

Aus Platzgründen mußte der erste Teil dieses Beitrages und damit eine Kritik am wohnungspolitischen Konzept der Neubau-IBA (Vergabe an private Kapitalanleger) entfallen.

Gesamtkosten im kommunalen Wohnungsbau

Kommunaler Wohnungsbau heißt, daß die Gemeinde die Kosten ihrer Wohnunsvorhaben im Zuge des Baufortschritts direkt aus öffentlichen Mitteln finanziert. Diese Art der kommunalen Direktfinanzierung bietet gegenüber der bisher üblichen Subventionierung privater Investoren wesentliche Möglichkeiten der Einsparung bei den Gesamtkosten der Bauvorhaben. Sämtliche Kosten der Kapitalbeschaffung und Zwischenfinanzierung, die während der Bauzeit anfallen, gehen nach II. BV, § 5 (4) bisher in die Gesamtkosten ein. Bei kommunaler Direktfinanzierung fallen sie erst gar nicht an. An Baunebenkosten können ferner Verwaltungskosten des Bauherrn und behördliche Prüfungs- und Genehmigungsgebühren eingespart werden: Die Verwaltungstätigkeit der Gemeinde, die sie als Bauherr des kommunalen Wohnungsbaus durchführt, gehört in den Rahmen sozialpolitischer Aufgaben der 'Hoheitsverwaltung', und ist daher gebührenfrei zu leisten (so läßt z.B. auch die Schulverwaltung ihre Kosten nicht von den Schülern entreiben). Ebenso können auf Grundlage der sozialpolitischen Ausnahmeregelungen des 'Gesetzes über Gebühren und Beiträge' die behördlichen Prüfungs- und Genehmigungsgebühren erlassen werden. Darüber hinaus kann die Beteiligung der Bewohner an der Verwaltung eines kommunalen Wohnungsbaus zur Einsparung von Verwaltungskosten beitragen, zumindest in dem Sinne, daß sich die Bewohnerkontrolle auch gegen Erscheinungen eines bürokratischen Leerlaufs richten wird.

Beim Beispiel der Südlichen Friedrichstadt gehen wir ferner davon aus, daß die Baumaßnahmen auf städtischen Grundstücken erfolgen. Es gibt keinen ökonomisch zwingenden Grund, bei diesen Grundstücken, deren Erwerb bereits vor Jahren aus Haushaltsmitteln finanziert wurde, eine Grundstücks-Verwertung zu realisieren (entweder eine sog. 'Verzinsung' des Bodenwertes im Rahmen der geläufigen Kostenmiete, oder einen Erbpachtzins), da die betreffenden Grundstücke im Falle des kommunalen Wohnungsbaus nicht an irgendein selbständiges Wirtschaftsunternehmen übertragen werden, sondern von der Verwaltung selbst für eine kommunale Infrastruktureinrichtung verwendet werden, genauso wie bei Schulbauten, Sozialeinrichtungen usw.. Grundstücke für kommunalen Wohnungsbau werden im Zuge ihrer Nutzung weder 'verbraucht' noch 'abgenutzt' und bleiben Bestandteil des öffentlichen Vermögens. Sie erhalten dabei zwar längerfristige Wertsteigerungen, diese können jedoch nicht monetär realisiert werden. Es gibt bereits etliche praktische Beispiele aus der Bundesrepublik, wo die Kommune zugunsten eines sozialen Wohnungsbau auf die finanzielle Verwertung ihrer Grundstücke verzichtet (z.B. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht zu einem stark reduzierten, quasi 'symbolischen' Erbpachtzins), von den Grundstücksgeschenken an Privatunternehmer zum Zwecke der Gewerbeansiedlung ganz abgesehen. Auch außerhalb der Südlichen Friedrichstadt gibt es Grundstücke der öffentlichen Hand, der in gleicher Weise

Sergij Goryanoff, Stefan Krätke, Fritz Schmoll

Konzept für einen Kommunalen Wohnungsbau...

...entwickelt für die südliche Friedrichstadt, Berlin.

für kommunalen Wohnungsbau genutzt werden kann: landeseigene Grundstücke, die für andere Infrastrukturmaßnahmen angekauft wurden, deren Planung aber aufgegeben wurde; Grundstücke im Besitz des Bundes oder von Bundesbetrieben; Grundstücke im Besitz von Sanierungsträgern, die im Rahmen der Stadterneuerung zu 70% oder - bei nicht gemeinnützigen Trägern - zu 100% aus Sanierungsförderungsmitteln des Landes bezahlt worden sind; Grundstücke im Besitz landeseigener Wohnungsunternehmen und anderer landeseigener Betriebe; darüber hinaus gibt es einen jährlichen Etat beim Finanzsenator für weiteren Grunderwerb durch das Land Berlin (125 Mio DM für 1983). Bisher stehen keine Sachzwänge, sondern bestimmte politische Entscheidungen und Einstellungen der Nutzung eines Teils dieses öffentlichen Grundbesitzes für kommunalen Wohnungsbau entgegen. Wir beziehen uns also durchaus nicht auf einen Sonderfall „Südliche Friedrichstadt“, wenn wir beim kommunalen Wohnungsbau weder Grunderwerbskosten noch einen Erbpachtzins ansetzen.

Außer bei Bauneben- und bei Grundstückskosten lassen sich auch noch bei den Kosten des Bauwerks relevante Einsparungen erzielen. Geht man von einer kostengünstigen Bauweise aus - z.B. dreigeschossig, ohne Fahrstühle und Tiefgaragen - so sind gegenüber einer fünf bis sechsgeschossigen Bauweise Einsparungen von ca. 10% zu erzielen. (WBK-Bericht 1981). Wir gehen davon aus, daß im Unterschied zum gegenwärtigen Förderungssystem, bei dem die privaten Bauträger überhaupt nicht zur Kostenreduzierung angehalten sind, beim kommunalen Wohnungsbau eine kostengünstige Bauweise eingehalten wird, und setzen die gegenwärtig schon ohne weiteres mögliche Einsparung von 10% der Kosten des Bauwerks an.

Eine weitere Einsparungsmöglichkeit liegt im Bereich des bauwirtschaftlichen Unternehmensgewinnes. Wird der kommunale Wohnungsbau von privaten Baubetrieben erstellt, enthalten die Kosten des Bauwerks auch den Gewinn des Bauunternehmens. Dessen Größenordnungen dürften zwar von Fall zu Fall unterschiedlich ausfallen, aber es gilt als zulässig, daß in den Angebotspreisen der Baubetriebe von vornherein bis zu 6% 'Gewinnaufschlag' einkalkuliert werden. Wenn kommunale Wohnbauten durch nicht profitorientierte genossenschaftliche oder kommunale Bauhöfe zu Kostenpreisen erstellt würden, könnte zumindest eine Einsparung von durchschnittlich 6% der Kosten des Bauwerks erzielt werden. Eine Chance zur Baukostensenkung liegt generell in der Möglichkeit, die bisher kartellartig zustandegekommenen Baupreise auf dem Berliner Baumarkt mit Hilfe genossenschaftlicher oder kommunaler Bauhöfe zu unterbieten. Dies geht allein aus der Tendenz hervor, daß die Baupreisbildung auf dem Berliner Baumarkt stark durch Absprachen, ge-

genseitige Stützung bei Anbieterwettbewerben und des Festsetzungsprinzips der Kostenmiete bestimmt ist. Ein kommunaler Bauhof hätte hier die Möglichkeit, unterhalb der z.Zt. auf dem Berliner Baumarkt überhöht geltenden Preise zu agieren und gleichzeitig einen Kostensenkungsdruck auf diesen Markt herbeizuführen. Bei überschaubarer und gesicherter Auftragsvergabe würde dies zudem die Sicherheit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Bauindustrie garantieren und eine qualifizierte Aus- und Weiterbildung gewährleisten. Mögliche Baukostensenkungen durch Einrichtung genossenschaftlicher oder kommunaler Bauhöfe werden in der folgenden Beispielrechnung nicht einbezogen. Im Vergleich zum bisherigen Finanzierungs- und Subventionierungssystem ergeben sich für die Gesamtkosten pro m² Wohnfläche folgende Relationen:

Tabelle 1: Gesamtkosten beim gegenwärtigen Finanzierungssystem und beim kommunalen Wohnungsbau (in DM/m²)

| | Gegebenes Finanzierungs- u. Förderungsdell* | Kommunaler Wohnungsbau (direkt finanziert) |
|-------------------------------------|---|--|
| 1. Grundstück | | |
| - Baugrundstück | 308,38 | - |
| - Erschließungskosten | 6,72 | 6,72 |
| 2. Kosten des Bauwerks | 2511,29 | 2260,16 |
| 3. Außenanlagen | 162,33 | 162,33 |
| 4. Baunebenkosten | | |
| - Architekten- u. Ing.-Leistungen | 298,68 | 298,68 |
| - Verwaltungstätigkeit des Bauherrn | 26,73 | - |
| - behörtl. Prüfungen, Genehmigungen | 36,29 | - |
| - allgemeine Baunebenkosten | 6,68 | 6,68 |
| - (Zwischen-)Finanzierungskosten | 403,14 | - |
| 5. Gesamtkosten | 3760,24 | 2734,57 |
| | = 100% | = 73% |

* Angaben aus: Institut für Stadtforschung Berlin (IfS): Realisierung, Kosten und Finanzierung der Wohnungsbauvorhaben in den Ausstellungsbereichen der Bauausstellung GmbH, Gutachten, Berlin, 20.7.1982.

Mietpreisfestsetzung im kommunalen Wohnungsbau

Eine 'tragbare Sozialmiete' läßt sich heute auch ohne laufende (Ertrags-) Subventionen erzielen, so bald man davon ausgeht, Sozialwohnungen als Kapitalanlage zu behandeln, deren Miete eine Kapitalverzinsung einbringen muß. Die ökonomisch sinnvolle Alternative zur Mietpreisfestsetzung im Sozialen Wohnungsbau heißt, daß bei kommunalen Sozialwohnungen nur die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Abschreibung als Miete zu veranschlagen