

nenal Wohnungsbau ohne Verbindung unter verschiedensten Haushaltsposten erscheinen würden. Die Folge ist eine geminderte Kontrollierbarkeit der Einnahmeverwendung für den betreffenden Aufgabenbereich. Diese Problematik steht u.a. hinter dem Konflikt um die Verwahrlosung landeseigener Miethäuser: weil deren Mieteinnahmen und Bewirtschaftungsausgaben in ganz verschiedene unverbundene Haushaltsposten eingehen, ist nicht gewährleistet, daß wenigstens die Mieteinnahmen zur Instandhaltung der betreffenden Häuser verwendet werden. Sachlich falsch ist in jedem Falle die Behauptung bestimmter Politiker, daß für die Instandhaltung landeseigener Häuser *aufgrund dieser Art der Haushaltsführung* keine ausreichenden Mittel verfügbar wären. Im Klartext heißt das nur: es besteht politisch keine Bereitschaft, von den vorhandenen Haushaltsmitteln einen ausreichenden Teil für die Instandhaltung der landeseigenen Häuser aufzuwenden. Diese Probleme stellen sich *nicht* beim 'Eigenbetrieb': als 'Sondervermögen' der Kommune hat er eine Sonderrechnung, in welche alle die zu seiner Tätigkeit (also z.B. Kommunalen Wohnungsbau) gehörenden Einnahmen und Ausgaben eingehen. Der Eigenbetrieb stellt einen Wirtschaftsplan bezüglich seiner Ausgaben und Einnahmen auf, der von der Gemeindevertretung genehmigt werden muß. Im Gemeindehaushalt selbst wird nur das Nettoergebnis des Eigenbetriebs veranschlagt (sog. 'Nettoetatistierung'), also ein Überschuß oder Defizit - das durch Mittel des kommunalen Gesamthaushalts abgedeckt würde. Im Rahmen einer dergleichen Sonderrechnung wäre z.B. bei einem kommunalen Wohnungsbetrieb (Eigenbetrieb) besser kontrollierbar, ob die Mieteinnahmen auch tatsächlich für die Instandhaltung usw. ausgegeben werden.

c) Beim 'reinen Regiebetrieb' handelt es sich um eine Einrichtung *innerhalb* der Kommunalverwaltung, die von anderen Abteilungen nur wenig abgegrenzt ist. Ein 'reiner Regiebetrieb' kann zwar von der politischen Gemeindevertretung ausreichend gelenkt werden, ist aber nur schwer 'von außen' kontrollierbar (z.B. von Mieterorganisationen und Bewohnern). Bessere Kontrollierbarkeit 'von außen' ermöglicht u.U. ein 'Eigenbetrieb'. Dieser erhält normalerweise einen sog. Werkausschuß mit Kontrollfunktionen. In diesem Gremium z.B. wäre im Falle eines kommunalen Wohnungsbetriebes die öffentliche Kontrolle durch Mieterorganisationen (z.B. Mieterverein oder bei einem auf Bezirksebene dezentralisierten Betrieb eine bezirkliche Mieterorganisation) zu institutionalisieren. Eigenbetriebe sind darüber hinaus berechtigt, sich eine 'Betriebssatzung' zu geben - hier wäre der Ansatzpunkt gegeben, um bei einem kommunalen Wohnungsbetrieb die Übertragung von Zuständigkeiten, Kontroll- und Entscheidungsrechten zur Wohnungsbewirtschaftung an die Bewohner (oder von diesen gebildete Verwaltungsgenossenschaften) festzulegen. Ein kommunaler Regiebetrieb bietet somit die Möglichkeiten, eine Kontrolle durch die 'Öffentlichkeit' und die Bewohner selbst zu installieren, und eine sozial orientierte Mietpreisfestsetzung für Neubauwohnungen einzuführen. Dabei sprechen eine Reihe von Argumenten für einen Regiebetrieb in Form des Eigenbetriebs.

Im Gegensatz zu den zentralen Funktionen, die ein kommunaler Wohnungsbetrieb (evtl. bereits dezentralisiert auf Bezirksebene) wahrnehmen sollte, kann die laufende Verwaltung

und Bewirtschaftung der erstellten Wohnungen weitergehend dezentralisiert werden. Der Bestand des kommunalen bzw. bezirklichen Wohnungsbetriebs kann in kleine, überschaubare Einheiten aufgeteilt werden, die von den Bewohnern selbst verwaltet werden oder deren Verwaltung zumindest direkter Bewohnerkontrolle untersteht. Dabei ist es nicht notwendig, daß sämtliche Verwaltungseinheiten nach der gleichen Struktur arbeiten. Man kann sich vielmehr durchaus vorstellen, daß die Selbstverwaltung von Bewohnern der einen Einheit mehrheitlich gewünscht und von diesen auch geleistet wird, während Bewohner einer anderen Einheit nicht willens oder auch nicht in der Lage sind, die Mühe der Selbstverwaltung zu übernehmen. Eine ausreichende Kontrolle durch Bewohnervertreter in diesem Fall wäre aber immer noch besser, als es die Verwaltung von Wohnungen durch die schwer zugängliche und kaum kontrollierbare Bürokratie großer Wohnungsunternehmen ist. Die Selbstverwaltung von Wohnungen soll aber keinesfalls an die Notwendigkeit gekoppelt sein, Eigentum oder Teileigentum an den Wohnungen zu erwerben. In der Wohnungsverwaltung sollen die *demokratischen Prinzipien*, die in der Genossenschaftsbewegung entwickelt worden sind, möglichst weitgehend verwirklicht werden, nicht aber das Prinzip der *Eigentümerge nossenschaft*. Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten zur Ausgestaltung von Bewohnerkontrolle und -mitbestimmung, die keine eigentumsähnliche Übertragung von Wohnungen nötig machen. Entscheidend und ausreichend wäre eine klare Übertragung von *Zuständigkeiten* zur Wohnungsbewirtschaftung an *Verwaltungsgenossenschaften* der Bewohner (ähnlich den 'management co-operatives' im britischen kommunalen Wohnungsbau); oder eine Übertragung von Kontrollrechten und *Entscheidungskompetenzen* zur Wohnungsbewirtschaftung an eine von den betreffenden Bewohnern gebildete *Mieterorganisation*. Bei der Übertragung von Zuständigkeiten zur Wohnungsbewirtschaftung an Bewohner wäre darauf zu achten, daß diese Übertragung nicht bloß als Mittel der Sparpolitik mißbraucht wird.

### Begleitende wohnungspolitische Maßnahmen

Ein kommunaler Wohnungsbau - sozial orientiert, bewohnerkontrolliert und dezentral verwaltet - wird immer nur einen Teil des Wohnungsbedarfs decken können. Wenn in anderen Teilen des Bestands Entwicklungen eintreten, die dem Prinzip einer sozialen Wohnungsversorgung zuwiderlaufen, können dadurch die Ziele des kommunalen Wohnungsbaus konterkariert werden. Daher sind zur Absicherung eines kommunalen Wohnungsbaus Maßnahmen notwendig, die den übrigen Wohnungsbestand sichern und in den Dienst einer sozialen Wohnungsversorgung nehmen:

**Restriktive Mietpolitik:** Im bestehenden privaten und gemeinnützigen Wohnungsbestand muß eine Mietpreisbindung bestehen bleiben, damit es überhaupt gelingt, einen Bestand an preiswerten Wohnungen zu erhalten. Die Mietpreisbindung in Berlin, die in ihrer jetzigen, stark verwässerten Form eine erhebliche Anhebung der Altbaumieten ermöglicht, reicht dazu vielleicht schon nicht mehr aus. Auf jeden Fall sind weitere Lockerungen und insbesondere Mietanhebungen im Sozialwoh-

nungsbestand zu vermeiden. Denn allgemein steigende Mieten werden einen Ansturm auf günstige Kommunalwohnungen auslösen, der dort zu erheblichen Problemen führen könnte.

**Instandhaltungskontrolle:** Konsequente Anwendung aller verfügbaren Rechtsinstrumente und Gebotsregelungen, um die Besitzer privater Mietwohnungen zur Erfüllung ihrer Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungen zu zwingen. Dies ist notwendig, um den weiteren Verfall von Wohnungen aufzuhalten und den Altbauwohnungsbestand als Reservoir für eine soziale Wohnungsversorgung zu erhalten.

**Schutzmaßnahmen gegen Wohnungsspekulation:** Alle Maßnahmen privater Eigentümer, preiswerte Mietwohnungen durch Zweckentfremdung, Luxusmodernisierung und insbesondere durch Umwandlung in Eigentumswohnungen dem Bestand preiswerter Wohnungen zu entziehen, müssen unter Anwendung bereits verfügbarer Rechtsinstrumente verhindert werden. Wenn die Spekulation die Segmentierung und Polarisierung des Wohnungsbestands weiter vorantreibt, werden steigende Mieten und Bodenpreise auf der einen Seite und beschleunigter Verfall auf der anderen Seite einen Neubaubedarf nur zum Ersatz von nicht mehr nutzbaren Wohnungen produzieren, der weder in der bisherigen Weise von den Kommunen direkt finanzierbar sein wird.

**Städtische Bodenvorratspolitik:** Um kommunalen Wohnungsbau zu betreiben und um den Bodenpreisanstieg speziell in innenstadtnahen Lagen zu bremsen ist es notwendig, daß die Gemeinden möglichst extensiv innerstädtische Grundstücke erwerben.

### Anmerkungen:

- 1) T. Birlem, U. Klingmüller u.a., a.a.O.
- 2) mögliche fiskalische Entlastung durch Wegfall von Steuervergünstigungen sind hierbei nicht berücksichtigt.

### Reihe BAUÖK-Papiere Ausgewählte Titel

Ruth Becker  
Die Berechnung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau  
Zur Problematik der Gewinne in der Kostenmiete  
Reihe BAUÖK-Papiere 35 (ergänzte Neuauflage 1980), 54 S. und Anhang, DM 6,- + Porto und Verpackung

Wohnungsfrage - Wohnungsnot  
Vorträge zum 10jährigen Bestehen des Instituts für Bauökonomie  
Reihe BAUÖK-Papiere 39, August 1982, 107 S., 16 Abb. Jubiläumspreis 10,- DM + Porto und Verpackung

Christian Gruson  
Kosten von Hochbauten. DIN 276 (April 1981)

Kostengliederung nach DIN 276, Teil 2 · Erweiterung der Kostengliederung nach Architektenkammer Baden-Württemberg · Gliederung in Funktionale Elementgruppen · Definitionen und Maßvorschriften · Beispiele Kostenplanung.  
Reihe BAUÖK-Papiere 40 (völlige Überarbeitung von BAUÖK-Papier 38), 95 Blatt, DM 11,- (Studenten DM 6,50) + Porto und Verpackung.

zu bestellen bei:  
Universität Stuttgart  
Institut für Bauökonomie  
Postfach 560  
7000 Stuttgart 1