

Tabelle 5: Vergleich der jährlichen Haushaltsbelastung (DM/m² Wohnfläche)

1 Jahr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Sozialer Wohnungsbau																
2 direkte Förderung	-	268	555	863	1.194	1.550	1.933	2.344	2.789	3.268	3.785	4.342	4.943	5.584	6.294	7.052
3 Steuerminder-einnahmen aufgrund § 17 BerlFG	600	648	700	756	816	882	952	1.028	1.111	1.199	1.295	1.399	1.511	1.632	1.762	(-) ²
4 Steuerminder-einnahmen aufgrund Werbungskosten und AfA ¹	302	628	694	764	829	899	985	1.079	1.180	1.288	1.406	1.553	1.655	1.787	1.929	(1.152) ²
5 fiskalischer Aufwand insgesamt	902	1.544	1.948	2.383	2.839	3.330	3.870	4.451	5.079	5.756	6.487	7.274	8.109	9.003	9.986	8.204
Kommunaler Wohnungsbau																
6 Investitions-summe	2.735	2.953	3.190	3.445	3.720	4.018	4.340	4.687	5.062	5.467	5.904	6.376	6.886	7.437	8.032	(-) ²
7 Rückflüsse (Abschreibung)	-	27	57	89	123	160	201	244	291	341	396	455	519	588	662	743
8 fiskalischer Aufwand insgesamt	2.735	2.926	3.133	3.356	3.597	3.858	4.139	4.443	4.771	5.125	5.508	5.921	6.367	6.849	7.370	(-743) ²
9 Differenz Zeile 8-5: Mehr- (+) bzw. Minder- ausgaben (-) beim kommunalen Wohnungsbau	+1.833	+1.382	+1.185	+973	+758	+528	+269	-8	-308	-631	-979	-1.353	-1.742	-2.154	-2.616	(-7.461)

1) Zu 50% entspr. d. Anteil steuerpflichtiger Investoren
2) ohne Neubauprogramm im 16. Jahr

Programmjahr (reduziert um zwei Degressions-sprünge), plus der Rate für das zweite Programmjahr (reduziert um einen Degressions-sprung) plus der Rate für das dritte Programmjahr (in voller Höhe).

Betrachtet man die haushaltsmäßigen Auswirkungen der indirekten (steuerlichen) Subvention, so sind die Unterschiede zwischen gemeinnützigen und steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen zu berücksichtigen. Steuerminder-einnahmen infolge § 17 BerlFG (Berlindarlehen) fallen bei allen Investoren während der Bauzeit an. Sie sind - wiederum mit 8% Steigerungsrate - in Zeile 3 der Tabelle 5 eingesetzt. Werbungskosten und erhöhte AfA werden dagegen nur von steuerpflichtigen Investoren geltend gemacht. Ihr Anteil am Investitionsvolumen im 1. Förderungsweg hat in den letzten Jahren laufend zugenommen und lag 1979 bei ca. 50%. Um im Vergleich „auf der sicheren Seite“ zu bleiben, nehmen wir an, daß sich dieser Anteil nicht noch weiter erhöht. Wir setzen AfA und Werbungskosten dementsprechend mit 50% des Wertes aus Tab. 4 an. Nach Modellrechnungen der Gesamtbudgetanalyse¹ fallen auch diese Mindereinnahmen überwiegend in den ersten Jahren an, und zwar - etwas vereinfachend - zu je 40% in den ersten beiden Jahren und zu je 2% in den darauffolgenden 10 Jahren. Für jeden Baujahrgang erhöhen wir den Betrag für Werbungskosten und AfA wiederum um 8%. Tab. 5, Zeile 4, enthält die aufsummierenden Beträge dieser Mindereinnahmen aus 15 Programmjahren.

Für den kommunalen Wohnungsbau ist alles viel einfacher: es wird die Investitions-summe (Gesamtkosten) für 1 m² Wohnfläche

aus Tab. 1 im ersten Programmjahr eingesetzt. Für jedes weitere Jahr wird diese Summe ebenfalls um eine Preissteigerungsrate von 8% erhöht (Tab. 5, Zeile 7). In der Vermietungsphase gibt es Rückflüsse durch den Abschreibungsanteil in der Miete in Höhe von 1% der Investitionssumme. Die aufsummierten Rückflüsse aus den Mieten für die einzelnen Baujahrgänge sind in Zeile 8 dargestellt. Der fiskalische Aufwand (Zeile 9) ist die um diese Rückflüsse verminderte Investitionssumme.

Der Vergleich zwischen dem fiskalischen Aufwand für den sozialen Wohnungsbau, wie er derzeit finanziert und gefördert wird, und dem fiskalischen Aufwand für einen direktfinanzierten kommunalen Wohnungsbau ist in Zeile 10 (Tab. 5) als Mehr-(+) bzw. Minder-ausgaben (-) für die öffentliche Hand dargestellt.

Der Vergleich zeigt beim kommunalen Wohnungsbau wie erwartet Mehrausgaben, die in den ersten Jahren nach Umstellung noch beträchtlich sind, bis zum 7. Jahr aber abnehmen; schon vom 8. Jahr an ist der kommunale Wohnungsbau für die öffentliche Hand günstiger. Die Einsparungen werden umso größer, je länger der Zeitraum ist, auf den sich der Vergleich bezieht. (Tab. 5)

Finanzierungsquellen für die Anlaufphase eines kommunalen Wohnungsbaus

Der bisherige Vergleich basiert auf der Annahme, statt der bisherigen Subvention im 1. Förderungsweg würden kommunale Sozialwohnungen in gleichem Umfang aus Haushaltsmitteln direkt finanziert. Anfängliche Mehrbelastung einerseits, mittel- und lang-

fristige Haushaltsentlastung andererseits, sind also in Relation zu den sonst für den 1. Förderungsweg erforderlichen öffentlichen Mitteln dargestellt. Die „Starthilfe“, die ein kommunales Wohnungsbauprogramm in Form zusätzlicher Haushaltsmittel benötigt, ist im 1. Jahr am höchsten. Sie beträgt für 1.000 WE (ca. 78.500 m² Wohnfläche) jährlich - ein Programm, mit dem im IBA-Neubaugebiet zwischen 1984 und 1987 sämtliche Mietwohnungen erstellt werden könnten - ca. 144 Mio DM im „kritischen“ ersten Jahr, abnehmend auf ca. 76 Mio DM im vierten Jahr. Derartige Beträge erscheinen auf den ersten Blick als unvereinbar mit der Forderung nach Haushaltskonsolidierung. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch, daß die Beträge, die der Senat den Berliner Investoren und Hauseigentümern neben der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus aus Steuergeldern zuschanzt, viel höher sind. Neben der Subvention des Sozialen Mietwohnungsbaus (und neben der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung, die hier nicht zur Diskussion steht) subventioniert der Senat noch den Mietwohnungsbaus im 2. Förderungsweg und den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in drei verschiedenen Programmen. Die Mietwohnungen mit ca. 12,- DM/m² Anfangsmiete und die Eigenheime mit einer im allgemeinen noch höheren Wohnkostenbelastung sind jedoch keinesfalls mehr dem Bereich einer sozialen Wohnversorgung zuzurechnen. Nach derzeitigen Verhältnissen fließt mehr als ein Viertel der Neubauförderung in diesen Bereich. Darüber hinaus gibt es Erträge aus früheren Wohnungsbauprogrammen des Landes Berlin, die für einen