

Ruth Becker

Wer verdient an den Sozialmieten?

1. DER SOZIALMIETER ZAHLT UND ZAHLT

Erhebliche Mietsteigerungen bei den Neubaumieten (83% von 1965-1975¹⁾), der Rückgang der geförderten Wohnungen von 288 000 (1962) auf 153 000 (1974)²⁾ bei gleichzeitiger Steigerung der Förderungsmittel pro qm Wohnfläche von 1,26 DM (1963) auf 6,62 DM (1974)³⁾ und schließlich die Tatsache, daß 23% der Bewohner von Sozialwohnungen, die zwischen 1966 und 1973 gebaut wurden, ihre Miete nur mit Hilfe eines Wohngeldzuschusses aufbringen können⁴⁾, zeigt, daß der soziale Wohnungsbau weiter denn je davon entfernt ist, seiner im II. Wohnungsbaugesetz formulierten Zielsetzung nach zu kommen. Dort steht⁵⁾:

„Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baus von Wohnungen . . . für die breiten Schichten des Volkes . . . als vorrangige Aufgabe zu fördern. Die Förderung des Wohnungsbaus hat das Ziel, die Wohnungsnot namentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen zu beseitigen . . .“
Daß die Wohnungsbaupolitik in der BRD dieser selbstformulierten Zielsetzung nicht nachkommt, hat eine Reihe von Ursachen. Die wichtigste Ursache liegt zweifellos darin, daß die staatliche Wohnungspolitik die bestehende Wohnungsnot lindern will, ohne ihre Entstehungsbedingungen anzutasten. Das gilt schon für das ursprüngliche Konzept des sozialen Wohnungsbaues, das durch die zahlreichen Änderungen der letzten 20 Jahre eher noch verschlechtert als verbessert wurde. Die krisenhafte wirtschaftliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf den Bau- und Bodenmarkt haben das Versagen des sozialen Wohnungsbaues noch verschärft. Diese Zusammenhänge sollen in diesem Aufsatz nicht dargestellt werden. Hier werden nur einige Aspekte der Förderungsbedingungen des sozialen Wohnungsbaues analysiert.

Die zunehmende Verlagerung der Förderung von zinsverbilligten öffentlichen Darlehen auf sogenannte „Annuitätzuschüsse“ und „Aufwendungsdarlehen“ führt z.B. zu „eingebauten“ sukzessiven Mietsteigerungen, da diese Förderungsmittel häufig degressiv gestaffelt sind, also nach bestimmten Zeitabschnitten abnehmen.

Die gleichzeitige Verlagerung der Förderung auf den sog. 2. Förderungsweg

führt dazu, daß die Zahl der Wohnungen, die für die eigentlichen Sozialwohnungsberechtigten neu gebaut wurden, noch mehr zurückgingen als aus den Gesamtdaten ablesbar ist. Denn von den 1974 insgesamt gebauten 153 000 Sozialwohnungen sind 55 000 im 2. Förderungsweg gefördert worden⁶⁾, waren also für Personen bestimmt, die die Einkommensgrenze der Sozialwohnungsberechtigten um bis zu 40% überschritten. Als Folge davon sind gerade Bezieher sehr geringer Einkommen auf nicht öffentlich geförderte Altbauwohnungen angewiesen, für die zwar für die gebotene Qualität oft recht hohe, absolut gesehen jedoch niedrigere Mieten bezahlt werden müssen als für neu gebaute Sozialwohnungen.

Nach einem Artikel in der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik“ sind die Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau im wesentlichen durch 2 Faktoren verursacht worden⁷⁾:

- durch die Steigerung der Bau- und Grundstückskosten, worauf durchschnittlich 63%-75% der jährlichen Zunahme der Kostenmiete (s. unten) zwischen 1962 und 1974 zurückzuführen sind,
- durch die Steigerung der Hypothekenzinsen, worauf in den Jahren 1965-1969 9% der jährlichen Steigerung der Kostenmiete zurückzuführen waren. In den Jahren 1973 und 1974 gingen sogar 25% der Kostenmietsteigerungen auf die Zinssteigerungen zurück.

Bei diesen Berechnungen ist ein dritter, sehr wesentlicher Faktor für die Mietsteigerungen vernachlässigt: *Der Anstieg der in der „Kostenmiete“ enthaltenen Gewinne.* Zwar darf nach dem 2. Wohnungsbaugesetz der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung höchstens eine Miete verlangen, „die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist“⁸⁾, doch sind in der nach der vorgeschriebenen Berechnungsmethode⁹⁾ ermittelten Kostenmiete „Kosten“ enthalten, die der Vermieter also als Gewinn einstreicht. Da dieser Gewinn sowohl von der Höhe der Baukosten wie auch vom Zinsniveau abhängt, profitiert der Vermieter sogar von jeder Kostensteigerung.

In diesem Aufsatz sollen die Gewinnreserven in der Kostenmiete detailliert nachgewiesen werden, um vor allem Mietern

und Mietergruppen Argumente für ihre Auseinandersetzungen mit den Bauherren von Sozialwohnungen an die Hand zu geben. Sicher reichen solche Argumente allein nicht aus, um die Situation der Sozialmieter zu verbessern, selbst wenn sie zu einer Veränderung einzelner Förderungsbedingungen oder Berechnungsvorschriften führen. Solche Argumente haben primär die Funktion, die angebliche „Sachargumentation“ der Bauherren und Vermieter aufzubrechen. Es geht also nicht darum, Vorschläge für eine „bessere“ Berechnung der Kostenmiete zu entwickeln, sondern darum, offenzulegen, daß hinter den „Sachzwängen“, denen sich angeblich Mieter und Vermieter gleichermaßen beugen müssen, wie zum Beispiel der Vorschrift zur Berechnung der Kostenmiete, handfeste Interessen der Vermieter und der Bauherren stehen. Sicher genügt es nicht, die Argumentation der Bauherren und Vermieter zu entlarven. Eine wichtige Aufgabe besteht auch darin, zu analysieren, warum sich wohnungsbaupolitischen Maßnahmen so und nicht anders entwickelt haben, warum sich z.B. durchsetzen konnte, daß der Vermieter einer Sozialwohnung die Miete erhält, die trotz ihrer Deklaration als „Kostenmiete“ erhebliche Gewinne abwirft. Mit der sicheren richtigen Feststellung, daß es nur durch solche Gewinne möglich ist, Kapital in den sozialen Wohnungsbau zu lenken, das sich sonst andere, profitablere Anlagen suchen würde, ist es dabei nicht getan. Als punktuelle Argumentationshilfe erscheint es jedoch sinnvoll, die versteckten Gewinne in der Kostenmiete auch losgelöst von der Gesamtproblematik darzustellen.

2. ZUR BERECHNUNG DER MIETE IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

Die Berechnung der Kostenmiete nach den Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung soll hier an einem Beispiel dargestellt werden (s. Kasten). Im Beispiel wird die Kostenmiete für eine 70 qm große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Sammelheizung berechnet, wobei die bei den einzelnen Posten angenommenen Zahlenwerte den in den Jahren 1974 bzw. 1975 gültigen Durchschnittswerten entsprechen, soweit dafür Angaben vorhanden sind¹⁰⁾. Das Zahlenspiel kann deshalb als typisch gelten.

| Berechnung der Kostenmiete nach II. Berechnungsverordnung | |
|---|------------|
| Objekt: Wohnung mit 70 qm mit Bad und Sammelheizung | |
| Gesamtkosten | |
| Baukosten einschl. Nebenkosten | 89.000 DM |
| Grundstückskosten | 11.000 DM |
| Gesamtkosten | 100.000 DM |
| Finanzierungsplan | |
| Eigenkapital (18% der Gesamtkosten) | 18.000 DM |
| Fremdkapital (zu 9% Zins und 2% Tilgung) | 82.000 DM |
| | 100.000 DM |
| Berechnung der laufenden Aufwendungen | |
| 1. Kapitalkosten | |
| kalkulatorische Zinsen für das Eigenkapital | |
| 4% für 15.000 DM | 600 DM |
| 6,5% für 3.000 DM | 195 DM |
| Zinsen für Fremdkapital (9% von 82.000 DM) | 7.380 DM |
| | 8.175 DM |
| 2. Bewirtschaftungskosten | |
| Abschreibungen (1% aus 89.000 DM) | 890 DM |
| zusätzliche Abschreibung (2% aus 20% der Baukosten) | 356 DM |
| Verwaltungskosten | 180 DM |
| Betriebskosten (9 DM/qm)* | 630 DM |
| Instandhaltungskostenpauschale (7,40 DM/qm) | 518 DM |
| | 2.574 DM |
| Summe 1 (Kapitalkosten + Bewirtschaftungskosten) | 10.749 DM |
| Mietausfallwagnis (2,04% der Summe 1) | 220 DM |
| Summe der laufenden Aufwendungen | 10.969 DM |
| Monatliche Kostenmiete: 914,08 DM = 13,06 DM/qm. | |
| * Pauschal, dh. ohne Einzelnachweis, können für Betriebskosten (Kosten für Wasser, Heizung, Straßenreinigung, Grundsteuer, Versicherungen usw.) 3 DM/qm angesetzt werden. Sind die Kosten höher, muß sie der Mieter (auf Nachweis des Vermieters) zusätzlich bezahlen. In unserem Beispiel sind 9 DM/qm angesetzt worden, was in etwa dem heutigen Durchschnitt entspricht. | |

In dem Beispiel ist angenommen worden, daß als Finanzierungsmittel nur Eigenkapital und Kapitalmarktmittel verwendet werden, also keine zinsverbilligten Darlehen der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Das entspricht der Entwicklung der Finanzierungspraktiken, da die zinsverbilligten Darlehen zunehmend durch Annuitätzuschüsse der öffentlichen Hand ersetzt werden. Das bedeutet, daß der Sozialmieter nur einen Teil der hier errechneten Kostenmiete tragen muß, den Rest finanziert der Staat durch Zuschüsse. Da es uns hier aber um die Einnahmen des Vermieters geht, können wir diese Subventionen vernachlässigen, da sie nur die Belastung des Mieters, nicht aber die Gesamteinnahmen des Vermieters beeinflussen.

3. GEWINNANTEILE IN DER KOSTENMIETE

1. Gewinnquelle: Verzinsung des Eigenkapitals

Der Gesetzgeber erwartet, daß der Bauherr mindestens 15% der Gesamtkosten des Gebäudes (einschließlich Grundstückskosten und Baunebenkosten) selbst finanziert, daß er also ein Eigenkapital von 15% beisteuert. Dieses Eigenkapital muß der Mieter mit 4% verzinsen, als Ersatz dafür, daß der Bauherr auf eine andere Verwendung dieses Kapitals verzichtet und ihm dadurch Zinsen entgehen (kalkulatorische Zinsen).

Finanziert der Bauherr mehr als 15% der Kosten mit eigenem Kapital, so konnte er für den Teil, der 15% der Gesamtkosten überstieg, bis 1974 den „marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken“ ansetzen. Seitdem dürfen für dieses Eigenkapital nur 6,5% Zinsen verlangt werden.

2. Gewinnquelle: Ersparte Fremdkapazitäten

In die Kostenmiete gehen Fremdkapitalzinsen (Zinsen für das geliehene Kapital) in der Höhe ein, wie sie im ersten Jahr nach Gewährung des Kredits anfallen, also zu einem Zeitpunkt, zu dem noch nichts zurückgezahlt ist. Da der Bauherr das Fremdkapital ratenweise zurückzahlt, also tilgt, und jeweils nur der noch nicht zurückgezahlte Teil bei der Bank zu verzinsen ist, kann er Jahr für Jahr einen größeren Teil der Fremdkapitalzinsen in die eigene Tasche stecken. Falls der Bauherr die Tilgung des Fremdkapitals aus eigenen Mittel bestreitet (was er in der Regel gar nicht tun muß, wie wir noch sehen werden) wird dieses Kapital über die Kostenmiete zum gleichen Zinssatz verzinst wie das Fremdkapital, also je nach Konjunkturlage zu einem Zinssatz zwischen 7% und 11%.

3. Gewinnquelle: Verzinsung der Abschreibungsbeträge

In der Kostenmiete ist weiterhin die „Abschreibung“ enthalten, die im allgemeinen als Ersatz für die „nutzungsbedingte Wertminderung“ bezeichnet wird. Bei der Berechnung der nutzungsbedingten Wertminderung müßten jedoch auch inflationsbedingte Wertsteigerungen mit berücksichtigt werden, die bei den zur Zeit herrschenden Verhältnissen häufig zu negativen Abschreibungsbeträgen führen würden. Da diese Wertsteigerungen nicht in die Kostenmiete eingehen, sollte man die Abschreibungen nicht als „Wertminderung“, sondern als ratenweise Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bezeichnen, die in keinem Bezug zur Entwicklung des Gebäudewerts steht.

Die Höhe der Abschreibung ist in der Berechnungsverordnung festgelegt: Es dürfen 1% der Bau- einschließlich aller Nebenkosten abgeschrieben werden, nicht dagegen die Kosten des Grundstücks. Darüberhinaus gibt es für bestimmte Teile des Gebäudes (Anlagen und Einrichtungen) zusätzliche, erhöhte Abschreibungen. So können zum Beispiel die Kosten einer Zentralheizungsanlage mit insgesamt 3% abgeschrieben werden, d.h. das dafür eingesetzte Kapital wird nicht erst im Laufe von 100 Jahren, sondern schon nach 33 Jahren vollständig zurückgezahlt.

Diese Regelung in der Kostenmiete bedeutet: Der Mieter zahlt mit der Kostenmiete das vom Bauherrn bzw. von den Banken eingesetzte Kapital ratenweise zurück, trotzdem verzinst er Jahr für Jahr die gleiche Kapitalsumme. Er zahlt also Zinsen für bereits zurückgezahltes Kapital, ein Vorgang, der im Kreditgeschäft der Banken ausdrücklich als unlauter verboten ist.

4. Gewinnquelle: Verzinsung der Instandhaltungskostenpauschale

Im Rahmen der Bewirtschaftungskosten kann für die im Laufe der Zeit anfallenden Reparaturen ein Pauschalbetrag (Instandhaltungskostenpauschale) eingesetzt werden. D.h. der Mieter zahlt unabhängig von den tatsächlich anfallenden Kosten monatlich DM 0,60 je qm Wohnfläche (bei Wohnungen mit Sammelheizung und ohne Aufzug) in die Kasse des Bauherrn, aus der dieser nach Bedarf die Reparaturen finanzieren soll. Die Höhe dieser Pauschale wird vom Gesetzgeber festgelegt. Inwieweit der Bauherr dadurch einen Gewinn macht, daß die Pauschale höher ist als die anfallenden Kosten, kann nicht generell gesagt werden. Mit Sicherheit haben aber jene Bauherrn, die die notwendigen Instandhaltungen vernachlässigen, nicht unerhebliche zusätzliche Einnahmen. Ein solches Verhalten lohnt sich im übrigen vor allem dann, wenn erwartet werden darf, daß die vernachlässigten Instandhaltungen später vom Staat bezuschußt werden, wie das zum Beispiel beim Konjunkturförderungsprogramm 1975 der Fall war 11).

Aber auch den Bauherrn, die regelmäßig instandhalten, liefert die Instandhaltungskostenpauschale eine zusätzliche Einnahme: der Reparaturbedarf eines Gebäudes ist in den ersten 10 bis 20 Jahren ziemlich gering, mit Sicherheit wesentlich geringer als in der Instandhaltungskostenpauschale angesetzt (zumal diese den Baupreissteigerungen immer wieder angepaßt wird). Selbst wenn nach dieser Zeit Reparaturkosten in größerem Maß auftreten, so daß die angesammelten Gelder gänzlich aufgebracht werden, hat der Bauherr einen erheblichen Zinsgewinn. De facto verzinst sich die Instandhaltungskostenpauschale in den ersten 20 Jahren häufig mit dem Zinssatz, mit dem das Fremdkapital verzinst wird, denn der Bauherr kann diese Geld zunächst zur Tilgung des Fremdkapitals verwenden, muß dann allerdings die Reparaturkosten zu dem Zeitpunkt, zu dem sie tatsächlich anfallen, unter Umständen aus neuem Fremdkapital finanzieren.

5. Gewinnquelle: Mietausfallwagnis

Eine weitere Quelle des Gewinns ist das sog. Mietausfallwagnis. Der Vermieter einer Sozialwohnung kann jedem Mieter 2% der „laufenden Aufwendungen“, also der Kostenmiete dafür anrechnen, daß dieser Mieter oder ein anderer möglicherweise mal nicht zahlt bzw. die Wohnung unvermietbar leersteht. 2% Mietausfallwagnis bedeutet, daß jede 50. Sozialwohnung leerstehen oder mit einem nicht zahlenden Mieter belegt sein kann, ohne daß der

Vermieter einen Verlust erleidet. Anders ausgedrückt, jede 50. Sozialwohnung wird, falls alle Wohnungen vermietet sind, doppelt bezahlt: einmal vom Wohnungsinhaber und zum anderen von den anderen 49 Mietern über deren Mietausfallwagnis. Da heute wegen der hohen Mieten die ersten Sozialwohnungen schon leerstehen, kann dieses Mietausfallwagnis heute im Einzelfall nicht mehr vollständig als Gewinn verbucht werden, für die letzten 30 Jahre gilt diese Einschränkung jedoch nicht.

4. DER HAUSEIGENTÜMER KASSIERT UND KASSIERT ...

Die Höhe der in der Kostenmiete enthaltenen Gewinne können am besten errechnet werden, wenn wir die Kalkulation des Bauherrn wie auch seinen Zahlungsplan nachvollziehen.

4.1. Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn

Die Betriebskosten können als durchlaufende Mittel betrachtet werden, da den Einnahmen aus der Kostenmiete gleich hohe Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn gegenüberstehen. Dasselbe wollen wir bei den Verwaltungskosten annehmen, die als Ersatz für die Tätigkeit des Bauherrn beim Kassieren und Verbuchen der Mieten usw. entstehen.

Der wichtigste Posten der Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn sind seine Zahlungen an die Bank, von der er das Fremdkapital geliehen hat. Nach den heute üblichen Konditionen zahlt der Kreditnehmer (Bauherr) bis zur vollständigen Rückzahlung seines Kredits eine jährlich gleichbleibende Rate, in unserem Beispiel 11% der Kreditsumme, als 9 020 DM. Von dieser Summe werden zunächst die Zinsen für das noch nicht zurückgezahlte Kapital abgezogen, der Rest wird als Tilgungszahlung verrechnet. Die Tilgung steigt also Jahr für Jahr, da die Zinsen mit jeder Tilgungsrate geringer werden. Der Kredit ist nach etwa 20 Jahren zurückbezahlt. Der Zusammenhang läßt sich am besten graphisch darstellen.

Tilgungszahlungen sind im Prinzip nicht in der Kostenmiete enthalten, da diese Zahlungen keine „Kosten“ darstellen. Tilgung von Fremdkapital bedeutet vielmehr eine Kapitalumschichtung, da der Bauherr mit der Rückzahlung des Fremdkapitals seinen „Eigentumsanteil“ an dem Gebäude erhöht. Die Zusammensetzung des in dem Gebäude gebundenen Kapitals ändert sich also im Laufe der Zeit. (Siehe Abbildung 2)

Den Zuwachs des Eigenkapitals muß der Bauherr aber im Gegensatz zum ursprünglich eingesetzten Eigenkapital nicht oder

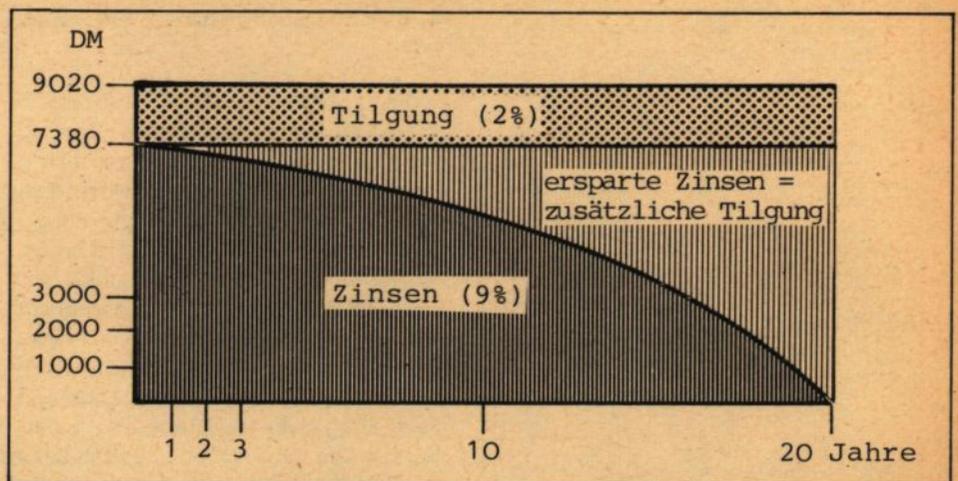
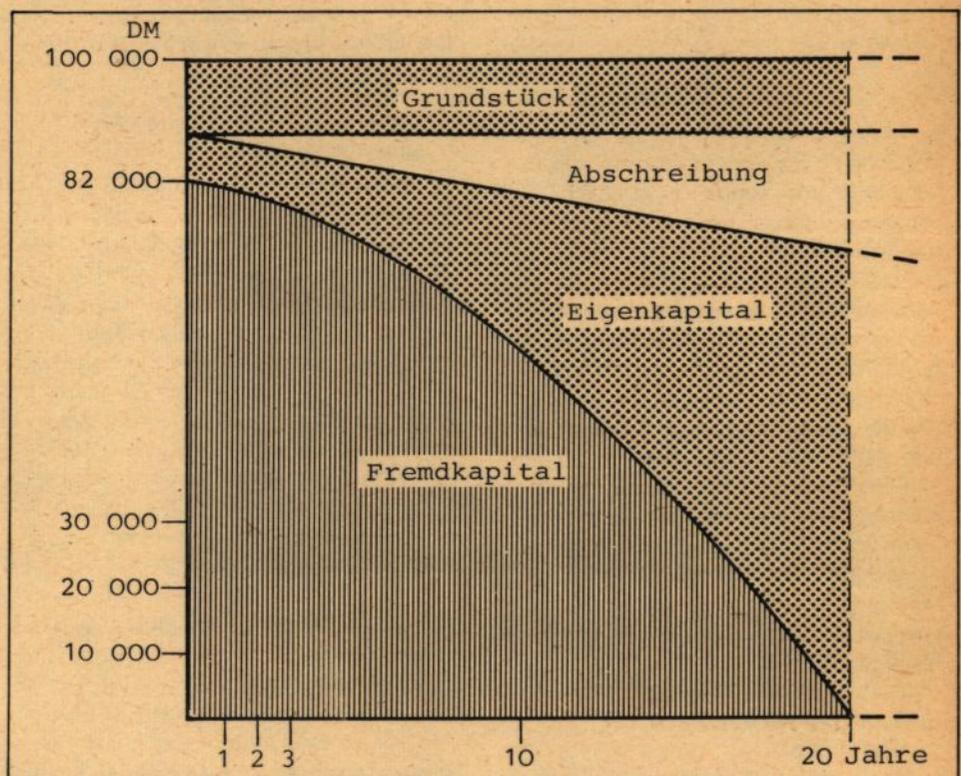


Abb. 1: Anteil der Zins- und Tilgungszahlung an der jährlichen Rate, die der Bauherr an die Bank bezahlt. ¹²⁾

Abb. 2: Veränderung der Kapitalzusammensetzung durch Abschreibung und Rückzahlung des Fremdkapitals



nur zu einem geringen Teil aus der eigenen Tasche finanzieren. Dafür kann er die folgenden Teile der Kostenmiete verwenden:

- die Eigenkapitalverzinsung (im Beispiel 795,-DM) und
- die Abschreibung (im Beispiel 1.246 DM).

Aus diesen Beträgen muß nur die ursprüngliche Tilgung von 2% der Kreditsumme finanziert werden. Die zusätzliche Tilgung aus ersparten Zinsen wird dagegen direkt vom Mieter finanziert, da er Jahr für Jahr den ursprünglichen Betrag der Fremdkapitalzinsen bezahlt.

Diese 2% Tilgung betragen in unserem Beispiel 1.640 DM und können aus den genannten Teilen der Kostenmiete voll finanziert werden. Das dürfte in den meisten Fällen der Fall sein. Reicht diese

Summe nicht aus, so kann der Bauherr in den ersten Jahren noch die Instandhaltungskostenpauschale mitverwenden, und die später anfallenden Reparaturen durch Kredite finanzieren bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Baukredit abbezahlt ist und damit die Abschreibung und die in der Kostenmiete enthaltenen Zinsen für diesen neuen Kredit verwendet werden können. Eine solche Finanzierung, die zumindest größeren Wohnungsbauunternehmen mit Sicherheit möglich ist, hat den gleichen Effekt wie eine Verlängerung der Laufzeit des Bau-Kredits (Kreditprolongierung und ändert somit nichts am hier dargestellten Prinzip. Deshalb wollen wir uns hier auf ein Beispiel beschränken, bei dem die Tilgungszahlungen voll aus den Eigenkapitalzinsen, der Abschreibung und den ersparten Fremdkapital-

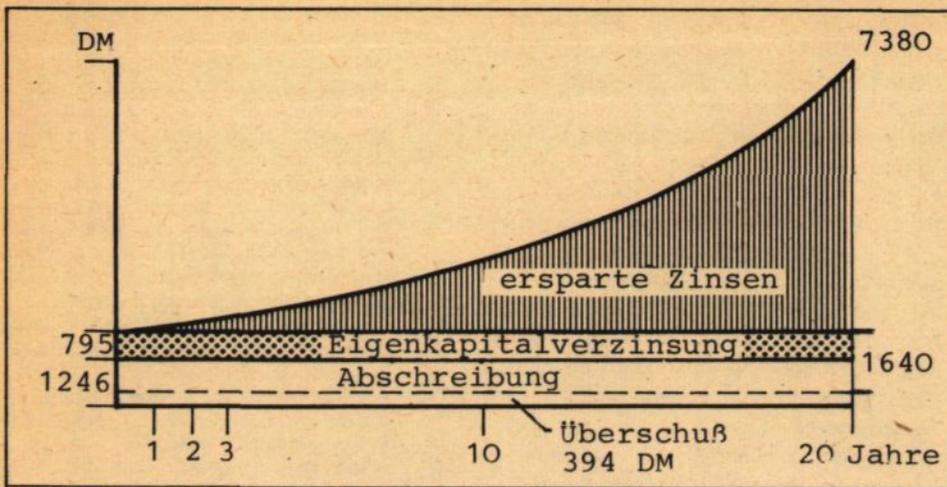


Abb. 3: Finanzierung der Tilgungszahlungen für das Fremdkapital

zinsen finanziert werden kann. Die Finanzierung der Tilgungszahlungen ist in Abbildung 3 dargestellt.

4.2 Gesamtgewinn des Bauherrn

Die dem Bauherrn insgesamt zufließenden Gewinne können wir am einfachsten dadurch ermitteln, daß wir ausrechnen, wieviel Geld- und Sachkapital er nach einer bestimmten Zeit besitzt und wieviel Kapital er dafür ursprünglich eingesetzt hat.

In unserem Beispiel hat der Bauherr 18.000 DM eigenes Kapital eingesetzt. Nach 20 Jahren hat er ein Gebäude, das jetzt ganz ihm gehört, da das Fremdkapital zurückgezahlt ist, aus Geldern, die dem Bauherrn von den Mietern zugeflossen sind. Vernachlässigen wir zunächst die möglichen Wertsteigerungen des Gebäudes durch Bau- und Bodenpreissteigerungen und nehmen an, daß die „nutzungsbedingte Wertminderung“ der tatsächlichen Abschreibung entspricht. Dann beträgt der Gebäudewert (einschließlich Grundstück) 100.000 DM – 24.920 DM = 75.080 DM.

Außer diesem Vermögen konnte der Vermieter noch erhebliches Geldkapital ansammeln: Die Einnahmen des Vermieters aus Eigenkapitalzinsen und Abschreibung waren höher als die Tilgungsraten an die Bank, die daraus finanziert wurden. Die Differenz (in unserem Beispiel 394 DM jährlich) konnte der Vermieter frei verwenden. Wir nehmen an, daß er sie auf einem Sparbuch zu 4% Zinsen angelegt hat. Nach zwanzig Jahren ergibt das einschließlich Zins und Zinseszins 11.732 DM. 13).

Schließlich wollen wir noch annehmen, daß der Bauherr im Schnitt die Hälfte der jährlichen Instandhaltungskostenpauschale in den ersten 20 Jahren ebenfalls sparen konnte, da die großen Reparaturen erst nach diesem Zeitpunkt anfallen. Mit 4% angelegt ergibt dies Zinseinnahmen von 2.532 DM.

Dem Mietausfall stehen nur

unter bestimmten Voraussetzungen Kosten gegenüber. Wenn solche Kosten nur in Höhe des halben Wagnisses (im Durchschnitt) aufgetreten sind, so ergibt der Rest, mit 4% verzinst, nochmals 3.275 DM nach 20 Jahren.

| | |
|--|-----------|
| Das Gesamtvermögen des Bauherrn beträgt also nach 20 Jahren: | |
| Gebäudewert | 75.080 DM |
| Eigenkapitalzinsen und Abschreibung einschließlich Zinseszins (4%) abzüglich Tilgungszahlungen an die Bank | 11.732 DM |
| Überschuß aus dem Mietausfallwagnis | 3.275 DM |
| Zinsen aus der Anlage der Hälfte der Instandhaltungskostenpauschale | 2.532 DM |
| Gesamtvermögen | 92.619 DM |

Davon ist das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 18.000 DM abzuziehen. Es ergibt sich nach 20 Jahren ein Gesamtgewinn von 74.619 DM. Dem entspricht eine Verzinsung des ursprünglich eingesetzten Kapitals von 7,4%. Anders ausgedrückt: Hätte der Bauherr keine Sozialwohnung gebaut, sondern sein Geld zu 4% auf die Bank gelegt, so besäße er nach 20 Jahren nur 39.439 DM, also rund 35.000 DM weniger als bei der Anlage im Sozialwohnungsbau.

Dieser Gewinn kann noch gesteigert werden, wenn es gelingt, die mit den Mietzahlungen sukzessive zurückfließenden Gelder, die nicht zur Fremdkapitaltilgung gebraucht werden, mit einer höheren Verzinsung als 4% wieder anzulegen, etwa als zusätzliches Eigenkapital bei einem neuen Wohnungsbauprojekt. Das bringt eine in der Kostenmiete garantierte Verzinsung von 6,5% ohne die in der Kostenmiete angelegten versteckten Gewinne. In diesem Fall erhöht sich das Gesamtvermögen unseres Bauherrn durch die höhere Verzinsung des Geldkapitals auf 99.481 DM. Das ergibt einen Gesamtgewinn von

81.481 DM oder eine Verzinsung des ursprünglichen Eigenkapitals von 7,85%.

Diese Verzinsung liegt weit über der im freifinanzierten Wohnungsbau zur Zeit realisierbaren Renditen – wenn man, wie in unserem Beispiel, die inflationsbedingten nominalen Wertsteigerungen außer acht läßt. Gerade diese Wertsteigerungen sind jedoch einer der wichtigsten Faktoren dafür, daß bei vergleichsweise geringer Verzinsung des eingesetzten Kapitals auch der freifinanzierte Wohnungsbau eine mit anderen Kapitalverwertungen konkurrenzfähige Kapitalanlage ist. Diese Wertsteigerungen können (neben den Bodenpreissteigerungen) vor allem auf die in den letzten 25 Jahren ständig steigenden Baupreise zurückgeführt werden. Je höher diese Preissteigerungen (und zwar absolut und nicht nur relativ zur üblichen Preissteigerungsrate) sind, desto höher sind auch die Gebäudewertsteigerungen, da der Gebäudewert zu jedem Zeitpunkt maßgeblich davon abhängt, wieviel es kosten würde, das gleiche oder ein ähnliches Gebäude heute zu bauen. Die Gebäudewertsteigerungen sorgen im freifinanzierten Wohnungsbau bei relativ geringer Anfangsrendite zu einer akzeptablen Durchschnittsrendite.

Diese Wertsteigerungen treten auch beim sozialen Wohnungsbau auf. Dort können sie allerdings erst dann in den Mieterträgen realisiert werden, wenn die Bindung an die Kostenmiete aufgehoben wird. Das ist zum Beispiel 10 Jahre nach Rückzahlung des öffentlichen Kredits der Fall. Der Bauherr im sozialen Wohnungsbau kassiert also zweimal: Zunächst kassiert er eine Kostenmiete, die einschließlich der staatlichen Subventionen höher ist als die im freifinanzierten Wohnungsbau realisierte Miete, dann wird nach Rückzahlung des staatlichen Kredits bzw. nach Beendigung der Zinssubventionen die Wohnung aus dem Sozialwohnungsbestand herausgelöst und dem „freien“ Wohnungsmarkt zugeführt, zu einem Zeitpunkt also, zu der die Rendite nicht preisgebundener Gebäude unter der Voraussetzung allgemeiner Geldentwertung steigt.

5. DIE KOSTENMIETE STEIGT UND STEIGT

Die Verpflichtung des Sozialmieters, dem Vermieter seine „laufenden Aufwendungen“ im Sinne der 2. Berechnungsverordnung zu ersetzen (abzüglich der Subventionen der öffentlichen Hand) hat aber neben der Tatsache, daß der Mieter mit dieser Kostenmiete ganz beträchtlich zur Vermögensbildung des Vermieters beiträgt, noch eine andere fatale Konsequenz: Der Sozialmieter ist, einmal in die Wohnung eingezogen, sogar mehr als der Mieter im freifinanzierten Wohnungsbau ständigen

Mieterhöhungen ausgesetzt. Während der Vermieter im freifinanzierten Wohnungsbau die Miete frühestens nach einem Jahr und jeweils nur soweit erhöhen darf, daß die neue Miete die für vergleichbare Wohnungen am selben Ort bezahlten Mieten nicht übersteigt (ortsübliche Vergleichsmiete) 14), kann der Vermieter einer Sozialwohnung jede Kostenerhöhung weitergeben, unabhängig davon, wie hoch die Miete dadurch wird. Denn die Bewilligungsstellen für den sozialen Wohnungsbau, die die zulässige Miete festlegen, prüfen nur einmal, und zwar bei Bewilligung der Mittel, ob die zu erwartende Miete eine bestimmte Höhe (Mietobergrenze) 15) nicht übersteigt. Das führt dazu, daß häufig die vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Ermittlung der Kostenmiete künstlich niedrig gehalten werden, um dem Projekt die öffentliche Förderung zu sichern. Ist die Förderung bewilligt und die Wohnung gebaut, dann werden Nachforderungen gestellt.

Eine Methode, um die Kostenmietenschätzung niedrig zu halten, ist die systematische Unterschätzung der Baukosten. Zwar sind die Bewilligungsstellen gehalten, die Kostenschätzungen zu prüfen, doch kommt es immer wieder zu erheblichen Mietsteigerungen aufgrund eines „Nachfinanzierungsbedarfs“ (siehe nebenstehenden Artikel der Badischen Zeitung). Ursache eines solchen Nachfinanzierungsbedarfs können eigentlich nur Überschreitungen der Baukostenschätzungen sein, denn bei der Beantragung der öffentlichen Mittel muß die vollständige Finanzierung der Gesamtkosten des Projekts nachgewiesen werden.

Eine zweite Methode zur nachträglichen Kostenmietsteigerung ist vom Ge-

setzgeber direkt vorgesehen, denn bei der Erstermittlung der Kostenmiete kann nach § 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes auf den Ansatz von Teilen der laufenden Aufwendungen, insbesondere auf die Verzinsung des Eigenkapitals ganz oder teilweise verzichtet werden, um eine unter der Mietobergrenze liegende Kostenmiete zu erreichen. Diese „Aufwandsverzicht“ dürfen 6 Jahre später bei einer erneuten Kostenmietberechnung nachgeholt werden. Von dieser Möglichkeit wird häufig Gebrauch gemacht. Das führt zwar dazu, daß der Vermieter in den ersten 6 Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks weniger Gewinne erzielt, als in unserem Beispiel errechnet wurde, das hat aber gleichzeitig auch den Effekt, daß der Mieter über die auf ihn zukommenden künftigen Mietbelastungen hinweggetäuscht wird. Wohnt er dann einige Jahre in der Wohnung, so fällt es ihm natürlicherweise schwerer, auf die ständig teurer werdende Wohnung wieder zu verzichten, er schluckt die Mieterhöhung.

Eine weitere Quelle der Mietsteigerung während der Nutzung der Wohnung wurde schon genannt, nämlich der sukzessive Abbau der Förderungsmittel. Fällt dieser noch zeitlich zusammen mit einer Erhöhung des Hypothekenzinssatzes bei sogenannten zinsvariablen Hypotheken 16), oder mit Preissteigerungen bei den Betriebskosten, dann kann es zu wahren Mietkostenexplosionen kommen.

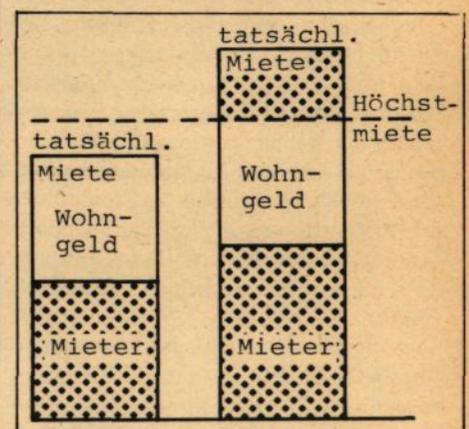
Versucht der Sozialmieter in dieser Situation, die zusätzliche Belastung wenigstens zum Teil über das Wohngeld zu finanzieren, so kann er eine böse Überraschung erleben: Zum einen wurde die Einkommensgrenze beim Wohngeld seit 1974 nicht mehr angehoben, so daß sich der Wohngeldanspruch mit den steigenden Nominaleinkommen ständig verringerte, auch wenn das Einkommen real nicht stieg, zum anderen wurde durch die Festlegung von Höchstbeträgen für die beim Wohngeld zu berücksichtigende Miete gleichzeitig erreicht, daß gerade Spitzenbelastungen durch sehr hohe Mieten nicht mehr aufgefangen werden. (Siehe Kasten)

Aus all dem läßt sich nur ein Fazit ziehen: Der Sozialmieter zahlt und zahlt und zahlt

- 1) Aus Ulrich Hoffmann: Entwicklung der Kostenmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau seit 1962 in: Wirtschaft und Statistik 1976 Heft 5, S. 286.
- 2) Ebenda, Tabelle 1 (S. 287).
- 3) Ebenda, Tabelle 5 (S. 291).
- 4) Wohngeld- und Mietenbericht 1975 Bundestagsdrucksache 7/4460 Ziffer 35.
- 5) Aus: Ulrich Hoffmann, a.a.O., Tabelle 1 (S. 287).
- 6) Ebda.
- 7) Ebda., S. 293.

- 8) II. WoBauG § 72.
- 9) Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung, II. BV).
- 10) Die Werte wurden aus den Angaben im Artikel Ulrich Hoffmann, a.a.O. errechnet.
- 11) Sonderprogramm der Bundesregierung zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und eigengenutzten Wohnungen, August 1975. Bei diesem Programm konnten im Gegensatz zur sonstigen Modernisierungsförderung auch die bei Modernisierungsmaßnahmen anfallenden Instandhaltungskosten mit 15%, bei energiesparenden Maßnahmen sogar mit 30% bezuschußt werden.
- 12) Diese Grafik beruht auf einer Darstellung in: Wolf-Rüdiger Behrens, Simone Fizau: Finanzierung im Wohnungsbau-, Neubau und Modernisierung (Bauök-Papiere 27), Stuttgart 1976, S. 11-13.
- 13) Rechenansatz: $394 \times \frac{1,04 \cdot 20 - 1}{1,04 - 1}$ DM
- 14) Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz.
- 15) Diese Mietobergrenze, also die nach Abzug der staatlichen Subventionen höchste zulässige Kostenmiete lag 1975 je nach Region zwischen 3,60 DM je qm (in kleinen Gemeinden in Bayern) und 5,50 DM je qm in Hamburg. (nach: Wohnungsgeld und Mietenbericht 1975, Bundesdrucksache 7/4460, Ziffer 92).
- 16) Bei manchen Hypotheken werden die Zinssätze nur für einen bestimmten Zeitraum fixiert und dann entsprechend der Veränderungen des Zinsniveaus neu festgelegt.

Prinzip des Abbaus der Wohngeldzahlungen bei inflationärer Geldwertentwicklung



Die Höchstmiete wird abhängig von der Größe des Wohnorts, vom Alter des Gebäudes, der Ausstattung, sowie von der Haushaltsgröße festgelegt. Die „tragbare Belastung“ des Mieters wird nicht direkt ausgewiesen, sie ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vom Einkommen abhängigen Wohngeldanspruch und der zu berücksichtigenden Miete. Steigt bei inflationärer Geldentwicklung sowohl das Nominaleinkommen wie die Miete (Fall 2), so steigt die reale Mietbelastung zweifach: zum einen wird die Grenze der tragbaren Belastung nach oben verschoben, so daß der Mieter einen größeren Teil der Miete selbst bezahlen muß, zum anderen wächst die tatsächliche Miete über die Höchstmiete hinaus, so daß ein nicht anrechenbarer Mietteil entsteht, der vom Mieter zusätzlich zu tragen ist.

