

kosten-Miete, die zur Zeit 4,60 DM/m<sup>2</sup> beträgt, z.B. bei den Wohnungen des in 10 Jahren errichteten Baujahrgangs schon 7,25 DM/m<sup>2</sup>, und in 15 Jahren 9,75 DM/m<sup>2</sup> ausmachen. Um diese Mietverzerrung zu verhindern und die Mieten im kommunalen Wohnungsbau langfristig niedrig zu halten, empfiehlt sich ein *Mieten-pooling*, d.h. die Bildung einer Durchschnittsmiete für alle Baujahrgänge des Bestandes kommunaler Wohnungen. Durch das Mieten-pooling könnten Mietsteigerungen für erhöhte Baukosten künftiger Baujahrgänge wesentlich reduziert werden, wie folgende Modellrechnung zeigt: Ausgangspunkt ist eine Bewirtschaftungskosten-Miete des 1. Baujahrgangs in Höhe von 4,60 DM/m<sup>2</sup>. Die angenommene 8%ige jährliche Baukostensteigerung würde eine entsprechende Steigerung des Abschreibungsbetrages innerhalb der Bewirtschaftungskosten-Miete verursachen; der Abschreibungsanteil beträgt im 1. Baujahrgang 2,66 DM/m<sup>2</sup>. Beim Mieten-pooling wird die jährliche Erhöhung des Abschreibungsbetrages gleichmäßig auf den vorhandenen kommunalen Wohnungsbestand verteilt, kann also nicht voll auf den einzelnen Baujahrgang durchschlagen. Bei einem stetigen kommunalen Wohnungsbauprogramm gibt es einen fortlaufenden jährlichen Zuwachs des Wohnungsbestandes und damit eine beständige Erweiterung der 'Verteilungsgrundlage' des pooling. Folglich muß der 'Verteilungsmultiplikator' für den gleichmäßig gestiegenen Abschreibungsbetrag jährlich kleiner werden. Beispiel: Die 8%ige Erhöhung des Abschreibungsbetrages für die Wohnungen des 10. Baujahrgangs wird bei einem jährlich gleichbleibenden Bauprogramm nur noch zu 1/10 mietwirksam für alle Wohnungen des kommunalen Bestandes. Die Bewirtschaftungskosten-Miete erhöht sich bei einem jährlich gleichbleibenden Bauprogramm trotz jährlich 8%iger Baukostensteigerung infolge Mieten-pooling von 4,60 DM/m<sup>2</sup> (1. Baujahrgang) in 15 Jahren auf nur 5,29 DM/m<sup>2</sup>. Zudem gilt dieses - sehr langsam ansteigende - Mietpreinsniveau nicht nur für den 1. Baujahrgang, sondern für alle Wohnungen des kommunalen Bestandes, d.h., es gibt keine 'Mietverzerrung' zwischen verschiedenen Baujahrgängen. Auf der Basis einer solchen Mietberechnung für den Gesamtbestand kommunaler Sozialwohnungen sind Auf- und Abschläge nach Kriterien des Einkommens eines jeden Mieterhaushalts möglich und sinnvoll. (Tab. 3)

### Gesamter fiskalischer Aufwand

Die wesentlich günstigere Miete des kommunalen Wohnungsbaus führt keineswegs zu einem höheren Aufwand an öffentlichen Mitteln. Die Subventionsquote für den herkömmlichen Sozialen Wohnungsbau liegt bei 100% der darüber - je nachdem ob es sich um gemeinnützige oder steuerpflichtige Investoren handelt und abhängig auch davon, mit welchen Methoden und Annahmen man die Subventionsquote berechnet. Steuerpflichtige Investoren erhalten direkte Subventionen und Steuernachlässe; gemeinnützige erhalten direkte Subventionen, und die Steuervergünstigungen der Darlehensgeber von Darlehen nach § 17 Berlin FG müssen auch bei ihnen in die Überlegungen mit einbezogen werden; ferner zahlen sie keine Umsatz- und Körperschaftsteuer, verursachen also auch weitere Steuermindereinnahmen. Das System der laufenden Anwendungshilfen, bei dem die Zahlungen der öffentlichen Hand über 15 Jahre

Tabelle 4: Vergleich des fiskalischen Aufwands über 16 Jahre (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

	Sozialer steuerpflichtiger Investor <sup>1</sup>	Wohnungsbau gemeinnützigter Investor	Kommunaler Wohnungsbau
<b>1. Direkter Aufwand:</b>			
nominal	3.800 DM	3.800 DM	2.735 DM
	101%	101%	73%
bar	2.256 DM	2.256 DM	2.735 DM
	60%	60%	73%
<b>2. Indirekter Aufwand:</b>			
a) Berлиндarlehen			
nominal	600 DM	600 DM	-
	22%	22%	-
bar	600 DM	600 DM	-
	22%	22%	-
b) AfA u. Werbungskosten			
nominal	1.510 DM	-	-
	34%	-	-
bar	1.133 DM	-	-
	24%	-	-
<b>Fiskalischer Aufwand insgesamt:</b>			
nominal	5.910 DM	4.400 DM	2.735 DM
	157%	123%	73%
bar	3.989 DM	2.856 DM	2.735 DM
	106%	82%	73%

1) Quelle: Gutachten des IFS, a.a.O.

und mehr verteilt werden, macht es notwendig, bei der Berechnung der Subventionsquote Annahmen zu treffen über die künftige Entwicklung, ohne diese genau vorhersehen zu können. Erforderlich werden z.B. Annahmen darüber, ob nach der Regelförderung von 15 Jahren weitere Subventionen ('Nachsubvention') zu zahlen sind und ob die als Darlehen aufsummierten Teile der Aufwandshilfe tatsächlich zurückgezahlt oder in Zuschüsse umgewandelt werden. Addiert man die jährlichen Subventionszahlungen auf (z.B. über die 15 Jahre der Regelförderung), so kommt man auf eine *nominale* Subventionsquote, also die Summe der tatsächlich vom Staat zu zahlenden Beträge. Zieht man „ersparte Zinsen“ bei künftigen Zahlungen ab, so kommt man auf eine niedrigere, „abgezinst“ Subventionsquote, auf den *Barwert* der Subvention. Auch hierbei ist eine Annahme zu treffen: wie hoch wird der Abzinsungssatz gewählt? Bei hohem Zinsfuß kommt man zu einem niedrigeren Barwert und umgekehrt. Beim direktfinanzierten kommunalen Wohnungsbau ist der Aufwand für die öffentliche Hand auf einen Blick zu übersehen: er beträgt genau 100% der Gesamtkosten. Einsparungen ergeben sich, sofern sie bereits bei den Gesamtkosten erzielbar sind (vgl. Tab. 1). Der folgende Vergleich bezieht sich auf die Subventionsquoten, die pro m<sup>2</sup> neugebauter Wohnfläche beim herkömmlichen Sozialen Wohnungsbau anfallen, sofern nicht länger als über die Regeldauer von 15 Jahren gefördert wird, und wenn mit einem Zinssatz von 7,5% abgezinst wird. Bezugswert sind immer die Gesamtkosten beim herkömmlichen Sozialen Wohnungsbau (3.760 DM/m<sup>2</sup> = 100%). (Tab. 4)

### Jährliche Haushaltsbelastung

Obleich der kommunale Wohnungsbau gegenüber dem bisherigen Förderungssystem sowohl nominal als auch dem Barwert nach insgesamt eine geringere Belastung der

öffentlichen Haushalte hervorruft und geringere Mieten erfordert, also volkswirtschaftlich weitaus sinnvoller ist, entsteht dennoch bei einer Umstellung vom jetzigen Förderungssystem auf kommunalen Wohnungsbau das Problem, daß beim kommunalen Wohnungsbau *sämtliche Herstellungskosten in voller Höhe sofort* als haushaltsmäßige Belastung im Jahr des Baus (bzw. in Auszahlungsraten entsprechend dem Baufortschritt) anfallen. Da zugleich Haushaltsverpflichtungen aus der bisherigen Förderung bestehen, ergibt sich eine zusätzliche Ausgabenbelastung, die im Jahr der Umstellung auf kommunalen Wohnungsbau am höchsten ist und danach jährlich abnimmt, erstens durch die Degression und das schließliche Auslaufen der bisherigen Förderung, zweitens durch Rückflüsse aus den dann jährlich erbauten und vermieteten Kommunalwohnungen (1% - Abschreibung als Anteil in der Miete). Nach und nach wird es so möglich sein, einen *revolvierenden Fonds* zur Finanzierung des kommunalen Wohnungsbaus aufzubauen. Bei einem Abschreibungssatz von 1% (und mehr kann man den Mietern nicht zumuten) wird sich dieser Fonds allerdings sehr langsam auffüllen, so daß auch mittelfristig Haushaltsmittel eingesetzt werden müssen. Auch das Auslaufen der bisherigen Förderung geschieht langsam: wenn 1983 mit der bisherigen Förderung Schluß wäre, ist mit Verpflichtungen (einschl. Nachsubvention) bis *mindestens* zum Jahre 2006 zu rechnen. Ob demgegenüber aus der bisherigen Förderung tatsächlich Rückflüsse zu erwarten sind, oder ob die als Darlehen ausgewiesenen Teile der Annuitäts- und Aufwandshilfen der Jahre seit 1972 nicht schließlich in verlorene Zuschüsse umgewandelt werden müssen, um unbezahlbare Mietsprünge bei diesen Wohnungen zu vermeiden, ist völlig offen.

Neben dem globalen Vergleich der Belastung der öffentlichen Haushalte ist daher ein Vergleich dieser Belastung im Zeitablauf anzustellen. Hierzu werden im folgenden modellhaft die direkten Ausgaben und die Mindereinnahmen infolge von Steuervergünstigungen beim Sozialen Wohnungsbau nach bisherigem Förderungssystem mit den Ausgaben für einen direktfinanzierten kommunalen Wohnungsbau über einen Zeitraum von 16 Jahren verglichen (1 Jahr Bauzeit, 15 Jahre Förderung).

Für den Sozialen Wohnungsbau nach bisherigem Förderungssystem wird dabei zunächst die direkte Förderung berücksichtigt. Die Förderbeträge werden (entsprechend der in Tab. 2 ausgewiesenen Höhe) künftig um jährlich 0,17 DM/m<sup>2</sup> im Monat reduziert. Es wird ferner angenommen, daß auch künftig jährlich um 8% zunehmen, entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Preissteigerungsrate für Bauleitungen der letzten 10 Jahre (vgl. Preisindex für Bauwerke in Berlin W.; Statist. Landesamt Berlin). Ferner nehmen wir an, daß auch die Aufwandsförderung entsprechend zunimmt. Die jährlich aus solchen Programmen anfallenden Subventionszahlungen ergeben sich also als Summe der fälligen Subventionsraten für die einzelnen Programmjahre. Da die erste Subventionsrate erst nach Fertigstellung gezahlt wird, ist sie in der Vergleichsrechnung im zweiten Jahr des jeweiligen Wohnungsbauprogramms angesetzt. Vom dritten Jahr an ist sie jährlich um den Degressionssprung von 12 x 0,17 DM reduziert. So ergibt sich die direkte Haushaltsbelastung (Tab. 5, Zeile 2) z.B. im vierten Jahr als Summe aus der Rate für das erste