

## Überzogene Hoffnungen auf sozialen Wohnungsbau mit Aufwendungs-darlehen?

Eine der sichersten und steuerlich attraktivsten Kapitalanlagen war bisher der soziale Wohnungsbau in Berlin, weil

① erhöhte Abschreibungen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen werden können (nach § 53 EStG), so daß kumulativ Verlustzuweisungsquoten bis zu 300 Prozent entstanden,

② die Differenz zwischen Kostenmiete von 16 DM pro qm und tragbarer Miete für den Sozialmieter von der Wohnungsbaukreditanstalt (WBK) durch ein zins- und tilgungsfreies Darlehen subventioniert wurde und

③ die Aufwendungsdarlehen keine steuerpflichtigen Einnahmen darstellten und sich dadurch laufende Verlustzuweisungen ohne zusätzliche Kapitalaufbringung ergaben.

Auf diese Weise wurden bisher bis zu 10 000 Wohnungen in Berlin jährlich erstellt. Dabei hat es bisher noch keine Schwierigkeiten gegeben. Die Objekte waren solide finanziert und kalkuliert, weil die WBK eine Kostenkontrolle und Mittelverwendungskontrolle durchführte.

Diese Vorzüge haben natürlich viele große und kleine Abschreibungsgesellschaften auf den Plan gerufen. Nach Schätzungen von Eingeweihten liegen bereits für das Haushaltsjahr 1976 WBK-Förderungsanträge für rund 30 000 Sozialwohnungen vor. Im Haushaltsplan 1976 sind jedoch lediglich Mittel für 10 000 Wohnungen budgetiert, so daß 20 000 Wohnungen nur mit Förderungsmitteln aus 1977 und 1978 berücksichtigt werden.

Manche Abschreibungsgesellschaften haben nun in Erwartung der

Förderungsmittel 1975 das Eigenkapital plazierte, davon Grundstücke gekauft, Vertriebsprovisionen gezahlt sowie sofortige Gründungs- und Anlaufkosten sowie Architektenleistungen bezahlt. Werden diese Gesellschaften erst in späteren Jahren in das Förderungsprogramm der WBK aufgenommen, so ist mit Nachschüssen für die längeren Zwischenfinanzierungszeiten zu rechnen. Wenn Gesellschaften nicht in die WBK-Förderung aufgenommen werden sollten, so ist der Weg zum Amtsgericht unvermeidlich, zumal dann auch die Hypotheken der Banken nicht ausgezahlt werden.

Kenner der Branche sind sogar der Meinung, daß die durch die WBK genehmigten Kostenmieten durchschnittlich um fünf DM pro qm zu hoch sind. Sie stellen zudem das gegenwärtige Förderungssystem des sozialen Wohnungsbaus an sich in Zweifel, da durch ein individuelles Wohngeld die Errichtung sozial diskriminierender Sozialbauten vermieden werden könnte. Weitere Probleme können schließlich für die Bauherren dadurch entstehen, wenn mangels ausreichender Budgetmittel die Kostenmieten für die Sozialmieter angeboben werden müßten. Diese Gefahr besteht allerdings in Berlin weniger als im Bundesgebiet. Dr. rer. pol. H. Rölle

## Apotheker- und Ärztebank auch in Braunschweig

Am 1. April 1976 eröffnet die Deutsche Apotheker- und Ärztebank in Braunschweig (Hintern Brüdern 4, gegenüber dem Neubau des Ärztehauses, Telefon 05 31/40 01 95) eine Zweigstelle. In Niedersachsen war die Bank bisher schon mit einer Filiale in Hannover vertreten. Mit der Leitung der Braunschweiger Filiale wurde Wilfried Erxleben betraut. Die Deutsche Apotheker- und Ärztebank verfügt jetzt über 21 Filialen und Zweigstellen im Bundesgebiet und in Westberlin. EB

## Erwerbsquote erheblich gesunken

Nicht nur die Bevölkerungszahl, auch die Zahl der Erwerbstätigen ist im Bundesgebiet erheblich zurückgegangen, wie das Statistische Bundesamt kürzlich auf Grund von Ergebnissen des Mikrozensus 1975 festgestellt hat. Die Wohnbevölkerung hat danach zwischen Ende April 1974 und Mitte Mai 1975 um 158 000 Personen oder 0,3 Prozent auf 61,902 Millionen abgenommen, was zu etwa zwei Dritteln aus dem Geburtendefizit und zu rund einem Drittel aus dem negativen Wanderungssaldo (Rückkehr der Gastarbeiter!) resultiert.

Dieser Bevölkerungsentwicklung stand ein absolut fast sechsmal so großer Rückgang der Erwerbstätigen (um 881 000 oder 3,3 Prozent) und ein Anstieg der Erwerbslosen um 535 000 oder 141 Prozent gegenüber. Die Gesamtzahl der Erwerbspersonen, das verfügbare Arbeitskräftepotential also, hat damit ebenfalls erheblich abgenommen, und zwar um 347 000 oder 1,3 Prozent.

Beide Komponenten – die Abnahme sowohl der Bevölkerungszahl als auch der Erwerbspersonen – führten dazu, daß die Erwerbsquote im Bundesgebiet von 43,9 Prozent Ende April 1974 auf 43,4 Prozent Mitte Mai 1975 zurückgegangen ist.

Zu den Ursachen dieses Rückgangs zählen der schon seit 1963 zu beobachtende Trend zu einer längeren Ausbildung und damit zum späteren Eintritt ins Erwerbsleben sowie das zunehmend frühere Ausscheiden aus dem Erwerbsleben, eine Komponente, die seit 1973 durch die Inanspruchnahme der sogenannten flexiblen Altersrente noch an Bedeutung gewonnen hat. Hinzu kommt, daß im Jahr 1974 wesentlich mehr männliche Erwerbspersonen aus dem Ausland in ihre Heimat zurückgegangen (284 000) als ins Bundesgebiet gezogen sind (163 000). SPU