

kommunalen Wohnungsbau nutzbar gemacht werden könnten. Im einzelnen kommen hierfür folgende Mittel in Frage:

a) einmalige Zusatzmittel

**WBK-Rücklagen**

Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin hat über die gesetzliche Verpflichtung hinaus bis zum Jahre 1981 Rücklagen gebildet, bei deren Auflösung an das Land Berlin Mittel fließen würden in Höhe von ca. 62 Mio DM

**Wohnungen für Führungskräfte**

In den Bau dieser teuren Wohnungen, die nahezu unvermietbar sind, wurden in den letzten Jahren Darlehen in der Höhe von 98 Mio DM gesteckt. Wenn diese Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und die Darlehen abgelöst werden, stehen zur Verfügung ca. 98 Mio DM

b) jährlich gleichbleibende Zusatzmittel

**Landeseigene Wohnungsunternehmen**

Aus den landeseigenen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zieht das Land Berlin jährlich Erträge in Höhe von ca. 15 Mio DM

**WBK-Erträge**

Die Wohnungsbau-Kreditanstalt führt jährlich an das Land Erträge ab in Höhe von ca. 4 Mio DM

**Einsparung von Sonderförderungsmitteln**

Die Zusatzförderung bestimmter Maßnahmen (Eigentum in der Innenstadt, familiengerechte Mietwohnungen) kann entfallen, wenn im Wohnungsspiegel und in der Mietgestaltung eines kommunalen Wohnungsbaus der entsprechende Bedarf berücksichtigt wird; z.Zt. betragen diese Sonderfördermittel ca. 28 Mio DM

**Darlehensrückflüsse**

Die Baudarlehen, die für die Wohnungsbauprogramme 1952 - 1968 gewährt worden sind, werden mit jährlich 1% der Darlehenssumme getilgt, daraus ergeben sich Darlehensrückflüsse in Höhe von ca. 35 Mio DM

c) variable Zusatzmittel

**Mietwohnungsbau 2. Förderungsweg**

Wenn die Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaus eingestellt würde, ergeben sich Einsparungen (nur aus direkten Zahlungen), die vom 2. Jahr der Umstellung an wirksam werden, und zwar im 2.-4. Jahr

in Höhe von jährlich ca. 32 Mio DM

und im 5.-7. Jahr ca. 29 Mio DM

in Höhe von jährlich ca. 29 Mio DM

**Eigentumsförderung**

Wie bei der Förderung des Mietwohnungsbaus kann auch die Umwidmung von Eigentumsförderungsmitteln erst vom 2. Jahr an wirksam werden.

Eigentumsprogramm A im 2.-4. Jahr jährlich ca. 27 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 26 Mio DM

Eigentumsprogramm B im 2.-4. Jahr jährlich ca. 13 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 12 Mio DM

Eigentumsprogramm C im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

**Degression der Aufwandsförderung**

Aus der Degression der Aufwandshilfen der Wohnungsbauprogramme 1972 - 1982 ergeben sich jährliche Minderungen, die jährlich zunehmen; sie betragen

im 1. Jahr ca. 10 Mio DM

im 2. Jahr ca. 21 Mio DM

im 3. Jahr ca. 32 Mio DM

im 4. Jahr ca. 42 Mio DM

im 5. Jahr ca. 53 Mio DM

im 6. Jahr ca. 63 Mio DM

im 7. Jahr ca. 71 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

im 2.-4. Jahr jährlich ca. 5 Mio DM

im 5.-7. Jahr jährlich ca. 4 Mio DM

**Betriebliche Organisationsform und Bewohnerkontrolle im kommunalen Wohnungsbau**

Die Forderung nach einem kommunalen Wohnungsbau muß sich damit auseinandersetzen, daß die Gemeinden als Teil des Staatsapparates weithin diskreditiert sind. Es herrscht vielfach die Meinung vor, daß eine Zuweisung zusätzlicher Aufgaben an staatliche Organe nur der Bürokratisierung Vorschub leiste. Allerdings werden Wohnungsneubau, Altbaurenewierung und Stadtanierung auch jetzt staatlich und von den „Organen der staatlichen Wohnungspolitik“ verwaltet. Während Kommunalbetriebe *mindestens* durch das Gemeindeparlament kontrolliert werden, sind verselbständigte Wohnungsunternehmen, ist eine Neue Heimat oder eine GSW überhaupt nicht öffentlich und demokratisch kontrollierbar, von einer „Kontrolle“ der Anlagegesellschaften ganz zu schweigen. Allerdings ist es unzureichend, lediglich auf die Kontrolle durch Parlamente zu vertrauen. Ein kommunaler Wohnungsbetrieb muß der Bewohnerkontrolle direkt zugänglich sein. Während die laufende Verwaltung eines kommunalen Wohnungsbestands dezentralisiert und direkt von den Bewohnern kontrolliert werden sollte, ist für die Bau-/Investitionsphase ein zentraler Wohnungsbetrieb notwendig. Auch dieser muß durch Bewohner und Bewohnerorganisationen kontrollierbar sein.

Der zentrale (bezirkliche) Wohnungsbetrieb kann keinesfalls die Form einer verselbständigten Kapitalgesellschaft (wie bei den vorhandenen städtischen Wohnungsbauvereinigungen) haben. Vielmehr ist ein „kommunaler Regiebetrieb“ erforderlich, eine Trägerform, die Wohnungsbau nicht als Kapitalanlage, sondern als Aufgabe der kommunalen Haushaltswirtschaft betreiben kann. Es gibt hauptsächlich zwei Arten eines kommunalen Regiebetriebes:

- 1) den 'reinen Regiebetrieb' (häufig auch als 'Gebührenhaushalt' bezeichnet), der vollständig in die Kommunalverwaltung integriert ist,
- 2) den Eigenbetrieb als ansatzweise 'verselbständigten Regiebetrieb' (häufig auch als 'Sondervermögen mit Sonderrechnung' bezeichnet).

Beides sind Betriebe, die von den kommunalen Entscheidungsträgern *nicht verselbständigt* sind (wie die städt. Kapitalgesellschaften) und keine eigene Rechtspersonlichkeit haben. Beide Betriebs- und Trägerformen sind also politisch-parlamentarisch kontrollierbar. Die wichtigsten *Unterschiede* sind folgende:

- a) Der 'reine Regiebetrieb' unterliegt (als eine Abteilung der Verwaltung) keiner Verpflichtungen, einen 'Ertrag' zu erwirtschaften, wird allerdings angehalten, sog. kalkulatorische Kosten (z.B. Eigenkapitalverzinsung) zu berechnen, was nicht heißen muß, daß diese im Rahmen der Gebühren von den Nutzern (Mieter) faktisch einkassiert werden. Der 'Eigenbetrieb' dagegen wird „prinzipiell“ verpflichtet, einen 'Ertrag' für die Gemeinde abzuwerfen und soll wenigstens 'kostendeckend' wirtschaften, wobei bezüglich der faktisch anzusetzenden Kosten durchaus Spielräume gegeben sind. Bei *beiden* Trägerformen werden die Tarife/Gebühren (bei Kommunalen Wohnungsbau: Mieten) politisch festgesetzt - von der Gemeindevertretung (d.h. bei einem bezirklichen Wohnungsbetrieb durch die Be-

zirksverordnetenversammlung). Bei der Gebührensatzfestsetzung ist jedoch das Berliner 'Gesetz über Gebühren und Beiträge' zugrunde zu legen. Danach sollen die Gebühren (bei Kommunalem Wohnungsbau: Mieten) die Verwaltungs- und Unterhaltungskosten decken, wie die 'Kosten für techn. und wirtschaftl. Fortentwicklung' (dies könnte dem Abschreibungsbetrag zur Finanzierung von Neubauten entsprechen) und die Kapitalkosten. Da direkt aus kommunalen Haushaltsmitteln oder entsprechenden staatlichen Zuschüssen finanziert wird, entfallen Fremdkapitalkosten. Wir fassen die zum Kommunalen Wohnungsbau eingesetzten öffentlichen Mittel nicht als Kapitalanlage auf und veranschlagen dafür in den Mieten keine 'Eigenkapitalverzinsung'. In der politischen Auseinandersetzung um die Mietpreisfestsetzung eines kommunalen Wohnungsbaus kann man sich auf folgende Gesetzesaussagen stützen: „... handelt es sich um Einrichtungen, die vorzugsweise den Bedürfnissen der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerung dienen, so ist unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und der dem Einzelnen gewährten besonderen Vorteile eine entsprechende Ermäßigung der Gebührensätze oder ein Verzicht auf die Erhebung der Gebühren in der Gebührenordnung zulässig“. (Ges. über Gebühren und Beiträge § 8 (4)). Eine Mietpreisfestsetzung, bei der alle laufenden Bewirtschaftungskosten abgegolten sind, erscheint in beiden Arten von Regiebetrieben machbar.

Bei der Trägerform eines Regiebetriebs ist im Hinblick auf die Finanzierung eines kommunalen Wohnungsbaus zu beachten, daß solche Betriebe von ihrer Rechtskonstruktion her gar nicht in der Lage sind, ihre Investitionen mit Kapitalmarktmitteln zu finanzieren. Nicht zuletzt deshalb werden solche Betriebsformen der öffentlichen Wirtschaft von Marktwirtschafts-Anhängern abgelehnt. Beim kommunalen Wohnungsbau bedeutet die angegebene Restriktion der Kreditaufnahme für Regiebetriebe, daß die Neubauten im Prinzip nur aus Eigenmitteln des kommunalen Wohnungsbetriebs (das sind wiederum kommunale Haushaltsmittel bzw. Haushaltsmittel des Landes) oder aus staatlichen Bauzuschüssen (in Form zweckgebundener Zuweisungen o.ä. - das sind wiederum staatliche Haushaltsmittel) finanziert werden dürfen. Gerade diese Finanzierungsquellen machen es aber möglich, den kommunalen Wohnungsbau nicht als Kapitalanlage, sondern als 'soziale Infrastruktureinrichtung' zu betreiben. Das Standard-Gegenargument, auch der Staat (bzw. die Kommune) müsse sich ihre Investitionsmittel letztlich am Kapitalmarkt leihen, ist sachlich unzutreffend: erstens 'vergißt' man dabei das finanzwirtschaftliche Prinzip, nur 'ertragbringende' öffentliche Investitionen mit Krediten zu finanzieren (aber keine sozialen Infrastruktureinrichtungen); zweitens hat die Netto-Kreditaufnahme nur einen geringen Anteil am jährlichen Haushaltsvolumen (meist unter 10%), so daß bei einer korrekten öffentlichen Finanzierungsmittel basieren könnte - und bezüglich dieses rein kalkulatorischen Anteils sind z.B. mit Hilfe der Bundesbank Möglichkeiten einer staatlichen Verschuldung ohne marktübliche Zinskosten gegeben (vgl. Memorandum 1981).

- b) Die Wirtschaftsrechnung (Rechnungslegung, Veranschlagung von Einnahmen und Ausgaben) ist beim 'reinen Regiebetrieb' vollständig in den Gesamthaushalt integriert, so daß Einnahmen und Ausgaben beim Kommu-

Die hier aufgeführten Zusatzmittel<sup>2</sup> fallen in der Anlaufphase somit in folgender Verteilung an:

Jahr	1	2	3	4	5	6	7
Mio DM	253	180	191	201	206	216	198

Daraus ergibt sich, daß ein kommunales Wohnungsbauprogramm mit jeweils ca. 1.750 WE in den ersten beiden Jahren beginnen kann und vom 3. Jahr an jährlich um 500 bis 700 WE gesteigert werden kann. Wenn zur Auslastung vorhandener Bauproduktions-Kapazitäten das anfängliche Neubauvolumen zu gering erscheint, kann ein höheres Bauvolumen durch beschäftigungspolitisch begründete Zusatzinvestitionen realisiert werden.