

# Baukostensenkung durch genossenschaftlichen Grosseinkauf

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **27 (1952)**

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102449>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Baukostensenkung durch genossenschaftlichen Großeinkauf

(Eing.) Die «Internationale Genossenschaftliche Rundschau» enthält in ihrer Juni-Nummer einen Bericht über die Ausführung des Schleswig-Holstein-Projektes, dem wir folgendes entnehmen:

Die Gewerkschaften haben zusammen mit den Wohnungsbaugenossenschaften und der Großeinkaufs-Gesellschaft Deutscher Konsumgenossenschaften in Westdeutschland bewiesen, zu welchen Leistungen der Wohnungsbau fähig ist, wenn lediglich das Ziel verfolgt wird, die Wohnungsnot der breiten Masse zu beheben und der Wohnungsbau als eine soziale Aufgabe angesehen wird, der nicht, wie kapitalistische Privatgeschäfte, möglichst hohe Gewinne abwerfen, sondern lediglich den Bedürfnissen der arbeitenden Bevölkerung dienen soll.

Als die berufenen Träger des sozialen Wohnungsbaues sind in erster Linie die auf der Idee der Selbsthilfe und der Selbstverantwortung aufgebauten Wohnungsgenossenschaften anzusehen. Zu den Möglichkeiten in organisatorischer und technischer Hinsicht für eine Senkung der Baukosten gehören unter anderem Normung und Typisierung der Bauteile, Förderung des Serienbaus in der Massenfertigung, Entwicklung und Verwendung billiger neuer Baustoffe, Förderung neuer Baumethoden und die Beschaffung von Baumaterialien durch zentralen Einkauf.

Ein erster großer Versuch zur Durchführung eines Sonderbauprogramms, bei dem diese Möglichkeiten ausgenutzt wurden, durch technische und organisatorische Maßnahmen eine wesentliche Senkung der Baukosten herbeizuführen, ist in Schleswig-Holstein unternommen worden.

Durch die Zusammenfassung der Wohnungen zu größeren Siedlungen, Beschränkung der Typenzahl, eine konsequente Verwendung von genormten Einzelteilen, durch Großeinkauf von Bauteilen und nicht zuletzt durch die Tätigkeit der von den Gewerkschaften, Flüchtlingsorganisationen, gemeinnützigen Bauunternehmen, der GEG und dem Land Schleswig-Holstein ins Leben gerufene «Arbeitsgemeinschaft für produktive Flüchtlingshilfe» ist es gelungen, die Baukosten ganz erheblich zu senken. Einen besonders hohen Anteil an dieser Baukostensenkung hatten die zentrale Vergabe von Aufträgen und die zentrale Beschaffung von Baumaterialien. Zentral vergeben wurden Aufträge auf Anschaffung von Einrichtungsgegenständen, wie Öfen, Herde, Waschkesselherde; dann sanitären Objekten, wie Badewannen, Waschbecken, Badofen, Toiletteanlagen und Zubehör für die sanitäre Installation, ferner von Beschlagteilen für Fenster und Türen, eisernen Kellerfenstern, Lüftungssieben und -steinen, Dachfenstern; Aufträge auf Bodenentwässerungen und anderes mehr. Zentral ausgeschrieben wurden weitere 53 450 Fenster und 56 290 Türen. Insgesamt wurden Aufträge im Werte von etwa 9 Millionen DM vergeben. Die Einsparung durch die Beschaffung auf Grund des Großeinkaufs belief sich auf 2,6 Millionen DM; das sind fast 4 Prozent der reinen Baukosten, die auf etwa 67,5 Millionen DM zu veranschlagen sind.

Die «Arbeitsgemeinschaft für produktive Flüchtlingshilfe» hat sich zur Durchführung des Zentraleinkaufs der GEG bedient. Die GEG war auf Antrag sofort bereit, die Aufgabe der zentralen Beschaffung zu übernehmen. Für diese Aufgabe war sie schon aus dem Grunde prädestiniert, weil sie in ihrer Baustoffabteilung das erforderliche fachlich qualifizierte Personal zur Verfügung hat. Als Großunternehmen

war sie in der Lage, das mit dem zentralen Einkauf verbundene Risiko einzugehen, und als gemeinnützige Einrichtung verzichtete sie darauf, bei dieser Tätigkeit einen Gewinn zu erzielen.

Gegnerische Kreise der Bauwirtschaft, vor allem in Schleswig-Holstein, haben der Arbeitsgemeinschaft den Vorwurf gemacht, der GEG sei ein Handelsmonopol eingeräumt worden. Dazu ist festzustellen, daß die GEG nicht als Händler, sondern lediglich als treuhänderischer Einkäufer für die Arbeitsgemeinschaft aufgetreten ist. Die Beteiligung der GEG bei der Arbeitsgemeinschaft als genossenschaftliche Einkaufszentrale erklärt sich aus der Tatsache, daß sich die auf gemeinnütziger Grundlage arbeitenden Wohnungsunternehmen, die überwiegend genossenschaftlich organisiert sind, im allgemeinen einer genossenschaftlichen Einkaufszentrale bedienen. Ferner brachte der Handel in zahlreichen Fällen nicht das nötige Verständnis für die soziale Bedeutung des Sonderprogramms auf und zeigte sich nicht geneigt, günstigere Kalkulationen als üblich anzustellen. Wie bereits oben gesagt, verzichtete die GEG auf jeden Gewinn und stellte lediglich ihre Selbstkosten mit etwa 4 Prozent in Rechnung. Den Argumenten über die monopolistische Stellung der GEG ist auch entgegenzuhalten, daß sich die GEG im Wettbewerb mit den privaten Firmen behauptet hat. Es wurden jeweils Konkurrenzangebote verschiedener Hersteller eingeholt, und in öffentlicher Ausschreibung ist auch dem Handel Gelegenheit gegeben worden, sich zu beteiligen.

Über den Zuschlag entschied ein Ausschuß, in dem neben der Arbeitsgemeinschaft das Sozial- und Wirtschaftsministerium wie auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vertreten waren. Der Arbeitsgemeinschaft ist es gelungen, einen Druck auf die Preise auszuüben. Die von ihr beschafften Bauelemente oder Ausrüstungsgegenstände wurden zu Preisen eingekauft, die im allgemeinen um 20 bis 30 Prozent unter den im Jahre 1949 vom Großhandel geforderten lagen.

Das gesamte Programm erstreckte sich über 84 Baustellen in Schleswig-Holstein, die unter zentraler Leitung der Arbeitsgemeinschaft standen. Im Rahmen dieses Projektes wurden insgesamt 9750 Wohnungen gebaut. Die Gesamtkosten der Erstellung dieser Wohnungen betragen 88 500 000 DM.

Es wurden 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen gebaut. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen ist 45 bis 50 m<sup>3</sup>. Die meisten Wohnungen sind mit Vollbad ausgestattet. Küchenmöbel sind ebenfalls in der großen Mehrzahl der Wohnungen eingebaut, so daß die zukünftigen Mieter keine Küchenmöbel zu beschaffen brauchen. Teilweise ist das Programm durchgeführt worden in Einfamilienhäusern. Ein Garten ist dazugegeben.

Bei dieser Ausstattung betragen die Baukosten einschließlich der Verteuerung durch Materialpreis- und Lohnerhöhungen 8750 DM je Wohnung. Der Voranschlag der Baukosten wurde an verschiedenen Orten des Landes überschritten, so daß insgesamt eine Erhöhung der Baukosten um 200 DM je Wohnung eintrat, bedingt in der Hauptsache durch die Rohstofflage auf dem Weltmarkt.

Im Vergleich hierzu ist eine andere Betrachtung sehr interessant.

Vor Eintritt der Verteuerung, also Anfang des Jahres 1950, betragen die durchschnittlichen Kosten bei Erstellung einer Wohnung im Landesprogramm in Schleswig-Holstein annähernd 10 000 DM, in Niedersachsen und Bayern rund

10 600 DM, in Hessen-Pfalz 11 000 DM, und im Rheinland lagen die Preise noch darüber. Der Bundesdurchschnitt der Herstellungskosten lag bei rund 11 000 DM.

Erst bei dieser Gegenüberstellung erkennt man, wie groß die Ersparnis gewesen ist gegenüber den allgemeinen Wohnungsbauprogrammen, wobei noch nicht berücksichtigt ist, daß die ERP-Wohnungen in Schleswig-Holstein durch die Bäder und eingebauten Küchenmöbel zum Teil besser ausgestattet sind.

Für jeden Interessierten ist es wichtig, zu wissen, wie die Einsparungen zustande gekommen sind. Von vornherein war es den Sachverständigen klar, daß weder am Material noch am Lohn oder an den Grundstückskosten Einsparungen vorgenommen werden konnten. Eine allgemeine Baukostensenkung auf Konto dieser Faktoren konnte also nicht in Frage kommen. Die Möglichkeiten zur Einsparung der Baukosten mußten demnach auf anderem Gebiet liegen. Da nur durch eine gute Planung ein Werk reibungslos abgewickelt werden kann, wurde besonderes Gewicht auf die Planung, die Organisation, die Rationalisierung und auf die zentrale Zusammenfassung aller Funktionen im Wohnungsbau gelegt. Das Ergebnis dieser Arbeit war ein voller Erfolg, wenn auch zugestanden werden muß, daß der Erfolg noch größer hätte sein können, wenn verschiedene Fehler vermieden worden wären.

Da aber in der Geschichte des Wohnungsbaues bisher ein so großes Programm noch nicht durchgeführt worden ist, gab es keinerlei Erfahrung, die man hätte verwerten können. Fehler waren also zu erwarten, und es mußten die sich daraus ergebenden Schwierigkeiten überwunden werden. Wenn trotzdem eine Gesamtersparnis von rund 15 Millionen DM durch dieses Programm erreicht worden ist, so ist diese Tatsache wohl wert, interessierten Kreisen mitgeteilt zu werden.

Allein durch die zentrale Beschaffung und die Treuhänderschaft der GEG ist eine Einsparung von rund 3 Millionen DM erreicht worden. Diese wurden erreicht durch die ausgezeichnete Zusammenarbeit aller an diesem Programm beteiligten Organisationen und der in ihnen arbeitenden Menschen. Das Beispiel in Schleswig-Holstein hat den Weg gewiesen für die Art und Weise, wie Ersparnisse bei der Wohnungsbaufinanzierung und Wohnungsbaudurchführung gemacht werden können durch Vermeidung unnötiger Umwege zugunsten des Volksvermögens und der höheren Leistung des Wohnungsbaues.

Die Wohnungsbaugenossenschaften haben erkannt, daß nicht allein Großbauprogramme zur Kostensenkung führen, sondern daß diese auch durch eine Zusammenfassung des Bedarfs aller kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen erreicht werden kann. Gerade bei der Beschaffung von Baustoffen und Einrichtungsgegenständen können – wie das Beispiel in Schleswig-Holstein gezeigt hat – die Möglichkeiten

eines vorteilhaften zentralen Einkaufs ausgeschöpft werden. Es ist in Schleswig-Holstein darauf verzichtet worden, eine eigene Einkaufs- und Beschaffungszentrale zu gründen oder neue Wohnungsunternehmen ins Leben zu rufen. Man hat sich vielmehr stets der bestehenden Organisationen bedient und sich ihre Erfahrungen zunutze gemacht.

Bei der Durchführung des Sonderprogramms im Land Schleswig-Holstein hat sich die zentrale Leitung bewährt. So haben sich die Vorteile einer direkten Verbindung zwischen der Arbeitsgemeinschaft, den Wohnungsunternehmen und der GEG ohne Einschaltung einer Zwischeninstanz in technischer und finanzieller Beziehung, ferner die Entwicklung fester Richtlinien und Leitsätze wie auch die elastische Anpassung an die örtlichen Verhältnisse und ein schneller Erfahrungsaustausch unter allen Beteiligten als besonders vorteilhaft erwiesen und dazu beigetragen, soweit wie möglich Fehler zu vermeiden.

Neben der Beschränkung auf wenige Wohnungstypen, neben durchgreifender Normung der Bauteile und der zentralen Beschaffung haben sich insbesondere eine intensive Betreuung der Wohnungsunternehmen bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Bauvorhaben (bei Erschließung, Versorgung, Planung, Materialbeschaffung und Finanzierung, im Verkehr mit den Behörden usw.) sowie eine stärkere Einflußnahme als bisher auf Organisation und Betrieb der Baustellen als zweckmäßig erwiesen. Wegen der verhältnismäßig kurzen Anlaufzeit war die Wirksamkeit der Arbeitsgemeinschaft für produktive Flüchtlingshilfe hinsichtlich der letzten beiden Punkte noch gering. Es wird zweckmäßig sein, mehr als bisher die tatsächlichen Kosten auf der Baustelle zu überwachen und die wirtschaftlichen Vorteile einer Serienfertigung voll auszunutzen. Hier liegen noch Reserven für eine Kostensenkung, welche die im letzten Jahr entstandenen Erhöhungen ausgleichen könnten.

Die bereits gewonnenen Erfahrungen ermutigen dazu, beispielsweise bei dem in der Bundesrepublik anlaufenden, durch amerikanische Mittel unterstützten Städtebauprogramm und dem Bergarbeiter-Wohnungsbauprogramm (92 000 Wohnungen im Ruhrgebiet) eine zentrale Beschaffung in ähnlicher Weise wie in Schleswig-Holstein durchzuführen. Auch hierbei werden sich durch Zusammenfassung der Nachfrage und zentrale Beschaffung, vor allem von solchen Objekten und Artikeln, die einer fabrikmäßigen Herstellung unterliegen, ins Gewicht fallende Verbilligungen zum Nutzen der Verbraucher erzielen lassen.

Der in Schleswig-Holstein erzielte Erfolg berechtigt zu der Hoffnung, daß eine Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der GEG zur Lösung des Wohnungsproblems in der Bundesrepublik Deutschland in entscheidendem Maße beitragen wird.

*Gratis*

## UMSCHAU

### Ständerat Dr. Emil Klöti 75 Jahre

In Zürich feierte vor kurzem Dr. Emil Klöti, ehemals Stadtpräsident von Zürich, seinen 75. Geburtstag. Der Tag zeigte so recht deutlich, was man in Tagesarbeit und -kampf nur zu leicht vergessen mag, nämlich, daß wir, auch wir Baugenossenschaftler, allen Anlaß hatten, dem Jubilar unsern

tiefgefühlten Dank für all das abzustatten, was er im Laufe der jahrzehntelangen Tätigkeit als Mann der Öffentlichkeit, als Staatsmann, für den Gedanken des genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnungsbaues geleistet hat. Man darf wohl sagen: Zürich hätte kaum einen Teil seiner heute blühenden