3a InvZulG und große steuerliche Effekte überschneiden und in ihren Wirkungen auf die Wirtschaftlichkeit kumulieren. Da dies nur für Investoren mit sehr hohem Einkommen und für ein sehr hohes Investitionsniveau zutrifft, sind solche Fälle nicht prägend für die Investitionszulage, sondern haben einen relativ geringen Anteil am Modernisierungsgeschehen in den neuen Ländern. Die Gewährung der erhöhten Investitionszulage in Verbindung mit höheren Kostenobergrenzen für innerstädtische Altbaubestände erscheint gerechtfertigt, da der Modernisierungsbedarf in diesen Beständen besonders hoch ist und die Belastungen aus den höheren Kosten von den Eigentümern nicht über entsprechend höhere Mieten gedeckt werden können. Die Höhe der Fördersätze kann alles in allem als angemessen bewertet werden.

Als besondere Qualität der Investitionszulage ist hervorzuheben, dass sie auch für Eigentümer mit relativ niedrigen Einkommen bzw. mit geringen oder fehlenden steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten Anreize für Bestandsinvestitionen setzt und eine vergleichsweise hohe Förderwirkung entfaltet. Die Investitionszulage versetzt insbesondere diese Eigentümergruppe in die Lage, Investitionen durchzuführen, die ohne Investitionszulage wenig wirtschaftlich wären. Sie erreicht damit im Vergleich zum zuvor gültigen Fördergebietsgesetz eine größere Bandbreite von Eigentümern und Mietwohnungsbeständen. Da-

durch werden mit der Investitionszulage in Beständen Investitionen angestoßen, bei denen die Vorgängerförderung wirkungslos war und Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausblieben.

Die relativ hohe Inanspruchnahme der Investitionszulage durch nahezu alle Eigentümergruppen steht auch in Zusammenhang mit den im Vergleich zu anderen Förderinstrumenten relativ einfachen Regelungen. Nur in der Gruppe der Kleineigentümer gibt es in begrenztem Umfang Fälle, die die Investitionszulage nicht kennen oder sie bei ihren Investitionen trotz Kenntnis nicht in Anspruch genommen haben. Der Investitionszulage kann insgesamt eine große Breitenwirkung bei der Initiierung bzw. Unterstützung von Bestandsinvestitionen bescheinigt werden.

### **Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Bestandsinvestitionen seit 1999**

Mit der Investitionszulage wurden in den neuen Ländern seit 1999 in erheblichem Maße zusätzliche Bestandsinvestitionen angestoßen, sowohl in den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus als auch im Altbau. Durch die zahlreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist der Anteil der noch nicht bzw. nur geringfügig modernisierten bzw. sanierten Wohnungen spürbar gesunken und liegt inzwischen bei nur noch rund einem Drittel, er ist im Altbau jedoch nach wie vor höher als bei den jüngeren Beständen.

Seit 1999 sind die Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern generell sehr stark zurückgegangen. Bei den Mitgliedsunternehmen des GdW in den neuen Ländern ist der Rückgang weitaus stärker verlaufen als bei den übrigen Eigentümern. Pro Wohnung betrachtet, liegt die Höhe ihrer Investitionen inzwischen deutlich unter dem Niveau der Mitgliedsunternehmen des GdW in den alten Ländern.

Der generelle Rückgang der Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern ist nicht auf fehlende Anreizwirkungen der Investitionszulage zurückzuführen, vielmehr wären die Investitionen ohne die Zulage noch stärker zurückgegangen. Der Rückgang ist einer Vielzahl anderer Einflussfaktoren geschuldet. Aufgrund des bei den Mietwohnungsbeständen erreichten Modernisierungsstands ist ein gewisser Sättigungseffekt nicht auszuschließen. Von wesentlich größerer Bedeutung dürfte jedoch die spürbare Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Bestandsinvestitionen sein, die in den letzten Jahren zu verzeichnen ist. So haben sich durch die stark gestiegene Zahl der Leerstände bzw. die allgemeine Überangebotssituation die Vermietungschancen nicht nur für unmodernisierte, sondern auch für vollständig modernisierte Wohnungen verschlechtert. Durch die spürbar gesunkenen Marktmieten hat sich zudem die Höhe der Mieten, die nach Modernisierungsmaßnahmen erzielt werden können, und damit die Möglichkeit der Deckung der

Kosten erheblich reduziert. Darüber hinaus wurden bei anderen Förderinstrumenten die zur Verfügung stehenden Mittel zum Teil erheblich gesenkt, zum Teil wurden Förderprogramme ganz eingestellt. Nicht nur die Förderbanken, sondern auch die Geschäftsbanken stellen inzwischen weniger Mittel zur Finanzierung von Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern zur Verfügung. Für die Zurückhaltung der Investoren bei den Bestandsinvestitionen dürfte neben der aktuell für sie schwierigen Marktlage auch eine zunehmende generelle Unsicherheit über die Perspektiven der Mietwohnungsbestände in den neuen Ländern eine bedeutende Rolle spielen.

### **Wirkungen der im Jahr 2002 vorgenommenen Modifizierungen**

Mit der Einführung der erhöhten 22%-igen Investitionszulage sollte eine spürbare Verlagerung von Investitionen in die Gebietskulisse des § 3a InvZuG (Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- und Kerngebiete) bzw. möglichst ein überproportionaler Anteil dieser Innenstadtgebiete am Modernisierungsgeschehen erreicht werden. Dies ist bislang nur in Ansätzen gelungen.

Das Volumen der Investitionen bzw. der Investitionszulage in der Gebietskulisse des § 3a InvZuG ist nach wie vor relativ gering, was jedoch auch damit zusammenhängt, dass diese Gebiete von dem generellen starken Rückgang der Investitionen in den neuen Ländern nicht unberührt geblieben sind. Bezogen auf die Verteilung des Wohnungsbestands ist der Anteil der erhöhten 22%-igen Investitionszulage allenfalls leicht überproportional, was angesichts des höheren Fördersatzes darauf hindeutet, dass nur ein leicht unterproportionaler Anteil der Bestandsinvestitionen in der Gebietskulisse des § 3a erfolgt. Es gibt jedoch Hinweise darauf, dass sich zumindest bei Teilen der Eigentümer bzw. bei einem Teil der Kommunen der Anteil der Investitionen in den von der erhöhten Investitionszulage begünstigten Beständen erhöht. Diese Tendenz ist insbesondere in großen Städten bzw. in Städten zu verzeichnen, die am Programm Stadtumbau Ost teilnehmen. Mit der Einführung der erhöhten Investitionszulage in Verbindung mit erhöhten Kostenobergrenzen ist es offensichtlich nicht zu einer ruckartigen, flächendeckenden Verlagerung von Investitionen in die Innenstädte gekommen, vielmehr setzt dieser Prozess erst allmählich und punktuell ein, weil sich die Investoren bei ihren Investitionsplanungen und die Kommunen bei ihrer Stadtentwicklungspolitik erst nach und nach auf die veränderten Rahmenbedingungen einstellen.

Ein weiteres wesentliches Ziel, das der Gesetzgeber mit den Modifizierungen der Investitionszulage im Jahr 2002 verfolgte, war die Reduzierung von Mitnahmeeffekten. Dieses Ziel wurde in hohem Maße erreicht. Mit der Erhöhung des Selbstbehalts und der Umstellung auf die Bezugsgröße "Wohnfläche" wurden anders als bei dem zuvor gültigen

Selbstbehalt laufende Instandhaltungen weitgehend aus der Förderung ausgeklammert. Diese Maßnahme hat insbesondere bei Eigentümern mit großen Beständen bzw. Wohnungsunternehmen gegriffen, während die Auswirkungen bei Kleineigentümern weitaus geringer waren.

### **Entwicklung der Kosten der Investitionszulage**

Das Volumen der Investitionszulage hat sich seit 1999 - anders als vom Fördergeber erwartet - nicht auf einem weitgehend konstanten Niveau in einer Größenordnung von deutlich über 1 Mrd. Euro jährlich gehalten, sondern es hat sich nach den im Gutachten vorgenommenen Analysen und Schätzungen von 1999 bis 2003 mehr als halbiert. Gegenüber den ursprünglichen Planwerten wurden also erhebliche Reduzierungen erzielt. Diese sind zum einen auf den allgemeinen Rückgang der Investitionen zurückzuführen. Daneben hat die Erhöhung des Selbstbehalts im Jahr 2002 aufgrund der Reduzierung von Mitnahmeeffekten zu erheblichen Einsparungen geführt. Anders als bei der Modifizierung des Investitionszulagengesetzes Ende 2001 erwartet, stand diesen Einsparungen kein Mehraufwand in ungefähr gleicher Höhe aus der erhöhten Investitionszulage gegenüber. Der neue § 3a schlug finanziell weitaus weniger zu Buche als ursprünglich angenommen. Insgesamt haben somit die Modifizierungen der Investitionszulage im Jahre 2002 gegenüber den von 1999 bis 2001 gültigen Regelungen zu spürbaren Entlastungen für den Fördergeber geführt.

### **Bedarf an weiteren Bestandsinvestitionen und zu erwartende Entwicklungen**

Trotz der großen Anstrengungen der letzten Jahre gibt es in den neuen Ländern nach wie vor in nicht unerheblichem Umfang Bestände, die noch nicht oder nur geringfügig modernisiert bzw. saniert wurden (nach Angaben der Kommunen ca. ein Drittel). Selbst bei Berücksichtigung der in den kommenden Jahren geplanten Abrisse ergibt sich insgesamt noch ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Diese unmodernisierten Wohnungen konzentrieren sich in hohem Maße auf Altbaubestände bzw. auf die Innenstädte. Da in diesen Beständen die Leerstände besonders hoch sind, besteht für Eigentümer dieser Häuser die dringende Notwendigkeit, die Vermietbarkeit wiederherzustellen, um nicht den weiteren Verfall bzw. gar den drohenden Abriss in Kauf nehmen zu müssen. Darüber hinaus sind nach Ansicht vieler Eigentümer auch bei Teilen ihrer Wohnungen, bei denen bereits einzelne Maßnahmen durchgeführt wurden (teilmodernisierte Bestände), weitere Maßnahmen notwendig, um die Vermietbarkeit in den kommenden Jahren sicherzustellen. Im Rahmen des Stadtumbaus sind insbesondere aus Sicht der Wohnungsunternehmen Investitionen erforderlich, um den Mietern von Abrisshäusern

adäquate Ersatzwohnungen anbieten zu können, sie so zum Auszug zu bewegen und sie zugleich als Mieter der Unternehmen zu halten.

Auch wenn in den neuen Ländern nach wie vor ein erheblicher Modernisierungsbedarf besteht, ist in den kommenden Jahren ein weiterer Rückgang der Bestandsinvestitionen zu erwarten, jedoch im Vergleich zu den Vorjahren in stark abgeschwächter Form. Für den Rückgang sind die anhaltend ungünstigen Rahmenbedingungen verantwortlich. Hierzu zählen die in Relation zu den Kosten von Modernisierungsmaßnahmen geringen Mieterhöhungsspielräume (insbesondere im Altbau), die damit verbundenen Unterdeckungen bzw. die selbst auf lange Sicht geringen Renditeerwartungen der Investoren sowie Restriktionen bei der Finanzierung von Maßnahmen durch die Kreditinstitute. Der Rückgang der Bestandsinvestitionen wird sich gegenüber den vorangegangenen Jahren verlangsamen, weil bereits ein sehr niedriges Investitionsniveau erreicht wurde und es einen Sockel an notwendigen Maßnahmen gibt, der auch Häuser betrifft, in die bereits seit der Vereinigung investiert wurde.

Der in den nächsten Jahren zu erwartende Rückgang der Bestandsinvestitionen betrifft Wohnungsunternehmen in stärkerem Maße als Hauseigentümer. Er wird bei den zwischen 1949 und 1990 gebauten Wohnungen stärker ausfallen als in den innerstädtischen Altbaubeständen. Hierbei spielt zum einen eine Rolle, dass die von 1949 bis 1990 gebauten Bestände einen höheren Modernisierungsstand aufweisen als Altbauten, zum anderen ist zu erwarten, dass sich die Vermietungschancen im Altbau tendenziell verbessern.

Nach den Ergebnissen der Befragungen von Wohnungsunternehmen und Hauseigentümern hängt die Höhe der Investitionen bzw. das Ausmaß des Rückgangs der Investitionen ab dem Jahr 2005 erheblich davon ab, ob die Investitionszulage nach derzeitiger Rechtslage nach 2004 entfällt oder fortgeführt wird. Der Investitionszulage wird von den Eigentümern in zweierlei Hinsicht wesentliche Bedeutung beigemessen: Sie verbessert zum einen mit ihrer direkten Förderwirkung die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, zum anderen, und das wird insbesondere von Wohnungsunternehmen vorgebracht, erhöht sie die Kreditwürdigkeit gegenüber den Banken, da mehr Eigenkapital zur Verfügung steht und weniger Kredite benötigt werden.

Bei einem Auslaufen der Investitionszulage würde es bei beiden Eigentümergruppen zu einer verstärkten Reduzierung der Investitionen kommen. Bei den Hauseigentümern als wichtigster Eigentümergruppe von Altbauten würde der Rückgang der Investitionen besonders stark ausfallen, was erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstädte hätte. Von den Wohnungsunternehmen würde ohne Investitionszulage ab 2005 ebenfalls weniger investiert. Das wäre für den Stadtumbau von großer Bedeutung, weil

nach den Angaben der Wohnungsunternehmen wichtige Maßnahmen nicht oder erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt durchgeführt werden könnten.

### **Mitnahmeeffekte bei der Investitionszulage**

Von der Investitionszulage werden zwar in erheblichem Maße zusätzliche Bestandsinvestitionen angestoßen, die empirischen Befunde geben jedoch auch zweifelsfreie Hinweise, dass die Investitionszulage auch nach den Modifizierungen im Jahr 2002 noch Mitnahmeeffekte in relevanter Größenordnung aufweist. Dieser Befund überrascht nicht, da Mitnahmeeffekte zur Natur jeglicher Förderung gehören, insbesondere wenn sie wie die Investitionszulage als weitgehend flächendeckendes Instrument mit relativ einfachen Regelungen und Rechtsanspruch angelegt sind. Die Konstruktion als Förderung mit Rechtsanspruch führt dazu, dass eine exakte Bezifferung der Mitnahmeeffekte nicht möglich ist. Vergleichsgruppenanalysen mit nicht geförderten Investoren können für die Zulage nicht durchgeführt werden. Ein direkter Vergleich mit anderen Förderinstrumenten, mit dem sich eine Einordnung des Ausmaßes der Mitnahmeeffekte bei der Investitionszulage vornehmen ließe, ist mangels geeigneter Informationen ebenfalls nicht möglich. Deshalb können hier nur allgemeine Erwägungen angestellt werden. Jedoch selbst wenn es geeignete Informationen für einen Vergleich gäbe, wäre ein reiner Vergleich mit den Mitnahmeeffekten anderer Förderinstrumente für eine Bewertung der Effektivität der Investitionszulage nicht ausreichend, da auch andere Aspekte einbezogen werden müssten.

Auf einen besonderen Aspekt zum Thema "Investitionszulage und Mitnahme" muss an dieser Stelle hingewiesen werden: Mitnahme bedeutet bei der Investitionszulage für Modernisierungsbestandsinvestitionen nur im Ausnahmefall, dass Eigentümer die Zulage für Investitionen erhalten, die auch ohne die Förderung rentabel wären. Der Regelfall der Mitnahme ist vielmehr dadurch gekennzeichnet, dass die Eigentümer Investitionen auch ohne die Zulage getätigt hätten, obwohl sie eigentlich nicht bzw. nur auf sehr lange Sicht rentabel sind.

Mitnahmeeffekte der Investitionszulage betreffen nach der Erhöhung des Selbstbehalts nur noch in geringem Maße die laufende Instandhaltung. Vielmehr dürfte es sich meist um Maßnahmen handeln, die der Wiederherstellung oder Verbesserung der Vermietbarkeit von Wohnungen dienen. Ähnlich verhält es sich mit größeren Schäden, die beseitigt werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden.



## **10.2 Überlegungen zur Zukunft der Investitionszulage**

Im Folgenden werden zunächst Überlegungen dazu angestellt, was für und was gegen eine Fortsetzung der Investitionszulage nach 2004 spricht. Darauf aufbauend wird geprüft, ob ein anderes Förderinstrument oder eine modifizierte Investitionszulage besser als die derzeitige Fassung der Zulage geeignet wäre, die gesteckten Ziele zu erreichen.

### **10.2.1 Weitere Relevanz der Ziele**

Die mit der Einführung der Investitionszulage und insbesondere ihrer Modifizierung im Jahr 2002 verfolgten Ziele sind nach wie vor relevant und haben auch weiterhin große Berechtigung, verfolgt zu werden. Zwar ist man seit Bestehen der Investitionszulage dem Ziel einer allgemein ausreichenden Verbesserung des Wohnungsbestands in den neuen Ländern wesentlich näher gekommen, es bestehen jedoch nach wie vor erhebliche Defizite hinsichtlich des Zustands innerstädtischer Altbaugebiete bzw. großer Bedarf für die Revitalisierung der Innenstädte. Darüber hinaus wird das Ziel der Unterstützung des Stadtumbaus, das sich insbesondere auf die Lösung von Problemen in Gebieten des industriellen Wohnungsbaus bezieht, voraussichtlich noch eine Reihe von Jahren Bedeutung haben. Die zu verfolgenden Ziele haben sich demnach seit der Einführung der Investitionszulage von der allgemeinen Erneuerung und Aufwertung des Mietwohnungsbestands mehr und mehr zur Bewältigung von Problemen spezifischer Bestände und Gebiete verlagert.

### **10.2.2 Folgen und Risiken eines ersatzlosen Auslaufens der Investitionszulage**

Ein ersatzloses Auslaufen der Investitionszulage nach 2004 hätte erhebliche Folgen und würde große Risiken bergen: Es bestünde die Gefahr gravierender Beeinträchtigung von zwei wesentlichen Zielen der Wohnungs- und Städtebaupolitik: der Revitalisierung der Innenstädte und der Unterstützung des Stadtumbaus.

Die Befunde des Gutachtens machen deutlich, dass von den Kleineigentümern, der wichtigsten Eigentümergruppe von Altbaubeständen, große Anteile eine relativ geringe Finanzkraft bzw. niedrige Einkommen besitzen, insbesondere jene mit Wohnsitz in den neuen Ländern. Bei diesen Eigentümern waren die Investitionen bereits in der Vergangenheit weit unterdurchschnittlich, und die Maßnahmen wurden häufig zeitlich gestreckt. Es ist das besondere Verdienst der Investitionszulage, gerade diese Eigentümer mit niedrigen Einkommen und geringen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten erreicht und Investitionen angestoßen zu haben. Ohne eine Förderung besteht die Gefahr, dass In-

vestitionen in innerstädtischen Altbau in erster Linie nur noch von finanzkräftigeren oder in erheblichem Umfang steuerliche Effekte erzielenden Eigentümern fortgeführt werden, vom Gros der Eigentümer dagegen nur zögerlich getätigt werden. Die Chance einer zusammenhängenden Aufwertung von Altbaugebieten würde möglicherweise einer in erster Linie punktuellen Erneuerung von Häusern weichen. Die mit den Modifizierungen der Investitionszulage eingeleitete Verlagerung von Investitionen in die Innenstädte, die erste Früchte trägt, würde wieder gestoppt. Es wären erhebliche Zeitverluste oder gar weitgehender Stillstand bei der Revitalisierung der Innenstädte zu befürchten.

Bei der Umsetzung des Stadtumbauprozesses in den kommenden Jahren sind die örtlichen Wohnungsunternehmen zentrale Akteure und wichtigste Partner der Kommunen. Aus diesem Grund ist der Erhalt der Handlungsfähigkeit und der Mitwirkungsbereitschaft dieser Eigentümergruppe entscheidend für die zu erwartenden Erfolge beim Stadtumbau. Sicherlich ist es nicht vordringlichste Aufgabe der Investitionszulage, wirtschaftliche Probleme von Wohnungsunternehmen zu lösen. Aber selbst wenn wohnungs- und städtebauliche Ziele bei der Bewertung der Investitionszulage im Vordergrund stehen, sollten die Folgen, die ein ersatzloses Auslaufen der Investitionszulage für die unternehmerische Wohnungswirtschaft hätten, bei den anstehenden Entscheidungen berücksichtigt werden. Ein ersatzloser Wegfall der Investitionszulage würde die erhebliche Gefahr bergen, die Handlungsfähigkeit und Mitwirkungsbereitschaft der am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen einzuschränken, da die Investitionszulage für sie ein bedeutendes Instrument für die eigene Finanzierung von Maßnahmen und die Erlangung von Darlehen bei den Kreditinstituten darstellt. Der eben erst eingeleitete Stadtumbauprozess könnte durch den Fortfall der Investitionszulage erheblich erschwert oder verzögert werden.

Angesichts der dargestellten Risiken spricht vieles dafür, die Förderung von Wohnungsbestandsinvestitionen, die bislang durch die Investitionszulage erfolgt, nicht mit dem Jahr 2004 ersatzlos auslaufen zu lassen, sondern sie für einen begrenzten Zeitraum fortzusetzen. Allerdings stellt sich die Frage, ob eine unveränderte Fortführung der Investitionszulage am besten geeignet ist, die anvisierten Ziele zu erreichen, oder ob es bessere Möglichkeiten gibt. Darüber hinaus ist zu fragen, ob mit geringeren Kosten ähnliche Effekte erzielt werden können. Im Folgenden werden der Ersatz der Investitionszulage durch eine Förderung aus Haushaltsmitteln und Varianten einer Modifizierung der Investitionszulage diskutiert.

### **10.2.3 Ersatz der Investitionszulage durch Förderung aus Haushaltsmitteln?**

Für einen Ersatz der Investitionszulage durch eine Förderung aus Haushaltsmitteln bzw. durch Finanzhilfen können im Wesentlichen zwei Gründe ins Feld geführt werden: Unter

allgemeinen subventionspolitischen Gesichtspunkten haben Finanzhilfen den Vorteil, dass bei Ihnen anders als bei der Investitionszulage bzw. bei Steuervergünstigungen das einzusetzende Fördervolumen konkret und verbindlich festgelegt werden kann und ein hohes Maß an Transparenz über die eingesetzten Mittel besteht.<sup>1</sup> Wohnungspolitisch bzw. städtebaupolitisch spricht für eine Förderung aus Haushaltsmitteln, dass sie prinzipiell weitaus größere Möglichkeiten bietet, die Förderung spezifisch auf die Situation einzelner Eigentümer bzw. einzelner Teilbestände zuzuschneiden, als es bei der Investitionszulage der Fall ist. In dem Maße, in dem die Förderung weniger auf die allgemeine Verbesserung des Wohnungsbestands und mehr auf spezifische Ziele des Stadtbaus und der Revitalisierung der Innenstädte ausgerichtet wird, nimmt die Bedeutung einer verbesserten Steuerung zu.

Eine Förderung aus Haushaltsmitteln kann grundsätzlich in zwei Varianten erfolgen: als Kostenzuschuss oder als verbilligte Darlehen, wie sie beispielsweise von der KfW eingesetzt werden. Die prinzipiellen Möglichkeiten zur Steuerung und differenzierten Ausgestaltung sind bei Zuschüssen aus Haushaltsmitteln besonders hoch. Darlehensprogramme bieten, sofern sie entsprechend ausgestaltet sind, unter Umständen den Vorteil, auch Eigentümern die Finanzierung umfangreicherer Maßnahmen zu ermöglichen, die nur geringe Möglichkeiten einer Finanzierung über den allgemeinen Kapitalmarkt haben. Darlehen können daher in bestimmten Fällen Vorteile gegenüber Zuschüssen (wie gegenüber der Investitionszulage) haben.

Eine Förderung aus Haushaltsmitteln ist allerdings nicht automatisch effektiver und effizienter als die derzeitige Investitionszulage. Voraussetzung ist vielmehr, dass die prinzipiell bestehenden größeren Steuerungsmöglichkeiten in der Praxis mit vertretbarem Aufwand realisiert werden können. Hierzu müsste die Förderung in erster Linie auf Bestände gelenkt werden, die für die oben genannten Ziele relevant sind und bei denen die Maßnahmen ohne eine Förderung nicht möglich sind.

Um dies zu erreichen, wären sehr umfangreiche Prüfverfahren notwendig. Eine alleinige Prüfung der Bonität und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, wie sie beispielsweise im Rahmen der Vergabe von KfW-Krediten durch die Banken erfolgt, würde nur einen geringen Teil der genannten Steuerungsziele abdecken. Insbesondere würde mit einem solchen Verfahren nicht geprüft werden, ob die Maßnahmen auch ohne Förderung wirtschaftlich wären bzw. vom Eigentümer ohne Förderung durchgeführt werden könnten. Eine solche Prüfung würde nicht den Aufgaben von Geschäftsbanken entsprechen, sondern würde vielmehr ihren Geschäftsinteressen konträr gegenüberstehen. Gegenüber der

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu die Ausführungen des 19. Subventionsberichts, Bundestags-Drucksache 15/1635 vom 01.10.2003, S. 14 f.

derzeitigen Förderung durch die Investitionszulage ließen sich Mitnahmeeffekte auf diese Weise nur unwesentlich senken.

Um Mitnahmeeffekte wesentlich zu reduzieren, wäre vielmehr eine Förderung notwendig, für die detaillierte Prüfungen auf der Grundlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden, wie sie beispielsweise bei der Städtebauförderung Praxis sind. Zudem müsste von den Eigentümern zur Verhinderung von Mitnahmeeffekten die Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse gefordert werden. Gegen den Ersatz der Investitionszulage durch ein solches Förderinstrument sprechen Praktikabilitätsaspekte wie hoher bürokratischer Aufwand, zeitliche Verzögerung bei den Fördereffekten aufgrund des neuen Verfahrens und geringe Akzeptanz der Eigentümer. Es ist zu befürchten, dass mit einer solchen Förderung nur noch ein kleiner Teil der Eigentümer angesprochen werden kann, der heute mit dem einfach konstruierten Instrument Investitionszulage erreicht wird. Die großen Mengeneffekte und die Breitenwirkung der Investitionszulage würden der Erhöhung der Effizienz der Förderung geopfert.

Wenn eine Förderung mit umfangreichen Prüfverfahren aus Praktikabilitätsgründen ausscheidet, so verbleiben als Alternative zur Investitionszulage in erster Linie Zuschüsse oder verbilligte Darlehen ohne aufwändige Prüfverfahren. Diese bieten jedoch keine Möglichkeiten, die Mitnahmeeffekte gegenüber der Investitionszulage wesentlich zu reduzieren. Um zumindest die Steuerungswirkungen gegenüber der Investitionszulage zu erhöhen, könnte ein solches Förderinstrument so zugeschnitten werden, dass für die Förderziele irrelevante Bestände bei der Förderung ausgeklammert werden. Beispielsweise könnte die Förderung an Baualtersgruppen, Gemeindegrößenklassen sowie an eine örtliche Gebietskulisse oder bestimmte Kostenbereiche gekoppelt werden. Solche Differenzierungsmöglichkeiten bestehen prinzipiell aber auch bei der Investitionszulage.

Nach den Ergebnissen der Modellrechnungen weisen verbilligte Darlehen, wie sie derzeit von der KfW vergeben werden, gegenüber der Investitionszulage keine Vorteile hinsichtlich der Anreizwirkungen für die Eigentümer auf, sondern schneiden tendenziell schlechter ab. Es wären sehr hohe Darlehen oder sehr starke Zinsverbilligungen notwendig, um ähnliche Fördereffekte wie mit der Investitionszulage zu erreichen. Vermutlich würden sich durch eine Darlehensförderung selbst bei ähnlichen Fördereffekten nur schwächere Mengeneffekte und eine geringere Breitenwirkung als durch die Investitionszulage erzielen lassen, weil Kredite bei Eigentümern erfahrungsgemäß auf deutlich geringere Akzeptanz stoßen.

Ein wesentliches Argument, das für verbilligte Darlehen vorgebracht werden könnte, sind die für den Fördergeber über eine größere Zahl von Jahren verteilten Kosten. Da es sich jedoch um keine Einsparung von Kosten, sondern lediglich um eine Verschiebung von

Lasten in die Zukunft handelt, wäre ein solches Vorgehen nur zu rechtfertigen, wenn sich damit in kürzerer Zeit höhere Fördereffekte erzielen ließen. Dies ist jedoch angesichts der hohen Fördereffekte der Investitionszulage nicht zu erwarten.

Schließlich gilt es zu bedenken, dass jeder Ersatz eines bestehenden Förderinstruments durch ein neues zu einem gewissen "Fadenriss" führt: Die Akteure müssen sich erst auf das neue Instrument einstellen. So muss die Verwaltung die Umsetzung in die Wege leiten und Investoren müssen Informationen zu dem neuen Förderinstrument erhalten und sie müssen sich damit vertraut machen. Dies von Seiten des Fördergebers in Kauf zu nehmen, erscheint in der jetzigen Situation als ungünstig, weil es darum geht, schnelle Erfolge zu erzielen.<sup>2</sup> Zudem sollte die Förderung ja nur für einen begrenzten Zeitraum fortgeführt werden, es geht nicht darum, eine dauerhafte Subventionierung zu etablieren.

Insgesamt zeigen die angestellten Überlegungen, dass eine Förderung aus Haushaltsmitteln gegenüber der Investitionszulage in der Praxis nur dann wesentliche Vorteile hätte, wenn sie mit einem intensiven Prüfverfahren verbunden wäre. Nur in diesem Fall ließen sich bei einer Umstellung auf Zuschüsse oder Darlehen die Mitnahmeeffekte wesentlich reduzieren und die Steuerungswirkungen der Förderung merklich verbessern. Solche intensiven Prüfverfahren hätten jedoch erhebliche Nachteile, was die Praktikabilität der Förderung anbelangt, und es ist zu befürchten, dass dann nur noch ein Teil der angezielten Eigentümer erreicht würde. Bei weniger intensiven Prüfverfahren besitzt eine Förderung aus Haushaltsmitteln gegenüber einer Fortführung der Investitionszulage zwar noch gewisse Vorteile im Hinblick auf Transparenz, Steuerbarkeit und das Ausmaß der Mitnahmeeffekte, diese Vorteile fallen dann jedoch zu gering aus, als dass sie die Reibungsverluste ausgleichen könnten, die mit einer Umstellung des Förderinstrumentariums verbunden wären.

Auch wenn die Förderung aus Haushaltsmitteln prinzipiell aufgrund größerer Transparenz und besserer Steuerbarkeit als die überzeugendere Subvention einzuschätzen ist, sprechen doch im konkreten Entscheidungsfall die dargestellten Praktikabilitätsgesichtspunkte sowie der begrenzte Zeitraum, um den es bei einer Verlängerung der Förderung geht, gegen den Ersatz der Investitionszulage durch ein alternatives Förderinstrument. Die

---

<sup>2</sup> Dieses Argument spricht im Übrigen auch dagegen, die Investitionszulage durch ein Darlehensprogramm zu ersetzen, das durch seine Ausgestaltung Eigentümern mit schwacher Eigenkapitalbasis die Finanzierung von größeren Bestandsinvestitionen ermöglicht (z. B. analog zu den "Unternehmerkapital"-Darlehen der KfW). Ein solches neues Instrument, das sich von den bisherigen Modernisierungsdarlehen der KfW erheblich unterscheiden würde, müsste bei den Eigentümern überhaupt erst Bekanntheit und Akzeptanz gewinnen. Hierdurch würden sich Verzögerungen bei der Realisierung von Bestandsinvestitionen ergeben, die für den Stadtumbau und die Revitalisierung nachteilig wären. Auf einem anderen Blatt steht, ob solche Darlehen ggf. als Ergänzung zur Investitionszulage Sinn machen würden.

weiteren Überlegungen widmen sich daher den Möglichkeiten der Modifizierung der Investitionszulage.

#### **10.2.4 Modifizierung der Investitionszulage**

Die Befunde dieser Untersuchung haben ergeben, dass die Investitionszulage grundsätzlich als Instrument für die in den nächsten Jahren anstehenden Aufgaben geeignet ist. Dennoch ist es sinnvoll zu überlegen, ob mit einer Modifizierung der Investitionszulage Verbesserungen erreicht werden können. Solche Überlegungen sollten sich darauf richten, wie Mitnahmeeffekte verringert, die Treffsicherheit erhöht, eine verstärkte Konzentration der Förderwirkungen auf die Innenstädte bzw. die Belange des Stadtumbaus erreicht und Kosten eingespart werden können.

Bei einer Modifizierung der Investitionszulage sollten zugleich allgemeine Ziele verfolgt werden. Es sollte verdeutlicht werden, dass es sich um keine Dauersubvention handelt, sondern um eine zeitlich begrenzte Förderung zur Lösung spezifischer Probleme in einem Übergangszeitraum. Dieser Aspekt erscheint von besonderer Bedeutung, um trotz einer etwaigen Fortführung der Investitionszulage die Bedeutung der Ziele "Subventionsabbau" und "Verhinderung von Subventionsmentalität" zu unterstreichen. Darüber hinaus sollte bei einer Modifizierung keine wesentliche Komplizierung der Förderung erfolgen. Es sollte auf den bereits bestehenden Elementen aufgebaut werden, um keine großen Umstellungsprobleme bei Verwaltung und Fördernehmern zu erzeugen.

Als mögliche Stellschrauben für eine Modifizierung der Investitionszulage sind die Gebietskulisse bzw. die Fokussierung auf bestimmte Bestände, die Fördersätze und Kostenobergrenzen sowie der Selbstbehalt anzusehen. Zusätzlich sollte das Zusammenwirken mit steuerlichen Effekten berücksichtigt werden. Darüber hinaus stellt sich die Frage nach der Dauer eines Fortbestehens der Investitionszulage und einer möglichen zeitlichen Staffelung bzw. Degression der Förderhöhe.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Wirkungen einer Veränderung der einzelnen Stellschrauben sowie die daraus resultierenden Vor- und Nachteile dargestellt. Anschließend wird übergreifend bewertet, welche Veränderungen vorzuziehen sind bzw. welcher Mix an Veränderungen sinnvoll erscheint.

### **Reduzierung der von § 3 InvZulG begünstigten Bestände/Gebietskulisse**

Zunächst stellt sich die grundsätzliche Frage, ob eine flächendeckende Förderung mit der Investitionszulage überhaupt noch nötig ist oder ob eine Begrenzung auf bestimmte Gebiete oder Bestände sinnvoll erscheint. Konkret betrifft dies die Frage nach den von § 3 InvZulG begünstigten Beständen. Der Modifizierungsbedarf bei der Gebietskulisse des § 3a InvZulG wird weiter unten angesprochen.

Wie bereits weiter oben dargestellt, haben sich die zu verfolgenden Ziele seit der Einführung der Investitionszulage von der allgemeinen Erneuerung und Aufwertung des Mietwohnungsbestands mehr und mehr zur Bewältigung von Problemen spezifischer Bestände und Gebiete verlagert. Im Mittelpunkt der Wohnungs- und Städtebaupolitik stehen die Vitalisierung der Innenstädte und der Stadtumbau. Diese Ziele legen eine Fokussierung der Förderung auf diese Gebiete nahe. Bezogen auf die Innenstädte wurde mit der Gebietskulisse des § 3a InvZulG eine solche Fokussierung bereits im Jahr 2002 umgesetzt. Dagegen bezieht sich § 3 InvZulG nahezu auf den gesamten Mietwohnungsbestand der neuen Länder, bei dem überhaupt Modernisierungsbedarf erwartet werden kann, da lediglich Neubauten mit Baujahr ab 1991 ausgeklammert werden.

Die verfolgten Ziele legen nahe, die Investitionszulage nach § 3 InvZulG nur noch auf Bestände zu beziehen, die für den Stadtumbau relevant sind. Vorschläge, die in diese Richtung gehen, wurden teilweise in den mit den Kommunen geführten Expertengesprächen geäußert. Um solche Vorschläge in die Tat umsetzen zu können, müssen geeignete Kriterien für die Abgrenzung der förderfähigen Gebiete und Bestände gefunden werden. Eine Abgrenzung, die erwogen werden könnte, ist die Beschränkung der Investitionszulage nach § 3 InvZulG auf die Fördergebiete des Programms Stadtumbau Ost (Programmgebiete). Die Investitionszulage hätte in diesen Gebieten (weiterhin) die Funktion einer Grundförderung mit Rechtsanspruch, von der alle Eigentümer profitieren würden und auf der die Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost sowie aus anderen Programmen in differenzierter Form aufsetzen könnte.

Die Bewertung der Eignung dieser Gebietskulisse hängt unter anderem davon ab, ob damit in großem Umfang Bestände oder Gebiete ausgeklammert würden, bei denen weiterhin eine Förderung mit der Investitionszulage sachlich geboten wäre, und ob die Gebietskulisse in großem Umfang Bestände enthält, die keiner Förderung mit der Investitionszulage bedürfen. Nur wenn beides weitgehend nicht der Fall wäre, hätte sich die Treffsicherheit der Förderung entscheidend erhöht. Andernfalls würden lediglich reine Kostenaspekte für eine solche Einschränkung der Gebietskulisse sprechen.

Eine abschließende Bewertung der Eignung der Stadtumbau-Ost-Gebiete als Gebietskulisse für die Investitionszulage ist im Rahmen dieser Studie nicht möglich, weil es zu wenig verfügbare Informationen über diese Gebiete und die entsprechenden Wohnungsbestände gibt. Aufgrund der rudimentär vorliegenden Informationen wird jedoch deutlich, dass die Städte, die am Programm Stadtumbau Ost beteiligt sind, sehr unterschiedlich mit der Ausweisung der Programmgebiete umgegangen sind. Dies zeigt allein schon der Umfang der förderfähigen Bestände, die teilweise nahezu den gesamten örtlichen Mietwohnungsbestand abdecken, teilweise nur sehr kleine Bestände bzw. geringe Anteile des Gesamtbestands umfassen. Das muss nicht gegen eine Eignung als Gebietskulisse sprechen, da sich solche Unterschiede möglicherweise fachlich begründen lassen. Jedoch sollten vor einer Entscheidung weitere Informationen beschafft und geprüft werden. Dies bezieht sich auch auf die Städte, die nicht am Programm Stadtumbau Ost beteiligt sind und die bei einem entsprechenden Zuschnitt der Gebietskulisse völlig aus der Förderung mit der Investitionszulage nach § 3 InvZulG herausfallen würden. Es handelt sich dabei überwiegend um kleinere Städte und Gemeinden (meist unter 10.000 Einwohner). Es ist unklar, ob in allen diesen Kommunen tatsächlich auf eine Förderung mit der Investitionszulage verzichtet werden kann. Es liegt jedoch auch nahe, dass es außerhalb der Stadtumbaugebiete Bestände in relevanter Größenordnung gibt, die keiner Förderung durch die Zulage mehr bedürfen, sodass durch deren Ausklammerung Mitnahmeeffekte reduziert werden könnten.

Der Unsicherheit über den Zuschnitt der Stadtumbau-Ost-Gebiete könnte unter Umständen dadurch begegnet werden, dass nicht der gesamte § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete beschränkt wird, sondern diese Beschränkung nur für Mietwohngebäude der Baujahre 1949 bis 1990 vorgenommen wird. Bestandsinvestitionen im Altbau (Baujahre bis 1948) wären dann weiterhin flächendeckend durch die Investitionszulage begünstigt. Hierfür spricht, dass im Falle einer Einführung der Gebietskulisse des Stadtumbau Ost bei Altbauten die Gefahr besonders groß wäre, dass Objekte aus der Investitionszulage herausfallen, obwohl eine Modernisierung unter städtebaulichen Aspekten bzw. aus Gründen der Gebietsentwicklung in besonderem Maße notwendig erscheint. Dies trifft auch auf Altbaubestände in Städten zu, die nicht am Programm Stadtumbau Ost teilnehmen, bzw. auf Altbauten, die nicht zur Gebietskulisse des § 3a InvZulG gehören. Eine Sonderregelung für Altbauten erscheint auch angesichts der tendenziell höheren Kosten der Modernisierung/Sanierung gerechtfertigt. Mit dem Ansatz, Altbauten weiterhin flächendeckend zu fördern und die Gebietskulisse nur für die jüngeren Baujahre auf die Kulisse des Stadtumbaus einzugrenzen, ließe sich die Gefahr fehlender Treffsicherheit der Förderung mit der Investitionszulage erheblich reduzieren.



### **Modifizierungsbedarf bei der Gebietskulisse des § 3a InvZuIG**

Eine Modifizierung der Gebietskulisse des § 3a wäre dann angebracht, wenn ihr Zuschnitt entweder zu eng oder zu weit wäre, um die erhöhte Förderung den innerstädtischen Altbaubeständen zugute kommen zu lassen. Es gibt jedoch keine offenkundigen Anhaltspunkte, die für einen solchen Modifizierungsbedarf sprechen. Der Vorteil der Gebietskulisse liegt in der klaren Definition, die sich formelle Gebietskategorien zu Eigen macht (förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Erhaltungssatzungsgebiete, Kerngebiete etc.) und bei deren Handhabung offensichtlich weder bei den Kommunen noch bei den Eigentümern große Probleme zu Tage treten. Dies spricht für die Praktikabilität der Regelung. Die Abgrenzung scheint auch geeignet zu sein, hohe Treffsicherheit zu erzielen und die erhöhte Förderung speziell auf die innerstädtischen Altbauggebiete zu lenken. Es sind keine Alternativen erkennbar, die bei ähnlich klarer Definition zu einer verbesserten Treffsicherheit führen könnten. Angesichts des relativ kurzen Zeitraums seit der Einführung erscheint es schon aus Praktikabilitätsgründen sinnvoll, bei einer Fortführung der Investitionszulage an der Gebietskulisse des § 3a festzuhalten, um die aufgebaute Kenntnis der Regelungen und Verfahren bei den Beteiligten nicht zu gefährden.

### **Modifizierung der Fördersätze**

Eine Anhebung bzw. Reduzierung der Fördersätze der Investitionszulage wäre zu erwägen, wenn auf breiter Ebene eine spürbare Unter- oder Überförderung vorliegt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Eine Modifizierung der Fördersätze ist daher in erster Linie als ein Instrument zu sehen, mit dem der Fördergeber die Kosten der Investitionszulage wirksam senken kann, wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurde. Dagegen lassen sich Mitnahmeeffekte und Treffsicherheit der Förderung mit einer pauschalen Veränderung der Fördersätze nur wenig beeinflussen.

Anders verhält es sich, wenn die Fördersätze der 15%-igen und der erhöhten 22%-igen Investitionszulage differenziert verändert würden. Hiermit ließen sich prinzipiell Steuerungswirkungen erzielen. Denkbar wäre, die Relation beider Fördersätze zugunsten des Fördersatzes der erhöhten Investitionszulage zu verändern, beispielsweise die 22%-ige Investitionszulage unverändert zu belassen und die Investitionszulage nach § 3 InvZuIG auf 10% zu senken. Dies hätte zur Folge, dass der Anteil der auf die Gebietskulisse des § 3a InvZuIG entfallenden Zulage erhöht und der der Zulage in der übrigen Gebietskulisse gesenkt wird. Es ist jedoch fraglich, ob damit neben der relativen Verlagerung auch eine spürbare Erhöhung des Investitionsvolumens in den § 3a-Gebieten bzw. Innenstadtgebieten erreicht wird. Vielmehr ist wahrscheinlich, dass in der übrigen Gebietskulisse Investitionen entfallen, in den § 3a-Gebieten aber nur wenig zusätzliche Investitionen ent-

stehen würden. Zur Verfolgung des Ziels einer Erhöhung der Investitionen in den Innenstadtgebieten dürfte daher eine Reduzierung des Fördersatzes außerhalb dieser Gebiete wenig beitragen.

Für eine spürbare Erhöhung der Investitionen in den Innenstädten dürfte es daher notwendig sein, den Satz der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZulG deutlich aufzustocken (beispielsweise auf 27% oder 30%). Angesichts der bislang nur zögerlich einsetzenden Verlagerungswirkungen der seit 2002 eingeführten 22%-igen Investitionszulage könnte eine Erhöhung des Satzes durchaus erwogen werden, um eine Beschleunigung des Prozesses zu erreichen. Durch den relativ engen Zuschnitt der Gebietskulisse würden sich die Mehrkosten in Grenzen halten, wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurde. Die Mehrkosten ließen sich zudem durch Modifizierungen bei § 3 InvZulG, auf den der Großteil des Volumens der Investitionszulage entfällt, relativ leicht kompensieren.

Bei einer aus Kostengründen vom Fördergeber ins Auge gefassten generellen Senkung der Fördersätze (§ 3 und § 3a InvZulG) ist zu bedenken, dass bei den Eigentümergruppen durchaus unterschiedliche Wirkungen zu erwarten sind. Eine Senkung der Fördersätze würde insbesondere zu einer Reduzierung der Förderwirkungen bei Kleineigentümern mit geringen Einkommen und fehlenden steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten führen, die eine sehr große Eigentümergruppe darstellen. Zwar könnte durch Senkung der Fördersätze gleichzeitig eine Überförderung bei Eigentümern mit hohem Einkommen abgebaut werden, jedoch sind deren Anteile sehr gering, und es bieten sich andere Möglichkeiten für den Abbau punktueller Überförderung an, die weitaus treffsicherer und wirksamer erscheinen (siehe unten).

### **Modifizierung der Kostenobergrenzen**

Eine Modifizierung der Kostenobergrenzen wäre geboten, wenn die Grenzen entweder zu großzügig gefasst sind und überzogene Investitionen durchgeführt werden oder wenn sie zu eng gefasst sind und notwendige bzw. sinnvolle Maßnahmen nicht zulassen. Generell erscheinen die Kostenobergrenzen sowohl bei § 3 als auch bei § 3a als nicht zu weit gesteckt. Dies spricht gegen ihre Senkung. Niedrigere Kostenobergrenzen hätten zudem den Nachteil, dass sie den effektiven Fördersatz insbesondere bei hohen Kosten vermindern würden. Aufgrund der geringen Mieterhöhungsspielräume werden Maßnahmen tendenziell umso unrentabler, je höher die Investitionen sind, weil die resultierenden höheren Kosten nicht durch entsprechend höhere Mieteinnahmen gedeckt werden können. Eine Senkung der Kostenobergrenzen würde daher an der falschen Stelle ansetzen bzw. wäre nur in Verbindung mit anderen Modifizierungen sinnvoll, die diese Effekte kompensieren.

Bei Überlegungen zu einer möglichen Anhebung der Kostenobergrenzen sollte zwischen § 3 und § 3a unterschieden werden. Gegen eine Erhöhung der Kostenobergrenze des § 3a InvZulG spricht, dass nach den empirischen Ergebnissen die Mehrzahl der Investitionen sich deutlich unterhalb der Grenze bewegt und daher kein Bedarf für eine Erhöhung gesehen wird. Bei der Kostenobergrenze des § 3 InvZulG sind die empirischen Ergebnisse nicht so eindeutig. Bei den Kleineigentümern bzw. im Altbau liegt ein relativ großer Teil der Investitionen über der Kostenobergrenze des § 3 InvZulG. Dies deutet darauf hin, dass die Kostenobergrenze zu eng bemessen ist, um den Eigentümern mit voller Förderung die Maßnahmen zu ermöglichen, die sie für notwendig halten, um das Haus in einen angemessenen Zustand zu versetzen und die Vermietbarkeit zu sichern bzw. herzustellen. Altbauten mit Investitionen oberhalb der Kostenobergrenze des § 3 InvZulG, die außerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG liegen, werden doppelt schlechter gestellt als Altbauten innerhalb der Gebietskulisse: sowohl durch den niedrigeren Fördersatz von 15% als auch durch die in etwa hälftige Kostenobergrenze von 614 Euro pro m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung der Kostenobergrenze für Altbauten außerhalb der Gebietskulisse des § 3a InvZulG ist aus Kostengründen nicht an oberster Stelle des Modifizierungsbedarfs zu sehen. Allerdings sollte bei einer etwaigen Reduzierung der Förderung erwogen werden, die Altbaubestände auszuklammern bzw. im Altbau die Förderung unterdurchschnittlich zu senken.

### **Modifizierung des Selbstbehalts**

Eine Senkung des Selbstbehalts der Investitionszulage steht nicht zur Debatte, auch wenn dies der von den befragten Eigentümern am häufigsten vorgebrachte Modifizierungsvorschlag war. Als Folge einer Senkung müssten erneut die Mitnahmeeffekte in Kauf genommen werden, wie sie von 1999 bis 2001 zu verzeichnen waren.

Für eine Erhöhung des Selbstbehalts könnte vorgebracht werden, dass damit Mitnahmeeffekte weiter gesenkt werden könnten, da sicherlich viele Maßnahmen im unteren Kostenbereich auch ohne Förderung möglich wären bzw. ohnehin durchgeführt werden. Fördertechnisch hätte eine Anhebung des Selbstbehalts gegenüber einer Senkung der Fördersätze oder einer Reduzierung der Kostenobergrenzen zudem zur Folge, dass die effektiven Fördersätze bei niedrigen Kosten stärker gesenkt werden als im höheren Kostenbereich. Wie oben erläutert wurde, ist insbesondere der obere Kostenbereich unrentabel und bedarf daher eines höheren effektiven Fördersatzes als die unteren Kostenbereiche. Dies ist zwar bereits derzeit durch den Selbstbehalt von 50 Euro pro m<sup>2</sup> gegeben, durch eine etwaige Anhebung des Selbstbehalts auf beispielsweise 75 Euro oder 100 Euro würde jedoch bei der Investitionszulage der Effekt einer relativ höheren Förderung von oberen Kostenbereichen noch verstärkt.

Wenn das vorrangige Ziel des Fördergebers darin besteht, Kosten zu senken, hätte eine Anhebung des Selbstbehalts gegenüber Alternativen wie der Senkung der Fördersätze den Vorteil, dass sich die Kürzungen in den oberen Kostenbereichen am geringsten auswirken, wenngleich die effektiven Fördersätze in allen Kostenbereichen sinken.<sup>3</sup> Besteht das Ziel nicht in erster Linie in Kostenersparnissen, sondern in einer Erhöhung der Treffsicherheit der Förderung, so könnte die Erhöhung des Selbstbehalts durch eine gleichzeitige Anhebung der Fördersätze ganz oder teilweise kompensiert werden.

Gegen eine Erhöhung des Selbstbehalts spricht, dass die Auswirkungen bezogen auf verschiedene Eigentümer und Bestände ungleich ausfallen würden. Eigentümer, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse überwiegend in den unteren Kostenbereichen investieren, würden aus der Förderung durch die Investitionszulage entweder ganz herausfallen oder eine starke Kürzung erfahren. Dies trifft für Teile der Kleineigentümer zu, die ihre Häuser über einen sehr langen Zeitraum nach und nach modernisieren. Betroffen wären aber insbesondere auch Teile der Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern, die inzwischen in ihrem Bestand insgesamt nur noch auf relativ niedrigem Niveau investieren und auch an einzelnen Objekten eher selten intensive Maßnahmen durchführen. Viele dieser Wohnungsunternehmen sind - wie oben erläutert - wichtige Akteure des Stadtumbaus, die mit spezifischen Problemen konfrontiert sind.

Insgesamt ist daher eine Anhebung des Selbstbehalts zwiespältig zu bewerten. Einerseits scheint sie ein besonders geeigneter Schritt zu sein, um Mitnahmeeffekte zu reduzieren und die Förderung auf Kostenbereiche zu konzentrieren, in denen sie am nötigsten ist. Andererseits würden damit wichtige Eigentümergruppen getroffen, deren Beitrag zur Vitalisierung der Innenstädte und zum Stadtumbau beeinträchtigt wäre.

### **Überblick über Bestände und Stellschrauben für eine mögliche Modifizierung der Investitionszulage**

Tabelle 10.1 gibt einen Überblick über die angesprochenen Bestände und Stellschrauben, die bei Überlegungen zu einer möglichen Modifizierung von Bedeutung sind. Eine grobe Hochrechnung auf Basis von Angaben des BMVBW hat eine Zahl von ca. 1,69 Mio. Wohnungen in den Programmgebieten der Förderung Stadtumbau Ost ergeben. Es wurde mangels präziser Zahlen angenommen, dass darin etwa die Hälfte der Gebietskulisse des § 3a enthalten ist, sodass etwa 1,40 Mio. Wohnungen in den Stadtumbau-Ost-Gebieten nur dem § 3 InvZulG zuzuordnen sind. Es werden zusätzlich die jährlich anfallenden

---

<sup>3</sup> Siehe ausführlicher die fördersystematischen Darstellungen der Auswirkungen einer Veränderung von Selbstbehalt, Fördersatz und Kostenobergrenzen im Anhang B.

Kosten einer unveränderten Fortführung der Investitionszulage in den Jahren 2005/2006 (siehe vorangegangenes Kapitel) dargestellt, im Falle der Kosten des § 3 InvZulG wurden diese mangels näherer Informationen proportional zur Zahl der Wohnungen der drei Gebietstypen aufgeteilt. Bei allen dargestellten Zahlen zu den Gebietskulissen handelt es sich um Schätzungen, die lediglich eine Vorstellung von den Größenordnungen vermitteln sollen.

**Tabelle 10.1**

<b>Überblick über Bestände und Stellschrauben für eine mögliche Modifizierung der Investitionszulage</b>				
Aktuelle Grundlage	§ 3a InvZulG	§ 3 InvZulG		
Baujahre	Altbau+Denkmale	Altbau	1949-1990	1949-1990
Gebietskulisse	Gebietskulisse § 3a InvZulG	außerhalb Gebietskulisse § 3a InvZulG	Stadtumbau-gebiete	sonstige Gebiete/Kommunen
Anzahl Wohnungen	0,57 Mio. WE	1,35 Mio. WE	1,40 Mio.	1,30 Mio.
Förderaufwand 2005/2006 bei unveränderter Fortführung pro Jahr (Investitionsjahr) ca.	78 Mio. Euro	92 Mio. Euro	93 Mio. Euro	90 Mio. Euro
Fördersatz	22%	15%	15%	15%
Kostenobergrenze	1.200 Euro	614 Euro	614 Euro	614 Euro
Selbstbehalt	50 Euro	50 Euro	50 Euro	50 Euro
Anmerkung: Bei den Zahlen zum Förderaufwand und zur Verteilung der Wohnungen auf die Gebietskulisse handelt es sich um Schätzungen.				

### **Modifizierung der steuerlich anrechenbaren Kosten**

Zur Erhöhung der Effektivität der Investitionszulage bietet sich eine weitere Modifizierung an, die jedoch nicht die Regelungen des Investitionszulagengesetzes selbst betrifft. Diese Modifizierung bezieht sich auf das Zusammenwirken der Investitionszulage mit steuerlichen Effekten, die - wie dargestellt - in einer kleinen Gruppe von Fällen zu einer unangemessen hohen Förderung führen kann. Diese Überförderung könnte weitgehend vermieden werden, wenn bei der steuerlichen Behandlung von Investitionen die Basis für Absetzungen um die gewährte Investitionszulage gekürzt würde.

### **10.3 Abschließende Bewertung und Empfehlungen**

Die durchgeführte Untersuchung lässt es sinnvoll erscheinen, die Förderung der Investitionen im ostdeutschen Mietwohnungsbestand, die seit 1999 durch die Investitionszulage erfolgt, nicht mit dem Jahr 2004 auslaufen zu lassen, sondern sie für einen begrenzten Zeitraum fortzusetzen. Die mit der Investitionszulage verfolgten Ziele "Revitalisierung der

Innenstädte" und "Unterstützung des Stadtumbaus" werden noch einige Jahre Relevanz besitzen, da die dabei zu bewältigenden Probleme aufgrund der zu erwartenden anhaltenden ungünstigen Rahmenbedingungen nicht kurzfristiger Natur sind. Erhebungen und Analysen machen deutlich, dass die Investitionszulage zwar kein perfektes Instrument ist, dass aber auch kein Anlass besteht, sie grundsätzlich in Frage zu stellen. Die Zulage ist prinzipiell geeignet, die mit ihr verfolgten Ziele zu erreichen.

Die festgestellten Nachteile der Investitionszulage, die insbesondere mit ihrem weitgehend flächendeckenden Ansatz zusammenhängen, legen nahe, über Verbesserungen am Instrumentarium nachzudenken. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Investitionszulage nur noch für eine relativ kurze Übergangszeit Relevanz und Berechtigung haben wird. Insofern kann die Auffassung vertreten werden, dass umfangreiche Änderungen vermieden werden sollten, um die initiierten Prozesse nicht durch die für Neuregelungen erforderlichen Anpassungs- und Umgewöhnungszeiten zu unterbrechen und die Erreichung der Ziele nicht zu verzögern. Die einzelnen Stellschrauben der Investitionszulage weisen zudem keine so offenkundigen Schwächen auf, dass eine Korrektur zwingend erscheint.

Andererseits trägt das Ziel, mit einer flächendeckenden Förderung die allgemeine Aufwertung des Wohnungsbestands voranzutreiben, immer weniger. Modifizierungsbedarf an der Investitionszulage könnte daher insbesondere dann gesehen werden, wenn es dem Fördergeber darum geht, schnellere Erfolge zu erzielen bzw. die gesetzten Ziele noch fokussierter zu verfolgen. Dies betrifft zum einen die Unterstützung des Stadtumbaus, für die eine Konzentration der Förderung des § 3 InvZulG auf Stadtumbaugebiete bzw. die Programmgebiete der Förderung Stadtbau Ost denkbar wäre. Dieser Ansatz erscheint sehr interessant, zum augenblicklichen Zeitpunkt besteht allerdings aufgrund fehlender Informationen noch eine zu große Unsicherheit bezüglich der zu erwartenden Effekte, der Eignung der Kriterien für die Abgrenzung der Gebiete und des weiteren Förderbedarfs in den Kommunen, die auf diese Weise von der Zulage ausgeschlossen würden. Eine Beschränkung der Investitionszulage nach § 3 auf Stadtumbaugebiete birgt auf Basis des derzeitigen Informationsstands erhebliche Risiken, sodass zunächst weiterer Klärungsbedarf gesehen wird.

Weiterer Modifizierungsbedarf kann im Hinblick auf eine Erhöhung der Wirkungen des § 3a InvZulG bzw. eine Beschleunigung der derzeit noch zögerlichen Verlagerung von Investitionen in innerstädtische Altbauggebiete gesehen werden. Wenn die Revitalisierung der Innenstädte schneller verlaufen soll, wofür aus wohnungs- und städtebaupolitischer Sicht vieles spricht, sollte eine spürbare Erhöhung des Fördersatzes des § 3a InvZulG ins Auge gefasst werden. Die hiermit verbundenen erhöhten Steuerausfälle könnten durch Modifikationen an der allgemeinen Zulage nach § 3 ausgeglichen werden.

Sollte vom Fördergeber eine Modifizierung der Investitionszulage allein aus Gründen der Kosteneinsparung ins Auge gefasst werden, so sollten Kürzungen nicht nach dem "Rasenmäherprinzip", sondern differenziert erfolgen. Zum einen sollte die Förderung nach § 3a InvZulG in jedem Falle unangetastet bleiben, da ihr besondere wohnungs- und städtebauliche Bedeutung zukommt und es sich bei den geförderten Beständen um jene mit den tendenziell kostenintensivsten Maßnahmen und dem höchsten Förderbedarf handelt. Die erst 2002 mit dem § 3a InvZulG eingeleitete Verlagerung der Investitionen in die Innenstädte sollte nicht nach kurzer Zeit gestoppt werden, sondern es sollte vielmehr darauf gesetzt werden, sie weiter zu verstärken. Der Anteil des § 3a InvZulG am Förderaufwand der gesamten Investitionszulage ist zudem relativ gering, sodass die erhöhte Investitionszulage nicht dafür prädestiniert ist, große Einspareffekte zu erzielen.

Der größte Teil der Kosten der Investitionszulage entfällt auf den § 3 InvZulG, sodass dort das größte Potenzial für Kosteneinsparungen besteht. Aus fördertechnischer Sicht wäre eine Anhebung des Selbstbehalts einer Reduzierung der Fördersätze oder einer Veränderung der Kostenobergrenzen vorzuziehen. Diese Modifizierung führt - wie oben erläutert - im oberen, unrentablen Kostenbereich zu einer unterproportionalen Senkung der Förderung bzw. der effektiven Fördersätze und ist am besten geeignet, Mitnahmeeffekte zu reduzieren.

Im Falle einer Fortführung der Investitionszulage stellt sich die Frage nach der zeitlichen Dauer und einer etwaigen degressiven Staffelung der Förderung. Es erscheint sinnvoll, sich beim Planungshorizont für die Investitionszulage an der Dauer des Programms Stadtumbau Ost zu orientieren und einen Zeitraum bis zum Jahr 2009 ins Auge zu fassen. Um dem Eindruck einer Dauersubvention vorzubeugen und einer Subventionsmentalität nicht Vorschub zu leisten, spricht jedoch vieles dafür, ein klares Zeichen für einen sukzessiven Abbau der Förderungen zu setzen. Ein solches Zeichen hätte zudem die Wirkung, dass von den Eigentümern Investitionen möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um in den Genuss einer möglichst hohen Förderung zu kommen. Dies würde zu einer Beschleunigung des Erneuerungsprozesses beitragen und hätte positive Impulse für die sich im Abwärtstrend befindliche Modernisierungstätigkeit bzw. allgemeine Bautätigkeit in den neuen Ländern.

Eine sinnvolle Einteilung für einen Degressionsschritt wäre z. B. ein Zeitraum 2005 bis 2006 und ein Zeitraum 2007 bis 2009 mit abgesenkter Förderung. Für die Absenkung könnte am Fördersatz oder am Selbstbehalt angesetzt werden, aus den oben dargestellten Gründen wäre fördersystematisch eine Erhöhung des Selbstbehalts gegenüber einer Senkung der Fördersätze vorzuziehen. Aus Sicht der Verfolgung der fachlichen Ziele könnte im zweiten Zeitraum daneben eine Fokussierung der Förderung auf Stadtumbau-

gebiete erfolgen, wenn die oben angesprochenen Risiken ausgeräumt sind und die Kriterien sich als geeignet erwiesen haben.

Insgesamt sollte demnach bei der Ausgestaltung einer nach 2004 fortgesetzten Investitionszulage zum einen die noch stärkere Fokussierung der Förderung auf die Ziele Unterstützung des Stadtumbaus und Revitalisierung der Innenstädte Priorität haben, die zugleich möglichst mit einer Reduzierung von Mitnahmeeffekten und einer erhöhten Treffsicherheit der Investitionszulage verbunden werden sollte. Zum anderen sollte die Investitionszulage degressive Elemente enthalten, die ein eindeutiges Signal für einen sukzessiven Abbau der Subvention bzw. deren Befristung setzen.



# Anhänge

## **Anhang A:**

### **Differenzierte Darstellung der Modellrechnungen zu den Anreizwirkungen der Investitionszulage und anderer Instrumente**

Bearbeitung:

Dr. Bernd Bartholmai

## Inhaltsverzeichnis Anhang A

1.	Zielsetzung und Methode .....	A 1
1.1	Zielsetzung.....	A 1
1.2	Modellbeschreibung .....	A 3
1.3	Annahmen zu den Rahmenbedingungen .....	A 6
2.	Modellrechnungen für Investitionen bei Altbauten in bestimmten städtebaulichen Gebieten (Förderung mit Zulagen nach § 3a InvZulG1999 und steuerliche Förderung nach §§ 7h und i EStG).....	A 13
2.1	Investitionsniveau und Rahmenbedingungen .....	A 13
2.1.1	Modernisierungsbeispiele mit unterschiedlicher Höhe der Investitionen .....	A 13
2.1.2	Einfluss des Mietenniveaus .....	A 36
2.1.3	Steuerliche Wirkungen bei Einstufung der Investitionen als Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand .....	A 41
2.2	Steuerliche Wirkungen bei erhöhten Absetzungen nach §§ 7h, 7i EStG.....	A 44
3.	Modellrechnungen für Investitionen mit allgemeiner Förderung nach § 3 InvZulG1999.....	A 51
3.1	Altbauten und Altneubauten (Gebäude aus der Zeit vor 1970) .....	A 51
3.1.1	Privater Altbaubestand – Wirkungen bei unterschiedlichem Mieten- und Investitionsniveau.....	A 51
3.1.2	Altbaubestand bei Wohnungsunternehmen .....	A 59
3.2	Jüngere Gebäude bei Wohnungsunternehmen (staatlicher Wohnungsbau der DDR).....	A 62
4.	Alternativen der Förderung und Zusammenfassung der Ergebnisse .....	A 69
4.1	Investitionszulage und Förderung mit verbilligtem Darlehen .....	A 69
4.1.1	KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm 2003.....	A 69
4.1.2	Stärkere Förderung mit verbilligten Darlehen .....	A 73
4.2	Zusammenfassung und Ausblick .....	A 76
4.2.1	Modellrechnungen für Altbauten in besonderen städtebaulichen Gebieten...A	79
4.2.2	Modellrechnungen zur allgemeinen Förderung nach § 3 InvZulG .....	A 81
4.2.3	Ergänzende Förderung.....	A 82

## 1. Zielsetzung und Methode

### 1.1 Zielsetzung

Investitionen im Altbaubestand an Mietwohngebäuden in den neuen Bundesländern werden mit Investitionszulagen nach dem InvZulG1999 gefördert; beurteilt werden soll die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen mit und ohne die Zulagen. Neben Befragungen bei den Gebäudeeigentümern, aus denen sich ein Bild über die bisherige Inanspruchnahme der Förderung nach Gebieten sowie die Höhe der Investitionen nach Gebäudearten ergibt, kommen dazu Modellrechnungen in Betracht. Auf diesem Wege sollen auch alternative Ansätze der Förderung dargestellt werden. Dies betrifft einen Vergleich mit den steuerlichen Instrumenten, wie sie für Baudenkmale und besonders erhaltenswerte Gebäude bestehen (§§ 7i und 7h EStG), Förderungsprogramme mittels verbilligter Kredite und schließlich mögliche Modifikationen der eingeschlagenen Förderung mit Zulagen.

Bei der Investitionszulage handelt es sich im Grunde um zwei in der Förderhöhe abgestufte Instrumente mit unterschiedlichem Zielbereich: Einerseits die Zulage nach § 3 InvZulG 1999, die in Fortsetzung der bisherigen Förderung flächendeckend für alle Modernisierungsinvestitionen<sup>1</sup> gilt, andererseits die erhöhte Zulage nach § 3a bei älteren Wohngebäuden bzw. solchen in städtebaulichen Gebieten<sup>2</sup>, wobei nur Baumaßnahmen berücksichtigt werden, die erst nach dem 31. 12. 2001 erfolgten oder begonnen werden. Die Förderung nach § 3a ist im Zusammenhang mit dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ entstanden; dessen Zeithorizont reicht bis Ende 2009, während die Förderung nach dem Investitionszulagengesetz bereits zum Jahresende 2004 ausläuft. Somit stellt sich auch die Frage nach dem ob und wie einer Anschlussregelung.

Zur Darstellung der Wirkungen dient ein Modellansatz in dem Erträge und laufende Kosten des Objekts vor einer größeren Investition (Modernisierung/Instandsetzung) und infolge dieser Investition abgebildet werden. Diese Betrachtung erfordert eine detaillierte Liquiditätsrechnung über einen längeren Zeitraum unter Berücksichtigung der Finanzierung des Gebäudes und der Investition, des Mietertrags und der Mieterhöhungsmöglichkeiten.

---

<sup>1</sup> Gefördert werden nachträgliche Herstellungsarbeiten und Erhaltungsmaßnahmen, sowie die Anschaffung des Gebäudes, soweit nachträgliche Herstellungsarbeiten durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass das Gebäude bereits vor 1991 fertig gestellt worden war. Berücksichtigt werden auch Baumaßnahmen, die bereits vor dem 1.1. 2002 erfolgt sind.

<sup>2</sup> Sie kann für Altbauten (Fertigstellung vor 1949) sowie für denkmalgeschützte Gebäude aus der Zeit von 1949 bis 1959 erlangt werden, soweit die Gebäude – entsprechend den Zielen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ – bestimmten städtebaulichen Gebieten zuzuordnen sind. Genannt sind: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet oder Erhaltungssatzungsgebiet sowie durch Bebauungsplan festgesetztes Kerngebiet (i.S. des § 7 der BaunutzungsV) oder Gebiet das diesem aufgrund der Bebauung der näheren Umgebung entspricht

- Zunächst ist darzustellen, wieweit der jährliche Mietertrag die laufenden Kosten für Kapitaldienst und Bewirtschaftung deckt. Beim Kapitaldienst ist nach bestehender Restschuld und den Kosten infolge der Investition zu unterscheiden. Die Restschuld bezieht sich auf die Belastung des Gebäudes mit Krediten, die aus der Anschaffung/Herstellung vor der Sanierung herrühren – bei Altbesitz kann die Kreditaufnahme schon längere Zeit zurückliegen, hingegen kann sie im Falle des Erwerbs auch nahe bei der neuen Investition und den für diesen Zweck aufgenommenen zusätzlichen Krediten liegen. Die Modellrechnung bezieht sich also auf zwei Stufen – es sind Annahmen über die Ertrags- und Kostensituation vor der Sanierung zu treffen, davon ausgehend ist die förderungsfähige Investition und deren Finanzierung darzustellen sowie die erwartete (kurz- und langfristige) Ertragsverbesserung in Relation zu den laufenden Kosten.
- Die steuerlichen Effekte sind nicht zu vernachlässigen, insofern als die Absetzungen für Abnutzung und/oder Erhaltungsaufwand bei den Werbungskosten aus Vermietung erheblich ins Gewicht fallen. Dabei spielen die Verrechnungsmöglichkeit mit sonstigen Einkünften – neben den VuV-Einkünften – des Gebäudeeigentümers/ Investors eine besondere Rolle. Ohne diese Möglichkeit der Verrechnung von Verlusten aus VuV mit anderen Einkünften würden die Investitionen in vielen Fällen unterbleiben. Jedenfalls gilt dies für Privatpersonen als Gebäudeeigentümer; bei Wohnungsunternehmen fallen die steuerlichen Effekte weniger ins Gewicht, insbesondere dann, wenn das Unternehmen ohnehin keine Gewinne erzielt.

Der Modellansatz bezieht sich also im zweiten Schritt auf die Betrachtung aller Einnahmen und Aufwandspositionen im steuerlichen Sinne (Überschussrechnung nach § 21 EStG). Als Vorgabewert muss dabei die Einkommensposition des Investors berücksichtigt werden; davon ausgehend wird seine steuerliche Veranlagung simuliert. Dieser Ansatz bezieht sich zunächst auf Privateigentümer – relevant ist dabei auch die Wahl des Einkommensteuertarifs, der im Zuge der Steuerreform in den letzten Jahren modifiziert worden ist (Senkung der Grenzsteuersätze). Es bietet sich an, einheitlich den aktuellen Tarif 2004 anzuwenden, wenngleich im Zeitraum der Anwendung des InvZulG die Tarife 2001 bis 2003 ebenso relevant sind<sup>3</sup> und – mit Blick auf eine Anschlussregelung – auch der geplante Tarif für 2005 in Betracht kommt. Für Unternehmen (Kapitalgesellschaften) wur-

---

<sup>3</sup> Die Steuertarife 2001 bis 2003 sind weitgehend identisch. Die ursprüngliche geplante Absenkung der Steuersätze beim Tarif 2003 war verschoben worden im Hinblick auf den Finanzierungsbedarf für Schäden der Flutkatastrophe. Beim Tarif 2004 war ein Kompromiss gefunden worden, indem die für 2005 geplante Absenkung teilweise vorgezogen worden ist.

de der Ansatz nur insoweit modifiziert, als stattdessen der Körperschaftsteuersatz angewendet wird.<sup>4</sup>

## 1.2 Modellbeschreibung

Zur Anwendung kommt ein differenziertes mikroökonomisches Simulationsmodell zur Rendite privater Wohnungsbauinvestitionen, das vom DIW schon vor längerer Zeit entwickelt worden ist.<sup>5</sup> Ursprünglich war es auf den Mietwohnungs-Neubau zugeschnitten, für die vorliegende Fragestellung musste es im Hinblick auf Bestandsinvestitionen modifiziert werden.

Es beruht auf den üblichen investitionstheoretischen Analysemethoden: Auf Grundlage der zu erwartenden Zahlungsströme (cash flow) des Investitionsobjekts über den Zeitraum der Haltedauer – von der Anschaffung/ Herstellung bis zum unterstellten Verkauf – wird die interne Rendite berechnet. Neben der Bruttorendite kann unter Berücksichtigung der steuerlichen Wirkungen die Rendite nach Steuern berechnet werden, die letztlich für die Investitionsentscheidung relevant ist.

Ähnliche Modelle sind von verschiedener Seite entwickelt und eingesetzt worden, jedoch basieren diese oft auf vereinfachenden Annahmen, z.B. der Vorgabe eines konstanten Grenzsteuersatzes. Das DIW-Modell enthält ein vollständiges Modul zur Einkommensteuer-Veranlagung; damit werden die steuerlichen Effekte bei den sich von Jahr zu Jahr unterschiedlich entwickelnden Einkünften besser abgebildet.

Der Aufbau des Modells lässt sich wie folgt skizzieren:

### Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern

Zum Investitionszeitpunkt ( $t = 0$ ) werden die Investitionsausgaben (Anschaffungs-/Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten) sowie deren Finanzierung durch Fremdkapital (Hypotheken- und andere, z.B. Förderdarlehen) und Eigenkapital berücksichtigt. Für die vorliegende Betrachtung sind, wie oben angesprochen, der Gebäude- und Grundstückswert vor der Investition und die schon vorgegebene Belastung zu beachten.

---

<sup>4</sup> Der Körperschaftsteuersatz beträgt einheitlich 25%; im Falle der Gewinnausschüttung wären von den Empfängern zusätzlich 20% Kapitalertragsteuer (bezogen auf die Nettodividende) zu zahlen.

<sup>5</sup> Vgl. S. Bach, B. Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau – Wirkungen und Alternativen. Beiträge zur Strukturforchung des DIW, Heft 186 / 2000. Duncker & Humblot, Berlin. Zur Darstellung des Modells vgl. dort S. 76 ff.

In der Bewirtschaftungsphase wird für jede Periode ( $t = 1, 2, \dots, n$ ) die laufende Liquidität aus den Mieteinnahmen – daneben auch der Zufluss der Investitionszulage – abzüglich der laufenden Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) sowie abzüglich der Ausgaben für Zins und Tilgung zugrunde gelegt. Weil sich die Betrachtung auf einen längeren Vorausberechnungszeitraum bezieht, müssen im Modell Annahmen über die nominale und die reale Entwicklung der Einkommen und der Mieten getroffen werden. Dargestellt wird im Modell die nominale Seite, wie sie auch der Finanzierung zugrunde liegt.

Neben der Liquidität vor Steuern steht eine Betrachtung der Einkünfte im steuerlichen Sinne. Dabei werden Tilgungszahlungen nicht berücksichtigt, dafür aber die jährliche Abschreibung bzw. Absetzungen für Erhaltungsaufwand.<sup>6</sup> Weil zumeist über eine längere Zeit die Werbungskosten höher sind als die Erträge, resultieren negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die bei der steuerlichen Veranlagung mit anderen Einkünften des Gebäudeeigentümers verrechnet werden und so zu einer Steuerersparnis führen. In späteren Jahren – bei positiven VUV-Einkünften, infolge sinkender Zinszahlungen und wachsender Mieten – steht der anfänglichen Entlastung eine Steuerbelastung gegenüber.<sup>7</sup> Der Steuertarif wird in diesem Modell „inflationneutral“ angewendet um inflationsbedingte Mehrbelastungen („kalte Progression“) auszuschalten.<sup>8</sup>

### **Vermögensposition und Renditerechnung**

Schon aus der Liquiditätsrechnung erhält man ein Bild davon, ob bzw. wann sich die Investition „rechnet“. Genauer ist jedoch die Betrachtung der Vermögensposition im jeweiligen Jahr, unter dem Aspekt eines potentiellen Verkaufs. Das erfordert eine Fortschreibung der Vermögens-Bestandswerte bzw. eine Beobachtung der Verkehrswerte vergleichbarer Objekte.

---

<sup>6</sup> Die Investitionszulage ist steuerlich weder als Minderung der AfA-Basis noch als Einnahme relevant. Von den normalen Regelungen des EStG (die Richtlinien zu § 21 EStG fordern eine entsprechende Minderung der AfA-Basis) wird im InvZulG1999 ausdrücklich abgewichen (vgl. § 9 des Gesetzes)

<sup>7</sup> Betrachtet wird jeweils die Steuerdifferenz, indem das Basiseinkommen des Gebäudeeigentümers (ohne die VUV-Einkünfte) und der darauf bezogene Steuerbetrag mit dem Steuerbetrag auf das Gesamteinkommen infolge der Investition bzw. der Vermietungstätigkeit verglichen werden. Die steuerlichen Effekte sind – wegen der Progression des Steuertarifs – in starkem Maße von der Höhe des Einkommens abhängig.

<sup>8</sup> Das jährliche zu versteuernde Einkommen wird um die angenommene Preisentwicklung bereinigt, also real in die Tarifformel eingegeben und die darauf bezogenen Steuerbelastung entsprechend inflationiert. Dies entspricht einer „Indexierung“ des Einkommensteuertarifs, sowohl hinsichtlich des Grundfreibetrags als auch hinsichtlich der Einkommensgrenzen der Tarifzonen. Anders ausgedrückt: Implizit wird dabei unterstellt, dass der Steuertarif regelmäßig, entsprechend der Teuerungsrate, an die Einkommensentwicklung angepasst wird.

Im Modell wird ohnehin – im Zuge der Liquiditätsrechnung – der jeweilige Stand der restlichen Kredite dargestellt; das ist die Schuldenseite. Daneben ist entscheidend, wie der Vermögenswert wächst. Erforderlich ist eine Wertfortschreibung, die bei den Sachwerten (Grundstück und Gebäude) ansetzen kann oder bei den Erträgen. Der Ertragswert eines Gebäudes wird ermittelt, indem die künftig zu erwartenden Mieteinnahmen über die Restnutzungsdauer als Barwert kapitalisiert werden. Von Maklern oder Gutachtern für Grundstückswerte werden Multiplikatoren (bezogen auf die Jahresnettomiete) benannt, mit denen marktübliche Kaufpreise abgebildet werden. Beim Sachwertkonzept werden neben dem Grundstückswert, der ursprüngliche Wert des Gebäudes, vermehrt um die wertverbessernden Investitionen, berücksichtigt. Zugleich wird dieser aber jährlich um eine angemessene Abschreibung vermindert.<sup>9</sup> Der Wertminderung stehen potentielle Wertzuwächse gegenüber. Sie ergeben sich u. A. aus dem Baukostenanstieg – die Reproduktion eines gleichartigen Gebäudes wird mit der Zeit immer teurer – und aus dem Bodenwertzuwachs. Die Entwicklung aller Wertkomponenten wird im Modell dargestellt, darin einbezogen ist auch ein Kapitalkonto; es umfasst die kumulierten Erträge – Überschüsse oder Defizite aus der Vermietung – nebst positiven oder negativen Zinsen. Der Modellansatz spiegelt also den Reinvermögenszuwachs.

Der Verkehrswert des Grundstücks/Gebäudes im jeweiligen Stichjahr wird als gewogenes Mittel von Sach- und Ertragswert eingegrenzt.<sup>10</sup> Zieht man die Restschulden ab, so erhält man den jeweiligen potentiellen Nettoerlös im Zeitpunkt t. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital ergibt das die Investitionsrendite. In den vorliegenden Modelrechnungen soll nur der Teil des Vermögenszuwachses betrachtet werden, der der Sanierungsinvestition zurechenbar ist. Deshalb wird vom Gesamtvermögen im Jahre t jeweils der Ursprungswert des Grundstücks/Gebäudes (netto, nach Abzug des Altkredits) abgezogen. Als Bezugsbasis für die rechnerische Rendite dient dann nur das bei der Finanzierung der begünstigten Investition eingesetzte Eigenkapital.

Generell folgt aus derartigen Berechnungen, dass die Rendite im Falle von Mietobjekten in den ersten Jahren zumeist negativ ist; sie steigt erst später – im Zuge der Entschuldung und bei steigenden Mieten und infolgedessen höherem Ertragswert – deutlich an. Im Vergleich zu Finanzanlagen erscheint die Sachinvestition häufig als eher ungünstig – sie kann aber langfristig durchaus zu einer höheren Rendite führen.

---

<sup>9</sup> In den vorliegenden Modellrechnungen wird – mit Blick auf die Investitionen – eine technische Restnutzungsdauer zwischen 40 und 60 Jahren vorgegeben. Das führt zu Abschreibungen zwischen 2,5% und 1,67%, somit zu Raten in der Nähe der steuerlichen AfA für Altbauten.

<sup>10</sup> Der Sachwert des Objekts sinkt in der Regel, weil die Wertminderung durch Abschreibungen zumeist größer ist als der angenommene Wertzuwachs. Hingegen steigt der Ertragswert mit den Mieten, allerdings sinkt auch dabei der Multiplikator, entsprechend der verkürzten Restnutzungsdauer.



### 1.3 Annahmen zu den Rahmenbedingungen

Wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Berechnungen haben einerseits die Annahmen über die künftigen Mieterträge, andererseits die Vorgaben auf der Finanzierungsseite, insbesondere zu den Zinskonditionen. Weitere Annahmen, die ins Gewicht fallen, betreffen die Besteuerungsgrundlagen und die Wertentwicklung der Grundstücke/ Gebäude.

#### Ertragsseite

Außerordentlich schwierig ist eine Beurteilung der künftigen Mietentwicklung in den neuen Ländern. Aus den Befragungen des IfS und anderen Quellen ergibt sich, dass die bei Neuvermietung erzielbaren Mietpreise in den letzten Jahren nicht gestiegen, sondern eher gefallen sind. Selbst in den Städten, die zu den guten Wohnungsmarktregionen zählen und an sich günstige Entwicklungsperspektiven aufweisen, wird kaum ein Anstieg verzeichnet. Das allgemeine Mietenniveau – durchschnittliche auf den gesamten Wohnungsbestand bezogene Mieten – scheint derzeit zu stagnieren, soweit dazu Informationen am aktuellen Rand vorliegen. In den Jahren 2001 und 2002 waren von den Wohnungsunternehmen Ost noch Zuwachsraten von 2,4% und 1,4% angegeben worden<sup>11</sup>, jedoch schrumpften die Raten im Vergleich zu den Vorjahren, während der Leerstand weiter zunahm. Die dadurch bedingten Mietausfälle bei den GdW-Unternehmen belaufen sich auf etwa 15% der Sollmieten.<sup>12</sup> Die Angaben über ortsübliche Vergleichsmieten, wie sie aus Mietspiegeln und Erhebungen der Maklerverbände vorliegen, sind anscheinend nicht mehr ganz aktuell, sondern angesichts der jüngsten Entwicklung eher nach unten zu korrigieren.

Der längerfristig zu erwartende durchschnittliche Mietenanstieg ist aus dieser Sicht in den Modellrechnungen mit 2% veranschlagt worden, was niedrig erscheinen mag.<sup>13</sup> Dahinter steht die Überlegung, dass die Mieten etwas stärker steigen werden als die Lebenshaltungskosten, für die längerfristig mit einer Rate von 1,5% p.a. gerechnet wird. In den letzten Jahren (1998 bis 2003) war der Anstieg der Lebenshaltungskosten (entsprechend

---

<sup>11</sup> Vgl. GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2003/2004, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, S. 111.

<sup>12</sup> Vgl. ebenda, S: 103, S. 112 und S. 168 ff.

<sup>13</sup> Bezieht man sich auf die im Mietrecht gesetzte Begrenzung auf 20% innerhalb von drei Jahren, so wäre theoretisch eine Steigerung um knapp 7% möglich – vorausgesetzt, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten eine solche Dynamik vorgeben. Blickt man zurück, so war in den neuen Ländern der Mietenanstieg nach dem Beitritt, aber auch noch im Verlauf der 90er Jahre, sehr hoch. Die durchschnittlichen Mietpreise in den neuen Ländern haben sich mittlerweile an die in den alten Ländern angenähert, sind aber immer noch niedriger.

dem amtlichen Preisindex) in Deutschland gering – die Raten lagen sogar unter 1,5%. Dies gilt auch für den darin enthaltenen Index für Wohnungsmieten; allerdings ist das eine untypische Entwicklung, denn normalerweise – über einen längeren Zeitraum der Vergangenheit gesehen – fiel der der Mietpreisanstieg stets um 0,5% bis 1% höher aus als die allgemeine Teuerungsrate.

Der allgemeine Mietenanstieg dient in den Modellrechnungen als Leitlinie. Zu beachten ist aber, dass hier subjektive Einschätzungen bzw. Erwartungen der Investoren nachvollzogen werden. Aus dieser Sicht kann es sein, dass gerade bei hohen Investitionen auch günstigere Entwicklungen der längerfristigen Erträge anzunehmen sind. Dies wäre im Einzelfall – also bei speziellen Modellrechnungen – zu begründen.

Neben dem allgemeinen (durchschnittlichen) Mietenanstieg als Leitlinie sind im Modell die Mieterhöhungsspielräume infolge von Wertverbesserungen einzugrenzen. Ohne eine teilweise Umlage der Investitionskosten und die Erwartung, die modernisierten Wohnungen zum höheren Preis auch vermieten zu können, wird wohl kaum jemand investieren. Das Mietrecht sieht bei Wertverbesserungen besondere Mieterhöhungen vor (11% der Kosten können auf die Jahresmiete umgelegt werden), jedoch ist dieser Spielraum derzeit in den neuen Ländern in den meisten Fällen kaum ausschöpfbar. Als Orientierungswerte für Obergrenzen können nur die in den Mietspiegeln und seitens der Makler genannten Spannen für Wohnungen mit unterschiedlicher Ausstattung dienen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um Durchschnittswerte handelt – für frisch modernisierte Wohnungen können durchaus höhere Preise verlangt werden<sup>14</sup>; allerdings ist die allgemeine Tendenz der Mieten zur Zeit fallend, wie oben angesprochen.

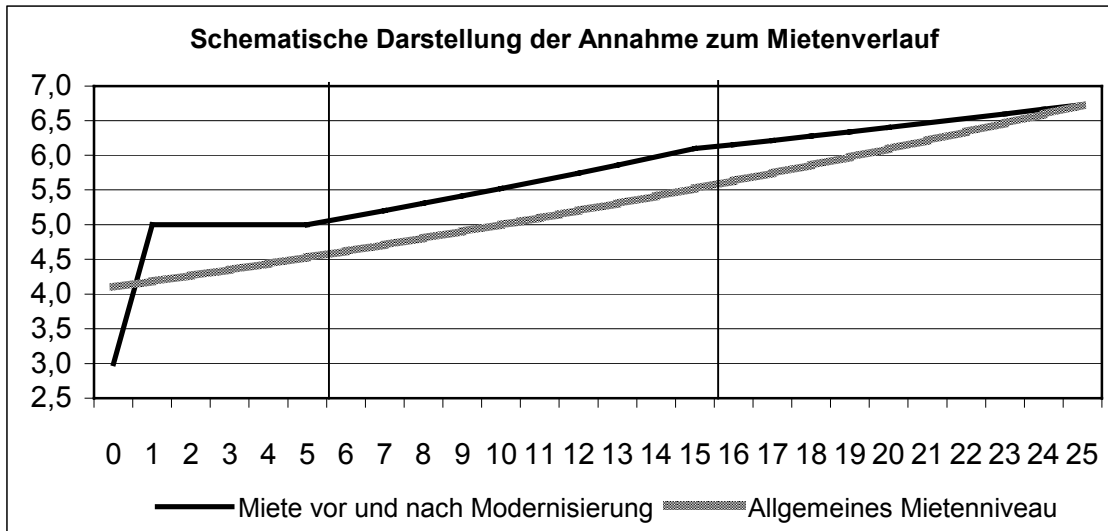
Eine allgemeine Vorgabe in den Modellrechnungen ist, dass die nach Modernisierung erhöhten Mieten für 5 Jahre konstant bleiben und erst dann dem allgemeinen Anstieg von 2% p.a. folgen. Darüber hinaus wird angenommen, dass sich der erreichte Qualitätsvorsprung mit der Zeit erschöpft; nach 15 Jahren fällt der angenommene jährliche Anstieg auf 1% zurück. Diese Annahme kann aber – je nach Höhe der Investition – ebenfalls modifiziert werden. Wegen der hohen Leerstandsquoten<sup>15</sup> ist im Modell eine entsprechende Vorgabe eingefügt worden – gerechnet wird also nicht mit dem theoretischen Soll-Ertrag, sondern mit dem bereinigten Wert. Es wird generell angenommen, dass sich die Leer-

---

<sup>14</sup> Mietrechtlich ist nach Modernisierungen eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete durchaus zulässig. In solchen Fällen sind aber in den nächsten Jahren weitere Anhebungen kaum möglich, sondern erst dann, wenn dieser Preis vom Mietspiegel wieder eingeholt wird.

<sup>15</sup> Nach Angaben der GdW-Unternehmen sind die Leerstandsquoten bei deren Wohnungsbestand in Altbauten (Gründerzeit und Siedlungen der 20er bis 40er Jahre) und nach der Lage in historischen Altstadtkernen (mit deutlich über 20% oder sogar über 40%) besonders hoch. Vgl. GdW, a.a.O., S. 169.

standsquote nach der Modernisierung binnen 5 Jahren (im Zuge von teilweisen Neuvermietungen) verringert.



Betrachtet werden die Netto-Kaltnieten. Betriebskosten spielen an sich beim Ertrag keine Rolle, denn sie sind vom Mieter zu tragen und aus der Sicht des Vermieters nur ein durchlaufender Posten. Anders jedoch bei hohem Leerstand – dann gehen die Kosten zum Teil zu Lasten des Vermieters, weil sich die Gebühren überwiegend auf das gesamte Gebäude beziehen und nur teilweise verringern lassen. Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung) sind vollständig vom Vermieter zu tragen. Eigentlich gibt es dafür nur pauschale Vorgabewerte, orientiert an der II. Berechnungsverordnung. Hier ist angenommen worden, dass sich jedenfalls die Kosten für Instandhaltung infolge der Investition nachhaltig verringern, so dass mit etwas geringeren Ansätzen gerechnet werden kann. Im Durchschnitt wird ein monatlicher Betrag von 0,8 Euro je qm für die Bewirtschaftung veranschlagt.

## Finanzierung

Die Befragungen und Gespräche belegen, dass die Wohnungsunternehmen große Probleme bei der Aufnahme neuer Kredite haben, weil sich die Banken sehr restriktiv verhalten. Wahrscheinlich ist die Situation für private Gebäudeeigentümer nicht viel besser; allerdings dürfte bei diesen Investoren auch die persönliche Bonität deutlich ins Gewicht fallen.

Die Auswertung der Angaben der Unternehmen ergab, dass die Investitionen der letzten Jahre mit sehr hohem Eigenkapitaleinsatz finanziert werden mussten. Das mag aber auch damit im Zusammenhang stehen, dass es sich bei den Baumaßnahmen immer mehr um

Instandsetzung/Instandhaltung handelte und weniger um Modernisierung bzw. echte Wertverbesserungen.<sup>16</sup> In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Unternehmen Möglichkeiten nutzen, Instandsetzungsmaßnahmen aus mehreren zurückliegenden Jahren als „Investition“ zusammenzufassen.

Wegen der schwierigen Finanzierung wurden und werden natürlich alle Möglichkeiten besonderer bzw. verbilligter Finanzierungsformen ausgeschöpft. In den Modellrechnungen soll jedoch zunächst eine Finanzierung zu normalen Kapitalmarktkonditionen dargestellt werden. Erst im zweiten Schritt geht es um den Effekt von Sonderfinanzierungen aus Förderungswegen/Programmen mit Kreditverbilligung.

Die Hypothekenzinsen haben im vergangenen Jahr einen historischen Tiefstand erreicht; selbst bei Krediten mit 10jähriger Zinsfestschreibung lagen sie zeitweilig unter 5%, die Zinsen zogen aber zum Jahresende wieder an (s. Abbildung). Für die Modellrechnungen schien es angemessen, mit einem Mittelwert des Zinsniveaus der Jahre 2002/2003 zu rechnen, wobei ebenfalls die Zinsen für 10-jährige Festschreibung gewählt wurden. Das ergibt einen durchschnittlichen Zins von 5,5%. Zu beachten ist, jedoch, dass dieser Satz für erstrangige Hypotheken gelten dürfte, während für nachrangige oder unsichere Kredite Aufschläge in Kauf genommen werden müssen. Hier ist bei hohen Beleihungsquoten mit einem Zuschlag von 0,8 Prozentpunkten gerechnet worden. Außerdem wird generell mit einem höheren anfänglichen Tilgungssatz von 2% gerechnet – weil es sich um Modernisierungsinvestitionen handelt, werden die Banken eine kürzere Kreditlaufzeit wünschen als bei Krediten für Neubauten.

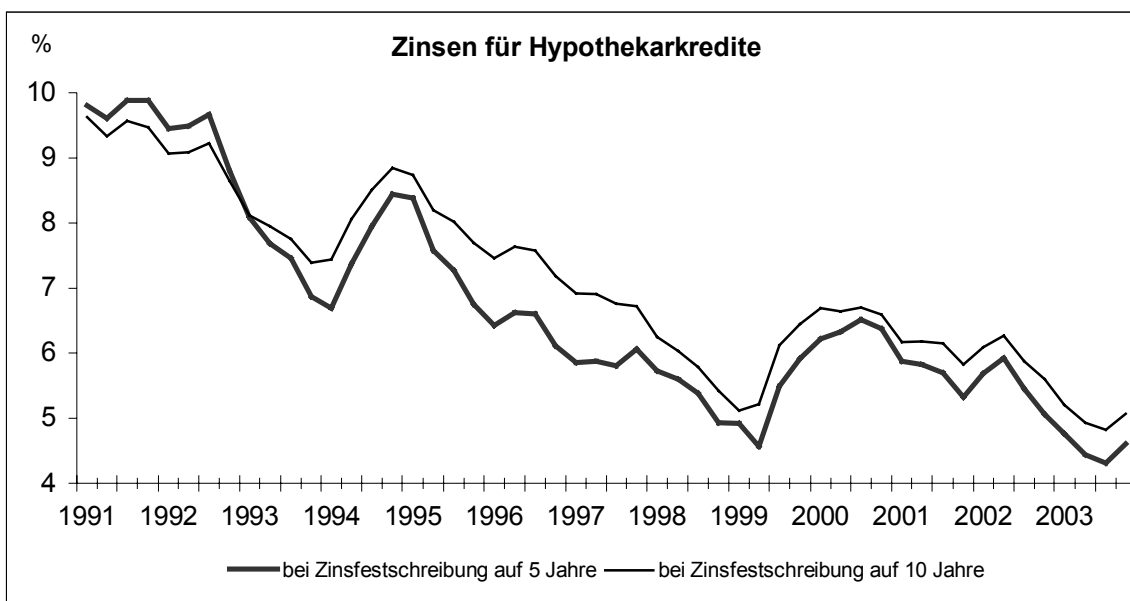
Für die Beleihungsquoten sind Grenzen veranschlagt worden – neue Hypothek, bezogen auf die Investition, bis zu 70% –, für den gesamten Kredit (zusammen mit dem Altkredit), bezogen auf den Gebäude- und Grundstückswert, dürfte eine nur wenig höhere Quote als Maximum gelten. Demzufolge muss der erforderliche Eigenkapitaleinsatz in der Regel bei 30% der Investition oder höher liegen.

Der Zins für Altkredite ist hier bei privaten Gebäudeeigentümern mit 7% veranschlagt worden, das entspricht etwa dem durchschnittlichen Zinsniveau aller Jahre seit 1991. Bei den Wohnungsunternehmen ist der Zins für bestehende Kredite niedriger, er liegt bei 5,3%, wofür der beträchtliche Anteil an Fördermitteln ausschlaggebend ist.<sup>17</sup> Bei der Tilgung wurde angenommen, dass die Restlaufzeit etwa 15 Jahre beträgt.

---

<sup>16</sup> Vgl. GdW a.a.O. S. 75 und S. 155 ff.

<sup>17</sup> ebenda, S. 89.



## Investition

Der Investitionsbetrag schließt übliche Baunebenkosten ein. Daneben entstehen aber zumeist Gebühren und Provisionen, die den Werbungskosten zuzurechnen sind. Dazu werden im Modell pauschale Sätze berücksichtigt – in mäßiger Höhe.

Dieser Bereich von Werbungskosten vor oder während der Bauzeit wird gern für steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten genutzt, zwecks Verlustzuweisungen bzw. Bildung von Eigenkapital aus Steuerersparnis. Dann werden Werbungskosten „produziert“ – Baubetreuung und Kapitalvermittlung sind die wesentlichen Felder, daneben ein hohes Disagio bei Krediten. Auch derartige Ansätze können im Modell durchgespielt werden. Sie könnten vor allem im Hinblick auf Erwerbermodelle interessant sein.

Wichtig ist für die vorliegende Betrachtung generell, wie die Investitionen – begrifflich nach dem InvZulG abgegrenzt – tatsächlich steuerlich einzustufen sind, als *Herstellungskosten* oder (zumindest teilweise) als *Erhaltungsaufwand*. Auch im InvZulG1999 ist ja von Erhaltungs- und Herstellungsmaßnahmen die Rede, die gleichermaßen oder zusammen die Bemessungsgrundlage (Investitionen) bilden. Jedoch haben sich seit der Verabschiedung des Gesetzes die Begriffsinhalte gewandelt. In diesem Zusammenhang muss die veränderte Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs beachtet werden.<sup>18</sup> Die Tendenz geht

<sup>18</sup> Vgl. G. Söffing: Anschaffungskosten – Herstellungskosten – anschaffungsnaher Aufwand. Die wichtigsten Punkte der BFH-Urteile vom 12. September 2001. IX R 39/97 sowie IX R 52/00 und Gedanken dazu. In: DStZ 2002 Nr.17.

dahin, dass künftig bauliche Maßnahmen zu einem größeren Teil als Herstellungskosten einzuordnen sein dürften als bisher.

Erfahrungen darüber, wie die Finanzämter in der Praxis verfahren, liegen nicht vor. Aus dieser Sicht ist bei den Modellrechnungen vereinfachend angenommen worden, dass jeweils zwei Drittel der Investitionssumme auf Wertverbesserung (steuerlich Herstellung) und ein Drittel auf Erhaltung (steuerlich Aufwand) bezogen sind.

### **Besteuerungsgrundlagen**

Für den steuerlichen Teil der Modellrechnungen muss auch der Investor beschrieben werden: Privatpersonen als Einzeleigentümer, als Beteiligte an Personengesellschaften (z.B. Fonds) oder Unternehmen in Form der Kapitalgesellschaft.

Bei privaten Eigentümern wird in den vorliegenden Modellrechnungen zumeist die einkommensteuerliche Veranlagung eines Ehepaars simuliert, wobei – ausgehend vom steuerpflichtigen Basiseinkommen – die Entwicklung der Steuermehr- oder minderbelastung nach Einbeziehung der Einkünfte aus Vermietung dargestellt wird. Gewählt wurde der Einkommensteuertarif 2004 (dazu oben, Abschnitt 1.2 Liquiditätsrechnung), wobei zusätzlich der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% berücksichtigt wird. Im Prognosezeitraum wird allgemein ein Einkommenszuwachs von nominal 2% und real 0,5% p.a. angenommen – dies passt zu den Annahmen bezüglich der allgemeinen Mietenentwicklung (vgl. oben, Abschnitt 1.3 Ertragsseite). Allerdings muss die individuelle Einkommensperspektive nicht der allgemeinen entsprechen, denn beispielsweise könnte bei älteren Personen der Übergang ins Rentenalter bevorstehen mit dann sinkenden steuerpflichtigen Einkünften.

Neben den Annahmen zur individuellen Besteuerung stehen die Vorgaben bezüglich des Investitionsobjekts. Für ältere Wohngebäude wird – je nach Baualter – mit einer Gebäude-AfA von 2% oder 2,5% gerechnet (vgl. § 7 (4) EStG). Die Modernisierungskosten werden – soweit es sich um Herstellung handelt – in die AfA-Basis einbezogen und entsprechend abgeschrieben.<sup>19</sup> Erhaltungsaufwand zählt zu den Ausgaben, die sofort abgesetzt werden

---

<sup>19</sup> Theoretisch besteht die Möglichkeit, von diesen AfA-Sätzen abzuweichen, wenn für das Gebäude nachweislich eine kürzere Restnutzungsdauer als 50 bzw. 40 Jahre anzunehmen ist. Anscheinend hat diese Regelung aber praktisch wenig Bedeutung. Im Falle von Sanierungsinvestitionen wäre erst recht schwer zu begründen, dass die technische Restnutzungsdauer des Gebäudes dennoch geringer ist.

(§ 11 (2) EStG) sollen; eine Ausnahme stellt die Verteilungsmöglichkeit auf zwei bis fünf Jahre dar, entsprechend § 82b EStDV.<sup>20</sup>

Bei der Renditerechnung im Modell wäre eine Besteuerung des Veräußerungsgewinns zu beachten – sie ist bei Gebäuden im Privatvermögen jedoch zur Zeit nicht relevant<sup>21</sup>, jedenfalls dann, wenn die „Spekulationsfrist“ von 10 Jahren eingehalten wird.

### **Wertentwicklung des Vermögens**

Für die Renditebetrachtung ist eine Fortschreibung des Vermögens erforderlich. Für den Gebäude- und ebenso der Grundstückswert wird hier ein Wertzuwachs von 1% p.a. angenommen, das entspricht dem erwarteten Baukostenanstieg. Zwar ist er derzeit geringer – der Preisindex für Wohngebäude war in den neuen Ländern seit 1996 sogar gefallen, erst in den beiden letzten Jahren zog er wieder an; im vergangenen Jahr 2003 stieg er um 0,7%. Bei den Ausbauleistungen, die für die Gebäudemodernisierung wichtig sind, war der Anstieg aber höher und er hält auch schon länger an. Beim Gebäude wird der Sachwert vor Instandsetzung, erhöht um die neuen Herstellungskosten berücksichtigt; nicht in die Fortschreibung einbezogen sind die Erhaltungsaufwendungen. Diese werden aber in den ersten fünf Jahren wertmäßig berücksichtigt und in diesem Zeitraum abgeschrieben (zur Abschreibungsrate für das Gebäude, vgl. Abschnitt 1.2, Renditerechnung). Daneben wird der Gebäudeertragswert, entsprechend den jährlichen Mieten über einen Multiplikator eingegrenzt. Nach Makler-Übersichten werden in den neuen Ländern für Mietwohngebäude – regional und nach Bauart differenziert – Beträge zwischen dem 6-fachen bis zum 12-fachen der Jahresnettomiete gezahlt.

---

<sup>20</sup> Diese Regelung ist mit dem Haushaltsbegleitgesetz 2004 erneut in die EStDV 2000 eingefügt worden, nachdem sie zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt war.

<sup>21</sup> Pläne der Bundesregierung für eine pauschale Besteuerung sind nicht realisiert worden.

## **2. Modellrechnungen für Investitionen bei Altbauten in bestimmten städtebaulichen Gebieten (Förderung mit Zulagen nach § 3a InvZulG1999 und steuerliche Förderung nach §§ 7h und i EStG)**

### **2.1 Investitionsniveau und Rahmenbedingungen**

#### **2.1.1 Modernisierungsbeispiele mit unterschiedlicher Höhe der Investitionen**

Die **Modellrechnung A1** bezieht sich auf ein Fallbeispiel, in dem alle Annahmen zu relevanten Einflussgrößen – Miete, Investitionshöhe und Einkommen des Investors – in der Weise getroffen wurden, dass sie ein mittleres Niveau beschreiben.

- Betrachtet wird ein Wohngebäude aus der Zeit vor 1925 mit 10 Wohnungen zu je 70 Quadratmeter Wohnfläche. Der Mietpreis (netto kalt) vor Sanierung wurde mit 3,00 Euro je qm angenommen, nach Sanierung ist ein Preis von 4,60 erzielbar. Der theoretische Mieterhöhungsspielraum wird damit nur knapp zur Hälfte ausgeschöpft. Angenommen wurde, dass vor der Sanierung 3 Wohnungen leer standen, und dass danach längerfristig nur eine der Wohnungen pro Jahr unvermietet bleibt.
- Die Höhe der Investition wurde mit einem durchschnittlichen Betrag von 615 Euro je qm veranschlagt – insgesamt führt das zu einer Investition von 430 500 Euro. Der ursprüngliche Wert des Grundstücks/Gebäudes wurde mit 175 000 Euro veranschlagt (250 Euro je qm Wohnfläche), darauf lastet eine Resthypothek von 80 000 Euro. Die Investition wird zu 70% mit neuen Darlehen (teils vor-, teils nachrangig) finanziert; dabei resultiert ein Zins von 5,9%. Für den restlichen Teil der Baumaßnahmen müssen Eigenmittel aufgebracht werden. Davon ist ein Großteil quasi als Vorfinanzierung anzusehen, denn die Investitionszulage deckt etwa zwei Drittel dieses Betrages.
- Gebäudeeigentümer/Investor ist ein Ehepaar mit steuerpflichtigen Einkünften von 60 000 Euro. Hinzu kommen die Einkünfte aus Vermietung, die im Zeitablauf negativ oder positiv ausfallen können. Steuerlich betrachtet kehren sich dabei jedoch – infolge der Veranlagung aller Einkünfte – die Vorzeichen um: Anfangs wirkt die so erzielte Steuerentlastung wie eine zusätzliche Förderung, dafür werden spätere positive VuV-Einkünfte steuerlich belastet.

In der nachstehenden Übersicht sind für dieses Beispiel die Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern über 30 Jahre dargestellt. Nicht ausgewiesen sind die Mieteinnahmen und Kosten im Zeitverlauf sowie die Entwicklung der Kreditbestände infol-



ge der Tilgung. Die Spalten 1 und 2 zeigen nur das Ergebnis aller Einnahmen und Ausgaben. Ebenso wird von der steuerlichen Berechnung nur das Endergebnis ausgewiesen (Spalte 3). Dahinter steht in den ersten Jahren ein Verlust, der das Basiseinkommen übersteigt und insofern auf Folgejahre vorgetragen wird; er geht vor allem auf den Erhaltungsaufwand zurück. So resultiert eine beträchtliche Steuerersparnis – in den ersten beiden Jahren fällt gar keine Steuer an. Spalte 4 zeigt die Nettoposition einschließlich der Steuerersparnis und der Investitionszulage, wobei hier angenommen wird, dass die Zulage in zwei Teilbeträgen zufließt.<sup>22</sup>

Im Modell wird unterstellt, dass alle Überschussbeträge auf einem „Kapitalkonto“ gesammelt werden, von dem später anfallende Verluste (auch Steuerbelastungen) beglichen werden. Diese ist vor allem ein theoretischer Kunstgriff entsprechend dem Reinvermögenszugangskonzept – abgebildet werden soll die Veränderung der Netto-Einnahmen- und Vermögensposition des Gebäudeeigentümers infolge der Investition, jeweils bezogen auf den Referenzfall, d.h. ohne Investition. Zu diesem Konto werden auch Zinserträge und – bei negativem Stand – Schuldzinsen berechnet: In den ersten fünf Jahren wird auf den aktuellen Kapitalmarktzins, später auf den erwarteten längerfristigen Kapitalmarktzins Bezug genommen, wobei jeweils eine Spanne von einem Prozentpunkt zwischen Haben- und Soll-Zins berücksichtigt wird. Schließlich werden auch auf diese Einkünfte (und Aufwendungen) Steuern berechnet.<sup>23</sup> Spalte 7 fasst dann die so nochmals bereinigte Vorausschau auf alle künftigen Einnahmen und Ausgaben zusammen – weitgehend entspricht das Ergebnis der Addition in Spalte 4, jedoch werden die Minusbeträge abgemildert.

Die Darstellung des Kapitalkontos hat aber keineswegs nur theoretische Bedeutung: Der hohe Anfangsbestand des Kontos (er stammt aus der Investitionszulage nebst Steuerersparnis) trägt immerhin über 15 Jahre und deckt die bis dahin entstehenden Verlustbeträge aus dem Vermietungsgeschäft (Spalte 1) nebst den Steuerbelastungen (Spalte 3) vollständig ab.<sup>24</sup> Vom 16. Jahr an erzielt der Investor aus der Vermietung dauerhaft Überschüsse – das Altdarlehen ist bis dahin getilgt und ebenso ist die Entschuldung bei der neuen Hypothek weit fortgeschritten. Die Liquiditätsüberschüsse reichen sogar aus, um die jährliche Steuerbelastung fast vollständig zu begleichen, die auf die Vermietungsein-

---

<sup>22</sup> Dahinter steht die Überlegung, dass für einen Teil der Maßnahmen die Zulage bereits im ersten Jahr (nach Baufortschritt) abgerechnet wird, während die Endabrechnung und Auszahlung im zweiten Jahr erfolgt.

<sup>23</sup> Im Modell wird bei den Besteuerungsgrundlagen auch der restliche Steuerfreibetrag vorgegeben. Dazu muss eine Annahme darüber getroffen werden, ob dem Investor nach der Verwendung von Ersparnissen für die Finanzierung der Investition noch weiteres Geldvermögen verbleibt.

<sup>24</sup> In steuerlicher Betrachtung werden auf der Ausgabenseite nur die Zinsen, aber nicht die Tilgungsleistungen berücksichtigt, dafür aber die Abschreibungen, die in der Liquiditätsrechnung nicht berücksichtigt sind.

künfte entfällt. Die steuerlichen VuV-Einkünfte fallen in diesem Beispiel schon vom 6ten Jahr an positiv aus (Spalte 3).

**Modellrechnung A1 Zusammengefasste Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern**

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 60.000 **Steuertarif** 2004

<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>		<b>Annahmen zum Mietertrag (nach Modernisierung):</b>	
ursprgl. Ansch.-/Herst.-Kosten Euro	175.000	250		Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,60
davon Grundstückswert	113.750	163		jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Gesamtkosten Mod./Inst in Euro	430.500	615		beginnend im ... Jahr:	6
davon Wertverbesserung	287.000	410		Betriebskosten Euro/qm mtl.:	1,10
davon Erhaltungsaufwand	143.500	205		Bewirtschaftungskosten Euro/qm mtl.:	0,80
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	348.250	498		jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Investitionszulage in Euro	87.010	124			
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern Eu	127.500				
Fremdkapital in Euro	383.000	Zins %		langfrist. durchschn. Kap.-marktzins %	5,80
neue Hypothek für Investition	303.000	5,90		erwarteter langfrist. Kap.-marktzins %	5,40
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	7,00		aktueller Kapitalmarktzins %	4,00

Jahr	Einnahmen aus Vermietung (Liqu. vor Steuern)		Steuer- ersparnis	Eink.VuV + Inv.-Zulage + St.-entlast.	zusätzl. Kapitalkonto		Einkünfte + Zinsen	desgl. im Barwert	Barwert- faktor	Kap.-Kto Zins n. St. 6a
	ohne	mit Inv.-Zul.			Bestand	Zins n. St.				
	1	2	3	4	5	6	7	8		
0	-652	-652	4.139	3.487	3.487		36	3.487	3.487	1,000
1	-15.181	28.324	11.996	40.320	40.320	1.073	40.356	38.288	0,949	2,7%
2	-15.371	28.134	12.285	40.419	80.739	2.203	41.492	37.349	0,900	2,7%
3	-10.739	-10.739	8.978	-1.761	78.978	1.894	442	377	0,854	2,4%
4	-10.917	-10.917	530	-10.387	68.590	1.587	-8.493	-6.882	0,810	2,3%
5	-11.099	-11.099	346	-10.753	57.837	1.879	-9.166	-7.047	0,769	3,2%
6	-5.705	-5.705	-79	-5.784	52.053	1.728	-3.904	-2.848	0,729	3,3%
7	-5.164	-5.164	-565	-5.729	46.324	1.448	-4.002	-2.769	0,692	3,1%
8	-4.613	-4.613	-1.070	-5.683	40.640	1.258	-4.235	-2.781	0,657	3,1%
9	-4.051	-4.051	-1.641	-5.692	34.948	1.056	-4.434	-2.762	0,623	3,0%
10	-3.477	-3.477	-2.196	-5.673	29.276	876	-4.616	-2.728	0,591	3,0%
11	-4.081	-4.081	-2.235	-6.315	22.960	662	-5.439	-3.050	0,561	2,9%
12	-3.484	-3.484	-2.866	-6.350	16.611	463	-5.687	-3.026	0,532	2,8%
13	-2.875	-2.875	-3.575	-6.450	10.160	257	-5.987	-3.022	0,505	2,5%
14	-2.254	-2.254	-4.315	-6.569	3.592	50	-6.311	-3.022	0,479	1,4%
15	-1.208	-1.208	-5.134	-6.341	-2.750	-103	-6.291	-2.858	0,454	3,8%
16	7.402	7.402	-5.787	1.615	-1.135	-43	1.511	651	0,431	3,8%
17	7.624	7.624	-6.253	1.372	237	0	1.329	544	0,409	0,0%
18	7.847	7.847	-6.791	1.056	1.293	0	1.056	410	0,388	0,0%
19	8.069	8.069	-7.347	723	2.015	0	723	266	0,368	0,0%
20	8.292	8.292	-7.921	371	2.386	12	371	130	0,349	0,5%
21	8.515	8.515	-8.517	-2	2.384	12	10	3	0,331	0,5%
22	8.738	8.738	-9.196	-458	1.926	0	-446	-140	0,314	0,0%
23	8.961	8.961	-9.895	-935	992	0	-935	-279	0,298	0,0%
24	9.800	9.800	-10.565	-764	228	0	-764	-216	0,283	0,0%
25	34.532	34.532	-11.315	23.217	23.445	650	23.217	6.234	0,269	2,8%
26	34.754	34.754	-11.446	23.309	46.754	1.356	23.959	6.104	0,255	2,9%
27	34.976	34.976	-11.642	23.335	70.088	2.054	24.690	5.968	0,242	2,9%
28	35.198	35.198	-11.775	23.423	93.512	2.758	25.477	5.843	0,229	2,9%
29	35.420	35.420	-11.908	23.511	117.023	3.464	26.269	5.716	0,218	3,0%
30	35.641	35.641	-12.055	23.586	140.609	4.168	27.049	5.584	0,206	3,0%

Ergebnisse nach Zeitabschnitten					im Barwert		
Jahre							
1 bis 10	-86.317	693	28.583	29.276	15.003	43.438	48.198
11 bis 20	25.334	25.334	-52.223	-26.889	1.299	-24.725	-12.978
21 bis 30	246.536	246.536	-108.314	138.222	14.460	148.527	34.817
insges.	185.553	272.563	-131.954	140.609	30.763	167.239	70.037

**Erläuterungen:**  
 Einnahmen aus Vermietung (Sp. 1 und 2) = Nettomiete (und steuerfreie Zulagen), abzügl. Bewirtschaftungskosten und Ausgaben für den Kapitaldienst - nicht Einkünfte aus VUV im steuerlichen Sinne, wobei dort nur die Schuldzinsen (nicht die Tilgung), aber die steuerliche AfA berücksichtigt werden. - Steuerersparnis (Sp.3) berechnet aus dem Vergleich: Steuer auf das Basiseinkommen ohne die Investition (Steuer 1) und Steuer auf das Einkommen einschließlich der VuV-Einkünfte im jeweiligen Jahr (Steuer 2); als Steuerrücklage resultiert anfänglich eine Entlastung, später eine Belastung. - Spalte 4 bezieht die Liquidität nach Steuern aus der Sicht des Investors. - Beim zusätzlichen Kapitalkonto (Sp.5 und 6), wird unterstellt, dass jährliche Überschüsse eingezahlt werden und positive Zinserträge abwerfen, während Verluste zu Entnahmen oder neuer Kreditaufnahme führen. - Spalte 7 bezieht dann die so nochmals bereinigte Nettoposition nach Steuern - einschl. zusätzl. Kapitaleinkünfte und darauf bezogene Steuern, wobei gegebenenfalls ein verbleibender Steuerfreibetrag für Zinseinkünfte berücksichtigt wird (vgl. Sp. 6a). - Die Barwertbetrachtung (Sp.8) bezieht die künftig zu erwartenden Überschüsse oder Verluste auf den Gegenwartswert, wobei der langfristige Kapitalmarktzins zur Diskontierung dient.

Diese detaillierte Übersicht über die Modellannahmen und Ergebnisse sollte den Ansatz und die verschiedenen Betrachtungsweisen – zunächst reine Liquiditätsbetrachtung aller Einnahmen und Ausgaben aus der Sicht des Investors, daneben die steuerliche Abgrenzung der Einkünfte aus Vermietung und die resultierenden Entlastungen und Belastungen – anschaulich machen. Vereinfacht lassen sich die wesentlichen Ergebnisse in der folgenden Abbildung darstellen. Darin sind alle Einkünfte auf die Wohnfläche des Gebäudes bezogen worden.

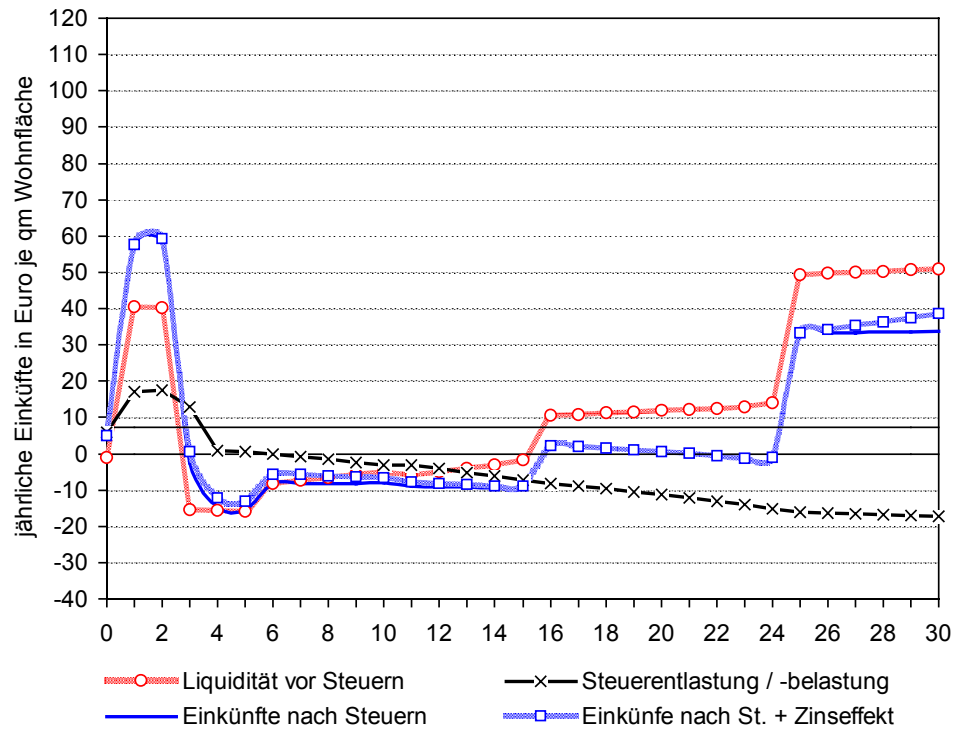
Die beiden schraffierten Linien bilden den vorausgeschätzten Verlauf der Liquidität vor Steuern (einschließlich Investitionszulage) und der Einkünfte nach Steuern (einschließlich Zinseffekt) ab. Dargestellt ist daneben die steuerliche Entlastung bzw. -belastung. Die Einkünfte vor und nach Steuern verzeichnen anfänglich einen hohen „Schub“, dem folgt eine Phase der Verluste, die es zu überbrücken gilt. Nach dem 15ten Jahr wechseln die Einkünfte vor Steuern in den positiven Bereich – die Mieten sind gestiegen, vor allem aber wird die erste Hypothek abgetragen – der Investor ist also „über den Berg“. Von da an kann er mit anhaltenden Überschüssen rechnen, die nach dem 25ten Jahr (Tilgung der zweiten Hypothek) sogar beträchtlich sind. Allerdings wird ihm nicht alles belassen, der Fiskus greift zu, und deshalb fallen die Einkünfte nach Steuern am Ende geringer aus.

Es ist nicht ganz leicht, aus diesen Verläufen abzulesen, ob sich der Einsatz des Eigenkapitals tatsächlich lohnt. Als Orientierungswert kann eine theoretische Verzinsung des Eigenkapitals bei einer Geldanlage dienen. Dazu ist der Betrag des Eigenkapitals, multipliziert mit dem aktuellen Kapitalmarktzins, auf die Wohnfläche bezogen worden. Dies führt im gewählten Beispiel zu einem theoretisch erforderlichen „Mietzins“ von 7,30 Euro je qm, in der Abbildung als waagerechte Linie, oberhalb der Null-Linie gezeichnet. Vergleicht man damit den Verlauf der Einkünfte vor Steuern, und saldiert gedanklich die Flächen ober- und unterhalb, so gelangt man zu der Einschätzung, dass die Investition jedenfalls keine schlechtere Anlage ist.

Im unteren Teil der Abbildung ist schließlich noch der jährliche Wert des Kapitalkontos – ebenfalls bezogen auf die Wohnfläche – dargestellt worden. Daraus wird nochmals anschaulich, wie weit die Investitionszulage und die anfängliche Steuerentlastung tragen und wie lange anschließend mit einer Kostenunterdeckung bei der Vermietung und/oder bereits einsetzender Steuerbelastung zu rechnen wäre. In diesem Beispiel fallen die negativen Beträge offensichtlich nicht ins Gewicht.

Die Wirtschaftlichkeit der Investition lässt sich so bereits beurteilen; genauer ist aber die Berechnung einer Investitionsrendite mit Bezug auf die Vermögenswerte.

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuLG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**

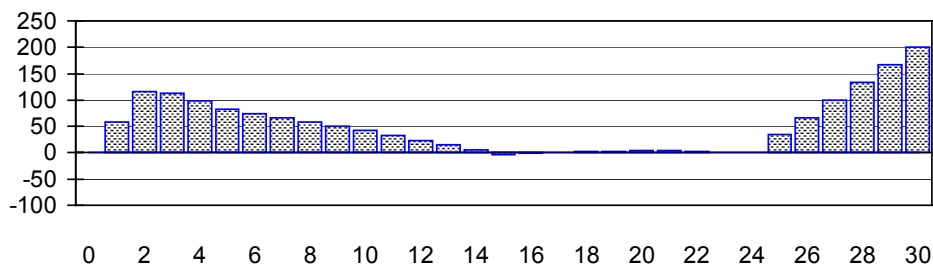


<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>	<b>Annahmen zum Mietertrag:</b>	
Wohnfläche in qm	<b>700</b>		<i>vor Modernisierung:</i>	
Gesamtkosten Mod./- Inst in Euro	430.500	615	Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,00
davon Wertverbesserung	287.000	410	Leerstandsquote	30%
davon Erhaltungsaufwand	143.500	205	<i>nach Modernisierung:</i>	
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	348.250	498	Leerstand geht zurück auf	10%
Investitionszulage in Euro	87.010	124	Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,60
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	127.500	182	erwarteter Mietenanstieg:	2,0%
Fremdkapital in Euro	383.000	547	beginnend im ... Jahr :	6
neue Hypothek für Investition	303.000	433	weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	114		

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1925

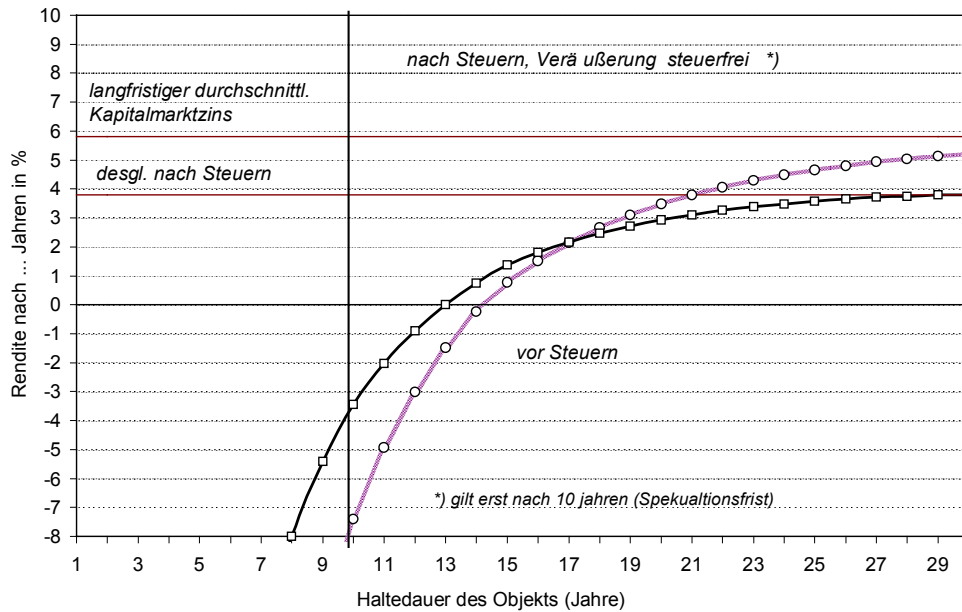
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 60.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung A1

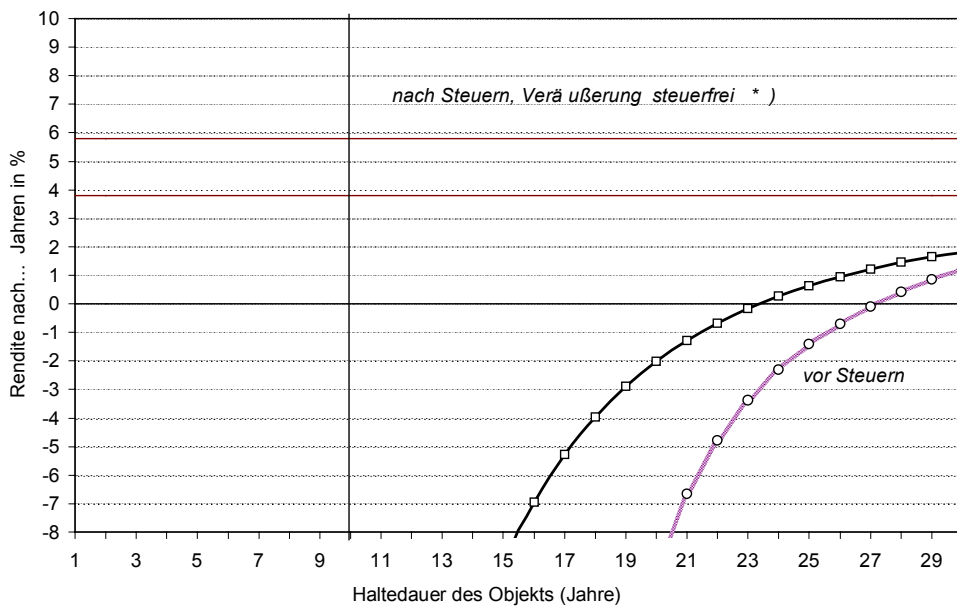
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	124	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	4,60
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

Diese beiden Abbildungen zeigen den Verlauf der Rendite mit und ohne Förderung durch die Investitionszulage. Berechnet wird für jedes Jahr der im Falle eines Verkaufs erzielbare Wert des Grundstücks/ Gebäudes, abzüglich der darauf noch lastenden Schulden. Zusätzlich berücksichtigt werden alle bis dahin erzielten Einkünfte – vor Steuern und nach Steuern. Der Vermögenswert im jeweiligen Jahr wird auf das Eigenkapital bezogen, und so dessen Verzinsung berechnet.<sup>25</sup>

Bei Investitionen in Mietobjekten ist ein parabelförmiger Verlauf typisch: In den ersten Jahren resultiert eine negative Rendite, weil das Objekt wegen der Beleihung zum größten Teil noch dem Kreditinstitut gehört und weil die anfänglichen Mieten in aller Regel nicht die Kosten decken. Erst mit fortschreitender Entschuldung und steigenden Erträgen ergibt sich eine positive Rendite. Wesentliche Kriterien zur Beurteilung der Rendite sind deshalb die Schnittstelle auf der Zeitachse, die den Beginn einer positiven Rendite markiert<sup>26</sup> und der asymptotische Wert, dem sie sich am Ende des betrachteten Zeitraums nähert.

Als Referenzmarken können hier ebenfalls Kapitalmarktrenditen dienen, im Hinblick auf eine alternative Geldanlage in Wertpapieren. Gewählt wurde die durchschnittliche Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere, bezogen auf die Jahre 1991 bis 2003, sie ist in der Grafik als obere waagerechte Linie bei 5,8 % markiert worden. Auch Kapitalerträge sind steuerpflichtig, deshalb ist darunter die entsprechende Rendite nach Steuern bei 3,8% markiert worden (wobei ein durchschnittlicher Steuersatz von 35% angenommen worden ist). Möglicherweise ist die Bezugsmarke noch zu hoch gegriffen, weil nach einer anhaltenden Abwärtsbewegung der Zinsen und geringeren Erwartungen bezüglich des wirtschaftlichen Wachstums künftig allgemein mit geringeren Renditen gerechnet werden muss. Bezieht man sich auf die Jahre nach 1995 so ergibt sich bei der Wertpapierrendite ein Wert von nur 4,8 %.

Indes sollte eine Kapitalanlage in Sachwerten, wegen des höheren Risikos und des erforderlichen organisatorischen Aufwands, eher höhere Renditen abwerfen als eine Finanzanlage. Aus dieser Sicht wäre eine Investition, die erst spät und dann womöglich zu niedrigeren Erträgen führt, als unrentierlich einzustufen. Dem wäre allenfalls entgegenzuhal-

---

<sup>25</sup> Je nach Höhe des Eigenkapitals fällt dieser interne Zins unterschiedlich aus – dieser sogenannte Leverage-Effekt ist ein bekanntes Problem. Hier wird aber keineswegs mit geringen Eigenkapitalquoten gerechnet. Zudem werden, zwecks Vergleichbarkeit der Modellrechnungen möglichst einheitliche Quoten gewählt.

<sup>26</sup> Ein Verkauf vor Ablauf von 10 Jahren (Spekulationsfrist) würde allerdings zu einer Besteuerung des Veräußerungsgewinns führen.

ten, dass Immobilien immer als sichere Anlageform gelten – Geld unterliegt potentiell der Entwertung, Sachwerte sind dauerhaft und profitieren von steigenden Preisen.

Die Berechnungen zum vorliegenden Beispiel zeigen, dass im 12ten Jahr eine positive Investitionsrendite erreicht wird. Die Rendite vor Steuern (Linie mit Kreis-Markierung) nähert sich zum Ende des betrachteten Zeitraums der Marke von 5 %, die nach Steuern (Linie mit Quadraten) einem Wert von etwa 4 %. Das ist durchaus ein günstiges Bild. Allerdings wird aus der unteren Darstellung deutlich, dass die Investitionszulage dazu einen maßgeblichen Beitrag leistet. Ohne die Zulage würde es mehr als 20 Jahre dauern, bis der Investor überhaupt einen Gewinn aus seinem Vermögen ziehen kann. Mit ausschlaggebend dafür sind die vergleichsweise geringen Aussichten auf Wertzuwächse in den neuen Ländern ebenso wie die auf einen stärkeren Anstieg der Mieten, was auch in den gegenwärtig geringen Ertragswert-Multiplikatoren zum Ausdruck kommt.

### **Exkurs: Ein alternativer Ansatz zur Finanzierungsseite**

Die Kreditinstitute sehen die Investitionszulage als eine sichere Einnahme, die sie bei der Kreditvergabe berücksichtigen. Allerdings kann es sein, dass sie diesen Betrag nicht dem Kreditnehmer belassen, sondern möglichst frühzeitig selbst vereinnahmen wollen. Das läuft auf eine Zwischenfinanzierung oder auf eine vereinbarte Sondertilgung hinaus. Im Folgenden wird das gleiche Investitionsbeispiel in der Weise dargestellt, dass der Kredit über 3 Jahre tilgungsfrei bleibt, dann aber eine Tilgung in Höhe der Investitionszulage erfolgt. Von da an folgt eine planmäßige Tilgung um 2% p.a. (zuzüglich ersparter Zinsen), wie im vorherigen Beispiel. Die Ergebnisse der Modellrechnung ändern sich dabei nur wenig.<sup>27</sup> Dies zeigen die nachstehenden Übersichten:

Die Zusammenfassung der Liquiditätsrechnung weist im 3. Jahr einen hohen Minusbetrag aus, er entspricht der Sondertilgung (in Höhe der Investitionszulage) und den übrigen Ausgaben, soweit sie nicht durch die Mieteinnahme gedeckt sind. Steuerlich wirkt sich die Tilgung nur in der Weise aus, dass in der Folgezeit niedrigere Kreditzinsen (steuerlich Werbungskosten) anfallen, dafür entstehen aber auch geringere Erträge auf dem Kapitalkonto, die steuerlich zusätzliche Einkünfte bedeuten würden. In der vorherigen Modellvariante blieb der Bestand auf diesem Konto lange Zeit hoch und verringerte sich allmählich, indem in den Jahren mit nicht ausreichender Liquidität Entnahmen abgebucht wurden. In dieser Variante schrumpft er hingegen rasch und steigt dafür gegen Ende des Zeitraums

---

<sup>27</sup> Gewisse Auswirkungen sind auf der steuerlichen Seite zu erwarten; allerdings dürften sie gering sein, weil für die Zinsen auf das Kapitalkonto mit den gleichen Grenzsteuersätzen gerechnet worden ist wie bei den jährlichen VuV-Einkünften des Investors.

stärker an, weil sich die Überschüsse kumulieren. Das veranschaulicht auch die grafische Darstellung zu diesen Ergebnissen.

**Modellrechnung A1 Zusammengefasste Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern Variante 2 hier bei einer Kreditfinanzierung mit vereinbarter Sondertilgung**

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 60.000 **Steuertarif** 2004

<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>		<b>Annahmen zum Mietertrag (nach Modernisierung):</b>	
ursprgl. Ansch.-/Herst.-Kosten Euro	175.000		250	Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,60
davon Grundstückswert	113.750		163	jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Gesamtkosten Mod.-/Inst in Euro	430.500		615	beginnend im ... Jahr:	6
davon Wertverbesserung	287.000		410	Betriebskosten Euro/qm mtl.:	1,10
davon Erhaltungsaufwand	143.500		205	Bewirtschaftungskosten Euro/qm mtl.:	0,80
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	348.250		498	jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Investitionszulage in Euro	87.010		124		
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern Eu	127.500				
Fremdkapital in Euro	383.000	Zins %		langfrist. durchschn. Kap.-marktzins %	5,80
neue Hypothek für Investition	303.000		5,90	erwarteter langfrist. Kap.-marktzins %	5,40
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000		7,00	aktueller Kapitalmarktzins %	4,00

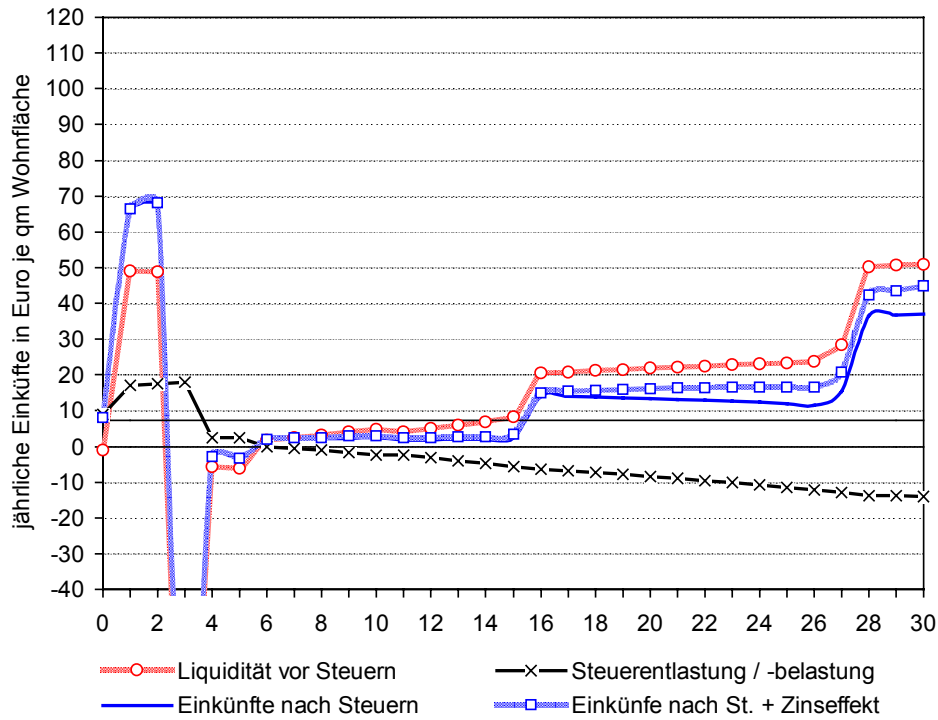
Jahr	Einnahmen aus Vermietung (Liqu. vor Steuern)		Steuerersparnis 3	Eink.VuV + Inv-Zulage + St.-entlast. 4	zusätzl. Kapitalkonto		Einkünfte + Zinsen 7	desgl. im Barwert 8	Barwertfaktor	Kap.-Kto Zins n. St. 6a
	ohne 1	mit Inv.-Zul. 2			Bestand 5	Zins n. St. 6				
0	-652	-652	6.325	5.673	5.673	89	5.673	5.673	1,000	
1	-9.121	34.384	11.996	46.380	46.380	1.243	46.469	44.088	0,949	2,7%
2	-9.311	34.194	12.285	46.479	92.859	2.542	47.722	42.957	0,900	2,7%
3	-91.689	-91.689	12.580	-79.109	13.750	328	-76.567	-65.391	0,854	2,4%
4	-4.044	-4.044	1.749	-2.295	11.455	224	-1.966	-1.593	0,810	2,0%
5	-4.225	-4.225	1.633	-2.593	8.863	227	-2.369	-1.821	0,769	2,6%
6	1.169	1.169	0	1.169	10.032	394	1.395	1.018	0,729	3,9%
7	1.709	1.709	-402	1.307	11.339	295	1.701	1.177	0,692	2,6%
8	2.261	2.261	-778	1.483	12.822	354	1.778	1.168	0,657	2,8%
9	2.823	2.823	-1.216	1.607	14.429	404	1.962	1.222	0,623	2,8%
10	3.397	3.397	-1.714	1.683	16.112	451	2.087	1.233	0,591	2,8%
11	2.903	2.903	-1.700	1.203	17.315	488	1.654	927	0,561	2,8%
12	3.500	3.500	-2.225	1.275	18.591	528	1.764	938	0,532	2,8%
13	4.109	4.109	-2.777	1.331	19.922	568	1.859	938	0,505	2,9%
14	4.730	4.730	-3.398	1.331	21.253	606	1.900	910	0,479	2,8%
15	5.776	5.776	-3.993	1.783	23.037	663	2.389	1.085	0,454	2,9%
16	14.385	14.385	-4.516	9.870	32.906	968	10.532	4.540	0,431	2,9%
17	14.608	14.608	-4.800	9.808	42.714	1.276	10.775	4.407	0,409	3,0%
18	14.830	14.830	-5.143	9.687	52.401	1.573	10.963	4.254	0,388	3,0%
19	15.053	15.053	-5.501	9.553	61.954	1.865	11.126	4.096	0,368	3,0%
20	15.276	15.276	-5.870	9.406	71.359	2.151	11.270	3.937	0,349	3,0%
21	15.499	15.499	-6.251	9.248	80.607	2.433	11.399	3.778	0,331	3,0%
22	15.721	15.721	-6.701	9.021	89.628	2.696	11.454	3.601	0,314	3,0%
23	15.944	15.944	-7.107	8.838	98.466	2.967	11.534	3.441	0,298	3,0%
24	16.167	16.167	-7.533	8.634	107.099	3.232	11.601	3.283	0,283	3,0%
25	16.390	16.390	-8.027	8.363	115.462	3.477	11.595	3.114	0,269	3,0%
26	16.612	16.612	-8.539	8.073	123.535	3.715	11.550	2.943	0,255	3,0%
27	19.931	19.931	-9.063	10.868	134.402	4.041	14.582	3.525	0,242	3,0%
28	35.198	35.198	-9.609	25.589	159.992	4.793	29.630	6.795	0,229	3,0%
29	35.420	35.420	-9.710	25.710	185.702	5.571	30.503	6.637	0,218	3,0%
30	35.641	35.641	-9.818	25.823	211.525	6.349	31.394	6.481	0,206	3,0%

	Ergebnisse nach Zeitabschnitten				im Barwert		
Jahre							
1 bis 10	-107.031	-20.021	36.133	16.112	6.461	22.211	24.057
11 bis 20	95.170	95.170	-39.923	55.247	10.685	64.232	26.033
21 bis 30	222.523	222.523	-82.358	140.165	39.275	175.242	43.596
insges.	210.662	297.672	-86.147	211.525	56.420	261.685	93.686

**Erläuterungen:**  
 Einnahmen aus Vermietung (Sp. 1 und 2) = Nettomiete (und steuerfreie Zulagen), abzügl. Bewirtschaftungskosten und Ausgaben für den Kapitaldienst - nicht Einkünfte aus VUV im steuerlichen Sinne, wobei dort nur die Schuldzinsen (nicht die Tilgung), aber die steuerliche AfA berücksichtigt werden. - Steuerersparnis (Sp.3) berechnet aus dem Vergleich: Steuer auf das Basiseinkommen ohne die Investition (Steuer 1) und Steuer auf das Einkommen einschließlich der VuV-Einkünfte im jeweiligen Jahr (Steuer 2); als Steuerrücklage resultiert anfänglich eine Entlastung, später eine Belastung. - Spalte 4 beziffert die Liquidität nach Steuern aus der Sicht des Investors. - Beim zusätzlichen Kapitalkonto (Sp.5 und 6), wird unterstellt, dass jährliche Überschüsse eingezahlt werden und positive Zinserträge abwerten, während Verluste zu Entnahmen oder neuer Kreditaufnahme führen. - Spalte 7 beziffert dann die so nochmals bereinigte Nettoposition nach Steuern - einschl. zusätzl. Kapitaleinkünfte und darauf bezogene Steuern, wobei gegebenenfalls ein verbleibender Steuerfreibetrag für Zinsinkünfte berücksichtigt wird (vgl. Sp. 6a). - Die Barwertbetrachtung (Sp.8) bezieht die künftig zu erwartenden Überschüsse oder Verluste auf den Gegenwartswert, wobei der langfristige Kapitalmarktzins zur Diskontierung dient.



**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuLG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Investition und Finanzierung:**

		je qm WF
Wohnfläche in qm	<b>700</b>	
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	430.500	615
davon Wertverbesserung	287.000	410
davon Erhaltungsaufwand	143.500	205
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	348.250	498
Investitionszulage in Euro	87.010	124
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	127.500	182
Fremdkapital in Euro	383.000	547
neue Hypothek für Investition	303.000	433
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	114

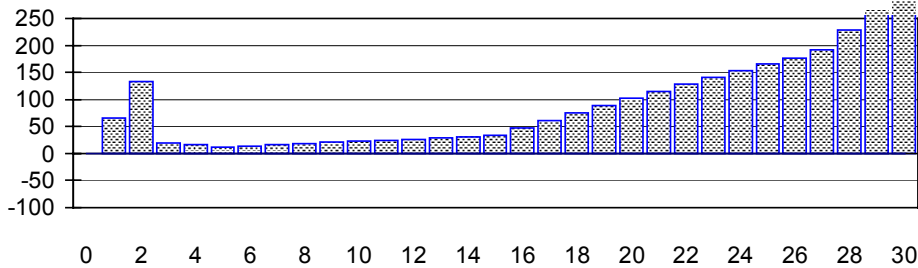
**Annahmen zum Mietertrag:**

vor Modernisierung:	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,00
Leerstandsquote	30%
nach Modernisierung:	
Leerstand geht zurück auf	10%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,60
erwarteter Mietenanstieg:	2,0%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1925

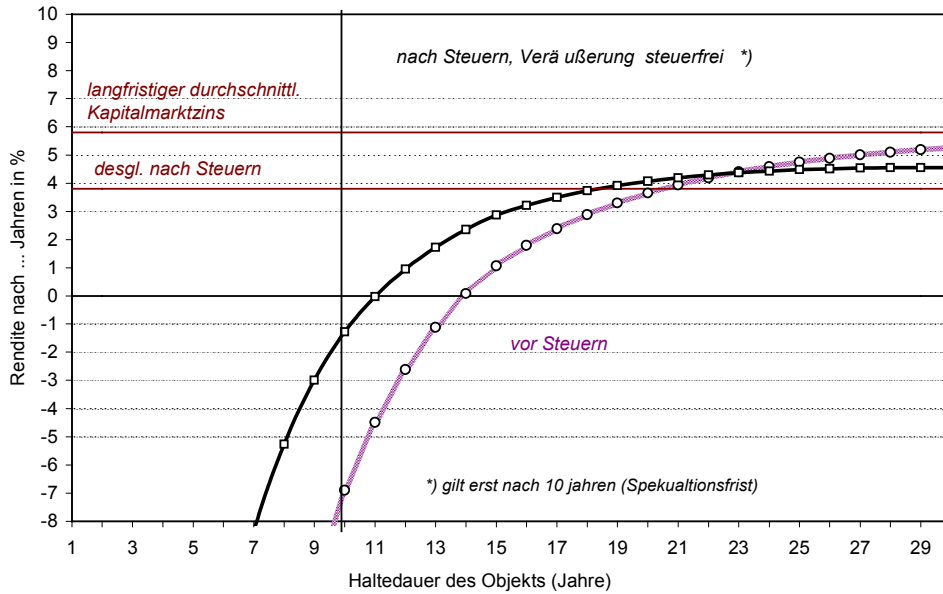
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 60.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung A1 - Variante 2 zur Finanzierungsseite

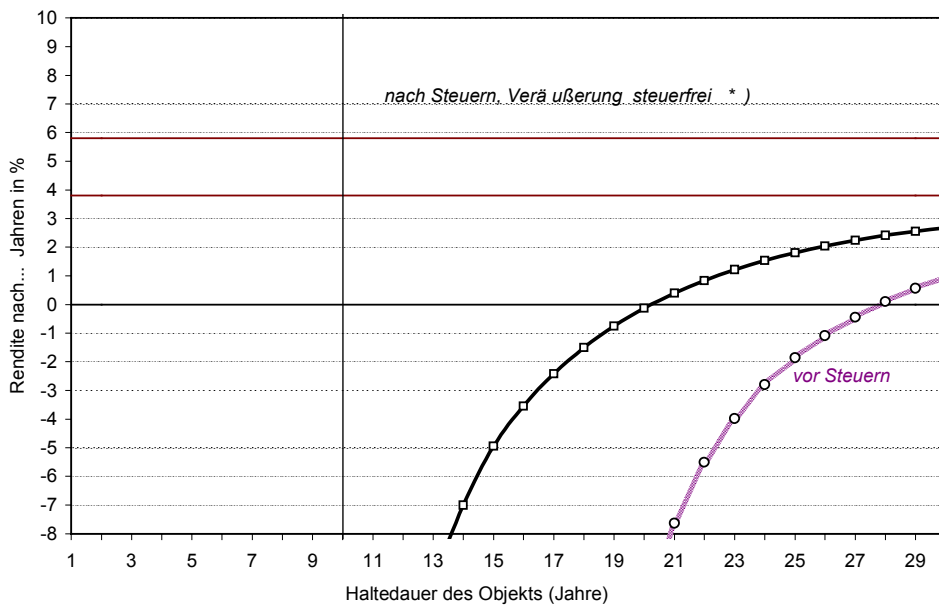
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude: linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	124	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	4,60
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

Bei der Renditerechnung, die sich auf die jeweils erreichte Vermögensposition bezieht, wirkt sich die Finanzierungsvariante nur marginal aus. Die parabelförmigen Kurvenverläufe sind nach beiden Modellvarianten annähernd identisch. Indem sich aber die Verläufe geringfügig nach links und oben verschoben haben, ist das Bild hier sogar günstiger.

Ein weiteres Beispiel, **Modellrechnung A2**, bezieht sich auf eine hohe Investition, bei der die Kostenobergrenze von 1200 Euro je qm voll ausgeschöpft wird. Nach den Befragungsergebnissen bei Einzeleigentümern waren es etwa 12% der sanierten Gebäude, bei denen die Kosten diese Höhe erreichten oder sogar überschritten.

Die Annahmen zum Gebäude sind die gleichen, wie im Modell A1, nur bezüglich der Miete wird ein etwas höherer Ausgangswert vorgegeben – es mag sich um eine bessere Wohnlage handeln und/oder eine etwas zahlungskräftigere Mieterschaft, die zum Teil auch die wesentlich höhere Miete nach Modernisierung<sup>28</sup> tragen kann. Angesichts der hohen Investition, die sich in diesem Fall auf 840 000 Euro beläuft, ist zudem angenommen worden, dass der Gebäudeeigentümer über ein hohes Einkommen verfügt.

Die Modellergebnisse für diesen Fall sind auf den nachfolgenden Seiten in gleicher Weise dargestellt wie zuvor. Auf der Finanzierungsseite ist hier von einer Kreditvereinbarung mit Sondertilgung nach 3 Jahren ausgegangen worden, wie in der Variante zur vorherigen Modellrechnung. Die Kommentierung kann daher kurz in stichwortartiger Form erfolgen.

Die Annahme einer Relation von Herstellungskosten zu Erhaltungsaufwand von zwei zu einem Drittel scheint auch hier gerechtfertigt, wenn es sich um einen Eigentümer handelt, der das Gebäude schon längere Zeit besitzt, und viele Baumaßnahmen auf die Instandsetzung, z.B. von Dach, Fassade und Haustechnik entfallen; insoweit bedeuten sie keine wesentliche Substanzvermehrung.

Der hohe Kredit für die Investition von 630 000 Euro kann wegen der Bonität des Investors und der Höhe der Investition aus Bankensicht gerechtfertigt erscheinen, zumal dann, wenn es sich bei dem Grundstück um eine gute Lage handelt. Außerdem ist zu beachten, dass bei der hier betrachteten Finanzierungsvariante die Bank ja einen beträchtlichen Teil (177 000 Euro, entsprechend der Investitionszulage) nur kurzfristig ausleiht. Das Eigenkapital von 210 000 Euro dürfte bei der Einkommenshöhe des Investors, die 120 000 Euro betragen soll, unschwer aufzubringen sein.

---

<sup>28</sup> Den Befragungsergebnissen zufolge ergaben sich bei 13% der Gebäude mit Investitionszulage nach § 3a InvZulG bei Vollmodernisierung Mieten von mehr als 7 Euro je qm Wohnfläche.

**Modellrechnung A2 Zusammengefasste Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern**  
**Finanzierungsvariante: Kreditfinanzierung mit vereinbarter Sondertilgung**

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 120.000 **Steuertarif** 2004

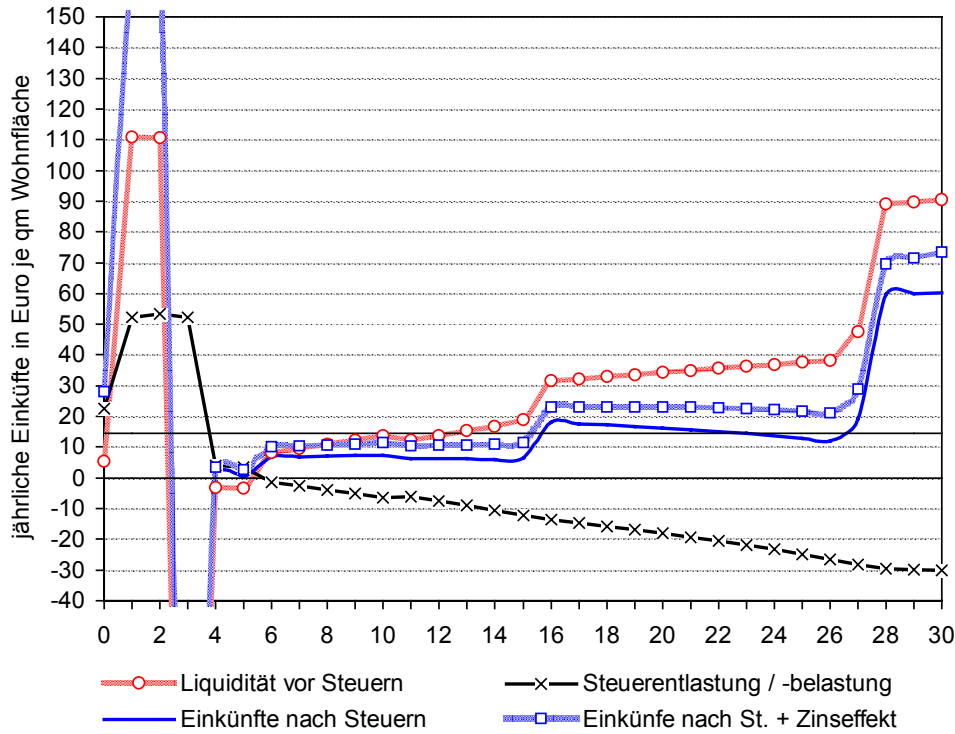
<b>Investition und Finanzierung:</b>		je qm WF		<b>Annahmen zum Mietertrag (nach Modernisierung):</b>	
ursprgl. Ansch.-/Herst.-Kosten Euro	175.000	250		Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	7,20
davon Grundstückswert	113.750	163		jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Gesamtkosten Mod./Inst in Euro	840.000	1.200		beginnend im ... Jahr:	6
davon Wertverbesserung	560.000	800		Betriebskosten Euro/qm mtl.:	1,20
davon Erhaltungsaufwand	280.000	400		Bewirtschaftungskosten Euro/qm mtl.:	0,80
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	621.250	888		jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Investitionszulage in Euro	177.100	253			
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern Eu	252.000				
Fremdkapital in Euro	668.000	Zins %		langfrist. durchschn. Kap.-marktzins %	5,80
neue Hypothek für Investition	588.000	5,90		erwarteter langfrist. Kap.-marktzins %	5,40
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	7,00		aktueller Kapitalmarktzins %	4,00

Jahr	Einnahmen aus Vermietung (Liqu. vor Steuern)		Steuerersparnis	Eink.VuV + Inv.-Zulage + St.-entlast.	zusätzl. Kapitalkonto		Einkünfte + Zinsen	desgl. im Barwert	Barwertfaktor	Kap.-Kto. Zins n. St. 6a	
	ohne	mit Inv.-Zul.			Bestand	Zins n. St.					
	1	2	3	4	5	6	7	8			
0	3.800	3.800	15.811	19.611	19.611		376	19.611	1,000		
1	-10.900	77.650	36.542	114.192	114.192		2.767	114.568	0,949	2,4%	
2	-11.095	77.455	37.336	114.791	228.983		5.558	117.559	0,900	2,4%	
3	-181.297	-181.297	36.508	-144.789	84.194		1.864	-139.231	0,854	2,2%	
4	-2.148	-2.148	2.811	663	84.858		1.623	2.528	2,048	0,810	1,9%
5	-2.333	-2.333	2.541	208	85.065		2.273	1.831	1,408	0,769	2,7%
6	5.727	5.727	-949	4.778	89.844		2.463	7.051	5.143	0,729	2,7%
7	6.667	6.667	-1.815	4.852	94.696		2.515	7.315	5.062	0,692	2,7%
8	7.626	7.626	-2.654	4.971	99.667		2.667	7.486	4.915	0,657	2,7%
9	8.603	8.603	-3.520	5.083	104.749		2.818	7.749	4.827	0,623	2,7%
10	9.601	9.601	-4.467	5.134	109.883		2.943	7.952	4.700	0,591	2,7%
11	8.565	8.565	-4.249	4.316	114.199		3.027	7.258	4.070	0,561	2,7%
12	9.602	9.602	-5.234	4.368	118.567		3.171	7.395	3.934	0,532	2,7%
13	10.661	10.661	-6.306	4.354	122.921		3.290	7.526	3.799	0,505	2,7%
14	11.740	11.740	-7.465	4.275	127.197		3.393	7.566	3.623	0,479	2,7%
15	13.254	13.254	-8.599	4.655	131.852		3.534	8.048	3.657	0,454	2,7%
16	22.101	22.101	-9.521	12.579	144.432		3.872	16.114	6.946	0,431	2,7%
17	22.563	22.563	-10.281	12.282	156.714		4.184	16.154	6.607	0,409	2,7%
18	23.028	23.028	-11.003	12.025	168.739		4.513	16.209	6.290	0,388	2,7%
19	23.495	23.495	-11.804	11.691	180.429		4.819	16.204	5.966	0,368	2,7%
20	23.964	23.964	-12.628	11.336	191.766		5.120	16.155	5.643	0,349	2,7%
21	24.437	24.437	-13.472	10.965	202.731		5.419	16.085	5.331	0,331	2,7%
22	24.911	24.911	-14.340	10.571	213.302		5.713	15.990	5.028	0,314	2,7%
23	25.388	25.388	-15.301	10.088	223.390		5.979	15.801	4.714	0,298	2,7%
24	25.868	25.868	-16.283	9.585	232.975		6.241	15.565	4.405	0,283	2,7%
25	26.350	26.350	-17.364	8.986	241.961		6.472	15.228	4.089	0,269	2,7%
26	26.834	26.834	-18.471	8.363	250.324		6.696	14.835	3.780	0,255	2,7%
27	33.213	33.213	-19.680	13.532	263.856		7.046	20.228	4.889	0,242	2,7%
28	62.324	62.324	-20.631	41.694	305.550		8.195	48.740	11.178	0,229	2,7%
29	62.816	62.816	-20.940	41.876	347.426		9.294	50.071	10.894	0,218	2,7%
30	63.309	63.309	-21.100	42.209	389.634		10.457	51.503	10.632	0,206	2,7%

Ergebnisse nach Zeitabschnitten					im Barwert		
Jahre							
1 bis 10	-169.549	7.551	102.333	109.883	27.492	134.809	123.714
11 bis 20	168.972	168.972	-87.089	81.882	38.926	118.630	50.534
21 bis 30	375.451	375.451	-177.582	197.869	71.513	264.045	64.939
insges.	374.873	551.973	-162.339	389.634	137.931	517.485	239.188

**Erläuterungen:**  
 Einnahmen aus Vermietung (Sp. 1 und 2) = Nettomiete (und steuerfreie Zulagen), abzügl. Bewirtschaftungskosten und Ausgaben für den Kapitaldienst - nicht Einkünfte aus VUV im steuerlichen Sinne, wobei dort nur die Schuldzinsen (nicht die Tilgung), aber die steuerliche AfA berücksichtigt werden. - Steuerersparnis (Sp.3) berechnet aus dem Vergleich: Steuer auf das Baseiseinkommen ohne die Investition (Steuer 1) und Steuer auf das Einkommen einschließlich der VuV-Einkünfte im jeweiligen Jahr (Steuer 2); als Steuerdifferenz resultiert anfänglich eine Entlastung, später eine Belastung. - Spalte 4 beziffert die Liquidität nach Steuern aus der Sicht des Investors. - Beim zusätzlichen Kapitalkonto (Sp.5 und 6), wird unterstellt, dass jährliche Überschüsse eingezahlt werden und positive Zinserträge abwerfen, während Verluste zu Entnahmen oder neuer Kreditaufnahme führen. - Spalte 7 beziffert dann die so nochmals bereinigte Nettoposition nach Steuern - einschl. zusätzl. Kapitaleinkünfte und darauf bezogene Steuern, wobei gegebenenfalls ein verbleibender Steuerfreibetrag für Zinseinkünfte berücksichtigt wird (vgl. Sp. 6a). - Die Barwertbetrachtung (Sp.8) bezieht die künftig zu erwartenden Überschüsse oder Verluste auf den Gegenwartswert, wobei der langfristige Kapitalmarktzins zur Diskontierung dient.

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuLG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Investition und Finanzierung:**

	je qm WF	
Wohnfläche in qm	<b>700</b>	
Gesamtkosten Mod./Inst in Euro	840.000	1.200
davon Wertverbesserung	560.000	800
davon Erhaltungsaufwand	280.000	400
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	621.250	888
Investitionszulage in Euro	177.100	253
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	252.000	360
Fremdkapital in Euro	668.000	954
neue Hypothek für Investition	588.000	840
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	114

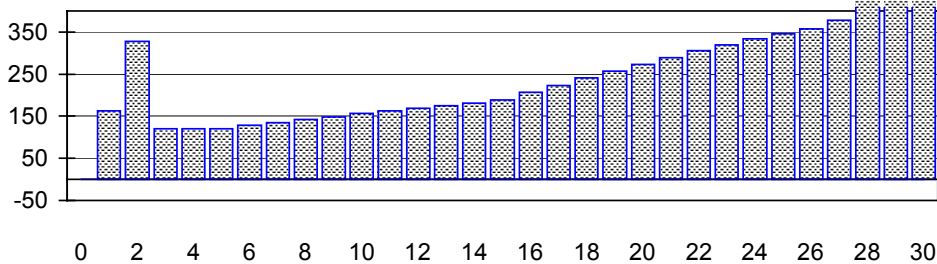
**Annahmen zum Mietertrag:**

<i>vor Modernisierung:</i>	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,80
Leerstandsquote	30%
<i>nach Modernisierung:</i>	
Leerstand geht zurück auf	10%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	7,20
erwarteter Mietenanstieg:	2,0%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1925

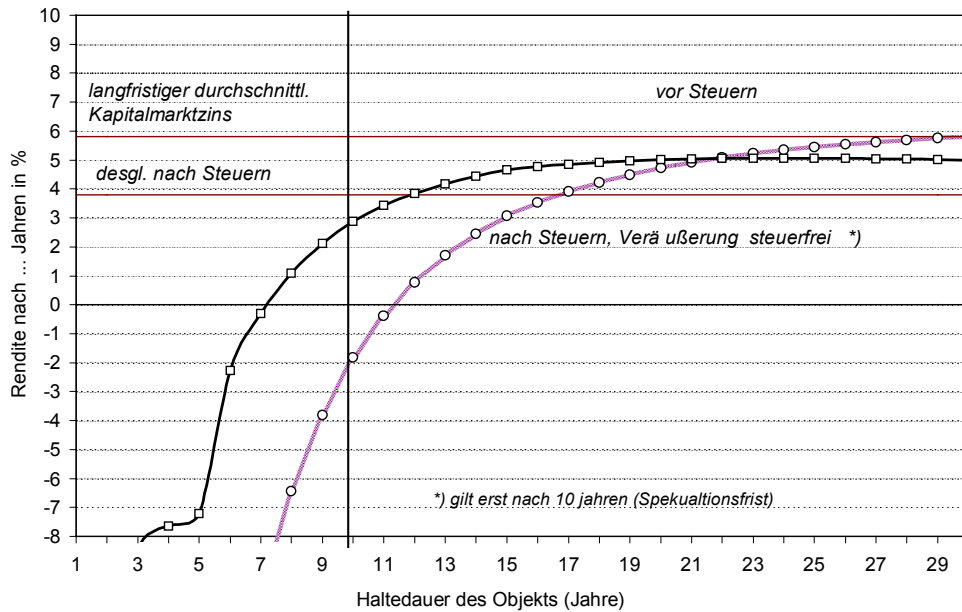
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 120.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung A2 - hier: Variante zur Finanzierung mit Sondertilgung

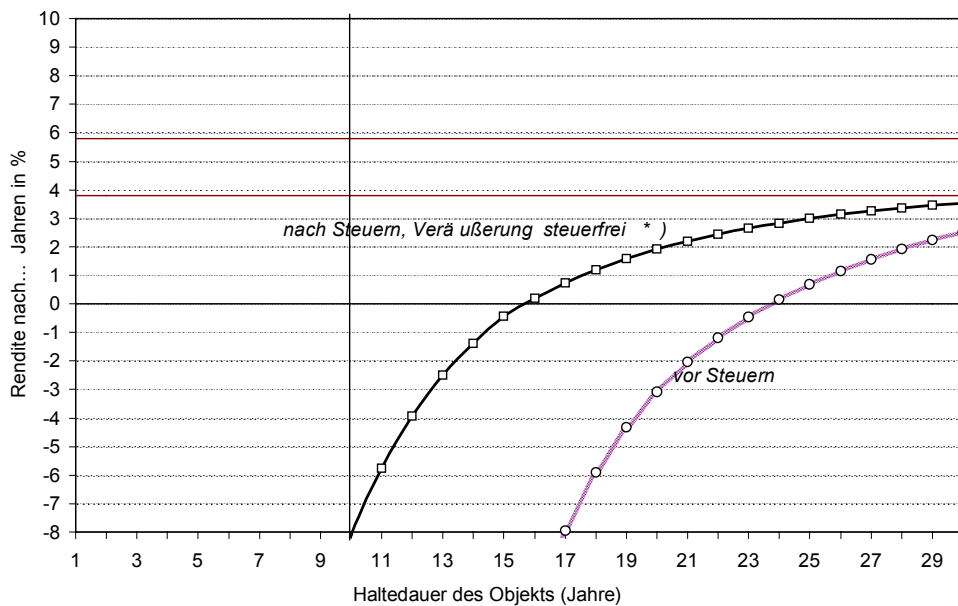
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	1 200	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	800	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	400	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	253	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	7,20
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

Vergleicht man die zusammengefassten Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern mit denen zu Model A1 (Finanzierungsvariante mit Sondertilgung), so zeigt sich, dass auch in diesem Fall in den ersten fünf Jahren hohe Verluste aus Vermietung entstehen – zwar sind hier die Mieten wesentlich höher, dafür aber auch die Kosten für den Kapitaldienst (Spalte 1). Die Steuerersparnis in dieser Zeit (Spalte 3) fällt ungefähr dreimal so hoch aus wie im vorherigen Beispiel. Die Steuerbelastung in der Ertragsphase nach weitgehender Entschuldung – etwa vom Jahr 20 an –, ist etwas mehr als doppelt so hoch. Bemerkenswert ist vor allem, dass der Bestand auf dem Kapitalkonto (Spalte 5) nach Abbuchung der Investitionszulage in den Folgejahren kaum schrumpft, sondern sehr bald beträchtlich anwächst. Die nach dem Kapitaldienst verbleibenden Überschüsse aus Vermietung reichen also aus, um auch die Steuerbelastung auszugleichen – es entsteht frühzeitig ein Nettogewinn nach Steuern.

Die grafische Darstellung der Einkünfte je Quadratmeter Wohnfläche zeigt, bei an sich gleichem Verlauf, in diesem Fall wesentlich stärkere Niveauunterschiede: Sehr hoch sind die Ausschläge zu Beginn, die die „Anschubfinanzierung“ durch Investitionszulage und den Steuervorteil beschreiben. Vom sechsten Jahr an ist die Liquidität vor – und in diesem Fall auch nach – Steuern positiv. Die Beträge vor Steuern übersteigen schnell den Betrag von 14,4 Euro, das entspricht dem Betrag, der im vorliegenden Fall für die Verzinsung des Eigenkapitals angemessen wäre. Nach Steuern wird diese Marke erst im 15ten Jahr überschritten. Im Jahr 26 steigen die Überschüsse sprunghaft auf ein sehr hohes Niveau.

Bei dieser Prognose der Erträge kann die Investition nur als sehr lohnend charakterisiert werden. Das bestätigt auch die Berechnung der Rendite auf Basis des Vermögens: Unter Berücksichtigung der steuerlichen Effekte würde schon nach etwa sechs Jahren ein positiver Wert erreicht und bereits nach 12 Jahren ein Niveau, das dem einer Finanzanlage entspräche (wenn deren Ertrag versteuert wird). In der längerfristigen Perspektive läge die Nachsteuerrendite der Investition bei 5 %; das ist ein beachtlicher Wert.

Auch das Bild ohne die Investitionszulage fällt in diesem Fall günstiger aus als im vorherigen Modell A1. Deutlich wird, dass die Nachsteuerrendite ohnehin gegen Ende des betrachteten Zeitraums annähernd den einer Finanzanlage erreicht. Das liegt aber kaum daran, dass von den Modernisierungsinvestitionen in diesem Beispiel ein marginal höherer Prozentsatz als Mieterhöhung wirksam wird, sondern viel mehr an dem wesentlich höheren Anstoßeffekt, den die (steuerfreie) Investitionszulage im Zusammenwirken mit der steuerlichen Entlastung bewirkt.

Die Auswertung der Befragung von Einzeleigentümern bzw. privaten Vermietern ergab, dass unter den Investoren mit hohen Investitionen ein großer Teil einen Wohnsitz in

Westdeutschland hatte. Das deutet darauf hin, dass es sich vielfach um durch Immobilienfonds organisierte Sanierung handeln könnte. Dann wäre die vorliegende Modellrechnung eigentlich noch zu modifizieren, in dem Sinne, dass besondere steuerliche Gestaltungen (hohe Werbungskosten, zwecks Minderung des Eigenkapitaleinsatzes) beleuchtet werden müssten.

Investitionen dieser Intensität – an der Grenze zu Neubaukosten – sind in der Regel nicht erforderlich. Allenfalls dann, wenn es sich um aufwendige Bauweisen mit historischen Fassaden oder um den Umbau und aufwendige Modernisierung von Wohn-/ Geschäftshäusern handelt. In der Spitze dürfte es sich also um Objekte handeln, die tatsächlich vorwiegend für Immobilienfonds von Interesse sind und/oder um Ensembles, die aus städtebaulichem und denkmalpflegerischem Interesse besonders im Vordergrund stehen. Von der Masse der Fälle her – dies zeigen die Befragungen – sind bei den bisherigen Sanierungen tatsächlich Kosten zwischen 400 und 800 Euro je qm vorherrschend. Auch dies sind für Bestandsinvestitionen hohe Beträge: Weil die innerstädtischen Altbaubestände über Jahrzehnte vernachlässigt worden sind, gibt es einen enormen Sanierungsrückstand und damit an sich durchweg einen Bedarf für Investitionen mit hoher oder zumindest mittlerer Intensität.

Relevant ist aber auch ein Beispiel, in dem von deutlich niedrigeren Investitionen ausgegangen wird. Mit der **Modellrechnung A3** soll versucht werden, einen typischen Fall abzubilden. Die Mehrzahl der privaten Eigentümer in den neuen Ländern ist nicht in der Lage, große Investitionen zu tätigen, sondern muss zunächst bemüht sein, die wesentlichen Baumängel zu beseitigen. Dies gilt auch für die Wohnungsunternehmen<sup>29</sup>, obwohl es eher deren Strategie ist, Block für Block in einem Zuge zu sanieren. Hier soll gezeigt werden, wie sich eine Investition darstellt, die sich auf die notwendigste Grundinstandsetzung des Gebäudes und nur einige wohnungsbezogene Verbesserungen beschränkt.

Die Ergebnisse für diesen Fall sind auf den nachfolgenden Seiten wieder in gleicher Weise dargestellt, kommentiert werden nur die Kernpunkte.

Als Investitionsbetrag werden 300 Euro je qm Wohnfläche veranschlagt. Gebäudeeigentümer sei ein Ehepaar mit einem zu versteuernden Einkommen von 30 000 Euro. Die Investitionssumme für das Gebäude mit 700 qm beläuft sich auf 210 000 Euro. Auch in diesem Fall ist die Annahmen gerechtfertigt, dass nur der kleinere Teil der Investition (annahmegemäß ein Drittel) vom Finanzamt als Erhaltungsaufwand eingestuft wird, denn es könnte sich bei den Baumaßnahmen um die Schaffung eines „betriebsbereiten Zustands“

---

<sup>29</sup> Vorwiegend sind es große städtische Unternehmen, die über Altbaubestände verfügen, daneben auch einige (Alt-)Genossenschaften.



oder eines „höheren Standards“ handeln, insbesondere dann wenn „zentrale Ausstattungsmerkmale“ verändert werden.<sup>30</sup>

Die noch auf dem Gebäude lastende Hypothek ist in diesem Fall mit 35 000 Euro, entsprechend 20% des Gebäude/Grundstückswertes, angenommen worden. Deshalb fällt es den Eigentümern leichter, einen neuen Baukredit von 158 000 Euro zu erhalten. Weil die Gesamtbelastung des Objekts in der Nähe von 50% liegt (ohne Einbeziehung der Baukosten für Reparaturen läge sie bei 61%) bleibt der Kredit im vorrangigen Beleihungsraum, so dass ein Zinssatz von 5,5% möglich ist.

Der Mietpreis vor Sanierung wird hier mit 2,60 Euro sehr niedrig veranschlagt; wegen des schlechten Bauzustands stehen 4 von 10 Wohnungen leer. Ebenso ist die Preisanhebung infolge von Wertverbesserungen auf 3,60 Euro als sehr moderat angenommen worden. Nach der Beseitigung gravierender Baumängel wird die Vermietbarkeit besser, jedoch bleiben annahmegemäß zwei der Wohnungen schwer vermietbar.

Dargestellt werden soll ja ein Fall, bei dem die Investition nicht ausreichend ist im Hinblick auf eine an sich wünschenswerte Hebung des Gesamtzustands des Gebäudes und darüber hinaus einer Modernisierung der Wohnungen. Indes gibt es in den ostdeutschen Städten noch auf längere Sicht einen Bedarf an preiswertem Wohnraum und deshalb auch ein Marktsegment für teilsanierte Gebäude. Der Vermieter kann versuchen, später Schritt für Schritt weitere Maßnahmen anzugehen, um den Gebäudezustand zu verbessern oder den Standard der Wohnungen zu heben.<sup>31</sup>

Diskussionswürdig ist bei diesem Modellfall, inwieweit eine derartige Strategie überhaupt realistisch sein kann, wenn es sich um ein Gebäude handelt, an dem jahrzehntelang Instandsetzungen unterblieben sind. Nach Ansicht mancher Experten reichen 300 Euro je qm für eine Grundinstandsetzung keineswegs aus, wenn die Bausubstanz stark angegriffen ist.

---

<sup>30</sup> In diesem Falle wäre auch die Anhebung des Mietzinses als Indiz dafür zu werten.

<sup>31</sup> Allerdings sollte er sich mit dem Finanzamt darüber abstimmen und beachten, dass die Grenze zu Herstellungskosten möglichst nicht überschritten wird. Eine allzu „systematische“ Reihe von Instandsetzungsmaßnahmen könnte als „Sanierung in Raten“ ausgelegt werden.

**Modellrechnung A3 Zusammengefasste Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern**  
**Finanzierungsvariante: Kreditfinanzierung mit vereinbarter Sondertilgung**

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 30.000 **Steuertarif** 2004

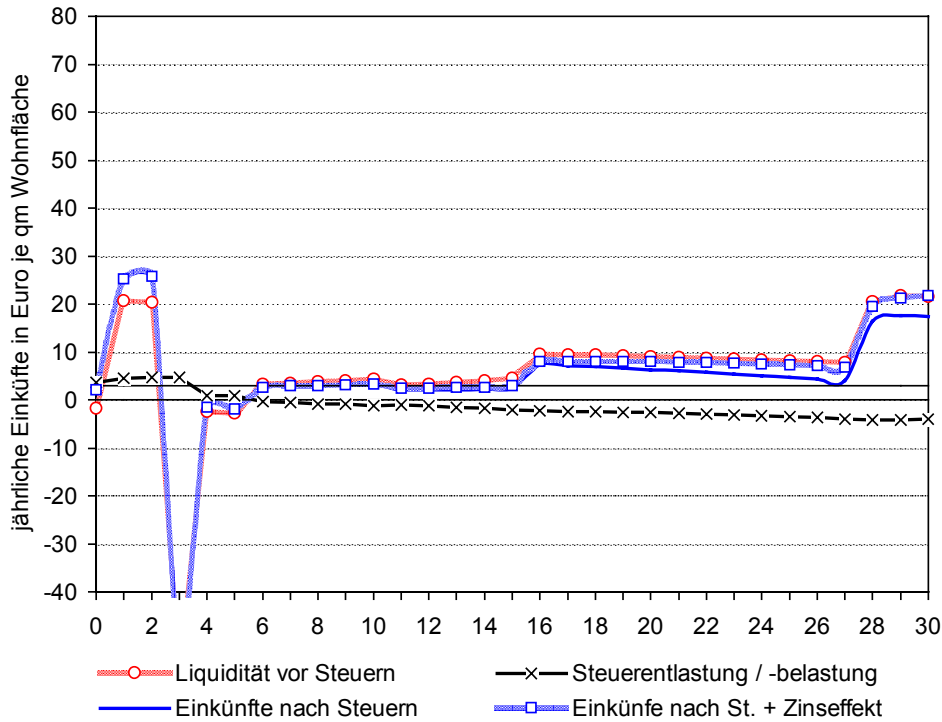
<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>		<b>Annahmen zum Mietertrag (nach Modernisierung):</b>	
ursprgl. Ansch.-/Herst.-Kosten Euro	175.000		250	Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	3,60
davon Grundstückswert	113.750		163	jährlicher Zuwachs in %:	1,5
Gesamtkosten Mod.-/Inst in Euro	210.000		300	beginnend im ... Jahr:	6
davon Wertverbesserung	140.000		200	Betriebskosten Euro/qm mtl.:	1,10
davon Erhaltungsaufwand	70.000		100	Bewirtschaftungskosten Euro/qm mtl.	0,80
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	201.250		288	jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Investitionszulage in Euro	38.500		55		
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern Eu	52.000				
Fremdkapital in Euro	193.000	Zins %		langfrist. durchschn. Kap.-marktzins %	5,80
neue Hypothek für Investition	158.000		5,48	erwarteter langfrist. Kap.-marktzins %	5,40
alte Hypothek (Restdarlehen)	35.000		7,00	aktueller Kapitalmarktzins %	4,00

Jahr	Einnahmen aus Vermietung (Liqu. vor Steuern)		Steuerersparnis	Eink.VuV + Inv-Zulage + St.-entlast.	zusätzl. Kapitalkonto		Einkünfte + Zinsen	desgl. im Barwert	Barwertfaktor	Kap.-Kto Zins n. St.
	ohne	mit Inv.-Zul.			Bestand	Zins n. St.				
	1	2	3	4	5	6	7	8		6a
0	-1.162	-1.162	2.564	1.402	1.402	0	1.402	1.402	1,000	
1	-4.787	14.463	3.167	17.630	17.630	464	17.630	16.727	0,949	2,6%
2	-4.995	14.255	3.270	17.525	35.155	1.011	17.989	16.193	0,900	2,9%
3	-39.722	-39.722	3.348	-36.375	-1.220	-49	-35.363	-30.202	0,854	4,0%
4	-1.699	-1.699	624	-1.074	-2.294	-78	-1.123	-910	0,810	3,4%
5	-1.900	-1.900	608	-1.292	-3.586	-158	-1.370	-1.053	0,769	4,4%
6	2.302	2.302	-302	2.000	-1.586	-68	1.842	1.343	0,729	4,3%
7	2.481	2.481	-396	2.085	499	0	2.017	1.396	0,692	0,0%
8	2.662	2.662	-560	2.101	2.600	0	2.101	1.380	0,657	0,0%
9	2.844	2.844	-665	2.179	4.779	73	2.179	1.357	0,623	1,5%
10	3.029	3.029	-839	2.190	6.969	151	2.263	1.337	0,591	2,2%
11	2.182	2.182	-687	1.496	8.464	204	1.647	924	0,561	2,4%
12	2.370	2.370	-866	1.504	9.969	258	1.708	909	0,532	2,6%
13	2.560	2.560	-1.052	1.508	11.476	311	1.765	891	0,505	2,7%
14	2.751	2.751	-1.212	1.539	13.015	370	1.850	886	0,479	2,8%
15	3.125	3.125	-1.448	1.677	14.692	426	2.047	930	0,454	2,9%
16	6.709	6.709	-1.546	5.163	19.855	616	5.589	2.409	0,431	3,1%
17	6.619	6.619	-1.646	4.973	24.828	790	5.589	2.286	0,409	3,2%
18	6.526	6.526	-1.712	4.814	29.642	965	5.604	2.174	0,388	3,3%
19	6.429	6.429	-1.817	4.611	34.253	1.125	5.576	2.053	0,368	3,3%
20	6.327	6.327	-1.886	4.441	38.694	1.288	5.566	1.944	0,349	3,3%
21	6.221	6.221	-1.996	4.225	42.920	1.435	5.514	1.827	0,331	3,3%
22	6.111	6.111	-2.114	3.997	46.917	1.572	5.432	1.708	0,314	3,4%
23	5.997	5.997	-2.232	3.765	50.682	1.704	5.338	1.592	0,298	3,4%
24	5.878	5.878	-2.313	3.565	54.247	1.840	5.269	1.491	0,283	3,4%
25	5.755	5.755	-2.436	3.319	57.566	1.958	5.159	1.385	0,269	3,4%
26	5.627	5.627	-2.610	3.017	60.583	2.053	4.975	1.268	0,255	3,4%
27	5.494	5.494	-2.744	2.749	63.332	2.152	4.802	1.161	0,242	3,4%
28	14.372	14.372	-2.923	11.449	74.781	2.550	13.602	3.119	0,229	3,4%
29	15.189	15.189	-2.880	12.309	87.091	3.001	14.859	3.233	0,218	3,4%
30	15.041	15.041	-2.834	12.208	99.298	3.446	15.209	3.140	0,206	3,5%

Ergebnisse nach Zeitabschnitten					im Barwert		
Jahre							
1 bis 10	-39.787	-1.287	8.256	6.969	1.347	8.165	7.568
11 bis 20	45.599	45.599	-13.874	31.726	6.352	36.941	15.406
21 bis 30	85.685	85.685	-25.081	60.604	21.712	80.159	19.924
insges.	91.497	129.997	-30.699	99.298	29.412	125.264	42.898

**Erläuterungen:**  
 Einnahmen aus Vermietung (Sp. 1 und 2) = Nettomiete (und steuerfreie Zulagen), abzügl. Bewirtschaftungskosten und Ausgaben für den Kapitaldienst - nicht Einkünfte aus VUV im steuerlichen Sinne, wobei dort nur die Schuldzinsen (nicht die Tilgung), aber die steuerliche AfA berücksichtigt werden. - Steuerersparnis (Sp.3) berechnet aus dem Vergleich: Steuer auf das Basiseinkommen ohne die Investition (Steuer 1) und Steuer auf das Einkommen einschließlich der VuV-Einkünfte im jeweiligen Jahr (Steuer 2); als Steuerrücklage resultiert anfänglich eine Entlastung, später eine Belastung. - Spalte 4 bezieht die Liquidität nach Steuern aus der Sicht des Investors. - Beim zusätzlichen Kapitalkonto (Sp.5 und 6), wird unterstellt, dass jährliche Überschüsse eingezahlt werden und positive Zinserträge abwerfen, während Verluste zu Entnahmen oder neuer Kreditaufnahme führen. - Spalte 7 beziffert dann die so nochmals bereinigte Nettosition nach Steuern - einschl. zusätzl. Kapitaleinkünfte und darauf bezogene Steuern, wobei gegebenenfalls ein verbleibender Steuerfreibetrag für Zinseinkünfte berücksichtigt wird (vgl. Sp. 6a). - Die Barwertbetrachtung (Sp.8) bezieht die künftig zu erwartenden Überschüsse oder Verluste auf den Gegenwartswert, wobei der langfristige Kapitalmarktzins zur Diskontierung dient.

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuLG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Investition und Finanzierung:**

	je qm WF	
Wohnfläche in qm	<b>700</b>	
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	210.000	300
davon Wertverbesserung	140.000	200
davon Erhaltungsaufwand	70.000	100
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	201.250	288
Investitionszulage in Euro	38.500	55
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	52.000	74
Fremdkapital in Euro	193.000	276
neue Hypothek für Investition	158.000	226
alte Hypothek (Restdarlehen)	35.000	50

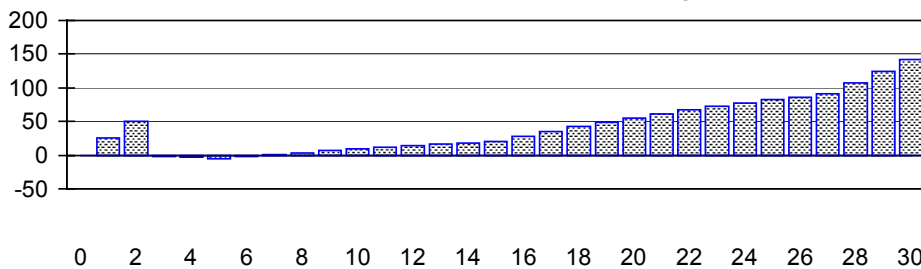
**Annahmen zum Mietertrag:**

<i>vor Modernisierung:</i>	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	2,60
Leerstandsquote	40%
<i>nach Modernisierung:</i>	
Leerstand geht zurück auf	20%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	3,60
erwarteter Mietenanstieg:	1,5%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	0,5%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1925

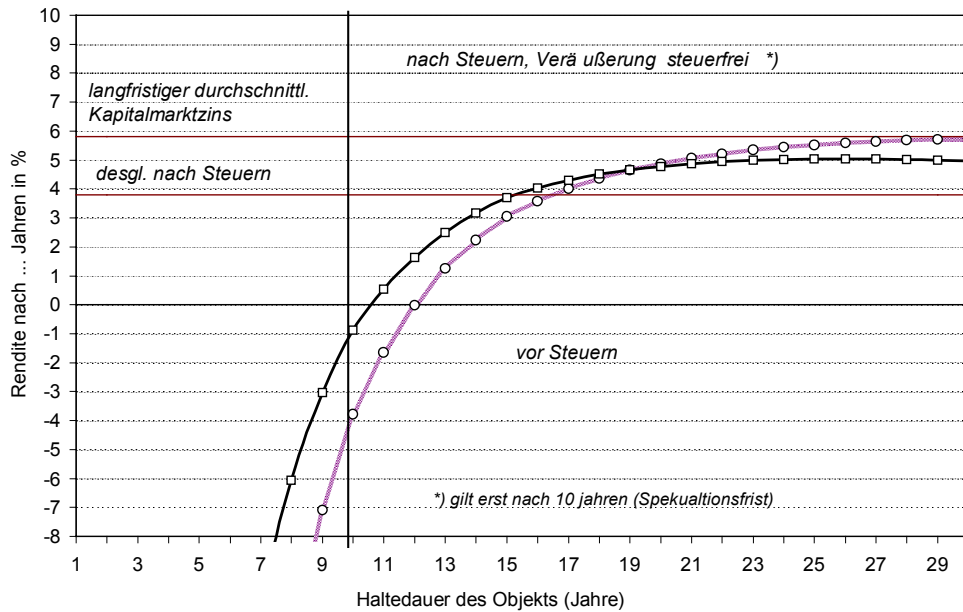
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 30.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung A3 - hier: Variante zur Finanzierung mit Sondertilgung

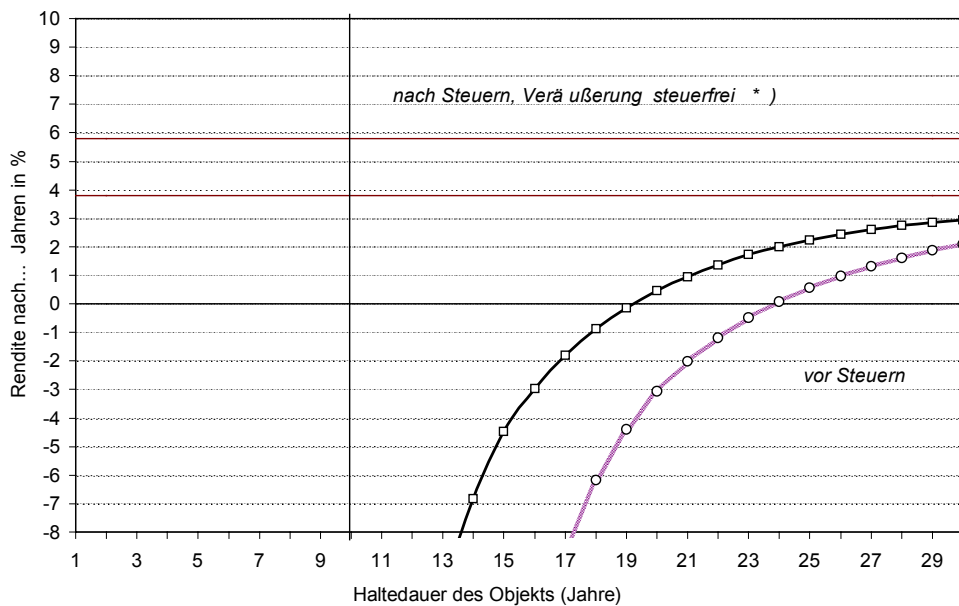
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	300	Eigenkapitalanteil an Investition	25%
davon Herstellung	200	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	100	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	55	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	3,60
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	1,5%
Leerstandsquote in %	40%	Leerstand geht zurück auf %	20%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

Die zusammenfassende Übersicht zur Liquiditätsrechnung zeigt beträchtliche Verluste vor Steuern (Spalten 1 und 2) in den ersten 5 Jahren – das ist die Phase, in der neue Mieter gesucht werden. Jedoch können diese Verluste durch die Steuerentlastung weitgehend ausgeglichen werden, so dass die Belastung per Saldo für den Gebäudeeigentümer als tragbar erscheint.

Vom sechsten Jahr an kommen Mietanhebungen in Betracht, die angesichts des niedrigen Mietpreises durchsetzbar sein dürften. Was den längerfristigen Zuwachs betrifft, ist in diesem Beispiel jedoch wegen des geringeren Wohnstandards auch mit einer – im Vergleich zum allgemeinen Preisanstieg – etwas niedrigeren Rate von nur 1,5% p.a. gerechnet worden. Die Miete für dieses Objekt bleibt somit hinter dem allgemeinen Mietenniveau zurück. Dennoch würde der Gebäudeeigentümer Überschüsse erzielen, weil seine Kosten, insbesondere die für den Kapaldienst, vergleichsweise gering sind. Die jährlichen Überschüsse liegen zunächst in einer Größenordnung von 2000 bis 3000 Euro<sup>32</sup>. Erst nach dem 15. Jahr geht es mit den Überschüssen deutlich bergan, denn die Althypothek ist dann getilgt; sie steigen dann nochmals sprunghaft 28ten Jahr nach Tilgung aller Kredite.

Die steuerlichen Effekte (Spalte 3) führen in diesem Beispiel zu keiner besonders hohen Begünstigung in der Anfangsphase, dafür ergeben sich aber auch in der Ertragsphase keine hohen Belastungen. In der graphischen Darstellung der Einkünfte je qm wird das besonders anschaulich. Vom 6ten bis 15ten Jahr ist die Steuerbelastung gering – die Einkünfte vor und nach Steuern liegen dicht beieinander. Auf dem Kapitalkonto sammeln sich bis dahin schon einige Beträge an, kräftiger füllt es sich nach Tilgung der Althypothek. Der Gebäudeeigentümer wäre also in einem überschaubaren Zeitraum in der Lage, eine Folgeinvestition ins Auge zu fassen. Alles in allem „rechnet sich“ die Investition.

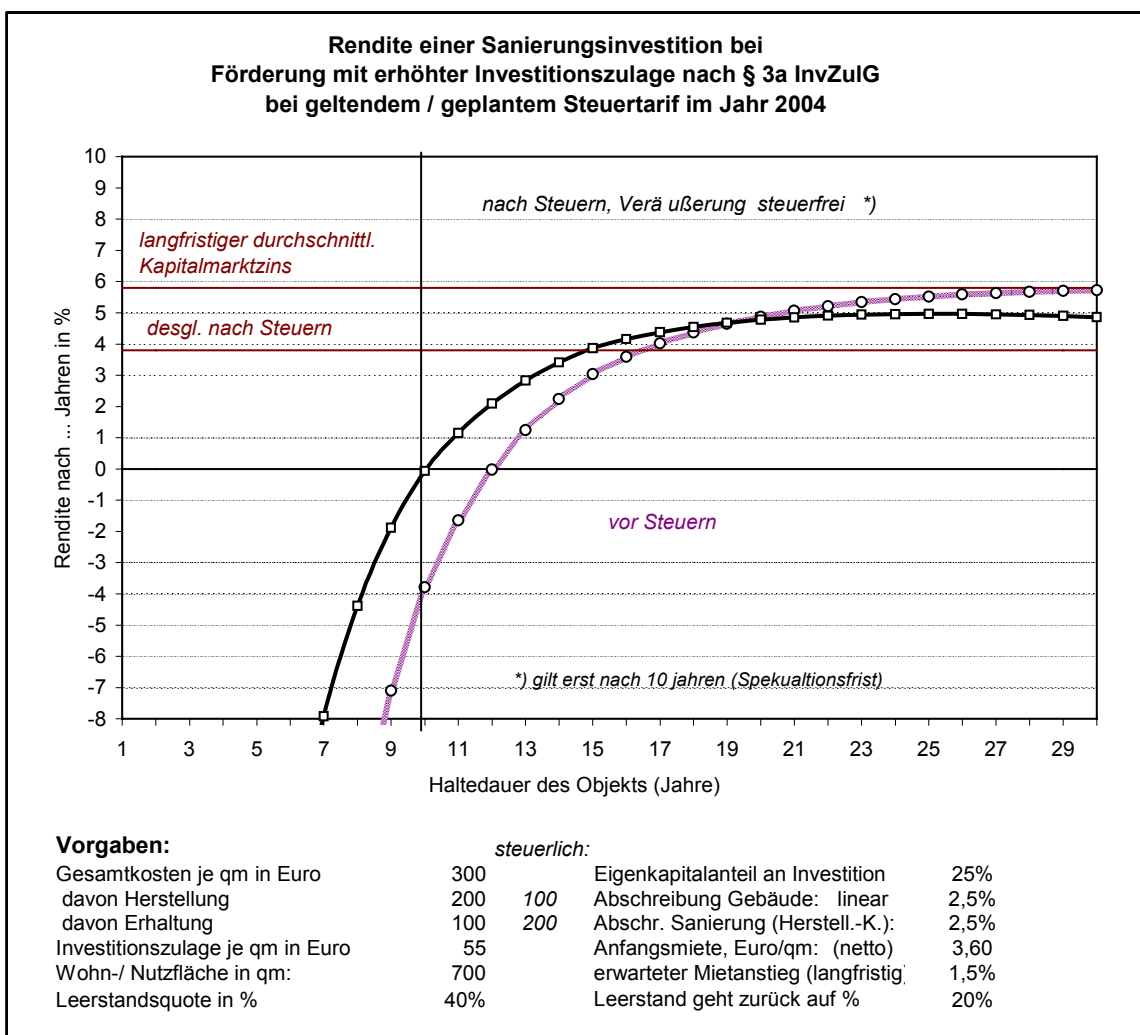
Was bei diesem Beispiel – angesichts der keineswegs geschönten Vorgaben – ebenso überrascht, ist die Rendite aus der Vermögensposition, bezogen auf das bei der Investition eingesetzte Eigenkapital. Nach Steuern fällt sie im 11ten Jahr positiv aus und im 20ten Jahr erreicht sie einen Wert von 5%. Das Ergebnis liegt damit nahe bei dem für die Modellrechnung A1, obwohl hier ein viel geringeres Investitionsniveau und ein geringeres Mietpreisniveau zugrunde gelegt worden sind.

---

<sup>32</sup> Im 11ten Jahr wird der Anstieg erneut unterbrochen, weil die Zinsbindung für das Baudarlehen ausläuft und der Zins dann annahmegemäß auf einen höheren Satz springt. Als Vorgabe im Modell dient der durchschnittliche Hypothekenzins im Zeitraum 1991 bis 2003 –allerdings wurde der etwas niedrigere Satz bei 5-jähriger Festschreibung gewählt, das ergibt 6,7 %.

Um den Einfluss der steuerlichen Behandlung der Investition zu illustrieren, ist für dieses Beispiel eine Variante A3b berechnet worden, in der zwei Drittel des Betrages als Erhaltungsaufwand und ein Drittel als Herstellungskosten behandelt worden sind. Dabei resultiert ein Renditeverlauf, der etwas nach links verschoben ist – m.a.W. ein positiver Wert wird bereits ein Jahr früher (nach 10 Jahren) erreicht und am Maximalwert ändert sich wenig.<sup>33</sup> Wichtiger dürfte daneben aus der Sicht des Investors sein, dass die Steuerersparnis in den anfänglich schwierigen Jahren größer ist: Er würde in diesem Fall (infolge des Verlustvortrags) faktisch 5 Jahre lang von Steuerzahlungen befreit sein.

**Modellrechnung A3b - bei steuerlichem Anteil Erhaltungsaufwand zwei Drittel**



<sup>33</sup> Anders verhält es sich, wenn man auch auf der Vermögensseite die Investition nur zu einem Drittel als Wertverbesserung ansetzen würde. Dann wäre erst nach 13 Jahren eine positive Rendite nach Steuern zu erwarten und der spätere Maximalwert läge bei 4,7%.

### 2.1.2 Einfluss des Mietenniveaus

In diesem Abschnitt soll der Frage nachgegangen werden, wie stark der Einfluss eines örtlich oder regional unterschiedlichen Mietenniveaus auf die Investitionsrenditen ist.

Testrechnungen zeigten, dass die Vorgabe zur Miethöhe einen sehr starken Einfluss auf die nach dem Modellansatz berechneten Renditewerte vor und nach Steuern hat. Daneben ist auf der Kostenseite der Zinssatz für den Kredit von großer Bedeutung. Anhand des Investitionsbeispiels A1 ist überschlägig eine Äquivalenzrelation eingegrenzt worden, indem beide Parameter wechselnd variiert worden sind.

- Daraus folgt, dass sich eine Anhebung oder Senkung des anfänglichen Mietpreises je qm um 0,20 Euro bei der Rendite mit etwa 0,5 Prozentpunkten auswirkt (Maximalwert am Ende des Betrachtungszeitraums). Außerdem führt dies zu einer Vorverlagerung oder Verschiebung des Zeitpunktes, nach dem erstmals positive Werte erreicht werden, um ein bis zwei Jahre.
- Entsprechende Effekte ergeben sich bei einer Variation des Zinssatzes für den Investitionskredit um 1,0 Prozentpunkte nach unten (als Ausgleich einer niedrigeren Miete) bzw. nach oben (wenn eine höhere Miete angenommen wird).<sup>34</sup>

Der Einfluss des Mietenniveaus auf die erzielbare Investitionsrendite ist also beträchtlich. In der nachfolgenden Übersicht sind Angaben zu den örtlichen Durchschnittsmieten und Mietpreisspannen für 22 ostdeutsche Städte im Jahr 2003 dargestellt. Außerdem enthält sie Angaben der Makler über die Mieten-Multiplikatoren, die beim Kauf bzw. der Wertermittlung von Mietwohngebäuden zugrunde gelegt werden, sowie Angaben zu den örtlichen Bodenwerten. Hier ist für die 22 ausgewählten Städte eine Zuordnung nach 3 etwa gleich großen Gruppen gewählt worden, indem aus den Daten ein Rangkriterium für das Mieten- und Immobilien-Preisniveau abgeleitet worden ist. Im unteren Teil der Übersicht sind entsprechende Mittelwerte für diese Gruppen im Vergleich zum Mittelwert für alle Städte ausgewiesen worden. Bei den Mietpreisen sind jeweils Spannen für Wohnungen mit einfachem bis mittlerem und für solche mit mittlerem bis höherem Standard ausgewiesen, ähnlich wird bei den Kaufpreiskriterien zwischen reinen Mietwohngebäuden und Wohn-/ Geschäftshäusern unterschieden.

---

<sup>34</sup> Theoretisch gelangt man zu einem Äquivalenzwert von etwa 0,5 Euro je qm monatlich, denn 1% Zinsen von 615 Euro Baukosten je qm ergeben 6,15 Euro als jährliche Zinsbelastung je qm. Weil aber der anfängliche Mietzins in der Betrachtung über einen langen Zeitraum steigt, und weil im Modell weitere Einflüsse (steuerliche Effekte bezüglich Kosten und Ertrag sowie der Vermögenszuwachs) hinzukommen, greift dieser direkte Vergleich offenbar zu kurz.

**Übersicht: Mieten, Immobilien- und Bodenwerte in ausgewählten Städten der neuen Länder**

	Wohnungsmiete netto kalt Neuvermietung, 70-80 qm, Ausstattung (von... bis)				Kaufpreisfaktoren				Baugrundstück (erschlossen)		Rang
	einf. - Euro/ qm	norm. Euro/ qm	norm. - Euro/ qm	überd. Euro/ qm	Mehrfamilien- haus Vielfaches d.	Wohn-/ Geschäftshaus Jahresnettomiete			Mietwohngebäude/ Eig.-wohnungen Euro/ qm		
Chemnitz	3,50	5,60	4,50	6,70	8,0	10,0	9,0	11,0	110	170	2
Cottbus	3,50	6,00	5,00	6,00	8,0	10,0	8,0	10,0	50	175	3
Dresden	4,00	5,40	5,00	6,80	10,0	14,0	10,0	13,0	80	210	1
Erfurt	3,30	6,50	6,30	7,00	10,0	12,0	11,0	13,0	160	390	1
Frankfurt/ O.	4,00	6,00	5,00	8,00	6,5	9,0	6,5	9,0	40	90	3
Gera	3,00	5,00	5,00	6,50	8,0	10,0	8,0	10,0	85	195	2
Görlitz	4,10	5,00	4,40	5,00	9,0	11,0	9,0	11,0	70	130	3
Gotha	2,80	4,50	4,50	5,50	8,0	10,0	9,0	11,0	80	140	3
Greifswald	3,80	5,25	4,50	6,20	10,0	11,0	11,0	12,0	100	150	2
Halle/ Saale	4,00	5,00	5,50	6,00	9,5	11,5	9,5	11,5	120	175	2
Jena	3,50	6,00	6,00	7,00	13,0	15,0	12,0	14,0	145	310	1
Leipzig	3,50	5,50	4,50	6,80	9,0	11,0	8,0	11,5	80	315	2
Magdeburg	4,20	4,60	4,60	6,20	10,0	12,0	10,0	12,0	140	220	1
Neubrandenburg	3,50	5,25	6,00	6,90	9,0	12,0	11,0	13,0	90	115	2
Plauen	3,80	4,70	4,50	6,10	8,0	10,0	9,0	11,0	85	230	2
Potsdam	5,10	6,50	6,00	7,00	8,0	11,0	8,0	12,0	150	220	1
Rostock	4,75	6,00	6,00	7,00	9,0	12,0	10,0	13,0	95	220	1
Rügen (Landkr.)	4,00	5,50	6,00	7,00					40	150	
Schwerin	4,00	5,50	4,50	7,00	9,0	13,0	10,0	13,5	90	150	1
Stendal	3,50	3,90	4,10	5,10	10,0	12,0	10,0	12,0	60	90	3
Stralsund	4,00	5,00	5,00	7,00	9,0	10,0	10,0	12,0	120	150	2
Templin	4,00	5,00	4,50	5,50	3,0	8,0	5,0	8,0	50	60	3
Weimar	4,00	6,50	6,50	7,50	8,0	12,0	10,0	12,0	150	260	1
Mittelwert insges.	3,80	5,40	5,10	6,50	8,7	11,2	9,3	11,6	95	188	22
Mittel Gruppe (1)	4,10	5,90	5,60	6,90	9,6	12,6	10,1	12,8	126	248	8
Mittel Gruppe (2)	3,60	5,20	4,90	6,50	8,8	10,7	9,4	11,5	99	188	8
Mittel Gruppe (3)	3,70	5,10	4,60	5,90	7,4	10,0	7,9	10,2	58	114	6

Quelle: Verband Deutscher Makler, 2003. Eigene Berechnungen für Gruppen.

Zu beachten ist, dass in der VDM-Übersicht nur größere Städte berücksichtigt worden sind; in vielen kleineren Städten dürfte das Preisniveau deutlich niedriger sein. Auch so wird aber schon ersichtlich, dass beträchtliche Abstände bestehen: Bei den Mietpreisen für Wohnungen mit normaler Ausstattung (Spalte 2 und 3 der Tabelle) beträgt der Abstand zwischen Gruppe (1) und Gruppe (3) 0,8 bis 1,0 Euro; bezogen auf das Gesamt-mittel beträgt die Abweichung etwa 0,5 Euro nach oben oder unten.

Ein wichtiger Befund scheint zu sein, dass innerhalb der drei Gruppen von Städten die Mietpreisspannen bei Wohnungen mit „einfacher bis normaler“ Ausstattung und bei Wohnungen mit „normaler bis überdurchschnittlicher“ Ausstattung durchaus ähnliche Größenordnungen aufweisen. Was das untere Wohnungsmarkt-Segment betrifft, so ergibt sich im Mittel über alle Städte ein Spanne von 1,6 Euro; bei den Städten der Gruppe (1) ist sie mit 1,8 Euro etwas größer und bei denen der Gruppe (3) mit 1,4 Euro nur wenig kleiner. Für das obere Segment (besser ausgestattete Wohnungen) ist die Spanne allgemein etwas



enger – im Mittel über alle Städte beträgt sie 1,4 Euro und ähnliche Spannen ergeben sich auch für die drei zusammengefassten Gruppen. Das deutet darauf hin, dass die Spielräume für Mietanhebungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen in den Städten doch ähnlich sind und nicht allzu stark vom örtlichen Preisniveau abhängen.

Die Kaufpreisfaktoren<sup>35</sup> wurden im Gesamtdurchschnitt aller Städte von den Maklern in einer Spanne zwischen 8,7 und 11,6 beziffert – ähnliche Werte resultieren für die Gruppe (2); hingegen liegen sie bei der Gruppe (1) zwischen 9,6 und 12,8 und bei der Gruppe (3) zwischen 7,4 und 10,2.

Um den Einfluss des örtlichen Mietenniveaus auf die Investitionsrenditen zu veranschaulichen, ist in den folgenden Darstellungen das in der Modellrechnung A1 gewählte Beispiel für einen jeweils um 0,30 Euro niedrigeren oder höheren Betrag der Anfangsmiete nach Modernisierung berechnet worden. Zusätzlich ist in den Berechnungen der Multiplikator für den Ertragswert – er wurde im Basismodell mit 9 vorgegeben – mit Werten von 8 bzw. 10 angenommen worden.<sup>36</sup>

Das Ergebnis der Berechnung, die sich auf ein geringes örtliches Mietenniveau bezieht, zeigt einen Renditeverlauf vor und nach Steuern, der asymptotisch gerade noch an die Nachsteuerrendite einer Finanzanlage heranreicht. Dabei würde die Investitionsrendite nach Steuern etwa im 14ten Jahr erstmals positiv ausfallen. Ohne die Investitionszulage würde sie erst gegen Ende des betrachteten Zeitraums den positiven Bereich erreichen.

Ganz anders fällt das Bild für die alternative Berechnung bei hohem örtlichem Mietenniveau aus. Die Renditeverläufe vor und nach Steuern erreichen in diesem Fall schon früh (im 10ten bzw. 8ten Jahr) den positiven Bereich und die gegen Ende des betrachteten Zeitraums resultierenden Werte übertreffen jedenfalls die Verzinsung, die bei Finanzanlagen auf lange Sicht günstigstenfalls erwartet werden kann.

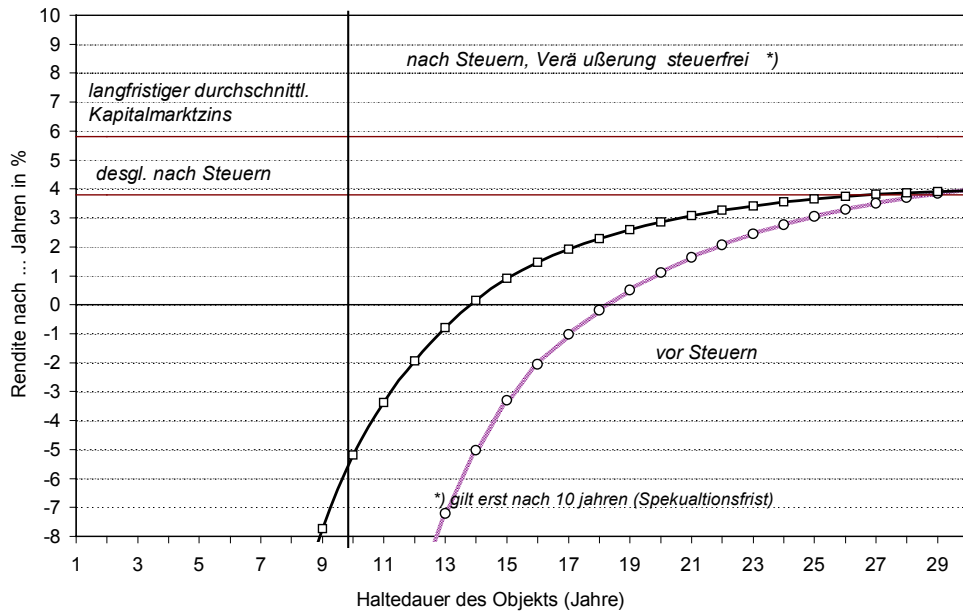
---

<sup>35</sup> Die Kaufpreisfaktoren nach Angaben der Makler beziehen sich auf die Nettokaltmiete vor Abzug von Bewirtschaftungskosten. Bei den Multiplikatoren, die in den amtlichen Wertermittlungsrichtlinien dargestellt sind, liegt ein anderes, wesentlich differenzierteres Konzept zugrunde: Ausgangswert sind dort die um Bewirtschaftungskosten (zumeist nach pauschalen Sätzen, mit Bezug auf die II. BV) bereinigten Jahresmieten, wobei außerdem ein Abschlag für die Verzinsung des Bodenwertes berücksichtigt wird. In diesen Tabellen werden die Faktoren in fallenden Beträgen nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes angegeben, dabei handelt es sich um Barwerte der künftigen Erträge bei unterschiedlich vorgegebenem Zins (zumeist werden Zinssätze zwischen 4% und 5% als relevant angesehen).

<sup>36</sup> Im Modell wurde so verfahren, dass zwar Multiplikatoren nach der Makler-Methode verwendet worden sind, jedoch wurde im Prognosezeitraum eine zeitliche Degression, entsprechend der sich verkürzenden Restnutzungszeit des Gebäudes berücksichtigt.

Modellrechnung A1 (Finanzierungsvariante mit Sondertilgung) - hier bei geringem Mietenniveau

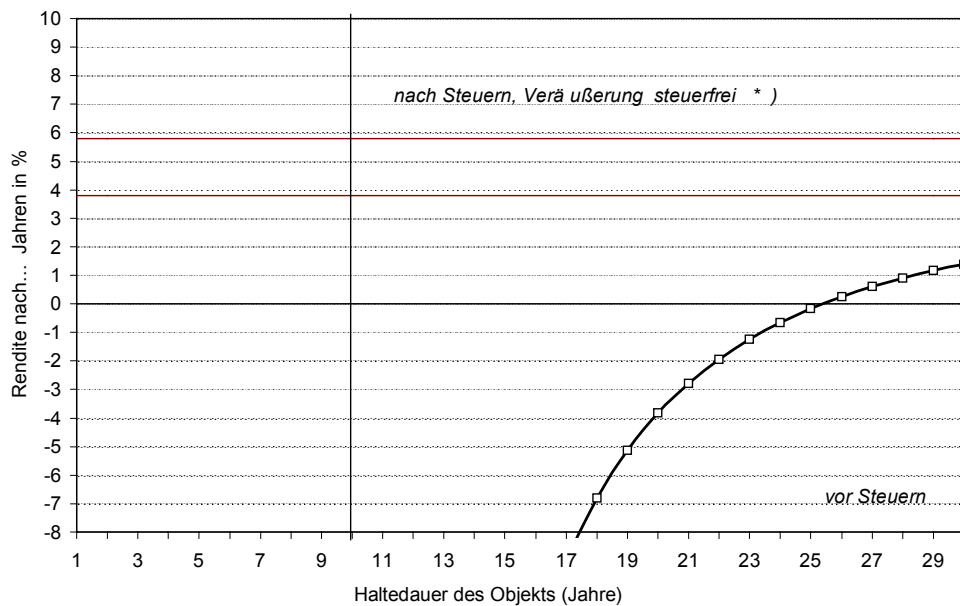
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	124	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	4,30
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

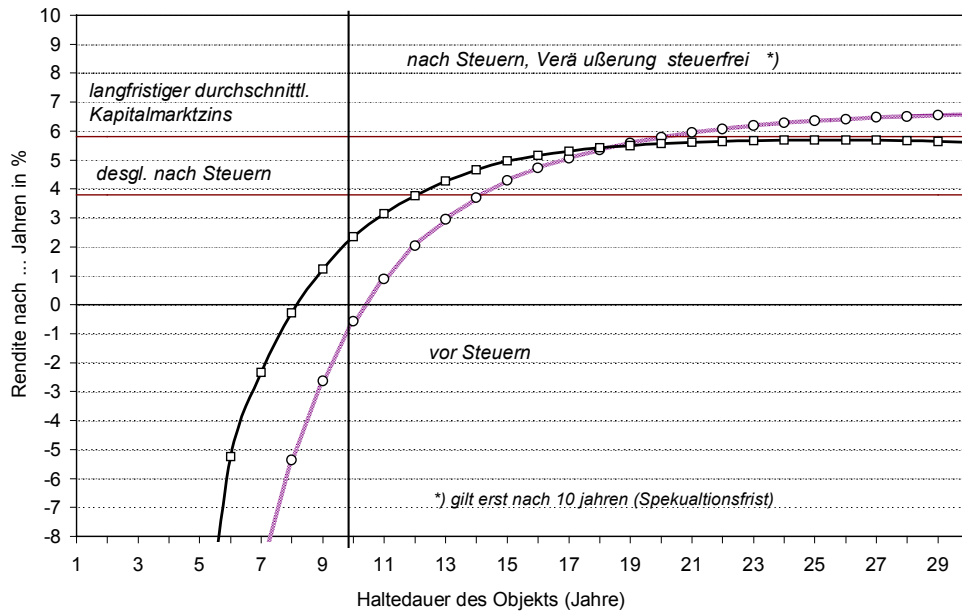
**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

**Modellrechnung A1 (Finanzierungsvariante mit Sondertilgung) - hier bei hohem Mietenniveau**

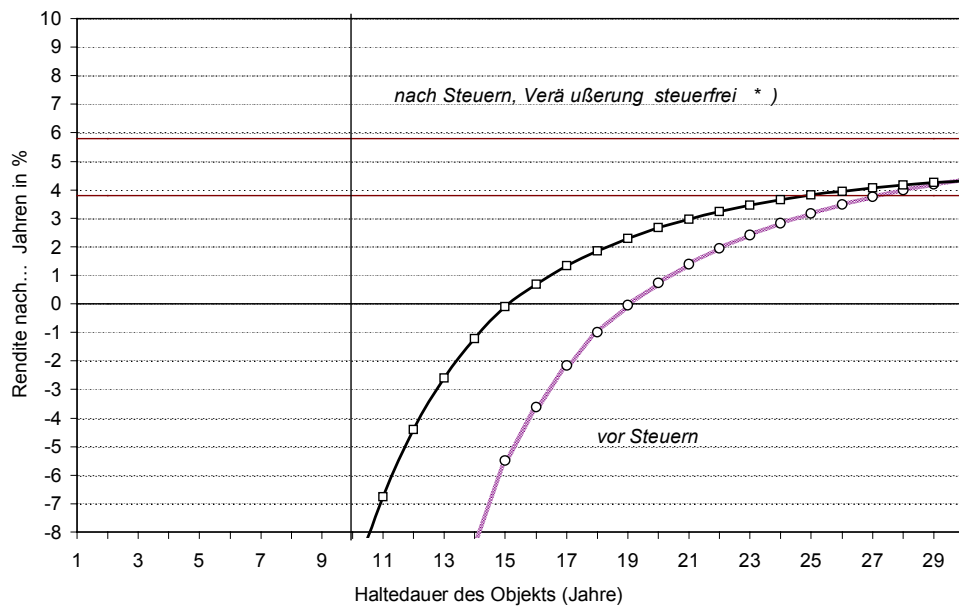
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	124	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	4,90
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

### 2.1.3 Steuerliche Wirkungen bei Einstufung der Investitionen als Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand

Den bisherigen Modellrechnungen lag stets die Annahme zugrunde, dass ein Teil der Investition auf wertverbessernde Maßnahmen entfällt und ein geringerer Teil auf bauliche Erhaltung (in der Relation zwei Drittel zu einem Drittel). Diese Vorgabe bezieht sich zunächst auf die Werte des Sachvermögens und damit auf die *Vermögensfortschreibung* im Modell. Zugleich kann diese Aufteilung als Bezugsbasis für die Umlage eines Teils der Kosten auf die Miete dienen, dann wird sie auf der *Ertragsseite* wirksam. Allerdings ist in allen zuvor betrachteten Beispielen eine geringere Mietanhebung angenommen worden, als die mietrechtlich (theoretisch) zulässige Erhöhung – die Wohnungsmarktsituation lässt keine so starken Steigerungen zu.

Diese Aufteilung der Investition ist bisher auch in gleicher Relation bei der Berechnung der *steuerlichen Einkünfte* verwendet worden, indem Wertverbesserung mit Herstellungskosten und Erhaltung mit Aufwand gleichgesetzt worden ist. Tatsächlich kann aber die steuerliche Einstufung nach anderen Gesichtspunkten erfolgen –, die Kriterien sind sehr diffizil und fallweise keineswegs eindeutig (vgl. Abschnitt 1.3).

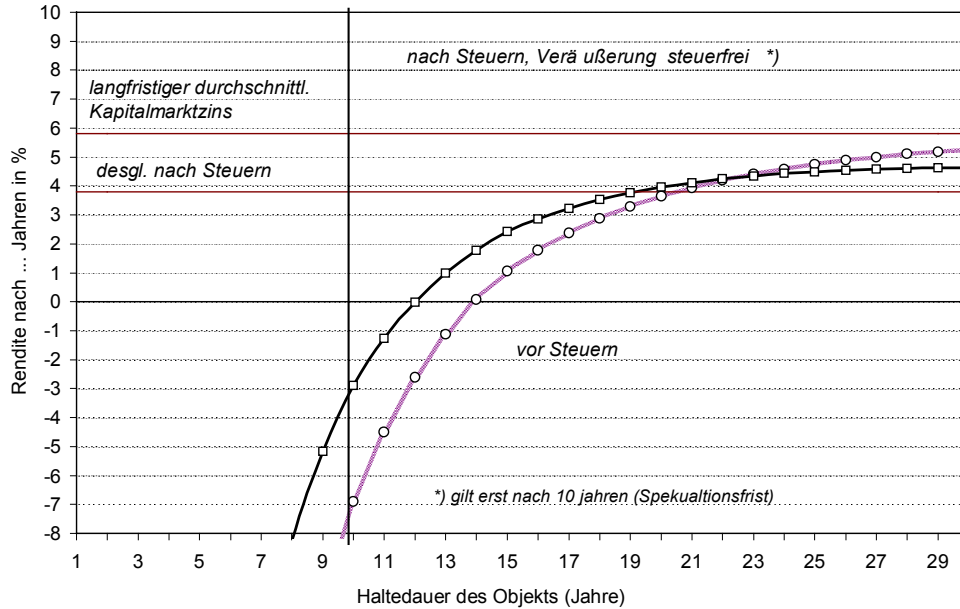
Es gibt natürlich Fälle, in denen sich die Investition eindeutig nur oder fast ausschließlich auf Herstellungskosten bezieht; als solche wären etwa Um- und Ausbaumaßnahmen zu nennen, insbesondere, wenn damit neuer Wohnraum geschaffen wird. Andererseits gibt es Beispiele dafür, dass ein Gebäudeeigentümer die Kosten für bauliche Instandhaltung über mehrere Jahre zusammenfasst und dafür eine Investitionszulage beantragt.

Um den Effekt einer steuerlichen Behandlung als Herstellung oder Aufwand zu illustrieren sind in den nachstehenden Übersichten Berechnungen zum Renditeverlauf dargestellt, die sich auf den Modellfall A1 beziehen, aber alternativ die gesamte Investition steuerlich als Herstellung einstufen – **Modell A1H** – oder als Erhaltungsaufwand – **Modell A1E**. Verwendet wird jeweils die Modellvariante bei einer Kreditfinanzierung mit vereinbarter Sondertilgung (in Höhe der Investitionszulage) nach drei Jahren.

Das Ergebnis des Modellfalls A1H unterscheidet sich nur unwesentlich von der früheren Berechnung – die Renditekurven vor Steuern mit und ohne Investitionszulage sind ohnehin nicht betroffen – die Renditekurven nach Steuern rücken etwas näher heran; sie verschieben sich nach rechts, d.h. positive Werte werden etwas später erreicht. Beim Modellfall A1E ergibt sich hingegen eine ganz beträchtliche Verlagerung der Nachsteuerrenditen nach links: Ein positiver Wert ist hier bereits nach 7 Jahren greifbar (im Referenzfall A1 waren es 11 Jahre). Die Maximalwerte, denen sich die Renditekurven asymptotisch nähern, sind in beiden Fällen mit denen im Referenzfall nahezu identisch.

Modellrechnung A1H Steuerliche Behandlung der Investition als Herstellungskosten

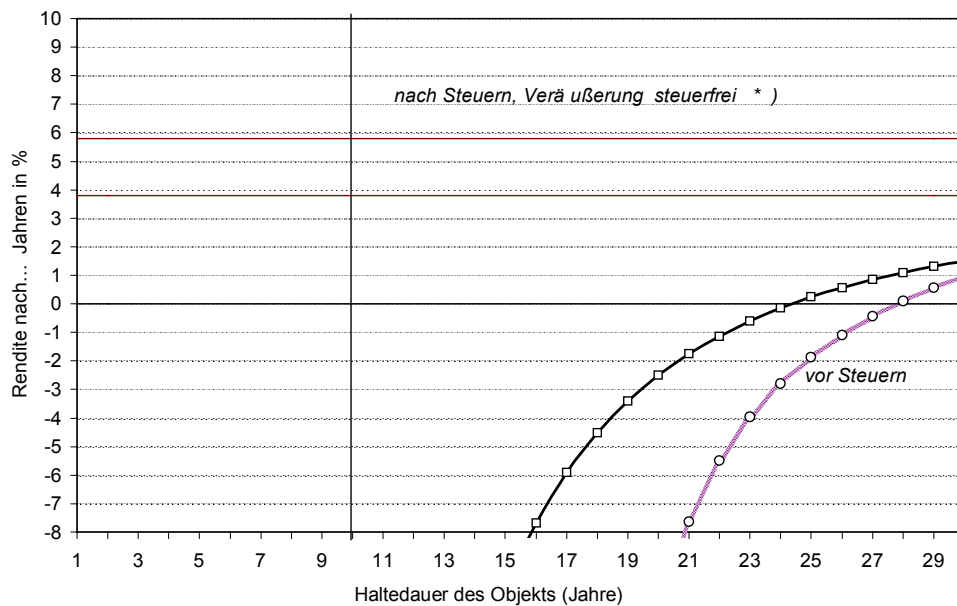
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZulG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	124	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	4,60
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

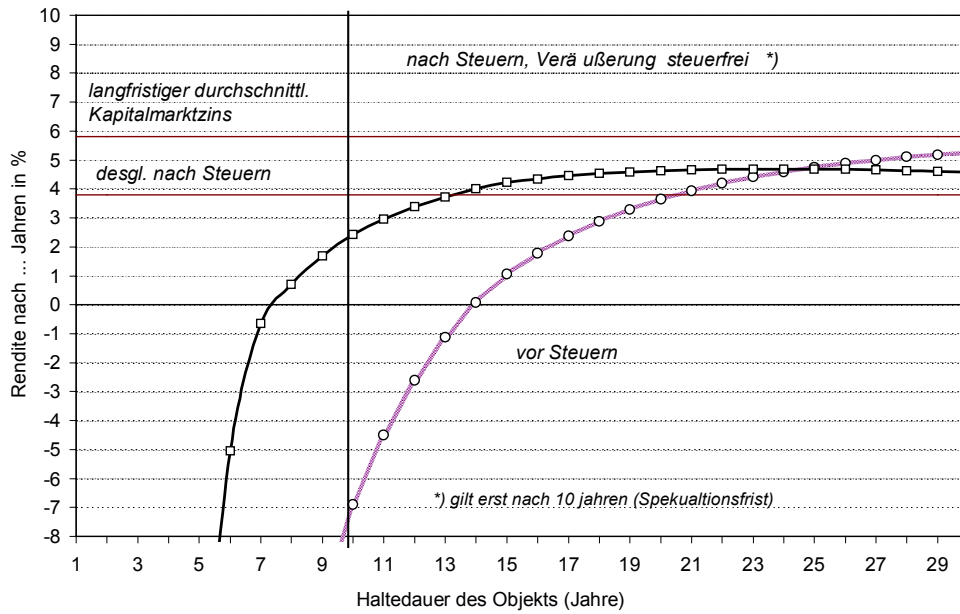
**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

Modellrechnung A1E Steuerliche Behandlung der Investition als Erhaltungsaufwand

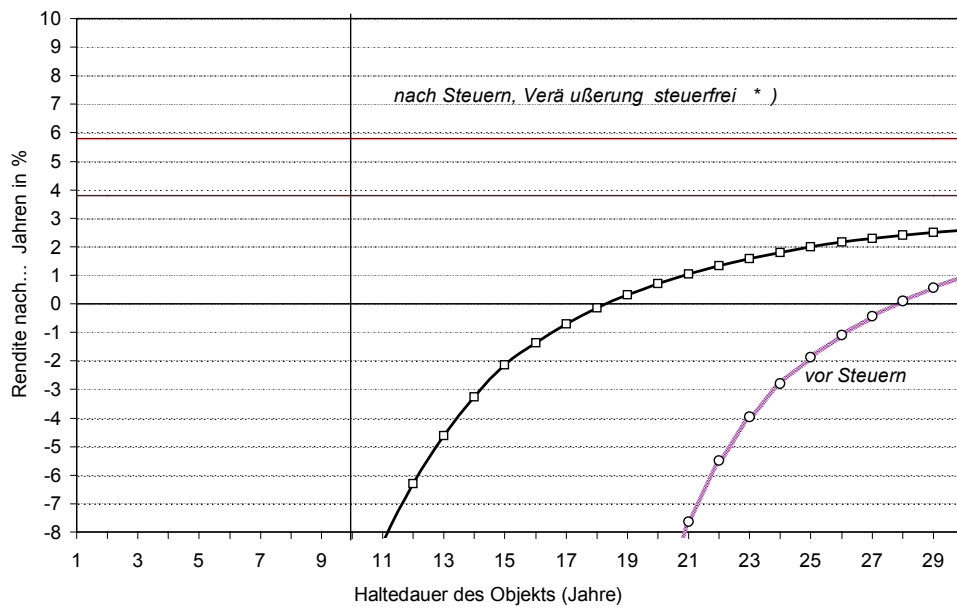
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	124	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	4,60
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

## 2.2 Steuerliche Wirkungen bei erhöhten Absetzungen nach §§ 7h, 7i EStG

Neben der (zeitlich befristeten) Förderung mit Investitionszulagen, kommt alternativ eine steuerliche Förderung im Wege erhöhter Absetzungen in Betracht. Jedoch nur in besonderen Fällen: § 7i EStG sieht erhöhte Absetzungen für Herstellungskosten bei Baudenkmalen vor, § 7h entsprechende Absetzungen bei Gebäuden in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Wenn von diesen Regelungen Gebrauch gemacht wird, kann nicht gleichzeitig eine Investitionszulage beansprucht werden.<sup>37</sup>

Die Absetzungen beziehen sich auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung bzw. der Erhaltung seiner städtebaulichen Bedeutung dienen. Aus Satz 1 des § 7h, Absatz 1 wird deutlich, dass es sich um eine Sonderregelung für Abschreibungen handelt (Verweis auf § 7 (4) und (5) EStG). Die verkürzte lineare Abschreibung nach §§ 7h, 7i betraf bisher einen Zehnjahreszeitraum, in jüngster Zeit wurden daraus 12 Jahre mit einer abgestuften AfA in Höhe von 9% über 8 Jahre sowie 7% über 4 Jahre. Kosten für *Erhaltungsaufwand* können daneben sofort, oder auf zwei bis fünf Jahre verteilt abgesetzt werden (§§11a, 11b EStG).

Von Interesse sind die Wirkungen dieser Regelung im Vergleich zur Förderung mit Zulagen nach § 3a InvZulG. Dazu sind zwei Berechnungen durchgeführt worden, die auf die Beispielfälle A1 und A2 Bezug nehmen (**Modell A1St** und **Modell A2St**). Die vorherige Berechnung – Modell A1E – bietet bereits eine gute Anknüpfung. Dort ist im unteren Diagramm ein Renditeverlauf ohne die Investitionszulage dargestellt, für den Extremfall, dass alle Baumaßnahmen steuerlich Erhaltungsaufwand darstellen und somit sofort absetzbar wären. Der Investor würde dann einen hohen steuerlichen Verlust (in diesem Beispiel rund 430 000 Euro) geltend machen, und damit – im Wege des Verlustvortrags – seine Steuerbelastung über mehrere Jahre auf Null drücken.

So extrem ist die Wirkung im Beispiel A1St nicht, denn hier wird ja die Abschreibung des größten Teils der Investition (zwei Drittel) über 12 Jahre verteilt. Der Renditeverlauf – dies zeigt die nachstehende Abbildung – ist dennoch sehr ähnlich.<sup>38</sup> Das untere Diagramm beleuchtet hier eine Spannweite, die sich ergäbe, wenn der gesamte Investitionsbetrag steuerlich als Herstellung berücksichtigt worden wäre – die Rendite wäre etwas höher.

---

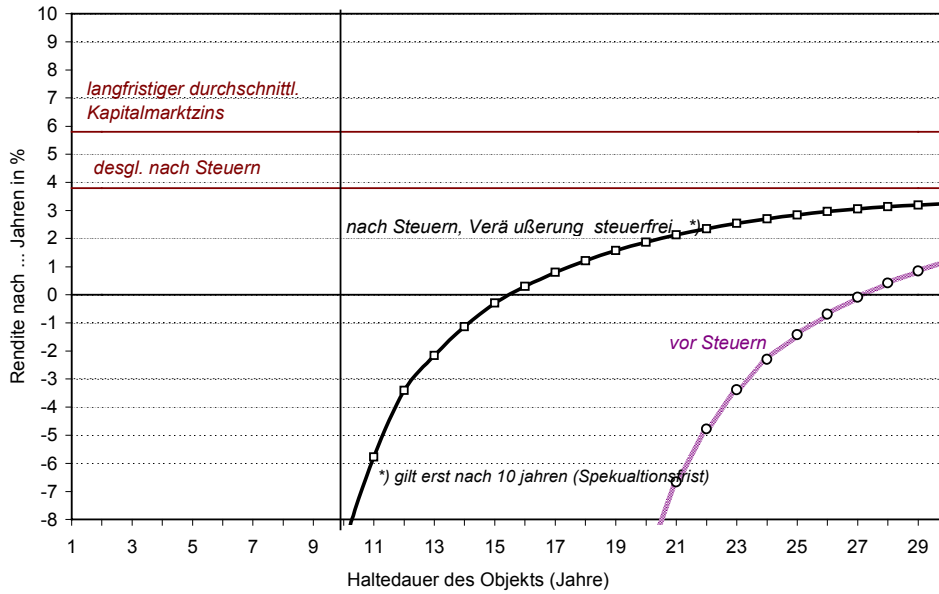
<sup>37</sup> Nach dem InvZulG 1999 § 3 (1) besteht ein Kumulationsverbot, wenn erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen worden sind. In zusätzlichen Erläuterungen des BMF werden ausdrücklich die §§ 7h und 7i EStG genannt. Ausgenommen sind jedoch Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz – sie sind „keine erhöhten Absetzungen“.

<sup>38</sup> Eigentlich sollte man erwarten, dass der Verlauf etwas flacher ist. Jedoch wirkt sich – bei der in diesem Fall angenommenen Einkommenshöhe – die Verteilung der Absetzungen über einen längeren Zeitraum sogar günstiger aus als eine sofortige Absetzung mit anschließendem Verlustvortrag.

Modellrechnung A1St

Investition bei erhöhten Absetzungen

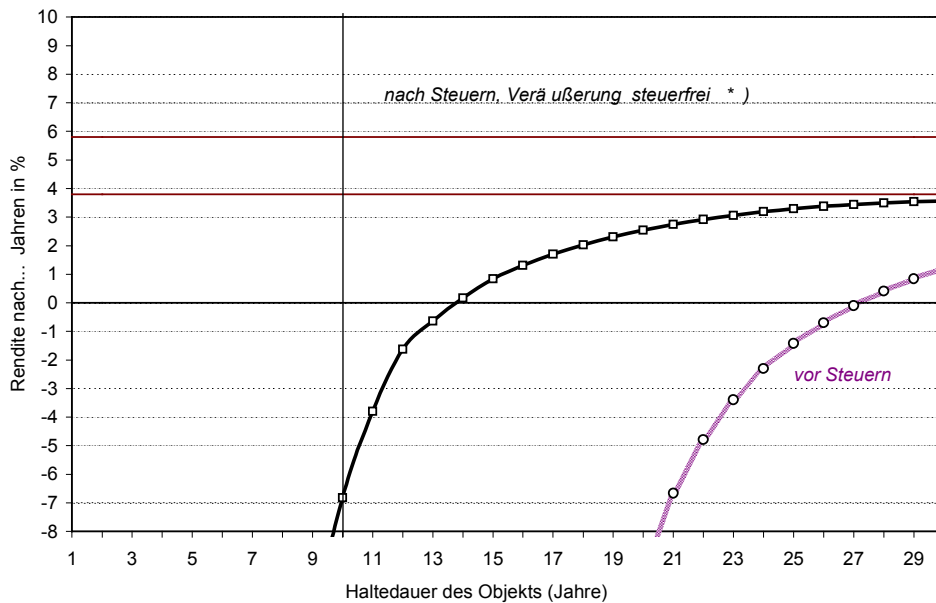
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei steuerlicher AfA nach §§ 7h, 7i EstG  
ohne zusätzliche Förderung  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude: linear	2,5%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	8,3%
Investitionszulage je qm in Euro	0	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	4,60
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

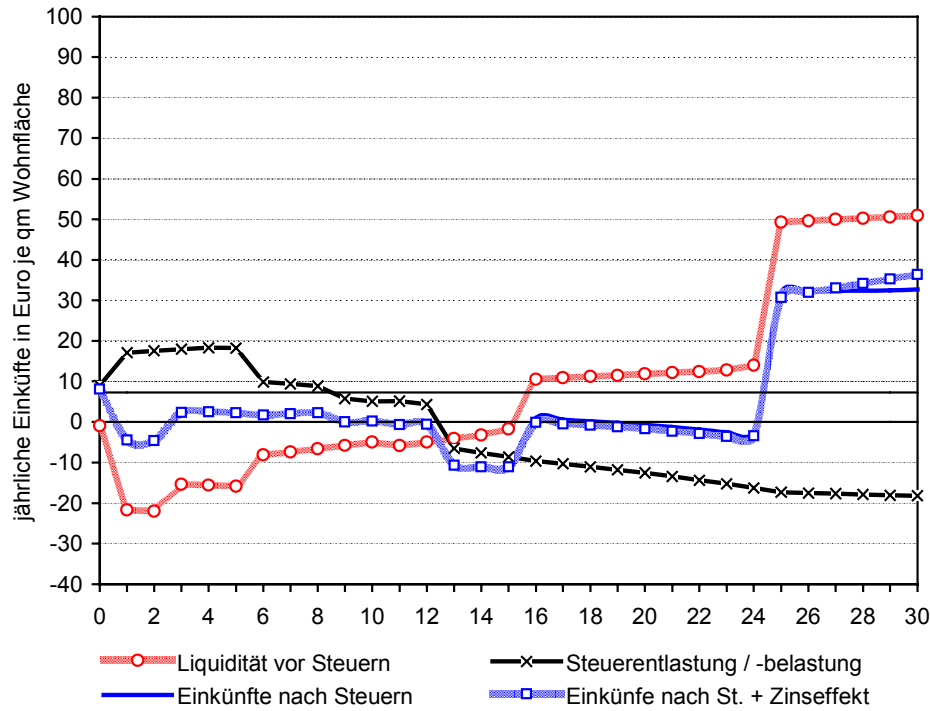
**zum Vergleich: Investition steuerlich vollständig als Herstellungskosten berücksichtigt**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.



**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei steuerlicher AfA nach §§ 7h, 7i EStG, ohne zusätzliche Förderung bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Investition und Finanzierung:**

	je qm WF
Wohnfläche in qm	700
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	430.500
davon Wertverbesserung	287.000
davon Erhaltungsaufwand	143.500
Gebäudewert neu (Vermögensrechn.)	348.250
Investitionszulage in Euro	0
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern	127.500
Fremdkapital in Euro	383.000
neue Hypothek für Investition	303.000
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000

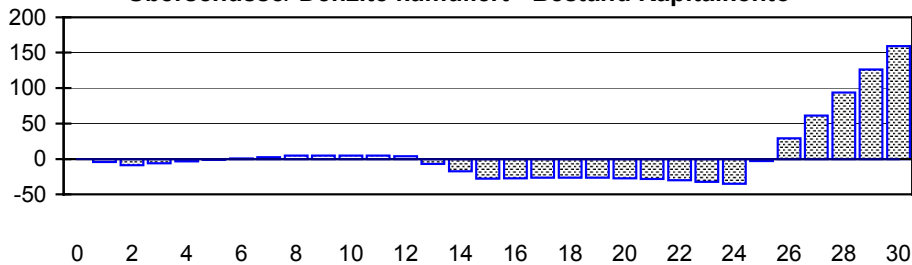
**Annahmen zum Mietertrag:**

<i>vor Modernisierung:</i>	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,00
Leerstandsquote	30%
<i>nach Modernisierung:</i>	
Leerstand geht zurück auf	10%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,60
erwarteter Mietenanstieg:	2,0%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1925

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 60.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



In der zweiten Abbildung ist die Entwicklung der Einkünfte dargestellt: Weil keine Investitionszulage in Betracht kommt, bleibt die Liquidität vor Steuern über 15 Jahre im negativen Bereich, erst in der Folgezeit werden Überschüsse erzielt. Die Einkünfte nach Steuern nehmen nur vorübergehend positive Werte an (vom 6ten bis 12ten Jahr), dann folgt auf die bis dahin erzielte Steuerersparnis eine Belastung der Vermietungseinkünfte. Erst vom 25ten Jahr an (nach Tilgung des Kredits) entsteht ein dauerhafter Überschuss. Anschaulich werden die fördernden und retardierenden Effekte auch anhand des Kapitalkontos, das die bis zum jeweiligen Zeitpunkt kumulierten Überschüsse nach Steuern ausweist.

Das **Modell A2St** bezieht sich auf eine Sanierung mit hoher Investitionsintensität und einen Investor mit höherem Einkommen. Für diese Zielgruppe, bzw. derartige Bauvorhaben/ Immobilien stellt die steuerliche Förderung im Wege erhöhter Absetzungen viel eher eine interessante Alternative zur Investitionszulage dar.

Zur Dokumentation der Berechnung ist zunächst die Übersicht mit der zahlenmäßig zusammengefassten Liquiditätsbetrachtung vor und nach Steuern vorangestellt worden. Spalte 1 und Spalte 2 weisen identische Werte aus, weil keine Investitionszulage hinzukommt. Spalte 3 veranschaulicht, dass die beträchtlichen Verlustbeträge vor Steuern in den ersten Jahren durch die erzielte Steuerersparnis weit überdeckt werden. Auch in den Jahren 6 bis 12 ergibt sich vor Steuern jeweils noch eine Liquiditätslücke; nach Steuern entstehen indes hohe Überschüsse, so dass sich das gedachte Kapitalkonto bis dahin gut füllt. In den Folgejahren würde es jedoch abschmelzen, nicht deshalb, weil die Vermietung keine Erträge abwirft, sondern weil die Steuerbelastung einsetzt. Zeitweilig ist der zusätzliche Steuerbetrag sogar höher als der liquiditätsmäßige Überschuss – das hängt damit zusammen, dass bei den steuerlichen VuV-Einkünften Tilgungen außer Betracht bleiben.

Die grafische Darstellung der Einkünfte in verschiedener Abgrenzung sowie der Steuerentlastung/ -belastung lässt die in diesem Fall extrem gegenläufigen Entwicklungen noch deutlicher werden. Aus der Sicht des Gebäudeeigentümers/ Investors ist die Investition sicherlich lohnend. Der Anreiz liegt schon darin, dass sie sich über 12 Jahre selbst trägt und sogar Überschüsse abwirft. Das könnte aber in manchen Fällen als ein Signal dahingehend angesehen werden, möglichst nur diese Phase für die Vermögensanlage zu nutzen und danach einen Verkauf ins Auge zu fassen. Im Falle einer dauerhaften Bewirtschaftung würde zwar eine Phase positiver Erträge folgen, aber es stehen auch Steuerbelastungen an, die das Ergebnis erheblich schmälern.

Ein zuverlässigeres Kriterium dafür, ob und ab wann sich die Kosten der Investition rentieren, liefert letztlich doch die auf die Vermögensposition bezogene Renditebetrachtung (Abbildung am Schluss). Die Nachsteuerrendite steigt, wenn auch deutlich abgeschwächt, im gesamten betrachteten Zeitraum weiter an; sie nähert sich in diesem Beispielfall einem

Maximalwert von 4,2%. Wenn die gesamte Investition steuerlich als Herstellungskosten behandelt würde, ergäbe sich in diesem Fall sogar eine etwas höhere Rendite von 4,4%.

**Modellrechnung A2St Investition bei steuerlicher AfA nach §§ 7h, 7i EstG, ohne zusätzliche Förderung**  
**Zusammengefasste Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern**

Investor: Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 120.000 Steuertarif 2004

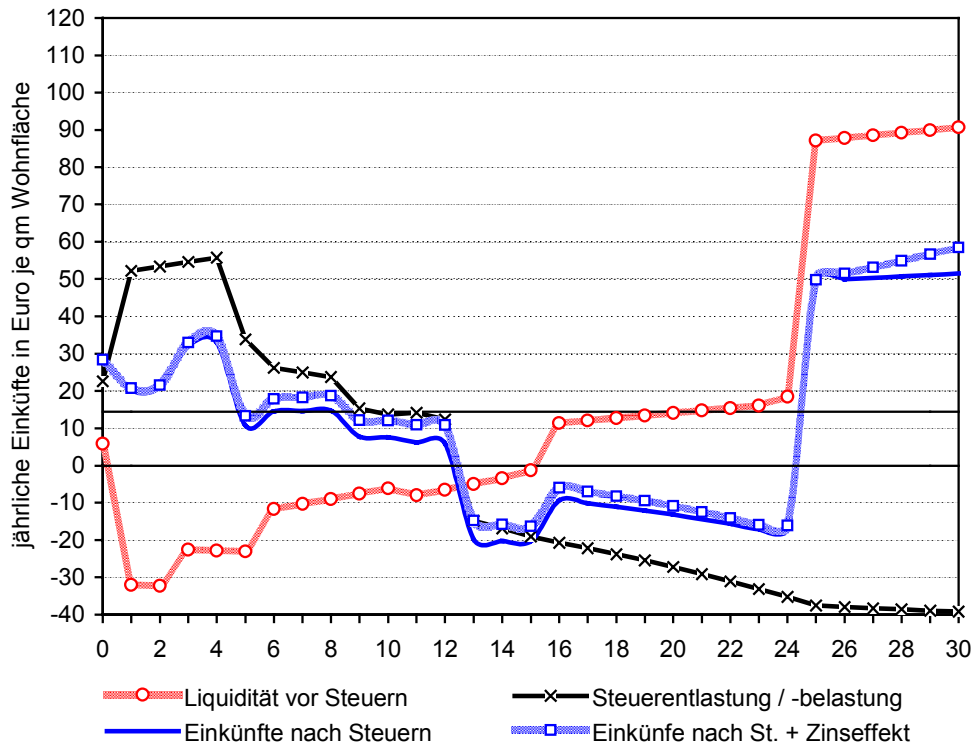
<b>Investition und Finanzierung:</b>			je qm WF	<b>Annahmen zum Mietertrag (nach Modernisierung):</b>		
ursprgl. Ansch.-/Herst.-Kosten Euro	175.000	250		Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	7,20	
davon Grundstückswert	113.750	163		jährlicher Zuwachs in %:	2,0	
Gesamtkosten Mod.-/Inst in Euro	840.000	1.200		beginnend im ... Jahr:	6	
davon Wertverbesserung	560.000	800		Betriebskosten Euro/qm mtl.:	1,10	
davon Erhaltungsaufwand	280.000	400		Bewirtschaftungskosten Euro/qm mtl.:	0,80	
Gebäudewert neu (Vermögensrechnung)	621.250	888		jährlicher Zuwachs in %:	2,0	
Investitionszulage in Euro	0	0				
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern Eur	252.000					
Fremdkapital in Euro	668.000	Zins %		langfrist. durchschn. Kap.-marktzins %	5,80	
neue Hypothek für Investition	588.000	5,90		erwarteter langfrist. Kap.-marktzins %	5,40	
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	7,00		aktueller Kapitalmarktzins %	4,00	

Jahr	Einnahmen aus Vermietung (Liqu. vor Steuern)		Steuerersparnis	Eink.VuV + St.-entlast.	zusätzl. Kapitalkonto		Einkünfte + Zinsen	desgl. im Barwert	Barwertfaktor	Kap.-Kto Zins n. St.
	ohne	mit Inv.-Zul.			Bestand	Zins n. St.				
	1	2	3	4	5	6	7	8		6a
0	4.052	4.052	15.811	19.863	19.863	381	19.863	19.863	1,000	
1	-22.408	-22.408	36.542	14.134	14.134	332	14.515	13.771	0,949	2,3%
2	-22.598	-22.598	37.336	14.738	28.872	690	15.070	13.565	0,900	2,4%
3	-15.782	-15.782	38.194	22.412	51.284	1.234	23.102	19.730	0,854	2,4%
4	-15.960	-15.960	39.020	23.060	74.344	1.793	24.294	19.685	0,810	2,4%
5	-16.142	-16.142	23.689	7.547	81.891	2.305	9.339	7.180	0,769	2,8%
6	-8.171	-8.171	18.358	10.187	92.078	2.515	12.492	9.111	0,729	2,7%
7	-7.229	-7.229	17.474	10.245	102.322	2.786	12.760	8.830	0,692	2,7%
8	-6.269	-6.269	16.580	10.311	112.634	3.051	13.098	8.599	0,657	2,7%
9	-5.289	-5.289	10.725	5.435	118.069	3.152	8.486	5.286	0,623	2,7%
10	-4.290	-4.290	9.603	5.313	123.382	3.291	8.465	5.003	0,591	2,7%
11	-5.578	-5.578	9.919	4.341	127.723	3.427	7.632	4.279	0,561	2,7%
12	-4.539	-4.539	8.686	4.148	131.870	3.526	7.575	4.030	0,532	2,7%
13	-3.478	-3.478	-10.393	-13.871	118.000	3.151	-10.345	-5.221	0,505	2,7%
14	-2.396	-2.396	-11.791	-14.187	103.813	2.773	-11.036	-5.285	0,479	2,7%
15	-880	-880	-13.288	-14.168	89.644	2.390	-11.396	-5.178	0,454	2,7%
16	7.969	7.969	-14.523	-6.554	83.090	2.215	-4.165	-1.795	0,431	2,7%
17	8.433	8.433	-15.547	-7.114	75.976	2.027	-4.899	-2.004	0,409	2,7%
18	8.900	8.900	-16.660	-7.760	68.215	1.817	-5.734	-2.225	0,388	2,7%
19	9.370	9.370	-17.801	-8.431	59.784	1.593	-6.614	-2.435	0,368	2,7%
20	9.842	9.842	-19.038	-9.196	50.588	1.345	-7.603	-2.656	0,349	2,7%
21	10.316	10.316	-20.374	-10.057	40.531	1.073	-8.712	-2.887	0,331	2,6%
22	10.793	10.793	-21.744	-10.950	29.581	780	-9.877	-3.105	0,314	2,6%
23	11.273	11.273	-23.221	-11.948	17.633	459	-11.168	-3.331	0,298	2,6%
24	12.953	12.953	-24.664	-11.711	5.922	146	-11.252	-3.185	0,283	2,5%
25	60.999	60.999	-26.288	34.711	40.633	1.077	34.857	9.360	0,269	2,7%
26	61.486	61.486	-26.541	34.945	75.578	2.013	36.022	9.177	0,255	2,7%
27	61.976	61.976	-26.792	35.184	110.763	2.956	37.197	8.991	0,242	2,7%
28	62.468	62.468	-26.974	35.494	146.256	3.913	38.449	8.818	0,229	2,7%
29	62.962	62.962	-27.228	35.734	181.990	4.870	39.647	8.627	0,218	2,7%
30	63.458	63.458	-27.409	36.050	218.040	5.848	40.920	8.447	0,206	2,7%

Ergebnisse nach Zeitabschnitten					im Barwert		
Jahre							
1 bis 10	-124.139	-124.139	247.521	123.382	21.148	141.621	110.761
11 bis 20	27.641	27.641	-100.435	-72.794	24.264	-46.585	-18.489
21 bis 30	418.685	418.685	-251.233	167.452	23.136	186.085	40.911
insges.	322.187	322.187	-104.147	218.040	68.548	281.120	133.183

**Erläuterungen:**  
 Einnahmen aus Vermietung (Sp. 1 und 2) = Nettomiete (und steuerfreie Zulagen), abzügl. Bewirtschaftungskosten und Ausgaben für den Kapitaldienst - nicht Einkünfte aus VUV im steuerlichen Sinne, wobei dort nur die Schuldzinsen (nicht die Tilgung), aber die steuerliche AfA berücksichtigt werden. - Steuerersparnis (Sp.3) berechnet aus dem Vergleich: Steuer auf das Baseiseinkommen ohne die Investition (Steuer 1) und Steuer auf das Einkommen einschließlich der VuV-Einkünfte im jeweiligen Jahr (Steuer 2); als Steuerdifferenz resultiert anfänglich eine Entlastung, später eine Belastung. - Spalte 4 beziffert die Liquidität nach Steuern aus der Sicht des Investors. - Beim zusätzlichen Kapitalkonto (Sp.5 und 6), wird unterstellt, dass jährliche Überschüsse eingezahlt werden und positive Zinserträge abwerfen, während Verluste zu Entnahmen oder neuer Kreditaufnahme führen. - Spalte 7 beziffert dann die so nochmals bereinigte Nettosition nach Steuern - einschl. zusätzl. Kapitaleinkünfte und darauf bezogene Steuern, wobei gegebenenfalls ein verbleibender Steuerfreibetrag für Zinseinkünfte berücksichtigt wird (vgl. Sp. 6a). - Die Barwertbetrachtung (Sp.8) bezieht die künftig zu erwartenden Überschüsse oder Verluste auf den Gegenwartswert, wobei der langfristige Kapitalmarktzins zur Diskontierung dient.

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei steuerlicher AfA nach §§ 7h, 7i EStG, ohne zusätzliche Förderung bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**

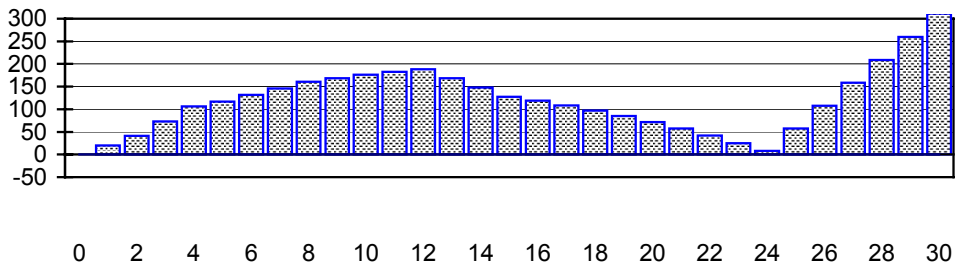


<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>	<b>Annahmen zum Mietertrag:</b>	
Wohnfläche in qm	<b>700</b>		<i>vor Modernisierung:</i>	
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	840.000	1.200	Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,80
davon Wertverbesserung	560.000	800	Leerstandsquote	30%
davon Erhaltungsaufwand	280.000	400	<i>nach Modernisierung:</i>	
Gebäudewert neu (Vermögensrechn.)	621.250	888	Leerstand geht zurück auf	10%
Investitionszulage in Euro	0	0	Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	7,20
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern	252.000	360	erwarteter Mietenanstieg:	2,0%
Fremdkapital in Euro	668.000	954	beginnend im ... Jahr :	6
neue Hypothek für Investition	588.000	840	weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	114		

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1925

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 120.000 Euro

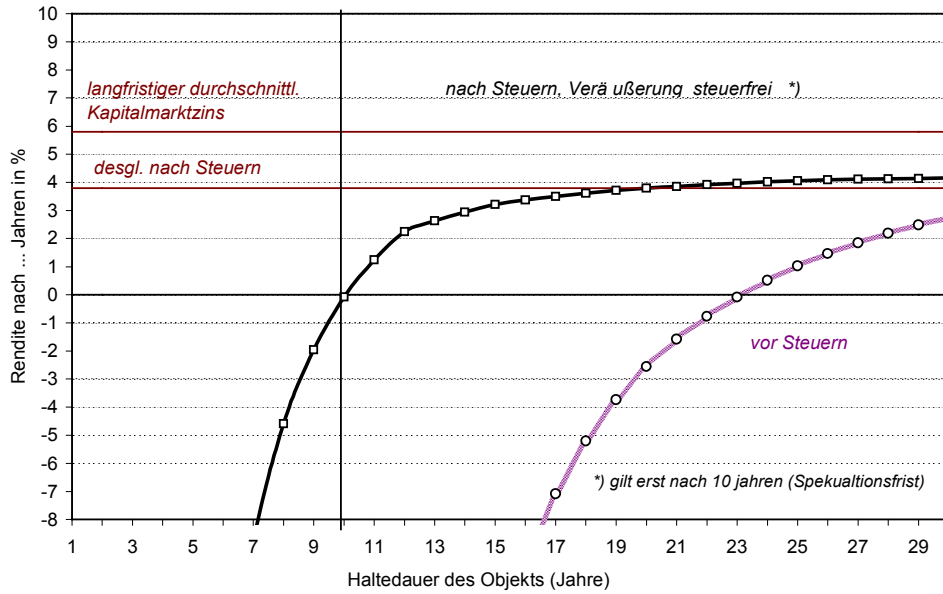
**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



Modellrechnung A2St

Investition bei erhöhten Absetzungen

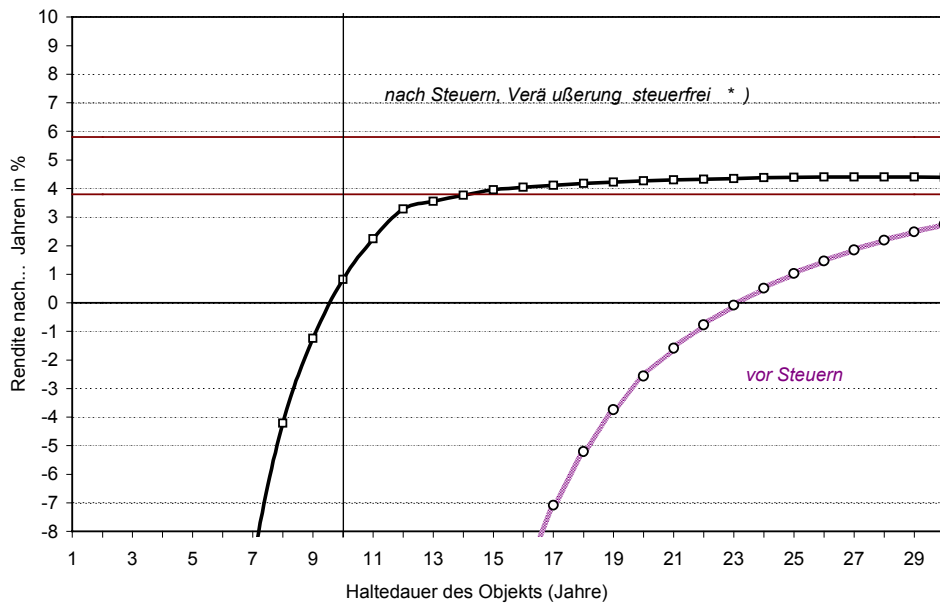
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei steuerlicher AfA nach §§ 7h, 7i EstG  
ohne zusätzliche Förderung  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	1 200	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	800	Abschreibung Gebäude: linear	2,5%
davon Erhaltung	400	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	8,3%
Investitionszulage je qm in Euro	0	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	7,20
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: Investition steuerlich vollständig als Herstellungskosten berücksichtigt**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

### **3. Modellrechnungen für Investitionen mit allgemeiner Förderung nach § 3 InvZulG1999**

Die Förderung nach § 3 InvZulG ist nicht auf besondere städtische Gebiete beschränkt, sie kann überall in den neuen Ländern und für alle Mietwohngebäude aus der Zeit vor 1991 beansprucht werden. Der Förderungssatz ist geringer – er beträgt 15% der Kosten – wobei die Obergrenze für die Förderung wesentlich niedriger bei 614 Euro angesetzt ist. Adressaten sind private Gebäudeeigentümer und Wohnungsunternehmen. Bei letzteren spielt der Bestand an Wohnbauten in Plattenbauweise (vor allem der Baujahre 1970 bis 1990) eine bedeutende Rolle, an dem weniger große Sanierungen/Instandsetzungen anstehen als bauliche Unterhaltung und Teilmodernisierung der Wohnungen.

#### **3.1 Altbauten und Altneubauten (Gebäude aus der Zeit vor 1970)**

##### **3.1.1 Privater Altbaubestand – Wirkungen bei unterschiedlichem Mieten- und Investitionsniveau**

Zur Höhe der Investitionen bei Gebäuden von privaten Eigentümern und zu den Mieten kann auf die Befragungsergebnisse Bezug genommen werden; relevant sind hier nur diejenigen Eigentümer, die eine Investitionszulage nach § 3 erhalten hatten. In dieser Gruppierung lag die größte Dichte bei einer Investitionshöhe von 400 bis 614 Euro je qm Wohnfläche, aber auch die Nachbarklasse – 200 bis 400 Euro – wies ähnlich hohe Fallzahlen auf. Vor diesem Hintergrund sind hier zwei Beispielfälle konstruiert worden, für die die Investition und deren Erträge infolge der Förderung als Modellrechnungen B1 und B2 dargestellt werden.

Die **Modellrechnung B1** entspricht etwa dem in Abschnitt 2.1.1 diskutierten Beispiel A1, die **Modellrechnung B2** ist mit dem Beispiel A3 für niedrigere Investitionen vergleichbar. Die Annahmen zur Gebäudegröße entsprechen den vorherigen Fällen, jedoch beziehen sie sich auf ein jüngeres Baualter und demzufolge auf einen AfA-Satz von 2%. Auf der Finanzierungsseite wird wiederum die Annahme getroffen, dass der Kreditgeber eine frühzeitige Sondertilgung in Höhe der Investitionszulage zur Bedingung macht.

Zur Einkommenshöhe des Investors werden die entsprechenden Vorgaben wie in den früheren Beispielen – 60 000 Euro bzw. 30 000 Euro – gewählt. Auch diese Größenordnungen passen zu den Angaben aus der Befragung über die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens: Die Dichtefunktion weist die stärkste Besetzung bei monatlichen Einkommen von 2000 bis 3000 Euro auf, für die oberen Einkommensklassen kann der Betrag von 5000 Euro als ein relevanter Mittelwert angesehen werden.

Schwieriger einzugrenzen sind die Mietpreise vor und nach Modernisierung. Aus der Befragung liegen zwar Verteilungen nach Preisgruppen für teil- und vollmodernisierte Häuser, sowie nach Gemeindgrößenklassen vor, diese zeigen aber breite Streuungen. Für vollmodernisierte Häuser ist die Preisspanne von 4 bis 5 Euro relevant, für teilmodernisierte eher die Spanne von 3 bis 4 Euro. Eine direkte Beziehung zwischen Investitionshöhe und darauf folgender Miete ist daraus schwer abzuleiten.<sup>39</sup>

Für den **Beispielfall B1** ist angenommen worden, dass der Mietpreis vor Modernisierung 2,80 Euro und nach Modernisierung 4,40 Euro je qm beträgt. Im Vergleich zum Beispiel A1 ist das der gleiche Abstand, jedoch bei einem um 0,20 Euro niedrigeren Preisniveau; auch die Annahmen über den Leerstand sind die gleichen. Ebenso sind auf der Finanzierungsseite die gleichen Beträge vorgegeben worden. Alle Werte können durchaus für die Investitionstätigkeit bei diesem Gebäudebestand als realistisch gelten, vor allem wird so aber auch ein direkter Vergleich des Einflusses der niedrigeren Förderung auf die Rentabilität möglich.

Das Ergebnis ist zahlenmäßig in der zusammenfassenden Übersicht zur Liquiditätsentwicklung ausgewiesen; die dazu korrespondierende grafische Darstellung aller Beträge je qm Wohnfläche und schließlich der Renditeverlauf, abgeleitet aus den Vermögenswerten veranschaulichen die Wirkungen vor und nach Steuern.

Die Entwicklung der Einkünfte spiegelt einen ganz ähnlichen Verlauf wie im Modell A1, jedoch auf niedrigerem Niveau. Bemerkenswert ist hier vor allem der Unterschied bezüglich des Kapitalkontos. Anders als im Modell A1 – dort sammeln sich im gesamten betrachteten Zeitraum Überschüsse an – ergeben sich hier nur zu Beginn und im letzten Drittel positive Beträge. Der Investor muss also zwischenzeitlich jährliche Lücken aus seinem Basiseinkommen decken. Diese sind aber in keinem Jahr so hoch, dass er sie nicht bestreiten könnte, dies belegt die Liquiditätsrechnung (vgl. dort Spalten 4 und 7).

Die Vermögensrendite, bezogen auf das Eigenkapital, nimmt in diesem Fall erst nach 15 Jahren (nach Steuern) positive Werte an. Als Maximalwert kann nach 30 Jahren eine Nettorendite von etwa 3,5 erwartet werden. Ohne die Investitionszulage läge die Rendite erst im 24ten Jahr gerade bei Null und würde letztendlich nicht einmal 2% erreichen. Das bedeutet, dass der Investor in dieser Zeit immerhin sein Eigenkapital aus der Vermietung wieder erwirtschaften könnte. Aber nur die Investitionszulage sichert ihm darüber hinaus eine Verzinsung in der Nähe dessen, was eine Geldanlage abwerfen würde.

---

<sup>39</sup> Eine Eingrenzung könnte durch Regressionsrechnungen gesucht werden. Allerdings sind auch dabei keine engen Zusammenhänge zu erwarten, weil starke Einflüsse von örtlichen Mietpreisklassen zu beachten sind und weil der Gebäudezustand im Einzelfall zu berücksichtigen wäre.

**Modellrechnung B1 Zusammengefasste Ergebnisse der Liquiditätsrechnung vor und nach Steuern**  
**Finanzierungsvariante: Kreditfinanzierung mit vereinbarter Sondertilgung**

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 60.000 **Steuertarif** 2004

<b>Investition und Finanzierung:</b>		je qm WF		<b>Annahmen zum Mietertrag (nach Modernisierung):</b>	
ursprgl. Ansch.-/Herst.-Kosten Euro	175.000	250		Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,40
davon Grundstückswert	113.750	163		jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Gesamtkosten Mod.-/ Inst in Euro	430.500	615		beginnend im ... Jahr:	6
davon Wertverbesserung	287.000	410		Betriebskosten Euro/qm mtl.:	1,10
davon Erhaltungsaufwand	143.500	205		Bewirtschaftungskosten Euro/qm mtl.:	0,75
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	348.250	498		jährlicher Zuwachs in %:	2,0
Investitionszulage in Euro	59.220	85			
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuern Eu	127.500				
Fremdkapital in Euro	383.000	Zins %		langfrist. durchschn. Kap.-marktzins %	5,80
neue Hypothek für Investition	303.000	5,90		erwarteter langfrist. Kap.-marktzins %	5,40
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000	7,00		aktueller Kapitalmarktzins %	4,00

Jahr	Einnahmen aus Vermietung (Liqu. vor Steuern)		Steuerersparnis	Eink.VuV + Inv-Zulage + St.-entlast.	zusätzl. Kapitalkonto		Einkünfte + Zinsen	desgl. im Barwert	Barwertfaktor	Kap.-Kto Zins n. St.
	ohne	mit Inv.-Zul.			Bestand	Zins n. St.				
	1	2	3	4	5	6	7	8		6a
0	-1.408	-1.408	6.295	4.887	4.887	70	4.887	4.887	1,000	
1	-9.877	19.733	11.996	31.729	31.729	832	31.799	30.170	0,949	2,6%
2	-10.058	19.552	12.285	31.836	63.565	1.722	32.669	29.407	0,900	2,7%
3	-64.806	-64.806	12.580	-52.226	11.339	256	-50.504	-43.132	0,854	2,3%
4	-7.137	-7.137	1.822	-5.315	6.024	95	-5.059	-4.100	0,810	1,6%
5	-7.310	-7.310	1.705	-5.605	419	0	-5.510	-4.236	0,769	0,0%
6	-2.105	-2.105	118	-1.987	-1.568	-63	-1.987	-1.449	0,729	4,0%
7	-1.586	-1.586	-281	-1.867	-3.435	-132	-1.930	-1.335	0,692	3,8%
8	-1.057	-1.057	-696	-1.752	-5.187	-201	-1.884	-1.237	0,657	3,9%
9	-517	-517	-1.130	-1.647	-6.834	-266	-1.848	-1.151	0,623	3,9%
10	34	34	-1.583	-1.548	-8.382	-327	-1.814	-1.072	0,591	3,9%
11	-622	-622	-1.568	-2.190	-10.572	-403	-2.517	-1.411	0,561	3,8%
12	-49	-49	-2.090	-2.139	-12.712	-486	-2.543	-1.353	0,532	3,8%
13	536	536	-2.635	-2.100	-14.811	-567	-2.585	-1.305	0,505	3,8%
14	1.132	1.132	-3.255	-2.123	-16.935	-644	-2.690	-1.288	0,479	3,8%
15	2.153	2.153	-3.897	-1.744	-18.679	-707	-2.388	-1.085	0,454	3,8%
16	10.755	10.755	-4.416	6.339	-12.340	-466	5.631	2.428	0,431	3,8%
17	10.970	10.970	-4.745	6.224	-6.115	-231	5.758	2.355	0,409	3,8%
18	11.185	11.185	-5.092	6.094	-22	-1	5.863	2.275	0,388	3,8%
19	11.401	11.401	-5.501	5.900	5.878	121	5.899	2.172	0,368	2,1%
20	11.616	11.616	-5.870	5.746	11.624	299	5.867	2.049	0,349	2,6%
21	11.832	11.832	-6.305	5.527	17.152	469	5.826	1.931	0,331	2,7%
22	12.048	12.048	-6.758	5.290	22.442	631	5.759	1.811	0,314	2,8%
23	12.263	12.263	-7.223	5.040	27.482	784	5.671	1.692	0,298	2,9%
24	12.479	12.479	-7.710	4.769	32.251	929	5.553	1.572	0,283	2,9%
25	12.695	12.695	-8.211	4.484	36.735	1.066	5.413	1.454	0,269	2,9%
26	12.910	12.910	-8.787	4.124	40.858	1.188	5.190	1.322	0,255	2,9%
27	16.621	16.621	-9.382	7.239	48.097	1.406	8.427	2.037	0,242	2,9%
28	33.818	33.818	-9.936	23.882	71.979	2.126	25.288	5.799	0,229	3,0%
29	34.032	34.032	-10.105	23.927	95.906	2.840	26.054	5.669	0,218	3,0%
30	34.247	34.247	-10.153	24.094	120.000	3.579	26.934	5.560	0,206	3,0%

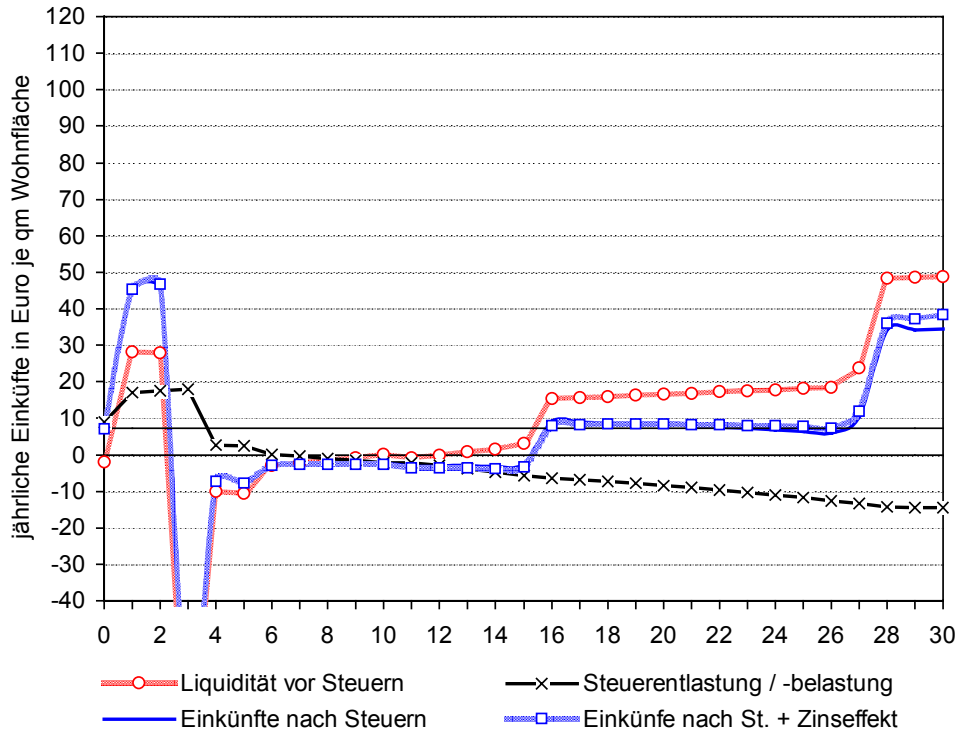
Ergebnisse nach Zeitabschnitten		im Barwert								
Jahre	1	2	3	4	5	6	7	8		
1 bis 10	-104.420	-45.200	36.817	-8.382		1.917	-6.069	1.864		
11 bis 20	59.076	59.076	-39.069	20.007		-3.085	16.296	4.837		
21 bis 30	192.946	192.946	-84.570	108.376		15.020	120.116	28.846		
insges.	147.602	206.822	-86.822	120.000		13.851	130.343	35.546		

**Erläuterungen:**  
 Einnahmen aus Vermietung (Sp. 1 und 2) = Nettomiete (und steuerfreie Zulagen), abzügl. Bewirtschaftungskosten und Ausgaben für den Kapitaldienst - nicht Einkünfte aus VUV im steuerlichen Sinne, wobei dort nur die Schuldzinsen (nicht die Tilgung), aber die steuerliche AfA berücksichtigt werden. - Steuerersparnis (Sp.3) berechnet aus dem Vergleich: Steuer auf das Basis Einkommen ohne die Investition (Steuer 1) und Steuer auf das Einkommen einschließlich der VuV-Einkünfte im jeweiligen Jahr (Steuer 2); als Steuerrücklage resultiert anfänglich eine Entlastung, später eine Belastung. - Spalte 4 bezieht die Liquidität nach Steuern aus der Sicht des Investors. - Beim zusätzlichen Kapitalkonto (Sp.5 und 6), wird unterstellt, dass jährliche Überschüsse eingezahlt werden und positive Zinserträge abwerfen, während Verluste zu Entnahmen oder neuer Kreditaufnahme führen. - Spalte 7 bezieht dann die so nochmals bereinigte Nettoposition nach Steuern - einschl. zusätzl. Kapitaleinkünfte und darauf bezogene Steuern, wobei gegebenenfalls ein verbleibender Steuerfreibetrag für Zinseinkünfte berücksichtigt wird (vgl. Sp. 6a). - Die Barwertbetrachtung (Sp.8) bezieht die künftig zu erwartenden Überschüsse oder Verluste auf den Gegenwartswert, wobei der langfristige Kapitalmarktzins zur Diskontierung dient.



**Modellrechnung B1 Finanzierungsvariante mit Sondertilgung**

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Investition und Finanzierung:**

	je qm WF
Wohnfläche in qm	<b>700</b>
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	430.500
davon Wertverbesserung	287.000
davon Erhaltungsaufwand	143.500
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	348.250
Investitionszulage in Euro	59.220
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	127.500
Fremdkapital in Euro	383.000
neue Hypothek für Investition	303.000
alte Hypothek (Restdarlehen)	80.000

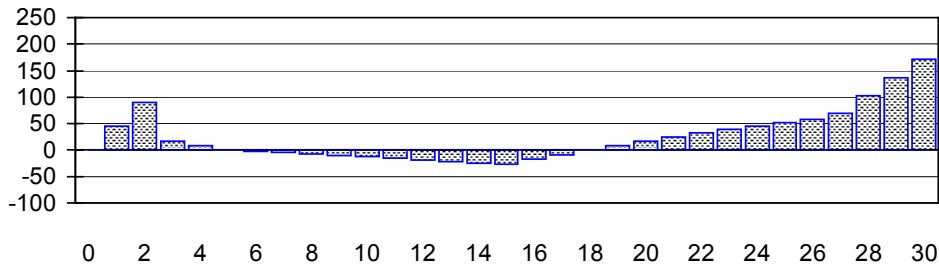
**Annahmen zum Mietertrag:**

<i>vor Modernisierung:</i>	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	2,80
Leerstandsquote	30%
<i>nach Modernisierung:</i>	
Leerstand geht zurück auf	10%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,40
erwarteter Mietenanstieg:	2,0%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr nach 1925

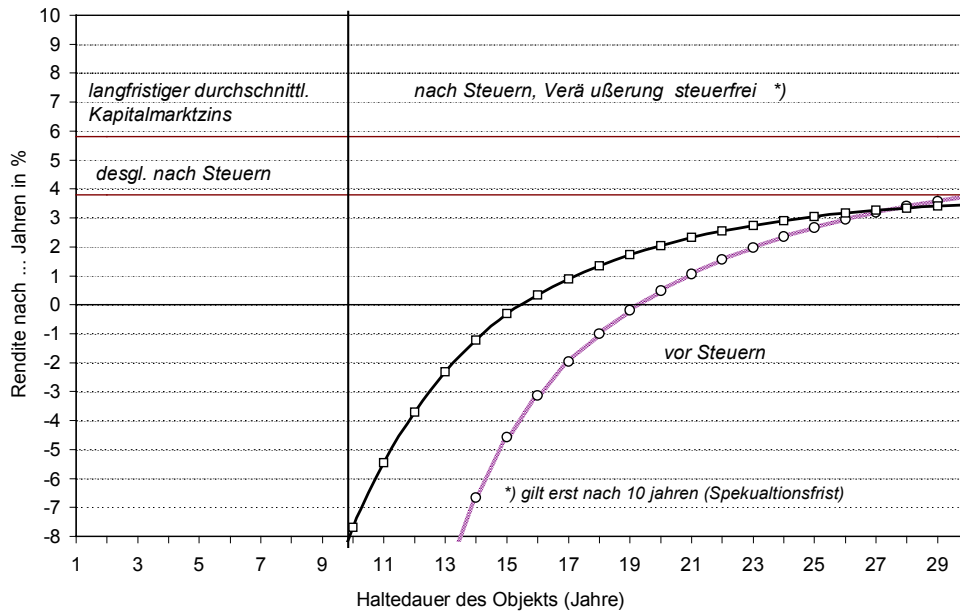
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 60.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung B1 Finanzierungsvariante mit Sondertilgung

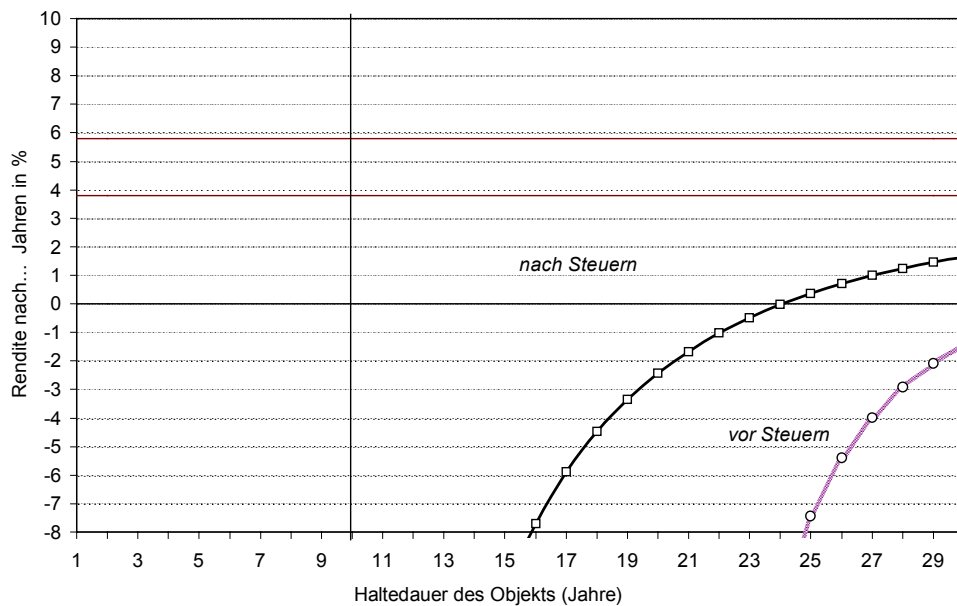
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuIG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude linear	2,0%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,0%
Investitionszulage je qm in Euro	85	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	4,40
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

Die Ergebnisse für den **Beispielfall B2** werden hier nur mit den entsprechenden Grafiken illustriert. Die Modellvorgaben weichen stärker vom Beispiel A3 ab. Im Modell B2 wird eine noch etwas geringere Investition (250 Euro je qm) dargestellt, wobei der größere Teil (zwei Drittel) als nicht werterhöhend eingestuft wird. In steuerlicher Betrachtung wird mit der gleichen Aufteilung auf Herstellung und Erhaltung gerechnet. Der Zuschlag für Wertverbesserungen bei der Miete ist mit 0,60 Euro angenommen worden – prozentual wird so ein etwas größerer Teil der Investition ertragswirksam, als in anderen Beispielfällen. Der Mietpreis nach Modernisierung bleibt aber mit 3,20 Euro gering. Im Hinblick auf den niedrigeren Standard der Wohnungen ist der längerfristige Mietenanstieg hier nur mit 1,5% veranschlagt worden, auch der Leerstand bleibt relativ hoch.

Das Bild zur Entwicklung der Einkünfte ähnelt dem vorigen Beispiel. Das gilt auch für das Kapitalkonto, auf dem nur zu Anfang und in der zweiten Hälfte des betrachteten Zeitraums Überschüsse resultieren. Die Mieteinnahmen nach Steuern bewegen sich zwischen dem 6ten und 15ten Jahr stets nahe bei der Null-Linie, in den Folgejahren liegen sie bei 3 Euro. danach . Das bedeutet zugleich, dass der Investor keineswegs mit zusätzlichen Belastungen konfrontiert ist, die er bei seinem eher geringen Basis-Einkommen nicht tragen könnte.

Die Vermögensrendite ist in diesem Beispiel zwar nicht hoch: Positive Werte nach Steuern ergeben sich erst auf Sicht von 15 Jahren und auch danach ist allenfalls ein Wert von knapp 3% erzielbar. Aber dennoch erscheint die Investition lohnend. Die Alternative aus der Sicht des Gebäudeeigentümers könnte nur sein, tatenlos eine weitere Wertminderung hinzunehmen, oder einen Verkauf des Gebäudes ins Auge zu fassen.

Ergänzend muss hier angemerkt werden, dass die Mietenentwicklung schwer vorhersehbar ist, und bereits geringe Änderungen in Richtung positiver Spielräume das Bild stark aufhellen würden. Würde man den trendmäßigen Mietenanstieg auch in diesem Beispiel mit 2% anstatt 1,5% vorgeben<sup>40</sup>, so ergäbe sich ein ganz ähnlicher Renditeverlauf wie im vorherigen Modellfall B1.

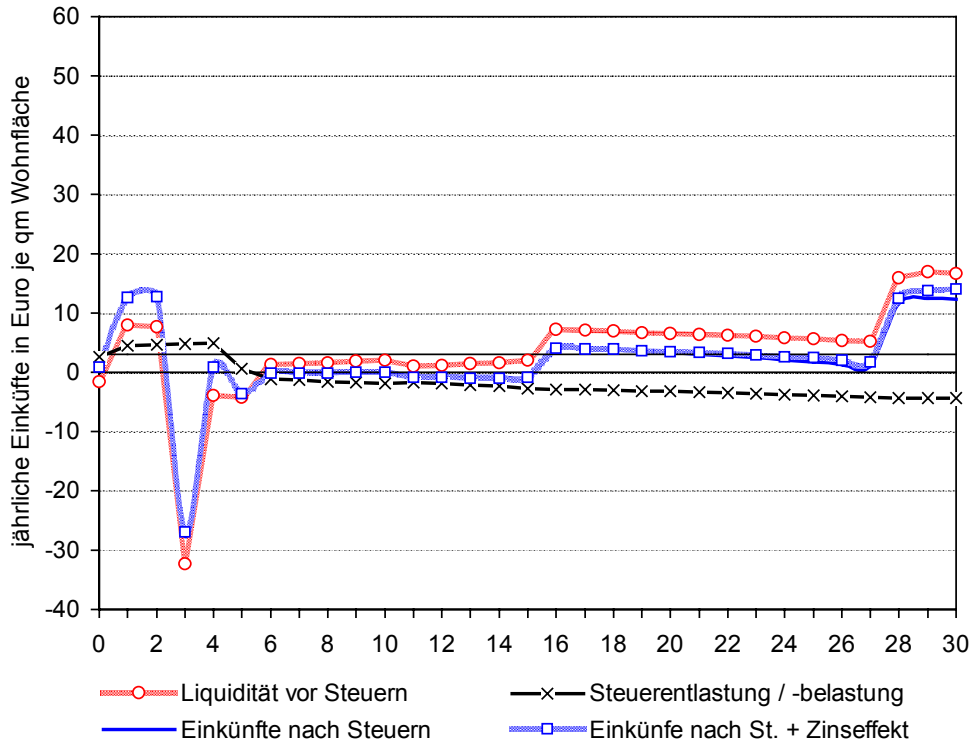
Die Modelldarstellung stößt gerade bei niedrigen Investitionen an Grenzen, weil die Ergebnisse sehr sensitiv auf Vorgaben zur Ertragsseite reagieren und weil in diesen Fällen der Einfluss auf Mietpreise und Leerstandsquoten nur schwer eingegrenzt werden kann. Etwa ein Fünftel aller Eigentümer, die in den letzten Jahren eine Förderung nach dem InvZuIG oder im Wege der §§ 7h, 7i EStG beansprucht hatten, gaben an, dass ihre Investitionen niedriger waren als 200 Euro je qm.

---

<sup>40</sup> Ein entsprechender Effekt ergäbe sich, wenn der anfängliche Mietpreis um 0,20 Euro höher veranschlagt wird.

**Modellrechnung B2 Finanzierungsvariante mit Sondertilgung**

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004**



**Investition und Finanzierung:**

	je qm WF	
Wohnfläche in qm	<b>700</b>	
Gesamtkosten Mod.-/ Inst in Euro	175.000	250
davon Wertverbesserung	58.333	83
davon Erhaltungsaufwand	116.667	167
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	107.333	153
Investitionszulage in Euro	21.000	30
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	52.000	74
Fremdkapital in Euro	158.000	226
neue Hypothek für Investition	123.000	176
alte Hypothek (Restdarlehen)	35.000	50

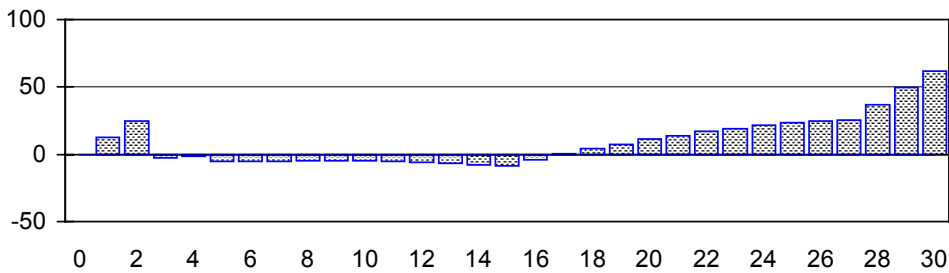
**Annahmen zum Mietertrag:**

<i>vor Modernisierung:</i>	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	2,60
Leerstandsquote	40%
<i>nach Modernisierung:</i>	
Leerstand geht zurück auf	20%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	3,20
erwarteter Mietenanstieg:	1,5%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	0,5%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr nach 1925

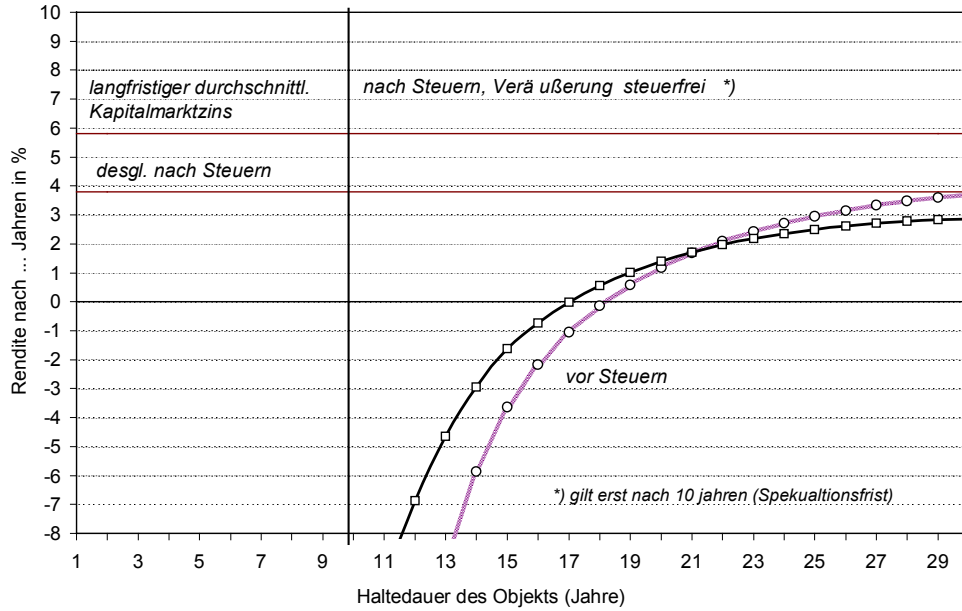
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 30.000 Euro

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung B2 Finanzierungsvariante mit Sondertilgung

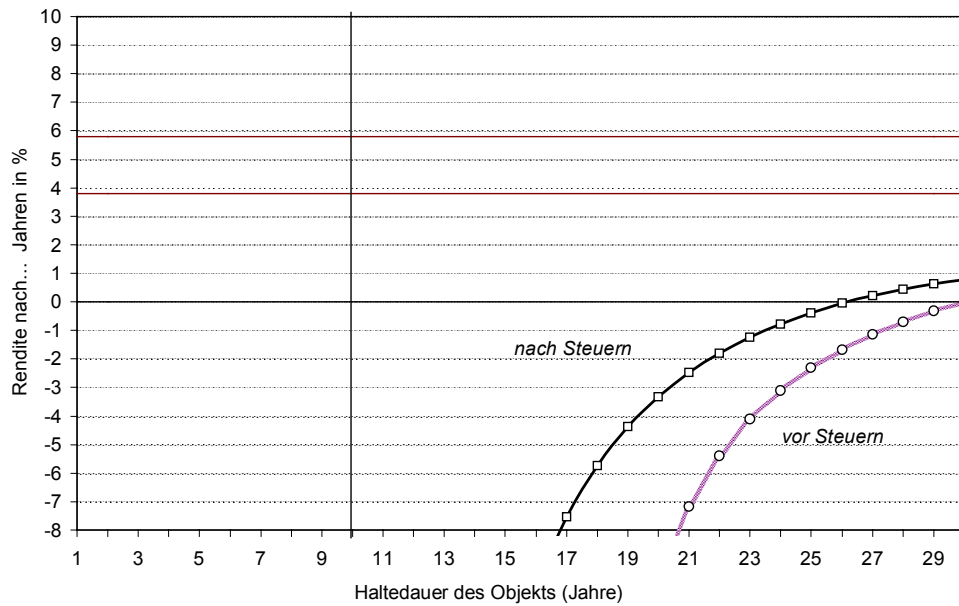
Rendite einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	250	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	83	Abschreibung Gebäude linear	2,0%
davon Erhaltung	167	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,0%
Investitionszulage je qm in Euro	30	Anfangsmiete, Euro/qm (netto)	3,20
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	1,5%
Leerstandsquote in %	40%	Leerstand geht zurück auf %	20%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

### 3.1.2 Altbaubestand bei Wohnungsunternehmen

Der folgende **Beispielfall AU** bezieht sich auf einen Altbau eines Wohnungsunternehmens in der Gebietskulisse des § 3a InvZulG. Diese Bestände haben einen Anteil von 3% aller Wohnungen der Wohnungsunternehmen. Es ist versucht worden, die umfassende Sanierung eines Altbaus mit repräsentativen Daten zu unterlegen. Vom Investitionsniveau her ist dieses Beispiel etwa in der Mitte der Modellfälle A1 und A2 angesiedelt; faktisch ist eher eine Vergleichbarkeit mit dem Beispiel A1 gegeben. Zu beachten ist, dass die Unternehmen bei ihren Altbaubeständen bisher eher weniger investiert haben als private Eigentümer, insofern ist der Investitionsstau größer. Dafür spricht auch die außerordentlich hohe Leerstandsquote beim Altbaubestand der Unternehmen. Ein Grund dafür mag zum Teil die rechtliche Unsicherheit in den Jahren nach dem Beitritt gewesen sein; zeitweilig verwalteten die Unternehmen als „Verfügungsberechtigte“ Bestände, deren Eigentumsverhältnisse in der Schwebe waren. Zwar gab es Regelungen, um notwendige Investitionen zu ermöglichen (Investitionsvorranggesetz) und nicht wenige private Alteigentümer verzichteten später aus wirtschaftlichen Erwägungen auf Rückübertragungsansprüche. Es scheint so zu sein, dass viele Unternehmen erst infolge des Investitionszulagengesetzes die Sanierungsaufgabe angepackt haben. Für umfassende Maßnahmen wird ein Investitionsbedarf von durchschnittlich 800 Euro je qm Wohnfläche als realistisch angesehen.

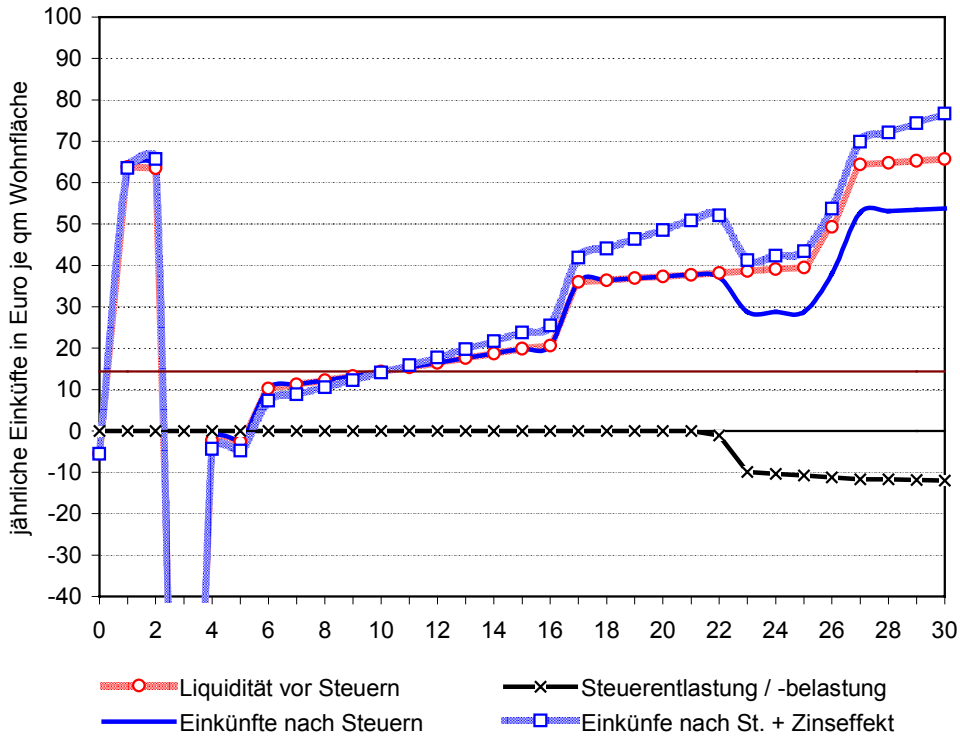
Auf der Finanzierungsseite wird ein hoher Eigenkapitalanteil von 45% angenommen, einschließlich der Investitionszulage ergibt sich eine Selbstfinanzierungsquote von 66%. Wohnungsunternehmen berichten, dass es für sie sehr schwer sei, neue Kredite für Investitionen zu erhalten und dass diese maximal die Hälfte der Investitionssumme decken. Auf der Ertragsseite wird angenommen, dass die Miete vor Sanierung bei 3,30 Euro gelegen hat und in der Folge auf 5,40 Euro angehoben wird. Die Leerstandsquote ist mit 35% angenommen worden, nach der Sanierung soll sie auf 5% zurückgehen. Zwei Drittel der Investition sind als Wertverbesserung eingestuft worden, ein Drittel als Erhaltungsaufwand.

Unter diesen Prämissen zeigt die Darstellung zur Entwicklung der Einkünfte – nach den schwierigen Anfangsjahren mit zunächst anhaltendem Leerstand und teilweiser Neuvermietung – einen aufwärts gerichteten Verlauf. Die Einkünfte vor und nach Steuern liegen dicht beieinander (zu den Annahmen über steuerliche Effekte vgl. die Erläuterung der folgenden Modellbeispiele B1U und B2U). Jedenfalls ist die Ertragserwartung auf längere Sicht als günstig zu bezeichnen. Auch die Renditeberechnung, die sich auf die Wertentwicklung des Vermögens bezieht, führt zu einem tragfähigen Ergebnis: Im Endeffekt kann mit einer Eigenkapitalverzinsung von 4,7% (vor Steuern) gerechnet werden, jedoch wird erst nach etwa 14 Jahren erstmals ein positiver Wert erreicht.

Modellrechnung AU

Finanzierungsvariante mit Sondertilgung

Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuLG bei einem körperschaftsteuerpflichtigen Unternehmen



**Investition und Finanzierung:**

		je qm WF
Wohnfläche in qm	<b>700</b>	
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	560.000	800
davon Wertverbesserung	373.333	533
davon Erhaltungsaufwand	186.667	267
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	520.333	743
Investitionszulage in Euro	115.500	165
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	252.000	360
Fremdkapital in Euro	418.000	597
neue Hypothek für Investition	308.000	440
alte Hypothek (Restdarlehen)	110.000	157

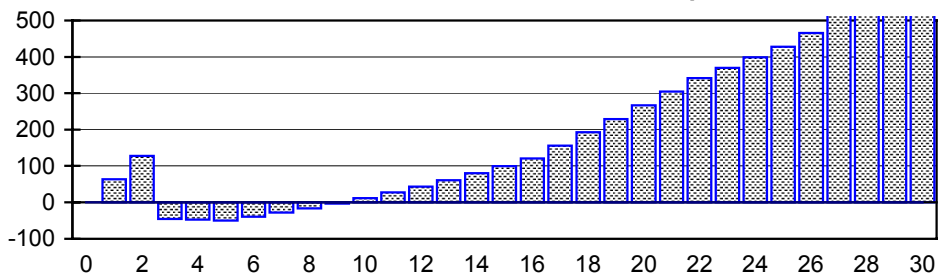
**Annahmen zum Mietertrag:**

vor Modernisierung:	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,30
Leerstandsquote	35%
nach Modernisierung:	
Leerstand geht zurück auf	5%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	5,40
erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr nach 1925

**Investor:** Körperschaftsteuerpflichtiges Unternehmen ohne Gewinn

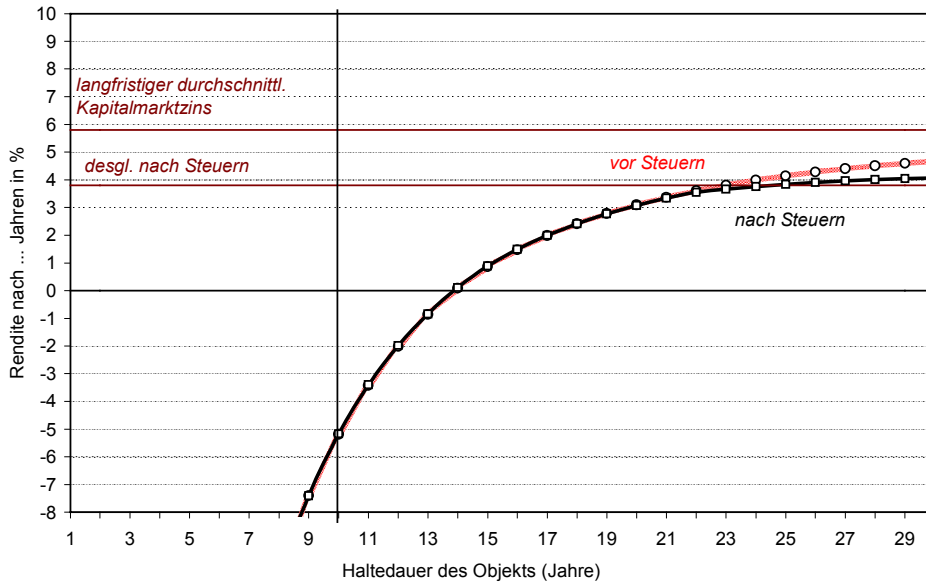
Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto



noch Modellrechnung AU

Altbau von Wohnungsunternehmen mit umfassender Sanierung

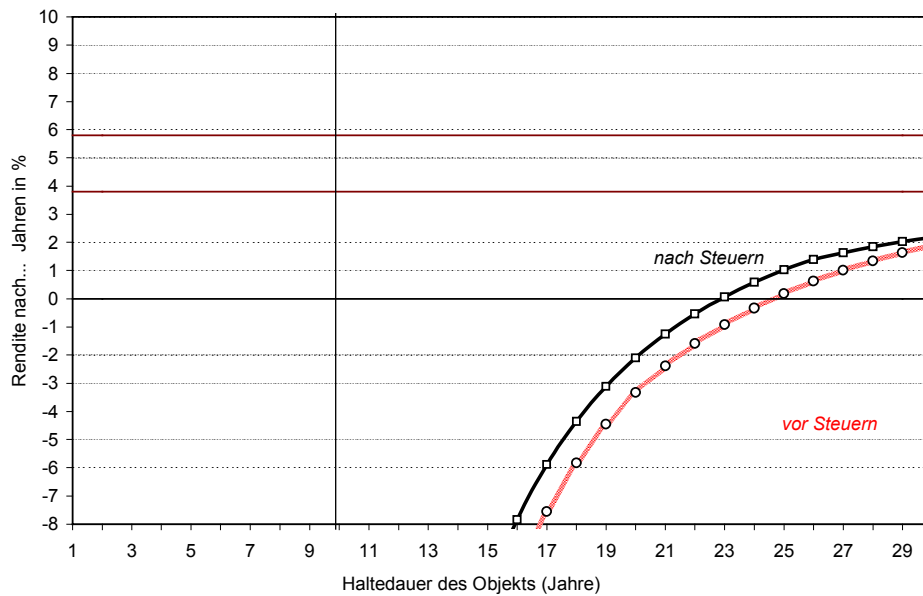
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit erhöhter Investitionszulage nach § 3a InvZuIG  
bei einem körperschaftsteuerpflichtigen Unternehmen**



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	800	Eigenkapitalanteil an Investition	45%
davon Herstellung	533	Abschreibung Gebäude: linear	2,0%
davon Erhaltung	267	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,5%
Investitionszulage je qm in Euro	165	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	5,40
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	35%	Leerstand geht zurück auf %	5%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.



### 3.2 Jüngere Gebäude bei Wohnungsunternehmen (staatlicher Wohnungsbau der DDR)

Wohnungen aus der Zeit des staatlichen Wohnungsbaus bilden bei den Unternehmen die zahlenmäßig gewichtigere Gruppe gegenüber dem Altbaubestand. Während bei den Gebäuden aus der Zeit von 1960 bis 1970 noch Mischbauweisen vorherrschen, handelt es sich bei den danach errichteten Gebäuden fast ausschließlich um industriell vorgefertigte Plattenbauten.

Bei der Sanierung von Wohngebäuden in Plattenbauweise verfolgen die Unternehmen verschiedene Strategien. Je nach Lage und Gebäudetyp (Hochhäuser oder eher 4- bis 6-geschossige Häuser in Zeilenbauweise) ist die Vermietbarkeit günstiger oder ungünstiger und ebenso können die Kosten für bauliche Unterhaltung recht unterschiedlich sein. Die Unternehmen sortieren also zwischen Beständen, die sie langfristig erhalten und modernisieren wollen, solchen die für eine Nutzung auf mittlere Sicht im Bestand bleiben und entsprechend instand gesetzt werden und denjenigen, deren Erhaltung nicht oder nur noch für begrenzte Zeit lohnend ist. Auch im letztgenannten Fall entstehen – solange die Gebäude nicht leergezogen sind – Kosten für bauliche Unterhaltung. Insofern gibt es typischerweise drei Arten von Sanierungsinvestitionen für die die Unternehmen Zulagen beantragen. Weil die letztgenannte Gruppe von Gebäuden nicht klein ist, ist die Begrenzung der förderungsfähigen Kosten nach unten (Selbstbehalt) für die Unternehmen ein wichtiges Kriterium. Bei der Mehrzahl aller Gebäude/ Wohnungen, für die eine Zulage nach § 3 InvZulG beansprucht worden ist, lagen die Investitionen nur wenig über 50 Euro je qm Wohnfläche. Am stärksten besetzt war die Klasse mit Investitionen von 200 bis 400 Euro mit 12%, auf die Klasse mit Investitionen von 400 bis 614 Euro entfielen 8%. Es gab aber auch (wenige) Fälle mit Investitionen oberhalb der Fördergrenze von 614 Euro je qm.

Die **Beispiele B1U und B2U** betreffen Fälle mit mittlerem Sanierungsaufwand (400 Euro je qm) – bei längerfristiger Perspektive – sowie geringerem Sanierungsaufwand (200 Euro je qm), wenn eine abwartende Strategie verfolgt wird oder höhere Investitionen derzeit nicht finanzierbar sind. Eine Modellrechnung für noch geringere Investitionen ist nicht darstellbar, weil ein Zusammenhang mit der Ertragsseite, d.h. eine Zurechnung von Mieterträgen zu den Wertverbesserungen kaum möglich ist.

Die Modellrechnung B2U bezieht sich auf einfachere Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen (in Höhe von 200 Euro je qm) an einem Gebäude mit 30 Wohneinheiten. Die Vorgaben entsprechen annähernd denen des Beispielfalls B2. Allerdings wird auf der Finanzierungsseite ein höheres Eigenkapital angenommen. Die Unternehmen berichten, dass die Banken bei Wohngebäuden in Plattenbauweise sehr restriktiv vorgehen und Eigenkapitalquoten (nebst Investitionszulage) von bis zu 60% fordern. Im betrachte-

ten Beispielfall ergäbe sich eine entsprechende Quote, ohne die Zulage beträgt sie 50%. Zudem ist hier der Betrag für den vorhandenen Kredit höher veranschlagt worden als bei Altbauten; bei Plattenbauten liegt die durchschnittliche Belastung mit Altschulden und zwischenzeitlichen Baukrediten in der Größenordnung von 150 Euro je qm. Der Zinssatz für Altkredite ist mit 5,7%, der für den neuen Kredit mit 6% angenommen worden. Bei dem Beispiel B1U sind entsprechende Annahmen getroffen worden, jedoch liegt der Zins für den neuen Kredit mit 6,3% etwas höher.

Die Mietpreisspanne für derartige Gebäude wird mit 3,00 Euro bis 4,50 Euro je qm angegeben, im Mittel sind etwa 3,70 Euro üblich. Im Beispiel **B2U** wird ein Preis an der Untergrenze angenommen, infolge der Investition soll er auf 3,50 Euro steigen. Ferner wird angenommen, dass sich die Leerstandsquote halbiert und dass der längerfristige Mietanstieg mit 1,5% p.a. eher gering sein wird. Im Beispiel **B1U** wird mit einer Mietanhebung auf 4,30 Euro und einer stärkeren Reduzierung des Leerstands gerechnet. Die unter diesen Prämissen zu erwartenden Ergebnisse sind in den folgenden Übersichten dargestellt.

Die grafische Darstellung zur Entwicklung der Einkünfte zeigt in beiden Beispielfällen eine weitgehende Übereinstimmung der Beträge vor und nach Steuern. Maßgeblich ist die Annahme, dass das Unternehmen keine Gewinne erzielt: Verluste aus dem betreffenden Objekt in den einzelnen Jahren können deshalb nicht mit Überschüssen aus anderen Objekten ausgeglichen werden – per Saldo erhöht sich nur der gesamte steuerliche Verlustbetrag, den das Unternehmen in Zukunft weiter vortragen kann. Nach fortschreitender Tilgung der Kredite für das betreffende Objekt entstehen allerdings Ertragsüberschüsse, diese mindern wiederum das Volumen der Verluste auf Unternehmensebene.<sup>41</sup>

Die Liquiditätsrechnung ergibt im Beispielfall B2U für die ersten 5 Jahre beträchtliche Vermietungsverluste, deshalb resultieren im Modell negative Beträge auf dem Kapitalkonto, die erst später (vom 15ten Jahr an) durch Überschüsse ausgeglichen werden können. Bis dahin werden in der Vermögensbetrachtung auch zusätzliche Schuldzinsen berücksichtigt. Weil aber die Vermietungs-Überschüsse in der zweiten Hälfte des betrachteten Zeitraums einer vergleichsweise geringen Steuerbelastung unterliegen, steigt der Bestand des Kapitalkontos dann rasch an. In der Vermögensbetrachtung werden diese Werte neben den fortgeschriebenen Sachvermögenswerten (und Krediten) wirksam.

---

<sup>41</sup> Oder sie führen dann zu einer zu einer Steuerbelastung, wenn das Unternehmen gerade an der Schwelle zum Gewinn steht. Vgl. auch Fußnote 4.

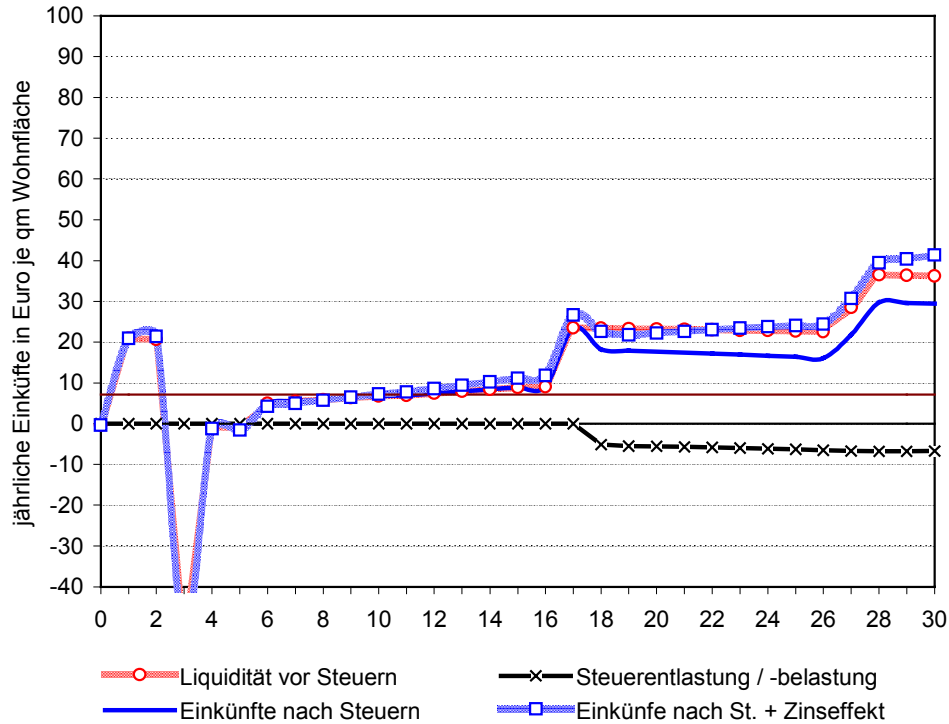
Die Vermögensrendite<sup>42</sup> fällt bei diesem Modellbeispiel B2U sogar günstiger aus als im Beispielfall B2. Positive Werte werden erstmals nach 15 Jahren erreicht und der gegen Ende des Zeitraums von 30 Jahren zu erwartende Maximalwert beläuft sich auf gut 4% vor Steuern. Allerdings ist bei diesen Ergebnissen stets eine Unschärfe zu beachten, die bei einer Reihe von unsicheren Annahmen beträchtlich sein kann. Wie bereits ausgeführt, reagiert das Modell relativ stark auf Vorgaben zur Ertragsseite. Im betrachteten Beispielfall erscheinen diese aber keineswegs als zu optimistisch.

Im Beispielfall B1U ist der Renditeverlauf etwas günstiger. Der längerfristig erwartete Maximalwert beläuft sich hier auf 4,6% vor Steuern, allerdings ist der Zeitraum, nach dem erstmals ein positiver Wert eintritt, mit 15 Jahren ebenso lang wie im Beispiel B2U.

---

<sup>42</sup> Die Rendite bezieht sich stets auf einen hypothetischen Verkauf. Anders als bei Privatpersonen wäre bei einem Unternehmen bzw. bei gewerblicher Vermietung der Veräußerungsgewinn stets steuerpflichtig; eine entsprechende Schmälerung der Rendite ist hier nicht berücksichtigt worden. Die Bezeichnung der Kurve „nach Steuern“ meint nur den steuerlichen Effekt bei den kumulierten Mieterträgen.

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZulG bei einem körperschaftsteuerpflichtigen Unternehmen**

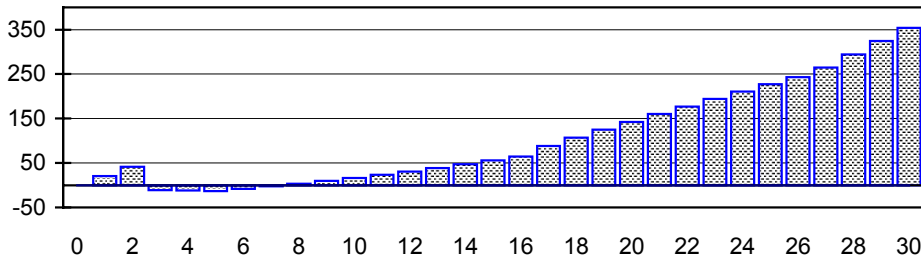


<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>	<b>Annahmen zum Mietertrag:</b>	
Wohnfläche in qm	<b>2100</b>		<i>vor Modernisierung:</i>	
Gesamtkosten Mod.-/ Inst in Euro	840.000	400	Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,30
davon Wertverbesserung	560.000	267	Leerstandsquote	25%
davon Erhaltungsaufwand	280.000	133	<i>nach Modernisierung:</i>	
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	1.001.000	477	Leerstand geht zurück auf	8%
Investitionszulage in Euro	110.250	53	Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,30
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	376.000	179	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	1,5%
Fremdkapital in Euro	784.000	373	beginnend im ... Jahr :	6
neue Hypothek für Investition	464.000	221	weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	0,5%
alte Hypothek (Restdarlehen)	320.000	152		

**Investitionsobjekt:** großes Mietwohngebäude in Plattenbauweise

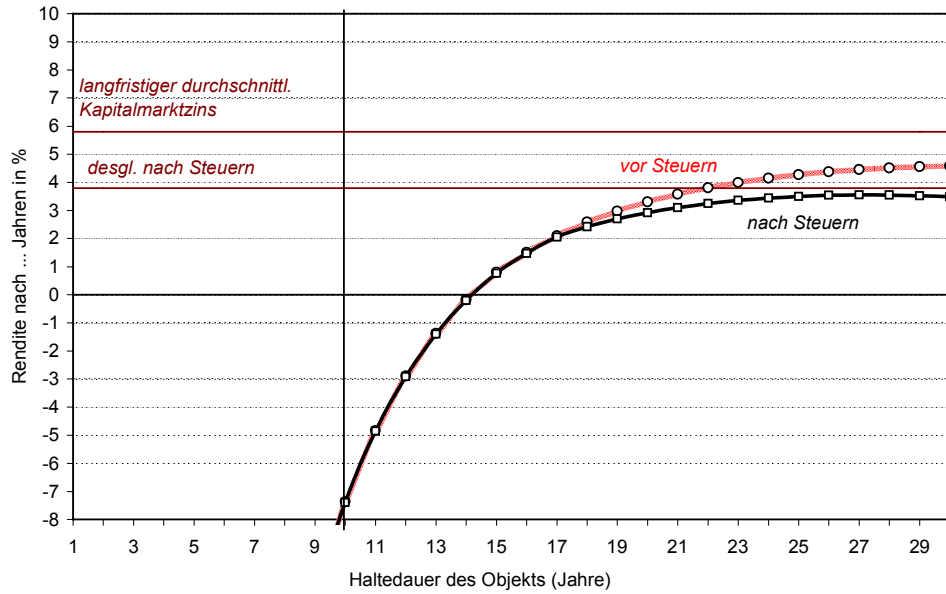
**Investor:** Körperschaftsteuerpflichtiges Unternehmen ohne Gewinn

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung B1U Finanzierungsvariante mit Sondertilgung

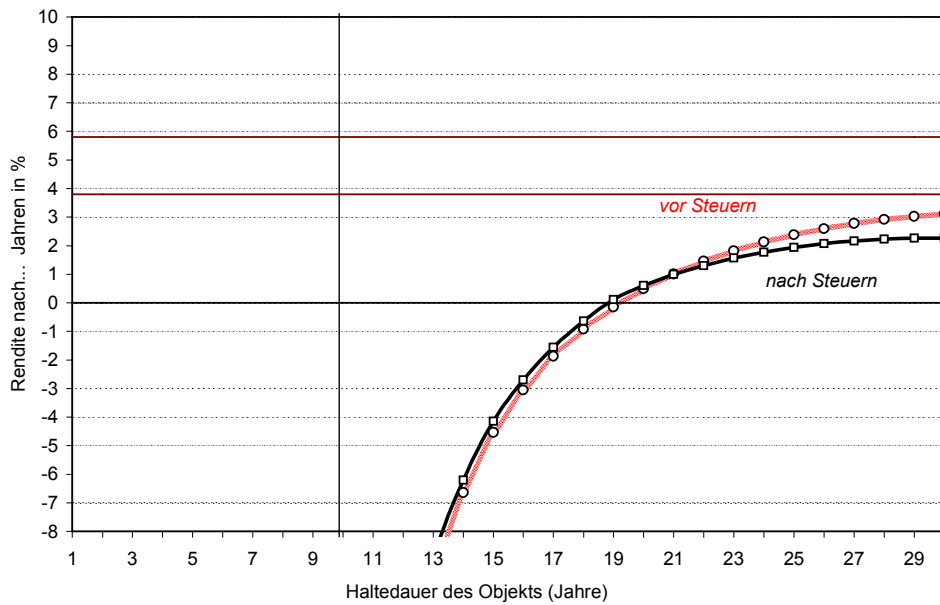
**Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuG  
bei einem körperschaftsteuerpflichtigen Unternehmen**



**Vorgaben:**

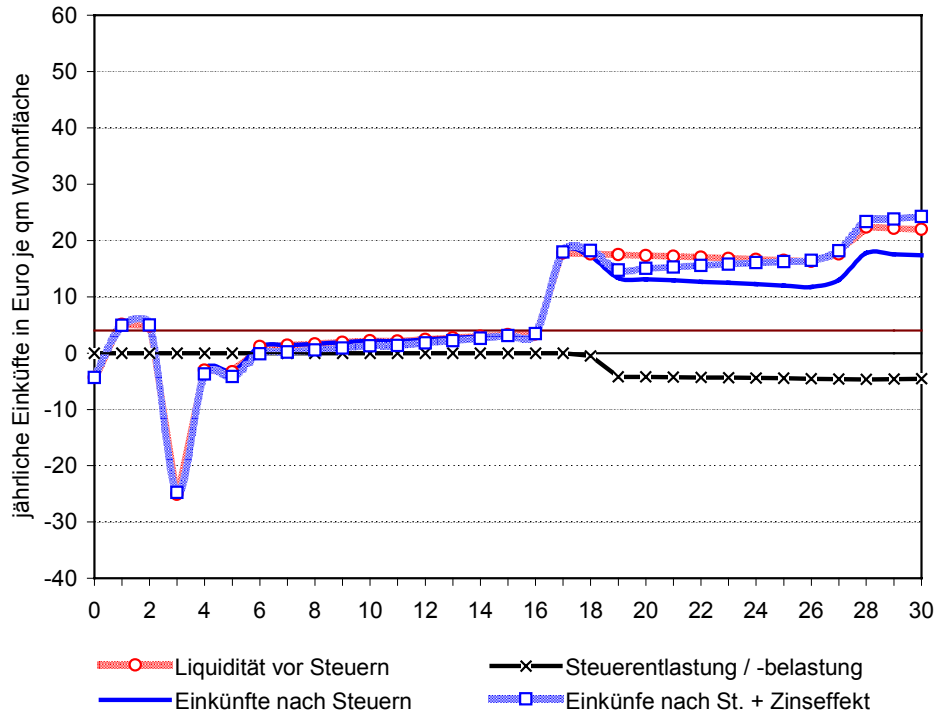
Gesamtkosten je qm in Euro	400	Eigenkapitalanteil an Investition	45%
davon Herstellung	267	Abschreibung Gebäude: linear	2,0%
davon Erhaltung	133	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,0%
Investitionszulage je qm in Euro	53	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	4,30
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	2 100	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	1,5%
Leerstandsquote in %	25%	Leerstand geht zurück auf %	8%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

**Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuLG bei einem körperschaftsteuerpflichtigen Unternehmen**

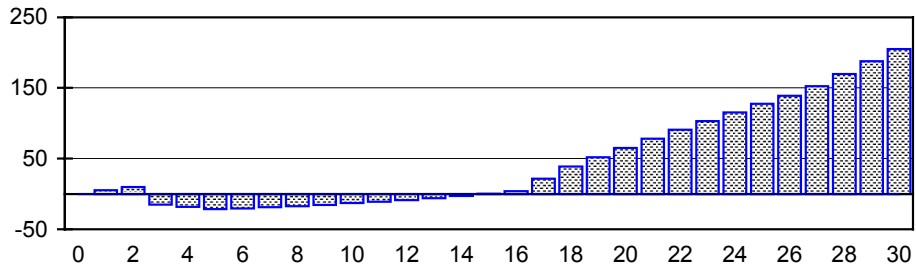


<b>Investition und Finanzierung:</b>		<i>je qm WF</i>	<b>Annahmen zum Mietertrag:</b>	
Wohnfläche in qm	<b>2100</b>		<i>vor Modernisierung:</i>	
Gesamtkosten Mod./Inst in Euro	420.000	200	Miete (netto) Euro/qm mtl.:	3,00
davon Wertverbesserung	140.000	67	Leerstandsquote	30%
davon Erhaltungsaufwand	280.000	133	<i>nach Modernisierung:</i>	
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	581.000	277	Leerstand geht zurück auf	15%
Investitionszulage in Euro	47.250	23	Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	3,50
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	210.000	100	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	1,5%
Fremdkapital in Euro	530.000	252	beginnend im ... Jahr :	6
neue Hypothek für Investition	210.000	100	weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	0,5%
alte Hypothek (Restdarlehen)	320.000	152		

**Investitionsobjekt:** großes Mietwohngebäude in Plattenbauweise

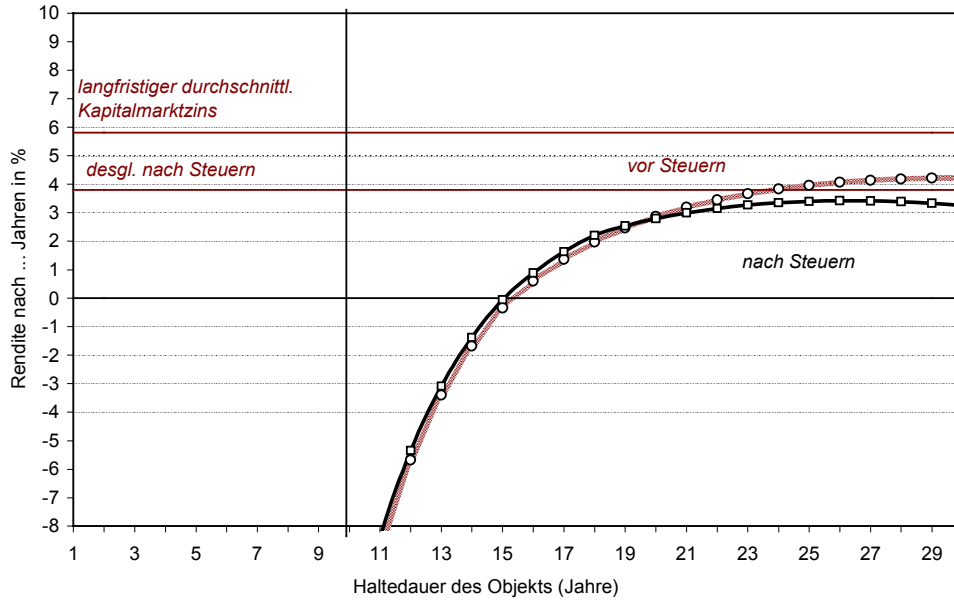
**Investor:** Körperschaftsteuerpflichtiges Unternehmen ohne Gewinn

**Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto**



noch Modellrechnung B2U Finanzierungsvariante mit Sondertilgung

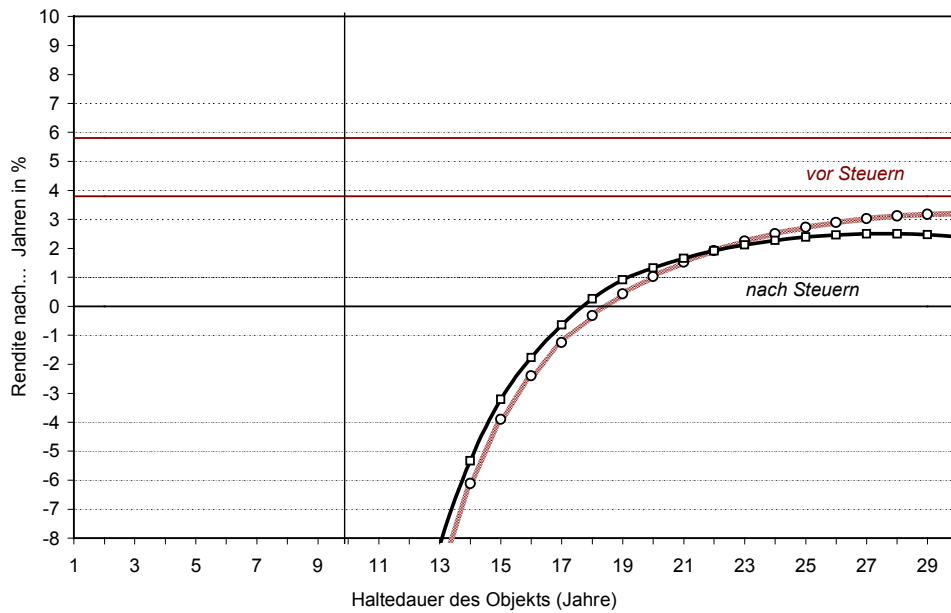
Rendite einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuIG bei einem körperschaftsteuerpflichtigen Unternehmen



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	200	Eigenkapitalanteil an Investition	50%
davon Herstellung	67	Abschreibung Gebäude: linear	2,0%
davon Erhaltung	133	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,0%
Investitionszulage je qm in Euro	23	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	3,50
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	2 100	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	1,5%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	15%

**zum Vergleich: ohne Investitionszulage**



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

## **4. Alternativen der Förderung und Zusammenfassung der Ergebnisse**

### **4.1 Investitionszulage und Förderung mit verbilligtem Darlehen**

#### **4.1.1 KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm 2003**

Als Ergänzung oder als Alternative zur direkten Förderung mit Investitionszulagen kommen vor allem Hilfen auf der Finanzierungsseite in Betracht in Form von zinsverbilligten Darlehen und Bürgschaften. Über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat der Bund in vielen Bereichen derartige Kreditprogramme initiiert. Im Bereich des Wohnungsbaus gibt es spezielle Programme mit dem Ziel Energieeinsparung und das allgemeinere Programm „Wohnraummodernisierung“. Das Wohnraummodernisierungsprogramm 2003 wurde zur Konjunkturbelebung ins Leben gerufen und ist mit Bedingungen ausgestattet, die einen Anreiz für eine kurzfristige Entscheidung setzen. Anders als in früheren Programmen (KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm I und II) und ebenso im CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungs-Programm, in denen Zinsverbilligungen über 10 Jahre gewährt wurden/werden, ist die Phase der Zinsverbilligung kürzer.

In diesem Programm können Kredite bis zur Höhe von 250 Euro je qm Wohnfläche bei Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zur Verfügung gestellt werden; auch für den Rückbau in den neuen Ländern werden Kredite angeboten, dabei gilt ein Höchstbetrag von 125 Euro je qm der rückgebauten Wohnfläche. Die Zinsen sind durch Bundeszuschüsse verbilligt, etwa um 2% gemessen am üblichen Zins für Hypothekarkredite. Diese Verbilligung wird allerdings nur für die ersten Jahre gewährt – für Anträge aus dem Jahr 2004 für die ersten drei Jahre, für Anträge aus dem Jahr 2003 waren es noch vier Jahre. Die Darlehen können mit bis zu fünf tilgungsfreien Anlaufjahren ausgestattet werden und haben eine Laufzeit von bis zu 20 Jahren; bei 10-jähriger Zinsfestschreibung kann auch eine Laufzeit von bis zu 30 Jahren vereinbart werden.<sup>43</sup> Das läuft darauf hinaus, dass für das Förderdarlehen nach der tilgungsfreien Zeit eine erhöhte Tilgung folgt – bei 20 Jahren Laufzeit bedeutet dies eine anfängliche Tilgungsrate von etwa 4%, bei 30 Jahren Laufzeit eine Rate von 2%. Die aktuellen Konditionen (Stand Januar 2004) des Programms 2003 sehen (bei zehnjähriger Zinsbindung) einen anfänglichen Zinssatz (für drei Jahre) von nominal 3,05% vor; danach einen Festzins von nominal 5,05% im 4ten bis 10ten Jahr.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Vgl. KfW: Wohnraum-Modernisierung 2003. Informationen im Internet.

<sup>44</sup> Das entspricht den im Jahre 2003 allgemein üblichen Konditionen für Hypothekarkredite. Im Investitionsbeispiel B1 wird allerdings mit einem durchschnittlichen Zins der beiden letzten Jahre (5,48%) gerechnet (so auch hier), weil das Zinstief in 2003 ein zu günstiges Bild ergäbe.



Die Wirkung dieser Förderung wird hier mit Bezug auf den Beispielfall B1 untersucht. Angenommen wird dabei, dass der neu aufgenommene Kredit für die Investition in zwei Teilbeträge gegliedert ist, wobei der Höchstbetrag von 250 Euro je qm für das KfW-Darlehen ausgeschöpft wird. Der Betrag des normalen Hypothekarkredits reduziert sich auf 128 000 Euro, das KfW-Darlehen beträgt 175 000 Euro. Beim Hypothekarkredit wird wie zuvor angenommen, dass nach drei Jahren eine Sondertilgung in Höhe der Investitionszulage erfolgt. Der Eigenkapitaleinsatz bleibt unverändert bei 30%.

Die Ergebnisse dieser **Modellrechnung B1KfW** sind in den beiden folgenden Diagrammen dargestellt. Die Entwicklung der Einkünfte infolge der Investition zeigt nur sehr geringfügige Abweichungen gegenüber dem Referenzbeispiel: Der positive Ausschlag zu Anfang ist etwas höher, auch die Einkünfte bis zum 10ten Jahr sind geringfügig höher<sup>45</sup>, danach gleichen sich die Bilder an – Unterschiede beruhen lediglich auf dem etwas veränderten Tilgungsverlauf. Bemerkenswert ist letztlich nur der Gesamteffekt aus der anfänglich günstigeren Finanzierung, der sich auf dem „Kapitalkonto“ darstellt (im unteren Teil der Abbildung). Anders als im Referenzbeispiel weist der kumulierte Überschuss nach Steuern im gesamten Zeitraum keinen negativen Betrag auf.

Die zweite Abbildung bezieht sich auf die Rendite vor und nach Steuern mit Bezug auf die jeweils erreichte Vermögensposition. Vor Steuern ist der Renditeverlauf fast identisch mit dem des Beispiels B1, die am Ende erreichte Maximalrendite ist geringfügig höher. Nach Steuern ist der Renditeverlauf im betrachteten Fall aber etwas ungünstiger – im Vergleich zum Beispiel B1 zeigt sich eine leichte Verschiebung nach rechts und nach unten, jedoch kann der Effekt nur als marginal bewertet werden.

Die Förderung durch KfW-Darlehen kann auf zwei Wegen erfolgen. Entweder über eine „durchleitende“ Bank oder Sparkasse – dies ist für Privatpersonen und Unternehmen der Regelfall – oder über die Gemeinde (bzw. eine andere öffentlich-rechtliche Körperschaft), wenn diese einen besonderen Vertrag mit der KfW vereinbart, was zumeist mit Bürgschaften einhergeht. Im ersteren Fall prüft die Hausbank den Antrag und übernimmt der KfW gegenüber die Haftung. Im zweiten Fall wird der Direktkredit des öffentlichen Antragstellers i.d.R. durch eine Ausfallbürgschaft einer oder mehrerer Gebietskörperschaften besichert. Wohnungsunternehmen berichten, dass die Banken nur geringes Interesse an einer Bearbeitung von KfW-Anträgen haben, weil die Zinsmargen, die die KfW den Banken für den vermittelten Kredit einräumt, aus deren Sicht offenbar zu gering seien. Die Gemeinden treffen nur selten Rahmenvereinbarungen mit der KfW, weil sie selbst Mittel beisteuern müssten oder mit Bürgschaften belastet wären.

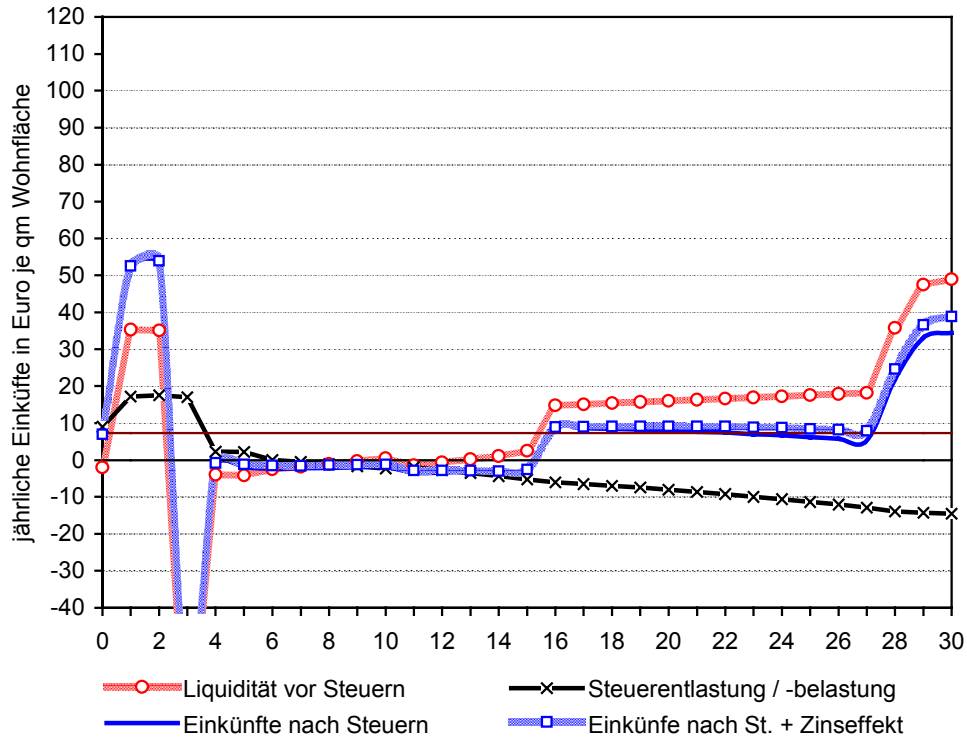
---

<sup>45</sup> Bis dahin ist der Zins für das KfW-Darlehen noch etwas günstiger, als der für den normalen Hypothekarkredit. Danach endet die Zinsbindung und für beide Darlehen wird mit einem höheren Zins gerechnet.

Modellrechnung B1KfW

Teilfinanzierung mit verbilligtem Darlehen

Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition bei Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuLG bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004



**Investition und Finanzierung:**

	je qm WF
Wohnfläche in qm	<b>700</b>
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	430.500
davon Wertverbesserung	287.000
davon Erhaltungsaufwand	143.500
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	345.333
Investitionszulage in Euro	59.220
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	127.500
Fremdkapital in Euro	383.000
neue Hypothek für Investition	128.000
zusätzl. Förderdarlehen	175.000

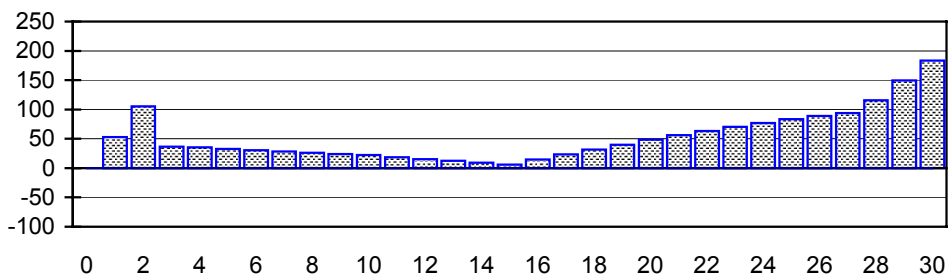
**Annahmen zum Mietertrag:**

<i>vor Modernisierung:</i>	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	2,80
Leerstandsquote	30%
<i>nach Modernisierung:</i>	
Leerstand geht zurück auf	10%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,40
erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
beginnend im ... Jahr :	6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr nach 1925

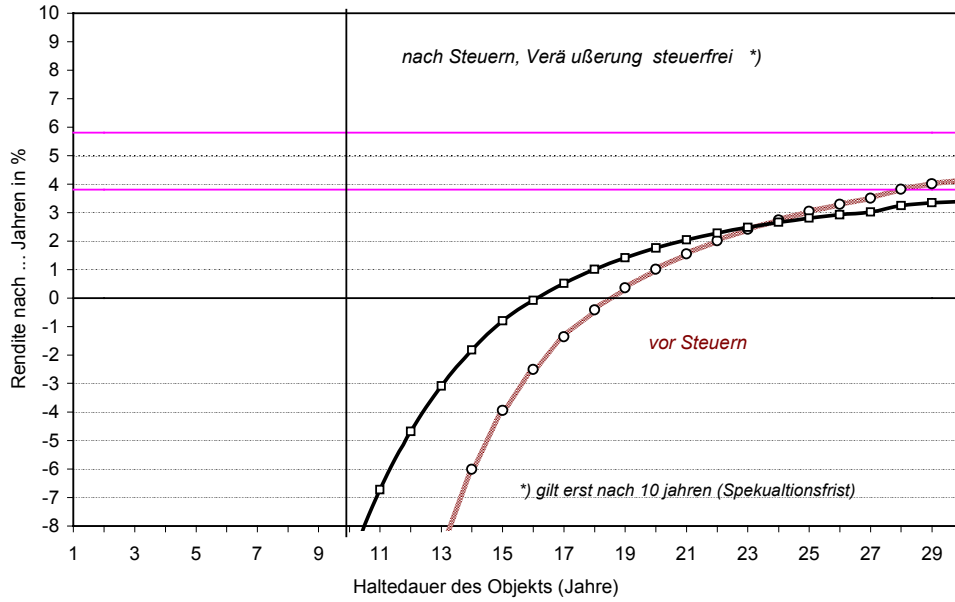
**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV) 60.000 Euro

Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto



noch Modellrechnung B1KfW Teilfinanzierung mit verbilligtem Darlehen

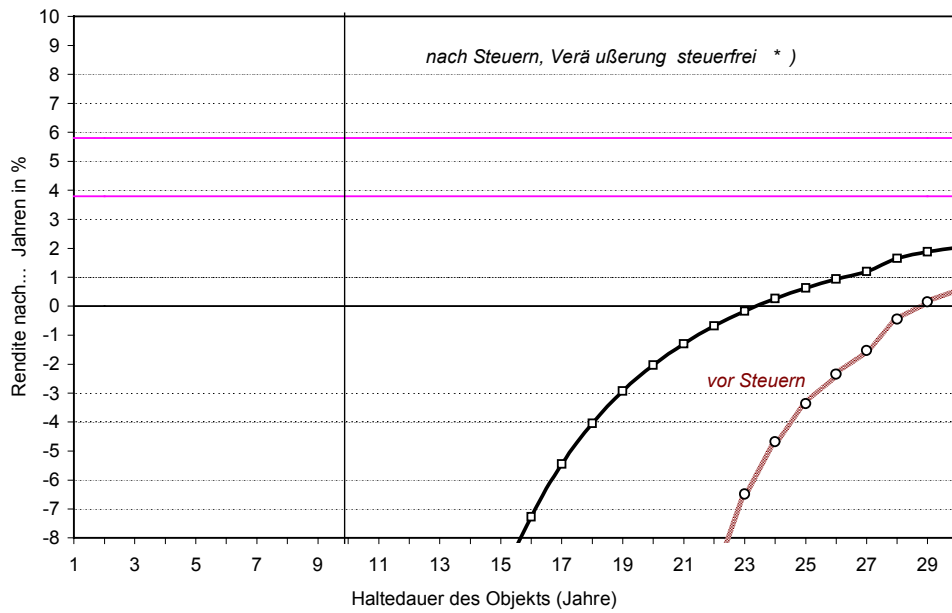
Rendite einer Sanierungsinvestition bei  
Förderung mit Investitionszulage nach § 3 InvZuIG  
bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004



**Vorgaben:**

Gesamtkosten je qm in Euro	615	Eigenkapitalanteil an Investition	30%
davon Herstellung	410	Abschreibung Gebäude: linear	2,0%
davon Erhaltung	205	Abschr. Sanierung (Herstell.-K.):	2,0%
Investitionszulage je qm in Euro	85	Anfangsmiete, Euro/qm: (netto)	4,40
Wohn-/ Nutzfläche in qm:	700	erwarteter Mietanstieg (langfristig)	2,0%
Leerstandsquote in %	30%	Leerstand geht zurück auf %	10%

zum Vergleich: ohne Investitionszulage



Rendite berechnet aus der Nettovermögensposition im jeweiligen Jahr, bezogen auf das Eigenkapital; neben der Ertragskomponente wird dabei der jeweilige Wert von Grundstück und Gebäude abzüglich der noch nicht getilgten Kredite berücksichtigt.

#### 4.1.2 Stärkere Förderung mit verbilligten Darlehen

Die Förderung nach dem KfW-Programm 2003 hat durchaus Bedeutung als Begleitmaßnahme, sie ist aber nicht wirksam genug, um die Förderung nach dem InvZuIG auch nur annähernd zu ersetzen. Deshalb ist hier eine weitere **Modellrechnung B1FD** skizziert worden, in der mit einem wesentlich höheren Förder-Darlehen und stärkerer Zinsbegünstigung gerechnet wird, jedoch ohne Investitionszulage. Diese Modellrechnung dient nur zur Veranschaulichung, welche Größenordnungen erforderlich wären, wenn man diesen Weg ins Auge fassen wollte.

Gerechnet wird hier mit einem Darlehensbetrag bis zur Höhe von 400 Euro je qm Wohnfläche und einem konstanten Zinssatz von 3% über die gesamte Laufzeit des Kredits. Bei sonst gleichen Prämissen wie im Modell B1 ergäbe das zwar noch keinen gleichwertigen Förderungseffekt, aber eine annähernd ausreichende Unterstützung der Investition. Zu beachten ist jedoch, dass sich diese Berechnung auf steuerpflichtige Investoren bezieht, wobei – je nach Einkommenshöhe – steuerliche Effekte das Ergebnis beeinflussen.

Die Abbildung zur Entwicklung der Einkünfte zeigt in diesem Fall hohe anfängliche Verluste vor Steuern, die aber im Wege der Verrechnung mit anderen Einkünften durch Steuerersparnis zunächst mehr als ausgeglichen werden. In den folgenden Jahren – bis etwa zur Mitte des betrachteten Zeitraums – ergeben sich nach Steuern überwiegend negative Einkünfte. Vom 16ten Jahr an wirft die Vermietung beträchtliche Überschüsse ab, die dann aber durch die Steuerbelastung geschmälert werden. Insgesamt gesehen erscheint die Investition als rentabel.

Die Vermögensrendite (nach Steuern) würde in diesem Fall erst nach 20 Jahren positive Werte erreichen (im Referenzbeispiel nach 15 Jahren). Im Maximum nähert sie sich einem Wert von 3% an und kommt damit dem im Referenzbeispiel nahe.

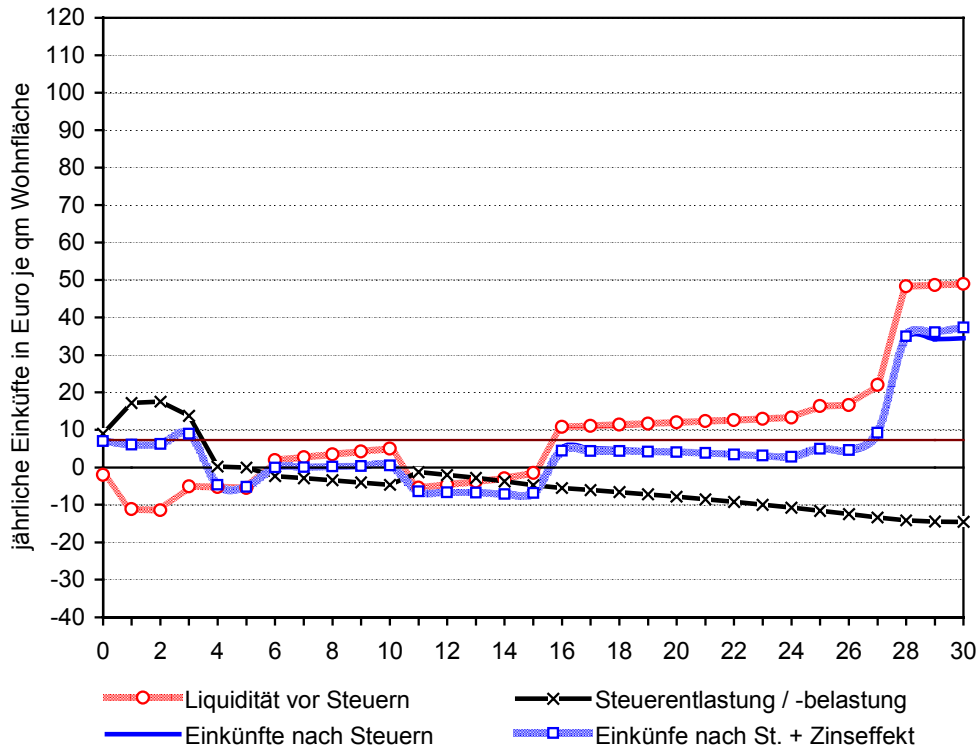
Von Interesse ist natürlich auch, wie die Wirkung dieser Förderung bei einem Unternehmen aussieht. Eine Vergleichsrechnung für ein körperschaftsteuerpflichtiges Unternehmen – wobei wiederum angenommen wurde, dass das Unternehmen keinen Gewinn erwirtschaftet – zeigte, dass die steuerlichen Effekte das Ergebnis im Endeffekt wenig beeinflussen. Bei den Einkünften des Mietobjekts kann anfangs keine Steuerersparnis erzielt werden, dafür ergibt sich aber in der Ertragsphase auch nur eine geringe Belastung.

Die kumulierte Summe der Einkünfte geht – neben der Fortschreibung des Anlagevermögenswerts und der Schulden – auch in die Vermögensbetrachtung ein. Bei der Vermögensrendite wirkt sich dies insgesamt nicht sehr stark aus. Der Verlauf entspricht etwa der in der Abbildung „vor Steuern“ dargestellten Kurve.

Modellrechnung B1FD

Überwiegende Finanzierung mit verbilligtem Darlehen

Entwicklung der Einkünfte nach einer Sanierungsinvestition ohne zusätzliche Förderung mit Investitionszulage bei geltendem / geplantem Steuertarif im Jahr 2004



**Investition und Finanzierung:**

		je qm WF
Wohnfläche in qm	<b>700</b>	
Gesamtkosten Mod./ Inst in Euro	430.500	615
davon Wertverbesserung	287.000	410
davon Erhaltungsaufwand	143.500	205
Gebäudewert neu (AfA-Basis)	345.333	493
Investitionszulage in Euro	0	0
Eigenkapital für Mod./Inst vor Steuer	127.500	182
Fremdkapital in Euro	383.000	547
neue Hypothek für Investition	23.000	33
zusätzl. Förderdarlehen	280.000	400

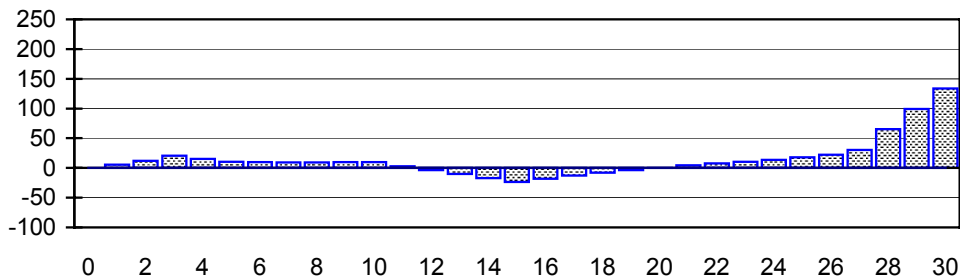
**Annahmen zum Mietertrag:**

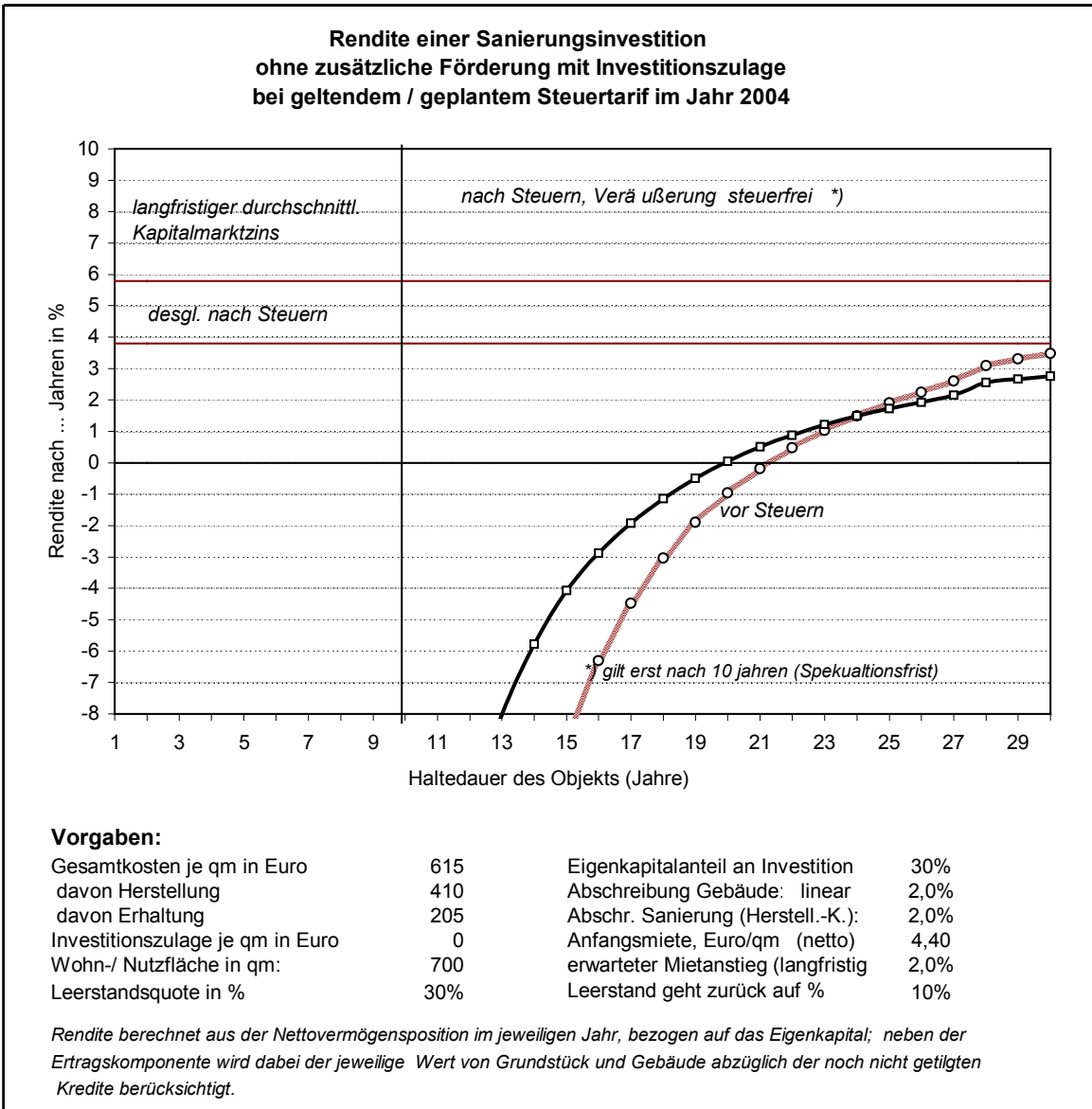
vor Modernisierung:	
Miete (netto) Euro/qm mtl.:	2,80
Leerstandsquote	30%
nach Modernisierung:	
Leerstand geht zurück auf	10%
Anfangsmiete (netto) Euro/qm mtl.:	4,40
erwarteter Mietanstieg (langfristig) beginnend im ... Jahr :	2,0% / 6
weiterer Zuwachs nach 15 Jahren %	1,0%

**Investitionsobjekt:** älteres Mehrfamilienhaus, Baujahr nach 1925

**Investor:** Ehepaar, zu versteuerndes Einkommen (o. Eink. VuV 60.000 Euro

Überschüsse/ Defizite kumuliert - Bestand Kapitalkonto



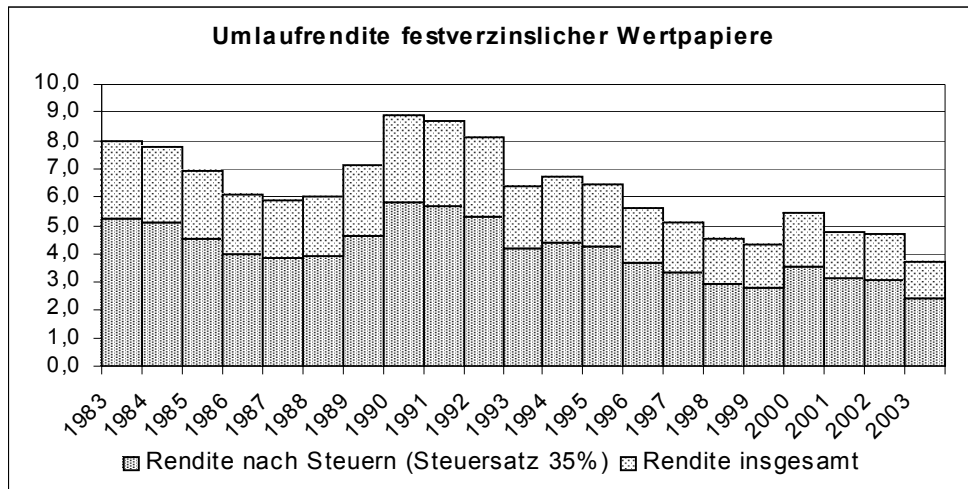


## 4.2 Zusammenfassung und Ausblick

Alle vorliegenden Berechnungen beziehen sich auf Investitionsbeispiele, die typische und nach den verfügbaren Daten der Befragungen und anderer statistischer Quellen möglichst repräsentative Konstellationen abbilden sollen. Sie haben gezeigt, dass bei den gegebenen Förderinstrumenten im Allgemeinen eine wirtschaftliche Rentabilität gewährleistet ist. Allerdings ist es nicht leicht, dafür eindeutige Kriterien zu definieren. Ein Investor, der zwischen alternativen Anlageformen frei wählen kann, würde sich heute vielleicht nicht für die Sachanlage Wohnungsbau entscheiden, weil er günstigere und einfachere Wege sieht, auf denen sich sein Kapital vermehrt. Anders verhält es sich, wenn man bereits Eigentümer ist – dann kann es bereits eine günstige Perspektive sein, wenn Substanzverluste vermieden werden können und zugleich eine Basis für künftig wachsende Erträge gelegt wird. Die Frage „wirtschaftlich oder nicht?“ lässt sich dann schon anhand einer fundierten Prognose für den zu erwartenden Cash-flow beantworten. Besser ist eine umfassendere Betrachtung, die auch die Vermögenswerte einbezieht. Aber auch derartige Rechnungen haben ihre Schwachstellen – entscheidend sind oft die Rahmenannahmen.

Bezieht man sich allein auf die in den Modellrechnungen abgeleiteten Investitionsrenditen als Kriterium, so zeigt sich, dass für alle gewählten Investitionsbeispiele – bei nicht zu optimistischen Prämissen – Werte zwischen 3% und 5% erwartet werden können. Das sind Verzinsungen des Eigenkapitals, die bei Finanzanlagen (nach Steuern) heutzutage nicht unbedingt erreicht werden. Allerdings kommt es immer auf die Fristen an. Bei Sachanlagen muss man lange warten, bis überhaupt eine positive Rendite realisierbar ist und die Einschätzung der Wertzuwächse und Wertminderungen ist dabei stets eine spekulative Bandbreite.

In den graphischen Darstellungen der Modellrechnungen ist stets die durchschnittliche Kapitalmarktrendite im Zeitraum 1991 bis 2003 als Orientierungsmarke ausgewiesen worden; dieser Mittelwert beträgt 5,8% und erscheint aus aktueller Sicht vielleicht als zu hoch gegriffen. Die nachstehende Abbildung illustriert den Rückgang der Renditen bei festverzinslichen Papieren im Verlauf des letzten Jahrzehnts. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ergibt sich ein Mittelwert von nur noch 4,6%. Nimmt man eine Steuerbelastung von 35% an, so wäre eine Rendite nach Steuern in Höhe von etwa 3,0% bereits als normal anzusehen. Auch künftig können kaum höhere Renditen erwartet werden. Angesichts der sehr langfristigen Anlage und der Risiken bei den Wohnungsbauinvestitionen sollte allerdings – wegen der Anreizwirkung – eine höhere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als Zielgröße angesehen werden.



Die nachstehende Übersicht fasst die wesentlichen Prämissen und Ergebnisse aller berechneten Modellfälle nochmals zusammen. Im unteren Teil sind auch die Varianten dargestellt, mit denen die Sensitivität der Ergebnisse hinsichtlich wichtiger Vorgaben beleuchtet werden sollten.

Die Förderung mit der erhöhten Investitionszulage nach § 3a InvZuLG bietet demnach recht hohe Anreize mit Renditeerwartungen, die überwiegend in der Nähe von 5% liegen. Anzumerken ist, dass hier keineswegs mit allzu günstigen Annahmen gerechnet worden ist. Dies betrifft in erster Linie die Mieten und deren Anstieg nach der Sanierung, die Annahmen über die Belastung mit früheren Krediten und die daraus resultierende weitere Kapitaldienstbelastung sowie die Annahmen über die Zinsentwicklung bei den neuen Krediten nach Ende der Festschreibung. Ebenso sind bei den Parametern zur Wertentwicklung des Vermögens sehr vorsichtige Ansätze getroffen worden.

Zu beachten ist, dass die Abstufung der Ergebnisse zwischen den einzelnen Modellfällen nicht überbewertet werden darf. Maßgeblich ist in erster Linie die getroffene Annahme über den Mietpreis. Eine „exakte“ Beziehung zwischen der Investitionshöhe und der daraus resultierenden Preisanhebung ist kaum ableitbar. Am ehesten wäre dies mit Blick auf die mietrechtlich vorgesehene Umlage der Kosten für „Wertverbesserungen“ – deren Anteil hängt letztlich von der Art der Maßnahmen ab – möglich. Jedoch kann die theoretisch zulässige Anhebung in den neuen Ländern derzeit nur zum Teil realisiert werden. Außerdem ist die Erhöhung stets vom ortsüblichen Mietenniveau her begrenzt, wobei die Streuung nach Regionen, Gemeindegröße und örtlicher Lage beträchtlich ist. Anhand des Beispielfalls **A1** (vgl. **A1nM**, **A1hM**) ist dargestellt, dass die Anfangsmiete durchaus in einer Spanne von 30 bis 40 Cent je qm variieren könnte, so dass damit auch Renditen in einer Bandbreite von 4% bis 6% möglich sind. Der für dieses Beispiel als Durchschnittswert gewählte Mietpreis von 4,60 Euro liegt vielleicht schon zu nahe an der Untergrenze.



**Übersicht: Vergleich der Modellrechnungen für Investitionsbeispiele bei alternativen Förderungsformen**

Modellrechnung / Förderung nach...	Modell	Annahmen: Investor, Höhe der Investition, Anfangsmiete und Mietanstieg					Renditeverlauf <sup>2</sup>		
		Investor	Einkommen Euro p.a.	Gebäude Fläche qm	Investiton Euro je qm	Anfangsmiete <sup>1</sup> Euro je qm	Anstieg <sup>1</sup> längerfristig	positiv nach ... Jahren	Maximalwert Rendite in %
§ 3a InvZulG	<b>A1</b>	privater Eigentümer	60.000	700	615	4,60	2,0	<b>11</b> (21)	<b>4,6</b> (2,7)
§ 3a InvZulG	<b>A2</b>		120.000	700	1200	7,20	2,0	<b>7</b> (16)	<b>5,1</b> (3,5)
§ 3a InvZulG	<b>A3</b>		30.000	700	250	3,60	1,5	<b>11</b> (20)	<b>5,0</b> (2,9)
§ 3a InvZulG	<b>A2b</b>		wie A2, bei Kürzung der AfA-Basis um die Investitionszulage					<b>8</b> (16)	<b>4,8</b> (3,5)
§ 3a InvZulG	<b>A3b</b>		wie A3, bei steuerlicher Absetzung 2/3 Erhaltungsaufwand					<b>10</b> (19)	<b>5,0</b> (2,8)
§§ 7h, 7i EStG	<b>A1St</b>	privater Eigentümer	60.000	700	615	4,60	2,0	<b>16</b>	<b>3,2 bis 3,6</b>
§§ 7h, 7i EStG	<b>A2St</b>		120.000	700	1200	7,20	2,0	<b>10</b>	<b>4,2 bis 4,4</b>
§ 3a InvZulG	<b>AU</b>	Wohnungs- unternehmen	ohne Gewinn	700	800	5,40	2,0	<b>14</b> (22)	<b>4,7</b> (1,9)
§ 3 InvZulG	<b>B1</b>	privater Eigentümer	60.000	700	615	4,40	2,0	<b>16</b> (24)	<b>3,5</b> (1,6)
§ 3 InvZulG	<b>B2</b>		30.000	700	250	3,20	1,5	<b>17</b> (26)	<b>3,0</b> (0,8)
§ 3 InvZulG	<b>B1U</b>	Wohnungs- unternehmen	ohne Gewinn	2100	400	4,30	1,5	<b>15</b> (20)	<b>4,6</b> (3,1)
§ 3 InvZulG	<b>B2U</b>		2100	200	3,50	1,5	<b>15</b> (20)	<b>4,2</b> (3,0)	
§ 3 InvZulG und KfW-Darlehen	<b>B1KfW</b>	priv. Eigent.	60.000	700	615	4,40	2,0	<b>17</b> (25)	<b>3,4</b> (1,6)
§ 3 InvZulG und Förder-Darlehen	<b>B1FD</b>	priv. Eigent.	60.000	700	615 ohne IZ	4,40	2,0	<b>20</b>	<b>2,8</b>
alle § 3a InvZulG	Varianten: Einfluss des Mietenniveaus und der steuerlichen Behandlung der Investition								
niedrigere Miete	<b>A1 nM</b>	privater Eigentümer	wie zuvor A1			4,30	2,0	<b>14</b> (25)	<b>4,1</b> (1,4)
höhere Miete	<b>A1 hM</b>		wie zuvor A1			4,90	2,0	<b>8</b> (15)	<b>5,9</b> (4,1)
Herstellungskosten	<b>A1H</b>		wie zuvor A1			4,60	2,0	<b>12</b> (24)	<b>4,6</b> (1,6)
Erhaltungsaufwand	<b>A1E</b>		wie zuvor A1			4,60	2,0	<b>8</b> (18)	<b>4,7</b> (2,7)
alle niedrigeres Einkommen	Varianten: Einfluss der Einkommenshöhe auf die Rendite nach Steuern								
§ 3a InvZulG	<b>A1nE</b>	privater Eigentümer	30.000	700	615	4,60	2,0	<b>13</b> (23)	<b>4,6</b> (2,4)
§ 3a InvZulG	<b>A2nE</b>		30.000	700	1200	7,20	2,0	<b>11</b> (21)	<b>5,1</b> (3,0)
§ 3 InvZulG	<b>B1nE</b>		30.000	700	615	4,40	2,0	<b>18</b> (26)	<b>3,4</b> (1,3)

1 Alle Angaben beziehen sich auf die Netto-Kaltmiete. Beim Mietenanstieg wird generell die Annahme getroffen, dass sich die Zuwachsrate nach 15 Jahren wieder um 1% verringert.-  
2 Die Angaben beziehen sich auf die berechnete Rendite nach Steuern (bei Wohnungsunternehmen auf die Rendite vor Steuern); die darunter in Klammern angegebenen Werte beziehen sich jeweils auf die erreichbare Rendite ohne die Förderung.

#### 4.2.1 Modellrechnungen für Altbauten in besonderen städtebaulichen Gebieten

Während das Beispiel **A1**, gemessen an den Fallzahlen aus der Eigentümerbefragung ein besonders hohes Gewicht hat, gefolgt vom Beispiel **A3**, steht das Beispiel **A2** für seltener vorkommende hohe Investitionen. Beispiel **A3** bezieht sich auf eine Teilsanierung. Gezeigt wird, dass auch in diesen Fällen, bei moderaten Mietanhebungen, eine Rentierlichkeit gewährleistet sein dürfte. Eine schrittweise Sanierung in größeren zeitlichen Abständen könnte für viele weniger begüterte Eigentümer ein angemessener Weg sein, wenn sie darauf vertrauen können, in einigen Jahren erneut eine Förderung zu erhalten. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch die steuerliche Einstufung der Investition – als überwiegend Herstellungskosten oder überwiegend Erhaltungsaufwand.<sup>46</sup> Letzteres ist aus Sicht der Gebäudeeigentümer zumeist günstiger. Das zeigt sich am modifizierten Beispiel **A3b**, in dem anstatt 2/3 Herstellungskosten und 1/3 Erhaltungsaufwand umgekehrt mit nur 1/3 Herstellungskosten gerechnet worden ist. Ebenso zeigt die Gegenüberstellung der Beispiele **A1H** (100% Herstellungskosten) und **A1E** (100% Erhaltungsaufwand) einen Vorteil bei raschen Absetzungen.

Bei dem Fall mit sehr hoher Investition **A2** ist eher an Wohn-/Geschäftshäuser in zentraler Lage oder Gebäude in bevorzugter Wohngegend zu denken. Derartige Objekte werden häufiger von Immobilienfonds/ Kapitalanlegern ausgewählt. Oft werden dabei zusätzliche steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten genutzt, um höhere Renditen zu erzielen.<sup>47</sup>

Soweit es sich um Baudenkmäler oder Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt, kommen auch Abschreibungen nach den §§ 7h und 7i EStG in Betracht. Bemerkenswert ist, dass die Modellrechnungen **A1St** und **A2St**, die sich auf diese alternative steuerliche Förderung beziehen, zu merklich geringeren Renditen führen:

- In der Übersicht ist eine Spanne angegeben; sie bezieht sich auf die Aufteilung der Investition in Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand. Die vorgesehene Abschreibung über 12 Jahre kann nur für Herstellungskosten beansprucht werden; daneben sind aber (kurzfristige) Absetzungen von Erhaltungsaufwand möglich.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Die Rechtsprechung hat dazu in jüngster Zeit neue Kriterien entwickelt. Sie schreiben in vielen Fällen die Einstufung als Herstellungskosten vor, Stichworte: Schaffung eines „höheren Standards“, wenn „zentrale Ausstattungsmerkmale“ verbessert werden und zugleich Mietanhebungen erfolgen.

<sup>47</sup> Zumeist werden Wege gesucht, um über hohe anfängliche Werbungskosten (Gebühren/ Provisionen für Baubetreuung und Finanzdienstleistungen, Disagio bei Krediten etc.) den effektiven Eigenkapitaleinsatz zu verringern bzw. einen Teil des eingesetzten Kapitals bereits aus Steuerersparnis zu bilden. Derartige Möglichkeiten sind in der vorliegenden Modellrechnung noch nicht berücksichtigt.

<sup>48</sup> Sie können nach § 11 EStG sofort abgesetzt oder nach §§ 11a, 11b über zwei bis fünf Jahre verteilt werden.

Die erstgenannte Rendite bezieht sich auf die Annahme, dass 2/3 der Investition im steuerlichen Sinne Herstellungskosten sind, der zweite (höhere) Wert auf eine vollständige Einstufung als Herstellungskosten.

- In beiden Berechnungen ist jedoch in der Vermögensbetrachtung (wie in den anderen Modellen) angenommen worden, dass 2/3 der Investition nachhaltige Wertverbesserungen darstellen, während sich 1/3 auf nur kurzfristige Verbesserungen bezieht. Würde man auch vermögensseitig die Investition vollständig aktivieren und langfristig abschreiben, so ergäben sich nochmals höhere Renditen.<sup>49</sup>

Angesichts des zuvor abgeleiteten Befunds, dass im Allgemeinen eine steuerliche Einstufung als Erhaltungsaufwand für die Investoren günstiger ist (Vergleich A1E und A1H), überrascht es zunächst, dass in diesen Fällen eine gleichmäßigere Verteilung der Absetzungen über einen mittelfristigen Zeitraum einen günstigeren Effekt hat. Das hängt damit zusammen, dass die Steuerbelastungen auf das hohe Basiseinkommen (bei aufwärts tendierenden Vermietungseinkünften) so über eine längere Zeit hinausgeschoben werden. Einfacher gesagt: anstatt die Steuerzahlung für einige Jahre auf Null zu drücken, kann es günstiger sein, sie für längere Zeit zu halbieren.

Die Berechnung **A2b** bezieht sich darauf, dass die Investitionszulage gemäß InvZuLG steuerfrei gestellt ist. Normalerweise sieht das Einkommensteuerrecht bei Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln einen Abzug von der Bemessungsgrundlage für Abschreibungen oder eine Berücksichtigung bei den Einkünften vor. Einer Kürzung der AfA-Basis würde sich in diesem Fall mit 0,3 Prozentpunkten bei der Maximalrendite auswirken, ein erstmals positiver Wert würde ein Jahr später erreicht. Vergleichsrechnungen führten beim Beispielfall A1 zum gleichen Ergebnis, während im Falle A3 die Rendite im Endeffekt nur um einen Zehntel-Prozentpunkt geschmälert würde und der positive Bereich nicht später erreicht wird.

Der Modellrechnung **AU** für ein Wohnungsunternehmen liegen Annahmen zur umfassenden Sanierung eines Altbaus zugrunde. Steuerliche Effekte spielen dabei kaum eine Rolle, weil angenommen wird, dass das Unternehmen keinen Gewinn erzielt und deshalb Verluste aus dem Sanierungsobjekt nicht mit Gewinnen an anderer Stelle verrechnen kann. Die Rendite erreicht erst spät positive Werte, ist aber im Maximum sogar etwas höher als im Beispielfall A1, mit dem sie am ehesten vergleichbar ist.

---

<sup>49</sup> Diese Berechnung ist hier nicht dargestellt, weil damit die Vergleichbarkeit zu den Annahmen in den anderen Modellen entfiel.

#### 4.2.2 Modellrechnungen zur allgemeinen Förderung nach § 3 InvZuIG

Der überwiegende Teil der vor1991 gebauten Mietwohnungen in den neuen Ländern, liegt außerhalb der Gebietskulisse, für die eine Förderung mit erhöhten Zulagen (nach § 3a InvZuIG) in Betracht kommt. Selbst von den älteren Gebäuden (Baualterklassen vor 1949) liegen etwa 70% außerhalb. Diese Altbauten gehören vornehmlich privaten Eigentümern, hingegen zählt der überwiegende Teil aller Gebäude aus der Zeit von 1949 bis 1990 zum Besitz von Wohnungsunternehmen.

Die „allgemeine“ Förderung mit Zulagen nach § 3 InvZuIG ist somit für einen weitaus größeren Teil der Eigentümer bzw. des Wohnungsbestands von Bedeutung. Hier sind vier Beispielfälle eingegrenzt worden, die typische Investitionen für die Sanierung derartiger Gebäude beschreiben sollen. Die Beispiele **B1** und **B2** beziehen sich auf Altbauten privater Eigentümer, die Beispiele **B1U** und **B2U** auf industriell vorgefertigte größere Wohngebäude (Plattenbauweise) von Unternehmen.

Der Modellfall **B1** greift mit den wesentlichen Vorgaben Werte auf, die knapp über den Modalwerten aus der Befragung aller Kleineigentümer liegen. Der Investitionsbetrag von 615 Euro je qm wird von etwa 60% der Fälle unter- bzw. von etwa 40% überschritten. Die erzielbare Nettokaltmiete ist mit 4,40 Euro eingegrenzt worden.<sup>50</sup> Das steuerpflichtige Jahreseinkommen der Eigentümer dürfte – bei dieser Investitionshöhe – mit 60 000 Euro ebenfalls repräsentativ sein, der Befragung zufolge liegt es schon im oberen Drittel der Gesamtheit. Die unter diesen Prämissen und bei einer Investitionszulage von 15% in Aussicht stehende Rendite ist mit 3,5% berechnet worden und erscheint damit als auskömmlich. Allerdings können positive Werte erst deutlich später erwartet werden als im Beispiel A1.

Das Beispiel **B2** beschreibt (ähnlich wie Beispiel A3) eine Teilsanierung, die den Erhebungen zufolge ebenfalls von hoher Relevanz ist. Bei gleicher Investitionshöhe wie im Fall A3 ist hier aber eine Mietanhebung angenommen worden, die um 40 Cent geringer ausfällt – das entspricht etwa dem Mietengefälle zwischen größeren Städten (Innenstadtlage) und kleineren Städten/ Gemeinden. Auch dann erscheint die Investition Alles in Allem noch als tragfähig. In der Liquiditätsbetrachtung konnte gezeigt werden, dass keine Engpässe eintreten werden. Die Vermögensbetrachtung ergab in diesem Fall jedoch eine etwas magere Rendite von 3,0%.

---

<sup>50</sup> Den Befragungen zufolge lag sie für vollmodernisierte Häuser am häufigsten in der Spanne von 4,0 bis 5,0 Euro, für teilmodernisierte Häuser waren etwa gleiche Häufigkeiten in dieser Klasse sowie in der Klasse von 3,0 bis 4,0 Euro angegeben worden.

Günstigere Ergebnisse zeigen sich in den Beispielen **B1U** und **B2U**, die für Wohnungsunternehmen berechnet worden sind. Das liegt nicht allein an der fehlenden Steuerbelastung, sondern auch daran, dass hier mit – relativ zur Investition – höheren Anfangsmieten gerechnet worden ist. Zum Teil wird dieser Vorteil durch andere Vorgaben eingeschränkt: einen geringeren Zuwachs der Miete (im Beispiel B1U), höhere Beträge bei den Bewirtschaftungskosten sowie beim Kapitaldienst für Altdarlehen.

Die gewählten Beispiele beschreiben Fälle mit mittlerem Sanierungsaufwand (400 Euro je qm) – bei längerfristiger Perspektive – sowie einfacheren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (200 Euro je qm), wenn eine abwartende Strategie verfolgt wird oder höhere Investitionen derzeit nicht finanzierbar sind. Wohnungsunternehmen räumen ein, dass derartige Investitionen unter Kosten- und Ertragsaspekten derzeit die günstige Anlageform darstellen. Auch in der Modellbetrachtung zeigt die Liquiditätsrechnung für beide Beispielfälle eine relativ kurze Verlustphase, gefolgt von wachsenden Überschüssen. Die Investitionszulage trägt dazu bei, die anfänglichen Verluste weitgehend auszugleichen.

#### **4.2.3 Ergänzende Förderung**

In den Berechnungen ist auf der Finanzierungsseite vereinfachend angenommen worden, dass Kredite für die Investition stets zu normalen banküblichen Konditionen aufgenommen werden. In den Befragungen von Unternehmen ist jedoch häufig angegeben worden, dass daneben Förderdarlehen eine nicht unbedeutende Rolle spielen/ spielten. Was frühere Investitionen betrifft, könnte dabei noch das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II gemeint sein. Aktuell kommt eigentlich nur das Programm Wohnraummodernisierung 2003 in Betracht, abgesehen von der speziellen Förderung zur Energieeinsparung bzw. Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

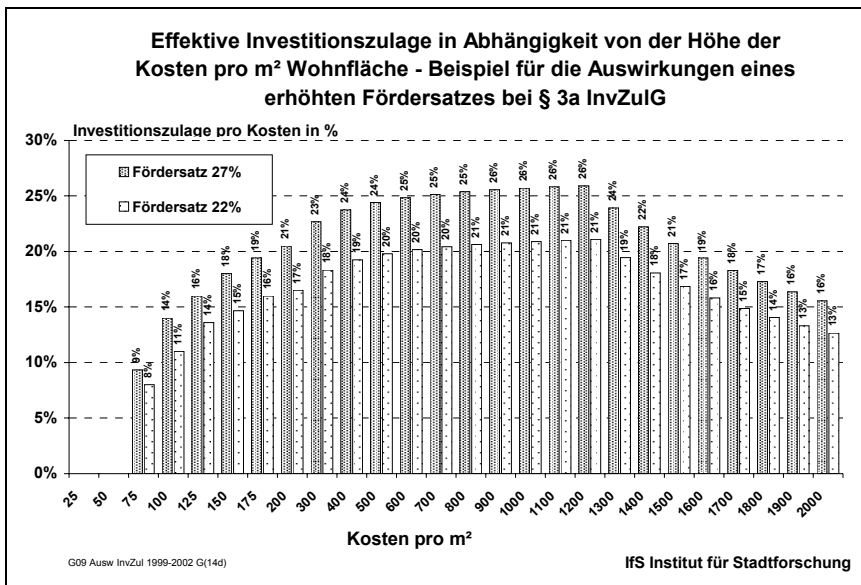
Die Berechnung **B1KfW** veranschaulicht exemplarisch, dass die Konditionen des KfW-Programms 2003 keine wesentliche Vergünstigung beinhalten – die Liquiditätsbetrachtung zeigt zwar kurzfristig einen gewissen Effekt, jedoch ist der längerfristige Einfluss auf die Rendite nur marginal. Bei veränderten Tilgungsverläufen kann sich der Effekt nach Steuern sogar etwas ungünstiger darstellen. Wenn daran gedacht ist, die Förderung mittels Zulagen auf dem Wege von Kreditprogrammen teilweise oder womöglich ganz zu ersetzen, müssten langfristige Zinsverbilligungen ins Auge gefasst werden. Dies veranschaulicht die Berechnung **B1FD**. Neben entsprechenden Darlehenskonditionen wäre eine Unterstützung durch Bürgschaften sehr hilfreich. Dieser Weg läuft auf die Bereitstellung eines Teils der Kredite als „Risikokapital“ hinaus.

## Anhang B:

### Fördersystematische Darstellung der Auswirkungen einer Änderung von Fördersatz, Kostenobergrenze und Selbstbehalt auf den effektiven Fördersatz der Investitionszulage

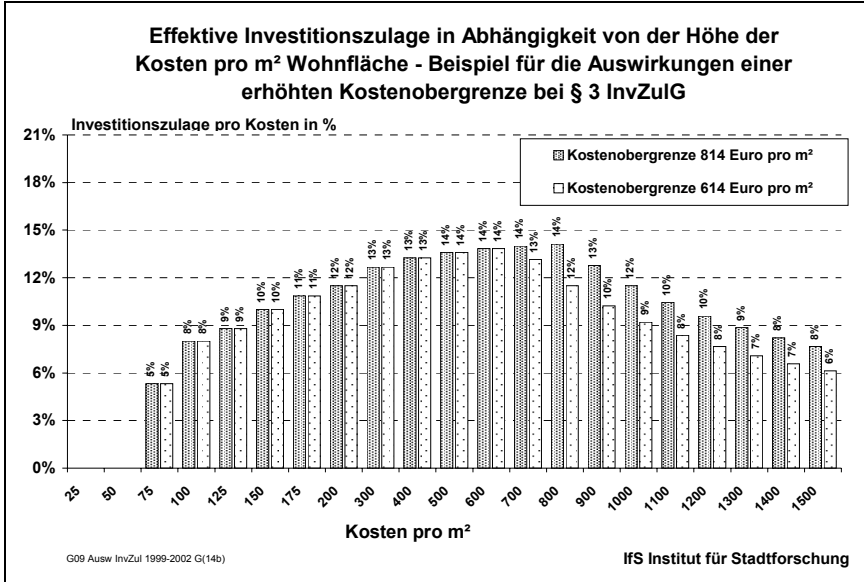
Abbildung 1 zeigt beispielhaft die Auswirkungen eines auf 27% erhöhten Fördersatzes bei der Investitionszulage nach § 3a InvZuIG. Der effektive Fördersatz (Anteil der Investitionszulage an den gesamten Investitionen einschließlich Selbstbehalt) würde von maximal 21% auf maximal 26% ansteigen. Die relative Erhöhung des effektiven Fördersatzes würde in allen Kostenbereichen ähnlich ausfallen.

Abbildung 1



In Abbildung 2 ist dargestellt, wie sich eine Erhöhung der Kostenobergrenze des § 3 InvZuIG auf 814 Euro pro m<sup>2</sup> auswirken würde. Der effektive Fördersatz sinkt ausschließlich im oberen Kostenbereich.

Abbildung 2



In Abbildung 3 ist beispielhaft dargestellt, wie sich bei der Investitionszulage nach § 3 InvZuIG eine Anhebung des Selbstbehalts auf 100 Euro pro m<sup>2</sup> auf den effektiven Fördersatz auswirkt. Der effektive Fördersatz würde im unteren Kostenbereich am stärksten sinken, mit zunehmenden Kosten nimmt dieser Effekt immer mehr ab, sodass die oberen Kostenbereiche von der Maßnahme unterdurchschnittlich betroffen wären.

Abbildung 3

