

Stellungnahme - Kostenmietenrechner

17.03.2015

Der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen e.V. erhielt die Möglichkeit, den von der **Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt** in Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft Erfurt e G und der Weimarer Wohnstätte mbH entwickelten Kostenmietenrechner auf seine Bedienung, Aussagefähigkeit und Inhalte zu erproben.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft in Thüringen möchten sich für die Erstellung dieses Programms bei unseren Verbandsmitgliedern recht herzlich bedanken.

Der entwickelte Kostenmietenrechner wird - und das ist sehr erfreulich - allen Verbandmitgliedern zur Verfügung gestellt.

In Zeiten der Mietpreisbremse und der in der Vergangenheit, Gegenwart und der Zukunft erforderlichen umfangreichen Modernisierungs- und Neubautätigkeit ist zur Sicherung einer hohen Vermietungsquote in Thüringen der effektive Einsatz des verfügbaren Eigen- und Fremdkapitals für die langfristige Entwicklung der Unternehmen von großer Bedeutung.

Die **Kostenmiete** ist die Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Bezogen auf ein Wohngebäude wird die Kostenmiete als Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche ermittelt.

Die Ergebnisse unserer Erprobung und der Abstimmung mit der KoWo fassen wir in seinen Kernpunkten nachfolgend zusammen:

1. Der Kostenmietenrechner ist ein geeignetes Werkzeug zur schnellen Berechnung von mindestens zu realisierenden Mieten, zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionsentscheidungen oder bereits erfolgten Investitionen. Alternativberechnungen durch Änderung der Parameter sind möglich und hilfreich.
2. Das Werkzeug ist sachlogisch und übersichtlich in Modulen aufgebaut:
 - a.) Vorhandene Substanz
 - b.) Investitionsaufwand
 - c.) Bewirtschaftungskosten
 - d.) Abschreibung
 - e.) Ergebnisdarstellung
3. Alle wesentlichen Elemente der Kostenmietberechnung sind damit im Kostenmietenrechner abgebildet.
4. Die Eingabe der erforderlichen Parameter erfolgt entweder „Schritt für Schritt“ oder direkt in einer alle Module zusammenfassenden Gesamtdarstellung.
5. Die Berechnungen sind sachlogisch nachvollziehbar.
6. Die vergleichsweise einfache Bedienung des Rechners wird durch umfassende Hilfetexte bedarfsweise und einer verbalen Beschreibung unterstützt.

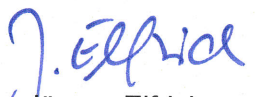
7. Durch freie und geeignete Wahl der einzutragenden Parameter bietet der Kostenrechner ausreichend Möglichkeiten, neben der reinen Berechnung der Kostenmiete (rechnerisches Ergebnis; Kostenmiete muss kleiner oder gleich der zu realisierenden Marktmiete sein) auch die Beantwortung weitergehender Fragen zu unterstützen, beispielsweise:

- a.) Wie viel kann in Abhängigkeit der durchsetzbaren Marktmiete in dem jeweiligen Wohnungsmarkt maximal für die Investition ausgegeben werden? Durch retrograde Ermittlung (Veränderung der Investitionskosten) solange die Investitionskosten ändern, bis in der Zeile Kostenmiete ein Wert ausgewiesen wird, welcher der Marktmiete entspricht.
- b.) Wie lange dauert bei gegebenem Investitionsaufwand und gegebener Finanzierungsparametern die vollständige Rückzahlung der eingesetzten Eigen-/oder Fremdmittel?

In der Ergebnisdarstellung erfolgt eine transparente Einzeldarstellung aller Aufwands- und Finanzierungskomponenten, die der potentielle Investor mit seinen Einschätzungen der wirtschaftlichen bzw. technischen Nutzung der Investition (Zeitpunkt bis zur möglichen Folgeinvestition) sehr einfach abgleichen kann.

- c.) Reichen die in den Bewirtschaftungskosten erfassten Instandhaltungskostensätze aus, um das Objekt insgesamt und die einzelnen Wohnungen dauerhaft auf dem technischen Stand der Zeit zu erhalten? Erfahrungswerte aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis sollten mindestens eingegeben werden.
8. Das Werkzeug ermöglicht neben der isolierten Betrachtung von Neuinvestitionen auch und besonders wichtig bei der Modernisierung von Gebäuden die Berücksichtigung der bereits vorhandenen Substanz und deren Finanzierung mittels Fremdkapital/Eigenkapital.
9. Die Finanzierung durch Fremdkapital wird durch Tilgungen der Darlehen amortisiert, für die eingesetzten Eigenmittel erfolgt dies über die „Rücklagen“. Diese entsprechen einem Ansparen von Eigenkapital in Höhe der getätigten Investitionen über die Nutzungsdauer.
10. Der Kostenmietenrechner ermöglicht die Ermittlung der aufwandswirksamen Kostenmiete und die liquiditätsorientierte Betrachtungsweise durch Einbeziehung der Tilgung anstelle der handelsrechtlichen Abschreibungen.
11. Der Kostenmietenrechner soll ausdrücklich nicht dynamische Investitionsrechnungen ersetzen, sondern ist diesen vorgeschaltet. Das Ergebnis soll einen Hinweis geben, ob sich der Einsatz genauerer und aufwändiger Verfahren überhaupt lohnt.

Als Prüfungsverband würden wir uns sehr freuen, wenn viele Verbandsmitglieder den Kostenmietenrechner im Sinne einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung zur Vorbereitung von Investitionen nutzen und bei der Festlegung der Miethöhe auch die erforderliche Kostendeckung berücksichtigen. Sich ergebende Erfahrungen und Hinweise aus der Nutzung des Kostenmietenrechners nehmen wir gern entgegen.


Jürgen Elfrich
Wirtschaftsprüfer/
Steuerberater


Horst Gerisch
Wirtschaftsprüfer