

DER BUNDESMINISTER
FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESSEN
UND STÄDTEBAU

—Parlamentarischer Staatssekretär—

W I 1 - 26 23 01 - 1

Mieterverein
Freiburg i.Br. e.V.
Leopoldring 5
7300 Freiburg

Betr.: Dokumentation ARCH+ 32 zur Berechnung der Mieten im öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau
Bezug: Ihr Schreiben vom 9. November 1977

Sehr geehrte Herren!

Ich habe Ihre Dokumentation mit Interesse zur Kenntnis genommen. Die von den Autoren sehr pointiert vorgetragene Kritik an dem Berechnungsmodus der Kostenmiete läßt jedoch wesentliche Gesichtspunkte außer acht und bedarf daher der Richtigstellung und Ergänzung:

Richtig ist, daß Zinsen für Fremdmittel bei Berechnung der Kostenmiete mit dem Betrag angesetzt werden dürfen, der sich aus dem Nennbetrage des Fremdmittels und dem vereinbarten Zinssatz ergibt (II 12 Abs. 1, 21 Abs. 2 und 3 II. BV). Ist das Fremdmittel ein Tilgungsdarlehen, so verringert sich der geschuldete Zins mit fortschreitender Tilgung. Zinsschuld und Zinsansatz sind dann nicht mehr identisch. Die Differenz zwischen zulässigem Zinsansatz und tatsächlicher Schuld ist somit streng genommen kein aufwendungsbedingter Kostenansatz bei der Berechnung der Kostenmiete.

Der Verordnungsgeber hat diese Problematik gesehen. Für seine Entscheidung, bei der Berechnung der Kostenmiete gleichwohl die Aufwendungen für Fremdmittel aus dem Nennbetrage des Darlehens und dem vereinbarten Zinssatz errechnen zu lassen und die bei fortschreitender Tilgung zunehmenden, aus der Differenz zwischen Zinsansatz und Zinsschuld resultierenden Überschüsse hierbei nicht zu berücksichtigen, waren folgende Gründe maßgebend:

Der geschuldete Zins verringert sich nach den Vereinbarungen über das Tilgungsdarlehen vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich nachträglich. Die Zinersparnis ist progressiv, bei 2% Tilgung und Zuwachs der Tilgung auf die ersparten Zinsen wesentlich stärker als bei 1% Tilgung, bei hohem Zinssatz stärker als bei niedrigem Zinssatz. Die Verschiebungen im Darlehensbetrag und im Darlehenszins lassen sich nur schwer in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen. Hinzu kommt bei Tilgungsdarlehen folgendes Problem: Wäre der Vermieter verpflichtet, den Zinsansatz zu ermäßigen, müßte er den Zuwachs an Tilgung aus eigenen nachgeschobenen Mitteln begleichen. Diese Mittel würden das Eigenkapital in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit jeder Tilgungsrate vermehren und einen zusätzlichen, von der Vermehrung des Eigen-

kapitals abhängigen Ansatz für Eigenkapitalzins erforderlich machen. Auch diese Verschiebungen lassen sich nur schwer in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigen.

Das eigentliche Problem einer solchen Lösung 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 ...

Die auf Seite 16 der Dokumentation als „Irrtum“ apostrophierte Meinung der Kommentatoren entspricht mithin der in Literatur wie Rechtsprechung bislang unbestrittenen Auslegung des § 21 Abs. 2 und 3 II. BV, die sich mit den Intentionen des Verordnungsgebers deckt. Ich halte es daher für sehr fraglich, ob die auf Seite 17 der Dokumentation vorgeschlagenen Prozesse den Sozialmietern zu empfehlen sind.

Die durch die Differenz zwischen Zinsansatz 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. Dies gilt auch für die Zinsen aus Instandhaltungsrücklagen, die in der Dokumentation für eine Quelle besonderer Vermietergewinne gehalten werden. Um dies zu verdeutlichen, erlaube ich mir, Ihnen im folgenden die Methoden zur Ermittlung der Instandhaltungskostenpauschale in Grundzügen darzulegen.

Bei der Ermittlung der Pauschale werden zunächst die Instandhaltungskosten ermittelt, die im Laufe der mutmaßlichen Nutzungsdauer anfallen werden. Hierbei bleibt die nicht voraussehbare Steigerung der Preise außer Betracht. Die Summe der Instandhaltungskosten wird auf die mutmaßliche Nutzungsdauer gleichmäßig aufgeteilt. Dabei ergibt sich z.B. nach den Preisen des Jahres 1973 ein Betrag von 10,71 DM/qm/Jahr. Aus diesem Betrag ist die ab 1. Januar 1975 maßgebende Pauschale entwickelt worden. Sie liegt unter dem festgestellten erforderlichen Betrage, weil

- Entschuldungsüberschüsse und
- Zinsen für Instandhaltungsrücklagen

abgezogen sind.

Als Entscheidungsüberschüsse werden angesehen

- Zinsen und Tilgung der Fremdmittel des Kapitalmarktes nach deren Tilgung, mit Ausnahme des Betrages, der zur erhöhten Verzinsung der öffentlichen Mittel (ohne Auswirkung auf die Kostenmiete) verwendet werden muß,
- Zinsen und Tilgung aller Fremdmittel nach der Tilgung der öffentlichen Mittel.

Die Entschuldungsüberschüsse fallen erst in etwa 30 bis 50 Jahren nach der Bezugsfertigkeit an. Sie können daher wegen der bis dahin zu erwartenden Preissteigerungen nicht mit dem vollen Betrage berücksichtigt werden. Dennoch verbleiben bei gleichmäßiger Verteilung Abzugsbeträge von 1,30 DM bis 2,70 DM/qm/Jahr.

Der Zinsertrag der Instandhaltungsrücklagen ist mit 5 vH angenommen worden...

Ein Gewinn aus der Pauschale für Instandhaltungskosten ist somit nicht zu erwarten. Er kann sich allenfalls dann ergeben, wenn der Vermieter die notwendigen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung grob vernachlässigt. Ein dauerhafter Gewinn wird ihm aber auch hieraus nicht erwachsen, da eine Vernachlässigung der Instandhaltung zu einer Wertminderung seines Vermögens führen wird ...

Ich halte das Mietausfallwagnis auch der Höhe nach für angemessen. Es ist auf die wirtschaftlichen Erwartungen des Vermieters während der Nutzungsdauer des Gebäudes abzustellen. Daher darf nicht nur die Vergangenheit in Betracht gezogen werden, in der es nicht so viele und vor allem nicht so lange leerstehende Wohnungen und vielleicht auch nicht so hohe Mietrückstände gegeben hat.

Die Ausführungen auf Seite 7 der Dokumentation sind geeignet, den Eindruck zu erwecken, als ob die Vermieter weitgehend nach Belieben den Betrag der Kostenmiete manipulieren könnten. Dies ist unzutreffend ...

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Ausführungen deutlich gemacht zu haben, daß die Regelungen zur Ermittlung der Kostenmiete nicht darauf abzielen, dem Vermieter ungerechtfertigte Gewinne zu ermöglichen, sondern dazu dienen, die notwendige Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, wie es gesetzlich vorgeschrieben ist.

Hochachtungsvoll

Dr. Haack

Dr. Haack