

sind. Fremdkapitalzinsen werden beim kommunalen Wohnungsbau durch die Direktfinanzierung aus öffentlichen Haushaltsmitteln eingespart. Beim kommunalen Wohnungsbau muß aber auch keine Eigenkapitalverzinsung veranschlagt werden - im Unterschied zu gemeinnützigen oder steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen. Das wäre ökonomisch ohnehin unsinnig, da die Bewohner selbst eine Minimalverzinsung nicht aufbringen könnten (4% von den Gesamtkosten = 9,12 DM/m² monatlich), zu der die Bewirtschaftungskosten noch hinzu kämen. Zudem würden dabei an einer Stelle der öffentlichen Wirtschaft Zinsen als rein kalkulatorische Kosten veranschlagt, die von einer anderen Stelle der öffentlichen Wirtschaft über eine 'Aufwendungshilfe' wieder abgedeckt werden müßten. Ein solches Hin- und Herschieben von 'kalkulatorischen' Kosten und entsprechenden Deckungsbeträgen innerhalb der öffentlichen Wirtschaft erzeugt nur hohe Verwaltungskosten und ideologische Rechtfertigungen für Mietsteigerungen. Bei der Festsetzung einer „Bewirtschaftungskostenmiete“ im kommunalen Wohnungsbau, die nur die Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Abschreibung enthält, werden alle bei der laufenden Wohnungsnutzung tatsächlich anfallenden Ausgaben von den Bewohnern selbst getragen - einschließlich von Abschreibungsbeträgen für die langfristige Abnutzung der Wohnbauten. Der Kommunale Wohnungsbau hat somit einen Ausgabendeckungsgrad von 100%. Es erfolgt keinerlei Verschwendung öffentlicher Mittel - allerdings kann sich der öffentliche Träger auch keinerlei erwirtschaftliche Einkünfte (Zinsen) aneignen. Es erfolgt nichts anderes als eine Vorfinanzierung von Sozialwohnungen durch die öffentliche Hand, deren Finanzierungsmittel über die Abschreibungsbeträge langfristig wieder zurückfließen. Ein Verzicht auf jegliche Eigenkapitalverzinsung beim kommunalen Wohnungsbau ist im Rahmen von Regiebetrieben rechtlich durchsetzbar, obgleich man auch hier nicht um die politische Auseinandersetzung herumkommt.

Tabelle 2: Laufende Aufwendungen und Mieten im 1. Vermietungsjahr in DM/m²

| | Sozialer Wohnungsbau: 15% Eigen-/ 85% Fremdkapital ⁵ | Kommunaler Wohnungsbau direktfinanziert |
|--|---|---|
| 1. Finanzierungskosten | | |
| - Fremdkapital | 246,23 | - |
| - Eigenkapital | 20,14 | - |
| 2. Bewirtschaftungskosten | | |
| - Abschreibung: | | |
| 1% der Baukosten | 30,42 | 27,34 ¹ |
| für bes. Einrichtg. | 7,15 | 4,65 ² |
| - Betriebskosten | 15,50 | 15,50 |
| - Instandhaltungskosten | 8,20 | 7,60 ³ |
| - Mietausfallwagnis | 1,44 | - |
| - WBK-Verwaltungskosten | 10,33 | - |
| - Verwaltungskosten | 0,25 | 0,25 |
| Laufende Aufwendungen insgesamt im 1. Jahr | 339,66 | 55,34 |
| Kostenmiete DM/m ² monatlich | 28,30 | 4,60 |
| Vom Mieter zu zahlen | 6,00 ⁴ | 4,60 |
| Aufwendungshilfe | 22,30 | - |
| Jährliche Mietsteigerung | 0,17 | - |

- 1) Verringert aufgrund geringerer Baukosten, vgl. Tab.1.
- 2) ohne Fahrstuhl (geschätzt).
- 3) ohne Fahrstuhl (nach II. BV).
- 4) für Sozialwohnungen ab Wohnungsbauprogramm 1983 (voraussichtlich).
- 5) Quelle: Gutachten des IfS, a.a.O.

Bei einer derartigen Mietberechnung („Bewirtschaftungskosten-Miete“) entfällt die bei den anderen Modellen mit Sicherheit erforderliche Nachsubventionierung. Darüber hinaus können mit einer Bewirtschaftungskosten-Miete von 4,60 DM/m² monatlich ein Großteil der Wohngeldleistungen eingespart werden, die beim gegenwärtigen Niveau der „Sozialmiete“ schon für mindestens 25% der in neueren Sozialwohnungen lebenden Haushalte aufzubringen sind. Außerdem entfällt beim kommunalen Wohnungsbau die im ge-

gebenen Förderungssystem eingeplante Bindungsfreigabe, durch die später ein neues, stark verteuertes Förderungsprogramm *bloß zum Ersatz* der durch Bindungsfreigabe verlorenen Sozialwohnungen notwendig wird. Für laufende Aufwendungen und Mieten stellt sich der Vergleich mit dem bisherigen System des Sozialen Wohnungsbaus folgendermaßen dar: (Tab. 2)

Die Bewirtschaftungskosten-Miete eines kommunalen Wohnungsbaus ermöglicht auf Dauer niedrig gehaltene Sozialmieten. Im Unterschied zum gegenwärtigen Förderungssystem fallen keine Mietsteigerungen aus Subventionsabbau, sondern nur evtl. Erhöhungen der Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten an. Diese möglichen Mehrbelastungen werden hier zur Vereinfachung nicht einbezogen - weder für den kommunalen Wohnungsbau noch für den gegenwärtigen Sozialen Wohnungsbau. Bei einem längerfristig fortgesetzten Bauprogramm im kommunalen Wohnungsbau können jedoch die möglichen Wirkungen anhaltender Baukostensteigerungen nicht außer acht gelassen werden, solange man davon ausgeht, daß diese Wohnungen noch nicht von genossenschaftlichen oder kommunalen Bauhöfen erstellt werden, sondern von privaten Baubetrieben, bei denen nicht ohne weiteres eine Begrenzung des Baupreisanstiegs durchgesetzt werden kann. Unter diesen Bedingungen würde ein fortgesetztes kommunales Wohnungsbauprogramm zunehmend eine 'Mietenverzerrung' auch im kommunalen Wohnungsbestand mit sich bringen, denn jeder neue Baujahrgang müßte zu erhöhten Baukosten erstellt werden, die sich über entsprechend erhöhte Abschreibungsbeträge auch in der Bewirtschaftungskosten-Miete niederschlagen würden. Wir legen im folgenden vereinfachend eine gleichbleibende jährliche Baupreissteigerung von 8% zugrunde (d.h., ungefähr die jahresdurchschnittliche Baupreissteigerung von 1971 bis 1981; vgl. Statist. Landesamt Berlin: Preisindex für Bauwerke). Bei einer derartigen Baupreisentwicklung würde die Bewirtschaftungs-

Tabelle 3: Mietentwicklung des kommunalen Wohnungsbaus unter dem Einfluß von Baupreissteigerungen und 'Mieten-pooling'

| Jahr | Abschreibungsanteil der Miete in DM/m ² jährl. Steigerung um 8% | Steigerungsbetrag in DM/m ² | 'Verteilungsmultiplikator' bei Mieten-pooling ¹ | Mietsteigerungsbetrag nach pooling DM/m ² | Bewirtschaftungskosten-Miete gesamt DM/m ² ² | Mietsteigerung im gegenwärtigen Förderungssystem beim 1. Baujahrgang DM/m ² |
|------|--|--|--|--|--|--|
| 1 | - | Bauphase | - | - | - | - |
| 2 | 2,66 | - | - | 0,10 | 4,60 | 6,00 |
| 3 | 2,87 | 0,21 | 0,50 | 0,10 | 4,70 | 6,17 |
| 4 | 3,10 | 0,23 | 0,33 | 0,08 | 4,78 | 6,34 |
| 5 | 3,35 | 0,25 | 0,25 | 0,06 | 4,84 | 6,51 |
| 6 | 3,61 | 0,26 | 0,20 | 0,05 | 4,89 | 6,68 |
| 7 | 3,90 | 0,29 | 0,16 | 0,05 | 4,94 | 6,85 |
| 8 | 4,22 | 0,32 | 0,14 | 0,04 | 4,98 | 7,02 |
| 9 | 4,55 | 0,33 | 0,12 | 0,04 | 5,02 | 7,19 |
| 10 | 4,92 | 0,37 | 0,11 | 0,04 | 5,06 | 7,36 |
| 11 | 5,31 | 0,39 | 0,10 | 0,04 | 5,10 | 7,53 |
| 12 | 5,74 | 0,43 | 0,09 | 0,04 | 5,14 | 7,70 |
| 13 | 6,20 | 0,46 | 0,08 | 0,04 | 5,18 | 7,87 |
| 14 | 6,69 | 0,49 | 0,07 | 0,04 | 5,22 | 8,04 |
| 15 | 7,23 | 0,54 | 0,07 | 0,04 | 5,26 | 8,21 |
| 16 | 7,81 | 0,58 | 0,06 | 0,03 | 5,29 | 8,38 |
| 17 | 8,43 | 0,62 | 0,06 | 0,03 | 5,32 | 28,30 |

- 1) Annahme: jährlich gleicher Zuwachs an neugebauten kommunalen Wohnungen. Bei jährlich schwankendem Bauprogramm ändert sich der Multiplikator.
- 2) Mietpreisangaben zeigen die Mietentwicklung für alle Wohneinheiten des kommunalen Bestands (d.h. nicht nur für jeweils einzelne Baujahrgänge). Darin enthalten ist ein jeweils konstant gehaltener Betrag für Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 1,94 DM/m².