

Ruth Becker

Wer finanziert den sozialen Wohnungsbau?

Das „Umverteilungsmodell“ im sozialen Wohnungsbau: Wie der Mieter dem Vermieter bei der Vermögensbildung hilft

In ARCH+ 32 und ARCH+ 36 erschienen zwei Artikel zum Thema „Sozialmieten“. Im ersten wurde unter dem Titel „Wer verdient an den Sozialmieten“ nachgewiesen, daß in der Sozialmiete erhebliche Gewinne enthalten sind, d.h., daß die Miete im sozialen Wohnungsbau trotz ihres Namens „Kostenmiete“ dem Vermieter Einnahmen sichert, die weit über seinen Kosten liegen. Diese Gewinne sind jedoch mit Ausnahme der 4%igen Eigenkapitalverzinsung nicht offen ausgewiesen, sondern in überhöhten Ansätzen für einzelne Teile der Kostenmiete, insbesondere den Kapitalkosten, enthalten. Im zweiten Artikel folgte dann die „Rechnung ohne den Hauswirt“ in Form einiger Beispiele, in denen gezeigt wurde, wie eine Miete ohne versteckte Gewinne berechnet werden kann.

Der folgende Aufsatz setzt sich mit verschiedenen Stellungnahmen zu diesen Artikeln, insbesondere mit einer Antwort der Bundesregierung auf eine mündliche Anfrage im Bundestag und mit einem Schreiben des Bundesministers Haack auseinander. Aus diesen Stellungnahmen geht eindeutig hervor, daß die Gewinne in der Kostenmiete nicht ein Versehen oder ein unerwünschter Nebeneffekt sind, sondern eine raffiniert ausgeklügelte Methode, um den „sozialen“ Wohnungsbau letztlich von denen finanzieren zu lassen, die eigentlich die Begünstigten sein sollen, die Sozialmieter. Ihre konsequente Fortführung findet diese Methode in dem bereits von der Bundesregierung gebilligten Gesetzesvorschlag, die Sozialwohnungen schneller als bisher aus der Sozialbindung zu entlassen, also die Preis- und Belegungsbindung aufzuheben und den Verkauf von Sozialwohnungen zu erleichtern¹. Damit wird es den Vermietern ermöglicht, die von den Mietern finanzierten Vermögenszuwächse schneller als bisher zu realisieren, also in Bargeld umzuwandeln. Da die Stellungnahmen sowohl der für die Verordnung Verantwortlichen (Regierung und Ministern) als auch der Begünstigten (Wohnungsbau-Gesellschaften) diesen Sachverhalt eher verschleiern als aufdecken, ist eine teilweise sehr detaillierte Analyse der Stellungnahmen notwendig. Wichtige – aber für das Verständnis des Grundgedankens nicht notwendige – Details sind deshalb in dem folgenden Aufsatz klein gedruckt.

1. Stellungnahme der Bundesregierung und des Bundesbauministers: Die Kostenmiete enthält insgesamt betrachtet keine über das Mindestmaß hinausgehende Gewinne.

Insbesondere durch die Verbreitung des Artikels „Wer verdient an den Sozialmieten?“ durch den Landesverband Südwestdeutscher Mietervereine, der einen Sonderdruck dieses Artikels mit zwei ergänzenden Stellungnahmen aus dem Mieterverband an Wohnungsbau-Gesellschaften, Ministerien und einige Abgeordnete schickte, gingen eine Reihe von Stellungnahmen zu der These über die versteckten Gewinne in der Kostenmiete ein.

Die Stellungnahmen der Wohnungsbau-Gesellschaften beschränken sich im wesentlichen auf typische Abwehrargumente. Diese reichen vom naiven „Wo sind denn die riesigen Gewinne, die wir angeblich machen, unsere Kassen sind doch leer?“ über das moralisierende „... verkennt die Leistungen der Wohnungsbau-Gesellschaften für die Wohnungsver-sorgung unserer Bevölkerung ...“ bis zum deutlichen „... der Aufsatz ist das Papier nicht wert, auf dem er steht.“

**Betr.: Fragestunde des Deutschen Bundestages in der Woche vom 23. Januar 1978
hier: Frage des Abgeordneten Dr. Evers**

Frage: Stimmt die Bundesregierung der Auffassung zu, daß die gesetzliche Gestaltung der Mieten für Sozialwohnungen zu einem erheblichen Vermögenszuwachs bei den Wohnungseigentümern zu Lasten der Mieter führt (vgl. ARCH-Zeitschrift für Architekten, Stadtplaner, Sozialarbeiter und kommunalpolitische Gruppen, Heft 32 und Sonderdruck des Landesverbandes Südwestdeutscher Mietervereine e.V., vom 12.5.1977), und welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung durch Änderung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, daß die aufgezeigten Vermögensverlagerungen durch die Berechnung und Erhebung der Kostenmiete in Zukunft vermieden werden, ohne daß gleichzeitig die Bereitschaft zur Investierung im sozialen Wohnungsbau herabgesetzt wird, und beabsichtigt die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag entsprechende Vorschläge zur Genehmigung vorzulegen?

Mündliche Anfrage des MdB Evers

Recht herablassend auch die Antwort der Bundesregierung auf eine mündliche Anfrage des MdB Evers²:

„Der Bundesregierung sind die erwähnten Veröffentlichungen (gemeint ist der Sonderdruck aus ARCH+ 32) zur Berechnung der Mieten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bekannt. Die dort vorgetragene Kritik an dem in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) geregelten System der Ermittlung der Kostenmieten hält jedoch einer Prüfung nicht stand.“

Private Investitionsbereitschaft setzt ein Mindestmaß an Gewinnaussichten voraus. Ziel der II. Berechnungsverordnung ist es, die Vermietergewinne im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderung auf dieses Mindestmaß zu beschränken. Die gegenteilige Ansicht der Verfasser beruht insbesondere auf der Unkenntnis der Methodik des Verordnungsgebers bei der Ermittlung der Instandhaltungskostenpauschalen, wie sie in der Verordnungsbegründung dargestellt ist, sowie einer Fehlinterpretation der Ansätze für Abschreibung und Mietausfallwagnis.

Die Bundesregierung sieht daher keinen Anlaß, wegen angeblich überhöhter Vermietergewinne eine Änderung des Systems der Kostenmietenberechnung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zu erwägen.“

Diese Antwort läßt mehr Fragen offen, als sie beantwortet.

- Hält die Bundesregierung die dargestellten versteckten Gewinne in der Kostenmiete für notwendig, um den Vermietern jenes „Mindestmaß an Gewinnen“ zu sichern, die diese angeblich für ihre private Investitionsbereitschaft brauchen, oder soll mit diesem Satz bestritten werden, daß die versteckten Gewinne existieren?
- Was soll der Hinweis auf die Verordnung über die Instandhaltungskostenpauschale? Die Hauptquelle der Kostengewinne sind die überhöht angesetzten Kapitalkosten und nicht die Instandhaltungskostenpauschale. Diese wurde nur insofern in die Berechnung miteinbezogen, als unterstellt wurde, daß der Vermieter in den ersten 20 Nutzungsjahren weniger Instandhaltungskosten hat, als er durch die Pauschale einnimmt und, daß die daraus entstehenden zwischen-

zeitlichen Überschüsse zu Zinseinnahmen führen. Diese Zinseinnahmen machten in unserer Beispielrechnung nur 3% des errechneten versteckten Gewinns aus, sind also nicht sehr erheblich.

- Wieso ist die Abschreibung, die als ratenweise Rückzahlung des investierten Kapitals bezeichnet wurde, falsch interpretiert?
- Wieso ist die Behauptung falsch, das Mietausfallwagnis sei bei einem sozialen Wohnungsbau, der diesen Namen wirklich verdient, nicht in der Höhe nötig, daß jede 50. Sozialwohnung zweimal bezahlt wird, nämlich einmal vom Mieter selbst und zum anderen von 49 anderen Mietern über das Mietausfallwagnis?

Es fällt vor allem auf, daß die Bundesregierung auf den Kernpunkt der Thesen über die versteckten Gewinne in der Kostenmiete überhaupt nicht eingeht. Die Vermietergewinne im sozialen Wohnungsbau entstehen ja vor allem dadurch, daß der Ansatz für Kapitalkosten in der Kostenmiete ab dem 2. Nutzungsjahr höher ist als die dem Vermieter entstehenden Kosten, da der Kostenansatz in der Miete immer gleich bleibt, während sich die tatsächlichen Kosten des Vermieters in dem Maße verringern, in dem ein immer größerer Teil des Kapitals getilgt ist. Diese Tilgung finanziert ebenfalls der Mieter (über die Abschreibung und die zur erhöhten Tilgung verwendeten ersparten Zinsen), so daß dieses System darauf hinausläuft, daß der Mieter im sozialen Wohnungsbau ständig Kapital weiter verzinsen muß, das er bereits zurückgezahlt hat. Diesen Zinsanteil haben wir versteckten Gewinn genannt. Auf dieses Argument geht die Bundesregierung nicht ein. Wohl weil ihr unangenehm ist, zugeben zu müssen, daß diese Argumentation richtig ist.

Im internen Briefverkehr ist man da schon offener. Etwa gleichzeitig mit der Antwort der Bundesregierung auf die Evers-Anfrage nahm auch der damalige Parlamentarische Staatssekretär und heutige Bundesminister Haack zu dem Artikel Stellung (siehe Kasten). Dort heißt es plötzlich: „Die Differenz zwischen zulässigem Zinsansatz (in der Miete) und tatsächlicher Schuld (des Vermieters) ist somit streng genommen kein aufwendungsbedingter Kostenansatz“.

Wer wird es denn so streng nehmen und sich über den zurückhaltenden mit „kein aufwendungsbedingter Kostenansatz“ umschriebenen Gewinn mokieren! Der Bundesminister jedenfalls nicht. Denn: „Der Verordnungsgeber (also die, die die II. BV gemacht haben) hat die Problematik gesehen“, aber nicht berücksichtigt. Wieder muß das Argument erhalten, daß sich auch in den Kommentaren zur II. BV findet: „Die Verschiebungen im Darlehensbetrag und im Darlehenszins lassen sich nur schwer in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen“. Weil es angeblich kompliziert

zu berechnen ist, gibt man halt den Vermietern zusätzliche Gewinne.

Das ist aber nicht weiter schlimm, denn es handelt sich ja nur um „Schein Gewinne“. So meint wenigstens der jetzige Bundesminister:

„Die durch die Differenz zwischen Zinssatz und tatsächlicher Zinsschuld entstehenden Überschüsse fließen nur scheinbar in das Vermögen des Vermieters; denn die durch den Zuwachs an Tilgung verkürzte Tilgungsdauer wird nämlich, was den Autoren der Dokumentation offenbar unbekannt ist, bei der Pauschale für Instandhaltungskosten berücksichtigt“.

Was, fragt sich der mit den bürokratischen Schlichen wenig vertraute Leser, hat die Instandhaltungskostenpauschale mit den in der Kostenmiete überhöht angesetzten Kapitalkosten zu tun? Des Rätsels Lösung ergibt sich aus der Begründung der Bundesregierung, die sie der „Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften“ bzw. der „Zweiten Verordnung zur Änderung ...“ beigefügt hat. Dort steht: „Zur Deckung der anfallenden Instandhaltungskosten sollen, wie bisher, nicht nur die Pauschale selbst, sondern auch der Zinsertrag in der Zeit der Ansammlung der nicht verausgabten Beträge und die baren Sondergewinne verwendet werden, die der Bauherr aus den Ansätzen für Kapitalkosten und Abschreibung in der Kostenmiete nach der planmäßigen Rückzahlung der aufgenommenen Fremdmittel erzielt.“³

Und 2 Jahre später:

„Die Bundesregierung hält es für richtig, daß die Entschuldungsüberschüsse im Rahmen einer wirtschaftlichen Betrachtung zur Deckung der Instandhaltungskosten herangezogen werden, weil die Mieter nach § 8 des Wohnungsbaubindungsgesetzes keine höhere als die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete zu zahlen haben und deshalb im Ergebnis nicht mit laufenden Aufwendungen belastet werden dürfen, die der Vermieter infolge der Entschuldung nicht mehr hat.“⁴

Also: Die Kostenmiete nach der II. BV enthält nach Meinung der Bundesregierung bei den Kapitalkosten „Überschüsse“, die nach § 8 des Wohnungsbaubindungsgesetzes den Vermietern eigentlich nicht zustehen. Statt nun diese gewinntreibende Berechnung der Kapitalkosten zu korrigieren, die Gewinne also gar nicht entstehen zu lassen, versucht man durch die Verringerung der Instandhaltungskostenpauschale eine Kompensation: Was man in die eine Tasche des Vermieters an Kapitalkosten zu viel hineingesteckt hat, will man aus der anderen Tasche, den Rücklagen für die Instandhaltungskosten, wieder herausziehen.

2. Die Instandhaltungskosten – der große Gewinnfresser?

Um diese schwierige Aufgabe zu bewältigen, bemühte die Bundesregierung eigens einen Gutachter, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Deutsche Baurevision“, die von 1962 bis 1974 in mindestens 5 Gutachten die Methode zur Ermittlung der Instandhaltungskostenpauschale sowie der aufgrund der „Entschuldungsgewinne“ abzuziehenden Beträge entwickelte.

Leider sind diese Gutachten nicht veröffentlicht, sondern werden vom Bundesbauministerium nur „vertraulich“ weitergegeben. Wohl deshalb, weil die Gutachter die Berechnungsgrundsätze der Kostenmiete betriebswirtschaftlich analysieren und dabei zu dem Schluß kommen: „Die sogenannte Kostenmiete enthält also Kalkulationselemente, die in steigendem Umfang keine Kosten, sondern Entschuldungsbeträge und damit Gewinne darstellen“.⁵ Die Gutachter stimmen in der Analyse voll mit der in dem Artikel „Wer verdient an den Sozialmieten“ dargestellten Analyse der Kostenmiete überein. So mußte die Bundesregierung bereits im Gutachten von 1966 lesen:

„Die Abschreibung als Preisbestandteil hat die Wirkung, daß das investierte Sachkapital sich wieder in Geldkapital zurückverwandelt. Insoweit wie dies geschehen ist, liegt eine Kapitalinvestition im Wohngebäude nicht mehr vor. Eine Verzinsung des Geldkapitals aus den Erträgen des Wohngebäudes ist wirtschaftlich nicht mehr berechtigt, da eine anderweitige zinsbringende Anlage der Abschreibungsgegenwerte möglich wäre. Wenn die Berechnungsverordnung die Weiterberechnung der Zinsen für das bei Bezugsfertigstellung investierte Kapital zuläßt, so sind die auf den abgeschrieben Teil des investierten Kapitals entfallenden Zinsanteile betriebswirtschaftlich und steuerlich Gewinne ...“⁶ und weiter:

„Soweit durch Abschreibung und zusätzliche Tilgung aus der Zinsdegression eine Verminderung des im Gebäude investierten Kapitals eingetreten ist, können auch Zinserträge aus der Miete als Kostenbestandteile nicht mehr erwartet werden. Wenn trotzdem solche Zinsen weiterhin in der Miete enthalten sind, liegen also Sondergewinne vor“.⁷ Zur Berechtigung solcher Gewinne meinen die Gutachter:

„Es ist davon auszugehen, daß die Berechnungsverordnung eine Preisbildungsvorschrift für die Berechnung der sogenannten Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau sein soll. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist dadurch gekennzeichnet, daß der Staat, die Allgemeinheit der Steuerzahler, entweder auf die Verzinsung der zur Finanzierung des Hauses gegebenen Darlehen verzichtet oder im Wege der Annuitätshilfen zur Deckung der Kapitalkosten verlorene Zuschüsse leistet, beides, um eine niedrigere Miete zu ermöglichen. Unter diesen Umständen erscheint es vertretbar, dem

Eigentümer zuzumuten, daß er sich auf die Verzinsung und den Rückfluß des eingesetzten Eigenkapitals beschränkt. Es erscheint andererseits nicht vertretbar, ihm darüber hinaus Gewinne zuzugestehen.“⁸

Diese richtige Analyse hindert die Gutachter jedoch nicht (auf Weisung des Auftraggebers?) bei der Ermittlung der Beträge, die zur angeblich beabsichtigten Kompensation der Gewinne durch überhöhte Kapitalkostenansätze bei der Instandhaltungskostenpauschale abgezogen werden sollen, methodische Annahmen zugrundezulegen, durch die von vornherein der größte Teil der Gewinne aus der Kompensationsrechnung herausgehalten wird.

Nur bare Gewinne werden berücksichtigt!

Die Gutachter stellen lapidar fest:

„Es ist ein Grundgedanke dieser Untersuchung, daß sich zur Finanzierung der Instandhaltungsausgaben u.a. auch auf Sondergewinne der Wohnungswirtschaft zurückgreifen läßt, soweit sie nicht anderweitig gebunden sind und auch in Grenzfällen vorkommen. Eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Sondergewinne ist, daß sie bar anfallen.“

Damit entfallen alle die Entschuldungsgewinne, durch die keine Barmittel freigesetzt werden, also die, welche durch Entrichtung von Annuitätenzahlungen entstehen, innerhalb deren der Tilgungsanteil ständig wächst.“⁹

D.h. also: Solange der Vermieter die Zahlungen des Mieters dafür verwendet, seine Schulden zurückzuzahlen und damit einen immer größeren Anteil an dem Haus in sein Vermögen einverleibt, solange werden diese Gewinne dem Vermieter belassen und nicht bei der Ermittlung der Instandhaltungskostenpauschale berücksichtigt. Bei Haack wird diese von den Gutachtern bzw. ihren Auftraggebern gesetzte Prämisse dann bereits zur bloßen Tatsache: „Die Entschuldungsüberschüsse fallen erst in etwa 30 bis 50 Jahren nach der Bezugsfertigkeit an.“ Das Wörtchen „bar“ wird geflissentlich unterschlagen. Die Entschuldungsgewinne treten auf, sobald die erste Tilgungsrate gezahlt wurde, nur verwendet sie der Vermieter in der Regel zur Rückzahlung seiner Schulden und kann deshalb nicht frei darüber verfügen.

Um klar zu machen, wie hoch die Gewinne sind, die durch diesen methodischen Ansatz den Vermietern belassen werden, ohne sie in die Kompensationsrechnung mit einzubeziehen, hier ein Beispiel:

Nehmen wir einen Kredit über 100.000 DM mit 7% Zins und 1% Tilgung. Die Laufzeit dieses Kredits beträgt 31 Jahre. Die Mieter zahlen für diesen Kredit Jahr für Jahr 7.000,— DM Zinsen, während die Zinsbelastung des Vermieters sinkt. Im zweiten Jahr beträgt die Differenz zwischen den Zinszahlungen des Mieters und denen des Vermieters erst 70,— DM, im 10. Jahr schon 838,— DM, im 20. Jahr 2.617,— DM und im 30. Jahr

6.115,— DM. Insgesamt betragen die ersparten Zinsen während der Laufzeit des Kredits 69.256,— DM, also fast 70% der ursprünglichen Kreditsumme. Diese Summe bleibt dem Vermieter als Gewinn, allerdings gebunden in dem Gebäude, als Sachkapital. Erst wenn der Kredit ganz zurückgezahlt ist, also nach 31 Jahren, werden die Zahlungen des Mieters für Zinsen und die auf diesen Kapitalanteil entfallenden Abschreibungen (die Tilgung) als Gewinn definiert. Das sind in unserem Beispiel 8.000,— DM pro Jahr.

Aber die werden beileibe nicht voll angerechnet. Wie schreibt Minister Haack? Weil die Entschuldungsgewinne erst in etwa 30 bis 50 Jahren anfallen, können sie „wegen der bis dahin zu erwartenden Preissteigerungen nicht mit dem vollen Betrag berücksichtigt werden.“

Wie 50,— DM Gewinn (je qm und Jahr) zu 2,70 DM zusammenschrumpfen ...

Was das konkret heißt, läßt sich aus dem Gutachten der Deutschen Baurevision vom Juli 1974 ablesen: Die Gutachter gehen von der Annahme aus, daß die Deutsche Mark in den nächsten 70 Jahren einer jährlichen Geldentwertung von 5% unterliegt. Für eine 1972 gebaute Wohnung bedeutet dies: Nach den von den Gutachtern angenommenen Finanzierungsbedingungen sind die ersten Kredite im 32. Nutzungsjahr, also im Jahr 2004 vollständig zurückgezahlt (auf den Realitätsgehalt des angenommenen Finanzierungsmodells wird weiter unten eingegangen).

Ab diesem Zeitpunkt erhält der Vermieter rund DM 50,— je qm im Jahre bare Sondergewinne (im Sinne der oben zitierten Definition). Bis dahin ist der Wert des Geldes jedoch soweit abgesunken, daß diese 50,— DM nur eine Kaufkraft haben, die der Kaufkraft entsprechen, die heute 11,— DM haben. Diese Sondergewinne treten nun Jahr für Jahr auf und erhöhen sich im 52. Jahr durch die vollständige Tilgung des öffentlichen Kredits auf 55,— DM. Da aber die Kaufkraftverschlechterung weiter voranschreitet, entspricht der Wert dieser 55,— DM im Jahr 2024 nur noch der Kaufkraft, den heute der Betrag von 4,55 DM hat. Im 70. Nutzungsjahr, das als letztes Jahr in die Berechnungen mit einbezogen wird, hat der Entschuldungsgewinn nur noch einen Wert von 1,89 DM (nach heutiger Kaufkraft), also rund 1/25 des nominalen Werts. Diese so gewerteten Entschuldungsgewinne werden aufaddiert und auf die 70 Nutzungsjahre, für die die Instandhaltungskostenpauschale berechnet wird, gleichmäßig verteilt. In dem Beispiel ergeben sich 2,88 DM je qm und Jahr, die rechnerisch dem Vermieter aus den überhöhten Kapitalkosten in die Rücklagen für die Instandhaltungskosten zufließen; in der Verordnung wird dieser Betrag dann abgerundet auf 2,70 DM.

Bereits an diesem Punkt ist offensichtlich, daß von dem Vorsatz der Gutachter, die „überhöhten Kalkulationsele-

mente“ zu eliminieren, nicht viel übrig geblieben ist. Obwohl die Annahme einer jährlichen Preisniveausteigerung von 5% sicherlich nicht ganz unrealistisch (wenngleich vielleicht zur Zeit etwas hoch) erscheint, ist die Bewertung der Entschuldungsgewinne nach ihrem Realwert äußerst fragwürdig. Denn damit wird der Mieter quasi doppelt zur Kasse gebeten: In den ersten 34 Jahren der Nutzung, in denen der Geldwert noch relativ hoch ist, werden die Entschuldungsgewinne dem Vermieter ohne Kompensation zugebilligt, damit er sich dafür ein (nicht dem Währungsrisiko unterliegendes) Vermögen schaffen kann. Zu dem Zeitpunkt, zu dem die überhöhten Zahlungen des Mieters dann endlich mit den Instandhaltungskosten verrechnet werden, ist der Inflationsprozeß dann soweit fortgeschritten, daß nicht mehr viel zur Kompensation übrig bleibt.

Die Unterstellung einer 5%igen Preisniveausteigerung bei der Bewertung der Entschuldungsgewinne ist auch deshalb sehr fragwürdig, weil die Gutachter diese Annahme nicht generell in ihrem Rechenmodell durchhalten. So wird bei der Berechnung der Ausgabenreihe der Instandhaltungskosten angenommen, daß der Instandhaltungskosten angenommen, daß die Preissteigerungen nach 5 Jahren abbrechen. probeweise Errechnung der Instandhaltungskostenpauschale unter der Annahme, daß das Preisniveau jährlich um 5% steigt, eine so hohe Quote, daß diese politisch nicht durchsetzbar erschien. Man begnügte sich deshalb mit der Antizipation der Preissteigerungen in den ersten 5 Jahren. Und in den Gutachten vom Dezember 1974¹⁰ schließlich, in dem die Gutachter untersuchen sollten, ob die Tatsache, daß die Sozialwohnungen nach der Rückzahlung der öffentlichen Kredite von der Preisbindung befreit werden, nicht zu einer Verringerung der Instandhaltungskostenpauschale führen kann, meinen die Gutachter, daß es ungewiß sei, ob nach Freigabe der Miete eine über der Kostenmiete liegende Miete erzielt werden kann. Wenn die Deutsche Baurevision auch in diesem Gutachten an eine 5%ige jährliche Preisniveausteigerung gedacht hätte, wären ihr diese Zweifel sicher nicht gekommen. Denn es gibt keinen Grund anzunehmen, daß bei allgemeinen Preissteigerungen, die über lange Zeit stattfinden, ausgerechnet die Marktmieten konstant bleiben sollen. Dem widerspricht auch die Erfahrung aus der Vergangenheit, bei der die Mieten an der Spitze der Preissteigerungen lagen.¹¹

... und im Endeffekt nur noch 1,40 DM übrigbleiben

Doch damit nicht genug. Zwar schreibt die Bundesregierung in ihrer Begründung zur Festlegung der Instandhaltungskostenpauschale, daß sie entsprechend der Vorschläge der Gutachter je nach Baualter zwischen 1,30 DM und 2,70 DM je qm und Jahr zur Kompensation der Entschuldungsgewinne bei der Instandhaltungskostenpauschale abgezogen habe, doch folgt im nächsten Satz, daß diese Abzüge natürlich „die ebenfalls anzurechnenden Zinserträge für die angesammelten Überschüsse aus der temporär nicht oder nicht voll verbrauchten Pauschale“ beeinflussen¹². Während die Gutachter diese Zinserträge mit 3,70 DM je qm und Jahr berechnen (dabei ist ein Zinssatz von 5% angenommen worden), reduziert die Bundesre-

gierung diese Zinserträge wegen der Kürzungen der Pauschale zur Kompensation der Entschuldungsgewinne auf 2,40 DM bis 2,80 DM. So wird für Gebäude, die zwischen 1952 und 1969 gebaut wurden, die Instandhaltungsquote zur Kompensation der Entschuldungsgewinne zwar um 1,60 DM gekürzt, wegen dieser Kürzung wird aber gleichzeitig der für die ursprüngliche Quote errechnete Zinsertrag um 0,90 DM vermindert, so daß effektiv nur noch ein Kürzungsbetrag von 0,70 DM zur Kompensation der Entschuldungsgewinne übrig bleibt. Bei den ab 1970 gebauten Wohnungen ist es entsprechend: Der Kürzungsbetrag zur Kompensation der Entschuldungsgewinne beträgt 2,70 DM, Verringerung der anzurechnenden Zinserträge von 3,70 DM auf 2,40 DM, effektiver Kürzungsbetrag zur Kompensation der Entschuldungsgewinne also 1,40 DM pro qm und Jahr. Ob sich dafür die umfangreichen Berechnungen der Gutachter lohnen haben?

Weitere Annahmen zugunsten der Vermieter

Wem's jetzt noch nicht langt, für den folgen noch einige weitere Annahmen und Prämissen der Gutachter bei ihrer „Kompensationsrechnung“ und bei der Ermittlung der Instandhaltungskostenpauschale, die die Behauptung der Bundesregierung und des Bundesbauministers, die Kostenmiete enthalte keine Gewinne, weil die Gewinne aus den überhöhten Kapitalkostenansätzen nur scheinbar in das Vermögen des Vermieters fließen, in Wirklichkeit aber durch die Methode der Berechnung der Instandhaltungskostenpauschale kompensiert würden, völlig ad absurdum führen.

Das Prinzip des „ungünstigsten Falls“ bei der Berechnung der Entschuldungsgewinne

Die Entschuldungsgewinne differieren bei den einzelnen Wohnungen ganz erheblich. Von entscheidendem Einfluß sind dabei die Baukosten und die Finanzierungsbedingungen. Es gilt die Grundregel: Je höher die Baukosten, je höher die Zinssätze und je höher der Anteil der (teuren) Kapitalkostenmittel an der Finanzierung, desto höher die Entschuldungsgewinne. Naturgemäß kann eine staatlich festgelegte Pauschale, die für alle Sozialwohnungen unabhängig vom Baujahr, vom Typ und von der Finanzierung gelten soll, diese individuellen Unterschiede nicht berücksichtigen. Vielmehr muß ein irgendwie gearteter Durchschnittswert festgelegt werden. Die Gutachter gehen dabei aber nicht vom Mittelwert aus, sondern jeweils vom „denkbar ungünstigsten Fall“ für den Vermieter, also von einem Grenzwert. Begründet wird dieser Ansatz damit, daß der Verordnungsgeber ja auch dem Vermieter mit besonders ungünstiger Ausgaben- und Finanzstruktur eine ausrei-

chende Instandhaltungskostenpauschale zu billigen müsse.

Das bedeutet z.B. für die Errechnung der Entschuldungsgewinne, daß Kredite mit kurzer Laufzeit, wie z.B. Bausparkkredite, nicht in die Finanzierungsmodelle mit aufgenommen werden, da sie nicht immer zur Finanzierung verwendet werden. Das bedeutet weiter, daß immer die in dem betreffenden Jahr üblichen niedrigsten Zinssätze angesetzt werden sowie die jeweils höchsten Anteile an niedrig verzinslichen Krediten. Die Konsequenzen dieses methodischen Ansatzes sieht auch die Deutsche Baurevision: „Für günstigere Finanzierungsfälle, die ebenfalls durchgerechnet wurden, ergeben sich teilweise erhebliche Gewinne. Diese Gewinne würden theoretisch eine Senkung der Kalkulationsquote erlauben. Im Interesse der Einheitlichkeit und Gleichmäßigkeit, wie sie eine gesetzgeberische Regelung erfordert, muß jedoch auf solche Veränderungen verzichtet werden.“¹³ Diese Gewinne liegen bereits bei den von den Gutachtern durchgerechneten mittleren Fällen (die sich alle auf das gleiche Baujahr beziehen) um 50% über dem bei der Ermittlung der Quote berücksichtigten „ungünstigsten“ Fall. In den späteren Gutachten werden solche Ergebnisse nicht mehr dargestellt, die Gutachter bemerken nur noch lakonisch: Andere Beispiele wurden durchgerechnet und zu den Arbeitsunterlagen genommen. Aus diesen Angaben kann man schließen, daß auch von den bar auftretenden Gewinnen mindestens 1/3 bis die Hälfte gar nicht in die Kompensationsrechnung einbezogen werden. Auch die Differenzierung der Pauschale nach 3 Baujahrsgruppen kann nur einen Bruchteil der tatsächlichen Streubreite der Gewinne auffangen, so daß trotzdem erhebliche Gewinnanteile von der Kompensation ausgeschlossen bleiben.

Die Instandhaltungskosten werden zu hoch angesetzt

Die Festlegung einer Instandhaltungskostenpauschale beruht auf der Vorstellung, „daß — außergewöhnliche Einflüsse ausgenommen — die Verschleißfaktoren während der gesamten Nutzungsdauer ununterbrochen und gleichmäßig auf das Gebäude und seine Elemente einwirken. Daraus resultiert, so schließen die Gutachter, „nach allgemein anerkannten betriebswirtschaftlichen Regeln, daß die Instandhaltungskosten für die gesamte Nutzungsdauer in der Kostenrechnung gleichmäßig auf die einzelnen Abschnitte der Nutzungsdauer zu verteilen sind und daß in der Preiskalkulation eine von diesem gleichmäßigen Kostenansatz abgeleitete — ebenfalls phasenunabhängige — Kalkulationsquote einzusetzen ist.“¹⁴

Die Feststellung einer solchen Kalkulationsquote ist nur möglich, wenn der gesamte zukünftige Instandhaltungsbedarf geschätzt wird. Bei diesen Schätzungen haben sich die Gutachter schwer getan. So fußten die Schätzungen bis 1974 auf einem theoretischen Modell von Backhaus¹⁵, der die Häufigkeit, mit der die verschiedenen Bauteile erneuert werden müssen, schätzte und daraus Ausgabenreihen für ein bestimmtes Gebäude über die Nutzungsdauer von 100 Jahren entwickelte. Diese theoretischen Werte waren zwar wesentlich höher als die von den Gutachtern ermittelten empirischen Werte, doch wurden sie trotzdem zur Grundlage der Berechnung der Instandhaltungskostenpauschale gemacht, da die empirisch ermittelten Werte statistisch nicht genügend abgesichert waren. Erst im Gutachten von 1974 wurden diese Werte aufgrund empirischer Erhebungen nach unten korrigiert. Doch auch diese Korrektur konnte ein grundsätzliches Problem nicht lösen. So wie die Entschuldungsgewinne von den Baukosten und den Finanzierungsbedingungen abhängen, so beeinflussen die Bautechnik, die verwendeten Baustoffe und das Instandhaltungsverhalten der Vermieter die Instandhaltungskosten. Entsprechend den im Laufe der Zeit stark verän-

dernten technischen Voraussetzungen des Bauens und den unterschiedlichen Verhaltensweisen der Vermieter schwanken die tatsächlichen Instandhaltungsausgaben sehr stark. Empirische Werte sind zudem nur für Altbauten zu ermitteln, die Einflüsse (Kriegszerstörung usw.) ausgesetzt waren, die den „normalen“ Abnutzungsprozeß stark veränderten und bei denen untypisches Instandhaltungsverhalten der Vermieter (Vernachlässigung während der Kriegswirtschaft) auftrat. Das Prinzip, auch bei der Schätzung der Ausgaben, wie bei den Entschuldungsgewinnen, auf der „sicheren Seite“ (des Vermieters) zu stehen, führt zu Ausgabenschätzungen, die in vielen Fällen zu hoch, in keinem Fall aber zu niedrig sind. Immerhin liegt die „Bedarfsquote“ (also die Summe, die bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 70 Jahren pro qm im Jahr durchschnittlich für Instandhaltungen aufgebracht werden müssen (bei konstanten Preisen), bei zwei Erhebungen der tatsächlichen Ausgaben von insgesamt 150.000 Wohnungen in dem einen Fall um rund 1/4, in dem anderen Fall um fast die Hälfte unter der Quote, die der Festlegung der Instandhaltungskostenpauschale zugrunde gelegt wurde.¹⁶

Ganz abgesehen davon, daß natürlich bei der Gewährung einer Pauschale immer die Gefahr besteht, daß Vermieter, statt die notwendigen Instandhaltungen planmäßig durchzuführen, diese vernachlässigen und darauf vertrauen, sie über spätere Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundene Mieterhöhung vom Mieter nochmals finanziert zu bekommen. Auf diese Weise kann der Vermieter die Instandhaltungskostenpauschale direkt seinem Gewinntopf zuführen. Das könnte nur durch eine möglichst geringe Pauschale verhindert werden, die aber wieder dem Prinzip des Verordnungsgebers, jedem Vermieter die als notwendig erachteten Einnahmen zu sichern, nicht vereinbar ist.

Der Mieter muß ein Währungsrisiko tragen, das der Vermieter gar nicht hat

Die Fiktion einer gleichmäßigen Abnutzung und einer daraus angeblich folgenden gleichmäßigen Finanzierung der Instandhaltungskosten erfordert es, daß in den ersten Nutzungsjahren erhebliche Summen für die später (insbesondere zwischen dem 40. und 50. Nutzungsjahr) auftretenden größeren Instandhaltungsmaßnahmen angespart werden. In Zeiten konstanten Geldwertes mag diese Regel sinnvoll sein, in Zeiten ständiger Geldentwertung ist sie sehr fragwürdig. Der Mieter wird durch die Instandhaltungskostenpauschale gezwungen, dem Vermieter die Bildung von Rücklagen zu finanzieren, bei deren Bemessung schon die Entwertung dieser Rücklagen durch die Preisniveausteigerungen antizipiert ist. So wurden bei der Festlegung der Instandhaltungskostenpauschale zukünftige Preissteigerungen für einen mehrjährigen Zeitraum antizipiert, wobei teilweise die Entwertungsraten wesentlich höher angesetzt wurde als tatsächlich eingetreten. So wurde z.B. der für 1966 angenommene Index erst 3 Jahre später erreicht, der der Quote von 1975 unterstellte Index liegt noch um einen Indexpunkt unter der letzten errechneten Indexzahl (von Nov. 1977). Der Mieter finanziert also den Währungsverfall durch höhere Pauschalen, obwohl nach den Aussagen der Deutschen Baurevision die Rücklagen aus der Instandhaltungskostenpauschale dem Währungsrisiko kaum unterliegen:

Nach unserer Erfahrung wird in der Wohnungswirtschaft der größte Teil des Instandhaltungsfonds wertbeständig investiert (im wesentlichen in Grundstücken und Bauten). Nur ein relativ bescheidener Teil wird zur Deckung des Instandhaltungsbedarfs der nächsten Jahre flüssig bereitgehalten; das Währungsrisiko bezieht sich daher nur auf diesen, den wir maximal mit 1/3 des Gesamtfonds einschätzen.¹⁷

Auch das hat zur Konsequenz, daß die Instandhaltungskostenpauschale tendenziell

eher zu hoch als zu niedrig ist. Immerhin beträgt der Zuschlag für die antizipierten Preissteigerungen bei der ab 1975 geltenden Quote 1,90 DM pro qm und Jahr¹⁸, das ist mehr als der effektiv übrigbleibende Betrag, mit dem die Bundesregierung die Entschuldungsgewinne bei den ab 1970 gebauten Wohnungen zu kompensieren meint.

3. Schlußfolgerungen aus den Stellungnahmen: Die These von den versteckten Gewinnen in der Kostenmiete ist bestätigt worden.

Die Feststellung, die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau enthalte Kalkulationselemente, denen keine Kosten der Vermieter gegenüberstehen, so daß der Vermieter mit der „Kostenmiete“ Gewinne erziele, die weit über die in der Miete ausgewiesene Eigenkapitalverzinsung hinausgehen, ist durch die Stellungnahmen nicht widerlegt, sondern bestätigt worden. Die in ARCH+ 32 vorgelegte Analyse der gewinnbringenden Methode der Berechnung des Kapitalkostenansatzes in der Kostenmiete stimmt mit der Analyse der von der Bundesregierung bestellten Gutachter, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deutsche Baurevision, überein, die diese bereits 1962 in ihrem ersten Gutachten vorgelegt haben. Das einzige ernstzunehmende Gegenargument, nämlich die Behauptung, die Gewinne bei den Kapitalkosten würden durch eine entsprechend gekürzte Instandhaltungskostenpauschale kompensiert, hat sich als nicht stichhaltig erwiesen. Die entsprechend den Vorschlägen der Deutschen Baurevision vorgenommene Kürzung der Instandhaltungskostenpauschale erfaßt nur einen Bruchteil des tatsächlich dem Vermieter aus der Kostenmiete zufließenden, nach Aussagen sowohl der Bundesregierung wie auch der Gutachter eigentlich nicht mit den Prinzipien des sozialen Wohnungsbaus zu vereinbarenden Gewinns. Die in dem Aufsatz „Wer verdient an den Sozialmieten“ vorgelegte Analyse kann also aufrechterhalten werden, die Berücksichtigung der „Methodik des Verordnungsgebers bei der Ermittlung der Instandhaltungskostenpauschale“ führt nicht — wie es die Bundesregierung in ihrer Antwort glauben machen will — zu einer Revision der Hauptthesen dieses Aufsatzes. Nur in zwei nachrangigen Punkten ist eine minimale Modifikation des Zahlenbeispiels notwendig. Zum einen wurde die Tatsache, daß die Instandhaltungskostenpauschale zeitweilig (in den ersten Nutzungsjahren) zu erheblichen Überschüssen führt, die verzinslich angelegt werden können, von den Gutachtern und der Bundesregierung bei der Berechnung der Pauschale berücksichtigt, so daß diese Zinseinnahmen nicht nochmals als Gewinne verbucht werden können, unbeschadet der Tatsache, daß die tatsächlichen Zinseinnahmen aus diesen Überschüssen bei den Vermietern vielmals höher sein werden, als von den Gutachtern angenommen (die Gutachter rechnen zuerst mit einer Verzinsung von 3,5%, dann von 4%, schließlich

von 5%).

Zum zweiten muß berücksichtigt werden, daß die Instandhaltungskostenpauschale um DM 1,40 pro qm und Jahr geringer angesetzt wurde, als zur Deckung der Aufwendungen notwendig wäre¹⁹. Falls man unterstellt, daß die den Berechnungen zugrundeliegenden Instandhaltungsausgaben richtig, also nicht überhöht sind (woran man erhebliche Zweifel hegen kann), so muß dieser Betrag als Verlust des Vermieters kalkuliert, d.h., von den errechneten Gewinnen abgezogen werden.

Für das in ARCH+ 32 verwendete Zahlenbeispiel bedeutet diese Modifikation: Für eine 70 qm Wohnung, für die der Vermieter annahmegemäß DM 18.000,— Eigenkapital eingesetzt und DM 82.000,— Fremdkapital aufgenommen hatte, wurde nach 20 Jahren ein Vermögenszuwachs des Vermieters von DM 74.619,— errechnet. Darin waren neben den Gewinnen aus überhöhten Kapitalkostenansätzen auch DM 2.532,— für Zinseinnahmen aus zeitweiligen Überschüssen aus der Instandhaltungskostenpauschale eingerechnet. Außerdem ist darin der Verlust aus der Instandhaltungskostenpauschale, der durch die Kürzungsbeträge zur Kompensation der Entschuldungsgewinne verursacht wird, nicht berücksichtigt. Dieser Verlust beträgt in 20 Jahren DM 1,40 je qm x 70 qm x 20 Jahre = DM 1.960,—. Der Vermögenszuwachs des Vermieters beträgt also DM 70.127,— statt der ursprünglich berechneten DM 74.619,—. Das entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 7,1% (statt 7,4%).

4. Gewinne in der Kostenmiete; das Perpetuum Mobile des Sozialen Wohnungsbaus

Aus der Stellungnahme der Regierung und aus den Gutachten der Deutschen Baurevision geht aber nicht nur hervor, daß die Kostenmiete erhebliche Gewinne enthält, man kann auch daraus ablesen, daß diese Gewinne nicht nur geduldet werden, sondern einen zentralen Bestandteil des Finanzierungssystems des sozialen Wohnungsbaus darstellen. So steht z.B. im ersten Gutachten der Deutschen Baurevision: „Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Wohnungswirtschaft ist weitgehend eine finanzwirtschaftliche Rechnung. Sie beantwortet die Frage, welche Miete der Wohnungseigentümer benötigt, um den Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.“²⁰

Und Minister Haack schreibt: „Das eigentliche Problem einer solchen Lösung, (d.h. einer Lösung, bei der der Mieter nur die tatsächlich entstehenden Kapitalkosten zahlt) besteht aber in der außerordentlich beengten Liquidität des Vermieters. Er wäre schon in verhältnismäßig kurzer Zeit nicht mehr in der Lage, den Zuwachs an Tilgung aus dem Objekt abzudecken.“

Das heißt im Klartext: Bei der Kosten-

miete geht es gar nicht um die Kosten des Vermieters, auch nicht, wie die Bundesregierung glauben machen möchte, um ein „Mindestmaß an Gewinnaussichten“, sondern es geht um ein Vermögensbildungsprogramm für die Sozialvermieter. Dem Vermieter wird aus Mitteln des Mieters und des Staates eine „Kostenmiete“ zugestanden, die es ihm ermöglicht, mit dem einmaligen Einsatz von 15% Eigenkapital sukzessive ein Haus zu erwerben, ohne für die Schuldentilgung zusätzliches Kapital aufwenden zu müssen; darüber hinaus erhält der Vermieter Jahr für Jahr eine 4%ige Verzinsung seines Eigenkapitals, über die er sofort frei verfügen kann. Und schließlich darf er aus einem Teil der Miete, der Instandhaltungskostenpauschale, noch Rücklagen bilden, die erst 40 bis 50 Jahre nach Bezugsfertigkeit für größere Reparaturen gebraucht werden. Der Vermieter kann also aus der Miete nicht nur das betreffende Haus finanzieren (entschulden); er kann darüber hinaus Eigenkapital für neue Wohnungen bilden, die sich nach Einsatz von 15% Eigenkapital wiederum „von selbst“ finanzieren und zusätzliche liquide Mittel abwerfen usw. — ein Perpetuum Mobile. Das wird übrigens auch von den Gutachtern der Bundesregierung gesehen, die an mehreren Stellen betonen, daß die Rücklagen der Vermieter nicht dem Währungsrisiko unterliegen, weil sie wiederum in neue Wohnungen investiert werden.

Natürlich finanziert das nicht ausschließlich der Mieter. Einen erheblichen Beitrag leistet dazu auch der Staat in Form von verbilligten Darlehen und Zinszuschüssen. Das heißt aber, daß die Subventionen des Staates für den sozialen Wohnungsbau nicht primär den Sozialmietern zugute kommen, sondern den Vermietern. Zu Beginn des Sozialwohnungsbaus nach dem 2. Weltkrieg war das nicht so offensichtlich, da die „Kostenmiete“, die besser „Finanzierungsmiete“ genannt würde, mit Hilfe der staatlichen Subventionen unter der Marktmiete lag, d.h., daß der Mieter einen Teil der staatlichen Subventionen tatsächlich für sich verbuchen konnte. Inzwischen ist das häufig nicht mehr der Fall. Sobald die erste Stufe der Förderungsdegression erreicht ist (also nach 3 bis 5 Jahren), liegen die Sozialmieten häufig über den Marktmieten. Immerhin rechnet z.B. die Bundesregierung damit, daß bis 1980 die Sozialmieter für Wohnungen, die 1973 gebaut wurden, im Durchschnitt 7,35 DM je qm im Monat bezahlen sollen²¹. Über den Marktmieten liegende Sozialmieten bedeuten nichts anderes, als daß nicht nur die gesamten Subventionen des Staates für den sozialen Wohnungsbau direkt in die Taschen der Vermieter fließen, sondern daß der Sozialmieter darüber hinaus auch noch einen Beitrag zur Vermögensbildung des Vermieters leisten muß, der über das hinausgeht, was der Mieter einer frei finanzierten Wohnung zur Vermögensbildung des Vermieters beiträgt.

Sobald die Sozialmieten die Marktmieten erreichen, stößt jedoch naturgemäß das System des Sozialen Wohnungsbaues an seine Grenzen, da die Sozialwohnungen dann keine Vergünstigung für den Mieter mehr bieten. Zwar führt die degressive Förderung dazu, daß die Sozialmieter bei Bezug einer neuen Wohnung zunächst noch der Illusion einer günstigen Miete erliegen können, doch kann die extreme Steigerung der Sozialmieten auf die Dauer nicht ohne Reaktion der Mieter bleiben. Genau zu diesem Zeitpunkt kommt jetzt eine Gesetzesinitiative aus Nordrhein-Westfalen, die die Lockerung der Sozialbindung der älteren Sozialwohnungen vorsieht²². Eine vorzeitige Aufhebung der Preis- und Belegungsbindung ermöglicht es dem Vermieter, das Vermögen, das er fast ausschließlich aus den Taschen der Mieter und des Staates finanziert hat, auch zu realisieren, indem er nun nicht mehr an die Kostenmiete gebunden ist (die zwar Gewinne enthält, aber nicht mit den inflationsbedingten Wertsteigerungen des Gebäudes mitsteigt), sondern Marktmieten verlangen bzw. die Wohnungen verkaufen kann. Dadurch können dann auch die Wertsteigerungen realisiert werden, die dadurch entstehen, daß das Gebäude als Sachkapital nicht dem Währungsverfall unterliegt. Häufig steckt der Vermieter dabei auch noch die aus den Beiträgen der Mieter finanzierten Instandhaltungsrücklagen in die eigene Tasche, indem er die Wohnung vor Durchführung der großen Reparaturen, für die die Rücklagen angesammelt wurden, verkauft.

Mit diesem Gesetzesvorschlag (der vom Bundeskabinett bereits gebilligt wurde) wird nicht nur der konsequente Schlußstein des Vermögensbildungsprogramms „Sozialer Wohnungsbau“ gesetzt, indem man dem Vermieter nun das zum „Vermögen“ schließlich in unserer Gesellschaftsordnung notwendigerweise dazugehörige volle, beliebige Verfügungsrecht einräumt, gleichzeitig wird damit den Wohnungsbaugesellschaften zusätzliche Liquidität, die manche von ihnen aufgrund zu spektakulärer Projekte dringend notwendig haben, zugestanden. Und schließlich führt diese Maßnahme zu einer Verringerung des Sozialwohnungsbestands, zu einer Reduktion gerade der Mietwohnungen mit niedrigen Mieten. Eine solche Maßnahme ist hervorragend dazu geeignet, die Mieter dem Zustand näherzubringen, den sich der Deutsche Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumplanung, in dem viele gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften vertreten sind, schon länger wünscht: Daß der Mieter endlich mehr Gefühl für den „Wert der Wohnung“ entwickelt. Denn wie wird der Mieter leichter ein besseres „Wertgefühl“ für seine Wohnung entwickeln können, als dadurch, daß er mehr für diese Wohnung bezahlen muß, weil es weniger billige Wohnungen gibt?

5. Was tun?

Mit diesem Aufsatz findet die Artikelserie über die Kostenmiete ihren vorläufigen Abschluß. Es ist kaum damit zu rechnen, daß die bloße Argumentation in einer Fachzeitschrift an dem Berechnungssystem etwas ändern wird, das war auch nicht unbedingt die Intention dieser Artikel.

Immerhin haben die vorhergegangenen Artikel dazu geführt, daß Interessenverbände, wie der Deutsche Mieterbund, die Fragestellung nun — nach einigem Zögern — aufgegriffen haben. Daß die Reduktion der Kostenmiete auf die Kosten, also die Elimination der Gewinne, funktionieren kann, ohne zu unlöslichen Finanzierungsproblemen zu führen, das wurde in dem Aufsatz „Die Rechnung ohne den Hauswirt“ in ARCH+ 36 ausführlich dargestellt. Notwendig wäre dazu allerdings, daß die Vermieter sich mit einer bescheidenen Rate der Kapitalakkumulation begnügen und statt ständig aus den Mieten der jetzigen Sozialmieter neue Wohnungen zu finanzieren, diese Einnahmen in die bestehenden Wohnungen reinvestieren und für neue Wohnungen neues Kapital zu beschaffen.

Wichtiger als mögliche Vorstöße auf Verbandsebene erscheint mir jedoch, daß die Mieter nicht länger dem Etikettenschwindel von der Kostenmiete, die dem Vermieter angeblich nichts einbringt, aufsitzen. Gerade die heute aktuelle Diskussion über die Nachsubventionierung, d.h. über die Aussetzung des planmäßigen Abbaus der öffentlichen Förderung, zeigt deutlich, daß es nicht rein betriebswirtschaftliche Sachzwänge sind, die im Endeffekt die Höhe der Mieten im sozialen Wohnungsbau bestimmen, sondern daß diese Mieten im politischen Prozeß gemacht werden. Es bringt bestimmt etwas Abwechslung in die Diskussion, wenn nicht nur Mieter und Vermieter gemeinsam nach mehr Subvention des Staates rufen, sondern wenn die Mieter gleichzeitig fordern, daß diese Subventionen in die richtige Tasche fließen, nämlich in die der Sozialmieter. Zur Untermauerung einer solchen Forderung ist die Kenntnis der Zusammenhänge um die „Kostenmiete“ sicherlich nützlich. Denn diese Kenntnisse müssen ja nicht dazu führen, daß man sich auf die Forderung „raus mit den Gewinnen“ beschränkt. Es gibt genügend gute Gründe, die Kostenmiete ganz in Frage zu stellen. Auch dazu erscheint es mir nützlich, zu wissen, wem die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau bisher genützt hat.

Schließlich kann die Entlarvung der „Kostenmiete“ als Gewinnmiete den privaten Haus- und Grundbesitzern das beliebte Argument entziehen, die Kostenmiete sei ja so verlustbringend, was man schon daran erkennen könne, daß sie weit unter der (unsubventionierten) „Kostenmiete“ liege.

Anmerkungen

- 1) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG) Bundesratsdrucksache 611/77 (Beschluß)
- 2) Stenographischer Bericht der Sitzungswoche vom 23. Januar 1978, Frage des Abgeordneten Dr. Evers
- 3) Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften, Begründung, S. 5 (Bundesratsdrucksache 217/72)
- 4) 2. Verordnung zur Änderung berechnungsrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften, Begründung, S. 9 (Bundesratsdrucksache 726/74)
- 5) Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung Deutsche Baurevision: Untersuchung über die pauschale Kalkulationsquote für Instandhaltungskosten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, Düsseldorf, Juni 1974, TZ 34 (im folgenden zitiert als Gutachten 1974/02)
- 6) Dieselbe: Untersuchung über eine Neufestsetzung der Pauschalsätze für Instandhaltungskosten nach der II. Berechnungsverordnung. Anhang A: Auswertung der kritischen Stellungnahme zu unserem Gutachten von 1962; Düsseldorf 1966, TZ 20 (im folgenden zitiert als Gutachten 1962)
- 7) Ebenda TZ 24
- 8) Ebenda TZ 19
- 9) Ebenda, Erläuterungen TZ 40 bis 41
- 10) Dieselbe: Ergänzende Untersuchung über die pauschale Kalkulationsquote für Instandhaltungskosten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; Düsseldorf Dezember 1974 (im folgenden zitiert als Gutachten 1974/03).
- 11) Es ist allerdings zu erwarten, daß die Mietsteigerungen in diesem Fall nicht erst nach der Mietpreisfreigabe eintreten, vielmehr werden Vermieter und Gesetzgeber genügend Gründe finden, die Mieten schon vor der Freigabe der Preisniveauentwicklung wenigstens in etwa anzupassen (so laufen ja auch eine Reihe von Vorschlägen, wie z.B. die Wohnwertmiete darauf hinaus, die Mieten älterer Sozialwohnungen über die Kostenmiete hinaus kräftig anzuheben). Das Beispiel soll nur aufzeigen, wie willkürlich der methodische Ansatz der Gutachter ist, ausgerechnet bei der Bewertung der Entschuldungsgewinne eine jährliche Preissteigerungsrate einzukalkulieren, die bei anderen Fragestellungen völlig unberücksichtigt bleibt.
- 12) 2. Verordnung ..., a.a.O., Begründung S. 9
- 13) Deutsche Baurevision: Gutachten 1962, Erläuterungen TZ 69
- 14) Dieselbe: Gutachten 1974/03 TZ 7—8
- 15) Otto Backhaus: Kosten der Instandhaltung bei Wohnungsbauten; Hamburg 1961
- 16) Berechnet aus Deutsche Baurevision: Gutachten 1974/02, Anlage 3.
- 17) Dieselbe: Gutachten 1962 Erläuterungen TZ 57.
- 18) Entnommen aus der 2. Verordnung: a.a.O., Begründung S. 10.
- 19) 1,40 DM ist der Betrag, um den die Instandhaltungskostenpauschale für die nach 1969 gebauten Wohnungen pro qm und Jahr als Kompensation für die Entschuldungsgewinne effektiv gekürzt wurde; denn die errechnete Kürzung um 2,70 DM pro qm und Jahr wird ja durch den entsprechend verminderten Ansatz für die Zinserträge (Verminderung von 3,70 DM auf 2,40 DM) teilweise wieder aufgehoben.
- 20) Deutsche Baurevision: Gutachten 1962, TZ 11.
- 21) Aus: Wohngeld- und Mietenbericht 1977 Bundestagsdrucksache 8/707, Anlage 13
- 22) Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des 2. Wohnungsbaugesetzes, a.a.O.